

(ТОРГОВО-РОЗНИЧНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ)

Москва

STREET RETAIL MOCKBA



Виктория Камлюк Руководитель отдела торговых помещений, Knight Frank

«Столичный рынок street retail – это сегмент, который существовал еще до появления первых качественных торговых центров. Объекты на торговых улицах функционировали вопреки погодным условиям, недостатку современных площадей на первых этажах, меняющемуся законодательству и в посткризисные периоды начинали восстанавливаться одними из первых. В текущий период мы наблюдаем в этом сегменте значительные изменения, вызванные программой масштабного благоустройства городского пространства – скачки вакансии, смену географических предпочтений операторов, децентрализацию потребительского спроса. Однако практика показывает, что благоустройство московских улиц – это не приговор, а временные трудности».

В І полугодии 2017 г. состоялся еще один, четвертый по счету, снос объектов, признанных «самовольными постройками». Очередной этап ликвидации «самостроя» прошел относительно спокойно: большинство построек владельцы демонтировали в добровольном порядке.

Уже третий летний сезон сильнейшее влияние на рынок street retail Москвы оказывает городская программа «Моя улица». В апреле 2017 г. стартовали работы по благоустройству более чем 80 улиц и территорий, организации 200 новых пешеходных переходов, созданию двух музейных кварталов и других элементов качественной городской среды.

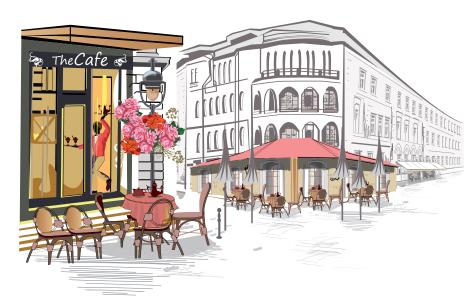
Одним из наиболее ожидаемых событий, которое способно изменить торговые и пешеходные маршруты центральной части столицы, станет открытие парка «Зарядье». Сегмент street retail ближайших к парку улиц уже начинает меняться:

с большой долей вероятности в среднесрочной перспективе здесь будут сформированы новые торговые коридоры, появятся привлекательные торговые точки и предприятия общественного питания, а уровень ставок аренды существенно повысится.

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

- 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.

Далее в отчете подробно рассмотрена ситуация на каждом субрынке.







Пешеходные торговые улицы

По итогам I полугодия 2017 г. суммарный объем торговых помещений пешеходных зон практически не изменился. Однако в будущем, после создания пешеходной зоны в районе парка «Зарядье» (маршрут будет проходить по Рыбному переулку, Биржевой площади и Богоявленскому переулку), возможен ощутимый рост показателя: здания, находящиеся в непосредственной близости от формирующейся пешеходной зоны и зачастую требующие масштабной реконструкции, обладают потенциалом для создания полноценной торговой инфраструктуры анализируемой локации.

По итогам двухлетних наблюдений за развитием сегмента street retail на пешеходных улицах можно отметить две явные тенденции – сокращение доли вакантных площадей (за 2 года показатель снизился на 2,6 п. п.) и появление все большего количества операторов профиля «общественное питание».



| Пешеходные торговые улицы. Основные показатели | | | | |
|---|-------------------------|---------------|---------------|--|
| | I полугодие 2017 г.* | 2016 г.* | 2015 г.** | |
| Объем торговых помещений | 108,9 тыс. м² | 108,7 тыс. м² | 105,5 тыс. м² | |
| Количество торговых помещений | 480 ед. | 475 ед. | 450 ед. | |
| Средний размер помещения | 226,9 м² | 228,6 м² | 234 м² | |
| Доля вакантных площадей (по площади помещений) | 5,9% | 6,2% | 7,3% | |

