

ПРИОСТАНОВКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ МЕЖДУНАРОДНЫХ БРЕНДОВ В I КВАРТАЛЕ ПОКА НЕ ОКАЗАЛА ВЛИЯНИЯ НА РОСТ ДОЛИ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

▲ 14,0%*
Средний уровень вакантных помещений

Свободные площади

В I квартале 2022 года доля свободных помещений незначительно возросла, что связано с рядом факторов:

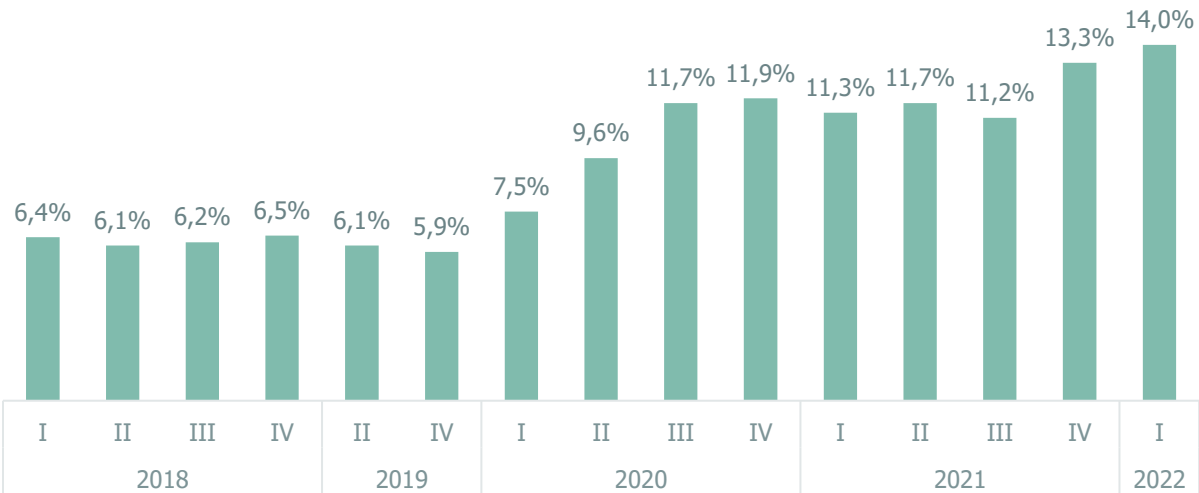
Во-первых, из-за низкой активности арендаторов не происходит поглощения вакантных помещений. Как следствие, доля закрытий превысила количество новых открытий на 23%.

Во-вторых, значительную долю вакансии по-прежнему формируют системно невостребованные помещения со сроком экспонирования, превышающим пол года (10,8% от всех помещений) и год (6,5% от всех помещений).

Наконец, в целом, наблюдается увеличение количества доступных помещений ввиду завершения реставрации исторических зданий, например, на улицах Никольская и Маросейка, а также деления крупных лотов на более мелкие.

