

STREET RETAIL

(ТОРГОВО-РОЗНИЧНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ) САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

I полугодие 2025 г.



Малая Конюшенная ул.

**Анна Лапченко**

Руководитель отдела
торговой недвижимости
NF GROUP в Санкт-Петербурге

«В I пол. 2025 г. мы наблюдали последствия двухлетней гонки арендаторов за освободившуюся после ухода иностранных ретейлеров нишу. В течение последних лет рост ставок в ключевых локациях был существенным, а ажиотаж спроса на помещения и готовность к быстрым решениям со стороны арендаторов данный прирост поддержали. Рынок в связи с этим находится в активной фазе, а 2025 г. прежде всего станет годом начала раздумий, просчетов и более глубокого анализа арендаторами своего потребителя и его поведения, что приведет к большей стабильности на рынке стрит-ритейла в будущем».

Тренды:

1. Сокращение срока экспозиции ликвидных помещений до нескольких дней.
2. Активная ротация арендаторов.
3. Высокая конкуренция за ликвидные помещения в ключевых торговых локациях.
4. Товары первой необходимости и услуги релоцируются из центра города в жилые кварталы.

Вакантность

По итогам I пол. 2025 г. доля свободных площадей формата стрит-ритейл на центральных улицах Санкт-Петербурга увеличилась на 0,9 п. п. по сравнению с декабрем 2024 г. и составила 6,5% в среднем по рынку. Подобный рост обусловлен большим количеством закрытий, активной ротацией арендаторов и их переездом в ряде случаев с центральных торговых улиц. Тем не менее спрос на торговые помещения на центральных улицах города остается высоким, а количество новых открытий также растет, что позволяет сохранять показатель вакантности в пределах низких для рынка значений (до 7%).

На большей части центральных торговых коридоров отмечался рост доли

свободных площадей (в среднем от +1 до +3,5 п. п.). Наиболее существенное увеличение отмечалось:

- > на Садовой ул.: 9,7% вакантных площадей, +6 п. п. за полугодие (пустуют помещения после закрытия продуктового, ресторана, банка, магазина бытовой техники и электроники);
- > Восстания ул.: 5% вакантных площадей, +3,5 п. п. за полугодие (пустуют помещения после закрытия ресторана, магазинов товаров для дома, обувного);
- > Некрасова ул.: 8% вакантных площадей, +3 п. п. за полугодие (пустуют помещения после закрытия ресторанов и зоомагазина).

Основные показатели. Динамика*

	Средний размер помещения, м ²	Доля вакантных площадей (% от м ²)	Изменение доли свободных площадей I пол. 2025/ II пол. 2024, п. п.	Лидирующий профиль арендаторов
Основные торговые коридоры центральных районов	139▲	5,9▲	+0,4	Общественное питание (33%)
Второстепенные торговые коридоры центральных районов	108=	7,0▲	+1,3	Общественное питание (47%)
Пешеходные торговые коридоры	97▼	6,9▲	+1,5	Общественное питание (61%)

* В сравнении с итогами 2024 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.

Почти в два раза доля свободных площадей выросла на ключевом fashion-коридоре города – Большом пр-те Петроградской стороны: 4,5% против 2,3% по итогам 2024 г., что связано с рядом закрытий магазинов: товары для дома, fashion, продуктовый магазин и банк.

Значительно снизился показатель на основной части Невского проспекта за счет ряда крупных открытий («Дом Спорта Лиги Ставок», «Норвик банк», столовая на Невском пр-те, д. 84–86, кафе-терий на Невском пр-те, д. 44), а также на ул. Маяковского и Литейном пр-те: сокращение на 2 п. п. во всех случаях.

На Невском пр-те доля свободных площадей формата стрит-ритейл снова обновила рекорд и по итогам I пол. 2025 г. составила всего 2,2%. На основной части Невского¹ вакантно менее 1% площадей. На Старо-Невском вакантность сохранилась на уровне конца 2024 г. (7% площадей).

