

ОБЗОР

 Knight  
Frank

В РОССИИ  
 20  
ЛЕТ



III КВАРТАЛ 2016 ГОДА

# STREET RETAIL

(ТОРГОВО-РОЗНИЧНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ)

Москва



**Виктория Камлюк**  
Руководитель отдела торговых помещений, Knight Frank

*«Многие операторы сегмента street retail ощутили на себе изменения, происходящие на улицах города, и в большинстве случаев оказались готовы поддержать инициативы городских властей и развиваться в соответствии с выбранной ими стратегией. Городские программы, направленные на формирование более комфортной среды для жителей Москвы, стимулируют розничные компании на создание незаурядных способов привлечения покупателей: это касается и оформления витрин, и маркетинговых акций, и спектра предлагаемых товаров и услуг. При этом бесспорным драйвером рынка и сильнейшим магнитом для конечных потребителей на протяжении последних 2–3 лет остается профиль общественного питания».*

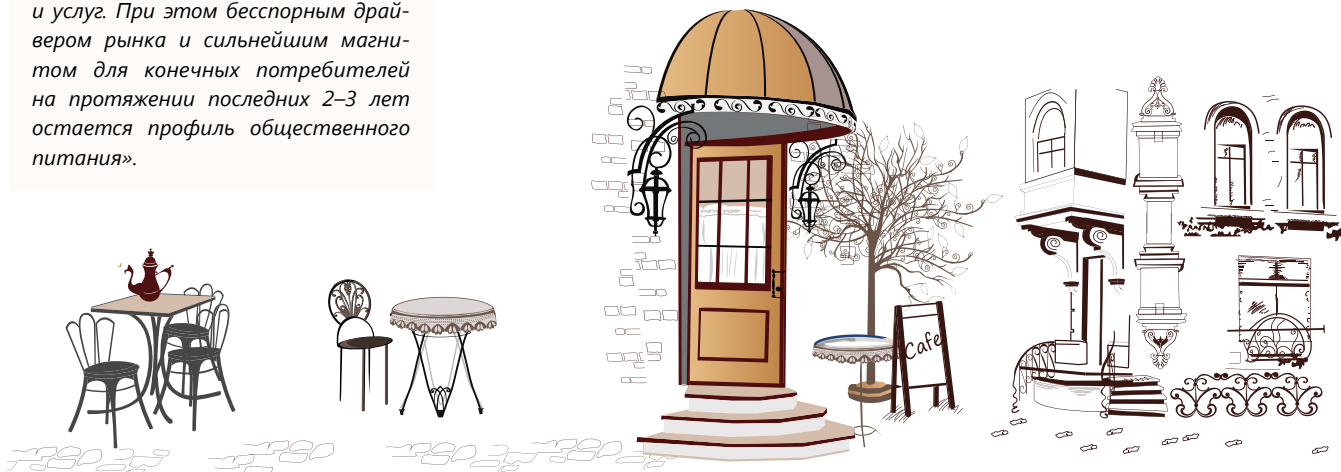
## STREET RETAIL МОСКВА

В 2015–2016 гг. многие районы Москвы затронула программа «Моя улица», которая стала крупнейшим проектом комплексного благоустройства улиц столицы. Несмотря на то, что все мероприятия по благоустройству (обновление тротуаров, фасадов зданий, расширение пешеходной зоны, создание велосипедных дорожек, освещение, посадка деревьев, создание малых архитектурных форм) лишь опосредованно касаются сегмента столичного street retail, рынок активно меняется.

Уже по итогам III квартала можно отметить, что 2016 год является достаточно тяжелым периодом для развития сегмента торговых помещений: рынок пережил два этапа сноса объектов, признанных «самостроем», строительные работы на столичных улицах, новые правила организации летних веранд и парковочного пространства. Многие операторы отмечали снижение трафика и товарооборота, в результате чего приняли решение освободить занимаемые ранее помещения.

Однако ожидаемого стремительного роста доли вакантных площадей по итогам III квартала 2016 г. зафиксировано не было. В сложившейся ситуации справедливо говорить не о высвобождении помещений, а об активизации ротационных процессов: так, во II–III кварталах 2016 г. на некоторых центральных улицах до 15% помещений сменили арендаторов. В целом за последние 5 лет показатель ротации на отдельных торговых коридорах достиг 50–90%. При этом в сегменте центральных торговых улиц и на некоторых магистралях столицы (Тверская ул., Кутузовский пр-т и другие) произошло изменение основного торгового профиля.

