

# STREET RETAIL

## (ТОРГОВО-РОЗНИЧНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ)

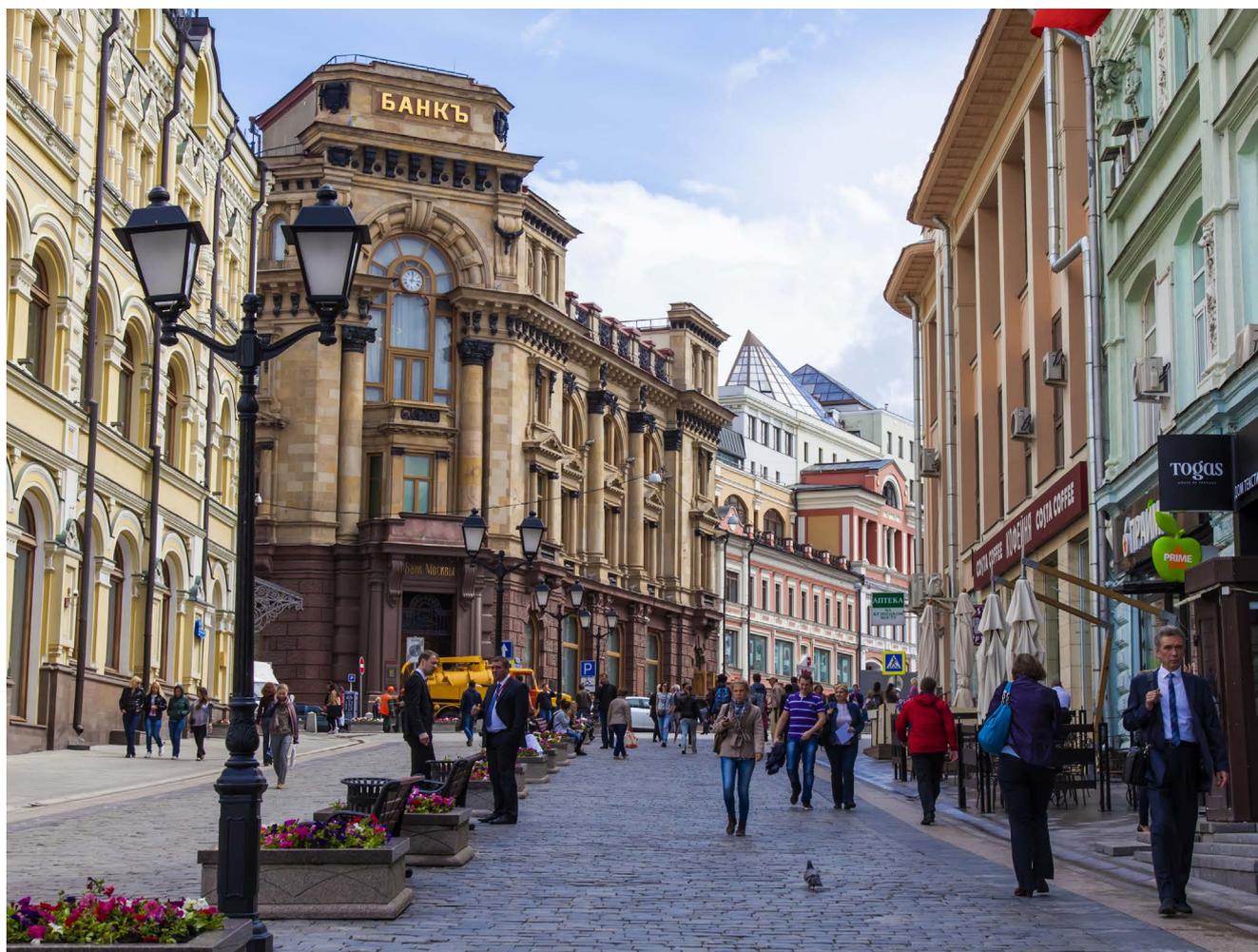
### МОСКВА

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 вакансии 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. м<sup>2</sup>.

