

Торговые улицы Москвы

Москва
Май 2026

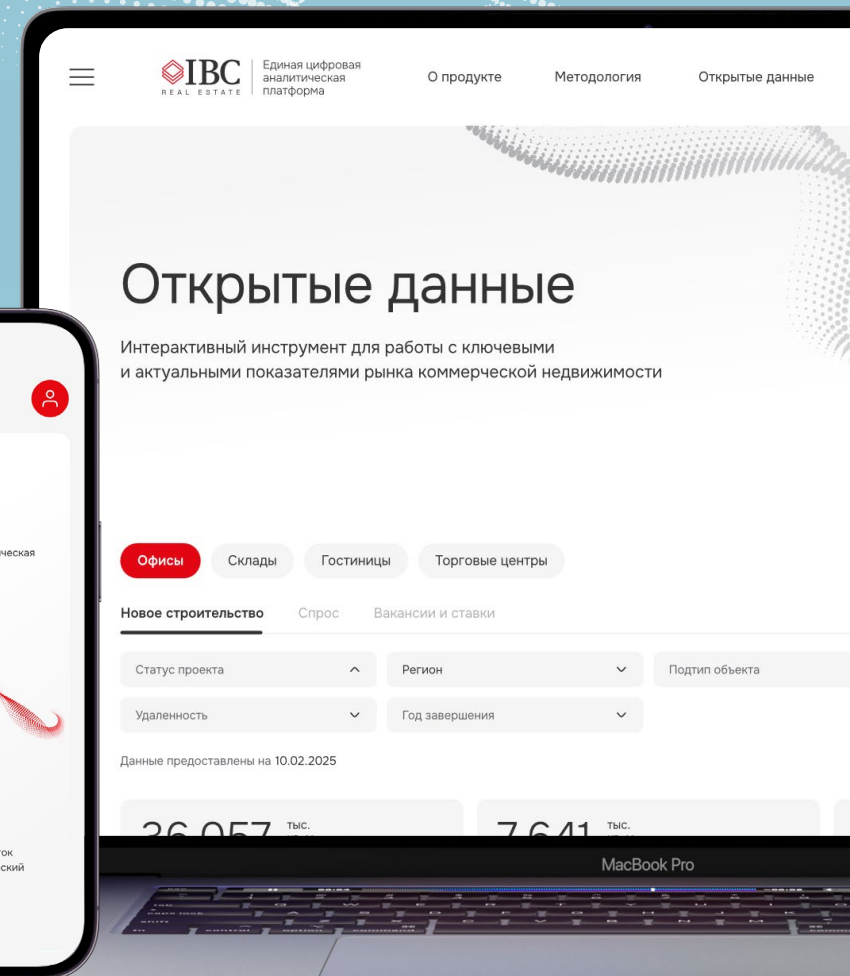
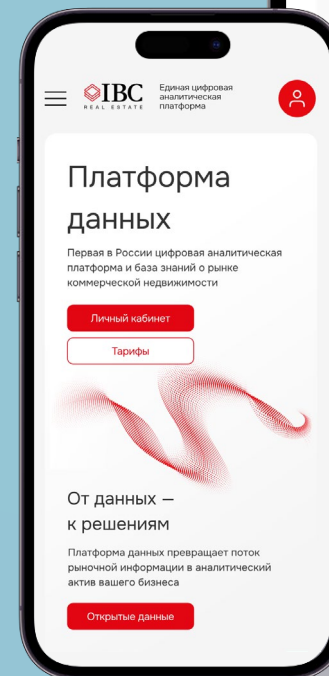


Платформа данных

- Все сегменты коммерческой недвижимости
- Более 60 фильтров и индикаторов
- Ежедневное обновление

Для ваших управленческих решений

Перейти



Ключевые выводы

Доля свободных площадей стабилизировалась

Доля свободных площадей в ключевых торговых коридорах Москвы составляет 7,4%. Несмотря на незначительный рост по сравнению с предыдущим годом, индикатор все еще ниже докризисного показателя 2019 года (9,3%).

