

MARIS

STREET RETAIL

ИТОГИ
ГОДА
'23

2023 САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

РЫНОК STREET RETAIL САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

↓ **7,5%**
Вакантные площади

↓ **5,9% к 4 кв. 2022**
Ротации

ИТОГИ

По итогам 2023 объем вакантных площадей составил 7,5% (-0,9 п.п. к 4 кв. 2022). Относительно показателя 1П 2023 средний уровень вакантных площадей к концу года увеличился на +1,0 п.п. На рынке наблюдался закономерный рост объема вакантных площадей на центральных торговых коридорах города в период низкого туристического сезона.

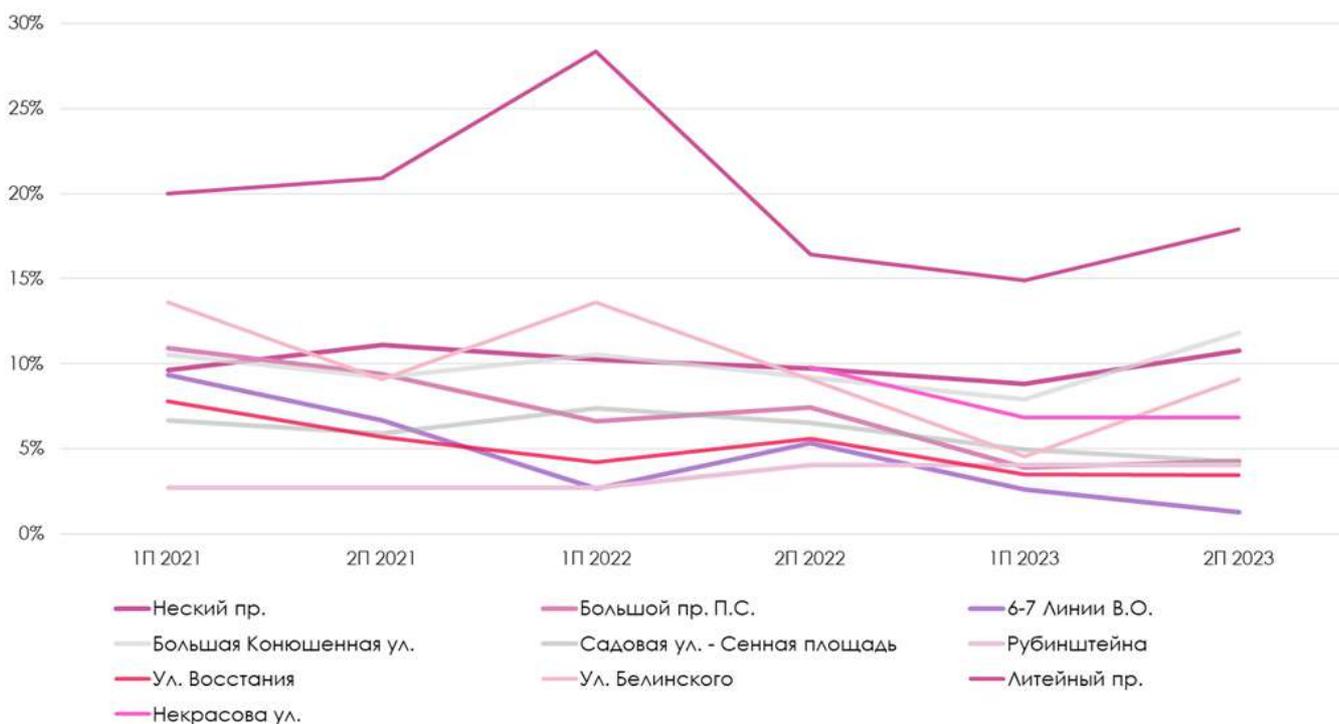
Лидерами по росту объема вакантных площадей по итогам 2023 года выступали торговые зоны Большой Конюшенной улицы (+2,6 п.п.) и Литейного проспекта (+1,5 п.п.).

Повышенным спросом в 2023 году пользовались помещения в торговых зонах 6-7 Линий В.О. (-4 п.п. к 4 кв. 2022), Большой пр. П.С. (-3,2 п.п.), ул. Некрасова (-2,9 п.п.), зона Сенной площади – Садовой ул. (-2,3 п.п.), а также ул. Восстания (-2,1 п.п.).

Стабильную заполняемость арендаторами по итогам 2023 продемонстрировали торговые зоны ул. Рубинштейна и ул. Белинского.

