

Коммерческая недвижимость - Россия

ТОРГОВЫЕ УЛИЦЫ МОСКВЫ: 2011-2018ГГ.

Отдел исследований Cushman & Wakefield



СОДЕРЖАНИЕ

ТВЕРСКАЯ УЛИЦА

Улицы главной столицы России
Возле 1900 года



КУЗНЕЦКИЙ МОСТ

Переход для автомобильного транспорта
Возле 1920 года



КАМЕРГЕРСКИЙ ПЕРЕУЛОК

Возле 1900 года - торговый, Камергерский - часть из старинных торговых улиц
Возле 1920 года (переход на пешеходный - переход от Камергерского переулка)



НИКОЛЬСКАЯ УЛИЦА

Место для торговли, рынок для Москвы
Возле 1920 года (переход на пешеходный - улица 14 Сентября)



МЯСНИЦКАЯ УЛИЦА

Односторонняя улица для авто и автобусов
Возле 1920 года (переход на пешеходный - улица Калужская)



НОВЫЙ АРБАТ

Возле 1920 года (переход на пешеходный - переулок Арбатский)



ПЯТНИЦКАЯ УЛИЦА

Возле 1920 года



КЛИМЕНТОВСКИЙ ПЕРЕУЛОК

Возле 1920 года



УЛИЦА ПЕТРОВКА

Возле 1920 года (переход на пешеходный - переулок Петровский)



СТОЛЕШНИКОВ ПЕРЕУЛОК

Возле 1920-1930 года



УЛИЦА МАРОСЕЙКА

Возле 1920 года

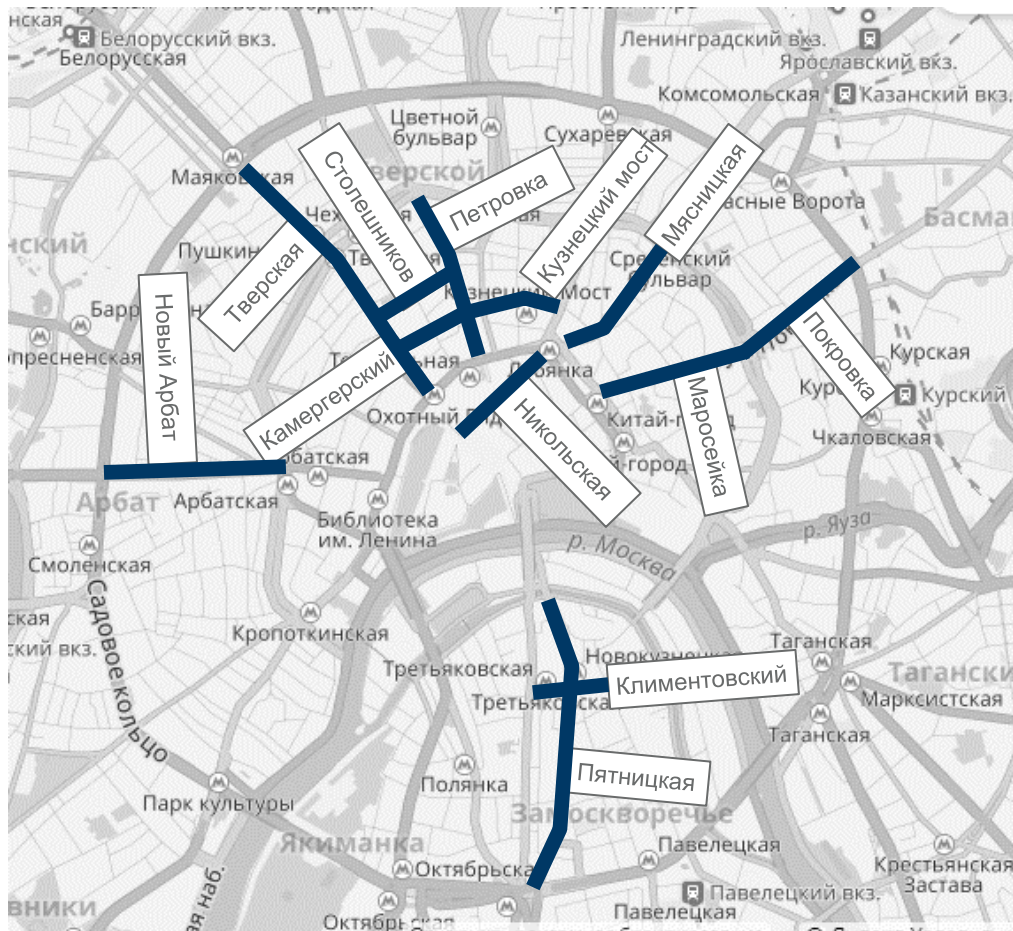


УЛИЦА ПОКРОВКА

Возле 1920 года



ОСНОВНЫЕ ТОРГОВЫЕ КОРИДОРЫ МОСКВЫ



Преобразование улиц Москвы проходило в несколько этапов. В 2012 году были ликвидированы стихийные парковки на проезжей части и на тротуарах, а в 2013 году в центре была введена платная парковка. С 2015 года в Москве реализуется программа «Моя улица», направленная на благоустройство улиц. Она включает расширение пешеходных зон, появление велодорожек, посадку деревьев и др. Параллельно с реализацией данной программы были убраны рекламные вывески на зданиях и проведен снос объектов самовольного строительства. Все эти действия способствовали повышению привлекательности города для пеших прогулок, что не могло не отразиться на облике торговых коридоров.

Проект «Моя Улица» включает благоустройство более 100 столичных улиц, однако в данном отчете мы рассмотрим только основные **торговые коридоры со сформировавшимся пешеходным трафиком**, в первую очередь ощутившие действие новых программ: Тверская, Новый Арбат, Камергерский переулок, Столешников переулок, Климентовский переулок, Маросейка, Покровка, Мясницкая, Никольская, Кузнецкий мост, Пятницкая, Петровка.

В данном исследовании мы изучили структуру арендаторов на данных улицах и узнали, как изменилась доля каждой из категорий в 2018 году по сравнению с 2011 годом.

ТЕНДЕНЦИИ НА ОСНОВНЫХ ТОРГОВЫХ УЛИЦАХ МОСКВЫ

В целом структура арендаторов изменилась незначительно. Почти все категории отличаются от показателей 2011 года на 1-2%. Доля некоторых категорий арендаторов не изменилась вовсе. Наиболее значительным является изменение доли общественного питания и категории одежда/обувь.

27% → 39%

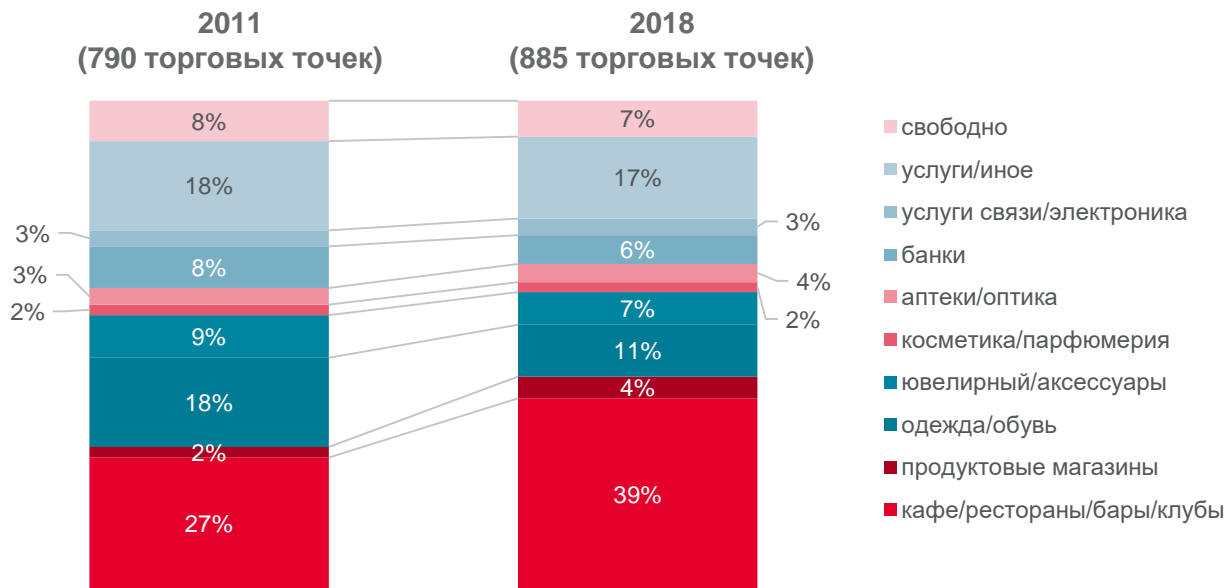
Увеличение доли общественного питания

Наиболее значимый прирост

18% → 11%

Снижение доли категории одежда/обувь

Наибольшее падение



Изменения связаны с рядом новых инициатив городских властей: новые правила устройства парковочного пространства, благоустройство улиц и превращение их в пешеходные зоны в сочетании с изменением структуры потребительского спроса. Вследствие этих действий было уменьшено количество парковочных мест и увеличилась интенсивность пешеходного трафика, что способствовало росту спроса на заведения общепита и снижению спроса на магазины одежды и обуви.

