

STREET RETAIL

(ТОРГОВО-РОЗНИЧНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ)

МОСКВА

I полугодие 2021 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

«В первом полугодии 2021 года мы продолжаем наблюдать последствия пандемии, которые отражаются в цифрах вакансий торговых площадей на улицах города. Отдельно хотелось бы выделить двукратный ввод ограничительных мер для предприятий общепита: сначала на несколько недель в зимний период, потом на несколько недель в летний. В период ограничений остро стояла проблема о закрытии многих предприятий общепита в связи с недополучением прибыли, выручка у большинства достигала 10-20% по сравнению с аналогичными периодами прошлых лет.

При этом, в первые полгода 2021 года было открыто 33 новых заведения общественного питания совокупной арендуемой площадью 6,9 тыс. м².

Если обратить внимание на вакансию, например, на улице Арбат, которая была явным аутсайдером по итогам 2020 года, мы наблюдаем увеличение спроса среди арендаторов и уменьшение доли вакантных площадей.

Рост ставок аренды на ключевых торговых коридорах и восстановление покупательского потока говорят нам о постепенном завершении «пандемийного кризиса».

В случае, если до конца года не будут вводиться дополнительные ограничения для ритейлеров, (такие как QR коды для общепита), мы можем с большей уверенностью говорить о полном восстановлении рынка к концу 1 полугодия 2022 года.»

Основные выводы

- ♦ По итогам первого полугодия 2021 года суммарный объем площадей формата street retail составил 792,4 тыс. м², средний размер помещений – 166,3 м², прирост нового предложения за год – 2,3%.
- ♦ По итогам первого полугодия 2021 года сохраняется большой объем (порядка 131,4 тыс. м²) вакантных помещений формата street retail практически во всех торговых коридорах Москвы
- ♦ Лидером в структуре арендаторов по профилю деятельности остаётся сегмент общепита с долями 46,0% на пешеходных улицах внутри Садового кольца и 38,0% на транспортно-пешеходных улицах.
- ♦ Fashion-операторы наиболее активны в отношении помещений, расположенных на пешеходных улицах города, и занимают 24,6% в структуре спроса.

Предложение

По итогам первого полугодия 2021 года суммарный объем площадей формата street retail составил 792,4 тыс. м², средний размер помещений – 166,3 м², прирост нового предложения – 2,3%:

- ♦ на центральных пешеходных улицах столицы – 88,5 тыс. м²;
- ♦ на центральных транспортно-пешеходных – 452,9 тыс. м²;
- ♦ на магистральных торговых коридорах города – 251,0 тыс. м².

Стоит отметить, что здания по ул. Тверской, 7 и 20, а также ул. Никольской, 4/5 проходят реконструкцию.

В структуре площадей арендаторов наибольший объем помещений на транспортно-пешеходных улицах и крупных магистралях приходится на объекты с площадью в диапазоне 100–200 м² – 24,3% и 26,9% соответственно.

В структуре арендаторов по профилям на пешеходных улицах лидирует общепит с долей 46,0% (снижение за год на 1,6 п. п.). На fashion-операторов приходится 24,6% от общего объема площадей (рост за год на 0,7 п. п.), на подарки и сувениры – 4,8% (+0,2 п. п.). Доли арендаторов остальных профилей не превышают 3,6%.

Динамика предложения в стрит-ритейле, 2021 г. к 2020 г.



*По 14 пешеходным улицам (или участкам улиц), пользующимся наибольшим спросом со стороны торговых операторов, – Арбат, Кузнецкий Мост (частично), Никольская, Рождественка (частично), переулки Камергерский, Столешников, Третьяковский проезд, а также несколько зон в районах 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.

