

III квартал 2023 г.

Торговая недвижимость
Стрит-ритейл
Россия | Санкт-Петербург

Таблица 1

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	III кв. 2021	III кв. 2022	III кв. 2023
Количество торговых помещений на центральных коридорах, штук*	867	843	843
Уровень вакантности, %	11,2	6,5	4,4

*Количество торговых помещений может меняться в связи с изменением выборки (часть помещений объединены под крупными арендаторами).

Основные итоги

В III квартале 2023 г. средний показатель вакантности на ключевых торговых коридорах Санкт-Петербурга продолжил снижение, составив к концу сентября 4,4%, что на 0,5 п.п. ниже уровня предыдущего квартала.

Сокращение вакантности наблюдалось практически на всех основных коридорах: на Большой Конюшенной улице — до 2,9%, на Невском проспекте — до 3,8%, на Старо-Невском проспекте — до 5,7%.

Незначительный рост уровня вакантности (на 0,8 п.п.) был зафиксирован на Большом проспекте П.С. — до 4,3%. На улице Рубинштейна показатель увеличился до 5,1% (на 2,6 п.п.), что может быть связано с ростом интереса представителей общепита к альтернативным городским локациям и активно набирающим популярность гастрономическим пространствам.

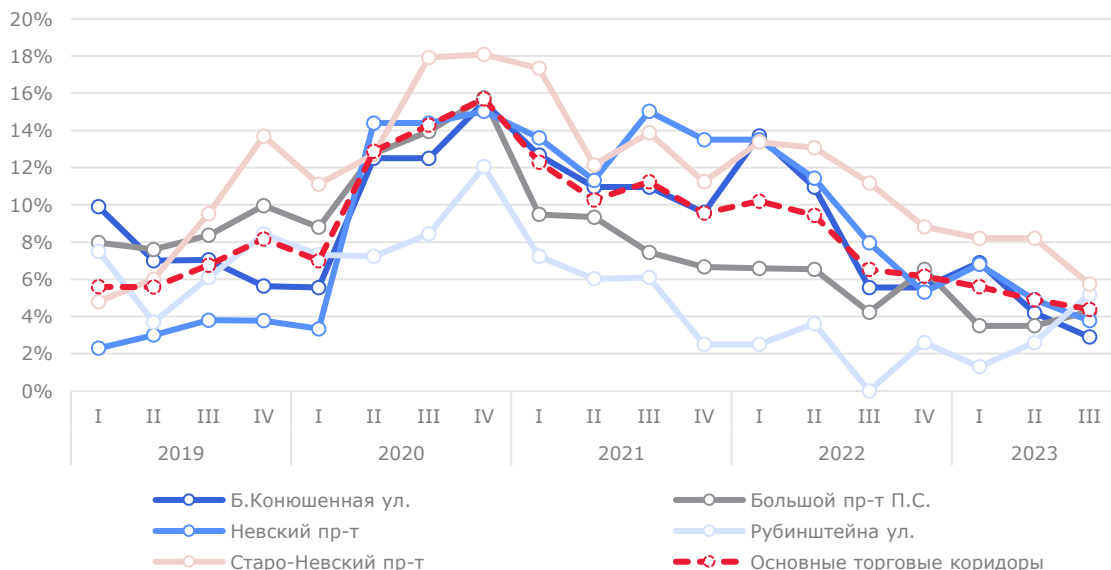
Ресторанный рынок Санкт-Петербурга в целом продолжает активно развиваться и оставаться одним из ключевых сегментов, формирующих сейчас запрос на качественные встроенные помещения. Из наиболее интересных проектов можно отметить открытие таких ресторанов, как «МамаРада» и «Большой Грузинский» на Невском проспекте.

Некоторые арендаторы переехали в свободные помещения недалеко от прежней локации (в рамках одного торгового коридора). Например, магазин «Великие люди» расположился на Большом проспекте П.С., 52, вместо 2Boots, а филиал «Всесмарт» скоро откроется на Невском проспекте, 23, где ранее арендовала помещение дизайн-студия ИКЕА.

График 1

Динамика уровня вакантности на основных торговых коридорах, Санкт-Петербург

Источник: Nikoliers



Спрос и коммерческие условия

Уровень ротации на основных торговых коридорах составил 10,2% с начала года и 2,4% за прошедший квартал, что обусловлено стабилизацией ситуации на рынке.

