газины, демократичные кафе, косметика — профили, которые с большей вероятностью сделают нужный оборот за счет пешеходного трафика»,— рассуждает она.

Эта теория подкрепляется данными других консультантов. Так, по расчетам CBRE, из 26 магазинов fashion-сегмента, существующих на Пятницкой улице, к классу бутиков сейчас причисляет себя лишь один, на Кузнецком мосту — два из восьми, на Мясницкой — ни один из семи. Наиболее значительной доля бутиков выглядит в Столешниковом переулке (12 из 22 магазинов), на Никольской улице (семь из 14) и Петровке (шесть из 12).

Уход с улиц обеспеченных покупателей Елена Короткова называет во многом российским феноменом. «На Западе состоятельная публика свободно ходит пешком в обычные магазины, в России желание перемещаться по городу на автомобиле может быть связано с тем, что сами по себе обеспеченные потребители начали появляться не так давно, всего 20 лет назад»,— объясняет она. Но есть еще и влияние действий властей: например, в центре Милана власти существенно ограничивают проезд и парковку в наполненном бутиками Квартале моды, расположенным между улицами Montenapoleone и della Spiga.

СОКРАЩЕНИЕ ВАКАНТНОСТИ По оценкам CBRE, по итогам первого квартала этого года, средний уровень вакантности в основных торговых коридорах столицы составил 5,2%, в то время как в течение 2016 года этот показатель оценивался в 6,3%. Основные торговые улицы города — Столешников переулок, Кузнецкий Мост, Маросейка, Покровка, Петровка, Большая Дмитровка, Мясницкая и Никольская — восстановились после реконструкции, делают вывод консультанты. По их расчетам, лучше всего дела пока идут в Столешниковом переулке, где свободных помещений в принципе нет. Достаточно трудно найти пустующие помещения на Покровке, где за год их объем сократился с 1,3 тыс. до 400 кв. м, и Кузнецком Мосту, где аналогичный показатель снизился с 2,5 тыс. до 400 кв. м. В обоих случаях этот объем примерно соответствует 2% от всего объема имеющихся в торговом коридоре помещений стрит-ритейла. На Пятницкой улице, как считают в CBRE, сейчас пустует 1 тыс. кв. м — это более чем в четыре с половиной раза ниже аналогичного показателя середины прошлого года (4,7 тыс. кв. м) и соответствует 6% от общего объема недвижимости.

Тяжелее всего пока развивается ситуация на Тверской, где за год доля вакантных помещений, по оценкам CBRE, сократилась всего на 12%, до 4,4 тыс. кв. м. Ситуация на Арбате за год не изменилась: здесь по-прежнему пустует 17% помещений. Низкий уровень спроса на площади на этих улицах консультанты объясняют их неоднородностью: Тверская, например, интересует ритейлеров только на центральном участке, между станциями метро «Пушкинская» и «Охотный Ряд». По мнению руководителя направления стрит-ритейла «Магазина магазинов» Марины Марковой, неоднородный спрос характеризует многие улицы с сохранившимся автомобильным движением. В качестве другого примера эксперт приводит Пятницкую, которая пользуется спросом на участке от отеля «Балчуг» до Климентовского переулка, отрезок до Павелецкого вокзала вызывает уже значительно меньший интерес.

Госпожа Маркова считает, что несмотря на это произошедший за счет расширения тротуаров рост пешеходного трафика уже сумел изменить и саму концепцию взаимоотношений между владельцами коммерческой недвижимости и арендаторами. «Найти свободные площади на них сейчас практически невозможно, на каждое освобождающееся помещение собственник, как правило, заранее получает пять-шесть предложений. По сути, благоустройство дало возможность арендодателям диктовать свои условия»,— рассказывает госпожа Маркова. По ее словам, хотя резкого роста среднего показателя арендных ставок не произошло, практически все сделки заключаются здесь на условиях предложения, без каких-либо уступок.