ТВЕРСКАЯ УЛИЦА

Улица, с которой начинается Москва

Фото 1946 год



ТВЕРСКАЯ

Вакансия на июль 2018г. — 4%

18% → 28%

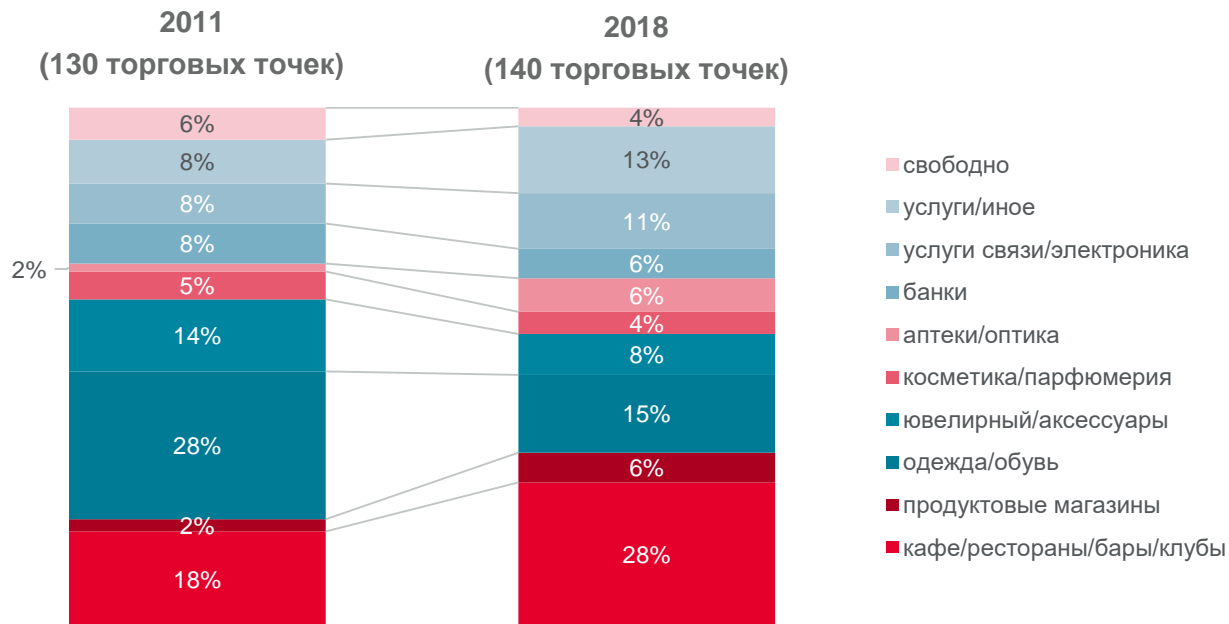
Сегмент общественного питания

За 7 лет количество торговых точек увеличилось в 1,5 раза

28% → 15%

Категория одежда/обувь

Сокращение торговых точек почти в 2 раза



Тверская - улица, с которой началось формирование новой городской среды Москвы. Ликвидация парковочных мест позволила расширить и облагородить пешеходные зоны, но сильно повлияла на состав арендаторов. В 2 раза сократились категории одежда/обувь и ювелирные/аксессуары, а ресторанный сегмент увеличился в 1,5 раза. Заметно вырос спрос со стороны продуктовых магазинов. Например, крупные сетевые игроки (AB Daily, Мой Ашан) открылись на улице в мини-форматах.

ТВЕРСКАЯ

Ликвидация парковочных мест, громоздких вывесок и проводов, и дальнейшее расширение и облагораживание тротуарных зон полностью преобразовало улицу. Тверская из торговой зоны переоплотилась в место встреч, прогулок и ланчей.

2011

Тверская, 6с1



Тверская, 8-6



Тверская, 1с2



2018, июль

Тверская, 6с1



Тверская, 8-6



Тверская, 1с2



КУЗНЕЦКИЙ МОСТ

Променад под музыкальное сопровождение

Фото 1980 года



КУЗНЕЦКИЙ МОСТ

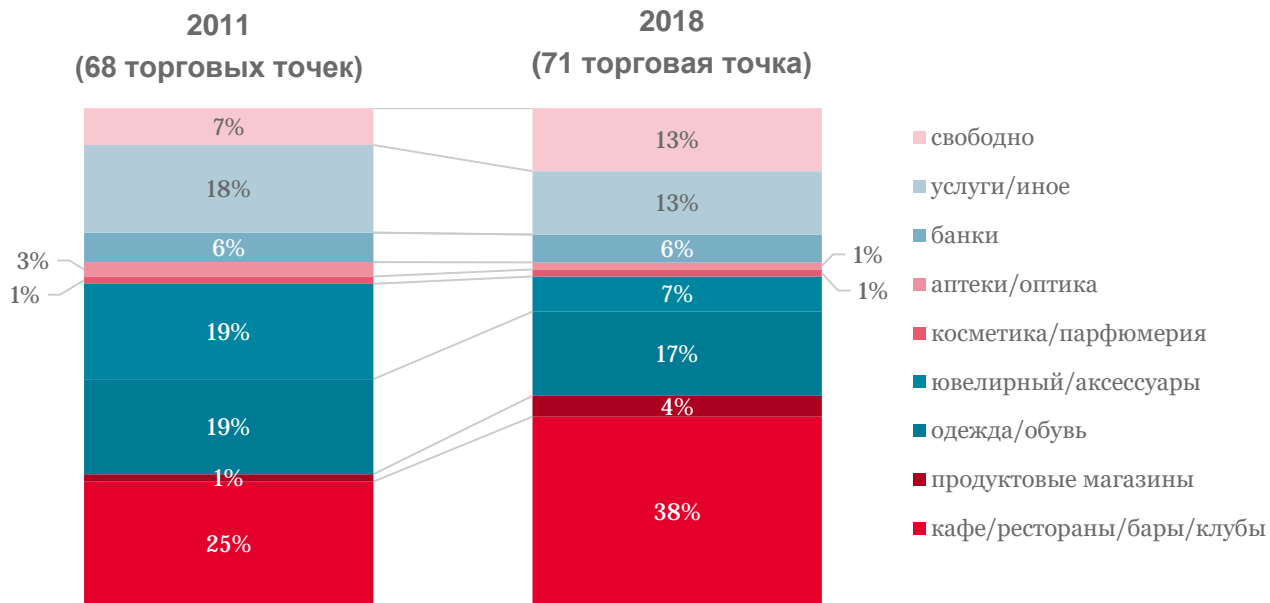
Вакансия на июль 2018г. – 13%

19% → 7%

Уменьшение доли категории
одежда/обувь

luxe → mass

Замещение премиальных брендов
на масс-маркет



После проведения реконструкции в 2012 году, Кузнецкий Мост стал одной из пешеходных улиц Москвы, что повлияло на изменение состава арендаторов. На данный момент доля сегмента общественного питания приближается к 40%, что в 1,5 раза больше, чем в 2011 году. Сегмент одежда/обувь не подвергся количественному изменению, лишь качественному: на место магазинов класса люкс пришли более демократичные бренды. Сильное сокращение (более чем в 2 раза) отмечается в категории ювелирных украшений и аксессуаров.

КУЗНЕЦКИЙ МОСТ

Тротуарная плитка, уличные фонари и отсутствие машин — оказались отличным рецептом для «омоложения» улицы и привлечения на нее пешеходов.

