

**По итогам I полугодия 2020 г. вакантность на центральных улицах Москвы составила 7,5%**

***Сегмент стрит-ритейла остается динамичным, чему способствует развитие новых концепций ритейлерами и наличие помещений, предлагаемых на привлекательных условиях***

**Москва, 16 июля 2020 г.** По итогам I полугодия 2020 г. средний уровень вакантности на центральных улицах Москвы увеличился за 12 месяцев на 2,2 п.п. (7,5% в I полугодии 2020 г. против 5,3% в I полугодии 2019 г.), а за квартал — на 1,1 п.п. (7,5% во II квартале 2020 г. против 6,4% в I квартале 2020 г.).

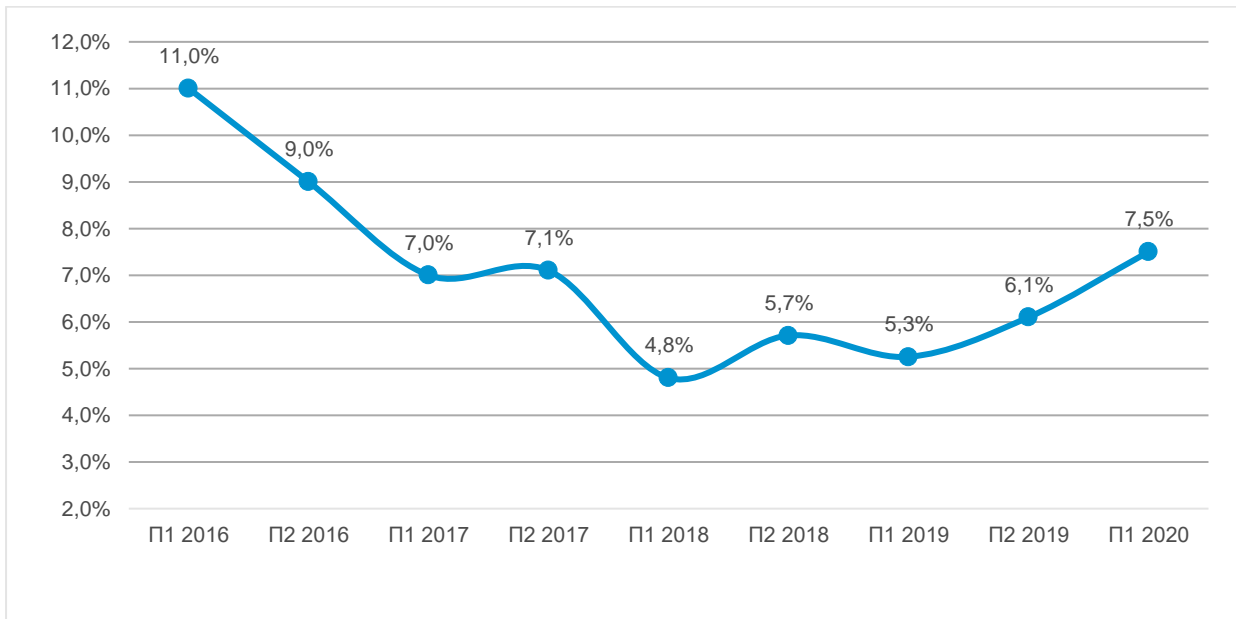
Рост доли свободных помещений был зафиксирован на центральных торговых улицах (8,3% против 4,2% в I полугодии 2019 г.), на Бульварном кольце (8,3% против 6,6% в I полугодии 2019 г.) и на Патриарших прудах (6,3% против 6,1% в I полугодии 2019 г.). На Садовом кольце и на пешеходных улицах уровень вакантности за год снизился на 0,9 п.п. и 0,8 п.п. соответственно по сравнению с концом июня 2019 г.

В целом рост вакантности в I полугодии 2020 г. произошел за счет закрытия магазинов, которые были неэффективными либо не смогли пережить возникшие форс-мажорные обстоятельства. Помимо магазинов закрывались точки общественного питания, которые в период самоизоляции могли работать только навынос. Отделения банков из-за перевода услуг в онлайн также продолжали сокращать свое присутствие в центральных локациях. Сувенирные лавки тоже стали закрывать свои магазины в центре столицы в связи с уменьшением туристического потока из-за эпидемиологической обстановки по всему миру.

