

СТРИТ-РЕТЕЙЛ

(ТОРГОВО-РОЗНИЧНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ)

МОСКВА

I полугодие 2026 г.

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

- > 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

«Несмотря на рост вакантности до 6,5%, рынок стрит-ритейла Москвы остается устойчивым. Увеличение свободных площадей связано преимущественно с высвобождением крупных помещений на отдельных центральных коридорах. В наиболее востребованных локациях сохраняется дефицит качественного предложения. Основным драйвером рынка по-прежнему выступает общественное питание, а активная ротация арендаторов различных профилей способствует обновлению торговых улиц и появлению новых концепций».

Основные выводы

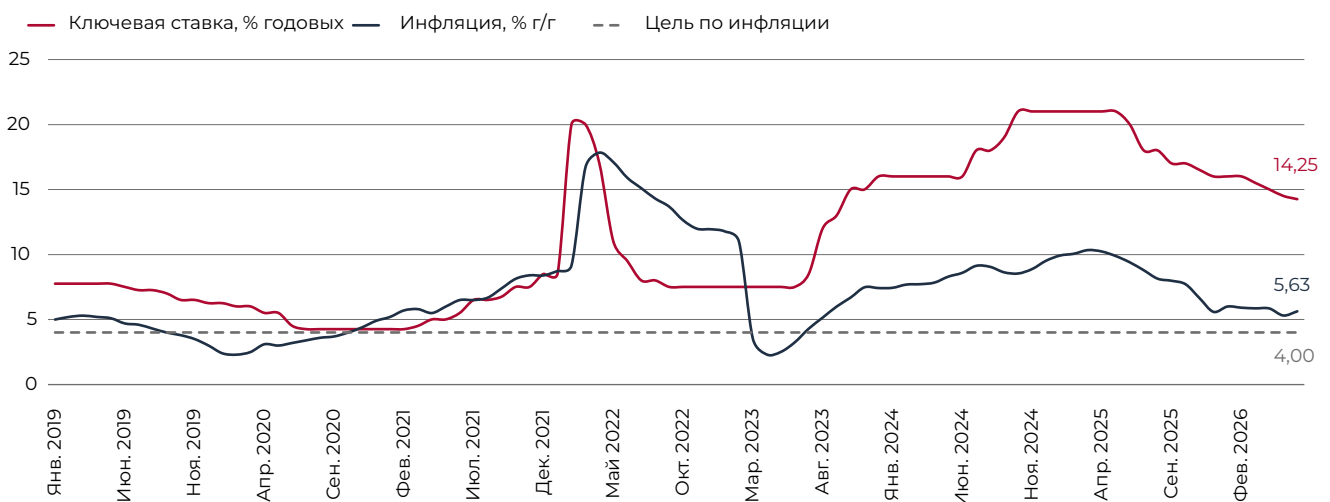
- > В I пол. 2026 г. вакантность в сегменте стрит-ритейла на ключевых торговых улицах Москвы увеличилась до 6,5%, прибавив 1,6 п. п. за полугодие. Динамика разнонаправлена: на пешеходных коридорах вакантность снизилась (до 6%; -0,6 п. п.), тогда как прирост обеспечили транспортно-пешеходные улицы (до 6,6%; +2,1 п. п.) за счет высвобождения крупных площадей.
- > Общественное питание остается самым объемным профилем в структуре торговых операторов стрит-ритейла — на него приходится 38% площадей центральных торговых коридоров и 39% на пешеходных улицах; одновременно категория общественного питания отличается от других более интенсивными темпами ротации, в ходе которой устаревшие форматы уступают место новым концепциям.
- > На Патриарших прудах сохраняется тренд, заложенный в предыдущих периодах. За I пол. 2026 г. доля общественного питания здесь снизилась до 49% (-4 п. п. с конца 2025 г.). В то же время перестройка состава арендаторов не означает окончательный уход категории общественного питания: при сокращении общей доли присутствия активная ротация продолжается и открываются новые заведения.

Макроэкономический фон

Макроэкономический фон 2025–2026 гг. во многом задает рамку для развития столичного стрит-ритейла. Перемены в потребительском поведении, перераспределение трат населения, экспансия онлайн-каналов и маркетплейсов, а также обновление состава розничных игроков прямо сказываются на оборотах офлайн-торговли

и на структуре спроса в сегменте. Для ритейлеров это означает необходимость гибко перестраивать форматы и ассортимент. В этих условиях именно динамика оборота розницы и общепита, а также траектория доходов населения служат отправной точкой для оценки устойчивости и потенциала роста рынка стрит-ритейла в Москве.

Инфляция и ключевая ставка Банка России



Источник: Росстат, Банк России, 2026

Сочетание уровня инфляции выше среднего и высоких процентных ставок во многом определяет потребительское поведение. После пика 2025 г. инфляция в первой половине 2026 г. замедляется и держится в коридоре 5–6% год к году (около 5,3% к маю 2026 г.) – при ориентире Банка России в 4% (см. график). По мере дезинфляции регулятор перешел к смягчению политики: ключевая ставка снижена с 16% в начале 2026 г. до 14,5% к середине года, однако заемное финансирование остается дорогим, а долговая нагрузка повышенной.

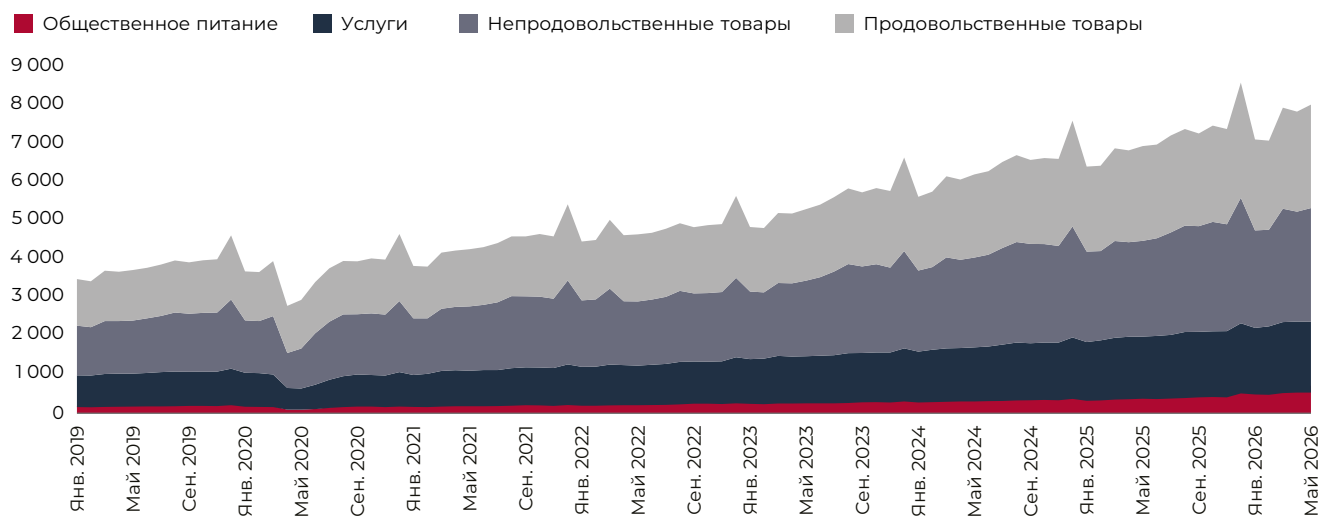
По итогам 2025 г. доходы москвичей оставались сопоставимы многолетним максимумам и продолжали стабильно расти (см. график), что номинально поддерживает потребительский спрос; вместе с тем удорожание товаров и услуг сохраняет нагрузку на бюджеты домохозяйств и не всегда конвертируется в эквивалентный прирост свободных денег у населения.

