

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

2024 г.



«Атлантик Сити»

**Евгения Хакбердиева**

Региональный директор
департамента торговой
недвижимости NF GROUP

«В 2025 г. в Санкт-Петербурге ожидается открытие крупноформатного торгового центра Hollywood. Объектов такого масштаба в городе не было уже 10 лет, поэтому с интересом будем наблюдать за реакцией рынка на него. С другой стороны, прогнозируется замедление развития ретейлеров и сокращение темпов поглощения свободных площадей в торговых центрах. Это приведет к новой волне частичных реконцепций в торговых центрах с акцентом на те форматы, которые могут работать преимущественно офлайн: развлечения, общественное питание, спорт, здоровье».

Ключевые итоги:

- > Нулевой прирост нового предложения.
- > Рост спроса на коммерческие помещения в составе ЖК и на районные торговые центры.
- > Поиск ретейлерами баланса между онлайн- и офлайн-форматом.
- > Снижение интереса ретейлеров к расширению собственной розницы из-за удорожания заемного финансирования.
- > Вакантность достигла минимального значения за последние 15 лет.
- > Частичная реконцепция и переформатирование части площадей кинотеатров под другие функции.

Основные показатели*

Общее предложение действующих объектов, арендопригодная площадь, млн м ²	2,2
Открыто в 2024 г.	0
Планируется к открытию в 2025 г. количество ТЦ/арендопригодная площадь, тыс. м ²	5/136
Доля вакантных площадей, %	3,1% (-4 п. п.) **
Количество новых международных брендов	5
Обеспеченность жителей Санкт-Петербурга качественными торговыми площадями, м ² /1 000 жителей	387

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий общей площадью более 10 000 м², объединенных общей концепцией и единым управлением.

** Изменение по сравнению с показателем за IV квартал 2023 г.

Источник: NF GROUP Research, 2025

Предложение

Новое предложение

Ожидаемый в 2024 г. рекордный объем открытий новых торговых центров в Петербурге откладывается на 2025 г.

Начиная с 2018 г. в Санкт-Петербурге открывается 1–2 торговых центра в год. В 2017 и 2024 гг. новых торговых центров открыто не было.

В 2025 г. планируется открытие 5 торговых центров арендопригодной площадью 136 тыс. м². Крупнейший из них – ТРЦ Hollywood – введен в эксплуатацию и, по прогнозам, станет доступным для посетителей в первой половине 2025 г. Строительство ТЦ «Небо» в Мурино и «Лунапарк» в Новогорелово также завершено, сейчас в них проводятся отделочные работы. Открытие «Парк Молла» на проспекте Просвещения анонсировано на весну 2025 г., при этом уже работает онлайн-платформа сайта. К концу 2025 г. также планируется открыть 2-ю очередь «ЭкоПарка» в Мурино.

Реконцепция торговых центров

Развитие рынка торговых центров происходит не только в количественном, но и в качественном направлении. В 2024 г. частичная реконцепция ряда ТЦ происходила в первую очередь за счет оптимизации площадей кинотеатров.

За пять лет площадь, занимаемая кинотеатрами, сократилась на 1,6 п. п. и составила 5,7%. Массового закрытия кинотеатров не происходит, но их площади становятся меньше. В 2024 г. в ТРЦ «Питер Радуга» на части площадей кинотеатра открылся «М.Видео», а в ТРЦ «РИО» – ресторан «The Бык». В «Жемчужной Плазе» идет реконструкция части площадей кинотеатра под фитнес-центр DDX Fitness, а в «Континенте на Байконурской» кинотеатр закрылся полностью и два этажа реконструируются под развлекательный центр Maza Park. В ТРЦ Vokzal 1853 вместо одного из залов кинотеатра планируется открыть ресторан.

