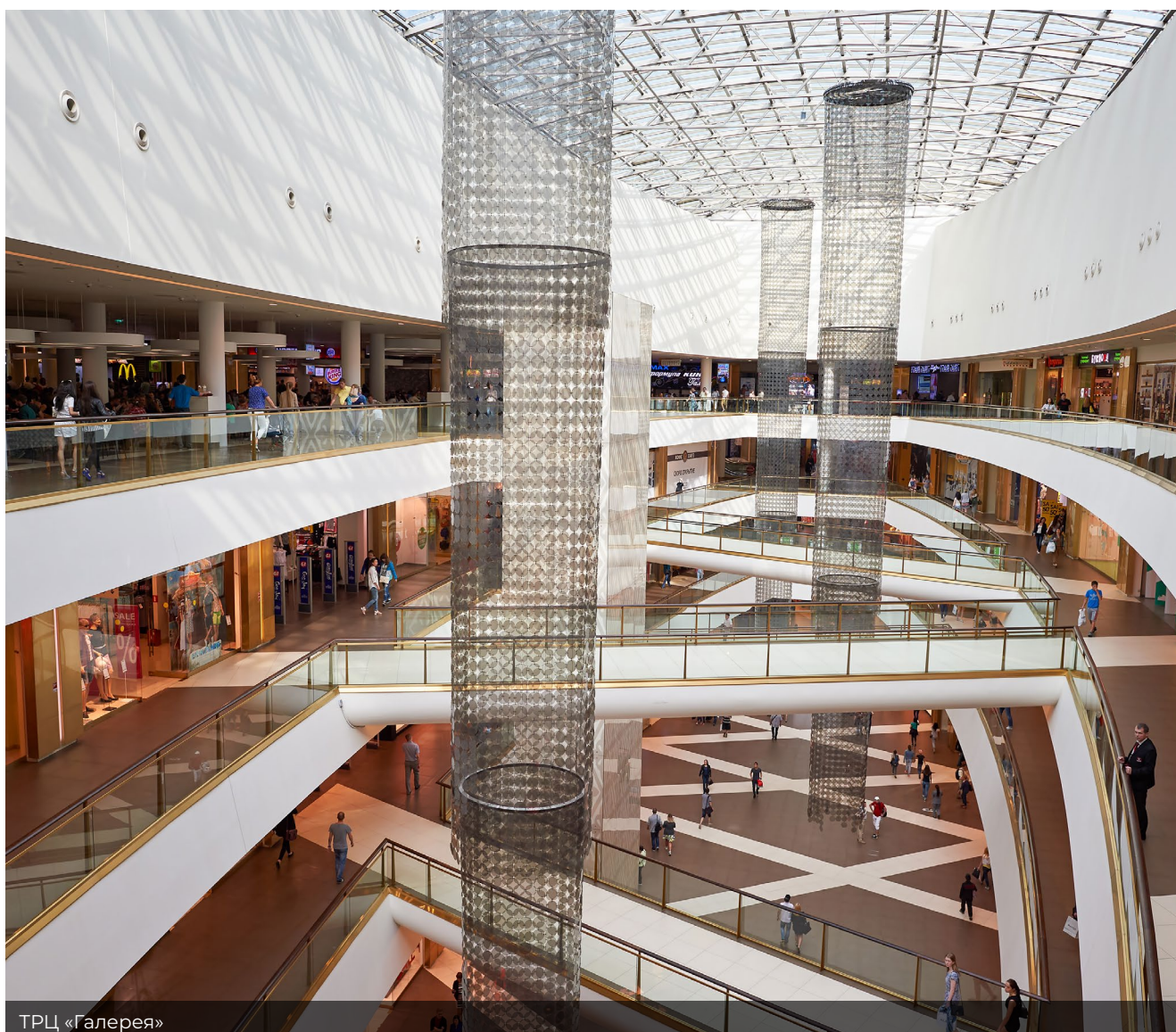


РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

I полугодие 2026 г.



ТРЦ «Галерея»

**Евгения Хакбердиева**

Региональный директор
департамента торговой
недвижимости NF GROUP

«Состояние рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга в первом полугодии находится в рамках ожиданий. Арендаторы продолжают следовать адресной и крайне сдержанной стратегии развития, новые бренды выходят на рынок очень аккуратно и пока глобальных планов по развитию не строят. Арендодатели, в свою очередь, работают над сохранением не столько трафика, сколько конверсии в торговых центрах, улучшают предложение в сегменте спорта и досуга».

