

STREET RETAIL

(ТОРГОВО-РОЗНИЧНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ) САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

2024 г.



**Анна Лапченко**

Руководитель отдела
торговой недвижимости
NF Group в Санкт-Петербурге

«2024 г. характеризуется очень высокой активностью со стороны арендаторов на рынке стрит-ритейла. Состоялось большое количество знаковых открытий, в том числе флагманских магазинов, пополнившее улицы новыми фэшн-брендами и ресторанами. Рынок оказался в состоянии повышенного спроса и нехарактерно низкой вакантности. Ожидается, что в 2025 г. увеличится ротация среди арендаторов, заключивших договор по максимальным рыночным ставкам, что вернет долю свободных площадей на стабильный для рынка уровень 6–7%».

Ключевые события:

1. Рост арендных ставок на Большом пр-те П. С. в 1,7 раза на фоне высокого спроса.
2. Окончание периода трансформации на Старо-Невском пр-те (ремонт фасадов, уход иностранных брендов).
3. Увеличение пешеходного трафика на торговых коридорах вследствие роста туристического потока. 11,6 млн туристов посетили Санкт-Петербург в 2024 г., что на 11,5% выше допандемийного показателя 2019 г.
4. Превышение спроса над предложением: дефицит качественных свободных помещений.

Вакантность

По итогам 2024 г. доля свободных площадей формата стрит-ритейл на центральных улицах Санкт-Петербурга снизилась на 0,9 п. п. по сравнению с декабрем 2023 г. и достигла 5,6% в среднем по рынку. Это минимальный показатель за последние шесть лет. Снижение обусловлено высоким спросом на торговые помещения на центральных улицах города, а также значительным ростом турпотока в Северную столицу.

На всех центральных торговых коридорах, кроме Маяковской улицы, отмечается снижение доли свободных площадей. Для большинства улиц снижение минимально (в пределах 0,5–1,5 п. п.),

но ряд коридоров за год существенно сократил объемы свободного предложения.

> На Кирочной ул., где после почти двухлетнего ремонта (1 год и 8 месяцев) открылась станция метро «Чернышевская» и увеличился пешеходный трафик, доля свободных площадей снизилась более чем в два раза, до 6,3% (-8,9 п. п. за год). Основные открытия в этой локации – это заведения общественного питания: Casper (Кирочная ул., д. 5), Waiter (Кирочная ул., д. 20), «Кофе и Коржик» (Кирочная ул., д. 7), blend (Кирочная ул., д. 19) и др.

Основные показатели. Динамика*

	Средний размер помещений, м ²	Доля вакантных площадей (% от м ²)	Изменение доли свободных площадей 2024/2023, п. п.	Лидирующий профиль арендаторов
Основные торговые коридоры центральных районов	138▼	5,5▼	-1,2	Общественное питание
Второстепенные торговые коридоры центральных районов	108▲	5,7▼	-0,5	Общественное питание
Пешеходные торговые коридоры	100▼	5,4▼	-1,8	Общественное питание

*в сравнении с итогами 2023 г.

Источник: NF Group Research, 2025

Основные торговые коридоры центральных районов – главные улицы центральных районов, а также Московский пр-т, с максимальным автомобильным и пешеходным трафиком, вокруг которых сконцентрирована основная деловая активность: Невский пр-т, Большой пр-т П. С., Каменноостровский 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. Гороховая, ул. Садовая, Средний пр-т В. О., Лиговский пр-т, Литейный пр-т, ул. Некрасова, ул. Жуковского, ул. Белинского, ул. Б. Зеленина, Кронверкский пр-т, Конюшенная пл.

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.

- > Более чем в два раза доля свободных площадей снизилась на ключевом fashion-коридоре города – Большом пр-те Петроградской стороны: 2,3% против 5,4% годом ранее.
- > Устоявшиеся гастролокации Рубинштейна и Некрасова также заполнились новыми заведениями, снизив долю свободных площадей на 2,5 п. п. каждая.

На Невском пр-те доля свободных площадей формата стрит-ритейл соста-

вила 4%, что является минимальным показателем за последние восемь лет. На основной части торгового коридора¹ вакантность уже год сохраняется на уровне 2–3%.

