

STREET RETAIL

(ТОРГОВО-РОЗНИЧНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ)

МОСКВА

I полугодие 2022 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
Директор направления
стрит-ритейла Knight Frank Russia

«Традиционно рынок street retail наименее зависим от внешнеполитических событий. Однако по итогам 1П 2022 года мы наблюдаем колоссальную вакансию на Кузнецком мосту, связанную с закрытием магазинов, в т. ч. двух флагманов международных брендов. Однако при этом мы видим перспективу для новых

локальных брендов и компаний из стран-партнеров как возможность заявить о себе на центральных улицах столицы. Также стоит отметить активный спрос от предприятий общепита различных форматов, который позволяет нам прогнозировать дальнейшую положительную динамику на рынке стрит ритейла».

Основные выводы

- ♦ По итогам первого полугодия 2022 года суммарный объем площадей формата street retail составил 791,9 тыс. м², средний размер помещений – 166,4 м².
- ♦ В среднем по городу доля вакантных площадей составила 15,7% по итогам полугодия, сократившись на 1,0 п. п. за год, но увеличившись на 0,7 п. п. за полгода. Однако на рынке street retail сохраняется большой объем (порядка 124,5 тыс. м²) вакантных помещений практически на всех торговых коридорах Москвы.
- ♦ Заявления о приостановке деятельности иностранных брендов существенно не повлияли на уровень вакантности на многих исследуемых коридорах столицы, за исключением улицы Кузнецкий Мост, которую традиционно выбирали международные операторы для размещения флагманских магазинов. По итогам 1П 2022 г. доля свободных площадей на исследуемой улице составила 51,2% (+28,3 п. п. за год). Помимо этого, рост вакансии произошел в том числе за счет закрытия локальных игроков рынка.
- ♦ Наибольшая доля временно закрытых ретейлеров приходится на пешеходные улицы (11,9% от общего объема площадей на исследуемом коридоре), где сконцентрировано большое количество люксовых бутиков иностранных брендов. На транспортно-пешеходных улицах доля составляет всего 1,3%, меньше всего арендуют на крупных магистралях – менее 1%.

Предложение

По итогам первого полугодия 2022 года суммарный объем площадей формата street retail составил 791,9 тыс. м², средний размер помещений – 166,4 м².

- ♦ на центральных пешеходных улицах столицы – 88,8 тыс. м²;
- ♦ на центральных транспортно-пешеходных – 452,0 тыс. м²;
- ♦ на магистральных торговых коридорах города – 251,1 тыс. м².

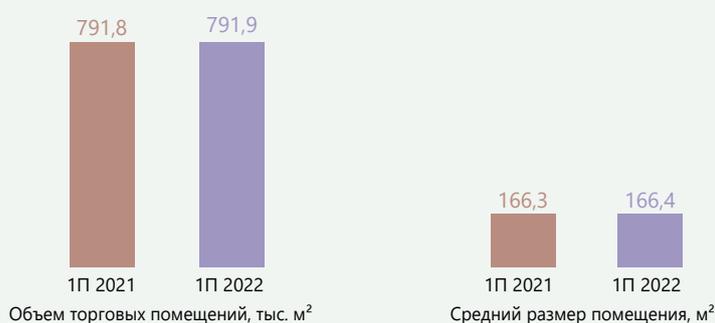
Стоит отметить, что большинство зданий на реконструкции исследуемых коридоров столицы находятся на ул. Тверской в домах 7, 10, 20

В структуре площадей исследуемых коридоров средний объем помещений на транспортно-пешеходных улицах и крупных магистралях приходится на

объекты с площадью в диапазоне 100–200 м² – 24,4% и 26,9% соответственно. Большой объем помещений с площадью от 300 м² до 500 м² сосредоточен на магистралях.

На центральных торговых коридорах лидером остается сфера общественного питания с долей 38,3%. Но при этом представлены также досуговые концепции, которые отличаются стабильностью (8,2%, динамика без изменений), а банки и финансовые организации снизили свое присутствие на рынке и продолжают уходить в онлайн (7,7%, снижение за год на 0,7 п. п.). Стоит отметить, что концентрация fashion-операторов по сравнению с пешеходными улицами существенно ниже – всего лишь 9,0% (динамика без изменений за год).

