

STREET RETAIL

(ТОРГОВО-РОЗНИЧНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ)

МОСКВА

2023 г.

Специалисты компании NF Group 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.



Основные выводы

- > По итогам 2023 года суммарный объем площадей формата street retail составил 710 тыс. м², средний размер помещений – 171 м².
- > Доля вакантных площадей составила 9,8%, сократившись на 5,0 п. п. за год. Однако в абсолютном выражении объем свободных площадей сохраняется на достаточно высоком уровне: 69,3 тыс. м².
- > Снижение доли свободных площадей отмечалось на всех типах улиц: крупные магистральные улицы – 3,3 п. п. за год, транспортно-пешеходные улицы – 4,3 п. п., пешеходные улицы – 14,7 п. п.
- > Наблюдалось снижение доли свободных площадей и на тех улицах, где были представлены международные бренды, которые приостановили свою деятельность или ушли из России. Например, вакантность на Кузнецком Мосту к концу 2023 года составила 5,7% (-42,9 п. п. за год), на Тверской улице – 3,6% (-22,5 п. п. за год).
- > Снижение доли свободных площадей связано в первую очередь с активным развитием российских брендов.
- > За 2023 год не менее 30 fashion-брендов открыли новые магазины в формате street retail на центральных улицах Москвы, что на 37% больше показателя 2022 года. Из них 60% приходится на магазины одежды и обуви; 27% – на ювелирные и магазины аксессуаров; 10% – на парфюмерные магазины; 3% – на магазины товаров для дома.



Ирина Козина
Директор направления
стрит-ритейла NF Group

«Рынок аренды помещений формата street retail был очень активным в 2023 году на всех изучаемых торговых коридорах, что подтверждается сокращением доли вакантных помещений. Среди основных трендов по итогам 2023 года отмечается сохранение спроса со стороны сегмента общественного питания, который пока остается лидером не только в структуре спроса, но и в доле арендаторов на улицах города. Также

нельзя не отметить высокую активность со стороны fashion-арендаторов и локальных ювелирных брендов, которые по итогам года увеличили долю своего присутствия на центральных торговых коридорах. Столешников переулок и улица Петровка были лидерами по запросам на аренду наряду с Патриаршими прудами, что подтверждается минимальными показателями вакантности в этих районах».

Предложение

По итогам 2023 года суммарный объем площадей формата street retail составил 709,2 тыс. м²:

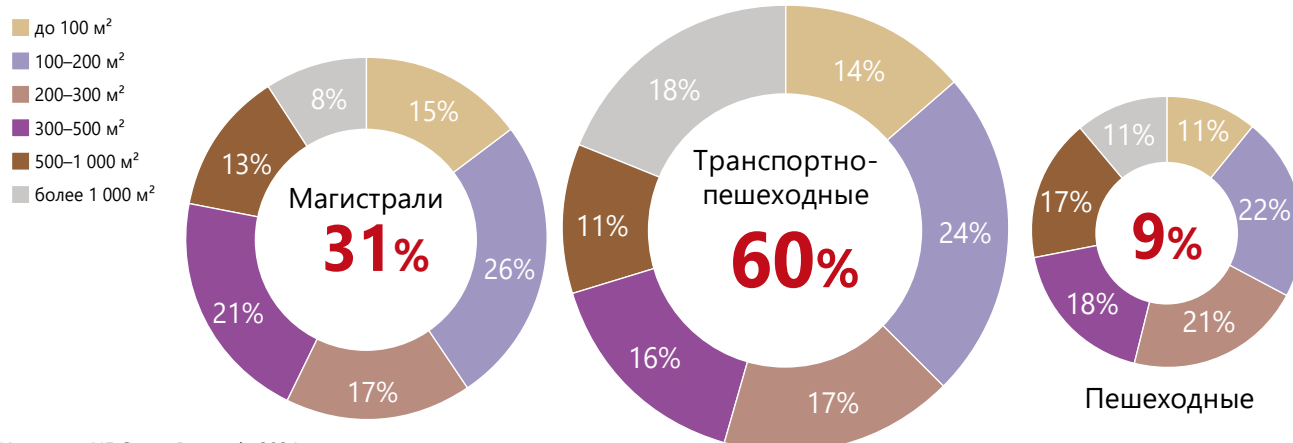
- > на центральных пешеходных улицах – 62,3 тыс. м²;
- > на центральных транспортно-пешеходных улицах – 422,6 тыс. м²;
- > на магистральных торговых коридорах города – 224,2 тыс. м².

