

I квартал 2024 г.

Торговая недвижимость

# Торговые центры

Россия | Санкт-Петербург

## Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	2022	2023	I кв. 2024	2024П
Общее предложение торговых площадей на конец периода, тыс. кв. м*	3 211	3 247	3 247	3 324
Новое предложение за период, тыс. кв. м	16,2	36,4	0	77
Площадь действующих классических ТЦ, тыс. кв. м	2 693	2 711	2 711	2 788
Количество действующих классических и специализированных ТЦ, штук*	118	120	120	123
Уровень вакантности, %	10,4	6,3	6,2	5-6
Обеспеченность площадями, кв. м на 1 000 человек	597	577	577	593

\*Количество и площадь действующих ТЦ были скорректированы в I кв. 2023 г. путем объединения очередей ТЦ в один комплекс.

## Основные итоги

За первые три месяца 2024 г. в Санкт-Петербурге не появилось ни одного нового торгового центра. Однако до конца года заявлены к открытию ТРК «Парк Молл», «Небо» в Мурино, ТЦ «Лунапарк» в Новогорелово, а также вторая очередь ТРЦ «Экопарк». Таким образом, годовой объем новых торговых площадей может превысить суммарный прирост последних трех лет и составить 77 000 кв. м.

За счет сохранения высокой активности арендаторов пустующих площадей в ТЦ становится все меньше, а средний уровень вакантности опустился до 6,2%.

Доля российских игроков в структуре арендаторов ТЦ продолжает расти, при этом на петербургский рынок по-прежнему выходят новые международные бренды.

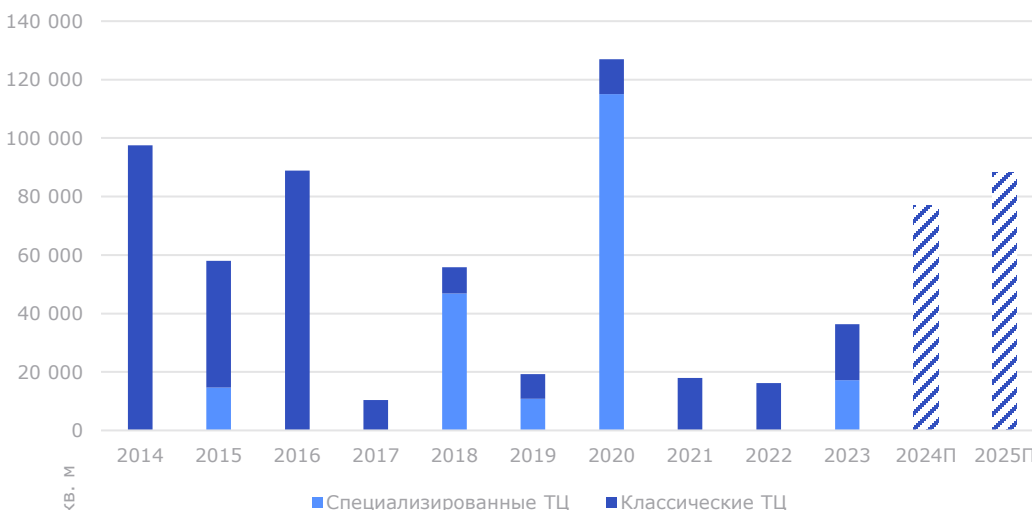
Увеличивается число мультибрендовых магазинов. Lamoda Sport и Lamoda Sport Urban открылись в ТРЦ «Галерея», а Lamoda Sport Outlet — в ТРЦ «Охта Молл».

На рынок Петербурга вышли две московские сети технологичных фитнес-пространств — первые клубы операторов скоро появятся в ТРЦ Санкт-Петербурга.

Посещаемость ТЦ остаётся на уровне прошлого года.

## Динамика прироста торговых площадей по форматам торговых центров, 2014–2025 гг.

Источник: Nikoliers



## Спрос и уровень вакантности

По прошествии трех месяцев 2024 г. средний уровень вакантности по городу практически не изменился относительно конца прошлого года — 6,2% и 6,3% соответственно.

В наиболее качественных\* торговых центрах доля свободных помещений сократилась до 8%. Значение показателя все еще выше среднего по городу за счет пустующих площадей магазинов IKEA — более 55 000 кв. м. При этом активность арендаторов в I квартале 2024 г. была выше, чем в I квартале прошлого года: 45 открытий против 34 открытий соответственно (без учета переездов арендаторов внутри ТЦ).

