

Объем свободных площадей остается на высоком уровне

▲ 16,4%

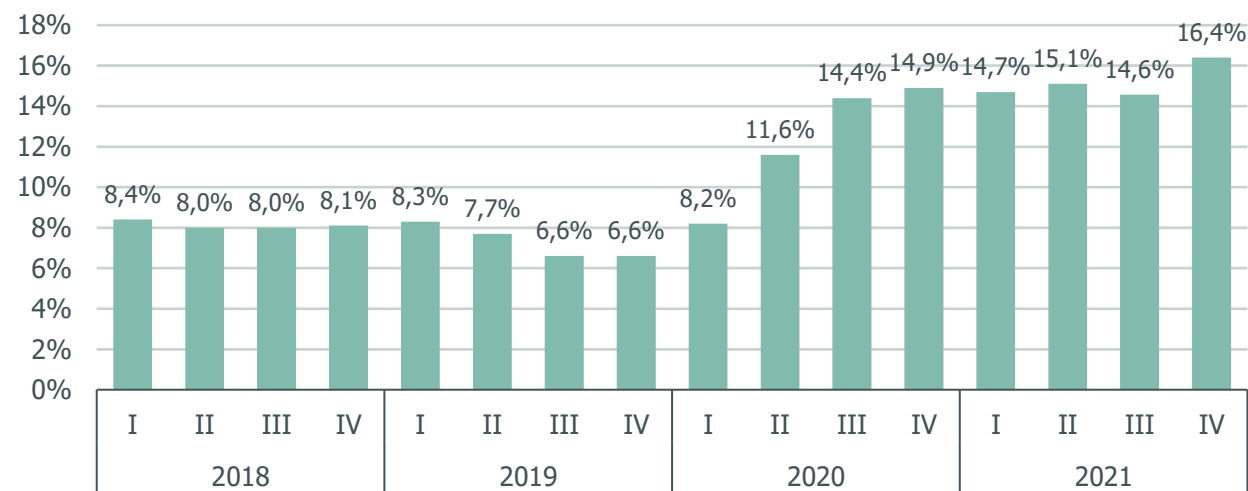
Средний уровень вакантных помещений

Свободные площади

Сегмент Street Retail по-прежнему испытывает на себе влияние кризиса 2020 года. Доля свободных площадей сохраняется на высоком уровне и в IV квартале достигла максимального значения за рассматриваемый период. Значительную долю общего уровня вакантных площадей формируют системно невостребованные помещения. Они предлагаются на рынке более года, что превышает средний срок экспонирования.

Наблюдается рост общего количества помещений для аренды. Это, главным образом, связано с тенденцией деления крупных лотов на более мелкие. При этом распространено как деление с организацией отдельного входа (новый лот), так и формирование секций в составе одного помещения.

