

ИЮНЬ 2025

КЛЮЧЕВЫЕ ТОРГОВЫЕ УЛИЦЫ МОСКВЫ

Вакансия и структура
арендаторов





- 01 Методология

- 02 Ключевые выводы

- 03 Потребительский рынок

- 04 Структура арендаторов

- 05 Наиболее вакантные улицы

- 06 Кейсы: тренды и прогнозы

- 07 Большая Никитская улица:
продолжение Патриарших
прудов

- 08 Контакты

01 МЕТОДОЛОГИЯ

ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДЬ

Торговые пространства, расположенные на первых этажах зданий и имеющие отдельный вход со стороны соответствующей улицы.

ВАКАНСИЯ

Торговая площадь, фактически не занятая на момент мониторинга, или закрытый блок с рекламными/декоративными баннерами, где не осуществляется торговая деятельность.

ПОТЕНЦИАЛЬНАЯ ВАКАНСИЯ

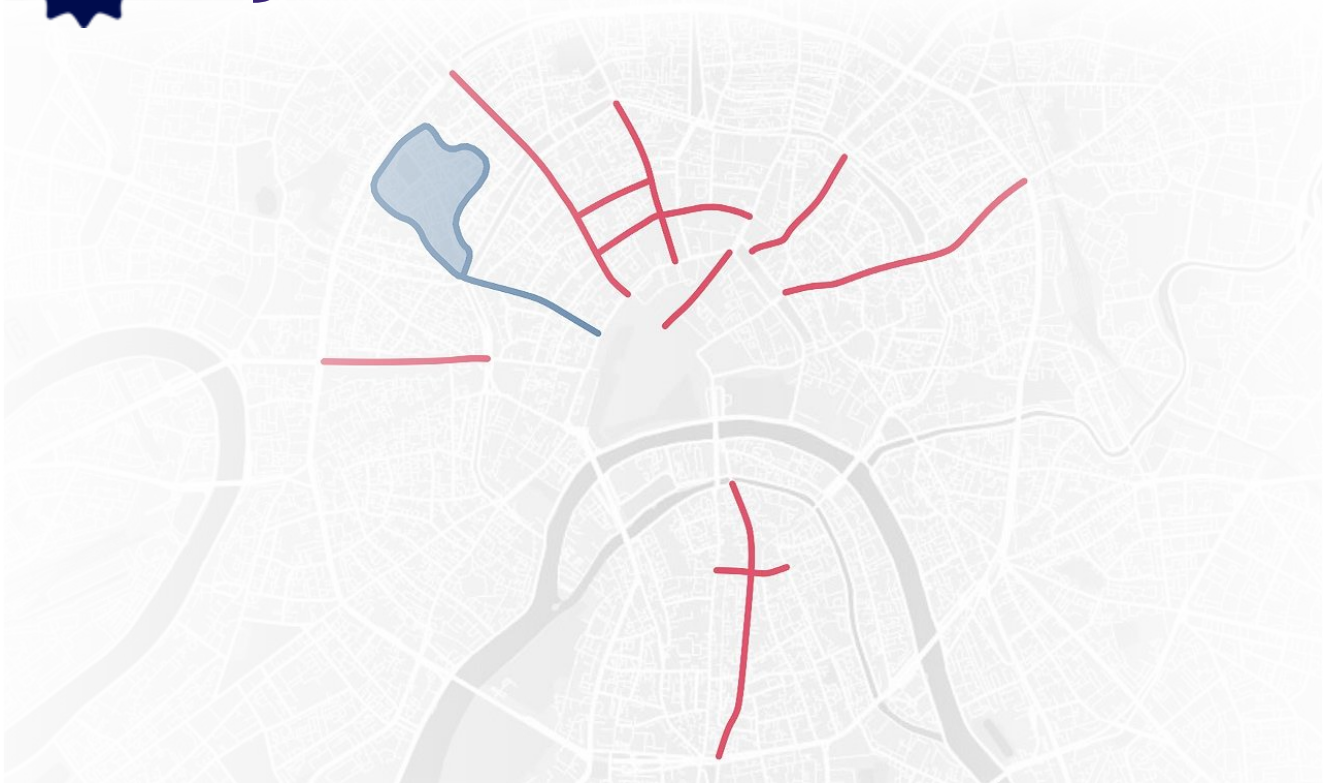
Площади брендов, на которых не осуществляется торговая деятельность на момент мониторинга, однако сохраняются логотипы, вывески и витрины брендов.