Примеры открытий новых магазинов на площадках ушедших международных брендов 2022–2025 гг.

Закрывтия	Открытия	Профиль нового арендатора	Адрес
Breitling*	Conquest	Часы	Невский пр-т, д. 1295
Dior	«Дом фарфора»	Товары для дома	Невский пр-т, д. 113/4
Bulgari	Annette	Подарки и декор	Невский пр-т, д. 113/4
Comme des Garçons	Garçon	Кондитерская	Невский пр-т, д. 156
Louis Vuitton	12 storeez (скоро открытие)	Одежда	Невский пр-т, д. 115
Omega	Asia st 71	Одежда и аксессуары	Невский пр-т, д. 152
Chanel (часть помещения)	Elisabetta	Верхняя одежда	Невский пр-т, д. 150
Salvatore Ferragamo**	CoCo	Нижнее белье	Невский пр-т, д. 150
Rolex	Le Journal Intime	Нижнее белье	Невский пр-т, д. 150
New Balance	Borsetta	Сумки и чемоданы	Невский пр-т, д. 29-31
Footbox	Footbox		Невский пр-т, д. 29-31
Bootwood (Timberland)	Norppa	Одежда	Невский пр-т, д. 29-31
Uniqlo	Gloria Jeans	Одежда	Каменноостровский пр-т, д. 37
Cos	2MOOD	Одежда	Большой пр-т П. С., д. 59
H&M Home	«Кенгуру»	Одежда и обувь	Большой пр-т П. С., д. 59

Сделка NF GROUP

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

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

Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика вакантности на центральных торговых улицах Санкт-Петербурга



Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика доли свободных торговых площадей на Невском проспекте



Источник: NF GROUP Research, 2025

¹ Часть Невского пр-та от площади Восстания до Адмиралтейства.

Структура арендаторов

Структура арендаторов по профилю деятельности на центральных улицах Санкт-Петербурга за полугодие изменилась незначительно. Наибольшая доля площадей по-прежнему занята заведениями общественного питания: 41% (+1 п. п. с декабря 2024 г.). Fashion-сегмент и продуктовые магазины также сохранили свои позиции в тройке лидеров, занимая по 15 и 8% всех площадей соответственно. При этом доля продуктовых сократилась на 1 п. п. за полугодие.

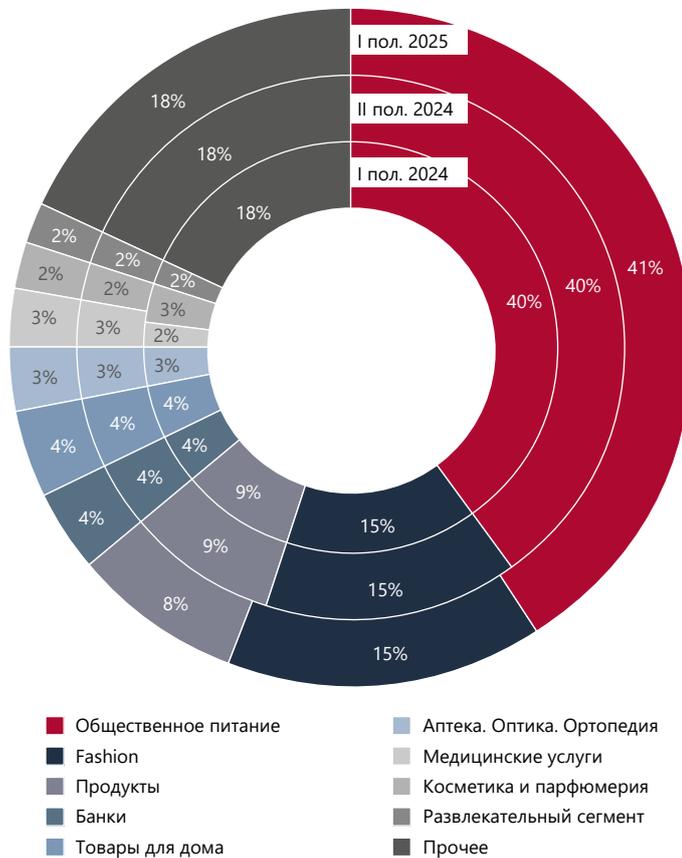
Сегмент общественного питания основных торговых улиц Санкт-Петербурга состоит в первую очередь из классических ресторанов и кафе (19% всех занятых площадей). На втором месте по присутствию – бары и пабы (8%), а замыкают тройку лидеров пекарни и кондитерские (5%). Оставшаяся доля равно распределена между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

