

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

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

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

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

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

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

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

Недвижимость торгового назначения (рынок продажи):

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

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Помещения свободного назначения (рынок продажи):

⁸ Источник: исследования ООО «Оценка и Консалтинг»

⁹ Источник: исследования ООО «Оценка и Консалтинг»

¹⁰ <http://pfagroup.ru/>

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

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Недвижимость офисного назначения (рынок продажи):

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

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Недвижимость торгового назначения (рынок аренды):

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

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Помещения свободного назначения (рынок аренды):

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

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Недвижимость офисного назначения (рынок аренды):

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

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ



Константин Лосков
Директор департамента
офисной недвижимости, Knight Frank

«Офисный рынок Москвы вошел в новый developmental цикл – продолжением последних нескольких лет становится ввод новых офисов, созданы в портфели девелоперов офисной недвижимости новые проекты, чья реализация была приостановлена ввиду завысившегося 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 сохранение акцентированного ввода офиса на текущем высоком уровне».

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели. Динамика*

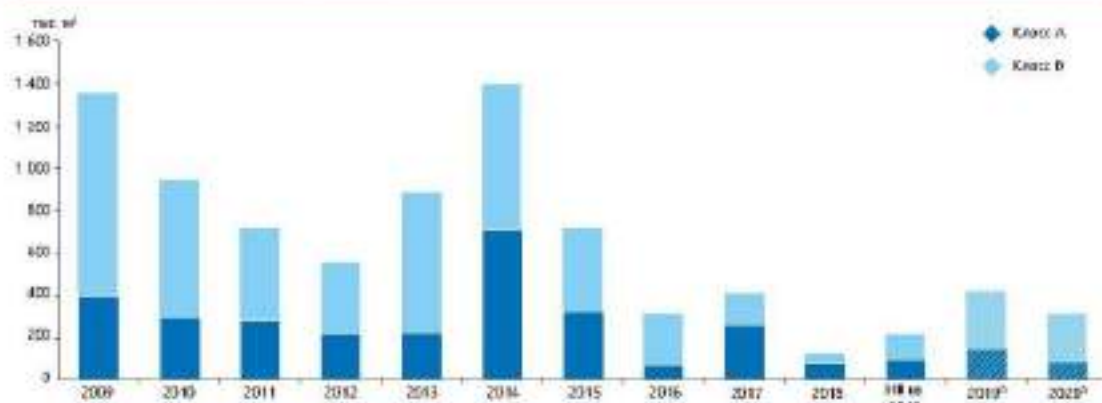
		III квартал 2019	III квартал 2018
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м²		16 611	16 361
в том числе:	Класс А	4 369	4 244
	Класс В	12 243	12 117
Введено в эксплуатацию, тыс. м²		220	95
в том числе:	Класс А	94	47
	Класс В	126	48
Объем чистого предложения, тыс. м²		491	396
Доля свободных 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 MMJCL «Москва-Сити».