Суммарно за первые девять месяцев 2023 г. произошло 71 открытие против 100 за аналогичный период 2022 г. Вместе с тем с января по сентябрь текущего года было закрыто 62 помещения, тогда как годом ранее число закрытий было несколько больше — 77. Улица Рубинштейна стала единственным коридором, где закрытия происходили чаще открытий (13 против 12).

Более 45% новых открытий на центральных коридорах сформировали заведения общественного питания. Если во II квартале 2023 г. среди новых арендаторов общепита на центральных коридорах преобладали в основном кафе и рестораны, то в III квартале появилось несколько заведений формата кофе-баров и «кофе с собой», например сетевые Etlon Coffee (Большой проспект П.С., 4), Baggins Coffee (Невский проспект, 10), а также скоро откроется «Шоколадница» (Невский проспект, 55). Также набирают популярность бабл-ти-бары с азиатскими напитками, например ChaPanda (Старо-Невский проспект, 87).

Таблица 2

Средние диапазоны ставок на доступные для аренды помещения площадью 100–300 кв. м в III квартале 2023 г., руб./кв. м/мес. без НДС

Источник: Nikoliers

Основные торговые коридоры	Средняя	Мин.	Макс.
Большая Конюшенная ул.	н/д	н/д	н/д
Большой пр-т П.С.	4 000	2 900	5 200
Невский пр-т	8 700	6 500	10 800
Рубинштейна ул.	5 600	5 000	6 200
Старо-Невский пр-т	6 400	5 000	8 800

Сохраняется тенденция на открытие точек общепита демократичных сегментов. При этом многие из сетевых игроков наращивают свое присутствие именно на Невском проспекте. Например, «Столовая №1» открыла дополнительную точку на Невском проспекте, 20, VLAVAШE — на Невском проспекте, 10, а также в ближайшее время новые кафе откроются по адресу: Невский проспект, 27 и 63.

Растет также и число магазинов с кондитерскими изделиями, которые появляются, как в качестве самостоятельных арендаторов, так и в объединении с кофейнями. Например, на Невском проспекте, 27, открылся новый магазин сладостей «Клад Мармелад» в части помещения, которое ранее занимал банк ВТБ, а Coffeeshop Company на Невском проспекте, 100, теперь делит площадь с MARMELAD STORE.

Ставки аренды за квартал не показали значительной динамики. Основные колебания средних показателей обусловлены изменениями в экспозиции за счет появления более качественных предложений.

График 2

Количество открытых и закрытых помещений на основных торговых коридорах Санкт-Петербурга за I–III кварталы 2023 г.

Источник: Nikoliers

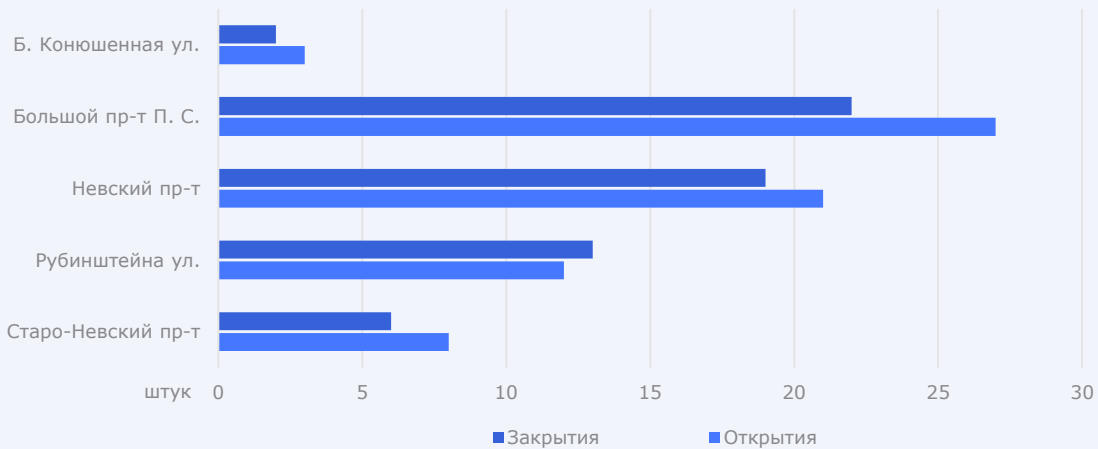


График 3

Уровень ротации на основных торговых коридорах Санкт-Петербурга за I–III кварталы 2023 г.

