

Краткий обзор офисной недвижимости по итогам 3 квартала 2019 г.⁵

	I-III кв. 2017	I-III кв. 2018	I-III кв. 2019
 Объем ввода, тыс. м²	95,7	94,5	226,6
 Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м²	789	973	1 359
 Доля вакантных площадей, %	11,2	9,2	6,5
Класс А	15,9	13,0	9,4
Класс В+/-	9,7	8,1	5,6
Средневзвешенная приведенная ставка аренды*, руб./м²/год	17 587	17 494	18 426
Класс А	26 470	25 058	25 683
Класс В+/-	12 867	13 478	14 277

*Не включая операционные расходы и НДС (20%)

Источник: Colliers International

Объем существующего предложения качественной офисной недвижимости Москвы по итогам III квартала 2019 г. составил 18,5 млн м², из которых 4,3 млн м², или 23%, относятся к классу А и 14,2 млн м², или 77%, к классу В+/- . В III квартале 2019 г. рынок пополнился на 106,9 тыс. м² офисных площадей, из которых 35% площадей соответствует классу А.

Доля вакантных площадей в офисных зданиях класса А по итогам III квартала 2019 г. составила 9,4%, что в абсолютном значении соответствует 406 тыс. м². С начала года доля свободных площадей сократилась на 2,9 п.п. В офисах класса В+/- доля вакантных площадей с начала года снизилась на 2,1 п.п. и по итогам III квартала 2018 г. составила 5,6%, что соответствует 790 тыс. м². Это минимальные значения показателей доли свободных площадей с 2008 г. как в классе А, так и в классе В+/-.

Ставки аренды

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в офисах класса А по итогам девяти месяцев 2019 г. снизилась на 2,5% и составила 25 683 руб./м²/год.

В офисах класса В+/- средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по-прежнему демонстрирует активный рост. По итогам III квартала 2019 г. ее значение составило 14 277 руб./м²/год, изменение с начала года – 4,3%.

До конца 2019 г. динамика средневзвешенной ставки аренды в классе А будет зависеть от изменения структуры предложения в определенных субрынках; в классе В+/- активного роста ставок не прогнозируется, однако умеренная коррекция в сторону повышения по-прежнему сохранится.

⁵ Источник: Colliers International

ГРАФИК 5:
**Динамика
приведенных базовых
ставок аренды***

*Приведенная базовая ставка аренды в рублях рассчитывается путем пересчета ставок, номинированных в долларовом эквиваленте, в рубли по среднему курсу доллара США к российскому рублю за отчетный период, а также по фиксированному курсу, устанавливаемому арендодателем. В базовую ставку аренды не включены НДС (20%), эксплуатационные расходы и коммунальные платежи.



Источник: Colliers International

Продажа офисных помещений

Объем продаж офисных площадей увеличивается. По итогам трех кварталов 2019 г. объем сделок по покупке офисных помещений составил 163 тыс. м², что на 20% превышает показатель за аналогичный период предыдущего года.

ГРАФИК 6:
**Запрашиваемые
цены продаж в III
квартале 2019****

**Запрашиваемые цены продаж без учета НДС (20%) на офисные помещения в объектах, экспонируемых на рынке.



Источник: Colliers International

Краткий обзор рынка street retail по итогам 3 квартала 2019 г. (основные торговые коридоры)⁶

Предложение

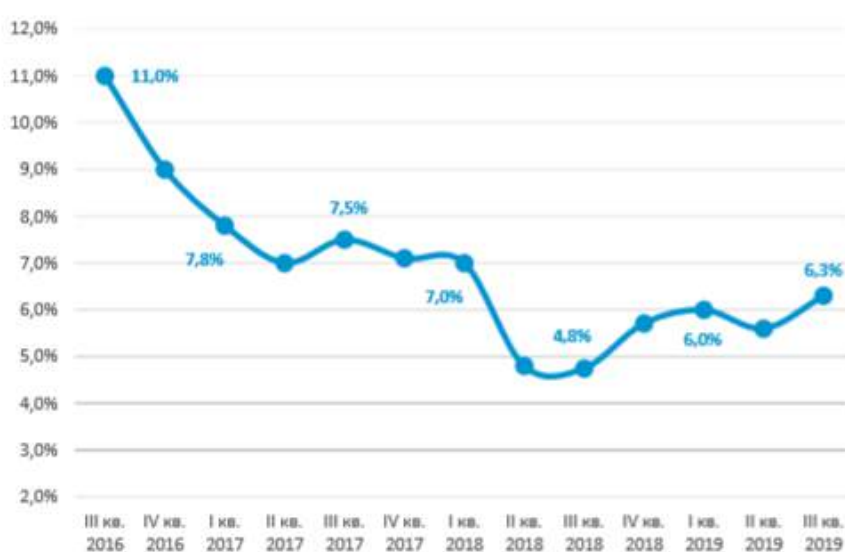
Средний уровень пустующих помещений на 90 центральных улицах Москвы в III квартале 2019 г. был зафиксирован на уровне 6,3%. Это выше показателя аналогичного квартала 2018 г. (4,8%), но заметно ниже уровня начала II полугодия 2017 г. (7,5%) и 2016 г. (11,0%).

⁶ Источник: Colliers International

	III кв. 2017	III кв. 2018	III кв. 2019
Общий объем площадей объектов стрит-ритейла в центре Москвы*, тыс. м²	549,4	560,1	562,7
Количество торговых помещений на центральных коридорах, штук	3 094	3 116	3 127
Средняя площадь арендованных помещений, м²	175	199	179
Уровень вакантности, %	7,5	4,8	6,3

*На основе анализа 90 улиц в центре Москвы

ГРАФИК 1:
Динамика среднего уровня вакантности центральных улиц Москвы, %



Источник: Colliers International

Спрос

При ротации арендаторов помещений на центральных торговых улицах существенную часть занимают заведения общественного питания – 45-50% всех открытий на центральных торговых улицах. В III квартале 2019 г. активная экспансия заведений общепита представляла форматы ресторанов и кафе – на них суммарно пришлось 50% от общего числа открытий в ЦАО. Также весьма популярным форматом были бары, которые составили 20% от общего числа новых заведений.

Коммерческие условия

В III квартале 2019 г. снижение ставок аренды на основных торговых коридорах было связано с общим повышением вакантности в центре Москвы – в среднем ставки упали на 8–16%, кроме Пятницкой – верхняя граница диапазона арендной ставки выросла на 17 тыс. рублей, вследствие выхода дорогостоящего помещения, ранее не представленного на рынке.



Краткий обзор рынка street retail в спальных районах Москвы⁷

В момент зарождения и активного становления сегмента стрит-ритейла, он тяготеет к центральным районам, туристическим зонам, наиболее популярным пешеходным маршрутам, то есть к местам с максимально хорошей транспортной доступностью, что свойственно «сердцу» города.

Вместе с тем в последние годы тренд в выборе районов для размещения объектов уличной торговли начал меняться. Ввиду комплексной застройки окраин и создания целых микрорайонов возникла потребность в обеспечении их жильцов необходимой инфраструктурой. Стрит-ритейл начал проникать в спальные зоны.

От элитного его отличает не только территориальный признак, но и сама концепция. Она более демократичная, с ориентацией на услуги/товары повседневного использования.

Рентабельность здесь, как правило, выше в сравнении с объектами, расположенными в историческом центре.

