

CORE·XP

Кузнецкий Мост, Петровка и Неглинная

Октябрь 2025



Москва до Шанель

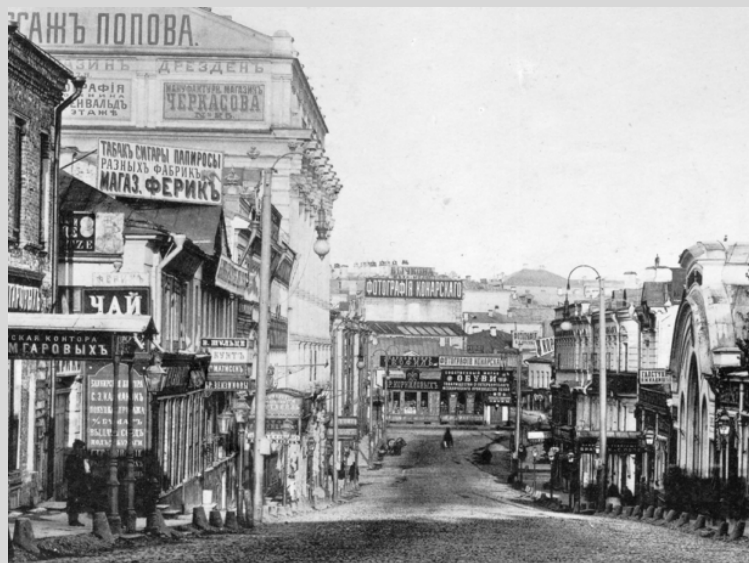
Кузнецкий Мост, Петровка и Неглинная — формируют сегодня престижный торгово-культурный кластер в самом центре города. Однако путь к этому статусу у каждой из улиц был разный.

Кузнецкий Мост уже в XVIII веке стал оживлённым торговым местом, а после указа Екатерины II о допуске иностранцев в Москву здесь поселились французские купцы. **Даже пожар 1812 года пощадил улицу** — французская

гвардия охраняла магазины соотечественников, что позволило ей сохранять статус центра модной торговли вплоть до XXI века.

Петровка выросла вокруг Высоко-Петровского монастыря и стала не только духовным, но и торговым и культурным центром. В отличие от Тверской, **Петровка не превратилась в транспортную магистраль, сохранив более камерную атмосферу**, а с развитием торговли на ней появились доходные дома и пассажи.

Неглинная долгое время оставалась на периферии городской жизни из-за санитарных проблем: река часто затопляла улицу и использовалась городом как открытый сток. Лишь после масштабных инженерных работ в XX веке улица стала пригодной для престижной застройки. Сейчас **Неглинная** активно включается в единое пространство с Кузнецким мостом и Петровкой, заполняясь ресторанами и бутиками брендов.



Кузнецкий мост, 1888 г.



Вид на Пассаж с Неглинной улицы, 1903 г.



Наводнение в Москве, Неглинная улица, 1965 г.



С конца 1990-х годов в кластере начали открываться первые российские флагманские бутики крупнейших международных брендов.

На **Петровке** в 1998 году открылся первый в России бутик Dior, затем — Chanel, Cartier, Gucci, Tiffany & Co. Улица закрепила за собой статус культурно-коммерческого центра, совмещая театры, архитектурные памятники и премиальный ритейл.

Кузнецкий Мост стал флагманом развития часового сегмента: здесь открылись официальные бутики Omega, TAG Heuer, Longines. В 2016 году на пересечении с Петровкой появился бутик Bulgari, объединивший две улицы в единое торговое пространство.

Неглинная дополнила «модный квартал» административной, банковской и бутиковой инфраструктурой, придав району функциональную завершенность. Начиная с 2000-ых годов здесь также располагаются отели — Ararat Park Hotel Moscow 5*, Пётр I 5* и Будапешт 4*, формирующие дополнительный поток посетителей ресторанов и бутиков.