Старо-Невская часть² после этапа активной трансформации – закрытия магазинов международных брендов, реставрации фасадов и снижения пешеходного трафика – существенно изменилась. Большой объем свободных площадей, доступных для аренды в

начале 2024 г., уже к осени нашел своих арендаторов. К концу 2024 г. вакантными здесь оставались лишь 6,7% площадей. Активность российских ретейлеров позволила полностью восстановить все позиции, утраченные Старо-Невским пр-том во время ухода международных люксовых брендов. Один из самых главных торговых коридоров города за 2024 г. пополнился новыми премиальными бутиками одежды, аксессуаров, часов, нижнего белья, товаров для дома и декора.

Примеры открытий новых магазинов на площадках ушедших международных брендов на Невском пр-те 2022–2024 гг.

Закрытия	Открытия	Профиль нового арендатора	Адрес
Breitling*	Conquest	Часы	Невский пр-т, д. 129Б
Dior	«Дом фарфора»	Товары для дома	Невский пр-т, д. 113/4
Bvlgari	Anette	Подарки и декор	Невский пр-т, д. 113/4
Comme de Garçons	Garçon (скоро открытие)	Кондитерская	Невский пр-т, д. 156
Louis Vuitton	12 storeez (скоро открытие)	Одежда	Невский пр-т, д. 115
Omega Chanel (часть помещения)	Asia st 71	Одежда и аксессуары	Невский пр-т, д. 152
Salvatore Ferragamo**	Elisabetta CoCo	Верхняя одежда Нижнее белье	Невский пр-т, д. 150
Rolex	Le Journal Intime	Нижнее белье	Невский пр-т, д. 150
Fendi	Babochka Concept Store	Одежда	Невский пр-т, д. 152
Loro Piana Ermenegildo Zegna	Babochka Store	Одежда	Невский пр-т, д. 153
New Balance	Borsetta Footbox	Сумки и чемоданы Обувь	Невский пр-т, д. 29-31
Bootwood (Timberland)	Norppa	Одежда	Невский пр-т, д. 29-31

Сделка NF Group

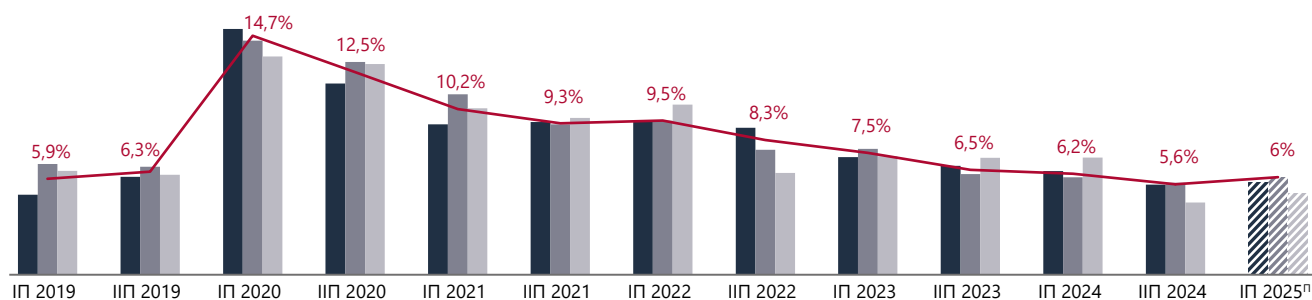
* В конце 2023 года бренд Radical Chic занял помещение Breitling, но впоследствии переехал на БППС

** В начале 2024 года Ketroy занял помещение Salvatore Ferragamo, но впоследствии магазин был закрыт

Источник: NF Group Research, 2025

Динамика вакантности на центральных торговых улицах Санкт-Петербурга

- Основные торговые коридоры центральных районов
- Второстепенные торговые коридоры центральных районов
- Пешеходные торговые коридоры
- В среднем по городу



Источник: NF Group Research, 2025

¹ Часть Невского пр-та от площади Восстания до Адмиралтейства

² Часть Невского пр-та от площади Александра Невского до площади Восстания

Структура арендаторов

Структура арендаторов по профилю деятельности на центральных улицах Санкт-Петербурга за год изменилась незначительно. Наибольшая доля площадей по-прежнему занята заведениями общественного питания – 40% (+1,5 п. п. с декабря 2023 г.). Fashion-сегмент и продуктовые магазины также сохранили свои позиции в тройке лидеров, занимая по 15 и 9% всех площадей соответственно.