В структуре рынка street retail по всем торговым коридорам основной объем предложения представлен помещениями площадью от 100 до 200 м²,

которые являются наиболее востребованными у арендаторов. На пешеходных улицах доля таких объектов составляет 22%, на транспортно-пешеходных – 24%, на магистралях – 26%.

На центральных торговых коридорах лидером по объему занимаемых площадей традиционно остается сфера общественного питания с долей 38%. В топ-3 лидеров также входят fashion-бренды – 11,4% и досуговые концепции – 7,8%. На продуктовые магазины приходится 7,7% площадей.

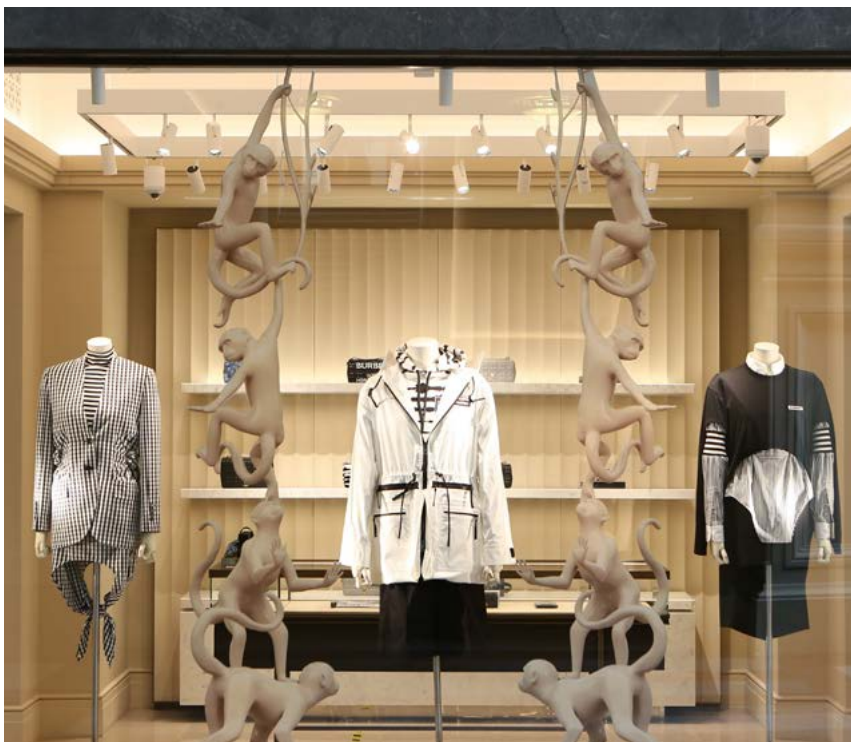
Структура помещений по площади, 2023 г.