Тренды

- > В фокусе девелоперов – новые малоформатные торговые центры и реконцепция действующих.
- > Оптимизация присутствия ретейлеров в офлайне: сокращение сетей, уход ряда ретейлеров, продажа бизнеса.
- > Рост вакантности.
- > Развитие сервисного и инфраструктурного ретейла, досуговых концепций, общественного питания.

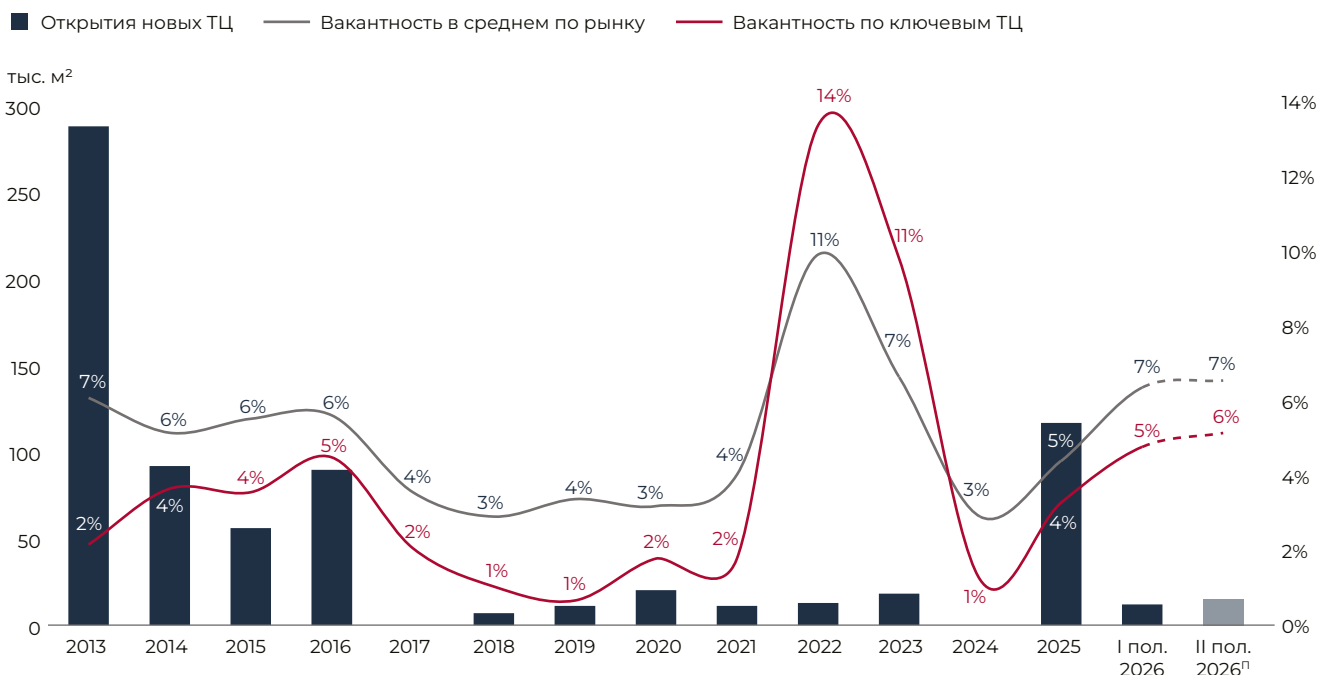
Основные показатели*

	I пол. 2025	I пол. 2026
Общее предложение действующих объектов, арендопригодная площадь, млн м ²	2,2 58 ТЦ	2,3 60 ТЦ
Новые торговые центры, арендопригодная площадь, м ²	55 700 «Парк Молл» «Небо»	11 800 «Kronung Новогорелово»
Вакантность в среднем по рынку, %	4,7%	6,8%
Количество новых иностранных брендов	3	4

* 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.

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

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



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Объем рынка

Общий объем рынка действующих качественных профессиональных торговых центров в Санкт-Петербурге составляет 2,3 млн м² в 60 объектах арендопригодной площадью от 10 тыс. м².

