

Согласно ФСО №7 (п. 16), анализ наиболее эффективного использования объекта нежилого фонда проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Сравнительные предпочтения для использования объекта нежилого фонда, могут быть определены следующим образом:

- эксплуатация в качестве офисной недвижимости;
- эксплуатация в качестве торговой недвижимости;
- эксплуатация в качестве помещения свободного назначения
- эксплуатация в качестве помещения производственно-складского назначения.

Согласно ФСО №7, анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта нежилого фонда, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта нежилого фонда, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Наиболее эффективное использование объекта нежилого фонда может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования по следующим критериям.

Правовая обоснованность

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения.

Физическая возможность

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

Объект нежилого фонда представляет собой объект капитального строительства, в связи, с чем не представляется возможным его снос или изменение его объемно-планировочных характеристик. Объект снабжен всеми необходимыми современными коммуникациями, и находится в пригодном состоянии для дальнейшей эксплуатации.

Финансовая оправданность

Текущее использование объекта нежилого фонда должно обеспечивать доход.

Текущая ситуация на рынке недвижимости, позволяет прогнозировать единственный вид коммерческого использования объекта нежилого фонда: передача помещений в аренду.

Максимальная эффективность

Расчет максимальной доходности Объекта нежилого фонда возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Конструктивно-параметрические характеристики объекта нежилого фонда позволяют его использовать в качестве коммерческого нежилого помещения. Результат анализа наиболее эффективного использования объекта нежилого фонда (в том числе с учетом максимизации дохода от его эксплуатации) приведен в таблице ниже.

Таблица 4. Определение факторов наиболее эффективного использования

Вариант использования объекта	Офисное	Торговое	ПСН	Производство, склад
Правовая обоснованность	+	+	+	-
Физическая возможность	+	+	+	-
Финансовая оправданность	+	+	+	-
Максимальная эффективность	-	-	+	-
Вывод о наиболее эффективном использовании			НЭИ	

Вывод: На дату осмотра нежилое помещение не используется. Учитывая конструктивно-параметрические характеристики, местоположение объекта, а также на основании проведенного анализа, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективное использование объекта – под помещения свободного назначения.

9. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

9.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации за январь-ноябрь 2019г.

По оценке Госстата России (<http://www.gks.ru>), Индекс промышленного производства в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,3%, в январе-ноябре 2019 г. - 102,4%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,4%, в январе-ноябре 2019 г. - 103,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,1%, в январе-ноябре 2019 г. - 102,1%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,3%, в январе-ноябре 2019 г. - 104,4%.

Производство текстильных изделий. Индекс производства текстильных изделий в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,4%, в январе-ноябре 2019 г. - 98,6%.

Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,1%, в январе-ноябре 2019 г. - 101,2%.

Производство металлургическое. Индекс производства металлургического в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 92,7%, в январе-ноябре 2019 г. - 100,1%.

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 85,4%, в январе-ноябре 2019 г. - 98,7%.

Производство прочих транспортных средств и оборудования. Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,6%, в январе-ноябре 2019 г. - 86,8%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в ноябре 2019 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 488,8 млрд рублей, в январе-ноябре 2019 г. - 5461,3 млрд рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в ноябре 2019 г. составил 885,9 млрд рублей, или 100,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2019 г. - 7897,4 млрд рублей, или 100,4%.

В январе-ноябре 2019 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 5184,9 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2383,1 млрд, автомобильного - 250,5 млрд, морского - 33,9 млрд, внутреннего водного - 60,4 млрд, воздушного - 6,7 млрд, трубопроводного - 2450,2 млрд тонно-километров.

Оборот розничной торговли в ноябре 2019 г. составил 2924,5 млрд рублей, или 102,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январеноябре 2019 г. - 30057,7 млрд рублей, или 101,6%.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России) (по методологии платежного баланса), в октябре 2019 г. составил (в фактически действовавших ценах) 59,8 млрд долларов США (3846,8 млрд рублей), в том числе экспорт - 36,1 млрд долларов (2323,1 млрд рублей), импорт - 23,7 млрд долларов (1523,7 млрд рублей). Сальдо торгового баланса в октябре 2019 г. сложилось положительное, 12,4 млрд долларов (в октябре 2018 г. - положительное, 19,8 млрд долларов).

В ноябре 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,5%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,1%.

В ноябре 2019 г. в 50 субъектах Российской Федерации (кроме автономных округов, входящих в состав области) потребительские товары и услуги подорожали на 0,3% и более, в наибольшей степени в Республике Северная Осетия - Алания - на 0,9% в связи с ростом цен на продукты питания на 2,3%.

В Москве цены выросли за месяц на 0,3%, в Санкт-Петербурге - на 0,2% (с начала года - прирост цен составил 3,0% и 2,6% соответственно).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в ноябре 2019 г. составил 100,2%, с начала года - 103,0% (в ноябре 2018 г. - 100,4%, с начала года - 103,2%).

В ноябре 2019 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,5% (в ноябре 2018 г. - на 1,0%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце ноября 2019 г. составила 16028,7 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем выросла на 0,2% (с начала года - на 3,0%).

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце ноября 2019 г. составила 22978,5 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем выросла на 0,1% (с начала года - увеличилась на 3,2%), в Санкт-Петербурге - 17425,8 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 0,1% (с начала года - увеличилась на 2,1%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце ноября 2019 г. составила 4031,5 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 0,2% (с начала года - на 1,0%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в ноябре 2019 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 99,2%.

