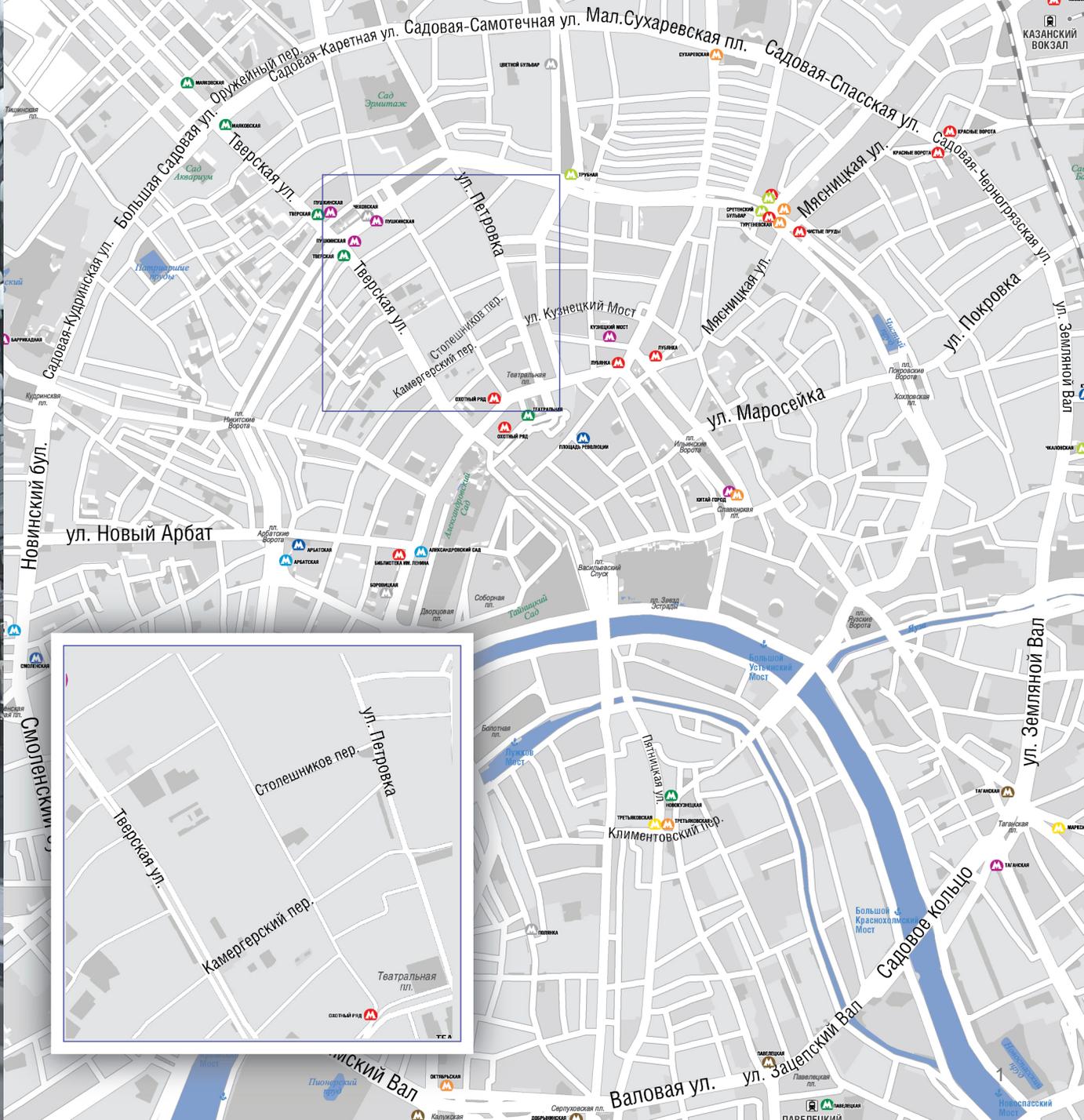


ТОРГОВЫЕ УЛИЦЫ МОСКВЫ

Август 2021

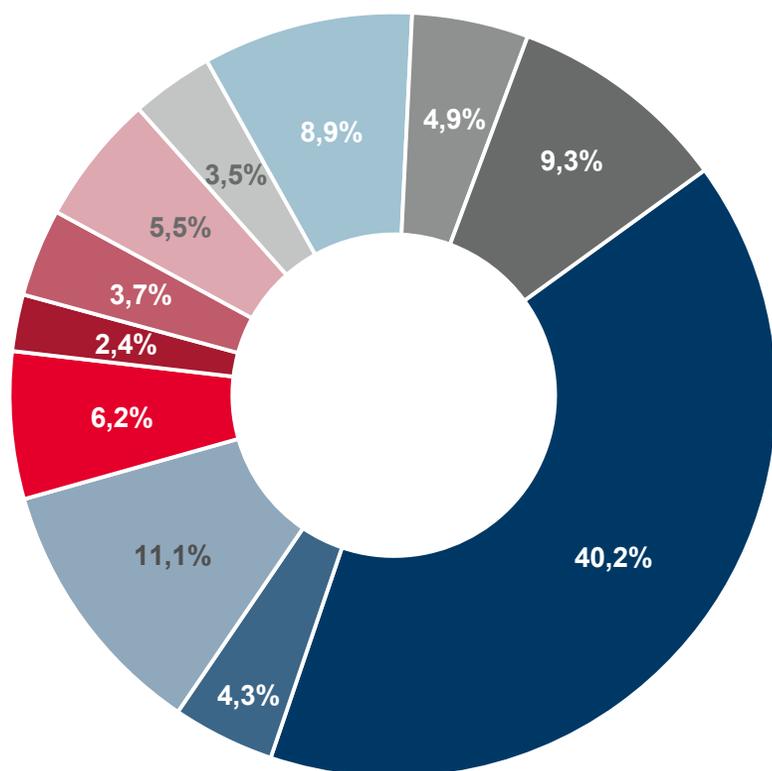


ОСНОВНЫЕ ТОРГОВЫЕ КОРИДОРЫ МОСКВЫ

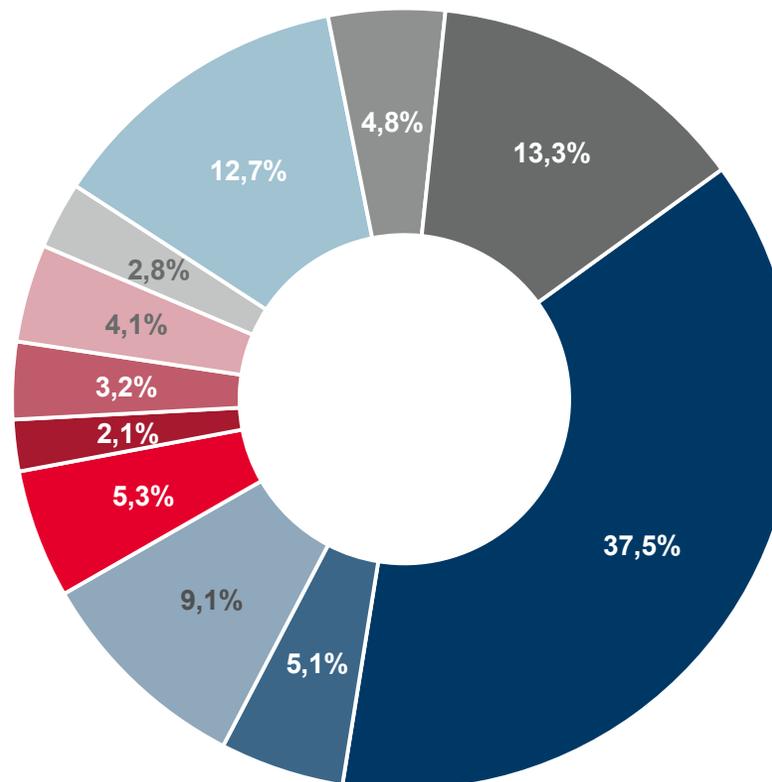


ТРЕНДЫ

Категории арендаторов на основных торговых коридорах Москвы



2019



2021

- кафе/рестораны/бары/клубы
- продуктовые магазины
- одежда/обувь
- ювелирный/аксессуары
- косметика/парфюмерия
- аптеки/оптика
- банки
- услуги связи/электроника
- сервисы
- иное
- свободно