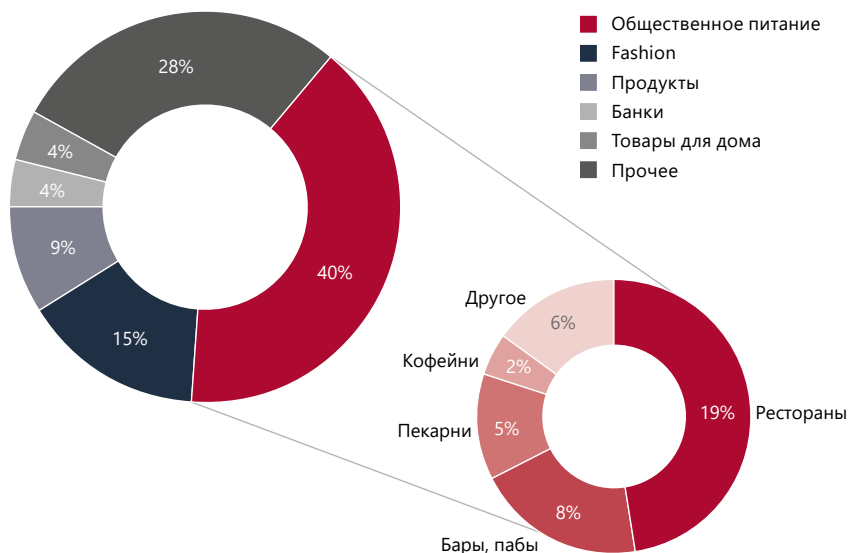
Сегмент общественного питания основных торговых улиц Санкт-Петербурга наполовину состоит из классических ресторанов и кафе (19% всех занятых площадей рынка). На втором месте по присутствию – бары и пабы (8%), а замыкают тройку лидеров пекарни и кондитерские (5%). Оставшаяся доля равно распределена между кофейнями, лаунджами, столовыми и fast-food заведениями (по 1–2%).

Центральный VS Петроградский

Заведения общественного питания также занимают основную часть площадей на торговых коридорах Центрального района (44%), а на долю fashion приходится 14%, что сопоставимо со среднерыночными значениями. Петроградский район выделяется более сбалансированным составом арендаторов – 28% площадей занимают различные гастрономические концепции, при этом доля магазинов одежды, обуви и аксессуаров составляет 24% (+0,5 п. п. за год). На Петроградской стороне также доли сегмента товаров для дома и магазинов косметики и парфюмерии более чем вдвое превышают значения Центрального района.

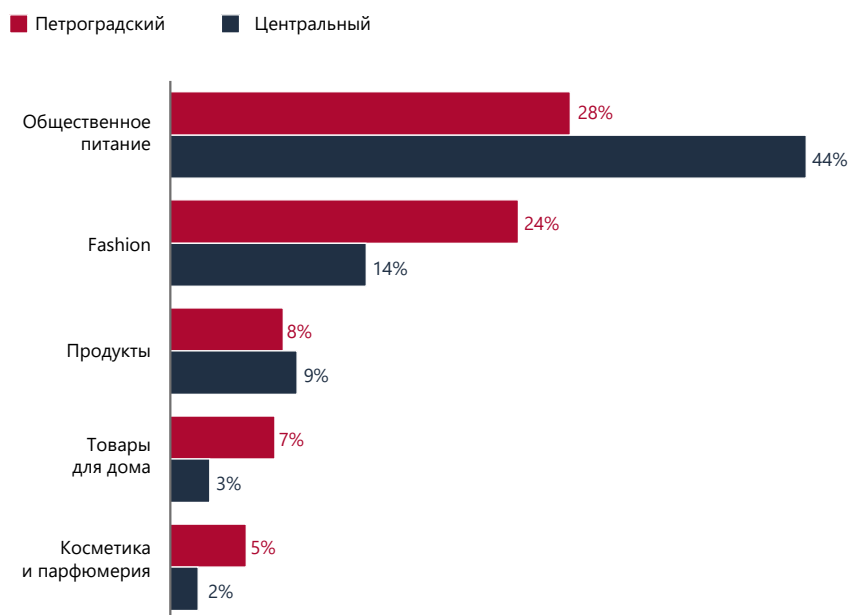
На формирование подобной структуры арендаторов влияет в первую очередь Большой пр-т П. С., который, ввиду отсутствия крупных качественных торговых центров в ближайшем окружении, берет на себя их важные торговые и рекреационные функции для жителей и гостей района.