Спада оборота розничной торговли при этом не наблюдается. В 2024 г. он составил около 7,5 трлн руб., а в 2025 г. вырос примерно до 8 трлн руб.; за январь–

апрель 2026 г. оборот достиг порядка 2,8 трлн руб. (см. график). Вместе с тем номинальный прирост обеспечен прежде всего ростом цен, поэтому данные о товарообороте не свидетельствуют о реальном сокращении ни числа покупателей, ни физических объемов продаж.

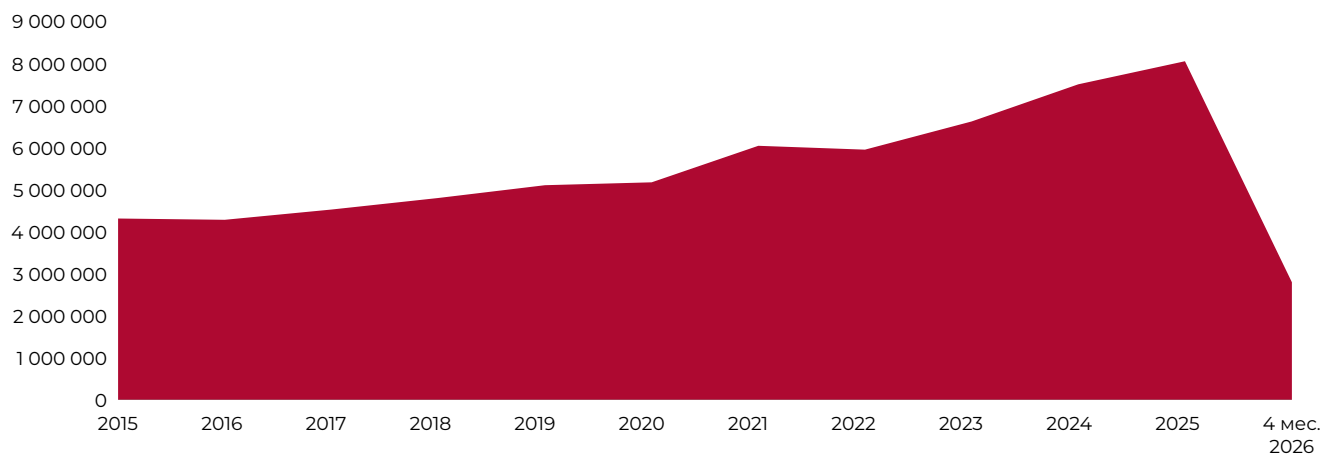
Ключевая часть потребительских расходов по-прежнему уходит на продукты питания и непродовольственные товары, и объемы плавно увеличиваются вслед за ростом цен. При этом доля расходов на питание вне дома в общей доле трат является существенной строкой бюджета москвичей.

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



Источник: СберИндекс, 2026

Оборот розничной торговли (млн рублей), Москва



Источник: Росстат, 2026

В сложившихся макроусловиях потребитель придерживается сберегательной модели и урезает расходы на товары не первой необходимости.

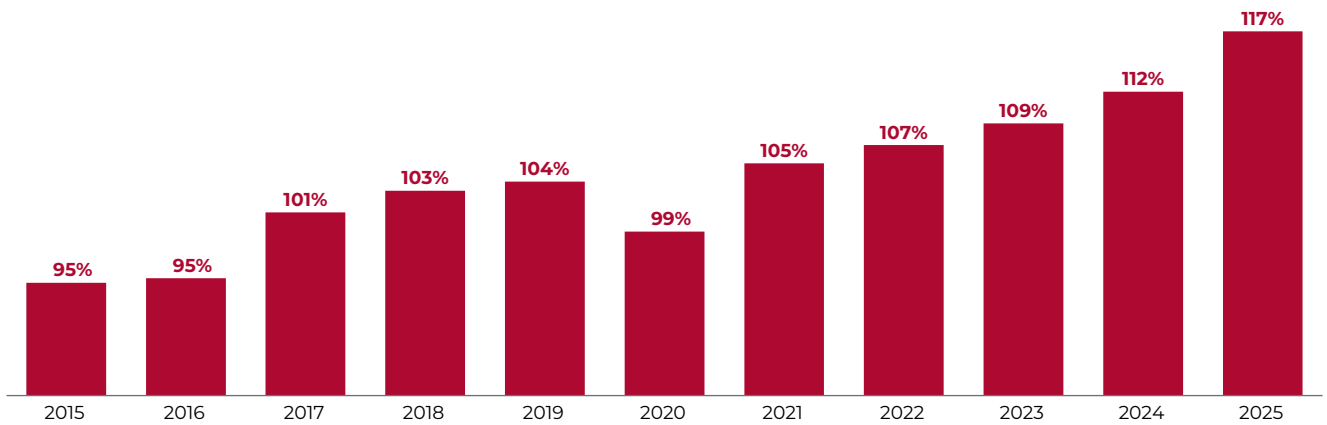
Фешен-сегмент продолжает демонстрировать структурное сжатие – продажи одежды растут год к году, однако количество чеков в натуральном выражении сокращается. Оборот поддерживается за счет повышения цен на

товары. В результате бренды действуют осмотрительнее: запуск новых офлайн-точек откладывается, а требования к локации и трафику ужесточаются. Сильнее всего это сказывается на сетевых брендах, у которых нет возможности перераспределять выручку между точками.