РОТАЦИЯ ОПЕРАТОРОВ И ИЗМЕНЕНИЯ В СТРУКТУРЕ АРЕНДАТОРОВ

Несмотря на нестабильную ситуацию, вызванную пандемией коронавируса, доля вакансий выросла, но не радикальным образом. После десятилетнего рекорда в 2020 году сейчас можно наблюдать постепенное восстановление торговых улиц, заметен тренд на снижение вакансии в целом по рынку.

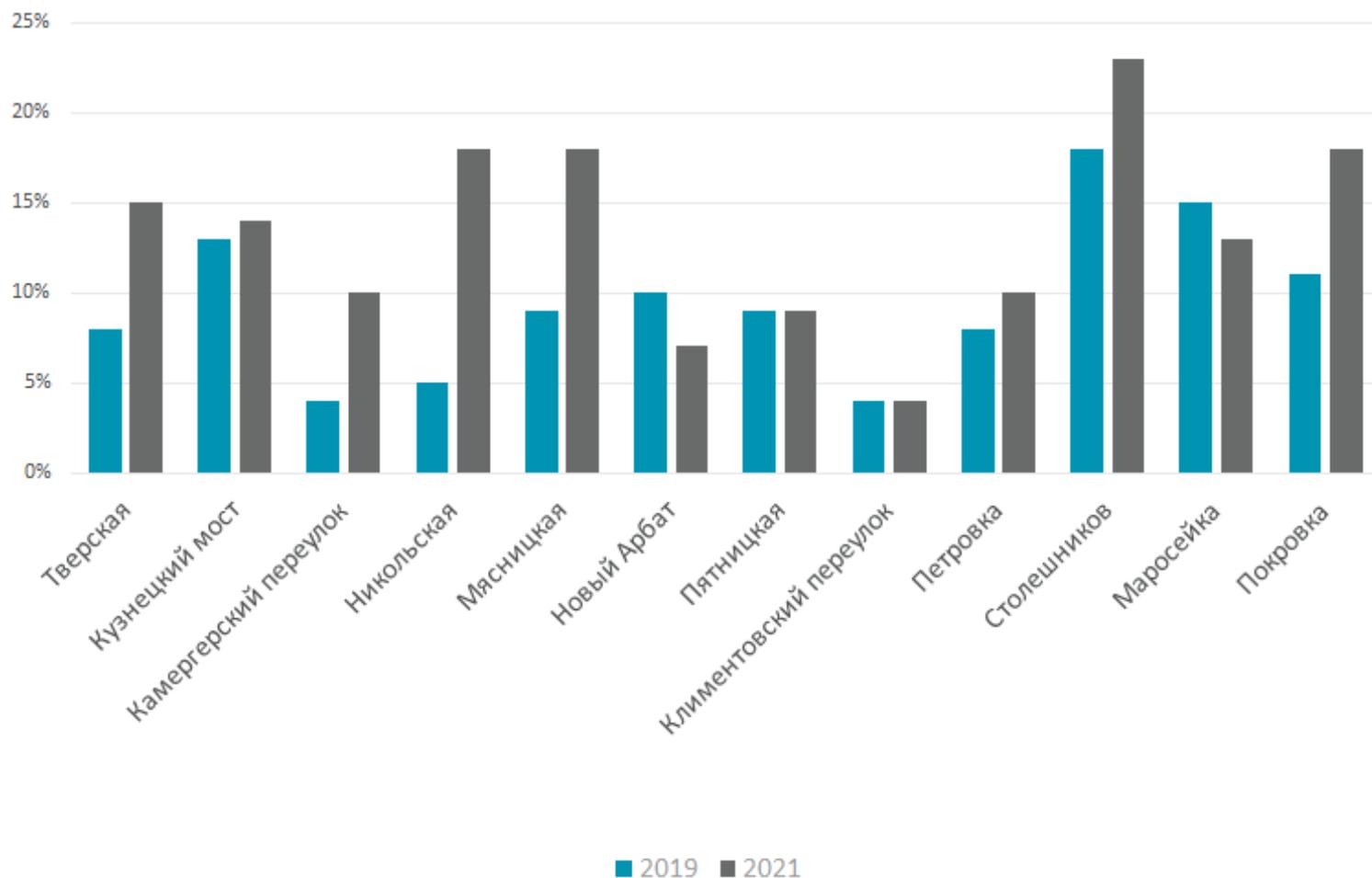
Произошла заметная ротация арендаторов, при этом структура сегмента по категориям операторов не претерпела серьёзных изменений.