12 основных торговых коридоров Москвы проанализировано в рамках мониторинга

- | | | |
|-------------------|--------------------|------------------|
| Кузнецкий мост | Петровка | Столешников пер. |
| Тверская | Климентовский пер. | Пятницкая |
| Никольская | Новый Арбат | Маросейка |
| Камергерский пер. | Мясницкая | Покровка |



+ 9 улиц в составе Патриарших прудов + Большая Никитская ул.



*В выборку включены улицы: Спиридоновка, Спиридоньевский пер., Малый Козихинский пер., Ермолаевский пер., Большой Патриарший пер., Большой Козихинский пер., Малая Бронная, Малый Патриарший пер., Большой Палашёвский пер.



02 КЛЮЧЕВЫЕ ВЫВОДЫ

- По состоянию на июнь 2025 г. вакансии на основных торговых коридорах Москвы составляет 8,8%. Изменение относительно аналогичного периода прошлого года незначительно и составляет менее 1 п.п.*.
- Несмотря на сохранение номинального роста потребительских расходов (усредненное значение по всем категориям), с февраля 2025 г. фиксируется снижение трат населения на крупные покупки, при этом наиболее активно растущей категорией потребительских трат остается сектор общественного питания*.
- За период с 2019 по 2025 гг. уровень вакансии в основных торговых коридорах Москвы прошел цикл от роста до снижения*.
- Категория «Кафе, бары и рестораны» преобладает в общем объеме стрит-ритейла Москвы, поэтому ее влияние на структуру арендаторов наиболее значительно (в течение 2019-2025 гг. доля заведений общепита составляла 36-43%)*.
- К 2025 г. Большая Никитская улица стала полноправным продолжением Патриарших прудов. Среди общих черт локаций: близость расположения, преобладание схожих категорий арендаторов, взаимная экспансия брендов.

03 ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК

Оборот розничной торговли (ОРТ), Москва

1 кв. 2024 г.

1 кв. 2025 г.

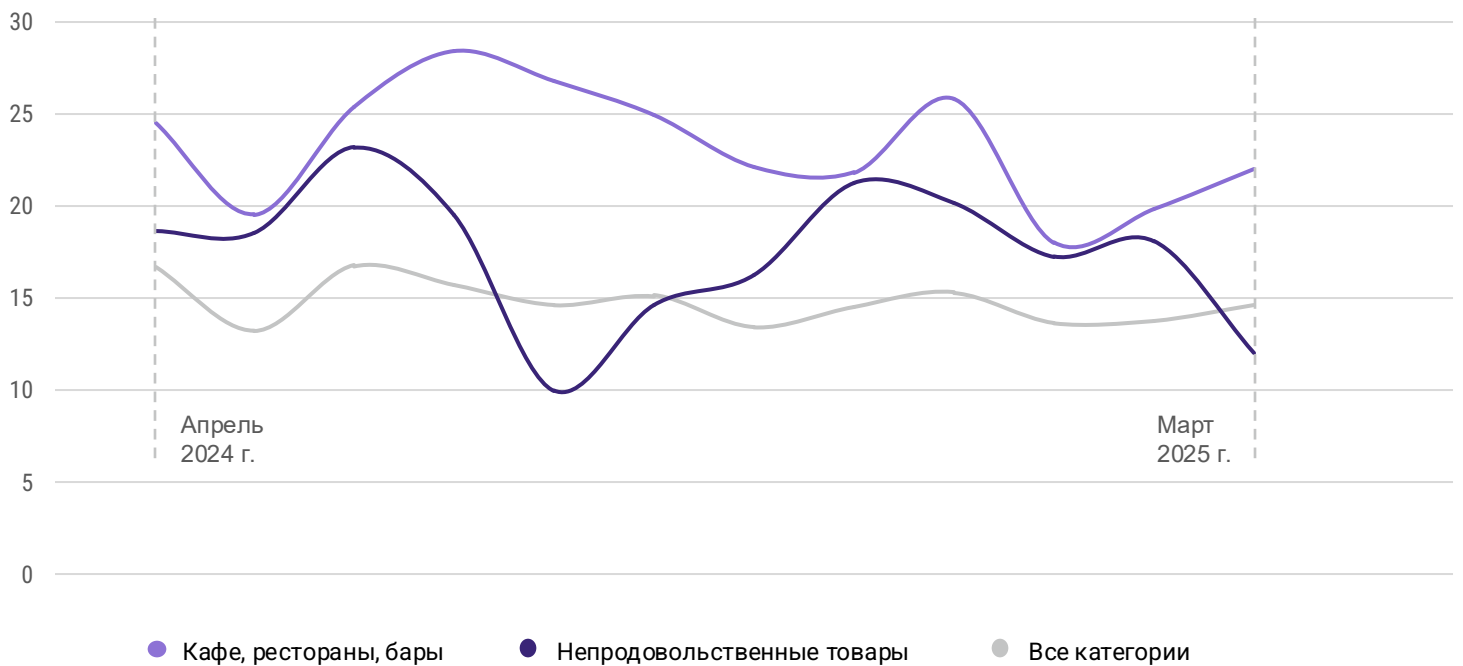
1,7 трлн руб.



