



Colliers

Accelerating success

Россия | Москва  
III квартал 2021 г.

# Торговая недвижимость. Стрит-ритейл



**Таблица 1**  
Основные индикаторы рынка\*

Источник: Colliers

	III кв. 2019	III кв. 2020	III кв. 2021
Общий объем площадей объектов стрит-ритейла в центре Москвы*, кв. м	562 700	565 400	569 000
Количество торговых помещений на центральных улицах, шт.	3 127	3 133	3 161
Средняя площадь арендованных помещений, кв. м	179	181	182
Уровень вакантности, %	5,9	8,4	12,2

\*На основе анализа 90 улиц в центре Москвы

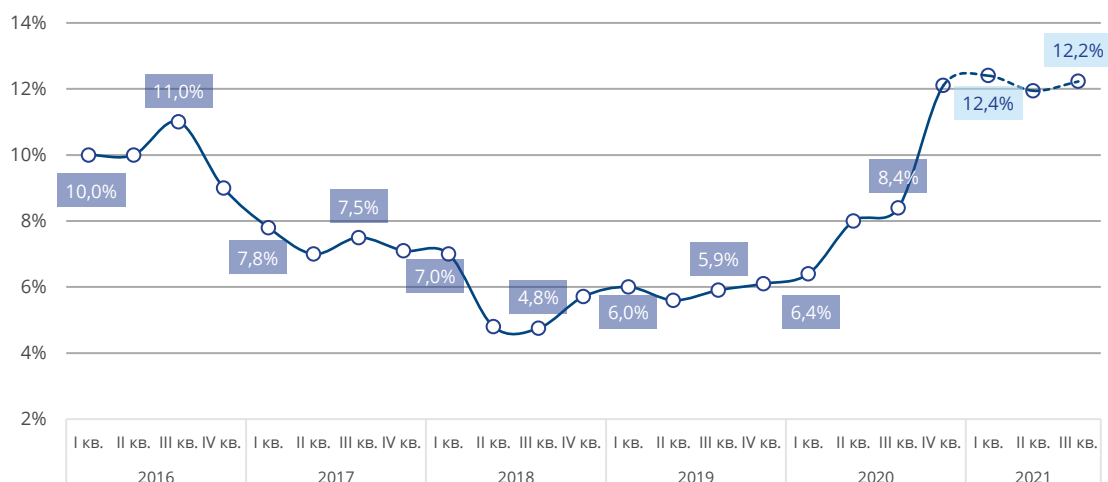
## Предложение

В течение последних 12 месяцев, когда сегмент стрит-ритейла испытывал на себе последствия ограничений в результате корона-кризиса, уровень вакантности на центральных улицах Москвы колебался в пределах 12%. С учетом новых антиковидных мер, которые действовали в конце II квартала и начале III квартала 2021 г., намечившиеся ранее планы по восстановлению рынка незначительно замедлились. Несмотря на то что сейчас доля вакантных площадей выше докризисных значений в два раза, рост доли свободных площадей замедлился с IV квартала 2020 г. Это позволяет говорить о достижении некой «ковидной нормы» вакантности, при которой мы наблюдаем ротацию арендаторов и локальные увеличения свободных площадей, но в среднем по рынку ситуация остается стабильной.

Оживление центрального рынка стрит-ритейла продолжает происходить точечно, однако на некоторых улицах пока не хватает активности со стороны ритейлеров и операторов общественного питания, что вполне объяснимо на фоне сложного периода в июле этого года.