К преимуществам объектов уличной торговли, расположенных в спальных районах, можно отнести:

- ✓ более лояльные арендные ставки;
- ✓ широкий выбор помещений, в том числе на стадии строительства;

⁷ <https://sobesednik.ru/nedvizhimost/20161130-spros-na-malye-formaty-strit-riteyl-v-spalnyh-rayonah>

- ✓ большинство торговых объектов в местах новой застройки открываются одновременно, что увеличивает шансы на здоровую конкуренцию, так как у потребителей товаров/услуг еще нет приверженности к какому-то из объектов, которую необходимо «перебить».

За последние два года в стрит-ритейле наиболее выражено увеличивается доля кафе/ресторанов и небольших продуктовых магазинов. В первом случае рост связан с многообразием авторских концепций (шашлычные, хинкальные, кафе здорового питания, пабы), во втором — спросом на магазины формата «у дома». По прогнозам экспертов, в ближайшие годы сохранится интерес к стрит-ритейлу, ожидается развитие в сферах общепита, fashion-сегмента.

Ежегодно объем предложений в ЦАО Москвы растет в среднем на 5%, что обусловлено благоустройством пешеходных улиц, реконструкцией фасадов зданий, набережных. По мнению экспертов ЕЗ Group, к 2020 году предложение объектов стрит-ритейла (в Москве) вырастет за счет развития районов на 20-25%.

Цены предложений на покупку встроенных помещений в спальнях районах города варьируется в широком диапазоне от 60 000 до 300 000 руб./кв. м, в зависимости от расположения относительно основных пешеходных и транспортных потоков, близости к метро, масштаба помещения, этажа расположения (подвал/цоколь/1 этаж/2 этаж), наличия отдельного входа и прочих ценообразующих факторов⁸.

Ставки аренды начинаются от 9 000-15 000 руб./кв.м/год и могут достигать до 40 000-45 000 руб./кв.м/год на помещения, расположенные непосредственно у метро, характеризующиеся высоким уровнем пешеходных потоков⁹.

Краткий обзор рынка Московского региона за пределами МКАД по итогам III квартала 2019 года.¹⁰

В данном разделе приведена информация по ценовым диапазонам рынка продажи и аренды за МКАД (в пределах 10 км от МКАД) по итогам III квартала 2019 года.

Недвижимость торгового назначения (рынок продажи):

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	52 200	153 800	99 600	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	31 100	241 200	100 000	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	32 500	257 700	121 000	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	38 000	286 100	118 700	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	48 800	284 500	131 300	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	47 800	274 800	109 000	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	43 800	249 800	123 800	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	40 000	272 700	127 200	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	41 800	252 600	116 300	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Помещения свободного назначения (рынок продажи):

⁸ Источник: исследования ООО «Оценка и Консалтинг»

⁹ Источник: исследования ООО «Оценка и Консалтинг»

¹⁰ <http://pfagroup.ru/>

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	42 000	133 300	81 200	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	37 100	182 200	94 000	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	31 900	165 900	82 400	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	42 100	200 000	106 100	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	52 000	160 700	99 800	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	54 700	186 700	100 600	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	40 000	190 600	112 700	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	42 000	198 600	100 700	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	42 700	177 300	97 200	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Недвижимость офисного назначения (рынок продажи):

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	57 800	96 600	70 400	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	39 100	130 000	90 000	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	42 500	125 000	78 800	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	30 300	135 700	83 400	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	42 300	125 000	92 000	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	62 200	150 000	104 100	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	57 700	115 400	84 300	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	35 000	122 400	87 200	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	45 900	125 000	86 300	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Недвижимость торгового назначения (рынок аренды):

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	6 000	44 400	17 700	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	5 700	60 000	17 800	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	4 200	60 000	19 900	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	7 000	60 000	18 900	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	6 000	59 200	20 300	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	6 000	54 000	21 100	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	6 000	60 000	22 000	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	6 000	60 000	22 600	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	5 900	57 200	20 000	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Помещения свободного назначения (рынок аренды):

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	6 000	19 200	12 000	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	5 700	24 000	13 600	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	4 800	24 000	12 300	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	6 000	30 900	13 400	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	6 000	31 800	13 200	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	5 400	32 200	14 400	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	5 400	30 000	14 500	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	6 000	26 300	14 000	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	5 700	27 300	13 400	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Недвижимость офисного назначения (рынок аренды):**Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)**

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	6 500	14 400	11 200	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	5 600	13 500	10 300	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	4 200	15 000	10 100	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	4 800	14 400	9 700	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	6 000	17 000	11 300	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	6 000	21 600	14 000	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	5 000	20 000	12 300	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	4 800	18 000	12 100	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	5 400	16 700	11 400	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

9.4.1. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы на ноябрь 2019 г.¹¹

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ



Константин Лосиков
Директор департамента
офисной недвижимости Knight Frank

«Офисный рынок Москвы входит в новый девелоперский цикл – продолживший последние несколько лет отмену ввода новых офисов в портфель девелоперов офисной недвижимости объемом проектов, чья реализация была приостановлена ввиду замедляющегося роста спроса на новый класс офисов. Рост ставок аренды в совокупности с низким показателем вакантности в отдельных районах создали потенциал для успешного запуска новых офисных проектов, объем которых уже существенно увеличился. В следующем году ожидается оживление спроса на ввод офисов на традиционном высоком уровне».

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели. Динамика*

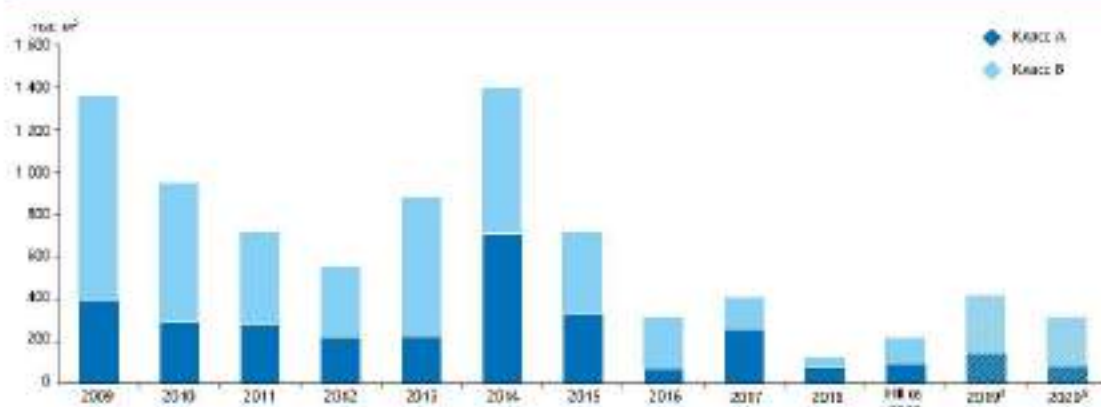
		III квартал 2019	III квартал 2018
Общий объем предложения самостроенных площадей, тыс. м²		16 611	16 361
в том числе:	Класс А	4 369	4 244
	Класс В	12 242	12 117
Введено в эксплуатацию, тыс. м²		220	95
в том числе:	Класс А	94	47
	Класс В	126	48
Объем чистой поглощения, тыс. м²		491	396
Доля свободных площадей, %	Класс А	10,6	13,5
	Класс В	7,6	9,9
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м²/год**		25 594	25 104
	Класс А	16 469	14 264
	Класс В	16 469	14 264
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м²/год		6 800	6 800
	Класс А	4 580	4 580
	Класс В	4 580	4 580

* Изменение по сравнению с показателем III квартала 2018 г.

** Без учета операционных расходов НДС (20%).

Источник: Knight Frank Research, 2019

Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



Источник: Knight Frank Research, 2019

¹¹<https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-iii-kvartal-2019-goda-6755.pdf>

Предложение

По результатам III кв. 2019 года совокупный объем предложения офиса на московском рынке составил 16,5 млн м², где 26% общего объема представлено площадями класса А, 74% приходится на офисы класса В.

