

CORE·XP

Столешников переулок – что происходит с самой люксовой улицей Москвы?

Июль 2024

Арендаторы

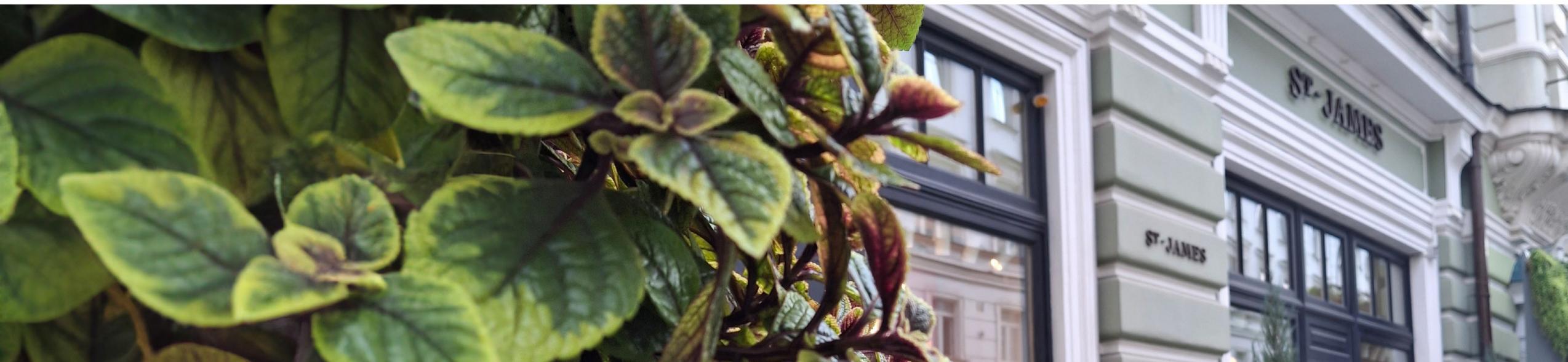
Долгие годы Столешников переулочек является отражением российского люксового рынка. В конце 1990-х – начале 2000-х гг. на этой улице впервые открылись такие гиганты fashion и ювелирной индустрий, как Dior, Hermes, Salvatore Ferragamo, Louis Vuitton, Cartier и др. Уже в 2010-е годы Столешников заслуженно входил в один ряд с наиболее дорогими торговыми улицами мира.

Изменения начали происходить еще в 2018 г., когда с переулочка ушли ряд крупных игроков: Michael Kors, Van Cleef & Arpels, Chaumet и др.

Некоторые из свободных помещений перешли к первопроходцам из молодых российских брендов премиального ценового сегмента (Monochrome по адресу Столешников пер., 14 в декабре 2021 г., 12 Storeez по

адресу Столешников пер., 13/15 в июле 2022 г.), положив начало трансформации образа улицы.

В последующие за геополитическим кризисом 2022 г. годы сокращение деловой активности отдельных государств с Россией привело к дальнейшему изменению состава арендаторов торговых улиц страны и Столешников переулочка, в частности.

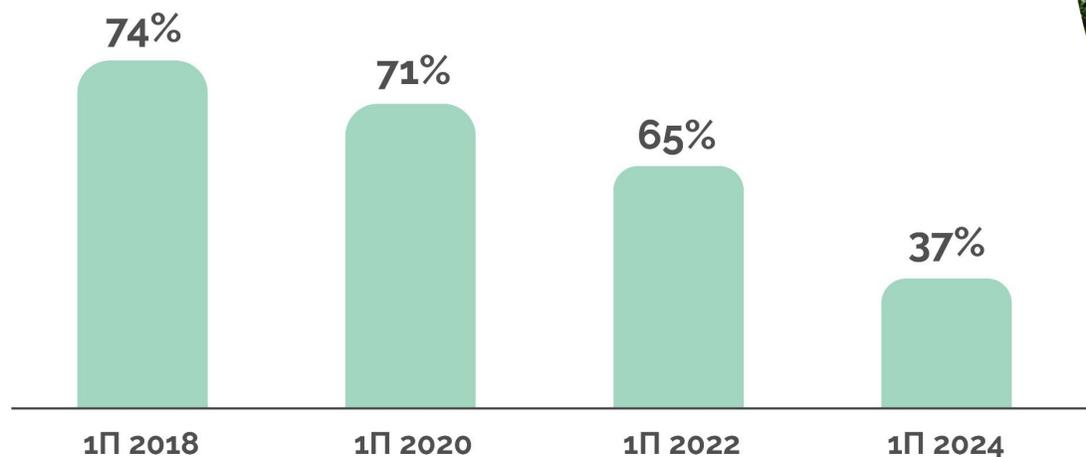


Арендаторы

По итогам 1 полугодия 2024 г., доля иностранных брендов, расположенных в Столешниковом переулке, сократилась до минимальных значений за последние 10 лет – 37%.

