



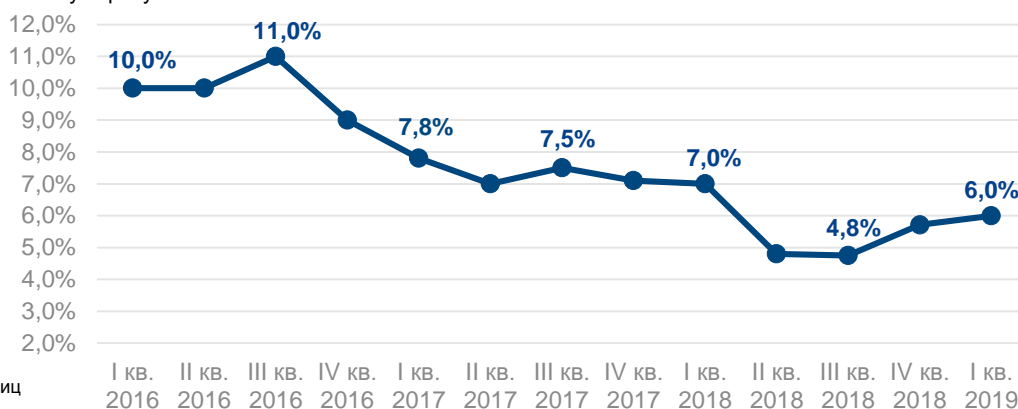
Основные индикаторы рынка

	I кв. 2017	I кв. 2018	I кв. 2019
Общий объем площадей объектов street retail в центре Москвы*, тыс. м ²	541,2	560,1	562,5
Количество торговых помещений на центральных коридорах, штук	3 123	3 125	3 110
Средняя площадь арендованных помещений, м ²	154	140	180
Уровень вакантности, %	7,8	7,0	6,0

*На основе анализа 90 улиц в центре Москвы

Предложение

В I квартале 2019 г. доля вакантных площадей на центральных коридорах Москвы по-прежнему осталась стабильной – 6,0% против 5,7% в IV квартале 2018 г. Баланс на рынке стрит-ритейла сохраняется благодаря активному спросу.



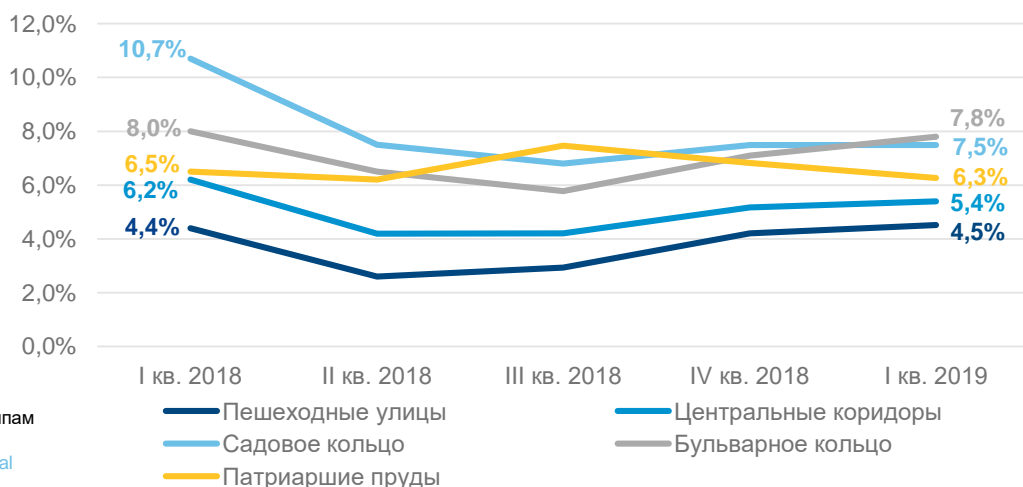
Динамика среднего уровня вакантности центральных улиц Москвы, %

Источник: Colliers International

*Пешеходные улицы, центральные торговые коридоры, Садовое кольцо, Бульварное кольцо, Патриаршие пруды

По данным Colliers International, высокий уровень вакантности зафиксирован на Бульварном кольце (7,8%), в то время как наиболее динамично в течение I квартала заполнялись помещения, расположенные на центральных торговых коридорах и пешеходных улицах; здесь показатель вакантности составил 5,4% и 4,5% соответственно.

В начале 2019 г. наблюдается снижение доли свободных площадей на Столешниковом переулке (5,5% против 9,2% в 2018 г.). Довольно большой рост вакантности был зарегистрирован на улицах: Арбат (на 3,4 п.п.), Никольская (на 6,0 п.п.). Изменения произошли за счет закрытия на Никольской и Арбате ряда магазинов – Glenfield и FLO&JO, Intimissimi, «Аленка» и точек общественного питания «Гадкий Койот», Cofix, «Крошка Картошка», Prime café и др.



