


2025 САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

# MARIS

STREET RETAIL



ИТОГИ  
ГОДА  
'24

# РЫНОК STREET RETAIL САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

↓ **6,5%**  
Вакантные площади

↓ **3,6% к 4 кв. 2023**  
Ротации

## ИТОГИ

По итогам 2024 объем вакантных площадей составил 6,5% (-0,9 п.п. к 4 кв. 2023). Относительно показателя 1П 2024 средний уровень вакансий к концу года увеличился на +0,8п.п. На рынке наблюдался закономерный рост объема вакантных площадей на центральных торговых коридорах города в период низкого туристического сезона.

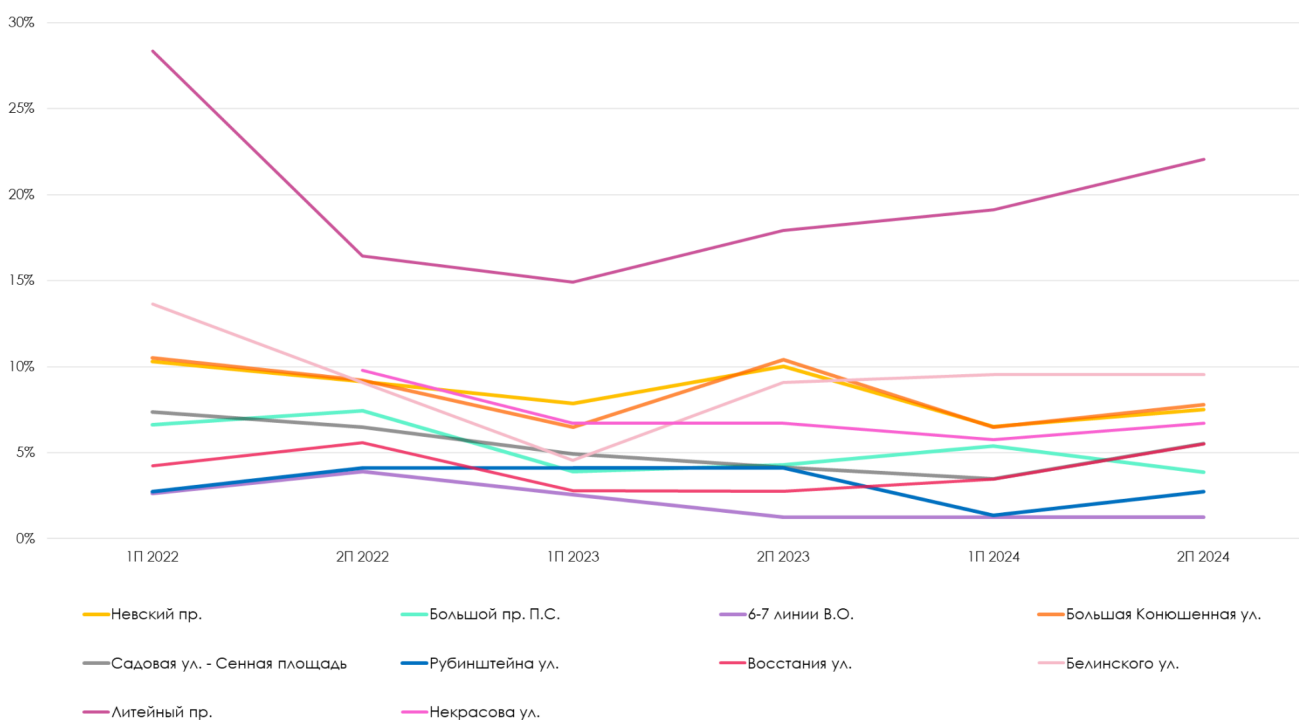
Лидерами по росту объема вакантных площадей по итогам 2024 года выступали торговые зоны Литейного проспекта (+4,1 п.п.), улицы Восстания (+2,8 п.п.) и Сенной площади – Садовой улицы (+1,4 п.п.).

