

ТОРГОВЫЕ УЛИЦЫ МОСКВЫ

ВАКАНСИЯ И СТРУКТУРА АРЕНДАТОРОВ

Август 2023

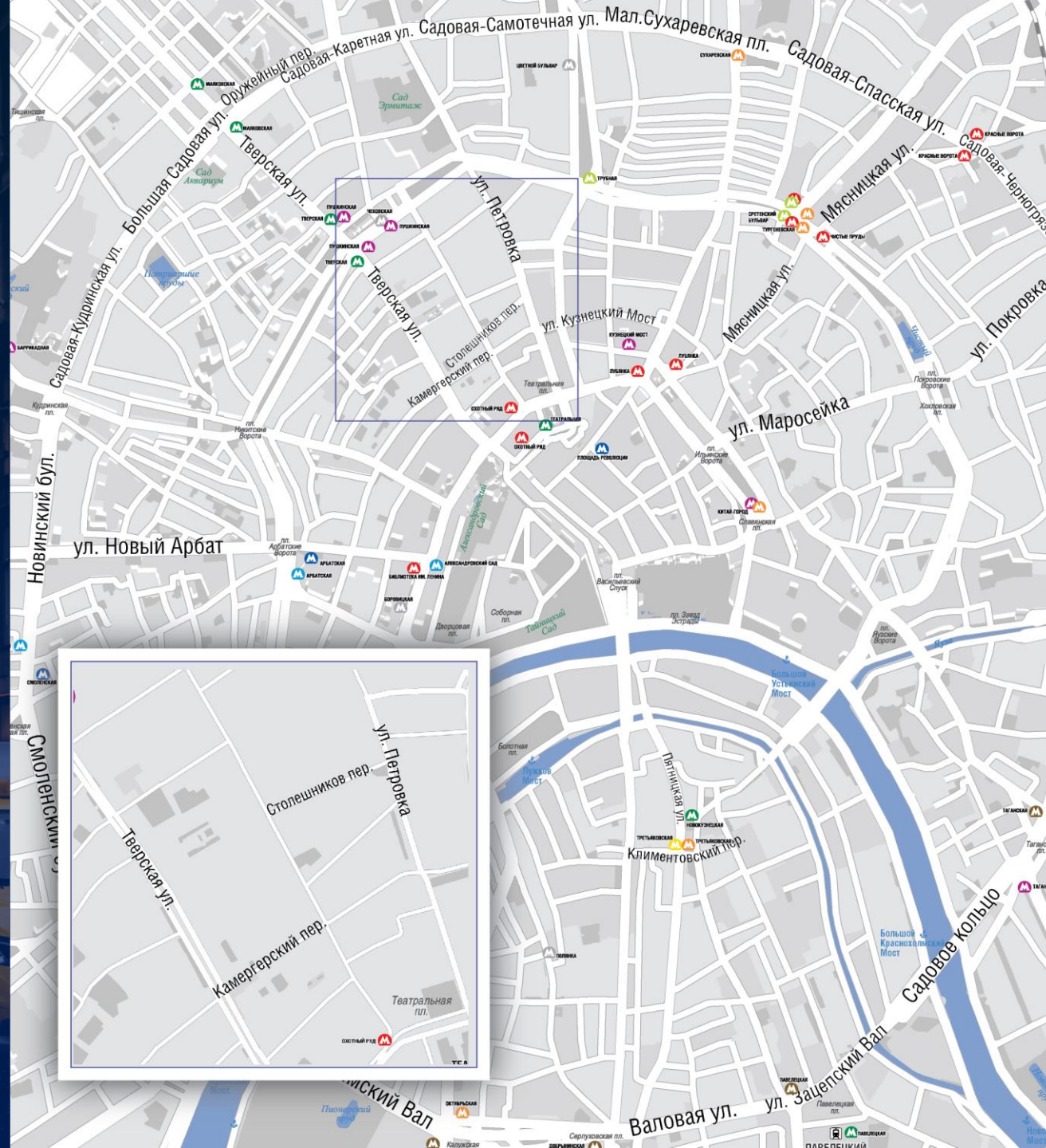
ОСНОВНЫЕ ТОРГОВЫЕ КОРИДОРЫ

Рынок торговой недвижимости постепенно адаптируется к изменениям, возникшим в результате ухода иностранных брендов из России.

