



Colliers

Accelerating success

Россия | Москва
I полугодие 2021 г.

Торговая недвижимость. Стрит-ритейл

Таблица 1
Основные индикаторы рынка*

Источник: Colliers

	П1 2019	П1 2020	П1 2021
Общий объем площадей объектов стрит-ритейла в центре Москвы*, кв. м	562 700	565 300	568 600
Количество торговых помещений на центральных улицах, шт.	3 140	3 130	3 160
Средняя площадь арендованных помещений, кв. м	180	181	181
Уровень вакантности, %	5,6	8,0	11,9

*На основе анализа 90 улиц в центре Москвы

Предложение

По итогам II квартала 2021 г. средний уровень вакантности в стрит-ритейле (центральные торговые коридоры Москвы) составил 11,9%, что выше прошлогоднего показателя аналогичного периода на 3,9 п. п. (8,0% во II квартале 2020 г.). При этом по сравнению с итогами I квартала 2021 г. доля свободных площадей снизилась на 0,5 п. п. Это первый раз с начала пандемии в марте 2020 г., когда вакантность в сегменте стрит-ритейла стала сокращаться.

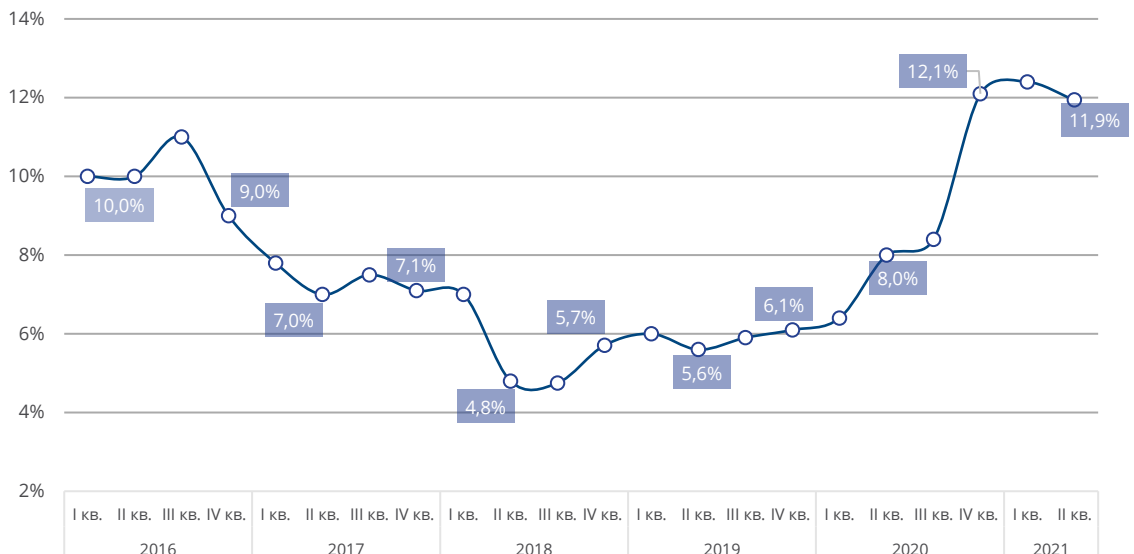
Снижение свободных площадей говорит об оживлении рынка стрит-ритейла благодаря снятию многих ограничительных мер, что способствовало активизации офлайн-деятельности игроков.

В целом, сокращение доли вакантных площадей происходило за счет активного развития e-commerce, концепций общепита и мини-форматов продуктовых ритейлеров, под которые бизнес искал новые помещения как в центре, так и в спальных районах. Помимо этого, все больше брендов думают о диверсификации бизнеса и освоении новых сегментов, что также сокращает вакантность.

График 1

Динамика среднего уровня вакантности центральных улиц Москвы, %

Источник: Colliers



В целом за первое полугодие 2021 г. арендаторы сменились в 4% помещений в центре столицы. В течение шести месяцев 2021 г. динамично заполнялись помещения, расположенные на пешеходных улицах (-2,1 п. п.), на Патриарших прудах (-2,1 п. п.) и на Бульварном кольце (-4,5 п. п.).