ГРАФИК 1. Доля свободных площадей, %

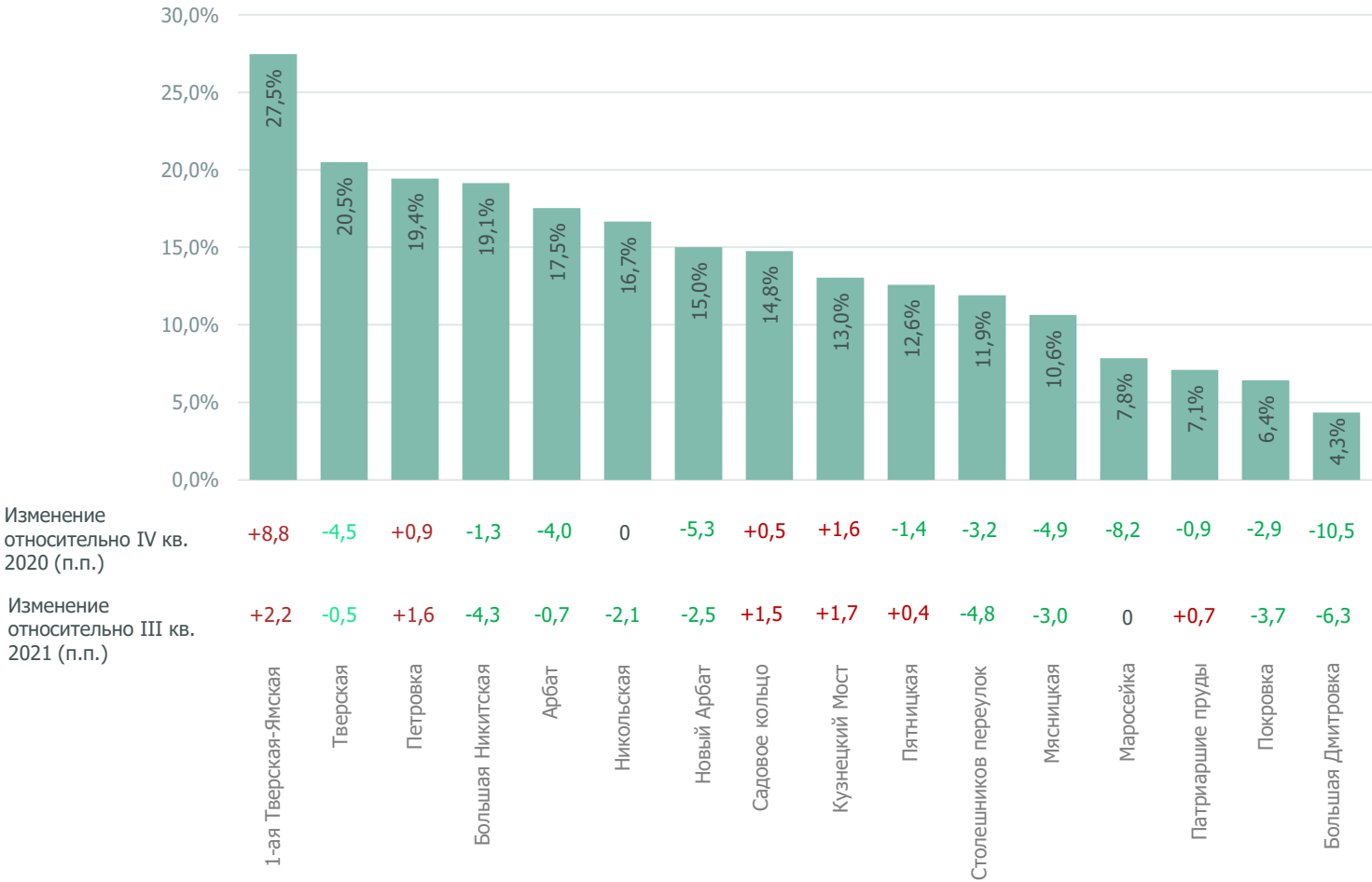


Доля свободных площадей значительно отличается в зависимости от улицы. Общий уровень вакантных площадей варьируется в диапазоне 4,3% - 27,5%.

Максимальный показатель по состоянию на IV квартал наблюдается на улицах 1-ая Тверская-Ямская и Тверская. На Тверской улице структура закрытий сравнительно равномерно распределена между различными сегментами арендаторов. Свободные лоты на Тверской, предлагаемые к аренде, являются в основном многоуровневыми, что создает сложности для их реализации.

Минимальный объем свободных помещений по состоянию на IV квартал наблюдается на улицах Покровка и Большая Дмитровка. Эти улицы, наравне с Патриаршими Прудами и Маросейкой, пользуются высоким спросом среди операторов общепита, которые и поглощают вакантные помещения. Так например, на Большой Дмитровке сегмент ресторанов и кафе сформировал 60% всех открытий 2021 года.

ГРАФИК 2. Доля свободных площадей по ключевым улицам в IV кв. 2021 г., %



Спрос

Структура новых открытий в IV квартале осталась неизменной. Лидирующие позиции занимают рестораны, fashion-ритейлеры, а также операторы профиля «красота и здоровье». Так, в IV квартале состоялись открытия ресторанов «Table 1» и «Muse» на Большой Никитской, «Nord 22» на Малой Бронной, а также pop-up бутик российского бренда «MilaMarsel» в Столешниковом переулке и др. Заметная доля открытий приходится на профиль «другое». В эту категорию включаются небольшие бизнесы индивидуальных предпринимателей – цветочные магазины, учреждения дополнительного образования, специализированные магазины.