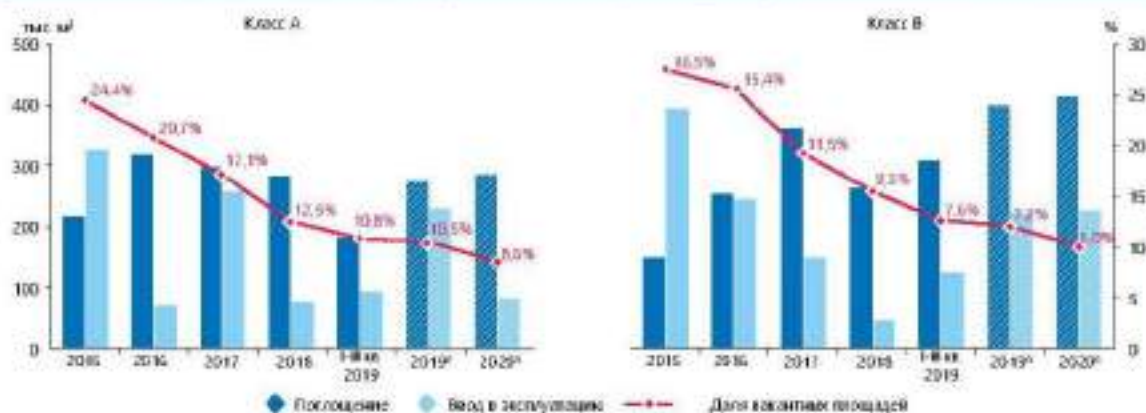
Рост объемов ввода офисов слабо повлиял на повышение доли вакантных площадей. Во-первых, практически все из введенных в III квартале объектов вышли на рынок частично заполненными. Во-вторых, растущий объем поглощения офисов скомпенсировал вывод новых площадей на рынок. Совокупность этих факторов позволила показателю вакантности продолжать снижаться в обоих сегментах офисного рынка. Так, доля свободных площадей в классе А составила по результатам III квартала 10,8% или 473 тыс. м², снизившись с начала года на 1,6 п. п. В классе В 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 Акт ввода в эксплуатацию в III квартале 2019 г.
Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г.
Источник: Knight Frank Research, 2019

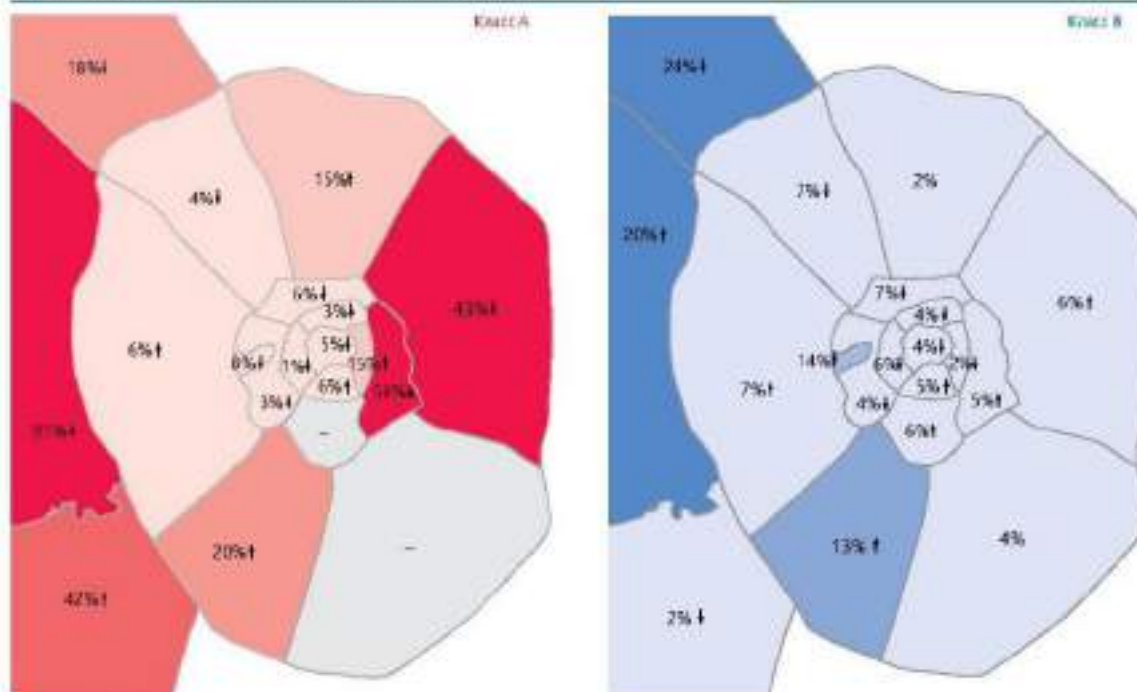
Динамика показателей объемов ввода в эксплуатацию, чистого поглощения и уровня вакантных площадей



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 очагов спроса в нецентральных локациях города. Например, южной 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 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