2,0 трлн руб.

В январе – марте 2025 г. оборот розничной торговли в Москве увеличился на 3,2% относительно аналогичного периода прошлого года. Основным фактором роста показателя стал непродовольственный сектор (+4,1%), оборот продуктового сегмента также показал рост (+2,1%).

Изменение потребительских расходов по категориям, РФ, апрель 2024 г. – март 2025 г.



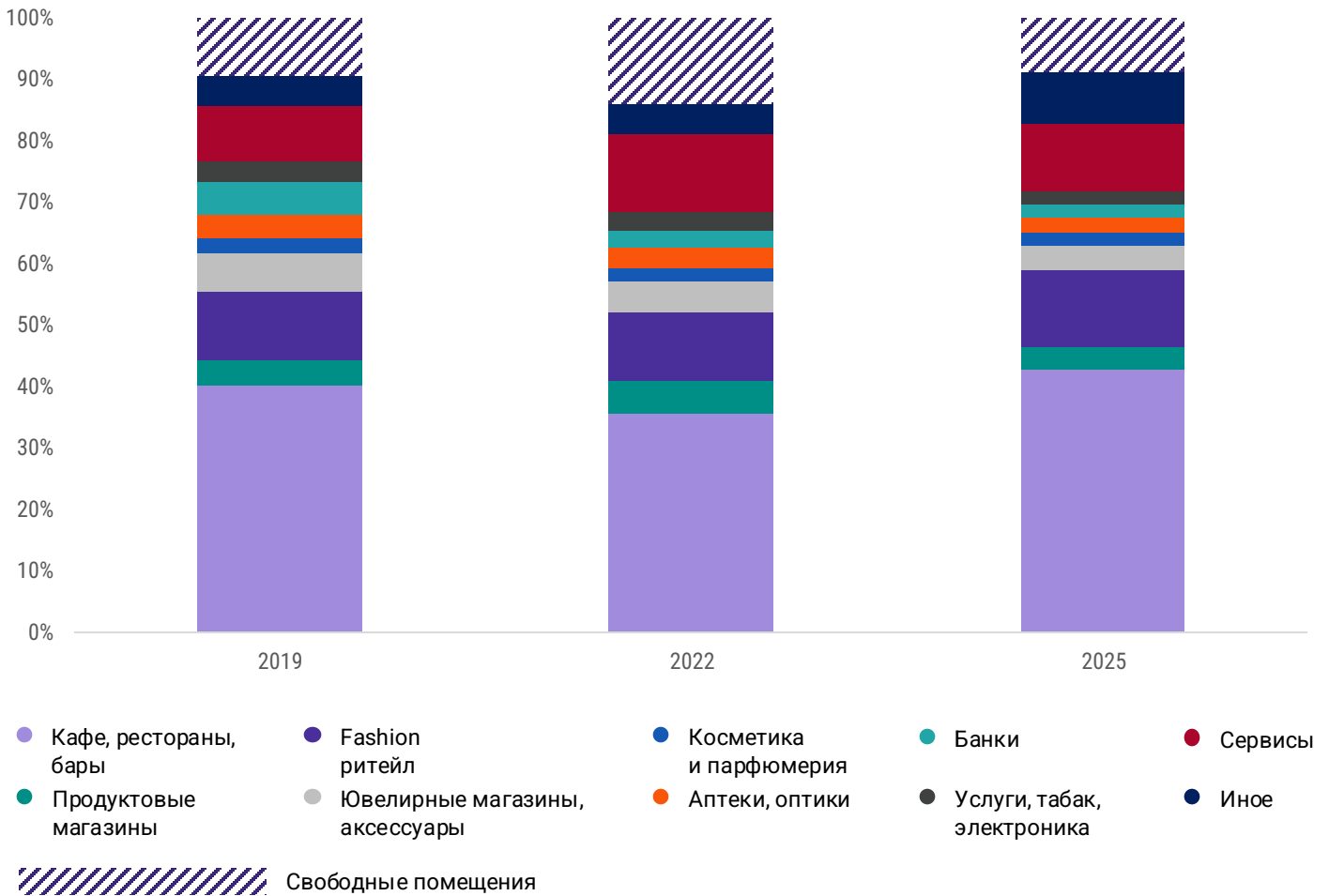
Источник: СберИндекс

*Объем расходов потребителей на товары и услуги относительно сопоставимой недели предшествующего года (% г/г), в т.ч. в разрезе категорий.