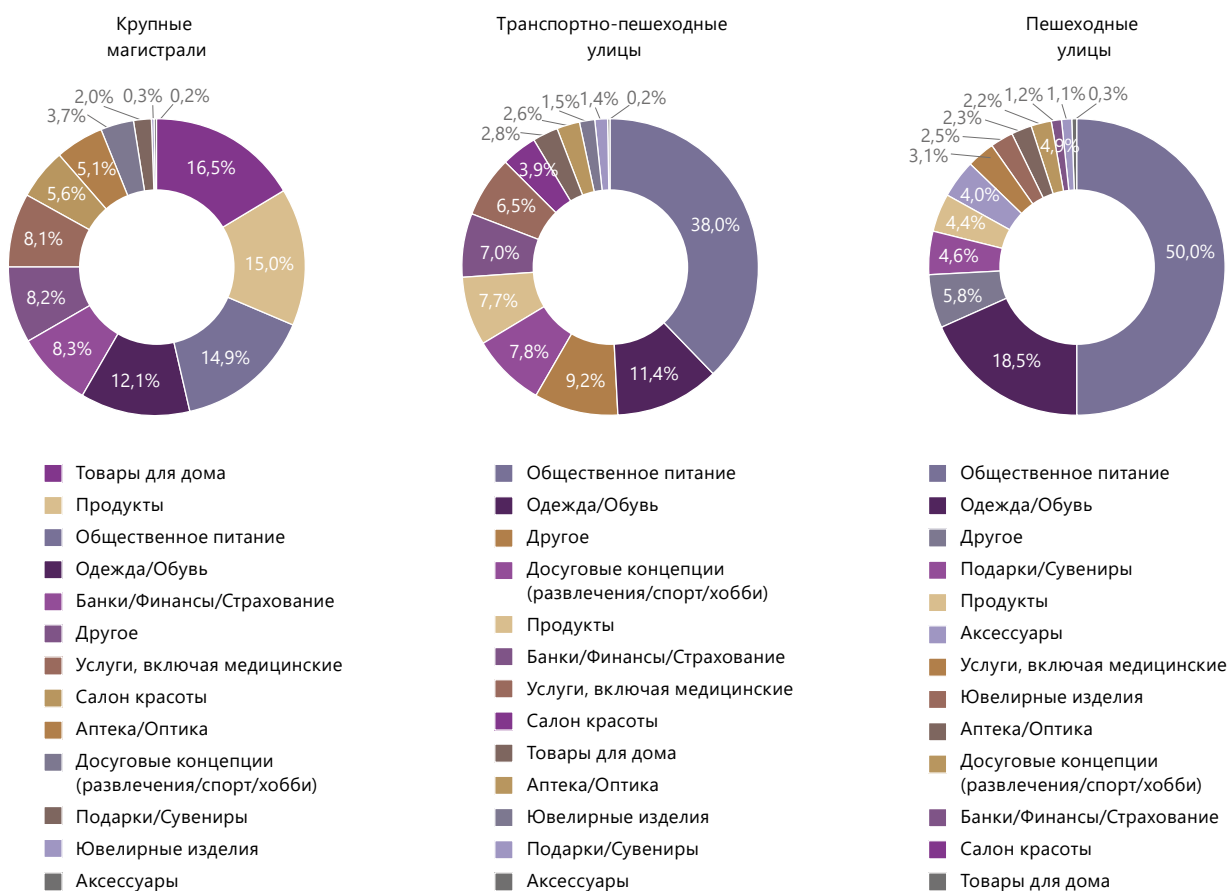
Источник: NF Group Research, 2024

На пешеходных и транспортно-пешеходных улицах большую часть арендованных площадей также занимают операторы общепита, на которых приходится 50% и 38% соответственно. За год доля кафе и ресторанов на пешеходных улицах увеличилась на 2,6 п. п. Вторым крупным профилем арендаторов являются fashion-ритейлеры.

Структура арендаторов московских магистралей по профилю деятельности отличается большим разнообразием. Здесь лидирующую позицию по объему торговых площадей занимают магазины товаров для дома с долей 16,5%, за ними следуют продуктовые ритейлеры с долей 15% и заведения общественного питания с долей 14,9%. Доля операторов услуг, включая медицинские, по итогам 2023 года составляет 8,1%, магазины одежды и обуви занимают 12,1% от общего объема площадей на магистральных улицах.



Структура арендаторов по профилю деятельности, 2023 г.