Повышенным спросом в 2024 году пользовались помещения в торговых зонах Большой Конюшенной улицы (-2,6 п.п. к 4 кв. 2023), Невского проспекта (-2,5 п.п.), а также улицы Рубинштейна (-1,4 п.п.).

Стабильную заполняемость арендаторами по итогам 2024 года продемонстрировали торговые зоны 6–7-ой линий В.О. и улицы Некрасова и Белинского.

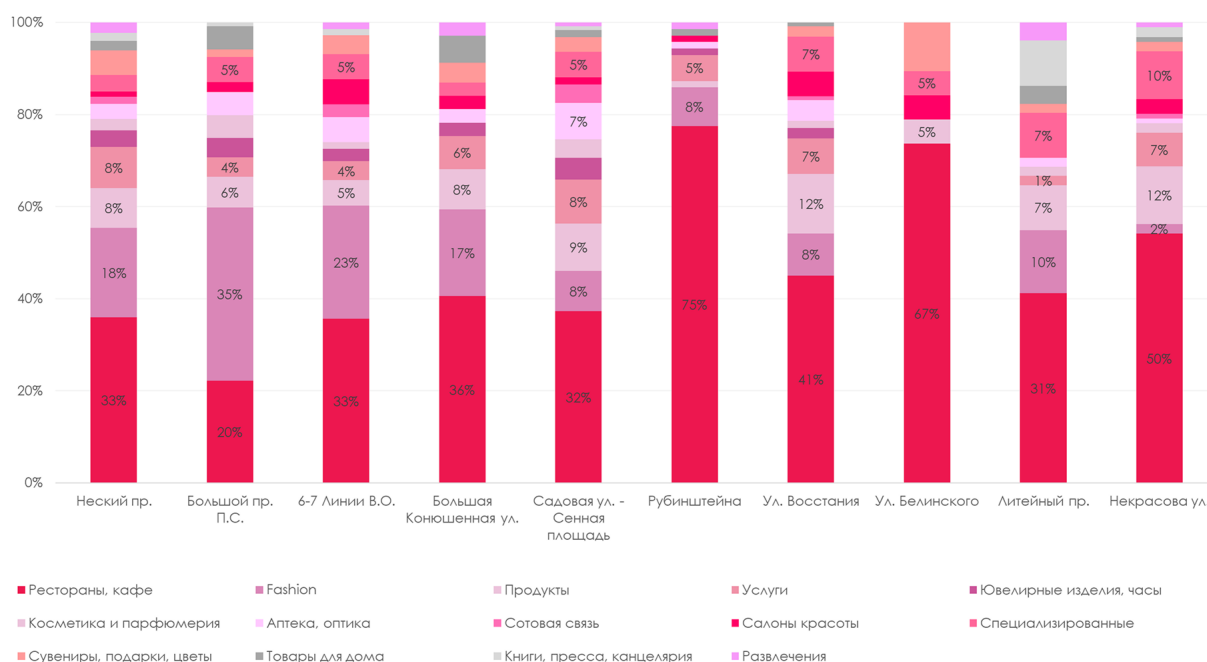
В торговой зоне Невского проспекта средний уровень вакансии в конце 2024 года составил 7,5% (против 10,0% в конце 2023 года).

## 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 – 46,6% (+0,4 п.п. к 4 кв. 2023), на сферу общественного питания – 35,3% (без изменений к 4 кв. 2023). На предприятия сферы услуг приходится 10,7% (+0,4 п.п. к 4 кв. 2023).