Структура арендаторов на центральных торговых улицах Санкт-Петербурга по профилю деятельности



Источник: NF Group Research, 2025

Основные различия в структуре арендаторов стрит-ритейла Центрального и Петроградского районов



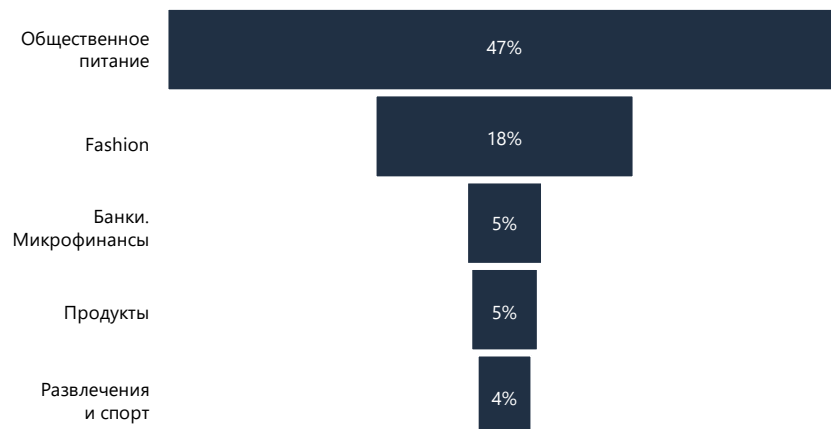
Источник: NF Group Research, 2025

Ротация арендаторов

За год на исследуемых улицах Санкт-Петербурга открылось 406 новых магазинов, заведений общественного питания и сферы услуг. В целом в 2024 г. наблюдается положительная динамика открытий по сравнению с закрытиями.

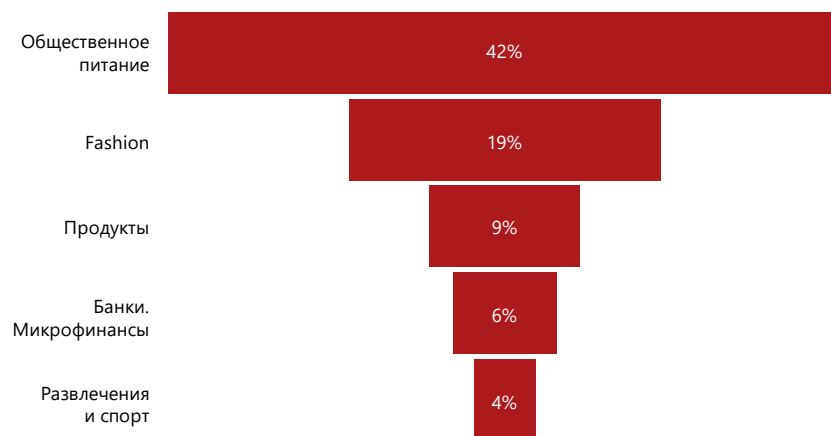
- > Операторы общественного питания традиционно занимают лидирующее положение в структуре как открытых, так и закрытых заведений по площади – 47 и 42% соответственно. В 2024 г. на основных торговых улицах Санкт-Петербурга открылось более 170 заведений общественного питания.
- > В сегменте fashion за год было открыто 77 новых магазинов одежды, обуви и аксессуаров, а закрыто 70.
- > В финансовой сфере (банки), а также среди продуктовых ретейлеров и аптек наблюдается тенденция оптимизации занимаемых площадей на центральных торговых коридорах города: закрытия превышают открытия.
- > Также в 2024 г. в стрит-ритейле открывались такие развлекательные и спортивные концепции, как компьютерные клубы (Colleziум, «КиберПрайд») и сайкл-студия (CycleStar).

