

ОБЗОР

 Knight  
Frank



I ПОЛУГОДИЕ 2018 ГОДА

# STREET RETAIL

(ТОРГОВО-РОЗНИЧНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ)

Москва



Виктория Камлюк

Руководитель отдела торговых помещений, Knight Frank

«Несмотря на рост пешеходного трафика и превращение части центральных улиц (Большая Дмитровка, Пятницкая) в ресторанные, по результатам «Моей улицы» наши арендаторы не отмечают существенного прироста выручки. Большую часть года погода в Москве не способствует прогулкам, плюс ко всему пешеходы – не самая богатая публика. Соответственно, от благоустройства больше всего выиграли недорогие кафе, точки take away и фаст-фуд. А рестораны, ориентированные на семейный отдых, из-за сокращения парковочных мест, потеряли свою аудиторию и доход. Изначальной целью «Моей улицы» было сделать город красивым, удобным для гостей и жителей, и с этой задачей программа справилась. А бизнес будет подстраиваться под существующие реалии – ротация арендаторов и смена позиционирования существующих точек в сторону масс-сегмента будут продолжаться дальше».



## 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 I полугодия 2018 года суммарный объем торговых площадей формата street retail на центральных пешеходных улицах столицах города составил 110,8 тыс. м<sup>2</sup>. Прирост нового предложения за год составил 1,9 тыс. м<sup>2</sup>. Практически все новое предложение пришло на здание в Столешниковом переулке.

Также на центральных транспортно-пешеходных и магистральных торговых коридорах города за год объем нового предложения составил 1,4 тыс. м<sup>2</sup> и 2 тыс. м<sup>2</sup>, 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.

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, составляет порядка 3,5 тыс. м<sup>2</sup>, часть из которых может быть отведена под помещения формата street retail.

### Основные показатели предложения рынка

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

\* 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.

\*\*\* В выборку включены 5 крупных магистралей (Ленинский проспект, Комсомольский проспект, Кутузовский проспект, Ленинградский проспект, проспект Мира)

Источник: Knight Frank Research, 2018

## Спрос

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 площадей. Так, по итогам I полугодия 2018 года доля вакантных площадей на центральных пешеходных улицах столицы составила 2,1%, а на центральных транспортно-пешеходных коридорах – 7,4%, сократившись при этом в сравнении с I полугодием 2017 года на 4% и 1%, соответственно.

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

Рассматривая рынок street retail столицы в целом, можно отметить, что наибольшая доля свободных площадей данного формата сосредоточена на магистральных улицах города – 16,3%. Из всех анализируемых магистралей наибольшая доля свободных площадей приходится на Кутузовский проспект (25,4%). 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. Наименьшая доля вакантных площадей зафиксирована на Комсомольском и Ленинском проспектах (9,1% и 9,6%, соответственно).

Операторы общественного питания наиболее активны в отношении помещений, расположенных на пешеходных и транспортно-пешеходных коридорах города, и занимают 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%), Никольской (59%), Б. Дмитровка (52%) и Пятницкой (51%). При этом на магистральных торговых заведениях данного профиля существенно ниже – 12,8%.

Структура по профилю арендаторов (площадь объектов), 1П 2017 г.



Структура по профилю арендаторов (площадь объектов), 1П 2018 г.



Источник: Knight Frank Research, 2018

Доля магазинов профиля «Одежда/Обувь» на пешеходных улицах составляет 18,5% – это самый высокий показатель из всех анализируемых субрынков.

Операторы «Товары для дома» предпочитают развиваться на магистральных улицах, где на их долю приходится 14,6%

площадей, тогда как на центральных пешеходных коридорах магазины данного профиля занимают не более 0,3%. Аналогичная ситуация прослеживается по профилям «Продукты» и «Банки/Финансы/Страхование».

## Коммерческие условия

По итогам I полугодия 2018 года наиболее высокие запрашиваемые ставки аренды соответствуют помещениям, расположенным в Столешниковом переулке и на улицах Кузнецкий мост, Никольской и Тверской (на участке от ст. м. «Охотный Ряд» до ст. м. «Пушкинская»).

В сравнении с I полугодием 2017 года отмечено снижение верхней границы ставки аренды в большинстве ключевых торговых коридоров города. Максимальное падение верхней границы диапазона ставки аренды отмечено на улице Тверской (-20%), Садовом кольце (-17,6%), а также на Кутузовском проспекте (-12%) и улице Арбат (-13%). Только на одной улице – Кузнецкий мост – отмечен рост ставки аренды (+10%).

## Прогноз

Реализуемый план городских властей по созданию комфортной городской среды для пешеходов и минимизации автомобильного трафика в центральной части города окажет влияние на дальнейший рост пешеходных потоков. 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.

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



### Ставки аренды по основным торговым улицам

Название	Ставка аренды (тыс. руб./м <sup>2</sup> /год)		Изменение верхней границы, %
	ИП 2017 г.	ИП 2018 г.	
Столешников пер.	85–280	85–250	-10,7
Кузнецкий Мост ул.	70–200	65–220	10,0
Никольская ул.	70–160	70–160	0
Тверская ул. (на участке от ст. м. «Охотный Ряд» до ст. м. «Пушкинская»)	60–200	45–160	-20,0
Патриаршие пруды	70–130	70–130	0
Арбат ул.	50–150	50–130	-13,3
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	-8,3
Пятницкая ул.	30–120	36–110	-8,3
Мясницкая ул.	55–100	45–90	-10,0
Кутузовский пр-т	40–85	40–75	-11,8
Садовое кольцо	30–85	30–70	-17,6

\*Данные ранжированы по верхней границе за ИП 2018 г.

Источник: Knight Frank Research, 2018



© Knight Frank LLP 2018 – 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.

### ИССЛЕДОВАНИЯ

**Ольга Широкова**

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

### ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Виктория Камлюк**

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

+7 (495) 981 0000