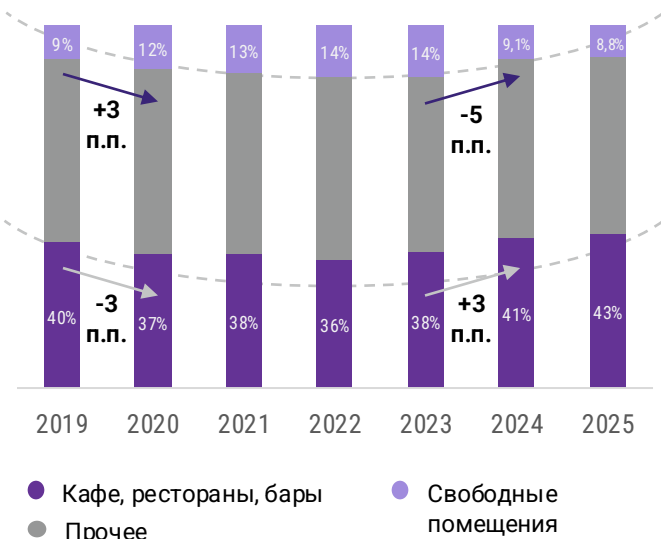
Сохранение высокой ключевой ставки, нестабильный рубль и надежды на возвращение международных компаний способствуют поддержанию сберегательного поведения населения. Несмотря на сохранение номинального роста потребительских расходов (усредненное значение по всем категориям), с февраля 2025 г. фиксируется снижение трат населения на крупные покупки, при этом наиболее активно растущей категорией потребительских трат остается сектор общественного питания.

04 СТРУКТУРА АРЕНДАТОРОВ

Динамика изменений в структуре категорий арендаторов основных торговых улиц Москвы*, %, 2019/2022/2025 гг.



Динамика изменений в структуре категорий арендаторов основных торговых улиц Москвы*, %, 2019-2025 гг.



За период с 2019 по 2025 гг. уровень вакансии в основных торговых коридорах Москвы прошел цикл от роста до снижения, что обусловлено следующими факторами:

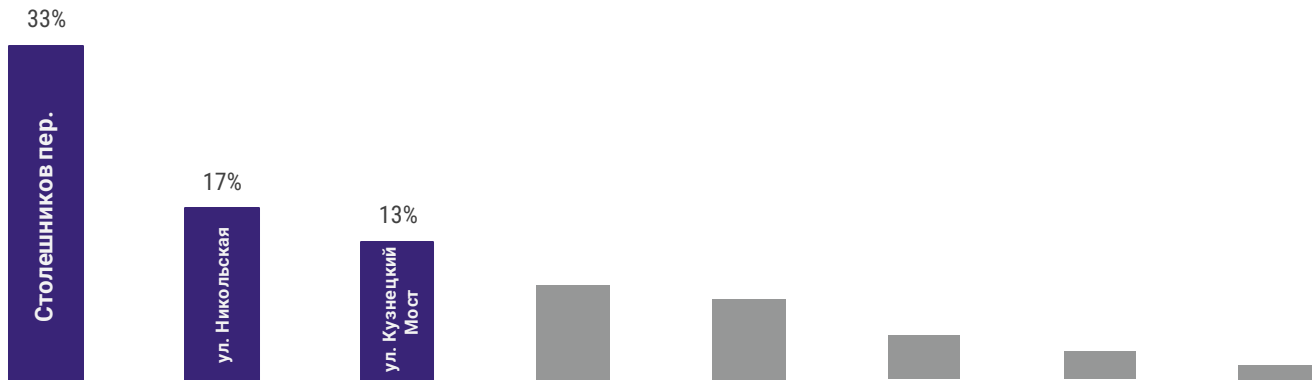
- В 2020 г. пандемийные ограничения вызвали рост доли свободных помещений (+3 п.п.);
- Стабилизация экономики способствовала возвращению вакансии к докризисному уровню (9%) в 2024-2025 гг.

