



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 & Aries 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.



Еконика на месте Kiton
Столешников пер.



Приостановленный Gucci
ул. Петровка

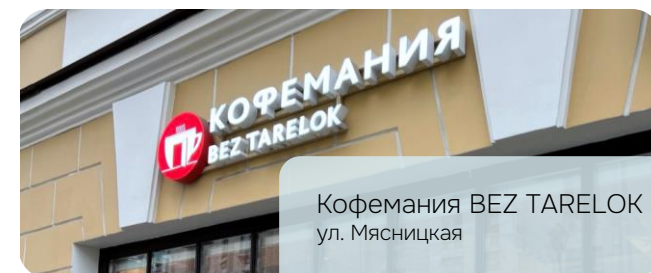
7,2%
-1,1 п.п.
Доля свободных
площадей

1,2%
-0,3 п.п.
Доля потенциально
свободных площадей

40,2%
+0,4 п.п.
Доля арендаторов
категории «кафе,
рестораны, бары
и клубы»

12,0%
+0 п.п.
Доля арендаторов
категории «одежда
и обувь»

Приведены изменения год к году



Кофемания BEZ TARELOK
ул. Мясницкая

Рекордно низкая вакансия на ключевых улицах Москвы

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

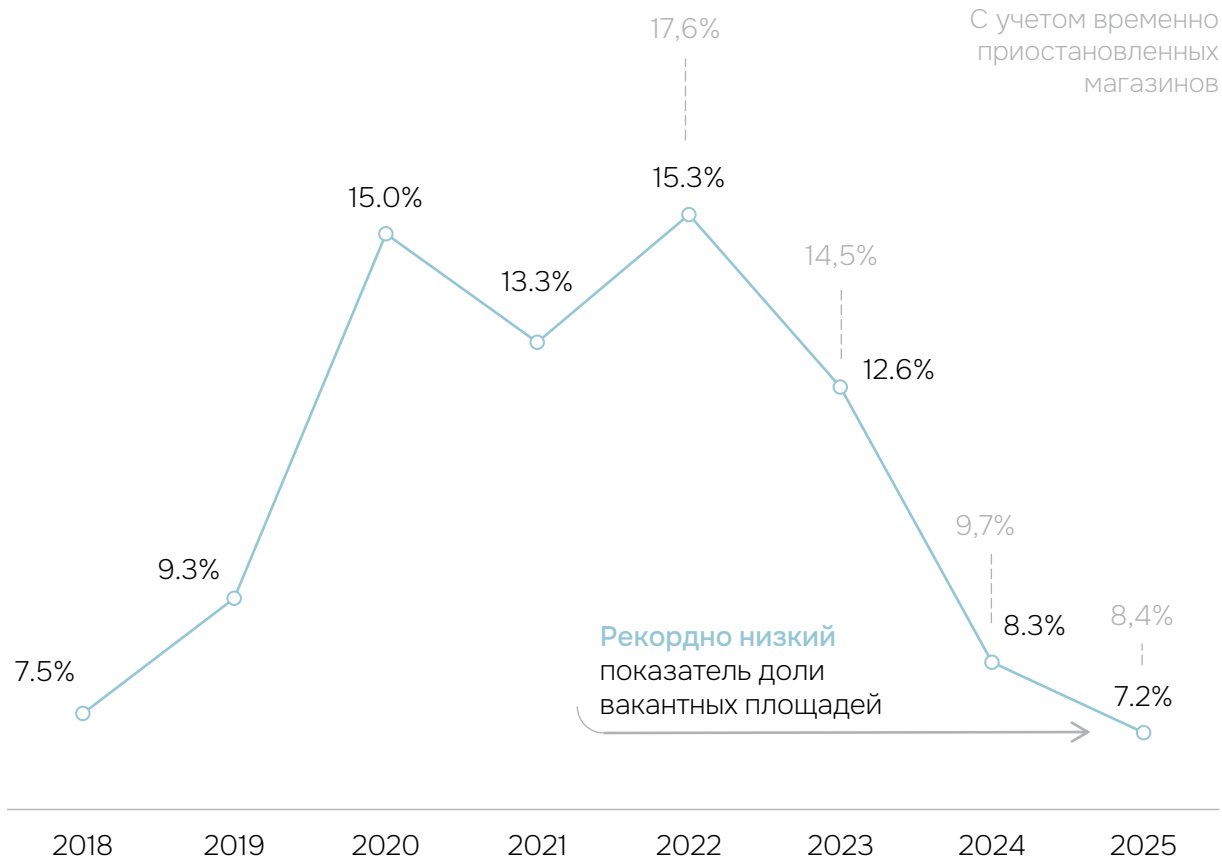
По итогам первого полугодия 2025 года на 12 ключевых торговых улицах **доля вакантных площадей Москвы составила 7,2%, что является рекордно низким показателем на рынке**

