

ОБЗОР



2018 ГОД

STREET RETAIL

(ТОРГОВО-РОЗНИЧНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ)

Москва

Выводы

- ♦ По итогам 2018 года суммарный объем площадей формата street retail составил 583,6 тыс. м², средний размер помещений – 196,5 м², прирост нового предложения за год – 5,3 тыс. м². Уровень вакансии на рассматриваемых улицах составил 6,5%.
- ♦ 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 2018 года – уменьшение средней площади арендуемых помещений до 196,6 м² в 2018 году против 199,4 в 2017 году.
- ♦ Лидером в структуре профиля арендаторов является сегмент общепита с долей 40,8%.
- ♦ Происходит смена арендаторов стрит-ритейла более высоких ценовых сегментов на более доступные для широкой аудитории.
- ♦ В Москве в течение 2018 года прошло 13 тематических фестивалей, было задействовано 45 столичных улиц.
- ♦ Намечена тенденция на шеринг аренды помещений: наиболее часто встречающийся дуэт – «кофейня+кондитерская».
- ♦ Активное развитие гастропространств – продуктовых рынков с зонами общественного питания и фуд-холлов.
- ♦ Растет спрос со стороны малого и среднего бизнеса из домов-участников реновации на аналогичные по характеристикам помещения.
- ♦ 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.

Предложение

По итогам 2018 года суммарный объем площадей формата street retail составил 583,6 тыс. м², средний размер помещений – 196,5 м², прирост нового предложения за год – 5,3 тыс. м².

Объем торговых площадей на центральных пешеходных улицах столицы города составил 110,8 тыс. м². Прирост нового предложения за год составил 1,9 тыс. м². Практически все новое предложение

Динамика предложения в стрит-ритейле, 2018 г. к 2017 г.

Показатель	2017	2018	Динамика
Объем торговых помещений, тыс. м ²	580,3	583,6	0,6%
Средний размер помещения, м ²	199,4	196,6	-1,4%

Источник: Knight Frank Research, 2019

Основные показатели предложения рынка

Основные показатели, ед. изм.	2017 г.	2018 г.
Центральные пешеходные торговые коридоры*		
Объем торговых помещений, тыс. м ²	108,9	110,8
Количество торговых помещений, ед.	480	488
Средний размер помещения, м ²	226,9	226,6
Центральные транспортно-пешеходные торговые коридоры**		
Объем торговых помещений, тыс. м ²	471,4	472,8
В том числе:		
Объем торговых помещений на улицах Бульварного кольца, тыс. м ²	64,1	64,3
Объем торговых помещений на улицах Садового кольца, тыс. м ²	128,5	129,4
Объем торговых помещений на других центральных торговых улицах, тыс. м ²	278,8	279,1
Количество торговых помещений, тыс. ед.	2,7	2,8
Средний размер помещения, м ²	171,8	166,5
Торговые коридоры крупных магистралей***		
Объем торговых помещений, тыс. м ²	252,7	254,7
Количество торговых помещений, тыс. ед.	1,63	1,66
Средний размер помещения, м ²	155,0	153,4

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

пришлось на здание в Столешниковом переулке.

На центральных транспортно-пешеходных и магистральных торговых коридорах города за год объем нового предложения составил 1,4 тыс. м² и 2 тыс. м² соответственно.

Новое предложение сформировано за счет вывода на рынок помещений, которые ранее не имели отдельного входа с улицы или имели иной вид разрешенного использования согласно законодательству. Плюс новостройки (если рассматривать

не ЦАО), а в ЦАО это реконструкция старых объектов (последние 1–2 года департамент городского имущества стал активнее про- давать свое имущество девелоперам для дальнейшей реконструкции).

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

К одному из трендов относится уменьшение средней площади помещений в предложении – 196,6 м² в 2018 году против 199,4 в 2017 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

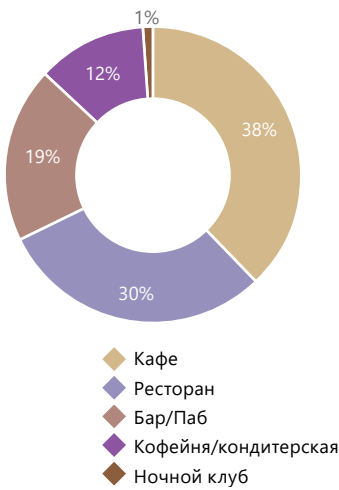
выше в сравнении с крупноформатными площадями. Особенно это характерно для объектов, расположенных в центре города.

В структуре профилей арендаторов лидирует общепит с долей 40,8%, fashion-операторы занимают долю в 8,3%, офисы банков арендуют 8,1% помещений, сервисные операторы имеют долю 7,3%, продукто- вые магазины – 5,9%.

Структура московских магистралей по профилю различна. На Комсомольском и Ленинском проспектах четверть всего предложения (20,6%) 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 (17% – рестораны, кафе, кофейни, фаст-фуд и пр.), а доля магазинов товаров для дома составляет всего 8%.