Это на 28 п. п. меньше, чем двумя годами ранее. Их помещения заняли российские компании, для них открытие бутика на Столешниковом переулке является, в первую очередь, имиджевым ходом.

Доля иностранных брендов в Столешниковом переулке



Арендаторы

Fendi

Одежда, обувь и аксессуары



Bork*

БТиЭ

Aizel

Одежда, обувь и аксессуары



Monochrome

Одежда, обувь и аксессуары

Richard Mille

Одежда, обувь и аксессуары



Русские самоцветы

Ювелирные изделия и часы

Dior

Одежда, обувь и аксессуары



Belle You

Одежда, обувь и аксессуары

Арендаторы

При этом, не произошло всеобъемлющего ухода иностранных брендов. В настоящее время в Столешниковом переулке продолжает работать без изменений 31% международных брендов (из числа действующих на конец II кв. 2022 г.): Salvatore Ferragamo, Kiton, Damiani, Fabiana Filippi, Billionaire, Agent Provocateur и др.

Превалирующее большинство брендов представлены в России через локальных партнеров. Здание на Большой Дмитровке, 18 все еще находится в собственности у торгового дома Louis Vuitton, хотя бренд и приостановил торговую деятельность в России на неопределенный срок.

По нашим прогнозам, ввиду истечения договоров аренды помещений теми брендами, которые закрыли свои магазины в 2022 г., в ближайшие пару лет может освободиться до 19% от занятых сегодня помещений.



Свободные помещения и ставки аренды

За два года доля свободных помещений сократилась на 1,1 п.п. (до 8%). Расположение большей части Столешникова переулка между двумя проходными улицами – Петровкой и Большой Дмитровкой

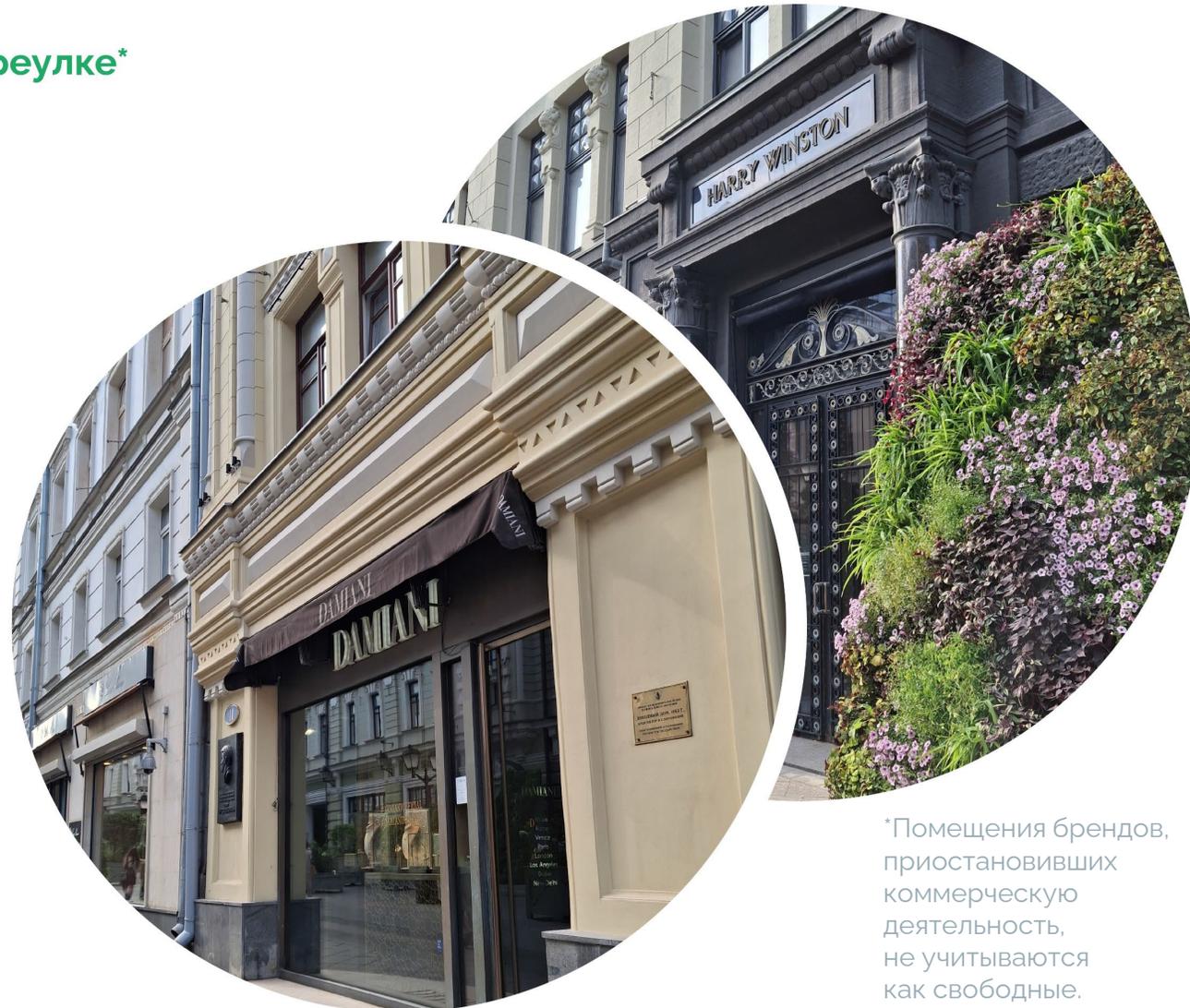
обуславливает высокий спрос на ритейл-помещения внутри торгового коридора со стороны российского премиум сегмента. Ограниченное предложение помещений и стабильно высокий