Источник: NF Group Research, 2024

Вакантность

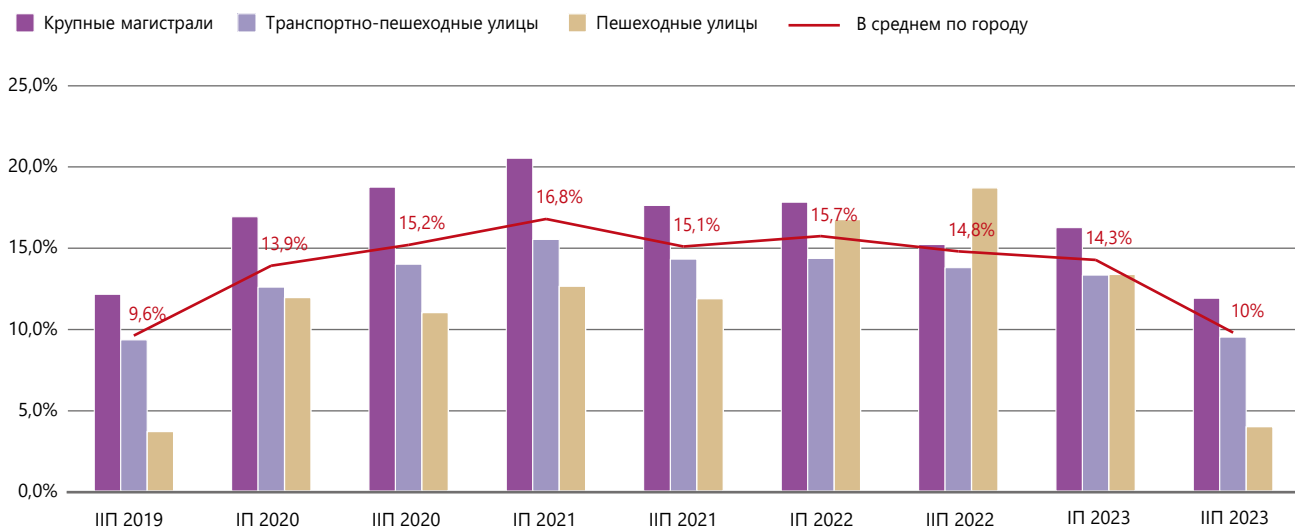
По итогам 2023 года доля свободных площадей в street retail составила 10%, что ниже на 4,8 п. п. итогов 2022 года. Однако показатель вакантности пока не достиг значений допандемийного 2019 года (9,6%).

По итогам 2023 года существенное снижение доли свободных площадей отмечается на пешеходных улицах Москвы (-12,3 п. п.), где вакантно всего 4%.

Наблюдается восстановление спроса на улице Арбат: доля вакантных площадей

сократилась за год на 10,6 п. п. и составила 1,7%. В Камергерском переулке вакантность достигла 3,5%, снизившись на 16,1 п. п. за год. Среди открытий стоит выделить ресторан средиземноморской кухни Мого. Максимальное

Динамика вакантности в street retail



Источник: NF Group Research, 2024



снижение свободных площадей отмечается на Кузнецком мосту (-42,9 п. п.), где в декабре 2023 года вакантно было всего 5,7% площадей. Большие площади заняли Lime и Henderson.

Среди транспортно-пешеходных торговых коридоров Москвы отмечается снижение уровня вакантных площадей на Садовом кольце (-4,7 п. п.) и на центральных торговых коридорах (-5,6 п. п.), однако на Бульварном кольце замечен рост числа свободных площадей – 13,1% (+2,8 п. п. за год).

Немалое влияние на вакантность оказала приостановка деятельности иностранных брендов, которое впоследствии уравновесилось возросшим спросом со стороны других игроков. Так, к примеру, Тверская улица после роста вакантных помещений в прошлом году в текущем уже показывает снижение вакантности. По итогам 2023 г. доля свободных площадей на Тверской составила 3,6% (-22,5 п. п. за год).

Бренды

За 2023 год на исследуемых улицах Москвы открылись не менее 30 новых магазинов fashion-брендов в формате street retail, что на 37% больше по сравнению с 2022 годом. Из них:

- > 60% приходится на магазины одежды и обуви;
- > 27% на ювелирные и магазины аксессуаров;
- > 10% на парфюмерные магазины;
- > 3% на магазины товаров для дома.