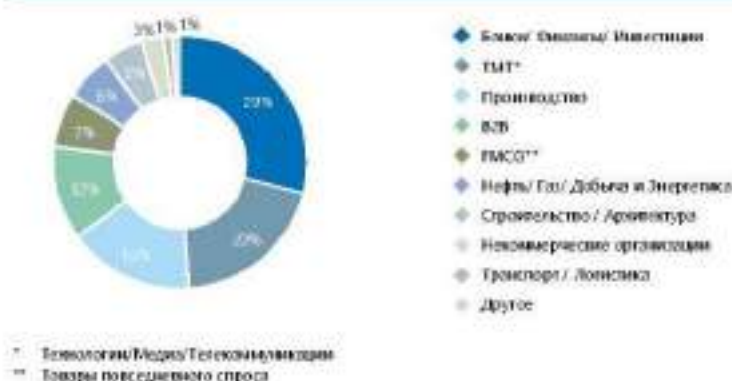
ускоряет смещение спроса в зону СК-ТТК. Показатель вакантности в классе А за квартал снизился здесь существенно – на 3,0 п. п. (до 5,4%). Несмотря на ожидаемое увеличение объема ввода офисов, существенного превышения вакантности это не вызовет. Ввод нового предложения слишком долго находился в состоянии 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 чистого 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.

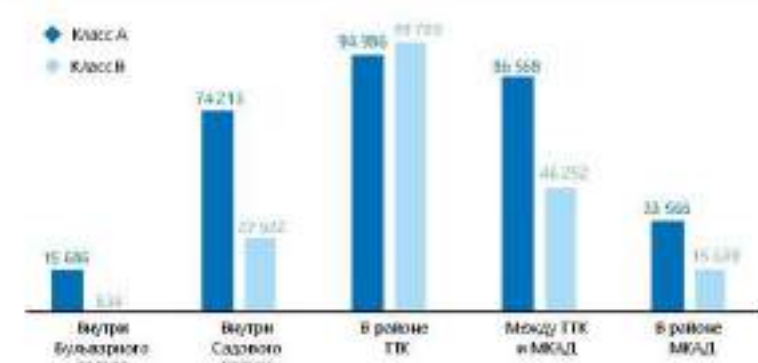
В общем объеме транзакций сделки по аренде и покупке офисных помещений составили по итогам трех кварталов 2019 года 79% против 72% годом ранее. В соответствии с рыночными тенденциями продолжается поступательная децентрализация спроса на офисы: если в I–II кварталах 2018 года на зону внутри Бульварного кольца пришлось 11% сделок по аренде и покупке и 4% сделок по продлению и перезаключению договоров, то по результатам первых трех кварталов 2019 года показатели составили 3% и 2% соответственно. Схожая ситуация наблюдается в зоне БК – СК, где доля сделок по новой аренде и покупке составила в 2019 году 16% против 23% годом ранее. В свою очередь, заметный рост 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



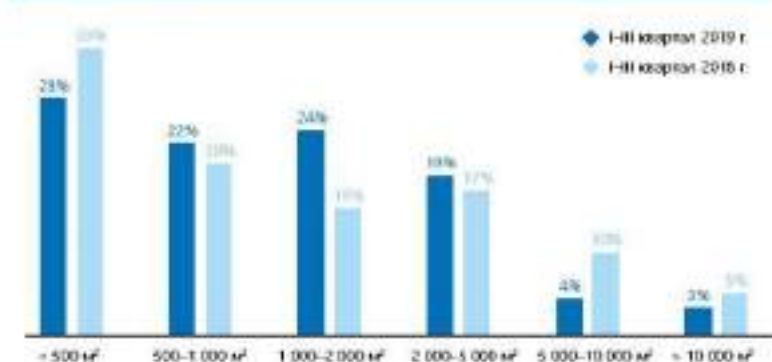
Источник: Knight Frank Research, 2019

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 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 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 вуліцы

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	Лотте 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	Полковникова 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

