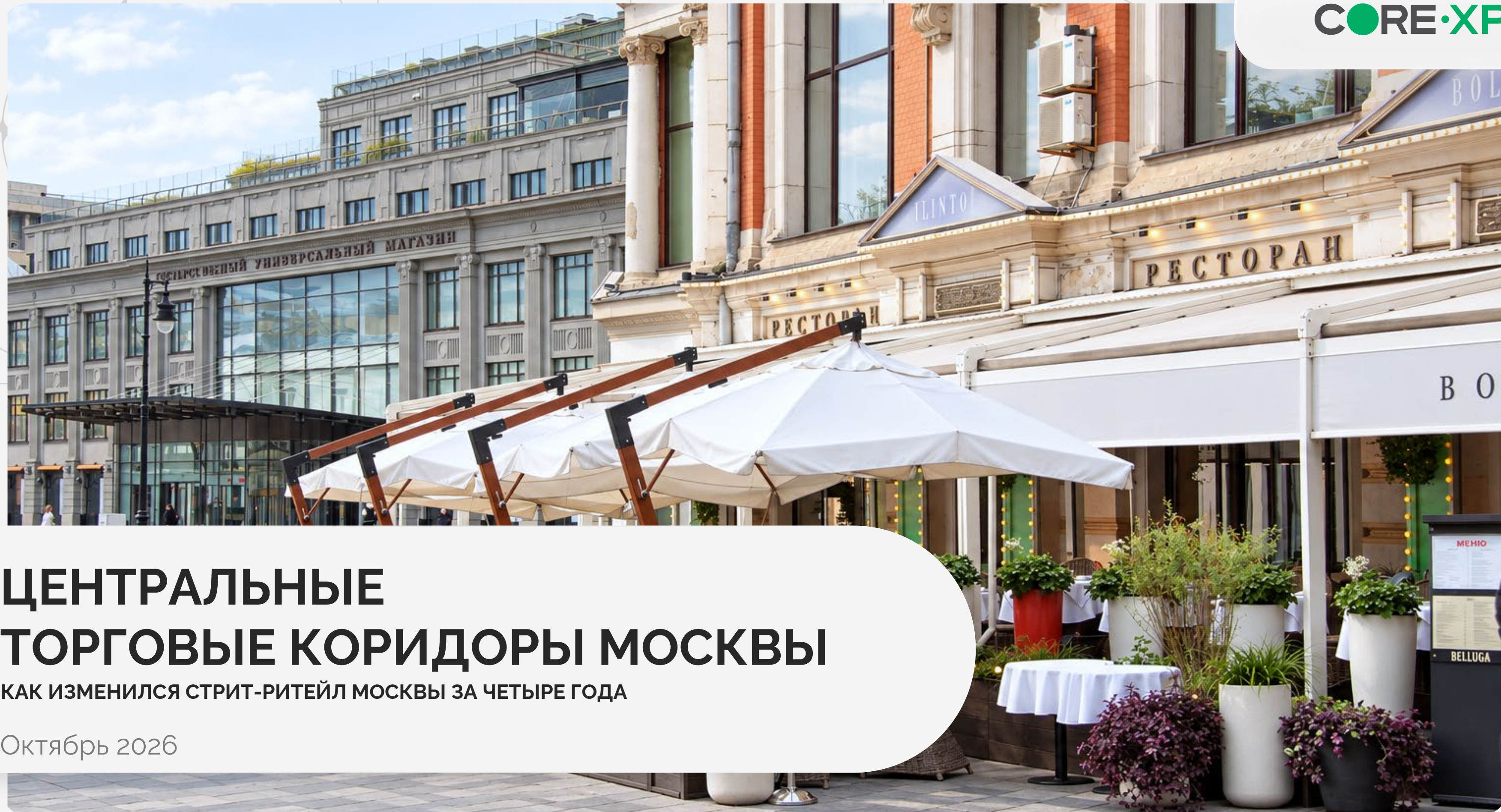




ЦЕНТРАЛЬНЫЕ ТОРГОВЫЕ КОРИДОРЫ МОСКВЫ

КАК ИЗМЕНИЛСЯ СТРИТ-РИТЕЙЛ МОСКВЫ ЗА ЧЕТЫРЕ ГОДА

Октябрь 2026

Обзор охватывает рынок торговых и сервисных помещений на первых этажах зданий, обладающих следующими признаками: **отдельный вход с улицы, витринное остекление и техническая возможность размещения вывески на фасаде, расположенные в центральных торговых коридорах (улицах).**

В центральных торговых коридорах к формату могут относиться также помещения в зданиях, **изначально не проектировавшихся под торговлю**, — дореволюционной купеческой застройке и жилым фондом советского периода. Перепрофилирование жилых и технических площадей формирует нетипичные конфигурации: углублённые цокольные входы, доступ через боковые двери, ограниченный фронт витрин, нестандартную геометрию и перепады высот.

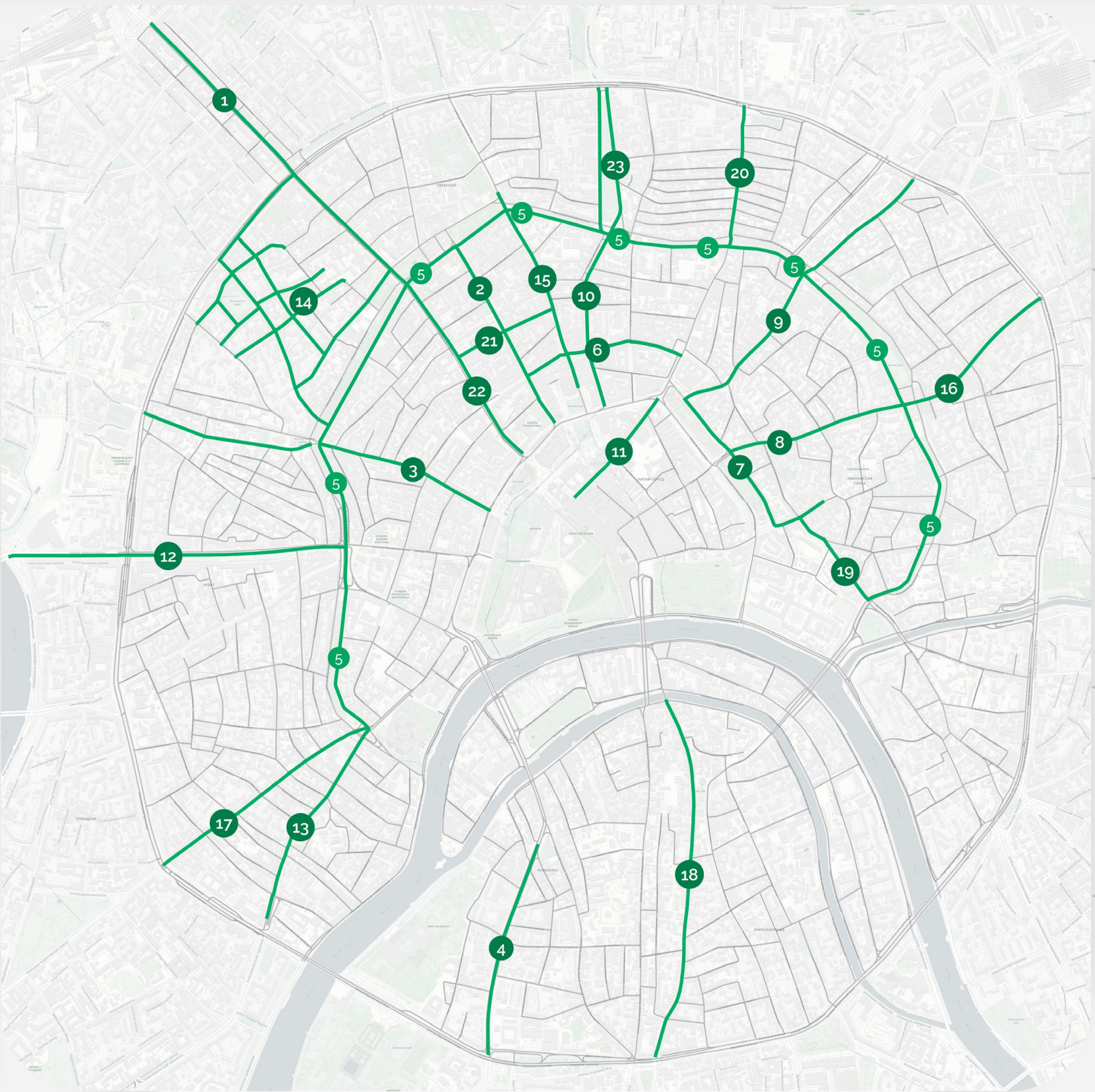
С 2022 года рынок стрит-ритейла претерпел значительные изменения, адаптируясь к новой рыночной конъюнктуре. В рамках данного отчёта рассмотрены результаты этой трансформации и текущее состояние центральных торговых коридоров — их структура, специализация и устойчивость к произошедшим изменениям.



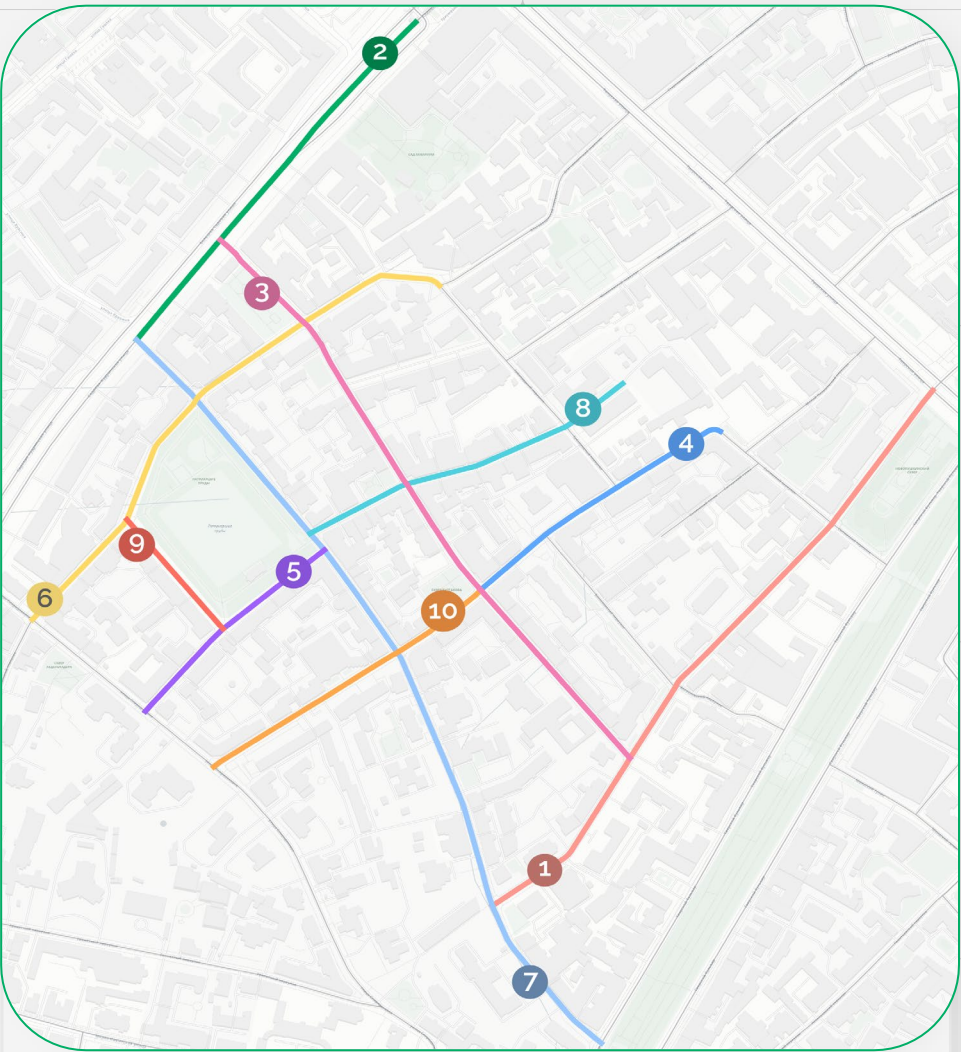
Ключевые торговые
коридоры Москвы

- 1. 1-я Тверская-Ямская
- 2. Большая Дмитровка
- 3. Большая Никитская
- 4. Большая Якиманка
- 5. Бульварное кольцо
- 6. Кузнецкий мост
- 7. Лубянский проезд
- 8. Маросейка
- 9. Мясницкая
- 10. Неглинная
- 11. Никольская
- 12. Новый Арбат
- 13. Остоженка
- 14. Патриаршие Пруды
- 15. Петровка
- 16. Покровка
- 17. Пречистенка
- 18. Пятницкая
- 19. Солянка
- 20. Сретенка
- 21. Столешников переулок
- 22. Тверская
- 23. Цветной бульвар