*не включает Садовое кольцо

ГРАФИК 1. Доля свободных помещений, %



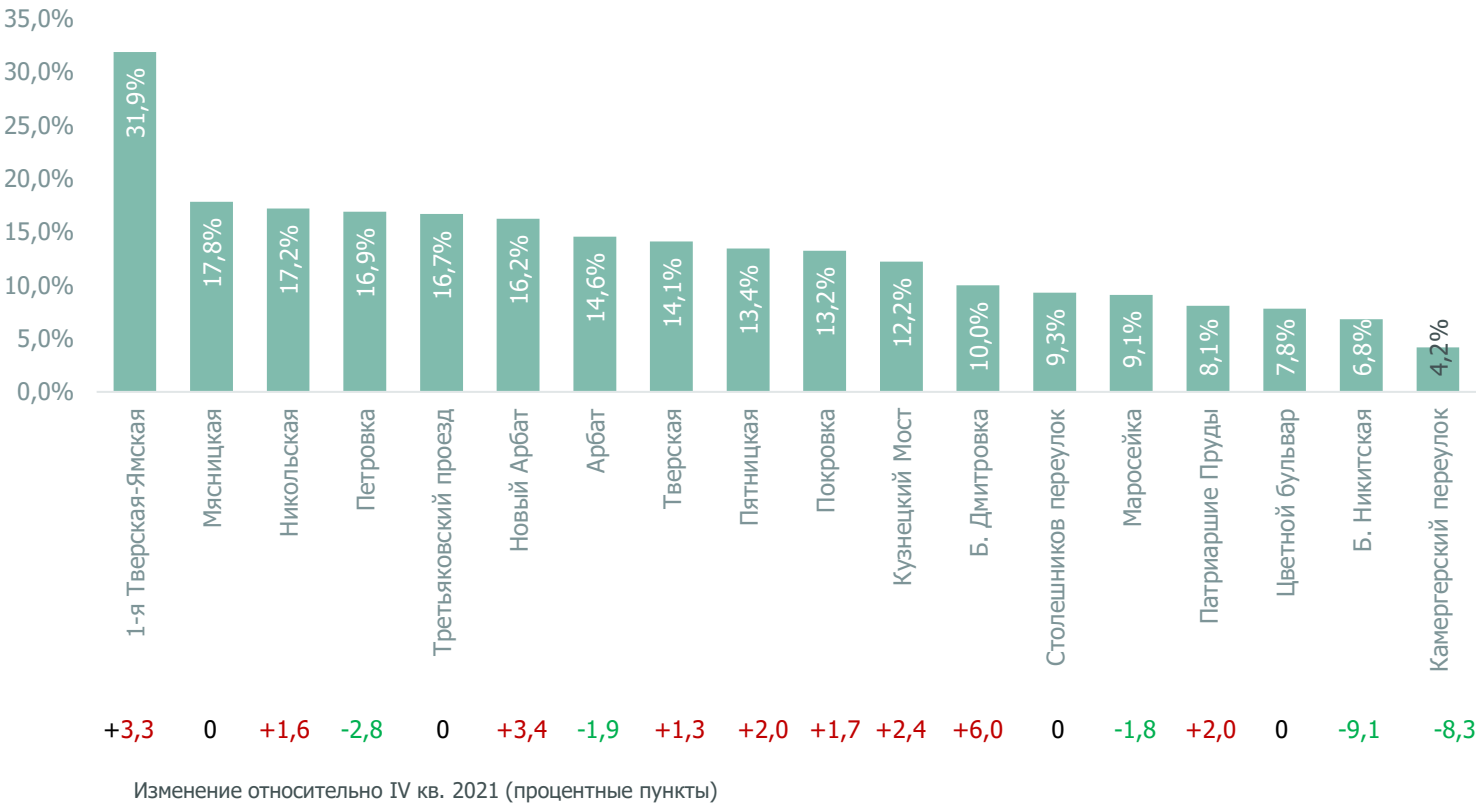
Свободные площади

Максимальная доля свободных площадей в I квартале характерна для улицы 1-ая Тверская-Ямская, где 70% вакантных помещений представлены на рынке более полугода. Основные причины – сложности с паркингом, низкий пешеходный трафик на участках, удаленных от метро, невозможность размещения общепита в большинстве помещений, неудобная планировка. Похожая ситуация наблюдается на улице Тверская – 67% помещений свободны уже более шести месяцев.

Увеличение вакансии на Большой Дмитровке объясняется ее небольшой протяженностью и, как следствие, значительной чувствительностью к изменениям. На рост уровня вакантности повлиял уход двух арендаторов – минимаркета «Город-сад» и азиатского кафе «Menza».

Положительную динамику демонстрирует Большая Никитская, которая в IV квартале 2021 года характеризовалась наибольшим уровнем ротации*. В данный момент улица продолжает привлекать новых арендаторов, о чем свидетельствуют ремонтные работы в освободившихся помещениях.

ГРАФИК 2. Доля свободных площадей по ключевым улицам в I кв. 2022 г.



