

# Уровень свободных площадей на центральных торговых коридорах достиг минимума за последние 3 года

ПРАЙМ СТАВКА АРЕНДЫ\* 

**300 000** руб./кв.м/год

СРЕДНИЙ УРОВЕНЬ ВАКАНСИИ\*\* 

**7,7%**

## Уровень свободных площадей

Доля вакантных площадей на центральных коридорах Москвы по итогам 1-го полугодия 2019 г. снизилась до 7,7%, став минимальной за последние три года. Основные причины снижения вакансии – активное развитие арендаторов, повышенный интерес ритейлеров к улицам, которые преобразились после программы по благоустройству. Собственники помещений стали более лояльными и пересмотрели арендные ставки. Снижение вакансии в последнем полугодии связано с существенным снижением вакансии на Новом Арбате (с 14,2% до 6,5%) и на 1-й Тверской-Ямской улице с 16,5% до 11,0%. Среди новых арендаторов улицы – Кофемания, Jewellery Theatre, супермаркет DRINX, лавка здоровых продуктов «Зеленая Точка».

## Новые открытия

Всего за первое полугодие на основных торговых улицах Москвы открылось 46 ресторанов и кафе и 25 предприятий категории «здоровье и красота» – этими двумя категориями сформировано 55% всех открытий. Новыми концепциями для города является четверть открывшихся заведений общепита, остальные – переезды и экспансия существующих сетей (50%). Среди ключевых открытий первой половины 2019 г. – гастрономическое пространство «Депо» (75 ресторанных концепций), рестораны Tartar it!, Magura Asian Bistro, Cut. В тройке лидеров по запросам – fashion арендаторы, на них приходится 15% заявок. Среди ключевых событий 1-го полугодия 2019 г. – открытие бутика Chloe в Третьяковском проезде, pop-up бутика бренда John Varvatos в Столешниковом переулке, бутика Cesare Attolini.

## Профиль арендаторов

В последние годы на центральных торговых улицах города увеличивается доля арендаторов категории «рестораны и кафе». По итогам первого полугодия наибольшая концентрация заведений общепита зафиксирована в Камергерском переулке (78%), на Большой Никитской (58%), Маросейке (55%), Пятницкой (48%), Покровке (48%), Мясницкой (45%), Никольской (44%) и на Патриарших Прудах (на некоторых улицах района доля ресторанов достигает 60-75%).

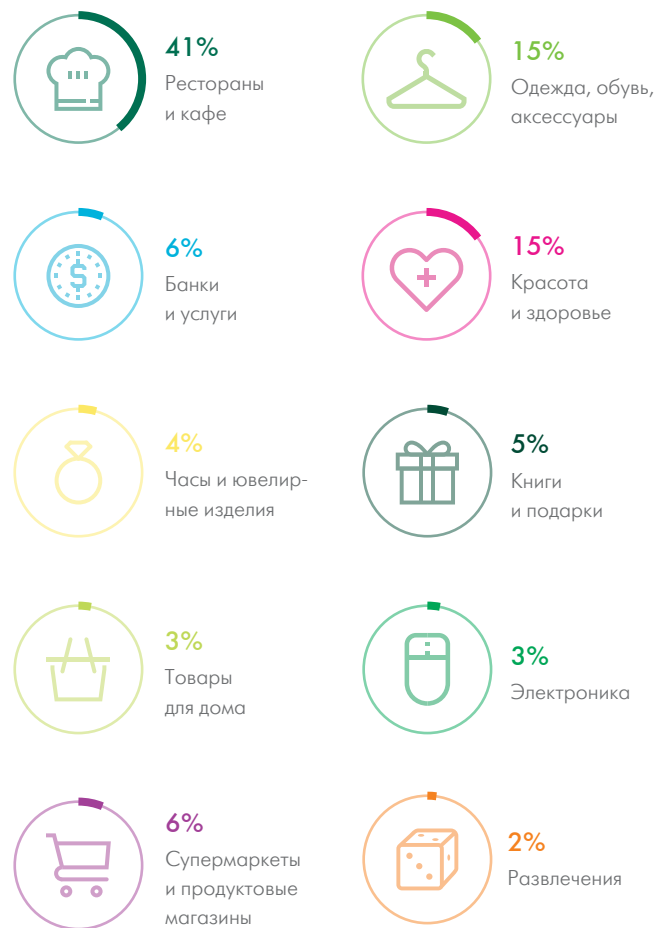
## Коммерческие условия

Арендные ставки в центральных торговых коридорах в период первой половины 2019 г. существенно не изменились. Незначительный рост в пределах 5% зафиксирован на улицах – Кузнецкий Мост, Новый Арбат, Покровка, Садовом кольце и на Патриарших Прудах. Прайм ставка аренды повысилась в сравнении с началом года, ввиду выхода на рынок ряда предложений, и составила 300 тыс. руб./кв. м/год. Как правило, срок договора составляет 5 лет, валюта договора аренды – российские рубли. Индексация арендной ставки находится в диапазоне от 3 до 7% в зависимости от площади помещения.