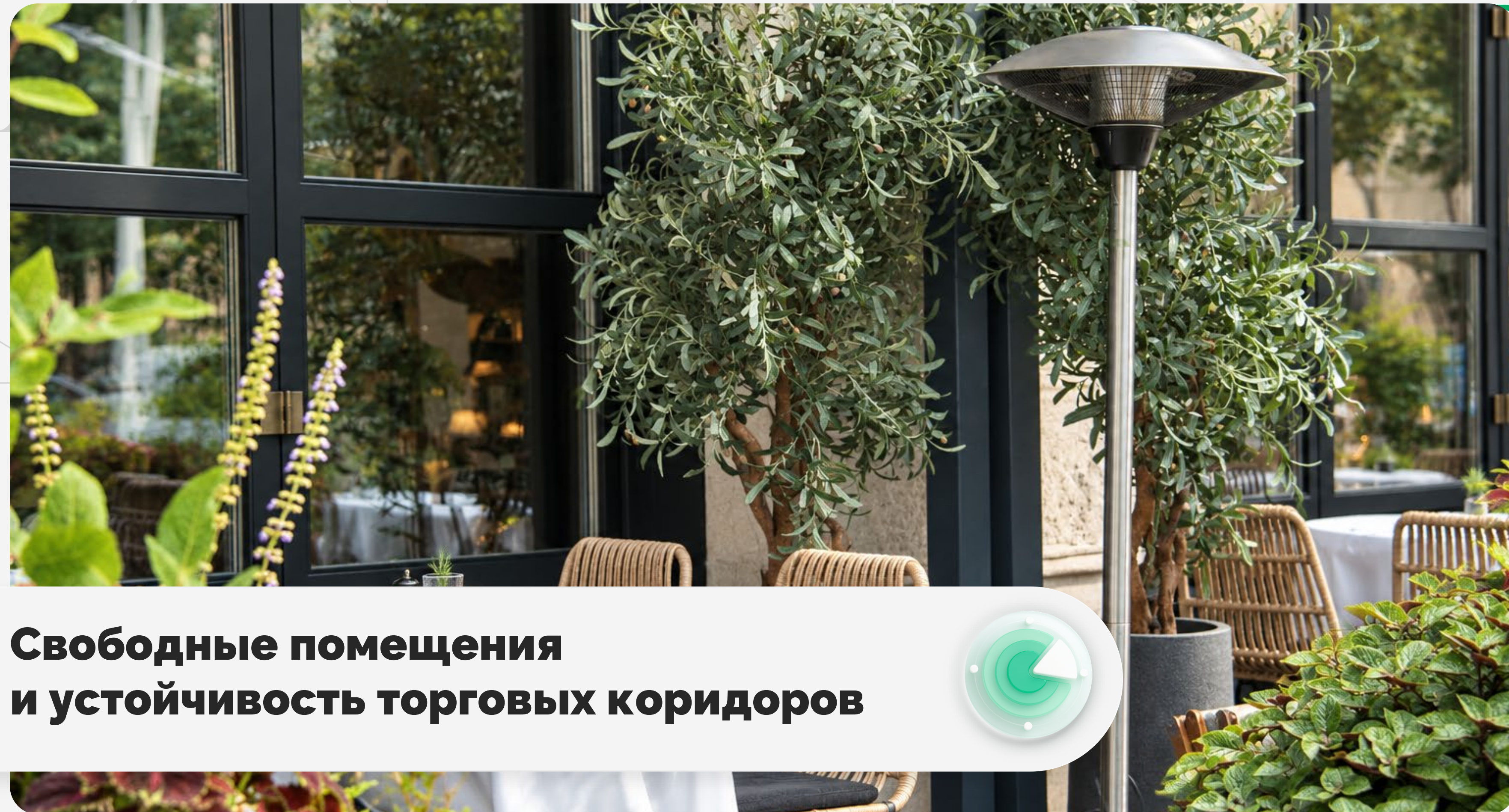
Выборка торговых коридоров для
исследования была обновлена в 2026 г..



Субрынок Патриаршие пруды



- 1. Большая Бронная
- 2. Большая Садовая
- 3. Большой Козихинский переулок
- 4. Большой Палашёвский переулок
- 5. Большой Патриарший переулок
- 6. Ермолаевский переулок
- 7. Малая Бронная
- 8. Малый Козихинский переулок
- 9. Малый Патриарший переулок
- 10. Спиридоньевский переулок



**Свободные помещения
и устойчивость торговых коридоров**



Российские операторы в значительной степени заместили международные бренды, снизив уровень свободных площадей на 3 п. п. с 2022 года

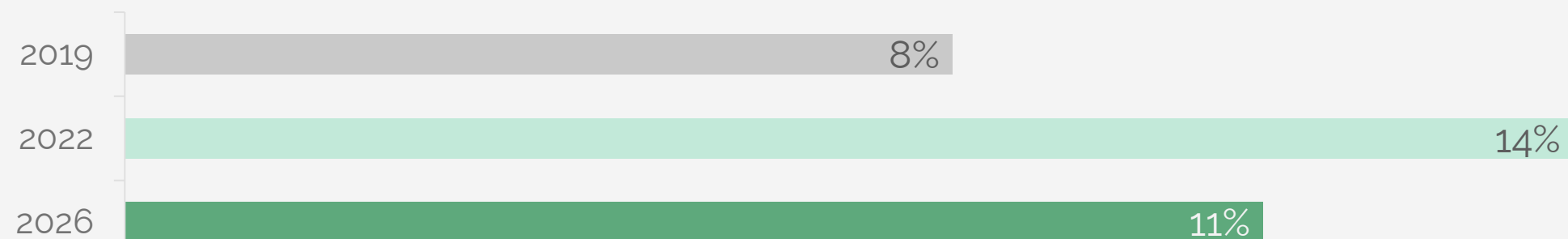
11%

составила доля свободных помещений* на центральных торговых улицах в 1П 2026 г.

▼ 3 п.п. к 1П 2022 г.

- Максимум показатель достиг в 2022 году — 14% — на фоне массового ухода международных брендов и высвобождения помещений. Таким образом, за последующие четыре года доля свободных помещений сократилась на 3 п.п.
- Большая часть предложения, высвободившегося после ухода международных брендов, была **постепенно поглощена преимущественно российскими операторами**.
- Свободных площадей по-прежнему больше докризисного уровня: по данным CORE.XP, в 2019 году на 16 центральных торговых улицах свободными оставались в среднем 8% помещений.

Доля свободных помещений в структуре центральных торговых улиц
1П 2026 г. vs. 1П 2022 г. vs. 1П 2019 г.



Источник: CORE.XP Аналитика

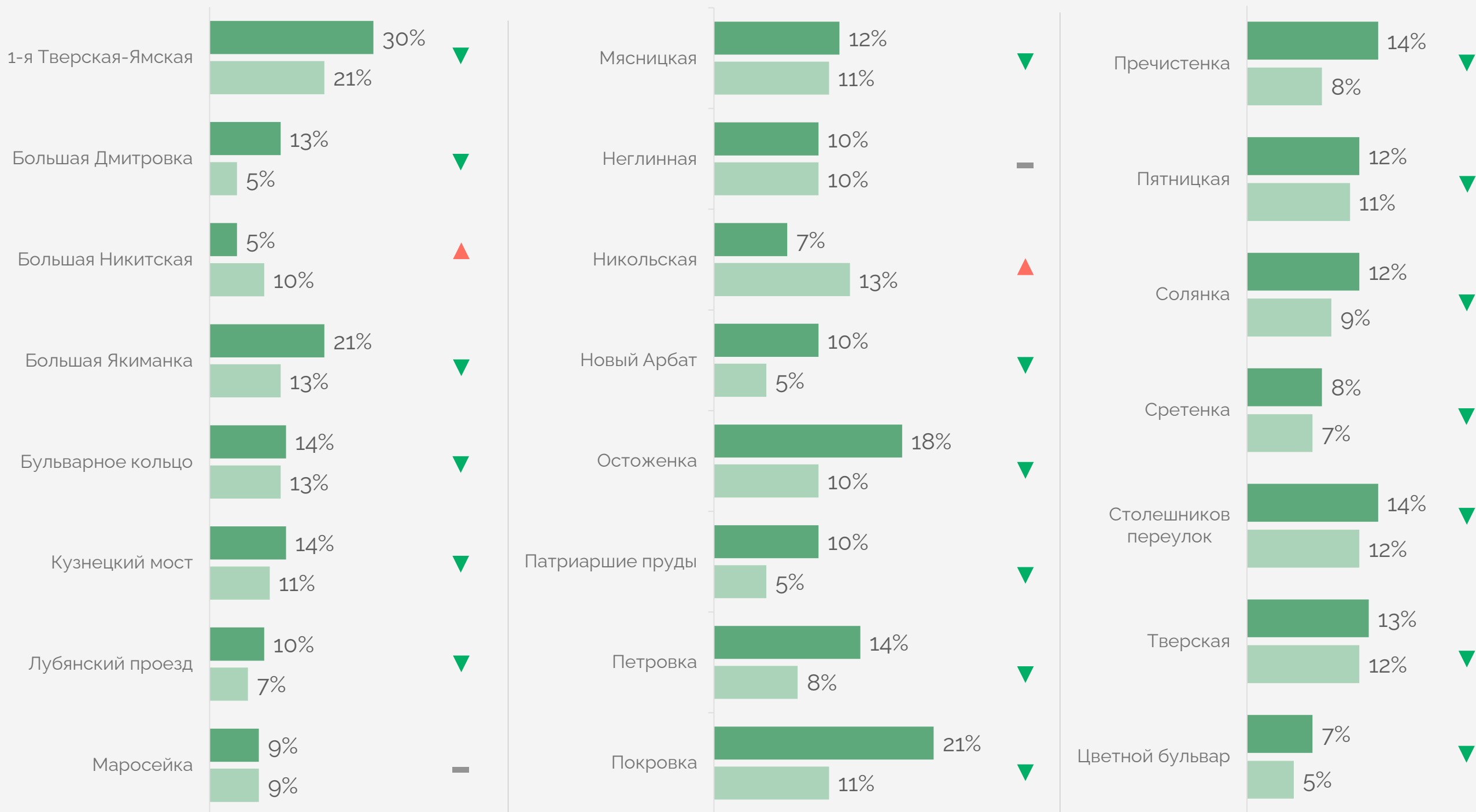
* Доля свободных помещений рассчитывается от общего числа помещений, пригодных для коммерческого использования (свободных и занятых). Помещения, находящиеся в зданиях в стадии строительства или реновации, до ввода здания в эксплуатацию не учитываются в расчётах.



