



III квартал 2023 г.

Торговая недвижимость

Торговые центры

Россия | Санкт-Петербург



Таблица 1

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	III кв. 2021	III кв. 2022	III кв. 2023
Общее предложение торговых площадей, тыс. кв. м*	3 219	3 211	3 211
Объем ввода торговых площадей, тыс. кв. м	5,7	0	0
Площадь действующих классических ТЦ, тыс. кв. м	2 738	2 731	2 731
Количество действующих классических и специализированных ТЦ, штук*	118	118	118
Уровень вакантности, %	5,2	7,0	7,0
Обеспеченность площадями, кв. м на 1 000 человек	573	597	573

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

Основные итоги

Объем качественного предложения торговой недвижимости в Санкт-Петербурге остался неизменным и сохранился на уровне показателя 2022 г. — 3,21 млн кв. м. До конца года анонсировано открытие двух проектов суммарной арендопригодной площадью 36 200 кв. м: ТРЦ «Экопарк» и интерьерно-выставочный центр «МЁБЕЛЬБУРГ».

Сохраняется тенденция на частичное обновление действующих торговых центров, которое происходит без закрытия объектов для посетителей. В рамках проводимых реноваций собственники торговых центров особое внимание уделяют общим зонам

и входным группам. Например, компания «Адамант» реконструирует входные группы в ТК «Академический» и ТРК «Норд».

Активность посетителей остается стабильной, а привлекательность торговых центров, особенно наиболее качественных, растет благодаря восстановлению заповняемости объектов. По данным Focus Technologies, по итогам первых восьми месяцев индекс посещаемости ТЦ Санкт-Петербурга (Mall Index) ниже на 1% показателя за аналогичный период 2022 г. При этом по результатам двух первых полных недель сентября показатели превысили прошлогодние на 4%.

График 1

Динамика ввода торговых площадей в Санкт-Петербурге по форматам торговых центров, 2014–2024 гг.

Источник: Nikoliers



Спрос и уровень вакантности

По итогам III квартала 2023 г. средний уровень вакантности в ТЦ Санкт-Петербурга уменьшился по сравнению с полугодием с значением с 8,2% до 7%, вернувшись к показателю III квартала 2022 г. В наиболее качественных объектах вакантность также показала снижение за квартал с 9,9% до 9,1%: за июль — сентябрь в подобных ТЦ состоялось более 70 новых открытий.

На текущий момент уже видны результаты адаптации игроков к изменениям рынка, происходящим последние полтора года. Ритейлеры продолжают увеличивать форматы магазинов, расширять линейки товаров и свое присутствие на рынке. Количество временно закрытых магазинов сократилось, и многие помещения, вышедшие на рынок после ухода иностранных брендов, уже арендованы российскими или международными компаниями из «дружественных» стран. В некоторых ТЦ сохраняется пул крупногабаритных помещений, которые до сих пор не нашли нового арендатора по причине ограниченного количества представителей аналогичного профиля. Однако заполнение таких пространств — это вопрос времени и выбора верного подхода — от изменения конфигурации площадей до поиска арендаторов новых сегментов и форматов.

В 2023 г. в стенах ТЦ активнее остальных открывались и расширяли площади существующих магазинов такие локальные бренды, как Gloria Jeans, Befree, Love Republic, sela и Zarina. Международные представители также продолжили свое развитие. Например, Colin’s, Loft, Mark Formelle и Milavitsa открыли по две и более новых торговых точек, закрепив свое присутствие в ключевых ТЦ Петербурга.

К числу премьерных для петербургского рынка брендов за прошедшие три месяца добавились новые турецкие бренды — AVVA, Veumen Club и OXHO, открывшие свои первые магазины в ТРЦ «Галерея». В ТРК «Питер Радуга»,

«Европолис» и в ТРЦ «Охта Молл» компания MFG открыла первые магазины нового бренда IDOL.

Стимулирование покупательского спроса ритейлерами с помощью событийного маркетинга, формирования новых услуг и расширения продуктовых ассортиментов, а также адаптация потребителя к изменившимся ценовым реалиям способствовали развитию fashion-операторов. В числе ярких открытий прошедшего квартала можно назвать магазины сегмента «одежда и обувь»: Gloria Jeans, «Стокманн», Lime, sela и Just Clothes.

Если в I полугодии 2023 г. в наиболее качественных ТЦ помимо безусловного лидера — магазинов одежды и обуви — активными арендаторами были заведения общественного питания, то в начале II полугодия второе и третье место по наибольшему числу открытий заняли магазины детских товаров и торговые точки с ювелирными украшениями. В ТРЦ «Мега Дыбенко» открылись магазины профиля «детские товары и игрушки»: Button Blue, Karika, «Умняш». В ТРЦ «Галерея» появились ранее не представленные в комплексе бренды украшений — Krasivo365 и Bizhu.

