

# STREET RETAIL

## (ТОРГОВО-РОЗНИЧНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ) МОСКВА

2024 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.





Ирина Козина

Директор направления  
стрит-ритейла NF Group

«По итогам 2024 г. мы фиксируем исторический минимум по показателям вакантности на центральных торговых коридорах города за последние пять лет. Сегмент общественного питания продолжает уверенно лидировать не только в структуре спроса, но и в доле открытий и занимаемых площадей на улицах Москвы. К сожалению, уже в этом году мы наблюдали дефицит качественного предложения в аренду под общепит, что в следующем году может привести к сокращению количества новых открытий в центральной части города. Отдельно хочется отметить российских fashion-операторов, которые не снижают темпов открытий, продолжая забирать помещения в Столешниковом переулке, на улице Петровке и в прочих центральных локациях».

## Основные выводы

- > По итогам 2024 г. доля свободных площадей формата стрит-ритейл составила 7,7% (-0,3 п. п. за год). Снижение вакантности связано в первую очередь с активным развитием российских fashion-брендов и высоким спросом на помещения под кафе и рестораны.
- > За 2024 г. более 50 российских ритейлеров fashion-сегмента, beauty-сегмента и сферы товаров для дома открыли новые магазины на основных торговых улицах Москвы, что почти вдвое больше по сравнению с 2023 г.
- > Средний размер помещений составил 163 м<sup>2</sup>, что сопоставимо с показателем прошлого года.

## Предложение

В структуре рынка стрит-ритейл по всем торговым коридорам основной объем предложения представлен помещениями площадью от 100 до 200 м<sup>2</sup>, которые являются наиболее востребованными у арендаторов. На пешеходных улицах доля таких объектов составляет 23%, на транспортно-пешеходных – 25%, на магистралях – 27%. На магистралях и пешеходных улицах также распространены помещения площадью от 300 до 500 м<sup>2</sup>.

## Вакантность

По итогам 2024 г. доля свободных площадей на основных торговых улицах Москвы составила 7,7%. За год показатель снизился на 0,3 п. п., что является одним из минимальных значений за последние шесть лет. Снижение вакантности связано с высокой активностью со стороны локальных fashion-ритейлеров, а также кафе и ресторанов.

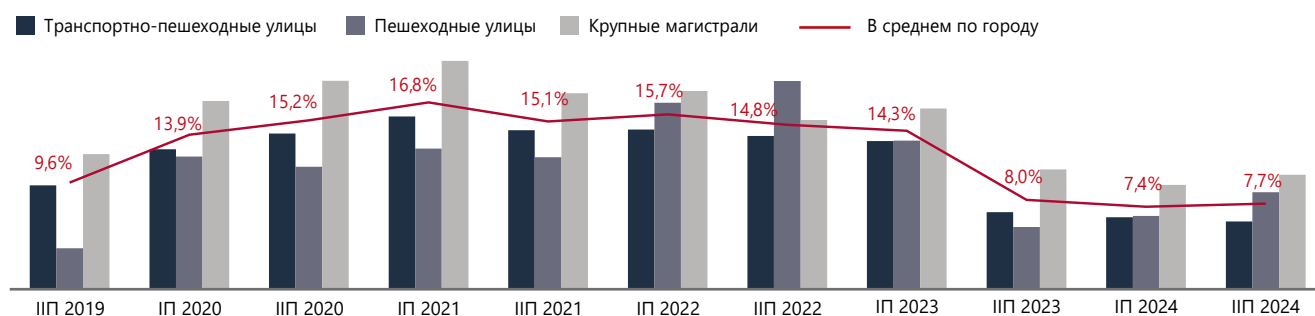
- > На транспортно-пешеходных улицах и крупных магистралях вакантность составила 6,1 и 10,3% соответственно, сократившись на 0,5–0,8 п. п. за год.

### Структура помещений по площади (м<sup>2</sup>), 2024 г.

	<100	100–200	200–300	300–500	500–1 000	>1 000
Пешеходные улицы	11%	23%	20%	26%	12%	8%
Транспортно-пешеходные улицы	14%	25%	16%	16%	10%	19%
Крупные магистрали	15%	27%	17%	21%	12%	8%

Источник: NF Group Research, 2024

### Динамика вакантности на основных торговых коридорах Москвы



Источник: NF Group Research, 2024

> Обратная динамика наблюдается на пешеходных коридорах, где доля свободных площадей увеличилась на 3,1 п. п. с конца 2023 г. и достигла 8,7%, превысив среднерыночные показатели. При этом вакантность на большинстве пешеходных улиц составляет менее 5%, а рост среднего показателя обусловлен изменениями в Столешниковом переулке, где пустует 31% площадей. Свободны помещения, ранее занимаемые Chanel и Cartier. Кроме того, введено в эксплуатацию здание в Столешниковом пер., д. 10а, первые этажи которого пока вакантны.