■ 1П 2022

■ 1П 2026

Доля свободных помещений в центральных торговых коридорах в 2022 и 2026 гг.



Источник: CORE.XP Аналитика

5–21%

составил диапазон значений доли свободных помещений в 1П 2026 г. при 5–30% в 1П 2022 г.

— на большинстве улиц показатель составляет 8–12%, при этом высокая доля свободных площадей в отдельных коридорах связана в том числе с концентрацией небольших помещений.

В целом рынок стал более однородным по уровню заполняемости.

1-я Тверская-Ямская — 21% максимум среди центральных улиц

▼ 9 п.п. к 1П 2022 г.

— улица насыщена крупноформатными лотами. Спрос на такие площади ограничен локальными особенностями улицы.

Покровка — с 21% в 1П 2022 г. до 11% в 1П 2026 г. наиболее выраженное снижение доли свободных помещений

— основной объем поглощения, обеспечили операторы общественного питания, как сетевого формата, так и авторские проекты.

Трансформация торговых улиц происходила преимущественно за счёт ротации арендаторов.

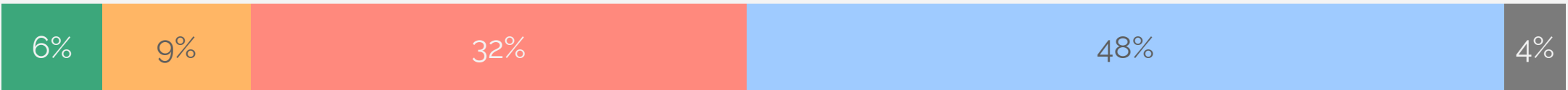
В 2022–2026 годах почти половина помещений сохранили прежнего арендатора, ещё 32% сменили арендатора.

На освобождение пришлось 6%, на заполнение пустующих площадей — 9%.

При ротации профиль арендатора сохраняется в 66% помещений. Наиболее устойчивы категории, привязанные к техническим характеристикам помещения — например, для ресторанов и кафе это наличие отдельной приточно-вытяжной вентиляции и планировки рабочей зоны.

Характер динамики состава арендаторов центральных торговых коридоров
1П 2026 г. vs. 1П 2022 г., по количеству помещений

Освобождение Заполнение Ротация Прежний арендатор Сохранение свободной площади



Источник: CORE.XP Аналитика

Освобождение — арендатор занимал помещение в предыдущем периоде, но в текущем периоде покинул его без замены на нового арендатора.

Помещение перешло в категорию «Свободные помещения».

Заполнение — помещение было свободно в предыдущем периоде, а в текущем периоде в нём появился новый арендатор.

Ротация — арендатор занимал помещение в предыдущем периоде, а в текущем периоде его сменил новый арендатор.

Прежний арендатор — арендатор помещения не изменился по сравнению с предыдущим периодом.

Сохранение свободной площади — помещение было незанятым в предыдущем периоде и осталось свободным в текущем периоде.



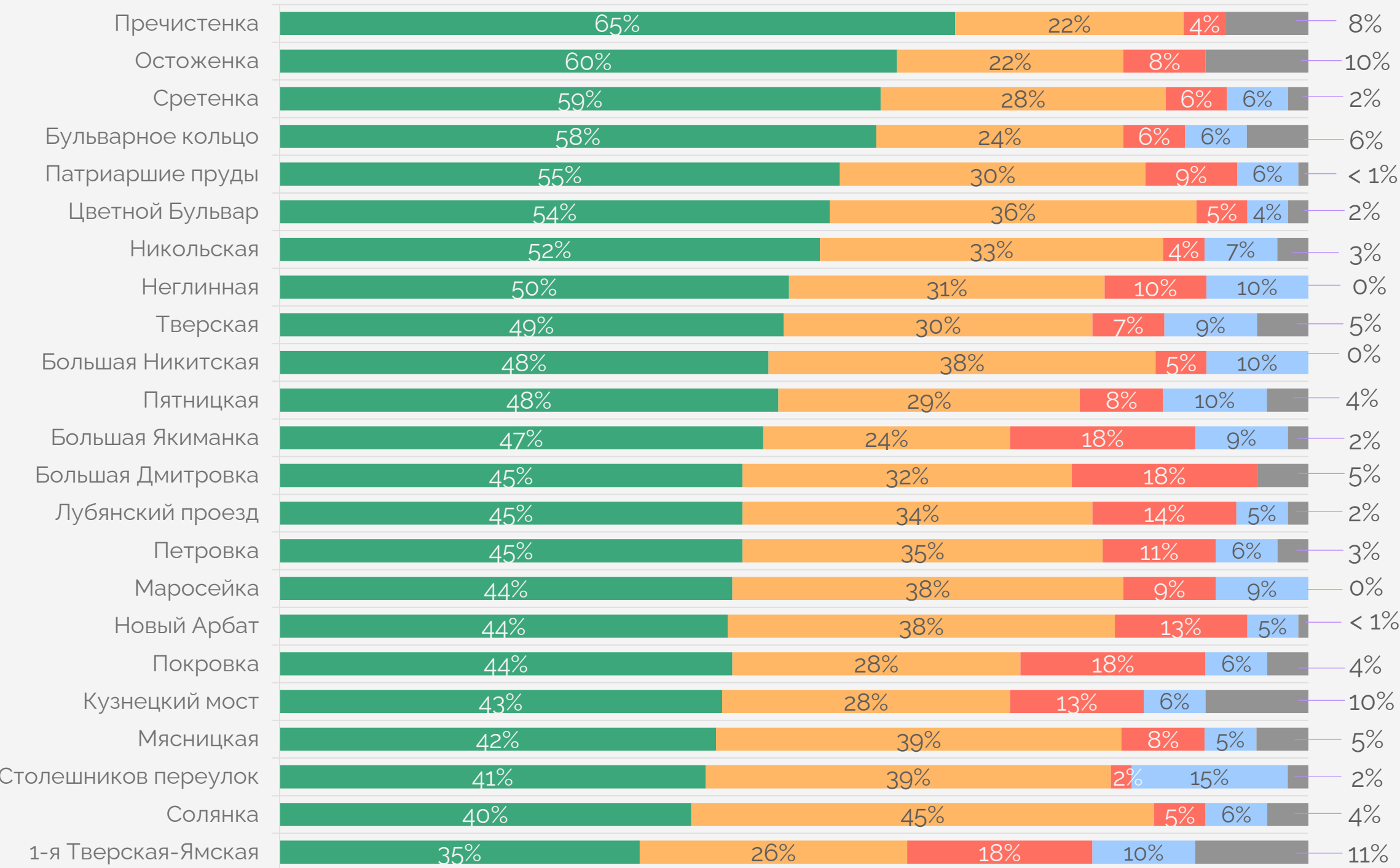
Сохранение арендатора внутри того же профиля,
% от ротаций смен в профиле

Рестораны и кафе	80%
Одежда, обувь и аксессуары	78%
Ювелирные украшения и часы	76%
Услуги и сервисы	50%
Красота и здоровье	49%
Супермаркет	46%
Специализированный магазин	35%

Источник: CORE.XP Аналитика

Характер динамики состава арендаторов центральных торговых коридоров
1П 2026 г. vs. 1П 2022 г., по количеству помещений

■ Препжний арендатор ■ Ротация ■ Заполнение ■ Освобождение ■ Сохранение свободной площади



Источник: CORE.XP Аналитика

УЛИЦЫ С ВЫСОКОЙ ДОЛЕЙ ДЛИТЕЛЬНО
СВОБОДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

11%

1-я Тверская-Ямская

10%

Остоженка

10%

Кузнецкий мост

Доля сохраняющихся свободными помещений остаётся небольшой — в среднем 4% помещений не имели арендатора ни в 2022, ни в 2026 году.

Длительность поиска арендатора определяется сочетанием рыночных и технических факторов, а также характеристиками внешнего окружения. В частности, на срок экспозиции могут влиять городские планы развития территории и ведущиеся рядом строительные работы, которые временно снижают привлекательность помещения для потенциальных арендаторов. Так, на Столешниковом переулке зафиксирован наибольший разрыв между долей освобождённых и заполненных помещений — 13 п.п., влияние на который оказывает в том числе снижение витринного характера улицы из-за регулярного проведения городских фестивалей и размещения декораций.

Наиболее стабильны Пречистенка (65%), Остоженка (60%) и Сретенка (59%);
Наиболее высокая ротация — на Солянке (45%), Столешниковом переулке и Мясницкой (по 39%).

Примеры открытий на центральных торговых улицах в 2026 г.



