

I квартал 2025 г.

БОЛЬШАЯ НИКИТСКАЯ





Большая Никитская сегодня – одна из самых дорогих и востребованных торговых улиц Москвы, где сочетаются история, культура и современные тренды.

С каждым годом она трансформируется и постепенно становится местом притяжения для ценителей и моды, и гастрономических впечатлений.

Большая Никитская улица входит в число центральных торговых коридоров. Расположенная между Манежной площадью и Садовым кольцом, она отличается не только близостью к знаковым местам столицы и обилием архитектурных достопримечательностей, но и развитой коммерческой составляющей.

Более 50 операторов

занимают помещения street-retail*

* Здесь и далее – Рассматриваются помещения с отдельным входом и витриной, расположенные на первом этаже

1 800 человек/час

достигает поток пешеходов на некоторых участках улицы
(по данным сервиса СберАналитика)

Наиболее проходимой является часть улицы от Манежной площади до Никитского бульвара, здесь же расположено большинство действующих заведений и магазинов. При этом, согласно данным сервиса, количество посетителей на одном и том же участке может существенно различаться в зависимости от стороны движения.



От истории ...

Большая Никитская улица начала формироваться в XVI веке, получив своё название от Никитского монастыря. В царские времена это была аристократическая улица, где строились усадьбы знати и храмы. Уже в те времена здесь появились первые лавки и торговые ряды. К XIX веку улица превратилась

в центр культурной жизни, где работали магазины модной одежды, ювелирных украшений и книг, а также была открыта Московская консерватория (1866 г.). В советское время, несмотря на переименование в улицу Герцена, она сохранила культурное значение, оставаясь центром образования и искусства.

Здесь располагались Театр имени Моссовета, книжные магазины, продуктовые и хозяйственные лавки, учебные заведения. Улица сохраняла свою оживлённость, служа как центром культурной жизни, так и местом для удовлетворения повседневных потребностей москвичей.



Никитский женский монастырь



1914 год



1971 год



... к гастрономии

Сегодня Большая Никитская входит в число главных ресторанных улиц столицы. Исторически она была насыщена разнообразным стрит-ритейлом, однако за последние десять лет улица претерпела значительные изменения, превратившись в гастрономический кластер: на начало 2025 г. рестораны и кафе занимают основную часть помещений на Большой Никитской.

более

30 заведений

работают
на Большой
Никитской

56 %

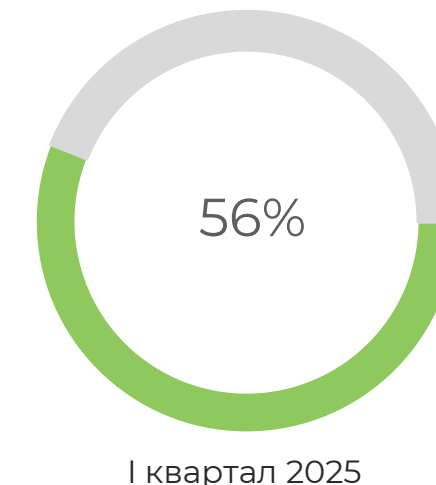
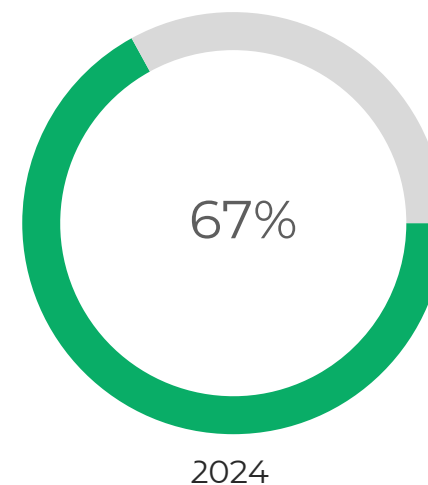
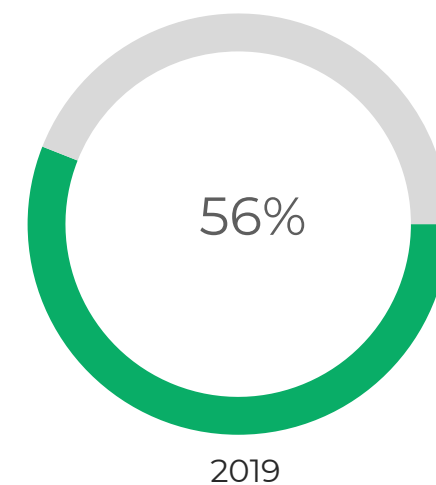
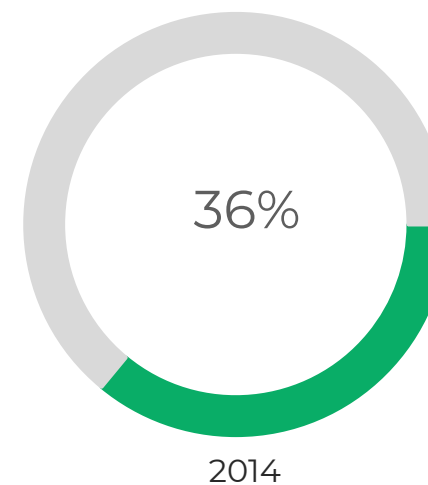
доля ресторанов
и кафе в структуре
арендаторов