Традиционно большая часть новых открытий\* — это магазины одежды и обуви (55%). Помещения занимались преимущественно российскими игроками, в числе которых IDOL, SuperStep, VERY NEAT, Concept Club и другие. Среди предстоящих открытий магазинов площадью от 1 000 кв. м — Desport в ТРЦ «Лето», «Стокманн» в ТРЦ «Охта Молл», Lime в ТРЦ «Жемчужная Плаза» и Familia в «Мега Дыбенко».

Иностранные бренды открыли в петербургских торговых центрах восемь магазинов. Среди них — турецкие Climber и Loft, итальянские Arena и Tezenis, а также Tamaris из Германии, Reiker из Швейцарии и The North Face из США.

Кроме того, в ближайшее время в ТРЦ «Галерея» появится магазин нового для Петербурга бренда детской одежды balabala из Китая.

Второе место по числу открытий в стенах торговых центров принадлежит сегменту общественного питания: за три месяца 2024 г. появилось семь новых точек общепита против двух точек годом ранее. В ТРЦ «Лето» появилась «Креветочная», в ТРЦ «Галерея» — Pizzarella Bar и Green Point, а в ТРЦ «Питер Радуга» — VLAVAШE и Thai food & Bubble tea.

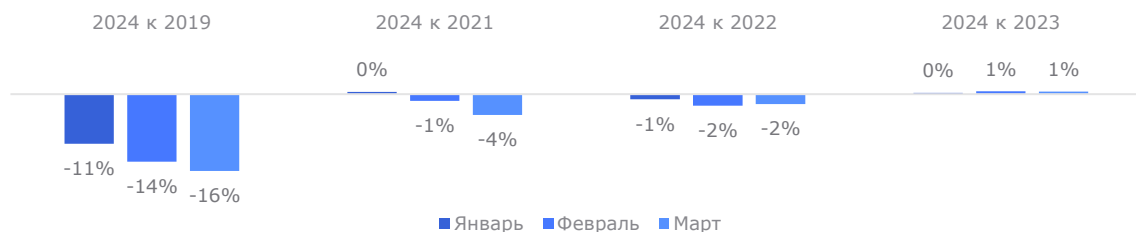
Развлекательные операторы продолжают открываться в торговых центрах. Так, картинг-клуб CrazyDrift присоединился к арендаторам ТРЦ «Балкания NOVA», расположившись на площади около 900 кв. м.

Также внутри торговых центров скоро появятся новые места для занятий спортом. Две крупные сети из Москвы откроют свои первые клубы в торговых центрах Петербурга: DDX Fitness — в ТРЦ «Галерея» и «Жемчужная плаза», а Spirit Fitness начнет работу в ТК «Невский центр».

По данным Focus Technologies, по итогам первых 12 недель года индекс посещаемости ТЦ Петербурга (Mall Index) выше на 0,5% показателя за аналогичный период 2023 г. Этот факт свидетельствует о сохранении уровня активности посетителей на достигнутом в прошлом году уровне.

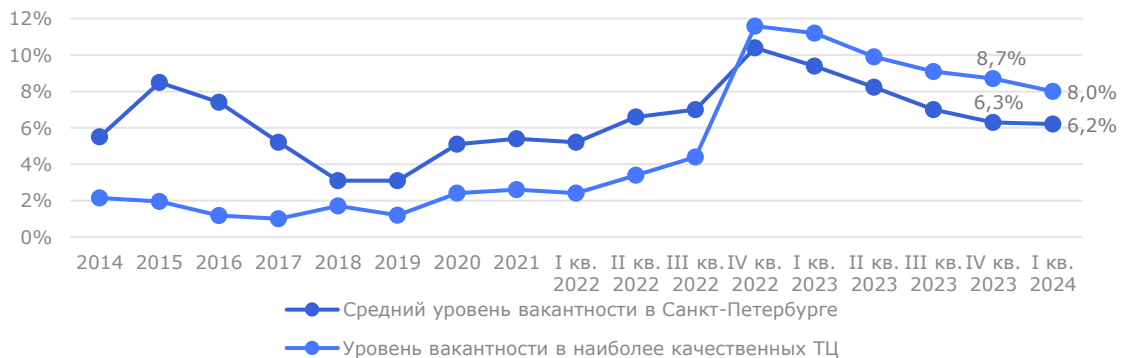
### Динамика посещаемости торговых центров Санкт-Петербурга

Источник: Focus Technologies



### Динамика вакантности в классических торговых центрах\*\*

Источник: Nikoliers



\*Выборка наиболее качественных ТЦ включает в себя 13 объектов (регионального и суперрегионального формата).