**График 1**  
Динамика среднего уровня вакантности центральных улиц Москвы, %

Источник: Colliers

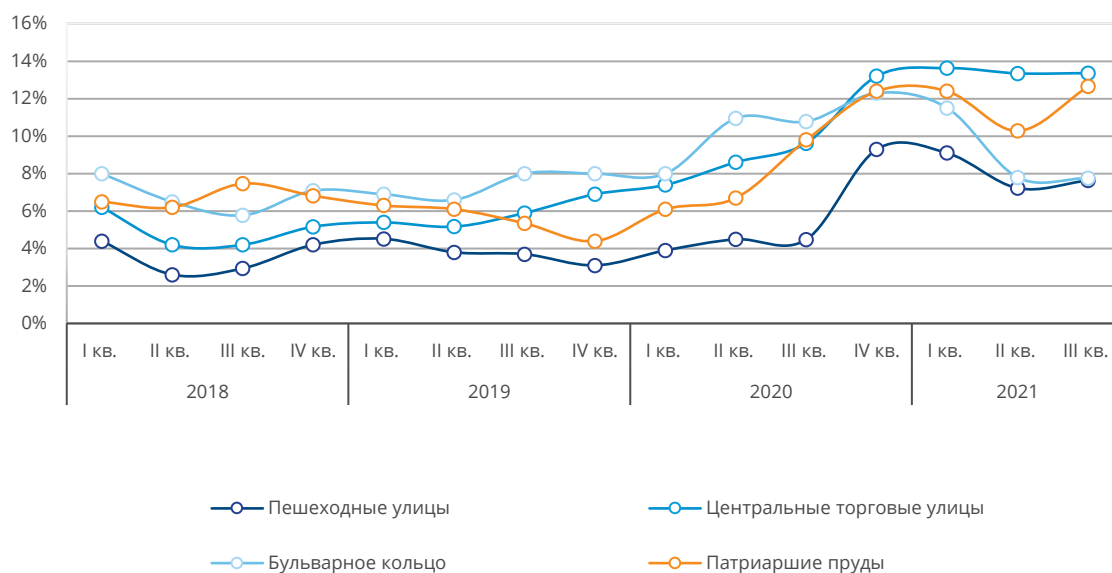


В III квартале 2021 г. сохраняется большой объем вакантных площадей практически на всех коридорах столицы, однако в период января–сентября 2021 г. некоторые торговые улицы пополнялись новыми арендаторами: пешеходные (-1,5 п. п.), центральные торговые улицы (-0,3 п. п.) и Бульварное кольцо (-3,7 п. п.).

За девять месяцев 2021 г. арендаторы сменились в 6% помещений (против 5% в 2020 г., 11% в 2019 г.), еще 7% арендовали вакантные лоты. Всего было зафиксировано 407 открытий в центре столицы в исследуемый период, что в два раза выше показателя аналогичного периода 2020 г., однако и количество закрытий, по сравнению с прошлым годом, оказалось выше в 1,5 раза. Рост закрытий был вызван внедрением ряда ограничительных мер по борьбе с коронавирусной инфекцией, например, Постановлением главного государственного санитарного врача «О проведении профилактических прививок отдельным группам граждан по эпидемическим показаниям», Указом мэра Москвы «О QR (куар) кодах», переводом 30% сотрудников на удаленную работу и др. Больше всего пострадал сегмент общепита: многие заведения оказались не способны быстро адаптироваться к новым требованиям, что привело к падению выручки почти на 50–90% и, как следствие, к вынужденному закрытию или временному приостановлению деятельности. Примечательно, что новые арендаторы, занявшие пустовавшие помещения в III квартале, также представляли сегмент общепита (71 открытие), причем число новых заведений превышает число закрытых на 28%.

**График 2**  
Динамика вакантности по типам торговых коридоров, %

Источник: Colliers



**Таблица 2**  
Динамика вакантности основных торговых улиц Москвы, %

Источник: Colliers

Улица	III кв. 2018	III кв. 2019	III кв. 2020	III кв. 2021
Мясницкая ул.	1%	5%	8%	19%
Петровка ул.	4%	7%	7%	11%
Кузнецкий Мост ул.	3%	3%	2%	7%
Арбат ул.	3%	4%	8%	8%
Новый Арбат ул.	3%	4%	7%	7%
Столешников пер.	12%	7%	5%	11%
Пятницкая ул.	2%	2%	4%	11%
Рождественка ул.	0%	4%	4%	2%

## Коммерческие условия

В текущих реалиях наблюдается две тенденции на рынке стрит-ритейла для собственников помещений – долгие и короткие стратегии.