Невероятные приключения брендов в России

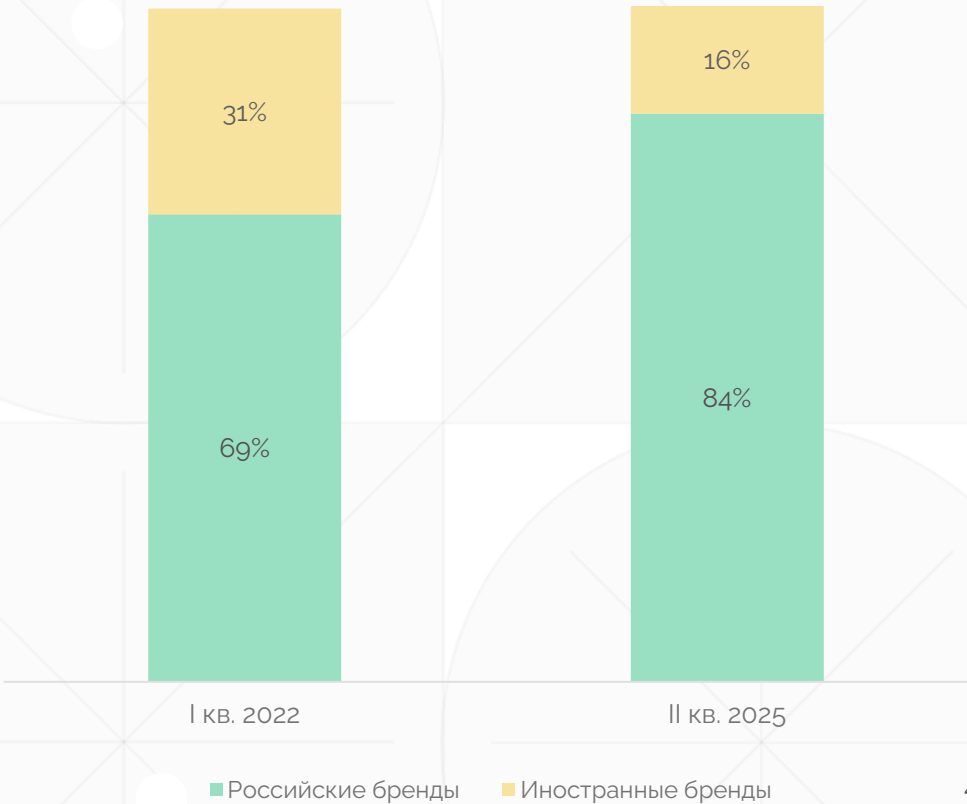
Долгое время на трёх улицах сохранялась относительно высокая доля иностранных арендаторов. На начало 2022 года они занимали 31% в структуре занятых торговых помещений. К середине 2025 года этот показатель снизился до 16%. Основной отток затронул масс-маркет (например, Adidas, Zara) и сегмент часов и ювелирных изделий (Bulgari, DeBeers, IWC Schaffhausen).

Однако ключевые люксовые бренды, ориентированные на престижную локацию, продолжают удерживать свои площади, несмотря на приостановку коммерческой активности. Яркий пример — Gucci, чья штаб-квартира также находится в этом кластере.



Высокая доля российских брендов в структуре предложения объясняется тем, что значительную часть в их структуре составляют заведения общепита. До 2022 года среди них встречались единичные иностранные операторы (Krispy Kreme, Starbucks), а к 2025 году они полностью исчезли.

Соотношение российских и иностранных брендов



Петровский связной

Доля присутствия иностранцев разнится от улицы к улице внутри кластера и тогда, и сейчас.

Петровка традиционно удерживает статус одной из основных улиц присутствия иностранных премиальных брендов в Москве — как в начале 2022 года, так и в середине 2025. Среди ключевых объектов — БЦ «Берлинский дом» и «Женевский дом», где на первых этажах размещались бутики таких игроков, как Chanel*, Cartier и ведущих ювелирно-часовых марок.

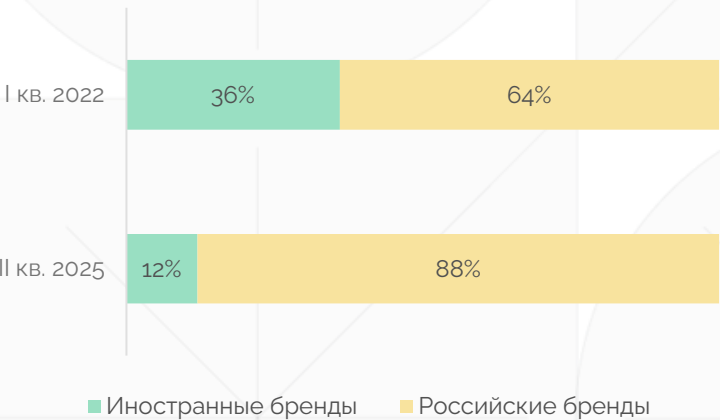
Дополняет этот люксовый узел Петровский пассаж с отдельными входами для бутиков Van Cleef & Arpels* и Tiffany & Co*.