2011

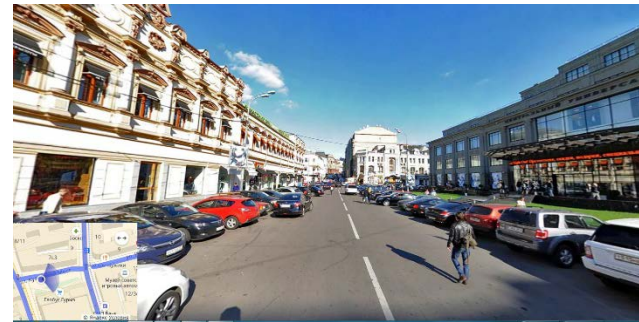
Кузнецкий мост, 15



Кузнецкий мост / Неглинная



Кузнецкий мост / Петровка

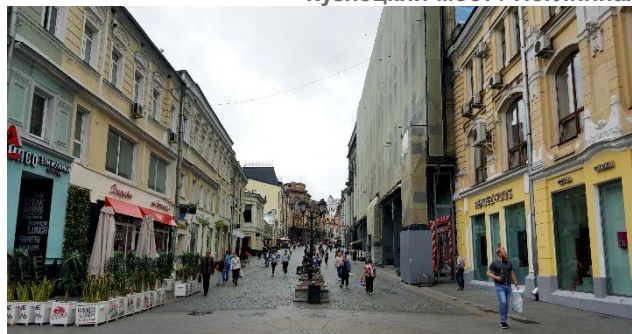


2018

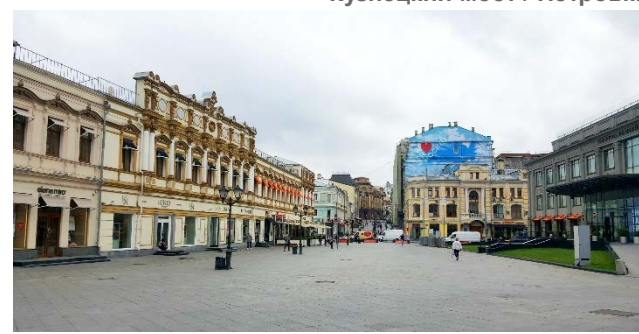
Кузнецкий мост, 15



Кузнецкий мост / Неглинная



Кузнецкий мост / Петровка



КАМЕРГЕРСКИЙ ПЕРЕУЛОК

Если жизнь – спектакль, Камергерский – одна из главных сцен жителей столицы

Фото 1975 года (прежнее название - Проезд Художественного театра)



КАМЕРГЕРСКИЙ ПЕРЕУЛОК

Вакансия на июль 2018г. – 4%

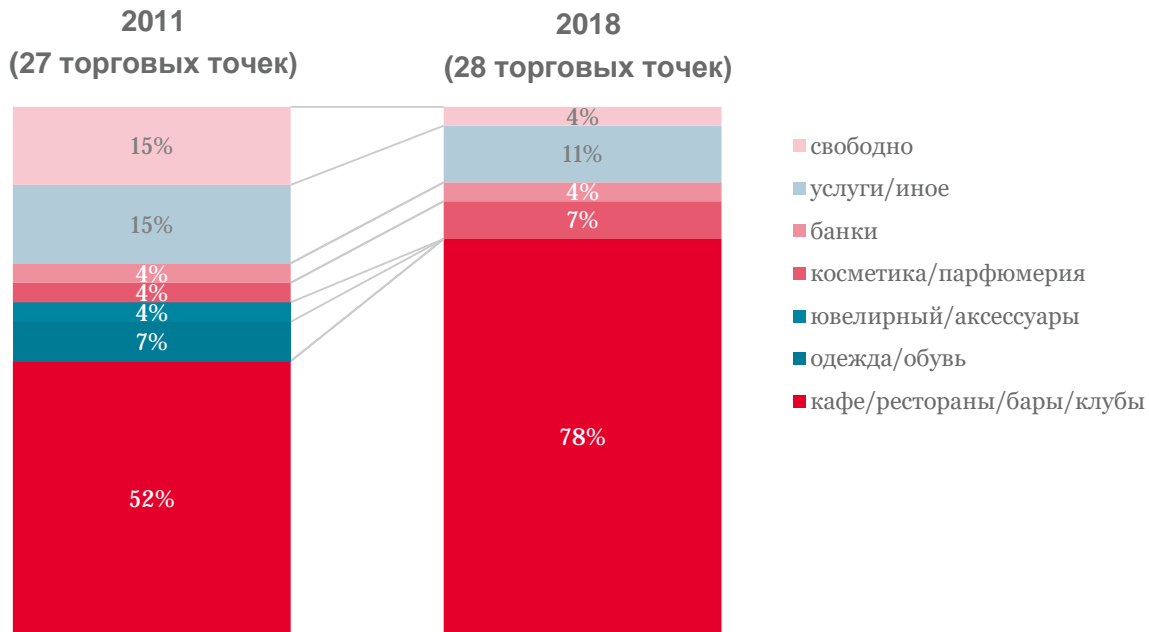
52% → 78%

Увеличение доли общественного питания

Bye-bye

Одежда/обувь и ювелирные/аксессуары

Полностью ушедшие с улицы сегменты



Переулок, который часто называют просто «Камергерка», является продолжением оживленного Кузнецкого моста и выходом на центральную улицу - Тверская. Переулок всегда был наполнен ресторанами и кафе, но их количество постоянно растет, и на 2018 год они составляют 78% от всех арендаторов. Сейчас это одна из самых популярных «ресторанных» улиц в центре Москвы. Такие категории как ювелирные/аксессуары и одежда/обувь вовсе ушли с Камергерского переулка. За последние 7 лет вакантность значительно снизилась - с 15 до 4%.

КАМЕРГЕРСКИЙ ПЕРЕУЛОК

2011

Кузнецкий мост/
Камергерский



Тверская/
Камергерский



С 1998 года Камергерский переулок является пешеходной улицей. Так что после реконструкции внешний вид улицы кардинально не поменялся. В начале переулка вместо парковки создано пространство с памятником Станиславскому и Немировичу-Данченко.

2018

Кузнецкий мост/
Камергерский



Тверская/
Камергерский



НИКОЛЬСКАЯ УЛИЦА

Магнит для туристов, гордость для Москвичей

Фото 1968 года (прежнее название – улица 25 Октября)