Новое предложение

В I пол. 2026 г. на рынке торговой недвижимости в агломерации Санкт-Петербурга открылся один районный торговый центр «Kronung Новогорелово» (11,8 тыс. м²). До конца года ожидается открытие еще одного торгового центра «ЭкоПарк» на Парнасе (15 тыс. м²), который уже введен в эксплуатацию.

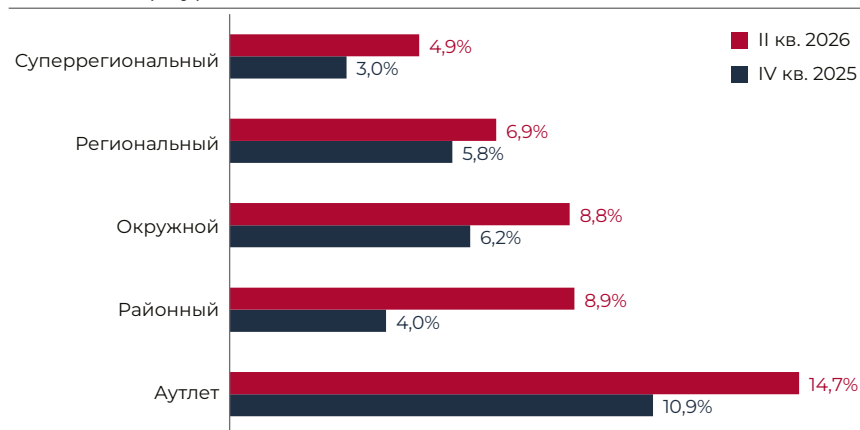
На стадии строительства находится несколько районных торговых центров, открытия которых можно ожидать в ближайшие годы. Среди них вторая очередь «ЭкоПарка» в Мурино и «ЭкоПарк» в Кудрово, а также торговый центр у метро «Международная».

Реконцепция торговых центров

В Санкт-Петербурге 90% торговых центров (по площади) построены 10 лет назад и ранее. Из них не менее половины нуждается в обновлении концепции. При этом можно отметить лишь единичные примеры реконцепции. Часть торговых площадей реконструируется под спортивные, развлекательно-оздоровительные функции, общественное питание и другие форматы. Например, в 2026 г. начата реконцепция в торговом центре «Июнь» и анонсировано открытие там акватермального комплекса. В ТЦ «Рио» часть торговой галереи перестроена под падел-корты.

Кроме того, часть торговых площадей в торговых центрах реконструируется под офисные нужды. Новое предложение на рынке офисов в 2025 г. пополнилось в том числе за счет завершения реконструкции двух торговых центров под офис-

Доля свободных площадей в разных типах торговых центров Санкт-Петербурга



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

ные нужды – «Сенатор» на Малой Морской ул. (ранее ТЦ «Адмирал») и «Радиус» в Волковском пр.

В 2026 г. продолжается перепрофилирование части площадей торговых центров. Например, в ТЦ «Атлантик-Сити» площади бывшего кинотеатра перестроены под офисы, а в ТЦ «Лигов» часть третьего этажа стала офисной.

Собственники торговых центров

Большая часть торговых центров Санкт-Петербурга принадлежит российским девелоперам. Доля иностранных собственников за последние 5 лет сократилась с 30 до 10%. В собственности у иностранных девелоперов остается 4 торговых центра («Галерея», «Питер Радуга», «Капитолий», Fashion House).

Вакантность

Доля свободных площадей в торговых центрах Санкт-Петербурга к концу I пол. 2026 г. выросла до 6,8%, что на 2,1 п. п. больше по сравнению с декабрем 2025 г. Рост вакантности обусловлен оптимизацией и сокращением планов по развитию ретейлеров.