Также необходимо отметить, что в 2015–2016 гг. благоустройство и развитие городской среды привело к пониманию того, что участники рынка столкнулись с новыми явлениями, которые в текущих условиях потребовали систематизации аспектов сотрудничества, сильнейшей юридической поддержки и в некоторых случаях пересмотра договорных отношений.



## Пешеходные торговые улицы

Специалисты компании Knight Frank выделяют четыре категории возможного расположения помещений:

- ♦ в составе пешеходных зон и улиц с интенсивным пешеходным движением;
- ♦ в центральных торговых коридорах с транспортно-пешеходным движением;
- ♦ на магистральных улицах;
- ♦ на улицах спальных районов города.

По итогам III квартала 2016 г. суммарный объем торговых помещений пешеходных зон составляет 108,6 тыс. м<sup>2</sup>: в 2016 г. к пешеходным зонам с развитым сегментом street retail специалистами Knight Frank были отнесены еще несколько небольших участков московских улиц, в числе которых, например, 1-й Гончарный переулок.

В настоящее время на долю торговых коридоров, которым присвоен статус «пешеходная зона», приходится около 19% от общего объема качественных торговых площадей формата street retail, сосредоточенных в Центральном административном округе Москвы. Если говорить о количестве торговых точек, то в составе пешеходных торговых улиц функционирует около 15% от представленных в ЦАО.

Практически на всех пешеходных улицах основной объем торговых площадей занимают операторы профиля «общественное питание»: на Арбате – более 70% торговых площадей, в структуре Камергерского переулка – 90%, на Никольской улице – 47%. Среди наиболее широко представленных на пешеходных улицах можно также указать магазины профилей «одежда» и «подарки/сувениры».

По мере реализации планов администрации, касающихся формирования комфортной городской среды, объем торговых помещений, находящихся в составе пешеходных зон столицы, будет увеличиваться. Например, привлекательная для пешеходов торговая зона начинает формироваться в Тверском районе в непосредственной близости от станции метро «Новослободская» (между ул. Новослободская и ул. Суцневская): после реорганизации территории бывшей «Мебельной фабрики №1» торговая инфраструктура района получит стимул к развитию.

### Пешеходные торговые улицы\*. Основные показатели

Профиль	III квартал 2016 г.**	III квартал 2015 г.***
Объем торговых помещений, тыс. м <sup>2</sup>	108,6	103,5
Количество торговых помещений, ед.	475	437
Средний размер помещения, м <sup>2</sup>	228,6	235
Доля вакантных площадей (по площади помещений), %	7,3%	8,5%

\* К пешеходным зонам с качественной торговой составляющей эксперты компании Knight Frank относят 14 улиц (или участков улиц), среди которых Арбат, Кузнецкий Мост (частично), Никольская, Рождественка (частично), переулки Камергерский, Столешников, Третьяковский проезд, а также несколько зон в районах Замоскворечье и Таганский

\*\* По 14 пешеходным улицам (или участкам улиц), пользующимся наибольшим спросом со стороны торговых операторов

\*\*\* По 12 пешеходным улицам (или участкам улиц), пользующимся наибольшим спросом со стороны торговых операторов

Источник: Knight Frank Research, 2016

### Пешеходные торговые улицы. Структура по профилю арендаторов (площадь объектов), %

Профиль	III квартал 2016 г.	III квартал 2015 г.	Изменение, п. п.
Общественное питание	50,2%	49,0%	1,2
Одежда	15,4%	16,1%	-0,7
Подарки/сувениры	4,1%	4,4%	-0,3
Банки	2,5%	2,6%	-0,1
Продукты	2,4%	1,3%	1,1
Ювелирные изделия	2,3%	2,1%	0,2
Аксессуары	2,2%	2,6%	-0,4
Аптека/оптика	1,7%	1,6%	0,1
Салон красоты	1,6%	1,6%	0,0
Обувь	1,5%	1,5%	0,0
Другое	8,8%	8,7%	0,1
<b>Вакантные площади</b>	<b>7,3%</b>	<b>8,5%</b>	<b>-1,2</b>