НИКОЛЬСКАЯ

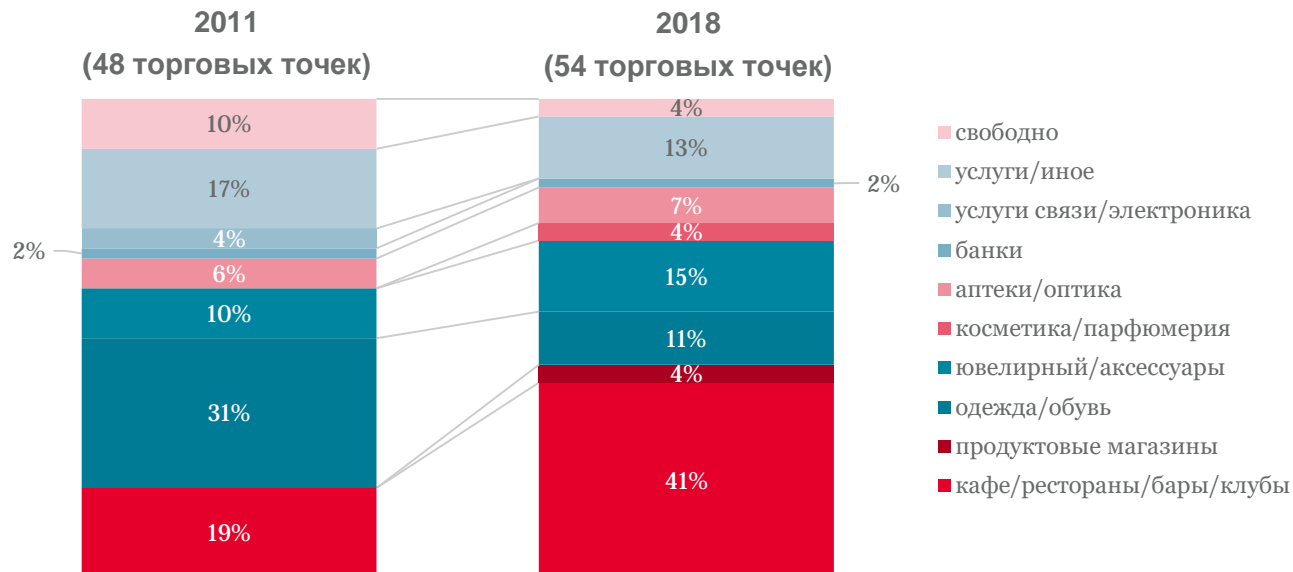
Вакансия на июль 2018г. — 4%

19% → 41%

Увеличение доли общественного питания

31% → 11%

Сокращение сегмента одежда/обувь

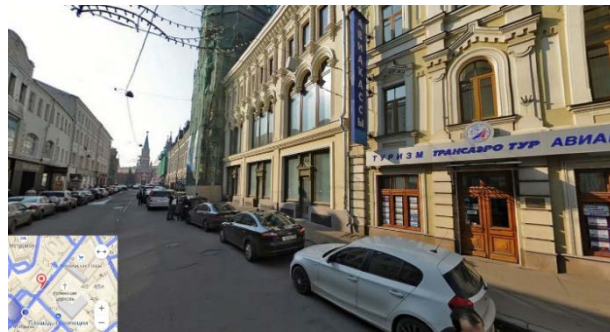


За время проведения FIFA 2018 Никольская стала самой событийной улицей Москвы. Сейчас сложно представить, что до лета 2013 года она была открыта для движения автомобилей. С того момента, как Никольскую начали заполнять пешеходы, улица с каждым годом становилась все более привлекательной для туристов. С 2011 года доля сегмента общественного питания увеличилась в 2 раза. Что касается категории одежда/обувь, из-за отсутствия проезжей части и повышения пешеходного потока, данный сегмент сократился почти в 3 раза. Популярность Никольской подтверждается и тенденцией сокращения вакантных площадей: вакантность уменьшилась на 6 п. п. и составляет сейчас 4%.

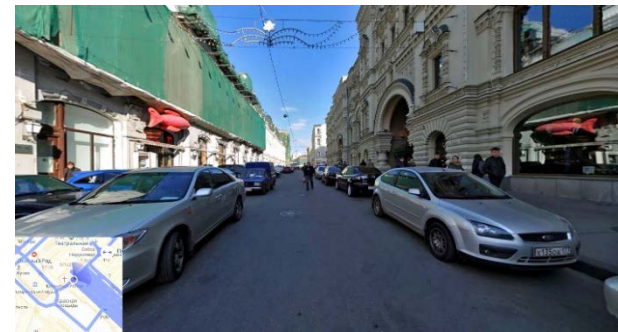


2011

Никольская, 6/2с1



Никольская, 5/1с3



2018

Никольская, 6/2с1



Никольская, 5/1с3



Никольская во время Чемпионата мира 2018

МЯСНИЦКАЯ УЛИЦА

Студенческая улица или место встреч миллениалов

Фото 1960 года (прежнее название – улица Кирова)



МЯСНИЦКАЯ

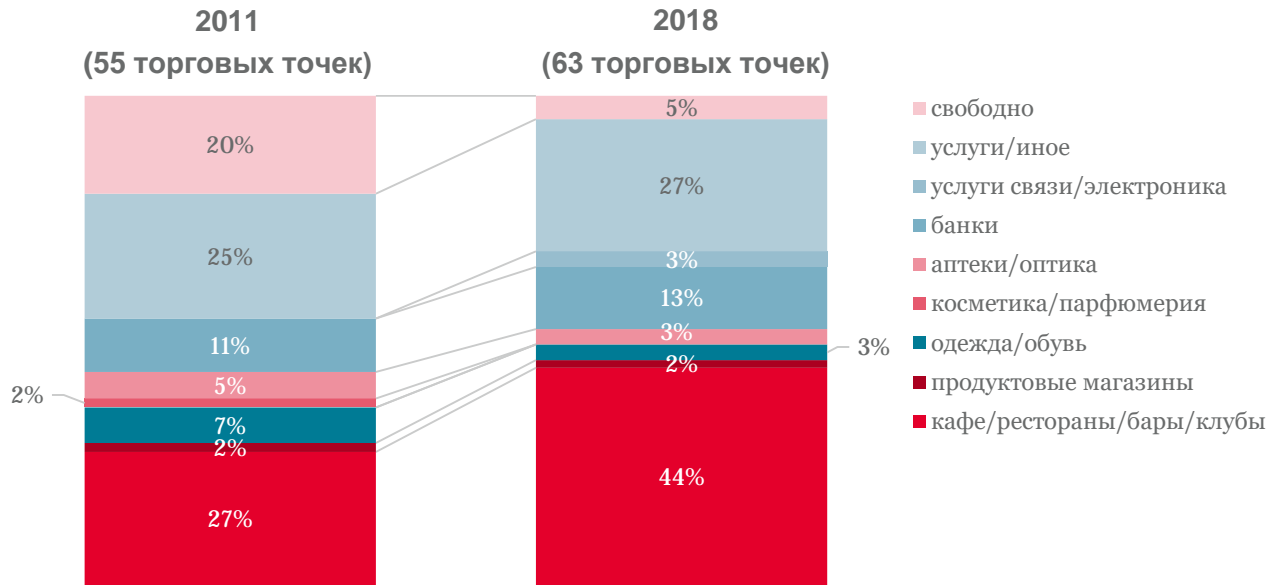
Вакансия на июль 2018г. — 5%

27% → 44%

Увеличение доли общественного питания

38%

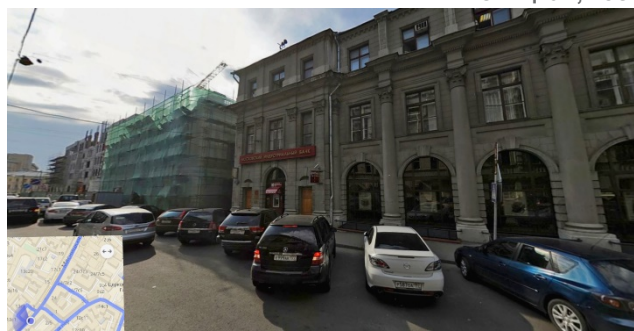
Арендаторов осталось с 2011 г.



После открытия главного корпуса Высшей школы экономики Мясницкая стала местом концентрации студентов. На улице достроили новые здания, провели косметический ремонт, а также облагородили пешеходные зоны. Доля точек общественного питания увеличилась почти вдвое и теперь данный сегмент занимает почти половину от общей структуры арендаторов. За последние 7 лет вакантность уменьшилась на 15п.п. и составляет всего 5%, учитывая, что количество торговых помещений увеличилось.

МЯСНИЦКАЯ

2011



2018



НОВЫЙ АРБАТ

Фото 1963 года (прежнее название – проспект Калинина)



