

Обзор рынка торговых помещений формата street retail

Основные события и тенденции 2016 года

В 2016 году произошел ряд изменений в городском пространстве и российской экономике, что оказало заметное влияние и во многом определило дальнейшее развитие московского рынка street retail. Реконструкция улиц, сокращение парковочных мест, снос незаконных построек, нестабильность экономики, отзыв лицензий у банков – все это в течение года в той или иной степени повлияло на ротацию арендаторов, а также смену профилей улиц.

В 2016 году активность международных брендов с точки зрения выхода на российский рынок сократилась по сравнению с предыдущим годом, что нашло свое отражение и в сегменте street retail – за прошедший год на московский рынок вышло всего 29 международных бренда, 4 из которых открылись в формате street retail. Годом ранее встроенные помещения выбрали семь международных брендов. В то же время стоит отметить, что со стороны международных операторов, ранее ориентированных на открытие магазинов преимущественно в московских торговых центрах, наблюдался интерес к помещениям на центральных улицах столицы для открытия своих флагманских магазинов. Так, например, готовится к открытию косметический бренд Kiko Milano на Кузнецком Мосту

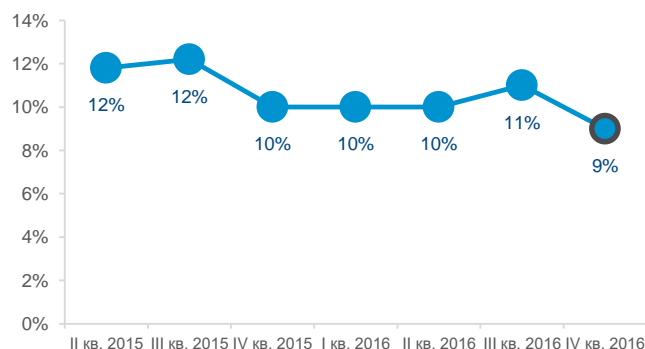
Развитие онлайн торговли приводит к постепенному формированию нового спроса на помещения со стороны онлайн-ритейлеров. Хотя большинство оффлайн магазинов крупных интернет-платформ, как например KupiVIP или Kitmall расположены пока в торговых центрах, мы ожидаем, что street retail также будет востребован. Помимо классических магазинов и магазинов, совмещенных с пунктами выдачи товара, будет формироваться спрос на шоу-румы небольшой площади на центральных коридорах с высоким пешеходным трафиком, где подобные пространства будут играть и роль рекламной витрины интернет-площадки. Так, в 2016 году на Ленинградском вокзале открылся первый в мире шоу-рум интернет магазина AliExpress.

Новые международные бренды, появившиеся на центральных улицах Москвы

Название	Страна	Профиль
Charlotte Olympia	Англия	Fashion
Rubeus Milano	Италия	Общепит
Wycon	Италия	Fashion
Ladurée	Франция	Косметика

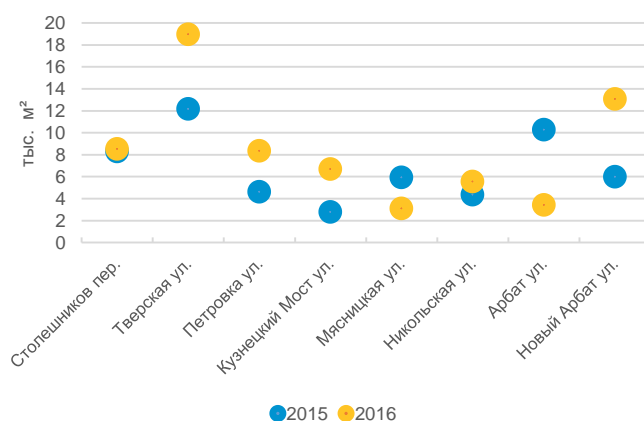
Источник: Colliers International

Динамика вакантности на центральных торговых коридорах Москвы, %



Источник: Colliers International

Распределение свободного объема площадей на центральных торговых улицах Москвы



Источник: Colliers International

Доля вакантных площадей к концу года снизилась с показателя 2015 г. – 11% и составила 9%. Снижение вакантности обусловлено, в первую очередь, развитием операторов общественного питания: за весь год только в ЦАО было открыто около 165 точек общепита, причем около 100 из них приходится на несетевые заведения, предлагающие совершенно новые форматы с индивидуальной концепцией. В течение года активно открывались: гастробары, пабы, заведения национальных кухонь, винотеки и бургерные. К новым интересным заведениям, открывшимся в 2016 г., можно отнести: кафе и магазин «Рынок и общепит», гастробистро Tehnikum, бар и закусочную Bao + Bar, бургерную Black Star Burger, которая особенно запомнится многокилометровыми очередями у входа в заведение. Надо отметить также, что свою роль в сокращении доли вакантных площадей сыграло развитие продуктовых магазинов и сети магазинов хозяйственных товаров «Мосхозторг».