7,4% +0,2 п.п. г/г

Доля свободных площадей

1,0% -0,2 п.п. г/г

Доля потенциально свободных площадей

Активная ротация при стабильной структуре

За год на ключевых улицах сменилось около 120 арендаторов. Для сравнения, годом ранее сменилось всего 72 арендатора. По количеству открытий лидируют операторы общественного питания (44%), а также ритейлеры одежды и обуви (18%).

Усиливается специализация торговых коридоров

Структура арендаторов остается устойчивой, однако усиливается специализация коридоров: Камергерский и Климентовский переулки закрепляют за собой статус гастрономических улиц, Столешников переулоч и Петровка – fashion-кластеров.



Стабильно низкий уровень вакантности

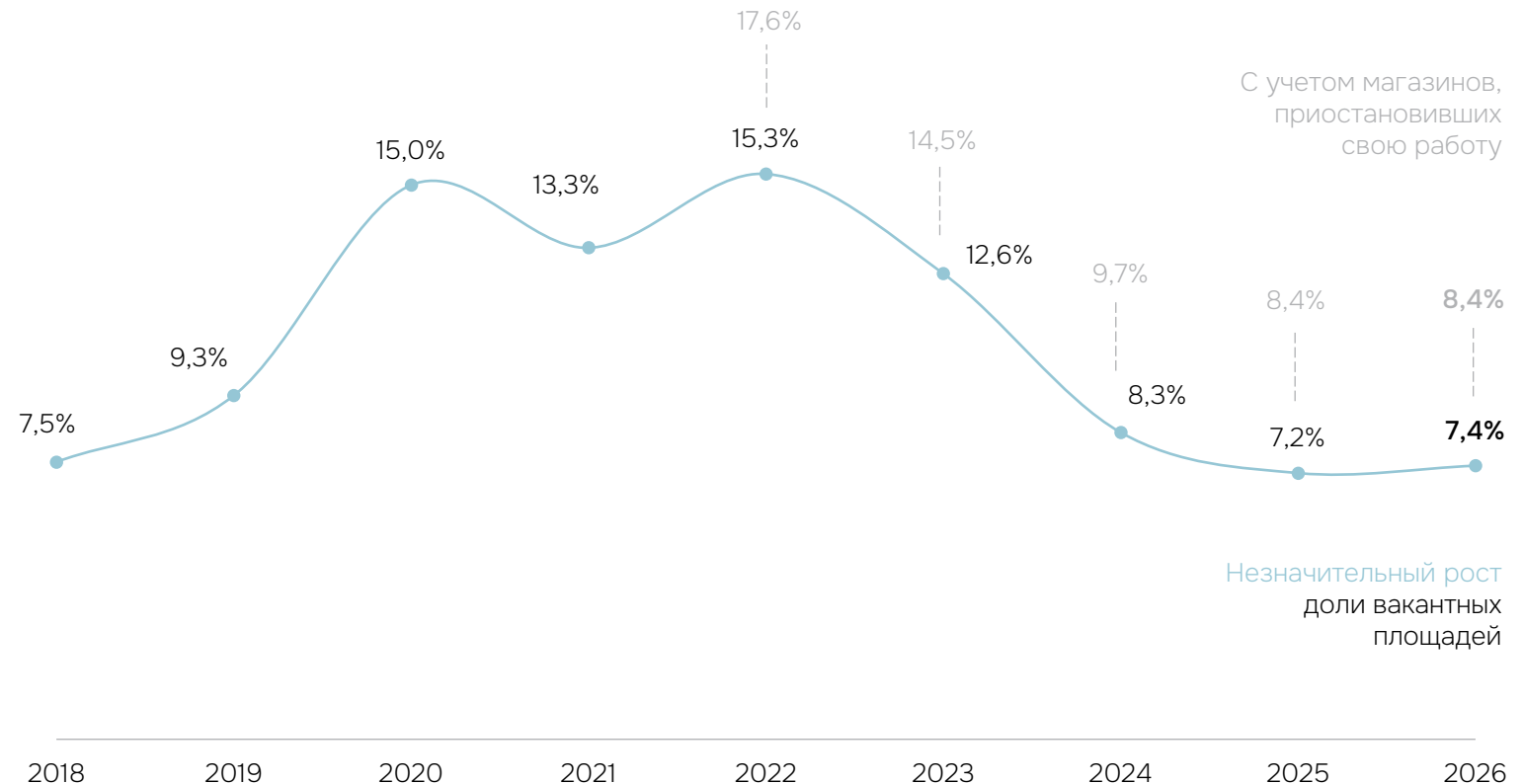
7,4% +0,2 п.п. г/г

Доля свободных площадей
2026

Несмотря на снижение потребительской активности и низкие темпы экспансии операторов, на ключевых торговых улицах столицы сохраняется низкий уровень вакантности – ниже, чем в докризисном 2019 году. **Освобождающиеся площади оперативно заполняются новыми арендаторами**, что говорит об устойчивом интересе к наиболее популярным локациям Москвы.