НОВЫЙ АРБАТ

Вакансия на июль 2018г. – 10%

10%

Доля вакантных площадей

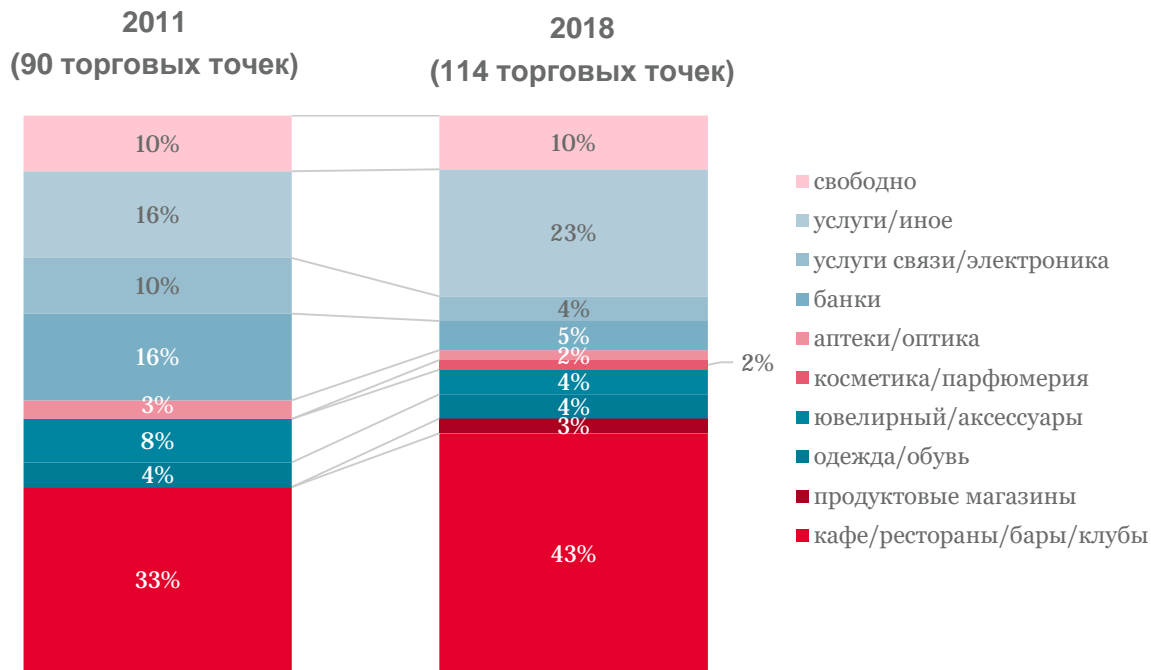
Не изменилась с 2011 года

New



Продукты и косметика/парфюмерия

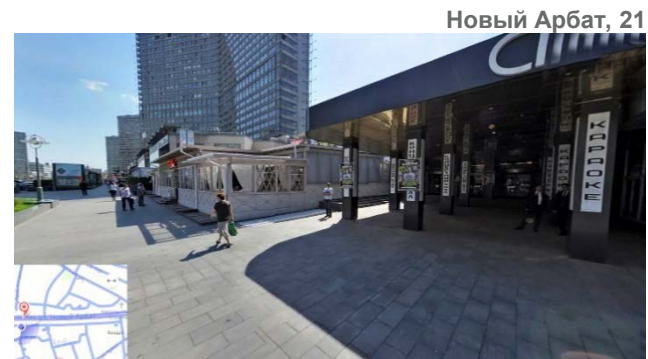
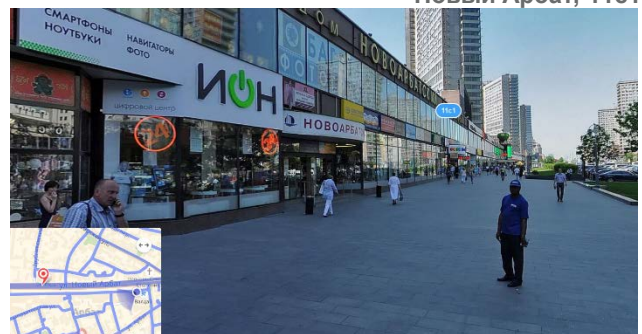
Новая категория арендаторов, появившаяся на улице



Новый Арбат подвергался реконструкции несколько раз, за счет последней в 2016 году существенно расширилась пешеходная часть. Эта улица не стала исключением из общей тенденции увеличения общепита в структуре арендаторов – почти половину помещений занимает этот сегмент. Сильному сокращению подверглись банки, они потеряли 11п.п. Появились в небольшом количестве новые для данной улицы сегменты – продукты и косметика/парфюмерия.

НОВЫЙ АРБАТ

2011



2018



ПЯТНИЦКАЯ УЛИЦА

Фото 1956 года



ПЯТНИЦКАЯ

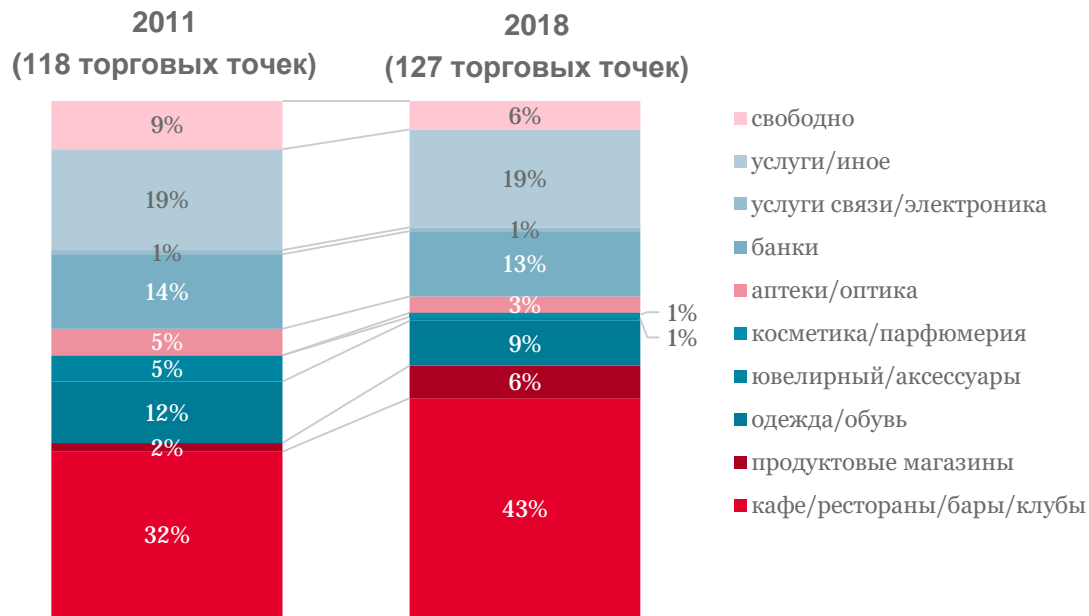
Вакансия на июль 2018г. – 6%

В 3 раза

Увеличилась доля продуктовых магазинов

5% → 1%

Уменьшение доли категории ювелирные/аксессуары



Внешний вид улицы преобразовался за счет расширения тротуарных зон и снятия проводов. Отмечен рост сегмента общественного питания. Подтверждается тенденция сокращения доли категории ювелирные/аксессуары. Значительно увеличилось количество продуктовых магазинов. Вакантность сокращается. Несмотря на реконструкцию и сокращение вакантных мест, Пятницкая оживлена лишь на малом участке: от Овчинниковской набережной до Климентовского переулка. На оставшемся отрезке улицы пешеходный поток минимален.