Крупнейший кластер иностранных арендаторов расположен в Доходном доме Шориной (Кузнецкий Мост, 7), фасад которого выходит на ЦУМ. Здесь же пересекаются Петровка и Кузнецкий Мост — вторая в кластере улица по числу зарубежных брендов (12% во II кв. 2025 года).

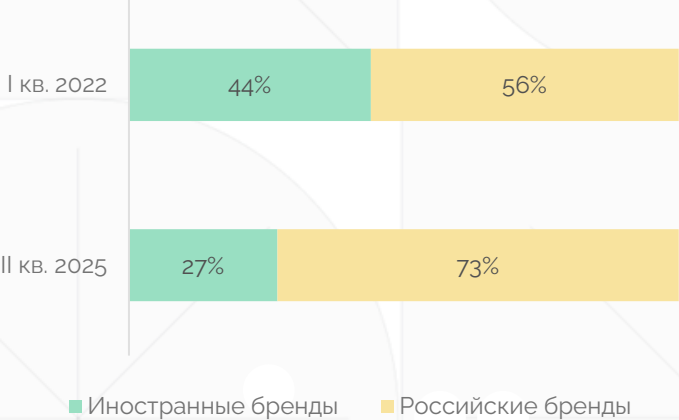
*в настоящее время не работают, сохраняя за собой арендные площади

Соотношение российских и иностранных брендов

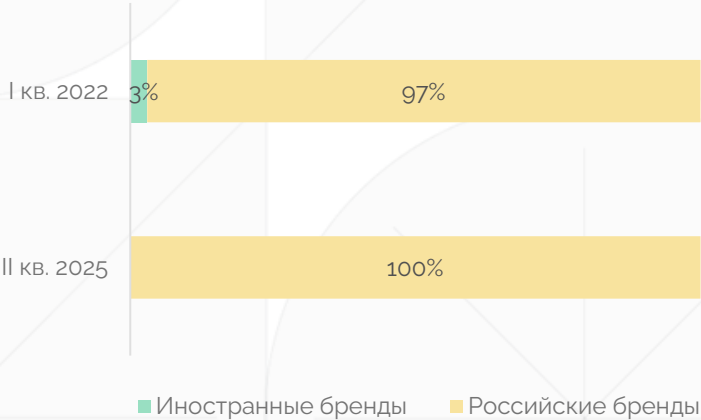
Кузнецкий мост



Петровка



Неглинная улица



Дьявол носит LIME

Примеры изменений в составе брендов

2022	2025
TAG Heuer	Бриллианты Якутии
adidas	Lamoda Sport
Zara	MAAG
Massimo Dutti	HENDERSON
Nike	LIME
Bulgari	Roseville
Yves Salomon	LYNA PLUS
ECCO	Aline
De Beers	BENDES
Roger Dubuis	Liza Borzaya
IWC Schaffhausen	Parure Atelier
Vacheron Constantin	CLUEV

На конец первого полугодия 2025 года на улицах Кузнецкий Мост, Петровка и Неглинная представлено 135 российских брендов — против 100 в 2022 году.

После ухода иностранных брендов в 2022 году свободные площади заняли лишь 5 функционирующих на сегодняшний день арендаторов. Основной приток новых игроков пришёлся на 2023 и 2024 годы, когда на улицах открылось 24 и 22 новых бренда соответственно. Наиболее серьёзные изменения затронули преимущественно fashion-ритейл и ювелирные изделия и часы.

В первом полугодии 2025 года в кластере появились два новых арендатора: ресторан Kalinka и кофейня Дринкит.

В большинстве случаев преемственность проявляется и в ценовом позиционировании: новые проекты сохраняют сопоставимый с прежними арендаторами ценовой сегмент .