Структура арендаторов по категориям товаров и услуг остается стабильной, несмотря на то, что произошла заметная ротация брендов.

В 2023 году только на 3 из 12 улиц вакансия выросла – Кузнецкий мост, Столешников переулок и Петровка. Камергерский переулок, Мясницкая, Новый Арбат, Пятницкая, Покровка и Никольская улицы показали сильное снижение вакансии, а на остальных - доля свободных площадей осталась стабильной.

За последние 12 месяцев вакансия показала незначительное снижение с 15% до 14%, а доля магазинов, приостановивших свою деятельность, сократилась в 2 раза по сравнению с прошлым годом.



ДИНАМИКА КЛЮЧЕВЫХ ИНДИКАТОРОВ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО РЫНКА:

(к соответствующему периоду предыдущего года)

Оборот общественного питания

Оборот розничной торговли

Объем платных услуг населению

Источник: Росстат

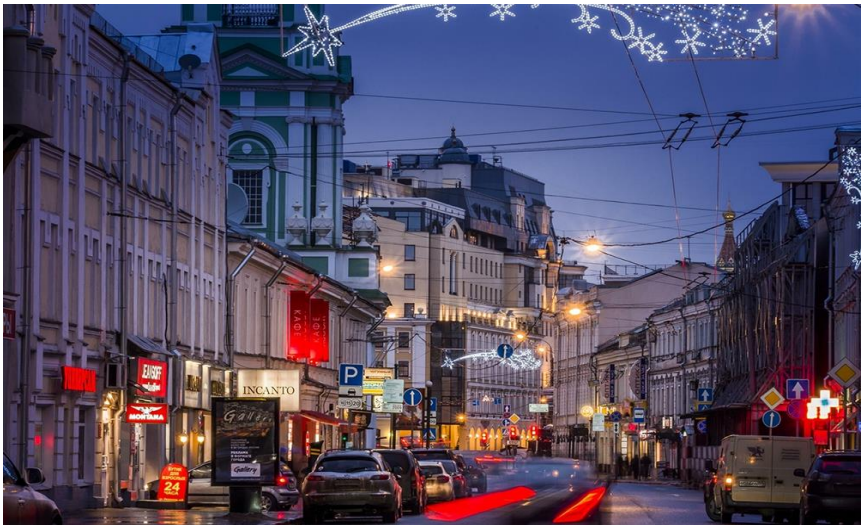
2022 г.		2023 г. январь-июнь	
Москва	Россия	Москва	Россия
8,7 %	7,6 %	20,7 %	14,7 %
-12,9 %	-6,5 %	-3,2 %	1,1 %
8,8 %	5,0 %	8,5 %	3,8 %

Провал по обороту розничной торговли в Москве оказался значительно заметнее, чем в целом по стране. На это, в том числе, повлияла приостановка деятельности и уход из России международных брендов, которые развивались преимущественно на столичном рынке. Аналогичная ситуация с долей импортных товаров, провал по которым был ощутим в прошлом году – в Москве доля этой категории товаров в обороте заметно выше.

При этом оборот общественного питания в столице растёт опережающими темпами, динамика этого года превышает показатель предыдущего года более, чем в два раза. Объем платных услуг населению демонстрирует уверенный рост, что может быть связано с ростом стоимости комплектующих и расходных материалов, так же транспортные расходы и ЖКХ включены в показатель и систематически растут в стоимости.