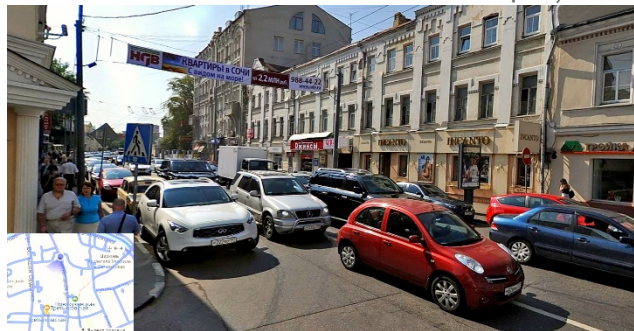
ПЯТНИЦКАЯ

2011

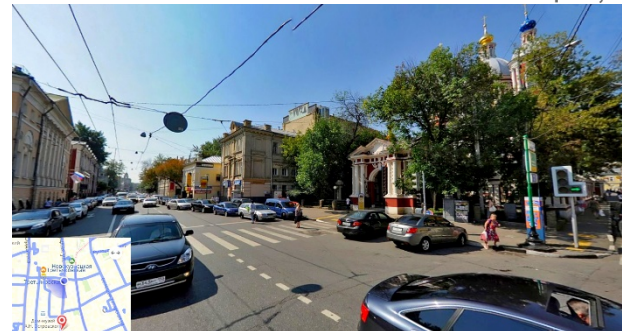
Пятницкая, 21с1



Пятницкая, 9/28с1



Пятницкая, 26



2018

Пятницкая, 21с1



Пятницкая, 9/28с1



Пятницкая, 26



КЛИМЕНТОВСКИЙ ПЕРЕУЛОК

Фото 1970-х годов



КЛИМЕНТОВСКИЙ ПЕРЕУЛОК

Вакансия на июль 2018г. – 0%

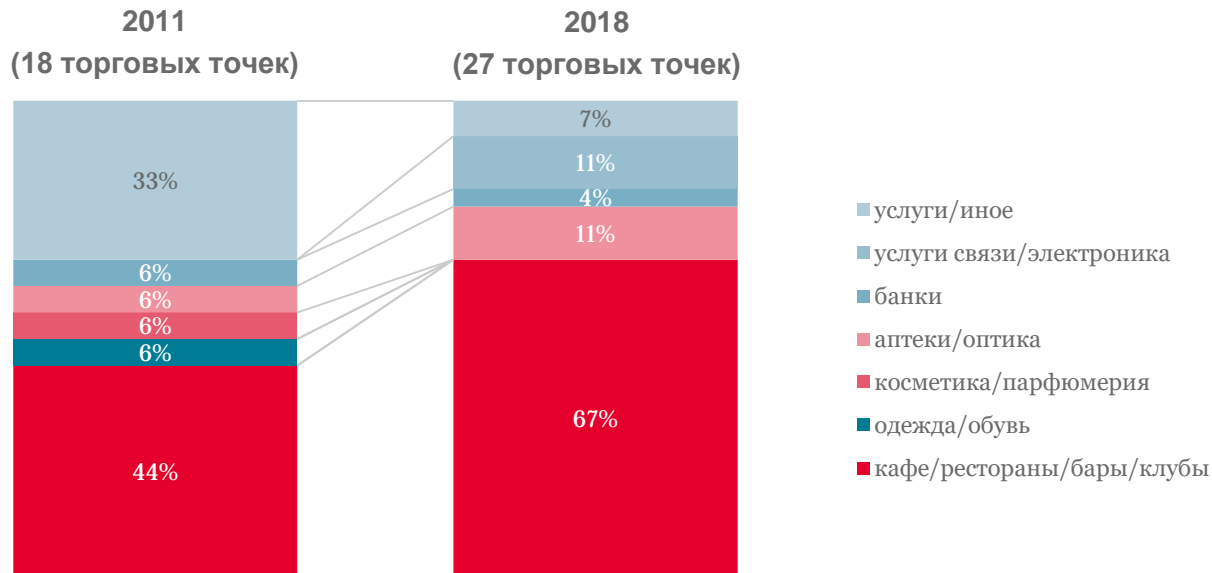
44% → 67%

Увеличение доли общественного питания

0%

Уровень вакансии

В 2011 и в 2018 годах

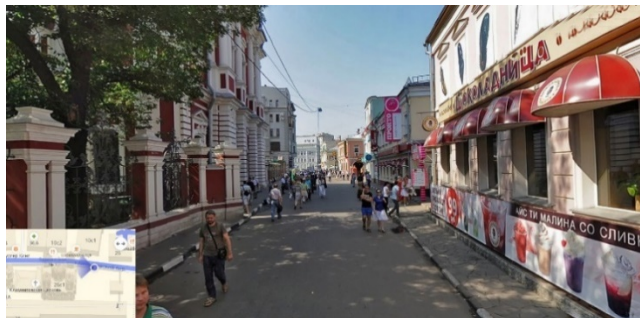


С осени 2013 года переулок стал одной из пешеходных улиц Москвы. Теперь здесь прогулочная зона без парковок и объектов самовольного строительства. Количество торговых точек увеличилось в основном за счет открытия новых точек под рестораны. Увеличилось количество аптек, а также появился отсутствующий ранее сегмент – электроника (11%). За последние семь лет с переулка полностью ушли категории одежда/обувь и косметика/парфюмерия. Все помещения на Климентовском переулке заполнены арендаторами, как и в 2011 году – вакантность составляет 0%.

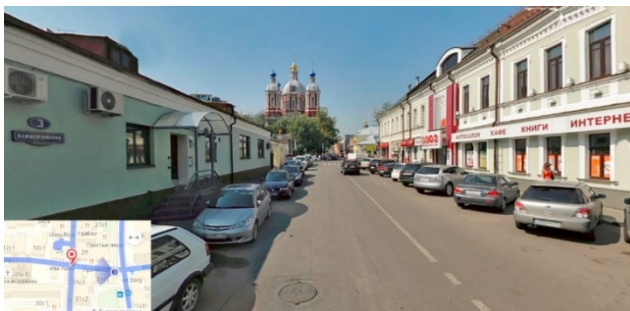
КЛИМЕНТОВСКИЙ ПЕРЕУЛОК

2011

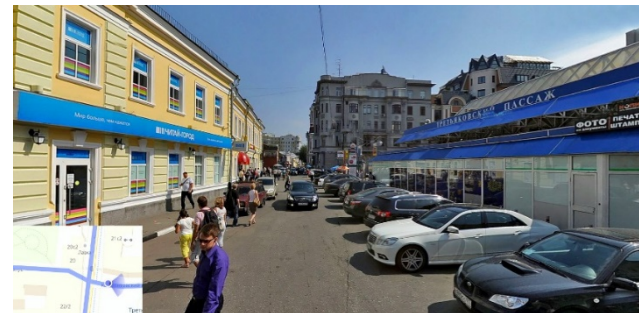
Климентовский /
Новокузнецкая



Климентовский, 10с



Климентовский / Б. Ордынка



2018

Климентовский /
Новокузнецкая



Климентовский, 10с1



Климентовский / Б. Ордынка



УЛИЦА ПЕТРОВКА

Фото 1960 года, Петровский Пассаж



ПЕТРОВКА

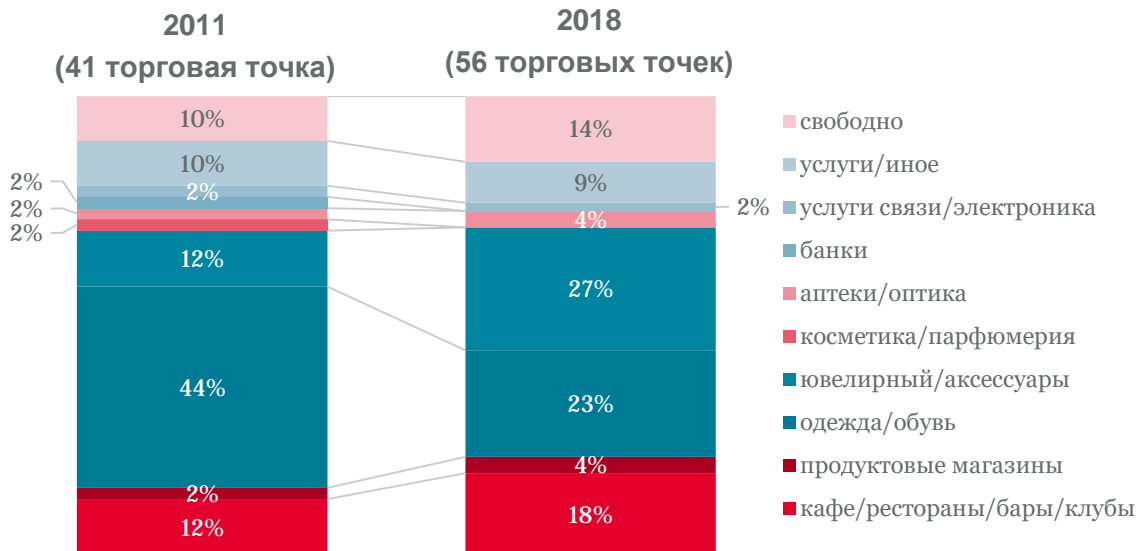
Вакансия на август 2018г. – 14%

44% → 23%

Уменьшилась доля категории
одежда/обувь

12% → 27%

Увеличилась доля категории
ювелирные/аксессуары



После реконструкции улицы количество торговых точек увеличилось на 40%. Несмотря на благоустройство и новые возможности для арендаторов, вакантность выросла на 4п.п.

Самым сильным приростом может похвастаться категория ювелирные/аксессуары, их количество возросло втрое, а доля приближается к 30%.

ПЕТРОВКА

2011

Петровка, 16



Петровка, 17



Внешне улица мало изменилась, но улучшения все же заметны: ограничена парковка и по-новому организованы парковочные места, расширены пешеходные зоны, подвесные фонари заменены напольными. Однако и эти незначительные изменения повлияли на структуру стрит-ритейла.