Улицы небольшой протяженности с характерной направленностью по сегменту (например, Климентовский и Камергерский переулки) не подверглись значительному преобразованию профиля. На крупных торговых улицах (Тверская, Петровка, Покровка, Мясницкая) произошла как ротация арендаторов, так и рост доли свободных помещений. Таким образом, наиболее устойчивыми к изменениям будут торговые улицы, сформировавшие свой собственный «профиль», т.к. освобождающиеся на них торговые площади быстрее заполняются ввиду более стабильного сформировавшегося трафика.



Петровка, 2019 и 2021 год

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО УЛИЦАМ



9,3% → 13,3%

Доля свободных площадей в среднем по основным торговым коридорам 2019-2021гг.

ТРЕНДЫ

В третьем квартале 2021 года доля свободных площадей на основных торговых улицах Москвы выросла по сравнению с допандемийным уровнем на 4 п.п. и составила 13,3%.

Наибольшую долю в распределении по сегментам по-прежнему занимают точки общепита, которые в незначительной степени сократили своё присутствие с 40,2% до 37,5%. Продолжает снижаться доля категории одежда/обувь - 9,1% в сравнении с 11,1% в 2019 году.

В условиях перемен на рынке заметным стал новый формат: дробление крупных площадей на несколько более мелких помещений, что позволяет торговым точкам из разных категорий соседствовать с целью оптимизации занимаемого пространства. Доля категории сервисных арендаторов, которые обычно занимают маленькие помещения (цветы, табак, салоны красоты и др.) увеличилась на 3,8 п.п.

В последние несколько лет торговые коридоры трансформируются. Место магазинов известных брендов, которые были точками притяжения и генерации трафика, всё больше занимают кафе/рестораны и сопутствующие сервисы для проходящего мимо трафика. Пандемия усилила эти изменения ввиду снижения покупательской способности и перераспределения пешеходных потоков.



ТРАНСФОРМАЦИЯ УЛИЦ 2019-2021

Кузнецкий мост

Ввиду незначительного повышения доли вакансий с 13% до 14% ситуацию на Кузнецком мосту можно охарактеризовать как стабильную. Наибольшее число торговых точек по-прежнему составляют кафе и рестораны, далее следуют магазины одежды и обуви.

Камергерский переулок

Камергерский переулок имеет свой собственный профиль, большинство расположенных здесь точек – кафе и рестораны. Появление двух вакантных помещений заметно повлияло на увеличение доли свободных помещений с 4% до 10% ввиду относительно небольшого числа торговых точек на улице.

Никольская

Никольская приобрела имидж главной туристической улицы во время FIFA 2018, что привело к повышенному спросу на улицу со стороны арендаторов и росту арендных ставок. Снижение пешеходного трафика и его неравномерное распределение повлияло на обороты ритейлеров, что обусловило рост вакансий с 5% до 18%.