Динамика открытия новых торговых центров и доли свободных площадей в Санкт-Петербурге

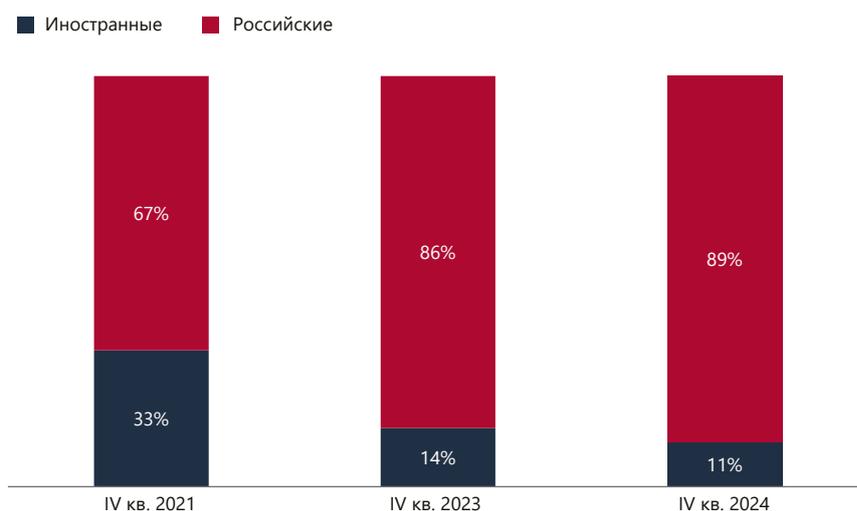


Источник: NF GROUP Research, 2025

Собственники торговых центров

Большая часть торговых центров Санкт-Петербурга принадлежит российским девелоперам. Доля иностранных собственников в 2024 г. продолжила снижаться. Так, в конце 2021 г. на их долю приходилось 33% площадей торговых центров, в конце 2024 г. – 11%. За последние три года были проданы торговые центры «Мега Дыбенко» и «Мега Парнас», «Невский Центр», «Охта Молл», «Парк Хаус», «Жемчужная Плаза», Outlet Village Pulkovo. К концу 2025 г. доля иностранных собственников может снизиться до 10%, если будут реализованы другие торговые центры, находящиеся в продаже.

Собственники торговых центров в Санкт-Петербурге (по площади)



Источник: NF GROUP Research, 2025

Вакантность

По итогам 2024 г. доля свободных площадей в торговых центрах Санкт-Петербурга снизилась на 4 п. п. по сравнению с декабрем 2023 г. и достигла 3,1%. Минимальный уровень был зафиксирован в июне 2024 г. (3%), после чего вакантность незначительно выросла (+0,1 п. п.) Увеличение доли свободных площадей во II пол. 2024 г. обусловлено закрытием ряда магазинов, включая «Перекресток» в ТРЦ «Атлантик Сити», ёlook в ТРЦ «Континент на

Звездной», «Нонтон» в ТЦ «Лигов» и других.

К концу 2024 г. в **ключевых*** торговых центрах вакантность снизилась до рекордного за последние 15 лет показателя – 1,3%. Крупные площади, ранее занимаемые ИКЕА, были сданы в аренду сети «Мегамаркет».

В аутлетах Санкт-Петербурга (Outlet Village Pulkovo и Fashion House) доля свободных площадей в декабре 2024 г. составила 6,9%. При этом с конца

2022 г. наблюдалось стабильное снижение объема пустующих площадей. В 2024 г. в аутлетах Санкт-Петербурга открылись магазины таких брендов, как Street Beat, Mango, 2Mood, Idol, Emka, Sneaker Box. Закрылись турецкие Mudo и Damat tween, австралийский Quiksilver, немецкий Gerry Weber, американский Gap, швейцарский Tissot. Доля российских брендов по размеру занимаемой площади в среднем по рынку увеличилась за три года с 70 до 85%, а в аутлетах – с 39 до 61%.

* Ключевые ТЦ Санкт-Петербурга: «Галерея», «Невский Центр», «Мега Парнас», «Мега Дыбенко», «Охта Молл», «Питер Радуга», «Жемчужная Плаза», «Лето», «Гранд Каньон», «Европолис», «Сити Молл».