Размер просроченной кредиторской задолженности на конец октября 2019 г. составил, по предварительным данным, 3954,0 млрд рублей.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2019 г. составила 46549 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,7%, в январе-октябре 2019 г. - на 7,3%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 декабря 2019 г. составила 2908 млн рублей и по сравнению с 1 ноября 2019 г. увеличилась на 269,3 млн рублей (10,2%). Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 декабря 2019 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в ноябре 2019 г. составила 76,2 млн человек, или 52% от общей численности населения страны.

В октябре 2019 г. в общей численности занятого населения 31,8 млн человек, или 44,1% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в октябре 2019 г. составило 33,2 млн человек и было больше, чем в октябре 2018 г., на 40 тыс. человек, или на 0,1%

Безработица. В ноябре 2019 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,5 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,6% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

При этом зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,7 млн человек, в том числе 0,5 млн человек получали пособие по безработице.

9.2. Анализ социально-экономического развития г. Москвы на ноябрь 2019г. ²

В 2019 году годовая инфляция в городе Москве прошла пиковое значение в феврале-марте (105,3% к соответствующим периодам 2018 года) и в августе замедлилась до 104,3% по мере исчерпания эффектов от повышения ставки НДС. При этом среднемесячный прирост цен с марта по август 2019 года уже не превышал аналогичный показатель предыдущего года.

² <https://www.mos.ru/depr/documents/view/159205220/>

Оценка численности постоянного населения на 1 октября 2019 года составила 12653,9 тыс. человек и увеличилась за январь-сентябрь 2019 на 38,6 тыс. человек.

Численность рабочей силы в августе-октябре 2019 года по итогам обследования рабочей силы составила 7302,8 тыс. человек, в их числе 7193,8 тыс. человек, или 98,5% экономически активного населения были заняты в экономике и 108,9 тыс. чел. (1,5%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). В течение октября 2019 года признано безработными 6,4 тыс. человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,3 тыс., или на 5%). Численность трудоустроенных безработных в октябре 2019 года уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,5 тыс. и составила 3,9 тыс. человек.

Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в октябре 2019 года составил 91,8 % к октябрю 2018 года.

Индекс промышленного производства октябрь 2019г. к сентябрю 2019г. 103,9%.

Индекс потребительских цен в октябре 2019 года составил – 100,1%. На продукты питания индекс составил – 99,9%, на непродовольственные товары – 100,3%, на услуги – 99,9%. Индекс потребительских цен: октябрь 2019 г. к декабрю 2018 г. – 102,7% (Справочно: октябрь 2018г. к декабрю 2017 г. – 103,0%).

Сезонное снижение цен на продовольственные товары в августе (-0,78% к предыдущему месяцу) оказалось выше соответствующего прошлогоднего снижения цен (-0,48%). В сегменте непродовольственных товаров и услуг прирост цен в августе оказался ниже прошлогодних значений – 0,12% и 0,05% к предыдущему месяцу (0,17% и 0,12% в августе 2018 года соответственно).

В целом за 8 месяцев 2019 года прирост потребительских цен в городе Москве составил 102,74% (к декабрю 2018 года, 102,65% - за аналогичный период 2018 года).

В 2019 году предпринимательская активность остается на высоком уровне. Количество вновь зарегистрированных индивидуальных предпринимателей с начала 2019 года составило 50,2 тысяч ИП. Общее число действующих индивидуальных предпринимателей за 8 месяцев 2019 года увеличилось на 8,2% относительно конца 2018 года – до 346,2 тыс. индивидуальных предпринимателей.

С начала 2019 года в городе Москве сохраняется высокая инвестиционная активность на фоне практически стагнации инвестиций в российской экономике. В первом полугодии 2019 года инвестиции в основной капитал в городе Москве выросли на 19,5% к соответствующему периоду 2018 года (в сопоставимых ценах, по полному кругу организаций) и составили 955,9 млрд рублей, что составляет 14,3% от общероссийского объема инвестиций.

Прогноз на 2020 год ³

Устойчивый характер роста городской экономики в 2020-2022 годах (в среднем на 3% ежегодно по базовому варианту) будет обеспечен положительной динамикой развития реального сектора экономики, высокой инвестиционной активностью на фоне стабильного финансирования развития объектов городской инфраструктуры и реализации программы реновации жилья, расширением потребительского спроса на фоне роста реальной заработной платы и поддержания высокого социального стандарта.

Инвестиции и строительство. С начала 2019 года в городе Москве сохраняется высокая инвестиционная активность на фоне практически стагнации инвестиций в российской экономике. В первом полугодии 2019 года инвестиции в основной капитал в городе Москве выросли на 19,5% к соответствующему периоду 2018 года (в сопоставимых ценах, по полному кругу организаций) и составили 955,9 млрд рублей, что составляет 14,3% от общероссийского объема инвестиций.

Наиболее высокий вклад в росте инвестиций приходится на вложения в машины, оборудование и транспортные средства, доля которых в структуре инвестиций в основной капитал возросла в 1-м полугодии 2019 года до 45,5% (с 39,8% в 2018 году).

С момента старта Программы реновации жилищного фонда введено 47 жилых домов общей площадью 604 тыс. кв.м, начато отселение 70 домов, почти 10 тысяч москвичей переехали в новые квартиры. Всего в Программу реновации вошли 5 173 дома, подлежащие переселению. В указанных домах проживают около 1 млн москвичей. Программа принята на срок до 2032 года.

