



ТОРГОВЫЕ УЛИЦЫ МОСКВЫ

Август 2023 года



Ключевые выводы исследования

Позитивные результаты адаптации к новым условиям: снижение доли вакантных площадей и устойчивая структура арендаторов

Доля свободных помещений снизилась, а потенциальная вакансия практически ушла с рынка. Менее 2% арендаторов все еще не приняли окончательного решения об уходе



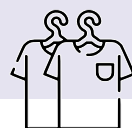
Уменьшение среднего размера арендуемого блока: за год выросло количество арендопригодных блоков на 2%, что связано с уходом крупных иностранных арендаторов



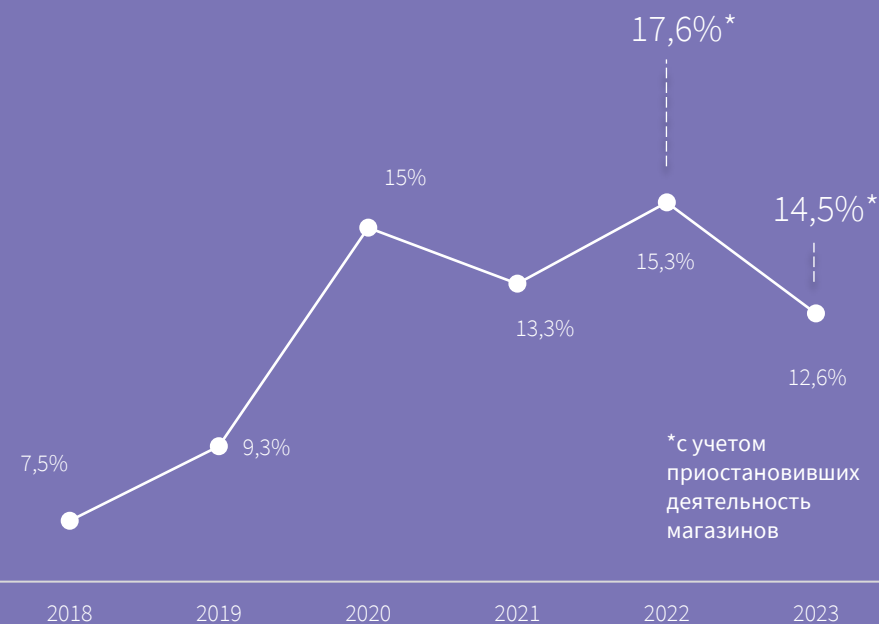
С точки зрения потребителей рынок стрит-ритейла не претерпел значительных изменений в связи с большим числом новых открытий в пределах одного и того же сегмента



Несмотря на массовый уход международных ритейлеров из страны, количество магазинов одежды/обуви на 12 ключевых улицах Москвы выросло почти на 10%