Наиболее заметное снижение доли свободных помещений формата стрит-ритейл наблюдалось на Цветном бульваре, Большой Лубянке, в Спиридоньевском и Малом Палашевском переулках. За год вакантность здесь снизилась более чем на 10 п. п., достигнув нулевых значений. Большинство свободных на 2023 г. помещений было занято заведениями общественного питания. Среди открытий в данных локациях можно выделить трехэтажный панорамный ресторан Avroga с морепродуктами в бизнес-центре «Легенда Цветного» (Цветной бульвар, д. 2), lifestyle-кафе сбалансированного питания с первым в Москве салат-баром Balanch (Большая Лубянка, д. 5), авторский ресторан средиземноморской кухни Mela (Спиридоньевский пер., д. 12/9) и другие.

Также нулевая вакантность отмечается на Большой Ордынке и в Большом Палашевском, Малом Козихинском, Большом Патриаршем переулках. Подобный показатель связан с востребованностью данных локаций среди заведений общественного питания и fashion-брендов. Все эти торговые коридоры еще на конец 2023 г. демонстрировали нулевой показатель вакантности, кроме Большого Патриаршего переулка, который достиг подобных значений только в 2024 г. за счет открытия бутика Spoux в последнем пустующем помещении (Большой Патриарший пер., д. 10).

Значительное увеличение вакантности среди транспортно-пешеходных коридоров наблюдалось на Петровке (+5,3 п. п.), на что в первую очередь повлияло освобождение помещения, ранее занимаемого Cartier.

### Доля свободных площадей на основных торговых улицах Москвы

Показатель	Доля вакантных площадей, %		Динамика
	Декабрь 2023	Декабрь 2024	
Крупные магистрали	10,8%	10,3%	-0,5 п. п.
Транспортно-пешеходные улицы	6,9%	6,1%	-0,8 п. п.
Пешеходные улицы	5,6%	8,7%	+3,1 п. п.
<b>Транспортно-пешеходные улицы</b>			
Большая Дмитровка ул.	10,0%	11,4%	1,4 п. п.
Большой Козихинский пер.	0,0%	2,9%	+2,9 п. п.
Большой Палашевский пер.	0,0%	0,0%	0,0 п. п.
Большой Патриарший пер.	6,9%	0,0%	-6,9 п. п.
Большая Бронная ул.	24,5%	26,8%	+2,3 п. п.
Большая Лубянка ул.	17,5%	3,6%	-13,9 п. п.
Большая Никитская ул.	9,1%	7,2%	-1,9 п. п.
Большая Ордынка ул.	0,0%	0,0%	0,0 п. п.
Большая Якиманка ул.	6,5%	2,3%	-4,2 п. п.
Красная Пресня ул.	5,0%	6,4%	+1,4 п. п.
Малый Козихинский пер.	0,0%	0,0%	0,0 п. п.
Малый Палашевский пер.	14,3%	0,0%	-14,3 п. п.
Малая Бронная ул.	0,0%	0,7%	+0,7 п. п.
Маросейка ул.	6,3%	5,1%	-1,2 п. п.
Мясницкая ул.	4,1%	2,7%	-1,4 п. п.
Неглинная ул.	3,1%	3,9%	+0,8 п. п.
Новокузнецкая ул.	5,6%	0,3%	-5,3 п. п.
Новый Арбат ул.	1,2%	1,0%	-0,2 п. п.
Остоженка ул.	4,4%	3,4%	-1,0 п. п.
Петровка ул.	7,6%	12,9%	+5,3 п. п.
Покровка ул.	4,6%	5,6%	+1,0 п. п.
Пятницкая ул.	3,4%	2,5%	-0,9 п. п.
Смоленская ул.	23,6%	27,3%	+3,7 п. п.
Спиридоньевский пер.	13,9%	0,0%	-13,9 п. п.
Сретенка ул.	1,5%	0,9%	-0,6 п. п.
Таганская пл.	3,0%	1,7%	-1,3 п. п.
Тверская ул.	4,2%	2,1%	-2,1 п. п.
Тверская-Ямская ул.	26,8%	20,3%	-6,5 п. п.
Цветной бульвар	15,8%	0,0%	-15,8 п. п.
Бульварное кольцо	5,6%	3,5%	-2,1 п. п.
Садовое кольцо	8,2%	9,4%	+1,2 п. п.
<b>Пешеходные улицы</b>			
Арбат ул.	1,1%	2,6%	+1,5 п. п.
Большой Толмачевский пер.	0,0%	0,0%	0,0 п. п.
Камергерский пер.	0,0%	0,0%	0,0 п. п.
Климентовский пер.	0,0%	0,0%	0,0 п. п.
Кузнецкий Мост ул.	5,5%	4,4%	-1,1 п. п.
Лаврушинский пер.	37,6%	37,6%	0,0 п. п.
Никольская ул.	5,9%	3,9%	-2,0 п. п.
Ордынский тупик	10,2%	10,2%	0,0 п. п.
Пятницкий пер.	0,0%	0,0%	0,0 п. п.
Рождественка ул.	9,8%	4,8%	-5,0 п. п.
Садовнический пр-д	6,5%	6,5%	0,0 п. п.
Столешников пер.	10,8%	30,7%	+19,9 п. п.
Третьяковский пр-д	11,6%	11,6%	0,0 п. п.
<b>Магистрали</b>			
Кутузовский пр-т	14,9%	11,0%	-3,9 п. п.
Ленинский пр-т	9,3%	10,4%	+1,1 п. п.
Мира пр-т	12,5%	13,2%	+0,7 п. п.
Ленинградский пр-т	9,8%	9,3%	-0,5 п. п.
Комсомольский пр-т	5,8%	4,3%	-1,5 п. п.