В суперрегиональных торговых центрах (> 75 тыс. м² арендопригодной площади) зафиксировано самое значительное снижение вакантности за год – с 12,4% в конце 2023 г. до 1,9% в конце 2024 г.

В региональных (45–75 тыс. м²) и **окружных** (10–45 тыс. м²), несмотря на небольшой рост доли свободных площадей – на 0,7 п. п. и 0,1 п. п. соответственно, вакантность остается на крайне низком уровне, составляя 2,1 и 5,5%.

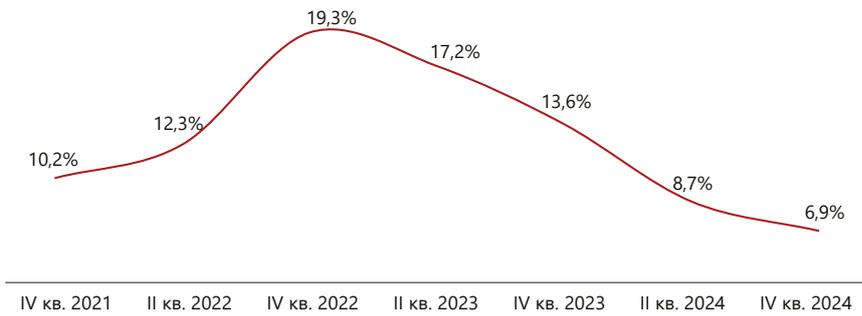
В районных торговых центрах (10–20 тыс. м²) доля свободных площадей к концу декабря 2024 г. снизилась на 0,4 п. п. за год и составила 4,2%. Этот формат остается наиболее устойчивым: даже в кризисные периоды уровень вакантности не превышал 10%.

Ротация

Начиная со второй половины 2023 г. и до середины 2024 г. объем открытий в торговых центрах Санкт-Петербурга превышал объем закрытий (по площади). Это было обусловлено активной экспансией российских fashion-ритейлеров и замещением ушедших иностранных брендов. При минимальном приросте нового предложения это, в свою очередь, приводило к снижению вакантности.

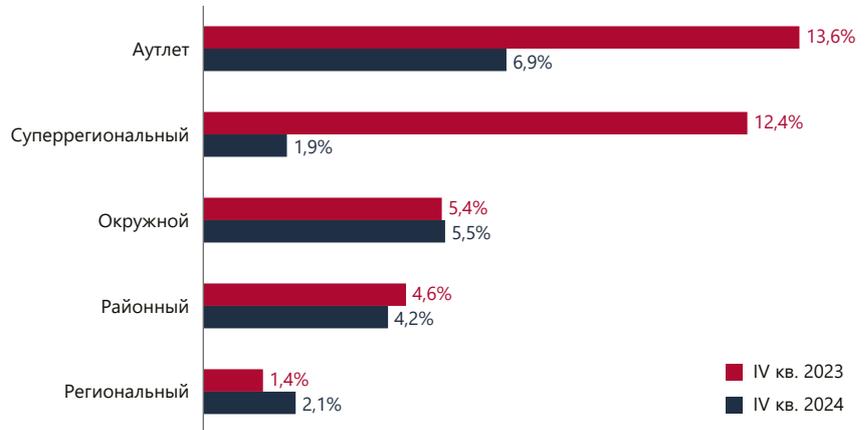
Уже во II пол. 2024 г. отмечалось снижение ротации в связи с небольшим объемом площадей и превышение закрытий по сравнению с открытиями. Закончился процесс активного замещения ушедших из России иностранных брендов. Теперь российские ритейлеры приступили к оптимизации сетей, и закрывают наименее эффективные магазины, что, в свою очередь, может привести к кратковременному росту вакантности в 2025 г.