Незначительный рост доли вакантных помещений был зафиксирован на центральных торговых улицах (+0,1 п. п.) и на Садовом кольце (+1,6 п. п.).

Новый Арбат (-3 п. п.) впервые за долгое время стал активно пополняться новыми проектами (их количество под конец полугодия возросло до 15): кофейня Starbucks, спортивный магазин Adidas, бар «Мумий Тролль music bar», гастробар «Волки & Елки», сеть заведений «Чайхана Navat» и др. Примечательно, что для «Чайханы Navat» данная локация будет второй в Москве после Большой Лубянки ул.

В первом полугодии 2021 г. было зафиксировано 257 открытий, что на треть больше показателя 2020 г., но ниже на 38% показателя 2019 г. Причем 128 открытий пришлось на операторов категории «общественное питание» — в три раза больше, чем в 2020 г., но меньше на 29%, чем в 2019 г.

В то же время в первом полугодии 2021 г. было на 5% больше закрытий по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Больше всего пришлось на категории «общественное питание», «красота и здоровье» и «услуги» — суммарно 144 закрытий, что на 19% выше показателя 2020 г., но ниже 2019 г. на 26%.

График 2
Динамика вакантности по типам торговых коридоров, %

Источник: Colliers

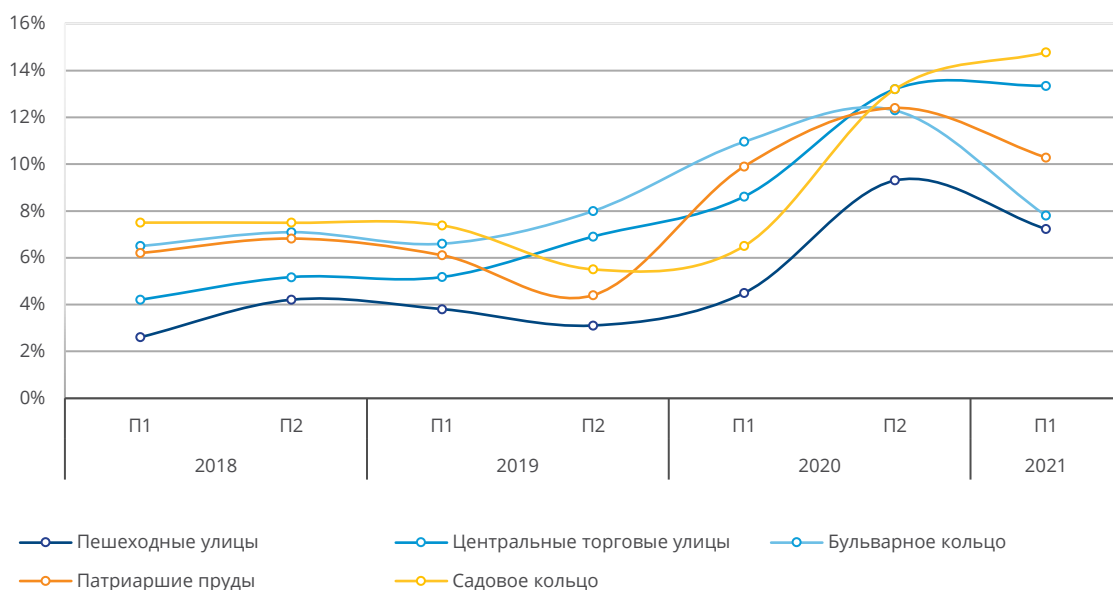


Таблица 2
Динамика вакантности основных торговых улиц Москвы, %

Источник: Colliers

Улица	П2 2019	П1 2020	П2 2020	П1 2021
Мясницкая ул.	6%	7%	6%	18%
Петровка ул.	7%	7%	12%	14%
Кузнецкий Мост ул.	3%	2%	4%	8%
Арбат ул.	3%	8%	10%	9%
Новый Арбат ул.	6%	5%	9%	6%
Столешников пер.	5%	4%	9%	7%
Пятницкая ул.	2%	3%	7%	7%
Рождественка ул.	0%	4%	6%	2%

Коммерческие условия

По итогам первого полугодия 2021 г. верхний диапазон ставок увеличился в Столешниковом переулке (+19%), на Тверской ул. (+26%), Большой Никитской ул. (+31%), а также на Пятницкой ул., где показатель увеличился в 2,5 раза из-за выхода дорогостоящего помещения площадью 219 кв. м (Пятницкая ул., д. 16, стр. 1).