После ухода из России ряда международных брендов их площади заняли преимущественно российские ретейлеры. На Тверской улице вместо H&M открылся магазин Gloria Jeans. Помимо этого, помещение, в котором ранее размещался флагманский магазин Nike, теперь занимает Lime.

Российские бренды используют возможность расширения своего присутствия в офлайн-сегменте, особенно в центре Москвы, благодаря уходу международных брендов. Они активно занимают центральные локации для запуска своих флагманских магазинов.

Доля свободных площадей на основных торговых улицах Москвы

	Доля вакантных площадей, %		Динамика
	2022	2023	
Крупные магистрали	15,2%	11,9%	-3,3 п. п.
Транспортно-пешеходные улицы	13,8%	9,5%	-4,3 п. п.
Пешеходные улицы	18,7%	4,0%	-14,7 п. п.
Основные транспортно-пешеходные коридоры			
Бульварное кольцо	10,3%	13,1%	2,8 п. п.
Садовое кольцо	13,8%	9,1%	-4,7 п. п.
Центральные торговые коридоры	14,6%	9,0%	-5,6 п. п.
Основные центральные торговые коридоры			
Б. Дмитровка ул.	18,1%	13,1%	-5,0 п. п.
Большая Лубянка ул.	22,8%	30,5%	7,7 п. п.
Большая Никитская ул.	28,3%	10,1%	-18,2 п. п.
Большая Ордынка ул.	35,4%	37,9%	2,5 п. п.
Большая Якиманка ул.	9,8%	6,9%	-2,9 п. п.
Красная Пресня ул.	8,8%	10,4%	1,6 п. п.
Малая Бронная ул.	6,6%	0,8%	-5,8 п. п.
Маросейка ул.	8,5%	6,2%	-2,3 п. п.
Мясницкая ул.	19,1%	8,5%	-10,6 п. п.
Неглинная ул.	9,3%	6,9%	-2,4 п. п.
Новокузнецкая ул.	4,9%	6,6%	1,7 п. п.
Новый Арбат ул.	6,2%	1,8%	- 4,4 п. п.
Остоженка ул.	29,2%	13,9%	-15,3 п. п.
Петровка ул.	8,1%	0,0%	-8,1 п. п.
Покровка ул.	10,2%	10,3%	0,1 п. п.
Пятницкая ул.	8,7%	5,1%	-3,6 п. п.
Тверская ул.	26,1%	3,6%	-22,5 п. п.
Тверская-Ямская ул.	21,6%	26,7%	5,1 п. п.
Основные пешеходные торговые коридоры			
Арбат ул.	12,3%	1,7%	-10,6 п. п.
Камергерский пер.	19,6%	3,5%	-16,1 п. п.
Климентовский пер.	0,0%	2,1%	+2,1 п. п.
Кузнецкий мост ул.	48,6%	5,7%	-42,9 п. п.
Никольская ул.	16,6%	4,7%	-11,9 п. п.
Пятницкий пер.	0,0%	0,0%	0,0 п. п.
Рождественка ул.	9,8%	10,2%	0,4 п. п.
Столешников пер.	4,5%	6,5%	2,0 п. п.
Крупные магистрали			
Кутузовский проспект	25,8%	20,3%	-5,5 п. п.
Ленинский проспект	13,9%	9,3%	-4,6 п. п.
Мира проспект	9,7%	12,8%	3,1 п. п.
Ленинградский проспект	14,6%	9,8%	-4,8 п. п.
Комсомольский проспект	10,7%	5,8%	-4,9 п. п.

Источник: NF Group Research, 2024

Примеры локальных ретейлеров, открывших магазины в формате street retail в 2023 г.

