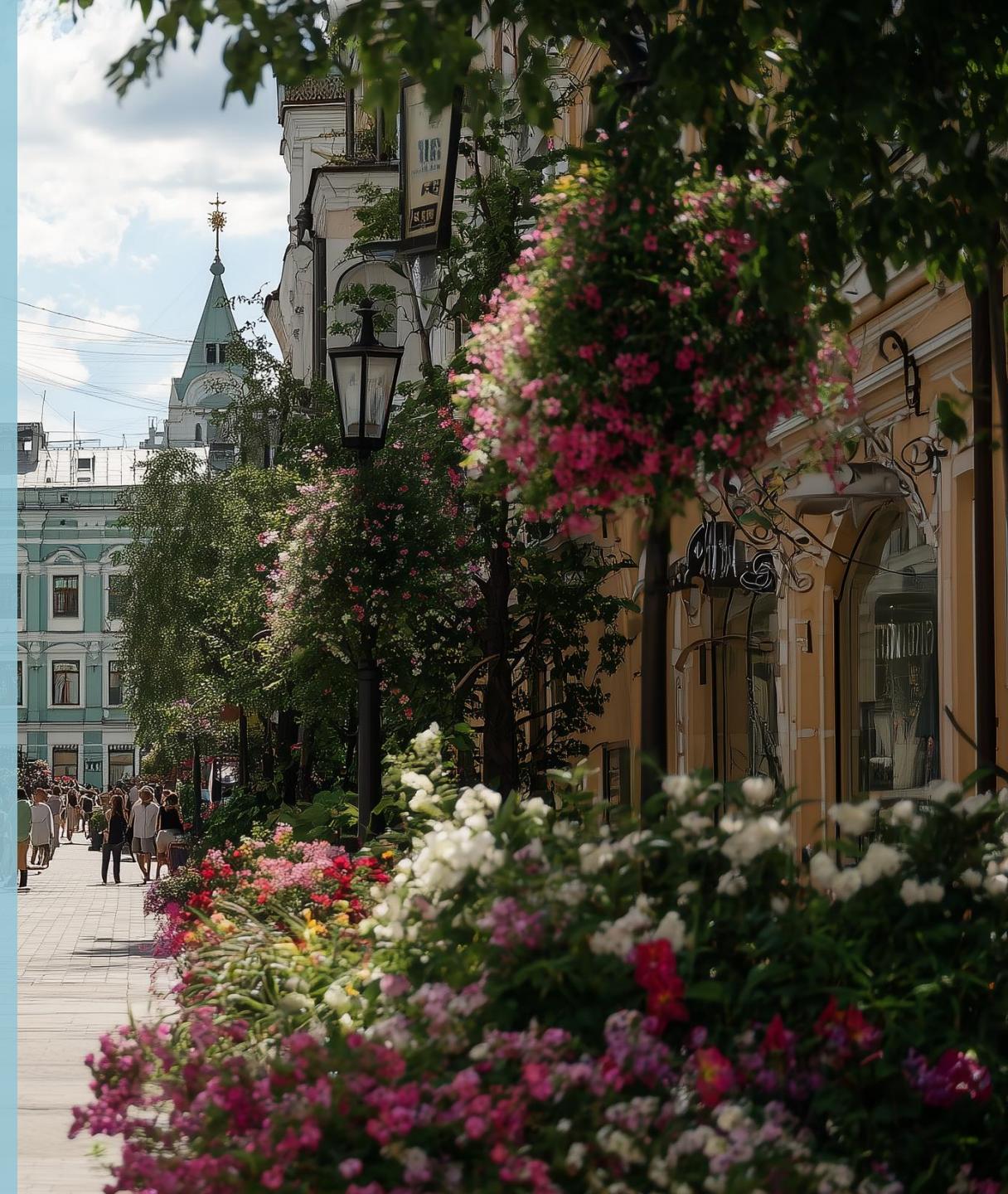




ТОРГОВЫЕ УЛИЦЫ МОСКВЫ

Москва
Июль 2025



Ключевые выводы

Снижение вакансии

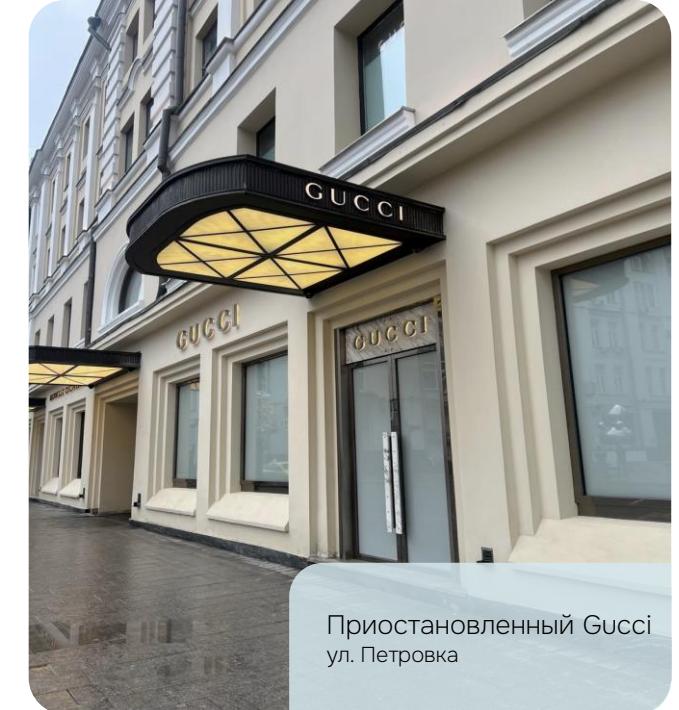
По итогам года доля свободных площадей на 12 ключевых торговых коридорах Москвы снизилась на 1,1 п.п. по сравнению с результатом прошлого года и составила 7,2%. Индикатор достиг рекордно низких значений за весь период наблюдений.

Приостановок практически не осталось

Количество приостановивших работу бутиков международных брендов за год сократилось с 1,5% до 1,2%. На Петровке, Кузнецком Мосту и Столешниковом переулке продолжают занимать торговые площади Omega, Prada, Van Cleef & Arles и другие.

Высокий спрос на площади в центральных локациях

В течение года на 12 ключевых торговых коридорах произошло открытие 66 новых точек. Арендаторы активно занимали вакантные площади или сменяли других игроков – в рамках одной категории произошла ротация 20 арендаторов.



