

STREET RETAIL

(ТОРГОВО-РОЗНИЧНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ) МОСКВА

2025 г.

Специалисты компании NF GROUP выделяют две категории расположения помещений формата стрит-ретейл:

- > 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-ретейла NF GROUP

«Несмотря на сложный трансформационный период для сегментов общепита и fashion, по итогам 2025 г. мы продолжаем наблюдать снижение показателей вакантности на основных торговых коридорах города. Глобальные изменения коснулись района Патриарших прудов, где ввиду изменения портрета потребителя закрылось порядка 15 заведений общественного питания: часть из них на реконцепцию, а часть сменилась fashion-арендаторами. При этом спрос на помещения формата стрит-ретейл в центральной части города остается стабильно высоким».

Основные выводы

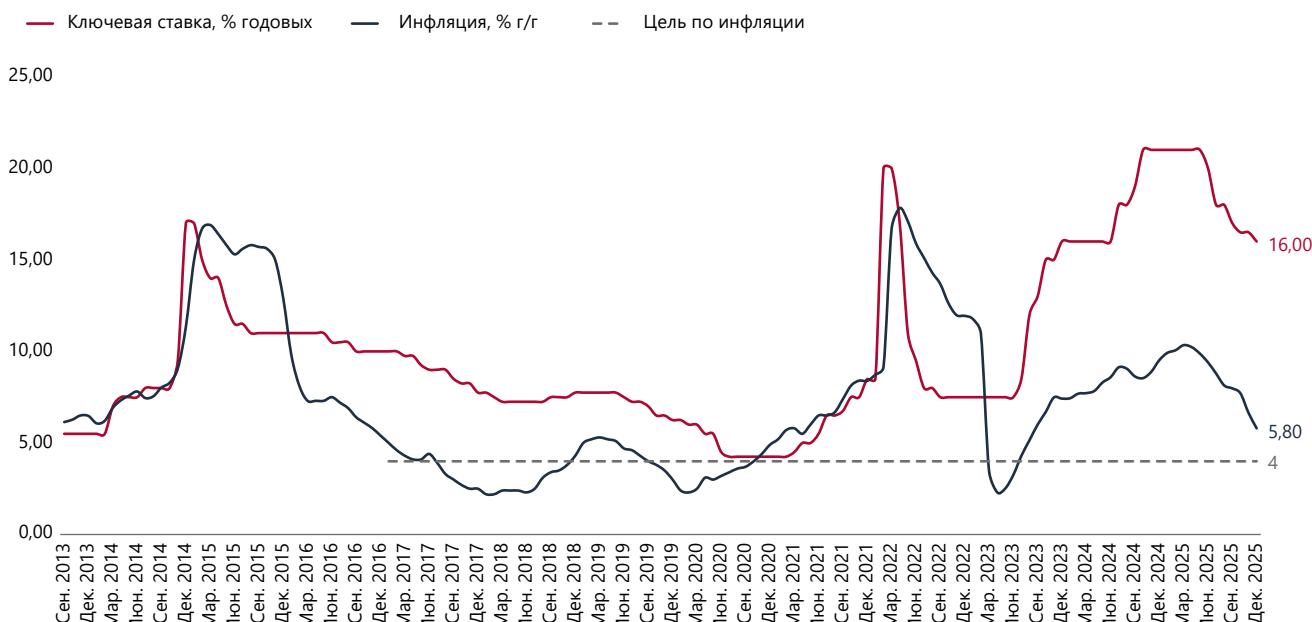
- > По итогам 2025 г. доля вакантных площадей формата стрит-ретейл на основных торговых улицах Москвы снизилась до 4,9% (-1,2 п. п. за год); дефицит свободного предложения сохраняется как на транспортно-пешеходных (4,5%), так и на пешеходных коридорах (6,6%).
- > Заведения общественного питания сохраняют ведущую роль в структуре арендаторов (38% площадей на основных коридорах, 40% на пешеходных улицах), при этом наблюдается высокая ротация в данном сегменте за счет замещения устаревших форматов новыми концепциями.
- > Продолжается переориентация и смещение профилей центральных гастрономических локаций, прежде всего Патриарших прудов: доля заведений общепита здесь за 2025 г. сократилась с 60 до 53%. За счет массовости трафика и его смещения в сторону средний+ и премиум на Патриарших уже не первый год идет упрощение концепций: спрос смещается от премиальных и нишевых гастропроектов к более массовым форматам. Локация перестает быть исключительно ресторанным кластером и становится смешанным fashion-lifestyle-районом.

Макроэкономический фон

Макроэкономическая ситуация 2025 г. становится ключевым контекстом для развития столичного рынка стрит-ретейла. Изменение потребительского поведения, перераспределение расходов населения, рост онлайн-каналов продаж и маркетплейсов, а также смена состава игроков в рознице напрямую отражаются на оборотах онлайн-торговли и структуре спроса в этом сегмен-

те. Для ретейлеров это означает усиление конкуренции за платежеспособный спрос и трафик, необходимость гибко адаптировать форматы и ассортимент. На этом фоне динамика оборота розничной торговли, в т. ч. общепита, а также изменение доходов населения становятся базой для оценки устойчивости и оценки потенциала роста рынка стрит-ретейла в Москве.

Инфляция и ключевая ставка Банка России



Источник: Росстат, Банк России, 2026

Изменение потребительского поведения во многом определяется сочетанием уровня инфляции выше среднего и высоких процентных ставок. После временного замедления в 2023 г. инфляция снова вышла на повышенную траекторию и к осени 2025 г. закрепилась выше 8% год к году при целевом уровне Банка России 4% (см. график). В течение 2025 г. для сдерживания ценового давления регулятор сохраняет ключевую ставку на двухзначных значениях (по данным на декабрь 2025 г. – 16%), что вызывает рост стоимости заемных средств и увеличивает долговую нагрузку.