В перспективе ближайшего года **тенденция на оптимизацию бизнеса и сокращение неприбыльных точек** может привести **к росту вакантности в пределах 1 п.п.**

Динамика доли свободных площадей на ключевых торговых улицах Москвы



В выборку данного исследования входят 12 ключевых торговых улиц Москвы, в их числе Новый Арбат, Тверская, Петровка, Кузнецкий Мост, Никольская, Мясницкая, Маросейка, Покровка, Пятницкая и Камергерский, Столешников, Климентовский переулки.

Динамика доли вакантных площадей на улицах Москвы

5 улиц, где вакансия **снизилась**
2025 → 2026
(Кузнецкий Мост, Маросейка, Новый Арбат, Столешников пер., Тверская)

5 улиц, где вакансия **увеличилась**
2025 → 2026
(Климентовский пер., Мясницкая, Петровка, Покровка, Пятницкая)

2 улицы, где вакансия **не изменилась**
2025 → 2026
(Камергерский пер., Никольская)

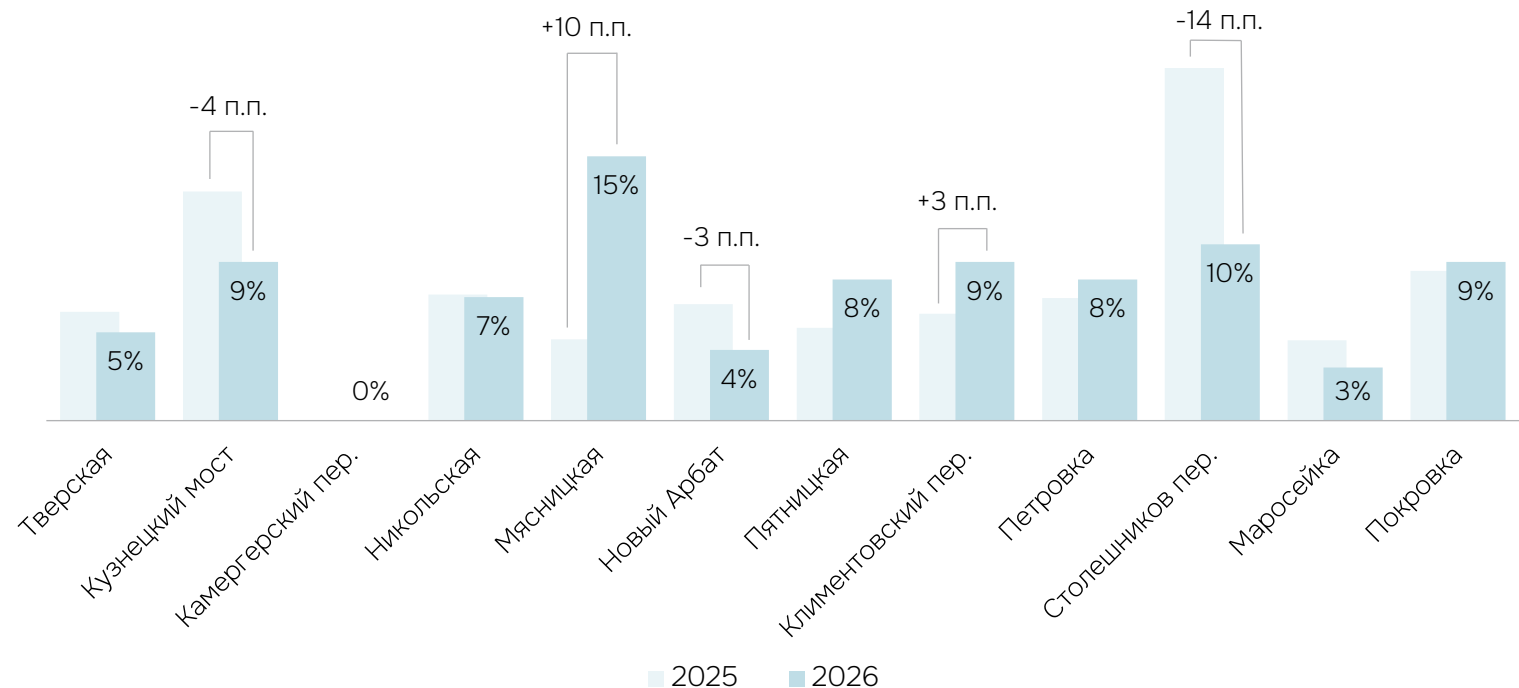
Наиболее востребованными остаются Камергерский переулок, Маросейка и Новый Арбат. Доля вакантных площадей за год не изменилась или снизилась: в 2026 индикатор варьируется от 0% до 4%.

