

STREET RETAIL

(ТОРГОВО-РОЗНИЧНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ) МОСКВА

I полугодие 2025 г.

Специалисты компании NF GROUP выделяют две категории расположения помещений формата street retail:

- > на пешеходных улицах с интенсивным пешеходным движением;
- > на центральных торговых коридорах с транспортно-пешеходным движением.

Далее в отчете подробно рассмотрена ситуация на каждом субрынке.





Ирина Козина

Директор направления
стрит-ритейла NF GROUP

«По итогам I пол. 2025 г. мы продолжаем наблюдать низкие показатели вакантности, что, в свою очередь, приводит к снижению верхних границ ставок аренды на многих центральных улицах Москвы вследствие вымывания наиболее ликвидного предложения, а нижние границы ставок, напротив, растут ввиду дефицита предложения. Однако в целом арендные ставки сохраняются на уровне 2024 г. с умеренным ростом средних значений порядка 10%. При этом стоит отметить, что в структуре столичного стрит-ритейла по-прежнему лидирует сегмент общественного питания, который занимает наибольшую долю площадей, а fashion-сегмент продолжает демонстрировать рост, занимая второе место».

Основные выводы

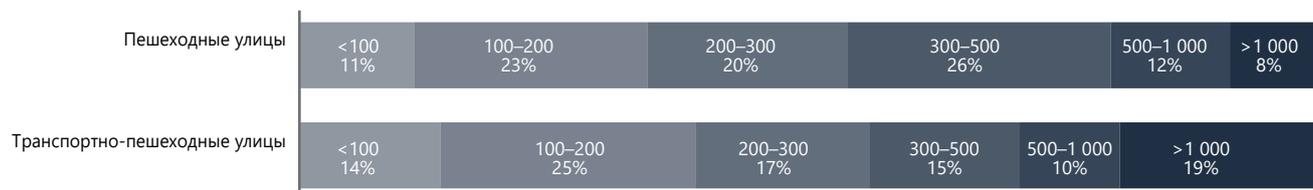
- > По итогам I пол. 2025 г. доля вакантных площадей формата стрит-ритейл стабилизировалась на уровне 6,2% (-0,1 п. п. за год).
- > Высокий спрос со стороны операторов общественного питания: за I пол. 2025 г. открыто более 100 заведений. Благодаря введению упрощенной процедуры согласования уличной посадки количество посадочных мест в летний сезон выросло на 20% за счет использования прилегающей территории.
- > Активное развитие модного сегмента на Большой Никитской улице. По уровню востребованности и показателям вакантности улица интегрируется в структуру Патриарших прудов и формирует с ними единое коммерческое пространство.
- > Ставки аренды удерживаются на уровне конца 2024 г., что свидетельствует о стабильности рынка.

Предложение

В структуре рынка стрит-ритейла 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 23%, на транспортно-пешеходных – 25%. На пешеходных улицах также распространены помещения площадью от 300 до 500 м².

Структура помещений по площади (м²), I пол. 2025 г.



Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика вакантности на основных торговых коридорах Москвы



Источник: NF GROUP Research, 2025

Вакантность

По итогам I пол. 2025 г. доля свободных площадей на основных торговых улицах Москвы составила 6,2%, сохраняется дефицит свободного предложения. За год показатель снизился на 0,1 п. п. и балансирует на уровне 6–7% в течение полутора лет.

- > На транспортно-пешеходных улицах вакантность составила 5,9%, сократившись на 0,4 п. п. за год.
- > Обратная динамика наблюдается на пешеходных коридорах, где доля свободных площадей увеличилась на 1,4 п. п. за год и достигла 7,7%, превысив среднерыночные показатели. За год вакантность увеличилась на 3–4 п. п. в Столешниковом переулке и на 4 п. п. на Арбате.

В некоторых востребованных локациях, таких как улицы Никольская, Большая Ордынка и Неглинная свободные помещения отсутствуют. Также минимальная вакантность отмечается в районе Патриарших прудов (ул. Малая Бронная, переулки Большой Патриарший, Большой Козихинский, Большой Палашевский и Спиридоньевский).

