

ОБЗОР



I ПОЛУГОДИЕ 2019 ГОДА

STREET RETAIL

(ТОРГОВО-РОЗНИЧНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ)

Москва



Выводы

- ♦ По итогам 1 полугодия 2019 года суммарный объем площадей формата street retail составил 583,6 тыс. м², средний размер помещений составил 194,4 м², прирост нового предложения за год не зафиксирован.
- ♦ Снижение вакантных площадей в помещениях стрит-ритейла по всем направлениям: максимальное снижение на 4,9% отмечено на Садовом кольце, где доля вакантных помещений составила на данный момент 11,9% против 16,8 % в 2017 году, при этом доля вакансии на пешеходных улицах внутри Садового кольца сократилась на 3,8 п.п. до 2,1%.
- ♦ Один из трендов 2019 года – уменьшение средней площади арендуемых помещений: с 194,4 м² в 2019 году против 196,6 в 2018 году и 199,4 в 2017г.
- ♦ Лидером в структуре профиля арендаторов является сегмент общепита с долей 41,9%.
- ♦ Происходит смена арендаторов стрит-ритейла из более высоких ценовых сегментов на более доступные для широкой аудитории.
- ♦ Активное развитие гастро-пространств: продуктовых рынков с зонами общественного питания и фуд-холлов.
- ♦ Растет спрос со стороны малого и среднего бизнеса в районах реновации (арендаторов первых этажей).
- ♦ Прогнозируется рост предложения помещений в формате street-retail в периферийных районах столицы и вблизи новых транспортных узлов.

STREET RETAIL МОСКВА

Специалисты компании Knight Frank выделяют три категории расположения помещений формата street retail:

- ♦ на пешеходных улицах с интенсивным пешеходным движением;
- ♦ на центральных торговых коридорах с транспортно-пешеходным движением;
- ♦ на магистральных улицах.

Далее в отчете подробно рассмотрена ситуация на каждом субрынке.

Основные показатели предложения рынка

Основные показатели, ед. изм.	1П 2018 г.	1П 2019 г.
Центральные пешеходные торговые коридоры*		
Объем торговых помещений, тыс. м ²	110,8	110,8
Количество торговых помещений, ед.	488	499
Средний размер помещения, м ²	224,4	221,6
Центральные транспортно-пешеходные торговые коридоры**		
Объем торговых помещений, тыс. м ²	472,8	472,8
В том числе:		
Объем торговых помещений на улицах Бульварного кольца, тыс. м ²	64,3	64,3
Объем торговых помещений на улицах Садового кольца, тыс. м ²	129,4	129,4
Объем торговых помещений на других центральных торговых улицах, тыс. м ²	279,1	279,1
Количество торговых помещений, тыс. ед.	2,8	2,7
Средний размер помещения, м ²	166,5	171,9
Торговые коридоры крупных магистралей***		
Объем торговых помещений, тыс. м ²	254,7	250,6
Количество торговых помещений, тыс. ед.	1,66	1,65
Средний размер помещения, м ²	153,4	151,9

* По 14 пешеходным улицам (или участкам улиц), пользующихся наибольшим спросом со стороны торговых операторов: Арбат, Кузнецкий Мост (частично), Никольская, Рождественка (частично), переулки Камергерский, Столешников, Третьяковский проезд, а также несколько зон в районе Якиманка и Замоскворечье.

** По 47 центральным торговым коридорам, расположенным внутри Садового кольца (в т.ч. включая улицы Садового кольца) и пользующимся наибольшим спросом со стороны торговых операторов.