Общепит, в отличие от фешен-сегмента, продолжает расти. Если в 2024 г. московский оборот обще-

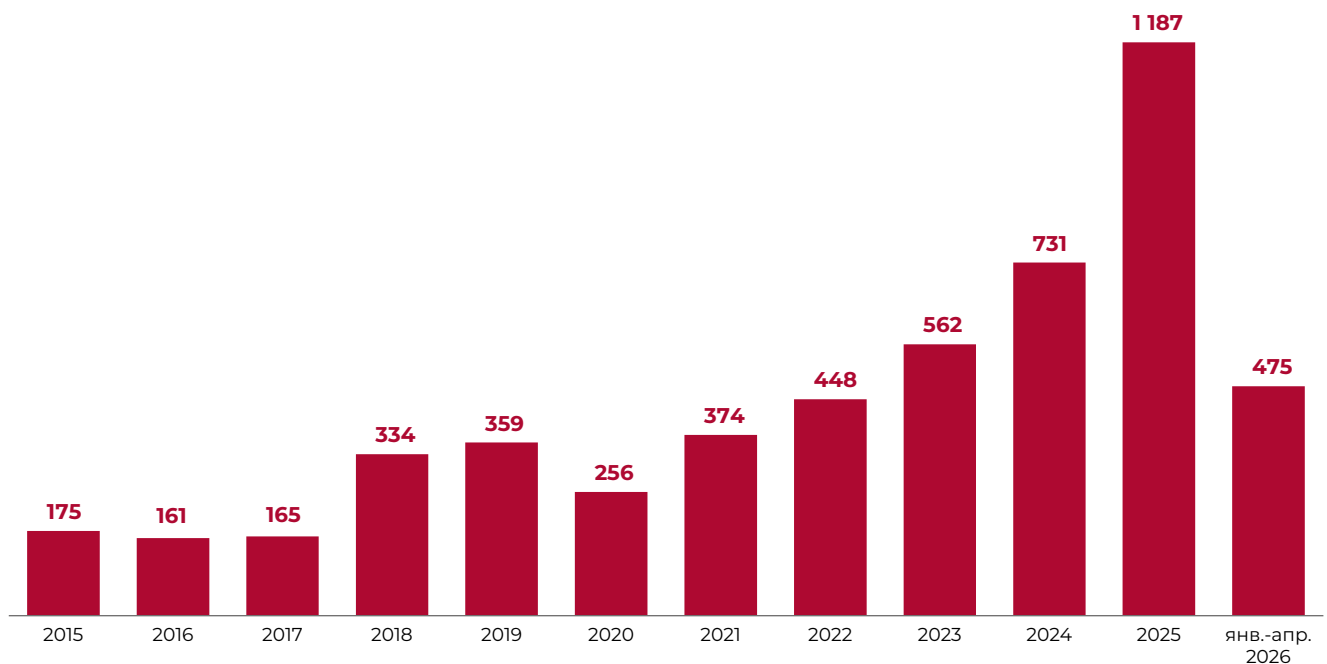
пита составил около 731 млрд руб., то по итогам 2025 г. он превысил 1,1 трлн руб., обновив исторический максимум. Устойчивая динамика начала 2026 г. подтверждает прочность сегмента на фоне давления на розницу в целом. Это объясняется смещением потребительского спроса к досуговому и эмоциональному потреблению и, как следствие, повышенным интересом к гастрономическим концепциям.

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



Источник: Росстат, 2026

Оборот общественного питания (млрд руб.), Москва



Источник: Росстат, 2026

Тренды рынка

Стрит-ритейл в своем фокусе ориентирован на экономику впечатлений и выступает продолжением рекреационного опыта пользователей центра города. Ключевые торговые коридоры являются не только частью улично-дорожной сети, но и туристическими и общественно-деловыми аттракторами. Этот фактор обеспечивает интенсивный поток покупателей, устойчивый к макроэкономическим сдвигам, так как он завязан на опыте пользования улицей как таковой.

> Кофейни, кафе и рестораны центральных локаций сейчас становятся не просто местом потребления услуг, а выступают в качестве общественных пространств: мест для работы, деловых встреч и общения. Как следствие, уникальный интерьер и качественный сервис как часть продуктового предложения становятся прерогативой не только премиальных ресторанов, но и более демократичных кафе и кофеен. Этот факт также обеспечивает опережающий рост общепита над ритейлом в целом.

> В фешен-сегменте центральных коридоров идет постепенная естественная реконцепция: часть российских марок, открывшихся в центральных коридорах на волне ухода глобальных игроков, не выдерживает конкуренции и закрывается, а их место занимают более устойчивые и концептуальные проекты.

> В условиях макроэкономических изменений и избирательности потребительского спроса сетевые модели проявляют себя как более устойчивые.

Предложение

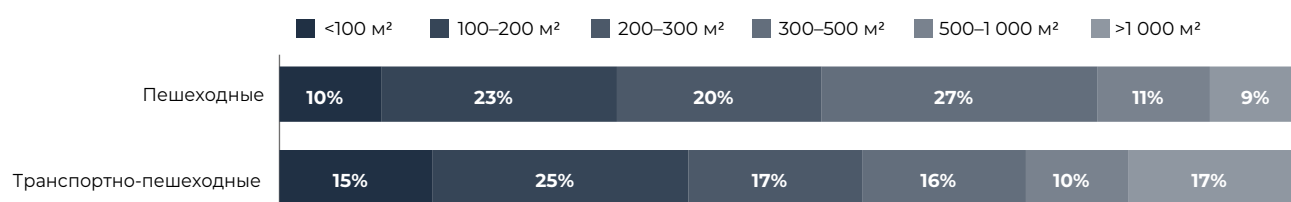
В структуре столичного стрит-ритейла по всем коридорам наибольший объем предложения по площади формируют наиболее ликвидные форматы помещений от 100 до 200 м². На пешеходных улицах их доля составляет 23%, на транспортно-пешеходных – 25%. Кроме того, на пешеходных улицах широко представлены

и помещения площадью от 300 до 500 м².

При этом по количеству помещений в структуре предложения доминируют компактные лоты площадью менее 100 м²: на пешеходных улицах на них приходится 52% объектов, на транспортно-пешеходных – 58% (против 34 и 42% в 2025 г.). Совокупная площадь,

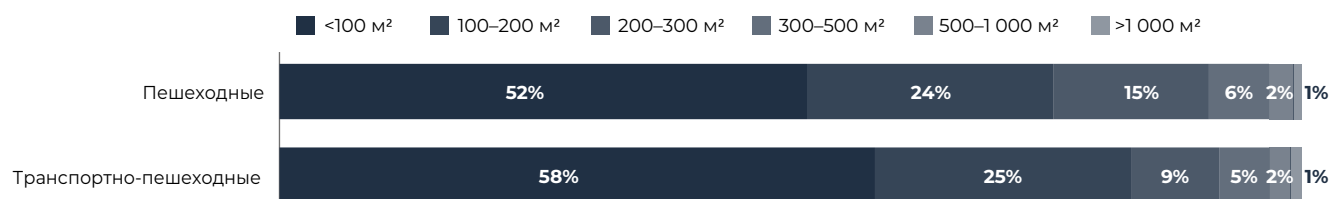
занимаемая такими помещениями, остается стабильной, тогда как их абсолютное количество растет. Это указывает на устойчивую тенденцию к дроблению: крупные блоки делятся на более мелкие лоты для повышения ликвидности, и доля компактных форматов в структуре предложения по количеству объектов растет.

Структура помещений по площади (м²), I пол. 2026 г.



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Структура помещений по количеству (шт.), I пол. 2026 г.



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Вакантность

За I пол. 2026 г. доля свободных площадей на ключевых торговых улицах Москвы выросла с 4,8 до 6,5%; при этом сохраняется дефицит качественного предложения в наиболее престижных трофейных локациях.

- > На транспортно-пешеходных улицах вакантность выросла до 6,6%, прибавив 2,1 п. п. за полугодие.
- > На пешеходных коридорах вакантность, наоборот, снизилась на 0,6 п. п., до 6%.