Наиболее позитивную динамику демонстрирует Столешников переулок (показатель снизился с 24% до 10%) преимущественно за счет активизации российских ритейлеров (Avgust, BORK, Pervert и др.). Кузнецкий Мост также находится в фазе восстановления (индикатор снизился с 13% до 9%).

Наибольший рост доли вакантных площадей зафиксирован на Мясницкой улице (с 5% до 15%), что обусловлено закрытием ряда сетевых операторов, в том числе в сегментах общепита (Шоколадница) и fashion (Munz store).

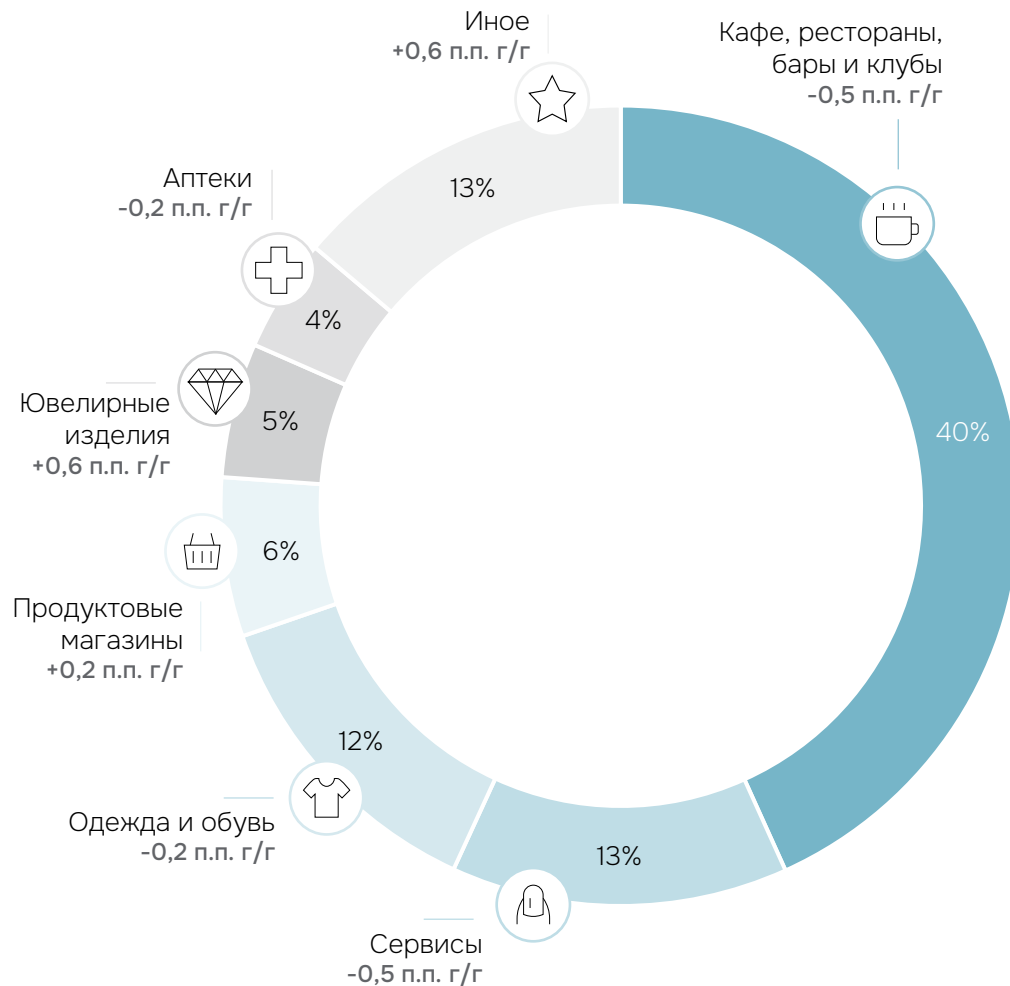
Рынок стабилизируется, однако **тенденция на оптимизацию площадей среди ритейлеров может стать новым вызовом** для собственников торговых пространств.