*Совокупная доля всех изменений (новых открытий, закрытий и смен арендаторов) относительно общего числа помещений на улице

Приостановление деятельности международных брендов

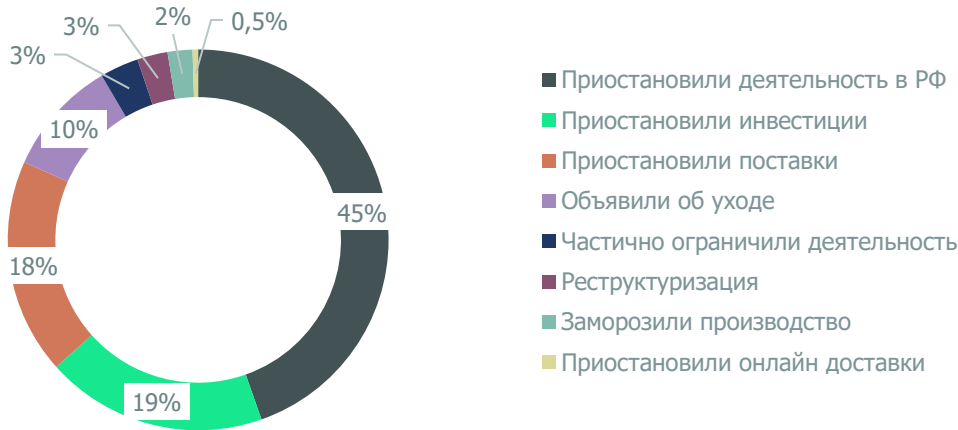
В феврале-марте 2022 года ряд международных брендов объявили о приостановке деятельности на территории РФ. Несмотря на то, что эти ритейлеры занимают всего 3,3% от общего числа помещений стрит-ритейла внутри Садового кольца, их временное закрытие крайне заметно для топовых торговых коридоров. Так, доля международных брендов в Столешниковом переулке составляет 23,2%, 17,6% – в Третьяковском проезде, 12,6% – на Петровке и 9,7% – на Кузнецком Мосту.

Временное закрытие магазинов не привело к увеличению вакансии, бренды продолжают исполнять обязательства по заключенным договорам. Ставки аренды, за редким исключением, прописаны как фиксированные, а наличие процента от товарооборота не исключает оплаты аренды на рыночных условиях.

ГРАФИК 3. Распределение международных брендов стрит-ритейла, объявивших о приостановлении деятельности в РФ, по профилю



ГРАФИК 4. Общее распределение международных брендов, объявивших о приостановлении деятельности в РФ, по статусу



Источник: Yale School of Management, CBRE, по данным на 22 марта 2022 года

Спрос

Спрос со стороны ритейлеров находится на минимальном уровне. Помимо сложностей с поставками, с которыми столкнулись арендаторы, низкая активность связана и с возросшими инвестициями в отделку помещения. В первую очередь сейчас востребованы помещения с готовым ремонтом. Например, ресторанный сегмент выбирает помещения за выездом ресторанов.

Структура новых открытий осталась неизменной в части лидирующих позиций – наибольшее число открытий приходилось на сегменты «Рестораны и кафе» и «Одежда, обувь и аксессуары». На третьем месте расположился сегмент «Красота и здоровье» (против сегмента «Другое» в IV кв. 2021).

Среди заметных открытий I квартала рестораны Maya и Lumicino на Большой Никитской, Rocky на Большой Дмитровке, а также Lou Lou на Малой Бронной улице. Новые арендаторы сегмента fashion в Столешниковом переулке – итальянский бутик Fabiana Filippi и швейцарский Billionaire. Ведутся ремонтные работы в бутике Brunello Cucinelli на улице Петровка. Наиболее ярким открытием сегмента «Красота и здоровье» стал парфюмерный бутик Vilhelm Parfumerie New York в районе Патриарших Прудов.