Ротация арендаторов

В 2025 г. на центральных улицах Санкт-Петербурга отмечаются высокие показатели ротации арендаторов. За первые шесть месяцев 2025 г. на центральных улицах Санкт-Петербурга открылось 270 новых магазинов, заведений общественного питания и сферы услуг, что на 31% больше по сравнению с II пол. 2024 г. и на 35% больше, чем в I пол. 2024 г. Закрылось при этом 300 арендаторов, что превышает количество открытий на 11%.

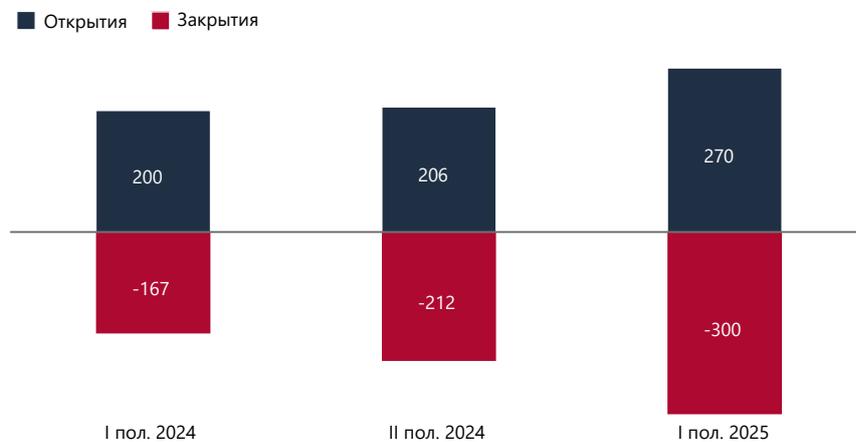
> Операторы общественного питания традиционно занимают лидирующее положение в структуре как открытых, так и закрытых заведений по количеству – 49 и 37% соответственно. В I пол. 2025 г. на основных торговых улицах Санкт-Петербурга открылось более 130 заведений общественного питания, а закрылось 110.