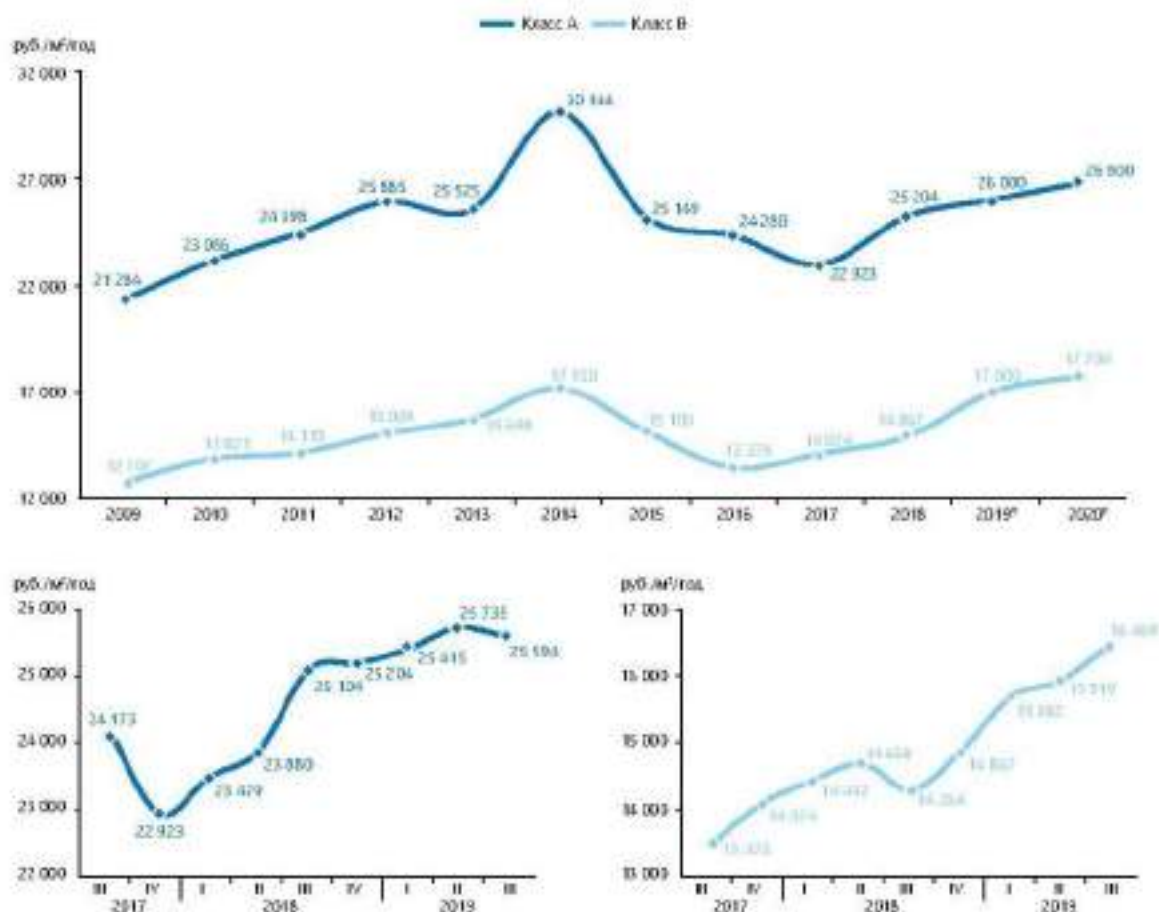
По результатам III квартала 2019 года средняя запрашиваемая ставка аренды в классе А составила 25 594 руб./м²/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС), таким образом, с начала текущего года рост составил 1,5%. В классе В наблюдается более стремительное увеличение ставки аренды. Так, запрашиваемая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

