

STREET RETAIL

(ТОРГОВО-РОЗНИЧНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ)

МОСКВА

I полугодие 2020 г.

Специалисты компании Knight Frank выделяют три категории расположения помещений формата street retail:

- ♦ на пешеходных улицах с интенсивным пешеходным движением;
- ♦ на центральных торговых коридорах с транспортно-пешеходным движением;
- ♦ на магистральных улицах.

Далее в отчете подробно рассмотрена ситуация на каждом субрынке.



**Ирина Козина**

Руководитель отдела торговых помещений Knight Frank

«Безусловно, одним из наиболее значимых событий I полугодия 2020 года, по итогам которого доля свободных торговых помещений на пешеходных и транспортно-пешеходных улицах является рекордно высокой, явилась всемирная пандемия коронавируса, что не могло не отразиться на рынке столичного стрит-ритейла. Снижение доли вакансии можно ожидать не ранее середины 2021 года.

Однако уже сегодня мы наблюдаем постепенный рост спроса со стороны арендаторов и инвесторов. Оживление рынка ожидаем осенью 2020 года, а восстановление торговых улиц – в первом квартале 2021 г.

Несмотря на неопределенную перспективу восстановления туристических потоков, главные пешеходные улицы, основной трафик которых обычно составляли туристы, сейчас остаются по-прежнему привлекательными».



Основные выводы

- ♦ По итогам I полугодия 2020 года суммарный объем площадей формата street retail составил 583,6 тыс. м², средний размер помещений составил 194,4 м², прирост нового предложения за полугодие не зафиксирован.
- ♦ Лидером в структуре арендаторов по профилю деятельности является сегмент общепита со следующими долями: 48% на пешеходных улицах внутри Садового кольца, 38% на транспортно-пешеходных улицах.
- ♦ Операторы общественного питания на пешеходных и транспортно-пешеходных улицах больше всего пострадали от режима самоизоляции в Москве: за I полугодие 2020 года

значительно сократилась их доля в составе арендаторов.

- ♦ По итогам I полугодия 2020 года доля свободных торговых помещений на пешеходных и транспортно-пешеходных улицах является рекордно высокой с 2015 года.
- ♦ На Садовом кольце и магистральных торговых коридорах города уровень вакантности не достиг максимальных значений, уступив по этому показателю значениям 2017 и 2015 годов.
- ♦ Прогнозируется рост предложения помещений в формате street retail в периферийных районах столицы и вблизи новых транспортных узлов.

Предложение

По итогам первого полугодия 2020 года суммарный объем площадей формата street retail составил 583,6 тыс. м², средний размер помещений составил 194,4 м², прирост нового предложения за год не зафиксирован.

Объем торговых площадей на центральных пешеходных улицах столицы составил 110,8 тыс. м². Прироста нового предложения за год не зафиксировано.

На центральных транспортно-пешеходных и магистральных торговых коридорах города за год объем нового предложения составил 1,4 тыс. м² и 2 тыс. м² соответственно.

Стоит отметить, что по состоянию на июль 2020 года порядка 15 тыс. м² площадей street retail находятся в зданиях, проходящих реконструкцию (ул. Никольская, ул. Арбат).

Динамика предложения в стрит-ритейле, 2020 г. к 2019 г.



* По 14 пешеходным улицам (или участкам улиц), пользующихся наибольшим спросом со стороны торговых операторов: Арбат, Кузнецкий Мост (частично), Никольская, Рождественка (частично), переулки Камергерский, Столешников, Третьяковский проезд, а также несколько зон в районе Якиманка и Замоскворечье.