Источник: Nikoliers

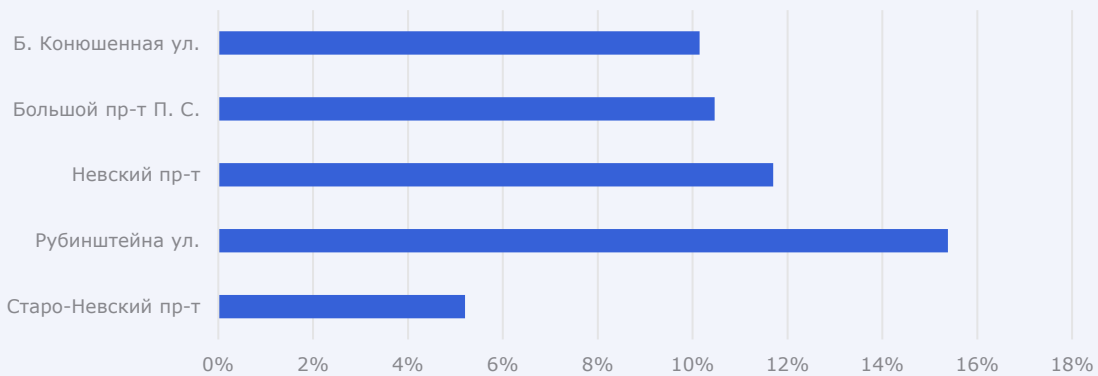


Таблица 3

Запланированные открытия на основных торговых коридорах Санкт-Петербурга в 2023 г.

Источник: Nikoliers

Основные торговые коридоры	Было	Профиль арендатора	Будет	Профиль арендатора
Большая Конюшенная ул., 29	Wow	Детские товары и игрушки	2MOOD	Одежда и обувь
Большой пр-т П.С., 69	T.Best	Бижутерия и аксессуары	Refaced	Оптика
Невский пр-т, 23	IKEA	Дизайн-студия	Всесмарт	Электроника
Невский пр-т, 55	Stars Coffee	Общественное питание	Шоколадница	Общественное питание
Старо-Невский пр-т, 164	Зеленый лейбл	Одежда и обувь	Pop N' Shop	Одежда и обувь



Тенденции и прогнозы

В III квартале 2023 г. доля свободных помещений на ключевых центральных торговых коридорах Санкт-Петербурга продолжила снижение. За прошедшие девять месяцев 29 ранее вакантных помещений нашли своих арендаторов. Большая часть открытий — 40% — прилась на Большой проспект П.С.

Активность внутренних туристов в летний сезон способствовала стабильному развитию рынка стрит-ритейла в прошедшие три месяца и, как следствие, увеличению числа заведений общепита и магазинов сувенирной и фирменной продукции.

В 2023 г. формат демократичных заведений fast food и fast casual продолжает расти. Например, такие сетевые операторы, как «Старик Хинкалыч», «МамаРада», «Чайхона», увеличили свое присутствие на рынке за счет открытия еще по одному заведению.

Продолжается тенденция увеличения присутствия на центральных коридорах города российских брендов. На Большом проспекте П.С. открылись магазины одежды таких отечественных представителей, как 2MOOD, Griol, Catarina Nova, NN2sisters, и других.

Контакты

Торговая недвижимость

Анна Никандрова
Партнер
+7 495 258 5151
Anna.Nikandrova@nikoliers.ru

Ирина Царькова
Директор, Санкт-Петербург
+7 812 718 3618
Irina.Tsarkova@nikoliers.ru

Блок поддержки бизнеса

Ольга Бакулина, MCIM
Руководитель
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Анна Сабинина
Директор, Санкт-Петербург
+7 812 718 3618
Anna.Sabinina@nikoliers.ru

Исследования

Алина Базаева
Руководитель департамента исследований, Санкт-Петербург
+7 812 718 3618
Alina.Bazaeva@nikoliers.ru

Юлия Быкова
Аналитик
+7 812 718 3618
Julia.Bykova@nikoliers.ru

Copyright © 2023 Nikoliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы принимаем как достоверные. Мы полагаемся на их точность, полноту и согласованность, и не проводим дополнительных исследований для подтверждения указанных данных, а также не принимаем на себя ответственность за любые неточности или ошибки. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Nikoliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.



 **Nikoliers**

191186 Санкт-Петербург
Волынский пер., д. За
БЦ «Северная Столица»

Тел. +7 812 718 36 18
www.nikoliers.ru