Динамика доли свободных площадей в аутлет-центрах Санкт-Петербурга



Источник: NF GROUP Research, 2025

Доля свободных площадей в разных типах торговых центров Санкт-Петербурга



Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика открытий и закрытий магазинов в торговых центрах Санкт-Петербурга



Источник: NF GROUP Research, 2025

Спрос

В течение последних пяти лет, несмотря на сложности, с которыми столкнулись торговые центры (пандемия и уход международных брендов), структура арендаторов по профилю деятельности существенно не изменилась. Основной объем площадей по-прежнему арендован магазинами одежды и аксессуаров (24% в 2019 г. и 25% в 2024 г.), и торговые центры остаются в первую очередь основными fashion-локациями города.

Одежда и аксессуары

В 2024 г. отмечалось замедление экспансии российских fashion-брендов по сравнению с 2023 г. При этом можно отметить ряд крупных открытий 2024 г.:

- > Петербургские бренды верхней одежды Bjorn Larsen и Norgpra открыли магазины в ТРЦ «Галерея».
- > Бренды, ранее представленные только в стрит-ритейле, открылись в торговых центрах: Askent (аксессуары из кожи) в ТРЦ «Галерея», а OXUONO (одежда) – в ТРЦ «Балкания Nova».
- > Сеть O'STIN (одежда) вывела в Петербург свой новый бренд молодежной одежды Face code.
- > Putin Team Russia (одежда) открыл первый магазин в Санкт-Петербурге в ТРЦ «Невский Центр».

- > Zimaletto (бренд одежды от Kuchenland) открылся в «Мега Дыбенко» и «Мега Парнас».
- > Sela открыла флагманский магазин в ТРЦ «Лето».
- > Универмаг «Стокманн» начал работу в ТРЦ «Охта Молл» и «Жемчужная Плаза».
- > Idol открылся в ТРЦ «Мега Парнас», «Мега Дыбенко», «Лето», «Жемчужная Плаза» и Outlet Village Pulkovo.

За пять лет в структуре fashion-арендаторов в торговых центрах Санкт-Петербурга доля российских брендов выросла с 57% в 2019 г. до 70% в 2024 г. (по объему занимаемых площадей).

Отдых и развлечения

На втором месте по объему занимаемых площадей в торговых центрах Петербурга – разные форматы отдыха и развлечений. Несмотря на то, что их доля в структуре арендаторов не изменилась за последние пять лет, развлечения в торговых объектах выглядят иначе.

Среди развлекательных центров отмечается укрупнение парков развлечений и переход от детского к семейному виду отдыха, в том числе в форма-

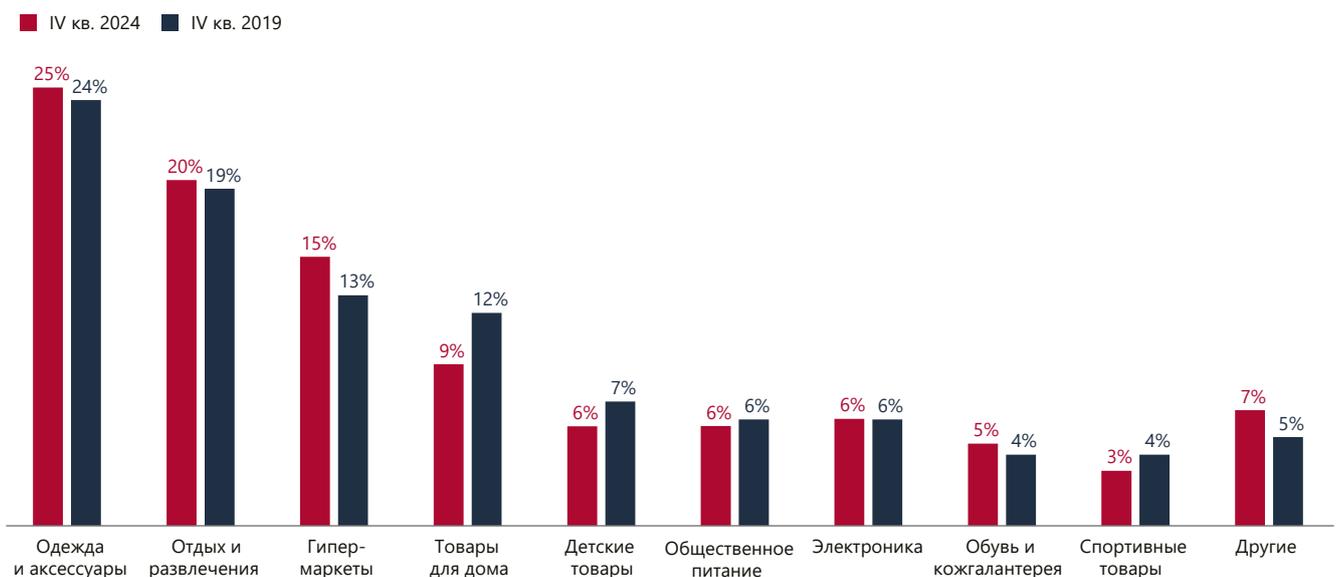
те квестов. Среди актуальных форматов развлечений, которые открывались в торговых центрах Петербурга в 2024 г., можно также отметить дрейф-картинги и виртуальную реальность. Кроме того, в торговых центрах появляются новые развлекательные концепции, такие как цирковая школа в ТРЦ «Мега Дыбенко» и мини-библиотека в ТРЦ «Питер Радуга».