Объем ввода офисов оказался существенно выше не только результатов I-III кварталов прошлого года, но и всего объема введенных в 2018 году офисов. Так, в III квартале текущего года на рынок вышло 220 тыс. м² офисов, что на 75% выше общего результата 2018 года. При этом на III квартал пришлось наибольшая доля этого объема – 107 тыс. м². Крупнейшим объектом класса А стал бизнес-центр «Академик» на проспекте Вернадского (24,6 тыс. м² офисов), а в классе В – «Верейская Палата IV» совокупной офисной площадью 40 тыс. м². Также среди крупных объектов стоит отметить «Новый Болот» на Садовнической улице и «ОКО» Фаза II в ММДЛ «Москва-Сити».

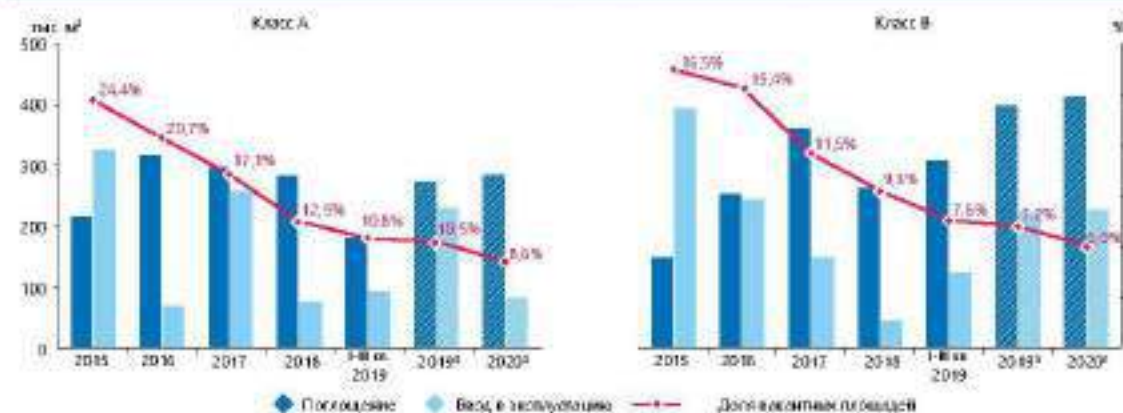
Рост объемов ввода офисов слабо повлиял на повышение доли вакантных площадей. Во-первых, практически все из введенных в III квартале объектов вышли на рынок частично заполненными. Во-вторых, растущий объем поглощения офисов компенсировал вывод новых площадей на рынок. Совокупность этих факторов позволила показателю вакантности продолжать снижаться в обоих сегментах офисного рынка. Так, доля свободных площадей в классе А составила по результатам III квартала 10,8%, или 473 тыс. м², снизившись с начала года на 1,6 п. п. В классе В наблюдалась

Карта объектов, введенных в эксплуатацию в I-III квартале 2019 г.* и планируемых к вводу в эксплуатацию в 2019-2020 гг.



* Офисные объекты, полученные Акт ввода в эксплуатацию в I-III квартале 2019 г.
Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Маркета 2013 г.
Источник: Knight Frank Research, 2019

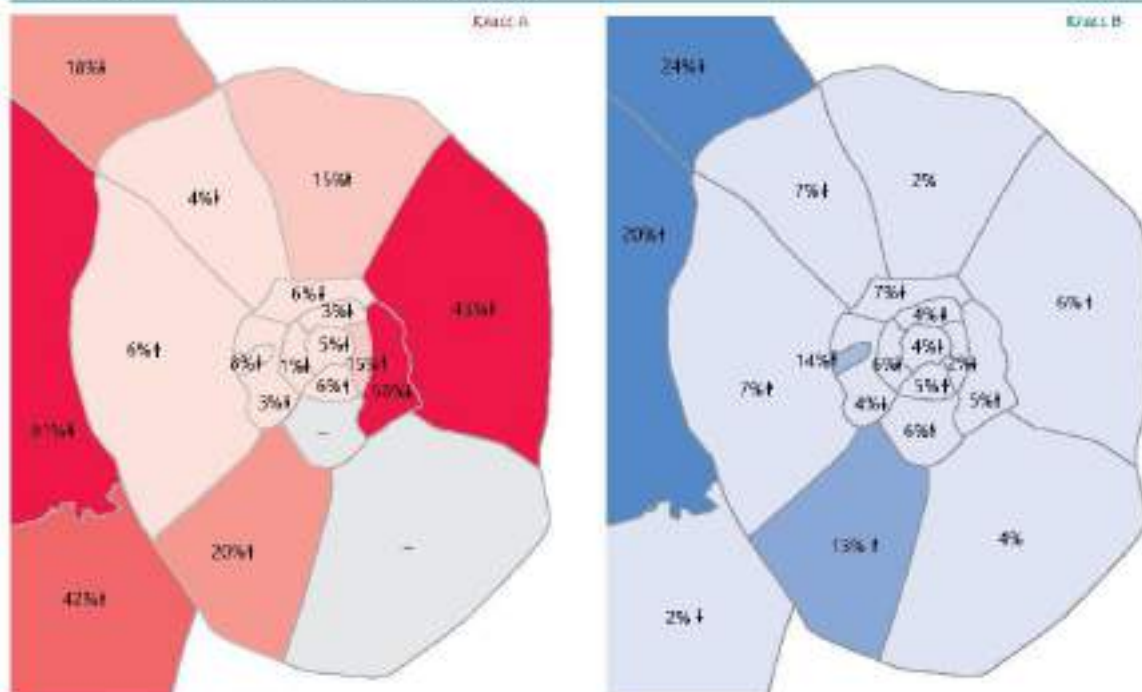
Динамика показателей объемов ввода в эксплуатацию, чистого поглощения и уровня вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2019

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



фактически аналогичное снижение на – 1,7 п. п., а показатель достиг уровня 7,6%, или 928 тыс. м². Учитывая высокий объем офисов, планируемых к вводу до конца года, ожидается сдержанное снижение показателей вакантности в обоих классах, которые тем не менее по итогам года будут схожи с текущими уровнями.

Дефицит офиса в центре города продолжает усугубляться, это влияет на формирование очагов спроса в нецентральных локациях города. Например, внутри Бульварного кольца вакантность офисов в классе А снизилась с 13,0% в начале года до 4,9% в III квартале 2019 года. Схожая динамика демонстрирует показатель в классе В: снижение составило 4,9 п. п. – до 3,0%. В зоне Бульварного кольца – Садового кольца наблюдается аналогичная ситуация, и, хотя снижение там оказалось меньшим, показатель вакантности в обоих классах находится существенно ниже уровня среднерыночных значений. В классе А в этой локации показатель снизился на 1,0 п. п. с начала года и составил 5,6%; в классе В снижение составило 0,8 п. п. – до уровня 4,1%.

Снижающаяся доступность офисов в наиболее популярных бизнес-районах



ускоряет смещение спроса в зону СК-ТТК. Показатель вакантности в классе А за квартал снизился здесь существенно – на 3,8 п. п. (до 5,4%). Несмотря на ожидаемое увеличение объемов ввода офисов, существенного превышения вакантности это не вызовет. Ввод нового предложения слишком долго находился в состоянии стагнации, девелоперы ждали увеличения объемов поглощения, сохраняя свои проекты на высокой стадии готовности. Это разрыв оказался настолько продолжительным, что в отдельных локациях города сформировался дефицит качественных офисных площадей, поэтому, когда в этих зонах будут появляться новые проекты, они с большой долей вероятности еще до ввода и эксплуатации будут реализованы офисным пользователями. Такая тенденция говорит о постепенном восстановлении рынка предварительной аренды и покупки, так как крупные пользователи офисов уже сейчас смотрят на проекты, завершение строительства которых запланировано на сроки не ранее, чем через 2–2,5 года.

