

РЫНОК STREET RETAIL

Санкт-Петербург
I полугодие 2023 г.



5

КЛЮЧЕВЫХ СОБЫТИЙ

Туристический поток в Санкт-Петербург превысил 4 млн человек

Выход на рынок новых иностранных брендов – Santoni, Tara Jarmon, IRO

Активное развитие отечественных фэшн-ритейлеров

Открытие магазина MAAG после ребрендинга (Zara)

«Кенгуру», «Эконика» и 2MOOD заняли площади H&M на Большом проспекте П. С.

Основные показатели. Динамика*

	Средний размер помещения, м ²	Доля вакантных площадей (% от м ²)	Изменение доли вакантных площадей 2023/2022, п. п.	Лидирующий профиль арендаторов
Основные торговые коридоры центральных районов	136	7,2 ▼	-1,9	Общественное питание
Второстепенные торговые коридоры центральных районов	105	7,8 ▲	0,1	Общественное питание
Пешеходные торговые коридоры	100	7,3 ▲	1,0	Общественное питание

* в сравнении с итогами 2022 г.

Основные торговые коридоры центральных районов – главные улицы центральных районов, а также Московский проспект, с максимальным автомобильным и пешеходным трафиком, вокруг которых сконцентрирована основная деловая активность: Невский пр-т, Большой пр-т П. С., Каменноостровский пр-т, Московский пр-т.

Второстепенные торговые коридоры центральных районов – улицы в центральных районах, примыкающие к главным торговым магистралям города с максимальным автомобильным и пешеходным трафиком или расположенные в непосредственной близости к ним: ул. Б. Морская, ул. Б. Конюшенная, ул. Рубинштейна, Владимирский пр-т, ул. М. Морская, ул. Маяковского, ул. Восстания, ул. Кирочная, Загородный пр-т, ул. Горюховая, ул. Садовая, Средний пр-т В. О., Лиговский пр-т, Литейный пр-т, ул. Некрасова, ул. Жуковского, ул. Белинского.

Пешеходные торговые коридоры – улицы в центральных районах города с пешеходным потоком: ул. М. Садовая, ул. 1-я Советская, Тележный пер., ул. М. Конюшенная, 6–7-я линии В. О.

Источник: NF Group Research, 2023

Вакантность

В I полугодии 2023 г. активизация интереса со стороны российских ритейлеров, отложенный покупательский спрос и рост турпотока в Северную столицу привели к снижению вакантности в центральных районах города. Таким образом, общий объем свободного предложения за I полугодие 2023 г. снизился на 7% (до 40,8 тыс. м²) по сравнению с итогами 2022 г.

По итогам I полугодия 2023 г. доля свободных площадей формата стрит-ритейл составила 7,7%, что на 0,7 п. п. меньше показателя в декабре 2022 года. Наибольшее снижение (более 5 п. п.) вакантности отмечено на улицах Большая Конюшенная,

Маяковская и Малая Морская. Существенно выросла доля свободных площадей на Кирочной улице из-за закрытия на ремонт станции метро «Чернышевская» до мая 2024 года. Перераспределение пешеходных потоков с Кирочной на улицу Восстания привело к росту спроса на эту локацию со стороны ритейлеров, а как результат – к минимальному показателю свободных площадей по городу (2%).

На барных улицах города – Некрасова и Жуковского – ввиду рекордного открытия новых заведений доля свободных площадей снизилась до 7% и 8% соответственно.