Рекордно низкая вакансия на ключевых улицах Москвы

Снижение индикатора на 1,1 п.п. по сравнению с 2024 годом

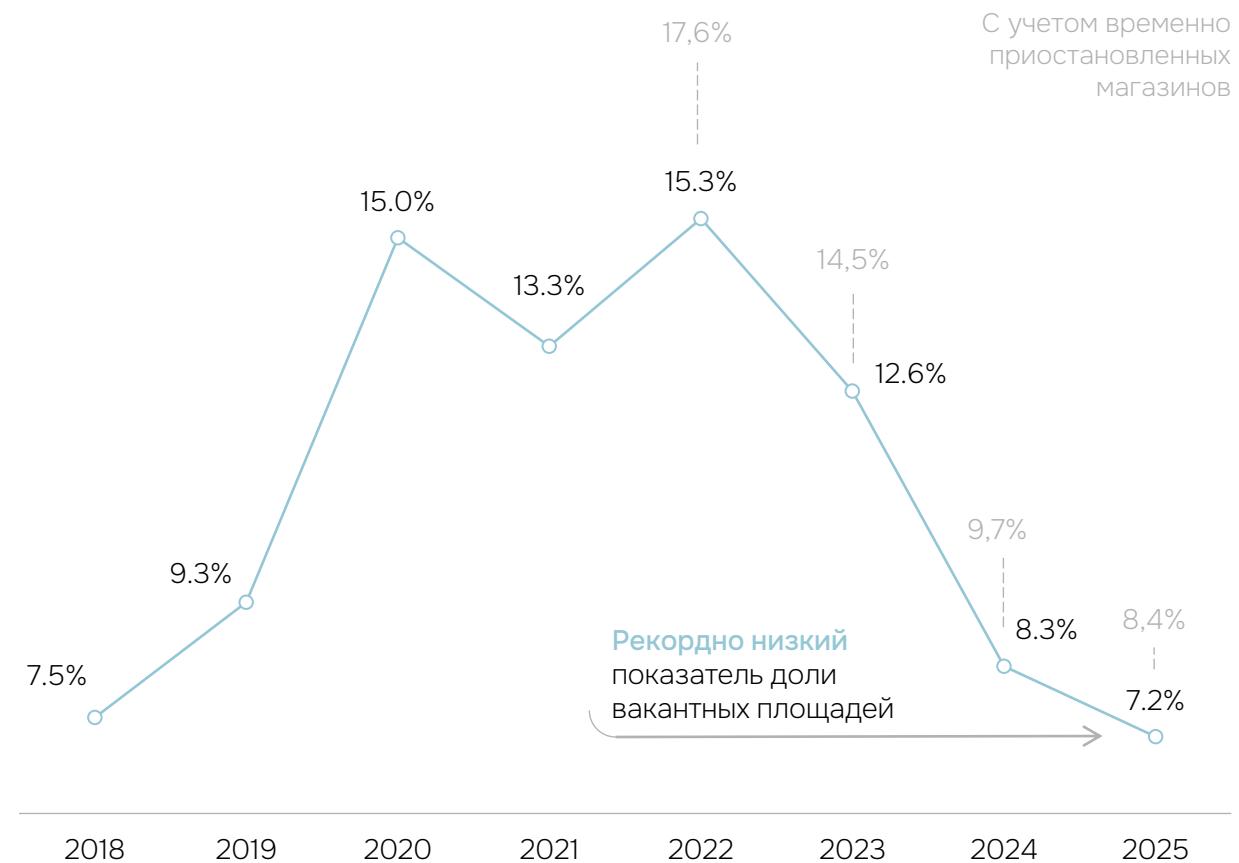
По итогам первого полугодия 2025 года на 12 ключевых торговых улицах **доля вакантных площадей Москвы составила 7,2%, что является рекордно низким показателем на рынке**

Показатель доли вакантных площадей в 2025 году сопоставим с уровнем докризисного 2018 года (7,5%). Таким образом, ситуация на ключевых торговых коридорах столицы восстановилась после рекордно высоких показателей 2020–2023 гг.

Темпы снижения вакансии замедлились (-1,1 п.п. г/г), что связано с ограниченным количеством свободных площадей. Так, на 12 улицах сейчас свободен всего 71 торговый блок.

Что касается временно приостановивших деятельность магазинов, которые все еще сохраняют за собой площади, витрины и вывески, то индикатор составляет 1,2%. Временно приостановленные магазины расположены только на трех улицах: Петровке, Кузнецком Мосту и Столешниковом переулке. Совокупно их количество составляет 12 торговых помещений.

Динамика доли свободных площадей на ключевых торговых улицах Москвы, %



Динамика доли вакантных площадей на улицах Москвы

На 6 из 12 улиц наблюдается снижение показателя

Улицы, на которых **снизилась**
доля вакантных площадей
по сравнению с 2024 годом