ГРАФИК 5. Структура открытий I кв. 2022 года по профилю арендатора

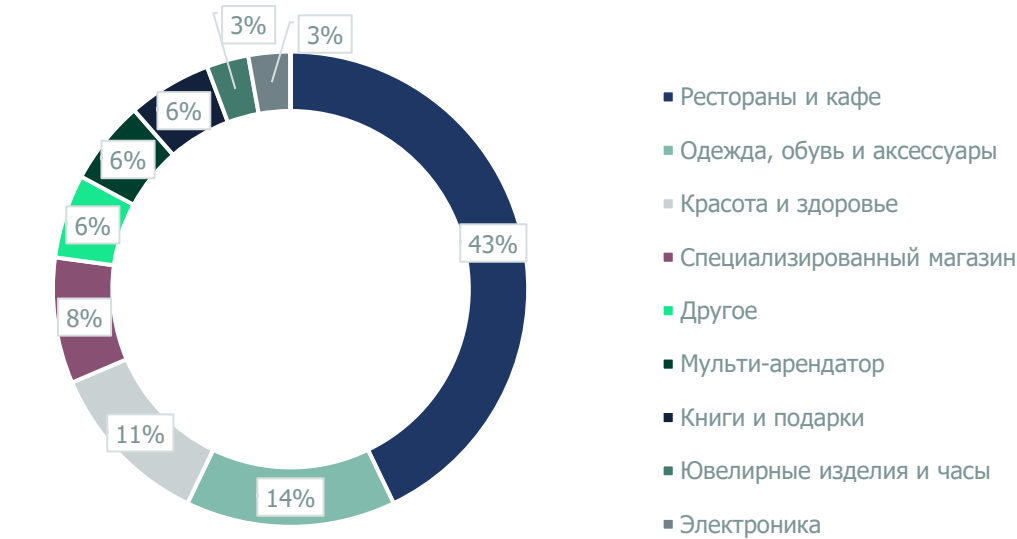


ГРАФИК 6. Топ-10 арендаторов центральных торговых улиц по профилю по состоянию на I кв. 2022 г.