Изменения коснулись и фитнес-индустрии в торговых центрах. В Санкт-Петербурге вышли новые сетевые концепции DDX Fitness и Spirit Fitness с помесечной оплатой и ориентированные на массового потребителя за счет доступной цены абонемента. Кроме того, в ТРЦ «Атлантик Сити» закрылся World Class, вместо него открывается Fitness 24.

Товары для дома

После ухода из России IKEA доля магазинов с товарами для дома в торговых центрах сократилась на 3 п. п. и составила 9%. Российские и белорусские компании, работающие в этом сегменте, занимают существенно меньшие площади и ориентированы не столько на классические торговые центры, сколько на специализированные мебельные объекты. Среди знаковых изменений в этом сегменте можно отметить следующие:

Структура основных арендаторов торговых центров Санкт-Петербурга



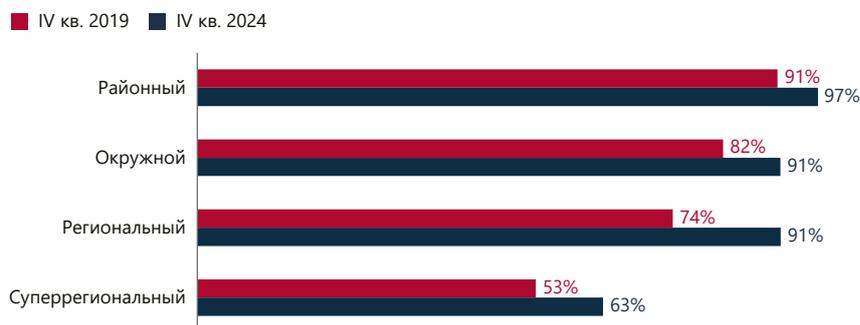
Источник: NF GROUP Research, 2025

- > Петербургская сеть товаров для дома «Уютности» открыла первый офлайн-магазин в ТРЦ «Охта Молл».
- > Ascona Home анонсировала открытие первого гипермаркета в Санкт-Петербурге в ТРЦ «Питер Радуга».
- > Ранее не представленный в Северной столице турецкий бренд Madame Cосо открыл несколько магазинов.
- > Расширяется сетевой ретейлер «Домовой», который открылся в ТРЦ Green Park.
- > Закрылись магазины Candelabra.