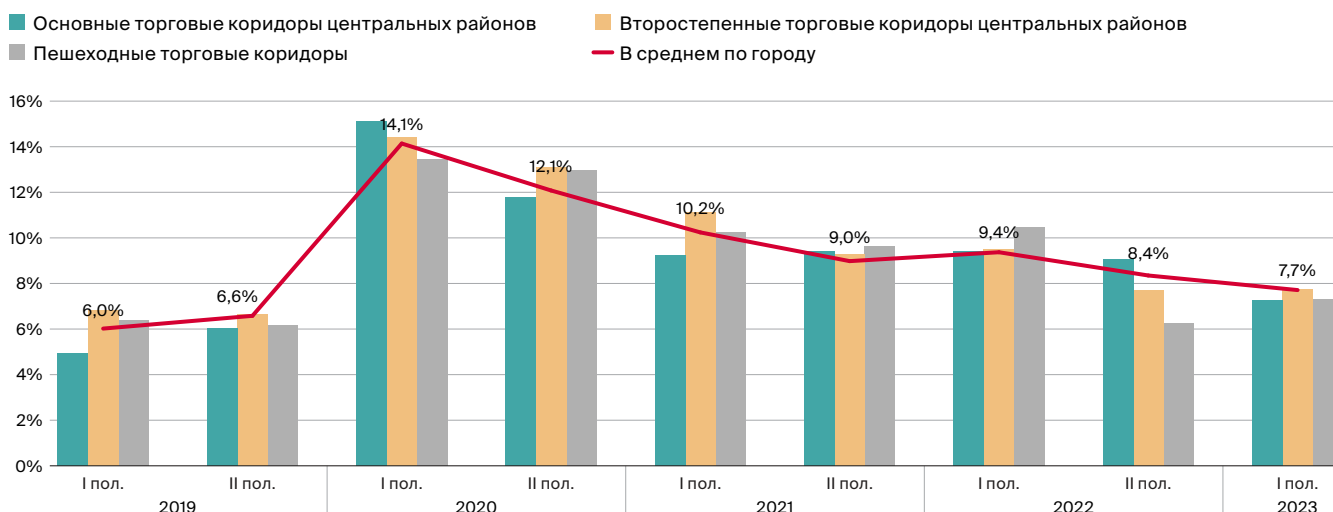
Анна Лапченко

Руководитель отдела
торговой недвижимости

2023 год начался с высокой активности рынка. Отложенный спрос, уход международных брендов и появление большого объема свободных площадей привели к увеличению количества сделок в I полугодии. Наибольшая активность наблюдалась в сегменте общественного питания и у фэшн-ритейлеров. До конца 2023 года ожидается дальнейшее сокращение вакантности на основных торговых улицах центра города.

На Невском пр-те свободно 5,7% площадей. При этом на основной части Невского пр-та пустует 3,9%, что является рекордно низким показателем за последние 5 лет. На Старо-Невском пр-те свободно 9,6% площадей, а восемь магазинов иностранных брендов (Brunello Cucinelli, BVLGARI, Dior, Louis Vuitton, Omega, Chanel, Fendi, Comme des Garçons) уже больше года остаются временно закрытыми.

Географическое распределение долей вакантных площадей



Источник: NF Group Research, 2023

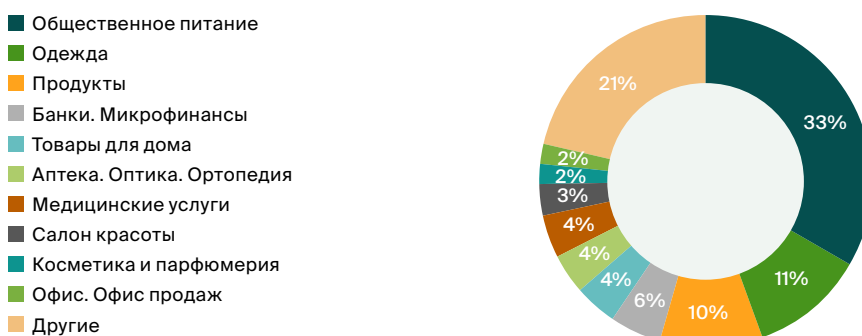
Структура арендаторов

Основными арендаторами помещений в формате стрит-ритейл на центральных улицах города остаются кафе и рестораны (33%), магазины одежды (11%) и продуктовые магазины (10%). По итогам I полугодия 2023 г. объём площадей, занятых арендаторами в сфере общественного питания, вырос незначительно (+1,1%), в то время как магазины одежды нарастили свое присутствие на 8,2% по сравнению с итогами 2022 г. Площади продуктовых ритейлеров сократились на 3,8%, что вызвано ростом закрытий небольших продуктовых точек. Тем не менее в стрит-ритейле продолжали развиваться такие продуктовые сети, как «Вкусвилл» и «Дикси».