Фото: открытый источник



Фото: CORE.XP



Фото: CORE.XP



Фото: открытый источник



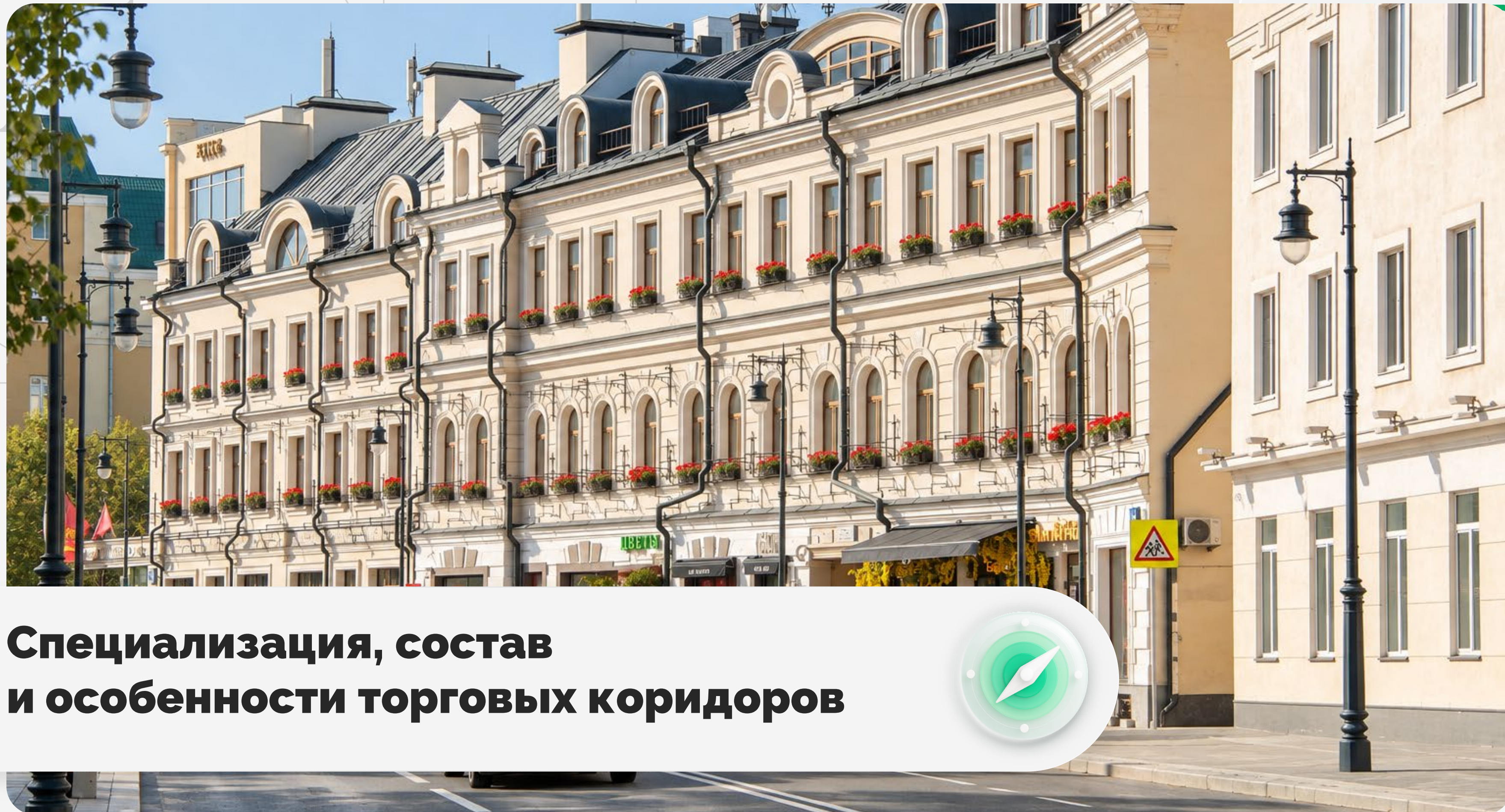
Фото: открытый источник



Фото: открытый источник

№	БРЕНД	АДРЕС	ПРОФИЛЬ	МЕСЯЦ ОТКРЫТИЯ
1	EKONIKA	ул. Малая Бронная, 19	Одежда, обувь и аксессуары	Июль
2	12 Storeez	ул. Петровка, 7 («Женевский дом»)	Одежда, обувь и аксессуары	Июнь
3	OSKELLY	ул. Петровка, 5 («Берлинский дом»)	Одежда, обувь и аксессуары	Июнь
4	ASPACE	ул. Кузнецкий Мост, 13/9с1	Сервисный офис	I-II кв. 2026
5	hollyshop	Мясницкая улица, 24/7с2	Косметика и парфюмерия	Сентябрь
6	Grött Base	ул. Большая Дмитровка, 9с1	Рестораны и кафе	Сентябрь

Источник: CORE.XP Аналитика

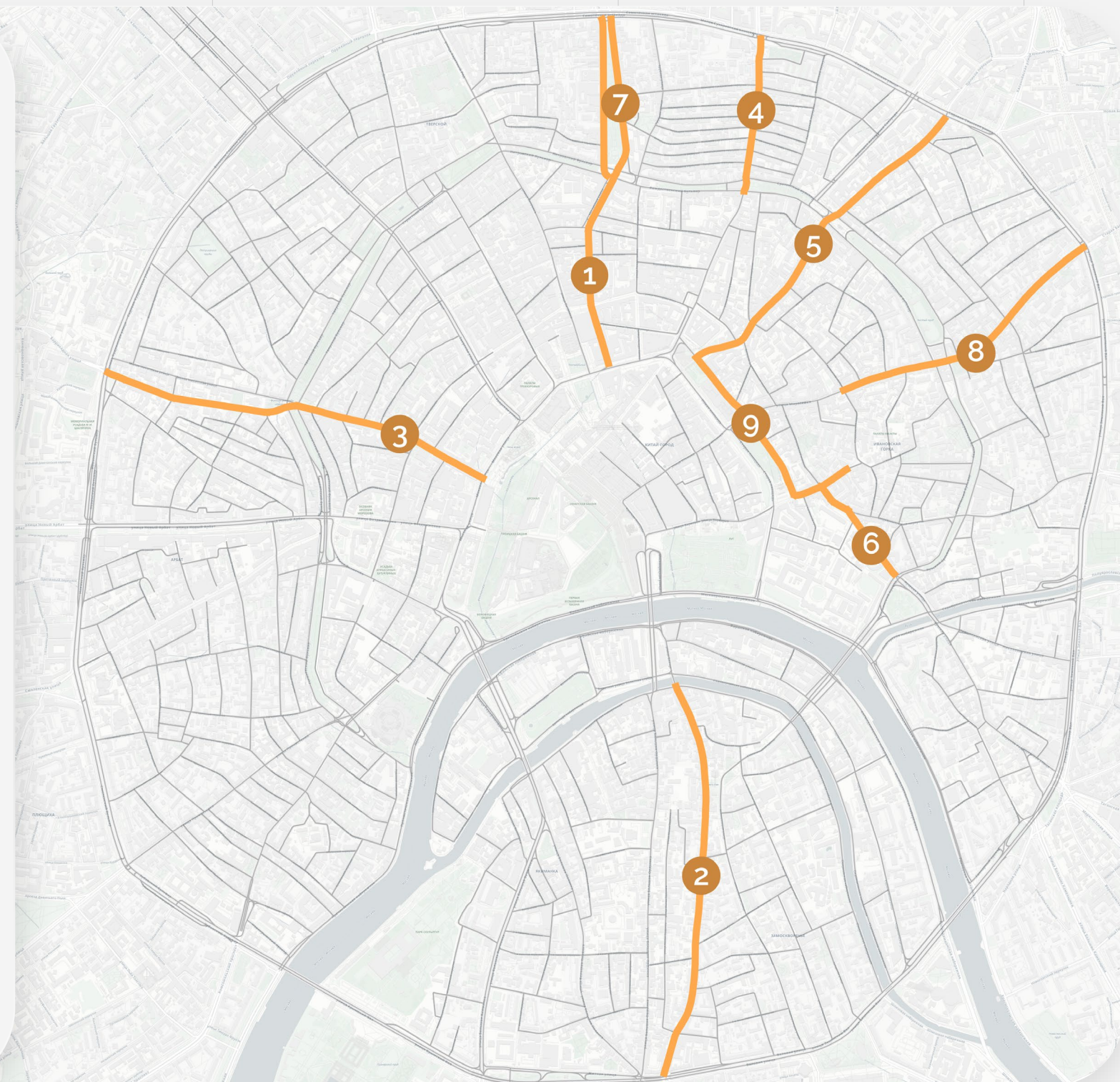


Специализация, состав и особенности торговых коридоров



Гастрономия: знаковые концепции и историческая застройка формируют узнаваемый характер коридоров

	Доля категории «Рестораны и кафе»
1 ул. Неглинная	59%
2 ул. Пятницкая	58%
3 ул. Большая Никитская	55%
4 ул. Сретенка	52%
5 ул. Мясницкая	48%
6 ул. Солянка	48%
7 ул. Цветной бульвар	45%
8 ул. Покровка	44%
9 Лубянский проезд	43%



Распределение арендаторов по ключевым категориям, %



Источник: CORE.XP Аналитика

>50%

составляет доля кафе и ресторанов на Неглинной, Пятницкой, Большой Никитской и Сретенке.

Локации отличаются высокой устойчивостью состава арендаторов — около половины из них сохраняют присутствие на улицах на протяжении последних четырёх лет. Часть предложения составляют знаковые ресторанные концепции премиального сегмента, формирующие узнаваемый профиль этих локаций.

Высокая концентрация ресторанов и кафе в отдельных торговых коридорах может быть связана с их ролью в туристических и прогулочных маршрутах, а историческая малоэтажная застройка поддерживает привлекательность этих улиц как общественных пространств.

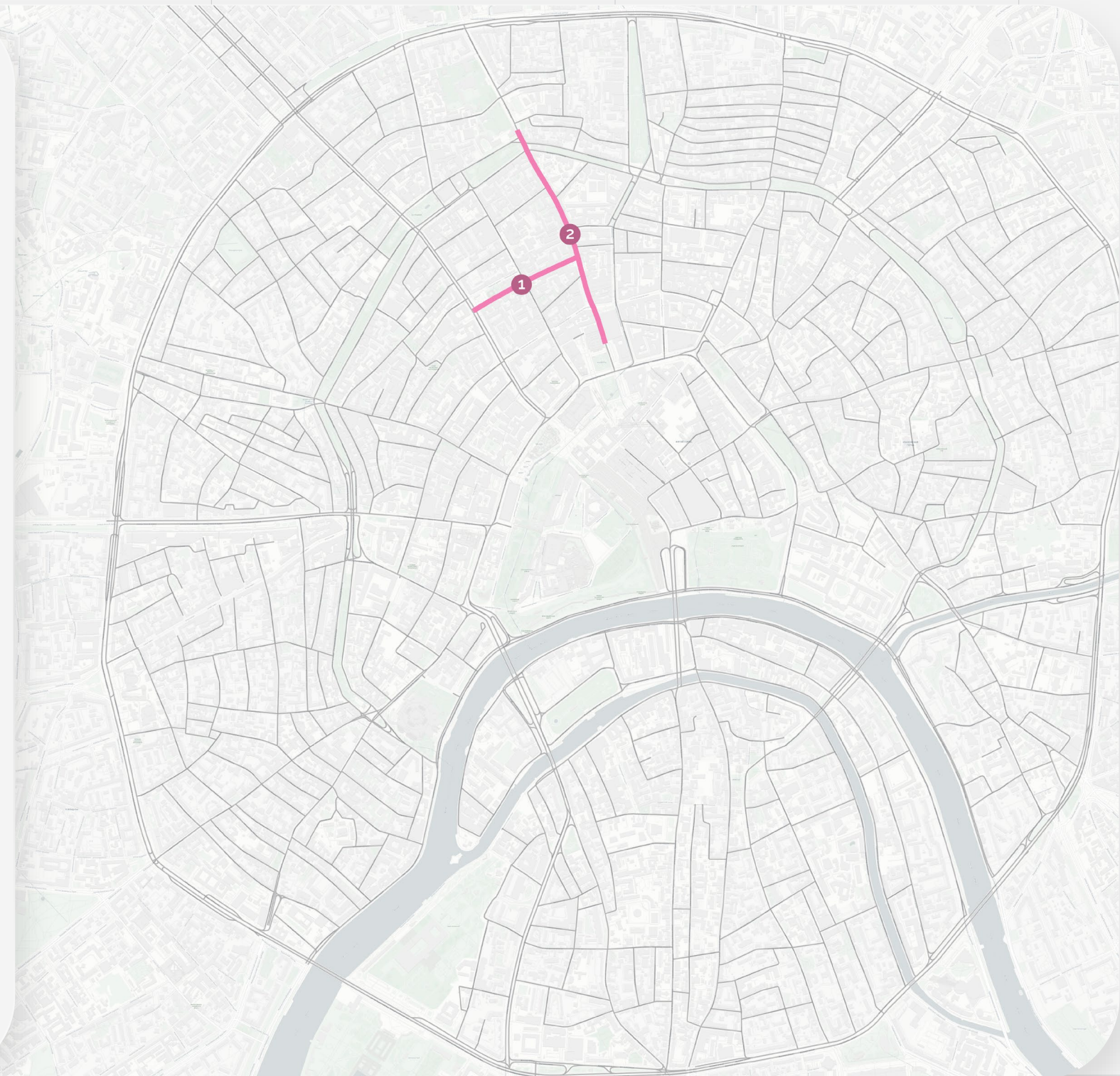


Столешников переулок и Петровка удерживают роль премиальных **fashion** коридоров при обновлении состава арендаторов

Доля категории
«Одежда, обувь
и аксессуары»

- | | | |
|---|----------------------|-----|
| 1 | Столешников переулок | 62% |
| 2 | ул. Петровка | 40% |

Помимо представленных в отчёте коридоров в Москве есть и другие локации с выраженной fashion-ориентацией, в том числе с присутствием люксовых домов моды, например Третьяковский проезд. Однако из-за небольшого размера такие коридоры не вошли в выборку исследования.