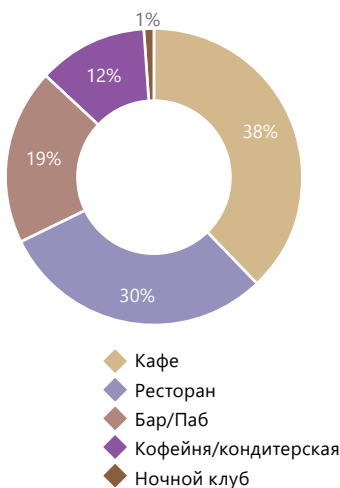
Источник: Knight Frank Research, 2019

Предложение

По итогам 1 полугодия 2019 года суммарный объем площадей формата street retail на пешеходных и центральных торговых коридорах столицы составил 583,6 тыс. м², средний размер помещений составил 194,4 м².

Объем торговых площадей на центральных пешеходных улицах столица города составил 110,8 тыс. м².

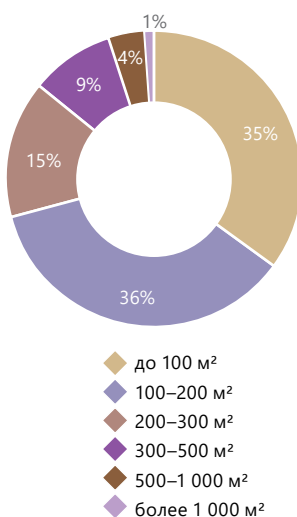
Типы заведений общественного питания*



* От общего числа заведений, расположенных на площадях помещений формата street retail внутри Садового кольца.

Источник: Knight Frank Research, 2019

Структура арендаторов по площади



Источник: Knight Frank Research, 2019

Стоит отметить, что по состоянию на июль 2019 года порядка 1 тыс. м² площадей street-retail находятся в зданиях, проходящих реконструкцию (ул. Никольская).

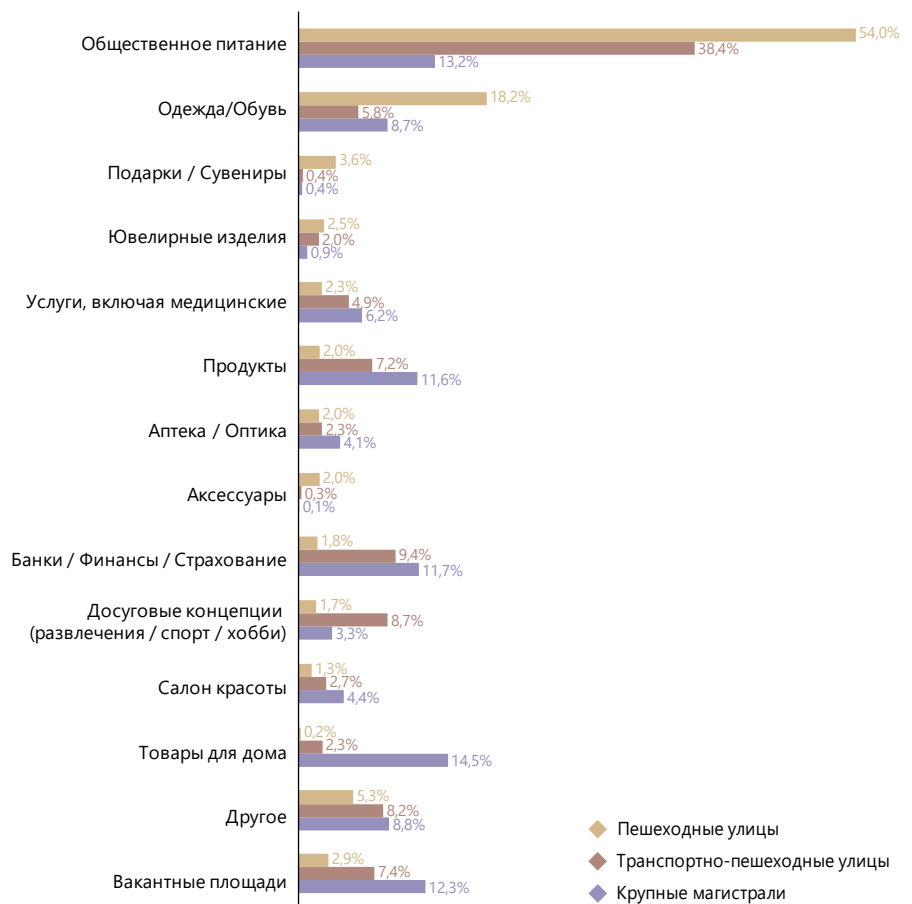
К одному из трендов относится уменьшение средней площади помещений в предложении: 194,4 м² в 1 полугодие 2019 году против 196,6 в 1 полугодии 2018 году. Тенденция сокращения арендуемых площадей обусловлена прежде всего спросом со стороны рынка, а именно операторов, стремящихся быть ближе к потребителю. Меньший формат позволяет ритейлеру войти в большее количество объектов, тогда, как большая площадь арендуемого помещения сокращает количество предложений. Кроме того, стоит упомянуть, что в новом предложении помещений стрит-ритейла, девелоперы с целью более быстрого возврата инвестиций, проектируют коммерческие площади с преобладающим количеством небольших помещений, ставка на которые гораздо выше в сравнении с крупноформатными площадями. Особенно это характерно для объектов, расположенных в центре города.