2018

Петровка, 16



Петровка, 17



СТОЛЕШНИКОВ ПЕРЕУЛОК

Фото 1970-80х годов



СТОЛЕШНИКОВ ПЕРЕУЛОК

Вакансия на июль 2018г. — 17%

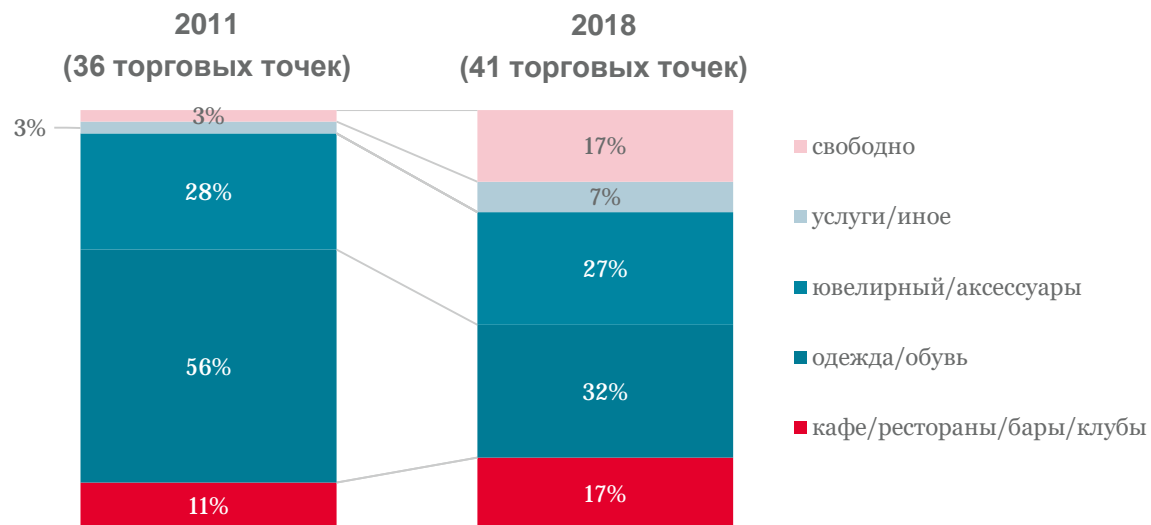
56% → 32%

Снизилась доля категории одежда/обувь

В 6 раз

Увеличилась доля вакантных площадей

С 3% до 17%



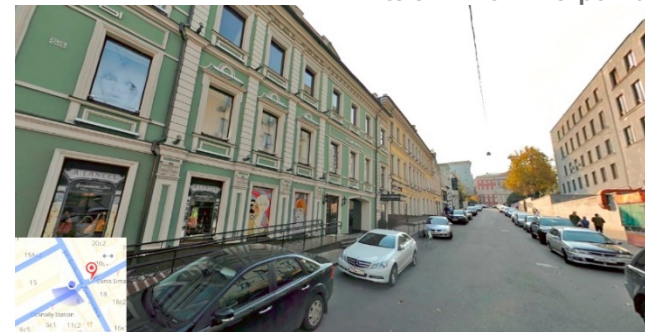
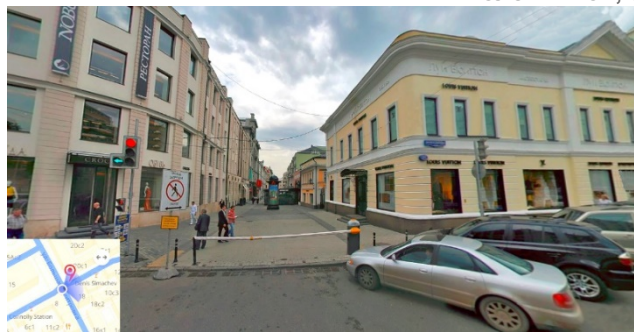
Столешников переулок всегда был местом сосредоточения магазинов высокого ценового сегмента, однако запрет на парковку и превращение улицы в полностью пешеходную привело к изменению целевой аудитории данного переулка. Это привело к падению оборотов ритейлеров. Сейчас идет процесс ротации арендаторов. За последнее время сменили локацию такие бренды как Christian Louboutin, Jimmy Choo и Fendi.

За 7 лет доля ресторанов увеличилась, однако дальнейший рост этой категории маловероятен, так как у большинства помещений на Столешникове есть ограничения по мощностям.

Из-за ухода некоторых брендов на данный момент каждое 6 помещение пустует. Если сравнивать с 2011 годом, когда было свободно лишь 1 помещение, этот показатель сильно вырос.

СТОЛЕШНИКОВ ПЕРЕУЛОК

2011



2018



УЛИЦА МАРОСЕЙКА

Фото 1930-х годов



МАРОСЕЙКА

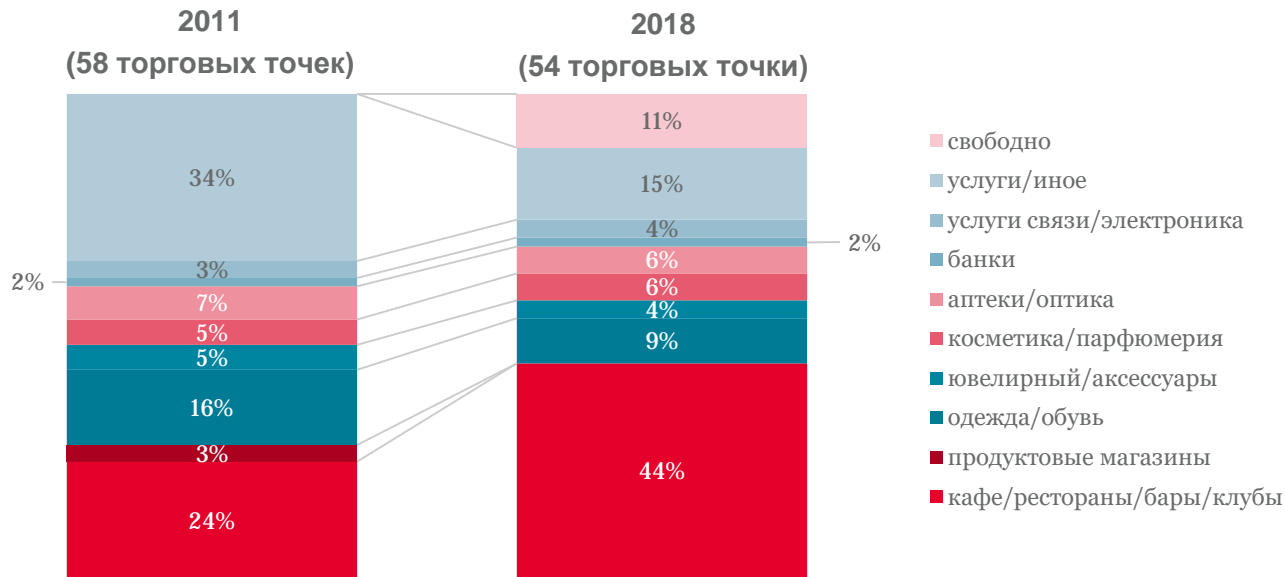
Вакансия на июль 2018г. – 11%

24% → 44%

Доля заведений общественного питания

Вакантность ↑

В 2011 г. – 0%



На Маросейке за последние 7 лет структура арендаторов заметно изменилась. Доля кафе и ресторанов увеличилась почти вдвое, и сейчас составляет 44%. Также, как и на многих улицах, категория одежда/обувь уменьшилась (сейчас составляет 9%). Стоит отметить, что Маросейка - единственная из рассматриваемых улиц уменьшила количество торговых точек - на 4 помещения. При этом, в 2011 году не было ни одного свободного помещения, а на данный момент вакансия составляет 11%.

МАРОСЕЙКА

2011

Маросейка, 8



Маросейка, 15



Реконструкция Маросейки началась в 2014 году - были значительно расширены тротуары и убрана стихийная парковка.