Динамика доли свободных площадей на ключевых торговых улицах Москвы



Структура арендаторов

Структура арендаторов на ключевых торговых улицах Москвы



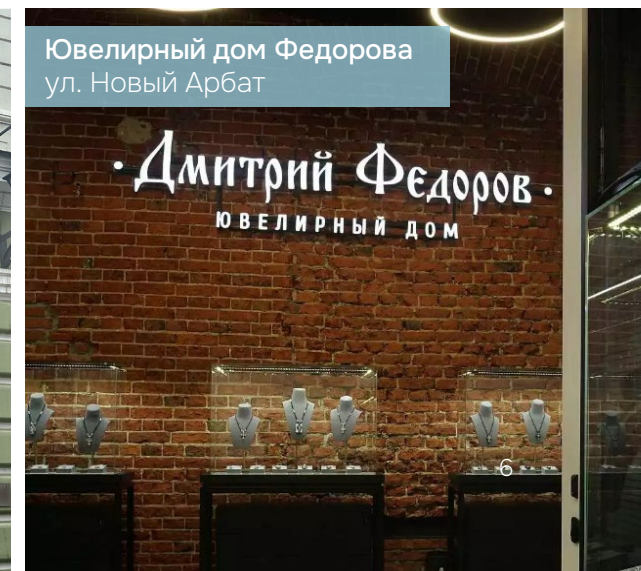
К категории «Иное» относятся: банки, вакантные помещения, салоны связи и электроники, магазины косметики и парфюмерии и др.

Структура арендаторов остается стабильной. Общественное питание по-прежнему лидирует на торговых улицах Москвы. Для сравнения, 5 лет назад доля сегмента в структуре уже составляла 38%. Несмотря на общую тенденцию по сокращению количества магазинов одежды и обуви, доля сегмента в структуре почти не изменилась.

Наибольший рост зафиксирован среди игроков, специализирующихся на ювелирных изделиях (на 0,6 п.п. до 5,0%) – за счет открытия ряда российских игроков (Лазура, Infanta, Moonswoon и др.). Больше всего ювелирных магазинов открыто на Петровке (доля в структуре 22,5%), сохраняющей статус премиального торгового коридора.

Несмотря на то, что структура арендаторов в целом по рынку стабильна, **наблюдается усиление специализации:** ряд улиц закрепляет за собой звание гастрономических или fashion-коридоров.

Примеры ювелирных магазинов, открывшихся на торговых улицах Москвы за год



Как меняются торговые улицы?

Гастрономические коридоры

Преобладают операторы общественного питания

Камергерский и Климентовский переулки,
Мясницкая



Доля операторов общепита на Камергерском и на Климентовском переулках составляет 66% и 58%. Мясницкая также демонстрирует устойчивую динамику: за 5 лет индикатор вырос на 7,3 п.п.

Доля общественного питания на других улицах: 37%.



Fashion-коридоры

Преобладают ритейлеры одежды и обуви

Петровка, Столешников переулок



Исторически 2 улицы являются fashion-коридорами, и их специализация усиливается. За 5 лет индикатор вырос на 9,2 п.п. в Столешниковом переулке и на 8 п.п. на Петровке (до 32%).

Доля одежды и обуви на других улицах: 8%.