СТРУКТУРА АРЕНДАТОРОВ СТАБИЛЬНА

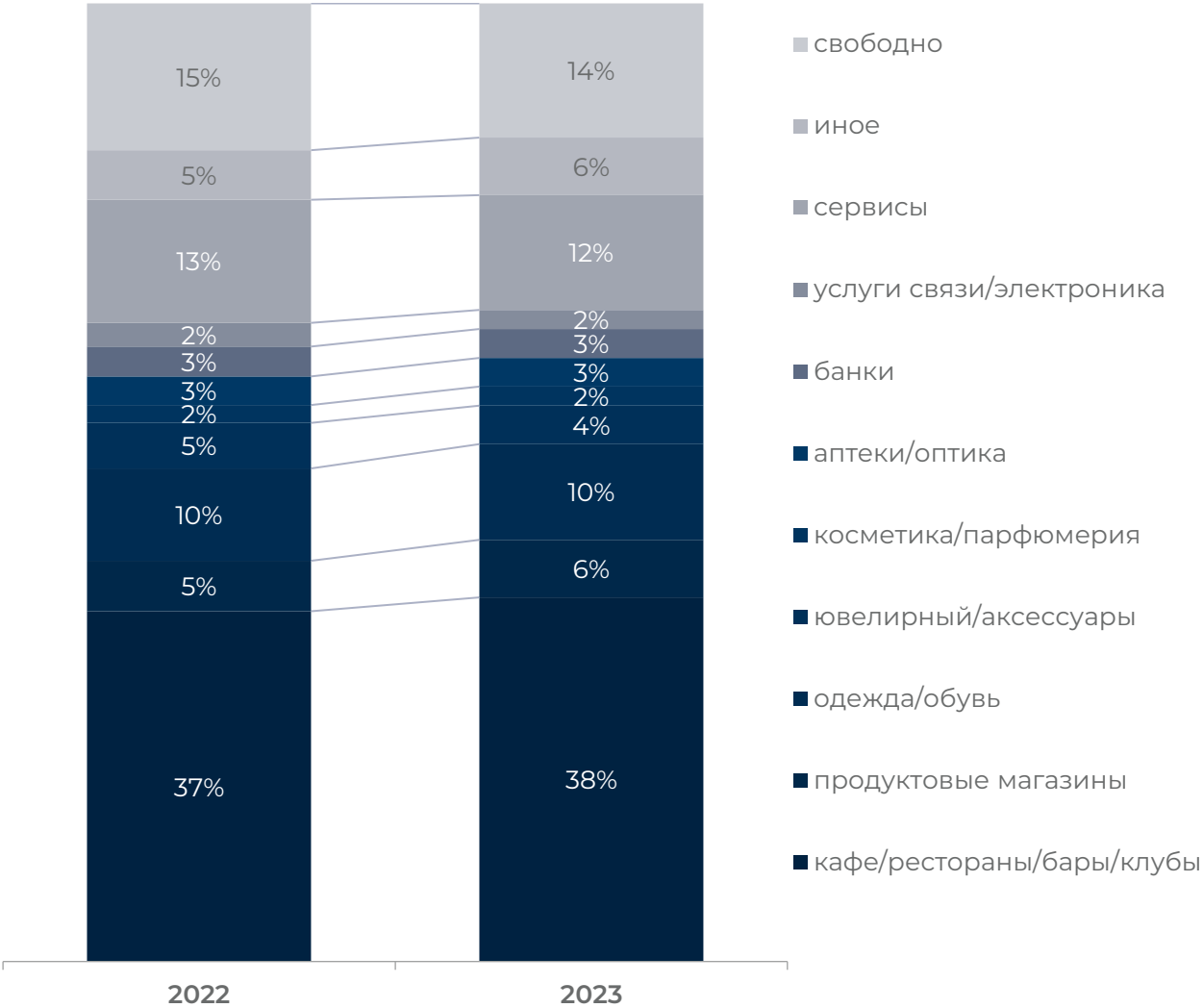
Структура сегмента по категориям операторов не претерпела серьёзных изменений за последние 12 месяцев.



В 2023 году продолжается ротация арендаторов как за счет замещения иностранных брендов, так и развития локальных игроков, но при этом структура арендаторов сильно не меняется - замещение происходит внутри одной категории.

Категория «кафе/рестораны/бары/клубы» продолжает доминировать в структуре арендаторов, незначительно увеличившись с 37% до 38%, так как культура посещения объектов общественного питания стала одним из устойчивых паттернов потребления в столице.

Структура арендаторов на ключевых торговых улицах в центре Москвы



ДИНАМИКА ПОТЕНЦИАЛЬНОЙ ВАКАНСИИ

За год вдвое снизилась доля магазинов с «закрытыми дверями», т. е. магазинов операторов, приостановивших свою деятельность весной прошлого года.