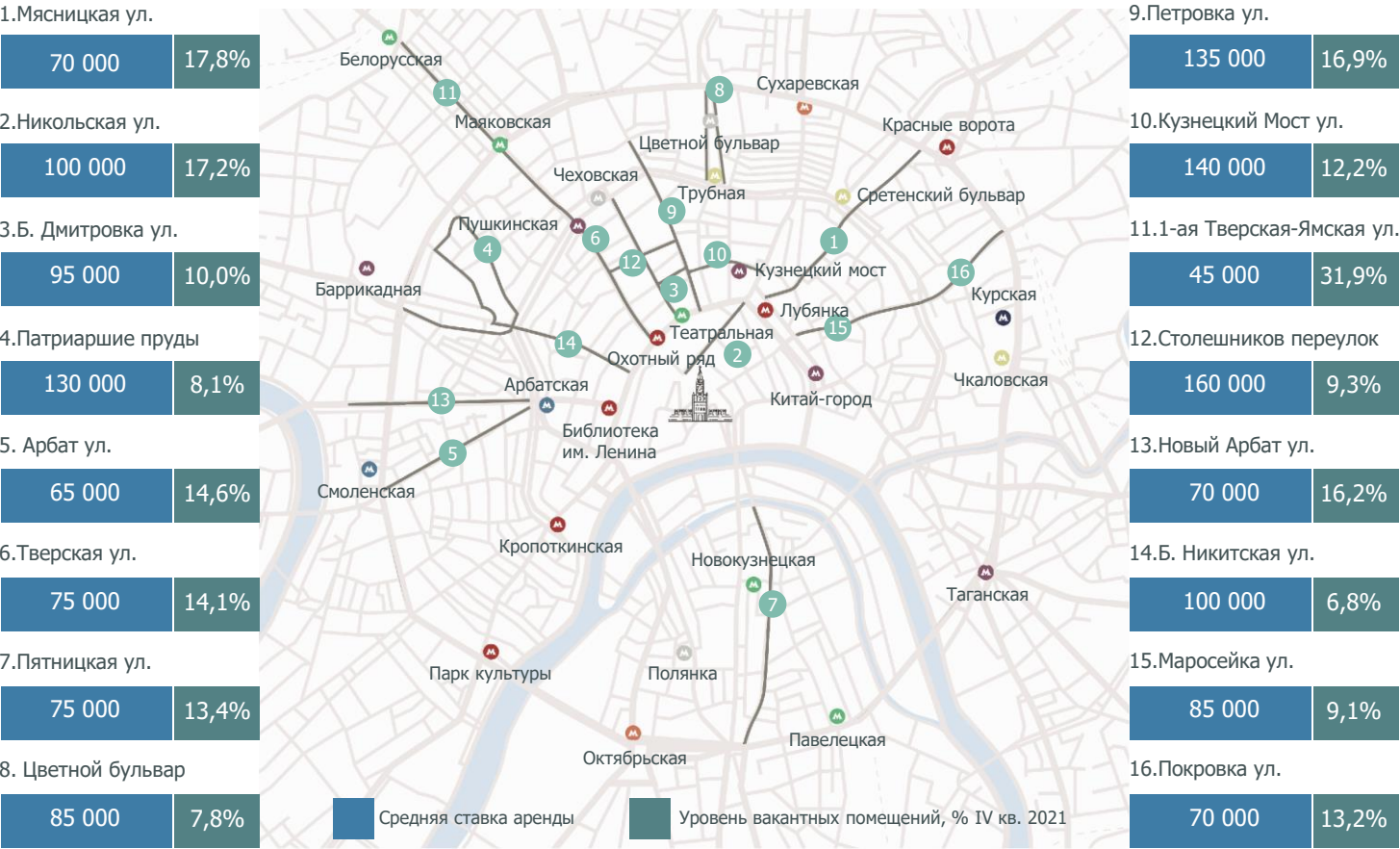


Ставки аренды

Ставки аренды помещений в центральных торговых коридорах преимущественно сохраняются на прежнем уровне. Исходя из низкого спроса со стороны ритейлеров, собственники не корректируют ставки экспонирования на вакантные помещения, но в процессе переговоров готовы идти на более существенные уступки.

Приостановка деятельности ряда международных операторов на текущий момент не оказала влияния на уровень ставок. В зависимости от дальнейшего развития ситуации, возможны два сценария: рынок отреагирует на нее изменениями арендных платежей и вакансии или существующая конъюнктура останется неизменной. Обычно реакция на такие процессы имеет отложенный эффект и наступает не ранее чем через 3-6 месяцев. Таким образом, возможные изменения будут заметны во втором полугодии.

КАРТА 1. Уровень вакантных помещений и ставки аренды* на главных торговых улицах в IV кв. 2021 г., руб./кв. м/год



*Рассматриваются ставки экспонирования помещений площадью 100-300 кв. м прямоугольной формы с отдельным входом и витриной, расположенные на первом этаже. Ставки указаны с учетом НДС.



Методология

С 1 января 2022 года анализ центральных торговых коридоров Москвы производится по измененной методологии.

В качестве критериев учета улиц выступают: пешеходный характер, близость к станциям метро, наличие сетевых арендаторов, а также расположение в ЦАО (в пределах Садового кольца).

Критериями учета помещений выступали: расположение на первом этаже, первая линия улицы, наличие отдельного входа, а также витрины или больших окон. Для ряда улиц критерием выступала также структурная значимость того или иного арендатора для профиля улицы (например, категория «Банки и сервисы»).

В мониторинг включались улицы на всем их протяжении.

Контакты

Юлия Назарова
Заместитель директора
Руководитель направления
Street Retail
+7 495 258 3990
Yulia.Nazarova@cbre.com

Василий Григорьев
Директор
Отдела Исследований
+7 495 258 3990
Vasiliy.Grigoriev@cbre.com

Валерия Богдан
Младший аналитик
Отдела Исследований
+7 495 258 3990
Bogdan.Valeria@cbre.com