С учетом текущей динамики реализации ключевых инвестиционных и инфраструктурных проектов, а также высокой инвестиционной активности в ключевых секторах городской экономики в 2019 году ожидается прирост инвестиций в основной капитал в Москве на 10,0% в сопоставимых ценах относительно уровня предыдущего года.

На фоне стабильного финансирования АИП, реализации Программы реновации жилья в среднесрочной перспективе в Москве ожидается устойчивый рост инвестиций в основной капитал – на уровне 5,5-6,8% (в сопоставимых ценах) в 2020–2022 годах.

Потребительский рынок. В 2019 году на фоне ускорения инфляции в начале года из-за повышения НДС, а также высокой базы предыдущего года наблюдается замедление динамики роста потребительского рынка – за 8 месяцев оборот розничной торговли увеличился на 0,8% к аналогичному периоду 2018 года (в сопоставимых ценах).

В среднесрочной перспективе (2020-2022 года) темпы роста сектора платных услуг составят 102,5-102,7% (в сопоставимых ценах).

³ <https://www.mos.ru/depr/documents/view/159205220/>

Рынок труда и занятость. В среднесрочной перспективе рынок труда в городе Москве будет подвержен влиянию демографического фактора - снижению численности и доли трудоспособного населения, и увеличению численности и доли старших возрастов. Однако эти демографические тренды в некоторой степени компенсируются более активным участием московских пенсионеров в рабочей силе и стабильным положительным миграционным приростом населения трудоспособного возраста. Темп роста численности занятых в экономике Москвы составит в среднесрочной перспективе 0,1-0,2% в год.

9.3. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 5. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Рынок коммерческой недвижимости характеризуется следующими сегментами:

Офисная недвижимость

Офисное помещение – это помещение, расположенное в нежилом офисном здании (здании, предназначенном для расположения офисов – бизнес-центрах, административных зданиях, жилых зданиях, переведенных в нежилой фонд) и фактически использующееся на дату оценки, как офис. В качестве стандарта для сертификации бизнес-центров (офисных центров) Гильдия управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости (ГУД) утвердила классификацию: А, В, С, D.

Классы офисных зданий характеризуются различным местоположением, годом постройки и техническим состоянием здания, технологической оснащенностью, состоянием внутренней отделки, дополнительными услугами, оказываемыми

арендаторам помещений в офисных центрах и рядом других параметров. Классы могут меняться при проведении модернизации помещений.

Так же к объектам офисного назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, а именно: отсутствие отдельного входа, кабинетная планировка и т.п.

Торговые помещения

К торговым помещениям относятся помещения, предназначенные для ведения торговой деятельности и расположенные в многофункциональных торговых комплексах (Торговые центры, Торгово-развлекательные центры), а также в супермаркетах, гипермаркетах и универмагах. Данные помещения нецелесообразно использовать по иному назначению.

Многофункциональный торговый комплекс (МТК) - это объект коммерческой недвижимости, собственник которого не ведет торговую коммерческую деятельность, а передает площади, подготовленные для ее осуществления, множеству операторов (причем не только торговых), среди которых могут быть организации сервиса, общественного питания и сферы досуга.

Стрит-ритейл – формат, в который попадают самые разнообразные помещения. Единой системы классификации, по аналогии с классификацией торговых центров, на этом рынке нет.

Уличная торговля – исторически самый первый формат ведения торгового бизнеса. Но сам формат стрит-ритейла (что в переводе и значит «уличная торговля») возник относительно недавно. Собственной классификации для объектов стрит-ритейла, как было упомянуто выше - нет, на сегодняшний день не существует, хотя, разумеется, в своей работе участники рынка разграничивают помещения по ряду параметров. Преимущественно, объекты стрит-ритейла можно разделить на три уровня по ценовой категории: торговые марки класса «люкс» (известные, дорогие, мировые бренды), «премиум» (также известные и популярные марки, но по стоимости несколько ниже), и марки среднего и выше среднего уровня (наиболее доступные широкому кругу покупателей).

Супермаркет – это магазин, расположенный в отдельном здании или в составе МТК, работающий по принципу самообслуживания, в основном продуктового ряда, с автоматизированной системой товарного учета и единым расчетно-кассовым узлом, площадью не менее 1 тыс. кв. м и ассортиментным наполнением не менее 5 тыс. товарных наименований.

Гипермаркет – это супермаркет площадью не менее 4 тыс. кв. м, расположенный, как правило, в отдельном здании (редко – в составе МТК), с ассортиментным наполнением не менее 10 тыс. товарных наименований, в том числе не продуктового ряда.

Универмаг – это торговая организация, расположенная в отдельном здании или во встроенном в жилое здание помещении, площадью не менее 1 тыс. кв. м, предлагающая полный ассортиментный ряд, реализуемый в отдельных секциях, каждая из которых имеет собственный расчетно-кассовый узел, объединенных единым управлением и правилами размещения ассортимента по площадям.

Так же к объектам торгового назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, при этом находящимися в неспециализированных зданиях, а именно: расположение на 1-м этаже либо в пристройке, наличие

отдельного входа, зальная планировка, витринные окна, наличие погрузочно-разгрузочной зоны (пандус, дебаркадер) и т.п.