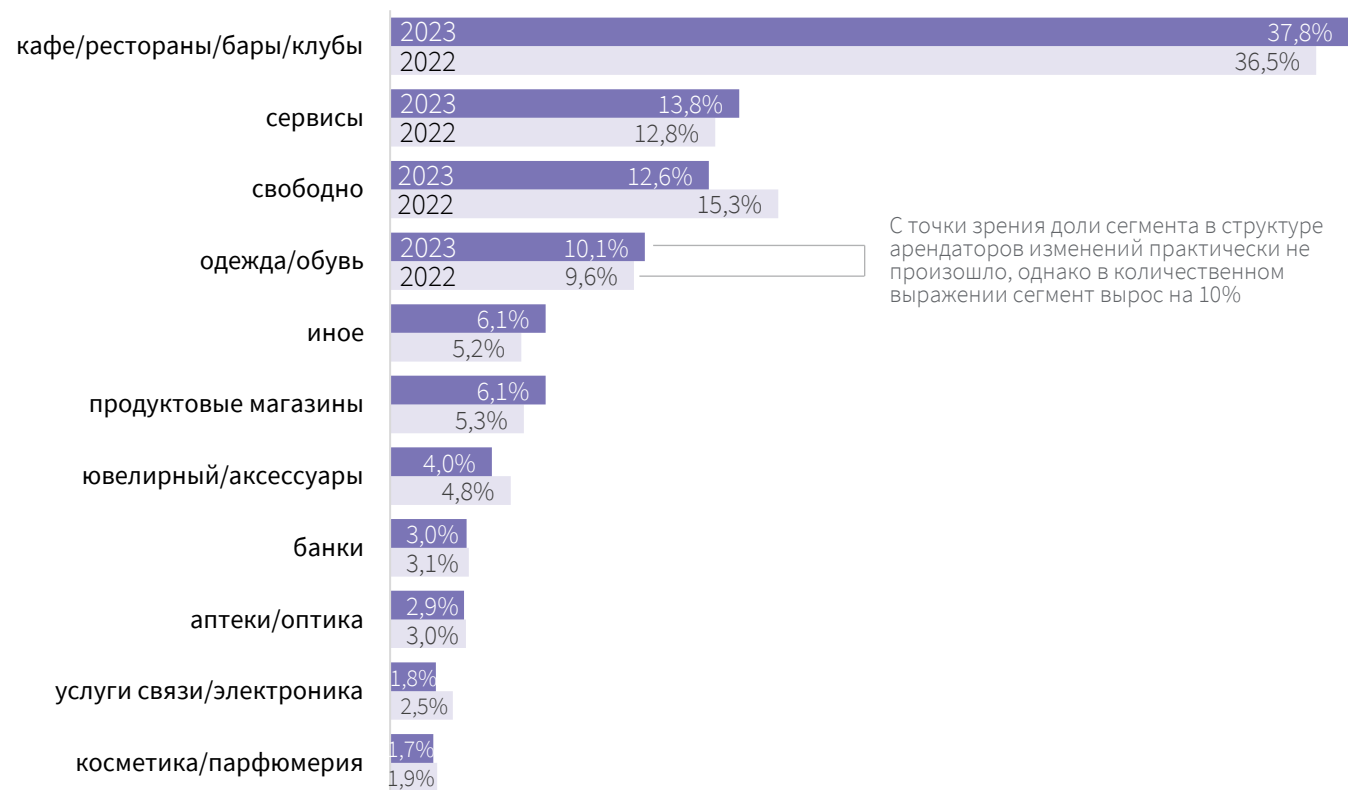
Доля вакантных и потенциально свободных площадей на 12 ключевых торговых улицах Москвы, %



Структура арендаторов

В 2023 году структура рынка остается стабильной. Наиболее высокий показатель роста наблюдается в категории «кафе/рестораны/бары/клубы» (+1,3 п.п. по сравнению с июнем 2022 года). Незначительное увеличение доли арендаторов произошло в сегментах «одежда/обувь», «продуктовые магазины», «иное», «сервисы» - в пределах 1 п.п. В категориях «ювелирный/аксессуары», «косметика/парфюмерия» «услуги связи/электроника», «аптека/оптика» и «банки» доля арендаторов снизилась в пределах 1 п.п. По сравнению с 2022 годом **число свободных площадей сократилось с 15,3% до 12,6%.**

Структура арендаторов на ключевых торговых улицах Москвы, %



Мясницкая улица: еще больше ресторанов

Рост индикатора в категории «кафе/рестораны/бары/клубы» (+1,3 п.п. по сравнению с 2022 годом) связан преимущественно с тем, что на Мясницкой улице количество заведений общепита значительно увеличилось (+9 п.п.).