Детские товары

В сегменте товаров для детей на рынок Санкт-Петербурга вышел новый, ранее не представленный иностранный бренд Balabala. Первый магазин открылся в ТРЦ «Галерея». В формате отдельных магазинов «Детский мир» открыл Lassie (ТРЦ «Питер Радуга» и ТРЦ «Европолис»). Британский бренд Royal Rabbit, который вышел на рынок Северной столицы в 2022 г., открыл второй магазин в городе – в «Дивном Городе» (ТРЦ «Гранд Каньон»). Из российских брендов в 2024 г. развивались и открывались магазины Асоола, «Котофей», «Детский мир». Петербургский детский бренд одежды и аксессуаров Mjolk открылся в ТРЦ «Охта Молл», а магазин детской одежды из Томска Minidino открылся в ТРЦ «Мега Дыбенко».

Динамика доли российских брендов по разным форматам торговых центров в Санкт-Петербурге (по площади)



Источник: NF GROUP Research, 2025

Спортивные товары

В 2024 г. на площадях, ранее занимаемых брендами Reebok и Adidas, открылись Lamoda Sport, Lamoda sport outlet, Lamoda sport urban. Вместо «Декатлона» начали работу магазины под брендом Desport. Активно развивалась в городе сеть магазинов кроссовок Street Beat.

Российские и иностранные бренды

Доля российских ретейлеров среди арендаторов торговых центров за последние пять лет выросла с 70 до 85%. Наибольший объем площадей среди иностранных брендов арендуют французские (в первую очередь за счет «Ашан»), а также китайские, турец-

кие, итальянские и ливанские компании. Пять лет назад лидировали также французы, но в топ-5 входили шведские, немецкие, финские и испанские бренды.

Доля площадей, занимаемых российскими ретейлерами, отличается в зависимости от формата торгового центра. И чем меньше размер торгового центра, тем меньшая доля приходится на иностранные бренды. В суперрегиональных торговых центрах доля российских брендов составила 63% к концу 2024 г. – за пять лет она выросла на 10 п. п. В районных торговых центрах изменения не столь существенны. В декабре 2024 г. российские ретейлеры занимали 97% площадей, что лишь на 6 п. п. выше показателя декабря 2019 г.



«Парк Молл» на пр-те Просвещения

Новые бренды

За 2024 г. в торговых центрах Санкт-Петербурга открылось пять новых иностранных брендов, три из которых китайские – Balabala, Candy, Dreame, один турецкий – Madame Coco, что является довольно низким показателем для последних лет, когда открывалось 8–11 новых брендов в год. Для сравнения: в целом в России открылось 25 новых брендов, большая часть из которых представлена в Москве (20). Таким образом, существует большой потенциал для открытия магазинов этих брендов в Северной столице в 2025 г.

При этом магазины семи иностранных брендов закрылись в торговых центрах Санкт-Петербурга и больше не представлены в городе. Среди них турецкие Damat tween и Mudo, итальянские Geox kids и Ruck&Maul, швейцарский Tissot, китайский Cattail Willow, а также польский Wittchen.

Посещаемость

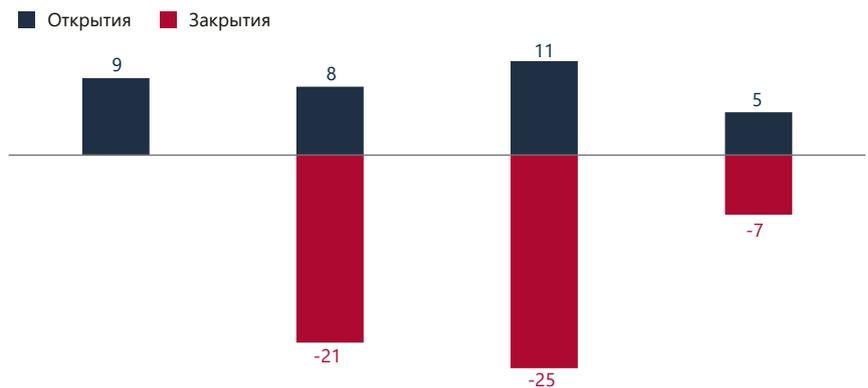
В 2024 г. наблюдается разнонаправленная динамика посещаемости торговых центров в зависимости от месяца, которая зависит от ряда внешних факторов, например погоды. Кроме того, снижение посещаемости в 2024 г. объясняется эффектом относительно высокой базы прошлого года, когда массово открывались новые магазины на площадях, пустующих после ухода с рынка России иностранных брендов.