Квартальная структура открытий соотносится с итоговым годовым распределением, где на рестораны пришлось половина открытий, а сегменты «красота и здоровье» и «одежда, обувь, аксессуары» расположились на 2-ом и 3-м местах (График 3). Итоговое распределение арендаторов в 2021 году остается традиционным.

Наибольшая доля закрытий в IV квартале приходится на Садовое кольцо, а также улицы Пятницкая и Арбат. Профиль арендаторов, освободивших помещения в рассматриваемом периоде, преимущественно относится к сегменту общественного питания как наиболее активному. Так, закрылись ресторан «Nobu» на Большой Дмитровке и кафе «Союзники» на Пятницкой.

ГРАФИК 3. Структура открытий IV кв. 2021 года по профилю арендатора

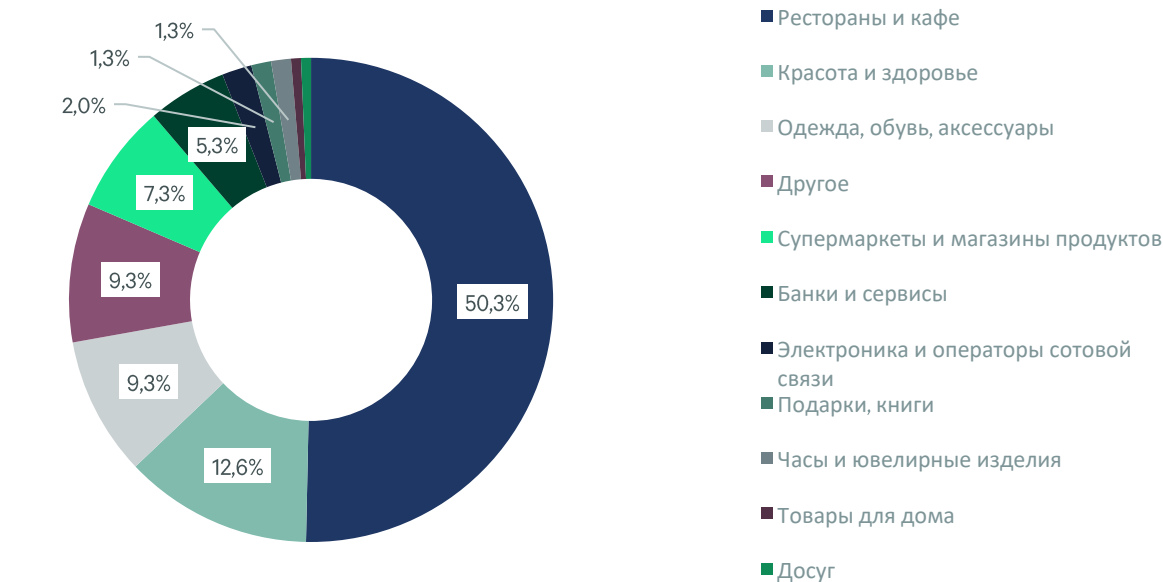
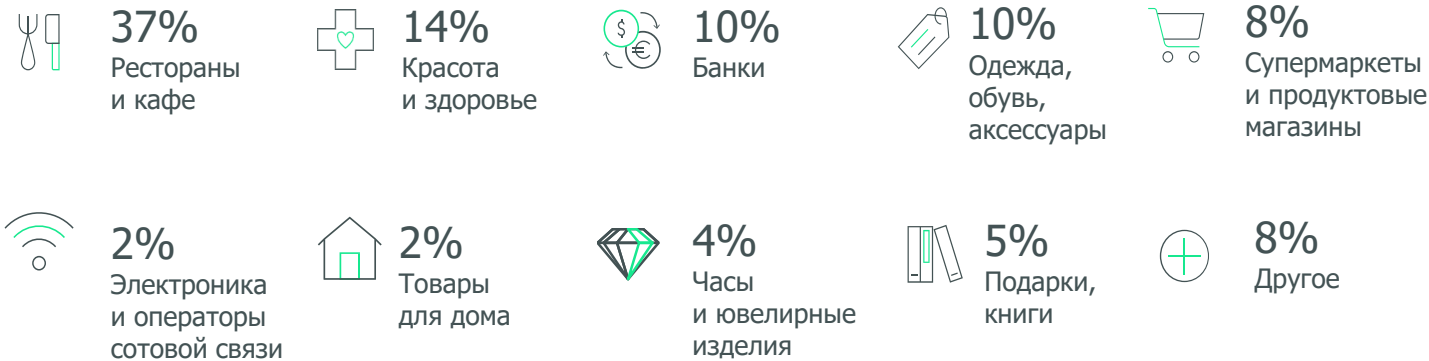