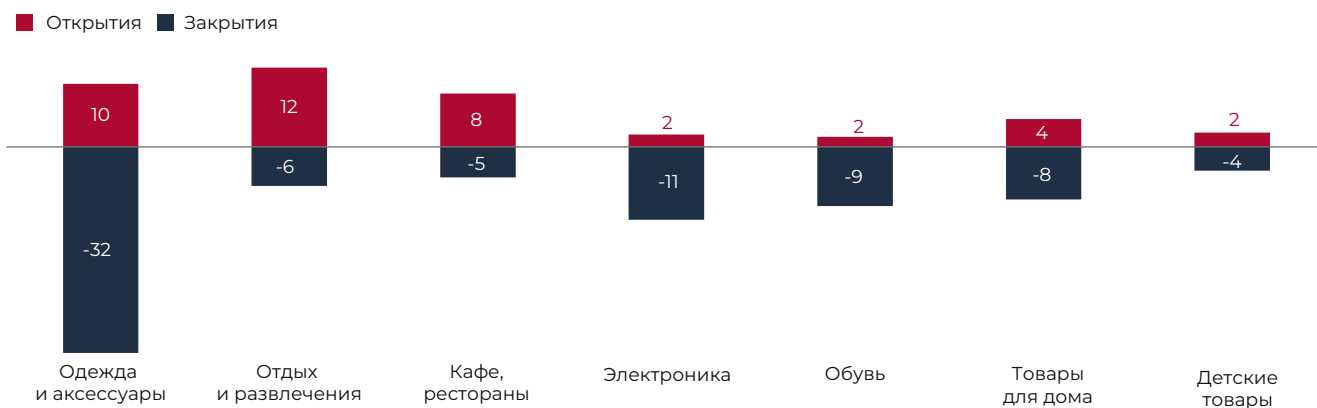
Ключевые торговые центры имеют более низкие показатели свободных площадей, хотя тенденция к росту также прослеживается – с 3,5% в декабре 2025 г. до 5,1% в июне 2026 г.

Доля свободных площадей выросла по всем форматам торговых центров, несмотря на минимальный прирост новых торговых площадей. До конца года прогнозируется дальнейший сдержанный рост вакантности, но он не превысит 10% в среднем по рынку.

Ротация и спрос

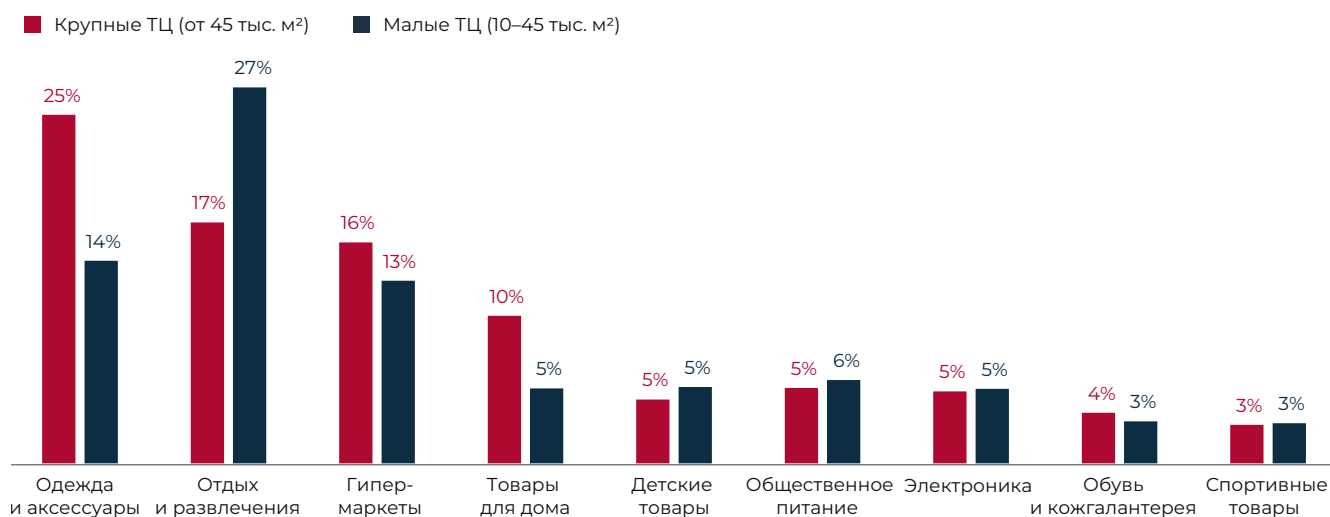
В течение I пол. 2026 г. ретейлеры были ориентированы не столько на открытие новых магазинов, сколько на оптимизацию сетей и закрытие малоэффективных точек офлайн-продаж.