Доля российских брендов на Кузнецком мосту, Петровке и Неглинной

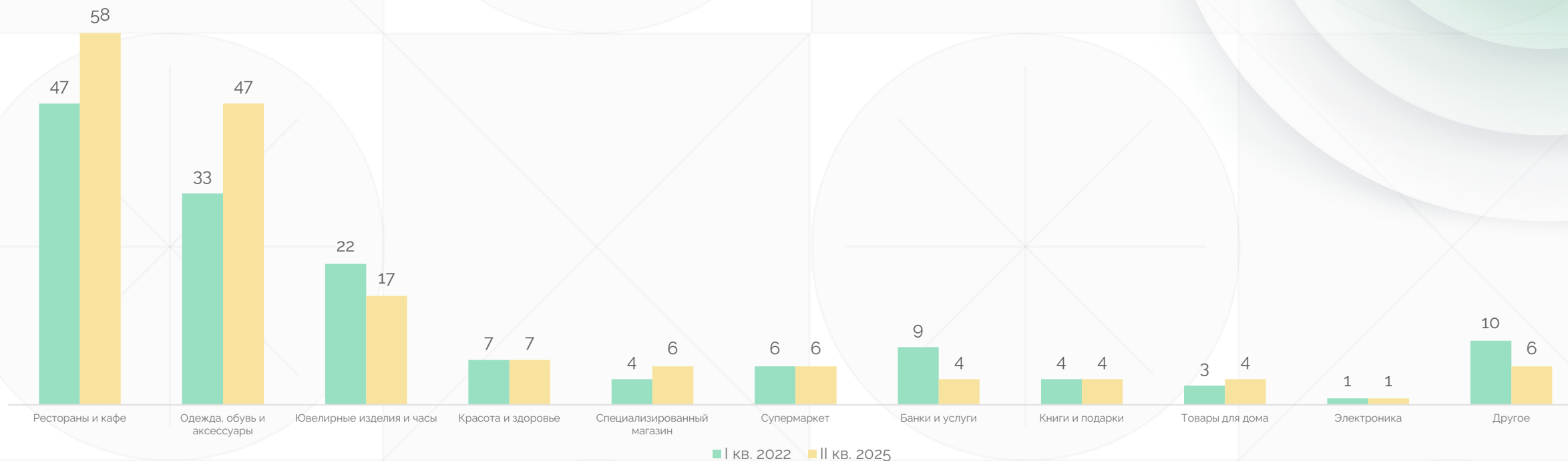
69% → 84%

I квартал 2022 г.

II квартал 2025 г.

Великий fashion

Структура профиля арендаторов на Неглинной, Кузнецкому мосту и Петровке, количество точек



Гастрономическая инфраструктура играет важнейшую роль в структуре трёх улиц (36% от общего числа арендаторов во II квартале 2025): кафе и рестораны различных форматов органично вписываются в пространство улиц, обеспечивая предложение для разных категорий посетителей — от туристов до клиентов соседних бутиков.

Наибольшая доля операторов относится к категории fashion-ритейла, что делает район Кузнецкого, Петровки и Неглинной одним из ключевых модных кластеров столицы. После ухода иностранных люксовых брендов освободившиеся площади заняли российские премиальные ритейлеры и нишевые игроки, для которых подобные локации ранее оставались недоступными. Таким образом, на улицах сохранилась преемственность fashion-специализации, а локальные бренды укрепили своё присутствие.

Записки об одежде и картах

- одежда, обувь и аксессуары
- электроника
- ювелирные изделия и часы
- рестораны и кафе
- красота и здоровье
- продукты и специализированные магазины
- товары для дома
- книги и подарки
- банки и услуги
- другое

Источник: CORE.XP Аналитика



Завтрак у Кузнецкого моста

Рестораны и кафе занимают крупнейшую долю среди профилей арендаторов квартала — 36% от общего числа точек.

Кузнецкий мост — лидер по количеству заведений. За три года улица пополнилась четырьмя новыми точками.

Уход иностранных брендов открыл дорогу новым игрокам. Для **Неглинной**, имеющей гастрономическую направленность, это стало преимуществом: арендаторы начали рассматривать улицу как перспективное направление, расположенное рядом с ключевыми fashion-артериями столицы.

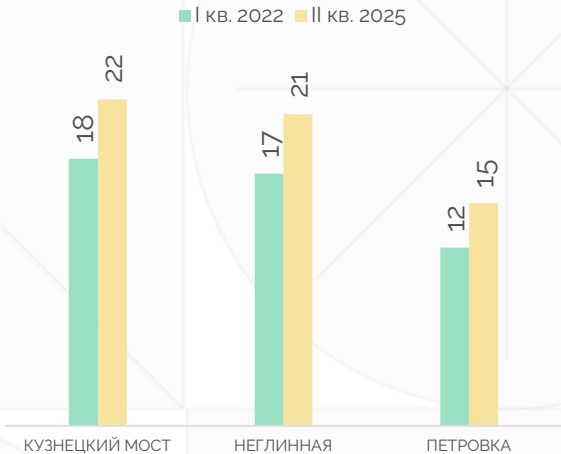
Максимальные темпы роста демонстрируют форматы с чёткой и узнаваемой концепцией — в первую очередь кофейни и рестораны европейской кухни, а заведения со смешанным предложением постепенно утрачивают позиции.