Тверская, Камергерский пер., Мясницкая,
Новый Арбат, Маросейка, Покровка

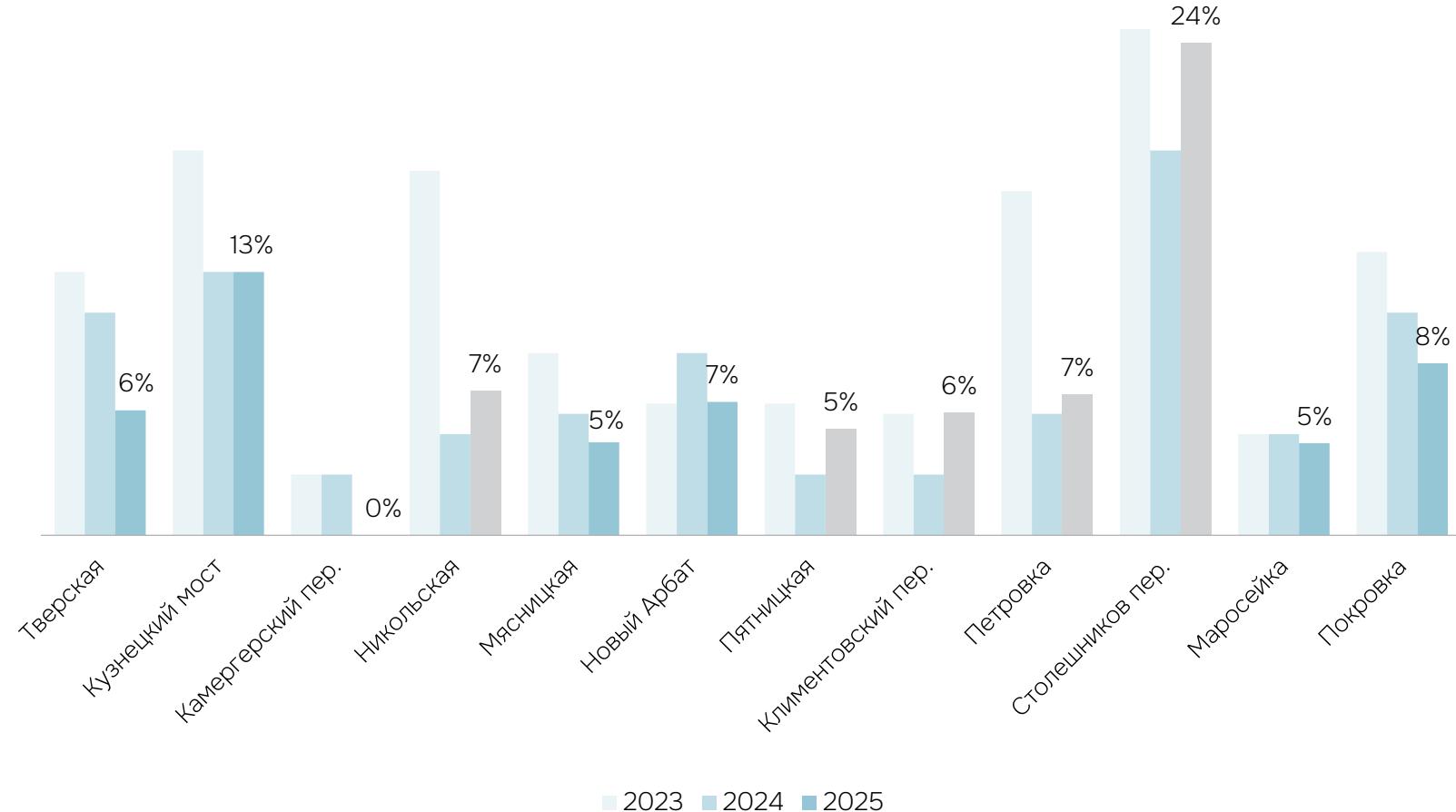
Спрос на свободные площади в данных
локациях остается высоким. Наибольшее
снижение вакансии зафиксировано на
Тверской улице – вакантные площади заняли
Kuchenland, Sunseason, Sunlight и другие.

Улицы, на которых **увеличилась**
доля вакантных площадей
по сравнению с 2024 годом

Никольская, Пятницкая,
Климентовский пер., Петровка,
Столешников пер.

Наибольший уровень вакансии
зафиксирован на Столешниковом переулке,
что связано с выездом приостановленного
Miu Miu и Imperial Jewellery House.