Улица соединила в себе множество проектов с уникальными гастрономическими концепциями.

Доля ресторанов и кафе на Большой Никитской увеличивалась с 2014 г. и оставалась стабильно высокой в последние годы, укрепляя статус улицы как популярного гастрокластера.



Доля ресторанов и кафе на Никитской улице от общего числа помещений



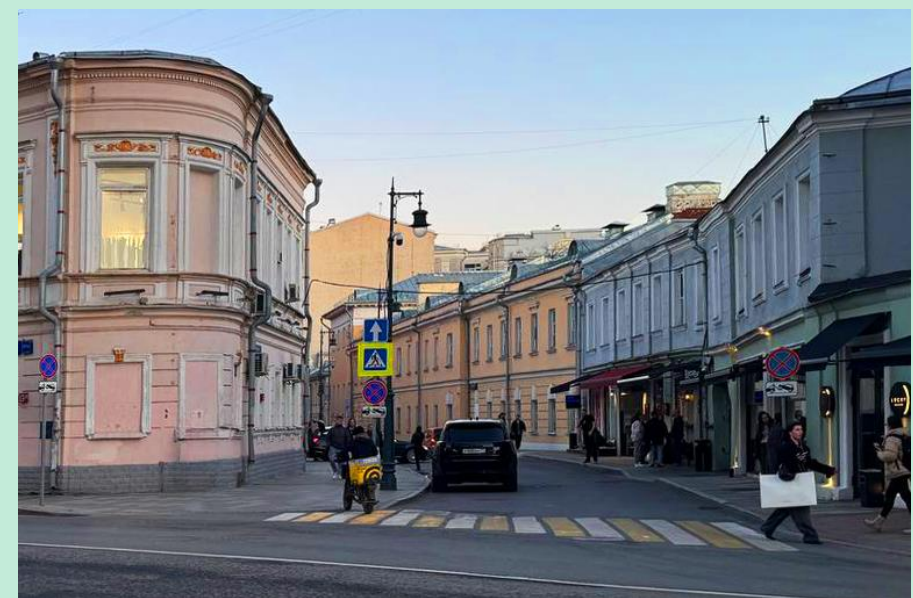
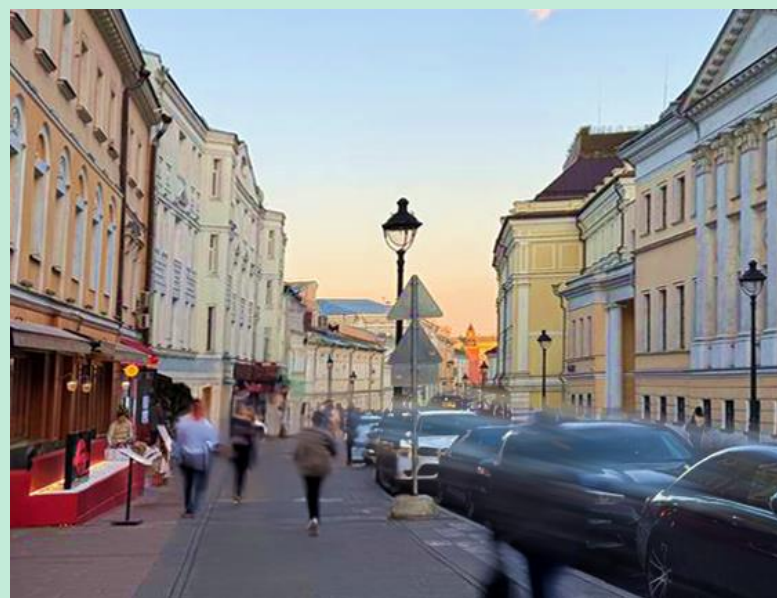
Секрет успеха Большой Никитской