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



Источник: NF GROUP Research, 2025

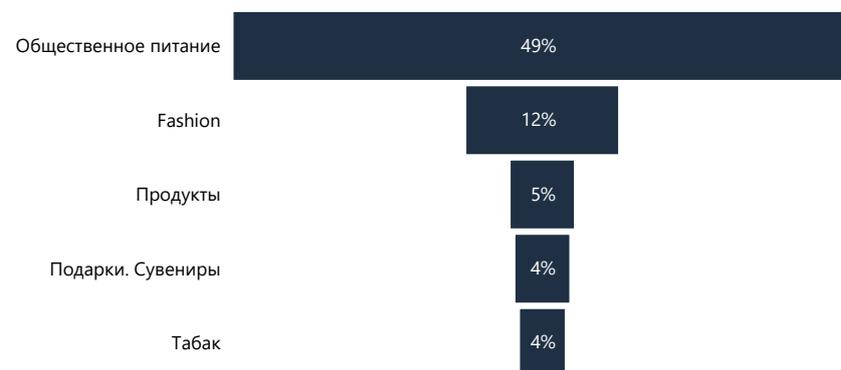
Динамика количества открытий и закрытий



Источник: NF GROUP Research, 2025

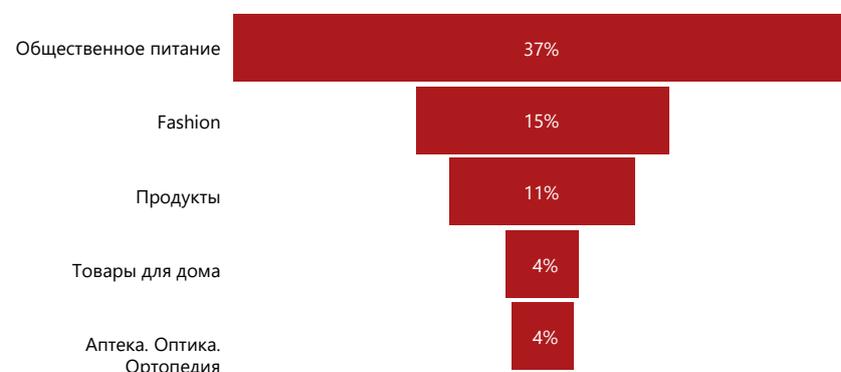
- > В сегменте fashion за полугодие было открыто и анонсировано к открытию 32 новых магазина одежды, обуви и аксессуаров. 56% данных магазинов – брендовые, а к 44% относятся шоурумы, секонд-хенды и прочие не брендируемые магазины одежды. Закрылось 44 магазина.
- > В продуктовом сегменте закрытия превысили открытия в 2,5 раза. Было закрыто более 30 магазинов, включая сетевые продуктовые, алко-маркеты, магазины сладостей, магазины 24 часа. В течение последних лет отмечается тренд на релокацию магазинов с товарами первой необходимости из центра города в жилые кварталы и комплексы.
- > Также в I пол. 2025 г. в преддверии высокого туристического сезона в стрит-ритейле активно открывались магазины подарков и сувениров (например, «Твоя Полка», Yeear, Fun Stuff, классические сувенирные).
- > Из необычных открытий полугодия можно выделить «Музей Бомжей» на Гороховой ул., д. 31, «Дом Спорт Лиги Ставок» на Невском пр-те, д. 80, первые в городе ПВЗ «Золотого яблока» (Московский пр-т, д. 136а, Средний пр-т В. О., д. 19).

Топ-5 арендаторов в структуре открытий (по количеству)



Источник: NF GROUP Research, 2025

Топ-5 арендаторов в структуре закрытий (по количеству)



Источник: NF GROUP Research, 2025

Fashion-бренды, открытые и анонсированные к открытию на основных торговых улицах Санкт-Петербурга в I полугодии 2025 года

Название	Адрес	Профиль
Dark Rain (скоро открытие)	Большой пр-т П. С., д. 28	Ювелирные изделия
Ekonika (скоро открытие)	Невский пр-т, д. 100	Обувь
Selfmade (скоро открытие)	Большой пр-т П. С., д. 43	Одежда
Furnari (скоро открытие)	Невский пр-т, д. 117	Верхняя одежда
Vua-lya (скоро открытие)	Большой пр-т П. С., д. 33А	Сумки, аксессуары
Subbota	Б. Конюшенная ул., д. 10	Одежда
lesel	Невский пр-т, д. 154	Одежда
1811	Большой пр-т П. С., д. 41	Одежда
Marchelas	Большой пр-т П. С., д. 43	Одежда
Addicted to	Некрасова ул., д. 14А	Одежда
Un Jour Ailleurs	Владимирский пр-т, д. 7	Одежда
«Авторские новеллы»	Полтавская ул., д. 4	Одежда
Sēstry Mamutiny	Лиговский пр-т, д. 65	Одежда
Chu Atelier	Московский пр-т, д. 42/27	Верхняя одежда
Lady Sharm	Большая Зеленина ул., д. 13	Одежда
Mandelli	Невский пр-т, д. 38/4	Одежда
Sofia	Московский пр-т, д. 38	Обувь

Сделка NF GROUP

Источник: NF GROUP Research, 2025

Профильные торговые коридоры

Торговые коридоры Центрального района демонстрируют высокую насыщенность гастрономическими форматами. На всех основных улицах доля общественного питания превышает 30% и является лидирующим профилем. Многолетним лидером по доле общепита остается улица Рубинштейна с 77% гастрономических площадей. На втором месте – улица Некрасова с 50% площадей, занятых различными заведениями. Практически аналогичная доля общепита представлена на улице Восстания, которая замыкает тройку лидеров (49%).