Помещения свободного назначения

К помещениям свободного назначения (ПСН) относятся такие помещения, которые юридически возможно и экономически целесообразно использовать по нескольким вариантам назначения: в качестве офиса, помещения сферы услуг, торгового помещения и т.д. ПСН можно при минимальных затратах перевести из одного текущего использования в другое (к примеру, из офиса компании в парикмахерскую) по желанию собственника или арендатора. К ПСН относятся помещения, расположенные, как правило, на первых этажах жилых и административных зданий, так как на более высоких этажах затруднительно расположить помещение сферы услуг или торговли.

Производственно-складская недвижимость

Для производственно-складской недвижимости характерно расположение в промышленной зоне на огороженной территории, хотя данный фактор и не является обязательным. На территории Москвы имеются как крупные промышленные территории, на которых расположены производственно-складские здания и сооружения, так и отдельные огороженные зоны среди жилой и административной застройки.

Производственно-складская недвижимость используется для организации производства и/или хранения готовой продукции или сырья. Здания и сооружения могут отличаться конструктивными характеристиками, техническим состоянием, наличием и составом инженерных коммуникаций, назначением и фактическим использованием. На основании данных характеристик происходит идентификация объекта оценки и подбор аналогичных производственно-складских помещений на рынке продажи и аренды Москвы.

Вывод: объект оценки относится к сегменту недвижимости: помещения свободного назначения.

9.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы на по итогам 3 квартала 2019 года

Краткий обзор торговой недвижимости по итогам 3 квартала 2019 г.⁴

	III КВ. 2017	III КВ. 2018	III КВ. 2019
Общее количество площадей, м ²	6 879 000	7 065 000	7 255 000
Новое предложение за квартал, м ²	119 400	27 500	23 600
Количество открытых ТЦ за квартал, штук	5	1	3
Новое предложение с начала года (I-III кв.), м ²	235 500	122 900	128 600
Количество открытых ТЦ с начала года (I-III кв.), штук	6	4	4
Уровень вакантности, %	10,0%	6,9%	8,6%

В 3 квартале 2019 г в Московском регионе (Москве и ее городах-спутниках) были открыты три торговых центра - ТЦ «Багратионовский» (GLA 4,700 м2), ТЦ «Моя ветка» (GLA 3,900 м2), а также состоялось техническое открытие ТЦ «Галеон» (GLA 15,000 м2); ввод снизился на 14%, по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. Ввод за первые III кв. текущего года составил GLA 128,6 тыс.м2 и практически не изменился по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. (рост на 5%). В IV кв. 2019 г. заявлено к открытию 77% всего годового ввода новых площадей 2019 г. Учитывая наличие у девелоперов ряда сложностей при возведении части проектов, возможен их перенос на 2020 г. и снижение ввода до 372,4 тыс.м2.

В 2019 г. показатель вакантности находится на стабильном уровне, увеличившись в III кв. 2019 г. на 0,1 п.п., по сравнению с II кв. 2019г. и достигнув показателя в 8,6%, что обусловлено вводом в III кв. 2019 г. новых объектов с суммарной площадью GLA 23,6 тыс. м2; новый объем предложения, поступивший на рынок, привёл к небольшому росту вакантности.



Источник: Colliers International

ГРАФИК 4:
Динамика вакантности в
торговых центрах
Москвы

⁴ Источник: Colliers International

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

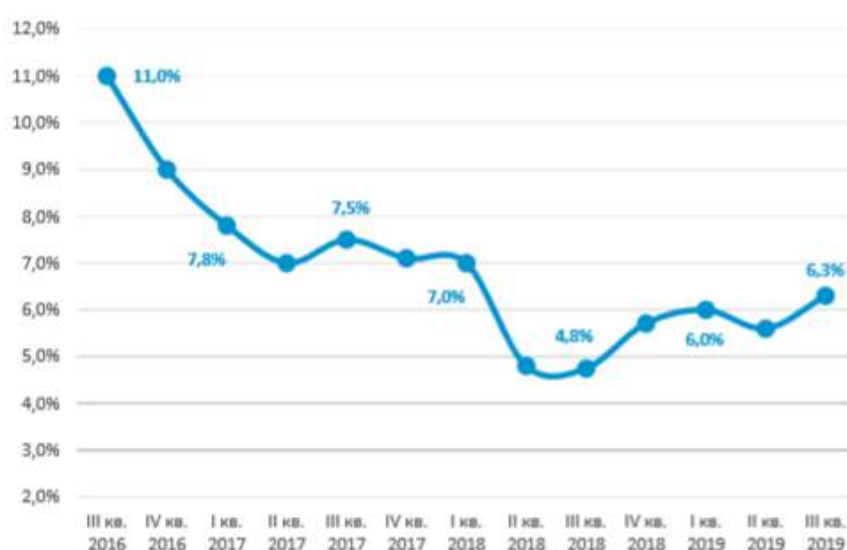
Средний уровень пустующих помещений на 90 центральных улицах Москвы в III квартале 2019 г. был зафиксирован на уровне 6,3%. Это выше показателя аналогичного квартала 2018 г. (4,8%), но заметно ниже уровня начала II полугодия 2017 г. (7,5%) и 2016 г. (11,0%).

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.Баташиха; 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 Лосков
Директор департамента
офисной недвижимости, Knight Frank

«Офисный рынок Москвы вошел в новый developmental цикл – продолжаясь последние несколько лет спадом ввода новых офисов, созданы в портфели девелоперов офисной недвижимости новые проекты, чья реализация была приостановлена ввиду завысившихся после кризисных валютной оценки на офисы. Рост ставок аренды в совокупности с малыми показателями валютности в отдельных районах города создает потенциал для успешного запуска новых офисных проектов, объем которых уже существенно увеличился. В следующем году ожидается оживление ввода офисов на текущем высоком уровне».