\* Верхняя граница диапазона арендных ставок на стандартные помещения площадью от 100 до 300 кв. м., расположенные в топовых локациях центральных торговых коридоров

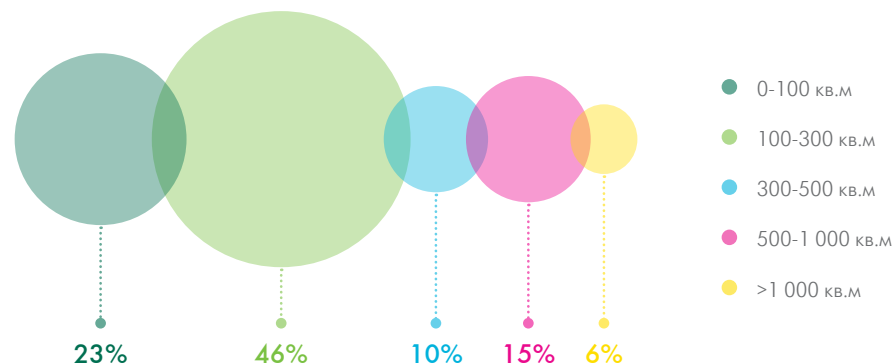
\*\*Центральные торговые коридоры Москвы

График 1. Распределение спроса по профилю арендаторов, %



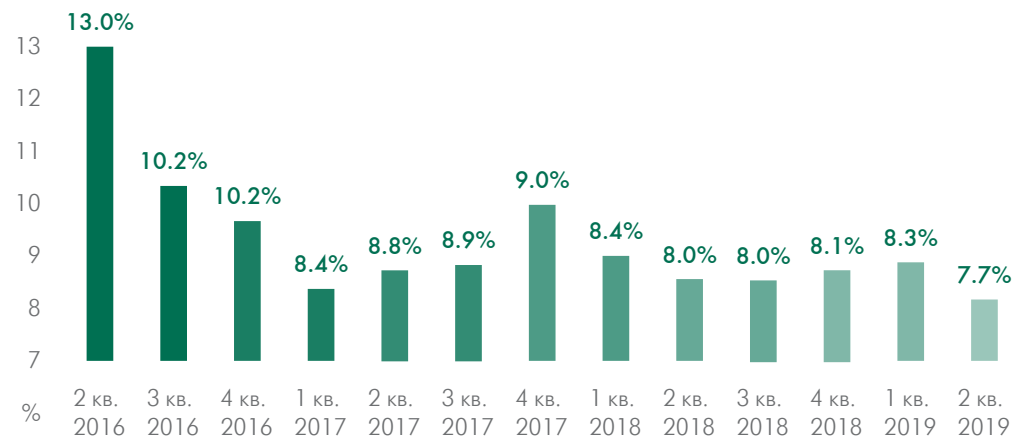
Источник: CBRE, II кв. 2019

График 2. Распределение спроса по размеру помещений, кв. м



Источник: CBRE, II кв. 2019

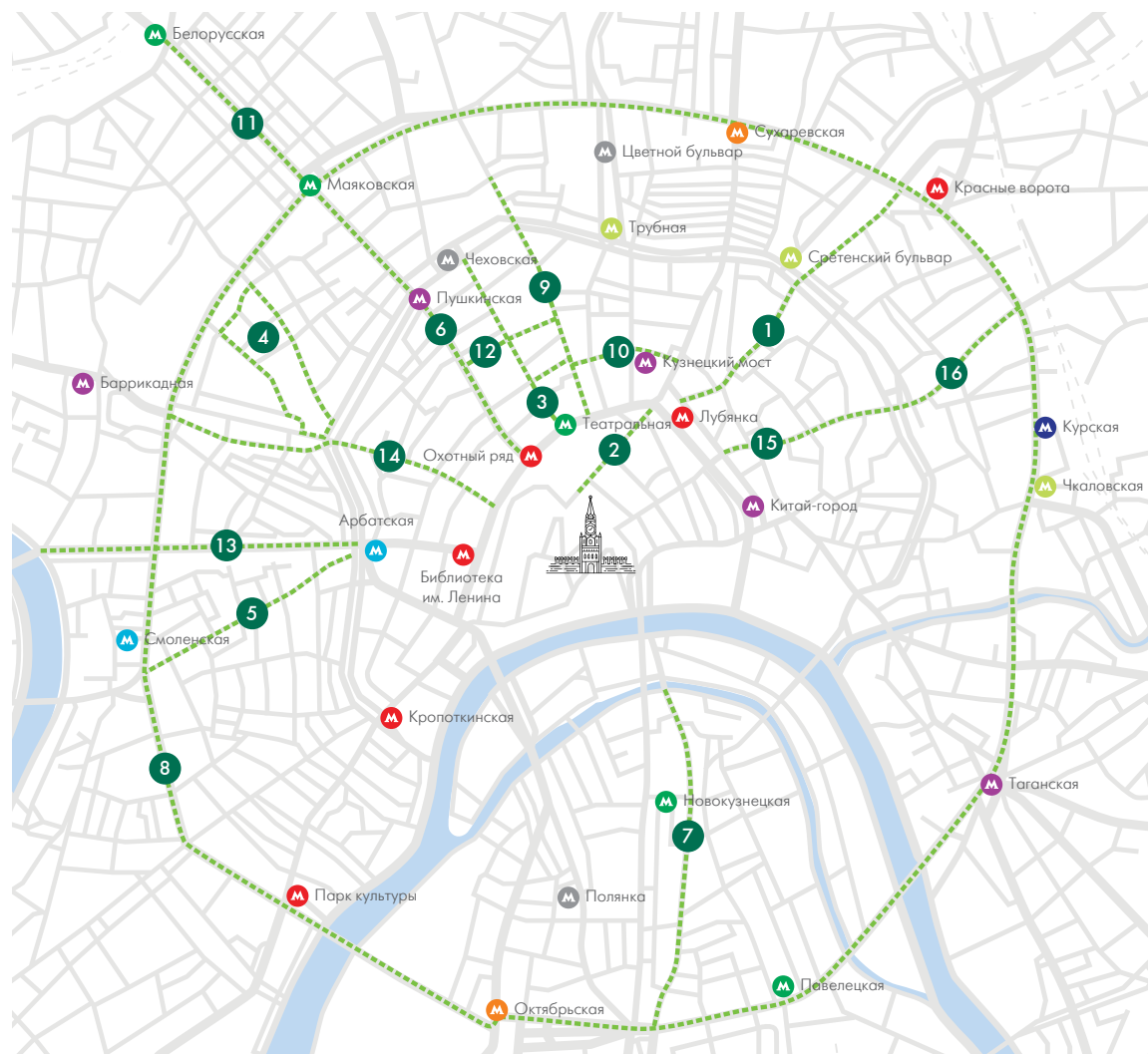
График 3. Средний уровень вакантных площадей, %