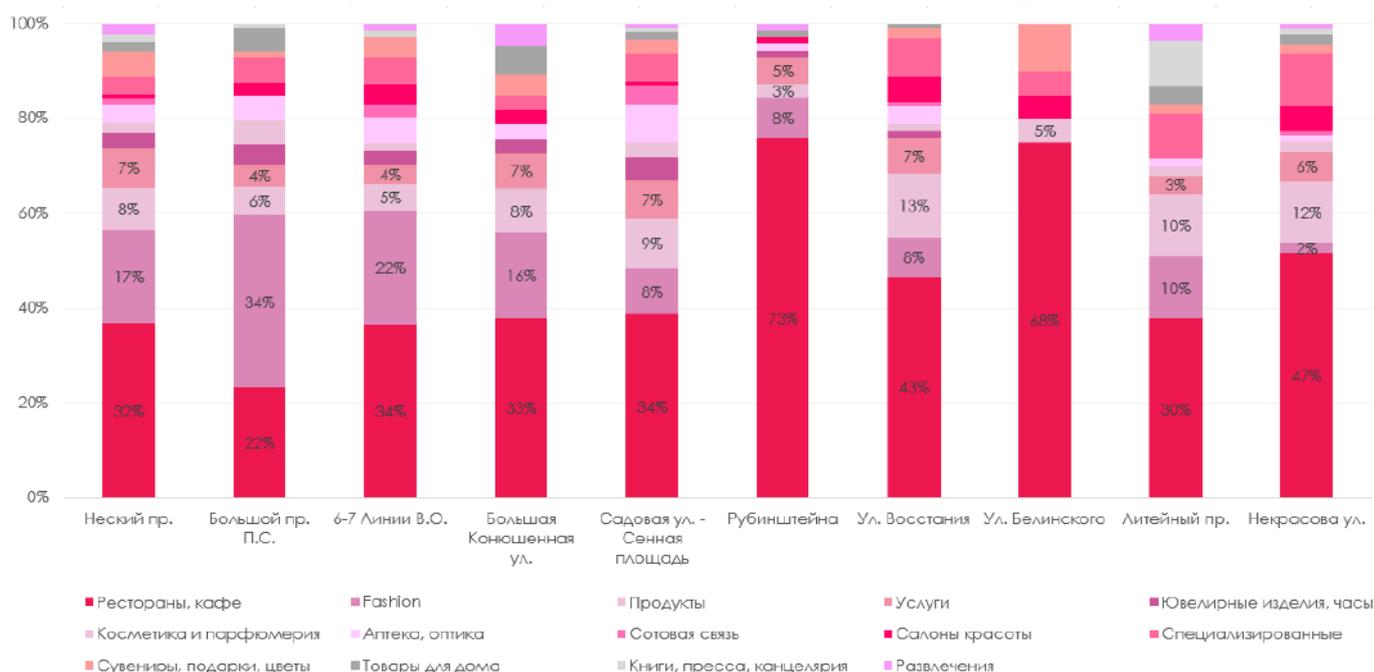
В торговой зоне Невского проспекта средний уровень вакансии увеличился на 1,1 п.п. относительно показателя на конец 2022 и составил 10,8%.

Динамика объема вакантных площадей



Структура арендаторов основных торговых зон по сферам деятельности по числу предприятий

% - доля в валовом объеме предложения



Наиболее популярными направлениями развития street retail на основных торговых коридорах являются торговля и заведения общественного питания. В структуре арендаторов наибольшую долю занимают арендаторы сферы торговли – 46,2% (+0,6 п.п. к 4 кв. 2022), на сферу общественного питания – 35,2% (+0,6 п.п. к 4 кв. 2022). На предприятия сферы услуг приходится 10,2% (-0,8 п.п. к 4 кв. 2022).

В текущем бизнес сезоне уровень деловой активности был незначительно ниже, чем годом ранее. Отчасти данный факт обусловлен вымыванием ликвидных лотов для аренды вследствие роста наполненности центральных торговых коридоров города арендаторами. Так по итогам 2023 число новых открытий сократилось на -10,3%, число закрытий на 16,9% относительно показателей 2022 года. Сальдо прироста резидентов центральных торговых коридоров города по итогам года оставалось положительным – на 17,6% число новых открытий превысило число закрытий.

По итогам 2023 лидирующие позиции в приросте числа представительств на центральных торговых коридорах города сохраняют операторы fashion-ритейла. Число вновь открывшихся торговых точек превысило показатель закрытий в сегменте на 68%. Доля сегмента в валовом объеме спроса возросла до 24,1% (с 13,9% годом ранее). Число новых открытий представительств операторов fashion-сегмента возросло за год на 55,6% относительно показателя 2022 года.

