

- ✓ 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 E3 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. Королёв; 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 новую девелоперский цикл – продолживший последние несколько лет оптимизацию ввода новых офисов зданий и параллельно девелоперский объем проектов, чья реализация была приостановлена ввиду замедляющегося после кризисных изменений спроса на офисы. Рост ставок аренды и совокупности с низкими показателями вакантности в отдельных районах города создают потенциал для успешного запуска новых офисных проектов, объем которых уже существенно увеличился. В следующем году ожидается открытие порядка ввода офисов на рекордно высоком уровне».

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели. Динамика*

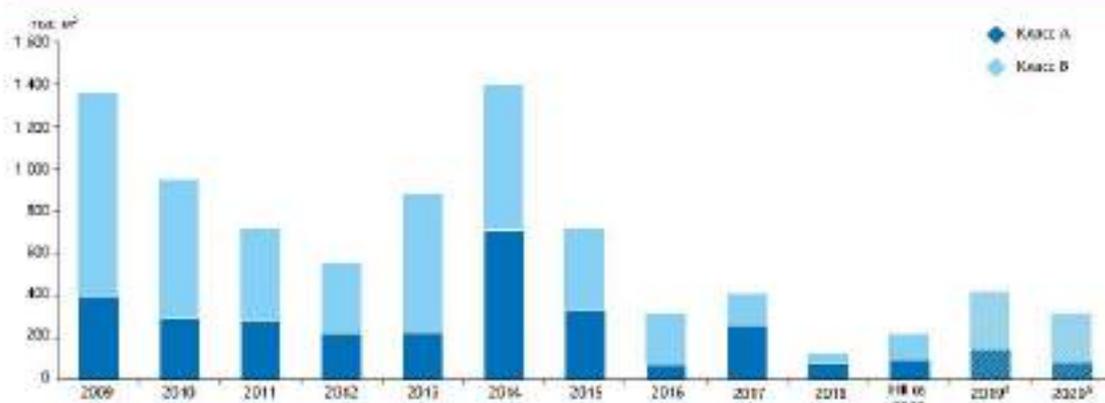
| | III квартал 2019 | III квартал 2018 |
|--|------------------|------------------|
| Общий объем предложения самостроительных площадей, тыс. м ² | 16 611 | 16 361 |
| в том числе: | | |
| Класс А | 4 369 | 4 244 |
| Класс В | 12 243 | 12 117 |
| Введено в эксплуатацию, тыс. м ² | 220 | 95 |
| в том числе: | | |
| Класс А | 94 | 47 |
| Класс В | 126 | 48 |
| Объем нового поглощения, тыс. м ² | 491 | 396 |
| Доля свободных площадей, % | | |
| Класс А | 10,6 | 13,5 |
| Класс В | 7,6 | 9,9 |
| Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м ² /год** | | |
| Класс А | 25 594 | 25 104 |
| Класс В | 16 469 | 14 264 |
| Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /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/ryнок-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 Плаза IV» – совокупной офисной площадью 40 тыс. м². Также среди крупных объектов стоит отметить «Новый Болот» на Садовнической улице и «ОКО» Фара II в ММДЛ «Москва-Сити».