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели. Динамика*

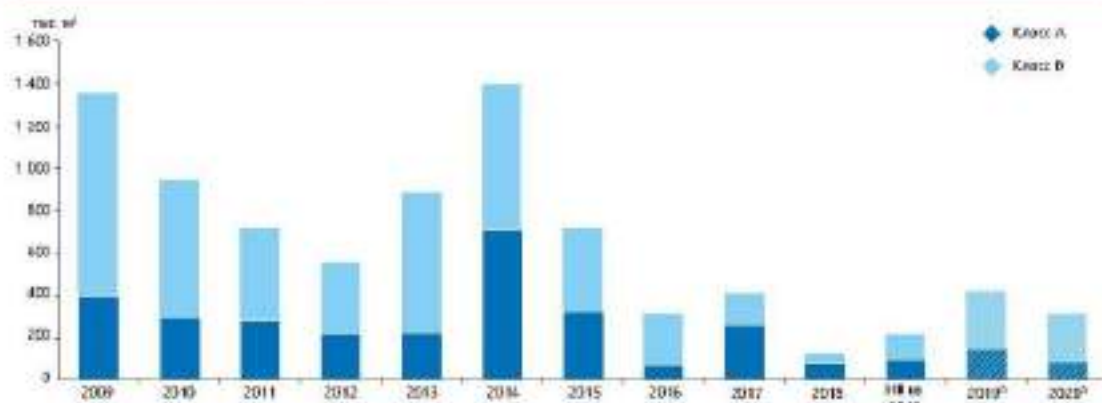
		III квартал 2019	III квартал 2018
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м²		16 611	16 361
в том числе:	Класс А	4 369	4 244
	Класс В	12 243	12 117
Введено в эксплуатацию, тыс. м²		220	95
в том числе:	Класс А	94	47
	Класс В	126	48
Объем нового предложения, тыс. м²		491	396
Доля свободных площадей, %	Класс А	10,6	13,5
	Класс В	7,6	9,9
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м²/год**	Класс А	25 594	25 104
	Класс В	14 469	14 264
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м²/год	Класс А	6 800	6 800
	Класс В	4 580	4 580

* Изменения по сравнению с показателями 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 офисов на московском рынке составил 16,6 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 I-III кварталах 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 Балчуг» на Садовнической улице и «ОКО» Фазы II в ММДЦ «Москва-Сити».

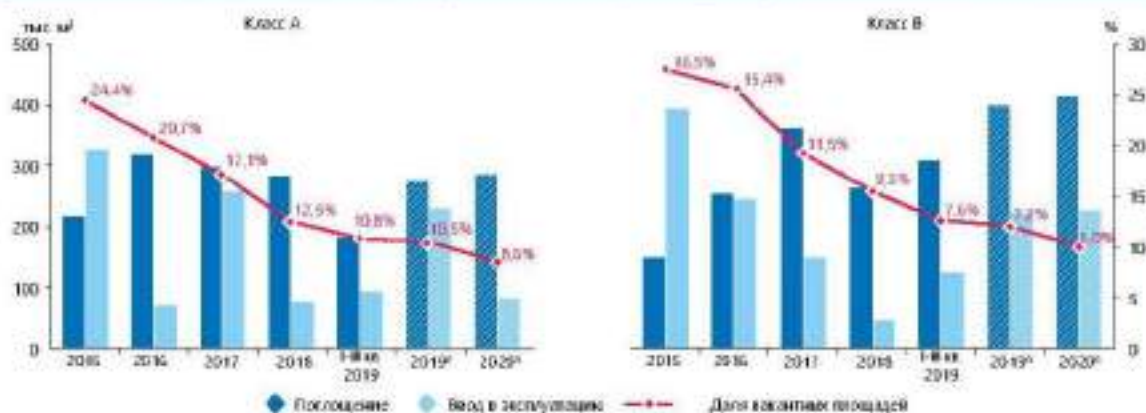
Рост объемов ввода офисов слабо повлиял на повышение доли вакантных площадей. Во-первых, практически все из введенных в III квартале объектов вышли на рынок частично заполненными. Во-вторых, растущий объем поглощения офисов скомпенсировал вывод новых площадей на рынок. Совокупность этих факторов позволила показателю вакантности продолжать снижение 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 наблюдалось