За первые 6 мес. с начала года отмечалось существенное превышение (на 39%) закрытий магазинов в торговых центрах (по занимаемой площади) по сравнению с открытиями. При этом положительную динамику демонстрируют только досуговые форматы (спорт и развлечения) и общественное питание.

Ротация в торговых центрах Санкт-Петербурга в I полугодии 2026 года, по площади, тыс. м²

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Структура арендаторов в торговых центрах Петербурга по занимаемой площади, I полугодие 2026 г.



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Одежда, обувь и аксессуары

Фешен-сегмент демонстрирует высокие показатели ротации: было открыто всего 12 тыс. м² новых магазинов одежды, обуви и аксессуаров. При этом закрыто 41 тыс. м². Среди открытий можно отметить расширение Lime в «Галерее», открытие LC Waikiki в «Жемчужной Плазе», ряда магазинов AutoJack & LimoLady, Emka, Rizz. Кроме того, в «Галерее» открылись магазины российских брендов Annuko, Adelove, Nikifilini, Lovely Style. Закрылся универмаг Slava в Vokzal 1853, несколько магазинов Modis, Chester, Zenden, Sofia, Ecco, Cr, Mo, XC и другие.



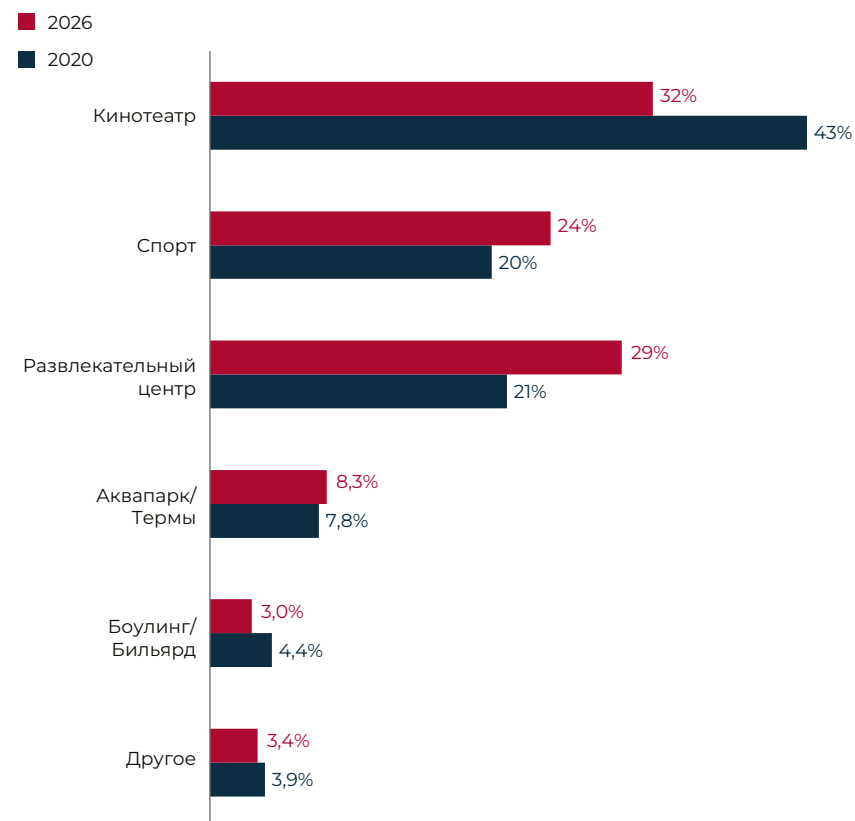
Несмотря на столь существенные объемы закрытий и развитие маркетплейсов, торговые центры остаются всё еще основным местом сосредоточения моды. Фешен-ритейлеры занимают 24% всех площадей в торговых центрах. При этом в крупных ТЦ их доля составляет 25%, а в малых – 14%.

Отдых и развлечения

Существенное превышение открытий над закрытиями наблюдалось в сфере отдыха и развлечений, куда также относится спорт. На 12 тыс. м² открытий пришлось всего 6 тыс. м² закрытий. С одной стороны, торговые центры усиливают в пуле арендаторов ту категорию, которая направлена на получение эмоций и времени пребывания: спортивные концепции, развлекательные, досуговые. С другой – задача привлечения дополнительного трафика решается с помощью размещения временных интерактивных выставок, сезонных ярмарок, фестивалей, маркетинговых кампаний.