...или как бренд делает локацию успешной?

Высокий спрос на торговые помещения на Большой Никитской был прежде всего обусловлен её успешным преобразованием в гастрономический кластер. Первыми точками притяжения стали популярные рестораны **UGOLĖK** (2013 г.) и **Северяне** (2016 г.), позже их дополнили **Tokyo** (2018 г.) и **Loro** (2019 г.).

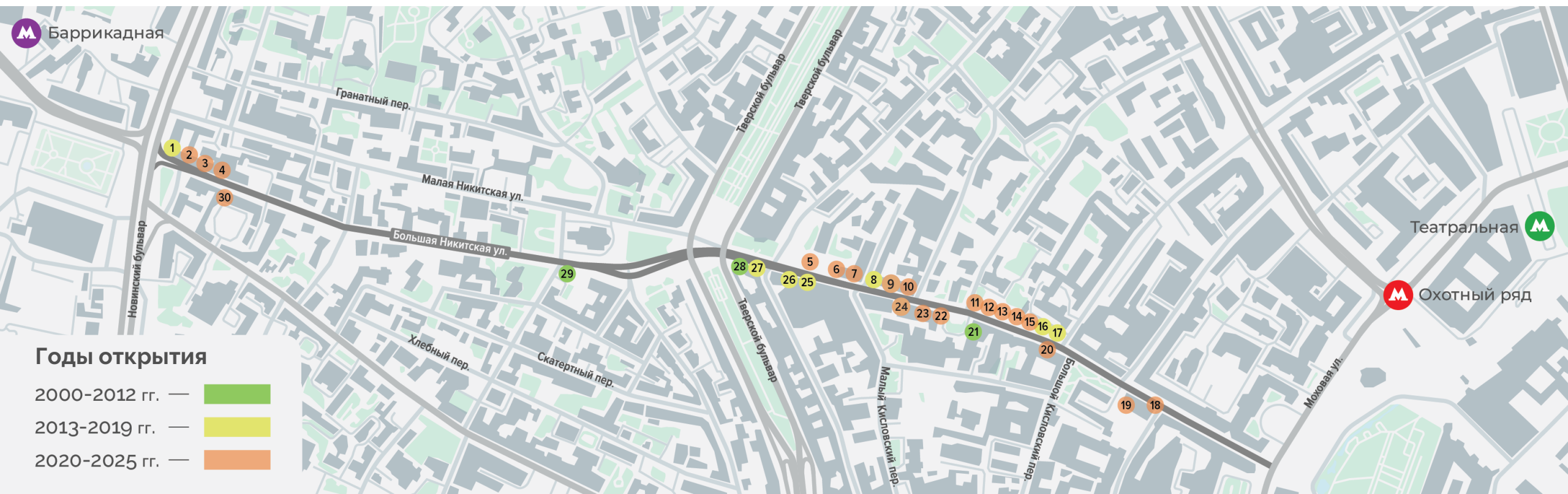
Ключевым стало также открытие ресторана **SHE** от White Rabbit Family (2020 г.), одной из крупнейших ресторанных групп России. Наличие сильных гастрономических концепций обеспечивает улице стабильную популярность и привлекает постоянную аудиторию.