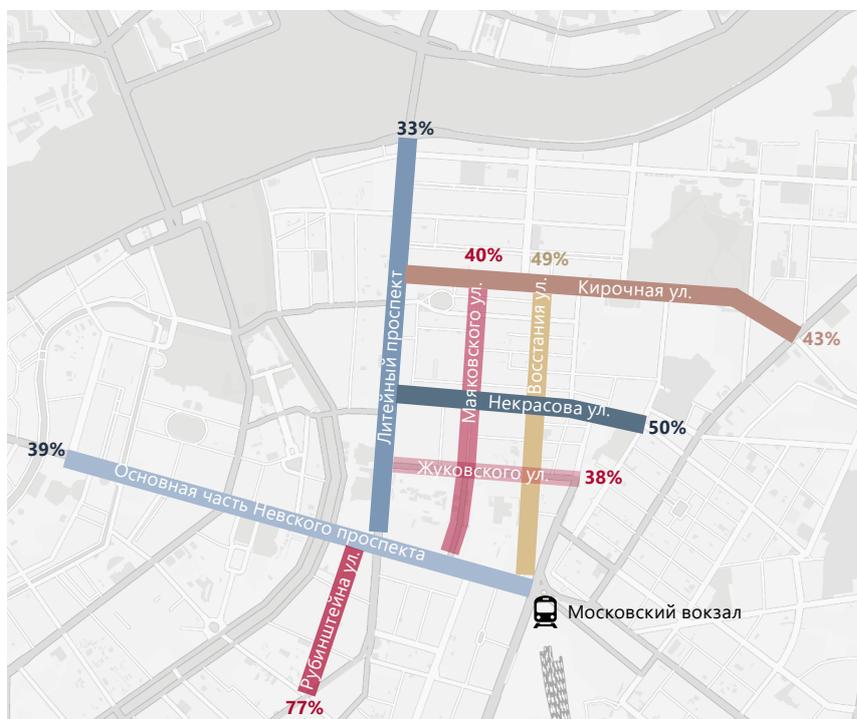
Основными барными локациями являются улицы Некрасова и Жуковского, где на конец I пол. 2025 г. работает и анонсировано к открытию 37 и 24 бара/гастробара соответственно. Ресторанными же локациями считаются улицы Рубинштейна (28 ресторанов и кафе) и Восстания (25 ресторанов и кафе). На большинстве улиц доля их основной специализации по площади за полугодие сократилась, что в первую очередь связано со смешанной структурой открытий общепита, так как на всех улицах активно открывались и бары, и рестораны, и кофейни вне зависимости от основной специализации.

Единственный коридор, продолжающий наращивать свой основной профиль, – ул. Некрасова, где доля баров выросла на 3 п. п. за счет открытия новых барных заведений на месте свободных помещений и помещений других профилей (продукты).