Уход международных брендов трансформировал состав операторов, но премиальная специализация локаций сохранилась

Распределение арендаторов по ключевым категориям, %



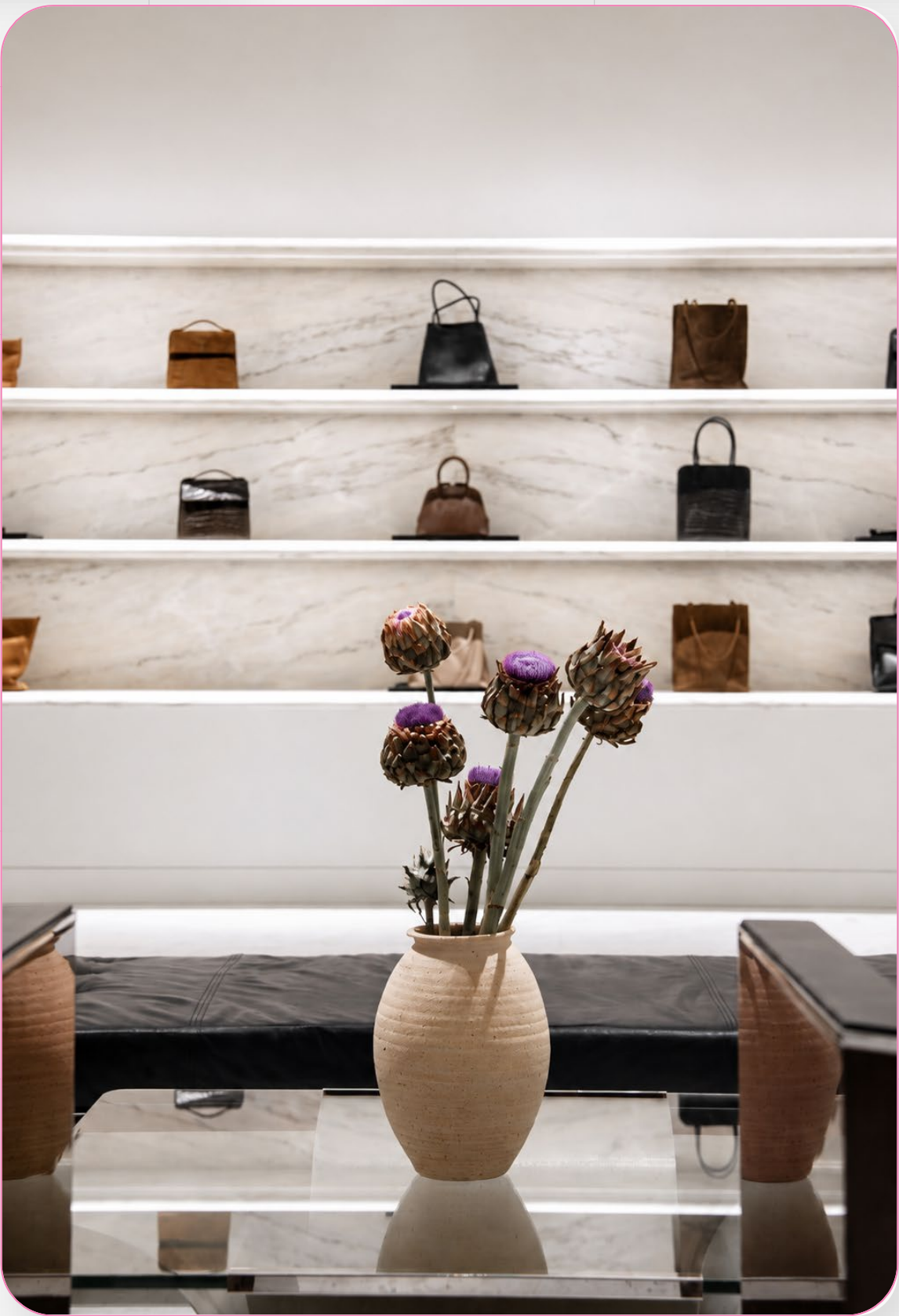
Источник: CORE.XP Аналитика

Столешников переулок

С 2000-х годов закрепился как один из главных люксовых коридоров Москвы. Уход части иностранных брендов не означает утрату переулком фэшн-специализации, но её доля сократилась. Освободившиеся площади занимают новые премиальные операторы, не всегда из сегмента «Одежда, обувь и аксессуары». Так, на Столешниковом переулке открылся магазин бытовой техники и электроники BORK.

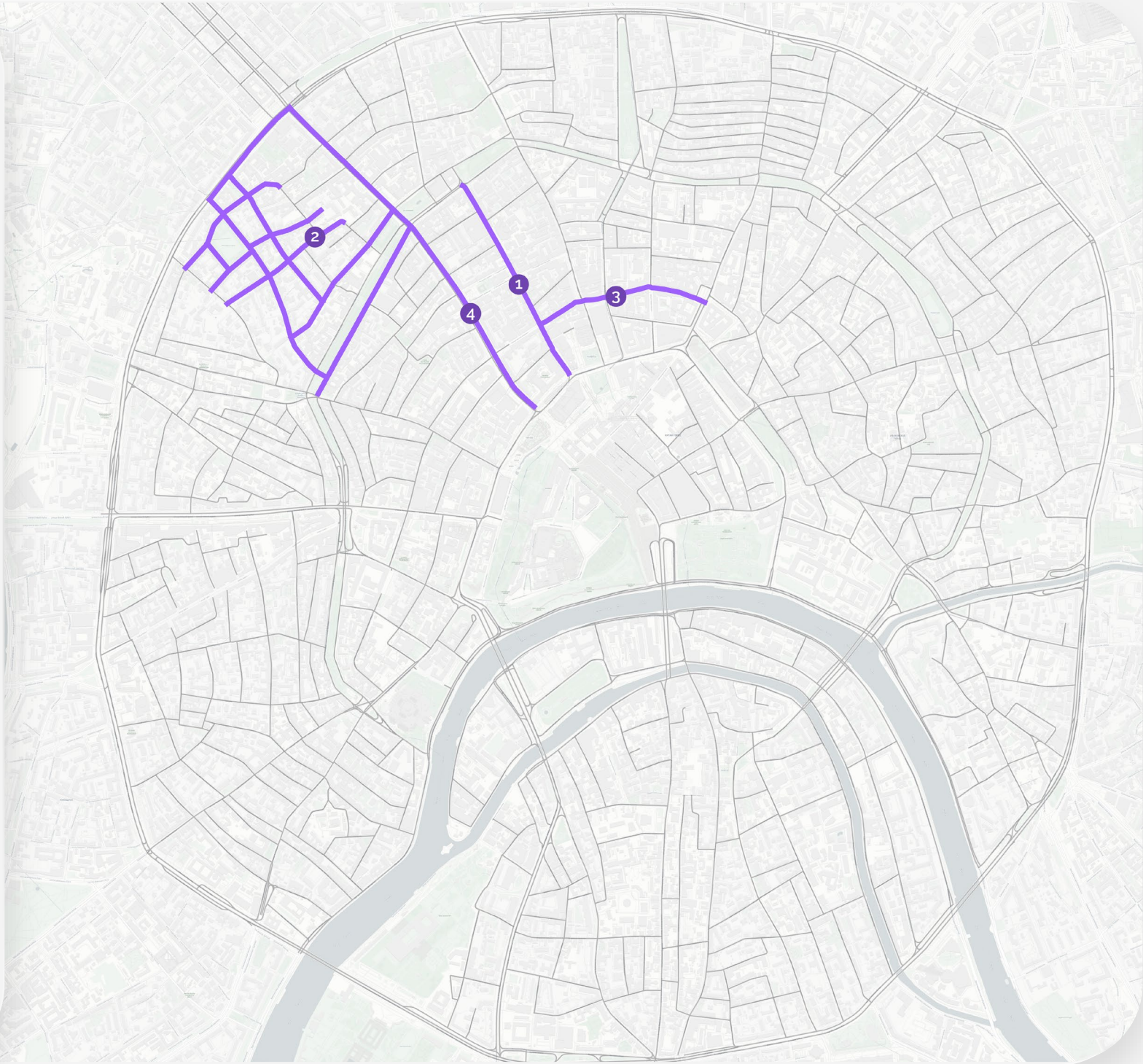
Петровка

Уникальная для исследуемых улиц концентрация ювелирных и часовых операторов. Уход международных брендов почти не отразился на числе точек категории: помещения заняли российские ювелирные марки. Основное исключение — помещение **Cartier** около 1 тыс. кв. м: часть занял реселлер брендовой одежды, обуви и аксессуаров **Oskelly**, а оставшаяся часть на сентябрь 2026 г. остаётся свободной.



Гибридный формат: профили **fashion и гастрономия** составляют более 60% в структуре арендаторов

		Доля категории «Рестораны и кафе»	Доля категории «Одежда, обувь и аксессуары»
1	ул. Большая Дмитровка	48%	24%
2	Патриаршие пруды	46%	23%
3	ул. Кузнецкий мост	42%	28%
4	ул. Тверская	23%	21%



Отдельные улицы переходят от простой торговли к сочетанию покупок, гастрономии и досуга