Знаковым событием для улицы стало строительство бутик-отеля международной сети Bulgari Hotels & Resorts, подчеркнувшее премиальность локации. В 2024 г. он открылся под брендом **Stella di Mosca**.



Рестораны и кафе на Большой Никитской

- | | | | |
|------------------------------|--|-----------------------------|-----------------------------------|
| 1. Big Wine Freaks – 2017 г. | 9. Ester – 2022 г. | 16. Северяне – 2016 г. | 24. Даблби – 2024 г. |
| 2. Сыроварня – 2022 г. | 10. ЮГ 22 – 2022 г. | 17. UGOLEK – 2013 г. | 25. ABC Coffee Roasters – 2018 г. |
| 3. Lumicino – 2022 г. | 11. Muse – 2021 г. | 18. Ikra – 2022 г. | 26. Loro – 2019 г. |
| 4. Historia – 2023 г. | 12. Mollusca Rouge – 2024 г. | 19. Гвидон – 2021 г. | 27. Lucky Izakaya Bar – 2018 г. |
| 5. Brera – 2024 г. | 13. Mamie – 2023 г. | 20. Il Ristorante – 2024 г. | 28. CONVERSATION – 2012 г. |
| 6. Maya – 2022 г. | 14. Моя рьяная бабушка летит
V cingapur – 2022 г. | 21. Кофемания – 2002 г. | 29. Кафетериус – 2008 г. |
| 7. Jun – 2022 г. | 15. El Pimpi – 2025 г. | 22. Lúwo – 2024 г. | 30. Недальний Восток – 2024 г. |
| 8. Tokyo – 2018 г. | | 23. SHE – 2020 г. | |



Если не рестораны, то кто?

...или новая точка на модной карте столицы

Ввиду существенного преобладания категории «Рестораны и кафе» в структуре арендаторов Большой Никитской, уход иностранных брендов в 2022 г. почти не сказался на показателях её заполненности и составе резидентов – среди арендаторов, освободивших в тот момент помещения, не было ни одного иностранного бренда.

до 10%

сохранялась исторически доля **fashion-операторов**. В разные годы за кафе и ресторанами в структуре арендаторов следовали «Банки и услуги», «Красота и здоровье». Такой уровень показателя объяснялся в том числе ограниченными возможностями открытия новых бутиков ввиду крайнего дефицита доступных для этого помещений.