Источник: NF Group Research, 2024

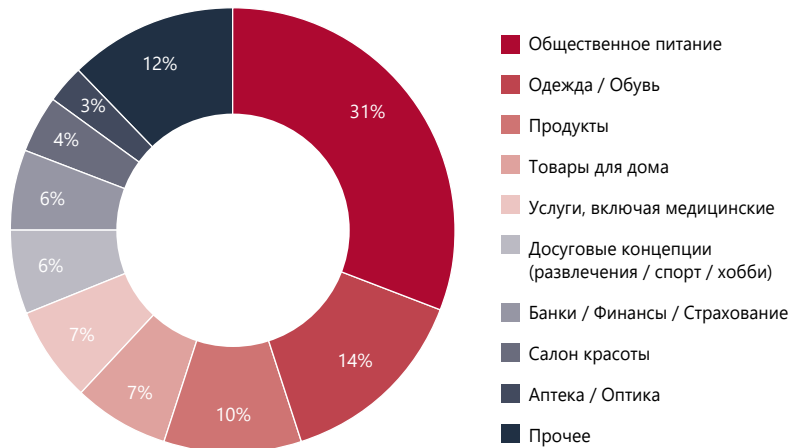
## Структура арендаторов

На основных торговых коридорах Москвы наибольшую долю площадей занимают помещения общественного питания – 31% и магазины одежды и обуви (14%). Замыкают пятерку лидеров продуктовые магазины (10%), магазины товаров для дома (7%) и услуги, включая медицинские (7%).

На пешеходных и транспортно-пешеходных улицах большую часть арендованных площадей также занимают заведения общественного питания – 41 и 38% соответственно. За год доля кафе и ресторанов на пешеходных улицах увеличилась на 1,3 п. п. Вторым преобладающим профилем арендаторов являются магазины одежды и обуви, на которые приходится 27 и 12% соответственно.

