

I кв. 2023 г.

Торговая недвижимость

Торговые центры

Россия | Санкт-Петербург

Таблица 1

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	I кв. 2021	I кв. 2022	I кв. 2023
Общее предложение торговых площадей, тыс. кв. м*	3 200	3 226	3 211
Площадь действующих классических ТЦ, тыс. кв. м	2 721	2 747	2 732
Количество действующих классических и специализированных ТЦ, штук*	117	119	118
Уровень вакантности, %	4,9	5,2	9,4

*Количество и площадь действующих ТЦ были скорректированы в I кв. 2023 г. путем объединения очередей ТЦ в один комплекс.

Основные итоги

Участники рынка проделали серьезную работу, адаптируясь к нынешней ситуации, и сейчас реализовывают новые стратегии развития: увеличивают форматы магазинов, расширяют линейку товаров и расширяют свое присутствие на рынке, арендуя новые интересные локации в ТЦ. Площади, которые ранее занимали ушедшие из РФ иностранные бренды, постепенно заполняются новыми арендаторами.

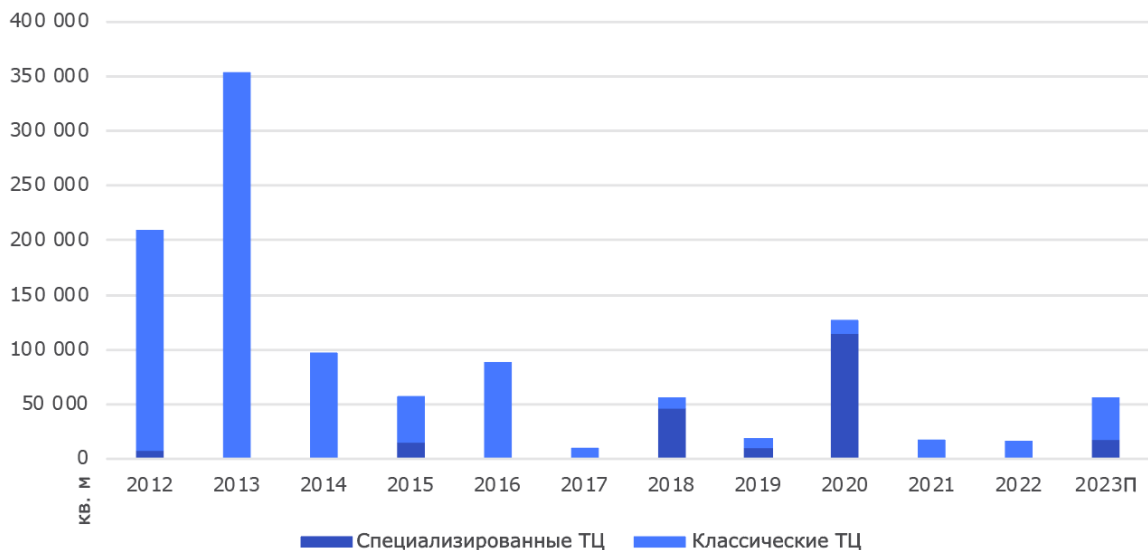
Индекс посещаемости (Mall Index), по данным компании Focus Technologies, с начала марта по декабрь 2022 г. составил -10% г/г. Сравнение первых месяцев 2023 и 2022 гг. демонстрирует положительную динамику -5% г/г, что иллюстрирует тенденцию к возвращению покупателей в торговые центры. Обеспеченность качественными торговыми площадями на начало года остается на высоком уровне и составляет 601 кв. м/1 000 жителей.

Общее предложение качественных и специализированных торговых центров составляет 3,21 млн кв. м. На текущий год запланировано открытие трех объектов суммарной арендопригодной площадью 56,1 тыс. кв. м: ТЦ «Экопарк» в Мурино, 4-я очередь МФК «Заневский каскад» и интерьерно-выставочный центр «МОБЕЛЬБУРГ» в Красносельском районе.

График 1

Динамика прироста торговых площадей в Санкт-Петербурге по форматам торговых центров, 2012–2023 гг.