№	Название	Адрес	Профиль	Ценовой сегмент
1	Kicksmania*	Большой Козихинский пер., д. 12/2	Одежда и обувь	Средний+, Премиум
2	Viva La Vika	Малая Бронная ул., д. 24, стр. 1	Ювелирные украшения	Средний+
3	Botrois	Малая Бронная ул., д. 15	Одежда и обувь	Премиум
4	IBeauty	Тверская ул., д. 6	Парфюмерия и косметика	Средний+
5	Precise	Столешников пер., д. 14	Одежда и обувь	Премиум
6	UMMAYA	Большой Козихинский пер., д. 6	Одежда и обувь	Средний+
7	Gloria Jeans	Тверская ул., д. 16, стр. 1 Новый Арбат ул., д. 11с1	Одежда и обувь	Средний+
8	Henderson	Кузнецкий Мост ул., д. 9/10, стр. 1	Одежда и обувь	Средний+
9	Святая	Петровка ул., д. 15, стр. 1	Одежда и обувь	Средний+
10	Zelenski&Rozen	Малая Бронная ул., д. 20а	Парфюмерия и косметика	Средний+
11	Visage Concept	Большой Козихинский пер., д. 14, стр. 2	Парфюмерия и косметика	Премиум
12	Namelazz	Петровка ул., д. 20/1	Одежда и обувь	Средний+
13	Just sport*	Кузнецкий мост, д. 9	Одежда и обувь	Средний+, Премиум
14	SneakerMania*	Большая Дмитровка ул., д. 32, с. 1	Одежда и обувь	Средний+, Премиум
15	Институт кроссовок и любви*	Рождественка ул., д. 6/9/20, с. 1	Одежда и обувь	Средний+, Премиум
16	Liza Borzaya	Петровка ул., д. 5	Ювелирные украшения	Премиум
17	Tous	Большой Козихинский пер., д. 12/2	Ювелирные украшения	Средний+
18	Esmira Usdabaeva	Петровка ул., д. 18	Одежда и обувь	Средний+
19	Cluev	Петровка ул., д. 5	Ювелирные украшения	Премиум
20	Русские самоцветы	Столешников пер., д. 14	Ювелирные украшения	Средний+
21	Parure Ateler	Петровка ул., д. 5	Ювелирные украшения	Премиум
22	Efor	Тверская ул., д. 15	Одежда и обувь	Средний+
23	JNBY	Театральная пл., д. 2	Одежда и обувь	Средний+
24	Ruxara	Тверская ул., д. 15	Одежда и обувь	Средний+
25	Poison drop	Спиридоньевский пер., д. 17	Ювелирные украшения	Средний+
26	Levashovaelagina	Малая Никитская ул., д. 8/1	Ювелирные украшения	Средний+
27	MoMo for Home	Малый Палашевский пер., д. 2/8	Товары для дома	Средний+
28	WHO I AM	Малая Никитская ул., д. 8/1	Одежда и обувь	Средний+
29	AND the brand	Большая Дмитровка ул., д. 11	Одежда и обувь	Средний+
30	Evening	Тверская ул., д. 12, с. 1	Одежда и обувь	Средний+

*Ресейл-бутик брендовых товаров

Источник: NF Group Research, 2024

Общественное питание

Общественное питание остаётся одним из лидеров по объёму занимаемых площадей на центральных улицах Москвы. Одними из наиболее популярных мест для ресторанного бизнеса являются улицы, расположенные в районе Патриарших прудов, где доля кафе и ресторанов достигает 47,5%.

Доля заведений общественного питания за последний год выросла на таких улицах, как Малая Бронная, Большая Никитская, Б. Дмитровка, Тверская.

По итогам 2023 года самая высокая доля заведений общественного питания в формате стрит-ритейл представлена на Большой Никитской улице – 74% (+19 п. п. за год). Данная улица стала местом притяжения для именитых рестораторов и новых игроков рынка. К примеру, в 2023 году были открыты ресторан Mamie, Rogue и Teatro.