**Лариса Еремина, заместитель директора департамента стрит-ритейла Colliers International:** «Сектор стрит-ритейла более чувствителен к изменениям, нежели другие сектора коммерческой недвижимости, но тем не менее он гораздо быстрее может адаптироваться к изменениям и быстрее восстановиться. На сегодняшний день большинство участников рынка начинают адаптироваться к новым реалиям, данный шаг поможет им увидеть новые возможности на центральных улицах Москвы. В результате ритейлеры смогут постепенно вернуться к планам развития. Помимо этого, освобождаемые неэффективными бизнесами площади будут занимать продуктовые сети и общепит. Количество новых международных брендов будет ограничено в стрит-ритейле, но рынок останется динамичным,

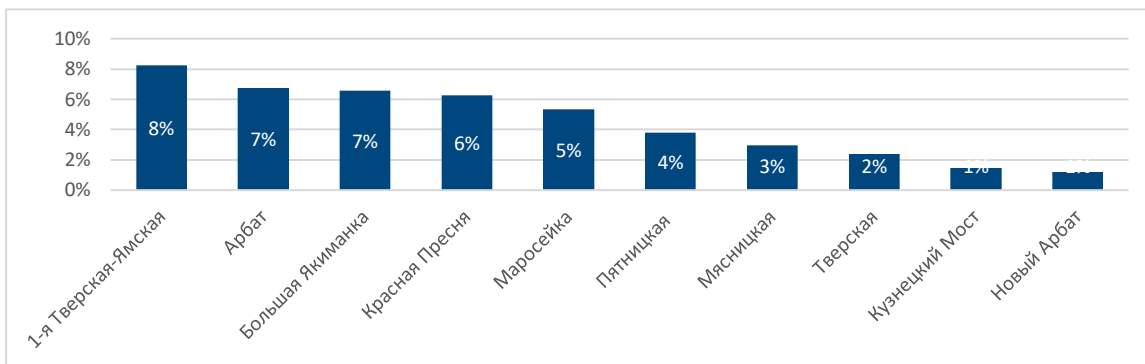
чему будет способствовать развитие новых концепций существующими на рынке ритейлерами и наличие помещений, предлагаемых на привлекательных условиях».

### Динамика среднего уровня вакантности центральных улиц Москвы, %



С точки зрения возможности сохранить арендуемые площади в активе наибольший урон эпидемиологическая обстановка нанесла сегменту общественного питания. Доставка еды через посредников и предоставление услуги самовывоза не смогли обеспечить стабильный доход общепиту, который присутствовал ранее; многие ресторанные сети сообщили, что займутся оптимизациями своих сетей и пересмотрят бизнес-модель развития. Отчасти подобное положение иллюстрирует и динамика закрытий на центральных коридорах Москвы — на заведения общественного питания пришлось 42% от общего количества всех закрытий во II квартале 2020 г. 12% закрытий пришлось на сферу банков и финансовых услуг, активно переводящих свои сервисы в онлайн.

### Количество закрытий на центральных улицах за П1 2020 г., % от количества магазинов



## Коммерческие условия

Увеличение уровня вакантности и появление нового числа свободных качественных помещений под общепит и магазины различных профилей сказываются на динамике ставок аренды. Во II квартале 2020 г. ставки аренды на ряде центральных торговых коридоров и пешеходных улиц имеют разнонаправленную динамику. Так, во II квартале 2020 г. верхний диапазон ставок увеличился на Тверской (28%), Кузнецком Мосту (25%), Новом Арбате (9%), Арбате (2%) по сравнению с показателями в I квартале 2020 г.

Нижний диапазон, напротив, снизился в Столешниковом переулке (10%), на Тверской (9%), Петровке (24%), Мясницкой (28%), Новом Арбате (18%), Арбате (13%). Такое увеличение/снижение связано в первую очередь с появлением на рынке новых предложений, как дорогостоящих, так и наоборот, например на Тверской ул., д. 6, стр. 1 (150 м<sup>2</sup>), Кузнецком Мосту, д. 18/7 (107 м<sup>2</sup>), Пятницкой ул., д. 54, стр. 1 (108 м<sup>2</sup>), Петровке, д. 21, стр. 1 (286 м<sup>2</sup>) и др.