В структуре профилей арендаторов на пешеходных и транспортно-пешеходных улицах лидирует общепит с долей 41,9% (прирост за год 1,1 п. п.), fashion-операторы занимают долю в 8,4% (прирост 0,1 п. п.), офисы банков арендуют 8,1% помещений, сервисные операторы имеют долю 7,3%, продуктовые магазины 6,0% (прирост 0,1 п. п.).

Структура московских магистралей по профилю различна, но тем не менее стабильна. На Комсомольском и Ленинском проспектах пятую часть всего предложения (20,5%) занимают магазины профиля «товары для дома» (интерьерные и мебельные салоны, магазины отделочных материалов и пр.). На проспекте Мира и Ленинградском проспекте максимальную долю площадей занимают заведения общественного питания (18% - рестораны, кафе, кофейни, фаст-фуд и пр.), а доля магазинов товаров для дома составляет всего 7,2%.

Операторы общественного питания наиболее активны в отношении помещений, расположенных на пешеходных и транспортно-пешеходных коридорах города,

Структура по профилю арендаторов (площадь объектов), 1 полугодие 2019 г.



Источник: Knight Frank Research, 2019

и занимают наибольшую долю в структуре спроса – 54% и 38,4% (прирост на 1,3 п.п.) соответственно. Стоит отметить, что операторы кафе и ресторанов более тяготеют к Камергерскому переулку (85% площадей от общего предложения улицы приходится на операторов общественного питания), Климентовскому переулку (77%), улицам Арбат (72%), Никольской (59%), Б. Дмитровка (59%) и Пятницкой (55%). При этом на магистралях доля торговых заведений данного профиля существенно ниже – 13,2%, однако отмечен рост в 0,5 п.п. по сравнению с 1 полугодием 2018 г.

Внутри Садового кольца заведения общественного питания в основном представлены в помещениях площадью до 100 м² (39%) и от 100 до 200 м² (36%). Минимальный процент ресторанов размещен в помещениях площадью свыше 500 м² – это либо большие сетевые рестораны, либо пивные, либо семейный формат.

Последние 2 года отмечается активное развитие формата фуд-холла. Сейчас к формату можно отнести более 20 проектов, расположенных на центральных улицах (например Food Store на Рождественке, «Гастроцентр» в парке «Зарядье», Food Store в саду Баумана и на Кузнецком Мосту), отдельные проекты на первых этажах офисных комплексов: «Гастроферма» на Бауманской, EatMarket на Тимура Фрунзе, Sreat на Ленинской Слободе и «Вокруг Света» на Никольской. Также данный формат успешен на площадях обновленных продовольственных рынках столицы: Даниловском, Усачевском, Черемушкинском, Центральных рынках на ул. Маросейка и на Рождественском бульваре. В первом полугодии 2019 года открылись два знаковых проекта в данном сегменте: фуд-молл «Депо.Москва» на территории бывшего троллейбусного депо – в проекте представлено около 70 концепций кухонь и около 100 торговых точек, в ближайших планах – открытие «линейки» из 20 баров. Второй проект полугодия – гастромаркет «Балчуг» с 24 корнерами.