Распределение арендаторов по ключевым категориям, %

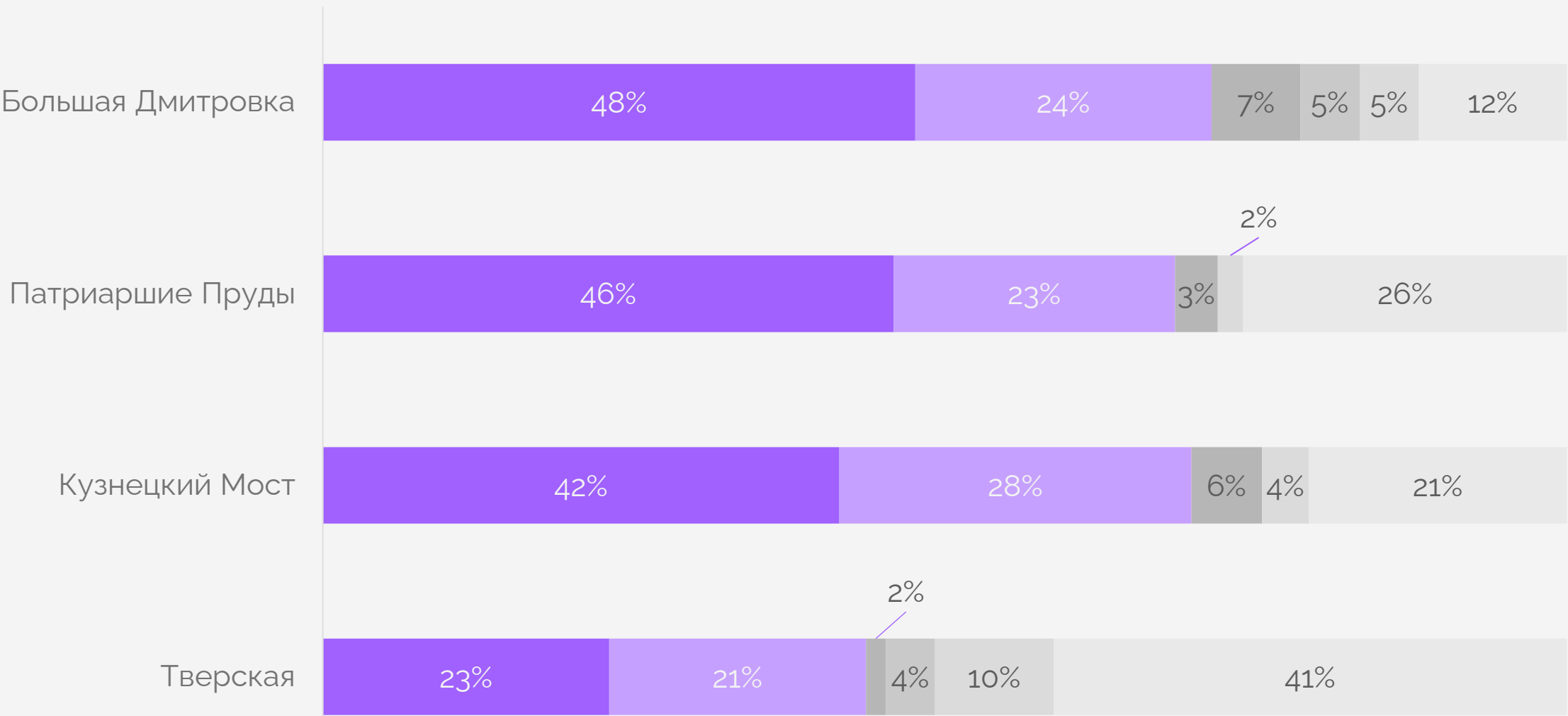
- Рестораны и кафе

■ Одежда, обувь и аксессуары

■ Специализированный магазин
- Смешанный состав арендаторов

■ Ювелирные украшения и часы

■ Другое



Источник: CORE.XP Аналитика

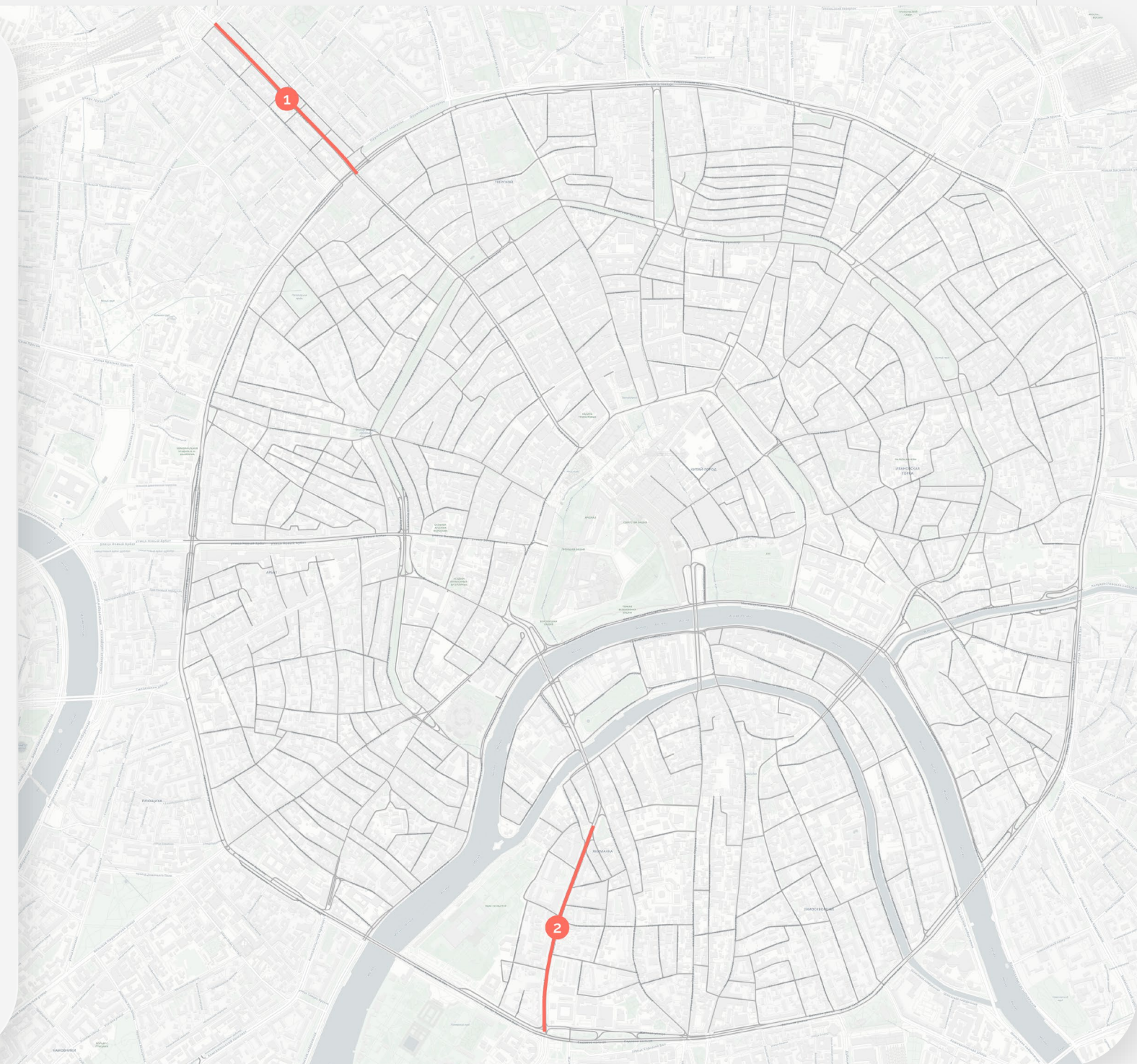
Данная группа улиц формирует среду для неспешного досуга, общения и потребления: **рестораны и кафе в сочетании с магазинами премиального сегмента формируют более двух третей предложения.** Высокая концентрация целевой аудитории делает эти локации площадкой для тестирования новых форматов.

Сочетание моды и гастрономии проявляется и в рамках отдельных объектов: на Кузнецком Мосту флагман Lamoda Sport интегрировал в своё пространство кофейню Дринкит, расположившуюся на мансардном этаже.



Потоки пассажиров и близость жилой застройки поддерживают широкий спектр **услуг и сервисов**

Доля категории «Услуги и сервисы»		
1	ул. 1-я Тверская-Ямская	30%
2	ул. Большая Якиманка	22%



Транспортная доступность и жилое окружение формируют профиль повседневных сервисов на торговых коридорах

Распределение арендаторов по ключевым категориям, %



Источник: CORE.XP Аналитика

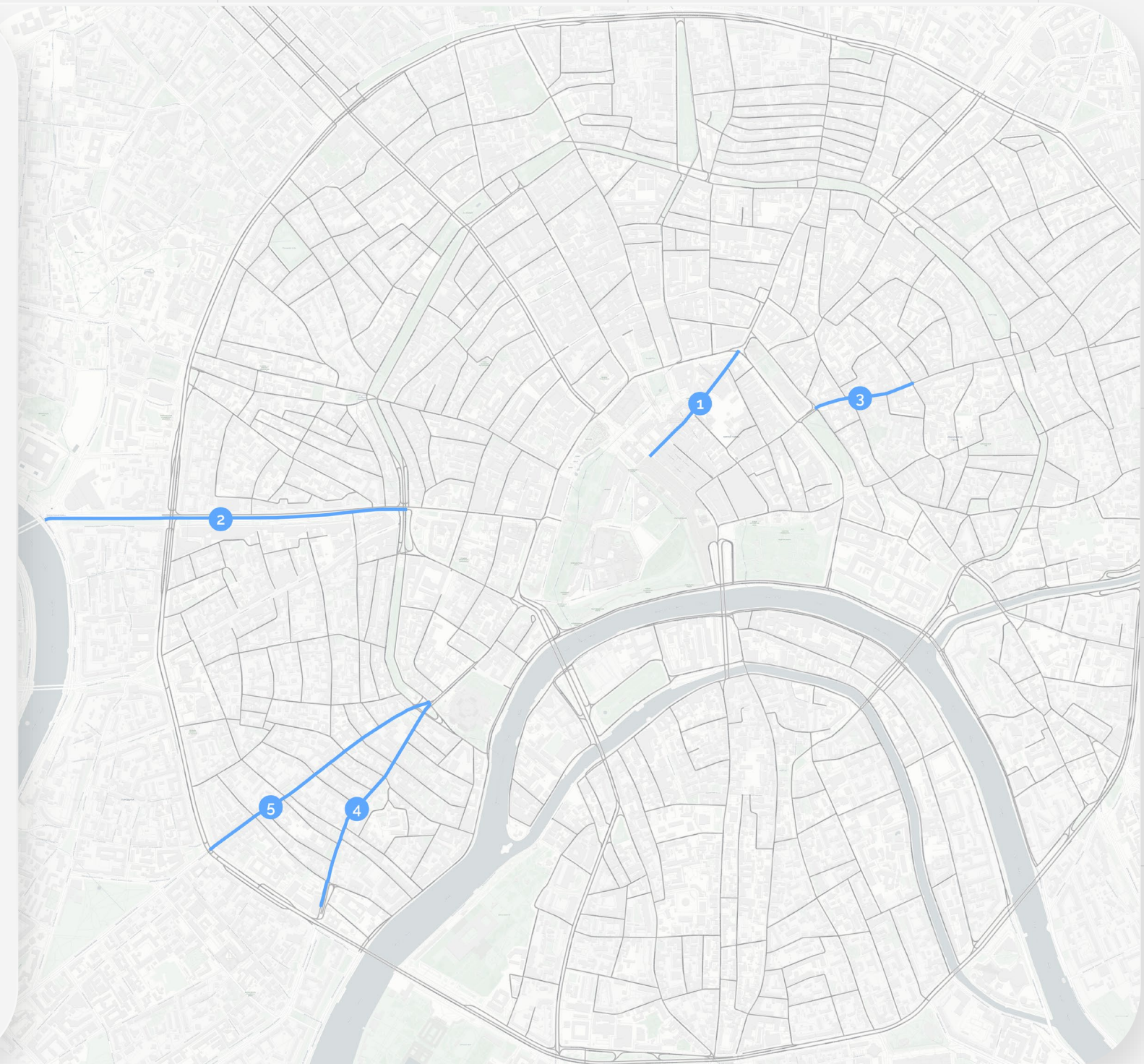
Обе улицы выполняют роль связующих звеньев между ключевыми городскими территориями и отличаются высокой транспортной доступностью.

Соседство с Белорусским вокзалом и несколькими станциями метро с высоким пассажиропотоком может являться фактором спроса на повседневные сервисы — банковские услуги, салоны связи и службы доставки, которые являются наиболее распространённой подкатегорией арендаторов. Большая Якиманка, напротив, тесно интегрирована в крупный жилой район, что определяет более широкий спектр повседневных услуг: помимо банков здесь представлены пункты выдачи заказов, бытовые сервисы и ремонт электроники.