\*\*Доля вакантных площадей представлена без учета магазинов, временно приостановивших свою работу с 2022 г.





## Тенденции и прогнозы

### Стабилизация вакансий

На фоне высокой активности арендаторов и сдержанного темпа ввода новых торговых площадей уровень вакантности в петербургских ТЦ продолжит снижение, но уже более сдержанными темпами. В течение года мы ожидаем, что показатель уровня свободных площадей будет оставаться в диапазоне 5–6%.

### Мультиформатность

Торговые центры всё больше стремятся к мультиформатности, внутри моллов формируются lifestyle-центры, которые предлагают посетителям не только шопинг, но и места для проведения досуга: открываются новые фуд-холлы, увеличивается число фитнес-центров, развлекательных и обучающих операторов.

### Появление технологичных фитнес-пространств

Новые московские сети спортклубов, вышедшие на рынок в этом году, кроме уже заявленных открытий рассматривают аренду площадей и в других проектах, планируя расширить свое присутствие в городе.

### Мультибренды на замену монобрендовым магазинам

Количество мультибрендовых магазинов продолжает расти на фоне ухода многих монобрендовых операторов в прошлом году. Lamoda Sport и Lamoda Sport Outlet лидировали среди остальных игроков рынка мультибрендовых магазинов по числу новых открытий в начале года.

# Специализированные отчеты 2023

Путеводитель по стоимости капитального строительства

[Посмотреть](#)

Путеводитель по стоимости отделки и инженерного оснащения: офисы, квартиры, апартаменты

[Посмотреть](#)

Развлечения в большом городе

[Посмотреть](#)

Рынок light industrial.  
Москва и Санкт-Петербург

[Посмотреть](#)

Туристическая отрасль «Трёх столиц»

[Посмотреть](#)



# Услуги Nikoliers



Офисная  
недвижимость



Складская  
недвижимость



Торговая  
недвижимость



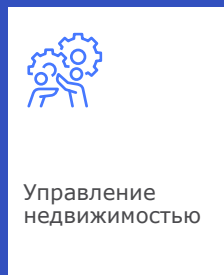
Жилая  
недвижимость



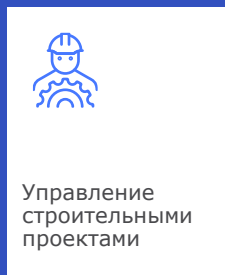
Гостиничная  
недвижимость



Земельные  
участки



Управление  
недвижимостью



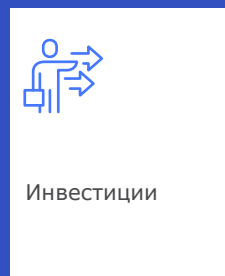
Управление  
строительными  
проектами



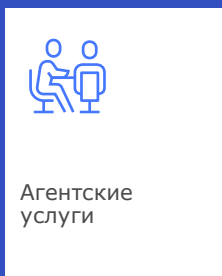
Стратегический  
консалтинг



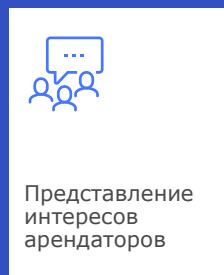
Оценка  
недвижимости  
и бизнеса



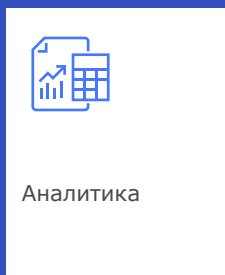
Инвестиции



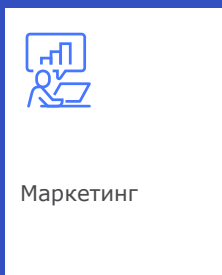
Агентские  
услуги



Представление  
интересов  
арендаторов



Аналитика



Маркетинг

# Команда Nikoliers

**Николай Казанский** FRICS, CCIM  
Управляющий партнер  
[nikolay.kazanskiy@nikoliers.ru](mailto:nikolay.kazanskiy@nikoliers.ru)

**Владимир Сергунин** к.э.н., PhD, MSF  
Партнер  
[vladimir.sergunin@nikoliers.ru](mailto:vladimir.sergunin@nikoliers.ru)