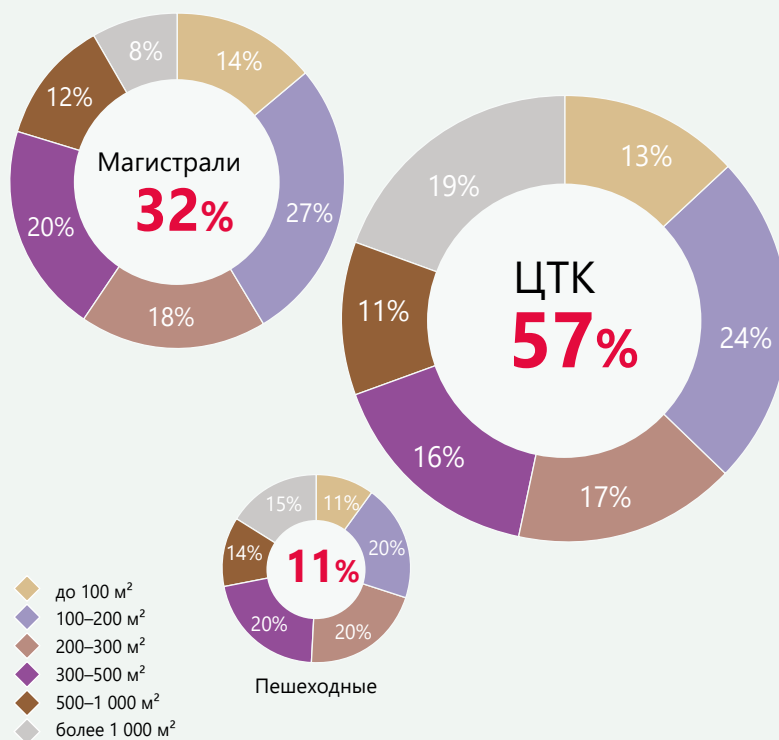
Источник: Knight Frank Research, 2021

На центральных торговых коридорах также лидирующие позиции сохраняются за сферой общественного питания с долей 38,0%. Но при этом в большей степени представлены также досуговые концепции (8,2%, снижение за год на 0,6 п. п.), банки и финансовые организации (8,5%, снижение за год на 0,2 п. п.). Стоит отметить, что доля fashion-операторов в структуре спроса по сравнению с пешеходными улицами существенно ниже – всего лишь 9,1% (+ 1,1 п. п.).

Структура арендаторов московских магистралей по профилю деятельности отличается большим разнообразием. Здесь лидирующую позицию по объему торговых помещений занимают магазины товаров для дома с долей 15,7% (- 1,1 п. п.), за ними следуют продуктовые магазины (15,6%, прирост 1,3 п. п.) и заведения общественного питания с долей 14,6%. Максимальный прирост на 2,7 п. п. торговых помещений за прошедший год отмечается среди fashion-операторов.

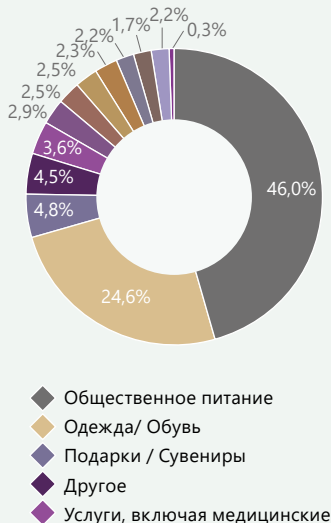
Сфера общественного питания Москвы, наиболее пострадавшая от режима самоизоляции в 2020 году, в первом полугодии 2021 начала постепенно восстанавливаться – в первые полгода было открыто 33 новых заведения совокупной арендуемой площадью 6,9 тыс. м².

Структура арендаторов по площади, 1П 2021 г.



Источник: Knight Frank Research, 2021

Структура арендаторов по профилю деятельности на пешеходных улицах, 1П 2021 г.