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



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

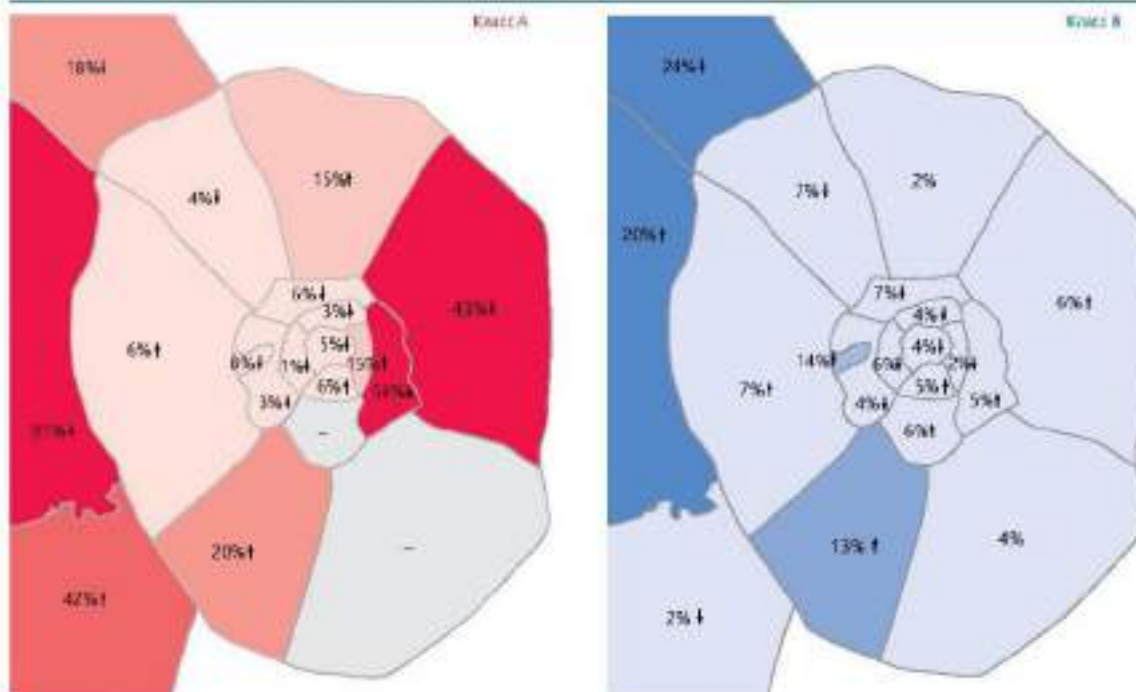
Динамика показателей объемов ввода в эксплуатацию, чистого поглощения и уровня вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2019

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2019.

фактически аналогичное снижение на – 1,7 п. п., а показатель достиг уровня 7,6%, или 923 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 офисов в центре города продолжает усугубляться, это влияет на формирование очередей спроса в нецентральных локациях города. Например, в зоне Бульварного кольца вакантность офисов в классе А снизилась с 13,0% в начале года до 4,9% в III квартале 2019 года. Схожую динамику 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 входит в существенно ниже уровня среднерыночных значений. В классе А в этой локации показатель снизился на 1,8 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



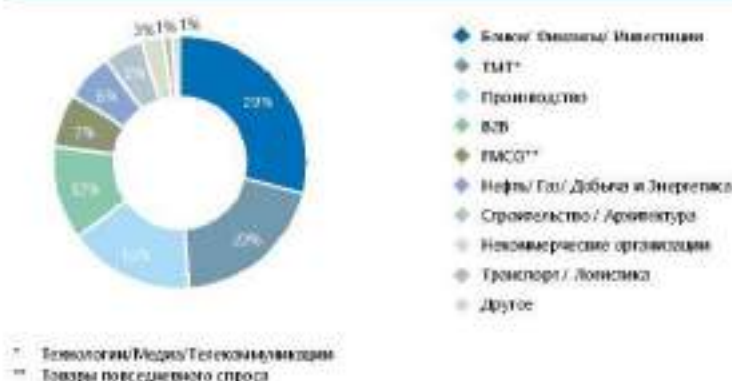
ускоряет смещение спроса в зону СК-ТТК. Показатель вакантности в классе А за квартал снизился здесь существенно – на 3,0 п. п. (до 5,4%). Несмотря на ожидаемые увеличения объемов ввода офисов, существенного превышения вакантности это не вызовет. Ввод нового предложения слишком долго находился в состоянии стадии, девелоперы ждали увеличения объемов поглощения, сохраняя свои проекты на высокой стадии готовности. Это разрыв оказался настолько продолжительным, что в отдельных локациях города сформировался дефицит самостоятельных офисных площадей, поэтому, когда в этих зонах будут появляться новые проекты, они с большой долей вероятности еще до ввода в эксплуатацию будут реализованы офисным пользователям. 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 нового поглощения офиса 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.

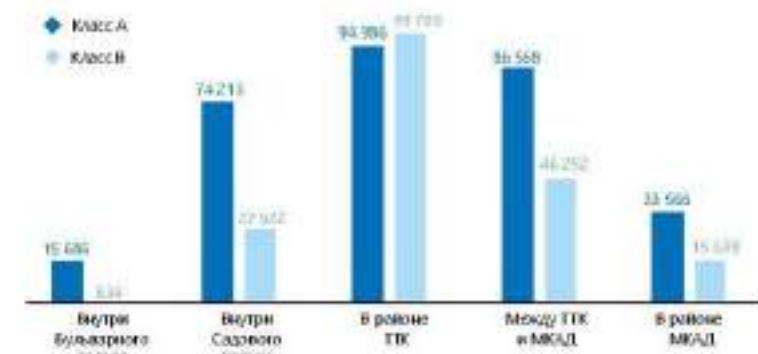
В общем объеме транзакций сделок по аренде и покупке офисных помещений составило по итогам трех кварталов 2019 года 79% против 72% годом ранее. В соответствии с рыночными тенденциями продолжается поступательная децентрализация спроса на офисы: если в I–II кварталах 2018 года на зону внутри Бульварного 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 произошел 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