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

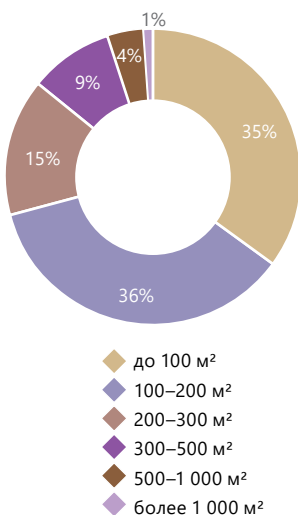
Типы заведений общественного питания*



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

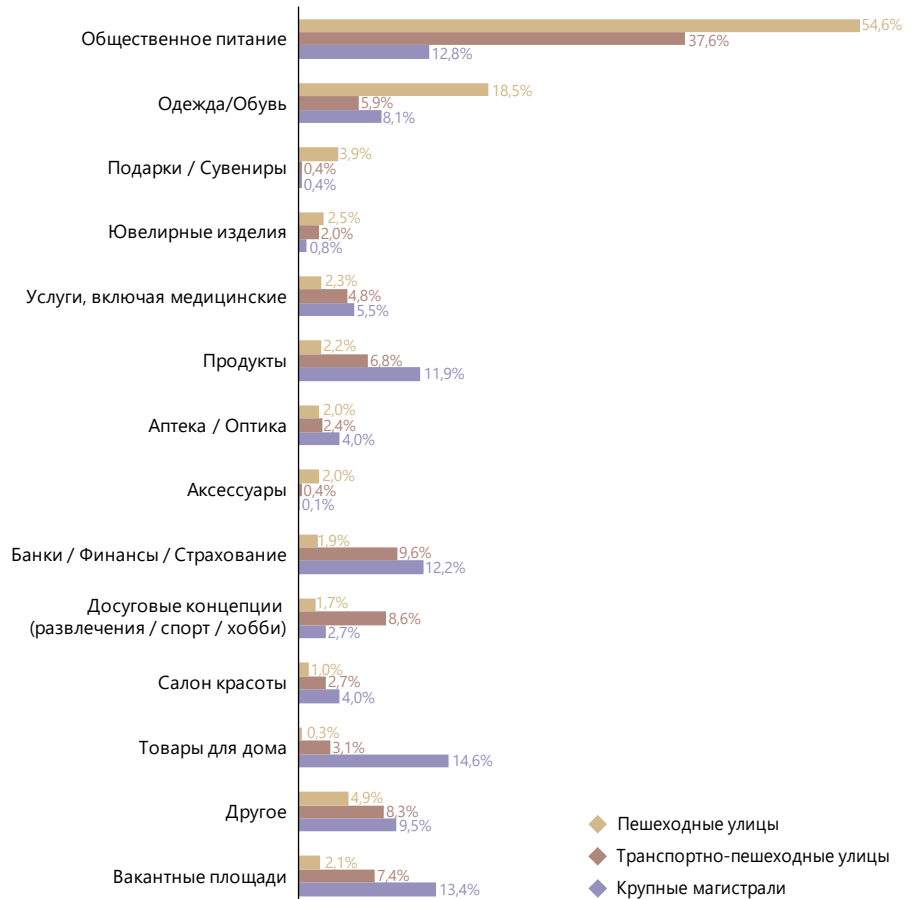
Источник: Knight Frank Research, 2019

Динамика предложения в стрит-ритейле, 2018 г. к 2017 г.



Источник: Knight Frank Research, 2019

Структура по профилю арендаторов (площадь объектов), 2018 г.



Источник: Knight Frank Research, 2019

мают наибольшую долю в структуре спроса – 54,6% и 37,6% 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 (75%), улицам Арбат (72%), Никольская (59%), Б. Дмитровка (52%) и Пятницкая (51%). При этом на магистралях доля торговых заведений данного профиля существенно ниже – 12,8%.

Внутри Садового кольца заведения общественного питания в основном представлены в помещениях площадью до 100 м² (35%) 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, например Lion's Head Pub (Мясницкая ул., д. 15), паб Connolly Station Pub (Столешников переулок, 8), Palazzo Dukale (Тверской бульвар, д. 3) и др.

В прошедшем году отмечалось активное развитие формата фуд-холл. Сейчас к нему можно отнести уже 10 проектов, которые разместились на центральных улицах: Food Store на Рождественке, Food market 21 и «Новоарбатский фудплейс» на Новым Арбате, знаковый проект «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 рынков столицы – Даниловском, Усачевском, Черемушкинском, Центральных рынках на ул. Маросейка и на Рождественском бульваре.

Средняя площадь гастропространств больше формата традиционных заведений общепита и занимает более 800 м², более половины фуд-холлов предлагают свыше 20 различных концептов кухонь мира. Лидером по такому предложению является фуд-холл StrEat на Ленинской Слободе: у посетителей есть возможность оценить блюда 38 стран мира.