Значение выше среднего отмечается на улицах Остоженка, Петровка, Пятницкая и Тверская-Ямская. Это обусловлено тем, что за последние полгода помещения на данных торговых коридорах освобождали арендаторы таких профилей, как fashion, общественное питание и банки.



Доля свободных площадей на основных торговых улицах Москвы

Показатель	Доля вакантных площадей, %		Динамика
	IП 2024	IIП 2025	
Транспортно-пешеходные улицы	6,3%	5,9%	-0,4 п. п.
Пешеходные улицы	6,3%	7,7%	+1,4 п. п.
Транспортно-пешеходные улицы			
Большая Дмитровка ул.	12,7%	5,2%	-7,5 п. п.
Большой Козихинский пер.	2,8%	0,0%	-2,8 п. п.
Большой Палашевский пер.	0,0%	0,0%	0,0 п. п.
Большой Патриарший пер.	12,4%	0,0%	-12,4 п. п.
Большая Бронная ул.	0,0%	2,3%	+2,3 п. п.
Большая Лубянка ул.	18,8%	4,8%	-13,9 п. п.
Большая Никитская ул.	4,1%	5,4%	+1,4 п. п.
Большая Ордынка ул.	2,3%	0,0%	-2,3 п. п.
Большая Якиманка ул.	3,3%	4,4%	+1,1 п. п.
Красная Пресня ул.	3,7%	6,1%	+2,4 п. п.
Малый Козихинский пер.	0,0%	4,4%	+4,4 п. п.
Малый Палашевский пер.	0,0%	38,9%	+38,9 п. п.
Малая Бронная ул.	0,0%	2,8%	+2,8 п. п.
Маросейка ул.	5,1%	6,3%	+1,2 п. п.
Мясницкая ул.	4,7%	5,9%	+1,2 п. п.
Неглинная ул.	8,6%	0,0%	-8,6 п. п.
Новокузнецкая ул.	1,6%	3,9%	2,3 п. п.
Новый Арбат ул.	2,4%	1,4%	-1,0 п. п.
Остоженка ул.	1,7%	8,8%	+7,1 п. п.
Петровка ул.	0,0%	10,2%	+10,2 п. п.
Петровка ул.	3,7%	6,4%	+2,6 п. п.
Пятницкая ул.	1,3%	7,2%	+5,9 п. п.
Смоленская ул.	26,7%	6,5%	-20,2 п. п.
Спиридоньевский пер.	0,0%	0,0%	0,0 п. п.
Сретенка ул.	3,3%	0,0%	-3,3 п. п.
Таганская пл.	1,7%	2,4%	+0,7 п. п.
Тверская ул.	4,3%	4,3%	+0,1 п. п.
Тверская-Ямская ул.	20,6%	13,1%	-7,5 п. п.
Цветной бульвар	18,3%	0,3%	-18,0 п. п.
Бульварное кольцо	6,2%	3,7%	-2,5 п. п.
Садовое кольцо	8,3%	9,4%	+1,1 п. п.
Пешеходные улицы			
Арбат ул.	1,1%	5,9%	+4,8 п. п.
Большой Толмачёвский пер.	0,0%	0,0%	0,0 п. п.
Камергерский пер.	0,0%	0,0%	0,0 п. п.
Климентовский пер.	0,0%	2,3%	+2,3 п. п.
Кузнецкий Мост	4,4%	3,0%	-1,4 п. п.
Лаврушинский пер.	37,6%	37,6%	0,0 п. п.
Никольская ул.	5,6%	0,0%	-5,6 п. п.
Ордынский тупик	10,2%	0,0%	-10,2 п. п.
Пятницкий пер.	0,0%	0,0%	0,0 п. п.
Рождественка ул.	5,8%	6,1%	+0,3 п. п.
Садовнический пр-д	6,5%	0,0%	-6,5 п. п.
Столешников пер.	18,8%	22,3%	+3,5 п. п.
Третьяковский пр-д	11,6%	11,6%	0,0 п. п.