Доля категории «кафе/рестораны/бары/клубы» на Мясницкой улице	2022	2023
	43%	52%

Практически все новые рестораны были открыты на пустующих ранее площадях

Примеры открывшихся за последний год заведений на Мясницкой улице

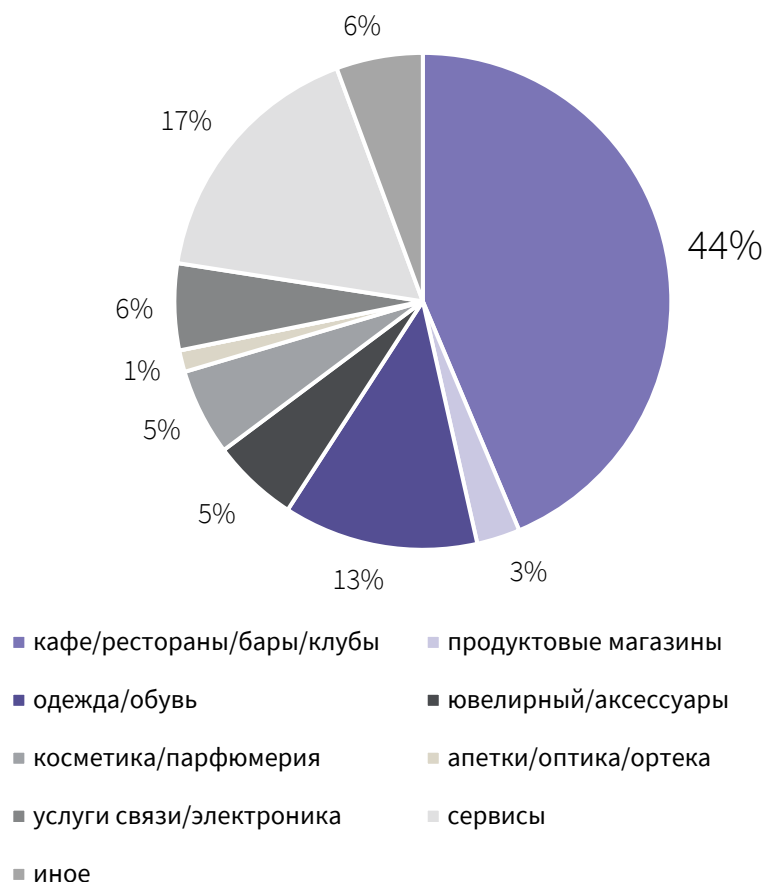





Ротация арендаторов на улицах Москвы

За год на ключевых улицах **обновилось 8% арендаторов**, что составляет **71 магазин/ресторан**. Половина из них произошли в рамках одного формата (например, на Мясницкой улице кафе «Вай Мэ» сменилось на «RA'MEN», а «SOS safe» на «Kook»). Наибольшая часть (44%) изменений зафиксирована в категории «кафе/рестораны/бары/клубы». Заведения общепита и развлечений с трудом переносят изменения потребительского поведения, переключение на сберегательную модель потребления, а также высокую конкуренцию.

Какие арендаторы сменялись?



На каких улицах чаще всего обновлялись арендаторы?

25%

обновлений арендаторов от общего числа зафиксировано на **Тверской улице**

На Тверской улице обновилось 18 арендаторов. Ротация в пределах одного сегмента произошла в категориях «кафе/рестораны/бары/клубы», «одежда/обувь» и «косметика/парфюмерия». Например, на месте магазина «Lush» открылся «Oomph»; на месте «H&M» - «Gloria Jeans».

11%

обновлений арендаторов от общего числа зафиксировано на **Мясницкой улице**

На Мясницкой улице обновилось 8 арендаторов. Ротация в пределах одного сегмента произошла только в категории «кафе/рестораны/бары/клубы». Так, кафе «Вай Мэ» сменилось на «RA'MEN», а «SOS safe» на «Kook».