Средняя площадь гастро-пространств больше формата традиционных заведений общепита и занимает более 800 м², больше половины фуд-холлов предлагают свыше 20 различных концептов кухонь мира. Лидером по такому предложению в этом году стал фуд-молл «Депо» с 70 корнерами, сменивший прошлогоднего лидера – фуд-холл «StrEat» на Ленинской Слободе, где у посетителей есть возможность оценить блюда 38 стран мира.

Динамика вакансии в стрит-ритейле, 1 полугодие 2019 г. к 1 полугодию 2018 г.

Показатель	2017	2018	Динамика
Пешеходные улицы	2,1%	2,9%	0,8 п. п.
Транспортно-пешеходные улицы	7,5%	7,4%	- 0,1 п. п.
Садовое кольцо	11,9%	10,4%	-1,5 п. п.
Крупные магистрали	13,4%	12,3%	- 1,1 п. п.
Кутузовский проспект	25,5%	21,6%	-3,9 п. п.

Источник: Knight Frank Research, 2019

Вакансия

С завершением реконструкции городского пространства в рамках программы «Моя улица» большинство центральных улиц города стали удобнее и приятнее для прогулок, ввиду чего произошло увеличение пешеходного трафика, что в свою очередь повлекло за собой сокращение доли вакантных помещений. По итогам 1 полугодия 2019 года уровень вакансии на основных центральных торговых коридорах составила 8,3% (годом ранее 8,7%), произошло снижение вакантных площадей в помещениях стрит-ритейла по всем направлениям: максимальное снижение на 4,9% отмечено на Садовом кольце, где доля вакантных помещений составила на данный момент 10,4% против 11,9% в 1 полугодии 2018 года. Однако, доля вакансии на пешеходных улицах внутри Садового кольца выросла на 0,8% п.п. до 2,9%.

Доля вакантных площадей в помещениях street retail, расположенных на пяти крупнейших проспектах (Ленинский, Мира, Кутузовский, Комсомольский и Ленинградский), достигла 12,3% от общего объема торговой недвижимости на этих улицах. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года вакансия упала на 1,1 п. п. Из всех анализируемых магистралей наибольшая доля свободных площадей приходится на Кутузовский проспект (21,6%). В силу изменений правил парковки обеспеченные покупатели Кутузовского проспекта стали отдавать предпочтение более комфортным местам для совершения покупок – торговым центрам премиального класса, вследствие чего операторы высокого ценового сегмента стали покидать данный торговый коридор. Объем вакансии на нем в 2019 году составил 21,65%, сократившись за год на 3,9 п. п. Наименьшая доля вакантных площадей зафиксирована на Комсомольском и Ленинском проспектах (9,1% и 9,6%, соответственно).

На текущий момент общий объем вакансии в торговых помещениях стрит-ритейла города составляет более 30,4 тыс. м², что в целом соответствует размерам окружного торгового центра.

Ставки

По итогам 1 полугодия 2019 года наиболее высокие запрашиваемые ставки аренды соответствуют помещениям, расположенным в Столешниковом переулке (рост границ коридора ставок) и на улицах Кузнецкий мост и Петровка (увеличение коридора арендных ставок).

Снижение верхней границы ставки аренды в большинстве ключевых торговых коридорах города – на 8% - 18%, в зависимости от улицы.

Минимальный размер ставок в 1 полугодии 2019 году не изменился и составил 30 тыс. руб. за 1 м² в год (пр-т Мира, Садовое кольцо).