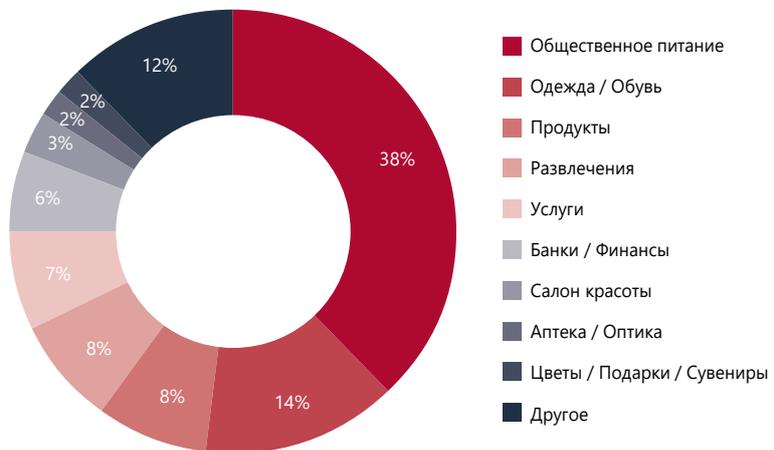
Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура арендаторов

На основных торговых коридорах Москвы наибольшую долю площадей занимают помещения общественного питания – 38% и магазины одежды и обуви (14%). Замыкают пятерку лидеров продуктовые магазины (8%), развлечения (8%) и услуги, включая медицинские (7%).

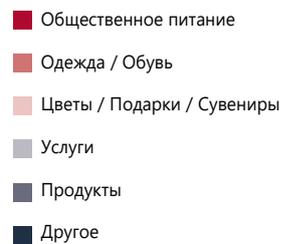
На пешеходных и транспортно-пешеходных улицах большую часть арендованных площадей также занимают заведения общественного питания. За год их доля на пешеходных улицах увеличилась на 1,3 п. п. и составила 40%. На транспортно-пешеходных на кафе и рестораны приходится 38% площадей. Вторым преобладающим профилем арендаторов являются магазины одежды и обуви, доля которых – 28 и 12% соответственно.

Структура арендаторов основных торговых коридоров Москвы по профилю деятельности



Источник: NF GROUP Research, 2025

Топ-5 арендаторов в структуре по профилю деятельности



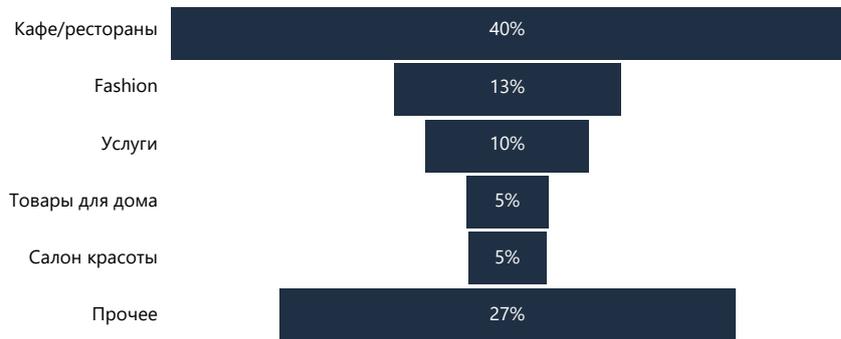
Источник: NF GROUP Research, 2025

Ротация

За I пол. 2025 г. на центральных улицах Москвы открылось 268 новых магазинов, заведений общественного питания и сферы услуг. При этом закрылось 287. Наблюдается отрицательная динамика в таких сферах, как общественное питание, сувениры, продукты, аптеки, развлечения, финансы, салоны красоты, а также товары для дома.