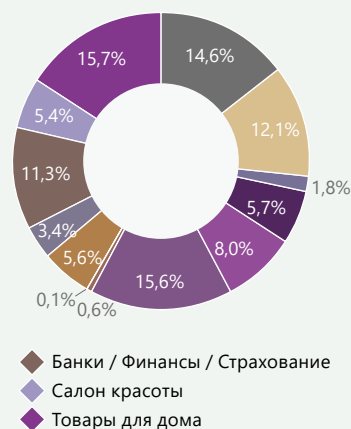


Источник: Knight Frank Research, 2021

Структура арендаторов по профилю деятельности на центральных торговых коридорах, 1П 2021 г.



Структура арендаторов по профилю деятельности на магистральных, 1П 2021 г.



Вакансия

По итогам первого полугодия 2021 года сохраняется большой объем вакантных помещений формата street retail практически на всех торговых коридорах Москвы – порядка 131,4 тыс. м², что в целом соответствует размерам двух торговых центров большого формата.

Средний уровень вакансии составляет 16,6%, что на 2,9% больше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Увеличение вакантности зафиксировано по всем направлениям в среднем в пределах 1,7%–3,6%. Постепенный рост спроса со стороны арендаторов в первом полугодии привел к снижению темпов роста уровня вакантности – за прошедшие полгода не превышает 1,8 п.п..

Среди пешеходных улиц наблюдается восстановление спроса на Арбате и в Камергерском переулке, на которых традиционно сосредоточен значительный туристический и бизнес-трафик – к концу первого полугодия доля вакантных помещений здесь сократилась до 13,6% и 14,4% соответственно. Зафиксирован рост доли вакантных площадей на улицах Никольская, Рождественка, Кузнецкий мост и Столешников переулок, связанный в том числе с закрытием заведений общепита после принятия новых антипандемических мер (ведение qr-кодов) – были закрыты «Джаганнат» (открылся после отмены кодов), Vogue Café, «Камчатка», Jaeger LeCoultre, «Вино танцы хачапури».

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

	Доля вакантных площадей, %		Динамика
	1П 2020	1П 2021	
Основные пешеходные торговые коридоры			
Арбат	15,0%	13,6%	-1,4 п. п.
Б. Толмачевский пер.	0,0%	0,0%	0,0 п. п.
Камергерский переулок	15,3%	14,4%	-0,9 п. п.
Климентовский	1,0%	0,0%	-1,0 п. п.
Кузнецкий мост	13,0%	16,5%	+3,5 п. п.
Никольская ул.	11,8%	15,3%	+3,5 п. п.
Рождественка	8,0%	9,8%	+1,8 п. п.
Столешников пер.	4,7%	8,8%	+4,1 п. п.
Основные центральные торговые коридоры			
Бульварное кольцо	7,9%	14,0%	-1,4 п. п.
Садовое кольцо	9,9%	14,2%	0,0 п. п.
Центральные торговые коридоры	15,1%	16,2%	-0,9 п. п.
Основные центральные торговые коридоры			
Большая Лубянка	24,4%	23,7%	-0,7 п. п.
Большая Ордынка	24,4%	27,3%	+2,9 п. п.
Большая Якиманка	13,8%	21,7%	+7,9 п. п.
Маросейка	14,6%	10,6%	-4,0 п. п.
Мясницкая	25,3%	20,9%	-4,4 п. п.
Неглинная улица	8,0%	11,8%	+3,8 п. п.
Новокузнецкая	0,0%	4,1%	+4,1 п. п.
Новый Арбат	12,8%	10,9%	-1,9 п. п.
Остоженка	35,0%	41,5%	-1,0 п. п.
Петровка ул.	13,3%	15,5%	+6,5 п. п.
Покровка ул.	15,0%	14,1%	+2,2 п. п.
Пятницкая	13,5%	9,9%	-3,6 п. п.
Тверская улица	7,2%	20,5%	+13,3 п. п.
Магистральи			
Кутузовский проспект	24,9%	29,4%	+4,5 п. п.
Ленинский проспект	13,6%	16,9%	+3,3 п. п.
Мира проспект	17,5%	21,1%	+3,6 п. п.
Ленинградский проспект	15,5%	17,0%	+1,5 п. п.
Комсомольский проспект	13,4%	20,5%	+7,1 п. п.