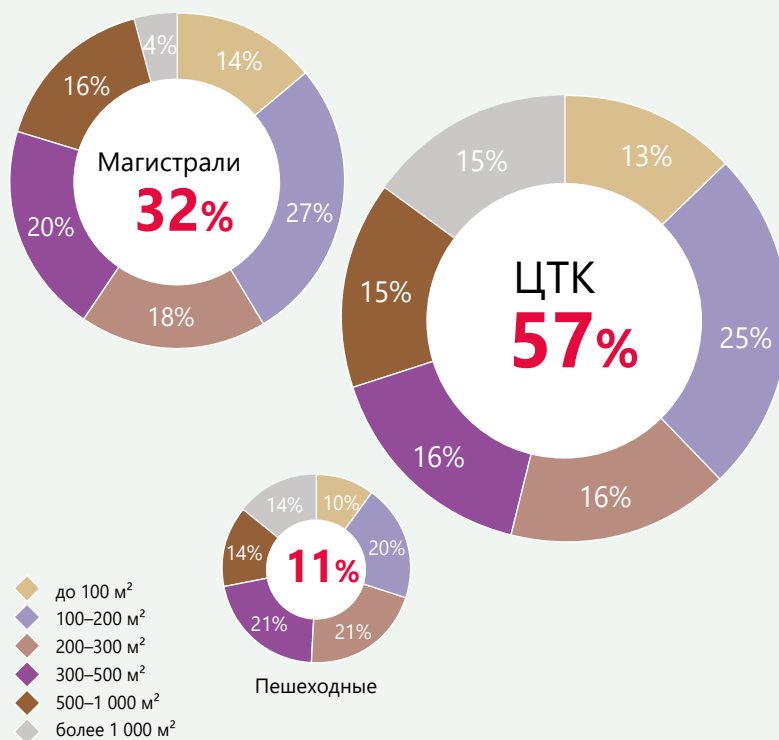
** По 47 центральным торговым коридорам, расположенным внутри Садового кольца (в т.ч. включая улицы Садового кольца) и пользующимся наибольшим спросом со стороны торговых операторов.

Источник: Knight Frank Research, 2020

К одному из трендов относится уменьшение средней площади помещений в предложении: 194,4 м² в 2019 году против 196,6 в 2018 году. Тенденция сокращения арендуемых площадей обусловлена прежде всего спросом со стороны рынка, а именно операторов, стремящихся быть ближе к потребителю. Меньший формат позволяет ритейлеру войти в большее количество объектов, тогда как большая площадь арендуемого помещения сокращает количество предложений. Кроме того, в новом предложении помещений стрит-ритейла девелоперы проектируют коммерческие площади с преобладающим количеством небольших помещений. Это делается с целью более быстрого возврата инвестиций, так как ставка на небольшие помещения выше в сравнении с крупноформатными площадями. Особенно это характерно для объектов, расположенных в центре города.

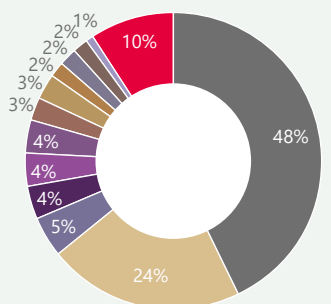
В структуре площадей арендаторов наибольший объем помещений на транспортно-пешеходных улицах и крупных магистралях приходится на объекты с площадью в диапазоне 100–200 м² – 25% и 27% соответственно. Более 50% помещений на всех типах улиц имеют площадь до 300 м². Прирост долей на всех типах улиц отмечен в диапазонах площадей 200–300 м² и 300–500 м².

Динамика открытия новых торговых центров и доли вакантных площадей



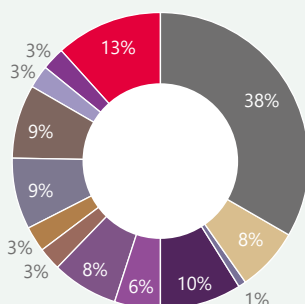
Источник: Knight Frank Research, 2020

Структура арендаторов по профилю деятельности на пешеходных улицах, 2020г.



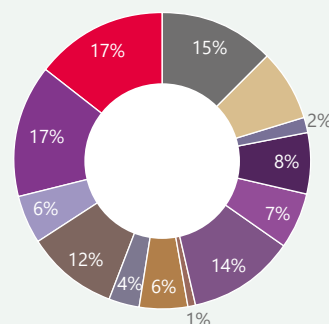
- Общественное питание
- Одежда/ Обувь
- Подарки / Сувениры
- Другое
- Услуги, включая медицинские

Структура арендаторов по профилю деятельности на транспортно-пешеходных улицах, 2020г.



- Продукты
- Ювелирные изделия
- Аксессуары
- Аптека / Оптика
- Досуговые концепции (развлечения / спорт / хобби)

Структура арендаторов по профилю деятельности на крупных магистралях, 2020г.