2018, август

Маросейка, 8



Маросейка, 15



УЛИЦА ПОКРОВКА

Фото 1970 года



ПОКРОВКА

Вакансия на июль 2018г. – 6%

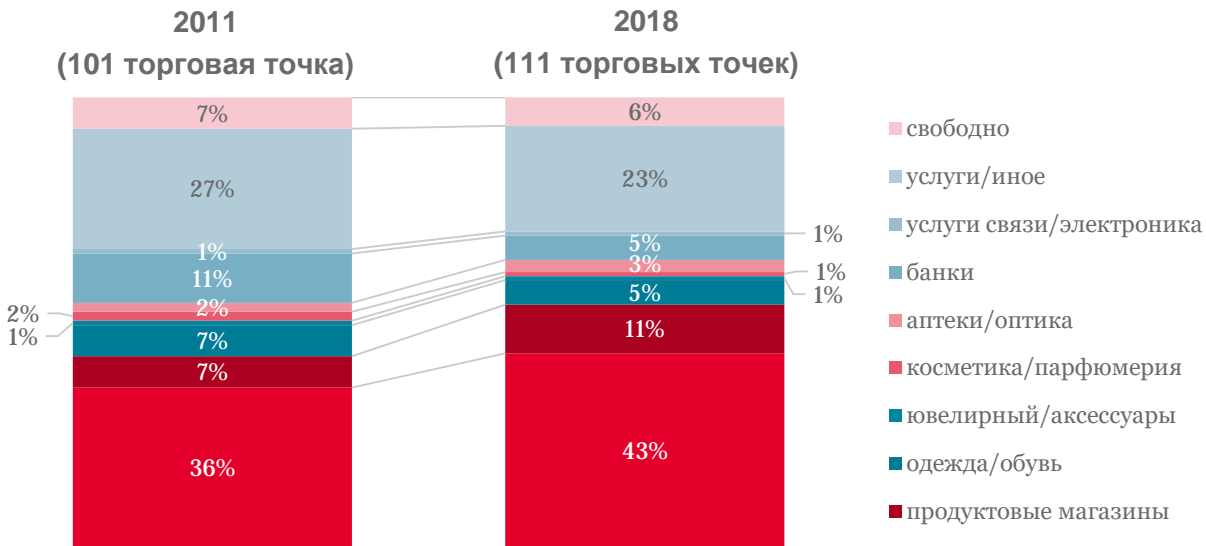
36% → 43%

Доля заведений общественного питания

30%

Арендаторов осталось

С 2011 года

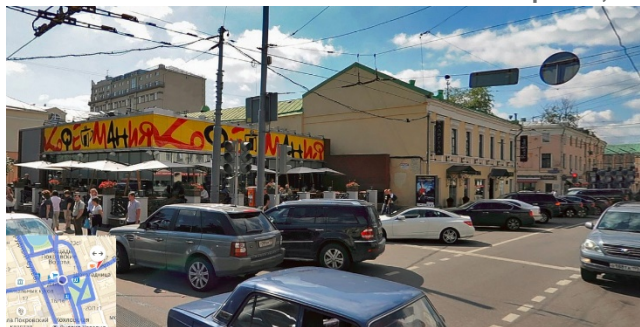


На Покровке были расширены тротуары, ликвидирована стихийная парковка, а также были убраны провода. Доля точек общественного питания выросла на 7п.п. и составляет сейчас 43%. Заметному сокращению подверглись банки: их доля уменьшилась в 2 раза. С 2011 года на улице осталось 30% арендаторов.

ПОКРОВКА

2011

Покровка, 18



Покровка, 26

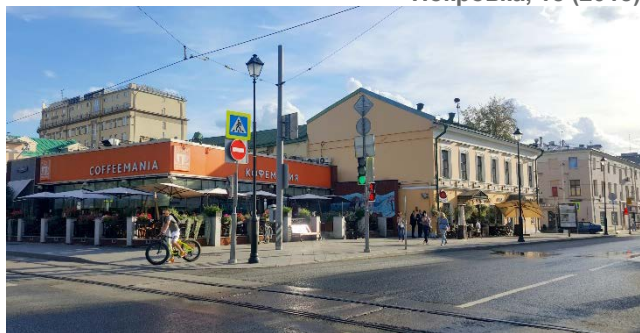


Покровка, 4



2018

Покровка, 18 (2018)



Покровка, 26



Покровка, 4



ОТДЕЛ ИССЛЕДОВАНИЙ РОССИЙСКОГО ОФИСА КОМПАНИИ CUSHMAN & WAKEFIELD



Денис Соколов

Партнер, Руководитель
отдела исследований

Denis.Sokolov@cushwake.com



Татьяна Дивина

Старший директор, заместитель
руководителя отдела исследований

Tatyana.Divina@cushwake.com



Евгения Сафонова

Аналитик, Торговая
недвижимость

Evgenia.Safonova@cushwake.com

Специальная благодарность за помощь
в подготовке отчета – Ульяне
Колокольниковой, студентке
магистратуры Высшей Школы
Экономики (НИУ ВШЭ).

Использование полностью или частично информации из данного отчета допускается только с письменного согласия Cushman & Wakefield.
Информация, содержащаяся в данной публикации, может быть процитирована только после получения соответствующего согласия.



Информация об отделе исследований и публикации
доступны на www.cwrussia.ru

О компании

CUSHMAN & WAKEFIELD, РОССИЯ

Компания Cushman & Wakefield - один из крупнейших игроков на мировом рынке коммерческой недвижимости.

В России компания была основана в 1995 году, и стала первой организацией в стране, сертифицированной по стандартам Королевского института сертифицированных оценщиков (RICS).

Сегодня компания лидирует по количеству сотрудников-членов RICS. Cushman & Wakefield в России является членом Американской торгово-промышленной палаты, Гильдии управляющих и девелоперов, Российской ассоциации оценщиков, и Института урбанистики и землепользования (ULI), а также партнером глобального сообщества CEEMEA Business Group. В 2015 году завершилось слияние между Cushman & Wakefield и DTZ. Теперь объединенная компания под маркой Cushman & Wakefield с командой в более, чем 48 000 высококвалифицированных консультантов, представлена в 70 странах мира. Обороты компании превышают 6,9 млрд долл. США, площадь проектов в портфеле компании составляет более 3,5 млрд квадратных футов.

Cushman & Wakefield предоставляет полный спектр услуг во всех сегментах коммерческой недвижимости, включая аренду, продажу и приобретение площадей, организацию финансирования проектов, инвестиционно-банковские услуги, глобальные решения для корпоративных клиентов, управление проектами и недвижимостью, оценку и консалтинг, в том числе и в гостиничном секторе.

Неоднократно компания Cushman & Wakefield была удостоена престижных наград премий CRE Awards, Euromoney, Best Office Awards и пр. Неотъемлемой частью корпоративной культуры компании является социальная ответственность. В России Cushman & Wakefield поддерживает Фонды «Нелишние дети», «Гратис» и «Старость в радость», Фонд помощи хосписам «Вера», благотворительные Фонды «Дорога вместе» и «Большая перемена». За рубежом компания стала инициатором создания благотворительной программы Schools Around the World (SATW).

“

С момента основания компании в 1995 году до сегодняшнего дня мы стремимся выйти за рамки традиционного видения профессионального консультанта

СЕРГЕЙ РЯБКОБЫЛКО
Управляющий партнер

РУКОВОДСТВО**Сергей Рябокобылко**

Управляющий партнер
Генеральный директор
М +7 985 764 6436
sergey.riabokobylko@cushwake.com

**Михаил Миндлин**

Партнер
Операционный директор
М +7 985 763 5803
mikhail.mindlin@cushwake.com

**Павел Ивашин**

Финансовый директор
М +7 985 924 1671
pavel.ivashin@cushwake.com

АГЕНТСКИЕ УСЛУГИ**Павел Баранов**

Офисная недвижимость:
корпоративные услуги
М +7 985 364 6253
pavel.baranov@cushwake.com

**Диана Мирзоян**

Земельные отношения
М +7 985 764 7314
diana.mirzoyan@cushwake.com

**Оксана Мостяева**

Торговая недвижимость
М +7 916 181 7429
oxana.mostyeva@cushwake.com

**Дмитрий Тарасов**

Офисная недвижимость:
аренда и продажа
М +7 926 833 66 93
dmitry.tarasov@cushwake.com

**Евгений Попов**

Стратегический консалтинг и
содействие развитию продаж
М +7 916 590 6805
evgeny.popov@cushwake.com

**Егор Дорощев**

Складская и промышленная
недвижимость
М +7 985 923 6563
egor.dorofeev@cushwake.com

**Андрей Шувалов**

Торговая недвижимость
М +7 903 256 2174
andrey.shuvalov@cushwake.com

**Илья Кузнецов**

Регионы России: корпоративные
услуги
М +7 916 501 4217
ilya.kouznetsov@cushwake.com

КОНСАЛТИНГ**Марина Смирнова**

Гостиничный бизнес и туризм
М +7 985 410 7237
marina.smirnova@cushwake.com

**Юлия Токарева**

Стратегический консалтинг
М +7 985 222 7247
julia.tokareva@cushwake.com

**Денис Соколов**

Исследования и аналитика
М +7 916 901 0377
denis.sokolov@cushwake.com

**Ольга Ясько**

Директор по развитию бизнеса
М +7 919 105 2100
olga.yasko@cushwake.com

**Марина Усенко**

Гостиничный бизнес и туризм
М +7 916 173 6656
marina.usenko@cushwake.com

**Константин Лебедев**

Оценка объектов и активов
М +7 985 784 4705
konstantin.lebedev@cushwake.com

**Олег Такоев**

Оценка объектов и активов
М +7 910 463 4278
oleg.takoev@cushwake.com

**УПРАВЛЕНИЕ
НЕДВИЖИМОСТЬЮ****Семен Юрченко**

Управление недвижимостью
М +7 919 967 2568
semyon.yurchenko@cushwake.com

**Андрей Чертищев**

Управление проектами и
строительством
М +7 916 557 2838
andrey.chertishev@cushwake.com

**Алан Балоев**

Рынки капитала
М +7 916 740 2417
alan.baloev@cushwake.com

РЫНКИ КАПИТАЛА