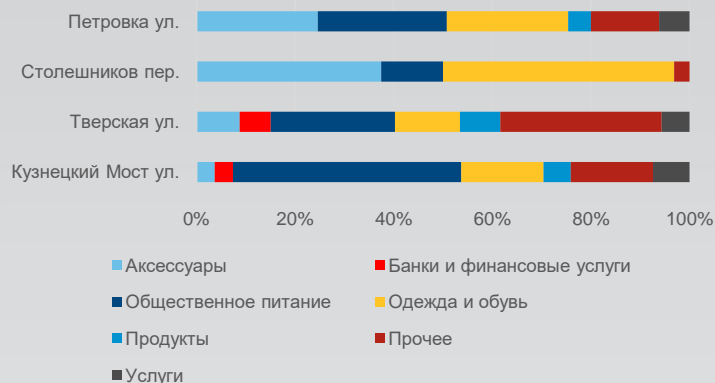
Средний уровень ротации арендаторов за 2016 г. на центральных коридорах составил около 18%. При этом в течение года наблюдалась смена профиля арендатора даже в сложно оборудованных помещениях. Так, например, Ирландский паб «Шон О’Нилл» на Кузнецком Мосту занял помещение магазина товаров для дома «Интерьеры Махараджей», а на Тверской кафе-пекарня «Хлеб Насущный» находится в помещении магазина «Связной».

Кроме того, на рынке street retail в 2016 г. также, как и в 2015 г., отмечалась активная экспансия крупных продуктовых сетей в ЦАО и вывод ими магазинов формата «у дома» – новых малых форматов, например, мини-маркетов «Перекресток Экспресс», «AB Daily», «Бахетле» площадью от 150 м² до 300 м². К тому же на фоне продуктового эмбарго стали динамичнее развиваться магазины, предлагающие натуральные фермерские продукты от российских производителей, например, магазины LavkaLavka, «ВкусВилл».

Примечательно, что растущее стремление людей вести спортивный образ жизни вызвал спрос спортивных брендов к размещению флагманских магазинов на центральных улицах. Так, в частности на Кузнецком Мосту открылся магазин Adidas Originals, а в 2017 г. здесь же ожидается открытие магазина международного бренда Nike.

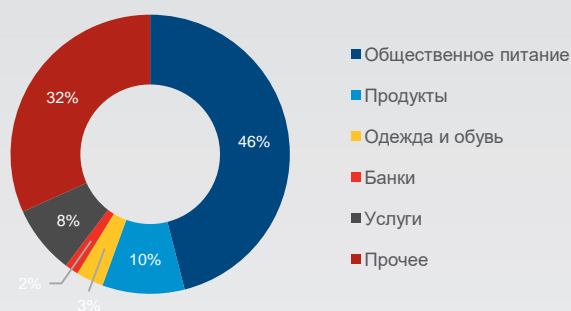
На фоне энергичного темпа жизни наблюдается тенденция стремления людей к получению качественных узкоспециализированных услуг в сфере индустрии красоты. Это вызвало волну открытий моно-пространств красоты: барбершопов, брoубаров, салонов окрашивания. Среди таких новых форматов отметим появление барбершопа Boy Cut в Большом Путинковском переулке, брoубара Brow&beauty bar на Малой Бронной и лаборатории окрашивания волос Color Bar Colba в Большом Гнездниковском переулке.

Структура профилей арендаторов на центральных улицах Москвы в IV кв. 2016, % от кол-ва магазинов



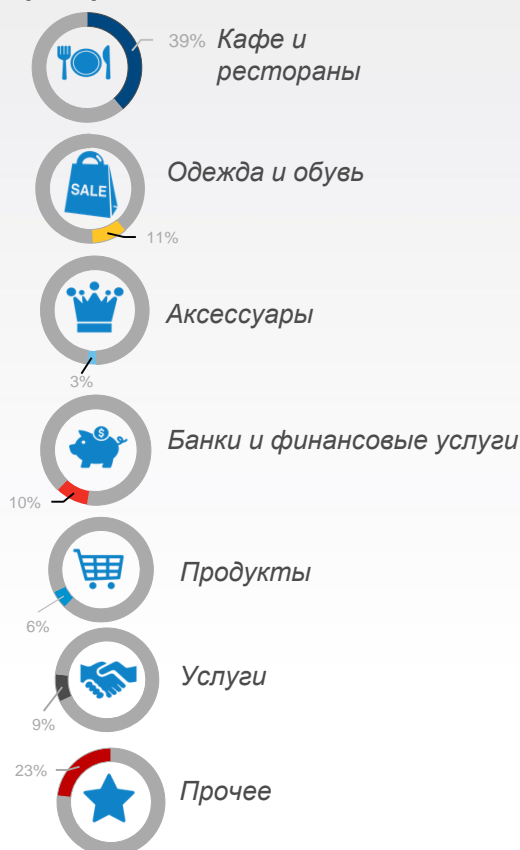
Источник: Colliers International

Распределение спроса по профилю в IV кв. 2016, % от количества заявок



Источник: Colliers International

Распределение торговых площадей по профилям арендаторов на центральных коридорах столицы, % от площади