В 2022 году некоторые иностранные операторы объявили о приостановке своей деятельности, но не приняли решение об окончательном уходе и всё ещё продолжают занимать торговые площади. Исходя из того, что вероятность освобождения этих площадей в ближайшей перспективе сохраняется, такие блоки определяются как потенциальная вакансия.

В 2023 году потенциальная вакансия составила 1%, что в два раза меньше, чем в предыдущем году. На ее сокращение повлияло заполнение части свободных помещений альтернативными арендаторами после ухода люксовых брендов.



ПОТЕНЦИАЛЬНАЯ
ВАКАНСИЯ

2%

2022 г.



1%

2023 г.

ЗАМЕЩЕНИЕ УШЕДШИХ БРЕНДОВ

На замену ушедшим брендам приходят альтернативные арендаторы, а также активно развиваются бренды, пришедшие на российский рынок из дружественных стран.

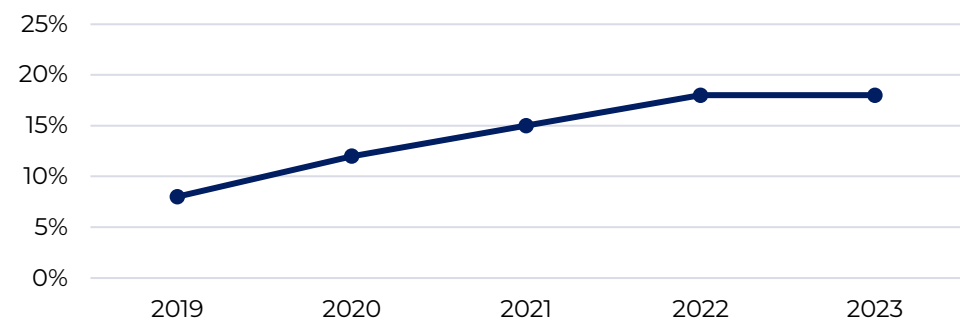


ДИНАМИКА ВАКАНСИИ ТОРГОВЫХ КОРИДОРОВ

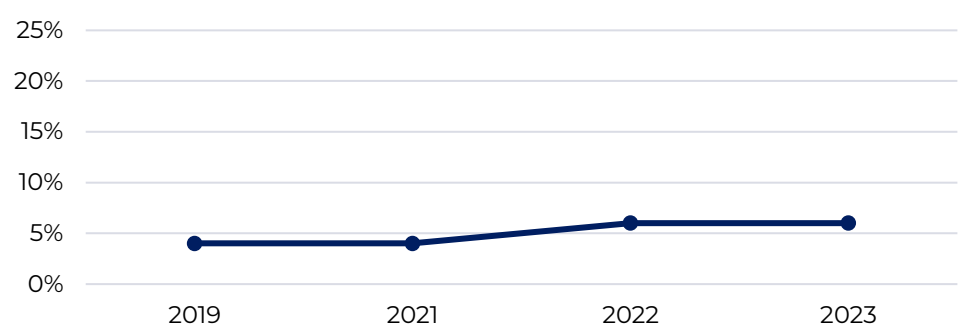
Залогом стабильности уровня вакансии на Тверской улице стала её трансформация в последние годы - люксовых операторов и крупных международных ритейлеров сменили арендаторы доступного формата, часто небольшого размера, такие как кафе, табачные и продуктовые магазины. Эти изменения позволили ей сохранить устойчивость на рынке в период турбулентности прошедшего года.

На Климентовском переулке, Маросейке и Пятницкой улице уровень вакансии так же остаётся стабильным. Они стали уже традиционными ресторанными локациями, а потребители не готовы отказываться от привычки посещения точек общественного питания. По данным Росстата оборот общественного питания в столице показывал рост даже в 2022 году (8,7%), а в текущем - темпы прироста ускорились (20,7%).