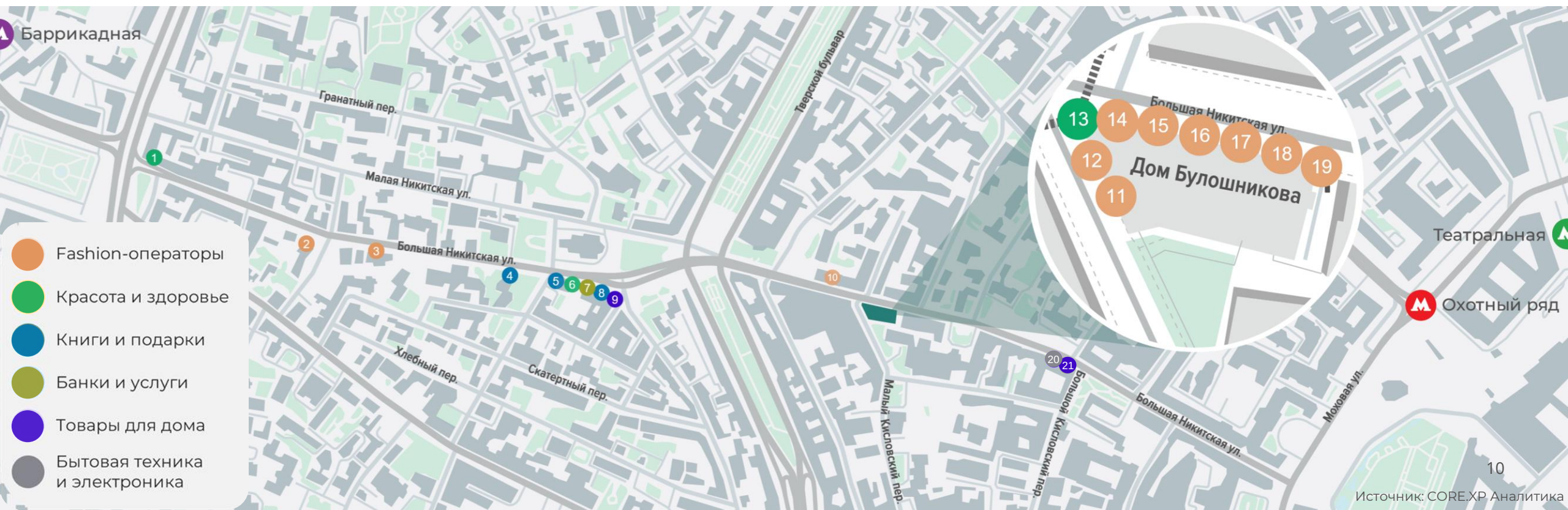
14%

достигла доля сегмента **«Одежда, обувь, аксессуары»** в начале 2025 г. (максимальный уровень за 10 лет). Такой рост во многом обусловлен завершением реконструкции Дома Булошникова и открытием в нём премиальных отечественных брендов: *Fluide, NUSELF, PLANTA ROSA, 404 not found* и др.



Бренды других категорий на Большой Никитской

- | | | | |
|-------------------|--------------------------|---------------------|-----------------|
| 1. SUBROSA | 7. ВТБ | 13. Giardino Magico | 19. PLANTA ROSA |
| 2. Tears Of | 8. Унция | 14. 404 NOT FOUND | 20. BORK |
| 3. Garageest.2016 | 9. Villeroy & Boch | 15. FLUIDE | 21. Дом Фарфора |
| 4. Самсон Букет | 10. Дом Моды | 16. NUSELF | |
| 5. Магазинус | 11. Patron Cashmere | 17. ÉMILIE MUSÉE | |
| 6. Express Nails | 12. Cocoshnick Headdress | 18. PREDUBEZHDAI | |



Рост доли Fashion-игроков и новые категории

...как изменилась структура арендаторов с 2014 г.?

За последние 10 лет наполнение Большой Никитской существенно изменилось. Некогда популярные на улице банки практически полностью исчезли – доля категории «Банки и услуги» упала на 34 п. п., с 36% до 2%.

Присутствие ресторанов и кафе традиционно для Большой Никитской улицы.

36% → **56%**
2014 г. I квартал 2025 г.

**доля ресторанов и кафе в структуре арендаторов*

в 84%

помещений сменились
арендаторы

Из них:

61%

полностью прекратили
свое существование

39%

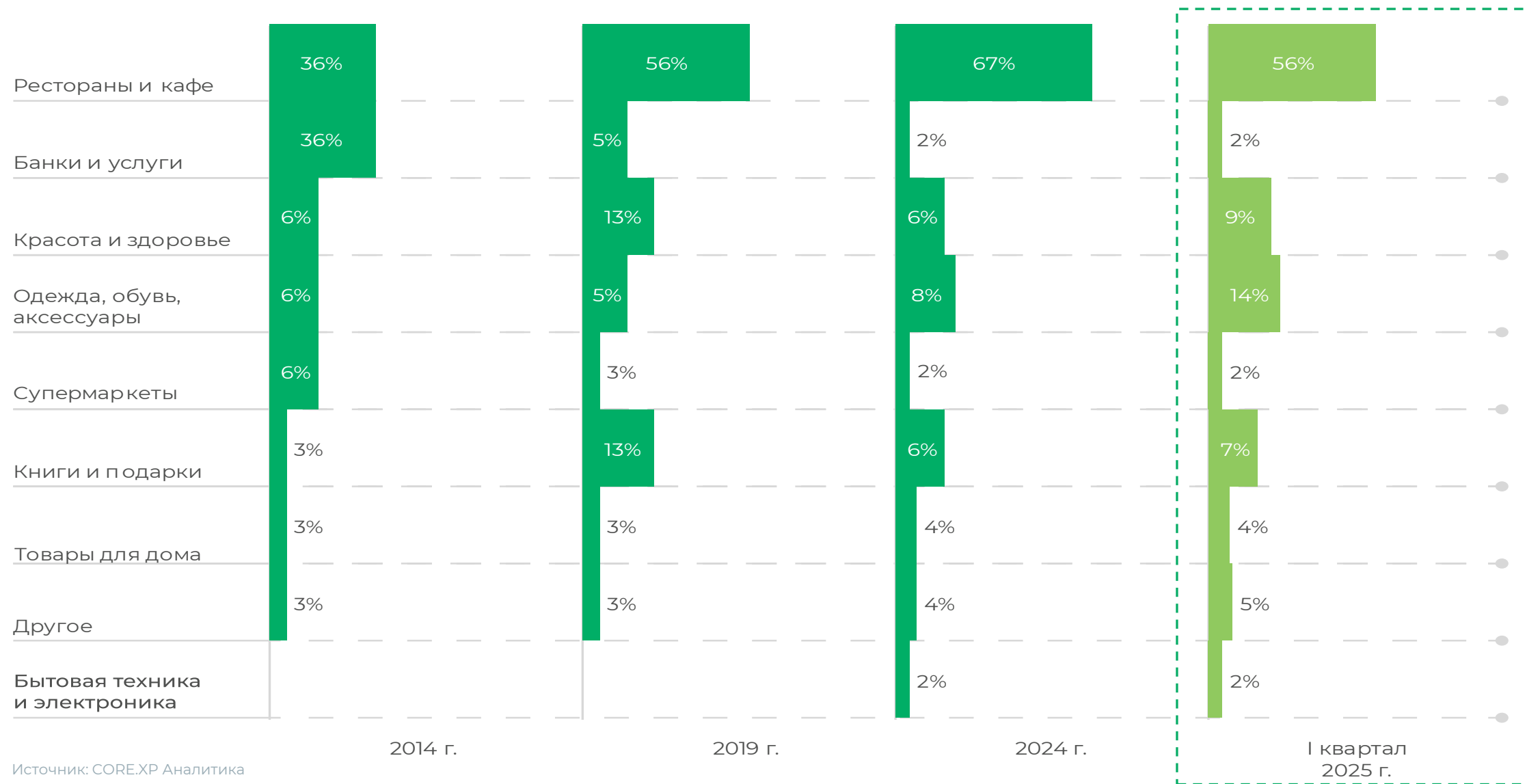
закрыли данную точку продаж
или сменили локацию

Гастрокластер сильно расширился, появились новые качественные проекты.

Новый девелопмент на Большой Никитской даёт возможности экспансии брендов других категорий, которые прежде не могли найти здесь соответствующие площади. Так, развитие улицы способствовало открытию бутиков в реконструированном Доме Булошникова, что привело к увеличению удельного веса Fashion-арендаторов (+8 п. п.).

Также примечательна тенденция появления новых категорий, например, бытовой техники и электроники: так, был открыт крупнейший магазин электроники **Bork** по адресу ул. Большая Никитская д. 9

Структура торговых операторов по профилю



Свободные помещения в дефиците

Высокая проходимость улицы привлекает арендаторов, а ограниченное предложение коммерческих помещений в сочетании с высоким спросом со стороны игроков ритейла обуславливает низкий уровень доли свободных площадей.