По итогам 2025 г. реальные располагаемые доходы москвичей находятся

в фазе ускоренного роста, что формально поддерживает потребительский спрос, но не снимает полностью давление на бюджет домохозяйств из-за подорожания товаров и услуг. Реальные доходы остаются близки к пиковым значениям, показывая 11% роста за 9 месяцев, однако эта динамика во многом компенсирует накопленное ранее отставание и не всегда конвертируется в эквивалентный прирост свободных денег у населения.

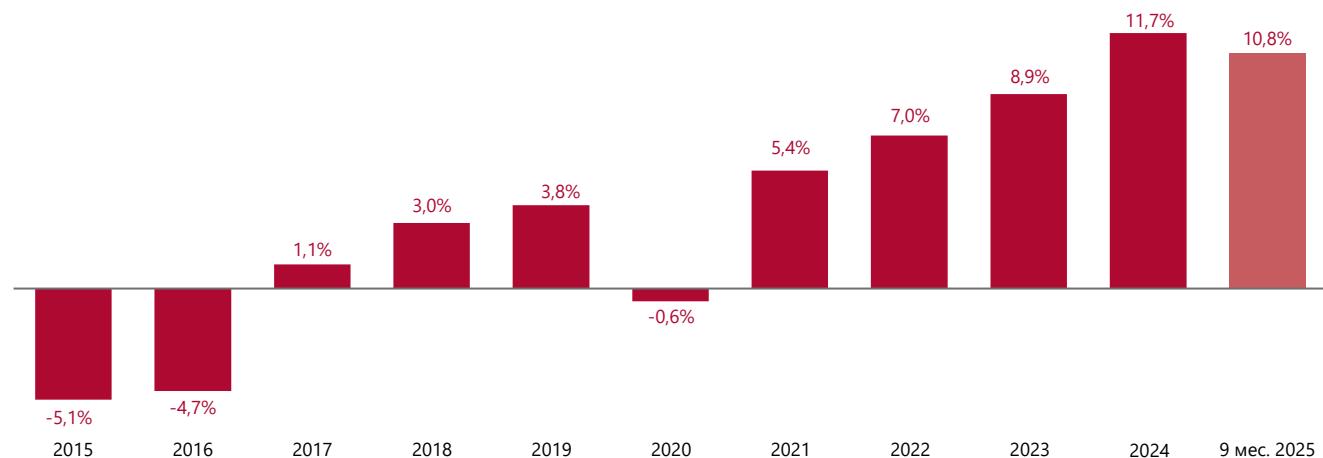
Давление на потребительский спрос пока не приводит к снижению оборота розничной торговли. В 2024 г. оборот приблизился к 7,5 трлн руб., а по динамике за 9 мес. 2025 г. можно ожидать сопоставимого итога года. При этом номинальный рост обеспечивается

в основном за счет повышения цен, поэтому статистика по товарообороту не отражает реального сокращения числа покупателей и объемов физических продаж.

Основной объем потребительских расходов по-прежнему приходится на продовольствие и непродовольственные товары, объемы плавно растут вслед за ростом цен. Траты на питание вне дома, т. е. на кафе и рестораны, остаются небольшой, но постепенно увеличивающейся статьей расходов населения.

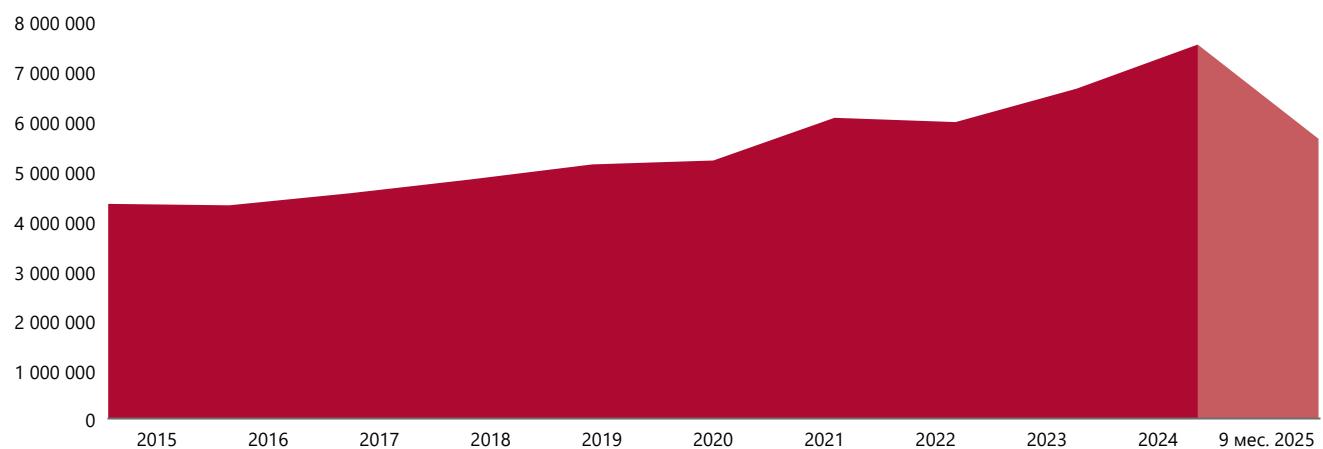
В текущей макроэкономической обстановке покупатель сохраняет сберегательную модель поведения и сокращает траты на товары не первой необходимости.