Топ-5 профилей арендаторов в структуре открытий (по площади)



Источник: NF Group Research, 2025

Топ-5 профилей арендаторов в структуре закрытий (по площади)



Источник: NF Group Research, 2025

Примеры открытий в стрит-ритейле в 2024 году

Название	Адрес	Профиль
Choux x Viva la Vika	Большой пр-т П. С., д. 57/1	Одежда и аксессуары
A Secret Knowledge	Маяковского ул., д. 21/20	Сумки
Look Online	Садовая ул., д. 42	Одежда и аксессуары
Loov	ул. Жуковского, д. 24	Оптика
Bazilio	наб. реки Карповки, д. 31к1	Оптика
ZNY	Гороховая ул., д. 42	Одежда
Sokolov	Невский пр-т, д. 57	Ювелирные украшения
Emmi Perfumery & Cosmetics	Невский пр-т, д. 66	Косметика и парфюмерия
IDOL	Большой пр-т П. С., д. 69	Одежда
Garage est.2016	наб. реки Мойки, д. 55	Одежда
Giardino Magico	Большой пр-т П. С., д. 28/1	Косметика и парфюмерия
Flame Moscow (скоро открытие)	Большой пр-т П. С., д. 70-72	Парфюмерия
«Газпромбанк»	Невский пр-т, д. 90-92	Банки и микрофинансы
«Банк ДОМ.РФ»	Невский пр-т, д. 38/4	Банки и микрофинансы

Сделка NF Group

Источник: NF Group Research, 2025

Гастрономический сегмент

Среди открытий заведений общественного питания на основных торговых коридорах Санкт-Петербурга лидирующую позицию занимают классические кафе и рестораны – за 2024 г. состоялось и анонсировано открытие более 50 заведений (на 26% меньше, чем годом ранее). Количество закрытий незначительно, но превышает количество открытий в данном сегменте. На втором месте по количеству открытий – бары и кофейни, но если первые и прежде были представлены в тройке лидеров по открытиям, то в кофейном сегменте количество открытий возросло почти на 50% за год. Подобная динамика объясняется популярностью формата кофейен среди жителей горда и бумом чайных и bubble-tea заведений, которых за год было открыто более 10.

Fast-food продолжает сокращать свое присутствие на основных улицах города. При этом основные закрытия и открытия fast-food – это кебаб/шаурма, в то

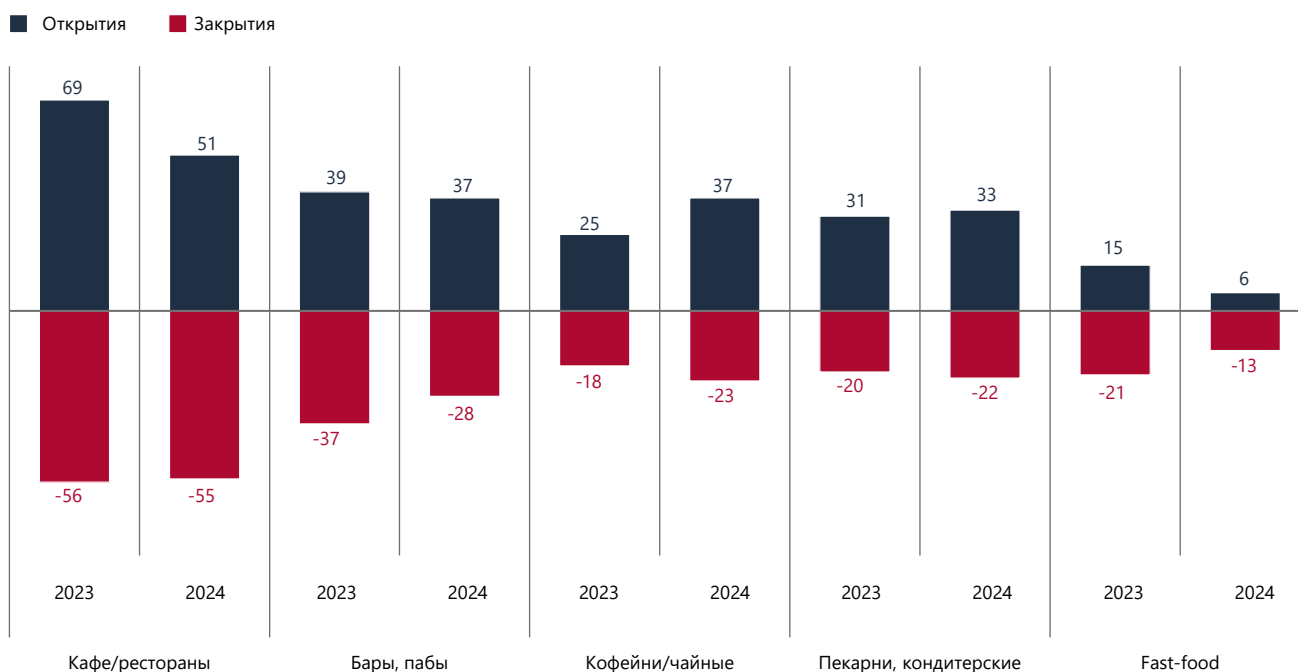
время как сетевой классический fast-food остается более стабильным в стрит-ритейле.