На втором месте по доле занимаемых операторами общественного питания площадей находится Малая Бронная – 57% (+10 п. п. за год). Несмотря на активное развитие fashion-брендов в этой локации, наибольший объем площадей все еще занимают рестораны, кафе и бары. Также заметный рост доли площадей формата street retail, занимаемых представителями ресторанного бизнеса, наблюдается на Большой Дмитровке. Общая доля ресторанов, кафе и баров составила 52%, а рост – на 13 п. п. за год.

Среди открытий в 2023 году стоит выделить самый крупный проект ресторатора Уиллиама Ламберти Historian на Большой Никитской ул., д. 58, итальянский ресторан Il Matto на Большой Дмитровке и новый ресторан Uni на Малой Бронной от Alaba Group.

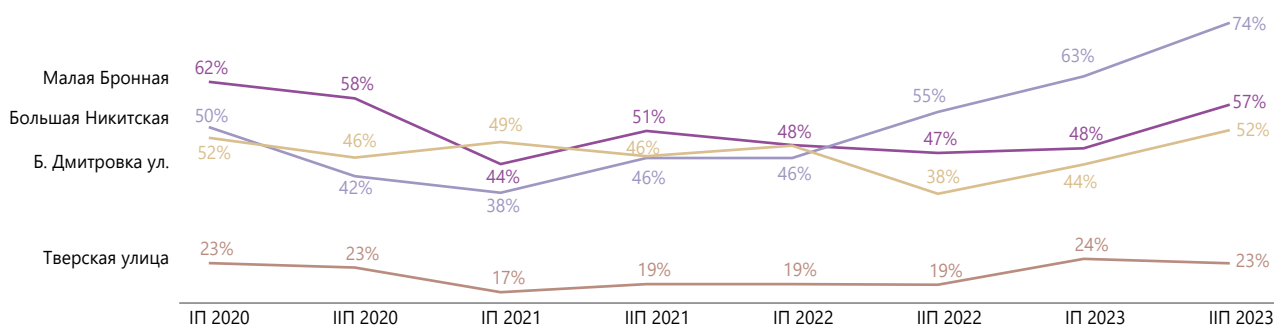
Примеры ресторанов, открытых в 2023 году на центральных улицах Москвы

№	Название	Адрес	Ценовой сегмент
1	Saray	Гранатный пер., д. 19	Средний +
2	Mume	Пресненская наб., д. 2	Премиум
3	Historian	Большая Никитская ул., д. 58	Средний +
4	Пафос	Тверской бульвар, д. 27с1	Средний +
5	Ivanka	1-й Красногвардейский пер., д. 22с2 (Neva Towers)	Премиум
6	Uni	Малая Бронная ул., д. 22с2	Премиум
7	Svet	Подкопаевский пер., д. 4а	Премиум
8	Mr. Lee	Поварская ул., д. 52/55с3	Премиум
9	Omela	Пожарский пер., д. 3	Премиум
10	Mamie	Большая Никитская ул., д. 14/2с6	Средний +
11	Narnia	Большая Бронная ул., д. 2/6	Средний +
12	Il Matto	Большая Дмитровка ул., д. 9с1	Премиум
13	Capo	Большая Дмитровка ул., д. 5/6с1	Средний +
14	Teatro	Большая Никитская ул., д. 23/14/9	Средний +
15	Ikura	Рождественский бульвар, д. 1	Премиум

Источник: NF Group Research, 2024



Динамика доли заведений общественного питания в формате street retail на улицах Москвы