Мясницкая

Целевая аудитория торговых и сервисных помещений на Мясницкой улице – преимущественно студенты, поэтому с начала пандемии в связи с переходом на онлайн обучение трафик снизился. В сравнении с 2019 годом доля свободных помещений увеличилась с 9% до 18%.

Новый Арбат

Снижение доли вакантных площадей с 10% до 7% во многом обусловлено тем, что Новый Арбат уже претерпел ранее значительные трансформации как торговая улица. Благодаря удобному формату пешеходной зоны и сформированному профилю улицы можно прогнозировать, что ситуация будет оставаться стабильной.

Пятницкая

Вакансия в сравнении с 2019 годом осталась неизменной на уровне 9%. Произошла заметная ротация арендаторов с сохранением профиля улицы. Увеличилось число продовольственных магазинов и торговых точек из сегмента сервисы.

ТРАНСФОРМАЦИЯ УЛИЦ 2019-2021



Климентовский переулок

Ситуация на Климентовском переулке стабильна как в силу небольшой протяженности улицы, так и в силу характерной направленности на общепит. Вакансия с 2019 года сохранилась на уровне 4%.

Петровка

На Петровке произошло небольшое увеличение доли свободных помещений с 8% до 10%, что связано с ротацией арендаторов вследствие пандемии.

Столешников переулок

Столешников переулок продолжает поиск своей устойчивости. Несмотря на сохранение на улице премиальных бутиков, их количество уменьшается – доля свободных площадей по сравнению с 2019 годом выросла с 18% до 23%. Возможно, в будущем мы увидим изменение профиля арендаторов на улице.

Маросейка

На Маросейке свободные помещения продолжили заполняться точками общепита, что способствовало снижению уровня вакансий с 15% до 13%.

Покровка

Заметна значительная ротация арендаторов, доля свободных помещений возросла с 11% до 18%. Произошло снижение доли точек общепита, образовавшиеся вакантные помещения частично лишь частично смогли закрыть торговые точки категории сервисы.

КЕЙС: ТВЕРСКАЯ УЛИЦА

Трансформация от торгового коридора к транспортной магистрали

Ускорение движения, ликвидация парковочных мест и повышение шумовой загрязнённости трансформировали функциональную направленность улицы. Тверская потеряла свою прежнюю востребованность в качестве торгового коридора и стала транспортной магистралью. Эффект усилен общим снижением потребительского спроса.

Происходит смещение арендаторов помещений в сторону более демократичного сегмента. Ритейл из точки притяжения переходит в сопутствующую функцию – от fashion-операторов среднего и высокого сегмента к магазинам формата «продукты 24», салонам связи, кафе, банкам и аптекам.