Динамика вакантности по типам торговых коридоров, %

Источник: Colliers International

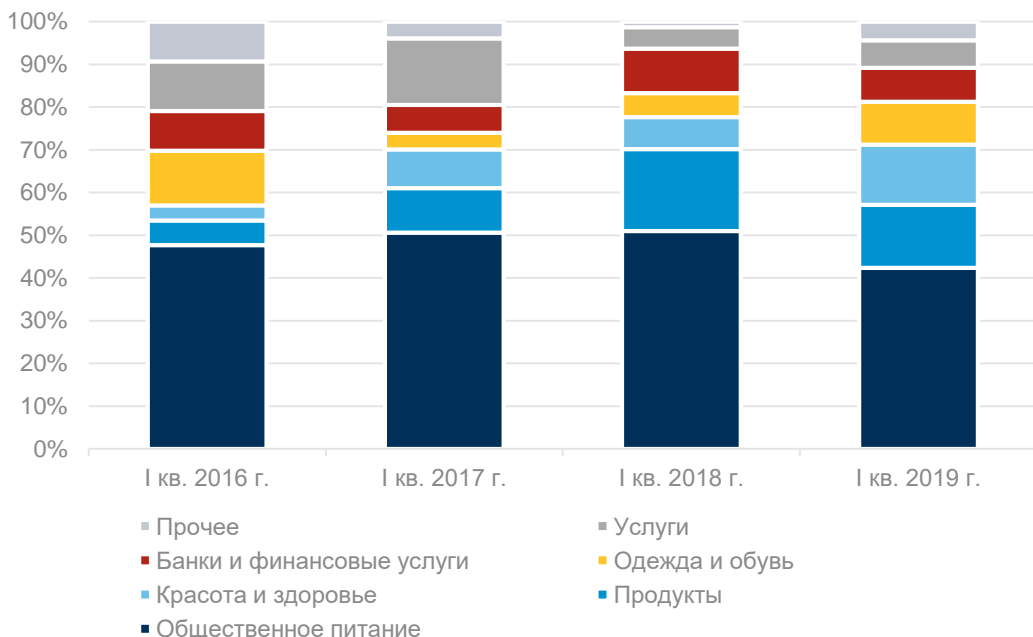
Спрос

При ротации арендаторов помещений на центральных торговых улицах существенную часть занимают заведения общественного питания – 42% от общего объема предложения. Вторыми активными игроками рынка с точки зрения поглощения арендуемых площадей после общепита стали продуктовые магазины – 15%. В отличие от предыдущего года увеличилась доля помещений, занимаемых салонами красоты (14% против 7% в I квартале 2018 г.) и магазинами одежды и обуви (10% против 6% в I квартале 2018 г.).

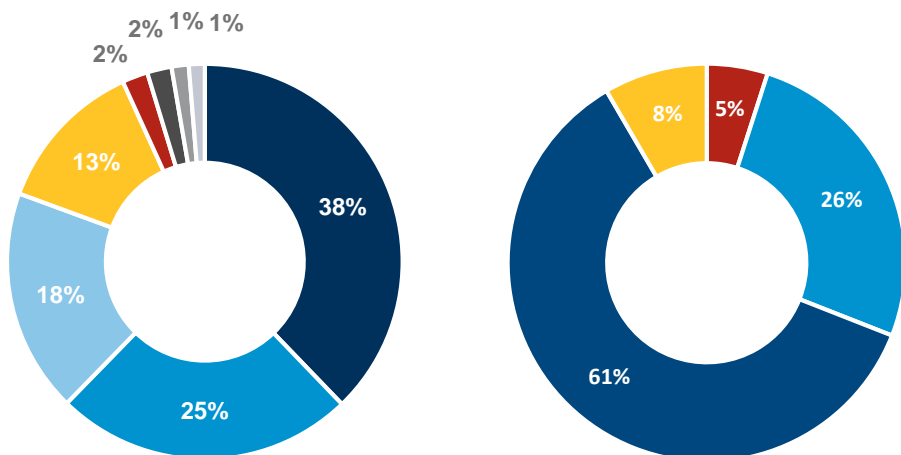


Динамика распределения спроса на рынке аренды помещений по профилю ретейлера, %

Источник: Colliers International



По результатам I квартала 2019 г. более половины операторов общественного питания представляют форматы ресторанов и кафе, на них суммарно приходится 63%. Также в список популярных форматов вошли бары (18%) и кофейни (13%). Из общего числа всех арендуемых под общепит помещений на главных коридорах более 90% заведений относится к ценовым сегментам «средний» и «средний +» (61% и 26% от общего числа заведений соответственно). Московский рынок стрит-ритейла, как и прежде, пополняется новыми операторами питания. К примеру, среди таких открытий – ресторан «Иностранцы» на Тверском бульваре, бургерная Remy Burger на Большой Дмитровке и кофейня Starbucks Reserve Bar на Неглинной – первое и единственное заведение премиальной сети Starbucks, где посетители смогут попробовать самые редкие и необычные сорта кофе собственной обжарки, авторские напитки на основе эспрессо и альтернативные способы заваривания кофе.