Спрос

Объем чистого поглощения офисов в I–III кварталах 2019 года превысил показатель аналогичного периода прошлого года на 24% и составил 491 тыс. м². При этом такое существенное увеличение произошло в основном за счет роста показателя в классе В при практически неизменном уровне в классе А.

В общем объеме транзакций сделки по аренде и покупке офисных помещений составили по итогам трех кварталов 2019 года 79% против 72% годом ранее. В соответствии с рыночными тенденциями продолжается поступательная децентрализация спроса на офисы: если в I–II кварталах 2018 года на зону внутри Бульварного кольца пришлось 11% сделок по аренде и покупке и 4% сделок по продлению и перезаключению договоров, то по результатам первых трех кварталов 2019 года показатели составили 3% и 2% соответственно. Схожая ситуация наблюдается в зоне БК – СК, где доля сделок по новой аренде и покупке составила в 2019 году 16% против 23% годом ранее. В свою очередь, заметный рост произошед в зоне СК – ТТК и ТТК – МКАД, доля сделок по новой аренде и покупке здесь выросла на 2 п. п. и 16 п. п. соответственно, по продлению и перезаключению – на 19 п. п. и 4 п. п. соответственно. При этом стоит отметить, что для многих пользователей офисной недвижимости расположение за пределами МКАД до сих пор

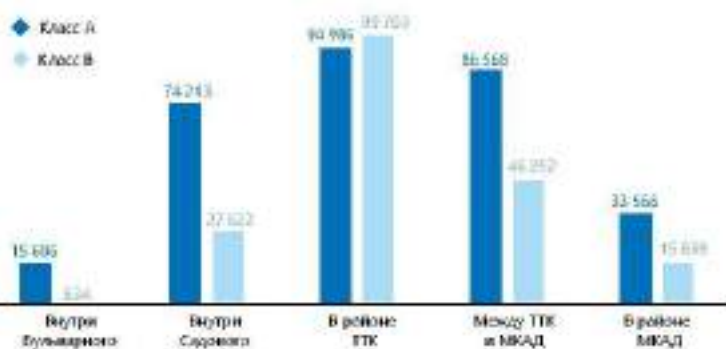
Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



* Телекоммуны/Media/Технологии
** Товары повседневного спроса

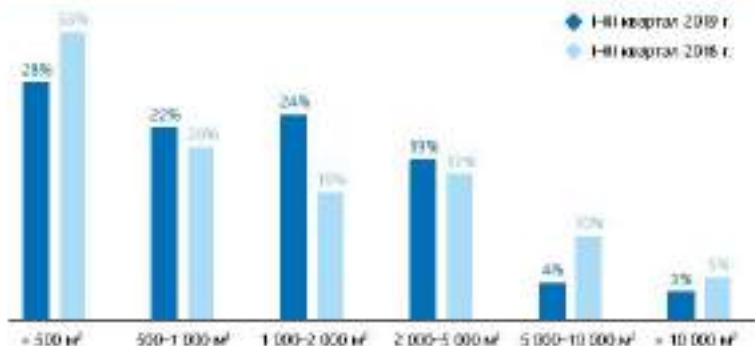
Источник: Knight Frank Research, 2019

Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания



Источник: Knight Frank Research, 2019

Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока



Источник: Knight Frank Research, 2019

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

является не самым подходящим вариантом размещения — доля сделок здесь оказалась ниже, чем в 2018 году, в сегменте новой аренды и покупки показатель составил 6% против 10%, в сегменте продлений и пересмотров — 7% против 21% годом ранее. В будущем году ожидается закрепление территорий от Садового кольца до МКАД как наиболее популярных среди офисных пользователей.

Банки, финансовые и инвестиционные компании продолжают удерживать лидерство в структуре спроса, их доля по итогам I-III кварталов 2019 года составила 29%. В III кв. 2019 года была заключена еще одна крупная сделка с компанией этого сегмента, которая привнесла существенный вклад в это лидерство — покупка «Райффайзенбанка» будущего офисного здания на территории комплекса «Нагатино I-Land», которое будет построено специально под банк. Второе место заняли компании сектора TMT — 20% общего объема сделок. Третье место занимают производственные компании, чья доля в структуре спроса на офисы составила 16%.

По результатам I-III кварталов 2019 года наибольший объем сделок пришелся на стабильно лидирующий сегмент офисных блоков размером до 500 м², чья доля составила 28% (против 33% годом ранее). Доля сделок в сегментах от 500 до 1 000 м² составила 22%, в сегменте 2 000–5 000 м² — 19%, в обоих случаях увеличение по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составило 2 п. п. Наибольшее увеличение наблюдалось в сегменте размером от 1 000 до 2 000 кв. м — 24% против 15% годом ранее.



МОК на Амнической шоссе

Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в III квартале 2019 г.

Компания	Объем сделки, м²	Тип сделки	Класс	Офисное здание
Райффайзенбанк	34 000	Покупка	A	Нагатино I-Land
Видеоксер	15 836	Аренда	A	Лотте Плаза
WeWork	8 466	Аренда	A	МФК «Империал Плаза»
Huawei Technologies	7 789	Аренда	A	Смоленский Пассаж II
MTC	4 565	Аренда	B	Новорязанская ул. 6
Главное бюро medico-социальной экспертизы	3 672	Аренда	B	Прохорова ул. 36
BTB	1 352	Аренда	A	White Stone
AMADA	1 098	Аренда	B	Волоколамское ш. 79, стр. 1