Новые иностранные бренды в торговых центрах Санкт-Петербурга, 2024 г.

Название торгового центра	Бренд	Страна происхождения	Профиль
«Галерея»	Balabala	Китай	Товары для детей
«Охта Молл» «Мега Дыбенко» «Мега Парнас»	Candy	Китай	Бытовая техника
«Галерея» «Лето»	Dreame	Китай	Бытовая техника
«Мега Дыбенко» «Питер Радуга»	Madame Coco	Турция	Товары для дома
«Невский Центр»	Nespresso.press*	Швейцария	Товары для дома

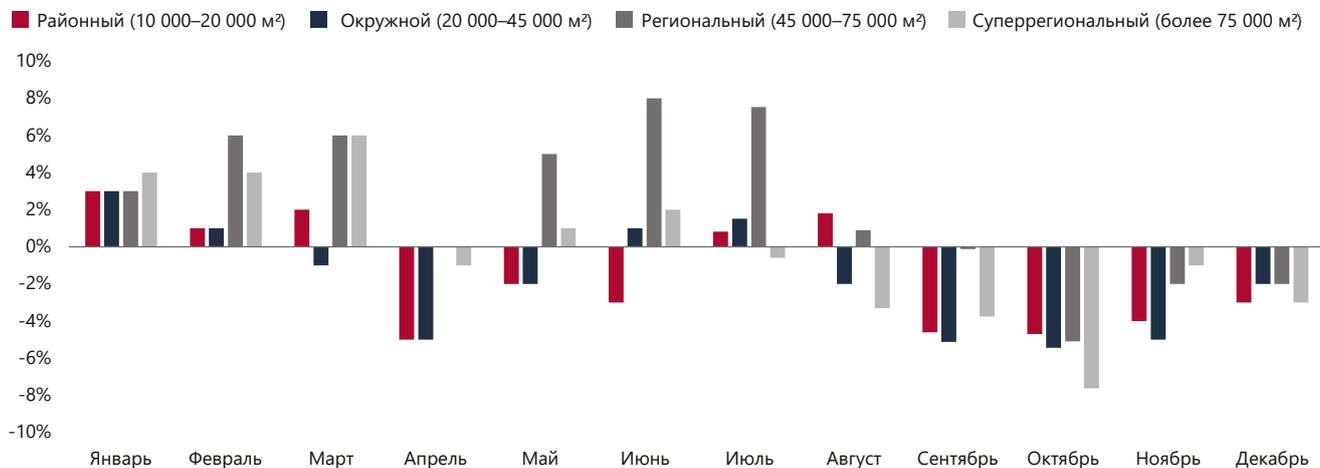
* Не является официальным представителем бренда
Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика выхода и ухода иностранных брендов в торговых центрах Санкт-Петербурга, шт.



Источник: NF GROUP Research, 2025

Посещаемость (mall index) торговых центров Санкт-Петербурга в 2024 г. к уровню 2023 г.



Источник: Focus Technologies, 2025

Торговые центры в крупных городах конкурируют с театрами, музеями и другими культурно-досуговыми объектами. С другой стороны, на посещаемость оказывает влияние конкуренция с онлайн-каналами продаж.

При этом для торговых центров важны не столько показатели посещаемости, сколько конверсия посетителей в покупателей и средний чек. В последние годы мы наблюдаем меньший объем трафика в торговых центрах по сравнению с допандемийным временем, но это качественно другой трафик. Люди осознанно приходят в торговые центры за покупками. По мере открытия новых магазинов и снижения вакантности растет лояльность покупателей к новым брендам.