ГРАФИК 4. Общее распределение арендаторов центральных торговых улиц по профилю по состоянию на IV кв. 2021 г., %

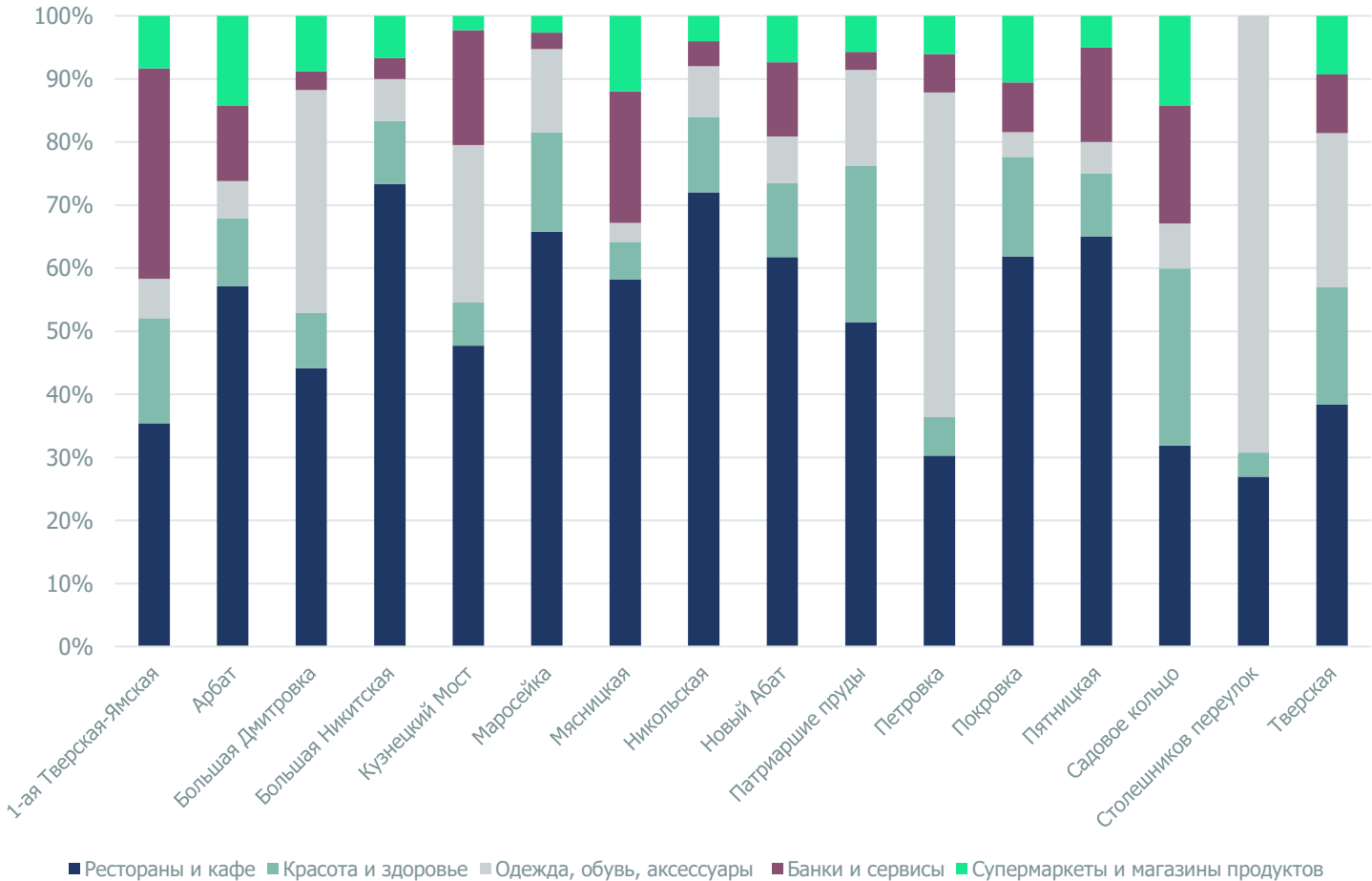


Структура арендаторов заметно разнится от улицы к улице. На основе этих различий возможно категорировать некоторые локации.

Улицы с доминирующим ресторанным профилем – Большая Никитская, Маросейка, Покровка и Пятницкая (в среднем 57% от общего числа арендаторов). Доля присутствия торговых операторов максимальна на таких улицах как Петровка и Столешников переулок (в среднем 42% от общего числа арендаторов).

Помимо этого, существуют улицы, где сегменты профиля «банки и сервисы» и «красота и здоровье» превышают средний уровень. Например, на 1-ой Тверской-Ямской и Садовом кольце доля банковских и сервисных профилей арендаторов составляет в среднем 19%. Улицы с заметной долей beauty-услуг (в среднем 18%) – Патриаршие пруды, Садовое кольцо, Покровка, Тверская.

ГРАФИК 5. Структура распределения Топ-5 профилей арендаторов по улицам по состоянию на IV квартал 2021 г., %



Ротация в разрезе по улицам рассчитывалась исходя из общего уровня закрытий, новых открытий и смены арендаторов. Наивысший уровень активности зафиксирован на улице Большая Никитская, которая в 2021 году привлекла внимание множества рестораторов и характеризовалась рядом знаковых открытий. Традиционно популярные у сегмента общепита Покровка, Маросейка и Патриаршие Пруды также демонстрируют высокие показатели движения арендаторов. Спрос на вакантные помещения на этих улицах довольно высок, о чем свидетельствует низкий уровень вакансии (График 2).