В столице в течение 2018 года прошло 13 тематических фестивалей: «Новогодние гуляния», «Московская масленица», «Пасхальный дар», «Московская весна», «День победы», «Рыбная неделя», «День России», «Времена Эпохи», «Цветочный джем», «День города», «Золотая осень», «Букинист», «Путешествие в Рождество». В рамках этих мероприятий было задей-

Динамика вакансии в стрит-ритейле, 2018 г. к 2017 г.

Показатель	2017	2018	Динамика
Пешеходные улицы	5,9%	2,1%	- 3,8 п. п.
Транспортно-пешеходные улицы	7,5%	7,5%	-
Садовое кольцо	16,8%	11,9%	-4,9 п. п.
Крупные магистрали	16,3%	13,4%	- 2,9 п. п.
Кутузовский проспект	27,4%	25,5%	-1,9 п. п.

Источник: Knight Frank Research, 2019

ствовано 45 столичных улиц, в том числе лидеры по востребованности помещений стрит-ритейла. Однако среди них есть улицы, где основной профиль арендаторов приходится на бренды luxury сегмента, на которых народные гуляния и фестивали с недорогими сувенирами и стрит-фудом не соответствуют классу представленных заведений. К таким улицам в первую очередь относятся Третьяковский проезд, Столешников переулок, улицы Петровка, Малая Бронная и Большая Дмитровка.

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 2018 года уровень вакансии составил 6,5%, 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 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%.

Доля вакантных площадей в помещениях street retail, расположенных на пяти крупнейших проспектах (Ленинский, Мира, Кутузовский, Комсомольский и Ленинградский), достигла 13,4% от общего объема торговой недвижимости на этих улицах. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года вакансия упала 2,9 п. п. Из всех анализируемых магистралей наибольшая доля свободных площадей приходится на Кутузовский проспект (25,5%). В силу изменений правил парковки обеспеченные покупатели Кутузовского проспекта стали отдавать предпочтение более комфортным местам для совершения покупок – торговым центрам пре-

миального класса, вследствие чего операторы высокого ценового сегмента стали покидать данный торговый коридор. Объем вакансии на нем в 2018 году составил 25,5%, сократившись за год всего на 1,9 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 37,4 тыс. м², что в целом соответствует размерам крупного торгового центра.

Зависимости между сокращением доли вакантных площадей и проведением чемпионатом мира по футболу 2018 года не выявлено, поскольку мундиаль – это событие, имеющее краткосрочный характер и отражающееся в период его проведения лишь на увеличении товарооборота преимущественно операторов таких профилей, как общественное питание, аптеки и продуктовые магазины.

Ставки

По итогам 2018 года наиболее высокие запрашиваемые ставки аренды приходятся на помещения, расположенные в Столешниковом переулке и на улицах Кузнецкий мост, Никольская и Тверская (на участке от ст. м. «Охотный Ряд» до ст. м. «Пушкинская»).

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

Минимальный размер ставок в 2018 году не изменился и составил 30 тыс. руб./м² в год (пр-т Мира, Садовое кольцо). Изменения в сторону уменьшения нижней границы зафиксированы на Тверской (с 60 до 45 тыс. руб./м²), Новом Арбате (с 60 до 40 тыс. руб./м²), на Мясницкой (с 55 до 45 тыс. руб./м²). Увеличение диапазона ставок на Пятницкой – с 30–120 тыс. руб./м² до 36–130 тыс. руб./м².

Динамика верхней границы ставки аренды, 2018 г. к 2017 г.

Название улицы или торговой зоны	Ставка аренды (тыс. руб./м ² /год), не вкл. НДС				
	2017		2018		Изменение верхней границы по сравнению с предыдущим годом, п. п.
	min	max	min	max	
Столешников пер.	85	280	85	250	-11%
Кузнецкий Мост ул.	70	200	65	220	10%
Тверская ул. (на участке от ст. м. «Охотный Ряд» до ст. м. «Пушкинская»)	60	200	45	170	-15%
Никольская ул.	70	160	70	160	0%
Арбат ул.	50	150	50	130	-13%
Патриаршие пруды	70	130	70	130	0%
Пятницкая ул.	30	120	36	130	8%
Камергерский пер.	60	120	60	120	0%
Петровка ул.	50	120	50	120	0%
Мира пр-т	30	120	30	120	0%
Новый Арбат ул.	60	120	40	110	-8%
Мясницкая ул.	55	100	45	100	0%
Кутузовский пр-т	40	85	40	75	-12%
Садовое кольцо	30	85	30	75	-12%

Источник: Knight Frank Research, 2019

Ставки аренды на Кузнецком мосту: расширение коридора – снижение нижней границы с 70 до 65 тыс. руб./м² и увеличение верхней с 200 до 220 тыс. руб./м².

Из-за высокой вакансии верхний диапазон ставок аренды на Кутузовском проспекте упал на 12% и составил 75 тыс. руб./м² в год.

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, обладают потенциалом для создания полноценной торговой инфраструктуры. Прогнозируемый объем нового предложения в Богоявленском переулке, по нашим оценкам, составит 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 увеличит свою долю с 40,8% на 5–7%.

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.

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.