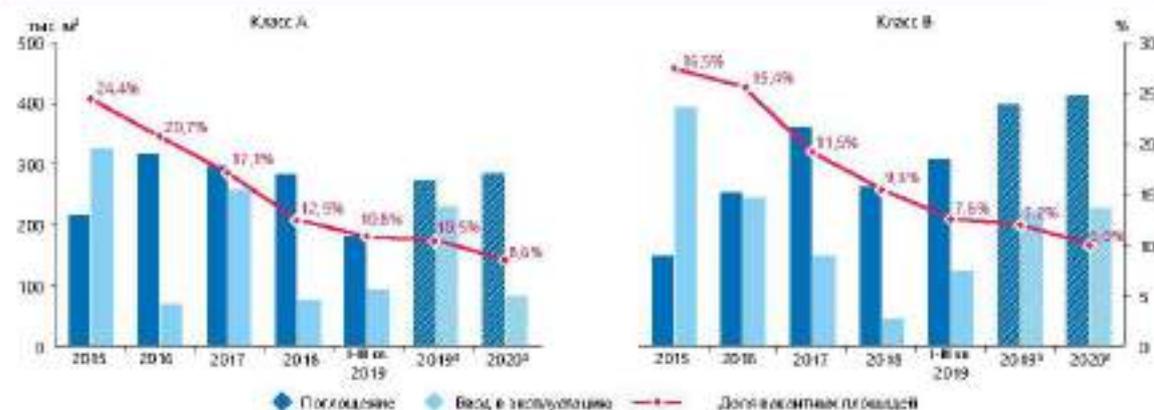
Рост объема ввода офисов слабо повлиял на повышение доли вакантных площадей. Во-первых, практически все из введенных в III квартале объектов вышло на рынок частично заполненными. Во-вторых, растущий объем поглощения офисов скомпенсировал вывод новых площадей на рынок. Совокупность этих факторов позволила показателю вакантности продолжить снижение в объеме вакантных 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 факт ввода в эксплуатацию в I-III квартале 2019 г. Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г. Источник: Knight Frank Research, 2019

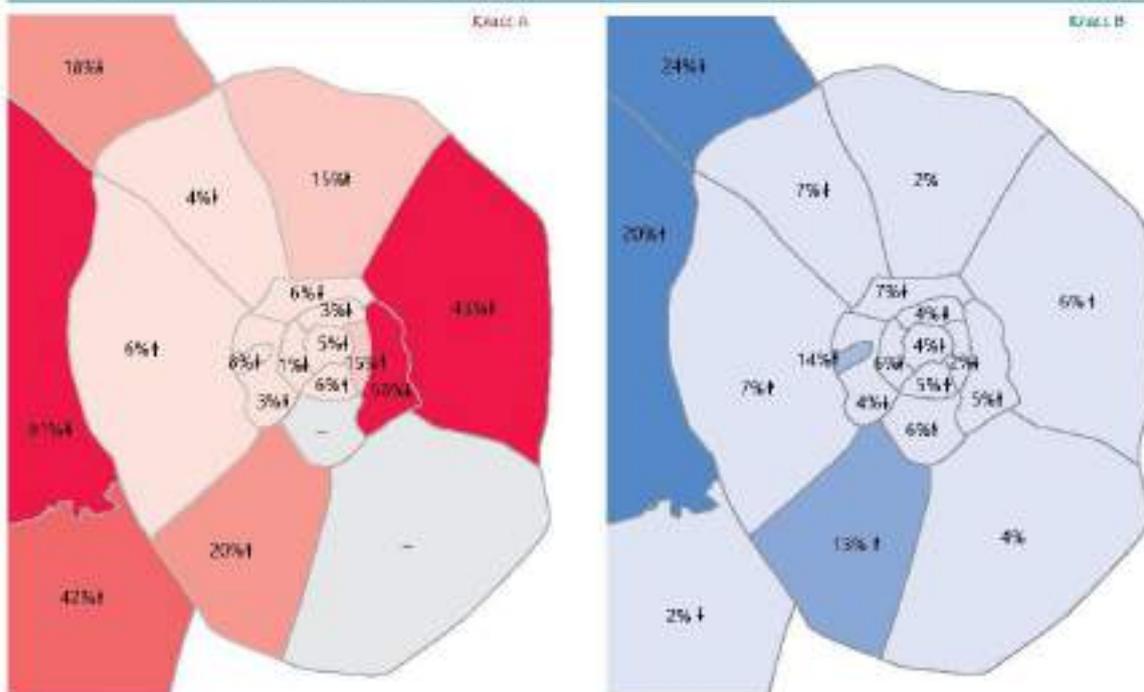
Динамика показателей объемов ввода в эксплуатацию, чистого поглощения и уровня вакантных площадей