- 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, 2017

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

| Вакантные площади | 5,9% | 8,5% | | | -2,6% |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|------|--------------|-------|
| Другое | 2,9% | 4,4% | | | -1,5% |
| Обувь | 1,7% | 1,6% | | | 0,1% |
| Продукты | 1,7% | 1,3% | | | 0,4% |
| Салон красоты | 1,9% | 2,9% | | | -1,0% |
| Услуги | 2,1% | 1,7% | | | 0,4% |
| Аптека/ Оптика | 2,1% | 1,7% | | | 0,4% |
| Аксессуары | 2,1% | 2,7% | | | -0,6% |
| Ювелирные изделия | 2,5% | 2,2% | | | 0,3% |
| Банки/ Финансы/ Страхование | 3,0% | 3,3% | | | -0,3% |
| Подарки/ Сувениры | 4,2% | 4,6% | | | -0,4% |
| Одежда | 16,0% | 16,1% | | | -0,1% |
| Общественное питание | 53,9% | 49,0% | | | 4,9% |
| Профиль | I полугодие 2017 г. | I полугодие 2015 г. | Изме | нение, п. п. | |

Центральные торговые коридоры

За двухлетний период наблюдений на центральных торговых улицах с автомобильным движением показатель доли вакантных площадей существенно сократился: в I полугодии 2015 г. в центре столицы пустовало около 12% площадей формата, по итогам I полугодия 2017 г. – 7,5% (-4,4 п. п.).

Следует отметить, что не все торговые коридоры центральной части Москвы были в фокусе внимания арендаторов. Так, например, показатель доли вакантных площадей на Садовом кольце за последние два года вырос почти в два раза: по итогам I полугодия 2015 г. он составлял 12,6%, а в І полугодии 2017 г. достиг рекордного значения - 20,3%. Специалисты компании Knight Frank отмечают две причины, способствовавшие высвобождению помещений на кольцевой магистрали, - реорганизацию парковочного пространства и реконструкцию Садового в рамках программы «Моя улица». В перспективе, по мере реализации программы «Моя улица» (до конца 2017 г. запланировано благоустройство около 13 км Садового кольца), процесс ротации арендаторов замедлится, а количество вакантных помещений значительно сократится.

В текущий период помещения формата street retail на центральных торговых улицах в первую очередь пользуются спросом у операторов профилей «продукты» и «общественное питание». Также можно указать, что в структуре центральных улиц доля операторов по профилю «товары для дома» увеличилась на 0,7 п. п., что объясняется активной экспансией хозяйственных магазинов («МосХозТорг») и открытием нескольких интерьерных салонов.

Поскольку в последние годы арендаторы помещений на центральных улицах Москвы в большей степени ориентируются на потребности «дневного» населения центральной части столицы, то устойчивой тенденцией анализируемого субрынка стало развитие фитнес-концепций и пунктов различных бытовых услуг.

| | . Основные показатели | |
|---|-------------------------|--------------------------|
| | I полугодие 2017 г.* | l полугодие 2015 г.** |
| Объем торговых помещений | 471,4 тыс. м² | 410 тыс. м² |
| Количество торговых помещений | 2,74 тыс. ед. | 2,3 тыс. ед. |
| Средний размер помещения | 171,8 м² | 178 м² |
| Доля вакантных площадей (по площади помещений) | 7,5% | 11,9% |
| E | 3 том числе: | |
| Улицы Б | ульварного кольца | |
| Объем торговых помещений | 64,1 тыс. м² | 61,4 тыс. м² |
| Доля вакантных площадей (по площади помещений) | 7% | 10,8% |
| Улицы | Садового кольца | |
| Объем торговых помещений | 128,5 тыс. м² | 107,5 тыс. м² |
| Доля вакантных площадей (по площади помещений) | 20,3% | 12,6% |