Структура кухонь на Неглинной, Кузнецкому мосту и Петровке, количество точек



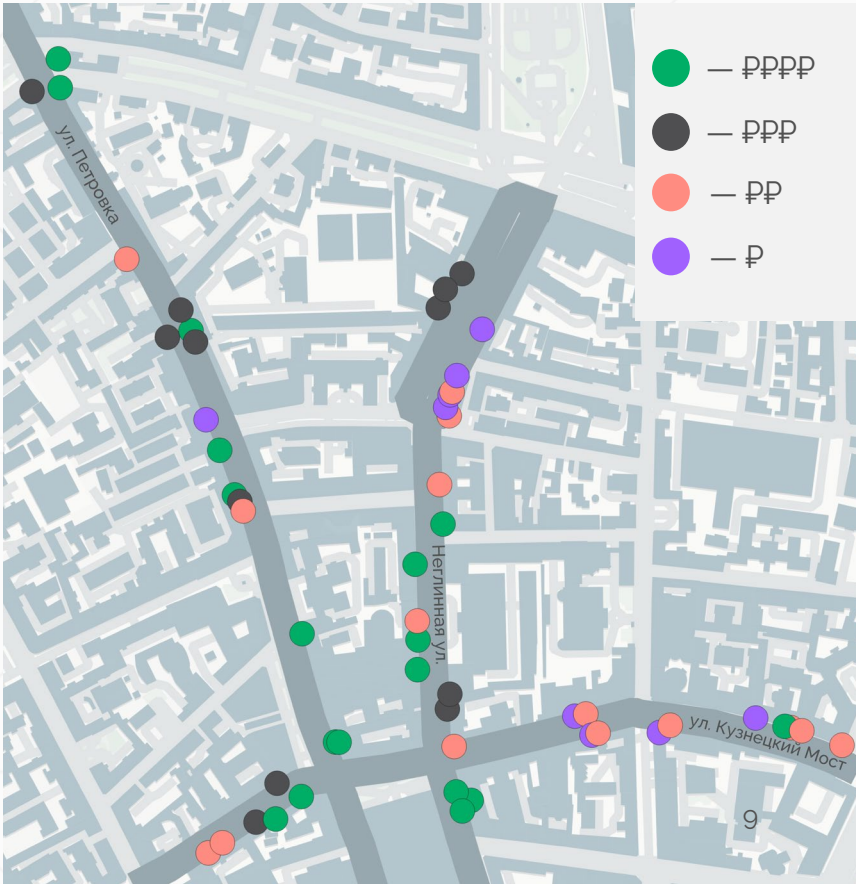
Петровка, сосредоточенная на премиальной моде, остаётся наименее насыщенной ресторанами и кафе. Тем не менее, это вторая в треугольнике улица по количеству открытий — с 2022 года здесь появилось три новых точки — что указывает на постепенное расширение гастрономического предложения, даже на фоне доминирования fashion-ритейла.

Структура заведений общепита на Неглинной, Кузнецкому мосту и Петровке, количество точек



Ценовая категория заведений общественного питания, по среднему чеку*

* По данным Restoclub.ru



Мода в большом городе

Пересечение **Петровки** и **Кузнецкого моста** традиционно было точкой концентрации крупнейших fashion-ритейлеров. До 2022 года кластер из «Берлинского дома», «Женевского дома» и Доходного дома Шориной объединял ведущие международные люксовые марки.

Сегодня эта локация сохраняет статус ключевого fashion-кластера, но уже в новом

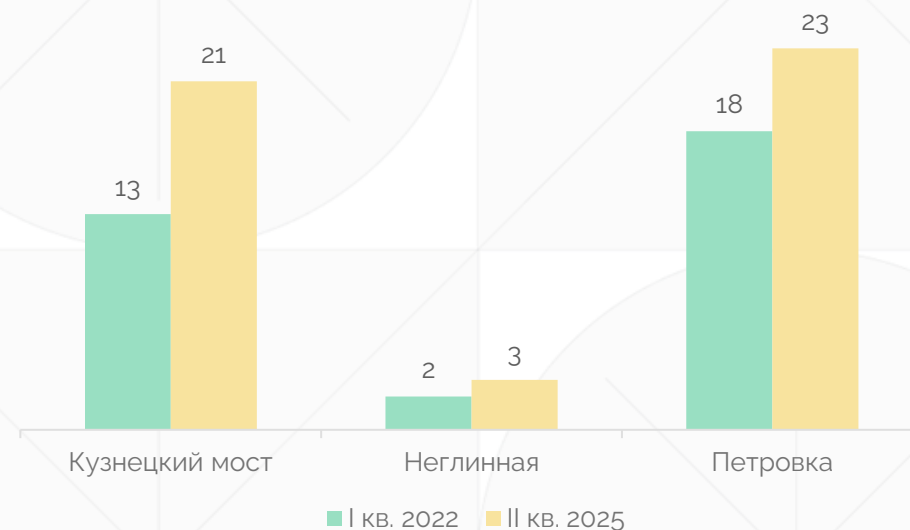
формате — здесь активно развиваются премиальные российские бренды.