Увеличение порога ставок в Столешниковом – с 85 - 250 тысяч. руб./кв.м до 180–270 тыс. руб./м², на ул. Мясницкой – с 45–100 тыс. руб./м² до 65–145 тыс. руб./м². Расширение коридора ставок аренды: на Кутузовском пр-те – снижение нижней границы с 40 до 35 тыс./м² и увеличение верхней с 75 до 90 тыс. руб./м², ул. Петровка – с 50–120 тыс. руб./м² до 45–220 тыс. руб./м².

Прогнозы

В краткосрочной перспективе ожидается увеличение предложения в Богоявленском переулке, через который проходят пешеходные потоки к парку «Зарядье» и ГУМу. Здания, выходящие фасадной частью на данный торговый коридор, но требующие реконструкции,

Динамика верхней границы ставки аренды, 1 полугодие 2019 г. к 1 полугодью 2018 г.

Название улицы или торговой зоны	Ставка аренды (тыс. руб./м ² /год), не вкл. НДС				Изменение верхней границы по сравнению с предыдущим годом, п. п.
	1П 2018		1П 2019*		
	min	max	min	max	
Столешников пер.	85	250	180	270	8%
Петровка ул.	50	120	45	220	83%
Кузнецкий Мост ул.	65	220	65	220	0%
Тверская ул. (на участке от ст. м. «Охотный Ряд» до ст. м. «Пушкинская»)	45	170	45	160	-6%
Никольская ул.	70	160	70	160	0%
Мясницкая ул.	45	100	65	145	45%
Мира пр-т	30	120	30	145	13%
Патриаршие пруды	70	130	70	130	0%
Арбат ул.	50	130	60	125	-4%
Пятницкая ул.	36	130	35	125	-4%
Камергерский пер.	60	120	60	120	0%
Кутузовский пр-т	40	75	35	90	47%
Новый Арбат ул.	40	110	45	105	-5%
Садовое кольцо	30	85	30	80	-6%

Источник: Knight Frank Research, 2019

обладают потенциалом для создания полноценной торговой инфраструктуры. Прогнозируемый объем нового предложения в Богоявленском переулке по нашим оценкам составляет порядка 3,5 тыс. м², часть из которых может быть отведена под помещения формата street retail.

Реализуемый план городских властей по созданию комфортной городской среды для пешеходов и минимизации автомобильного трафика в обновляемых локациях города окажет влияние на дальнейший рост пешеходных потоков. Ожидаемый прирост трафика на обновляемых улицах до 10% в год. В связи с чем в ближайшей перспективе ожидается, что доля операторов общественного питания в формате street retail будет увеличиваться, а fashion-операторы будут постепенно сокращать свое присутствие. В ближайшие год-два общепит продолжит увеличивать свою долю на центральных улицах с 42,8% (в 2018 году 40,8%) на 5–7%, а также в районах, расположенных между ТТК и МКАД, где проживает более 80% населения столицы.

Свободные площади транспортных магистралей постепенно будут сокращаться. Вакантные площади займут операторы, ориентированные на потребителей, проживающих в ближайшей доступности, – продукты питания, банки и сервисные услуги.

Стартовавшая к концу 2018 года новая программа Правительства г. Москвы «Мой район» по благоустройству районов, относящихся к периферийным (удаленные от центра столицы спальные районы), а также развитие транспортной инфраструктуры (метрополитен, МЦК, Московские диаметры) и, как следствие, благоустройство прилегающих к станциям территорий будет являться значимым фактором роста нового предложения площадей street-retail.

В ближайшей перспективе на прирост объема предложения street-retail столицы окажет влияние ввод в эксплуатацию транспортно-пересадочных узлов, в составе которых планируются торговые площади.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Виктория Камлюк

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

ИССЛЕДОВАНИЯ

Ольга Широкова

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

+7 (495) 981 0000



© Knight Frank LLP 2019 – 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.