Категория «Кафе, бары и рестораны» преобладает в общем объеме стрит-ритейла Москвы, поэтому ее влияние на структуру арендаторов наиболее значительно (в течение 2019-2025 гг. доля заведений общепита составляла 36-43%). Так, в 2020 г. рост вакансии составил 3 п.п., при этом доля заведений общепита сократилась на тот же процент. Аналогично, в 2024 г. возвращение к докризисным показателям во многом было продиктовано снижением уровня вакансии в сегменте общепита. В 2025 г. сегмент по-прежнему демонстрирует устойчивость.

*Данные без учета улиц в составе Патриарших прудов и Большой Никитской улицы.

05 НАИБОЛЕЕ ВАКАНТНЫЕ УЛИЦЫ

Доля свободных помещений на наиболее вакантных торговых улицах Москвы*, %, июнь 2025 г.



По состоянию на июнь 2025 года наиболее вакантными являются Столешников переулок, улицы Никольская и Кузнецкий мост. Причинами высокого показателя вакантности стали:

Никольская улица

На улице Никольской значительные изменения в уровне вакансии связаны, с одной стороны, с временным прекращением маркетингования части торговых блоков по причине реконструкции здания, с другой - в оборот были введены новые арендопригодные площади.



Новые арендопригодные площади

Улица Кузнецкий Мост

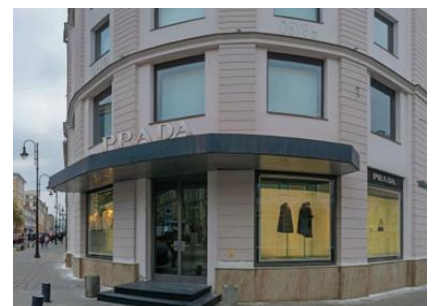
Несмотря на то, что уровень вакансии на Кузнецком Мосту один из самых высоких среди торговых коридоров, он остается стабильным относительно уровня прошлого года. Основными арендаторами являются операторы общественного питания, fashion-сегмента и представители категории Иное (книжные магазины, оптики и др.). Незначительное снижение уровня вакансии (-1 п.п.) обусловлено процессом ротации в рамках одних и тех же категорий.



Флагман Lime на месте бывшего Nike

Столешников переулок

Характерной чертой Столешникова переулка продолжает оставаться высокий уровень потенциальной вакансии: у международных арендаторов, исторически размещенных в этой локации и с 2022 года находящихся в статусе временно приостановивших работу, продолжают действовать долгосрочные договоры аренды.



Бутик Prada

*Данные без учета улиц в составе Патриарших прудов и Большой Никитской улицы.

06 КЕЙСЫ: ТРЕНДЫ И ПРОГНОЗЫ

РОСТ

- На **Пятницкой улице** произошел рост уровня вакансии на 6 п.п. за счет закрытия банков и заведений общественного питания. Доля банков сократилась почти в два раза (с 9 до 5). Статус Пятницкой улицы как ресторанной локации обеспечил высокую конкуренцию среди кафе и ресторанов. Закрывшиеся точки общественного питания преимущественно являлись заведениями малой площади, либо работали в формате окна выдачи.
- Несмотря на громкие открытия магазинов отечественных брендов на **Столешниковом переулке**, значительная часть торговых блоков по-прежнему недоступна для аренды по причине действия долгосрочных договоров с иностранными брендами. Несколько российских брендов анонсировали запуск своих магазинов в этой локации в 2025 году.