К концу I пол. 2026 г. на рынке торговых центров Санкт-Петербурга заметно трансформировалась структура досуговых форматов. За последние шесть лет их совокупный объем увеличился на 15%, что отражает переход потребительского поведения от классического шопинга к сценариям проведения времени – кино, общественное питание, семейные и культурные активности. При этом доля кинотеатров сократилась с 43% в 2020 г. до 32% в 2026 г., тогда как спортивные операторы расширили присутствие с 20 до 24%, а развлекательные центры – с 21 до 29%. Небольшой рост показали аквапарки и термальные комплексы (с 7,8 до 8,3%), в то время как доля боулинга и бильярда снизилась с 4,4 до 3%.

Динамика структуры досуговых концепций в торговых центрах Санкт-Петербурга



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Примеры крупных открытий операторов развлечений в ТЦ Санкт-Петербурга в 2026 году

Торговый центр	Название	Формат
Мега Дыбенко	Joki Joya (скоро открытие)	Развлекательный центр
Мега Дыбенко	Neo Fun	Игровые автоматы
ЭкоПарк	Кидбург	Развлекательный центр
Голливуд	Киноград	Кинотеатр
Питерленд	Алиса в стране чудес	Интерактивная выставка
Лето	Дом драконов	Выставка экзотических животных
Охта Молл	Япония.Фест	Интерактивная выставка

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Доля развлекательных центров в структуре досуговых концепций торговых центров Санкт-Петербурга растет в том числе за счет открытий в новых ТЦ. Например, в 2026 г. в «Мега Дыбенко» открылся Neo Fun (игровые автоматы) и анонсировано открытие Joki Joуа, в «ЭкоПарке» в Мурино открылся «Кидбург». При этом закрылись Joki Joуа в «Рио» и «Парк Хаусе»; «Хлоп Топ» закрылся в «Капитолии», а «Маша и Медведь» – в Vokzal 1853.

Основной целевой аудиторией остаются семьи с детьми до 12 лет: именно под них формируется большая часть предложения – лабиринты, полосы препятствий, скалодромы, батутные зоны, интерактивные игровые пространства и аттракционы.

Структурные изменения происходят в сегменте кинотеатров, которые оптимизируют занимаемые площади, частично уступая их фитнес-операторам, предприятиям общественного питания, концептуальным досуговым

форматам, офисам. В 2026 г. открылся лишь один кинотеатр – «Киноград» в ТЦ «Голливуд». Помещения, ранее занимаемые кинотеатром в «Атлантик Сити», переоборудованы под офисы, а один из залов кинотеатра в Vokzal 1853 – под ресторан Frank.

Одновременно усиливаются позиции спортивных операторов – от фитнес-клубов до танцевальных студий. Их доля в структуре досуга за шесть лет выросла с 20 до 24%. Развитие обеспечивается как экспансией сетевых операторов, так и появлением новых для ТЦ видов активности. В частности, падел-теннис открылся в торговой галерее ТЦ «Рио».

Общественное питание

Положительная динамика открытий в течение первых 6 мес. 2026 г. наблюдается и в сфере общественного питания. При этом к концу полугодия объем трат посетителей на питание вне дома начал сокращаться.

Среди крупных открытий ресторанов в торговых центрах в 2026 г. можно отметить «Токио Сити» в ТЦ «Небо», Delmar в «Балкания Нова», Frank в Vokzal 1853. Ожидается также долгожданное открытие фудхолла Market Liner в «Невском Центре», которого горожане ждут уже несколько лет, и др.

Отрицательную динамику открытий по сравнению с закрытиями демонстрируют категории товаров для дома, для детей и электроника. После ухода IKEA сегмент товаров для дома пытались заполнить разные бренды, и не всегда успешно. В сегменте детских товаров существенное влияние оказывает снижение рождаемости в Санкт-Петербурге и влияние маркетплейсов. В сегменте электроники негативная динамика обусловлена совокупностью факторов: развитием онлайн-торговли, снижением ввода и покупки нового жилья, сберегательной моделью потребления.