Динамика предложения в стрит-ритейле, 1П 2022 г. к 1П 2021 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.

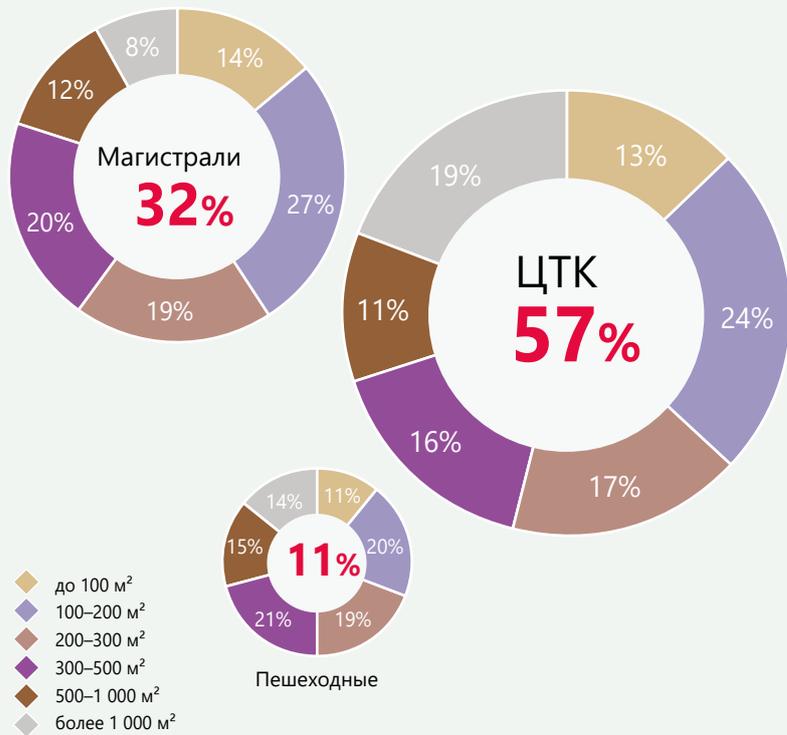
Источник: Knight Frank Research, 2022

На пешеходных улицах львиную долю также занимают операторы общепита, на которых приходится 48,3% (+1,3 п. п. за год), вторым крупным профилем арендатора являются fashion-ритейлеры – 19,2% (-3,5 п. п.), замыкает тройку лидеров магазины подарков и сувениров – 5,3% (+0,4 п. п.). Наименьшая доля приходится на магазины товаров для дома (0,3%, без изменений) и на банки и финансовые организации (1,7%, без изменений).

Структура арендаторов московских магистралей по профилю деятельности отличается бóльшим разнообразием. Здесь лидирующую позицию по объему торговых помещений занимают магазины товаров для дома с долей 15,4% (-0,3 п. п.), за ними следуют продуктовые магазины (15,3%, снижение на 0,4 п. п.) и заведения общественного питания с долей 14,7%. Максимальный прирост (на 0,4 п. п.) торговых помещений за прошедший год отмечается среди операторов услуг, включая медицинские.

Всего за первое полугодие 2022 г. на рынке было открыто 33 новых заведения общественного питания в пределах Садового кольца, что соответствует показателям аналогичного периода 2021 г.

Структура арендаторов по площади, I пол. 2022 г.



Источник: Knight Frank Research, 2022

Структура арендаторов по профилю деятельности на пешеходных улицах, I пол. 2022 г.



Источник: Knight Frank Research, 2022

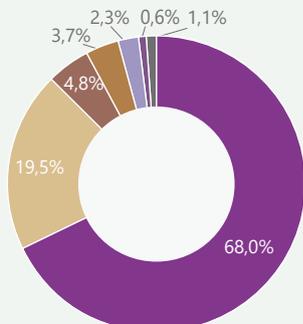
Структура арендаторов по профилю деятельности на транспортно-пешеходных улицах, I пол. 2022 г.



Структура арендаторов по профилю деятельности на крупных магистральных, I пол. 2022 г.



Структура иностранных арендаторов, приостановившие деятельность в РФ, по площади, I пол. 2022 г.



