



ТОРГОВЫЕ УЛИЦЫ МОСКВЫ

Июль 2024 года



Ключевые выводы исследования

Снижение вакансии

Уровень вакансии на 12 ключевых торговых улицах Москвы снизился на 5 п.п. и составил 8%, что говорит о высокой активности ритейлеров и высоком спросе на качественные торговые площади в центральных районах города.



Новый ресторан Pasta Queen на Кузнецком мосту

Снижение потенциальной вакансии

Потенциальная вакансия составляет 1,5%. На протяжении года переставали арендовать помещения приостановившие деятельность ритейлеры одежды и обуви, однако ювелирные дома так и остаются приостановленными.

Приостановленный бутик Chanel на улице Петровка



Спрос на fashion-ритейлеров

Количество арендаторов из категории «одежда/обувь» выросло почти на 30% по сравнению с 2022 г. вследствие стремительного развития российских брендов на фоне ухода международных игроков.



Открывшийся магазин Lamoda Sport на Кузнецком мосту

Стремительное снижение вакантности на торговых улицах

Динамика доли свободных площадей на ключевых торговых улицах Москвы, %

15% — 13% — 8%
2022 2023 2024

1

На 9 из 12 улиц (Тверской, Кузнецком мосту, Никольской Мясницкой, Пятницкой, Климентовском и Столешникове переулках, Петровке, Покровке) **снижился уровень вакантности.**

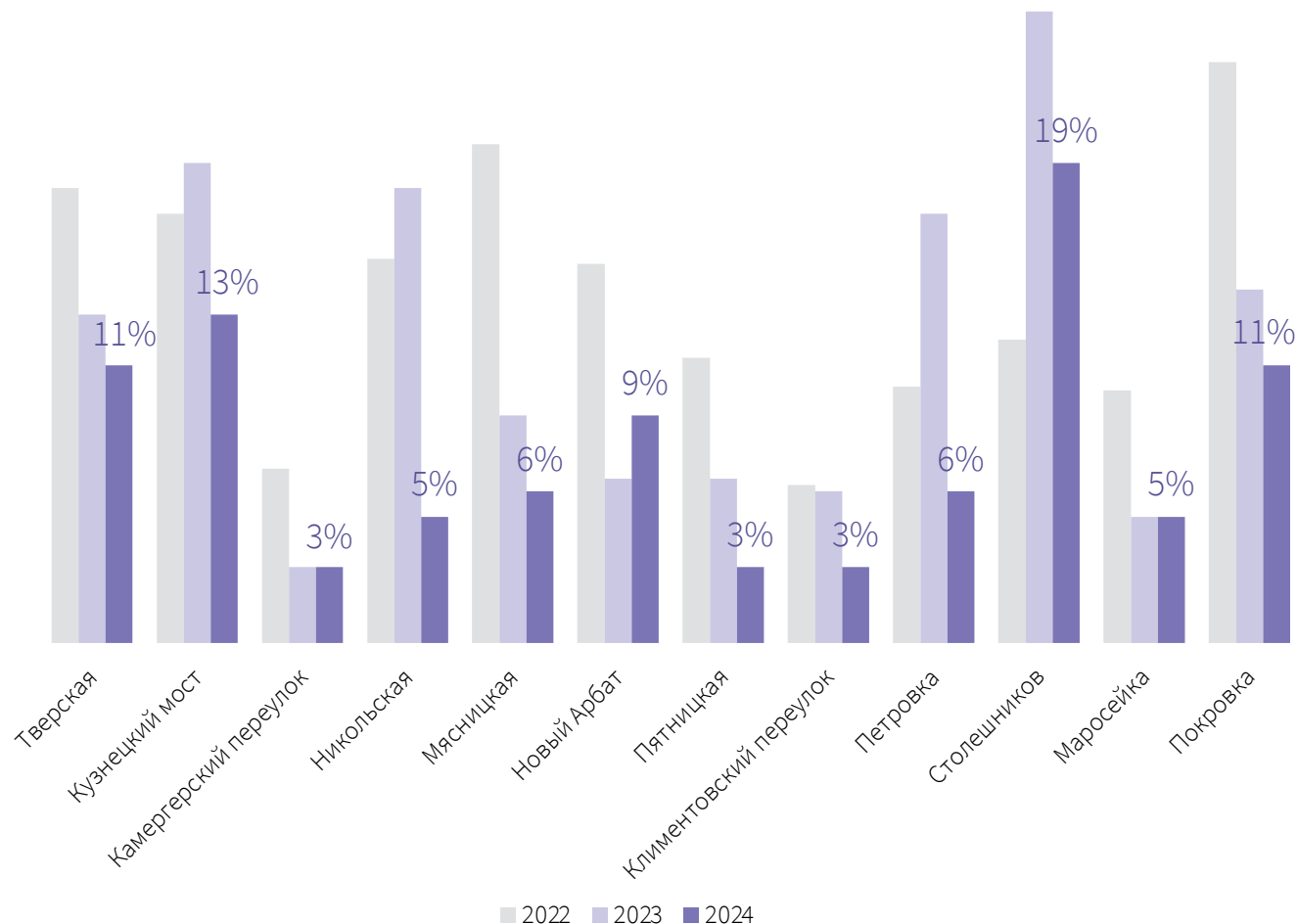
2

Наиболее значительные изменения доли вакантных площадей произошли на Никольской улице, так как здания, в которых ранее наблюдались свободные площади, теперь находятся на реконструкции.