Фэшн-бренды

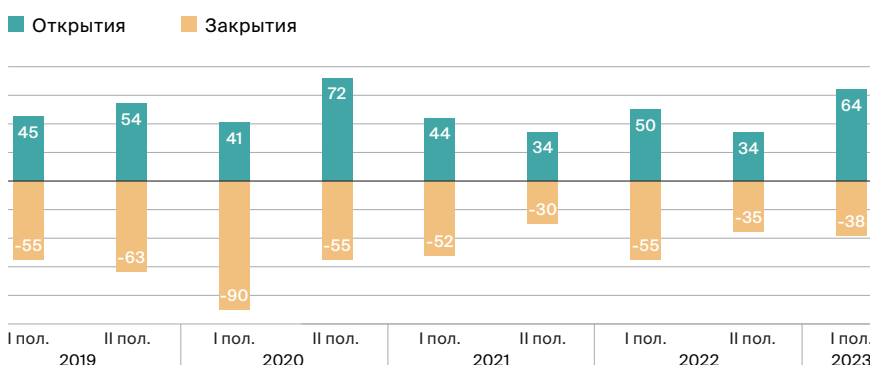
Увеличение площадей, занимаемых магазинами одежды, обуви и аксессуаров, связано со стремлением российских ритейлеров, занять нишу, освободившуюся в связи с уходом международных брендов с рынка. В I полугодии 2023 г. количество открытий в фэшн-сегменте превысило количество закрытий на 68%. На улицах города открылось 64 магазина одежды, обуви и аксессуаров, а закрылось 38, что является рекордным соотношением за последние 4 года. Среди новых

Структура ТОП-10 профилей арендаторов, по занимаемой площади



Источник: NF Group Research, 2023

Динамика открытий и закрытий в фэшн-сегменте



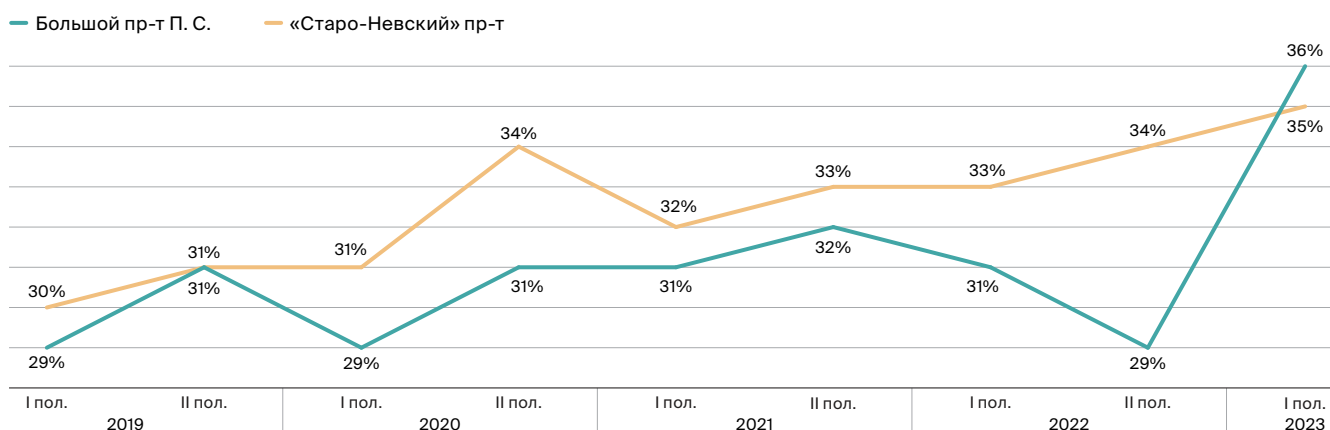
Источник: NF Group Research, 2023

открытий основную долю занимают российские бренды, в том числе ранее представленные только в торговых центрах, например Gloria Jeans.