Сделки с участием Knight Frank

Источник: Knight Frank Research, 2019

Коммерческие условия

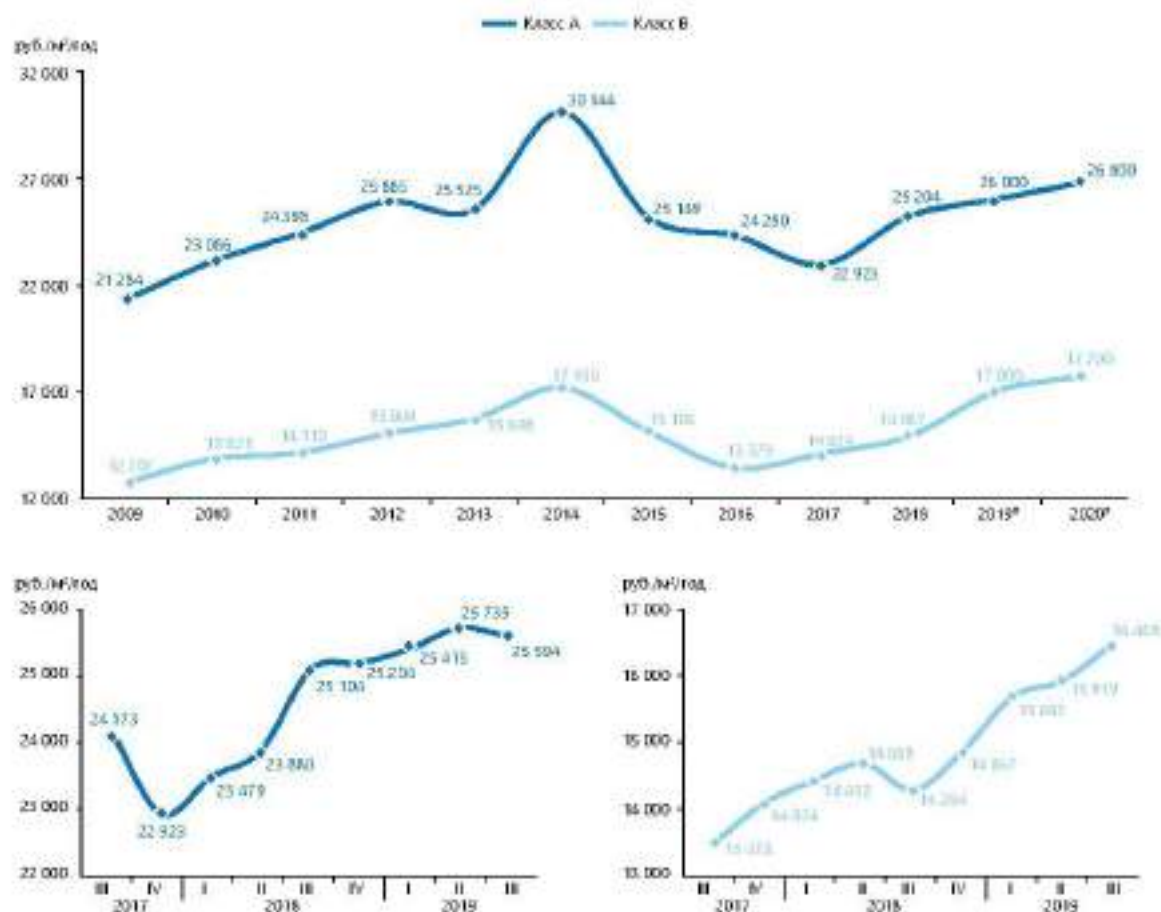
По результатам III квартала 2019 года средняя запрашиваемая ставка аренды в классе А составила 25 594 руб./м²/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС), таким образом, с начала текущего года рост составил 1,5%. В классе В наблюдается более стремительное увеличение ставки аренды. Так, запрашиваемая ставка аренды в классе В составила 16 469 руб./м²/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС), то есть рост составил 10,8%. Столь бурный рост, продолжающийся уже третий год подряд,

при существенном пополнении объемов новых офисов претерпит замедление в 2020 году, тем не менее ожидается сохранение положительной динамики.

Среди деловых районов города существенная динамика ставок аренды наблюдалась в локациях, в которых растущий спрос на офисы стимулирует собственников быть менее гибкими в переговорах и повышать ставки аренды в своих проектах. Так, запрашиваемая ставка аренды в зоне СК – ТК выросла в классе А с 28 177 руб./м²/год в начале года

до 36 352 руб./м²/год по итогам III квартала (без учета эксплуатационных расходов и НДС). Аналогичное повышение наблюдалось и в офисах класса В в этой локации: запрашиваемая ставка аренды выросла в этой зоне с 16 494 руб./м²/год до 20 038 руб./м²/год за три квартала 2019 года (без учета эксплуатационных расходов и НДС). При этом такое существенное повышение вызвано, скорее, ускоренным смещением вектора спроса в нецентральные локацию, по мере установления баланса на офисных рынках

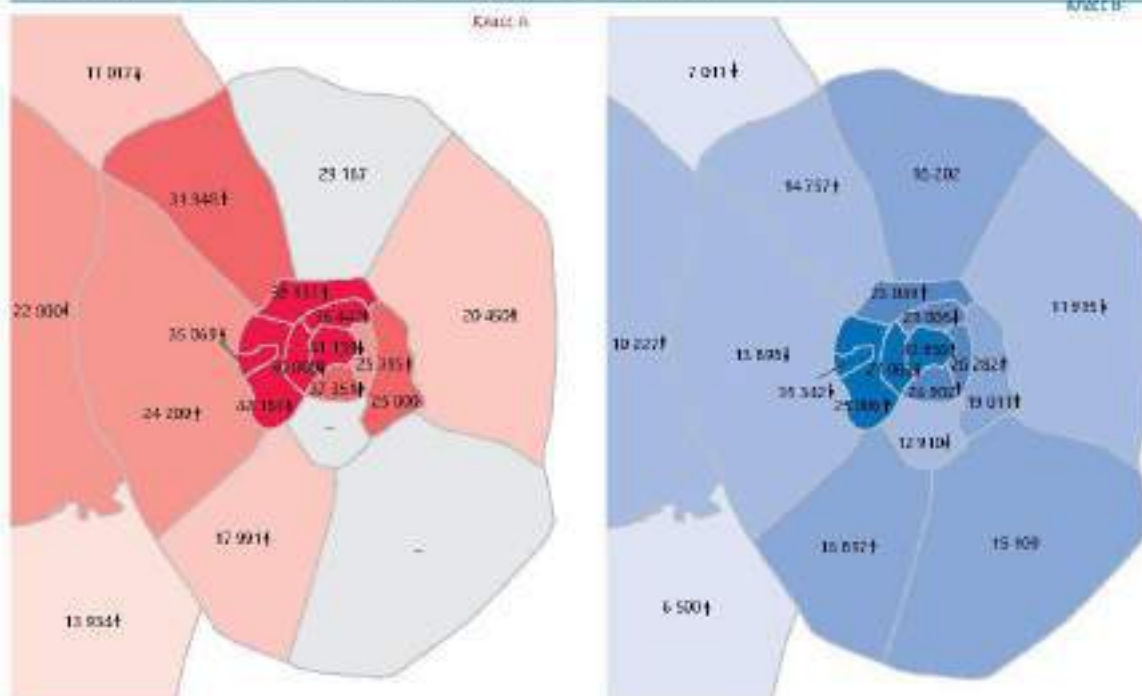
Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях



Источник: Knight Frank Research, 2019.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Деловые районы Москвы. Среднемесячная ставка аренды, руб./м²/год



Источник: Knight Frank Research, 2019.

этих зон рост станет менее стремительным, так как он уже существенно превышает динамику прошлых лет.

Существующие практики рынка остаются без изменений. Средний срок договора по аренде офисов по-прежнему находится в диапазоне 5–7 лет с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, но остается поводом для переговоров, поскольку арендаторы и собственники бизнес-центров понимают, что за 5 лет ставки аренды и ставка инфляции могут вырасти.

Размер арендуемого офисного блока является основным фактором ограничения достижимой ставки аренды от запрашиваемой, девелоперы зачастую предпочитают сдавать здание нескольким крупным арендаторам вместо моноарендатора или дробления площадей на мелкие блоки. Для них это создает стабильный арендный доход, который менее зависим от ротации с одной сто-

роны, и не столь сложен в администрировании с другой.

Офисы арендуются в основном в состоянии «как есть», а компенсация отделочных работ со стороны собственника зачастую минимальна или отсутствует вовсе.

Прогноз

В 2020 году совокупный объем ввода офисов запланирован на уровне 312 тыс. м². При этом данный объем может вырасти по итогам текущего года. Тенденция к переносу сроков ввода сохраняется, часть объектов, заявленных к вводу до конца текущего года, может быть перенесена на 2020 год.

Относительно небольшой объем заявленных к запуску площадей в следующем году не компенсирует высокие объемы поглощения офисов — ожидается дальнейшее снижение доли вакантных офисов. Так, по итогам 2020 года в классе А показатель вакантности ожидается на

уровне 6,6%, в классе В доля вакантных офисов достигнет отметки в 6,0%. В следующем году мы будем наблюдать дальнейшую децентрализацию спроса на офисы. При этом ожидается заслоение на рынке сделок по предварительной аренде и продаже офисных зданий, так как для крупных пользователей офисов ситуация ограниченности предложения сохранится.