За год изменилась структура открытий заведений по концепциям. Рынок стал пополняться все большим количеством разнообразных кухонь, что сопутствует идее восприятия еды как одного из способов познания иностранных и локальных культур. Если в открытиях 2023 г. преобладали уже классические для местного населения и туристов рестораны смешанной, итальянской и грузинской кухонь, то в 2024 г. увеличилось количество новых паназийских узконаправленных заведений, ближневосточных и балканских кухонь (сербские, турецкие, греческие рестораны) на основных торговых коридорах Северной столицы. Также более широкое распространение стало получать авторское гастрономическое направление, включая авторские интерпретации всем привычных концепций.

Среди гастрономических открытий 2024 г. можно выделить ресторан с восточным колоритом и балканской кухней Meze (Невский пр-т, д. 140), первую в городе кондитерскую с авторскими десертами «Ванлав» (Невский пр-т, д. 72), сенсорный ресторан с интерактивными панелями и проекторами «ЭХО» (ул. Восстания, д. 33), бар «Серж», вдохновленный творчеством французского музыканта и актера Сержа Генсбура (ул. Восстания, д. 19), заведение с авторским прочтением средиземноморских блюд Airy (Итальянская ул., д. 37/18), ресторан от команды итальянского бистро La Biga – Tondo (ул. Большая Зеленина, д. 18), Полу с кухней греческих и византийских земель (ул. Белинского, д. 11), а также два новых заведения кафе Wahaha (Невский пр-т, д. 27 и Малая Конюшенная ул., д. 16/26).

Также анонсировано открытие первого кафе израильской кухни московской сети Dizengof/99 на ул. Восстания.

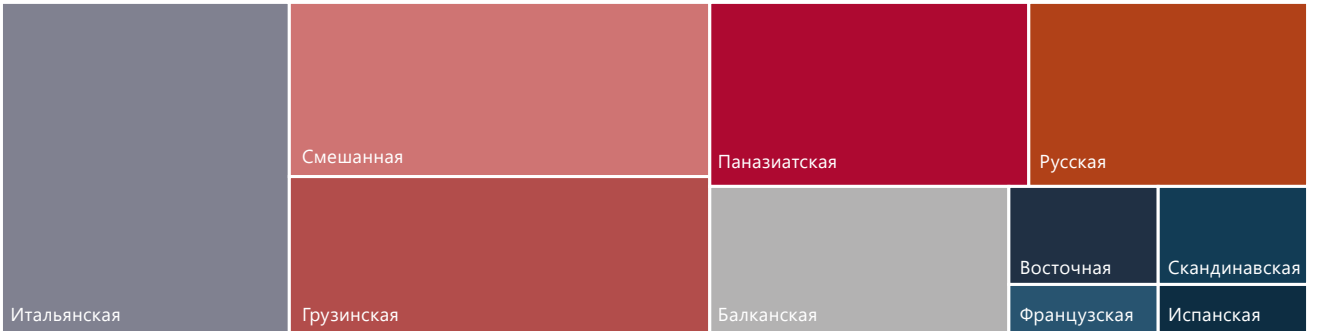
Открытия и закрытия заведений общественного питания на основных торговых коридорах Санкт-Петербурга