В текущем бизнес сезоне уровень деловой активности был гораздо ниже, чем годом ранее. Отчасти данный факт обусловлен вымыванием ликвидных лотов для аренды вследствие роста наполненности центральных торговых коридоров города арендаторами. Так по итогам 2024 число новых открытий сократилось на 39,1%, число закрытий – на 25,9% относительно показателей 2023 года. Сальдо прироста резидентов центральных торговых коридоров города по итогам года имело незначительное положительное значение: +2,7%. Таким образом, на рынке наблюдался процесс ротации арендаторов и увеличение занимаемых площадей уже действующими предприятиями, нежели экспансия новых резидентов. По итогам 2024 года операторы fashion-ритейла сохранили положительный темп прироста, однако он значительно снизился по сравнению с 2023 годом (4,8% против 63%). Доля сегмента в валовом объеме спроса сократилась до 19,6% (24% годом ранее). Число новых открытий представительств операторов fashion-сегмента сократилось за год на 50% относительно показателя 2023 года. Число закрытий снизилось на 22%.

Число новых открытий в сегменте общественного питания по итогам года сократилось на 41,5% г/г, а сальдо прироста оказалось отрицательным: число выбытий на 6% превысило число новых открытий. Доля сегмента в валовом объеме спроса сократилась на 1,7 п.п. до 42,9%. В 2024 году на центральных торговых коридорах города выросла доля ювелирных магазинов, представительств банков и финансовых услуг, магазинов косметики и парфюмерии, продуктовых магазинов.

Впервые за последние три года в центре начало сокращаться число магазинов табачной продукции.

В 2024 году прирост числа резидентов наблюдался только на Невском проспекте и Большом проспекте П.С. (+22,9% и +9,5%, соответственно).

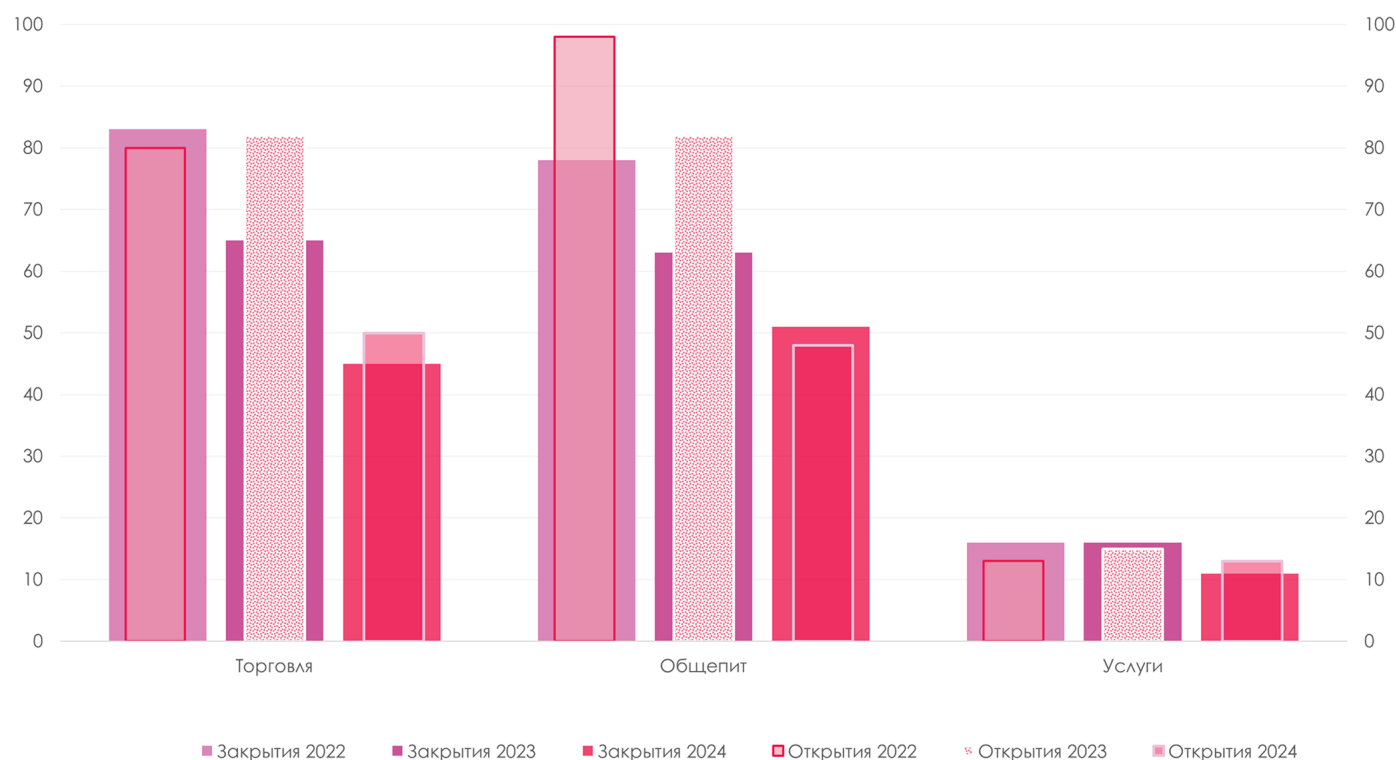
Ротация арендаторов происходила в зонах: Большой Конюшенной ул., ул. Некрасова и Белинского, 6–7 Линий В. О. Убыль резидентов отмечена в торговых коридорах ул. Рубинштейна, Садовой ул., ул. Восстания и на Литейном проспекте.