**Анна Никандрова**  
Партнер  
[anna.nikandrova@nikoliers.ru](mailto:anna.nikandrova@nikoliers.ru)

**Игорь Темнышев**  
Партнер  
[igor.temnyshev@nikoliers.ru](mailto:igor.temnyshev@nikoliers.ru)

**Дмитрий Романов**  
Партнер | Региональный директор  
Департамент оценки  
[dmitry.romanov@nikoliers.ru](mailto:dmitry.romanov@nikoliers.ru)

**Андрей Косарев**  
Партнер, ОАЭ  
[andrey.kosarev@nikoliers.com](mailto:andrey.kosarev@nikoliers.com)

**Ольга Бакулина** MCIM  
Руководитель блока поддержки бизнеса  
Департамент маркетинга, PR и аналитики  
[olga.bakulina@nikoliers.ru](mailto:olga.bakulina@nikoliers.ru)

**Ирина Песоцкая**  
Главный операционный директор  
[irina.pesotskaya@nikoliers.ru](mailto:irina.pesotskaya@nikoliers.ru)

**Екатерина Аридова**  
Генеральный директор | Санкт-Петербург  
[ekaterina.aridova@nikoliers.ru](mailto:ekaterina.aridova@nikoliers.ru)

**Виктор Афанасенко**  
Региональный директор  
Департамент складской и индустриальной  
недвижимости, земли  
[victor.afanasenko@nikoliers.ru](mailto:victor.afanasenko@nikoliers.ru)

**Кирилл Голышев**  
Региональный директор  
Департамент жилой недвижимости  
и девелопмента земли  
[kirill.golyshev@nikoliers.ru](mailto:kirill.golyshev@nikoliers.ru)

**Татьяна Дивина**  
Региональный директор  
Департамент исследований  
[tatiana.divina@nikoliers.ru](mailto:tatiana.divina@nikoliers.ru)

**Владислав Николаев**  
Региональный директор  
Департамент стратегического консалтинга  
[vladislav.nikolaev@nikoliers.ru](mailto:vladislav.nikolaev@nikoliers.ru)

**Денис Платов**  
Директор департамента рынков капитала  
[denis.platov@nikoliers.ru](mailto:denis.platov@nikoliers.ru)

**Ирина Царькова**  
Директор департамента торговой недвижимости  
[irina.tsarkova@nikoliers.ru](mailto:irina.tsarkova@nikoliers.ru)

**Виктория Горячева**  
Заместитель руководителя  
Департамент офисной недвижимости  
[victoriya.goryacheva@nikoliers.ru](mailto:victoriya.goryacheva@nikoliers.ru)



## Контакты

### Торговая недвижимость

**Анна Никандрова**  
Партнер  
+7 495 258 5151  
[Anna.Nikandrova@nikoliers.ru](mailto:Anna.Nikandrova@nikoliers.ru)

**Ирина Царькова**  
Директор, Санкт-Петербург  
+7 812 718 3618  
[Irina.Tsarkova@nikoliers.ru](mailto:Irina.Tsarkova@nikoliers.ru)

### Блок поддержки бизнеса

**Ольга Бакулина, MCIM**  
Руководитель  
+7 495 258 5151  
[Olga.Bakulina@nikoliers.ru](mailto:Olga.Bakulina@nikoliers.ru)

**Анна Сабинина**  
Директор, Санкт-Петербург  
+7 812 718 3618  
[Anna.Sabinina@nikoliers.ru](mailto:Anna.Sabinina@nikoliers.ru)

### Исследования

**Татьяна Дивина**  
Региональный директор  
+7 495 258 5151  
[Tatiana.Divina@nikoliers.ru](mailto:Tatiana.Divina@nikoliers.ru)

**Юлия Быкова**  
Аналитик  
+7 812 718 3618  
[Julia.Bykova@nikoliers.ru](mailto:Julia.Bykova@nikoliers.ru)

Copyright © 2024 Nikoliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы принимаем как достоверные. Мы полагаемся на их точность, полноту и согласованность, и не проводим дополнительных исследований для подтверждения указанных данных, а также не принимаем на себя ответственность за любые неточности или ошибки. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Nikoliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.



 **Nikoliers**

191186 Санкт-Петербург  
Волынский пер., д. За  
БЦ «Северная Столица»

Тел. +7 812 718 36 18  
[www.nikoliers.ru](http://www.nikoliers.ru)