спрос со стороны ритейл рынка, как и высокие требования к соответствию проекта общей концепции ограничивают варианты для размещения.



Свободные помещения и ставки аренды

Доля свободных помещений в Столешниковом переулке*



* Помещения брендов, приостановивших коммерческую деятельность, не учитываются как свободные.

На текущий момент средняя запрашиваемая ставка аренды составляет 170 тыс. руб./кв. м/год (без НДС).

Источник:
CORE.XP Аналитика.

Структурные изменения

За последние 2 года почти треть всех помещений (31,8%) сменила арендаторов. Несмотря на ряд замен иностранных компаний, Столешников переулоч остается локацией с преобладанием fashion-сегмента (45%), его доля снизилась на 12,5 п. п. из-за закрытия магазинов Fendi, Aizel, Chanel (в формате pop-up), Dior и Второй Меховой.

Реализация проекта нового многофункционального пространства «Столешники Хаус» (открытие в 2024г.) привела к существенному увеличению доли операторов общественного питания (+ 10 п. п.).

Стоит отметить, что ранее в переулке не был представлен сегмент бытовой техники и электроники. Сейчас готовится к открытию флагманский бутик премиальной электроники Bork по адресу Столешников пер. 11.



Структурные изменения

Структура торговых операторов по профилю

| Профиль | 1П 2022 | 1П 2024 | Изменение |
|-------------------------------|---------|---------|---------------|
| Одежда, обувь и аксессуары | 57,5% | 45% | -12,5 п. п. ▼ |
| Общественное питание | 20% | 30% | +10 п. п. ▲ |
| Ювелирные изделия и часы | 17,5% | 16% | -1,5 п. п. ▼ |
| Красота и здоровье | 2,5% | 4,5% | +2 п. п. ▲ |
| Бытовая техника и электроника | 0 | 4,5% | +4,5 п. п. ▲ |
| Товары повседневного спроса | 2,5% | 0 | -2,5 п. п. ▼ |





«Можно смело говорить, что один из основных торговых коридоров города приобретет новый образ после освобождения простаивающих помещений, которые в настоящее время продолжают арендовать международные торговые операторы. Однако уже сейчас мы можем наблюдать начавшийся в конце 2021 года процесс трансформации Столешникова переулка из точки притяжения иностранного люкса в галерею флагманских бутиков лучших российских брендов».

– Евгения Прилуцкая

Директор, подразделение
многофункциональной торговой недвижимости

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Марина Малахатко
Старший директор



Надежда Цветкова
Директор,
руководитель направления
аренды торговых помещений



Евгения Прилуцкая
Директор, подразделение
многофункциональной
торговой недвижимости

ИССЛЕДОВАНИЯ



Василий Григорьев
Директор отдела
исследований рынка



Евгения Радько
Старший аналитик отдела
исследований рынка



Светлана Козырева
Младший аналитик отдела
исследований рынка