Структура заведений общепита за I квартал 2019 г., по типу заведений и ценовому сегменту, %

Источник: Colliers International



Открытия

В первой четверти 2019 г. знаковым событием стало открытие «Депо» – самого большого в России фуд-корта площадью 11 000 м² на месте бывшего Миусского трамвайного депо. Стремительное развитие ресторанного бизнеса в большом городе начало стимулировать крупные холдинги и новые стартапы к адаптации и созданию новых форматов общественного питания, продолжив тенденцию, начавшуюся во второй половине 2018 г. Среди таких открытий в гастрономических кварталах можно выделить такие проекты, как «Китайская забегаловка» от Novikov Group, «Хеллоу пипл!» от владельцев «Кофемании», первое заведение – корнер премиум-класса сети ресторанов «Теремок» под брендом «Припек» и новый совместный проект Эмина Агаларова и Григория Лепса – Lesnoy. В силу высокой популярности и трафика на основных гастрорынках Москвы, все больше ресторанных сетей будут открывать в них свои новые заведения в будущем.

Также стоит отметить небольшую активность fashion-операторов. Большая Дмитровка пополнилась первым флагманским магазином Tumi на первом этаже особняка, Покровка – офлайн-точкой интернет-магазина винтажной одежды Total Vintage, а Третьяковский проезд – монобрендовым шоурумом Chloe.

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	ПРОФИЛЬ
Депо	Лесная ул., д. 20, стр. 3	Общепит
Starbucks Reserve Bar	Неглинная ул., д. 15	Общепит
Иностранцы	Тверской б-р, д. 24	Общепит
Вермутерия	Б. Путинковский пер., д. 5	Общепит
Remy Burger	Б. Дмитровка ул., д. 12	Общепит
Tumi	Б. Дмитровка ул., д. 13	Fashion
Chloe	Третьяковский пр-д, д. 1	Fashion
Total Vintage	Покровка ул., д. 1	Fashion
Crocus Fitness	Земляной Вал ул., д. 41, стр. 1	Фитнес
ARENA by Soho Family	Кутузовский пр-т, д. 36, стр. 11	Ночной клуб



Ключевые открытия в I квартале 2019 г. на центральных улицах Москвы
Источник: Colliers International

Коммерческие условия

В целом ставки аренды на центральных улицах в I квартале 2019 г. не претерпели сильных изменений. Ввиду нехватки качественных площадей до 200 м², произошел рост ставок на Арбате и Кузнецком Мосту в среднем на 15%. Снижение арендных ставок наблюдается в Столешниковом переулке (на 20%), на Большой Никитской (на 12%) и Тверской (на 5%) улицах вследствие изменения состава экспонируемых помещений.

	IV кв. 2018 г.		I кв. 2019 г.	
	СТАВКА MIN	СТАВКА MAX	СТАВКА MIN	СТАВКА MAX
Столешников пер.	180 000	300 000	180 000	240 000
Тверская ул.	78 000	148 000	60 000	140 000
Кузнецкий Мост ул.	100 000	200 000	87 000	220 000
Петровка ул.	77 000	180 000	59 000	130 000
Мясницкая ул.	70 000	152 000	86 000	152 000
Арбат ул.	80 000	170 000	64 000	204 000
Новый Арбат ул.	88 000	130 000	65 000	130 000
Рождественка ул.	125 000	136 000	122 000	136 000
Пятницкая ул.	61 000	180 000	58 000	180 000
Б. Никитская ул.	70 000	130 000	70 000	114 000



Динамика ставок аренды на центральных улицах Москвы, руб./м²/год
Источник: Colliers International

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ STREET RETAIL

Екатерина Подлесных
Директор по России
Ekaterina.Podlesnykh@colliers.com

ИССЛЕДОВАНИЯ

Вероника Лежнева
Директор
Veronika.Lezhneva@colliers.com

Лолита Леонтьева
Младший аналитик
Lolita.Leontyeva@colliers.com

МАРКЕТИНГ И PR

Ольга Бакулина
Региональный директор
Olga.Bakulina@colliers.com

123112 Москва
Пресненская набережная, д. 10 | БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52 этаж
Тел. +7 495 258 51 51
www.colliers.ru



Copyright © 2019 Colliers International

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers International не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