ПРИМЕР РОТАЦИИ: Столешников переулок, дом 13/15

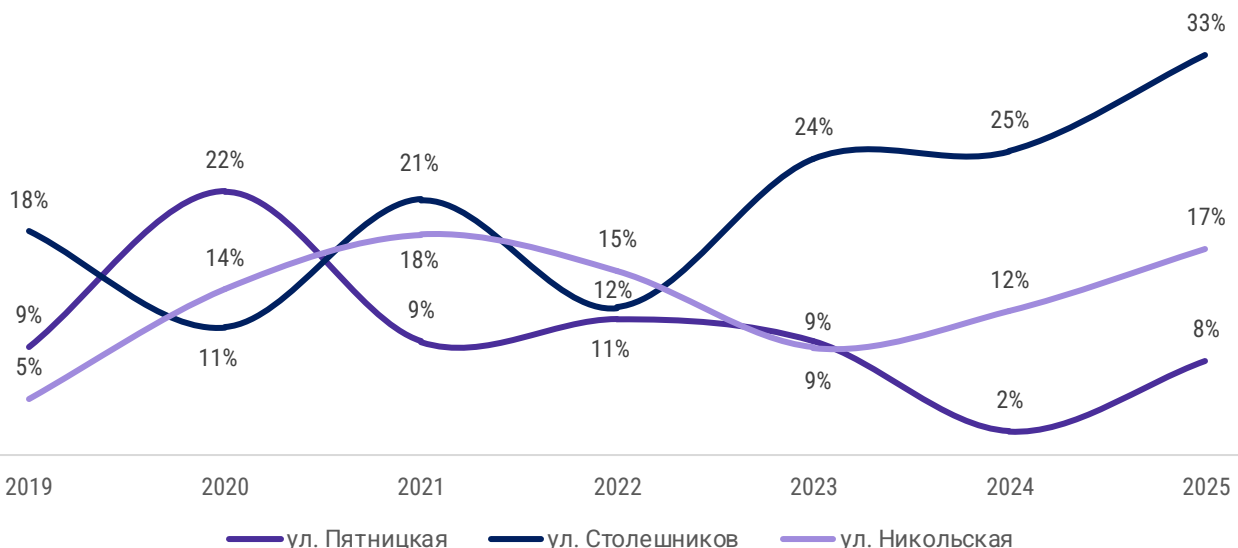


Kiton. Закрытие: декабрь 2024 г.



Еконика. Открытие: май 2025 г.

Доля вакантных помещений, % 2019-2025 гг.

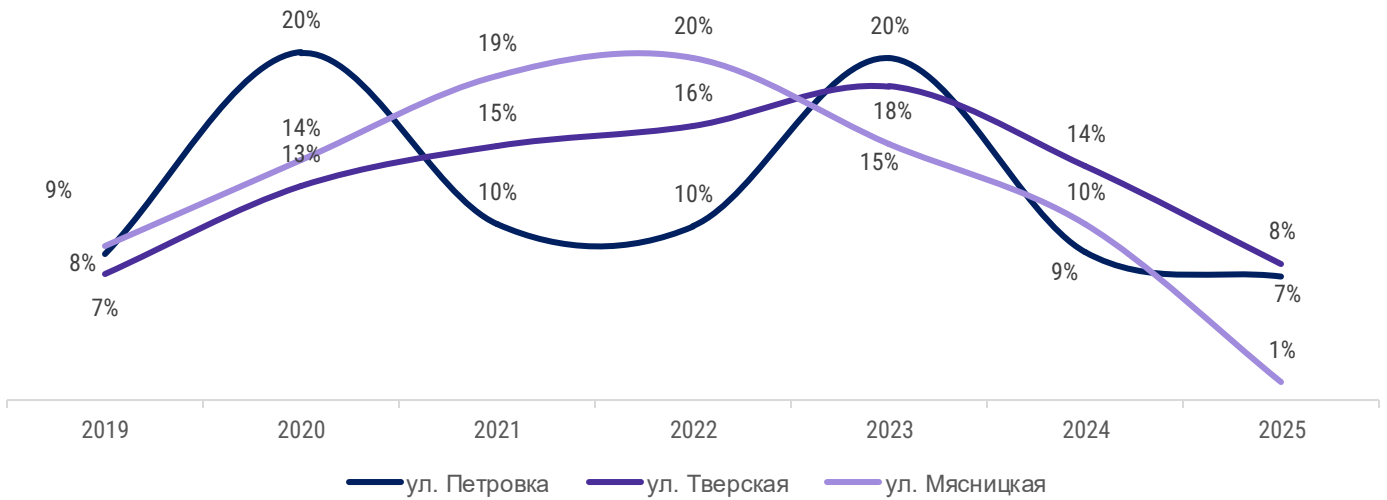


06 КЕЙСЫ: ТРЕНДЫ И ПРОГНОЗЫ

СНИЖЕНИЕ

- Наблюдается общая тенденция к сокращению доли вакантных площадей, подобная динамика замечена на 7 из 12 улиц*.
- Наибольшее количество заведений открылось на улицах Мясницкой, Тверской и Петровке, где число свободных торговых блоков сократилось почти вдвое. На улице Петровка это обусловлено выходом на рынок новых российских и международных брендов одежды и ювелирных изделий*.
- На Мясницкой улице уровень вакансии достиг минимального значения с 2019 г. и в настоящее время составляет 1%. На сокращение показателя повлияло заполнение свободных площадей новыми магазинами и арендаторами общественного питания*.

Доля вакантных помещений,
%, 2019-2025 гг.



Мясницкая улица
Открытия: февраль-март 2025 г.