Динамика доли свободных площадей на ключевых торговых улицах Москвы, %



Стабильная структура арендаторов

Структура арендаторов на ключевых торговых улицах Москвы, %

	2022	2025
кафе/рестораны/бары/клубы	36,5%	40,2%
сервисы	12,8%	13,0%
одежда/обувь	9,6%	12,0%
свободно	15,3%	7,2%
иное	5,2%	6,4%
продуктовые магазины	5,3%	5,7%
ювелирный/аксессуары	4,8%	4,4%
аптека/оптика/ортека	3,0%	4,3%
банки	3,1%	2,7%
косметика/парфюмерия	1,9%	2,4%
услуги связи/электроника	2,5%	1,7%



Увеличение числа арендаторов **общественного питания**

Кафе и рестораны являются самыми частыми арендаторами на ключевых улицах Москвы. Сейчас их доля составляет 40,2%, продолжая расти ежегодно. Это связано с растущим спросом на услуги общественного питания, траты на которые ежегодно увеличиваются. Доля кафе и ресторанов на ключевых улицах Москвы варьируется от 16% до 64%. Самый высокий показатель зафиксирован на Камергерском переулке, самый низкий – на Столешниковом переулке.



Увеличение числа **fashion**-арендаторов

Восстановление потребительской активности и развитие локальных брендов способствует увеличению доли fashion-арендаторов на улицах. Так, индикатор вырос на 2,4 п.п. с 2022 года. Что касается арендаторов, то сейчас на улицах столицы представлены преимущественно российские игроки (91%). Для сравнения, в 2019 году доля российских игроков составляла 83%. К новым арендаторам на ключевых улицах относятся, например, Roseville, LasMolly, Pura Vida.

Новые арендаторы на улицах Москвы

В течение года новые игроки активно занимали вакантные помещения или сменяли других арендаторов. **Больше всего открытий зафиксировано в категории «кафе, рестораны, бары и клубы» – 52% от общего количества изменений.** Так, например, начали работу рестораны San Si на Петровке и Rizz на Пятницкой. Дринкит продолжает расширяться – скоро откроется новая точка на Мясницкой улице.

Высокая активность наблюдалась и со стороны арендаторов категории «одежда и обувь». На ключевых торговых улицах Москвы появились новые бутики брендов Pura Vida, Roseville, Croki, LasMolly, Garb room, Petelka, Unique fabric и Ekonika, также ожидается открытие магазина MVST на Столешниковом переулке. Последние два бренда заняли площади, на которых ранее располагались бутики Kiton и Loro Piana.

Наибольшее число открытий зафиксировано на улице Покровка. Здесь появились 9 новых заведений общественного питания: Wu Shu от LB Group, ресторан De Laura, кофейня Jinju и другие. Год назад площади перечисленных заведений занимали другие кафе и рестораны, однако после их закрытия собственники стремительно подписывали договоры аренды с другими арендаторами, что подтверждает высокий спрос на помещения в центральных локациях.

Какие новые арендаторы занимали торговые площади на ключевых торговых коридорах Москвы за последний год?



Приостановивших работу магазинов практически не осталось

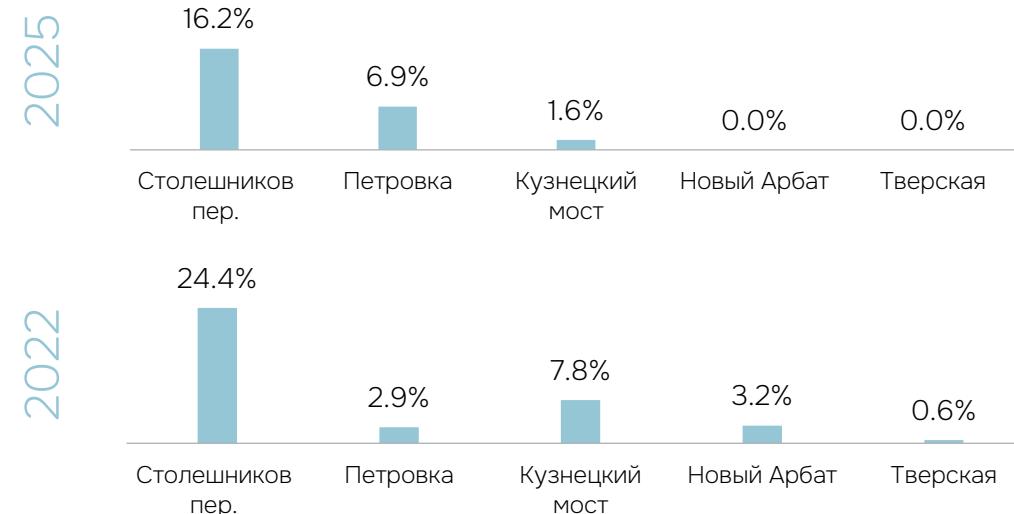
Только на 3 из 12 улицах остались временно приостановленные магазины