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

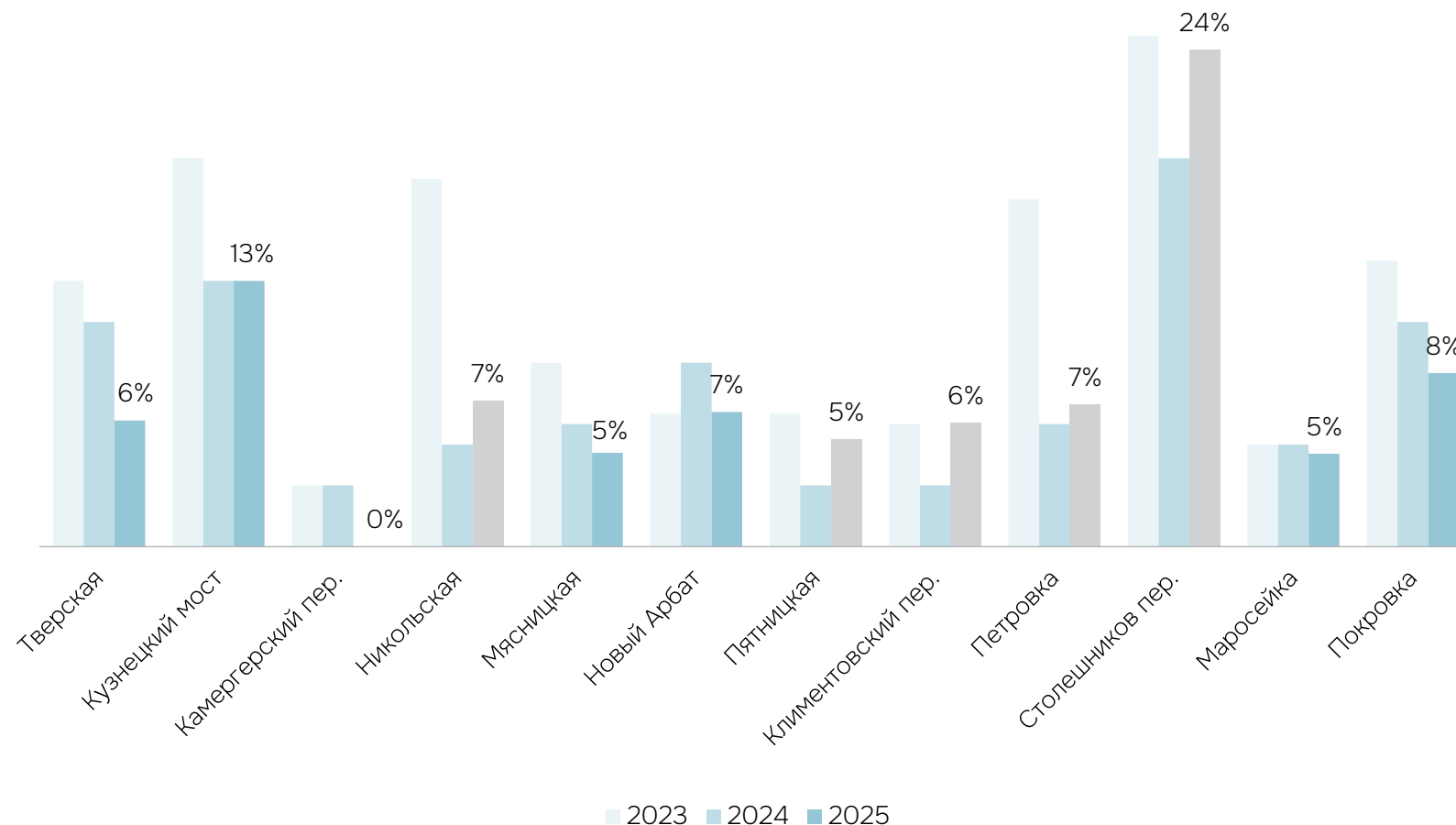
Спрос на свободные площади в данных
локациях остается высоким. Наибольшее
снижение вакансии зафиксировано на
Тверской улице – вакантные площади заняли
Kuchenland, Sunseason, Sunlight и другие.