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 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. 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 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. Этот разрыв оказался настолько продолжительным, что в отдельных локациях города сформировалась 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 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 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 B 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 2019 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

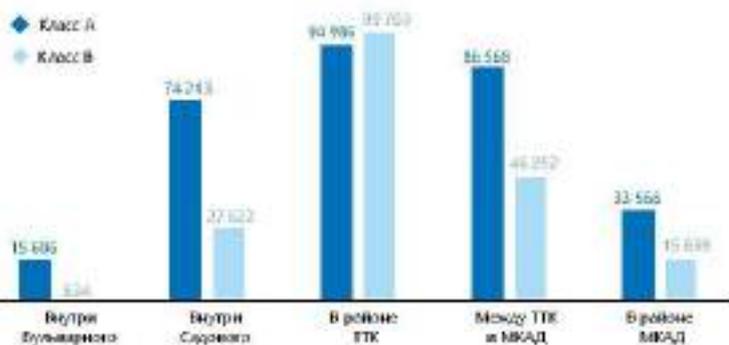
Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



* Телекоммуникации/Интернет/Коммерческая
 ** Товары повседневного спроса

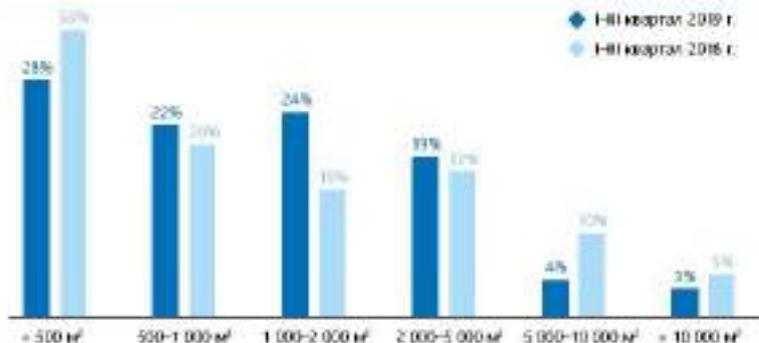
Источник: Knight Frank Research, 2019

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 «Райффайзенбанком» 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.



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

| Компания | Объем сделки, м ² | Тип сделки | Класс | Офисное здание |
|--|------------------------------|------------|-------|------------------------------|
| Райффайзенбанк | 34 000 | Покупка | A | Нагатино I-Land |
| Видеоконтент | 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 медиа-социальной экспертизы | 3 672 | Аренда | B | Прокурова ул. 35 |
| ВТБ | 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

