

# РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург  
I полугодие 2023 г.



5

КЛЮЧЕВЫХ  
СОБЫТИЙТорговые центры «Невский Центр» и Park House  
перешли к российским собственникамРост  
посещаемости  
торговых  
центровОткрытие  
7 новых  
иностраных  
брендов –  
Bonbon Lingerie,  
Plein Sport,  
Woolrich, LOFT,  
Mudo, Replay, 2XUАктивное развитие  
гастропространствОткрытие магазинов ливанской Daher Group  
под брендами Maag, Dub, Ecu и Vilet  
(ранее – Zara, Pull&Bear, Stradivarius, Bershka)

## Основные показатели. Динамика\*

|                                                                                                             |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Общее предложение действующих объектов<br>(площадь общая/арендопригодная), млн м <sup>2</sup>               | 3,5/2,15               |
| Открытие новых торговых центров в I полугодии 2023 г.                                                       | –                      |
| Планируется к открытию до конца 2023 г.<br>(площадь арендопригодная), тыс. м <sup>2</sup>                   | 58                     |
| Доля вакантных площадей                                                                                     | 9,1%<br>(–1,5 п. п.)** |
| Условия аренды в торговых центрах Санкт-Петербурга***                                                       |                        |
| торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год                                                                  | 0–60 000               |
| якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год                                                                | 3 000–30 000           |
| Обеспеченность жителей Санкт-Петербурга<br>качественными торговыми площадями, м <sup>2</sup> /1 000 жителей | 401                    |

\* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий общей площадью более 10 000 м<sup>2</sup>, объединенных общей концепцией и единым управлением.

\*\* Изменение по сравнению с показателем за IV квартал 2022 г.

\*\*\* Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Санкт-Петербурга. Ставки приведены без учета НДС и операционных расходов. Ставки указаны для новых договоров аренды, без учета индивидуальных скидок.

Источник: NF Group Research, 2023

## Предложение

По итогам I полугодия 2023 г. в Санкт-Петербурге работают 55 качественных торговых центров арендопригодной площадью 2,15 млн м<sup>2</sup>.

Большая часть торговых центров Санкт-Петербурга принадлежит российским девелоперам. Доля иностранных собственников после продажи ТЦ «Невский Центр» и Park House в 2023 г. сократилась до 27%. В начале 2022 г. иностранным владельцам принадлежало 33% площадей

в торговых центрах, а к концу 2023 г. их доля может сократиться до 8%.

В течение первых 6 месяцев 2023 года в Санкт-Петербурге не было открыто ни одного нового торгового центра. На завершающей стадии строительства находятся два проекта в северной части города – первая очередь «Экопарка» в Мурино арендопригодной площадью 18 тыс. м<sup>2</sup> и «Парк Молл» (40 тыс. м<sup>2</sup>) на пр-те Просвещения. 2023 год может стать рекордным по объему открытий торговых центров за последние 7 лет.

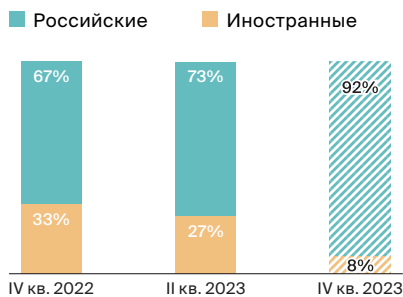


Евгения Хакбердиева

Региональный директор  
департамента торговой  
недвижимости

Несмотря на сокращение доли присутствия международных брендов в составе арендаторов торговых центров, мы не отмечаем существенного изменения товарных категорий: вместо западных брендов одежды пришли российские марки и фэшн-операторы из других стран, не только из Турции; на смену одним товарам для дома пришли таковые от новых игроков из этой категории, что также важно для баланса предложения в составе проектов. Если эта тенденция по замещению уходящих брендов на новые марки тех же профилей сохранится, то мы с большой вероятностью увидим довольно быстрое восстановление трафика в крупных торговых центрах до уровня начала 2022 года, так как потребители смогут восполнить дефицит тех товаров и услуг, которые они получили вследствие ухода ряда брендов.