Коммерческие условия

По итогам 2024 г. диапазон запрашиваемых арендных ставок в торговых центрах для новых арендаторов не изменился. Фиксированная составляющая арендной ставки не растет, при этом отмечается рост запросов на снижение процента от товарооборота. Это обусловлено сокращением маржинальности ретейлеров из-за роста затрат на логистику, маркетинговые кампании, программы лояльности и акции, ростом курса валют.

Прогноз

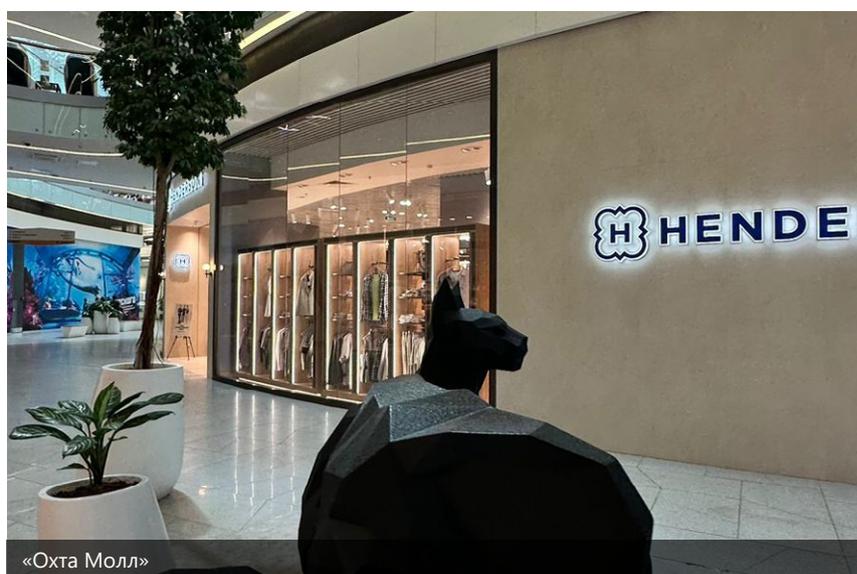
В 2025 г. ожидается рекордный объем открытий торговых центров в Санкт-Петербурге и пригородах. Большая часть заявленных проектов – это малоформатные объекты. Оптимизация площадей и снижение интереса к массовому открытию новых магазинов ввиду высокой стоимости заемного финансирования приведут к незначительному росту вакантности. К концу 2025 г. прогнозируемая доля свободных площадей в среднем по рынку с учетом открытия новых объектов может вырасти до 4%, что является низким показателем. Ожидается выход новых брендов, которые еще не представлены в Санкт-Петербурге, но уже открыли первые магазины в Москве в 2024 г.

Условия аренды в торговых центрах Санкт-Петербурга

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м ² /год*		% от товарооборота
	Крупные торговые центры	Малые торговые центры	
Супермаркет (1 000–2 000 м ²)	8 000–24 000	15 000–26 000	4–6
Товары для дома (<1 500 м ²)	0–8 000	6 000–8 000	6–8
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м ²)	6 000–15 000	6 000–15 000	2,5–5
Спортивные товары (1 200–1 800 м ²)	6 000–12 000	6 000–12 000	5–6
Детские товары (1 200–2 000 м ²)	6 000–12 000	6 000–12 000	4–6
Досуговые концепции:			
Развлекательные центры (2 000–4 000 м ²)	4 000–8 000	4 000–8 000	10–14
Кинотеатры (2 500–5 000 м ²)	0–6 000	0–4 000	8–10
Общественное питание:			
Фуд-корт	30 000–70 000	30 000–70 000	10–15
Кафе	15 000–40 000	15 000–40 000	12–14
Ресторан	10 000–20 000	10 000–20 000	10–12

* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров. Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов.

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

Евгения Хакбердиева

Региональный директор

EK@nfgroup.ru



© NF GROUP 2025 – 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.