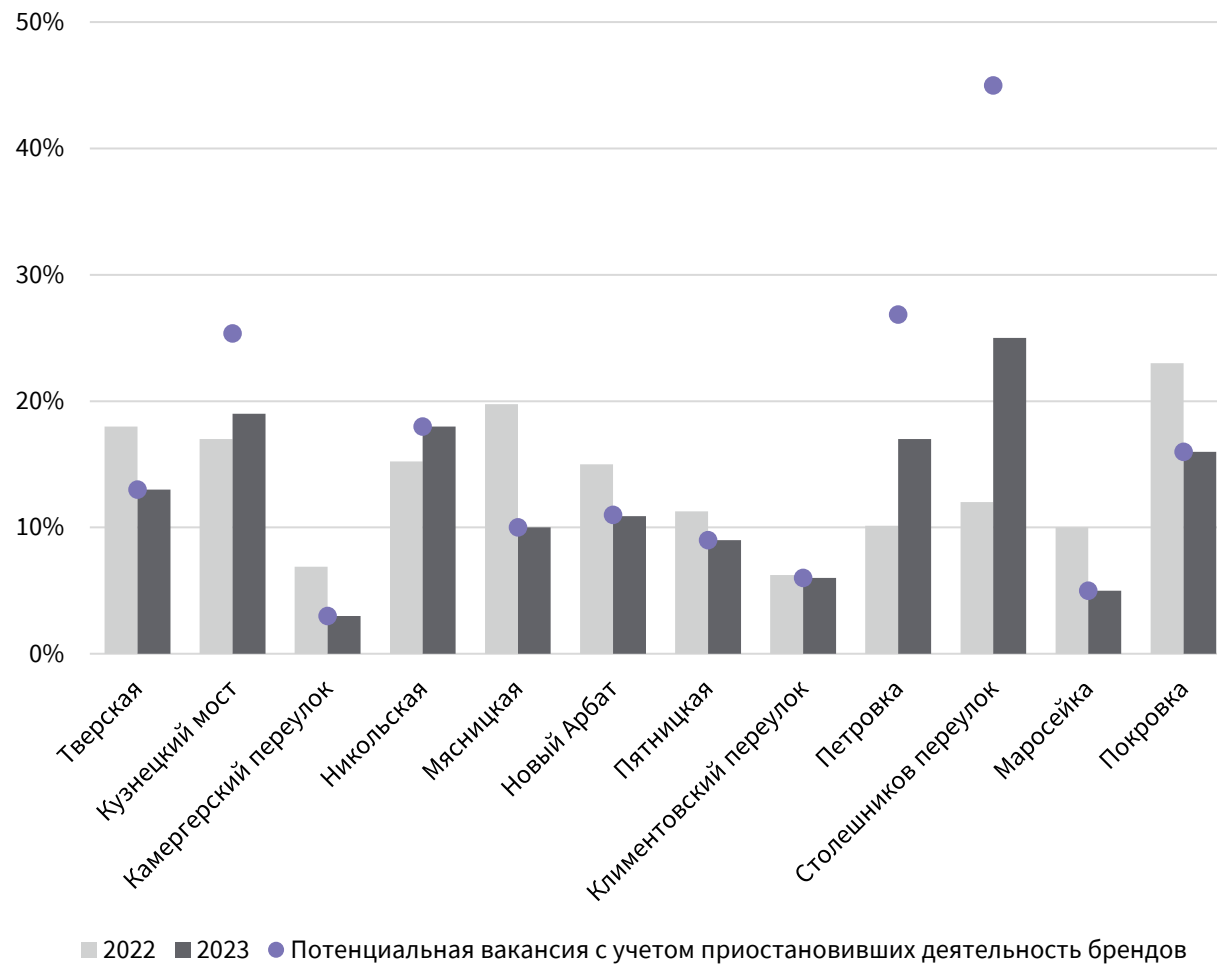
11%

обновлений арендаторов от общего числа зафиксировано на **улице Покровке**

На улице Покровке обновилось 8 арендаторов. Ротация в пределах одного сегмента произошла преимущественно в категории «кафе/рестораны/бары/клубы». Например, на месте ресторана «Zoe Brasserie» открылся новый – «Fish Культура».

Вакансия: реальная и потенциальная

Доля свободных площадей на ключевых торговых улицах в центре Москвы, %



1

На 7 из 12 улицах (Тверской, Мясницкой, Новом Арбате, Пятницкой улицах, на Покровке, Маросейке и в Камергерском переулке) **снизилось количество свободных блоков.**

2

Рост вакантности наблюдается только на 4 улицах - Кузнецкий мост, Никольская, Петровка, Столешников переулок связи с уходом из РФ международных премиальных брендов, например Cartier, Piaget.