Наибольшей стабильностью отличаются торговые улицы, преимущественно занятые арендаторами сегмента fashion или международными ритейлерами – Петровка на участке до пересечения со Столешниковым переулком, центральная часть Кузнецкого Моста.

Субрынок	Ротация*
Большая Никитская	40%
Покровка	30%
Маросейка	30%
Патриаршие Пруды	23%
Арбат	21%
Столешников переулок	21%
Пятницкая	21%
Новый Арбат	20%
Садовое кольцо	19%
1-ая Тверская-Ямская	19%
Мясницкая	18%
Большая Дмитровка	17%
Тверская	17%
Петровка	14%
Кузнецкий Мост	11%
Никольская	10%

* Суммарное число изменений (открытий, закрытий, смен арендатора) относительно общего числа помещений на улице

Ставки аренды

Арендные ставки на помещения по итогам IV квартала не претерпели значительного изменения.

Наиболее высокий уровень ставок характерен для локаций, традиционно востребованных у международных fashion-ритейлеров. К ним относятся Столешников переулок, центральная часть Кузнецкого Моста и улица Петровка до пересечения со Столешниковым. Срок экспонирования на этих улицах является одним из минимальных и составляет 1-3 месяца.

Сохраняются высокие ставки аренды на помещения в районе Патриарших прудов.

Наименьшие значения ставок аренды наблюдаются на улицах 1-ая Тверская-Ямская и Садовом кольце, что соотносится со сравнительно высоким уровнем вакансии.

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.



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