Источник: CBRE, II кв. 2019

Карта 1. Средние ставки аренды и уровень вакантных площадей в основных торговых коридорах Москвы

1. Ул. Мясницкая	85 тыс. руб. кв.м/год	4.4%
2. Ул. Никольская	140 тыс. руб. кв.м/год	6.5%
3. Ул. Б. Дмитровка	90 тыс. руб. кв.м/год	2.1%
4. Патриаршие пруды	140 тыс. руб. кв.м/год	9.0%
5. Ул. Арбат	105 тыс. руб. кв.м/год	6.5%
6. Ул. Тверская	85 тыс. руб. кв.м/год	2.6%
7. Ул. Пятницкая	70 тыс. руб. кв.м/год	7.7%
8. Садовое кольцо	70 тыс. руб. кв.м/год	8.5%



9. Ул. Петровка	150 тыс. руб. кв.м/год	8.7%
10. Ул. Кузнецкий мост	155 тыс. руб. кв.м/год	11.1%
11. Ул. 1-я Тверская-Ямская	70 тыс. руб. кв.м/год	11.0%
12. Столешников переулок	205 тыс. руб. кв.м/год	11.1%
13. Ул. Новый Арбат	110 тыс. руб. кв.м/год	6.5%
14. Ул. Б. Никитская	80 тыс. руб. кв.м/год	12.2%
15. Ул. Маросейка	90 тыс. руб. кв.м/год	11.3%
16. Ул. Покровка	75 тыс. руб. кв.м/год	6.5%

■ средняя ставка аренды ■ уровень вакантных площадей

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

**КОНТАКТЫ****Юлия Назарова**

Заместитель директора,  
Руководитель направления Street Retail  
Отдел торговых помещений в Москве  
+7 495 258 3990  
[Yulia.Nazarova@cbre.com](mailto:Yulia.Nazarova@cbre.com)

**Анна Шепелева**

Директор,  
Отдел исследований рынка  
+7 495 258 3990  
[Anna.Shepeleva@cbre.com](mailto:Anna.Shepeleva@cbre.com)

**Екатерина Сизанова**

Старший аналитик  
Отдел исследований рынка  
+7 495 258 3990  
[Ekaterina.Sizanova@cbre.com](mailto:Ekaterina.Sizanova@cbre.com)

**CBRE ОФИС**

Москва, Россия  
Россия, 123100, Москва  
1-й Красногвардейский пр-д,  
д. 21, стр. 1, БЦ ОКО, 29 этаж  
ММДЦ Москва-сити

ЧТОБЫ УЗНАТЬ БОЛЬШЕ  
ОБ ИССЛЕДОВАНИЯХ CBRE  
ИЛИ ОЗНАКОМИТЬСЯ С ДРУГИМИ  
ОТЧЕТАМИ, ПОЖАЛУЙСТА, ПОСЕТИТЕ  
GLOBAL RESEARCH GATEWAY  
[WWW.CBRE.COM/RESEARCHGATEWAY](http://WWW.CBRE.COM/RESEARCHGATEWAY)