Помимо центрального пересечения, структура ритейла на улицах выглядит менее однородной, однако престижный статус Петровки и Кузнецкого моста постепенно привлекает новых игроков.

Неглинная, напротив, специализируется преимущественно на ресторанах и кафе, сохраняя минимальное присутствие fashion-операторов. За три года, с 2022 по 2025 год, количество магазинов одежды, обуви и аксессуаров выросло незначительно — с 2 до 3.



Структура fashion-ритейла на Неглинной, Кузнецкому мосту и Петровке, количество точек



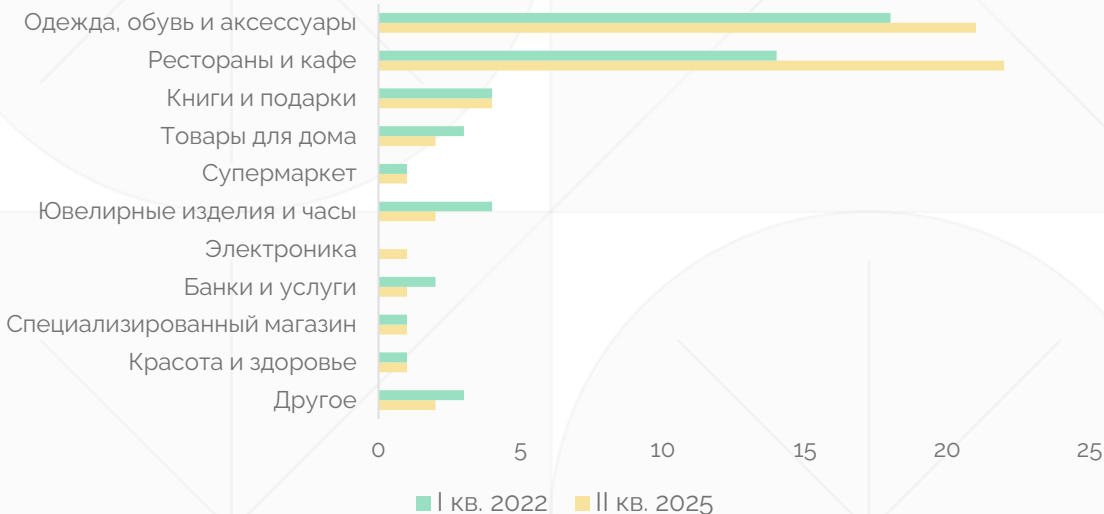
Ешь. Люби. Покупай.

Несмотря на то, что fashion-ритейл остаётся доминирующим сегментом на Кузнецком мосту, Петровке и Неглинной, функциональная структура этих улиц значительно разнообразнее.

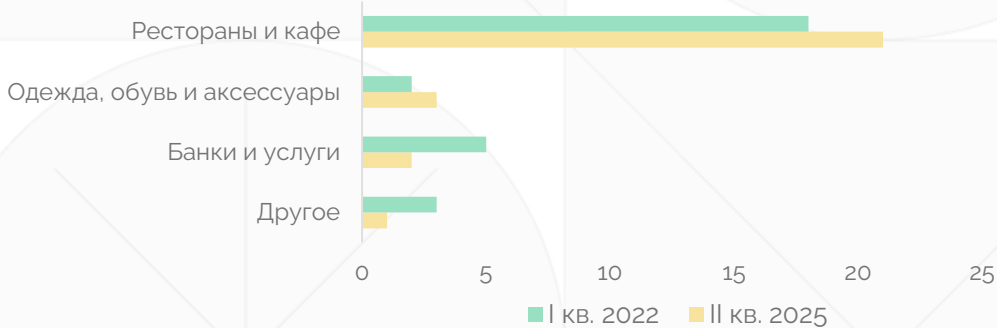
Кузнецкий мост дополнительно привлекает туристов магазинами книг и сувениров, а **Петровка** выступает локомотивом культурной активности, объединяя Музей Современного Искусства, stand-up клуб и частную галерею.