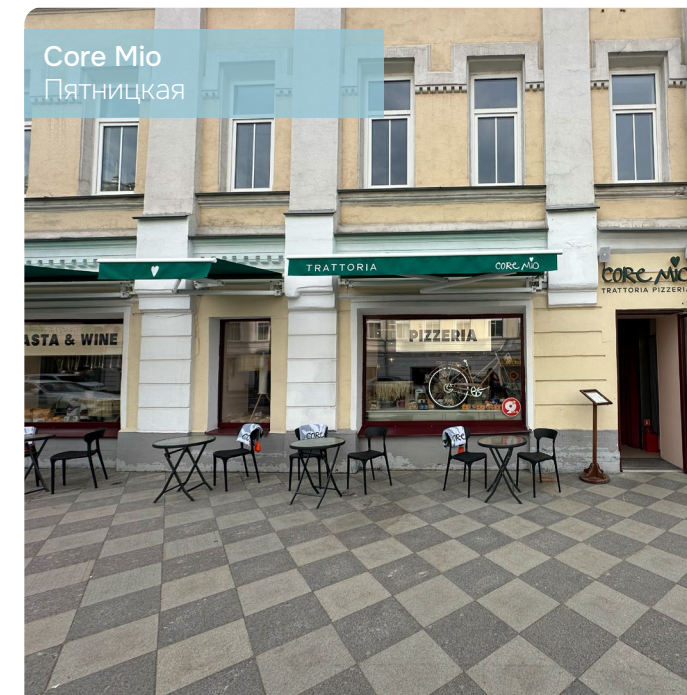


Мультикатегорийные улицы

Разнообразный состав арендаторов

Кузнецкий Мост, Маросейка, Никольская,
Новый Арбат, Покровка, Пятницкая, Тверская

Большинство улиц развиваются как универсальные торговые коридоры. В их структуре преобладают операторы общественного питания (41%), но также представлены магазины одежды и обуви, продуктовые, различные сервисы и аптеки.



Кто открывается на ключевых улицах Москвы?

44 ^{-8 п.п. г/г}
%

Доля **кафе, ресторанов, баров и клубов** в общем числе открытий

Операторы общепита лидируют по количеству открытий, однако за год их доля в структуре открытий сократилась. На Пятницкой начали работу первые проекты холдинга GasparovLife: Core Mio, Loave и Romme Verte. Также расширяются и сетевые заведения: Хачапури и Вино на Мясницкой, PIMS и Дринкит на Пятницкой.



10 ^{+1 п.п. г/г}
%

Доля **сервисов** в общем числе открытий

Третье место по числу открытий заняли услуги и сервисы. Онлайн-игроки выходят на ключевые торговые улицы. Так, на Мясницкой открылся в тестовом формате магазин ФЛАУВАУ, где представлены товары селлеров и партнеров.



18 ^{+3 п.п. г/г}
%

Доля **одежды и обуви** в общем числе открытий

Рост доли открытий наблюдается со стороны fashion-арендаторов. Основным драйвером стало развитие российских брендов. Больше всего открытий произошло на Петровке: Annuko, Eclata, Ellyme, IRKE, Lyua Plus, а также обновленный Ushatava. На Кузнецком Мосту состоялся запуск флагманского магазина IRNBY.

Остальные 28% открытий приходятся на следующие категории: продуктовые магазины, аптеки, ювелирные изделия и др. Учитываются как открытия арендаторов на вакантных площадях, так и смена прежних операторов в период со II квартала 2025 по II квартал 2026.

Кто закрывается на ключевых улицах Москвы?

Всего на улицах Москвы закрылось 119 операторов, что почти в 2 раза превышает итоги прошлого года, когда было закрыто 72. При этом почти треть (36) блоков осталась вакантной.

46 % **+3 п.п. г/г**

Доля **кафе, ресторанов, баров и клубов** в общем числе закрытий

Общественное питание – категория с наибольшим числом закрытий: за год на улицах столицы **закрылось 55 точек**. Почти треть закрытий обеспечивают сетевые операторы (31%). Конкуренция в сегменте остается высокой.