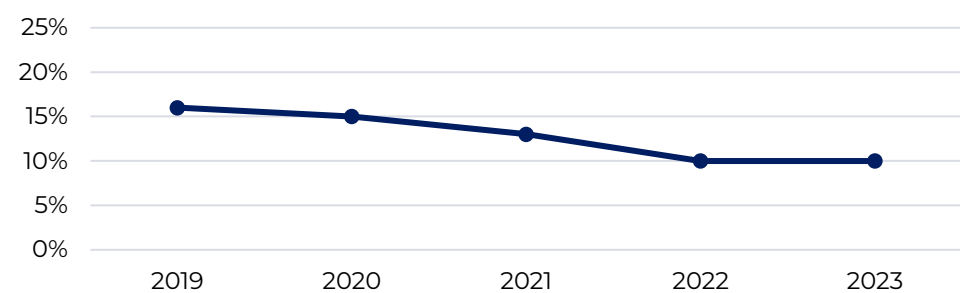
Тверская



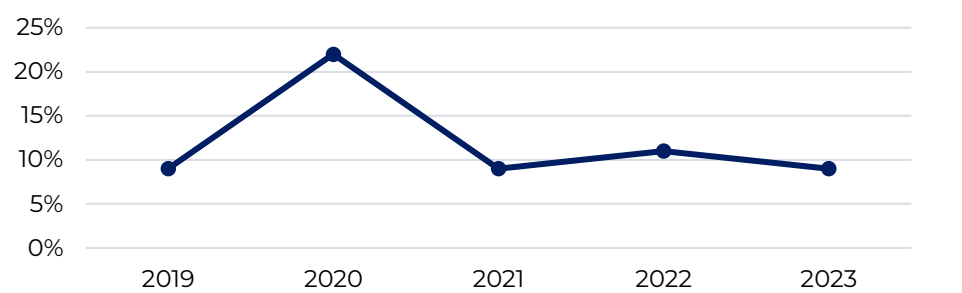
Климентовский переулок



Маросейка



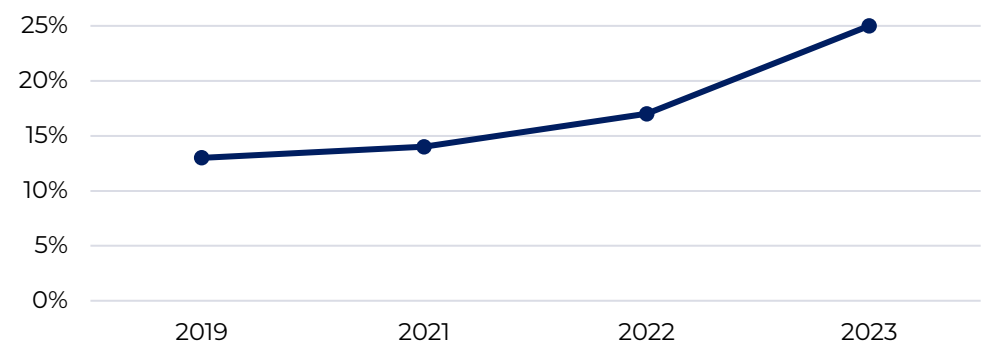
Пятницкая



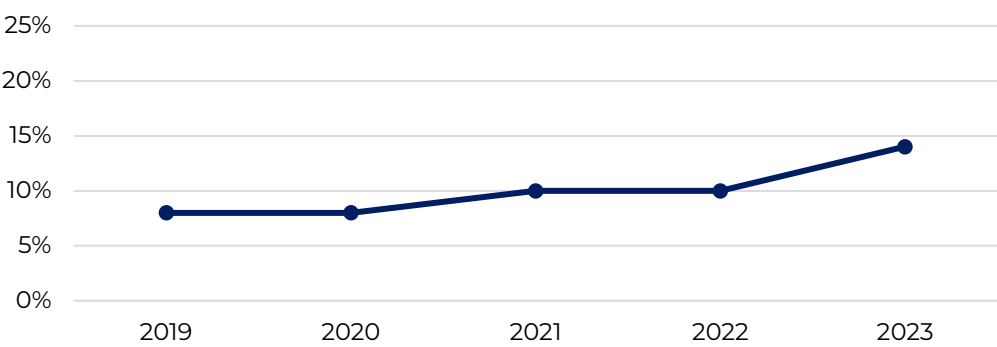
ДИНАМИКА ВАКАНСИИ ТОРГОВЫХ КОРИДОРОВ

Кузнецкий мост переживает более видимые изменения, так как здесь располагались крупные международные бренды, которые приняли решение об уходе, а свободные площади не успели полностью заместиться. Аналогичное влияние оказывается на такие улицы, как Петровка и Столешников переулок. На Никольской улице вакансия снизилась за счет открытия новых точек кафе и ресторанов на месте пустующих в прошлом году помещений.