Неглинная сочетает гостиничный сектор высокого класса, обеспечивающий постоянный поток туристов и деловых посетителей, банковские услуги и специализированные музыкальные магазины.

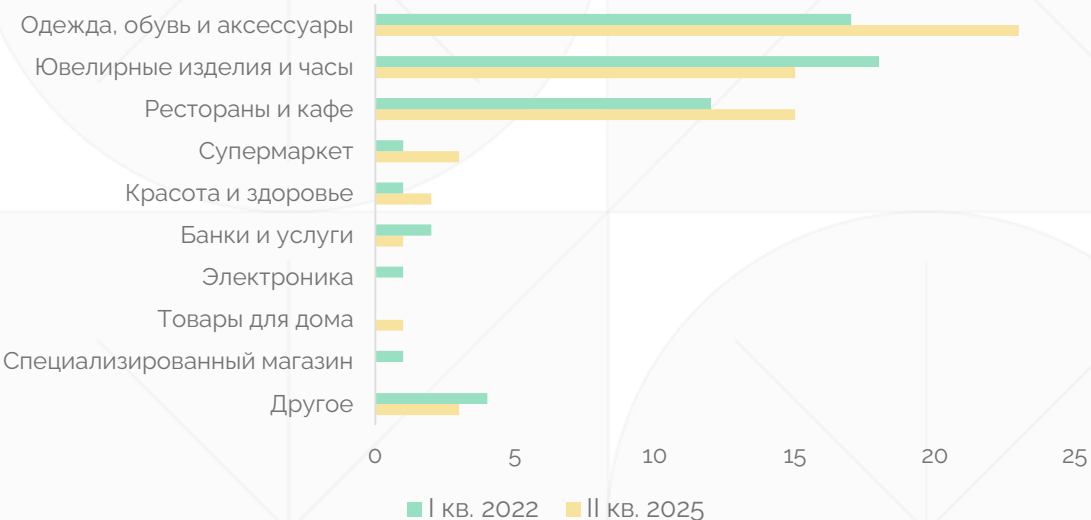
Структура брендов по профилю, Кузнецкий мост, количество точек



Структура брендов по профилю, Неглинная, количество точек



Структура брендов по профилю, Петровка, количество точек



Неуловимые вакантные места

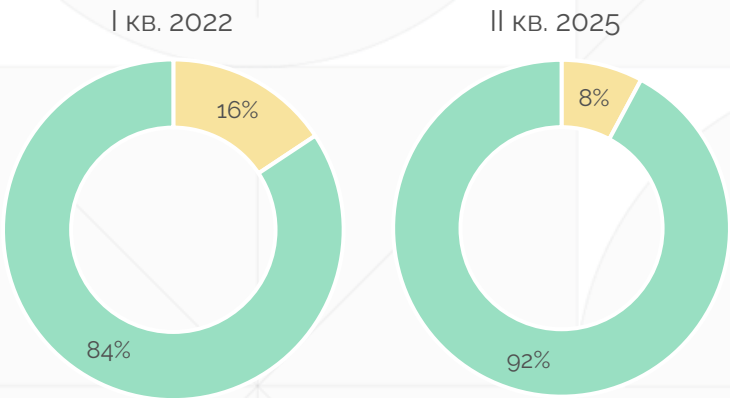
5% составил средний уровень свободных помещений на Кузнецком мосту, Петровке и Неглинной в 2025 году, что в два раза ниже показателя 2022 года. Сокращение свободных площадей связано с ростом конкуренции: после приостановки деятельности ряда люксовых брендов игроки среднего и премиального сегментов получили доступ к ключевым торговым позициям.

Крупные торговые площади остаются символом статуса, но в нынешних условиях они становятся чрезмерной нагрузкой для большинства игроков и остаются невостребованными. При этом общее сокращение доли свободных помещений внутри кластера приводит к перераспределению спроса. В ближайшей перспективе можно ожидать роста интереса к локациям «второй очереди», расположенным рядом — например, к Петровскому бульвару, который постепенно осваивается новыми арендаторами.