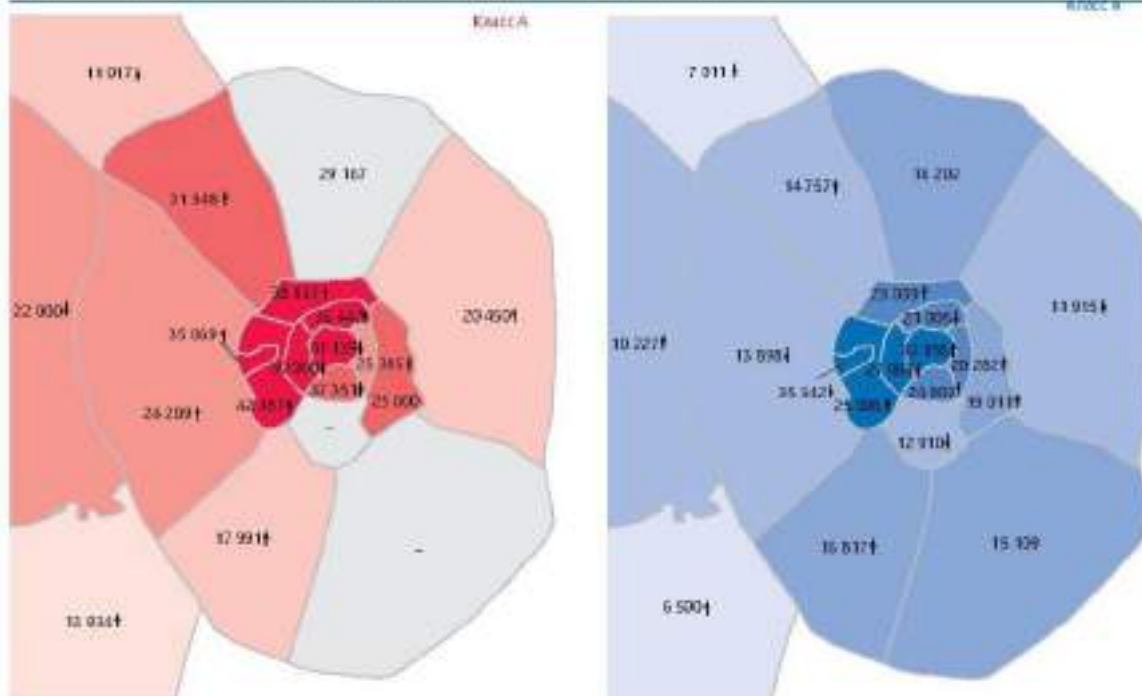
Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях



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 достигнутой 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 сохраняется, 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 новый ввод торговых центров, частные переносы сроков открытия тех проектов, которые давно на рынке и находится 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 региональных городах с низкой обеспеченностью качественной торговой недвижимостью, спрос значительно выше. Данный тренд свидетельствует о диверсификации рынка Москвы и городов-миллиоников к насыщению и сдвигу 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, %	5,6 (увеличение на 0,5 п.п.)**

Условия аренды в торговых центрах Москвы

торговая галерея, руб./м²/год	0-120 000
кошопные арендаторы, руб./м²/год	3 000-20 000

Операционные расходы†

торговая галерея, руб./м²/год	6 000-10 000
кошопные арендаторы, руб./м²/год	1 500-3 000