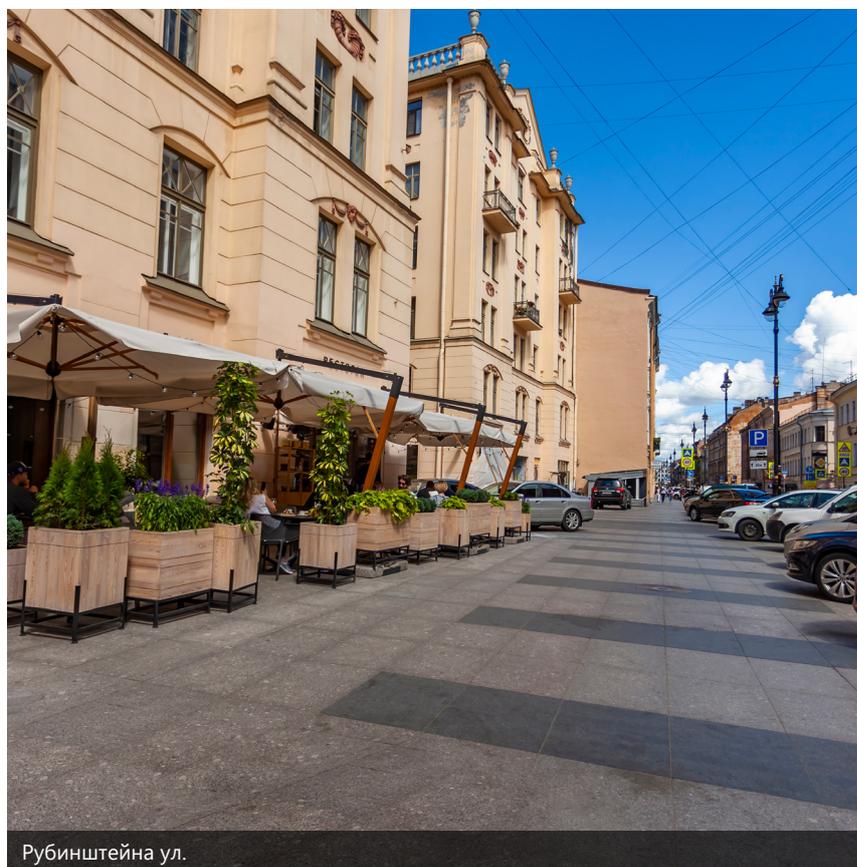
В fashion-сегменте лидерство сохраняется за Большим проспектом П. С., где 38% всех занятых площадей – это магазины одежды, обуви и аксессуаров. За I пол. 2025 г. здесь были открыты и анонсированы к открытию бутики 5 брендов, что в два раза ниже по сравнению с I пол. 2024 г. Снижение вызвано ростом ставок в локации и ограниченным выбором свободного предложения.

Доля fashion-площадей на Старо-Невском пр-те сохраняется на уровне 32%.

Доля общественного питания на центральных торговых коридорах



Источник: NF GROUP Research, 2025



Статистика по основным профильным коридорам Санкт-Петербурга

Торговый коридор	Основной профиль	Кол-во заведений/ fashion-магазинов	Доля основного профиля, % (по площади)	Изменение за полугодие	Открытия в I полугодии 2025 г.
Рубинштейна	Ресторанный	28 ресторанов	45%	-2 п. п.	+1 ресторан +3 бара
Восстания	Ресторанный	25 ресторанов	19%	-3 п. п.	+3 ресторана +3 бара +2 кофейни
Некрасова	Барный	37 баров	33%	+3 п. п.	+3 бара +2 кафе
Жуковского	Барный	24 бара	22%	-3 п. п.	+1 бар +1 кофейня
Большой пр-т П. С.	Fashion	85 магазинов*	38%	+1 п. п.	+7 магазинов*
Старо-Невский пр-т	Fashion	48 магазинов*	32%	<1 п. п.	+4 магазина*

* Категория включает в себя не только брендовые бутики, но и секонд-хэнды, шоурумы, профильные и не брендированные магазины одежды.
Источник: NF GROUP Research, 2025

Примеры открытий заведений общественного питания на основных торговых улицах Санкт-Петербурга в I полугодии 2025 года