Источник: Colliers International

Кроме того, год запомнится активным развитием марок российских дизайнеров. Например, были открыты магазины одежды и аксессуаров LEF 27+2, Ordynka17, Plohoi Concept Store, Black Star Wear.

Отдельно стоит сказать и о тренде сохранения интереса люксового сегмента к столичному рынку. Самые дорогие улицы Москвы, Столешников и Петровка, несмотря на текущую экономическую ситуацию, продолжают оставаться главными улицами притяжения люксовых брендов. Так, например, в декабре 2016 г. на Петровке открылся бутик Podium Concept, ожидается открытие бутика Tiffany & Co., а в Столешниковом переулке открылись такие премиальные бутики как Fendi, Herno, Giuseppe Zanotti.

2016 год запомнится продолжившимся процессом смены профилей таких улиц как Кузнецкий Мост и Тверская. Указанные улицы претерпели большие изменения в составе арендаторов. Если несколько лет назад на этих торговых коридорах открывались в основном модные магазины одежды, обуви, аксессуаров, то сейчас большую часть помещений занимают предприятия общепита и продуктовые магазины.

Спрос и коммерческие условия

Анализируя спрос со стороны арендаторов, отметим, что на протяжении текущего года больше всего заявок поступило от операторов общепита, операторов услуг, продуктовых магазинов, магазинов сотовой связи. С точки зрения формата самыми ликвидными объектами являются помещения до 200 м².

С начала года ставки незначительно повысились, что было обусловлено сокращением числа качественных помещений в экспозиции и соответственно – повышением ставок на них. Стоит отметить, что наиболее востребованными остаются лоты на таких центральных улицах, как Мясницкая, Тверская, Кузнецкий Мост, Столешников переулок.

Прогнозы

В 2017 г. мы ожидаем дальнейшего сокращения вакантных площадей и плавного восстановления ставок аренды. Новый спрос продолжат формировать операторы общественного питания, продуктовые сети и магазины товаров для дома, а также арендаторы, ранее располагавшиеся преимущественно в торговых центрах. Также ожидается дальнейшая смена профилей торговых улиц: демократизация Тверской и Кузнецкого Моста, изменение профилей арендаторов Садового Кольца.

Ставки аренды на основных торговых коридорах Москвы, руб./м²/год

УЛИЦА	СТАВКА MIN	СТАВКА MAX
Столешников пер.	120 000	280 000
Тверская ул.	60 000	130 000
Кузнецкий Мост ул.	65 000	204 000
Петровка ул.	60 000	154 000
Мясницкая ул.	51 000	100 000
Арбат ул.	66 000	120 000
Новый Арбат ул.	55 000	122 000

Источник: Colliers International

Ключевые открытия на центральных торговых коридорах Москвы.

Название	УЛИЦА	Квартал	Профиль
Burberry	Петровка ул.	I кв.	Fashion
La Stanza	Кузнецкий Мост ул.	I кв.	Общепит
Fendi	Столешников пер.	II кв.	Fashion
Mondriaan Bar	Петровка ул.	II кв.	Общепит
Tissot	Тверская ул.	II кв.	Аксессуары
«Рынок и общепит»	Весковский пер.	II кв.	Общепит
Техникум	Б. Дмитровка ул.	II кв.	Общепит
Adidas Originals	Кузнецкий мост ул.	III кв.	Fashion
Maritizzo	М. Бронная ул.	III кв.	Общепит
Harry Winston	Столешников пер.	IV кв.	Аксессуары
Herno	Столешников пер.	IV кв.	Fashion
Kiko Milano	Кузнецкий Мост ул.	IV кв.	Косметика
Loro Piana	Третьяковский пр-д	IV кв.	Fashion
Omega	Кузнецкий Мост ул.	IV кв.	Аксессуары
Podium Concept	Петровка ул.	IV кв.	Аксессуары
Spices	Камергерский пер.	IV кв.	Общепит
«Монополь»	Тверская ул.	IV кв.	Общепит

Источник: Colliers International