Источник: Knight Frank Research, 2016

#### АРБАТ

**Ставки аренды:**  
60 000–130 000 руб./м<sup>2</sup>/год

**Доля вакантных помещений:**  
5,1%

#### НОВЫЙ АРБАТ

**Ставки аренды:**  
50 000–120 000 руб./м<sup>2</sup>/год

**Доля вакантных помещений:**  
11,1%

Пул операторов продолжает формироваться в соответствии с потребностями в развлечениях туристической аудитории (внутренних и иностранных туристов), москвичей (разного возраста) и частично офисных сотрудников, работающих недалеко от улиц Старый и Новый Арбат. На Старом Арбате постепенно увеличивается количество небольших ресторанов, уютных кафе, антикварных салонов, сувенирных лавок, ювелирных брендов и т. д. На Новом Арбате появляются ночные клубы, караоке-бары, концепции общественного питания с живой музыкой, мини-музеи, выставки, заведения именитых рестораторов и т. д. При этом дальнейшее развитие Нового Арбата зависит от стратегии, которой будут придерживаться новые владельцы арбатских высоток: в перспективе здесь могут появиться крупные универмаги.

## Центральные торговые коридоры

Доля вакантных помещений на центральных торговых улицах по итогам III квартала 2016 г. составила 11,1%. Казалось бы, в сравнении с аналогичными данными 2015 г. значительного роста или снижения данного показателя не наблюдается. Однако следует принимать во внимание то, что столичный рынок street retail в настоящий момент претерпевает значительные изменения: на протяжении года можно было наблюдать, как растущий объем вакантных площадей на Садовом кольце компенсировался снижением доли свободных площадей на других центральных улицах. В результате для разных коридоров характерны разные значения: на Мясницкой доля вакантных площадей не достигает 1%, а на Садовом кольце она поднялась до небывалых 17,6% (в предыдущие годы подобные показатели были характерны для слабо востребованных внутрирайонных улиц центральной части города).

В текущий период помещения формата street retail на центральных торговых улицах в первую очередь пользуются спросом у операторов общественного питания (37,7%), банков (8,6%) и продуктовых магазинов (5,9%). Если говорить о fashion-сегменте, то можно отметить, что сегодня

### Центральные торговые коридоры\*. Основные показатели

Профиль	III квартал 2016 г.**	III квартал 2015 г.***
Объем торговых помещений, тыс. м <sup>2</sup>	469,1	411,1
Количество торговых помещений, ед.	2 700	2 300
Средний размер помещения, м <sup>2</sup>	172,7	180
Доля вакантных площадей (по площади помещений), %	11,1	12,1
<b>В том числе:</b>		
<b>Улицы Бульварного кольца</b>		
Объем торговых помещений, тыс. м <sup>2</sup>	60,8	61,7
Доля вакантных площадей (по площади помещений), %	11,8	10,8
<b>Улицы Садового кольца</b>		
Объем торговых помещений, тыс. м <sup>2</sup>	125	108
Доля вакантных площадей (по площади помещений), %	17,6	12,6
<b>Другие центральные торговые улицы</b>		
Объем торговых помещений, тыс. м <sup>2</sup>	283,3	241,4
Доля вакантных площадей (по площади помещений), %	8,0	12,3

\* К центральным торговым коридорам было отнесено 47 улиц с транспортно-пешеходным движением, расположенных в пределах Садового кольца, и коридоров улиц Красная Пресня, 1-я Тверская-Ямская, Долгоруковская и Новослободская, расположенных за Садовым кольцом

\*\* По 47 центральным торговым коридорам, пользующимся наибольшим спросом со стороны торговых операторов

\*\*\* По 42 центральным торговым коридорам, пользующимся наибольшим спросом со стороны торговых операторов

Источник: Knight Frank Research, 2016



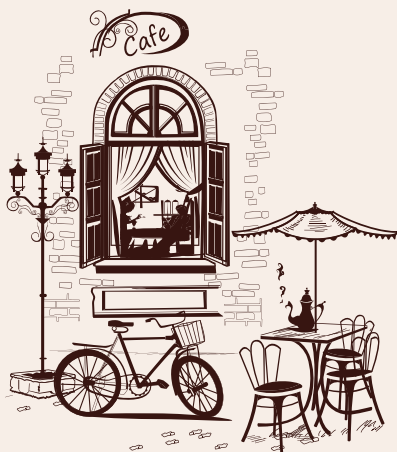
операторы данного профиля выбирают размещение в составе торговых центров – в структуре центральных торговых улиц с автомобильным движением доля занимаемых ими помещений за последние 5-6 лет снизилась почти в десять раз (до 7%). При этом лишь в течение последнего года отмечается незначительное увеличение показателя, связанное с тем, что некоторые концепции (шоу-румы молодых дизайнеров, магазины молодежной одежды, обуви и т. д.) вновь стремятся занять привлекательные локации в центре столицы.