- Банки / Финансы / Страхование
- Салон красоты
- Товары для дома
- Вакантные площади

Источник: Knight Frank Research, 2020

В структуре арендаторов по профилям на пешеходных улицах лидирует общепит с долей 47,6% (снижение за год на 6 п. п.). На fashion-операторов приходится 23,9% от общего объема площадей (прирост 6 п. п.), на подарки и сувениры – 4,6%. Доли арендаторов остальных профилей не превышают 4,5%.

В структуре арендаторов по профилю деятельности на транспортно-пешеходных улицах также лидирует общепит с долей 38% (сокращение за год на 0,4 п. п.), досуговые концепции имеют долю 8,8% (прирост 0,2 п. п.), офисы банков арендуют 8,7% помещений (снижение на 0,7 п. п.), продуктовые магазины занимают 8,3% помещений (прирост 1,1 п. п.), fashion-операторы – 8% (прирост 2,2 п. п.). Наибольший прирост торговых помещений за год показали fashion-операторы и продуктовые магазины, наибольшее сокращение – банки и финансовые организации.

Операторы общественного питания на пешеходных и транспортно-пешеходных улицах больше всего пострадали от режима самоизоляции в Москве: за первое полугодие 2020 года значительно сократилась их доля в составе арендаторов. На ключевых пешеходных улицах Москвы их объем уменьшился на 9%. Среди сетей, сокративших свои точки, можно выделить рестораны «Две палочки» и кофейни «КофеХауз». Также закрывались несетевые кафе и рестораны – «Brasserie Мост» на Кузнецком Мосту, несколько операторов на Арбате. На транспортно-пешеходных улицах прекратили свою работу заведения сетей «Шоколадница», «Джон Джолли», Prime, «Хлеб и Вино», «Жан-Жак». Значительное количество ресторанных концепций закрылось на Маросейке, Мясницкой, Покровке и Пятницкой.

Супермаркеты и специализированные магазины, наоборот, увеличили свое присутствие на пешеходных улицах столицы на 6%. Среди новых открытий – магазины «Вкусвилл», «Добрынинский», «Пятерочка», «Мираторг», «Аленка» и «Пират-Мармелад».

Структура арендаторов московских магистралей по профилю деятельности отличается большим разнообразием. Здесь лидирующую позицию по объему торговых помещений занимают магазины товаров для дома с долей 16,8%, за ними следуют заведения общественного питания с долей 14,6% (прирост за год на 1,4 п. п.) и продуктовые магазины

(14,4%, прирост 2,8 п. п.). Последние показали наибольший прирост торговых помещений за год. Кроме того, значительно увеличился объем торговых помещений профиля «товары для дома» и аптек – на 2,3 п. п. и 1,8 п. п. соответственно. На Комсомольском и Ленинском проспектах четверть всего предложения (24%) занимают магазины профиля «товары для дома» (интерьерные и мебельные салоны, магазины отделочных материалов и пр.). На проспекте Мира и Ленинградском проспекте максимальную долю площадей занимают заведения общественного питания (19% и 22%), а доля магазинов товаров для дома составляет всего 9% и 5%.

Общественное питание

Операторы общественного питания наиболее активны в отношении помещений, расположенных на пешеходных и транспортно-пешеходных коридорах города, и занимают наибольшую долю в структуре спроса – 48% и 38% (сокращение за год на 6,4 и 0,4 п. п.) соответственно. Большое количество кафе и ресторанов располагается на Климентовском переулке (73% площадей от общего предложения улицы приходится на операторов общественного питания), Камергерском переулке (63%), улицах Арбат (46%), Никольской (45%), Б. Дмитровке (50%) и Пятницкой (46%). При этом на магистральных доля торговых заведений данного профиля существенно ниже – 14,6%.

Внутри Садового кольца заведения общественного питания в основном представлены в помещениях площадью от 100 до 200 м² (24%) и от 200 до 300 м² (21%). Минимальный процент (8,9%) ресторанов размещен в помещениях площадью свыше 1 000 м².

Последние два года отмечается активное развитие заведений общественного питания в формате фудхолла. В первом полугодии 2020 года насчитывалось 16 фудмаркетов, расположенных на центральных улицах и на первых этажах офисных комплексов. Также данный формат успешен на обновленных продовольственных рынках столицы – Даниловском, Усачевском, Черемушкинском, Центральном рынках на ул. Маросейке и на Рождественском бульваре.