Долгие стратегии реализуются собственниками, которые предпочитают сдавать помещения «низкорисковым» бизнесам арендаторов (например, продукты, аптеки и сетевые компании) или помещения со значительным дисконтом с возможностью для многих ритейлеров развиваться в новых для них локациях. Помимо этого, активно используется практика деления крупных помещений на более мелкие нарезки и размещения собственного бизнеса и франшиз в лотах.

На сегодняшний день 30% сегмента составляют короткие стратегии. Обычно при такой стратегии собственники сдают свободные лоты по завышенным ставкам, которые приближены к допандемийным показателям, и выдвигают жесткие условия договоров для потенциальных арендаторов. В крайних случаях принимается решение о консервации помещений на «неопределенный срок» или сдаче помещений для стартапов, которые являются более рискованными по сравнению с «низкорисковыми».

**Таблица 3**

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

Источник: Colliers

Улица	III кв. 2020		III кв. 2021	
	Мин.	Макс.	Мин.	Макс.
Столешников пер.	153 000	251 000	153 000	292 000
Тверская ул.	48 000	131 000	48 000	215 000
Кузнецкий Мост ул.	95 000	248 000	73 000	234 000
Петровка ул.	52 000	172 000	60 000	134 000
Мясницкая ул.	71 000	125 000	36 000	127 000
Б. Никитская ул.	87 000	129 000	92 000	117 000
Новый Арбат ул.	44 000	180 000	46 000	129 000
Пятницкая ул.	66 000	75 000	44 000	186 000
Арбат ул.	34 000	103 000	44 000	83 000

\*На основе анализа помещений 100–300 кв. м

## Прогноз

Непродолжительная третья волна внесла свои коррективы в восстановление сегмента стрит-ритейла — изменились потоки посетителей, которые опять подверглись психологическому давлению в связи с резким ростом заболеваемости и вернулись на удаленный формат работы. Это, в свою очередь, привело к возобновлению спроса на спальные районы со стороны ритейлеров и временному оттоку арендаторов с центральных улиц.

Несмотря на небольшой рост доли вакантных площадей в III квартале, нет очевидной картины, как будет развиваться рынок стрит-ритейла в сезон 2021/2022 из-за высокой вероятности наступления четвертой волны (по словам департамента здравоохранения). При негативном сценарии мы увидим сохранение «ковидной нормы» вакантности на центральных улицах, вследствие чего усилится популярность локаций вблизи к жилым застройкам. При условии развития благоприятного сценария в текущем сезоне, в сегменте стрит-ритейла мы увидим активное заполнение большинства центральных улиц, в особенности бизнес- и студенческих локаций.

## Контакты

### Стрит-ритейл

**Станислав Бибик**  
Партнер  
+7 495 258 5151  
[Stanislav.Bibik@colliers.com](mailto:Stanislav.Bibik@colliers.com)

**Валерия Гвоздева**  
Заместитель директора  
+7 495 258 5151  
[Valeria.Gvozdeva@colliers.com](mailto:Valeria.Gvozdeva@colliers.com)

### Исследования

**Вероника Лежнева**  
Директор  
+7 495 258 5151  
[Veronika.Lezhneva@colliers.com](mailto:Veronika.Lezhneva@colliers.com)

**Лолита Леонтьева**  
Аналитик  
+7 495 258 5151  
[Lolita.Leontyeva@colliers.com](mailto:Lolita.Leontyeva@colliers.com)

### Маркетинг & PR

**Ольга Бакулина, MCIM**  
Региональный директор  
+7 495 258 5151  
[Olga.Bakulina@colliers.com](mailto: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.