Среди торговых коридоров Северной столицы можно выделить две основные

фэшн-локации – Большой пр-т П. С. и Старо-Невский пр-т. В 2023 году Большой пр-т П. С. вышел на лидирующие позиции по доле магазинов одежды, обуви и аксессуаров (36%), обогнав Старо-Невский пр-т (35%).

Динамика доли арендаторов фэшн сегмента



Источник: NF Group Research, 2023

Общественное питание

В I полугодии 2023 г. на основных торговых коридорах Северной столицы открылось 125 новых заведений общественного питания. Наибольший прирост кафе и ресторанов произошел на Невском пр-те (13), ул. Рубинштейна (12) и ул. Некрасова (12). Рост туристического потока обуславливает лидирующую позицию Невского пр-та, а ул. Рубинштейна и ул. Некрасова догоняют главную улицу города ввиду своей гастрономической специализации.

Доля заведений общественного питания на ул. Рубинштейна по итогам I полугодия 2023 года составила 78%, и этот показатель стабилен в течение последних четырех лет. На ул. Некрасова начиная с 2021 г. фиксируется постоянный прирост количества кафе, баров и ресторанов. По данным на конец июня 2023 г. доля заведений общественного питания на Некрасова превышает 50%.

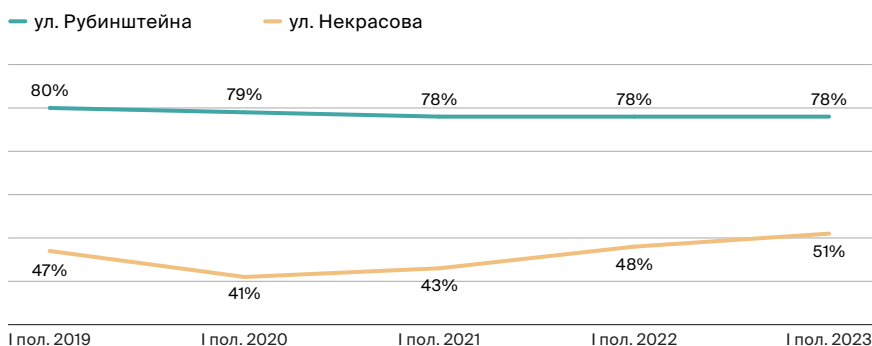
Если на улице Рубинштейна доля баров и пабов остается почти неизменной и составляет примерно 40%, то на Некрасова наблюдается существенный рост. Бары и пабы занимают более половины всех заведений общественного питания на Некрасова, а доля кафе и ресторанов там постепенно сокращается. Таким образом, улицы Некрасова и Рубинштейна поддерживают статус главных барных улиц Северной столицы.

Примеры открытий арендаторов фэшн-сегмента в I полугодии 2023 г.

№	Название	Страна происхождения	Профиль	Адрес
1	Tara Jarmon	Франция	Одежда	Большой пр-т П. С., д. 57/1
2	IRO	Франция	Одежда	Большой пр-т П. С., д. 57/1
3	Santoni	Италия	Обувь	Невский пр-т, д. 168
4	IMPULSE	РФ	Одежда	Большой пр-т П. С., д. 1
5	OXOUNO	РФ	Одежда	Большой пр-т П. С., д. 15
6	Seven Lab	РФ	Одежда	Большой пр-т П. С., д. 17
7	NN2Sisters	РФ	Одежда	Большой пр-т П. С., д. 25/2
8	Maker	РФ	Одежда	Большой пр-т П. С., д. 31
9	Catarina Nova	РФ	Одежда	Большой пр-т П. С., д. 35в
10	2MOOD	РФ	Одежда	Большой пр-т П. С., д. 59
11	Pompa	РФ	Одежда	Большой пр-т П. С., д. 96
12	free-DA-sagan	Казахстан	Одежда	ул. Жуковского, д. 18
13	Gloria Jeans	РФ	Одежда	Каменноостровский пр-т, д. 37