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

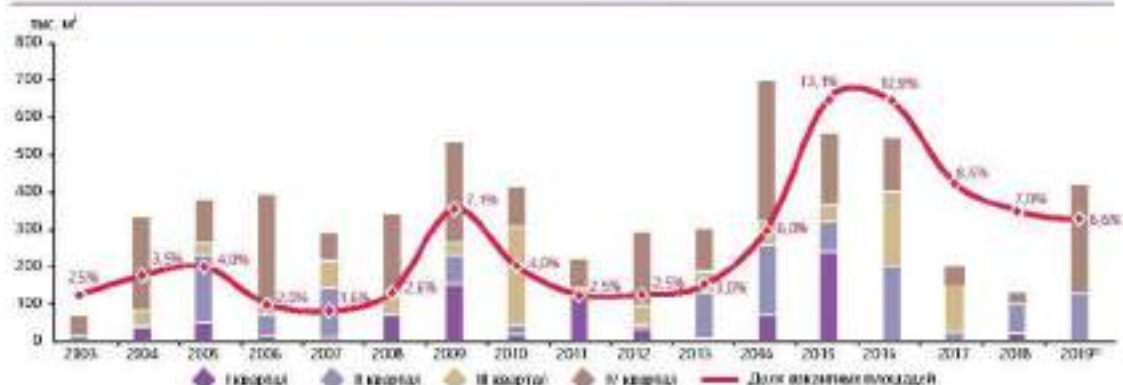
513,5

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр — это торговый архитектурно-согласованный административный объект площадью 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

2

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

- 52 -

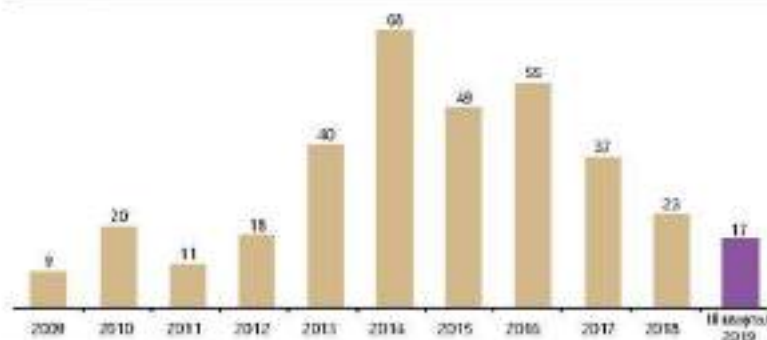
РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

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

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

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

Динамика вывода 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 осуществить, не выходя из дома, благодаря онлайн-магазинам и маркетплейсам. Современного покупателя привлекает не только набор магазинов, но и эмоциональная составляющая проекта, дополнительные возможности по проведению свободного времени, досуга и саморазвития. По этой причине ключевым акцентом реновации 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 Letoу Merin открыла два новых формата магазина – с творческой мастерской «Фабрика идей» на территории «Зал» площадью 1 400 м², с фокусом на инновации технологий виртуальной реальности, сервис,

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

Рейтинг	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	Balms	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	EA7	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	Aonik	Франция	Одежда / Обувь / Белье	Выше среднего
16	Gaga Milano	Италия	Часы	Премиальный
17	Carter's	США	Товары для детей	Ниже среднего

Источник: Knight Frank Research, 2019

эксперименты. Второй формат – «городской супермаркет» в ТРЦ Columbus площадью 1 200 м². Компания KEA открыла первый магазин в черте города – Rubinik площадью 7,7 тыс. м², который разместился в ТРЦ «Азимут». 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 «Carters», открывший свой первый магазин в ТРЦ «MEGA Теплый Стан», итальянский бренд премиальных часов «Gaga Milano» (ТРЦ «Гиганей») и итальянский бренд обуви «Jonal», выбравший для своего первого магазина ТРЦ «Азимут».

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 (68%) относится к сегменту «выше среднего/премиальный». 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. – 39%, 2019 г. – 68%) на фоне сокращения общего числа брендов (с 26 до 17 за два года) свидетельствует о том, что российский рынок в экспансионной политике не рассматривает бренды среднего сегмента. Ожидается выход брендов «8OtherStories» (одежда), «WeekDay» (одежда), «Urban Revivo» (одежда), «Miniini» (детская одежда), «Skin&Co Roma» (косметика), «CJ CGM» (кинотеатр, в ближайшее время планируется открытие в ТРЦ «Саларис»), тематического парка DreamPlay в ТРЦ «Азимут», а также T&B-сетей «Hana Group», «Holland&Barnett», «Mauzy», недавно объявил о желании выйти в Россию малайзийский бренд детской одежды «Piney Group».