- ◆ Одежда/ Обувь
- ◆ Общественное питание
- ◆ Аксессуары
- ◆ Ювелирные изделия
- ◆ Товары для дома
- ◆ Продукты
- ◆ Другое

Источник: Knight Frank Research, 2022



Бренды

Заявления о приостановке деятельности иностранных брендов существенно не повлияли на уровень вакантности на многих исследуемых коридорах столицы, за исключением улицы Кузнецкий Мост, которую традиционно выбирали международные операторы для размещения флагманских магазинов. По итогам IП 2022 г. доля свободных площадей на исследуемой улице составила 51,2% (+28,3 п. п. за год). Помимо этого, рост вакансии произошел в том числе за счет закрытия локальных игроков рынка.

Наибольшая доля временно закрытых ретейлеров приходится на пешеходные улицы (11,9% от общего объема площадей на исследуемом коридоре), где сконцентрировано большое количество люксовых бутиков иностранных брендов. На транспортно-пешеходных

улицах доля составляет всего 1,3%, и меньше всего арендуют на крупных магистралях – менее 1%.

Однако некоторые свободные помещения на пешеходных и центральных торговых улицах успели обзавестись новыми арендаторами, например бутик Brunello Cucinelli на Петровке ул., д. 16 (вместо Burberry), а также локальными игроками, которые за последние полтора года стали активнее выходить на популярные локации столицы, как сделали 12 storeez (Столешников переулок, д. 13/15), Nikita Efremov (Петровка, д. 15), Kicks Town (Большая Дмитровка, д. 16, к. 1), YULIAWAVE (Большой Козихинский переулок, д. 15), Country Textile (Малый Козихинский переулок, д. 10, стр. 1), Nude stories (Петровка, д. 19), Ln Family (Большой Палашёвский переулок, д. 1/14, стр. 1) и др.

Вакансия

По итогам шести месяцев 2022 г. уровень вакантных помещений формата street retail практически на всех торговых коридорах Москвы остается на высоком уровне, однако внешнеполитический фон не оказал влияния на массовый рост новых свободных площадей, за исключением улицы Кузнецкий Мост.

В среднем по городу по итогам полугодия доля вакантных площадей составила 15,7%, сократившись на 1,0 п. п. за год, но увеличившись на 0,7 п. п. за полгода, однако показатель еще не достиг докризисных значений в 9%.

В первом полугодии 2022 г. увеличение на 4,6 п. п. отмечено на пешеходных улицах, где доля вакантных помещений составила 17,2% против 12,6% на конец первого полугодия 2021 года. Снижение за год (IП г. к IП 2021 г.)

было зафиксировано на остальных коридорах: так, например, на транспортно-пешеходных улицах показатель снизился на 1,1 п. п., на крупных магистралях на 2,8 п. п. За шесть месяцев максимальный рост вакансии зафиксирован на пешеходных улицах (+5,3 п. п.).

Среди пешеходных улиц наблюдается восстановление спроса на Арбате, где традиционно сосредоточены значительный туристический и досуговый трафики, и на Столешниковом переулке – к концу первого полугодия доля вакантных помещений здесь сократилась до 11,9% и 7,2% соответственно. Зафиксирован рост доли вакантных площадей на улицах Кузнецкий Мост, Никольская, в Камергерском переулке, связанный в том числе с закрытием fashion-операторов и заведений общепита, например «Бургер Кинг» и KFC в Камергерском переулке, «Farsh», Nike, Massimo Dutti, Rendez-Vous на Кузнецком мосту. На оставшихся улицах уровень вакантности практически не изменился по сравнению с аналогичным показателем 2021 г.

Среди транспортно-пешеходных торговых коридоров Москвы было зафиксировано снижение уровня вакантных площадей на Бульварном кольце (-0,9 п. п.) и в центральном торговом коридоре (-1,8 п. п.), однако в последнем средний показатель вакансии находится на высоком уровне – 14,6%. Незначительное увеличение доли вакантных помещений зафиксировано на Садовом кольце (+0,1 п. п.).

Динамика вакансии в стрит-ритейле, 1П 2022 г. к 1П 2021 г.