### Собственники торговых центров в Санкт-Петербурге, по площади



Источник: NF Group Research, 2023

### Вакантность

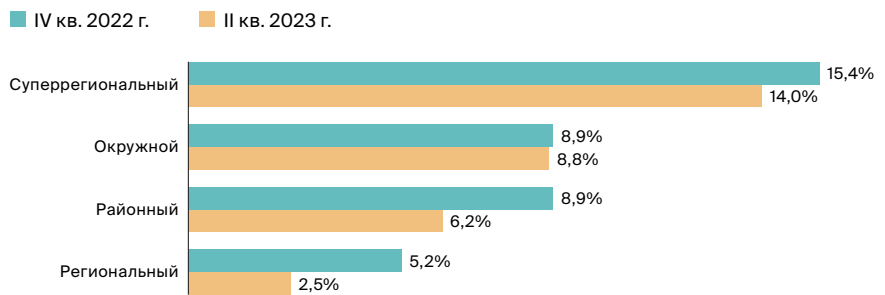
По итогам I полугодия 2023 г. доля свободных площадей в качественных торговых центрах Санкт-Петербурга снизилась на 1,5 п. п. и достигла уровня 9,1% (по сравнению с итогами 2022 г.). На смену ушедшим зарубежным брендам пришли российские ретейлеры – новые и уже представленные на петербургском рынке.

Вакантность на рынке распределена крайне неравномерно. 30 торговых центров из 55 заполнены на 95% и больше. В 18 объектах вакантно от 5% до 20%, а в 7 торговых центрах пустует более 20% площадей. Основной объем пустующих площадей составляют помещения, ранее занимаемые шведским брендом товаров для дома, а также помещения закрытых кинотеатров.

Снижение вакантности наблюдалось по всем типам торговых центров, но заметнее всего в региональных, где за полгода доля свободных площадей сократилась на 2,7 п. п. и составила 2,5%. Этот тип торговых центров демонстрирует лучшие показатели по восстановлению покупательского трафика благодаря открытию магазинов крупных российских ретейлеров в том числе с новыми концепциями. Например, Zarina запустила мужскую линейку одежды, после ремонта открылись магазины Mango и «Рив Гош».

По данным на конец июня 2023 г. наибольший объем свободных площадей наблюдался в суперрегиональных торговых центрах – 14% (-1,4 п. п.). В районных вакантно 6,2% (-2,7 п. п.), в окружных – 8,8% (-0,1 п. п.).

### Доля свободных площадей в разных типах торговых центров Санкт-Петербурга



Источник: NF Group Research, 2023

### Примеры брендов, которые заняли площади ушедших международных ретейлеров в 2023 году в региональных ТЦ Санкт-Петербурга

| Новый арендатор      | Страна происхождения | Торговый центр  | Предыдущий арендатор |
|----------------------|----------------------|-----------------|----------------------|
| Befree               | Россия               | Европолис       | H&M                  |
| Lime                 | Россия               | Европолис       | Uniqlo               |
| Love Republic        | Россия               | Европолис       | Massimo Dutti        |
| Sela moms & monsters | Россия               | Европолис       | H&M                  |
| Стокманн             | Россия               | Жемчужная Плаза | H&M                  |
| Gloria Jeans         | Россия               | Невский Центр   | H&M                  |

Источник: NF Group Research, 2023

### Динамика открытий новых торговых центров и доли свободных площадей



Источник: NF Group Research, 2023

С начала года отмечается активное поглощение торговых помещений в качественных проектах. Несмотря на осторожные планы ретейлеров в начале года, уже в конце первого квартала отмечались позитивные тренды развития у большинства операторов одежды, обуви, товаров для дома,

поэтому корректировки планов по новым открытиям не произошло, а арендаторы стали активно и оперативно забирать площадки, которые еще остаются на рынке. Если ситуация сохранится, то в петербургских торговых центрах к концу года ожидается снижение уровня вакантности до 6%.



## Спрос

В первой половине 2023 года в торговых центрах Санкт-Петербурга происходила массовая ротация арендаторов внутри торговых комплексов и переезд действующих магазинов в более ликвидные с точки зрения пешеходного трафика помещения, которые освободились после ухода международных брендов. В большинстве случаев ретейлеры при переезде увеличивали занимаемые площади. Например, в ТЦ «Галерея» Befree переехал с третьего этажа на второй в помещение, которое раньше занимал H&M, увеличив площадь магазина в два раза.

На смену ушедшим зарубежным брендам пришли новые арендаторы, ими преимущественно стали российские ретейлеры, уже представленные на рынке (Befree, Love Republic, «Снежная королева», Sela moms & monsters), и новые (Noun, Clan VI, Just Clothes).