Источник: Knight Frank Research, 2021

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

Показатель	1П 2020	2П 2020	1П 2021	Динамика	
				полугодие	год
Пешеходные улицы	9,9%	10,4%	12,0%	+1,6 п. п.	+2,1 п. п.
Транспортно-пешеходные улицы	12,9%	16,3%	15,3%	-1,0 п. п.	+3,4 п. п.
Крупные магистрали	16,8%	18,7%	20,5%	+1,8 п. п.	+3,7 п. п.

Источник: Knight Frank Research, 2021

Среди транспортно-пешеходных торговых коридоров Москвы максимальное увеличение (на 4,6 п. п.) отмечено на Бульварном кольце, где доля вакантных помещений составила 14,0% против 9,4% на конец 2020 года.

Первые шесть месяцев 2021 года наблюдалось восстановление потока покупателей после снятия режима ограничений, что положительно сказалось на рынке столичного стрит-ритейла, несмотря на зафиксированный в первом полугодии 2021 года рост

доли вакантных площадей – на месте закрывшихся ресторанов уже открывались новые, то же самое касается и остальных профилей.

Новое ужесточение антиковидных мер в Москве в июле 2021 года замедлит наметившиеся позитивные тенденции.



Ставки

По итогам первого полугодия 2021 года наиболее высокие запрашиваемые ставки аренды соответствуют помещениям, расположенным на улицах Тверская (на участке от ст. м. «Охотный Ряд» до ст. м. «Пушкинская»), Никольская и Кузнецкий Мост.

Минимальный размер ставок в первом полугодии 2021 года сократился с 30 тыс. руб. до 20 тыс. руб. за м² в год (Садовое кольцо). Максимальная ставка находится на уровне 235 тыс. руб./м².

Снижение нижней границы ставки аренды было отмечено в большинстве ключевых торговых коридорах города: на 1-33% в зависимости от улицы.

Существенное увеличение верхней границы ставки аренды было зафиксировано на ул. Тверская (на участке от ст. м. «Охотный Ряд» до ст. м. «Пушкинская»), Арбате, Никольской улице.

Прогноз

В течение 2020 года и первой половины 2021 года ключевое влияние на текущее и будущее развитие ритейлеров в торговых коридорах Москвы оказывали ограничительные меры по предотвращению распространения коронавирусной инфекции:

- ♦ Ограничения на работу предприятий общественного питания: работа на вынос и доставку, укороченный режим работы, увеличение нормативов по посадке.
- ♦ Ограничения на работу предприятий индустрии красоты.
- ♦ Отсутствие иностранного туристического потока.
- ♦ Снижение посещаемости центральных районов столицы.
- ♦ Снижение количества сотрудников, работающих в офисе.

В первом полугодии 2021 года предприятия постепенно восстанавливались

после снятия режима самоизоляции. Можно ожидать снижение доли свободных помещений на основных торговых улицах Москвы до докризисного уровня не ранее конца 2021 года – начала 2022 года. Это связано, в том числе с очередным ужесточением антиковидных мер: временным введением системы QR-кодов для посещения торговых центров и объектов стрит-ритейла, временным запретом на работу в ночное время, обязательным переводом части сотрудников на удаленную работу.

Несмотря на существующие негативные факторы, влияющие на развитие сегмента street-retail, в ближайшей перспективе ожидается рост предложения, формируемый коммерческими площадями в составе жилых проектов, например, Fairmont Residences Moscow на ул. Тверская, и создаваемыми в результате реновации центральных локаций в столице: набережная Тараса Шевченко и Бережковская, проект «ГЭС-2» на Болотном острове.