Источник: Nikoliers



Спрос и уровень вакантности

2022 год, несомненно, стал вызовом для сегмента торговой недвижимости Санкт-Петербурга. Однако по итогам I квартала средний уровень вакантности по городу уменьшился до 9,4% по сравнению прошлогодним рекордным показателем 10,4%, что во многом связано с активным замещением ушедших из РФ брендов новыми ритейлерами. Например, на месте закрытых магазинов H&M Group (H&M, H&M Home) в ТРК «Европолис» скоро откроются представители сетевого российского ритейла — Befree, sela toms & monsters, а вместо Monki заработал первый магазин бренда NOUN. Некоторые ритейлеры воспользовались появившимся окном возможностей для переезда в новые помещения в тех же объектах. В ТРК «Мега Парнас» магазины Mascotte и Potra переехали в локации, ранее занятые Ousho и Falconeri соответственно. Освобождением площадей также воспользовалась сеть «Снежная королева», которая заняла площадь магазина H&M в ТРК «Сити Молл» и Uniqlo в ТРЦ «Охта Молл».

С весны 2022 г. мы наблюдали за появлением новых российских брендов в Санкт-Петербурге: Emka, LoLoClo, Urban Vibes, Aprell Shop и других. В числе иностранных ритейлеров, открывшихся на петербургском рынке — бренды из Италии (Ruck & Maul), Турции (Lasagrada), Франции (Marc & Andre). Начало 2023 г. также ознаменовалось расширением присутствия уже существующих и появлением новых игроков. Количество открытий новых магазинов за прошедший квартал в ТЦ Санкт-Петербурга на 25% больше, чем в I кв. 2022 г. Открытия касаются преимущественно fashion-сегмента — 49% от общего количества. В числе примеров интересных открытий — два российских бренда одежды: Anna Pekun и 2Mood в ТРЦ «Галерея». В аутлет-центре Fashion House появилось сразу три магазина: Giovanni Botticelli, Bogatto, Jeans Dean. На втором месте по количеству открытий — заведения общественного питания. Среди них ресторан «Сыроварня» сети Novikov Group в ТРЦ «Галерея».

График 2

Динамика вакантности в классических торговых центрах*

Источник: Nikoliers



*Уровень вакантных площадей представлен без учета в вакансии магазинов, временно приостановивших свою работу в течение марта.

Таблица 2

Ключевые открытия магазинов в ТЦ Санкт-Петербурга в I кв. 2023 г.

Источник: Nikoliers

№	Название	Сегмент	ТЦ
1	ANNA PEKUN	Одежда и обувь	Галерея
2	SARTO REALE	Одежда и обувь	Европолис
3	RALF RINGER	Одежда и обувь	Жемчужная плаза
4	LICHI	Одежда и обувь	Сити Молл
5	ELIS	Одежда и обувь	Охта Молл
6	1001 DRESS	Одежда и обувь	Мега Дыбенко



Тенденции и прогнозы

- Рынок торговой недвижимости Петербурга остается довольно насыщенным. В то же время, несмотря на ограниченный объем будущего предложения классических торговых центров, потенциал развития этого рынка не исчерпан. Более 72% классических торговых центров (по количеству) были построены десять или более лет назад — это порядка 1,9 млн кв. м. При этом за последние пять лет реконцепция, включая полное или частичное обновление, затронула по меньшей мере 10 торговых центров Северной столицы, и необходимость в будущем обновлении объектов торговли растет.
- В последние годы одним из инструментов увеличения посещаемости проектов стал запуск фуд-холлов в стенах ТЦ. В 2022 г. открылся «ФудПарк Норд», и в ближайшем будущем планируется обновление фуд-кортов в других проектах, в том числе в нескольких объектах компании «Адамант».

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

Исследования

Вероника Лежнева

Директор
+7 495 258 5151

Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru

Юлия Быкова

Аналитик
+7 812 718 3618

Julia.Bykova@nikoliers.ru

Маркетинг & PR

Ольга Бакулина, MCIM

Региональный директор
+7 495 258 5151

Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Анна Сабинина

Директор, Санкт-Петербург
+7 812 718 3618

Anna.Sabinina@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