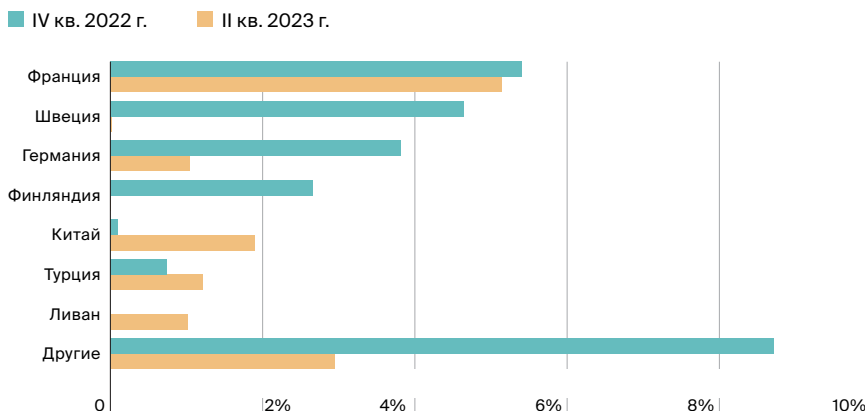
Среди новых трендов можно отметить активное расширение форматов универмагов и мультибрендовых магазинов в составе торговых центров. В 2023 г. открылся универмаг локальных марок SLAVA, сеть мультибрендовых магазинов Amazing Red (где представлены PUMA, Nike, Asics) и другие.

Временно закрытыми больше года остаются лишь немногие магазины, среди которых «Декатлон», Adidas и другие – все они суммарно занимают менее 1% от арендопригодной площади торговых центров Санкт-Петербурга. Для сравнения, год назад доля временно закрытых магазинов в торговых центрах города составляла 10%.

34 бренда закрыли магазины и больше не представлены в Санкт-Петербурге. Среди них IKEA, H&M, Monki, Uniqlo, Marks & Spenser, MAC, Victoria's secret, Camper и другие.

В 2023 году продолжилась волна переоткрытий и переименований иностранных брендов: Pan Club вместо Pandora, «Винни» вместо Hamley's, Saboo вместо Crocs,

## Структура присутствия иностранных брендов в ТЦ Санкт-Петербурга, по площади



Источник: NF Group Research, 2023

Motherbear вместо Mothercare, Bootwood вместо Timberland, Trendzone вместо New Balance, Maag, ECRU, DUB, Vilet вместо Zara, Stradivarius, Pull&Bear и Bershka соответственно. По данным на конец июня 2023 г. уже 39 брендов работали или анонсировали открытие под новыми именами.

Таким образом, за последние 1,5 года структура арендаторов в торговых центрах Санкт-Петербурга существенно изменилась. В конце 2022 г. иностранные бренды занимали 26% площадей, а в середине 2023 г. – всего 13%. Существенно сократили свое присутствие ретейлеры из Финляндии, Швеции и Германии, нарастили долю рынка игроки из Китая, Турции и Ливана.

## Новые бренды

В I полугодии 2023 года в торговых центрах Санкт-Петербурга открылось пять магазинов иностранных брендов, ранее не представленных в городе, еще два открытия планируются в ближайшее время. Ретейлеры из пяти стран, среди которых Эстония, Германия, США, Италия и Турция в совокупности арендовали 1 100 м². Все они представлены в категории «фэшн». К концу 2023 года прогнозируется рекордное количество новых иностранных брендов, которые выйдут на рынок торговых центров Северной столицы. Для сравнения, за весь 2022 год открылись магазины восьми новых международных ретейлеров, а в 2021 году – девять.

## Новые иностранные бренды в торговых центрах Санкт-Петербурга

| Название ТЦ            | Бренд                   | Страна происхождения | Профиль                  |
|------------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------|
| Невский Центр          | Bonbon Lingerie         | Эстония              | нижнее бельё             |
| Галерея                | Plein Sport             | Германия             | спортивная одежда        |
| Питер Радуга           | Woolrich                | США                  | верхняя одежда           |
| Лето                   | LOFT                    | Турция               | мужская и женская одежда |
| Outlet Village Pulkovo | Replay (скоро открытие) | Италия               | мужская и женская одежда |
| Outlet Village Pulkovo | Mudo (скоро открытие)   | Турция               | мужская и женская одежда |
| Галерея                | 2XU                     | Австралия            | спортивная одежда        |

Источник: NF Group Research, 2023

## Ротация

В fashion направлении наблюдается положительная динамика открытий (56%) по сравнению с закрытиями (39%). Продолжают развиваться как международные, так и российские бренды. Среди иностранных операторов свое присутствие в городе расширяют Colin's (Турция), Mark Formelle и «Милавица» (Белоруссия). Из российских – Finn Flare, 12storeez и другие.