- * 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, 2017

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

| Профиль | I полугодие 2017 г. | I полугодие 2015 г. | Изменение | , п. п. |
|---------------------------|------------------------|------------------------|-----------|---------|
| Общественное питание | 37,3% | 36,0% | | 1,3% |
| Банк/ Финансы/ Страховани | ne 9,8% | 9,0% | | 0,8% |
| Развлечения/ Спорт/ Хобби | 8,7% | 7,9% | | 0,8% |
| Продукты | 6,6% | 5,1% | | 1,5% |
| Одежда | 6,3% | 6,2% | | 0,1% |
| Услуги, включая медицинск | ие 5,4% | 4,4% | | 1,0% |
| Товары для дома | 2,7% | 2,0% | | 0,7% |
| Салон красоты | 2,6% | 2,9% | | -0,3% |
| Ювелирные изделия | 2,1% | 2,4% | | -0,3% |
| Книги/ Канцелярия | 2,0% | 2,0% | | 0,0% |
| Аптека/ Оптика | 1,9% | 2,0% | | -0,1% |
| Другое | 7,1% | 8,2% | | -1,1% |
| Вакантные площади | 7,5% | 11,9% | | -4,4% |





САДОВОЕ КОЛЬЦО

По итогам I полугодия 2017 г. объем вакантных площадей в помещениях street retail, расположенных на Садовом кольце, составил 26 тыс. м², или 20,3% от общего объема всех площадей торгового коридора.

За последний год на Садовом кольце закрывались объекты различных профилей – банки, продуктовые супермаркеты, медицинские клиники, бары, рестораны, книжные и мебельные магазины. В частности, сеть магазинов «Бахетле» закрыла супермаркет на Большой Сухаревской

улице, кофейня Good Enough ушла с Садовой-Триумфальной улицы, магазин «Московский ювелирный завод» — с улицы Садовая-Каретная, клиника «ЛинЛайн» — с Валовой, «Дом Книги» — с Садовой-Черногрязской. Причины закрытия точек разные: Good Enough заявила о снижении клиентского трафика в период реконструкции улицы, банки, как правило, покидали Садовое кольцо из-за отзыва лицензии, например банк «Стройкредит». Однако большинство операторов в качестве основной причины

указывают падение трафика покупателей в связи с отсутствием парковки.

Следует отметить, что с началом сезона реконструкции коммерческие условия для помещений на Садовом кольце практически не изменились: если по итогам 2016 г. ставки аренды варьировались в диапазоне от 30 до 90 тыс. руб. за м² в год, то по итогам I полугодия 2017 г. незначительно снизилась верхняя граница диапазона, и ставки аренды сейчас находятся в пределах от 30 до 85 тыс. руб. за м² в год.

Торговые коридоры крупных магистралей

Показатель доли вакантных площадей на проспектах Москвы за последние 6 месяцев вырос на 5,2 п. п.: в конце 2016 г. он составлял 11,1%, а по итогам I полугодия 2017 г. доля вакантных площадей на пяти крупнейших столичных проспектах (Ленинский, Мира, Кутузовский, Комсомольский и Ленинградский) достигла значения 16,3% от общего объема представленного здесь предложения. На московских торговых проспектах пустует более 41,3 тыс. м², что фактически соответствует размерам крупного торгового центра

Поскольку сегмент street retail является одним из самых «чувствительных» к внешним воздействиям, столичные проспекты также оказались под влиянием различных реформ - реконструкции пешеходных переходов, внедрения новых правил организации уличных кафе, а также развития метрополитена и других факторов. Однако основной причиной, способствовавшей снижению спроса арендаторов на столичные магистрали, является отсутствие комфортных условий для парковки посетителей. В настоящее время заведения и магазины, расположенные на проспектах, могут рассчитывать в основном на покупателей, живущих поблизости.