	Доля вакантных площадей, %		Динамика
	1П 2021	1П 2022	
Основные центральные торговые коридоры			
Бульварное кольцо	14,1%	13,2%	-0,9 п. п.
Садовое кольцо	14,2%	14,3%	0,1 п. п.
Центральные торговые коридоры	16,3%	14,6%	-1,8 п. п.
Основные центральные торговые коридоры			
Б. Дмитровка ул.	9,2%	10,1%	0,9 п. п.
Большая Лубянка	23,7%	18,6%	-5,1 п. п.
Большая Никитская	44,7%	35,9%	-8,8 п. п.
Большая Ордынка	27,3%	35,4%	8,1 п. п.
Большая Якиманка	21,7%	10,7%	-11,0 п. п.
Красная Пресня ул.	5,9%	6,9%	1,0 п. п.
Малая Бронная	9,0%	5,0%	-4,0 п. п.
Маросейка	10,6%	10,9%	0,3 п. п.
Мясницкая	20,9%	20,6%	-0,3 п. п.
Неглинная улица	11,8%	10,7%	-1,1 п. п.
Новокузнецкая	4,1%	4,6%	0,4 п. п.
Новый Арбат	10,9%	5,5%	-5,4 п. п.
Остоженка	41,5%	38,3%	-3,2 п. п.
Петровка ул.	15,5%	10,3%	-5,1 п. п.
Петровка ул.	14,1%	12,4%	-1,7 п. п.
Пятницкая	9,5%	9,1%	-0,3 п. п.
Тверская улица	21,8%	19,3%	-2,4 п. п.
Тверская-Ямская ул.	25,7%	28,3%	2,7 п. п.
Основные пешеходные торговые коридоры			
Арбат	13,6%	11,9%	-1,7 п. п.
Б. Толмачёвский пер.	0,0%	0,0%	0,0 п. п.
Камергерский переулок	13,7%	22,0%	8,3 п. п.
Климентовский	0,0%	0,0%	0,0 п. п.
Кузнецкий мост	22,9%	51,2%	28,3 п. п.
Лаврушинский	78,5%	57,1%	-21,5 п. п.
Никольская ул.	9,0%	13,3%	4,3 п. п.
Ордынский тупик	39,4%	17,4%	-21,9 п. п.
Пятницкий пер.	1,0%	4,2%	3,1 п. п.
Рождественка	9,8%	9,8%	0,0 п. п.
Садовнический пр-д	0,0%	7,8%	7,8 п. п.
Столешников пер.	8,8%	7,2%	-1,6 п. п.
Тверской проезд	50,0%	50,0%	0,0 п. п.
Третьяковский проезд	0,0%	0,0%	0,0 п. п.
Магистрали			
Кутузовский проспект	29,4%	26,1%	-3,2 п. п.
Ленинский проспект	16,9%	15,9%	-1,0 п. п.
Мира проспект	21,1%	15,2%	-5,9 п. п.
Ленинградский проспект	17,2%	16,1%	-1,1 п. п.
Комсомольский проспект	20,5%	15,1%	-5,4 п. п.

Источник: Knight Frank Research, 2022

Динамика вакансии в стрит-ритейле, 1П 2022 г. к 1П 2021 г.

Показатель	1П 2021	2П 2021	1П 2022	Динамика	
				год	год
Крупные магистрали	20,5%	17,6%	17,7%	0,1 п. п.	-2,8 п. п.
Транспортно-пешеходные улицы	15,4%	14,2%	14,3%	0,1 п. п.	-1,1 п. п.
Пешеходные улицы	12,6%	11,9%	17,2%	5,3 п. п.	4,6 п. п.

Источник: Knight Frank Research, 2022

Ставки

По итогам первого полугодия 2022 года наиболее высокие запрашиваемые ставки аренды соответствуют помещениям, расположенным на Кузнецком Мосту, в окрестностях Патриарших и в Столешниковом переулке, а также на расположенных вблизи метро на улицах Тверской и Никольской.

Минимальный размер ставок в 1П 2022 года составил 20 тыс. руб. за м² в год

на Садовом кольце (=), на Пятницкой ул. (-20% по сравнению с аналогичным периодом 2021 г.) и на пр-те Мира (-33% по сравнению с аналогичным периодом 2021 г.). Максимальная ставка находится на уровне 271 тыс. руб./м² на Никольской.