Реальные располагаемые денежные доходы населения (изм. за год, в %), Москва



Источник: Росстат, 2026

Оборот розничной торговли (млн рублей), Москва



Источник: Росстат, 2026

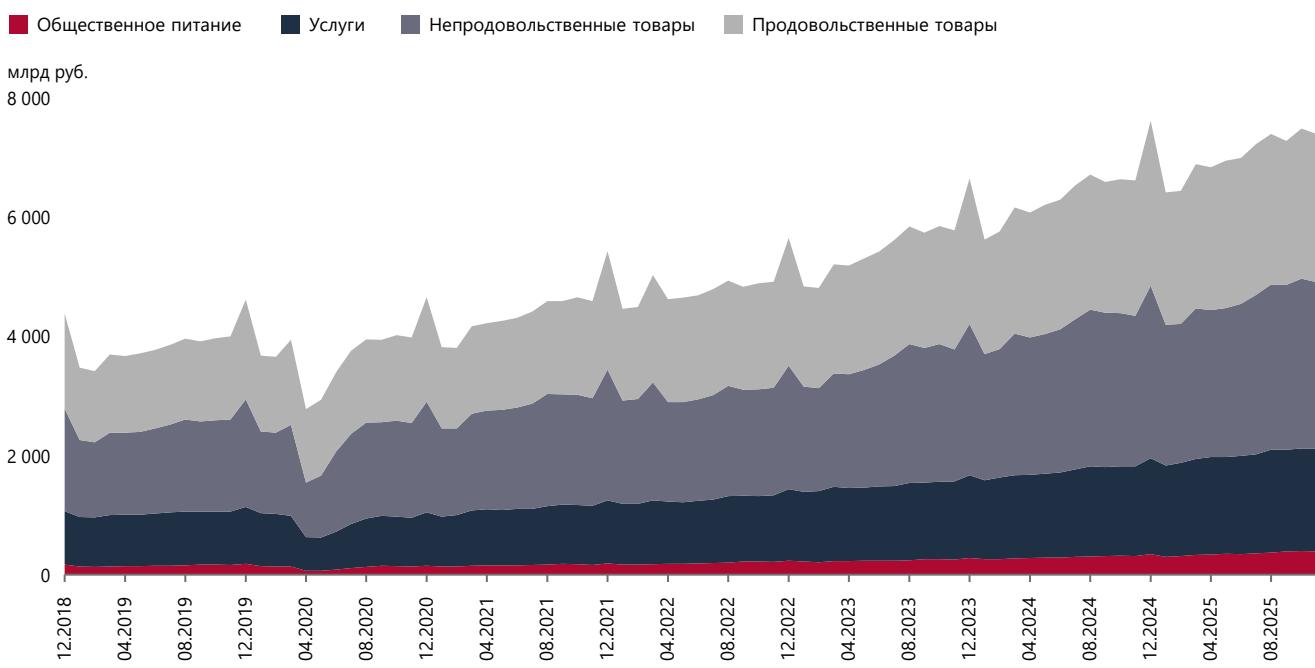
Так, в 2025 г. наблюдается структурное сжатие в fashion-сегменте, особенно в офлайн-каналах и натуральном выражении, несмотря на рост в денежном. По предварительным данным РБК, по итогам 2025 г. продажи одежды превысят отметку в 3,3 трлн руб. (+9% г/г), при этом в натуральном выражении количество чеков снизилось на 5–6%. Как результат, бренды осторожнее подходят к развитию: открытие новых точек откладывается, требования к локациям

и трафику ужесточаются. Больше всего страдает массовый средний ценовой сегмент, для которого критично число гостей и стабильный оборот.

Сегмент общепита, в противовес fashion, продолжает свой рост. Если в 2024 г. его оборот в Москве достиг порядка 660 млрд руб., обновив максимум, то по итогам 9 мес. 2025 г. он превысил 699 млрд руб., оказавшись выше уровня всего прошлого года. С учетом традиционного сезонного пика в дека-

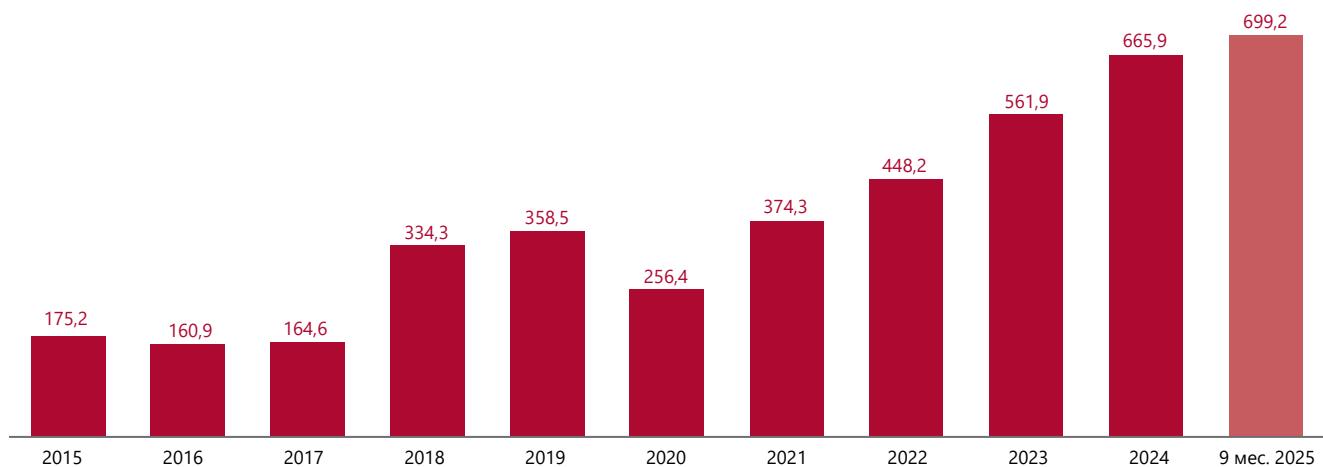
бре по итогам 2025 г. ожидается новый рекорд, что подтверждает устойчивое положение сегмента общепита на фоне давления на розничный рынок. Тренд объясняется смещением потребительского спроса в сторону досугового и эмоционального потребления и, как следствие, высоким интересом к гастрономическим концепциям: гости готовы платить за качественный и разнообразный продукт, формат и атмосферу.