Свободные помещения отсутствуют на улице Рождественка, в Ордынском тупике, а также в Камергерском и Климентовском переулках, где ранее пустовавшие площади уже заняты новыми арендаторами.

Вакантность выше средней по рынку фиксируется в Столешниковом переулке (21,8%), где по-прежнему свободно крупное помещение по адресу Столешников пер., 10а, на Тверской-Ямской улице (18%) и Петровке (15,3%). Существенный рост вакантности на фоне активной ротации арендаторов отмечается на Маросейке (+10,8 п. п.), Покровке (+5,8 п. п.) и Большой Никитской (+4,7 п. п.). Обратная картина – на Малой Бронной (-5,4 п. п.), где помещения после ухода ресторанов «The Рыба», Cutai и Focasseria перешли к новым арендаторам.

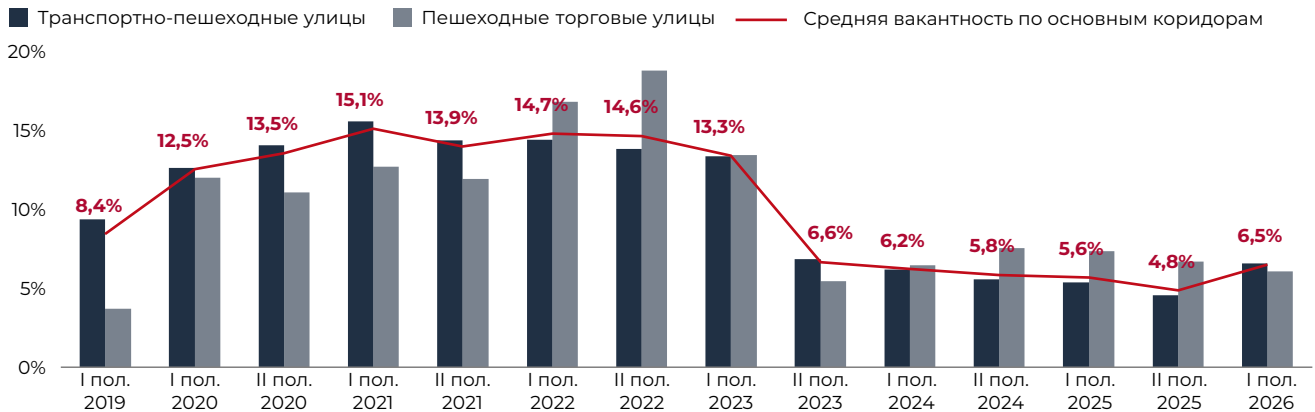
Рост вакантности сконцентрирован на транспортно-пешеходных коридорах, где высвобождаются лоты большой площади. Так, например, на Садовом кольце освободились крупные помещения, ранее занимаемые магазинами «М.Видео» (электронная техника) и XSAI (одежда), которые, очевидно, проиграли в конкуренции с онлайн-каналами продаж, а также закрылись рестораны Old Money, «Тресковия», «Бардо».

Доля свободных площадей на основных торговых улицах Москвы

Показатель	Доля вакантных площадей, %		Динамика
	2025	2026	
Транспортно-пешеходные улицы	4,5%	6,6%	+2,1 п. п.
Пешеходные улицы	6,6%	6,0%	-0,6 п. п.
Транспортно-пешеходные улицы			
Большая Дмитровка ул.	3,5%	4,2%	+0,7 п. п.
Большая Лубянка ул.	1,0%	6,0%	+5,0 п. п.
Большая Никитская ул.	2,4%	7,1%	+4,7 п. п.
Большая Ордынка ул.	0,0%	1,8%	+1,8 п. п.
Большая Якиманка ул.	2,7%	2,3%	-0,4 п. п.
Малая Бронная ул.	8,2%	2,8%	-5,4 п. п.
Маросейка ул.	0,0%	10,8%	+10,8 п. п.
Мясницкая ул.	5,3%	5,7%	+0,4 п. п.
Неглинная ул.	4,0%	5,1%	+1,1 п. п.
Новокузнецкая ул.	3,2%	4,2%	+1,0 п. п.
Новый Арбат ул.	1,1%	1,2%	+0,1 п. п.
Остоженка ул.	6,6%	2,5%	-4,1 п. п.
Петровка ул.	16,4%	15,3%	-1,1 п. п.
Покровка ул.	5,5%	11,3%	+5,8 п. п.
Пятницкая ул.	3,4%	4,8%	+1,4 п. п.
Тверская ул.	2,8%	3,6%	+0,8 п. п.
Тверская-Ямская ул.	15,8%	18,0%	+2,2 п. п.
Цветной бульвар	2,0%	1,5%	-0,5 п. п.
Бульварное кольцо	3,4%	6,4%	+3,0 п. п.
Садовое кольцо	5,2%	7,8%	+2,6 п. п.
Патриаршие пруды	4,3%	7,2%	+2,9 п. п.
Пешеходные улицы			
Арбат ул.	0,5%	3,8%	+3,3 п. п.
Камергерский пер.	4,2%	0,0%	-4,2 п. п.
Климентовский пер.	2,9%	0,0%	-2,9 п. п.
Кузнецкий Мост ул.	4,4%	3,0%	-1,4 п. п.
Никольская ул.	0,0%	4,6%	+4,6 п. п.
Рождественка ул.	0,0%	0,0%	0 п. п.
Столешников пер.	24,7%	21,8%	-2,9 п. п.

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика вакантности на основных торговых коридорах Москвы (центральные и пешеходные улицы)



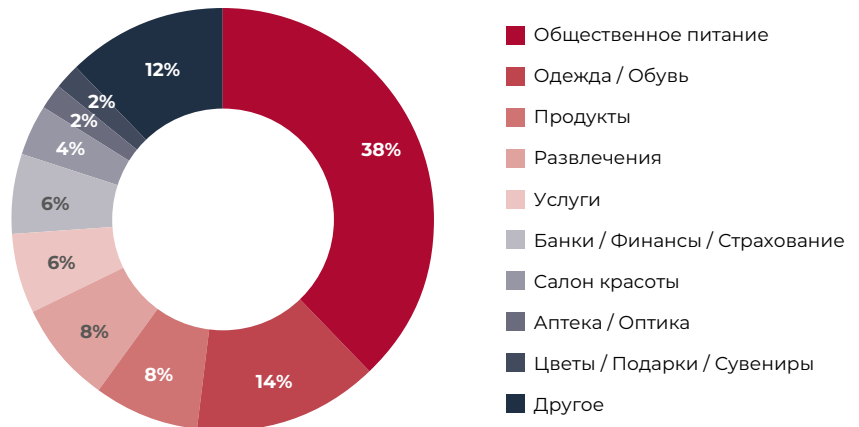
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Структура арендаторов

На основных торговых коридорах Москвы лидером по доле занимаемых площадей выступает общественное питание – 38%, за ним следуют магазины одежды и обуви (14%). Пятерку замыкают продуктовые магазины (8%), развлечения (8%) и услуги, в том числе медицинские (6%). За полугодие расстановка профилей арендаторов заметно не поменялась. Этот показатель столичного рынка стрит-ритейла остается самым стабильным.