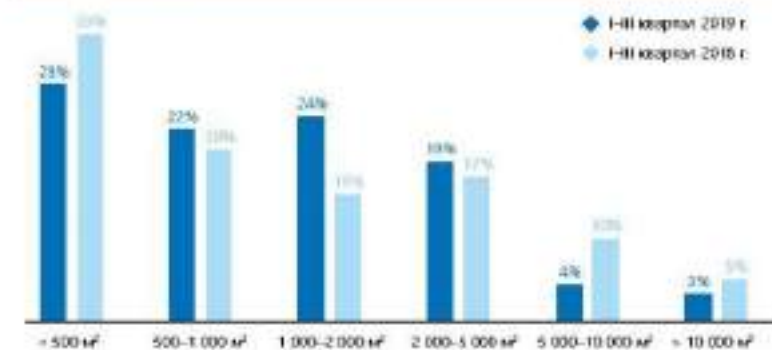
Источник: Knight Frank Research, 2019

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 пересмотра – 7% против 21% годом ранее. В будущем году ожидается закрепление территорий от Садового кольца до МКАД как наиболее популярной 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 принесла существенный вклад в это лидерство – покупка «Райффайзенбанком» будущего офисного здания на территории комплекса «Наталино I-Land», которое будет построено специально под банк. Второе место заняли компании сектора ИТ – 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 Артычнэскай шассе

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	Наталино I-Land
Яндекс.Маркет	15 836	Аренда	A	Лопте Плаза
WeWork	8 466	Аренда	A	МОК «Империя Плаза»
Huawei Technologies	7 789	Аренда	A	Смоленский Пассаж II
МТС	4 565	Аренда	B	Новорязанская ул., 8
Главное бюро medico-социальной экспертизы	3 672	Аренда	B	Полковова ул., 36
ВТБ	1 352	Аренда	A	White Stone
AMADA	1 096	Аренда	B	Волоколамское ш., 79, стр. 1

сделка с участием Knight Frank

Источник: Knight Frank Research, 2019

Коммерческие условия

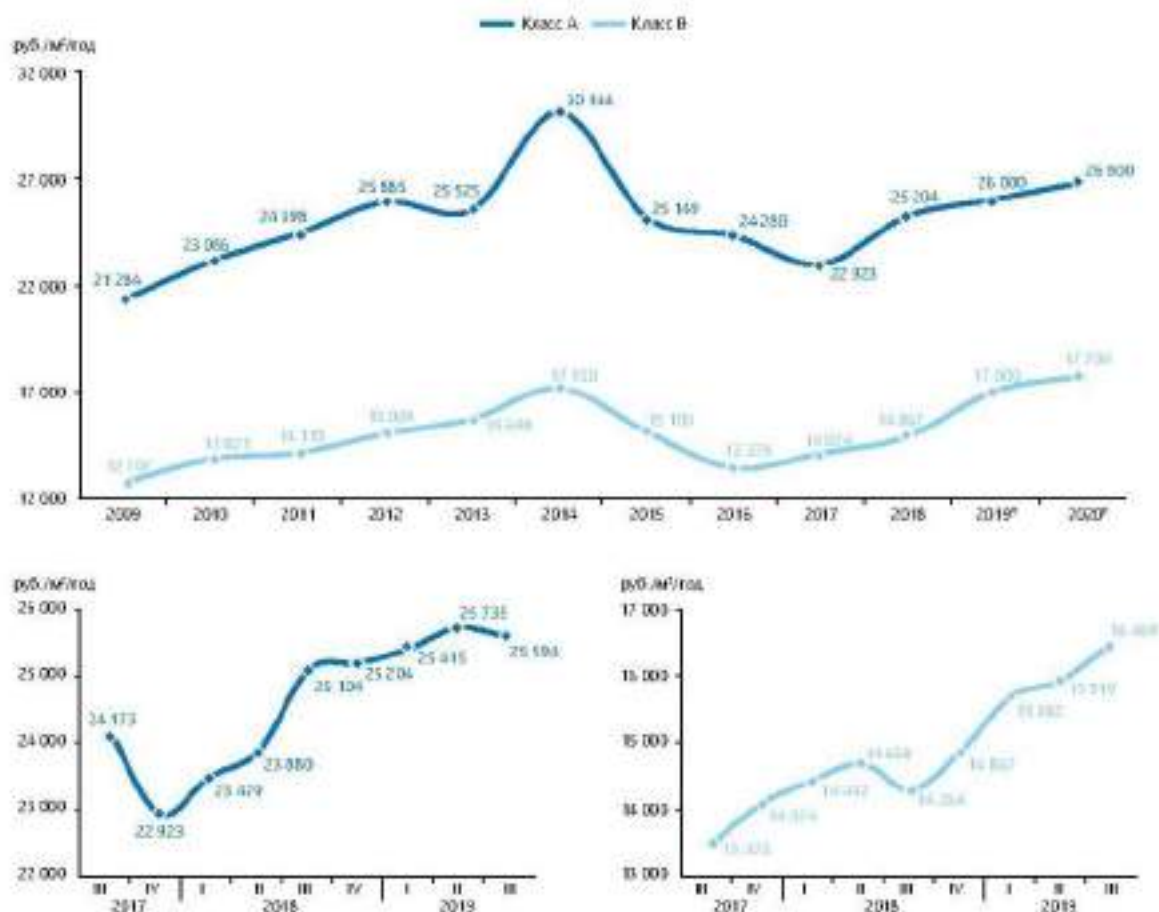
По результатам III квартала 2019 года средняя запрашиваемая ставка аренды в классе А составила 25 594 руб./м²/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС), таким образом, с начала текущего года рост составил 1,5%. В классе В наблюдается более стремительное увеличение ставки аренды. Так, запрашиваемая 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 – ТТК 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 локации, по мере установления баланса на офисных рынках