Потребительские расходы, оперативная оценка, (млрд руб.), Россия



Источник: СберИндекс, 2026

Оборот общественного питания (млрд руб.), Москва



Источник: Росстат, 2026

Тренды рынка

Стрит-ретейл сохраняет ключевую роль как формат шаговой доступности, обеспечивая повседневный спрос на товары и услуги вблизи мест проживания и работы населения. Помещения востребованы под такие форматы, как супермаркеты у дома, объекты общественного питания, аптеки и заведения сферы услуг, которые менее чувствительны к колебаниям потребительского спроса по сравнению с частью непродовольственной розницы в торговых центрах, что делает данный формат более устойчивым в текущих макроэкономических условиях.

Рынок общепита растет заметно быстрее рынка ретейла в целом и регулярно обновляет оборотные максимумы. Основные драйверы – фаст-фуд и напитки: потребителю важно быстрое обслуживание без лишнего сервиса, поэтому недорогие сетевые форматы выигрывают. При этом частота посещений заведений общественного питания сокращается, а средний чек растет. Освободившееся после ухода международных сетей пространство практически полностью занято российскими брендами, причем франчайзинг стал ключевой моделью развития, новые

точки открываются в основном через партнеров.

В fashion-сегменте происходит постепенная естественная реконцепция: часть новых российских марок, появившихся на волне ухода глобальных брендов, не выдерживает конкуренции и закрывается, а нишу постепенно заполняют более устойчивые и концептуальные игроки. Магазины все больше превращаются в lifestyle-пространства. Задачей онлайн-торговли становится не только прямая продажа, но и создание эмоционального фона и уникального опыта.

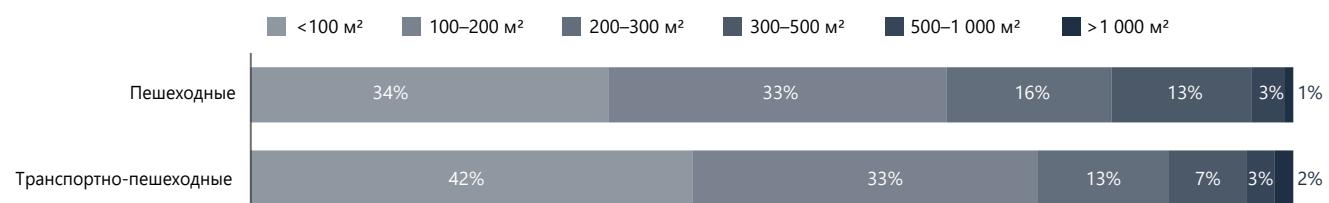
Предложение

В структуре рынка стрит-ретейла по всем торговым коридорам основной объем предложения представлен помещениями площадью менее 100 м²,

которые являются наиболее востребованными у арендаторов. На пешеходных улицах доля таких объектов составляет 34%, на транспортно-

пешеходных – 42%. Вторыми по популярности являются помещения от 100 до 200 м².

Соотношение количества помещений различных площадей, 2025 г



Источник: NF GROUP Research, 2026



Вакантность

По итогам 2025 г. доля свободных площадей на основных торговых улицах Москвы составила 4,9%, сохраняется дефицит свободного предложения. Наблюдается тенденция к плавному снижению показателя вакантности: за год он изменился на 1,2 п. п.

- > На транспортно-пешеходных улицах вакантность составила 4,5%, сократившись на 1 п. п. за год.
- > Снижение вакантности наблюдается на пешеходных коридорах, где доля свободных площадей снизилась на 1,4 п. п. за год и достигла 6,6%.

Вакантные помещения отсутствуют на улице Рождественка, где открылось итальянское бистро Fettucciamo, а также на улицах Большая Ордынка и Сретенка, где нулевой показатель вакансии стабилен.

Показатели вакантности выше среднего отмечаются в Столешниковом пер. (24,7%), где остается свободным помещение по адресу Столешников пер., д. 10а, на Мясницкой улице (5,3%) и Покровке (5,5%), что обусловлено сочетанием повышенных арендных ставок, роста стоимости заемного финансирования и возросших капитальных затрат на открытие и поддержку объектов в премиальных локациях. Значительный прирост показателя вакантности наблюдается на улице Малая Бронная (+7,5 п. п.), где освободили помещение рестораны «The Рыба», Gutai и Focacceria, а также на Петровке (+3,5 п. п.), где пустуют помещения, ранее занимаемые Cartier и Ushatava.