В свою очередь, о закрытии заявлено 5 ритейлерами, среди них Next, Supreme, Under Armour, Yomas 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 приходятся 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, повторяя ситуацию 2016–2018 гг., требуют больших временных затрат, что сказывается на реальных сроках ввода в эксплуатацию. Учитывая данный фактор, с высокой долей вероятности будут открыты: МСК Kvartal West (GLA 68 тыс. м²), два торговых центра в составе ТПУ «Сказка» (GLA 18 608 м²) и ТПУ «Рязанская» (GLA 14 000 м²), районный ТЦ «Градиация» (GLA 18 500 м²), вторая очередь торго-

Условия аренды в торговых центрах Москвы

Профиль арендатора		Диапазон базовых арендных ставок, руб./м²/год*	% от товарооборота
Гипермаркет (> 7 000 м²)		4 500–10 000	1,5–4
DIY (> 5 000 м²)		3 000–9 000	4–6
Супермаркет (1 000–2 000 м²)		12 000–23 000	4–6
Супермаркет (450–900 м²)		18 000–35 000	6–8
Товары для дома (<1 500 м²)		6 000–10 000	10–12
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м²)		8 000–20 000	2,5–5
Спортивные товары (1 200–1 800 м²)		6 000–12 000	6–8
Детские товары (1 200–2 000 м²)		8 000–18 000	7–9
Операторы торговой галереи			
Якорь	более 1 000 м²	0–12 000	4–12
Мегаякорь	700–1 000 м²	0–14 000	6–12
Мини-якорь	500–700 м²	0–16 000	6–12
	300–500 м²	0–25 000	5–12
	150–300 м²	8 000–18 000	6–14
	100–150 м²	16 000–36 000	10–14
	50–100 м²	25 000–80 000	12–14
	0–50 м²	45 000–120 000	12–14
Досуговые концепции:			
Развлекательные центры (2 000–4 000 м²)		4 000–8 000	10–14
Кинотеатры (2 500–5 000 м²)		0–6 000	8–12
Общественное питание:			
Food-court		45 000–150 000	12–15
Cafe		15 000–90 000	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 «Коньково Пассаж».

Часть открытий торговых центров, запланированных в 2019 году, вероятно, будет перенесена на 2020 год. К ним могут относиться объекты ADG Group, может перенестись открытие ТРЦ «Остров Менты» в связи с объектами 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 2018 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 напрямую влияет на экономическую привлекательность формата – более быстрой окупаемости проекта небольшого ТЦ, чем крупных торговых объектов. Концепция небольшого торгового центра, сформированная на удовлетворение потребностей аудитории пешеходной доступности, способна предложить многопрофильную комфортную среду для проведения досуга, шопинга и развлечений. В сложившихся рыночных условиях данный формат будет и дальше набирать популярность как у девелоперов, так и у потребителей.

Проекты районных торговых центров представлены объектами торгового центра на ул. Алмаконструктора Мила общей площадью 11 000 м² по соседству с действующим ТЦ «Мила» и торговым центром в ЖК «Ленинский, 38» арендопригодной площадью 10 000 м², планируемое открытие в 2021 году.

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

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

Торговые центры, планируемые к открытию до конца 2019 г.

Название ТЦ	Адрес	Общая площадь (GBA), м²	Арендопригодная площадь (GLA), м²
Остров Менты	Нагатинская пойма	200 000	70 000
MOX kvartal West	Амальевское ш., вл. 15	125 000	68 000
Novaya Riga Outlet Village	Новая Рига, д. Подровское, ул. Центральная, д. 68	38 000	25 200
Сказка	ш. Боровское/ул. Корней Чуковского	29 000	18 600
Грантация	ул. Чертановская	30 000	18 500
The Outlet Moscow	Новая Рига, 5 км от МКАД	27 000	14 500
ТПУ «Рязанская»	Новгородская ул.	20 000	14 000
Смоленский пассаж (фаза II)	Смоленская пл., вл. 7-9	14 800	13 000