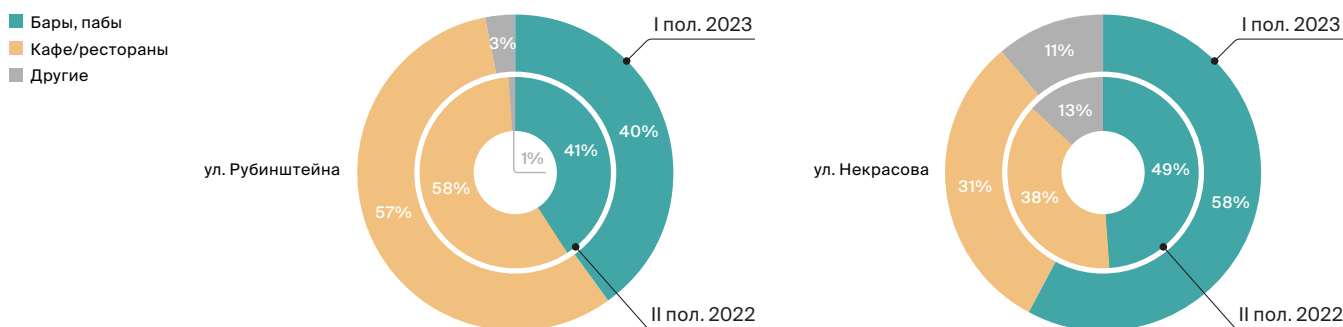
Источник: NF Group Research, 2023

Динамика доли заведений общественного питания



Источник: NF Group Research, 2023

Динамика структуры узкого профиля общественного питания



Источник: NF Group Research, 2023

Коммерческие условия

В I полугодии 2023 г. изменение запрашиваемых арендных ставок показывало разнонаправленную динамику. Большинство торговых коридоров демонстрировали рост арендных ставок на уровне 5–7% за полугодие. На основной части Невского пр-та диапазон запрашиваемых ставок составил 6 000–10 750 рублей за м² в месяц, включая НДС.

Закрытие метро и перераспределение пешеходных потоков привели к снижению запрашиваемых арендных ставок на Кирочной улице и росту – на улице Восстания. На фоне активизации спроса и снижения вакантности выросли ставки на основной части Невского пр-та. Увеличилась также верхняя граница запрашиваемого диапазона ставок на Большом пр-те П. С.

Прогноз

До конца года прогнозируется стабилизация доли свободных площадей на уровне 6–7% в среднем по центральным улицам города, что является достаточно низким показателем на рынке. На Старо-Невском пр-те возможно кратковременное увеличение вакантности, если освободятся помещения, занятые брендами, которые временно приостановили свою работу. При сохранении текущего уровня спроса эти площади могут найти новых арендаторов в течение 3–6 месяцев. Средние запрашиваемые арендные ставки сохранятся на достигнутом к концу I полугодия уровне.

Диапазон ставок аренды и их динамика по торговым коридорам

Категории улиц	Улицы	Диапазон ставок аренды*, руб./мес./м ²	Динамика**
Основные торговые коридоры центральных районов	Невский пр-т (основная часть)***	6 000–10 750	▲
	«Старо-Невский» пр-т***	2 600–6 700	
	Большой пр-т П. С.	2 500–4 700	▲
	Каменноостровский пр-т	1 500–4 500	▲
	Московский пр-т	2 200–5 700	
Второстепенные торговые коридоры центральных районов	ул. Б. Морская	2 500–5 500	▲
	ул. Б. Конюшенная	3 500–7 500	▲
	ул. Рубинштейна	4 200–6 500	
	Владимирский пр-т	2 600–4 000	▲
	ул. М. Морская	2 500–4 500	▲
	ул. Маяковского	2 100–3 300	
	ул. Восстания	2 200–6 000	▲
	ул. Кирочная	1 600–5 000	▼
	Загородный пр-т	2 300–3 700	
	ул. Гороховая	1 800–4 000	▲
	ул. Садовая	2 800–7 300	
	Средний пр-т В. О.	2 100–6 500	
	Лиговский пр-т	1 550–5 300	
	Литейный пр-т	1 600–5 000	
Пешеходные торговые коридоры	ул. Некрасова	2 250–3 500	▲
	ул. Жуковского	2 000–3 500	▲
	ул. Белинского	2 850–5 000	
	ул. Пестеля	1 400–2 100	
	наб. реки Мойки	1 800–4 000	
	наб. канала Грибоедова	2 000–6 700	▲
	М. Садовая (п)	3 500–5 600	
	Советская 1-я (п)	1 800–2 800	
	Тележный переулок (п)	2 500–5 200	
	М. Конюшенная (п)	2 100–3 700	
6-7 линия (п)	2 100–4 400		