Доля свободных площадей на основных торговых улицах Москвы

Показатель	Доля вакантных площадей, %		Динамика
	2024	2025	
Транспортно-пешеходные улицы	5,5%	4,5%	-1,0 п. п.
Пешеходные улицы	8,0%	6,6%	-1,4 п. п.
Транспортно-пешеходные улицы			
Большая Дмитровка ул.	9,9%	3,5%	-6,4 п. п.
Большая Лубянка ул.	0,0%	1,0%	+1,0 п. п.
Большая Никитская ул.	7,2%	2,4%	-4,8 п. п.
Большая Ордынка ул.	0,0%	0,0%	+0,0 п. п.
Большая Якиманка ул.	2,3%	2,7%	+0,4 п. п.
Красная Пресня ул.	5,9%	4,4%	-1,5 п. п.
Малая Бронная ул.	0,7%	8,2%	+7,5 п. п.
Маросейка ул.	5,1%	0,0%	-5,1 п. п.
Мясницкая ул.	2,7%	5,3%	+2,6 п. п.
Неглинная ул.	3,2%	4,0%	+0,8 п. п.
Новокузнецкая ул.	0,3%	3,2%	+2,9 п. п.
Новый Арбат ул.	1,0%	1,1%	+0,1 п. п.
Остоженка ул.	3,4%	6,6%	+3,2 п. п.
Петровка ул.	12,9%	16,4%	+3,5 п. п.
Покровка ул.	5,6%	5,5%	-0,1 п. п.
Пятницкая ул.	2,5%	3,4%	+0,9 п. п.
Тверская ул.	2,2%	2,8%	+0,6 п. п.
Тверская-Ямская ул.	20,0%	15,8%	-4,2 п. п.
Цветной бульвар	0,0%	2,0%	+2,0 п. п.
Бульварное кольцо	3,5%	3,4%	-0,1 п. п.
Садовое кольцо	8,3%	5,2%	-3,1 п. п.
Пешеходные улицы			
Арбат ул.	2,6%	0,5%	-2,1 п. п.
Камергерский пер.	0,0%	4,2%	+4,2 п. п.
Климентовский пер.	0,0%	2,9%	+2,9 п. п.
Кузнецкий Мост ул.	4,4%	4,4%	+0,0 п. п.
Никольская ул.	3,7%	0,0%	-3,7 п. п.
Рождественка ул.	3,3%	0,0%	-3,3 п. п.
Столешников пер.	26,8%	24,7%	-2,1 п. п.

Источник: NF GROUP Research, 2026

Динамика вакантности на основных торговых коридорах Москвы



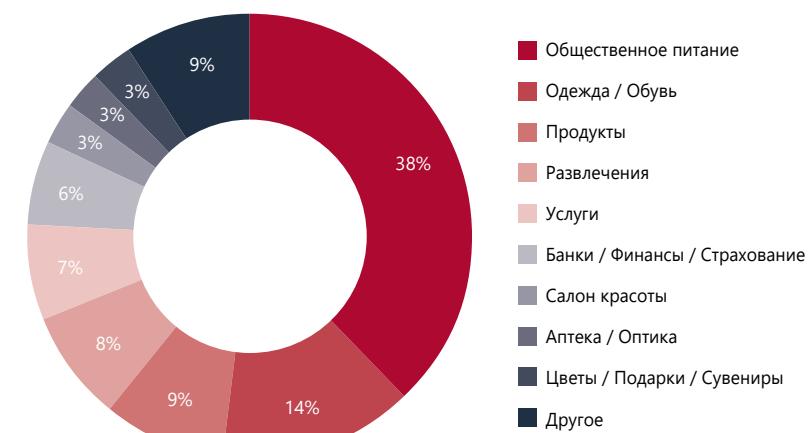
Источник: NF GROUP Research, 2026

Структура арендаторов

На основных торговых коридорах Москвы наибольшую долю площадей занимают помещения общественного питания – 38% и магазины одежды и обуви (14%). Закрывают пятерку лидеров продуктовые магазины (9%), развлечения (8%) и услуги, включая медицинские (7%). За год структура арендаторов не изменилась.

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

Структура арендаторов основных торговых коридоров Москвы по профилю деятельности

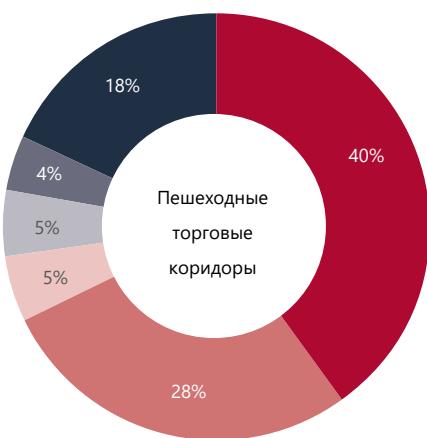


Источник: NF GROUP Research, 2026

Топ-5 арендаторов в структуре по профилю деятельности



- Общественное питание
- Одежда / Обувь
- Продукты
- Развлечения
- Услуги
- Другое



- Общественное питание
- Одежда / Обувь
- Цветы / Подарки / Сувениры
- Продукты
- Услуги
- Другое

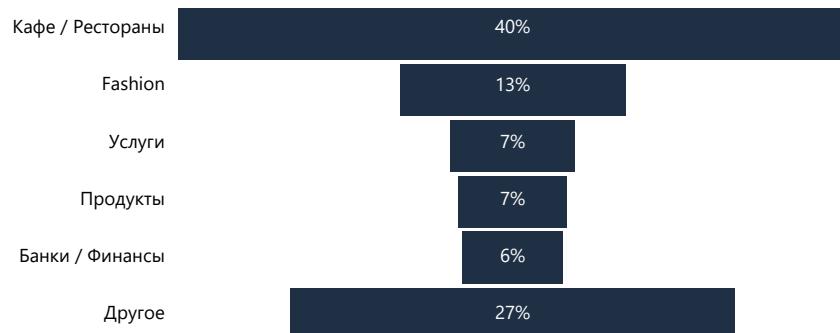
Источник: NF GROUP Research, 2026

Ротация

В 2025 г. на центральных улицах Москвы наблюдается рост количества открытий: на рынок вышло 486 новых заведений, что на 23% выше показателя 2024 года. Число закрытий превысило показатель открытий примерно на 13%. Однако в разрезе площадей фиксируется положительная динамика: суммарный объем открывшихся помещений на 6% выше, чем освободившихся. Наиболее популярными категориями по количеству как открытий, так и закрытий традиционно остаются заведения общественного питания, одежда и обувь, услуги, включая медицинские, и продуктовый ретейл.