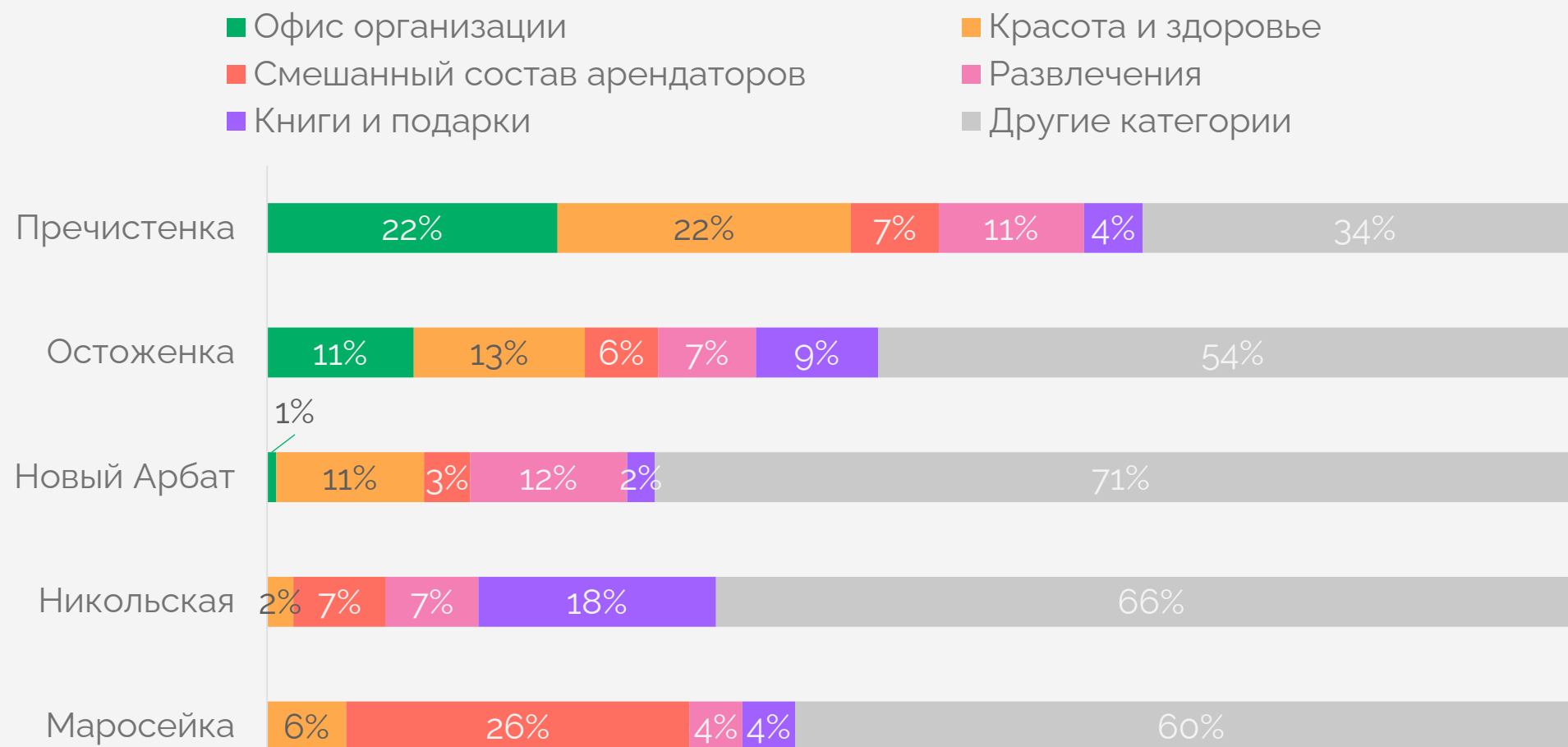


Различия в спросе и городской среде формируют **уникальные специализации** торговых улиц

		Доля категории
1	ул. Никольская	18% Книги и подарки
2	ул. Новый Арбат	12% Развлечения
3	ул. Маросейка	26% Смешанный состав арендаторов
4	ул. Остоженка	13% Красота и здоровье
5	ул. Пречистенка	22% Офис организации / Красота и здоровье



Распределение арендаторов по ключевым категориям, %

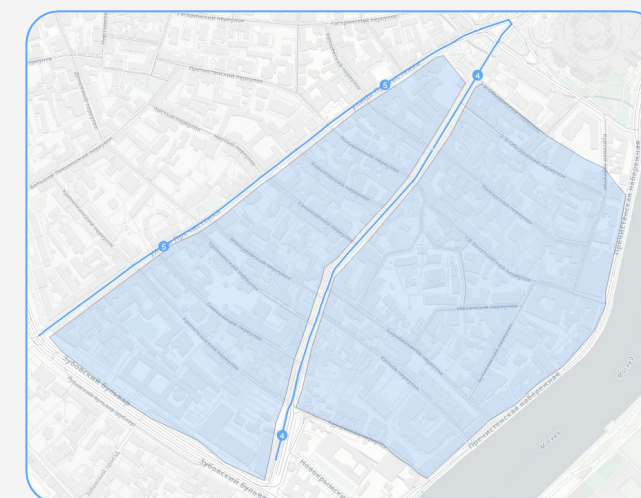


Источник: CORE.XP Аналитика

12% доля категории «Развлечения» на Новом Арбате, максимум среди всех исследуемых улиц.

Данный коридор выполняет прежде всего досугово-прогулочную функцию: кинотеатр, концертные залы, event-площадки, дополненную ресторанами, кафе и сервисными операторами.

Пречистенка лидирует среди исследуемых улиц по доле категории «Красота и здоровье» (22%), преимущественно за счёт медицинских центров. Остоженка формирует схожий профиль с высокой долей офисов и оздоровительных услуг. Спрос на обеих улицах создают офисные сотрудники и туристы.



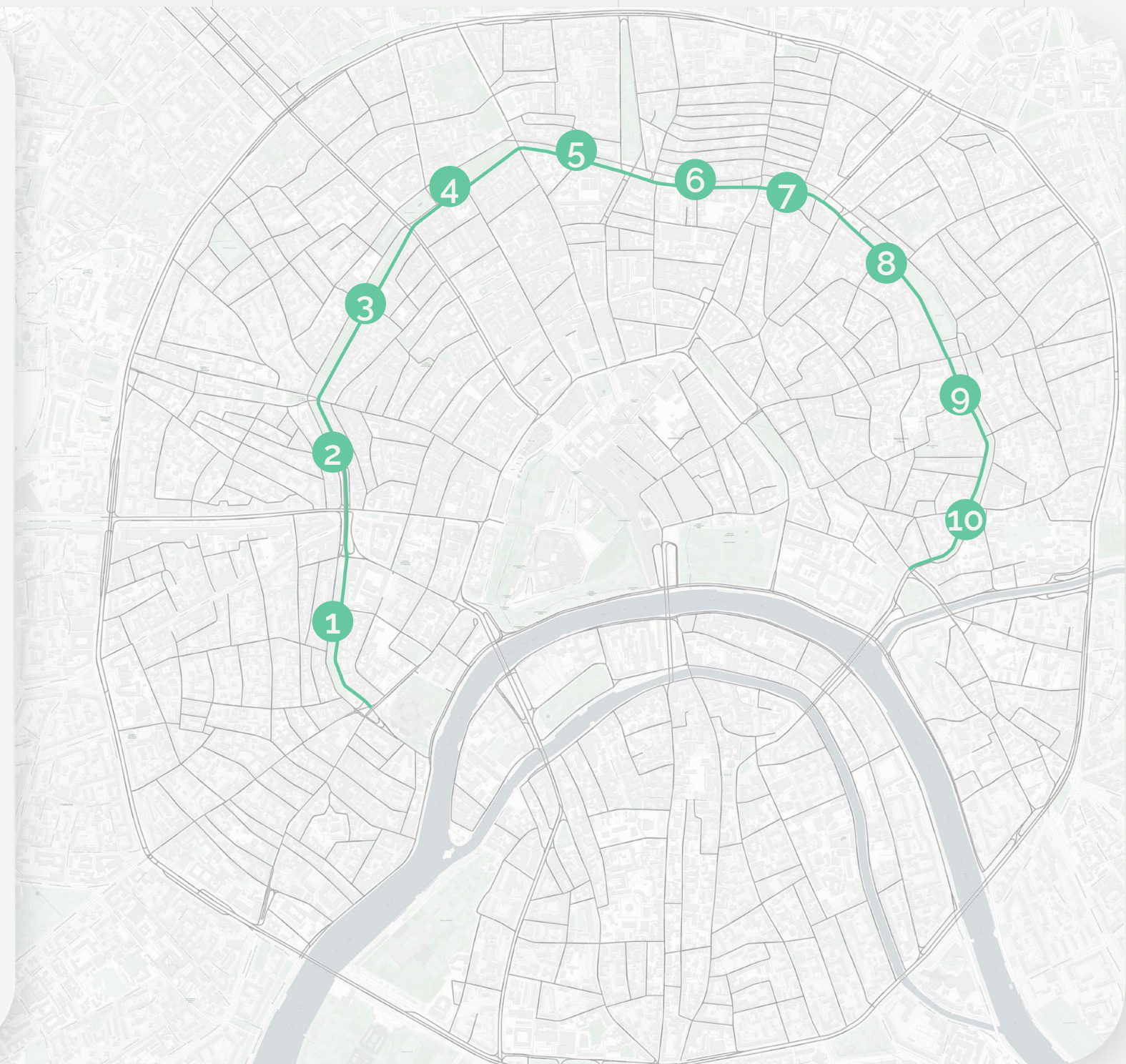
Жители премиальных кварталов остаются внутри своих комплексов, где закрывают повседневные потребности инфраструктурным ритейлом и услугами.

Никольская сохраняет роль туристического центра: на ней сосредоточена максимальная доля категории «Книги и подарки», преимущественно представленная сувенирными магазинами.

Маросейка, выступая связующим звеном с Покровкой, **ориентирована на повседневный спрос на услуги.** Близость к станции метро «Китай-город» и высокий пешеходный трафик создают условия для мелкой нарезки торговых помещений с целью **размещения нескольких микробизнесов, предоставляющих востребованные экспресс-услуги.**

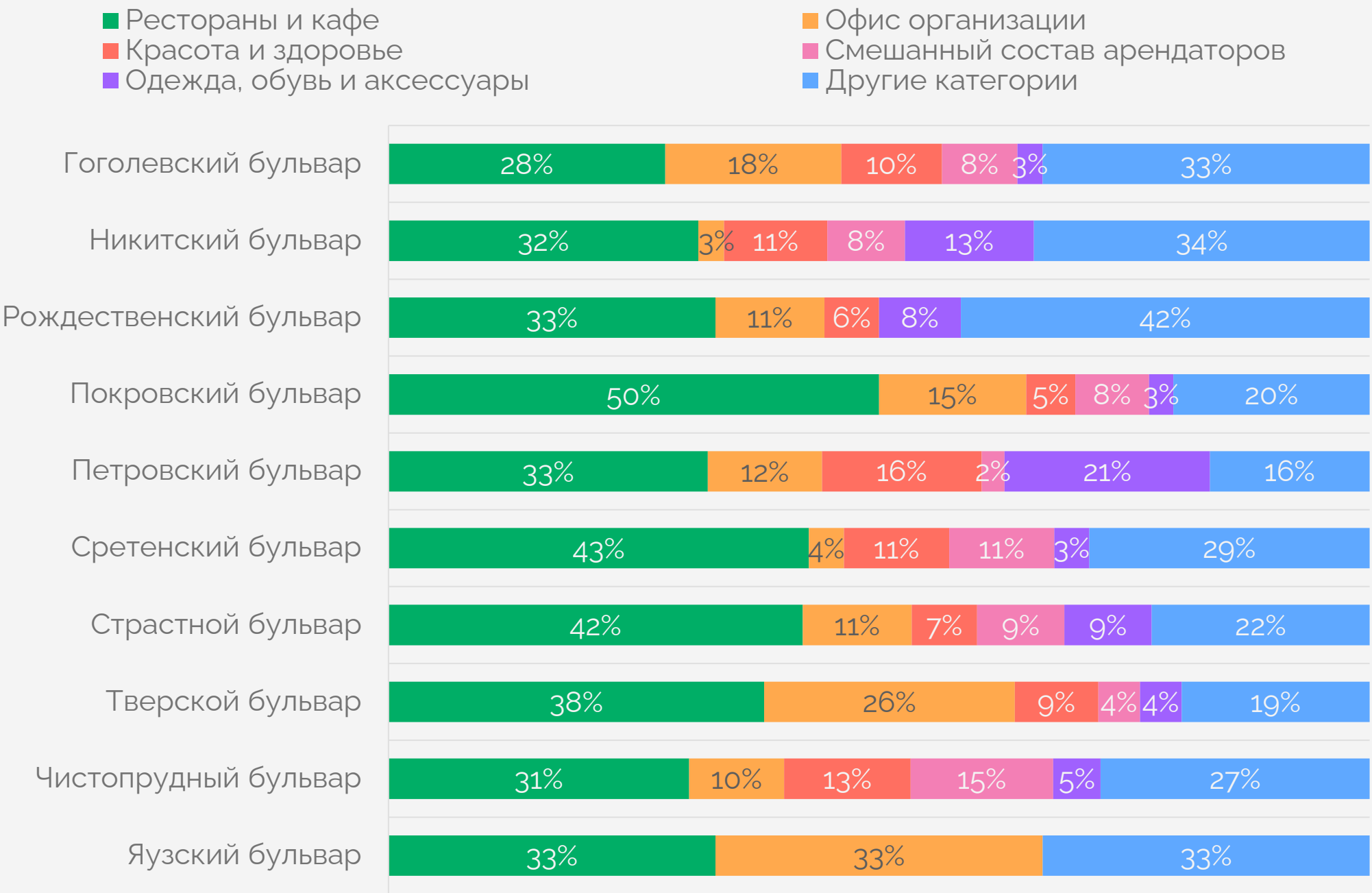
Вот и стало обручальным нам... **Бульварное кольцо**

- 1 Гоголевский бульвар
- 2 Никитский бульвар
- 3 Тверской бульвар
- 4 Страстной бульвар
- 5 Петровский бульвар
- 6 Рождественский бульвар
- 7 Сретенский бульвар
- 8 Чистопрудный бульвар
- 9 Покровский бульвар
- 10 Яузский бульвар



Пересечения с ключевыми торговыми улицами формируют локальные специализации отдельных участков

Распределение арендаторов по ключевым категориям, %



Источник: CORE.XP Аналитика

Бульварное кольцо пересекает 13 из 22 исследуемых улиц и выступает связующим элементом между торговыми коридорами, поэтому специализация отдельных участков во многом формируется под влиянием соседних улиц.