Изменение потребительских расходов на общественное питание изменение (в %) объема расходов потребителей относительно сопоставимой недели предшествующего года (% г/г).



Источник: Сбериндекс

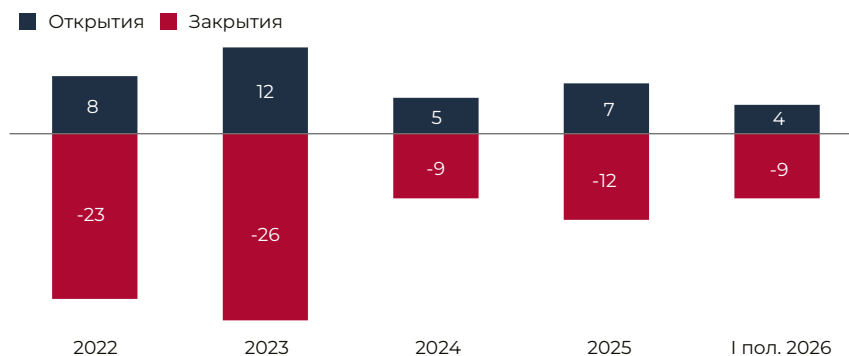
Новые бренды

В I пол. 2026 г. в торговых центрах Петербурга открылись магазины четырех новых иностранных брендов, ранее не представленных в городе. Для сравнения – за аналогичный период прошлого года на рынок вышло 3 новых бренда.

Среди открытий I пол. 2026 г. – белорусский магазин товаров для дома «Да дому» в ТЦ «Мега Парнас», немецкий бренд женской одежды Frapp в ТЦ «Академ Парк», вьетнамский бренд детских товаров Gustavo Gano в ТЦ «Мега Дыбенко» и «Гранд Каньон», а также немецкий фешен-бренд s.Oliver, вернувшийся в Петербург после закрытия в 2023 г. и открывший магазин в Outlet Village Pulkovo. При этом данные открытия не стоит рассматривать как полноценную волну прямого выхода международных операторов: часть брендов уже присутствовала в России или была доступна через мультибрендовые каналы и онлайн, а новые магазины в большинстве случаев развиваются через локальных партнеров, дистрибьюторов или в рамках отдельных торговых площадок.

На федеральном уровне активность новых иностранных брендов тоже остается ограниченной: за первые 6 мес. 2026 г. на российский рынок вышел только один новый зарубежный бренд, причем в составе мультибрендового портфеля «Спортмастер». На этом фоне Петербург сохраняет точечный интерес для отдельных международных марок, однако общий баланс рынка остается отрицательным.

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



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

С начала 2022 г. в торговых центрах Санкт-Петербурга открылось 36 новых иностранных брендов. К концу I пол. 2026 г. девять из них уже прекратили работу и больше не представлены в городе.

Хотя масштаб ухода иностранных ретейлеров уже несопоставим с 2022 г., процесс сокращения их присутствия в торговых центрах Санкт-Петербурга продолжается. Среди основных причин – сокращение покупательной способности, более рациональное потребление у привычных и знакомых брендов, не всегда успешный выход новых брендов на российский рынок в связи с режимом «тишины» и запретом на массовые рекламные кампании по продвижению бренда в РФ. За 6 мес. с начала 2026 г. доля иностранных брендов в торговых центрах Санкт-Петербурга снизилась с 12,3 до 11,1%. Международные бренды сократили занимаемые площади на 9,3 тыс. м². При этом 9 ретейлеров освободили занима-

емые площади и больше не представлены на рынке. Среди них три турецких бренда (Balizza, Crown Jeans, LumberJack), бельгийский BergHoff, два итальянских (Giovanni Botticelli и T. Bert), финский Pentik, китайский Mo, а также канадский ALDO, работавший после ребрендинга 2022 г. под названием Mysa. Сократили количество магазинов CR, XC, RE и другие.

Во второй половине 2026 г. не прогнозируется выход большого количества иностранных брендов. Иностранные компании не готовы инвестировать собственные средства в выход на российский рынок. В свою очередь, возможности российско-го бизнеса по покупке и запуску новых франшиз сильно ограничены на фоне высокой стоимости денег внутри страны. Все эти факторы формируют устойчивый тренд на сокращение количества новых игроков на рынке торговой недвижимости.

