

# ТОРГОВЫЕ УЛИЦЫ МОСКВЫ

## ВАКАНСИЯ И СТРУКТУРА АРЕНДАТОРОВ

Июль 2022



# ОСНОВНЫЕ ТОРГОВЫЕ КОРИДОРЫ

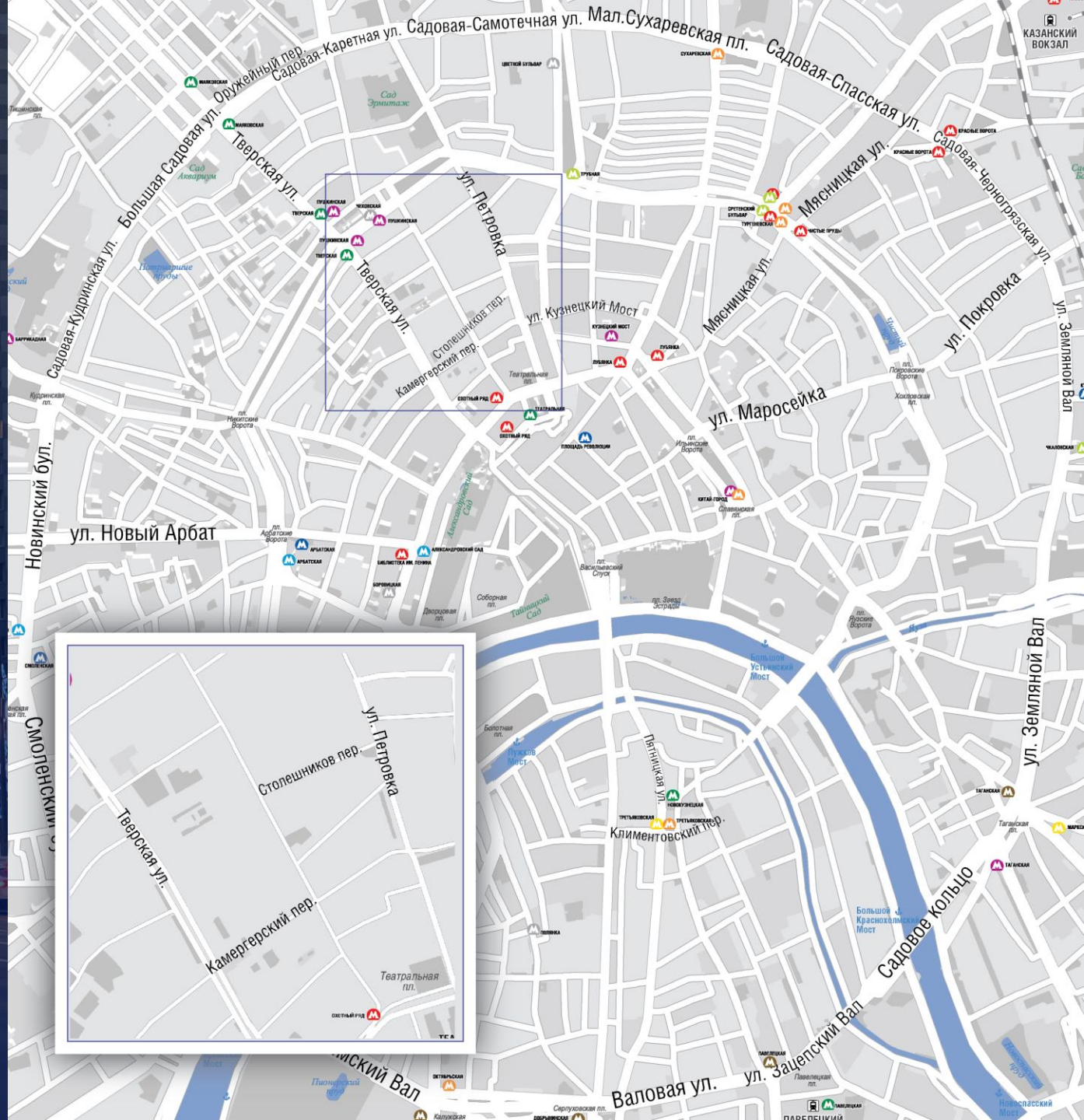
В контексте кардинального изменения макроэкономического фона, потребительских привычек и возможностей, приостановки / ухода международных компаний интерес для анализа представляет рынок стрит-ритейла Москвы.