*На графике представлены только основные пять концепций заведений общественного питания
Источник: NF Group Research, 2025

Структура гастрономических открытий на основных торговых коридорах Санкт-Петербурга по концепциям

2023 год



2024 год



Источник: NF Group Research, 2025



Коммерческие условия

В 2024 г. запрашиваемые арендные ставки выросли почти на всех центральных торговых коридорах Санкт-Петербурга. С одной стороны, в большинстве случаев они демонстрировали сдержанный рост на уровне 5–10%. С другой, в ключевых локациях арендные ставки вернулись к значениям допандемийного времени и даже превысили их. На Невском пр-те (основная и Старо-Невская части) диапазон ставок составил 3–15 тыс. рублей за м² в месяц, включая НДС, а на Большой Конюшенной ул. это уже 5–9 тыс. рублей.

Единственный коридор, демонстрирующий ажиотажно высокий рост ставок, не наблюдаемый прежде, это Большой пр-т П. С. – к концу 2024 г. запрашиваемый диапазон на нем составил 4–8,5 тыс. против 2,5–4,85 тыс. рублей за м² в месяц годом ранее.

Прогноз

Перегрев рынка и конкуренция за помещения, спровоцированные высокой активностью со стороны арендаторов, приведут к увеличению ротации арендаторов в 2025 г. В первую очередь это будет наблюдаться в наиболее знаковых локациях с высокими арендными ставками и приведет к краткосрочному росту вакантности до 6–7%, что все еще является низким значением.

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) ***	7 000–15 000	▲
	«Старо-Невский» пр-т***	3 000–8 000	▲
	Большой пр-т П. С.	4 000–8 500	▲
	Каменноостровский пр-т	1 700–5 000	▲
	Московский пр-т	2 000–5 700	→
Второстепенные торговые коридоры центральных районов	ул. Б. Морская	2 900–6 000	▲
	ул. Б. Конюшенная	5 000–9 000	▲
	ул. Рубинштейна	4 500–6 800	▲
	Владимирский пр-т	3 000–4 500	▲
	ул. М. Морская	2 800–5 000	▲
	ул. Маяковского	2 500–3 600	▲
	ул. Восстания	2 500–6 500	▲
	ул. Кирочная	1 800–5 000	▲
	Загородный пр-т	2 500–4 000	▲
	ул. Гороховая	2 000–4 400	▲
	ул. Садовая	3 200–7 500	▲
	Средний пр-т В. О.	2 200–7 000	▲
	Лиговский пр-т	1 800–5 500	▲
	Литейный пр-т	1 800–5 200	▲
	ул. Некрасова	2 400–3 800	▲
	ул. Жуковского	2 300–3 700	▲
	ул. Белинского	3 000–5 300	▲
	ул. Пестеля	1 500–2 200	▲
	наб. реки Мойки	1 900–4 500	▲
	наб. канала Грибоедова	2 200–7 500	▲
ул. Б. Зеленина	1 800–4 200	▲	
Кронверкский пр-т	1 800–4 000	▲	
Пешеходные торговые коридоры	ул. М. Садовая (п)	3 800–5 800	▲
	ул. Советская 1-я (п)	2 000–3 000	▲
	Тележный пер. (п)	2 500–6 000	▲
	ул. М. Конюшенная (п)	2 300–4 000	▲
	6-7-я линия В. О. (п)	2 300–4 800	▲

* ставка включает НДС (20%)

**В сравнении с декабрем 2023 г.

*** Невский пр-т (основная часть) - от площади Восстания до Адмиралтейства, Старо-Невский пр-т - от площади Александра Невского до площади Восстания.

Источник: NF Group Research, 2025



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



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

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, спа, 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

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

OS@nfgroup.ru

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Анна Лапченко

Руководитель отдела, Санкт-Петербург

al@nfgroup.ru



© NF Group 2024 – 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 компаний 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.