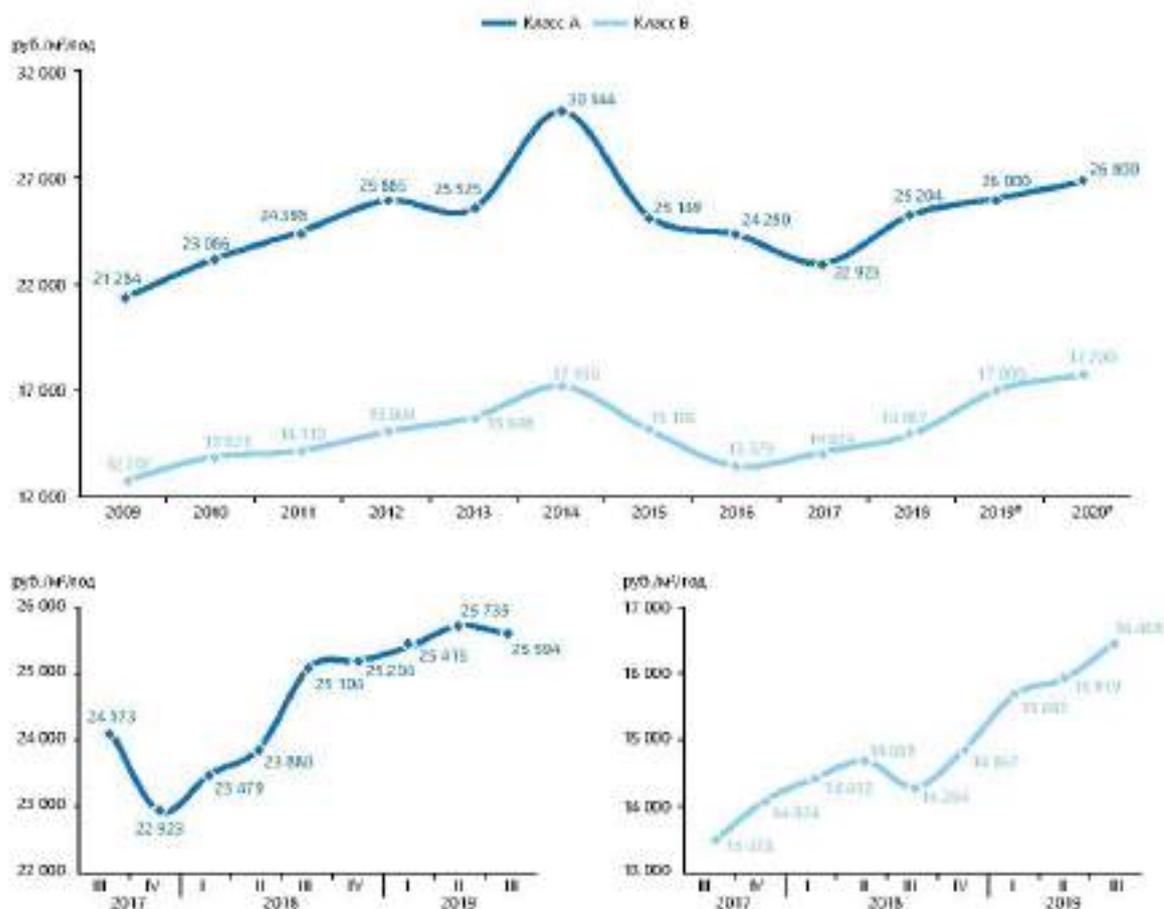
По результатам III квартала 2019 года средняя запрашиваемая ставка аренды в классе А составила 25 594 руб./м²/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС), таким образом, с начала текущего года рост составил 1,5%. В классе В наблюдается более стремительное увеличение ставок аренды. Так, запрашиваемая 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 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 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.

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 перемены сроков открытия тех проектов, которые давно на рынке и находятся в ожидании стадии строительства, и зачастую переноси связаны в большей степени с недостаточным заполнением торговых центров арендаторами, чем с низкой стартовой готовностью объектов. При этом в регионах рынок гораздо с низкой обеспеченностью качественной торговой недвижимостью, спрос значительно выше. Данный рынок существенно отличается от привычного рынка Москвы и городов-миллиоников к массовому и смещению фокуса на региональные рынки».

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели*

| | |
|---|-------------------------------------|
| Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м ² | 12,7/6,49 |
| Планируется к вводу в эксплуатацию в 2019 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ² | «646,4/«293,7 |
| Доля вакантных площадей, % | 6,6 (увеличение на 0,5 п.п. /)** |

Условия аренды в торговых центрах Москвы

| | |
|--|--------------|
| торговая галерея, руб./м ² /год | 0–120 000 |
| локальные арендаторы, руб./м ² /год | 3 000–20 000 |
| Операционные расходы: | |
| торговая галерея, руб./м ² /год | 6 000–10 000 |
| локальные арендаторы, руб./м ² /год | 1 500–3 000 |