2020

15%

доля свободных помещений

2021

13%

доля свободных помещений

2022

15%

доля свободных помещений

2023

13%

доля свободных помещений

Потенциальная вакансия

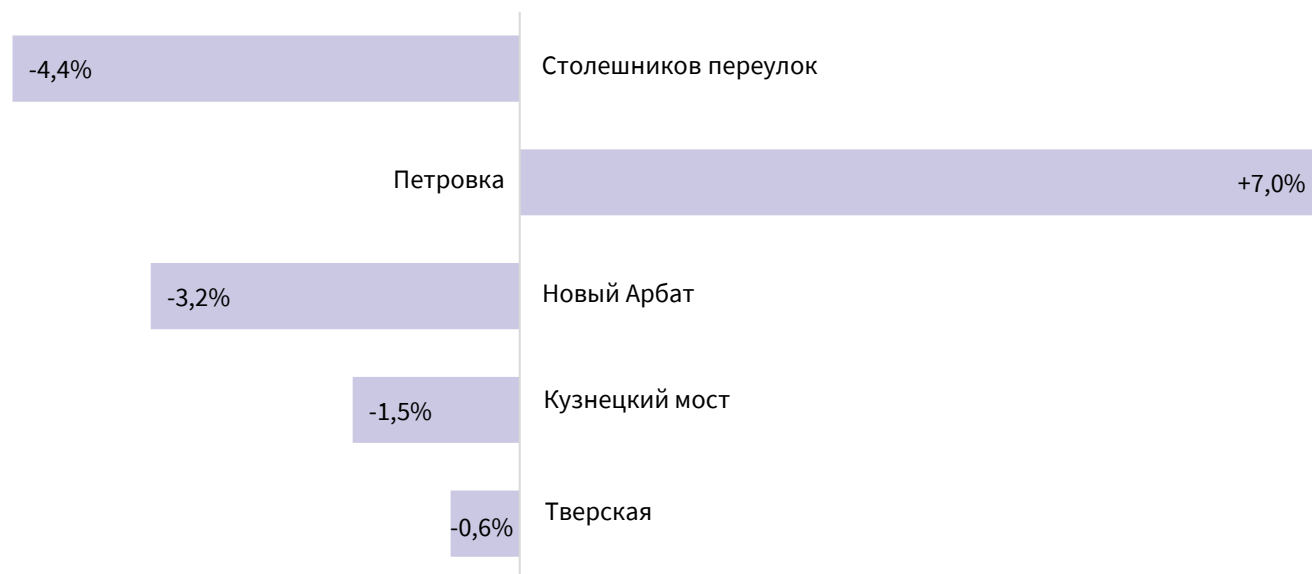
Потенциальная вакансия практически ушла с рынка. Менее 2% арендаторов все еще не приняли окончательного решения об уходе. В течение года только на 1 из 12 улиц выросло количество приостановивших свою деятельность магазинов. Летом 2022 года на улице Петровка было всего 2 таких арендатора, в 2023 их количество увеличилось до 7 (Brunello Cucinelli, Tiffany&Co, Bulgary, Cartier, Tourbillon, Van Cleef & Arpels, Gucci).

Так, на данный момент самое большое число приостановок на Петровке (7 магазинов / 10%), в Столешниковом переулке (8 магазинов / 20%) и на Кузнецком мосту (4 магазина / 6%).

На Тверской, Кузнецком мосту, Новом Арбате и в Столешников переулке число приостановок сократилось за прошедший год, так как часть иностранных брендов приняли решение о полном уходе из РФ. На торговых площадях, которые ранее занимали ушедшие бренды, разместились новые арендаторы. Например, место H&M на Тверской улице занял российский магазин одежды Gloria Jeans, пространство Zara и Masimo Dutti на Кузнецком мосту – MAAG и Henderson, на Новом Арбате помещение «McDonald's» - «Вкусно и точка».