Несмотря на стремительный рост ставок в текущем периоде, в основном в классе В, в следующем году ожидается замедление роста. Большинство собственников уже провели ревизию эксплуатируемых ставок аренды офисов, продолжение столь быстрого роста запрашиваемых ставок аренды вызовет отток потенциальных арендаторов из отдельных локаций. На конец следующего года ставка аренды в классе А ожидается на уровне 26 800 руб./м²/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС), в классе В — 17 700 руб./м²/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС).

9.4.2. Обзор рынка торговой недвижимости Москвы на ноябрь 2019 г.¹²

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ



Евгения Хакбердиева
Директор департамента торговой
недвижимости, Knight Frank

«Мы наблюдаем рынок вост. торговых центров, частые перемены сроков открытия тех проектов, которые давно на рынке и находятся в активной стадии строительства, и зачастую перемены связаны в большей степени с недостаточным заполнением торговых центров арендаторами, чем с низкой стартовой готовностью объектов. При этом в региональных городах с низкой обеспеченностью качественной торговой недвижимостью, спрос значительно выше. Данный тренд свидетельствует о приближении рынка Москвы и городов-миллиоников к насыщению и смещению фокуса на региональные рынки».

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели*

Общие предложения действующих объектов (площадь общая/арендопригодная, млн м²)	12,7/6,49
Планируется к вводу и эксплуатации в 2019 г. (площадь общая/арендопригодная, тыс. м²)	~646,4/~293,7
Доля вакантных площадей, %	6,6 (увеличение на 0,5 п.п. ^{***})

Условия аренды в торговых центрах Москвы

торговая галерея, руб./м²/год	0–120 000
лосерные арендаторы, руб./м²/год	3 000–20 000

Операционные расходы

торговая галерея, руб./м²/год	6 000–10 000
лосерные арендаторы, руб./м²/год	1 500–3 000

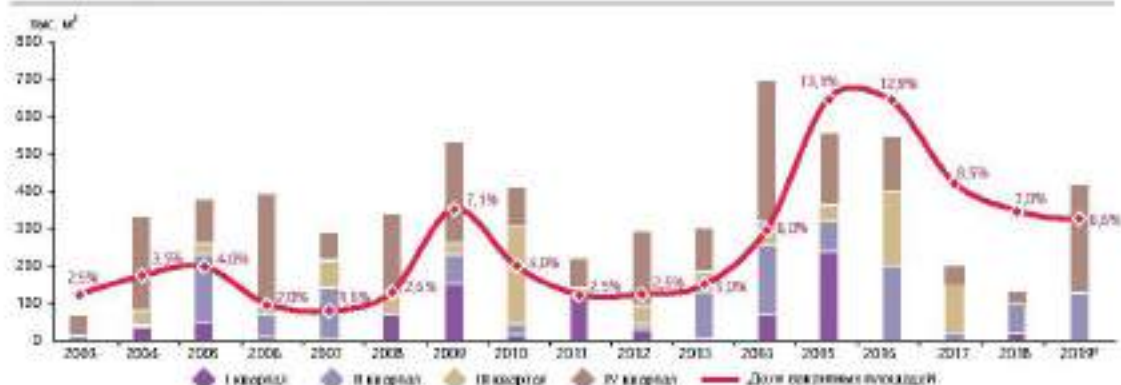
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м²/1 000 жителей	513,5
---	-------

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр — это или группа арендаторов с согласованным общим объемом более 5 000 м², объединенных общей концепцией и единым управлением.

** Изменение по сравнению с показателями IV кв 2018 г.

Источник: Knight Frank Research, 2019

Динамика открытия новых торговых центров и доли вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2019

¹² <https://content.knightfrank.com/research/598/documents/ru/rynok-torgovoy-nedvizhimosti-moskva-iii-kvartal-2019-goda-6743.pdf>

Предложение

По итогам II квартала 2019 года общее предложение торговых площадей по сравнению с I полугодием 2019 года увеличилось на 20 тыс. м²: была введена в эксплуатацию вторая очередь торгового центра «Южный» (IGA 20 тыс. м²). Также были открыты два небольших районных ТЦ: «Багратионовский» и «Мол Ветса» с арендопригодной площадью до 5 тыс. м². Таким образом, предложение действующих объектов по итогам III квартала составляет 6,48 млн. м², арендопригодной площади (GBA – 12,7 млн. м²).

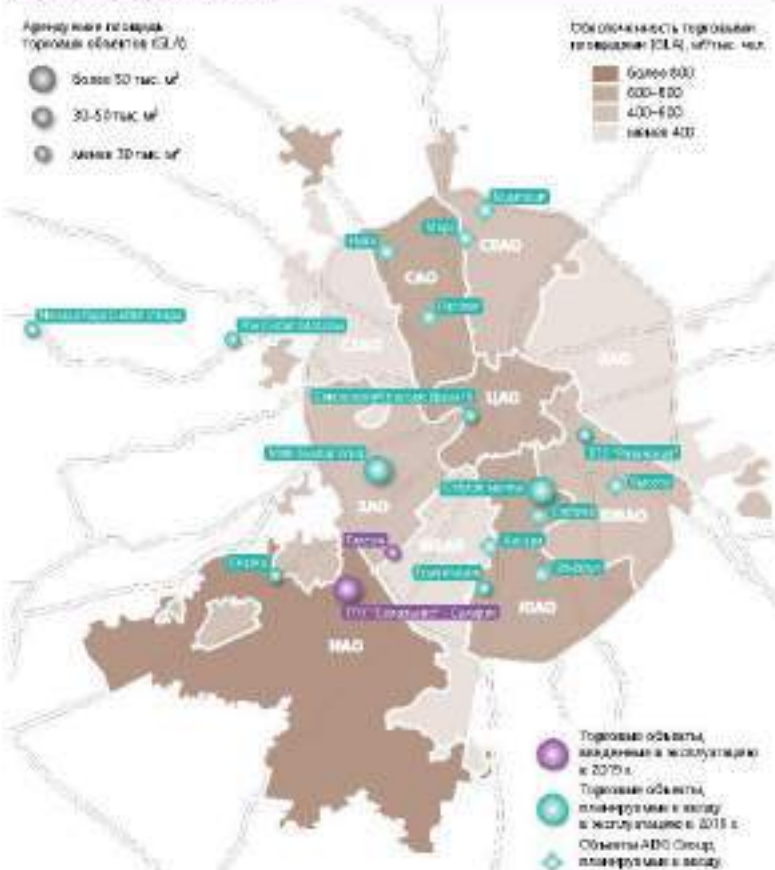
Всего за 2019 год было введено 149 тыс. м², что на треть больше, чем за соответствующий период 2018 года, когда было введено всего 97,5 тыс. м² арендопригодных площадей. Стоит отметить, что 70% нового предложения 2019 года обеспечило открытие одного торгового центра суперрегионального формата – ТРЦ «Саларис» (IGA 105 тыс. кв.м).

Показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями остается на уровне 513,3 м²/1.000 жителей, не изменился по сравнению со 2-м кварталом 2019 года, относительно сопоставимого периода прошлого года рост составил 2,4%. По данному показателю Москва находится на пятом месте среди российских городов-миллионников после Екатеринбурга, Самары, Нижнего Новгорода и Санкт-Петербурга.