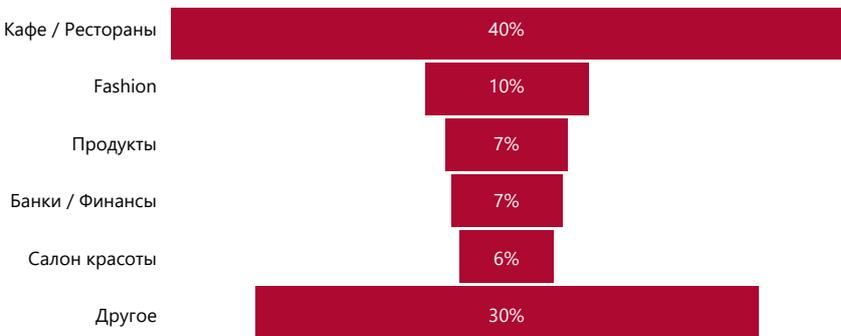
- > Операторы общественного питания традиционно занимают лидирующее положение в структуре как открытых, так и закрытых арендаторов по площади: 40% и 40% соответственно. В I пол. 2025 г. на основных торговых коридорах Москвы начали работу более 100 новых заведений.
- > В сегменте fashion за первое полугодие был открыт 31 новый магазин одежды, обуви и аксессуаров.
- > Рост количества открытых зафиксирован у продуктовых магазинов: в I пол. 2025 г. было открыто 15 магазинов против 7 в I пол. 2024 г.
- > Также за год возросло количество открытий среди банковских учреждений (на 100%), салонов красоты (на 44%) и сферы услуг, включая медицинские (на 160%).

Структура открытых арендаторов в помещениях формата стрит-ритейл по профилю деятельности (по кол-ву)



Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура закрытых арендаторов в помещениях формата стрит-ритейл по профилю деятельности (по кол-ву)



Источник: NF GROUP Research, 2025



Общественное питание

За последние пять лет 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 и Мясницкая**, где в течение года наблюдается незначительное снижение доли кафе и ресторанов, что связано с низким уровнем вакантности и широким существующим предложением. На **Большой Дмитровке** наблюдается рост значения на 7,7 п.п. за год: в данной локации открылось 9 новых заведений. В связи с этим доля вакантных помещений на данной улице за год сократилась на 7,5 п. п.
- > **Малая Бронная и Камергерский переулок**, где наблюдается стабилизация доли общественного питания с 2023 года. На **Большой Никитской** улице наблюдается сни-

Примеры ресторанов, открытых в I полугодии 2025 года на центральных улицах Москвы

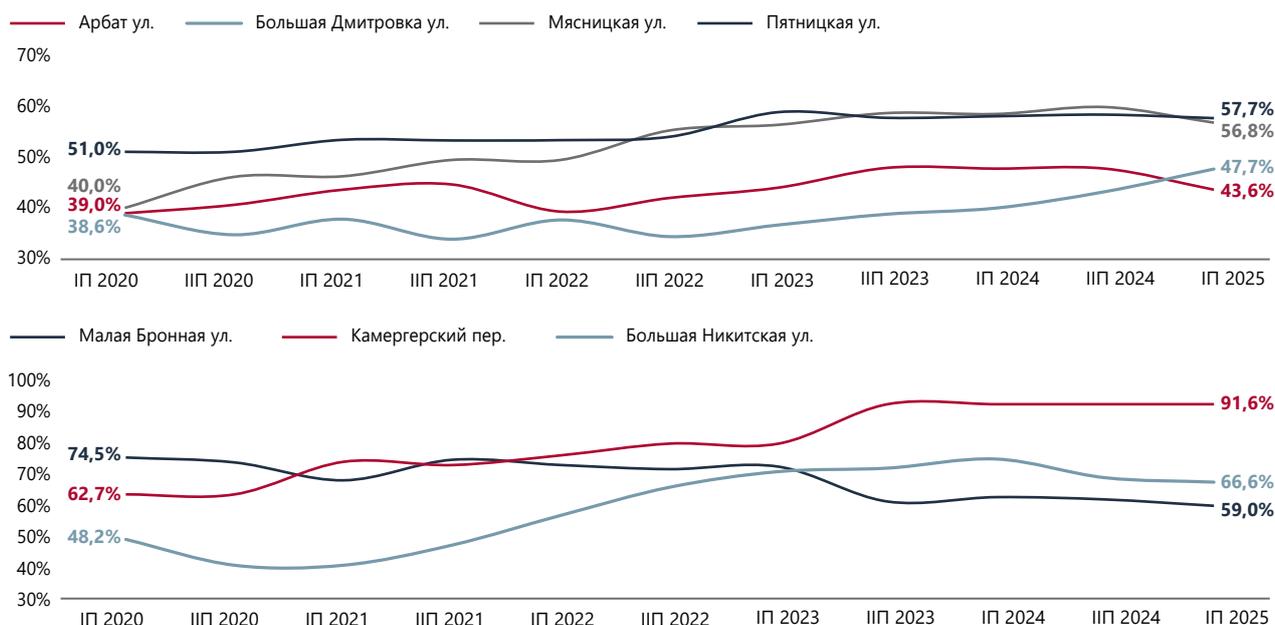
Название	Адрес	Ценовой сегмент
Anna	Большая Дмитровка ул., д. 10с2	Средний+
Ava Bistro	Большая Никитская ул., д. 23	Средний+
Mosto	Большая Никитская ул., д. 22/2	Средний+
Sansi	Петровка ул., д. 15с1	Средний+
Rizz	Пятницкая ул., д. 24	Средний
Garda Caffè	Большой Палашевский пер., д. 2	Средний+
Brasserie Кузнецкий мост	Кузнецкий мост ул., д. 6/3с3	Премиум
Original	Земляной вал ул., д. 9а	Средний+
Leo	Усачева ул., д. 15	Премиум
Askaneli	Мясницкая ул., д. 13с3	Средний
Sugar Bistro	Филипповский пер., д. 15с5	Средний+
Osso Osteria	Большая Грузинская ул., д. 69	Средний+
InOut	Зубовская ул., д. 7	Средний+