В то время как основная часть торговых центров испытывает серьёзные трудности в связи с приостановками, улицы Москвы в меньшей степени зависят от иностранных брендов. На сегодняшний день в среднем по сегменту всего 2% арендаторов приостановили свою работу. Наиболее высокие показатели на Кузнецком мосту и Столешникове переулке, где индикатор достигает 8% и 24% соответственно.

Доля свободных площадей в среднем по рынку за последний год показала рост и вернулась к уровню 2020 года – 15%.

Только на 7 из 12 улиц вакансии выросла, на остальных осталась стабильной или показала противоположную динамику – Петровка, Никольская и Маросейка, а также Камергерский и Столешников переулки.

Структура сегмента по категориям арендаторов остается стабильной.





# СТАБИЛЬНАЯ СТРУКТУРА АРЕНДАТОРОВ

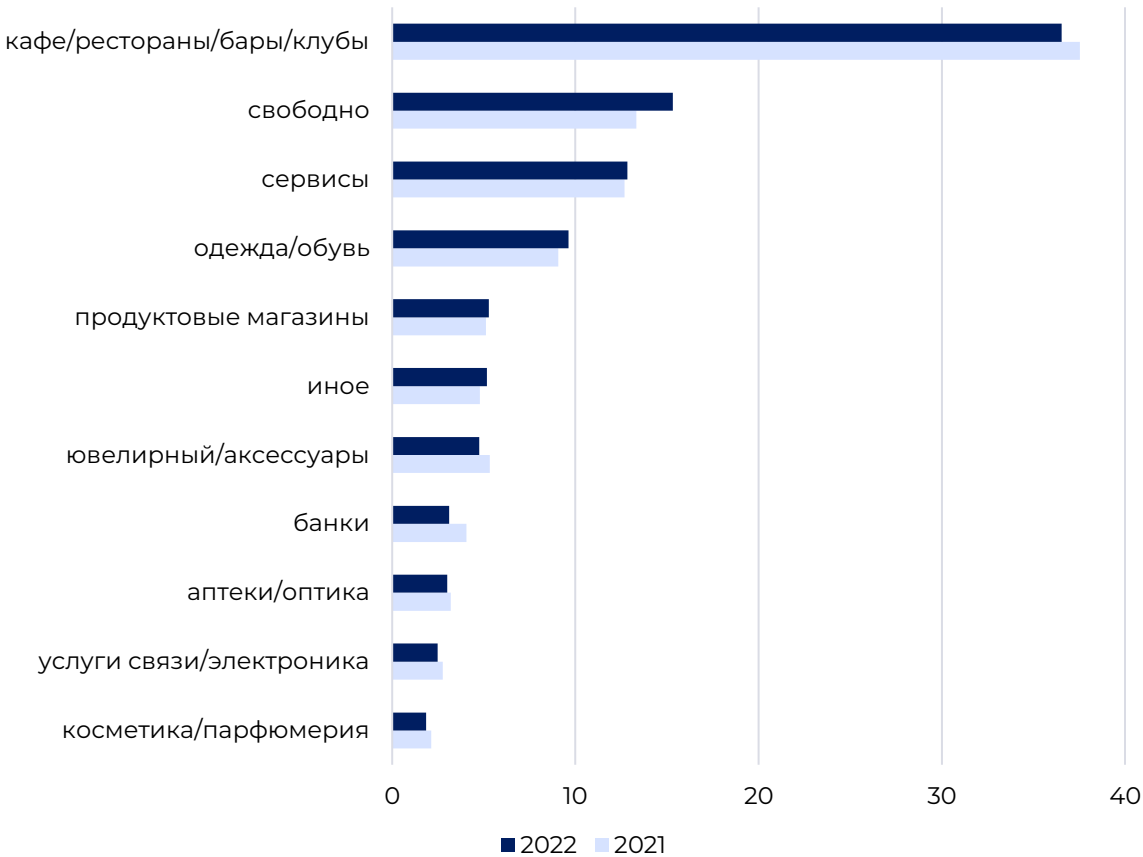
На ключевых торговых коридорах Москвы произошла заметная ротация арендаторов, при этом структура сегмента по категориям операторов не претерпела серьёзных изменений.



В 2022 г. улицы небольшой протяженности с характерной направленностью по сегменту (например, Камергерский и Столешников переулки, Никольская улица) не подверглись значительному преобразованию профиля – в 2022 г. увеличилась доля преобладающих сегментов. На крупных торговых улицах (Тверская, Петровка, Покровка, Мясницкая) изменения носят несущественный характер.

Произошли незначительные изменения в категориях «банки», «одежда/обувь» и «кафе/рестораны/бары/клубы» - в пределах 1 п.п. В остальном структура арендаторов стабильна.