Структура арендаторов московских магистралей по профилю деятельности отличается большим разнообразием. На магистральных лидирующую позицию по объему торговых площадей занимают магазины товаров для дома (16%),

### Структура арендаторов основных торговых коридоров Москвы по профилю деятельности

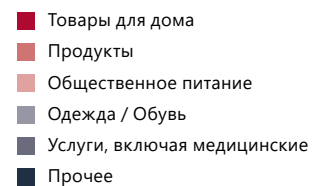
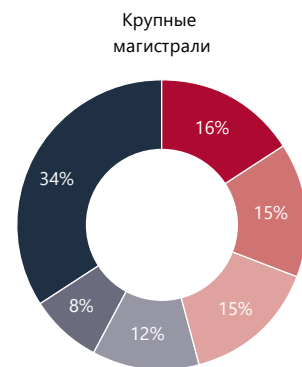
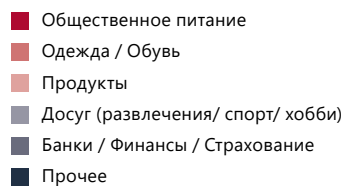
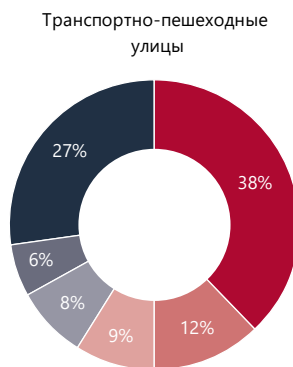
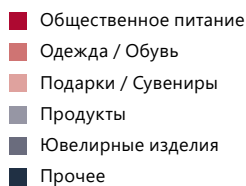
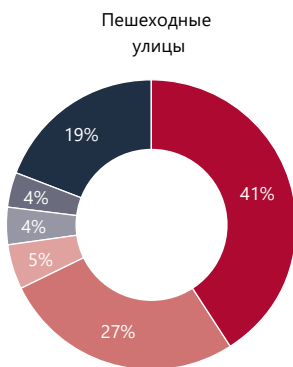


Источник: NF Group Research, 2024

за ними следуют продуктовые ретейлеры (15%) и заведения общественного питания (15%). Доля магазинов одежды и обуви по итогам 2024 г. составляет

12%. Распределение арендаторов практически не изменилось в сравнении с прошлым годом, кроме снижения доли банков.

### Топ-5 арендаторов в структуре по профилю деятельности



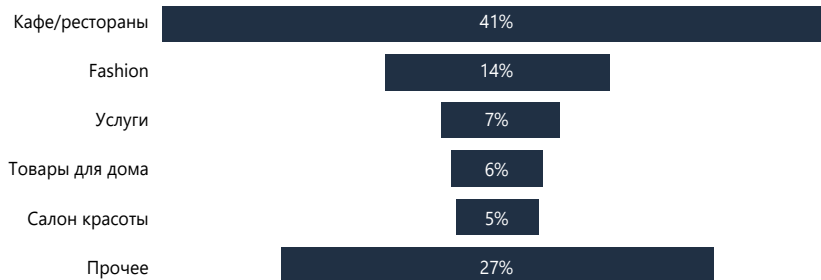
Источник: NF Group Research, 2024

## Ротация

За год на исследуемых улицах Москвы открылось 487 новых магазинов, заведений общественного питания и сферы услуг. В целом в 2024 г. наблюдается положительная динамика открытий по сравнению с закрытиями.

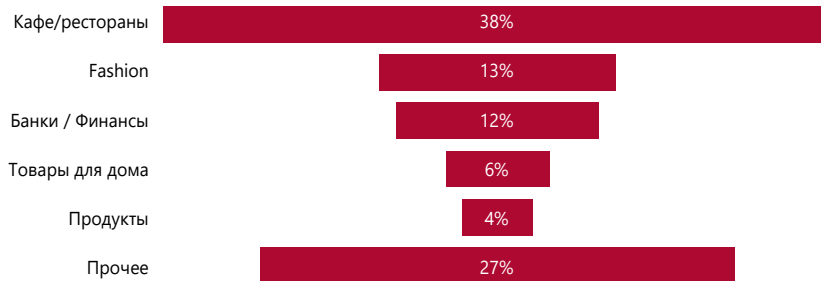
- > Операторы общественного питания традиционно занимают лидирующее положение в структуре как открытых, так и закрытых арендаторов по площади – 41 и 38% соответственно. В 2024 г. на основных торговых улицах Москвы открылось 200 новых кафе и ресторанов.
- > В сегменте fashion за год было открыто 55 новых магазинов одежды, обуви и аксессуаров (более половины из которых – знаковые бренды и бутики), а закрыто 49.
- > В финансовой сфере (банки), а также среди продуктовых ретейлеров сохраняется тенденция оптимизации занимаемых площадей на центральных торговых коридорах столицы.