Источник: NF Group Research, 2024

Арендные ставки на помещения формата street retail на улицах Москвы

Название улицы или торговой зоны	Ставка аренды (тыс. руб./м²/год), не вкл. НДС					
	2022		2023		Изменение	
	min	max	min	max	нижней границы за год, п. п.	верхней границы за год, п. п.
Арбат ул.	40	110	37	128	-8%	+16%
Никольская ул.	70	236	50	226	-29%	+13%
Тверская ул. (на участке от ст. м. «Охотный Ряд» до ст. м. «Пушкинская»)	40	150	35	128	-13%	-15%
Пятницкая ул.	25	160	38	185	+52%	+16%
Садовое кольцо	20	95	25	120	+25%	+26%
Мира пр-т	30	145	31	116	+3%	-20%
Патриаршие пруды	70	150	67	195	-4%	+30%
Кузнецкий Мост ул.	40	255	44,5	258	+11%	+1%
Новый Арбат ул.	50	150	55	121	+10%	-19%
Столешников пер.	101	190	101	190	0%	0%
Мясницкая ул.	45	100	24	76	-47%	-24%
Камергерский пер.	60	80	25	155	-58%	+94%
Петровка ул.	60	110	66	110	+10%	0%
Кутузовский пр-т	20	70	21	52	+5%	-26%

Источник: NF Group Research, 2024

Арендные ставки

По итогам 2023 г. самыми высокими являются запрашиваемые ставки аренды на помещения*, которые расположены на Столешниковом переулке и Пятницкой улице, а также в окрестностях Патриарших прудов.

Минимальный размер запрашиваемых ставок в 2023 г. увеличился с 20 до 21 тыс. руб./м²/год (Кутузовский проспект).

Существенное увеличение верхней границы запрашиваемого диапазона арендных ставок отмечается в Камергерском переулке из-за ограниченного качественного предложения и стабильно высокого спроса на помещения в данной локации.

Снижение верхней границы ставки аренды отмечалось только в четырех локациях – на 15–26% в зависимости от улицы, на остальных улицах максимальные ставки выросли.

Изменение ставок аренды зависит в первую очередь от расположения и качественных характеристик. Также немаловажную роль играют внешние факторы, которые влияют на туристический поток на исторических и культурных улицах и формируют спрос со стороны потенциальных арендаторов.

Прогноз

В 2024 году прогнозируется стабилизация вакантности на центральных улицах Москвы на уровне 9–10%, что является достаточно низким показателем на рынке. Особенно это касается главных торговых улиц города, где наряду с высоким интересом со стороны ресторанов и кафе ожидается усиление активности fashion-брендов. Эти бренды стремятся разместиться в центральных локациях для создания своих флагманских магазинов. Такая стратегия способствует укреплению их имиджа и подкрепляется успешным примером международных брендов в столичных городах по всему миру.

Часть люксовых брендов продолжают занимать помещения и платить арендную плату, а приостановка их деятельности не отражается на уровне вакантности Москвы.

В 2024 г. ключевое влияние на текущее и будущее развитие ретейлеров в торговых коридорах Москвы будут оказывать следующие факторы:

- > Наличие свободных помещений
- > Изменение потребительского поведения

- > Появление новых брендов на рынке: локальные марки и иностранные бренды, включая перепродажу бизнеса игроков, заявивших об уходе
- > Возросшие затраты на отделку помещений

Несмотря на существующие внешние факторы, влияющие на развитие сегмента street retail, спрос на помещения на рынке сохраняется и продолжит расти. По данным на начало 2024 г. значительная часть помещений на центральных улицах столицы уже занята, что усложняет задачу для открытия новых магазинов и ресторанов тем арендаторам, которые хотят занять наиболее качественные локации. Ликвидные объекты в востребованных локациях с интенсивным пешеходным трафиком будут увеличивать арендные ставки за счет возросшего числа потенциальных арендаторов, которые хотят закрепиться на центральных улицах.

Средние запрашиваемые арендные ставки будут точно расти ввиду небольшого объема свободного ликвидного предложения и стабильно высокого спроса на торговые помещения.

* В основу исследования входят помещения, расположенные на первых этажах (первая линия) с площадью от 100 м² до 350 м²

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF Group, 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

Чтобы узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы, свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12

Nf@nfgroup.ru

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

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Партнер, региональный директор

OS@nfgroup.ru

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ольга Решетнякова

Директор

OR@nfgroup.ru

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Ирина Козина

Директор направления стрит-ритейла

IK@nfgroup.ru



© NF Group 2024 – 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 NF Group в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием NF Group как источника данных.