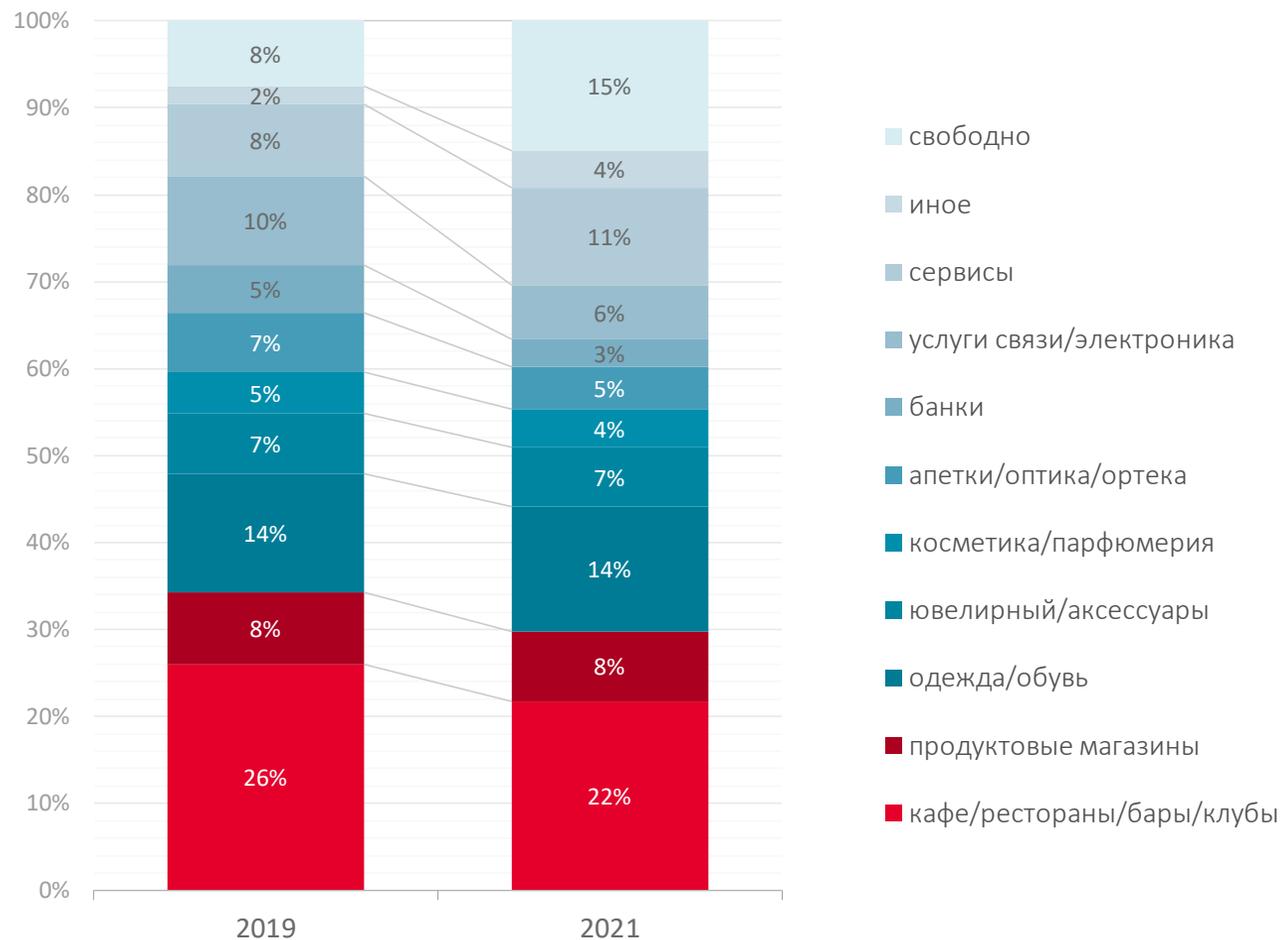
2011

2019

2021

КЕЙС: ТВЕРСКАЯ УЛИЦА

Трансформация от торгового коридора к транспортной магистрали



Следствием влияния пандемии стало почти двукратное увеличение доли свободных помещений с 8% до 15%.

Доля точек общепита в общей структуре арендаторов снизилась с 26% до 22%, что произошло во многом в связи с введением коронавирусных ограничений в прошлом году.

Число торговых точек из сегмента сервисы увеличилось на 3 п.п. – возросло количество цветочных магазинов, магазинов по продаже табака, салонов красоты и др.

ДЕПАРТАМЕНТ ИССЛЕДОВАНИЙ И АНАЛИТИКИ CUSHMAN & WAKEFIELD



Татьяна Дивина

Заместитель руководителя
департамента исследований
и аналитики

Tatyana.Divina@cushwake.com



Евгения Сафонова

Аналитик
Торговая
недвижимость

Evgenia.Safonova@cushwake.com

Информация, содержащаяся в данном отчете предоставляется исключительно в информационных целях и не может быть использована какой-либо из сторон без предварительной независимой проверки. Классификации отдельных зданий регулярно пересматриваются, и подлежат изменению. Стандарты, используемые при классификации, соответствуют стандартам, установленным московским исследовательским форумом и Обществом промышленных и офисных риэлторов США, а также BOMA International. 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

В подготовке отчета принимала участие Елизавета Дуда.