### Структура открытых арендаторов в помещениях формата стрит-ритейл по профилю деятельности (по площади)



Источник: NF Group Research, 2024

### Структура закрытых арендаторов в помещениях формата стрит-ритейл по профилю деятельности (по площади)



Источник: NF Group Research, 2024



## Общественное питание

За последние пять лет с 2019 г. заведения общественного питания активно развивались в Москве, стабильно лидируя как по доле занимаемых площадей, так и по количеству открытий. Все чаще кафе и рестораны стали открываться на одних и тех же улицах, формируя целые специализированные гастрономические коридоры. В список таких улиц входят:

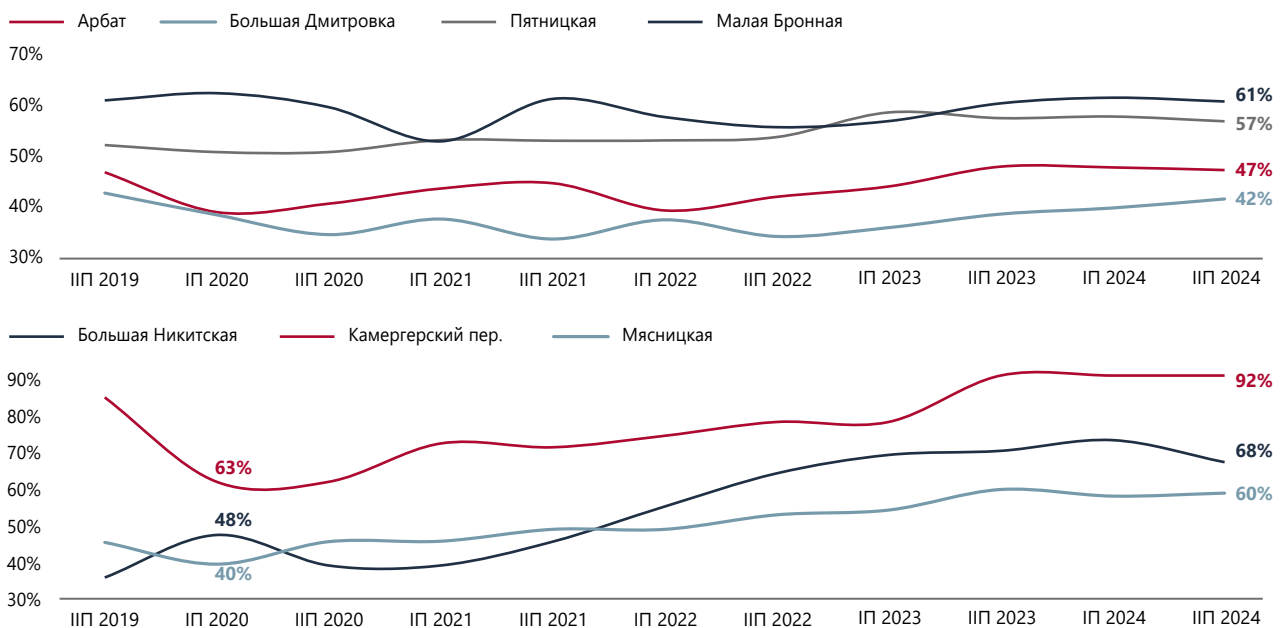
- > Арбат, Пятницкая, Большая Дмитровка и Малая Бронная, где доля кафе и ресторанов довольно продолжительный период сохраняется на уровне 40–60% с колебаниями  $\pm 3-4$  п. п. с 2019 г.
- > Большая Никитская, Мясницкая и Камергерский переулок, где наблюдался наиболее значительный прирост площадей, занятых заведениями общественного питания, с 2020 г. (+20–30 п. п. за четыре года). В Камергерском переулке к концу 2024 г. уже более 90% площадей в стрит-ритейле заняты кафе и ресторанами. На Мясницкой и Большой Никитской улицах – 60 и 68% соответственно.