И на пешеходных, и на транспортно-пешеходных улицах основная часть арендованных площадей также приходится на заведения общественного питания. За полугодие их доля на пешеходных улицах почти не изменилась (в конце 2025 г. – 40%, по итогам I пол. 2026 г. – 39%). На транспортно-пешеходных улицах кафе и рестораны занимают 38% площадей. Второе место по распространенности удерживают магазины одежды и обуви: 28% (пешеходные) и 11% (транспортные) соответственно.

Структура арендаторов основных торговых коридоров Москвы по профилю деятельности



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Топ-5 арендаторов в структуре по профилю деятельности



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Ротация

За I пол. 2026 г. на центральных улицах Москвы открылось 224 заведения, а закрылось 258 – на 15% больше. По площади же суммарно открылось около 22,7 тыс. м² против 29,6 тыс. м² высвободившихся. Баланс открытий и закрытий в абсолютных единицах сопоставим с предыдущим годом – это естественная и стабильная динамика: высокие темпы ротации свойственны рынку стрит-ритейла в целом. Одновременно с этим площадь

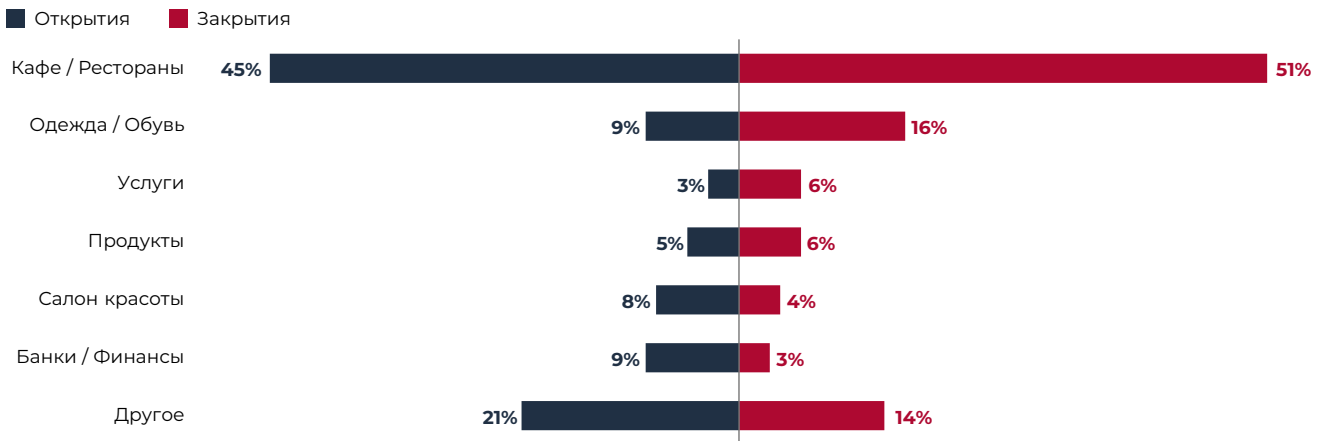
закрытий увеличилась, что поддерживает тезис о структурной перестройке предложения лотов (закрываются крупные объекты).

Самыми массовыми профилями как по открытиям, так и по закрытиям ретейлеров остаются общепит, одежда и обувь, а также неоднородная по составу категория «другое», объединяющая самые разные мелкие профили.

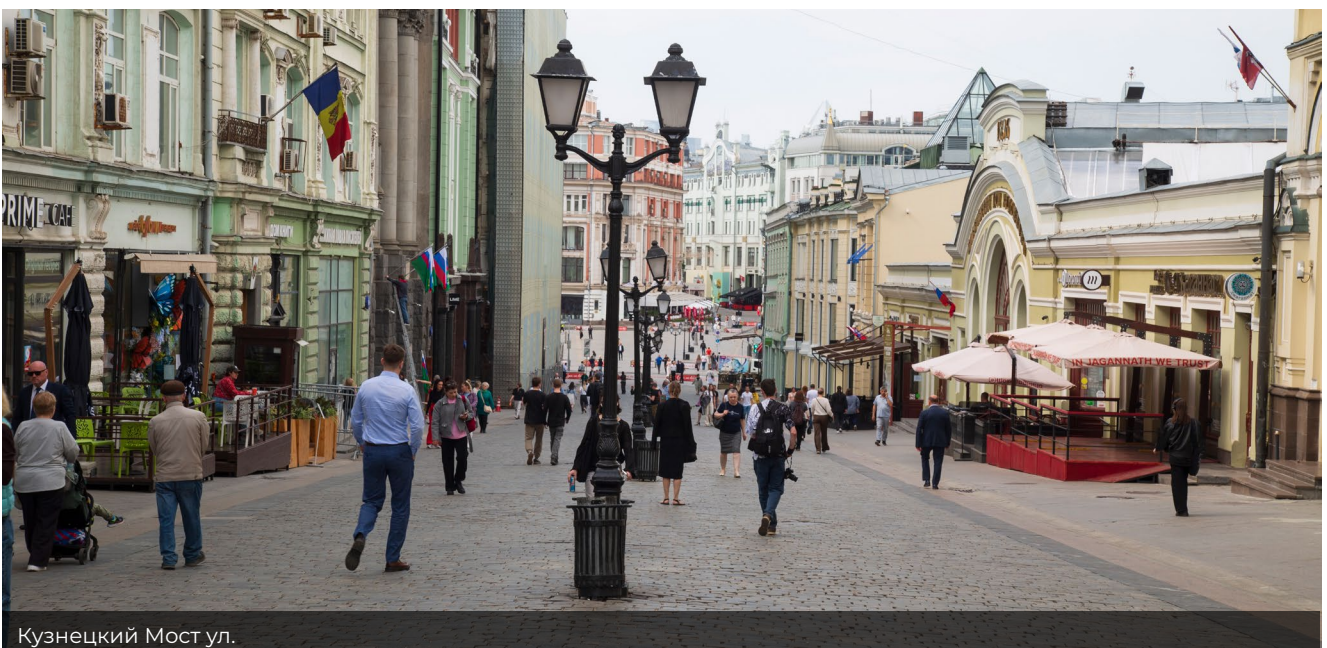
В I пол. 2026 г. открытий стало меньше почти во всех сегмен-

тах: в общепите их количество сократилось до 92 (106 в 2025 г.), в одежде и обуви – до 13 (35 в 2025 г.). Открытия превысили закрытия в категориях «банки и финансовые организации» (+8 объектов), «салоны красоты» (+6) и в досуговых форматах (+4). Категории неоднородны по составу и баланс открытий и закрытий зависит от узкого профиля и типа объекта.

Структура открытий и закрытий арендаторов в помещениях формата стрит-ритейл по профилю деятельности (по площади)



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026



Кузнецкий Мост ул.