Увеличение запрашиваемых ставок произошло за счет появления на рынке дорогостоящих помещений, имеющих хорошее расположение с интенсивным пешеходным трафиком и/или качественную отделку.

Снижение верхнего диапазона было зафиксировано на Кузнецком Мосту ул. (-1%), Петровке ул. (-9%), Мясницкой ул. (-6%), Новом Арбате ул. (-29%) и Арбате ул. (-26%).

Нижний диапазон ставок снизился на многих центральных улицах Москвы за исключением двух — Петровки ул. (+12%) и Большой Никитской ул. (+14%).

В целом снижение ставок происходило преимущественно за счет понижения арендной ставки на некоторые помещения для повышения спроса на них со стороны потенциальных арендаторов. Данный шаг, в свою очередь, даст виток к развитию рынка стрит-ритейла и к появлению новых проектов и форматов для ритейлеров, которые ранее не могли позволить себе снять помещения в данных локациях.

Таблица 3

Арендные ставки на центральных улицах Москвы, руб./кв. м/год*

Источник: Colliers

Улица	П1 2020		П1 2021	
	Мин.	Макс.	Мин.	Макс.
Столешников пер.	162 000	251 000	153 000	299 000
Тверская ул.	59 000	152 000	48 000	191 000
Кузнецкий Мост ул.	130 000	236 000	73 000	234 000
Петровка ул.	52 000	135 000	58 000	123 000
Мясницкая ул.	62 000	124 000	44 000	116 000
Б. Никитская ул.	70 000	129 000	92 000	133 000
Новый Арбат ул.	53 000	138 000	45 000	98 000
Пятницкая ул.	66 000	75 000	40 000	186 000
Арбат ул.	61 000	135 000	44 000	100 000

*На основе анализа помещений 100–300 кв. м

Прогноз

Несмотря на старт третьей волны из-за роста заболеваемости и внедрение новых антиковидных мер в категории общепита (QR-коды, функционирование стационарных зон для вакцинируемых или посетителей с наличием ПЦР-тестов и веранд для невакцинируемых), сегмент стрит-ритейла может продолжить плавное восстановление, если не будут введены более радикальные меры, затрагивающие деятельность и других типов ритейлеров. В целом сегмент стрит-ритейла остается одним из наиболее уязвимых направлений коммерческой недвижимости, но в то же время и одним из готовых к изменениям, гибких сегментов рынка.

Если во II квартале прошлого года собственники еще неохотно шли на уступки, то в 2021 г. прослеживается обратная тенденция: владельцы предпочитают отдавать помещения по сниженной ставке, нежели оставлять их пустыми, т.к. присутствует неопределенность в деятельности бизнеса в краткосрочной перспективе и в восстановлении покупательной способности россиян.

Контакты

Стрит-ритейл

Станислав Бибик
Партнер
+7 495 258 5151
Stanislav.Bibik@colliers.com

Валерия Гвоздева
Заместитель директора
+7 495 258 5151
Valeria.Gvozdeva@colliers.com

Исследования

Вероника Лежнева
Директор
+7 495 258 5151
Veronika.Lezhneva@colliers.com

Лолита Леонтьева
Аналитик
+7 495 258 5151
Lolita.Leontyeva@colliers.com

Маркетинг & PR

Ольга Бакулина (MCIM)
Региональный директор
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@colliers.com

Copyright © 2021 Colliers

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 не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

Россия, 123112 Москва
Пресненская набережная, д. 10
БЦ «Башня на Набережной»
блок С, 52 этаж



Accelerating success.