1,2 % — 2,3 %
2022

Доля временно
приостановленных магазинов
2025

На улицах Москвы практически не осталось приостановок – только на 3 из 12 ключевых торговых улиц приостановившие деятельность в РФ бренды продолжают арендовать торговые площади. Приостановившие в 2022 году работу бренды полностью ушли с Нового Арбата и Тверской улицы. На Кузнецком мосту, Петровке и Столешниковом переулке сохраняются международные арендаторы, которые продолжают занимать площади, но не осуществляют продажу своих товаров. Общее количество таких ритейлеров составляет 12, среди них Chanel, Gucci, Tiffany&Co, Dior и другие. Тем не менее, за последний год торговые пространства на улицах Москвы освободили Cartier, BVLGARI и Miu Miu.

Доля приостановок от общего количества арендаторов на улицах Москвы, %



Примеры приостановивших работу в России брендов на июль 2025 года



Как изменились арендаторы на улицах?

В 2022 году 29 магазинов международных брендов приостановили свою работу.

На июль 2025 года 12 из них остаются приостановленными, 6 вакантны,

11 торговых помещений заняты новыми арендаторами

Как изменились международные арендаторы на ключевых торговых улицах Москвы?

Кузнецкий мост

 → **FALCONERI**

 → **CALZEDONIA**

 → **NUDE STORY**

 → **lamoda sport**

 → **MAAG**

Маросейка

 → **ИЛЬ ДЕ БОТЭ**

Новый Арбат

 → **GJ**

 → **ВКУСНО – И ТОЧКА**

Петровка

 → **ROSEVILLE**

Столешников пер.

 → **belle you**

Тверская

 → **GJ**

Бренды, которые все еще сохраняют
за собой торговые площади, но не работают



TIFFANY & Co.



PRADA



LOUIS VUITTON

Петровка и Столешников переулок: все еще люкс?



47 %

Доля люксовых брендов на
Петровке и Столешниковом
2021



36 %

Доля люксовых брендов на
Петровке и Столешниковом
2025

Количество арендаторов люксового
сегмента за последние 6 лет
снизилось на 11 п.п. после ухода
международных брендов

Новые арендаторы: **КТО ОНИ?**

До 2022 года международные люксовые бренды были сосредоточены преимущественно на двух улицах – Петровке и Столешниковом переулке. **На текущий момент торговые помещения на этих двух торговых коридорах арендуют в основном fashion-ритейлеры премиального и среднекценового сегментов, а также ресейл-игроки.** Торговые помещения в БЦ Берлинский дом, которые ранее занимали международные ювелирные дома, практически полностью заняты локальными игроками люксового сегмента.

Ритейлеры **люксового сегмента**

MVST

Shiphra

Kohlenoire

LIZA BORZAYA

CLUEV

Parure Atelier

Ресейл-игроки

OSKELLY



Новые арендаторы: КТО ОНИ?		Ритейлеры премиум-сегмента		Ритейлеры люксового сегмента		Ритейлеры среднекценового сегмента	
I2 STOREEZ	ЕКОНИКА	MONOCHROME [®]	PURA VIDA	NUDE STORY	ALINE	USHATAVA	FASHION REBELS
						Namelazz	ROSEVILLE
						LN	СВЯТАЯ СЕЛЕКЦИЯ belle you



Микаэл Казарян

Член совета директоров,
руководитель департамента
рынков капитала и инвестиций



Валерия Шураева

Руководитель направления
торговой и гостиничной аналитики



Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Ксения Каменская

Аналитик департамента
исследований и аналитики



Евгений Саурин

Директор по развитию бизнеса
департамента стратегического
консалтинга



Мария Шибаева

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