Общественное питание

Общественное питание удерживает первое место в структуре арендаторов центральных торговых улиц Москвы. В I пол. 2026 г. открылось 92 заведения против 106 годом ранее, количество закрытий общепита (118) превысило число открытий, что стало основным источником роста вакантности.

Несмотря на отрицательное чистое сальдо открытий и закрытий, внутри подкатегорий они распределены неравномерно: отток сконцентрирован в узких форматах, тогда как ядро сегмента (кафе и рестораны, кофейни) сохраняет устойчивость и продолжает обеспечивать основной приток новых проектов.

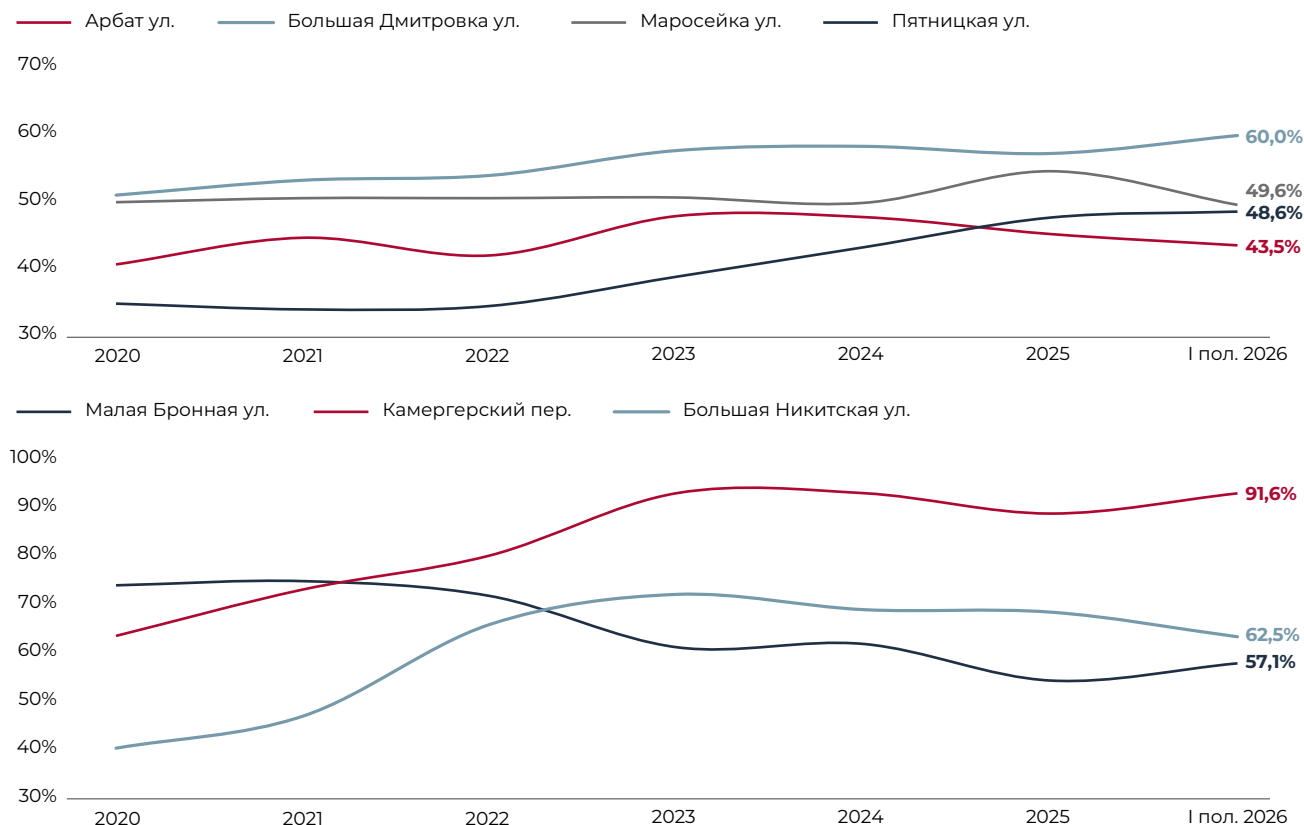
На кафе и рестораны приходится 63% всех открытий против 55% закрытий, на кофейни – 17% открытий против 11% закрытий: оба формата формируют заметно большую долю в открытиях, чем в закрытиях. Напротив, сокращение концентрируется в барах и пабах (16% открытий против 22% закрытий), пекарнях и кондитерских (около 5% закрытий при практически нулевых открытиях), а также в столовых и фастфуде. На пешеходных улицах эта поляризация выражена ярче: здесь на пекарни приходится до 20% всех закрытий, тогда как кофейни и кафе/рестораны остаются главными источниками новых открытий.

Кофейни отличаются уверенным положительным перевесом

открытий: низкий чек, высокая частота посещений, дневной трафик и легкая масштабируемость через сети и франчайзинг делают их наиболее активным форматом. Пекарни и кондитерские как самостоятельный уличный формат теряют позиции, поскольку их функцию все активнее берут на себя именно кофейни, а также продуктовый ритейл с быстрорастущим сегментом готовой еды.

> Арбат и Пятницкая: динамика разошлась – на Арбате доля общепита немного снизилась (-1,7 п. п.), а на Пятницкой, наоборот, повысилась (+2,7 п. п.). На обеих улицах открываются сетевые или холдинговые кафе и рестораны: например, «Бардак» и Core Mio на Пятницкой или «Левантийская Хижина» на Арбате.

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



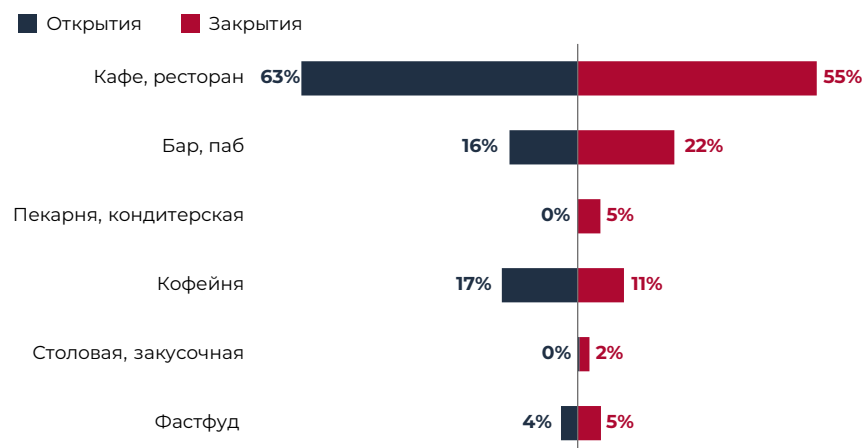
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

- > Маросейка: в I пол. 2026 г. доля общепита сократилась на фоне роста вакантности (до 10,8%): после 6 лет существования закрылся крупный бар «Метафора», а также точка фастфуд-сети «Борщ». Несмотря на это, улица сохраняет плотную концентрацию баров и кофеен со средней площадью около 100–300 м². Например, открылось греческое бистро «Сиртаки и Вино».
- > Большая Дмитровка: доля общепита прибавила незначительно (+0,9 п. п. за полугодие); среди заметных открытий коридора – ресторан Savras.
- > Камергерский переулок: доля общепита поднялась до 91,6% (+4,1 п. п. за полугодие); переулок остается одним из самых плотных ресторанных кластеров центра, а прежде пустовавшие помещения уже заняты новыми заведениями, например, здесь открылся новый гастробар «Умами».
- > Патриаршие пруды: доля общепита на Патриарших прудах продолжила сокращаться и снизилась до 49% (против 53% по итогу 2025 г.). Однако на ключевой улице – Малой Бронной, напротив, доля общепита выросла до 57,1% (+3,5 п. п.).