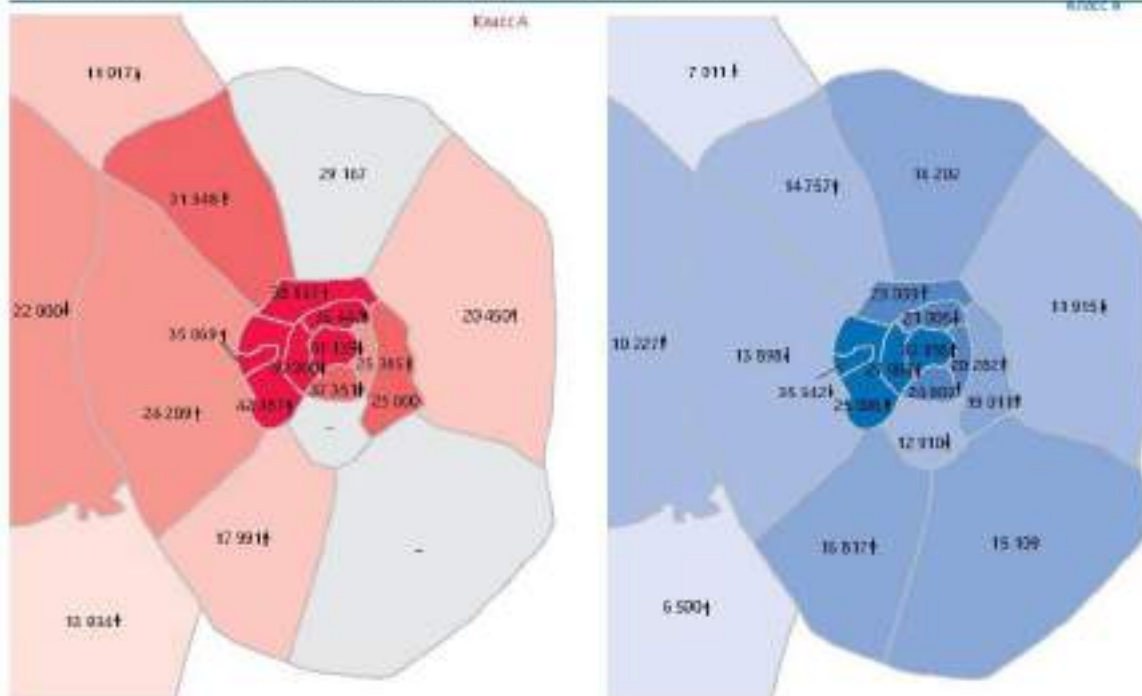
Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях



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 офиса 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 объяснения 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 зависит 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 сохранится, часть объектов, запланированных к вводу до конца текущего года, может быть перенесена на 2020 год.

Относительно небольшой объем запланированных запусков 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 заключение на рынке сделок по предварительной аренде и продаже офисных зданий, так как для крупных пользователей офисов ситуация ограниченности предложений сохранилась.

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 низкий ввод торговых центров, частые переносы сроков открытия тех проектов, которые давно на рынке и находятся в активной стадии строительства, и зачастую переносы связаны в большей степени с недостаточным заполнением торговых центров арендаторами, чем с низкой строительной готовностью объектов. При этом в регионах города с низкой обеспеченностью качественной торговой недвижимостью, спрос значительно выше. Данный тренд свидетельствует о приближении рынка Москвы и городов-миллиоников к насыщенному и смещению фокуса на региональные рынки».

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели*

Общее предложение действующих объектов (площадь общей/арендопригодной, млн м²)	12,7/6,49
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2019 г. (площадь общей/арендопригодной, тыс. м²)	«646,4/«293,7
Доля вакантных площадей, %	6,6 (увеличение на 0,5 п.п.)**

Условия аренды в торговых центрах Москвы

торговые галереи, руб./м²/год	0-120 000
павильоны арендаторы, руб./м²/год	3 000-20 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м²/год	6 000-10 000
павильоны арендаторы, руб./м²/год	1 500-3 000

Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м²/1 000 жителей

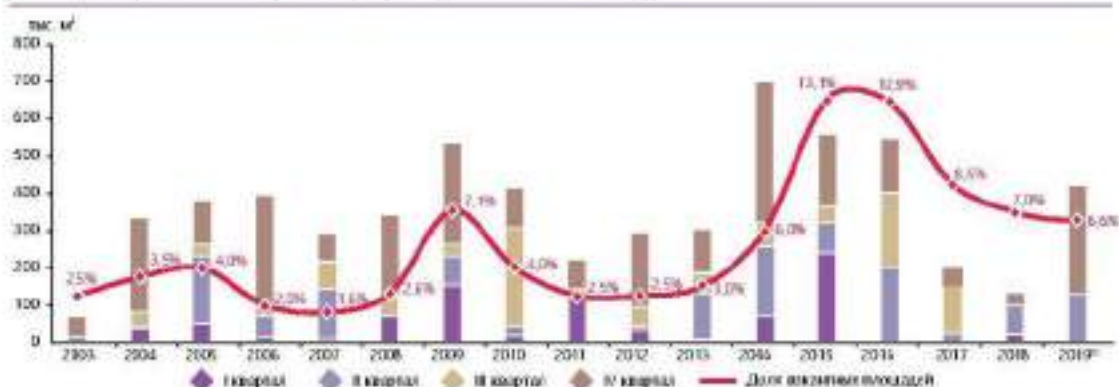
173,5

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр — это многоэтажная архитектурно-согласованная административная площадь 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>