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.

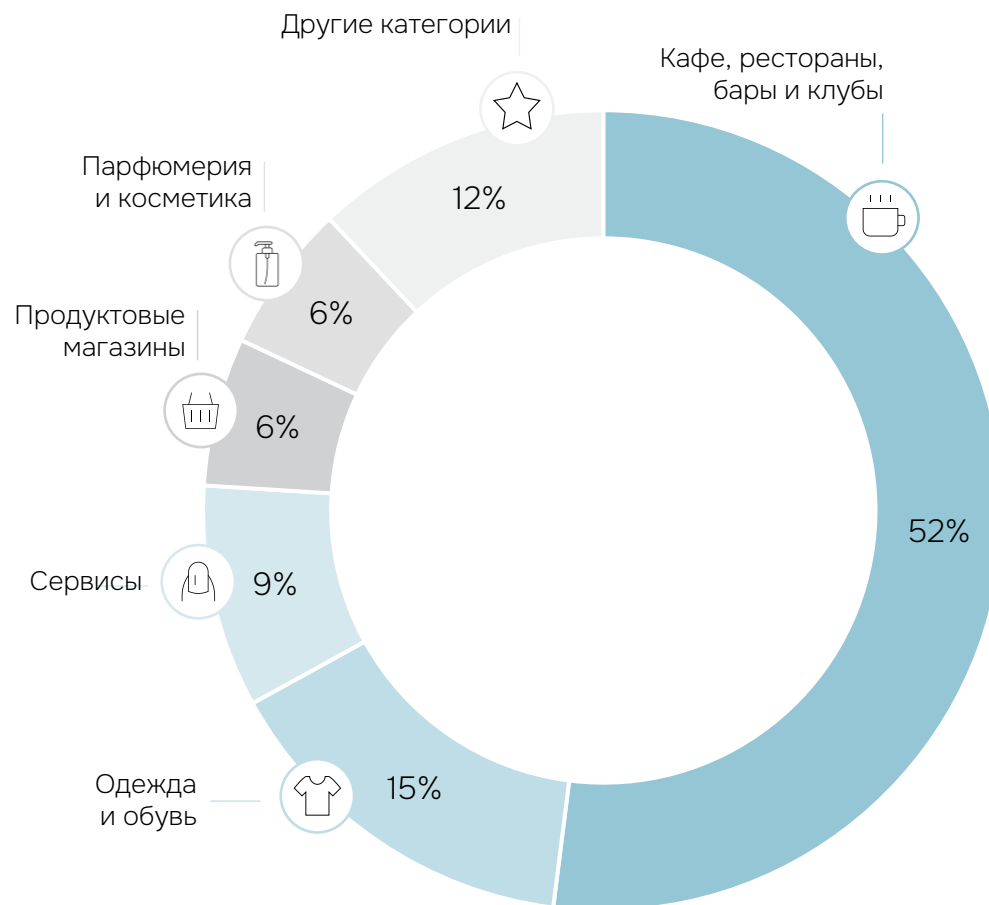
Новые арендаторы на улицах Москвы

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

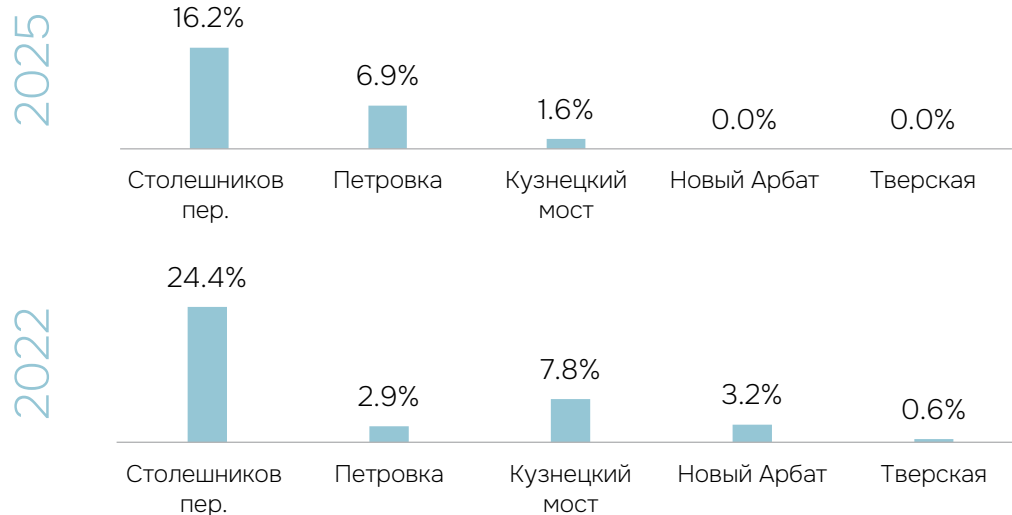
Только на 3 из 12 улиц остались временно приостановленные магазины

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

TOMMY HILFIGER



FALCONERI

LONGINES



CALZEDONIA

adidas



NUDE STORY

adidas



lamoda
sport

ZARA



MAAG

Маросейка

SEPHORA



иль де БОТЭ

Новый Арбат

UNIQLO



GJ

McDonald's



ВКУСНО — И ТОЧКА

Петровка

BVLGARI



ROSEVILLE

Столешников пер.

DIOR



belle you

Тверская

H&M



GJ

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

CHANEL

GUCCI

OMEGA

BRUNELLO CUCINELLI

TIFFANY & Co.

Van Cleef & Arpels

DIOR

HARRY WINSTON

PRADA

HERMÈS
PARIS

LOUIS VUITTON

TOURBILLON
BOUTIQUE

Петровка и Столешников переулочек: 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 переулочке. На текущий момент торговые помещения на этих двух торговых коридорах арендуют в основном fashion-ритейлеры премиального и среднеценового 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

Kohlèneire

CLUEV

Shiphra

LIZA BORZAYA

Parure Atelier

Ресейл-игроки

OSKELLY

KM
20

NE

Ритейлеры **премиум-сегмента**

I2 STOREEZ

EKONIKA

MONOCHROME[®]

PURA VIDA

NUDE STORY

ALINE

USHATAVA

FASHION REBELS

Namelazz

ROSEVILLE

Ритейлеры **среднеценового сегмента**

IN

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



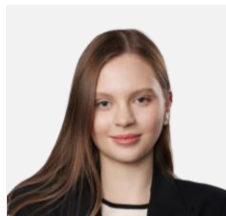
Ксения Каменская

Аналитик департамента
исследований и аналитики



Евгений Саурин

Директор по развитию бизнеса
департамента стратегического
консалтинга



Мария Шибеева

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