Число новых открытий в сегменте общественного питания по итогам года сократилось на -23% (2023 / 2022). Однако сальдо прироста общепита в центральных торговых зонах по-прежнему остается положительным: число новых открытий на 20,3% превысило число выбитий. Доля сегмента в валовом объеме спроса сократилась на -6,2 п.п. до 44,8%.

В 2023 году на центральных торговых коридорах города возросла доля предприятий индустрии развлечений – преимущественно в сегменте ночных клубов. Также, второй год подряд наблюдается стремительный рост числа магазинов табака и табачной продукции в центре города.

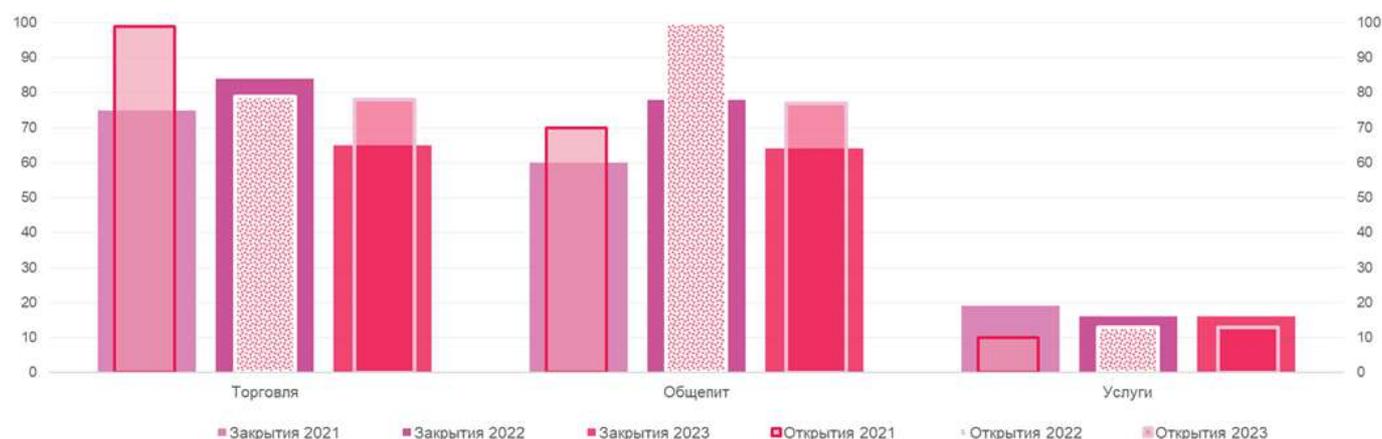
Источник: Maris

По числу открытий новых точек общественного питания в 2023 лидировала торговая зона Невского проспекта: +24 новых точки. На втором месте улица Рубинштейна – +12 новых заведений, на третьем – улица Некрасова (+10). Во 2 полугодии 2023 спрос со стороны предприятий общественного питания вернулся на торговую зону улицы Рубинштейна. Так, если в середине года участники рынка прочили судьбу «барной» зоны улице Некрасова, то по итогам года Рубинштейна опередила по числу новых открытий своего конкурента. Следует отметить почти двукратное превышение вновь открывшихся предприятий общественного питания над числом закрывшихся в зоне Невского проспекта.

Fashion-сегмент традиционно наиболее активно развивался в зоне Большого проспекта П.С.: +24 новых магазина, тогда как закрылись лишь 9.

По числу новых открытий в анализируемом периоде традиционно лидирует Невский проспект: 52 новых объекта. На втором месте – Большой проспект П.С. (+36 новых точек).