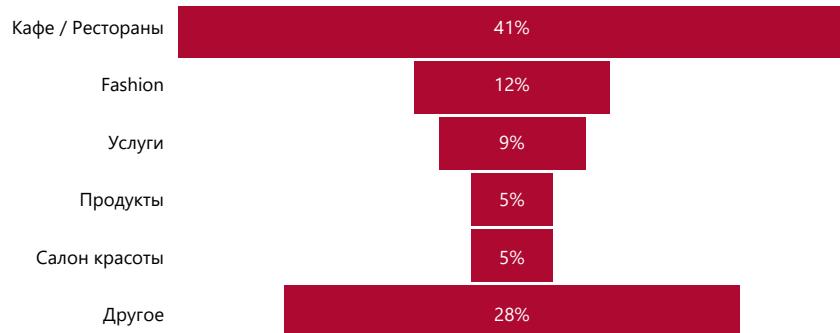
В сравнении с 2024 г. количество открытий увеличилось в большинстве сегментов: наибольший прирост зафиксирован в сфере услуг (+23 точки), в категории аптек и оптик (+12 точек), а также в банках и финансовых организациях (+15 точек). Стабильный рост демонстрирует сегмент одежды и обуви, где за год количество открытий увеличилось на 42%. В то же время в сегменте общественного питания отмечается плавное снижение активности, показатель количества открытий сократился на 3% за год.

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



Источник: NF GROUP Research, 2026

Структура закрытий арендаторов в помещениях формата стрит-ретейл по профилю деятельности (по площади)



Источник: NF GROUP Research, 2026



Общественное питание

Заведения общественного питания сохраняют лидирующую долю в структуре арендаторов на центральных торговых улицах Москвы. В 2025 г. было открыто 195 заведений против 200 открытых в 2024 г., что говорит о стабильном спросе на коммерческие площади со стороны этого сегмента. Основная ротация происходит среди кафе и ресторанов, а также кофеен.

Изменение доли заведений общественного питания на основных гастрономических коридорах:

> Арбат и Пятницкая: умеренное снижение доли общепита (-2,6 п. п. и -1,1 п. п. соответственно). Снижение связано с постепенным заполнением свободных площадей другими категориями, такими как продукты, аптеки и сувениры. Важно отметить, что сетевые заведения общепита продолжают открываться и компенсируют снижение. Так, на Пятницкой открылись набирающие популярность кофейни сети «Дринкит» и Pims, в то время как на Арбате преимущественно открываются крупные рестораны и бары, такие как «Старик Хинкальч» и «Шерлок».

жают открываться и компенсируют снижение. Так, на Пятницкой открылись набирающие популярность кофейни сети «Дринкит» и Pims, в то время как на Арбате преимущественно открываются крупные рестораны и бары, такие как «Старик Хинкальч» и «Шерлок».

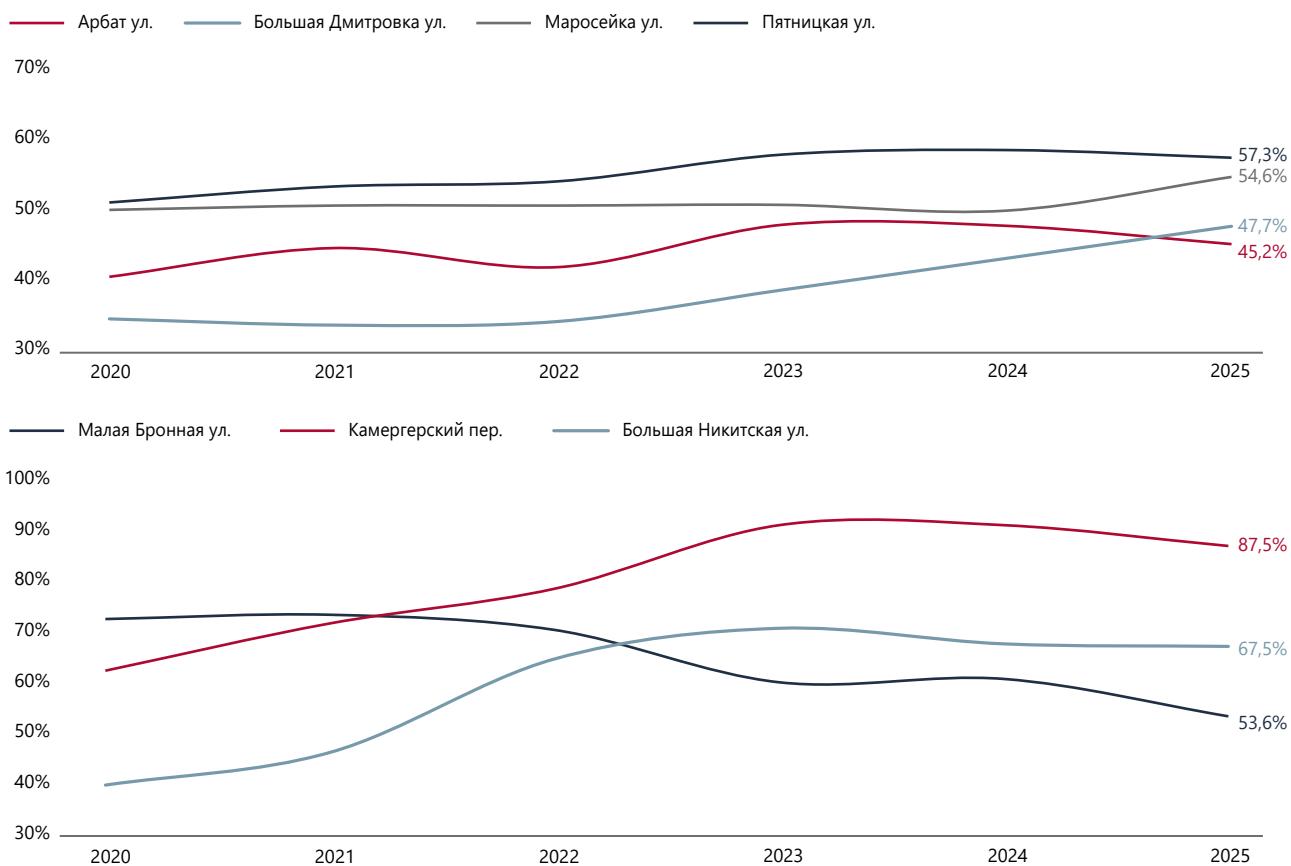
> Маросейка: рост доли общественного питания на +4,7 п. п. за год. Такая положительная динамика связана с усилением роли баров и кофеен в структуре спроса. Так, на улице за 2025 г. открылось 2 новых кофейни и 2 бара со средней занимаемой площадью около 100 м².