Источник: NF GROUP Research, 2025

жение доли кафе и ресторанов в связи с открытием новых fashion-брендов. **Основные торговые коридоры района Патриарших прудов**

сохраняют значение 60–75%, доля заведений общественного питания в **Камергерском переулке** составляет 91,6%.

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



Источник: NF GROUP Research, 2025

Бренды и бутики

За первую половину 2025 г. на основных центральных улицах Москвы открылся 31 новый бутик в формате стрит-ретейл, что на 6,5 п. п. больше по сравнению с показателем аналогичного периода в 2024 г. При этом на ключевых fashion-коридорах столицы, где большая часть площадей занята магазинами одежды, обуви и аксессуаров, доля модных магазинов за год сократилась: на Кузнецком Мосту, Большой Дмитровке и в Столешниковом переулке изменение составило менее 1 п. п.; на Петровке доля fashion-сегмента снизилась на 10 п. п. за год; на Тверской улице корректировка составила –6 п. п.

Положительная динамика фиксируется на Большой Никитской улице, которая в 2025 г. продолжает активную трансформацию из исключительно гастрономической в бутиково-гастрономическую. Наблюдается значительный прирост доли fashion-брендов – на 5 п. п. за год (рост более чем в 2 раза). После завершения реконструкции «Дома Булошникова» были открыты такие проекты, как Planta Rosa, Nuself, Fluide, Giardino Magico, Emilie Musee и др.

Среди знаменательных открытий в сфере fashion можно отметить Croki и Roseville на Кузнецком мосту, «Эконика» в Столешниковом переулке, а также ряд магазинов на улице Петровка — Annuko (готовящийся к открытию), Alrosa Diamonds и Pura Vida.