В период изоляции закрылось менее пятой части фудмаркетов. Практически все из работающих фудхоллов перевели концепции общественного питания в режим доставки или работы на вынос: у кого-то возможен заказ непосредственно через сайт самого рынка (Усачевский, рынок на Ленинском), а у кого-то – через Яндекс.Еду и Delivery Club (Центральный рынок, Greenmarket). Стоит отметить, что почти у всех cornerов доставка уже была организована до карантинного периода.

Формат фудхоллов отвечает современным потребностям посетителей, предоставляя качественную еду, приятную атмосферу и разумный чек. Поэтому наиболее успешные проекты не прекратят своего существования после ограничительных мер и останутся популярными у потребителей. Тот, кто привык есть в авторских гастрономических фудхоллах, не пойдет в более дешевое и менее привычное кафе.

До конца 2020 года планируется открытие еще четырех проектов: это «ФудСити» в ТРЦ «Щелковский», «Фреш-маркет», Южное Бутово, реновация Коптевского рынка – проекты Zemskiy Group. В августе состоялось открытие Eat Market на проспекте Вернадского. В то же время открывающиеся по инерции новые проекты могут не иметь у потребителя такого же повышенного спроса, как был у «Депо», Центрального или Даниловского рынков. Новые проекты фудхоллов в большинстве не будут являться уникальным предложением на рынке общественного питания.

Тем не менее после снятия режима ограничений в конце июня 2020 года выручка работающих кафе и ресторанов в Москве составила более 60% от докризисных показателей. Вследствие отложенного спроса из-за периода самоизоляции потребители без опасений начали посещать вновь открывшиеся кафе и рестораны. В наиболее популярных локациях Москвы с авторскими проектами, например на Патриарших прудах, выручка ресторанов и кафе в июне была на 50–90% больше, чем в аналогичный период прошлого года, и в два раза больше, чем в заведениях других центральных районов. В данной локации ресторанные заведения отмечали возвращение к докризисным показателям еще до открытия залов.

Вакансия

По итогам первого полугодия 2020 года ввиду серьезных ограничительных мер зафиксировано значительное увеличение вакантных помещений формата street retail практически на всех торговых коридорах Москвы. Больше всего пострадали пешеходные и транспортно-пешеходные улицы, на которых был сосредоточен туристический и бизнес-трафик, а профиль арендаторов был преимущественно представлен предприятиями общепита и магазинами непродовольственных товаров (одежда, обувь и т. д.).

За первое полугодие 2020 года максимальное увеличение (на 5,5 п. п.) отмечено на транспортно-пешеходные улицах, где доля вакантных помещений составила 12,9% против 7,4% на конец 2019 года. Среди центральных транспортно-пешеходных улиц Москвы существенные изменения произошли на Маросейке, Мясницкой, Покровке и Пятницкой. На Мясницкой стало свободным каждое четвертое помещение.

Уровень вакантности на пешеходных улицах и крупных магистралях вырос на 4 и 3,4 п. п. соответственно. Среди основных пешеходных улиц столицы больше всего доля свободных площадей возросла на Арбате, где показатель увеличился до 14%, что на 11 п. п. выше уровня на конец 2019 года.

На текущий момент общий объем вакансии в торговых помещениях стрит-ритейла города составляет около 107,7 тыс. м², что в целом соответствует размерам двух торговых центров большого формата.

Ставки

По итогам первого полугодия 2020 года наиболее высокие запрашиваемые ставки аренды соответствуют помещениям, расположенным на улице Кузнецкий мост и в Столешниковом переулке.

Минимальный размер ставок в первом полугодии 2020 года не изменился и составил 30 тыс. руб. за м² в год (пр-т Мира, Садовое кольцо, Кутузовский пр-т).

Снижение верхней границы ставки аренды было отмечено в большинстве ключевых торговых коридоров города – на 6%-23%, в зависимости от улицы. Данный показатель уменьшился

Динамика вакансии в стрит-ритейле, 2020 г. к 2019 г.

Показатель	II пол. 2019	I пол. 2020	Динамика
Пешеходные улицы	5,9%	9,9%	+4,0
Транспортно-пешеходные улицы	7,4%	12,9%	+5,5
Садовое кольцо	11,9%	9,9%	-2,0
Крупные магистрали	13,4%	16,8%	+3,4
Кутузовский проспект	21,6%	25,5%	-3,6

Источник: Knight Frank Research, 2020

Динамика вакансии в стрит-ритейле, 2020 г. к 2019 г.