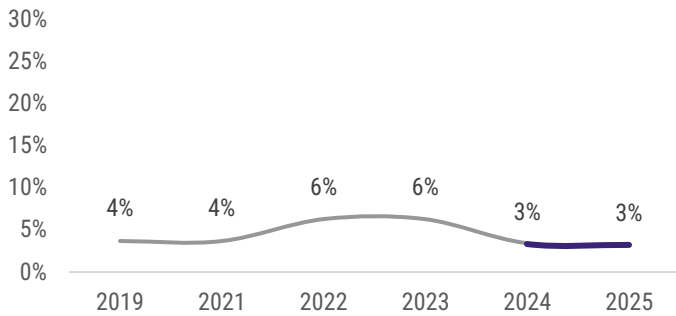
*Данные без учета улиц в составе Патриарших прудов и Большой Никитской улицы.

06 КЕЙСЫ: ТРЕНДЫ И ПРОГНОЗЫ

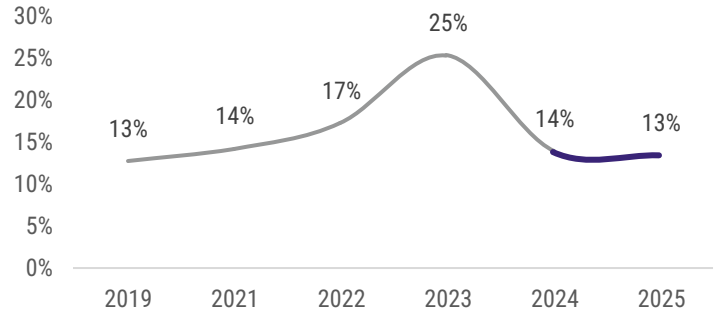
СТАБИЛЬНО

- На Камергерском и Климентовском переулках, Кузнецком Мосту и Покровке доля свободных площадей практически не изменилась.
- В 2025 году структура арендаторов по категориям товаров и услуг остается стабильной. Ротация арендаторов происходит, как правило, в рамках одной и той же категории*.
- Динамика уровня вакансии за 2024-2025 гг. подтверждает статус данных улиц как наиболее стабильных торговых коридоров. Колебания уровня вакансии происходили в пределах 1 п.п.*.

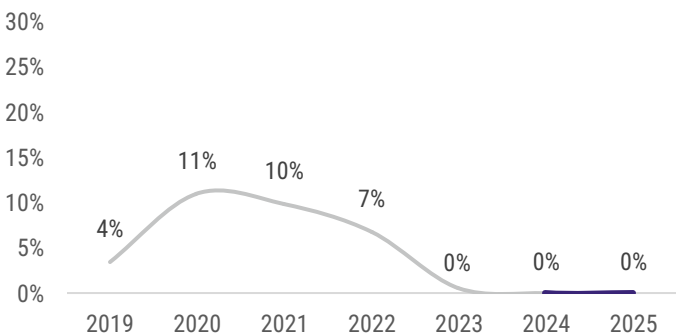
Доля вакантных помещений,
%, 2019-2025 гг.