3

Увеличение уровня вакансии наблюдается лишь на одной улице – Новом Арбате. Торговые помещения перестали занимать кафе Шоколадница, сеть магазинов Мармеладная бочка и другие ритейлеры.

Динамика доли свободных площадей на ключевых торговых улицах Москвы, %



Структура арендаторов остается стабильной

Значительных изменений в структуре арендаторов в 2024 году не произошло. Как и в прошлом году, наибольший прирост в структуре арендаторов произошел в категории «кафе/рестораны/бары/клубы» (+2 п.п.), **заведения общественного питания занимают практически половину всех торговых площадей на улицах Москвы (39,8%)**. Отмечен также и рост доли ритейлеров в категории «одежда/обувь» (+1,9 п.п.) ввиду открытия новых торговых точек как у развивающихся российских брендов, так и у ритейл-гигантов. В остальных категориях арендаторов изменения в структуре варьируются в пределах 1 п.п.

Структура арендаторов на ключевых торговых улицах Москвы, %

кафе/рестораны/бары/клубы	37,8%	2023	39,8%	2024
сервисы	13,8%	2023	13,5%	2024
одежда/обувь	10,1%	2023	12,0%	2024
свободно	12,6%	2023	8,2%	2024
иное	6,1%	2023	6,2%	2024
продуктовые магазины	6,1%	2023	5,5%	2024
ювелирный/аксессуары	4,0%	2023	4,6%	2024
аптеки/оптика/ортека	2,9%	2023	3,3%	2024
банки	3,0%	2023	3,0%	2024
косметика/парфюмерия	1,7%	2023	2,0%	2024
услуги связи/электроника	1,8%	2023	1,7%	2024

Категории арендаторов

2023

2024

Новые рестораны и магазины одежды

Наиболее значительные изменения в структуре арендаторов произошли на улицах Покровка и Кузнецкий мост. Доля кафе и ресторанов на Покровке увеличилась на 5% благодаря открытиям ресторанов Хаос, Solar и других. Кузнецкий мост пополнился новыми бутиками 4forms, Lime, Lamoda Sport, за счет чего доля ритейлеров одежды выросла на 3%.



Магазин Calzedonia на Кузнецком мосту

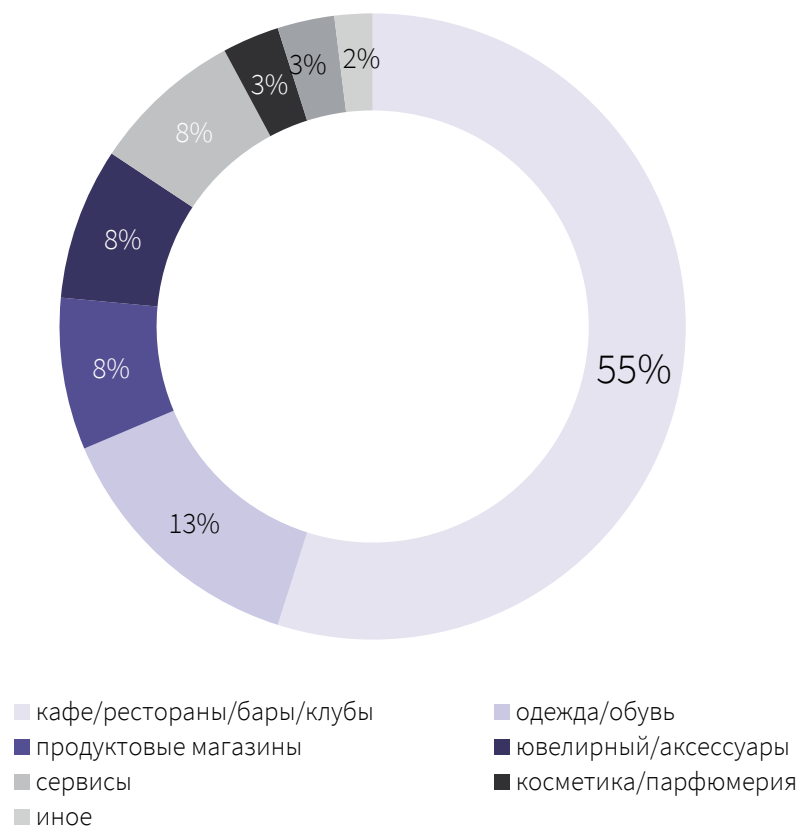


Ресторан Хаос на Покровке

Ротация арендаторов продолжается

В течение года на ключевых торговых улицах Москвы различные арендаторы сменяли друг друга. **На 7% торговых площадей обновилась аренда**, причем в более чем 60% случаев изменения произошли в рамках одного и того же формата. Так, например, на Кузнецком мосту площади бывшего Adidas заняли Lamoda Sport, на месте ушедшего бренда люксовых часов TAGHeuer теперь находится Sunlight. **Наиболее активно сменяли друг друга арендаторы категории «кафе/рестораны/бары/клубы»** (55% от общего числа ротаций). Так, на Пятницкой улице на торговые площади, ранее занятые заведениями общественного питания, за год заехали 9 новых ресторанов: J'rap, Shota, Братья Караваевы, Джонджоли и другие.