Название улицы или торговой зоны	Ставка аренды (тыс. руб./м²/год), не вкл. НДС				
	I пол. 2019		I пол. 2020		Измене- ние верхней границы*, п.п.
	min	max	min	max	
Кузнецкий мост ул.	65	220	80	220	0%
Столешников пер.	180	270	100	200	-26%
Никольская ул.	70	160	90	160	0%
Тверская ул. (на участке от ст. м. «Охотный Ряд» до ст. м. «Пушкинская»)	45	160	45	150	-6%
Патриаршие пруды	70	130	70	140	8%
Мясницкая ул.	65	145	65	125	-14%
Арбат ул.	60	125	60	125	0%
Пятницкая ул.	35	125	35	125	0%
Петровка ул.	45	220	50	170	-23%
Мира пр-т	30	145	30	120	-17%
Камергерский пер.	60	120	70	110	-8%
Новый Арбат ул.	45	105	50	105	0%
Садовое кольцо	30	80	30	80	0%
Кутузовский пр-т	35	90	30	75	-17%

* Данные ранжированы по верхней границе 2020 г.

Источник: Knight Frank Research, 2020

на ул. Петровке, пр-те Мира, Кутузовском пр-те, Мясницкой ул., Тверской ул., в Столешниковом и Камергерском пер.

Увеличение верхней границы ставки аренды было зафиксировано лишь в районе Патриарших прудов – со 130 до 140 тыс. руб./м²/год.

Увеличение нижнего порога ставок на ул. Кузнецкий мост – с 65 до 80 тыс. руб./м²/год, на ул. Никольской – с 70 до 90 тыс. руб./м²/год, на ул. Новый Арбат – с 45 до 50 тыс. руб./м²/год.

Прогноз

В первом полугодии 2020 года ключевое влияние на текущее и будущее развитие ритейлеров в торговых коридорах Москвы оказали ограничительные меры по предотвращению коронавирусной инфекции. В связи с режимом самоизоляции было закрыто большинство торговых и развлекательных заведений, а также предприятий общественного питания. В текущий момент предприятия постепенно восстанавливаются после снятия режима самоизоляции. Дальнейшие действия арендаторов будут являться реакцией на поведение внутреннего потребителя. Более очевидные тренды мы сможем увидеть по итогам года.

Если трафик и потребительская активность будут расти, то активность ритейлеров также будет восстанавливаться.

Быстрее будут увеличиваться утренние и дневные визиты по мере выхода сотрудников в офисы, медленнее – посещения, связанные с путешествиями, развлечениями и семейным времяпрепровождением. Снижение доли свободных помещений на основных торговых улицах Москвы до докризисного уровня можно ожидать не ранее середины 2021 года, а при более пессимистическом прогнозе – не ранее конца 2021 года. Это связано, во-первых, с уменьшением «пропускной» способности объектов из-за новых мер безопасности, во-вторых, – с изменением покупательского поведения: это и естественная осторожность после прошедших месяцев, и снижение доходов населения. Тем не менее портреты арендаторов основных торговых улиц останутся прежними – на месте закрывшихся ресторанов уже сейчас открываются новые, то же самое касается и остальных профилей.

В 2020 году планировалось благоустроить более 40 улиц и других общественных пространств, однако из-за эпидемии коронавируса в Москве пока приостановлены расходы на новые проекты благоустройства. В частности, на этот год по программе «Моя улица» планировалось благоустройство Ленинского проспекта, Профсоюзной улицы, улицы Красной Пресни, проспекта Андропова, шоссе Энтузиастов, переулков, расположенных между Старым Арбатом и улицей Пречистенкой. При этом часть контрактов, заключенных до начала

карантина, не были приостановлены, но по некоторым из них срок выполнения основных работ перенесен на 2021 год. В частности, не отменены контракты на благоустройство шоссе Энтузиастов, Липецкой улицы и Пролетарского проспекта, парка Кусково, набережных Тараса Шевченко и Бережковской.

Несмотря на реализацию плана городских властей по созданию комфортной городской среды в более поздний срок она окажет влияние на дальнейший рост пешеходных потоков. Свободные площади транспортных магистралей постепенно будут сокращаться. Вакантные площади займут операторы, ориентированные на потребителей, проживающих в ближайшей доступности, – продукты питания, банки и сервисные услуги.