Лидером по числу открытий предприятий общественного питания в 2024 году стала торговая зона ул. Некрасова +11 новых точек (закрыто 8). По данному показателю ул. Некрасова превзошла даже некогда несменного лидера – Невский пр., на котором открылись +10 новых заведений (закрылось тоже 10). Следует отметить, что все в большей степени торговая зона ул. Некрасова приобретает профиль барно-гастрономического пространства.

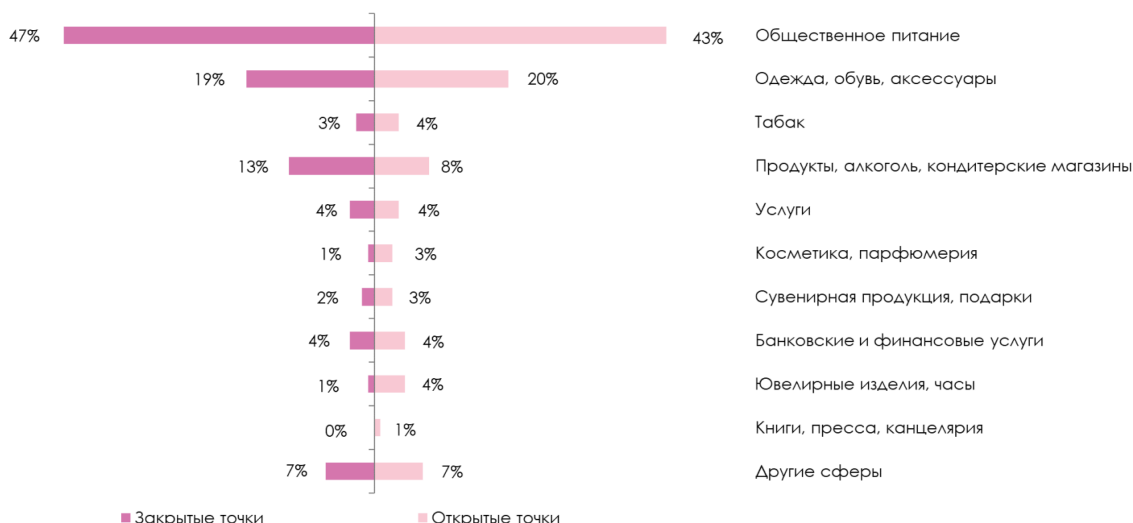
Fashion-сегмент традиционно наиболее активно развивался в зоне Большого проспекта П.С. Хотя в 2024 году там открылось в 2,5 раза меньше модных магазинов, чем годом ранее (+10, закрылись 7). На Невском проспекте, напротив, fashion-сегмент сокращал свое присутствие в 2024: +9 новых точек (закрылись 11). При этом наращивали присутствие банковские и финансовые структуры (+4, закрылись 3).