Какие арендаторы сменялись?



18% Количество обновлений от общего числа арендаторов на улице	Климентовский переулок На улице обновилось 6 арендаторов. Переулок пополнился новыми ресторанами Курорт, Додо Пицца и Рёберная №1, на месте которых ранее были Plan to drink, фаст-фуд заведение и кафе Карло. Кроме того, на улице произошли открытия магазинов категории «сервис».
12% Количество обновлений от общего числа арендаторов на улице	Кузнецкий мост На Кузнецком мосту появились 8 новых игроков: например, Lamoda Sport на месте Adidas и ожидается открытие Nude Story, Oskelly заняли площади Longines, на место бывшего TAGHeuer - Sunlight.
8% Количество обновлений от общего числа арендаторов на улице	Столешников переулок На улице обновилось 3 арендатора. Место бутика Dior занял российский бренд нижнего белья Belle you, на место Precise заехал ювелирный бренд Imperial Jewellery House, а также заработал ресторан Nudles на месте закрывшегося кафе Япоша.

Приостановивших работу магазинов почти не осталось

На улицах Москвы практически не осталось приостановок – только на 3 из 12 ключевых торговых улиц продолжают арендовать торговые площади приостановившие деятельность в РФ бренды. С 2022 года количество улиц с приостановками снизилось с 5 до 3 – приостановившие деятельность бренды полностью ушли с Нового Арбата (McDonald's, Uniqlo) и Тверской улицы (H&M). На Кузнецком мосту, Петровке и Столешниковом переулке доля потенциально свободных площадей также снизилась. За последний год торговые пространства на улицах Москвы освободили Adidas, Longines, Fendi и один из бутиков Dior.

Приостановки на ключевых торговых улицах Москвы, %



Динамика доли потенциально свободных площадей, %	2022	2023	2024
	2,3%	1,9%	1,5%

Примеры приостановивших работу в России брендов на июнь 2024



Ювелирные дома остаются приостановленными

За последние 2 года с торговых улиц Москвы ушли все приостановившие деятельность арендаторы категории «кафе» и 8 ритейлеров одежды и обуви: масс-маркет (H&M, Zara, Uniqlo), бренды среднего ценового сегмента (Tommy Hilfiger, Adidas) и люксовые бренды (Chanel, Dior, Fendi). Однако количество приостановок в категории «ювелирные магазины и аксессуары» с 2022 года практически не уменьшилось – закрыли бутики только 2 ритейлера: Piaget и Longines. Остаются приостановленными Tiffany & Co, Van Cleef & Aries, Cartier, Bulgari, Omega. **В июне 2024 года потенциальную вакансию составляют только люксовые ювелирные и fashion-бренды.**

Структура временно приостановленных площадей на 12 ключевых торговых улицах Москвы по типу арендатора в 2022-2024 г., %

	2022	2023	2024
Занятые площади	83%	85%	90%
Вакантные площади	15%	13%	8%
Приостановленные ювелирные магазины	0%	1%	1%
Приостановленные магазины одежды и обуви	2%	1%	1%

Какие бренды занимают площади ушедших люксовых брендов?

Развивающиеся бренды продолжают приходить на смену уходящим с российского рынка международным игрокам, в том числе и люксового сегмента. В 2024 году улицы Петровка и Кузнецкий мост, а также Столешников переулок пополнились новыми арендаторами, причем большинство из них – российские.

Примеры брендов, открывшихся на месте приостановивших деятельность люксовых магазинов в 2024 году



Другие открытия на ключевых улицах Москвы



Oskelly

ул. Кузнецкий мост



J'Pan

ул. Пятницкая



Реберная №1

пер. Климентовский



Gloria Jeans

ул. Новый Арбат



Imperial Jewellery House пер. Столешников



Belle you

пер. Столешников



МИКАЭЛ КАЗАРЯН

Член совета директоров,
Руководитель департамента
рынков капитала и инвестиций



ЕКАТЕРИНА НОГАЙ

Руководитель департамента
исследований и аналитики



ВАЛЕРИЯ ШУРАЕВА

Аналитик департамента
исследований и аналитики



Спасибо



Россия

Москва, БЦ Lighthouse
ул. Валовая, д. 26
Moscow.Russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург, БЦ Пассаж
ул. Итальянская, д. 17
St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru

Казахстан

Алматы, SmArt.Point
ул. Байзакова, д. 280
Almaty.Kazakhstan@ibcrealestate.kz