#### МЯСНИЦКАЯ УЛИЦА

**Ставки аренды:**  
60 000–95 000 руб./м<sup>2</sup>/год

**Доля вакантных помещений:**  
1%

В 2015 г. улица Мясницкая была реконструирована и адаптирована для пешеходного движения (четыре автомобильные полосы сократили до двух). Транспортную нагрузку приняли на себя ближайшие крупные улицы (в частности проспект Академика Сахарова). Мясницкая продолжает развиваться как важный торговый коридор центральной части Москвы: интерес к ней проявляют операторы разных профилей, а доля вакантных площадей с 2015 г. снизилась с 8% до 1%. Здесь практически отсутствуют объекты нового строительства, поэтому все экспонируемые помещения предлагаются «с отделкой от предыдущего арендатора».



#### Центральные торговые улицы. Структура по профилю арендаторов (площадь объектов)

Профиль	III квартал 2016 г.	III квартал 2015 г.	Изменение, п. п.
Общественное питание	37,7%	36,0%	1,7
Банки	8,6%	9,0%	-0,4
Одежда	7,0%	6,3%	3,7
Продукты	5,9%	5,1%	0,8
Салон красоты	2,8%	2,9%	-0,1
Товары для дома	2,4%	2,0%	0,4
Услуги	2,2%	2,0%	0,2
Книги. Канцелярия	2,0%	2,0%	0,00
Аптека. Оптика	1,8%	2,0%	-0,20
Другое	18,5%	20,7%	-2,2
<b>Вакантные площади</b>	<b>11,1%</b>	<b>12,0%</b>	<b>-0,9</b>

Источник: Knight Frank Research, 2016

#### КОРИДОР НОВОСЛОБОДСКОЙ–ДОЛГОРУКОВСКОЙ УЛИЦ

**Ставки аренды:** 45 000–80 000 руб./м<sup>2</sup>/год

**Доля вакантных помещений:** 5%

Фонд торговых площадей в коридоре «Новослободская-Долгоруковская» в основном представлен небольшими торговыми помещениями: средняя площадь торговых секций street retail не превышает 120 м<sup>2</sup>, в то время как в сегменте центральных торговых коридоров Москвы аналогичный показатель оценивается на уровне 172,7 м<sup>2</sup>. В настоящее время доминирующим профилем как по количеству объектов (23%), так и по занимаемой площади (37%) является «общественное питание». При этом около 10% всех торговых площадей приходится на операторов различных продуктовых концепций, в том числе и соответствующих современным тенденциям спроса (израильский «Рынок и общепит», «Фермерская лавка», «Диет» и др.).



## Торговые коридоры крупных магистралей

По итогам III квартала 2016 г. суммарный объем предложения торговых площадей формата street retail в составе крупных торговых коридоров магистрального типа достиг 297,5 тыс. м<sup>2</sup>. При этом доля вакантных помещений составила 11,9% (наиболее высокий показатель зафиксирован на Кутузовском проспекте – около 16%).

В текущий период помещения формата street retail на магистральных торговых улицах пользуются активным спросом у операторов общественного питания (арендаторы данного профиля занимают 19,7% торговых площадей), различных кредитных, страховых и банковских организаций (13,9%), а также у компаний, развивающих продуктовые, преимущественно сетевые, концепции (12,1%).

Из наиболее выраженных тенденций развития рассматриваемого сегмента следует выделить постепенное сокращение доли площадей, занимаемых банковскими организациями (с 19% в 2008 г. до 13,9% в 2016 г.) и операторами профиля «одежда, обувь и аксессуары» (с 16% в 2008 г. до 10,9% в 2016 г.) на фоне активного развития предприятий общественного питания и продуктовых магазинов, в том числе монопродуктовых концепций («Кнакер», «Мясновъ», «Отдохни», «Сырный сомелье» и т. д.), фермерских лавок и супермаркетов «здоровой еды». Еще одной тенденцией стало появление единичных объектов, которые сложно отнести к какой-либо категории или профилю, – это батутные клубы, бильярдные магазины, квест-комнаты, коворкинг-центры и т. д.

Необходимо указать, что практически у каждого крупного московского проспекта сформировался индивидуальный «портрет» покупателя. Например, на Кутузовском и Ленинском проспектах совершают покупки приверженцы брендов категорий «премиум» и «средний+» – обеспеченные, семейные, работающие в центральной части города, ММДЦ «Москва-Сити» или других близких деловых районах. Здесь также совершают покупки люди, имеющие хобби или увлечение (например, охотники покупают камуфляжную форму; врачи – медицинскую спецодежду, спортсмены – одежду для тренировок и так далее).