Примеры магазинов, открытых в I полугодии 2025 года на центральных улицах Москвы

№	Название	Адрес	Профиль
1	Croki	Кузнецкий мост ул., д. 3	Одежда
2	Roseville	Кузнецкий мост ул., д. 7с3	Одежда
3	Present&Simple (soon)	Столешников пер., д. 9с1	Одежда и аксессуары
4	Avgst (soon)	Столешников пер., д. 14	Ювелирные изделия
5	«Эконика»	Столешников пер., д. 13	Обувь и аксессуары
6	Mesh'n'flash	Б. Патриарший пер., д. 8с1	Нижнее белье, одежда
7	Just warm	Богословский пер., д. 16/6	Одежда
8	Planta Rosa	Большая Никитская ул., д. 17с1	Одежда
9	Nuself	Большая Никитская ул., д. 17с1	Одежда, обувь и аксессуары
10	Fluide	Большая Никитская ул., д. 17с1	Спортивная одежда и аксессуары
11	Giardino Magico	Большая Никитская ул., д. 17с1	Косметика и парфюмерия
12	Emilie Musee	Большая Никитская ул., д. 17с1	Нижнее белье, одежда
13	Campio	Мясницкая ул., д. 38с1	Обувь
14	Annuko (soon)	Петровка ул., д. 17с1	Одежда
15	Alrosa Diamonds	Петровка ул., д. 28	Ювелирные изделия
16	Pura vida	Петровка ул., 19с1	Одежда
17	Chaud	Петровский бул., д. 9	Верхняя одежда
18	DATE	Плющиха ул., д. 37	Одежда
19	Moonswoon	Покровка ул., д. 11	Ювелирные изделия
20	«Чуле»	Покровский бул., д. 20/1с1	Верхняя одежда

Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика присутствия fashion-сегмента на основных торговых коридорах Москвы в 2024–2025 гг.

Торговый коридор	Доля fashion в I полугодии 2024 г.	Доля fashion в I полугодии 2025 г.	Изменение	Примеры открытий
Торговые коридоры с наибольшей концентрацией fashion				
Кузнецкий Мост	68%	69%	<1 п. п.	Roseville, Croki
Столешников пер.	58%	58%	<1 п. п.	«Эконика», Present&Simple, Avgst (скоро открытие)
Петровка ул.	56%	46%	-10 п. п.	Alrosa Diamonds, Annuko (скоро открытие), Pura Vida, Selection
Б. Дмитровка ул.	40%	39%	<1 п. п.	-
Тверская ул.	42%	36%	-6 п. п.	Sunlight, «Кристалл мечты», «Слава»
Торговые коридоры с наибольшим изменением доли fashion за год				
Б. Никитская ул.	4%	9%	+5 п. п.	Planta Rosa, Emilie Musee, Nuself, Fluide

Источник: NF GROUP Research, 2025

Российские бренды активно используют открывшиеся возможности для расширения в офлайн-сегменте, особенно в центре Москвы, на фоне ухода международных игроков. Они стремятся занять ключевые локации для открытия своих флагманских магазинов.

Арендные ставки

По итогам I пол. 2025 г. самыми высокими остаются запрашиваемые арендные ставки на помещения, расположенные в Столешниковом переулке, на Кузнецком Мосту и Пятницкой улице.

Рост границ запрашиваемого диапазона отмечается на Новом Арбате и Мясницкой улице, что обусловлено изменением структуры вакантных

площадей или увеличением их доли. Значительное снижение верхней границы запрашиваемых ставок отмечено на Тверской улице (-36 п. п.).

В целом арендные ставки сохраняются на уровне декабря 2024 г., демонстрируя устойчивость рынка. Основным фактором, формирующим уровень арендных ставок, по-прежнему остается туристический поток на центральных торговых коридорах и культурных улицах Москвы, что поддерживает стабильный спрос со стороны потенциальных арендаторов.

Прогноз

В первой половине 2025 г. фиксируется тренд на сохранение общего показателя вакантности в ключевых торговых

коридорах Москвы на значении 6–7% и ожидается, что до конца года он также останется в данном диапазоне. Эти значения являются низкими для рынка и отражают высокий спрос на коммерческую недвижимость в центральных локациях города.

Сохраняется устойчивая активность со стороны арендаторов: в будущем в структуре не ожидается значимых изменений, так как рынок сбалансирован и наблюдается устойчивый интерес арендаторов к присутствию на ключевых улицах Москвы. На этом фоне сохраняется тенденция умеренного роста арендных ставок: в 2025 г. средние значения могут увеличиться на 10% год к году.