* ставка включает НДС (20%)

** в сравнении с итогами 2022 г.

*** Невский пр-т (основная часть) от ст. м. «Площадь Восстания» до Адмиралтейства, «Старо-Невский» пр-т – от ст. м. «Площадь Восстания» до пл. А. Невского.



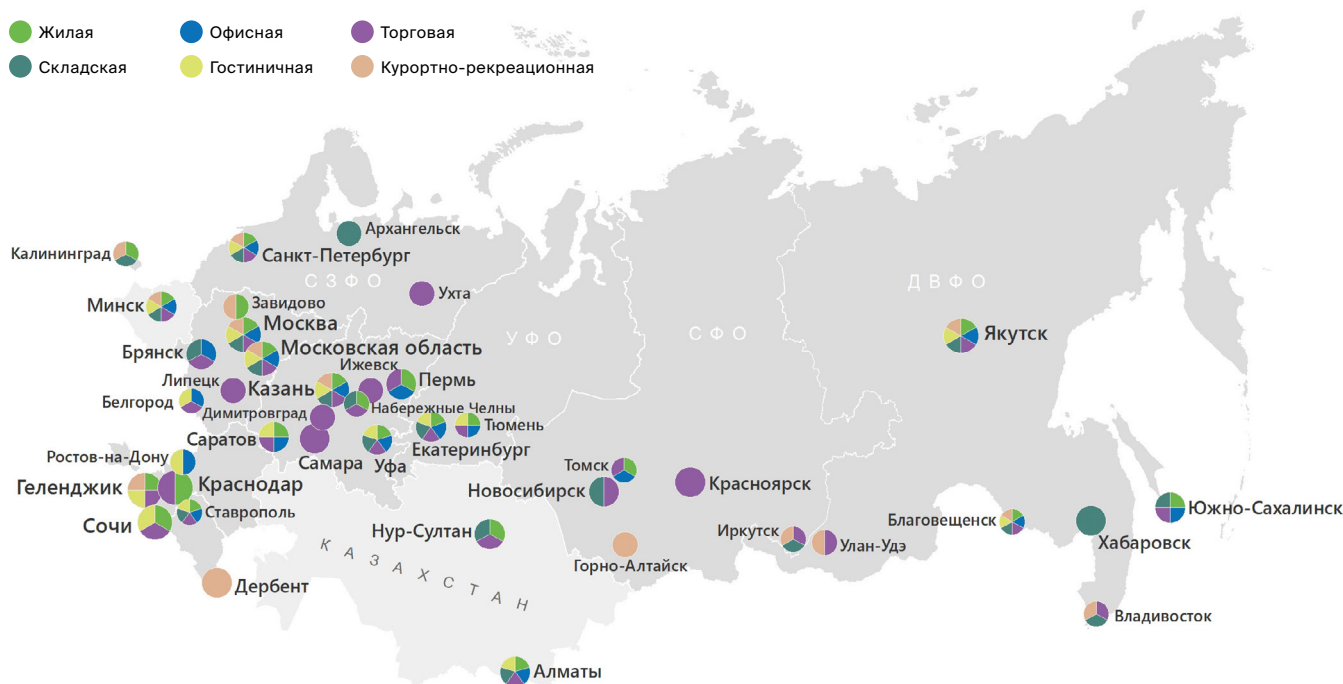
Источник: NF Group Research, 2023

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

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

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова
 Партнер, Региональный директор,
 Россия и СНГ
os@nfgroup.ru

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Анна Лагченко
 Руководитель отдела, Санкт-Петербург
al@nfgroup.ru