- Покровский бульвар продолжает гастрономическую специализацию Покровки, принимая часть ресторанных операторов кластера.
- Петровский бульвар в зоне пересечения с Петровкой отличается высокой долей магазинов одежды, обуви и аксессуаров.
- Гоголевский бульвар, Тверской бульвар и Яузский бульвар характеризуются высокой долей офисной функции.



Ставки аренды



Средняя ставка аренды в центральных торговых коридорах Москвы, без учёта НДС

УЛИЦА	1П 2021*	1П 2026	ПРИРОСТ
Столешников переулок	170 000	195 000	+15%
Петровка	145 000	173 000	+19%
Кузнецкий мост	150 000	161 000	+7%
Большая Никитская	100 000	161 000	+61%
Патриаршие Пруды	140 000	160 000	+14%
Маросейка	90 000	109 000	+21%
Солянка	-	107 000	-
Цветной бульвар	-	103 000	-
Новый Арбат	75 000	101 000	+34%
Покровка	65 000	90 000	+38%
Мясницкая	75 000	80 000	+7%
Тверская	75 000	78 000	+4%
Пятницкая	75 000	75 000	-
Сретенка	-	69 000	-
Большая Якиманка	-	68 000	-

* Для оценки текущей динамики приведён «докризисный» уровень



Четыре года адаптации



- Спрос восстанавливается, однако в условиях сохраняющейся турбулентности рынок медленнее поглощает свободные площади.
- Спрос сместился в сторону российских операторов. Они не только компенсировали уход международных сетей, но и сформировали устойчивую основу арендного пула. В результате структура спроса стала в меньшей степени зависеть от присутствия отдельных международных брендов и, соответственно, более устойчивой к внешним изменениям.
- Спрос в значительной степени привязан к самой точке и её характеристикам. При закрытии арендатора потенциальный спрос может быть обеспечен операторами аналогичного профиля.
- Существенный объём вакантного предложения сформирован крупными лотами, которые сложнее заполнить одним оператором. В таких случаях более гибкая нарезка может стать одним из инструментов адаптации предложения к структуре текущего спроса.

Параллельно формируются новые точки притяжения аудитории и размещения торговых операторов, например, в Хамовниках, включая территорию вокруг комплекса «Лужники», и в Пресненском районе. В обоих случаях развитие качественного стрит-ритейла следует за активным девелопментом премиального жилья, формируя новые торговые кластеры.

Динамика этих локаций будет рассмотрена в следующих обзорах торговых коридоров Москвы.

Наша команда



Евгения Прилуцкая

Директор, руководитель отдела по работе с торговыми площадями

Торговая недвижимость



Марина Жукова

Директор, руководитель отдела стратегического консалтинга и аналитики



Евгения Радько

Заместитель директора, руководитель подразделения специальных исследований

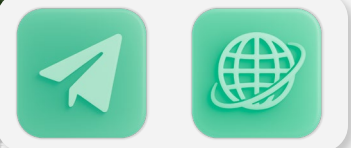


Варвара Непомнящих

Младший аналитик отдела стратегического консалтинга и аналитики

Стратегический консалтинг и аналитика

Подготовлено при участии стажёра отдела стратегического консалтинга и аналитики **Екатерины Ольтовой**



Компания CORE.XP обладает всем необходимым, чтобы помочь вам сделать лучший выбор в мире коммерческой недвижимости:

Уникальные данные – мы собираем информацию по рынку коммерческой недвижимости России уже 30 лет

Взгляд на рынок изнутри – CORE.XP сопровождает десятки самых разнообразных проектов недвижимости ежегодно.

Разнообразная аналитика для самых разных проектов – от микроанализа района города до обзора целого региона, от мониторинга строительства до обзора недвижимости различных отраслей, от определения справедливой ставки аренды до оценки обеспеченности трудовыми ресурсами и многое другое.

Отдел исследований CORE.XP в цифрах



Более 10 000 уникальных объектов недвижимости по всей России в корпоративной базе

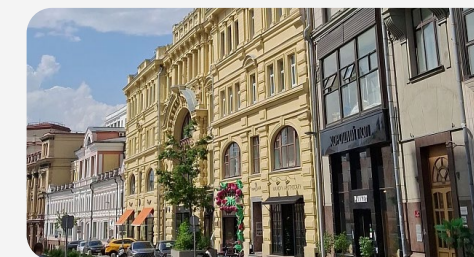


Все сегменты коммерческой недвижимости

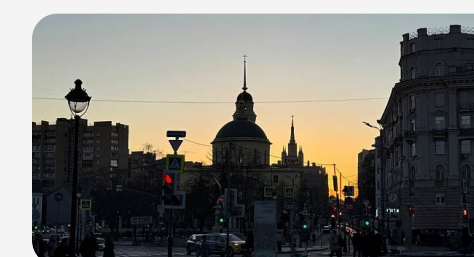


Десятки регулярных и специализированных исследований ежегодно

Наши исследования



[Кузнецкий Мост, Петровка и Неглинная](#)



[Большая Никитская](#)



[Городские курорты](#)



[Городское развитие 2026](#)



[Офисный рынок Москвы: ключевые деловые районы, апрель 2026](#)



[Первичный рынок жилой недвижимости Старой Москвы, I кв. 2026](#)

CORE.XP

CORE.XP — от идеи до инвестиционного актива.

Мы – ведущая компания, предоставляющая полный спектр профессиональных услуг в коммерческой и жилой недвижимости. Объединяем масштаб и глубину аналитической и консалтинговой платформы, опыт реализованных сделок, сильные компетенции управления строительством и комплексным управлением активами. Более 30 лет управляем инвестициями клиента на всем жизненном цикле проекта.

1994

Год основания

550+

Сотрудников

Консультант года

CRE Moscow Awards 2020
CRE Federal Awards 2020



Управляющая компания года Facility Management

CRE Moscow Awards
2018, 2019, 2020, 2026

17 наград

в номинации «Сделка года» в офисной, складской и торговой недвижимости

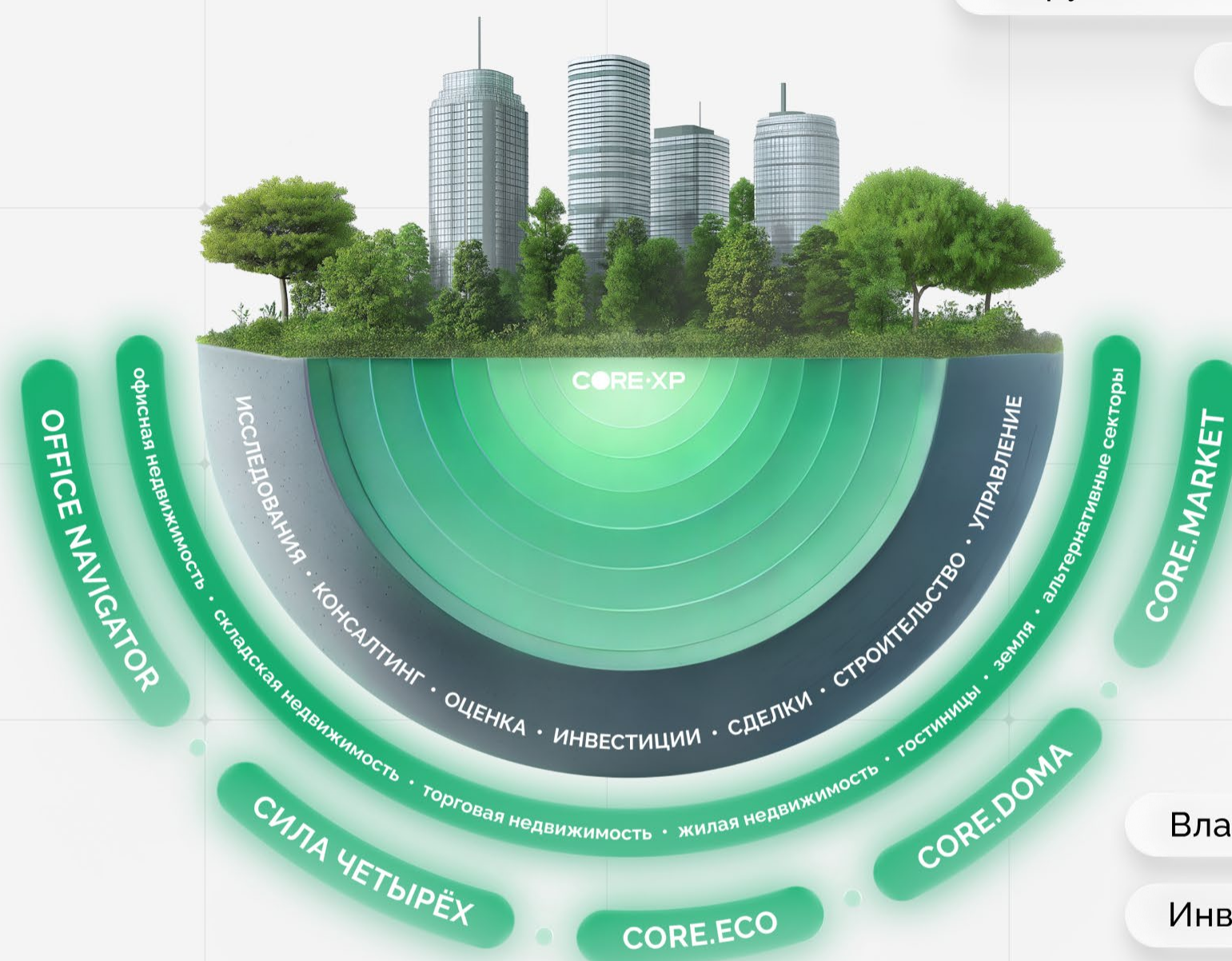


Новости
и актуальная аналитика
в нашем ТГ-канале

Зарубежные страны

Россия

СНГ



Владельцы

Инвесторы

Девелоперы

Фин. институты

Конечные пользователи

core-xp.ru

sil4.ru

core-eco.ru

core-doma.ru