Арендные ставки на помещения street retail на центральных улицах Москвы

Название улицы или торговой зоны	Ставка аренды (тыс. руб./м ² /год), не вкл. НДС					
	IП 2024		IП 2025		Изменение	
	min	max	min	max	нижней границы за год, п. п.	верхней границы за год, п. п.
Арбат ул.	25	129	27	141	8	9
Никольская ул.	.*	.*	119	143	-	-
Тверская ул. (на участке от ст. м. «Охотный Ряд» до ст. м. «Пушкинская»)	53	273	58	175	9	-36
Пятницкая ул.	29	168	31	185	7	10
Садовое кольцо	23	120	27	123	20	3
Патриаршие пруды	59	275	.*	.*	-	-
Кузнецкий Мост	59	300	81	235	38	-22
Новый Арбат ул.	36	78	66	115	83	47
Столешников пер.	143	190	168	200	17	5
Мясницкая ул.	42	110	70	137	66	25
Камергерский пер.	.*	.*	.*	.*	-	-
Петровка ул.	.*	.*	58	150	-	-

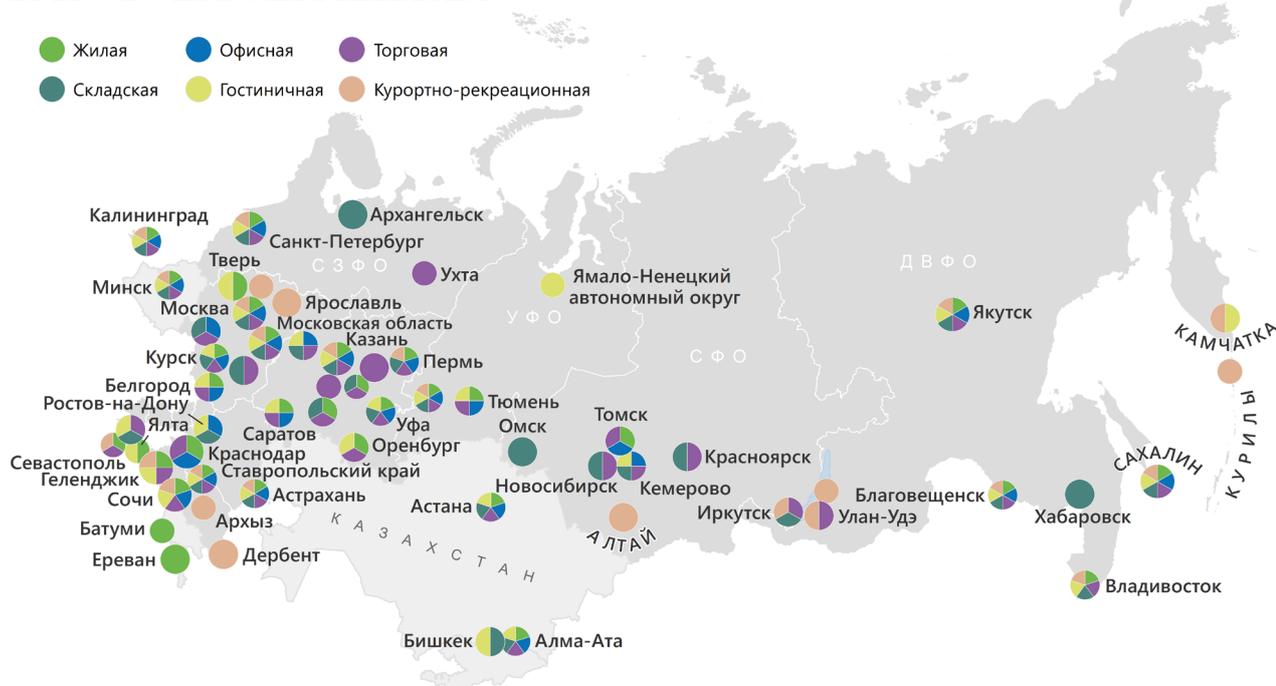
*Предложение отсутствует

Источник: NF GROUP Research, 2025

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 2025 – 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.