Вместе с тем в III квартале 2023 г. сохранилась тенденция по увеличению площадей магазинов за счет поглощения соседних помещений или переезда на новые локации внутри комплекса. Например, в ТРЦ «Галерея» магазины брендов Loriata и Street Beat расширили площадь за счет соседних помещений, из-за чего торговое пространство их магазинов увеличилось в 1,5–2 раза соответственно. Магазины Anna Verdi, Ralf Ringer и Zarina переехали в новые помещения в рамках ТРЦ «Галерея», а Henderson, «Императорский Фарфор» и Koreana Light — внутри ТРК «Лето».

График 2

Динамика вакантности в классических торговых центрах*

Источник: Nikoliers



*Доля вакантных площадей представлена без учета магазинов, временно приостановивших свою работу с 2022 г.

Таблица 2

Ключевые открытия магазинов в ТЦ Санкт-Петербурга в III квартале 2023 г.

Источник: Nikoliers

№	Было	Стало	Площадь магазина	Сегмент	ТЦ
1	H&M	Стокманн	> 3 300 кв. м	Одежда и обувь	Мега Дыбенко
2	Uniqlo	Gloria Jeans	2 200 кв. м	Одежда и обувь	Невский Центр
3	H&M	Стокманн	1 400 кв. м	Одежда и обувь	Жемчужная Плаза
4	Uniqlo	Lime	1 300 кв. м	Одежда и обувь	Европолис
5	Uniqlo	sela	1 200 кв. м	Одежда и обувь	Питер Радуга
6	Uniqlo	Just Clothes	1 100 кв. м	Одежда и обувь	Мега Парнас
7	Befree	sela	1 000 кв. м	Одежда и обувь	Галерея
8	Love Republic	Zarina	800 кв. м	Одежда и обувь	Галерея
9	Mango	IDOL	460 кв. м	Одежда и обувь	Питер Радуга
10	HitBuy + Pompa	IDOL	200 кв. м	Одежда и обувь	Охта Молл
11	Zarina	IDOL	160 кв. м	Одежда и обувь	Европолис

**Ключевые открытия указаны с учетом переезда магазинов в новые локации внутри одного комплекса.*
Таблица 3

Новые международные бренды, вышедшие в торговые центры Санкт-Петербурга с начала 2023 г.

Источник: Nikoliers

№	Наименование бренда	Сегмент	Страна-представитель	ТЦ
1	2XU	Одежда и обувь	Австралия	Галерея
2	AVVA	Одежда и обувь	Турция	Галерея
3	Beumen Club	Одежда и обувь	Турция	Галерея
4	Loft	Одежда и обувь	Турция	Лето, Мега Дыбенко
5	OXXO	Одежда и обувь	Турция	Галерея



Тенденции и прогнозы

После расширения площадей арендаторов и их присутствия в стенах ТЦ, объем свободных площадей продолжил снижаться как в целом по городу, так и в наиболее качественных объектах. По итогам 2023 г. мы ожидаем снижения доли вакантных площадей в составе наиболее качественных торговых центров еще на 0,5–1 п.п. в связи с заявленными планами ритейлеров.

Поиск новых форматов, изменение концепций магазинов и обновление офлайн-имиджа — ключевые особенности развития брендов в современных торговых центрах.

Обилие разнообразия брендов и форматов в рамках объекта создает для посетителей так называемый «парадокс выбора» и стимулирует ритейлеров преобразоваться, чтобы привлечь новых покупателей и удержать их интерес. В основном изменения касаются обновления дизайна интерьеров, а также создания дополнительных зон для покупателей (зоны ожидания, кафе) и услуг (кастом-бары или сопровождение шопинга стилистом). Например, дом мужской моды Henderson продолжает обновление дизайна интерьеров своих магазинов и увеличение их площадей.

В ТК «Невский Центр» открылся крупнейший в Санкт-Петербурге магазин федеральной сети Gloria Jeans, особенностью которого стала студия кастомизации GJ Factory, позволяющая добавить уникальные элементы на одежду — патчи, наклейки, вышивку или лазерную гравировку.

Бренды расширяют не только свое присутствие, но и ассортимент. Так, Lime начал выпускать мужскую и детскую одежду, sela — линию одежды для младенцев, а ТВОЕ — первую женскую коллекцию plus size. И в будущем мы увидим продолжение тенденции увеличения ассортиментной матрицы у ритейлеров.

На рынок выходят новые fashion-операторы. В конце сентября произошло открытие трех первых магазинов нового бренда IDOL в сегменте «премиум» в ТРК «Питер Радуга» и «Европолис», а также в ТРЦ «Охта Молл». Он стал пятым в портфеле компании MFG, которая также управляет брендами Zarina, Befree, Love Republic и sela. До конца года мы ожидаем появления на рынке региона ряда международных брендов, что говорит о сохранении привлекательности города для ритейлеров.

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