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

Название улицы или торговой зоны	Ставка аренды (тыс. руб./м ² /год), не вкл. НДС					
	1 пол. 2020		1 пол. 2021		Изменение	
	min	max	min	max	нижней границы по сравнению с предыдущим годом, п. п.	верхней границы по сравнению с предыдущим годом, п. п.
Арбат ул.	60	125	50	180	-17%	44%
Никольская ул.	90	160	86	230	-6%	44%
Тверская ул. (на участке от ст. м. «Охотный Ряд» до ст. м. «Пушкинская»)	45	150	40	215	-11%	43%
Пятницкая ул.	35	125	25	150	-29%	20%
Садовое кольцо	30	80	20	90	-33%	13%
Мира пр-т	30	120	30	130	0%	8%
Патриаршие пруды	70	140	85	150	21%	7%
Кузнецкий Мост ул.	80	220	60	235	-25%	7%
Новый Арбат ул.	50	105	45	90	-11%	-14%
Столешников пер.	100	200	101	160	1%	-20%
Мясницкая ул.	65	125	50	100	-23%	-20%
Камергерский пер.	70	110	60	80	-17%	-27%
Петровка ул.	50	170	40	120	-22%	-29%
Кутузовский пр-т	30	75	30	50	0%	-33%

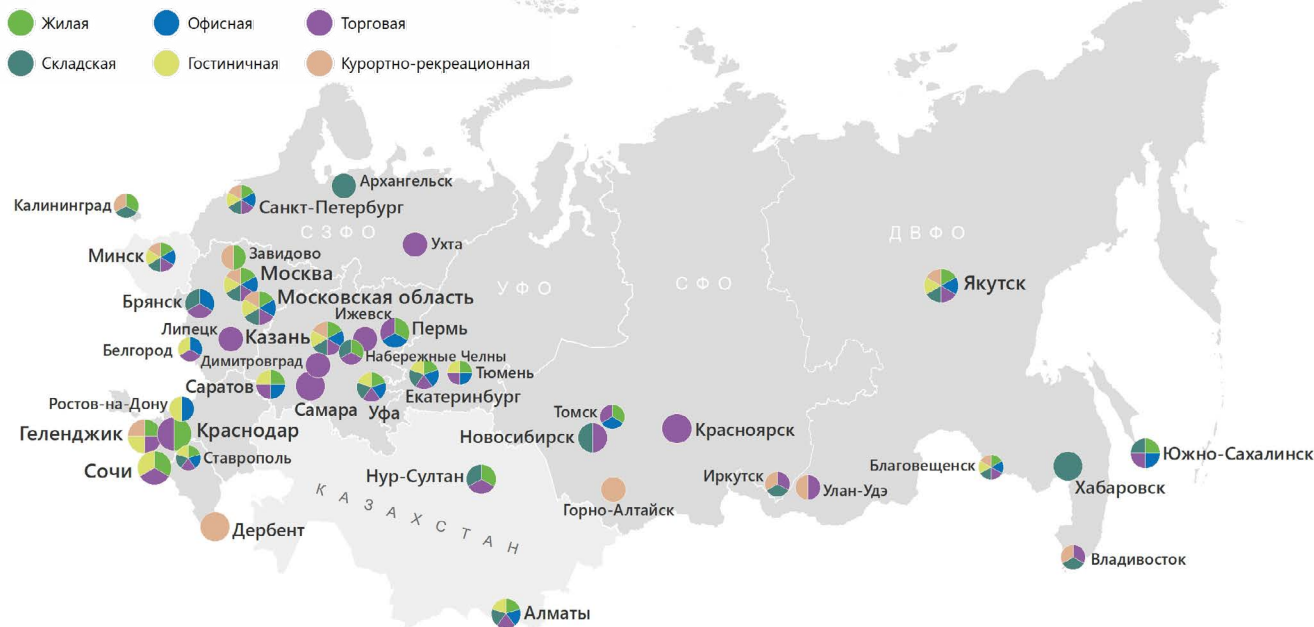
* Данные ранжированы по верхней границе 2020 г.

Источник: Knight Frank Research, 2021

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 2021 – 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