АЛЕКСАНДР ПОБАРСКИЙ

ВЫЛЕТНЫЕ МАГИСТРАЛИ ПОЗВОЛЯЮТ МИНИМИЗИРОВАТЬ ПРОБКИ НА ДОРОГАХ

ВРЕМЕННЫЕ ТРУДНОСТИ Впрочем, как показывает московский опыт, сам процесс реконструкции не всегда проходит гладко. Ключевым проблемным местом действующей программы и консультанты рынка недвижимости, и урбанисты называют заметное снижение покупательского трафика в период проведения работ. Например, летом прошлого года ритейлеры зафиксировали падение оборота на 30–50% из-за снижения трафика из-за ремонтных работ, в итоге арендаторы из числа розничных компаний стали требовать от собственников помещений 50% скидки на аренду.

«В краткосрочной перспективе реконструкция прошлых лет заметно перераспределила покупательские потоки, нарушив естественный ход событий: многие москвичи, напуганные масштабом и непредсказуемостью проведения работ, просто боялись приезжать в центр»,— вспоминает партнер Cushman & Wakefield Денис Соколов. Он также предполагает, что говорить о реальном эффекте реконструкции пока еще рано: новые паттерны поведения в городе сформируются лишь через два года, тогда же закончится перераспределение потоков. По мнению господина Соколова, вычленить роль масштабной реконструкции в происходящим сейчас снижении вакантности и изменении профиля арендаторов непросто: этот процесс совпал с кризисом потребительского рынка и постепенным выходом из него.

ПРОГНОЗ НА ТОЧЕЧНЫЙ РОСТ Далеко не всем реконструируемым в этом году улицам удастся повторить успех Столешникова переулка и Кузнецкого Моста. Марина Маркова наиболее туманным считает будущее Садового кольца. «Здесь традиционно небольшой пешеходный трафик, замена плитки и высадка деревьев не смогут привести к его резкому росту, понадобятся какие-то отдельные условия для привлечения качественных арендаторов»,— рассказывает она. Директор направления стрит-ритейла Knight Frank Виктория Камлюк тоже сомневается, что стоит ждать сокращения вакантности и изменения профиля арендаторов. По ее прогнозам, доля свободных площадей здесь сохранится на уровне 10%, а занятые площади продолжат распределяться между кафе и ресторанами (33%), магазинами одежды и обуви (8%), банками (8%) и продуктовыми ритейлерами (5%).

Госпожа Камлюк предполагает, что наиболее заметным эффект от программы реконструкции этого года окажется для участка Тверской улицы от Настасьинского переулка до Триумфальной площади, 1-й Тверской-Ямской улицы и площади Тверская Застава. «Это район с колоссальным дневным трафиком: здесь единовременно проживает более 35 тыс. человек, есть крупные офисы, гостиницы и транспортно-инфраструктурный комплекс, состояние торговой инфраструктуры при этом оставляет желать лучшего»,— рассуждает она. По мнению госпожи Камлюк, благоустройство может привлечь в этот район новых арендаторов, на фоне чего нижняя граница арендных ставок поднимется на 30–40%, до 44–48 тыс. руб. за 1 кв. м в год. В числе других точек потенциального роста интереса ритейлеров она выделяет Щелковское шоссе, Стромынку, Краснопрудную, Русаковскую, Преображенскую и Большую Черкизовскую улицы. «Здесь может сформироваться привлекательный для розничных сетей торговый коридор, где арендные ставки не будут уступать Ленинскому и Ленинградскому проспектам»,— резюмирует госпожа Камлюк. ■

НА МЕСТЕ НЕДАВНИХ ДОРОГИХ РЕСТОРАНОВ И БУТИКОВ ВСЕ ЧАЩЕ ОТКРЫВАЮТСЯ ДЕМОКРАТИЧНЫЕ КАФЕ, ПРОДУКТОВЫЕ ЛАВКИ И МАГАЗИНЫ ОДЕЖДЫ МАССОВОГО СЕГМЕНТА

АНТОН БЕЛИЦКИЙ

У ПРОГРАММЫ ОБНОВЛЕНИЯ РОССИЙСКИХ ГОРОДОВ ЕСТЬ ОЧЕВИДНОЕ ПРЕИМУЩЕСТВО: ЖИТЬ В ТАКИХ МЕСТАХ СТАНОВИТСЯ КОМФОРТНО