Торговая инфраструктура проспектов столицы в настоящее время находится в процессе формирования. Проспекты постепенно утрачивают функции и структуру, характерные для прежних торговых магистралей: некогда популярные торговые улицы с протяженными витринами

Торговые коридоры крупных магистралей. Основные показатели*

| | I полугодие 2017 г.* | 2016 г.* | 2015 г.** |
|---|-------------------------|---------------|--------------|
| Объем торговых помещений | 252,7 тыс. м² | 241,5 тыс. м² | 235 тыс. м² |
| Количество торговых помещений | 1,63 тыс. ед. | 1,14 тыс. ед. | 1,1 тыс. ед. |
| Доля вакантных площадей (по площади помещений) | 16,3% | 11,1% | 10,5% |

^{*} Помещения, технические параметры которых соответствуют ключевым требованиям торговых операторов. В выборку включены 5 крупных магистралей (не приводятся данные по кольцевой магистрали ТТК)

Источник: Knight Frank Research, 2017

Наиболее популярные профили арендаторов на торговых проспектах и в спальных районах Москвы

| Профиль | Торговые проспекты. Структура по профилю, % | Районные улицы. Структура по по профилю, % |
|------------------------|--|---|
| Товары для дома | 14% | 11% |
| Общественное питание | 12% | 12% |
| Продукты | 12% | 14% |
| Банки/ Финансы/ Страхо | вание 11% | 4% |
| Одежда | 7% | 4% |
| Аптека. Оптика | 4% | 2% |
| Салон красоты | 4% | 7% |
| Развлечения/ Спорт/ Хо | 5би 3% | 12% |
| Другое | 17% | 24% |
| Вакантные помещения | 16% | 10% |

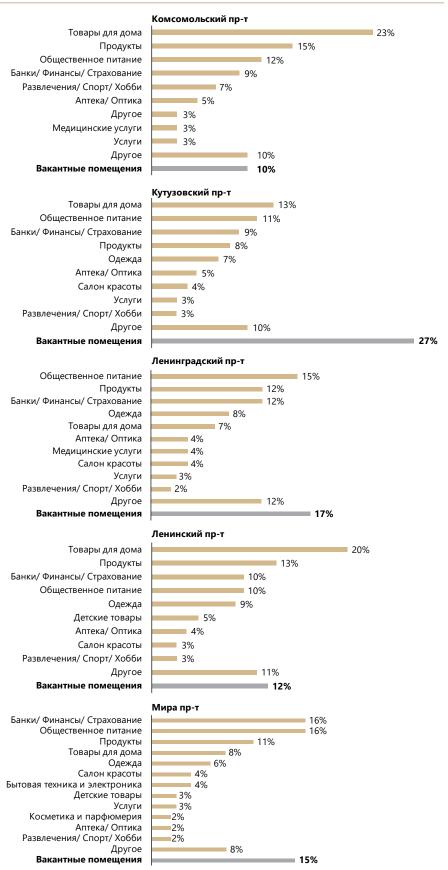
^{*} Не учитывались помещения автосалонов, АЗС, технических центров, автомобильных моечных комплексов

помещений, рассчитанными на привлечение автомобилистов, превращаются в коридоры, схожие по профилю арендаторов с обычными улицами спальных районов Москвы. Как и в периферийных районах столицы, на проспектах города самыми популярными профилями становятся «продукты», «товары для дома» и «услуги», а также растет доля различных операторов, которых в целом можно отнести к профилю «хобби».

Кутузовский проспект остается лидером по объему свободных помещений среди анализируемых магистралей: более четверти его площадей (27%) предлагается в аренду или находится в состоянии отделки из-за смены арендатора. В последние годы здесь существенно изменились правила парковки и обеспеченные покупатели Кутузовского стали постепенно покидать проспект, предпочитая находить более комфортные места для шопинга. Следствием данного процесса стали уход с Кутузовского премиальных брендов и появление новых профилей и операторов (как правило, демократичного ценового сегмента). Можно отметить ослабевающий интерес к проспекту даже у операторов общественного питания, которые в текущий период развития рынка являются основными драйверами спроса: так, в последнее время на Кутузовском закрылись рестораны Kutuzovskiy 5 (ранее «Zолотой»), легендарный рыбный ресторан Peshi (заведение переехало в центр города), демократичное заведение «Город. Social cafe» и другие.