### Торговые коридоры крупных магистралей. Основные показатели\*

	III квартал 2016 г.	III квартал 2015 г.
Объем торговых помещений, тыс. м <sup>2</sup>	297,5	283
Количество торговых помещений, ед.	1 150	1 100
Средний размер помещения, м <sup>2</sup>	260	260
Доля вакантных площадей (по площади помещений), %	11,9	10,5

\* Помещения, технические параметры которых соответствуют ключевым требованиям торговых операторов. В выборку включены 5 вылетных магистралей, а также кольцевая магистраль ТТК.

Источник: Knight Frank Research, 2016

### Торговые коридоры крупных магистралей. Структура по профилю арендаторов (площадь объектов), %

Профиль*	Доля площадей, приходящаяся на различные торговые профили, III квартал 2016 г.
Общественное питание	19,7%
Банки. Финансовые организации. Офисы продаж	13,9%
Продукты	12,1%
Одежда	7,8%
Товары для дома	7,3%
Салон красоты	3,3%
Обувь	3,1%
Услуги	3,0%
Аптека. Оптика	2,8%
Бытовая техника и электроника	2,4%
Хобби	1,9%
Другое	10,8%
<b>Вакантные помещения</b>	<b>11,9%</b>

\* Не учитывались помещения автосалонов, АЗС, технических центров, автомобильных моечных комплексов.

Источник: Knight Frank Research, 2016

## Коммерческие условия

В сегменте встроенно-пристроенных торговых помещений столицы предлагаются в аренду помещения как с отделкой (ранее использовавшиеся арендаторами), так и без отделки (преимущественно в объектах нового строительства с инфраструктурной составляющей формата street retail).

Если говорить о средней площади предлагаемого в аренду помещения, то она

очень варьируется в зависимости от локации: например, в районе Мясницкой – около 235 м<sup>2</sup>, в районе Сущевского вала – около 390 м<sup>2</sup>. В целом экспонируемые лоты в большинстве случаев укрупняются по мере приближения к МКАД.

Как правило, сделки заключаются по ставке на 10–15% ниже запрашиваемой.

### СТОЛЕШНИКОВ ПЕРЕУЛОК

**Ставки аренды:**

**150 000–220 000 руб./м<sup>2</sup>/год**

**Доля вакантных помещений:**

**14,9%**

С большой долей вероятности торговая инфраструктура Столешникова переулочка продолжит развиваться. Однако протяженность коридора небольшая и помещения всех операторов, которые желают поселиться в Столешниковом переулочке, не могут присутствовать на его первой линии. Уже сейчас очевидно, что происходит формирование второй и даже третьей линий Столешникова. Бренды премиального сегмента по-прежнему будут присутствовать на фасаде коридора (например, в ближайшее время состоится открытие ювелирного бутика Harry Winston), в то время как операторы общественного питания и услуг будут занимать помещения внутри кварталов.

### Ставки аренды по основным торговым улицам

Название	Ставка аренды (руб./м <sup>2</sup> /год)
Тверская ул. (на участке от ст. м. «Охотный Ряд» до ст м. «Пушкинская»)	100 000–140 000
Пятницкая ул.	40 000–120 000
Арбат ул.	60 000–130 000
Мясницкая ул.	60 000–95 000
Столешников пер.	150 000–220 000
Новый Арбат ул.	50 000–120 000
Кузнецкий Мост ул.	70 000–200 000
Петровка ул.	70 000–130 000
Никольская ул.	70 000–150 000
Камергерский пер.	80 000–140 000
Патриаршие Пруды	70 000–130 000
Садовое кольцо	30 000–90 000
Кутузовский пр-т	40 000–80 000
Мира пр-т	40 000–100 000
Спальные районы	20 000–70 000

Источник: Knight Frank Research, 2016



### КУЗНЕЦКИЙ МОСТ УЛИЦА

**Ставки аренды:**

**70 000–200 000 руб./м<sup>2</sup>/год**

**Доля вакантных помещений:**

**16,6%**

Для этой улицы характерны высокий уровень спроса и достаточно активная ротация. Кузнецкий мост – улица, на которой тестируют новые бренды. Возможно появление флагманских магазинов международных брендов, которые, завоевав аудиторию и выработав стратегию дальнейшего развития, будут покидать Кузнецкий Мост.