Перестройка состава арендаторов не означает ухода категории общественного питания с данной локации: при сокращении общей доли присутствия активная ротация продолжается и открываются новые заведения. Профиль района отходит от премиального сегмента к более понятным и массовым, однако всё еще концептуальным форматам, ведь одним из ключевых критериев становится узнаваемость заведения в соцсетях. Яркий пример – новый бар А. Р. Т Arateu на Малой Бронной.

В целом массовый уход ресторанов в данном кластере в 2025 г. (когда закрылось сразу 15 крупных точек) завершился. Последние

Структура открытий и закрытий арендаторов по узкому профилю



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Примеры ресторанов, открытых в 2026 г. на центральных улицах Москвы

Название	Адрес	Ценовой сегмент
Savras	Большая Дмитровка, 9с1	Премиум
ОМА	Большой Патриарший переулок, 4	Премиум
Калинка на Смоленке	Смоленский бульвар, 15	Средний+
Бонвиван	Новый Арбат, 15	Средний+
ИНО	Гоголевский бульвар, 8с2	Средний+
Экта	Чистопрудный бульвар, 21	Средний+
Нюанс	Столешников, 11	Средний+
Niki Piano Bar	Большая Никитская, 22/2	Средний+
Martin Pizzart	Покровка, 21-23/25с1	Средний
Core Mio	Пятницкая, 8	Средний
Бардак	Пятницкая, 9	Средний
BUS hand roll bar	Малый Козихинский переулок, 8/18	Средний
Сиртаки и Вино (скоро открытие)	Маросейка, 15	Средний
Oz Kebab	Покровка, 33	Средний
Шотис Пури	Никитский бульвар, 12	Средний
Дон Диего	Мясницкая, 15	Средний
Rockets.backyard	Валовая, 35Б	Средний

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

заметные закрытия – ресторан «Скворец» и Oshi Izakaya на Малой Бронной (май–июнь 2026 г.). На месте ушедших арендаторов весной начали точечно открывать-

ся новые авторские концепции (например, проект «ОМА» и BUS hand roll bar, экспериментально переосмысляющий азиатскую кухню).

Фешен-сегмент

В I пол. 2026 г. на ключевых центральных торговых улицах Москвы активность в фешен-сегменте снизилась понизилась – открылось 13 новых бутиков против 35 в I пол. 2025 г., а закрытий г/г оказалось больше, чем открытий (разница – 18 объектов). На ведущих фешен-коридорах столицы, где основная часть площадей занята магазинами одежды, обуви и аксессуаров, доля модных ретейлеров стабильна. Замедление открытий отражает завершение фазы активной экспансии российских марок 2023–2025 гг. После быстрого заполнения освободившихся ниш бренды стали осторожнее подходить к выходу в офлайн.

Реконцепция района Патриарших прудов, которая ярко проявилась

в 2025 г., в I пол. 2026 г. перешла в стабильную фазу: освобождающиеся после закрытия ресторанов помещения занимают как категории общественного питания, так и российские фешен-бренды. На Малой Бронной открылись отечественные марки, например стритвир-бренд Maneken и обувной ретейлер «Эконика», а также новая точка сети 2Mood. Патриаршие пруды перестают быть исключительно ресторанным моно-кластером, а выступают как сбалансированная смешанная среда, где фешен-ретейл и гастрономия делят трафик.

В Столешниковом переулке, помимо открытия флагмана екатеринбургского бренда MAREM, на месте ушедше-

го бутика Salvatore Ferragamo открылся российский стритвир-бренд Redcode. Международный люкс заменяется отечественными марками, однако не уходит полностью: в Третьяковском проезде на площадке бывшего Tom Ford открылся итальянский дом Kiton.

Из Столешникова переулка на улицу Петровку переехал филиал бренда 12 STOREEZ. Новое помещение стало флагманом: магазин занял 880 м², ранее принадлежавших бутику Chanel, и оборудован не только основными залами одежды и примерочными, но и отдельными лаунж-зонами с особым премиальным сервисом.

Динамика присутствия фешен-ретейлеров на основных торговых коридорах Москвы в 2025–2026 гг.

Торговый коридор	Доля фешен в 2025 г.	Доля фешен в 2026 г.	Изменение	Примеры открытий
Кузнецкий Мост ул.	69%	67%	-2 п. п.	13/13 studio
Петровка ул.	50%	50%	0 п. п.	12 STOREEZ
Столешников пер.	79%	75%	-4 п. п.	MAREM

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Примеры магазинов, открытых в 2026 г. на центральных улицах Москвы

Название	Адрес	Сегмент	Страна бренда
Kiton	Третьяковский проезд, 2	Люкс	Италия
Rich time	Петровка, 18	Люкс	Мультибренд
Maneken	Малая Бронная, 21/13с1	Средний+	Россия
Polina Repik	Пятницкая, 40	Средний+	Россия
13/13 studio	Кузнецкий Мост, 9/10с2	Средний+	Россия
Sanchy	Петровский бульвар, 21	Средний+	Россия
Pafigism	Покровка, 31	Средний	Россия
Tempus	Новокузнецкая, 18	Средний	Россия
Infanta	Тверская, 15	Средний	Россия

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Арендные ставки

В I пол. 2026 г. самые высокие верхние границы арендных ставок зафиксированы на Патриарших прудах и Кузнецком Мосту, что лишний раз подтверждает их премиальный статус. Диапазон ставок в этих локациях заметно выше среднерыночного.