По итогам I полугодия 2017 г. наименьшая доля вакантных площадей зафиксирована на Комсомольском и Ленинском проспектах (10% и 12% соответственно). Примечательно, что на указанных проспектах в большом количестве присутствуют операторы мебели, магазины текстиля и интерьеров, а также продуктовые магазины, что в совокупности поддерживает определенный баланс спроса и предложения. Остальные магистрали в силу различных причин – прерывистой жилой застройки (Ленинградский и Мира), наличия крупных торговых центров (Ленинградский), несоответствия ставки аренды и характеристик помещения (Кутузовский), отсутствия дублеров или возможности парковаться и так далее - в текущий период оказались менее привлекательными для арендаторов.

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



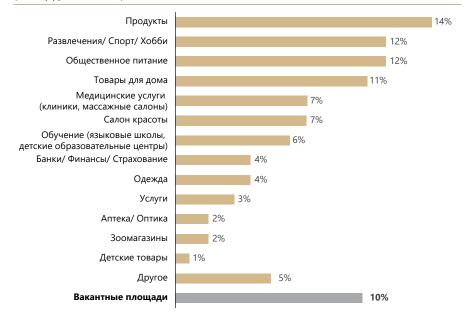


Торговые кластеры спальных районов

Структура рынка street retail периферийных районов Москвы практически не изменилась: лидирующим по занимаемому объему площадей по-прежнему остается профиль «продукты» (14%). Помещения, расположенные в спальных районах мегаполиса, в первую очередь пользуются спросом у операторов, работающих в ценовых сегментах «средний» и «ниже среднего», поэтому здесь в основном открываются сетевые операторы с монопродуктовыми концепциями (специализация на мясной, рыбной, молочной продукции) или дискаунтеры.

Среди торговых профилей, занимающих значительную долю площадей на улицах периферийных районов Москвы, можно указать «товары для дома», «общественное питание» и «развлечения/ спорт/хобби».

Торговые кластеры спальных районов. Структура по профилю арендаторов (площадь объектов)



Источник: Knight Frank Research, 2017

Коммерческие условия

Коммерческие условия в сегменте street retail в I полугодии 2017 г. существенно не изменились: торговыми объектами с наиболее высокими запрашиваемыми ставками аренды остаются фасадные помещения, расположенные в Столешниковом переулке, а также на улицах Кузнецкий мост, Петровка, Никольская.

Необходимо отметить, что собственники пустующих помещений на реконструируемых улицах часто занимают выжидательную позицию, предпочитая не создавать прецедента занижения ставки и не искать нового арендатора в период проведения работ по благоустройству.

Ставки аренды по основным торговым улицам

| Название | Ставка аренды (руб./м²/год) |
|---|-----------------------------|
| Тверская ул. (на участке от ст. м. «Охотный Ряд» до ст. м. «Пушкинская») | 60 000–200 000 |
| Пятницкая ул. | 30 000–120 000 |
| Арбат ул. | 50 000–150 000 |
| Мясницкая ул. | 55 000–100 000 |
| Столешников пер. | 85 000–280 000 |
| Новый Арбат ул. | 60 000–120 000 |
| Кузнецкий Мост ул. | 70 000–200 000 |
| Петровка ул. | 50 000–120 000 |
| Никольская ул. | 70 000–160 000 |
| Камергерский пер. | 60 000–120 000 |
| Патриаршие Пруды | 70 000–130 000 |
| Садовое кольцо | 30 000-85 000 |
| Кутузовский пр-т | 40 000-85 000 |
| Мира пр-т | 30 000–120 000 |
| Спальные районы | 20 000-80 000 |
| | |

Источник: Knight Frank Research, 2017



© Knight Frank LLP 2017 – 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 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