Новые иностранные бренды, которые вышли на рынок Санкт-Петербурга в 2026 году

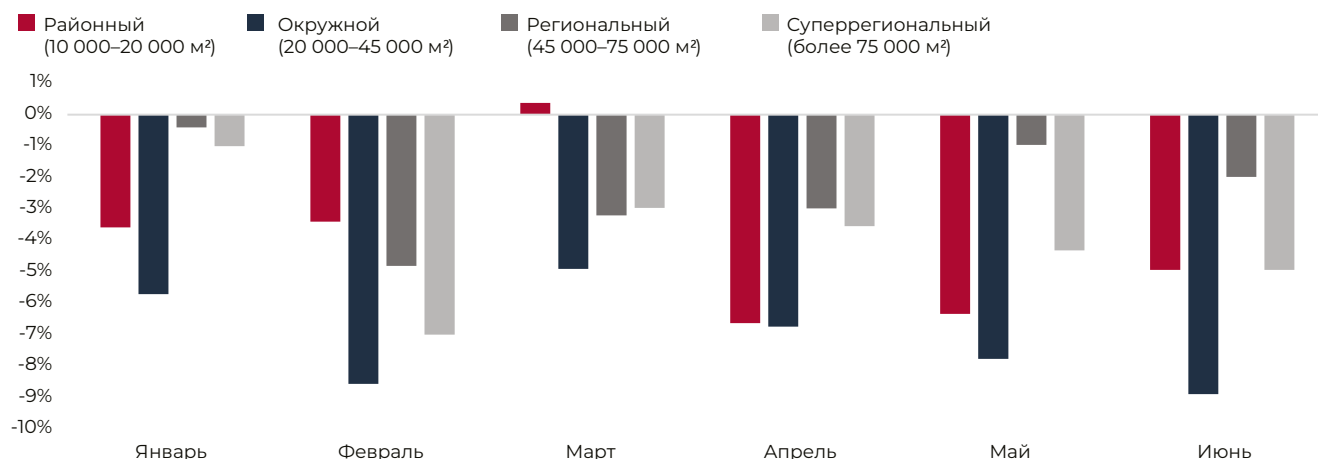
Название торгового центра	Бренд	Страна происхождения	Профиль
Outlet village Pulkovo	s.oliver	Германия	одежда, обувь и аксессуары
Мега Парнас	Да дому	Белоруссия	товары для дома
Мега Дыбенко и Гранд Каньон	Gustavo Gano	Вьетнам	детская одежда и аксессуары
Академ Парк	Frapp	Германия	одежда, обувь и аксессуары

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Посещаемость

В I пол. 2026 г. все форматы торговых центров демонстрировали снижение посещаемости. Это отражает общую тенденцию сокращения потребления, с одной стороны. С другой – рост вакантности в торговых центрах и закрытие ряда фешен-магазинов приводит к еще большему локальному снижению посещаемости в отдельных объектах.

Посещаемость (mall index) торговых центров Санкт-Петербурга в 2026 году к уровню 2025 года



Источник: Focus Technologies

Арендные ставки

Арендные ставки стагнируют, что обусловлено снижением темпов роста оборотов на фоне увеличения операционных расходов и налоговой нагрузки как на собственников торговых центров, так и на ретейлеров.

Условия аренды в торговых центрах Санкт-Петербурга

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м²/год*		% от товарооборота
	Крупные торговые центры	Малые торговые центры	
Супермаркет (1 000–2 000 м²)	8 000–24 000	15 000–26 000	4-6
Товары для дома (<1 500 м²)	0–8 000	6 000–8 000	6-8
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м²)	6 000–15 000	6 000–15 000	2,5-5
Спортивные товары (1 200–1 800 м²)	6 000–12 000	6 000–12 000	5-6
Детские товары (1 200–2 000 м²)	6 000–12 000	6 000–12 000	4-6
Досуговые концепции:			
Развлекательные центры (2 000–4 000 м²)	4 000–8 000	4 000–8 000	10-14
Кинотеатры (2 500–5 000 м²)	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. Аналитика и исследования, 2026

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF GROUP, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализует 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 2026 – 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.