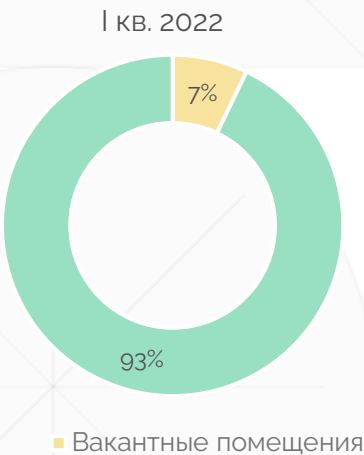
Ставка аренды во II квартале 2025		
Улица Петровка	Улица Кузнецкий Мост	Неглинная улица
83 — 167 тыс. руб./м²/г.	70 — 150 тыс. руб./м²/г.	95 — 200 тыс. руб./ м² /г.

Доля свободных площадей

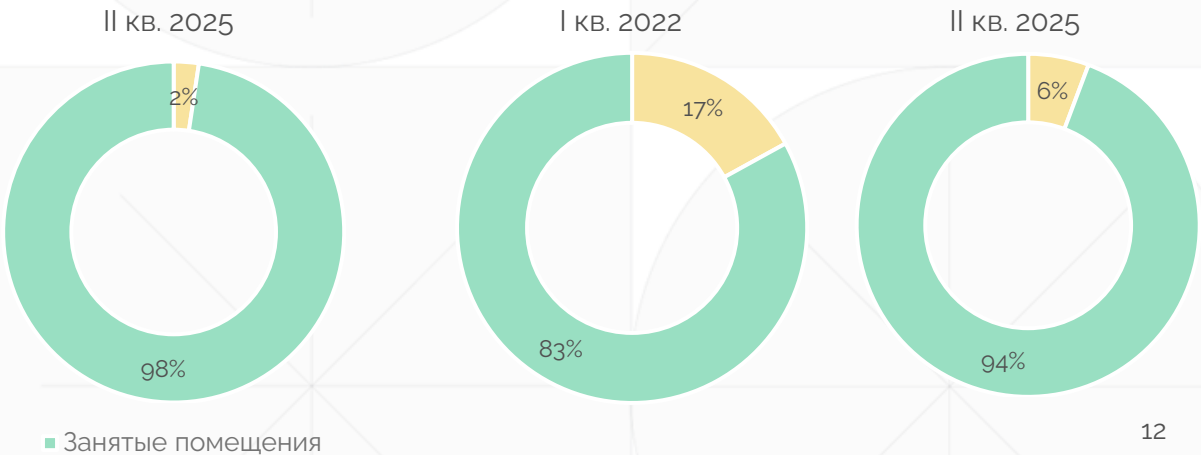
Улица Кузнецкий мост



Неглинная улица



Улица Петровка



Назад в бутик

Кластер «Кузнецкий мост–Петровка–Неглинная» сохраняет свой исторически сильный статус главного fashion-коридора Москвы. Даже в условиях меняющегося рынка он остаётся одной из наиболее престижных и конкурентных локаций столицы.

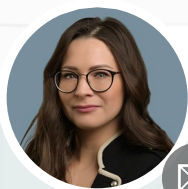
После ухода международных операторов многие освободившиеся площади заняли российские бренды, усилив свои позиции и сформировав новое предложение. Это поддерживает устойчивость street-ритейла и обеспечивает кластеру динамику роста.

Сегодня главным фактором развития становится высокая конкуренция: качественных площадок немного, ставки аренды остаются на высоком уровне, а борьба за лучшие помещения только усиливается. В результате арендаторская среда развивается быстрее, появляются новые форматы, усложняется ассортиментная структура.

Помимо внутренней конкуренции, кластер стал двигателем развития окружающих территорий. Укрепление торгово-развлекательного потенциала Кузнецкого моста, Петровки и Неглинной повышает привлекательность соседних территорий и формирует более широкую зону притяжения.



КОНТАКТЫ



**ЕВГЕНИЯ
ПРИЛУЦКАЯ**

Директор,
руководитель отдела
по работе с торговыми
площадями



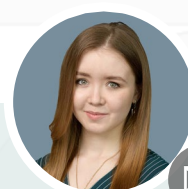
**НАДЕЖДА
ЦВЕТКОВА**

Директор,
руководитель
направления аренды
торговых помещений



**ВАСИЛИЙ
ГРИГОРЬЕВ**

Директор отдела
исследований рынка



**ЕВГЕНИЯ
РАДЬКО**

Заместитель
директора отдела
исследований рынка



**АЛЕКСАНДРА
ГРИЧИШКИНА**

Аналитик отдела
исследований рынка



**ВАРВАРА
НЕПОМНЯЩИХ**

Младший аналитик
отдела исследований
рынка

Торговая недвижимость

Исследования