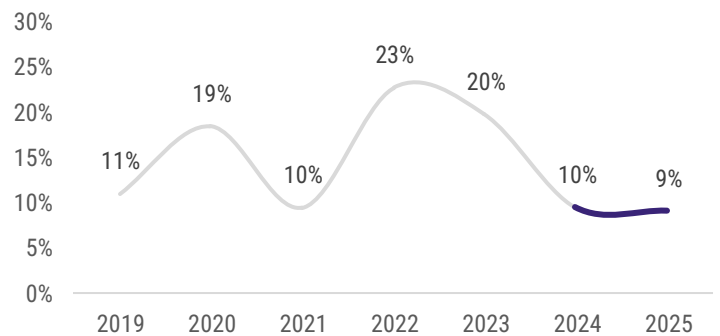
Климентовский переулок



улица Кузнецкий Мост



Камергерский переулок

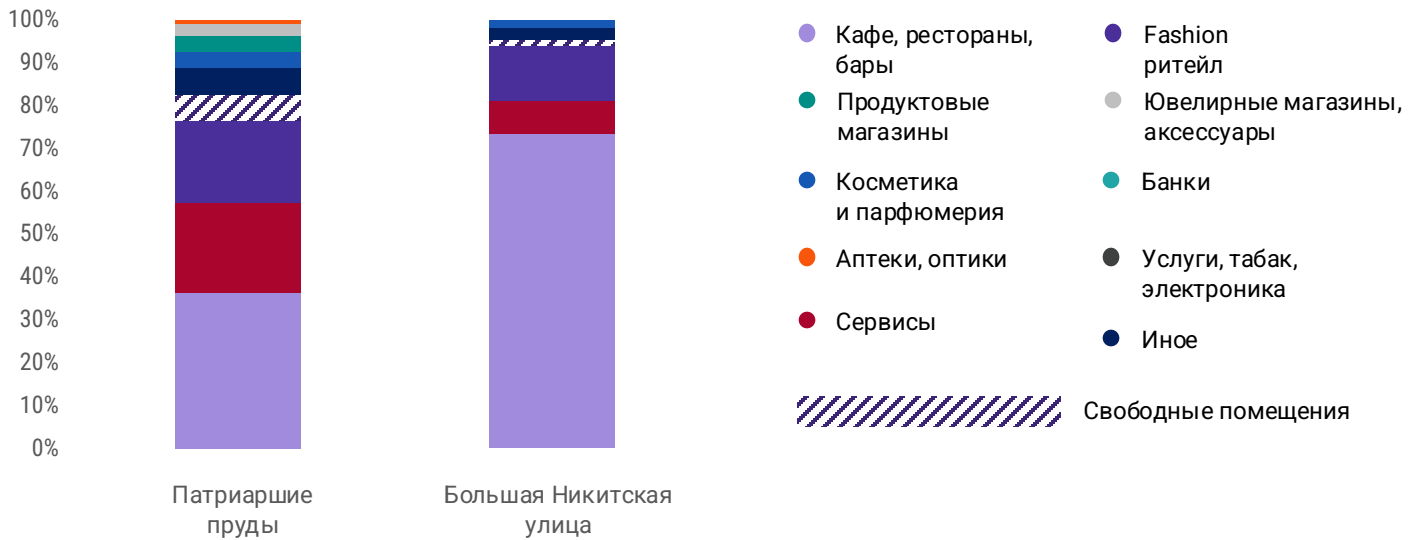


улица Покровка

*Данные без учета улиц в составе Патриарших прудов и Большой Никитской улицы.

07 БОЛЬШАЯ НИКИТСКАЯ УЛИЦА: ПРОДОЛЖЕНИЕ ПАТРИАРШИХ ПРУДОВ

Структура арендаторов по категориям, улицы Патриарших прудов* и Большая Никитская ул. (от Никитской площади до Моховой ул.), %, 2025 г.



К 2025 г. Большая Никитская улица стала полноценным продолжением района Патриарших прудов. Среди общих черт локаций:

- **Близость расположения**

Расположенная между двух колец Москвы (Бульварным и Кремлевским), Большая Никитская улица является продолжением прогулочного маршрута, пролегающего от Малой Бронной улицы через Никитскую площадь в сторону Московского Кремля.

- **Преобладание схожих категорий арендаторов**

В 2025 г. наиболее представленными категориями ритейлеров как на Патриарших прудах, так и на Большой Никитской улице являются «Кафе, рестораны, бары», «Сервис» и «Одежда и обувь». Доля арендаторов прочих типов составляет менее 10%.

- **Взаимная экспансия**

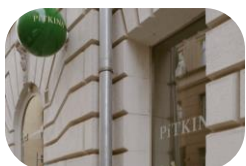
Ритейлеры, представленные на Патриарших прудах, все чаще открывают торговые точки на Большой Никитской улице и наоборот. Среди примеров – бренд одежды Pitkina и заведения ресторанных групп Alba Group и Lucky Group. Подобная динамика подтверждает схожесть целевой аудитории в обеих локациях.



PITKINA
Большая Никитская ул., 21/18с1
Открытие: 2023 г.



EL PIMPI
Большая Никитская ул., 12
Открытие: 2025 г.



PITKINA
Малый Козихинский пер., 12
Открытие: 2025 г.



ХОРОШАЯ ДЕВОЧКА
Малая Бронная ул., 10
Открытие: 2021 г.

*В выборку включены улицы: Спиридоновка, Спиридоньевский пер., Малый Козихинский пер., Ермолаевский пер., Большой Патриарший пер., Большой Козихинский пер., Малая Бронная, Малый Патриарший пер., Большой Палашёвский пер.



08 КОНТАКТЫ



ПОЛИНА АФАНАСЬЕВА

Руководитель департамента исследований и аналитики

Polina.Afanasieva@cmwp.ru



НИКИТА ДРОНОВ

Заместитель руководителя департамента исследований и аналитики

Nikita.Dronov@cmwp.ru



АНАСТАСИЯ ФЕДОРОВА

Младший аналитик
Торговая недвижимость

Anastasia.Fedorova@cmwp.ru

*при участии Дианы Пуляевской,
стажера департамента
исследований и аналитики*