Снижение нижней границы ставки аренды было отмечено в половине ключевых торговых коридоров города: на 10–45% в зависимости от улицы, на четырех ана-

лизируемых улицах ставка аренды оказалась на уровне аналогичного периода 2021 года.

Существенное увеличение верхней границы ставки аренды было зафиксировано на Камергерском переулке, Мясницкой, Кутузовском пр-те и в окрестностях Патриарших, где увеличение произошло за счет выхода нового предложения на рынок.

Динамика ставок 1П 2022 г. к 1П 2021 г.*

Название улицы или торговой зоны	Ставка аренды (тыс. руб./м ² /год), не вкл. НДС					
	I пол. 2021		I пол. 2022		Изменение	
	min	max	min	max	нижней границы по сравнению с предыдущим годом, п. п.	верхней границы по сравнению с предыдущим годом, п. п.
Никольская ул.	86	230	70	271**	-19%	18%
Кузнецкий Мост ул.	60	235	50	255	-17%	9%
Тверская ул. (на участке от ст. м. «Охотный Ряд» до ст. м. «Пушкинская»)	40	215	40	240**	0%	12%
Патриаршие пруды	85	150	65	210	-24%	40%
Столешников пер.	101	160	101	190	0%	19%
Камергерский пер.	60	80	33	165	-45%	106%
Пятницкая ул.	25	150	20	160	-20%	7%
Арбат ул.	50	180	40	155	-20%	-14%
Мира пр-т	30	130	20	145	-33%	12%
Мясницкая ул.	50	100	45	145	-10%	45%
Петровка ул.	40	120	45	120	13%	0%
Новый Арбат ул.	45	90	45	120	0%	33%
Садовое кольцо	20	90	20	95	0%	6%
Кутузовский пр-т	30	50	25	70	-17%	40%

* Данные ранжированы по верхней границе I пол. 2022 г.

** Помещение располагается вблизи к метро

Источник: Knight Frank Research, 2022

Прогноз

В ближайшее время мы не ожидаем новых громких уходов международных игроков с рынка street retail. По имеющейся информации, многие из брендов говорят о пролонгации договоров, но пока на более короткие сроки.

Чаще всего закрытия носят временный характер из-за внешнеполитической ситуации и логистических сложностей. В целом сейчас все бренды без исключения, включая люксовых операторов, рассматривают новые варианты поставок и ждут подходящего момента для возвращения.

Пустые помещения на пешеходных улицах, где ранее располагались иностранные бренды, уже сейчас рассматриваются другими арендаторами, в том числе локальными брендами и новыми компаниями из списка дружественных стран.

До конца года ключевое влияние на текущее и будущее развитие ретейлеров в торговых коридорах Москвы будут оказывать следующие факторы:

- ♦ Изменение поведения потребителей.
- ♦ Снижение иностранного туристического потока по сравнению с докризисными годами.
- ♦ Изменение уровня вакантности в связи с возможным уходом международных брендов.
- ♦ Сокращение средней площади помещений.
- ♦ Появление новых брендов на рынке: локальные марки и иностранные бренды, включая перепродажу бизнеса игроков, заявивших об уходе.
- ♦ Легализация параллельного импорта.

- ♦ Возросшие затраты в отделку помещений.

Несмотря на существующие внешние факторы, влияющие на развитие сегмента street retail, спрос на помещения с отделкой и оборудованием на рынке сохраняется. Ликвидные объекты на востребованных локациях с интенсивным пешеходным трафиком не претерпели существенных изменений в арендных ставках и в спросе у арендаторов в том числе потому, что рынок street retail меньше зависит от иностранных игроков в отличие от торговых центров.

Как один из перспективных трендов на рынке можно выделить спрос на помещения в Столешниковом переулке, на Петровке, Большой Дмитровке и в окрестностях Патриарших, например, от локальных российских дизайнеров и брендов с эксклюзивными товарами.



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



Чтобы 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

Региональный директор, Россия и СНГ
OShirokova@kf.expert

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ольга Решетникова

Директор, Россия и СНГ
or@kf.expert



© Knight Frank LLP 2022 – 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