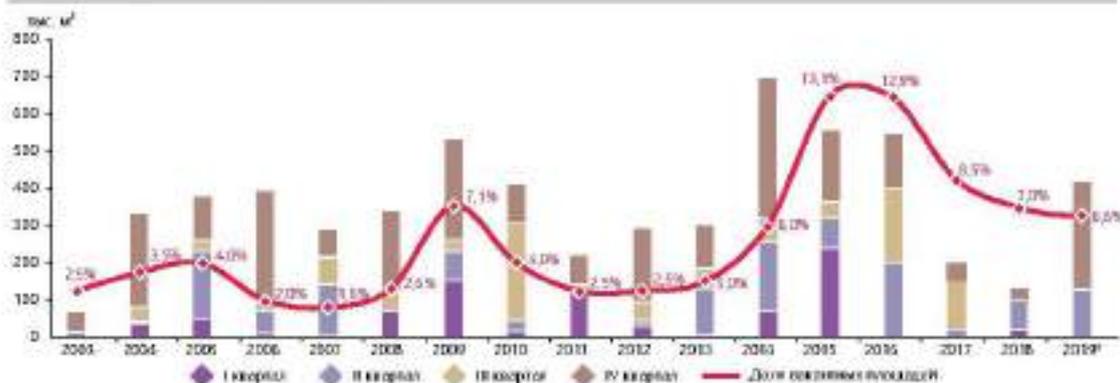
Обеспеченность жителей Москвы собственными торговыми площадями, м²/1 000 жителей

513,5

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – это или группа архитектурно согласованных зданий общей площадью более 5 000 м², объединенных общей концепцией и единым управлением.
 ** Изменение по сравнению с показателем 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>

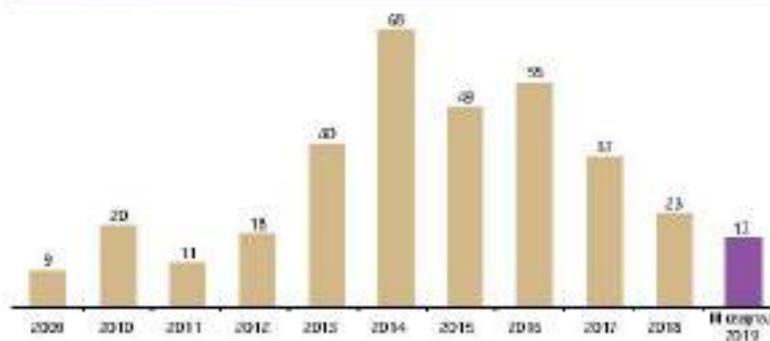
РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

объекты Top Group, сейчас проходит масштабную реконструкцию, закрытая на ремонтные работы часть 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 Spolux Group приступил к реконструкции ТРЦ «Vegas Казарское шоссе», ГК «Гарант-Инвест» проводит реконструкцию ТРЦ «Перово Молл», приобретенного в декабре 2018 г., ГК «Ташир» до конца года планирует закончить работы по ротации арендаторов в ТРЦ «РМО» 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 фактором 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 региональная 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, пересматривается 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 технологии 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 | VFiles 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 | Jonak | 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 гипермаркет» 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 Теплый 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. Данная динамика (2017 г. – 59%, 2018 г. – 38%, 2019 г. – 88%) на фоне сокращения общего числа брендов (с 28 до 17 за два года), свидетельствует о том, что российский рынок в экспансионной попытке не рассматривает бренды среднего сегмента. Ожидается выход брендов «&Other Stories» (одежда), «WeekDay» (одежда), «Urban Revivo» (одежда), «Minimal» (детская одежда), «StilBCo Roma» (косметика), «CJ CGV» (кинотеатр, в ближайшем время планируется открытие в ТРЦ «Саларис»), тематического парка DreamPlay в ТРЦ «Авиапарк», а также F&B-гетей «Nana Group», «HollandSwametti», «Мадуя», недавно объявил о желании выйти в Россию малайзийский бренд детской одежды «Polou Group».