В целом по числу новых открытий традиционно лидирует Невский проспект: +43 новых объекта (на 19% меньше, чем в 2023). На втором месте – Большой проспект П.С. (+23 новые точки, –37,8% к 2023).

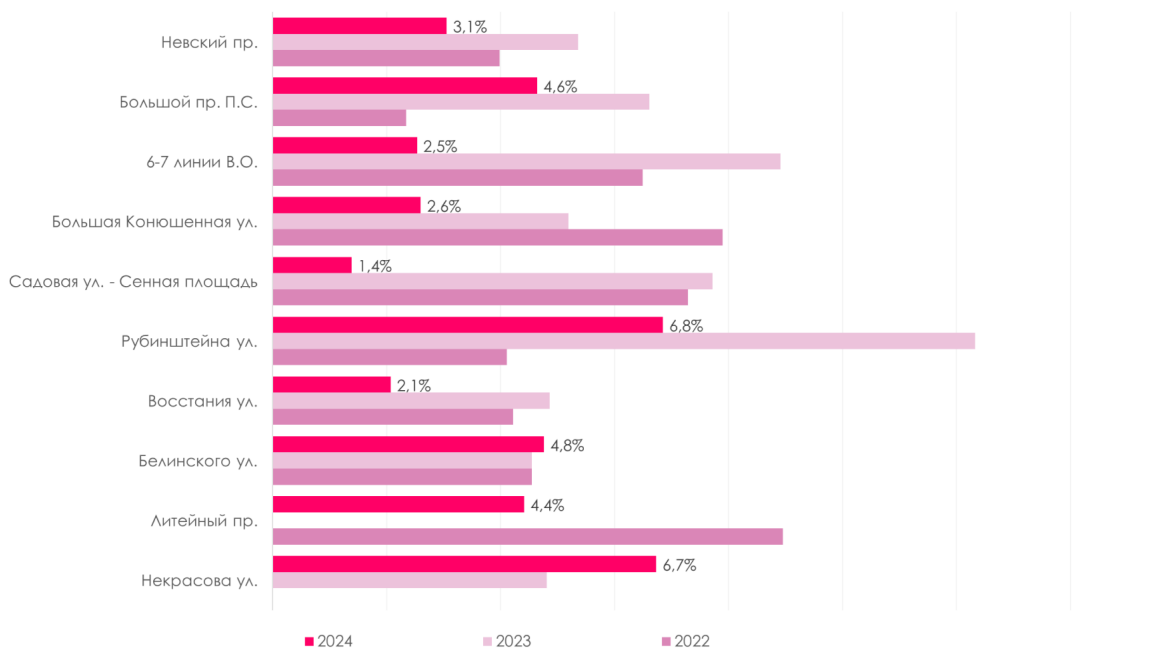
## Динамика баланса рынка по сферам деятельности



## Структура открывшихся и закрывшихся торговых точек по сферам деятельности, 2024



## Ротация арендаторов



Уровень ротации арендаторов на центральных торговых коридорах города по итогам 2024 года сократился на 2,4 п.п. относительно показателя 2023 года и составил 3,6%.

Почти на всех центральных торговых коридорах уровень деловой активности был ниже, чем в 2023 году, за исключением улицы Некрасова (6,7%, +1,9 п.п. г/г), улицы Белинского (4,8%, +0,3 п.п. г/г) и Литейного проспекта (4,4%, отсутствовала по итогам 2023). Относительно высоким спросом у арендаторов пользовались помещения в торговых зонах ул. Рубинштейна и Большого проспекта П.С. (ротация арендаторов составила 6,8% и 4,6%, соответственно).

Уровень ротации арендаторов на центральной торговой магистрали города – Невском проспекте – в 2024 был на 2,3 п.п. ниже относительно аналогичного показателя 2023 года и составил по итогам года 3,1%.

# ИССЛЕДОВАНИЯ



## АЛЁНА ВОЛОБУЕВА

Директор департамента исследований рынка,  
консалтинга и оценки

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 2025  
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 2025 Maris