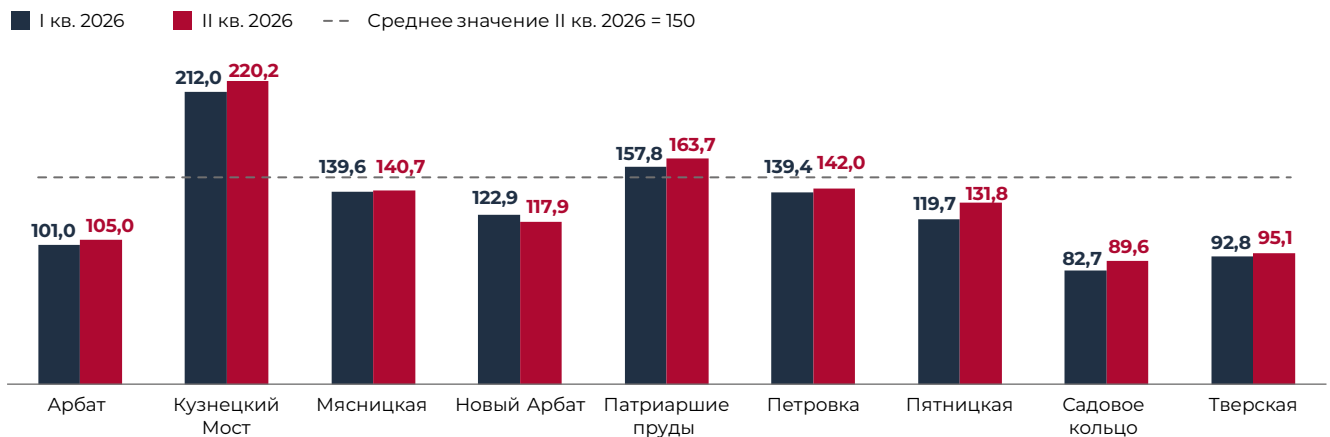
Заметное сужение диапазона произошло на Тверской, Арбате и Новом Арбате. На Мясницкой ощутимо подросли и нижняя, и верхняя граница, что говорит об усилении спроса на поме-

щения здесь. На Никольской и в Столешниковом переулке, напротив, предложение крайне ограничено.

В целом для рынка характерна усиливающаяся дифференциация ставок: там, где сохраняется устойчивый пешеходный поток (на туристических и прогулочных улицах), ставки держатся высокими, тогда как на части коридоров предложение продолжает только подстраиваться под изменившийся спрос и макроэкономиче-

ский фон. В среднем по центральным коридорам запрашиваемые ставки прибавили около 3–4% за квартал, при этом рост сконцентрирован в верхней границе диапазона, а нижняя граница стабильна или снижается. Ставки растут одновременно с вакантностью: дефицит качественных компактных лотов поддерживает запрашиваемые цены даже на фоне высвобождения крупных площадей.

Арендные ставки на помещения стрит-ритейла на центральных улицах Москвы, тыс. руб./м²/год



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026



Стоимость продажи

Диапазон площади помещения 100–300 м² – ключевой для стрит-ритейла, занимает наибольшую долю в структуре предложения, поэтому является самым показательным для сравнения. В I пол. 2026 г. наиболее высокая базовая стоимость продажи помещений зафиксирована в Столешниковом переулке (3,62 млн руб./м²) и на Кузнецком Мосту (2,57 млн руб./м²) – онакратно превышает среднерыночный уровень (1,61 млн руб./м²). Минимальные значения отмечаются на Садовом кольце (0,89 млн руб./м²), Мясницкой (1,41 млн руб./м²) и Тверской (1,45 млн руб./м²).

Поквартальная динамика разнонаправлена. Рост стоимости

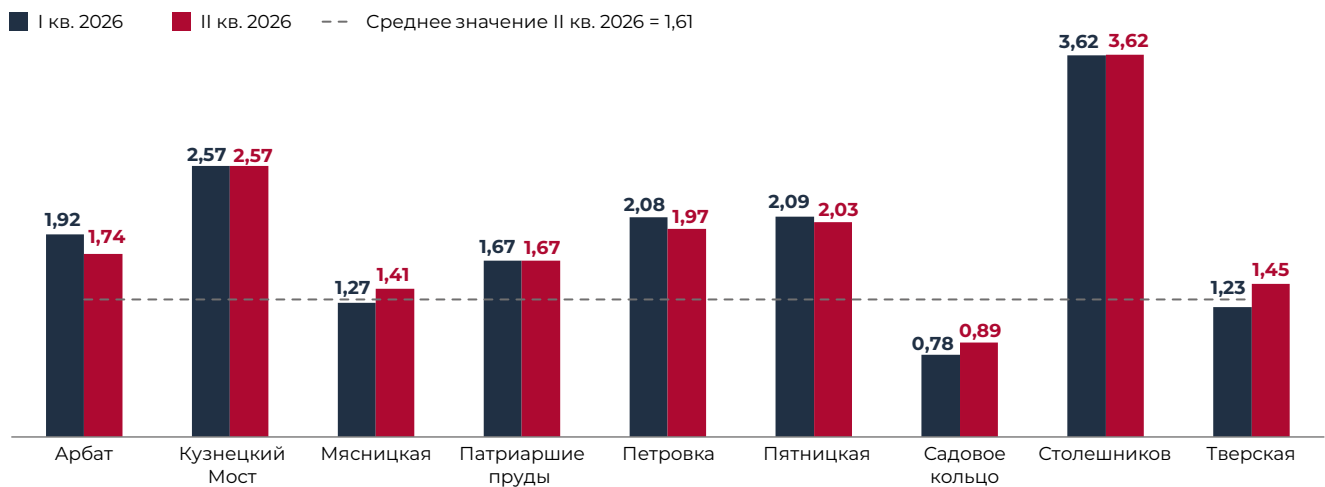
продажи показали Тверская (+18%), Садовое кольцо (+14%) и Мясницкая (+11%), тогда как снижение зафиксировано на Арбате (–9%), Петровке (–5%) и Пятницкой (–3%); на Кузнецком Мосту, Патриарших прудах и в Столешниковом переулке цены остались стабильными. По сравнению с арендными ставками цены продажи еще более неоднородны: значения корректируются точно и сильнее зависят от качества конкретного предложения.

Сопоставление арендных ставок и цен продажи показывает, что арендаторы и инвесторы по-разному оценивают одни и те же локации. Кузнецкий Мост лидирует в обоих показателях, подтверж-

дая статус наиболее ликвидного коридора. Патриаршие пруды при высокой арендной ставке (163,73 тыс. руб./м² в год, второе место) имеют лишь среднюю цену продажи (1,67 млн руб./м²) – так отражается риск интенсивной ротации арендаторов. На Мясницкой одновременный рост и ставок, и цен продажи указывает на рост спроса на коридор.

На фоне умеренной динамики цен продаж и ставок аренды средний срок окупаемости торговых помещений центральных коридоров Москвы в I пол. 2026 г. сохраняется на уровне 13–15 лет, что соответствует средней ставке капитализации на уровне 6–8%.

Средняя базовая стоимость продажи помещений от 100 до 300 м², млн руб./м², по ключевым торговым коридорам, I и II кв. 2026 г.



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Прогноз

Во II пол. 2026 г. дефицит качественного предложения на ключевых торговых улицах сохранится, а совокупная вакантность стабилизируется в районе 6% с возможными отклонениями на отдельных коридорах с высокой ротацией. Структура спроса останется

сбалансированной: лидерство сохраняют общепит и фешен-ритейл, а замещение устаревших концепций новыми оригинальными форматами продолжится, однако сдержанными темпами. На фоне роста турпотока возможен умеренный рост запрашиваемых

ставок, прежде всего в премиальных и туристических локациях. Дополнительным фактором станет продолжение дробления крупных лотов и рост количества открытых заведений, для которых мелкие площади становятся оптимальным форматом размещения.

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF GROUP, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализует 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

СТРИТ-РЕТЕЙЛ

Ирина Козина

Директор

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.