> Большая Дмитровка: рост доли общепита – +3,5 п. п. за год, что объясняется открытием сразу 6 ресторанов за 2025 г., наиболее знаковые из них: Savras, Atlantica Bistro, Aroma и Anna.

> Камергерский переулок: за год произошла существенная коррекция доли общепита: -5,1 п. п. На данном коридоре часть операторов общественного питания освободила помещения в связи с изменяющимся спросом потребителей.

> Большая Никитская и Малая Бронная: на Большой Никитской сохраняется высокая доля общепита (67,5%, -0,5 п. п. за год). В совокупности с низким показателем вакантности данный ресторанный коридор остается одним из наиболее востребованных в столице. Напротив, на Малой Бронной наблюдается заметное снижение доли заведений общественного питания (-7,4 п. п. за год), что объясняет тренд на смену формата торговых площадей в районе Патриарших прудов.

Динамика доли заведений общественного питания в формате стрит-ретейл на улицах Москвы



Источник: NF GROUP Research, 2026

> Основные торговые коридоры Патриарших прудов: доля заведений общественного питания на Патриарших прудах за год снизилась с 60 до 53%. Изменение структуры арендаторов в стрит-ретейле отражает трансформацию восприятия локации целевой аудиторией. Район смещает акцент с уникальных и премиальных гастрономических концепций в сторону более понятных и востребованных массовой аудиторией форматов, при этом важным критерием становится популярность заведений в социальных сетях.

Трансформация бренда Патриарших прудов приводит к вытеснению устаревших и неактуальных концепций и высвобождению площадей под новые форматы. За год закрылось 15 проектов: Cape, CuttaCutta, Charlie, Amy, Bocconcino, 0,75 Please, «The Рыба», Lou Lou, Focacceria, Gutai, Nude, Santi, Garda Caffé, Grassa, Re:fresh. На место части ресторанных концепций выходят fashion-бутики и другие форматы.

На рынке общественного питания отмечается постепенная смена форматов. Часть проектов, длительное время существовавших на рынке, закрывается. К примеру, в 2025 г. закрылся ресторан «Краснодар» на Большой Дмитровке, проработавший 9 лет. Постепенно закрываются заведения сети кофеен «Шоколадница». Параллельно усиливается присутствие новых востребованных концепций, в первую очередь сетевых кофеен (например, «Дринкит»), а также современных концептуальных ресторанов. Так, на ул. Остоженка реализуется реконцепция культового ресторана «Ваниль», на площадке которого планируется открытие нового проекта Novikov Group в формате ресторана итальянской кухни.

Примеры ресторанов, открытых в 2025 году на центральных улицах Москвы

Название	Адрес	Ценовой сегмент
«Старик Хинкалыч»	Арбат ул., д. 16/2с2	Средний
Atlantica Bistro	Большая Дмитровка ул., д. 23с1 Мясницкая ул., д. 24/7с2	Средний+
Anna	Большая Дмитровка ул., д. 10с4	Средний+
Aroma	Большая Дмитровка ул., д. 8с1	Средний+
Savras (скоро открытие)	Большая Дмитровка ул., д. 9с1	Средний+
Ava Bistro	Большая Никитская ул., д. 23/14/9	Средний+
Oma (скоро открытие)	Большой Патриарший пер., д. 4	Средний+
Kaifuso	Кузнецкий Мост ул., д. 6/3с3	Средний+
«Такахули»	Малая Бронная ул., д. 10с1	Средний+
Adam	Мясницкая ул., д. 18	Средний+
Arrurru	Остоженка ул., д. 3/14	Средний+
Avero Mio Bistro	Петровка ул., д. 34с1	Средний+
San Si	Петровка ул., д. 15с1	Средний+
Leo	Усачева ул., д. 15	Премиум

Источник: NF GROUP Research, 2026



Fashion

В 2025 г. на основных центральных торговых улицах Москвы наблюдается рост открытий в сегменте fashion: открылось 76 новых бутиков, что на 28% больше, чем за 2024 год. На ключевых fashion-коридорах столицы, где большинство площадей занято магазинами одежды, обуви и аксессуаров, в доле модных ретейлеров наблюдается рост или незначительное снижение: на ул. Большая Дмитровка +2 п. п., в Столешниковом пер. +7 п. п., на ул. Петровка – снижение на 2 п. п.

В районе Патриарших прудов фиксируется постепенная смена профиля. Территория трансформируется из пре-

имущественно ресторанного кластера в смешанный формат с растущей долей fashion-ретейла. По мере обновления состава арендаторов меняется позиционирование локации. Среди ключевых fashion-открытий в районе – бутики Calzedonia, Intimissimi и Falconeri, разделившие помещение бывшего ресторана Amy в Спиридоньевском пер., а также российские бренды The Kas на Большой Бронной и Pitkina на Большой Никитской.