Спрос

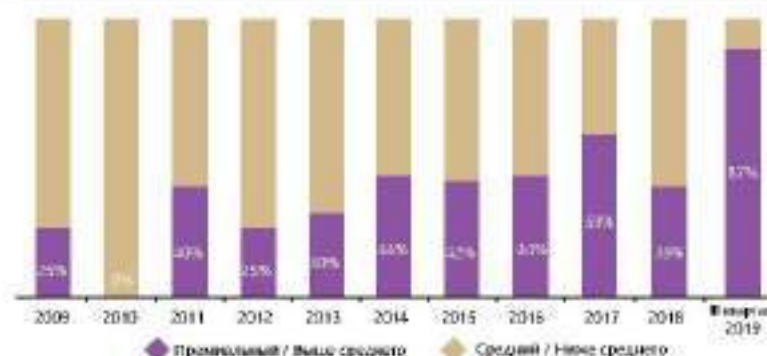
Уровень вакансий в московских торговых центрах по итогам III квартала составил 6,6%, что на 0,5 п. п. ниже показателей 2018 года и I квартала 2019 года. Снижение вакансий обосновано как отсутствием нового предложения в III квартале, так и активным заполнением свободных площадей. За рассматриваемый период значительно снизился уровень вакансий в ТРЦ «Мозаика», который находится в стадии обновления в ТЦ «Бутово-Молл», проводящей активную арендную кампанию, а также в ТРЦ «Саларис», который несмотря на недавнее открытие, уже имеет менее 5% вакантных площадей. Наибольший объем вакансий продолжает оставаться в ТРЦ «Европолис Ростково» (бывший ТРЦ «Золотой Базилик Ростково») – почти 10% от всех вакантных площадей, а также в ТРЦ «Зеленопарк», ТРЦ «МАРИ» и пр. Стоит отметить, что ТРЦ «Европолис Ростково», как и другие московские

Торговые центры, открывшиеся в I–III кварталах 2019 г. и планирующие к открытию до конца 2019 г.



Источник: Knight Frank Research, 2019

Структура брендов, вышедших на российский рынок за последние 10 лет, по ценовому сегменту



Источник: Knight Frank Research, 2019

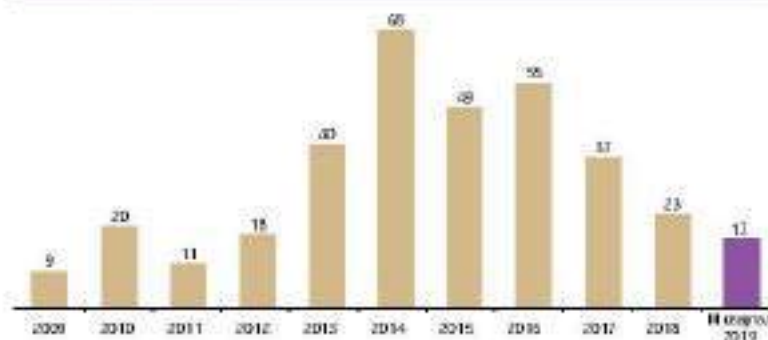
РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

объекты Top Group, сейчас проводит масштабную реконструкцию, закрывая на ремонтные работы целые зоны торгового центра (на текущий момент закрыто почти 20%), что является дополнительным негативным фактором для ритейлеров, но внушает надежду на скорое изменение ситуации.

Продолжается кампания крупнейших девелоперов по реконструкции существующих торговых объектов с целью продления «срока жизни» своих проектов и привлечения новых потребителей: девелопер Spox Group приступил к реконструкции ТРЦ «Vegas, Казанское шоссе»; ООО «Гарант-Инвест» проводит реконструкцию ТРЦ «Первое Мая», приобретенного в декабре 2018 г., ГК «Ташир» до конца года планирует закончить работы по ротации арендаторов в ТРЦ «МОУ» на Дмитровском шоссе, заканчивается первый этап реконструкции московских торговых центров МЕГА, анонсирована реконструкция СК «Олимпийский» компанией «Киевская площадь», в составе обновленного объекта планируется торговая составляющая. Также на осень 2019 запланировано открытие обновленного комплекса «Коньково Пассаж».

Улучшение качественных характеристик торговых центров является ответом девелоперов на изменившиеся запросы со сто-

Динамика выхода международных операторов на российский рынок за последние 10 лет, шт.



Источник: Knight Frank Research, 2019

роны посетителей: современному потребителю неинтересно посещать торговый центр только с целью «купить» — этот процесс теперь можно осуществлять не выходя из дома благодаря онлайн-магазинам и маркетплейсам. Современного покупателя привлекает не только набор магазинов, но и эргономичная составляющая проекта, дополнительные возможности по проведению свободного времени, досуга и саморазвития. По этой причине ключевым акцентом реконструкции является расширение и наполнение различными форматами

зон общественного питания и развлечений, в отдельных объектах проводится масштабная ротация арендаторов, перестраивается tenant mix.

Ритейлеры, со своей стороны, открываются в новом концептуальном дизайне, расширяют ассортимент. Компания Jeyu Merlin открыла два новых формата магазина — с творческой мастерской «Фабрика идей» на территории «Зал» площадью 1 400 м², с фокусом на инновации технологий виртуальной реальности, сервис,

Международные операторы, вышедшие на российский рынок в 1 полугодии 2019 г.

	Бренд	Страна происхождения	Профиль	Ценовой сегмент
1	DKNY Sport	США	Одежда / Обувь / Белье	Выше среднего
2	A Bathing Ape (Bape)	Япония	Одежда / Обувь / Белье	Выше среднего
3	Rains	Дания	Одежда / Обувь / Белье	Выше среднего
4	Giorgio Armani	Италия	Одежда / Обувь / Белье	Премиальный
5	Cult Gaia	США	Одежда / Обувь / Белье	Премиальный
6	Hackett	Англия	Одежда / Обувь / Белье	Премиальный
7	EAT	Италия	Одежда / Обувь / Белье	Премиальный
8	Sandro Homme	Франция	Одежда / Обувь / Белье	Премиум и люкс
9	Sanders Grill by KFC	США	Общественное питание	Ниже среднего
10	Richard Mille	Швейцария	Часы	Премиальный
11	Giovanni Raspini	Италия	Ювелирные украшения	Премиальный
12	Vittorio Yellow Label	США	Одежда / Обувь / Белье	Выше среднего
13	Off-White	Италия	Одежда / Обувь / Белье	Премиальный
14	Birkenstock	Германия	Одежда / Обувь / Белье	Выше среднего
15	Bonak	Франция	Одежда / Обувь / Белье	Выше среднего
16	Gaga Milano	Италия	Часы	Премиальный
17	Carter's	США	Товары для детей	Ниже среднего

Источник: Knight Frank Research, 2019

эксперименты. Второй формат – «городской супермаркет» в ТРЦ Columbus площадью 1 200 м². Компания IKEA открыла первый магазин в черте города – Profilik площадью 7,7 тыс. м², который разместился в ТРЦ «Авиапарк». Тренд на сокращение площадей гипермаркетов приобретает новые воплощения: на территории гипермаркетов «Карусели» заработают зоны мебели и товаров для дома Hoff в формате shop-in-shop, первый кросс-форматный объект заработает на Новой Риге.

В III квартале 2019 года на российский рынок вышло всего три международных оператора. Среди них американский бренд товаров для детей «Carter's», открывший свой первый магазин в ТРЦ «МЕГА Телный Стан», итальянский бренд премиальных часов «Gagà Milano» (ТРЦ «Гимназия») и итальянский бренд обуви «Tolpak», выбравший для своего первого магазина ТРЦ «Авиапарк».

Относительно категорий брендов, вышедших на российский рынок в 2019 году, лидером является сегмент «Одежда/Обувь/Белье» (67%). Стоит отметить, что за последние пять лет этот сегмент всегда лидировал среди новых открытий, но в 2015–2018 гг. его доля не превышала 50%.