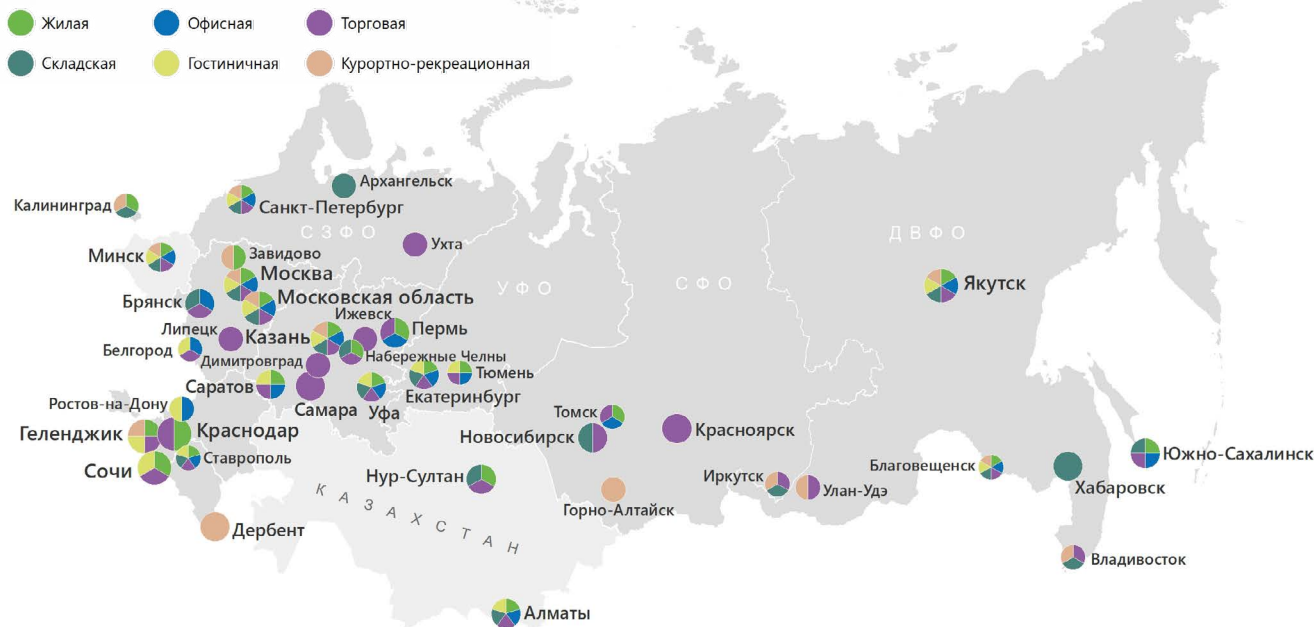
Стартовавшая к концу 2018 года новая программа Правительства г. Москвы «Мой район» по благоустройству спальных районов, удаленных от центра города, а также развитие транспортной инфраструктуры (метрополитен, МЦК, Московские диаметры) и, как следствие, благоустройство прилегающих к станциям территорий будет являться значимым фактором роста нового предложения площадей street retail. Помещения небольшого формата в спальных районах будут набирать популярность у операторов и потребителей, так как на фоне текущей эпидемиологической ситуации население будет выбирать магазин в ближайшей доступности от дома.



ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания Knight Frank, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе [Аналитика](#)

УСЛУГИ

КОНСАЛТИНГ

- Анализ наилучшего использования Участка/Объекта
- Концепция/реконцепция Проекта
- Аудит, оптимизация существующего Проекта
- Маркетинговое заключение / Исследование рынка
- Бизнес-план Проекта
- Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- Сопровождение разработки архитектурной концепции/ рабочей документации
- Подбор операторов (гостиницы, СПА, общественные пространства)
- Проведение опросов потенциальных арендаторов

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- Коммерческая и жилая недвижимость
- Федеральные и Международные стандарты оценки
- Оценка для принятия управленческого решения
- Оценка для привлечения заемного финансирования
- Оценка для сделки купли-продажи
- Оценка для составления финансовой отчетности



Узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12
kf@kf.expert

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Директор, Россия и СНГ

OShirokova@kf.expert



© Knight Frank LLP 2020 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Ирина Козина

Руководитель отдела торговых помещений Knight Frank

Irina.Kozina@ru.knightfrank.com