На Столешниковом пер., традиционно относящемся к числу основных люксовых fashion-коридоров Москвы, также наблюдается смена концепции.

На место ушедших зарубежных операторов выходят российские марки. В 2025 г. здесь открылись бутики «Эконика», Monochrome, Marem, ювелирный бутик Avgvst и заявлены к открытию Pervert и Present&Simple. Кроме того, в Столешниковом пер., д. 14, начал работу магазин ювелирных изделий Tous.

Доля открытых российских брендов одежды и аксессуаров демонстрирует устойчивый рост. На фоне ухода международных операторов отечественные марки активно используют освободившиеся ниши для расширения в онлайн-сегменте, в первую очередь на центральных улицах Москвы.

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

Торговый коридор	Доля fashion в 2024 г.	Доля fashion в 2025 г.	Изменение	Примеры открытий
Большая Дмитровка ул.	40%	42%	+2 п. п.	ATELIERMARU
Петровка ул.	34%	32%	-2 п. п.	Ushatava
Столешников пер.	55%	63%	+8 п. п.	Pervert, Marem, Tous, Avgvst

Источник: NF GROUP Research, 2026

Примеры магазинов, открытых в 2025 году на центральных улицах Москвы

№	Название	Адрес	Профиль	Регион
1	Basarab	Богословский пер., д. 16/6с1	Обувь	Россия, Ростов-на-Дону
2	The Kas	Большая Бронная ул., д. 25с3	Одежда	Россия, Москва
3	ATELIERMARU*	Большая Дмитровка ул., д. 11	Одежда	Россия, Москва
4	Pitkina	Большая Никитская ул., д. 21/18с1	Одежда	Россия, Москва
5	Annuko	Петровка ул., д. 17с1	Одежда	Россия, Екатеринбург
6	Ushatava	Петровка ул., д. 24с2	Одежда	Россия, Екатеринбург
7	Lyna+	Петровка ул., д. 7	Одежда	Россия, Москва
8	«Ростовская финифть»	Покровка ул., д. 4с1	Ювелирные изделия	Россия, Ростов
9	Calzedonia	Спиридоньевский пер., д. 12/9	Одежда	Италия
10	Falconeri	Спиридоньевский пер., д. 12/9	Одежда	Италия
11	Intimissimi	Спиридоньевский пер., д. 12/9	Нижнее белье / Домашняя одежда	Италия
12	Avgvst	Столешников пер., д. 14	Ювелирные изделия	Россия, Екатеринбург
13	Marem	Столешников пер., д. 11	Одежда	Россия, Екатеринбург
14	Monochrome	Столешников пер., д. 9с1	Одежда	Россия, Москва
15	Pervert*	Столешников пер., д. 11	Одежда	Россия, Москва
16	Tous	Столешников пер., д. 14	Ювелирные изделия	Испания
17	«Эконика»	Столешников пер., д. 13/15	Обувь / Аксессуары	Россия, Москва

* скоро открытие

Источник: NF GROUP Research, 2026

Арендные ставки

По итогам 2025 г. наиболее высокая верхняя граница запрашиваемых арендных ставок отмечается на Патриарших прудах и Кузнецком Мосту, что подтверждает их статус премиальных торговых коридоров. Диапазон ставок по этим локациям значительно превышает среднерыночный уровень.

Существенное сужение границ диапазона отмечено на Тверской ул., на Арбате

и Новом Арбате. На Мясницкой ул. наблюдается заметный рост нижней и верхней границы, что отражает растущий спрос на помещения в данной локации. В то же время на Никольской ул. и в Столешниковом пер. предложение минимально.

В целом рынок характеризуется растущей дифференциацией арендных ставок: на ключевых туристических

и прогулочных улицах сохранение устойчивого пешеходного трафика поддерживает высокие ставки, тогда как на части коридоров предложение продолжает адаптироваться к изменившейся структуре спроса и макроэкономическому фону.

Арендные ставки на помещения стрит-ретейл на центральных улицах Москвы

Название улицы или торговой зоны	Ставка аренды (тыс. руб./м ² /год), не вкл. НДС					
	2024		2025		Изменение	
	min	max	min	max	нижней границы за год, %	верхней границы за год, %
Арбат ул.	36	152	97	123	171%	-19%
Никольская ул.	50	226	63	-*	25%	-*
Тверская ул. (на участке от ст. м. «Охотный Ряд» до ст. м. «Пушкинская»)	45	139	58	156	28%	12%
Пятницкая ул.	52	185	74	192	43%	4%
Садовое кольцо	27	109	29	146	8%	34%
Патриаршие пруды	-*	-*	147	480	-*	-*
Кузнецкий Мост ул.	109	324	101	321	-7%	-1%
Новый Арбат ул.	39	132	29	193	-25%	46%
Столешников пер.	168	179	168	171	0%	-5%
Мясницкая ул.	53	108	56	153	6%	42%
Камергерский пер.	-*	-*	-*	-*	-*	-*
Петровка ул.	-*	-*	86	254	-*	-*

*Предложение отсутствует

Источник: NF GROUP Research, 2026

Прогноз

В 2026 г. ожидается сохранение дефицита качественного предложения на ключевых торговых улицах и стабилизация совокупной вакантности в низком диапазоне около 4–6% при возможных колебаниях в отдельных коридорах с высокой ротацией арендаторов. Структура спроса оста-

ется сбалансированной: ведущие позиции сохранят общепит и fashion, при этом продолжится замещение устаревших концепций российскими брендами и новыми уникальными форматами. На фоне роста потребительских расходов и туристического потока вероятен умеренный

рост запрашиваемых арендных ставок, в первую очередь в премиальных и туристических локациях, при одновременной дифференциации условий аренды на менее устойчивых улицах.

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-ретейла

IK@nfgroup.ru



© NF GROUP 2026 – 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.