Примеры сетей, закрывавших точки

Шоколадница



cofix

PRICE COFFEE

Сегодня более востребованы сети, которые фокусируются на персональном подходе и кастомизации (например, Дринкит, Surf Coffee). Кроме того, игроки также вынуждены конкурировать с продуктовыми сетями, развивающими сегмент готовой еды, кулинарии и кофе-поинтов.



19 % **+1 п.п. г/г**

Доля **одежды и обуви** в общем числе закрытий

За год работу прекратили магазины сразу трех люксовых итальянских брендов. Столешников переулок покинули Salvatore Ferragamo и Damiani, проработавшие более 14 и 8 лет соответственно.

Освободившиеся площади заняли российские Redcode и Marem. Также закрылся Loro Piana, арендовавший помещение на Никольской улице около 6 лет, его место занял итальянский бренд – Kiton.



Остальные 35% закрытий приходятся на следующие категории: продуктовые магазины, аптеки, ювелирные изделия и др. Учитываются арендаторы, прекратившие свою деятельность и освободившие площади в период со II квартала 2025 по II квартал 2026.

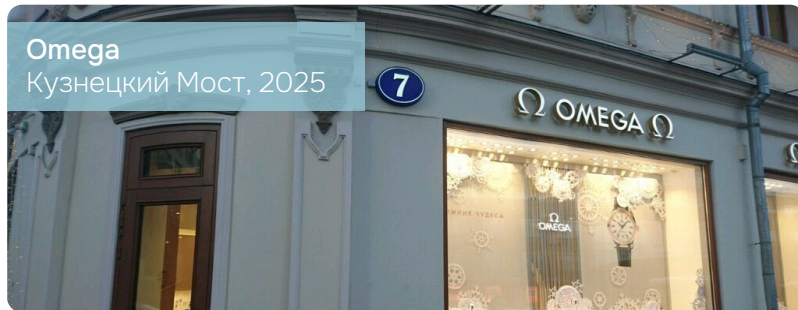
Приостановок практически не осталось

1,0 %
-0,2 п.п. г/г

Доля приостановивших
работу магазинов
2026

В 2022 году магазины, приостановившие свою деятельность, присутствовали на 5 из 12 ключевых торговых улиц Москвы, их доля составляла 2,2%. К 2026 году ситуация существенно изменилась: **10 магазинов, приостановивших свою деятельность, остается только в 2 из 12 коридоров.**

За последний год торговые пространства освободили Chanel на Петровке и Omega на Кузнецком Мосту. Таким образом, на Кузнецком Мосту не осталось потенциальной вакансии. По мере истечения сроков договоров аренды операторы покидают торговые пространства.



Улицы, на которых сохранились магазины,
приостановившие свою деятельность

Столешников переулок

DIOR



LOUIS VUITTON

PRADA

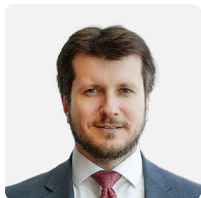


Петровка

GUCCI

TIFFANY & Co.





Микаэл Казарян

Член совета директоров,
руководитель департамента
рынков капитала и инвестиций

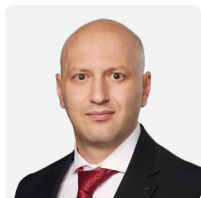
Mikael.Kazaryan@ibcrealestate.ru



Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики

Ekaterina.Nogay@ibcrealestate.ru



Евгений Саурин

Руководитель департамента
стратегического консалтинга

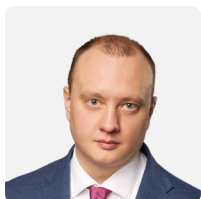
Evgeny.Saurin@ibcrealestate.ru



Валерия Шураева

Заместитель руководителя
департамента исследований
и аналитики

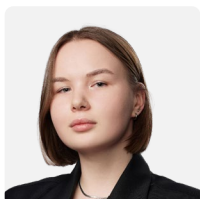
Valerya.Shuraeva@ibcrealestate.ru



Владимир Чернусь

Руководитель направления
торговой недвижимости

Vladimir.Chernus@ibcrealestate.ru



Ксения Каменская

Старший аналитик департамента
исследований и аналитики

Ksenia.Kamenskaya@ibcrealestate.ru

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