### Примеры ресторанов, открытых в 2024 г. на центральных улицах Москвы

Название	Адрес	Ценовой сегмент
Avrora	Цветной бульвар, д. 2	Премиум
Nothing Fancy	Петровка ул., д. 30/7	Средний
Luwo	Большая Никитская ул., д. 15с1	Средний+
Mela	Спиридоньевский пер., д. 12/9	Средний+
The Vosk	2-я Тверская-Ямская ул., д. 2	Средний
«Афина»	Большая Бронная ул., д. 2/6	Средний+
Jacqueline	Арбат ул., д. 1	Премиум
Miss you	Петровка ул., д. 12	Средний+
Chang	Мясницкая ул., д. 22/1	Средний
Brera	Большая Никитская ул., д. 24/1	Премиум
Medi	Большая Никитская ул., д. 23/14/9	Премиум
Oshi Izakaya	Малая Бронная ул., д. 22с2	Средний+
Osteria by Mandy's	Чистопрудный бульвар, д. 12с6	Средний+
De Torino	Мясницкая ул., д. 14/2с1	Средний+

Источник: NF Group Research, 2024

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



Источник: NF Group Research, 2024

Стоит отметить, что доля заведений общественного питания стабильно росла, при этом снижалась или полностью обнулялась доля банковских и страховых учреждений. За пять лет на месте закрывшихся банков успели открыться рестораны, кафе, кофейни, а также несколько продуктовых магазинов. Подобная динамика в том числе подтверждает ситуацию в среднем по рынку касательно сокращения количества банковских отделений и дефицита помещений под кафе и рестораны.

## Бренды и бутики

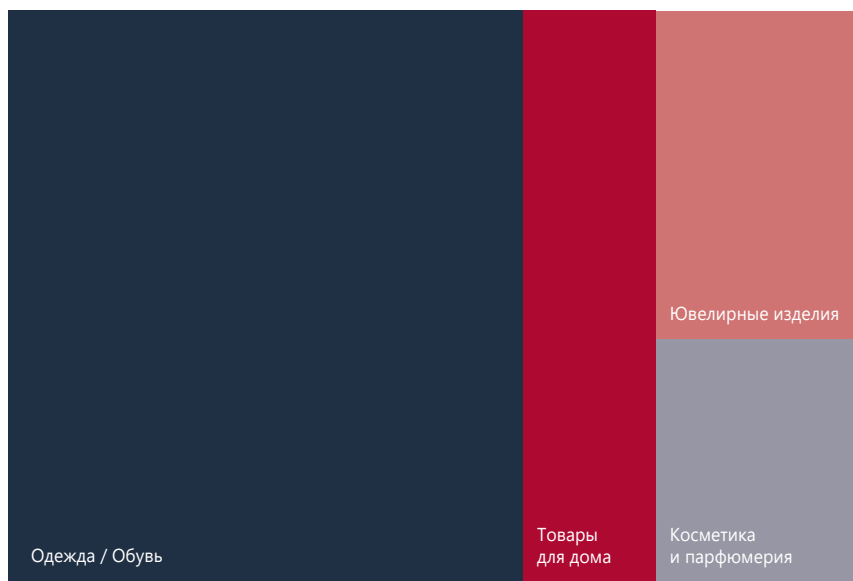
За 2024 г. на исследуемых улицах Москвы открылось 58 новых бутиков в формате стрит-ритейл, что на 87% больше по сравнению с 2023 г. Из них:

- > 62% приходится на магазины одежды, обуви и аксессуаров;
- > 14% – на ювелирные магазины;
- > 10% – на парфюмерные магазины;
- > 14% – 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. На Кузнецком Мосту на месте нескольких магазинов Adidas открылись lamoda sport и Nude Story, а Sunlight открыл свой бутик вместо TAG Heuer. Помимо этого, помещение, в котором ранее размещался флагманский магазин Nike, теперь арендует Lime, а в помещении Dior работает бутик женского белья Belle you.

Также в 2024 г. наблюдалась трансформация ул. Большая Никитская из гастрономической в бутиково-гастрономическую. Долгое время торговые помещения в локации занимали только ресторанные концепции. Однако на улице уже открылись бутики «Дом Фарфора» и Bork, а в 2025 г. к открытию заявлены такие проекты, как Nuself, Fluide, Giardino Magico, Emilie Musee и др., что задало тон трансформации торгового коридора в ресторанно-бутиковый.