Структура арендаторов на ключевых торговых улицах в центре Москвы, %



# ТРАНСФОРМАЦИЯ СПРОСА

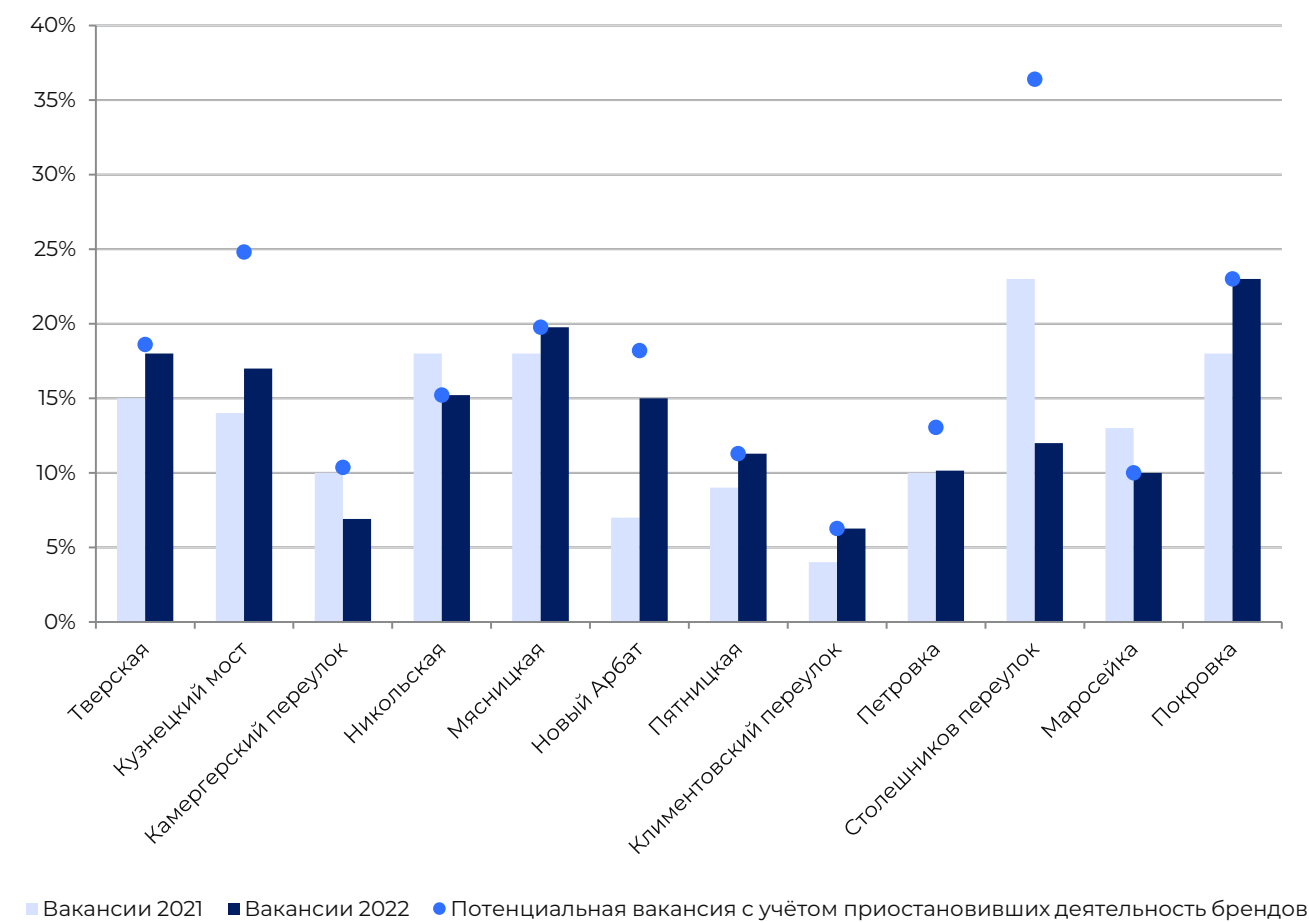
Структура арендаторов меняется под влиянием внешних факторов.