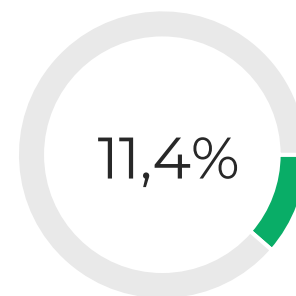
Доля свободных помещений планомерно снижалась по мере роста популярности улицы. В целом, с 2019 г. показатель сократился с 11,4% до 7,9%, на 3,5 п. п. Такой низкий уровень доли свободных площадей ограничивает возможности для открытия новых торговых точек.

7,9%

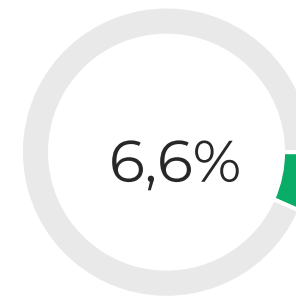
Доля свободных площадей на Большой Никитской улице в I квартале 2025 г.



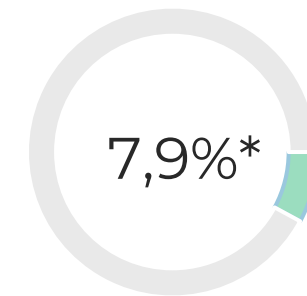
Доля свободных площадей



2019



2024



I квартал 2025

Запрашиваемая ставка аренды на свободные помещения

без учёта НДС

95 000

руб./м²/г.

2019 г.

160 000

170 000

руб./ м²/г.

I квартал 2025

*60% всех свободных помещений приходится на Дом Булошникова

Источник: CORE.XP Аналитика

Большая Никитская как драйвер развития ближайших локаций

Отсутствие предложения свободных площадей и высокий уровень арендных ставок на Большой Никитской способствует росту спроса на соседние улицы и переулки. Арендаторы в поиске подходящей локации рассматривают помещения в близлежащих локациях – в примыкающих к улице переулках и на Малой Никитской улице.

Так, популярность Большой Никитской становится драйвером развития соседних улиц. Потенциальными зонами развития на текущий момент являются, например, **Вознесенский, Газетный, Романов и Малый Кисловский переулки**, где в том числе уже происходили открытия некоторых операторов, но уровень конкуренции пока ниже. По данным сервиса СберАналитика, наиболее проходимыми, как правило, являются те участки переулков, которые примыкают к центральным улицам (Большая Никитская, Тверская, Воздвиженка). Реконструкция исторических зданий также, возможно, позволит новым арендаторам разместиться в качественном и удобном street-retail формате.

Среди знаковых открытий ресторанов в ближайших локациях: **KRASOTA** в Романовом переулке (открыт в 2020 г.), **LOCANDA** (2024 г.) на Малой Никитской, дополнившие концепцию гастрокластера в данном торговом коридоре.

Активность демонстрируют также локальные модные бренды: например, на Малой Никитской расположены бутики **Sorelle Era** (открыт в 2022 г.) и **MONOCHROME** (2020 г.), в Малом Кисловском переулке – **GODS OF FAME** (2021-2022 гг.) и **ASKENT** (2024 г.).



КОНТАКТЫ



**ЕВГЕНИЯ
ПРИЛУЦКАЯ**

Директор,
руководитель отдела
по работе с торговыми
площадями



**НАДЕЖДА
ЦВЕТКОВА**

Директор, руководитель
направления аренды
торговых помещений



**ВАСИЛИЙ
ГРИГОРЬЕВ**

Директор отдела
исследований рынка



**ЕВГЕНИЯ
РАДЬКО**

Заместитель директора
отдела исследований
рынка



**АЛЕКСАНДРА
ГРИЧИШКИНА**

Аналитик отдела
исследований рынка



**РОМАН
ЛАТАТУЕВ**

Руководитель
направления
по аналитике жилой
и коммерческой
недвижимости
СберАналитики

Торговая недвижимость

Отдел исследований

СберАналитика