### Структура открытий бутиков на основных торговых коридорах Москвы, в шт.



Источник: NF Group Research, 2024

### Примеры магазинов, открытых в 2024 г. на центральных улицах Москвы

№	Название	Адрес	Профиль
1	Choux	Большой Патриарший пер., д. 10	Одежда
2	Lamoda sport	Кузнецкий мост ул., д. 7 Красная Пресня ул., д. 23	Спортивная одежда и обувь
3	Radical Chic	Пятницкая ул., д. 31с3	Одежда и аксессуары
4	Fluide	Большая Никитская ул., д. 17с1	Одежда, спортивная одежда
5	«Дом Фарфора»	Большая Никитская ул., д. 9	Товары для дома, декор
6	Bork	Большая Никитская ул., д. 9	Товары для дома, техника
7	Oomph	Тверская ул., д. 6	Косметика и парфюмерия
8	Shiphra	Петровка ул., д. 5	Ювелирные изделия
9	Belle you	Столешников пер., д. 9с1	Нижнее белье, одежда
10	Nude Story	Кузнецкий мост ул., д. 6/3с3	Одежда
11	Giardino Magico (скоро открытие)	Большая Никитская ул., д. 17с1	Косметика и парфюмерия
12	Naipache	Садовая-Каретная ул., д. 22с1	Одежда
13	«Пальто»	Тверская ул., д. 27с1	Верхняя одежда
14	Bendes	Петровка ул., д. 11	Ювелирные изделия

Источник: NF Group Research, 2024

## Арендные ставки на помещения street retail на центральных улицах Москвы

Название улицы или торговой зоны	Ставка аренды (тыс. руб./м <sup>2</sup> /год), не вкл. НДС					
	2023		2024		Изменение	
	min	max	min	max	нижней границы за год, п. п.	верхней границы за год, п. п.
Арбат ул.	37	128	36	152	-2%	19%
Никольская ул.	50	226	50	226	0%	0%
Тверская ул. (на участке от ст. м. «Охотный Ряд» до ст. м. «Пушкинская»)	35	128	45	139	28%	8%
Пятницкая ул.	38	185	52	185	37%	0%
Садовое кольцо	25	120	27	109	10%	-9%
Мира пр-т	31	116	26	136	-17%	17%
Патриаршие пруды	67	195	-*	-*	-	-
Кузнецкий Мост	44,5	258	109	324	145%	26%
Новый Арбат ул.	55	121	39	132	-29%	9%
Столешников пер.	101	190	168	179	66%	-6%
Мясницкая ул.	24	76	53	108	122%	42%
Камергерский пер.	25	155	-*	-*	-	-
Петровка ул.	66	110	-*	-*	-	-
Кутузовский пр-т	21	52	29	60	39%	15%

\*Предложение отсутствует

Источник: NF Group Research, 2024

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.

## Арендные ставки

По итогам 2024 г. самыми высокими являются запрашиваемые ставки аренды на помещения\*, расположенные в Столешниковом переулке, на Пятницкой улице и Кузнецком Мосту. Минимальный размер запрашиваемых ставок в 2024 г. составил 26 тыс. руб. за м<sup>2</sup> в год, не включая НДС (пр-т Мира).

Существенное увеличение границ запрашиваемого диапазона арендных ставок отмечается на Кузнецком Мосту и на Мясницкой улице ввиду ограниченности свободного качественного предложения в данных локациях (2–4% вакантности) и стабильно высокого спроса на них.

Снижение верхней границы ставки аренды отмечалось в Столешниковом переулке (-6%).

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

По итогам 2024 г. фиксируется исторический минимум по показателям вакантности на центральных торговых коридорах города за последние пять лет и ожидается, что в последующих периодах он зафиксируется на достигнутом уровне 7–9%. Данные значения являются довольно низкими и свидетельствуют о высоком спросе на коммерческую недвижимость.

Fashion-операторы и бутики товаров для дома / косметики, активно открывавшие свои магазины в 2024 г., в будущем не снизят темпы открытий в Москве. При этом в сегменте общественного питания ожидается обратная ситуация ввиду дефицита качественных помещений под кафе и рестораны в аренду: в 2025 г. количество новых заведений в центральной части города может сократиться.

\* В основу исследования входят помещения, расположенные на первых этажах (первая линия) с площадью от 100 м<sup>2</sup> до 350 м<sup>2</sup>.



# 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](mailto:Nf@nfgroup.ru)

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

#### КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

**Ольга Широкова**

*Партнер, региональный директор*

[OS@nfgroup.ru](mailto:OS@nfgroup.ru)

#### ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

**Ольга Решетнякова**

*Директор*

[OR@nfgroup.ru](mailto:OR@nfgroup.ru)

#### ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Ирина Козина**

*Директор направления стрит-ритейла*

[IK@nfgroup.ru](mailto: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 компаний 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.