На 7 улицах (Камергерский и Климентовский переулки, улицы Покровка, Маросейка, Никольская, Мясницкая, Пятницкая) **потенциальная вакансия отсутствует.**

Динамика приостановок на ключевых торговых улицах Москвы по сравнению с 2022 годом, %



2022

2,3%

доля приостановивших
деятельность магазинов

2023

1,9%

доля приостановивших
деятельность магазинов

Примеры приостановивших работу в России брендов на июнь 2023



Локальные бренды на улицах Москвы

Российские арендаторы занимают торговые площади

На главных торговых улицах Москвы занимают площади новые бренды, которые реализуют продукцию собственного производства. Например, магазины одежды P.P.S, NameLazz, Fashion Rebels, Aline.

Более того, новые локальные игроки рынка стрит-ритейла предоставляют возможность приобретать зарубежные брендовые вещи в привычных локациях в центре столицы в ресейл-пространствах и мультибрендовых магазинах. В ассортименте Blue Store только российские производители, а Beegz – проект ресейл-платформы Oskelly, представляет ассортимент лимитированных коллекций одежды и обуви международных брендов.

Кузнецкий мост продолжает быть флагманской улицей. Освободившиеся торговые площади занимают новые и развивающиеся бренды. Например, Maag работает, где ранее был расположен магазин Zara, Henderson в помещении Massimo Dutti, а российский бренд Lime скоро откроет флагман в бывшем пространстве Nike.

OSKELLY

FASHION REBELS

BL^{store}UE

NAMELAZZ

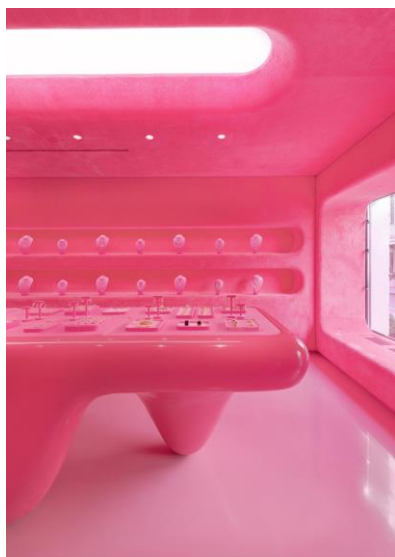
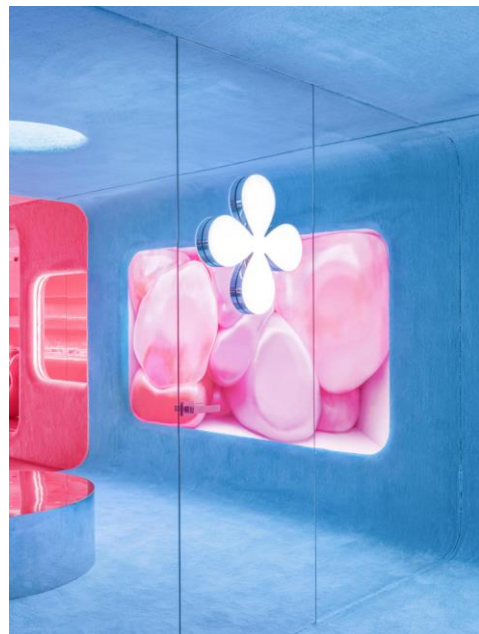
p . p . s .

ИЖА

BEEGZ

ALINE

Летом 2023 года открылся флагманский магазин **VIVA LA VIKA**. Новый бутик находится на Патриарших прудах. Москва не остается в стороне от глобального модного тренда на «барбикор».





МИКАЭЛ КАЗАРЯН

Член совета директоров,
Руководитель департамента
рынков капитала и инвестиций



ЕКАТЕРИНА НОГАЙ

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Спасибо



Россия

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

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

Казахстан

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