Название	Адрес	Концепция
New Greek bistro (скоро открытие)	Восстания ул., д. 16	Бистро в стиле Греции
Michele (скоро открытие)	М. Морская ул., д. 24	Бар-ресторан и кинотеатр
«Петровна» (скоро открытие)	Рубинштейна ул., д. 9	Чебуречная-рюмочная
«Шашлычка»	Некрасова ул., д. 30	Бар с русской кухней и настойками
Dizegnoff	Басков пер., д. 31	Израильское кафе
Paloma Cantina	Гороховая ул., д. 4	Ресторан мексиканской кухни
«Ингрия»	Рубинштейна ул., д. 14	Ресторан северной кухни
Leopold Brasserie&Pub	Рубинштейна ул., д. 23	Пивной паб с европейской кухней
Humbl	Лиговский пр-т, д. 58	Пекарня с печеньем в американском стиле
Soul babe	Восстания ул., д. 22	Бистро завтраков и коктейльный бар
«Пуси лебеди»	Садовая ул., д. 12	Ресторан смешанной кухни и фиксированных цен
«Энтузиасты»	М. Морская ул., д. 15	Бар-рюмочная
Stars Coffee	Б. Конюшенная ул., д. 2	Кофейня

Источник: NF GROUP Research, 2025

Коммерческие условия

В I пол. 2025 г. рост запрашиваемых арендных ставок на большинстве центральных торговых коридоров города составил 5–6%. В ключевых локациях – Большой пр-т П. С. и Большая Конюшенная ул. – арендные ставки выросли на 8–10%. По итогам I пол. 2025 г.:

- > на Невском пр-те (основная и Старо-Невская части) диапазон ставок составил 3,2–15 тыс. рублей за кв. м в месяц, включая НДС;
- > на Большой Конюшенной ул. это 5,4–10 тыс. рублей за кв. м в месяц, включая НДС;
- > на Большом пр-те П. С. диапазон арендных ставок следующий: 4,5–9 тыс. рублей за кв. м в месяц, включая НДС.

Прогноз

Ожидается, что до конца 2025 г. текущий уровень активности на рынке сохранится за счет высокого спроса со стороны арендаторов и конкуренции за наиболее ликвидные помещения в ключевых локациях города. Потребительский спрос на товары и услуги нестабилен от сегмента к сегменту, что продолжит сказываться на высокой ротации, так как не все арендаторы смогут выдержать непостоянство потока покупателей одновременно с высокими ставками. Однако, несмотря на это, ожидается, что вакантность сохранится на низком для рынка уровне 5–7%. Дальнейший рост арендных ставок будет сдержанным.

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) ***	8 000–15 000	▲
	Старо-Невский пр-т***	3 200–8 000	▲
	Большой пр-т П. С.	4 500–9 000	▲
	Каменноостровский пр-т	2 000–5 000	▲
	Московский пр-т	2 200–5 700	▲
Второстепенные торговые коридоры центральных районов	ул. Б. Морская	3 200–6 500	▲
	ул. Б. Конюшенная	5 400–10 000	▲
	ул. Рубинштейна	5 000–7 000	▲
	Владимирский пр-т	3 200–4 700	▲
	ул. М. Морская	3 000–5 500	▲
	ул. Маяковского	2 800–3 700	▲
	ул. Восстания	3 000–6 800	▲
	ул. Кирочная	2 000–5 200	▲
	Загородный пр-т	2 500–4 200	▲
	ул. Гороховая	2 200–4 500	▲
	ул. Садовая	3 600–7 600	▲
	Средний пр-т В. О.	2 300–7 200	▲
	Лиговский пр-т	2 000–5 500	▲
	Литейный пр-т	2 000–5 200	▲
	ул. Некрасова	2 500–3 900	▲
	ул. Жуковского	2 500–3 700	▲
	ул. Белинского	3 200–5 300	▲
ул. Пестеля	1 600–2 200	▲	
наб. реки Мойки	2 000–5 000	▲	
наб. канала Грибоедова	2 500–7 500	▲	
ул. Б. Зеленина	1 800–4 200	→	
Кронверкский пр-т	1 800–4 200	▲	
Пешеходные торговые коридоры	ул. М. Садовая (п)	3 800–6 000	▲
	ул. Советская 1-я (п)	2 000–3 200	▲
	Тележный пер. (п)	2 500–6 000	→
	ул. М. Конюшенная (п)	2 400–4 000	▲
	6-7-я линия В. О. (п)	2 500–4 800	▲

* Ставка включает НДС (20%).

**В сравнении с декабрем 2024 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 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 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.