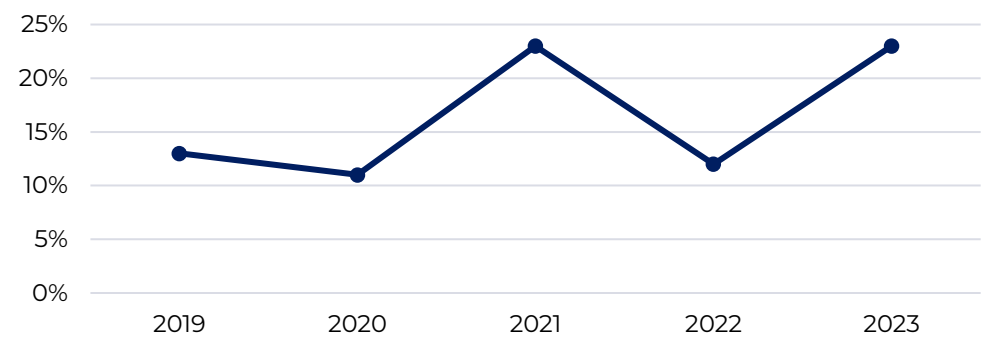
Кузнецкий мост



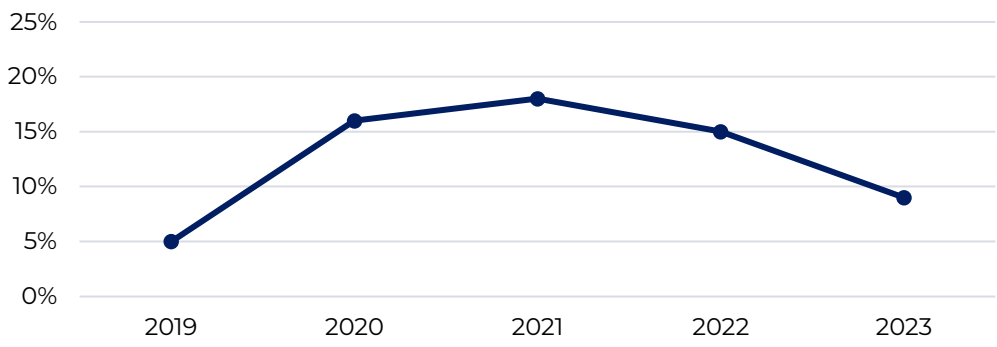
Петровка



Столешников переулок



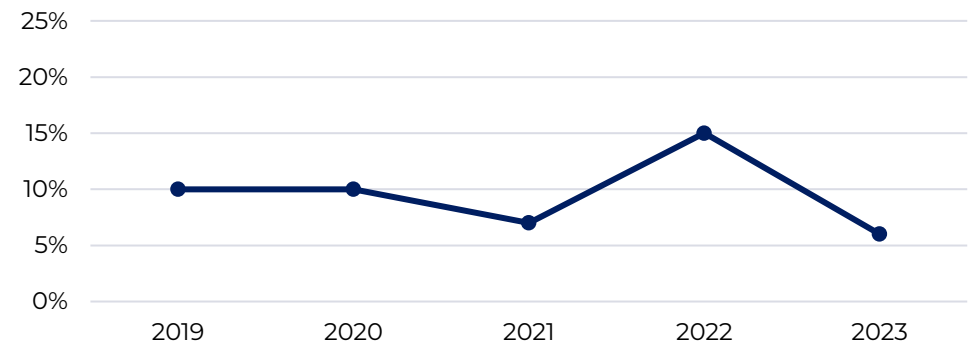
Никольская улица



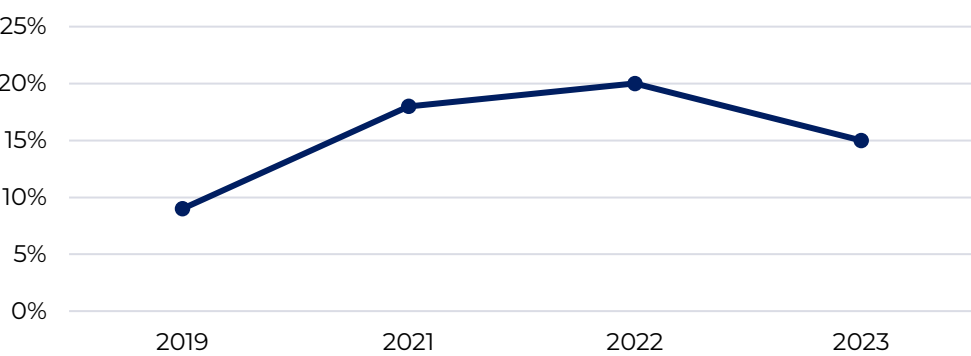
ДИНАМИКА ВАКАНСИИ ТОРГОВЫХ КОРИДОРОВ

На улицах Мясницкая, Новый Арбат, Камергерский переулок, Покровка активно открываются кафе и рестораны. Соответственно, доля свободных площадей снижается.

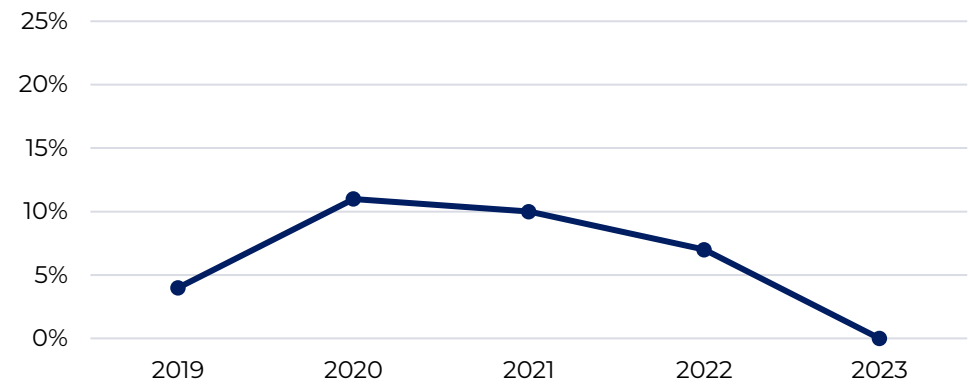