В сегменте товаров для детей также количество открытий (13%) превышает закрытия (3%). Motherscare переоткрылась под брендом Motherbear, а Hamley's под брендом «Винни». Расширяются и арендуют большие площади Sela moms & monsters, «Детский мир», Kari Kids и другие.

Большой объем площадей в петербургских торговых центрах остается вакантным уже больше года после закрытия кинотеатров (ТЦ «Пик», ТЦ «Международный», ТЦ «Лигов», ТЦ «Атлантик Сити», ТЦ Green Park). В ТЦ «Континент на Байконурской» в 2023 году закрылся кинотеатр «Каро». Вместо него открылся новый под брендом «Байконур». По итогам I полугодия 2023 г. кинотеатры занимают 6,1% площадей в торговых центрах Санкт-Петербурга, а до пандемии их доля составляла 7,3%.

Новым трендом является активное развитие фуд-холлов на площадях фуд-кортов как формата развлечений с набором интересных концепций и event-площадкой для мероприятий. По итогам I полугодия 2023 года в Санкт-Петербурге работает 14 фуд-холлов, из них 6 – в составе торговых центров. До конца года планируется открытие еще двух – в торговом центре «Атлантик Сити» и в «Невском Центре». Фуд-холлы, как альтернатива ресторанам полного цикла, являются перспективным направлением частичной реконцепции торгового центра.

## Коммерческие условия

В I полугодии 2023 г. диапазон запрашиваемых арендных ставок в торговых центрах для новых арендаторов не претерпел изменений на фоне активизации спроса и снижения доли свободных помещений.

## Прогноз

Девелоперская активность по строительству новых торговых центров смещается в северную часть города, где строится ТЦ Hollywood около метро «Пионерская», «Парк Молл» на пр-те Просвещения и два торговых центра в Мурино – «Экопарк» и «Небо». К концу 2024 года эти локации будут перенасыщены торговыми площадями, а основная конкуренция за потребителя будет происходить за счет качества концепции, маркетинга и мероприятий, направленных на работу с целевой аудиторией торгового центра.

Пик роста вакантности пройден в конце 2022 года, и в дальнейшем ожидается снижение доли свободных площадей до привычных для рынка значений (около 6%) к концу 2023 г. Открытие новых магазинов как российских, так и иностранных брендов приведет к постепенному росту покупательского трафика.

## Тренды

- > Торговый центр – место проведения досуга, встреч и получения эмоций.
- > Увеличение числа торговых центров районного и окружного форматов.
- > Перспективы реновации.
- > Поиск новых партнеров и финальный этап передачи бизнеса.
- > Появление мультиформатных пространств и универмагов в составе торговых центров.
- > Изменение развлекательной составляющей в торговых центрах. Кинотеатры теряют популярность, в то время как фуд-холлы становятся новым форматом развлечений.

## Условия аренды в торговых центрах Санкт-Петербурга

| Профиль арендатора                             | Диапазон базовых арендных ставок, руб./м²/год* |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Супермаркет (1 000–2 000 м²)                   | 10 000–30 000                                  |
| Товары для дома (<1 500 м²)                    | 6 000–8 000                                    |
| Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м²) | 6 000–12 000                                   |
| Спортивные товары (1 200–1 800 м²)             | 6 000–15 000                                   |
| Детские товары (1 200–2 000 м²)                | 6 000–12 000                                   |
| Досуговые концепции:                           |                                                |
| Развлекательные центры (2 000–4 000 м²)        | 6 000–8 000                                    |
| Кинотеатры (2 500–5 000 м²)                    | 4 000–6 000                                    |
| Общественное питание:                          |                                                |
| Food-court                                     | 30 000–70 000                                  |
| Кафе                                           | 15 000–40 000                                  |
| Ресторан                                       | 10 000–20 000                                  |

\* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров.

Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов.