## Прогноз

Пока еще рано говорить об изменении ставок аренды на улицах, благоустроенных в текущем году. В то же время опыт показывает, что в коридорах, ставших пешеходными в предыдущие годы, постепенно растут ставки аренды и сокращается доля вакантных площадей. Например, на улице Мясницкая, которая в 2015 г. была реконструирована и адаптирована для пешеходного движения (четыре автомобильные полосы сократили до двух), в настоящее время практически нет свободных помещений – доля вакантных площадей с 2015 г. снизилась с 8% до 1%.

Операторы общественного питания и продуктовых магазинов по-прежнему остаются наиболее активными игроками на рынке street retail и отличаются готовностью к освоению новых благоустроен-

ных улиц. Так, в настоящее время в коридоре «Маросейка-Покровка» готовятся к открытию BB&Burgers, «Поль Бейкери», «#ПРОПЕЛЬМЕНИ». Также на обновленных улицах готовы работать молодые дизайнеры с first-time-проектами, продуктовые операторы (в том числе и моно-продуктовые сети), ювелирные магазины средней ценовой категории и операторы услуг.

Необходимо указать, что в 2016 г. с реализацией программы «Моя улица» были заложены основы для формирования комфортной городской среды, в которой торговая компонента получает стимул к развитию. С большой долей вероятности уже в следующем теплом сезоне сегмент street retail обновленных улиц Москвы может значительно преобразиться.

### ИССЛЕДОВАНИЯ

**Ольга Ясько**

Директор, Россия и СНГ  
olga.yasko@ru.knightfrank.com

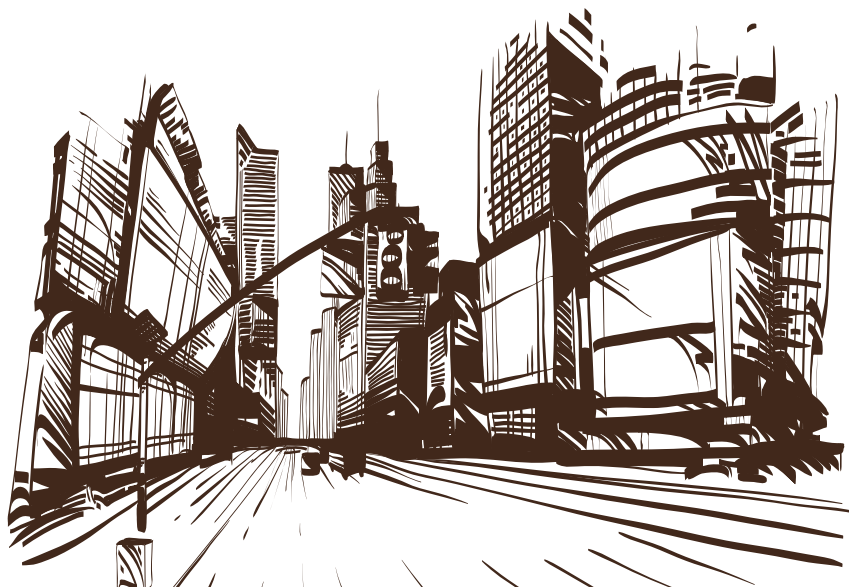
### ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Виктория Камлюк**

Руководитель отдела торговых помещений Knight Frank  
viktoryia.kamliuk@ru.knightfrank.com

+7 (495) 981 0000

## РИТМ ЖИЗНИ СОВРЕМЕННОГО ГОРОДА



Федеральный закон «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака» простимулировал развитие vare-культуры в России. Электронные испарители и бестабачные кальяны пока еще попадают под амнистию и, как следствие, всё больше популяризируются, становятся символом прогресса и модным атрибутом.

В настоящее время в формате street retail работают два типа заведений, связанных с вэйпингом, – vare-shop и vare-бар (vare-клуб). Как правило, off-line магазины с товарами для вэйпинга располагаются в небольших (до 30 м<sup>2</sup>) помещениях и не требуют специального оснащения. В Vare-барах зона для курения электронного испарителя должна иметь достаточно мощное оборудование для удаления паров и поддержания нормальной влажности. Кроме того, существуют некоторые тонкости в использовании датчиков сообщения о пожаре: для заведений не подходят оптические системы, реагирующие на пар, что требует установки газоанализаторов или температурных датчиков.



© Knight Frank LLP 2016 – 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 Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.