Новый Арбат



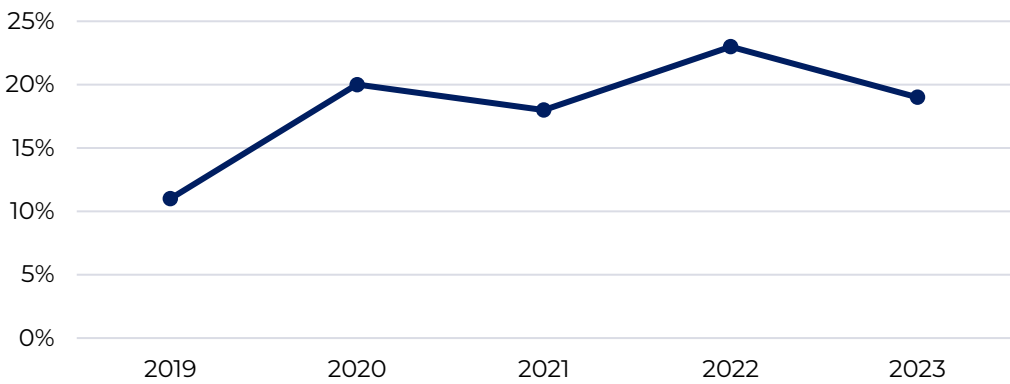
Мясницкая улица



Камергерский переулок



Покровка



Татьяна Дивина

Руководитель Департамента
исследований и аналитики

Tatyana.Divina@cmwp.ru

Полина Афанасьева

Директор
Департамент исследований и аналитики

Polina.Afanasieva@cmwp.ru

Валерия Братченко

Младший аналитик
Департамент исследований и
аналитики

Valeriia.Bratchenko@cmwp.ru

Полина Костина

Стажер
Департамент
исследований и аналитики



www.cmwp.ru