Категория	Доля в структуре арендаторов 2022 vs 2021	Факторы влияния
Банки		<ul style="list-style-type: none"><li>— Отключение банков от SWIFT, как следствие - удорожание и резкое замедление финансовых потоков.</li><li>— Заморозка активов ЦБ, что лишает ЦБ возможности поддерживать банковские организации.</li><li>— Оптимизация пространства банковскими организациями (<b>например, СберБанк</b>)</li></ul>
Кафе/рестораны/бары/клубы		<ul style="list-style-type: none"><li>— Уход зарубежных сетевых ресторанов (<b>например, Starbucks, McDonald's</b>)</li><li>— Увеличение в структуре доли категорий «сервисы», «иное», «продуктовые магазины», «одежда и обувь»</li><li>— Уход зарубежных операторов компенсируется открытием российских аналогов (<b>например, БлинБери, Вкусно и точка, Теремок</b>), но только частично</li></ul>
Одежда/обувь		<ul style="list-style-type: none"><li>— Приостановившие на территории РФ деятельность компании продолжают занимать площади и частично платить аренду</li><li>— Образовавшиеся из-за ухода зарубежных брендов ниши заполняют российские магазины, которые активно развиваются (<b>например, 12 storeez, 8fridays, Nikita Efremov</b>)</li></ul>
Сервисы, иное, продуктовые магазины		<ul style="list-style-type: none"><li>— В условиях роста сервисных функций торговых улиц, заметна тенденция на дробление больших площадей на более мелкие помещения, доля таких арендаторов будет расти</li></ul>

# ВАКАНСИЯ: РЕАЛЬНАЯ И ПОТЕНЦИАЛЬНАЯ

В целом по рынку доля международных операторов, приостановивших деятельность, невелика. При этом на отдельных улицах рост вакансии может оказаться критическим при реализации сценария полного ухода иностранных брендов.

Доля свободных площадей на ключевых торговых улицах в центре Москвы



2020

15 %

Доля свободных помещений

2021

13 %

Доля свободных помещений

2022

15 %

Доля свободных помещений

2 %

Доля приостановивших деятельность магазинов

# ВАКАНСИЯ: РЕАЛЬНАЯ И ПОТЕНЦИАЛЬНАЯ

## ДИНАМИКА

После стабилизации уровня вакансии в 2021 г., в 2022 наблюдается увеличение доли свободных площадей и возвращение значений к уровню 2020 г. (15%).

Только на 7 из 12 улиц наблюдается рост числа вакансий, исключения – Камергерский и Столешников переулки, Никольская улица, Петровка и Маросейка.

Увеличение числа свободных торговых площадей связано прежде всего с уходом зарубежных брендов.

## ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ВАКАНСИИ

Некоторые иностранные операторы объявили об окончательном уходе, но всё ещё занимают торговые площади, другие до настоящего времени не давали каких-либо комментариев о дальнейшей судьбе своих брендов в России, но приостановили деятельность. Исходя из этого, мы определяем такие площади как потенциальные вакансии.

Если «приостановки» станут вакансиями в 2022 г., то ситуация кардинально изменится: на 10 улицах (из 12) будет отмечен рост доли свободных площадей относительно 2021 г. Особенно заметным этот рост может быть для Столешникова переулка, где доля вакансий может увеличиться более, чем вдвое, и Кузнецкого моста, где доля вакансий может составить более четверти торговых помещений улицы ввиду высокой концентрации зарубежных брендов.



Приостановившие деятельность магазины в Столешниковом переулке и на Кузнецком Мосту



# ВЫХОД РОССИЙСКИХ БРЕНДОВ НА УЛИЦЫ МОСКВЫ

Российские бренды занимают самые дорогие и престижные локации ушедших западных брендов:

12 Storeez открылись в Столешниковом переулке

Yuliawave появились на Большом Козихинском переулке

Gate31 – на Тверском бульваре и Большой Дмитровке

Kickstown – на Большой Дмитровке

Nikita Efremov и Nude Story – на Петровке

## КЕЙС: ТРАНСФОРМАЦИЯ УЛИЦЫ ПЕТРОВКА

На месте международных брендов появляются российские аналоги

2021



2022



## Денис Соколов

Партнер,  
Руководитель департамента  
исследований и аналитики

[Denis.Sokolov@cmwp.ru](mailto:Denis.Sokolov@cmwp.ru)

## Татьяна Дивина

Заместитель руководителя  
департамента исследований  
и аналитики

[Tatyana.Divina@cmwp.ru](mailto:Tatyana.Divina@cmwp.ru)

## Екатерина Ногай

Аналитик  
Складская и торговая  
недвижимость

[Ekaterina.Nogai@cmwp.ru](mailto:Ekaterina.Nogai@cmwp.ru)

## Марина Князева

Стажер  
Департамент  
исследований и аналитики



[www.cmwp.ru](http://www.cmwp.ru)