В отношении ценового позиционирования отмечено, что по итогам III квартала 2019 года преобладающая доля брендов (88%) относится к сегменту «высокая средняя/премиальная». За последние 10 лет показатель превысил 50% лишь в 2017 году (59%), в остальные годы преобладали ритейлеры средней ценовой категории. Данный дивиденд (2017 г. – 59%, 2018 г. – 39%, 2019 г. – 88%) на фоне сокращения общего числа брендов (с 26 до 17 за два года) свидетельствует о том, что российский рынок в экстенсивной попытке не рассматривает бренды среднего сегмента. Ожидается выход брендов «B&OtheStories» (одежда), «WeekDay» (одежда), «Urban Revivo» (одежда), «Minimal» (детская одежда), «Skin&Co Roma» (косметика), «CJ CGV» (кинотеатр), а ближайшее время планируется открытие в ТРЦ «Саларис» тематического парка DreamPlay в ТРЦ «Авиапарк», а также F&B-сети «Hana Group», «Holland&Balletti», «Мадуя», недавно объявил о желании выйти в Россию малайзийский бренд детской одежды «Poleu Group».

В свою очередь, о закрытии заявлено 5 ритейлеров, среди них Next, Superdry, Under Armour, Yoma Sabo.

Коммерческие условия

В течение III квартала 2019 года уровень арендных ставок на торговые помещения в ТЦ не претерпел значительных колебаний и в целом остался в прежнем ценовом диапазоне. Максимальные базовые ставки аренды приходится на помещения в зоне фуд-корта и для «островной» торговли в действующих проектах с высоким трафиком и могут достигать 150 тыс. руб./м²/год. Минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 м² для якорных арендаторов.

Прогноз

Несмотря на анонсированные девелоперами планы по открытию до конца 2019 года 16 объектов суммарной арендопригодной площадью 294 тысячи кв.м. (данные в таблице), арендные кампании поворота ситуацию 2016–2018 гг. требуют бо́льших временных затрат, что сказывается на реальных сроках ввода в эксплуатацию. Учитывая данный фактор, с высокой долей вероятности будут открыты МФК «Kvartal West» (GLA 68 тыс. м²), два торговых центра в составе ТПУ «Садки» (GLA 18 608 м²) и ТПУ «Рязанская» (GLA 14 000 м²), районный ТЦ «Гравитация» (GLA 18 500 м²), второй очередь торго-

Условия аренды в торговых центрах Москвы

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м²/год*	% от товарооборота
Гипермаркет (> 7 000 м²)	4 500–10 000	1,5–4
DIY (> 5 000 м²)	3 000–9 000	4–6
Супермаркет (1 000–2 000 м²)	12 000–23 000	4–6
Супермаркет (450–900 м²)	18 000–35 000	6–8
Товары для дома (<1 500 м²)	6 000–10 000	10–12
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м²)	8 000–20 000	2,5–5
Спортивные товары (1 200–1 800 м²)	6 000–12 000	6–8
Детские товары (1 200–2 000 м²)	6 000–16 000	7–9
Операторы торговой галереи		
Якорь > 1 000 м²	0–12 000	4–12
Мини-якорь 700–1 000 м²	0–14 000	6–12
Мини-якорь 500–700 м²	0–16 000	6–12
300–500 м²	0–25 000	5–12
150–300 м²	8 000–18 000	6–14
100–150 м²	16 000–36 000	10–14
50–100 м²	25 000–40 000	12–14
0–50 м²	45 000–120 000	12–14
Досуговые концепции		
Развлекательные центры (2 000–4 000 м²)	4 000–8 000	10–14
Кинотеатры (2 300–5 000 м²)	0–6 000	8–12
Общественное питание		
Food-court	45 000–150 000	12–15
Кафе	15 000–80 000	12–15
Рестораны	0–25 000	10–15

* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров. Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов.

Источник: Knight Frank Research, 2019

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

вого центра «Смоленский пассаж» (GLA 13 000 м² и объект редевелопмента кинотеатров) девелоперской компании ADG Group «Ангара». Также на осень 2019 запланировано открытие обновленного комплекса «Коньково Пассаж».

Часть открытий торговых центров запланирована в 2019 году, вероятно, будет перенесена на 2020 год. К ним могут относиться объекты ADG Group, может перенестись открытие ТРЦ «Острова Менты» в связи с объемами и сложностью строительства комплекса. Таким образом, реальный объем нового предложения в IV квартале может составить 136,9 тыс. м², что по итогам 2019 года даст суммарный объем 287,9 тыс. м², что, тем не менее, в два раза больше показателя ввода за 2018 год.

С начала 2014 года отмечается активность девелопмента торговых центров малых форматов: ежеквартально в Москве открываются по 2–4 новых торговых центра площадью 3–20 тыс. м² (GLA). Популярность формата обусловлена тем, что потребители в условиях экономии временного ресурса все чаще отдадут предпочтение торговым объектам в локациях проживания, что прямым образом влияет на экономическую привлекательность формата – более быстрой окупаемости проекта небольшого ТЦ, чем крупных торговых объектов. Концепция небольшого торгового центра, сформированная на удовлетворение потребностей аудитории пешеходной доступности, способна предложить многопрофильную комфортную среду для проведения досуга, шопинга и развлечений. В сложившихся рыночных условиях данный формат будет и дальше набирать популярность как у девелоперов, так и у потребителей.

Проекты районных торговых центров представлены объектами торговых центров на ул. Алмако-инструктора. Милл общей площадью 11 000 м² по соседству с действующим ТЦ «Милл» и торговый центр в ЖК «Ленинский, 38» арендопригодной площадью 10 000 м², планируемое открытие в 2021 году.

На 2020 год, помимо торговых центров ADG Group, анонсировано открытие двух объектов: ТЦ «Столица» (GLA – 11,9 тыс. м²) в городе Московский, и одного аутлета Vnukovo Premium Outlet (GLA – 11,9 тыс. м²), примыкающего к существующему аутлету Vnukovo Outlet Village.

Помимо community-центров, новое предложение столицы в ближайшие годы будет сформировано в том числе за счет

Торговые центры, планируемые к открытию до конца 2019 г.

Название ТЦ	Адрес	Общая площадь (GBA), м²	Арендо-пригодная площадь (GLA), м²
Острова Менты	Нарамкская пойма	280 000	70 000
MOX kvartal West	Алашеевское ш., вл. 15	125 000	60 000
Novaya Riga Outlet Village	Новая Рига д. Покровское, ул. Центральная д. 6А	36 000	25 240
Сказка	ш. Боровское/ул. Корней Чуковского	29 000	18 606
Грамотацки	ул. Чертановская	30 000	18 500
The Outlet Moscow	Новая Рига, 5 км от МКАД	27 000	14 500
ТРЦ «Рязанская»	Нижегородская ул.	20 000	14 000
Смоленский пассаж (фаза II)	Смоленская пл., вл. 7–9	14 600	13 000

Объекты сети ADG Group

Название ТЦ	Адрес	Общая площадь (GBA), м²	Арендо-пригодная площадь (GLA), м²
Будапешт	Лескова ул., 14	19 108	9 736
Ангара	Чонгарский бул., 7	12 479	6 785
Рассвет	Зои и Александра Космодемьянских д. 23	9 365	6 460
Марс	Инженерная ул., д. 1	8 070	6 164
Высота	ул. Юных Ленинцев, 52	8 944	6 139
Орбита	Андропова просп., 27	8 066	5 958
Нева	Беломорская улица, 16А	8 664	5 880
Эльбрус	Кавказский бул., д. 17	6 919	4 701

Источник: Knight Frank Research, 2019