Объекты сети ADG Group

Название ТЦ	Адрес	Общая площадь (GBA), м²	Арендопригодная площадь (GLA), м²
Будущее	Лескова ул., 14	19 100	9 736
Ангара	Чонгарский бул., 7	12 479	6 785
Рассвет	Зая и Александра Космодемьянский, д. 23	9 365	6 460
Марс	Инженерная ул., д. 1	8 070	6 184
Высота	ул. Юных Ленинцев, 52	8 944	6 139
Орбита	Андропова просп., 27	9 066	5 958
Нева	Беломорская ул., 16А	8 664	5 890
Эльбрус	Кавказский бул., д. 17	6 919	4 701

Источник: Knight Frank Research, 2019



торговых площадей, реализуемых на базе ТПУ. Для части проектов город привлекает инвесторов через торги, часть – готов брать в самостоятельную работу. На сегодняшний день инвесторы вошли в проекты 15 транспортно-пересадочных узлов, в большинстве которых заложена торговая функция. Анонсировано строительство торговых центров в составе проектов ТПУ «Выхино» (GLA – 70 тыс. м²), «Селитерская» (GBA – 145 тыс. м²) и «Парк Победы» (GBA – 237 тыс. м²) девелопером «Ташир», ТПУ «Шелковская» девелопером «Киевская площадь», ТПУ «Ботанический сад» (GLA – 27 тыс. м²), ТПУ «Коврино» (GBA 25 тыс. м²). Также аффилированной структурой компании «Киевская площадь» подана заявка на инвестиционный пакет по ТПУ «Наталинская». Сроки реализации заявленных проектов намечены на 2019–2022 гг.

Анонсированы следующие проекты торговых центров: ТРЦ «Павелецкая Плато» (GLA/GBA – 35 000 м²/73 000 м², сроки реализации – конец 2020 г., выдано разрешение на строительство ТРЦ «Город Косино» (GLA/GBA – 72 000 м²/127 000 м²), анонсировано начало строительства в 2020 г. МФК «Проспект» группы «Сафмар» (GBA – 332 000 м²).

На фоне ввода новых торговых площадей в 2019 г. мы ожидаем небольшого увеличения доли вакантных площадей в торговых центрах – до 7,7%, однако пасасия в стабилизированных торговых центрах, работающих больше двух лет, будет снижаться.

Торговые центры, GLA 3 000–20 000 м², открытые в 2018–2019 гг.

Год	Название	Общая площадь (GBA), м²	Арендо-пригодная площадь (GLA), м²
2018	Дизайн молл	20 000	11 000
2018	Metropol	14 795	10 586
2018	Красногрудный	20 000	9 899
2018	Петровский	20 982	8 500
2018	Хорошевский	10 000	7 000
2018	Клевер	8 635	6 045
2018	ТЦ на Новокосинской	5 000	3 500
2018	ТЦ на Борисовских прудах	4 800	3 360
2018	Март	4 000	2 800
2018	Николин Парк	4 300	2 600
2019	Газань	26 000	18 200
2019	Галерея	28 600	14 000
2019	Багратионовский	10 700	4 700
2019	Мол Зерка	4 800	3 675

Источник: Knight Frank Research, 2019



ТЦ «Арена Плато»



© Knight Frank LLP 2019. Все права защищены. Публикация «Обзор рынка» подготовлена в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о рекламе. Информация, содержащаяся в данном документе, является конфиденциальной и предназначена для использования только теми лицами, которым она была предоставлена. Любая иная публикация или использование информации, содержащейся в данном документе, без письменного разрешения Knight Frank LLP является нарушением законодательства.

Всё, что вы видите на этой странице, не является окончательным и не должно использоваться для принятия каких-либо решений.

ИССЛЕДОВАНИЯ

Ольга Широкова
Директор, Россия и СНГ
olga.stirokova@uk.knightfrank.com

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Евгений Хакбердиев
Директор, Россия
eugene.khakberdiev@uk.knightfrank.com
+7 (495) 561 0000
knightfrank.ru