В свою очередь, о закрытии заявлено 5 ритейлеров, среди них Next, Superdry, Under Armour, Yonnis 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 ситуацио 2016–2018 гг., требуют больших 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 «Садская» (GLA 18 608 м²) и ТПУ «Рязанская» (GLA 14 000 м²), районный ТЦ «Градишча» (GLA 18 500 м²), вторая очередь торго-

Условия аренды в торговых центрах Москвы

| Профиль арендатора | Диапазон базовых арендных ставок, руб./м ² /год* | % от товарооборота |
|---|---|--------------------|
| Гипермаркет (> 7 000 м ²) | 4 500–10 000 | 1,5–4 |
| DIY (> 5 000 м ²) | 3 000–9 000 | 4–6 |
| Супермаркет (1 000–2 000 м ²) | 12 000–23 000 | 4–6 |
| Супермаркет (450–900 м ²) | 18 000–35 000 | 6–8 |
| Товары для дома (<1 500 м ²) | 6 000–10 000 | 10–12 |
| Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м ²) | 8 000–20 000 | 2,5–5 |
| Спортивные товары (1 200–1 800 м ²) | 6 000–12 000 | 6–8 |
| Детские товары (1 200–2 000 м ²) | 6 000–16 000 | 7–9 |
| Операторы торговых галерей | | |
| Якоря | более 1 000 м ² | 0–12 000 |
| Мини-якоря | 700–1 000 м ² | 0–14 000 |
| Мини-якоря | 500–700 м ² | 0–16 000 |
| | 300–500 м ² | 0–25 000 |
| | 150–300 м ² | 8 000–18 000 |
| | 100–150 м ² | 16 000–36 000 |
| | 50–100 м ² | 25 000–40 000 |
| | 0–50 м ² | 45 000–120 000 |
| Доступные концепции: | | |
| Развлекательные центры (2 000–4 000 м ²) | 4 000–8 000 | 10–14 |
| Кинотеатры (2 500–5 000 м ²) | 0–6 000 | 8–12 |
| Общественное питание: | | |
| Food-court | 45 000–150 000 | 12–15 |
| Кафе | 15 000–30 000 | 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 redevelopment кинотеатров девелоперской компании ADG Group «Ангара». Также на осень 2019 запланировано открытие обновленного комплекса «Коньякво 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 отдают предпочтение торговым объектам в локации проживания, что таким образом влияет на экономическую привлекательность формата – более быстрой окупаемости проекта небольшого ТЦ, чем крупных торговых объектов. Концепция небольшого торгового центра, сфокусированная 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 торговой центра на ул. Алмако-инженера Мила общей площадью 11 000 м² по соседству с действующим ТЦ «Мила» 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 (GVA), м ² | Арендо-пригодная площадь (GLA), м ² |
|-----------------------------|---|-------------------------------------|--|
| Острова Менты | Нагатинская пойма | 200 000 | 70 000 |
| МОК kvartal West | Алашеевское ш, вл. 15 | 125 000 | 60 000 |
| Novaya Riga Outlet Village | Новая Рига д. Покровское, ул. Центральная д. 68 | 36 000 | 25 200 |
| Салта | ш. Боровское/ул. Корней Чуковского | 29 000 | 18 606 |
| Графикасит | ул. Чертановская | 30 000 | 18 500 |
| The Outlet Moscow | Новая Рига, 5 км от МКАД | 27 000 | 14 500 |
| ТПУ «Рязанская» | Никологородская 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 (GVA), м ² | Арендо-пригодная площадь (GLA), м ² |
|-------------|---|-------------------------------------|--|
| Будалеит | 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 | Июньевская 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 | 5 890 |
| Эльбрус | Кавказский бул., д. 17 | 6 919 | 4 701 |

Источник: Knight Frank Research, 2019



ТЦ «НЕБО»