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. м<sup>2</sup>, средний размер помещений – 166,3 м<sup>2</sup>, прирост нового предложения за год – 2,3%.
- ♦ По итогам первого полугодия 2021 года сохраняется большой объем (порядка 131,4 тыс. м<sup>2</sup>) вакантных помещений формата street retail практически на 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. м<sup>2</sup>, средний размер помещений – 166,3 м<sup>2</sup>, прирост нового предложения – 2,3%:

- ♦ на центральных пешеходных улицах столицы – 88,5 тыс. м<sup>2</sup>;
- ♦ на центральных транспортно-пешеходных – 452,9 тыс. м<sup>2</sup>;
- ♦ на магистральных торговых коридорах города – 251,0 тыс. м<sup>2</sup>.

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 м<sup>2</sup> – 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.

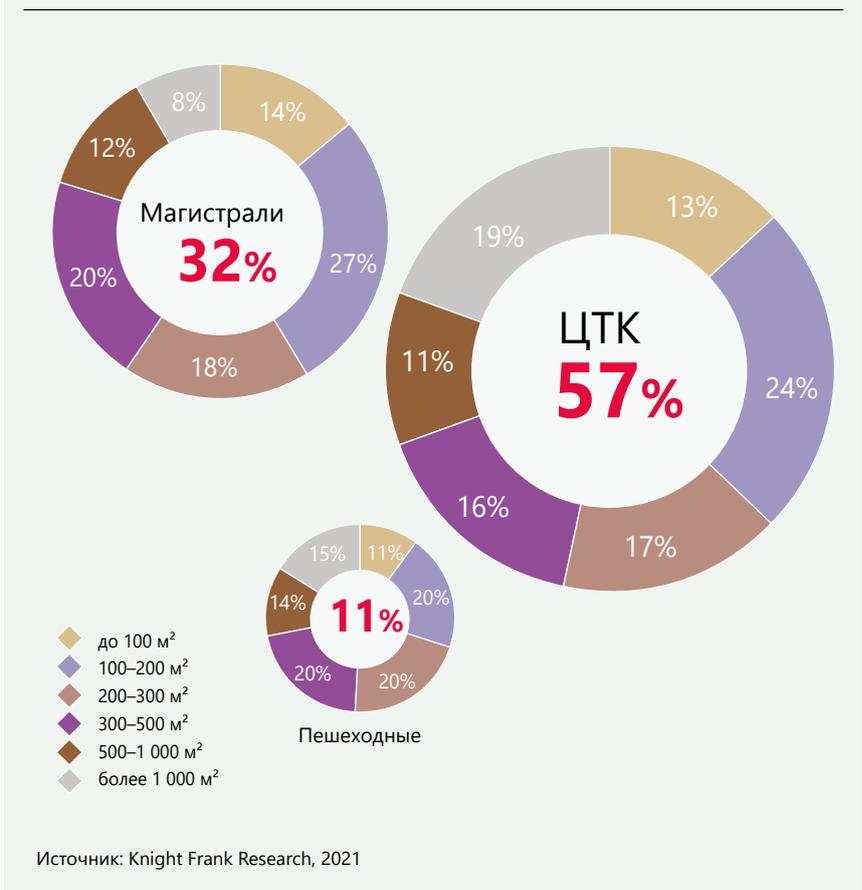
Источник: Knight Frank Research, 2021

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 бóльшим 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 2,7п. 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.**



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



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



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



Источник: Knight Frank Research, 2021

## 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. м<sup>2</sup>, 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 антипандемийных мер (ведение qr-кодов) – были закрыты «Джаганнат» (открылся после отмены кодов), Vogue Café, «Камчатка», Jaeger LeCoultre, «Вино танцы хачапури».

### Динамика вакансии в стрит-ритейле, 2021 г. к 2020 г.

	Доля вакантных площадей, %		Динамика
	1П 2020	1П 2021	
<b>Основные пешеходные торговые коридоры</b>			
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.
<b>Основные центральные торговые коридоры</b>			
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.
<b>Основные центральные торговые коридоры</b>			
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.
<b>Магистраль</b>			
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, 2021 г. к 2020 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 м<sup>2</sup> в год (Садовое кольцо). Максимальная ставка находится на уровне 235 тыс. руб./м<sup>2</sup>.

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: набережные Тараса Шевченко и Бережковская, проект «ГЭС-2» на Болотном острове.

### Динамика ставок 2021г. к 2020 г.

Название улицы или торговой зоны	Ставка аренды (тыс. руб./м <sup>2</sup> /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

- Жилая
- Офисная
- Торговая
- Складская
- Гостиничная
- Курортно-рекреационная



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](mailto: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](mailto:Irina.Kozina@ru.knightfrank.com)