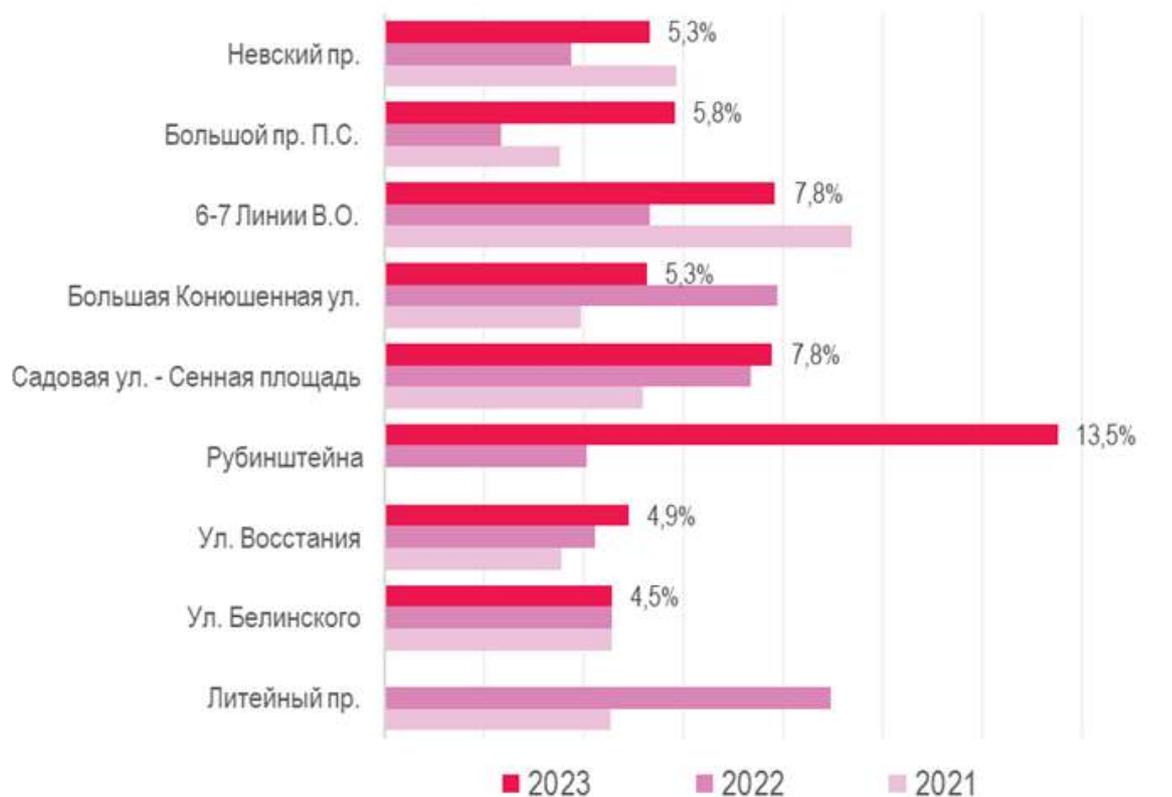
Динамика баланса рынка по сферам деятельности



Структура открывшихся и закрывшихся торговых точек по сферам деятельности, 2023



Ротация арендаторов



Уровень ротации арендаторов на центральных торговых коридорах города по итогам 2023 увеличился на +0,4 п.п. относительно показателя 2022.

Максимальный уровень деловой активности был зафиксирован в торговой зоне ул. Рубинштейна (13,5%). Повышенным спросом у арендаторов пользовались также помещения в торговых зонах 6-7 Линий В. О. и Садовой улицы.

Уровень ротации арендаторов на центральной торговой магистрали города – Невском проспекте – был выше на +1,6 п.п. аналогично показателя 2022 и практически достиг отметки 2021.

ИССЛЕДОВАНИЯ



АЛЁНА ВОЛОБУЕВА

Директор департамента
исследований рынка

ava@maris-spb.ru

О НАС

Компания Maris была основана в Санкт-Петербурге профессионалами рынка недвижимости в 2004 году.

Сегодня Maris — одна из ведущих компаний в сфере коммерческой недвижимости, предлагающая полный спектр услуг: управление, аренда, продажа, оценка объектов недвижимости, а также инвестиции в доходную недвижимость.

С 2011 года Maris является абсолютным лидером среди брокерских компаний по объёму реализуемых площадей в бизнес-центрах Санкт-Петербурга, а также занимает ведущие позиции среди международных консультантов по сопровождению индустриальных проектов, в том числе проектов built-to-suit.

Maris поддерживает высокие стандарты качества услуг. Богатый опыт компании в сочетании с глубоким пониманием особенностей российского рынка позволяет нам осуществлять самые амбициозные проекты в условиях меняющегося рынка.

В 2014 и 2020 году Maris стала победителем в номинации «Консультант года» в сфере коммерческой недвижимости на федеральной премии CRE AWARDS. В 2023 году получила золотой кирпич CRE Moscow Awards в номинации «Сделка года. Аренда офисной недвижимости». Также компания отмечена премией издательства Коммерсантъ «Твёрдые знаки» и стала победителем в ежегодной федеральной премии WORKPLACE AWARDS 2023 в номинации «Сделка года» за сопровождение крупнейшей в России сделки на рынке аренды офисной недвижимости.

Компания Maris входит в состав Санкт-Петербургской Бизнес Ассоциации (СПИБА).

Примечание 2024
Maris

Информация, содержащаяся в настоящем отчете, основана на достоверных по мнению Maris данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в отчете информации, Maris не может предоставить гарантии того, что в нем отсутствуют фактические неточности. Данный обзор ранее подготовлен для клиентов Maris. Авторские права защищены. Ни одна из частей настоящего отчета не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения Maris.

© Copyright 2024 Maris