## Арендные ставки на центральных улицах Москвы, руб./ м<sup>2</sup> /год

	I кв. 2020		II кв. 2020	
	СТАВКА MIN	СТАВКА MAX	СТАВКА MIN	СТАВКА MAX
Столешников пер.	180 000	251 000	162 000	251 000
Тверская ул.	65 000	110 000	59 000	152 000
Кузнецкий Мост ул.	129 000	176 000	130 000	236 000
Петровка ул.	68 000	135 000	52 000	135 000
Мясницкая ул.	86 000	138 000	62 000	124 000
Б. Никитская ул.	70 000	133 000	70 000	129 000
Новый Арбат ул.	65 000	125 000	53 000	138 000
Пятницкая ул.	58 000	75 000	66 000	75 000
Арбат ул.	70 000	133 000	61 000	135 000

## Открытия

Во II квартале 2020 г. было отмечено небольшое число открытий в связи с ограничениями по COVID-19, преимущественно из сферы общепита. Правда, только одно (бар Underdog) из трех открытий имеет полноформатное заведение, два остальных функционируют в формате корнера на Усачевском рынке (бар UNICO) и навынос (творческое объединение S11 во главе с создателем клуба «Солянка» Романа Бурцева — Two One Food Religion).

В целом период самоизоляции подтолкнул многих ритейлеров начать сотрудничество с другими категориями арендаторов, которые могут быть не взаимодополняющими. Знаковыми в период COVID-19 в России стали партнерства ритейлеров электронной и бытовой техники и продуктовых сетей. Розничная сеть DNS, один из крупнейших продавцов электроники и бытовой техники в России, объявила о соглашении с X5 Retail Group: дочерняя структура компании 5Post начала доставлять заказы из интернет-магазина DNS в собственные постаматы, расположенные в магазинах «Пятерочка». На данный момент сложная эпидемиологическая обстановка бросает вызов рынку, и многие компании начинают взаимодействовать и формировать работающую инфраструктуру, способную выдержать пиковые нагрузки и предоставить покупателям максимально качественный сервис. Помимо сотрудничества с DNS компания X5 Retail Group объявила о запуске сервиса доставки интернет-заказов из «М.Видео» и «Эльдорадо». На первом этапе проект реализован в Москве и Подмосковье, где заказы доставляются более из чем 2 000 пунктов выдачи и постаматов в магазинах торговой сети «Пятерочка».

На помощь ресторанам и кафе в период ограничительных мер пришли как крупные операторы онлайн-доставок еды (Delivery Club и «Яндекс.Еда»), так и продуктовые ритейлеры. Совместными усилиями фуд-ритейлеры «Вкусвилл», «Перекресток» и «Лента» объединились с ресторанами и кафе в формате mixed-сотрудничества. Теперь на прилавках продуктовых магазинов посетитель может взять готовую продукцию заведений общепита, таких как «АндерСон», рестораны сети Novikov Group, Oisii, «Рецептор», «Шоколадница» и др. Помимо этого, партнеры сами берут на себя всю коммуникацию с покупателями и также обеспечивают доставку.

#### **О компании Colliers International**

Colliers International Group Inc. (NASDAQ и TSX: CIGI) является мировым лидером в области коммерческой и жилой недвижимости. Компания насчитывает более 18 000 квалифицированных профессионалов, работающих в 68 странах мира. Деятельность Colliers International в России началась в 1994 году, на сегодняшний день в офисах в Москве и Санкт-Петербурге работает более 600 сотрудников.

Специалисты Colliers предоставляют полный комплекс профессиональных услуг арендаторам, владельцам коммерческой недвижимости и инвесторам по всему миру. Услуги включают в себя стратегический консалтинг и услуги по продаже и аренде недвижимости, глобальные решения для корпоративных клиентов, инвестиционные продажи, управление проектами и эффективное планирование рабочего пространства, управление недвижимостью, консалтинг, оценку, а также специализированные исследования рынка. Девелоперам жилой недвижимости специалисты Colliers предоставляют полный цикл эксклюзивных и ко-эксклюзивных услуг по проектам – от продажи / приобретения земельных участков под жилую застройку до разработки коммерческих концепций и осуществления брокериджа и маркетинга проектов.

В рейтинге работодателей России, проведенном HeadHunter в 2019 году, Colliers International занимает 1 место в категории «Строительство и недвижимость» и 28 место в общем списке (всего в рейтинге оценивалась 241 компания).

Colliers, единственная из компаний на рынке консалтинговых услуг в сфере недвижимости, уже 14 лет подряд входит в рейтинг «100 лучших аутсорсинговых компаний мира» по версии Международной ассоциации профессионалов аутсорсинга (IAOP).

Компания является членом Российской гильдии управляющих и девелоперов (РГУД), Российского Совета по экологическому строительству, Российского Совета Торговых Центров (РСТЦ), Ассоциации менеджеров России, Ассоциации «Объединение административно-хозяйственных профессионалов», а также Санкт-Петербургской Международной Бизнес-Ассоциации (SPIBA).