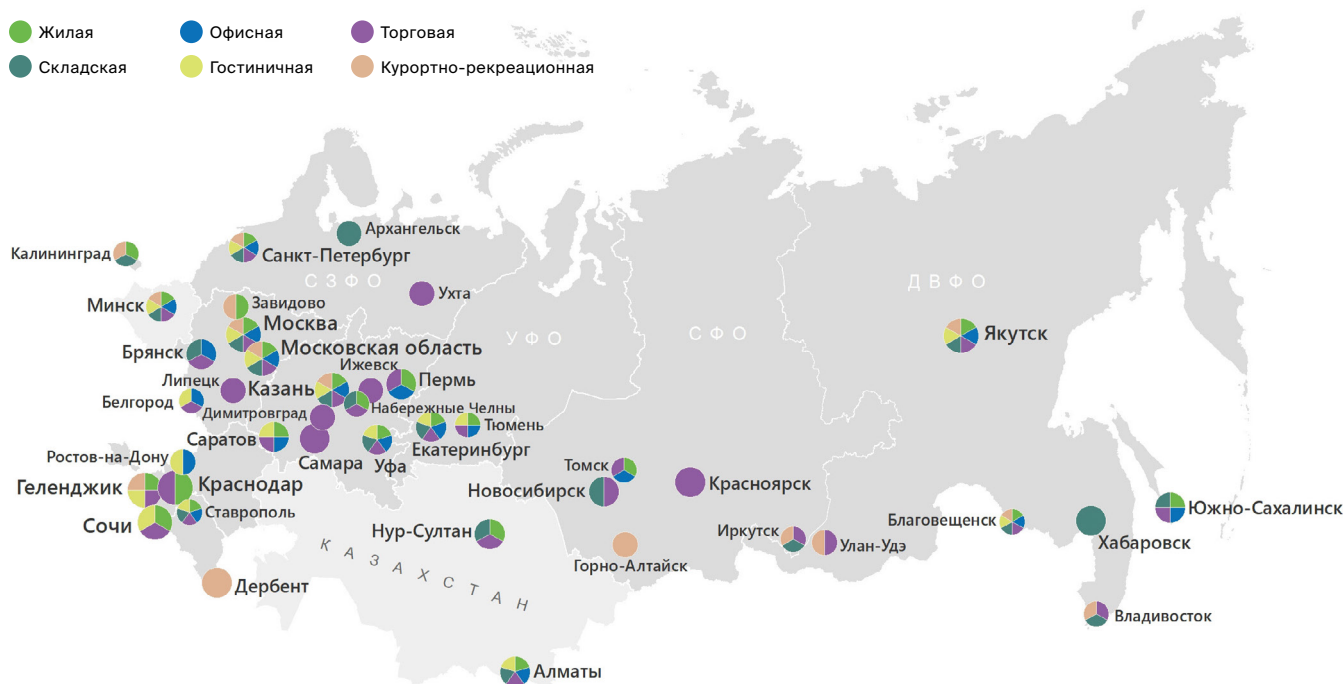
Источник: NF Group Research, 2023

# ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF Group, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

## РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ

● Жилая      ● Офисная      ● Торговая  
● Складская      ● Гостиничная      ● Курортно-рекреационная



## УСЛУГИ

### КОНСАЛТИНГ

- > Анализ наилучшего использования участка/объекта
- > Концепция/реконцепция проекта
- > Аудит, оптимизация существующего проекта
- > Маркетинговое заключение / исследование рынка
- > Бизнес-план проекта
- > Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- > Сопровождение разработки архитектурной концепции / рабочей документации
- > Подбор операторов (гостиницы, общественные пространства)
- > Проведение опросов потенциальных арендаторов

### ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- > Коммерческая и жилая недвижимость
- > Федеральные и международные стандарты оценки
- > Оценка для принятия управленческого решения
- > Оценка для привлечения заемного финансирования
- > Оценка для сделки купли-продажи
- > Оценка для составления финансовой отчетности

Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе [Аналитика](#)

Чтобы узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы, свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12

[nf@nfgroup.ru](mailto:nf@nfgroup.ru)

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

### КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

**Ольга Широкова**

Партнер, Региональный директор,

Россия и СНГ

[oshirokova@nfgroup.ru](mailto:oshirokova@nfgroup.ru)

### ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Евгения Хакбердиева**

Региональный директор, Россия

[ek@nfgroup.ru](mailto:ek@nfgroup.ru)



© NF Group 2023 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании NF Group в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием NF Group как источника данных.