



**ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ**

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ ЗА 1 ПОЛУГОДИЕ 2020 ГОДА

(по данным консультантов рынка)

сентябрь 2020





**ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ**



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Снижение спроса, поиск арендаторами новых форматов офисных площадей, оптимизация офисных пространств, режим удаленной работы, перенос ввода новых площадей на поздние периоды.

Предложение:

- на конец 2020 года объем совокупного предложения сохранится в коридоре 17-19 млн м²;

Новое предложение:

- к концу 2020 года рост совокупного предложения **новых площадей** составит не более **0,4 млн м²**;
- Арендные ставки:
 - ставки аренды продолжат незначительный рост

Доля свободных помещений:

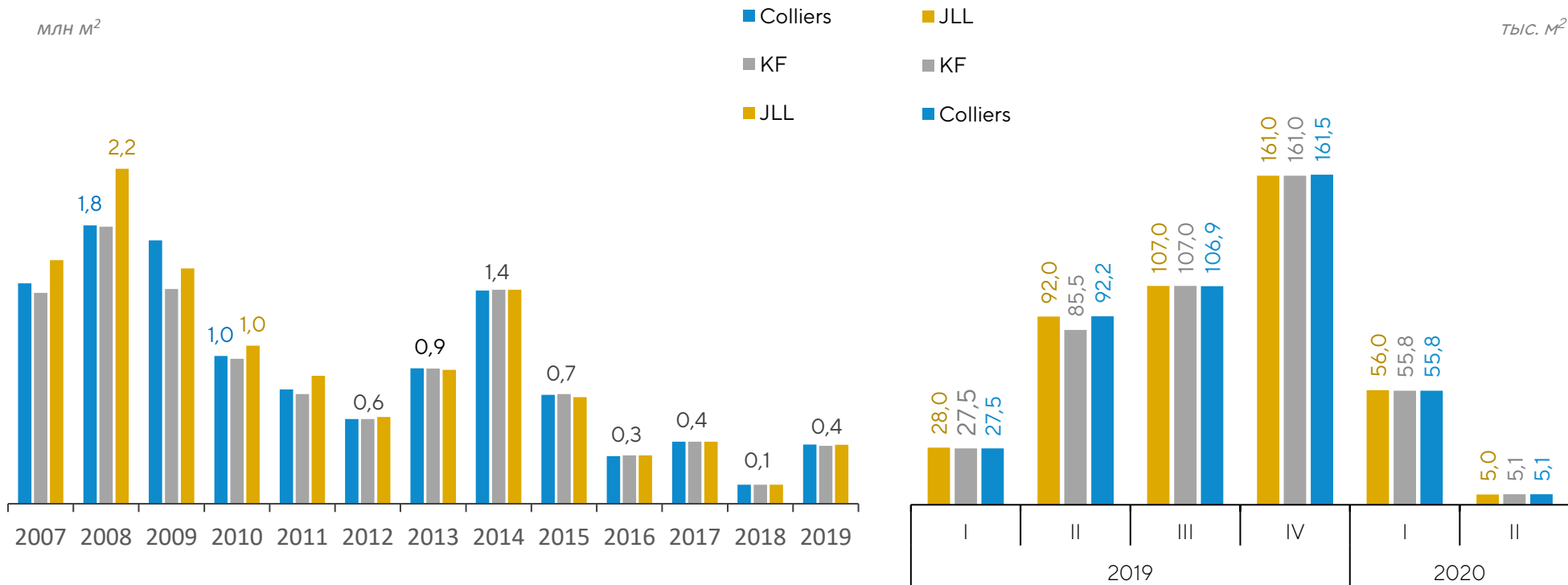
- доля свободных помещений вырастет в классе А и останется в прежних параметрах для класса В.



За 6 месяцев 2020 года года было введено **61 тыс. м²** офисных площадей, что **в 2 раза меньше** итогов 1 полугодия 2019 года.

Прогноз: на конец 2020 года ввод новых офисных помещений составит 0,3-0,4 млн м²

Динамика нового предложения в офисах класса А и В

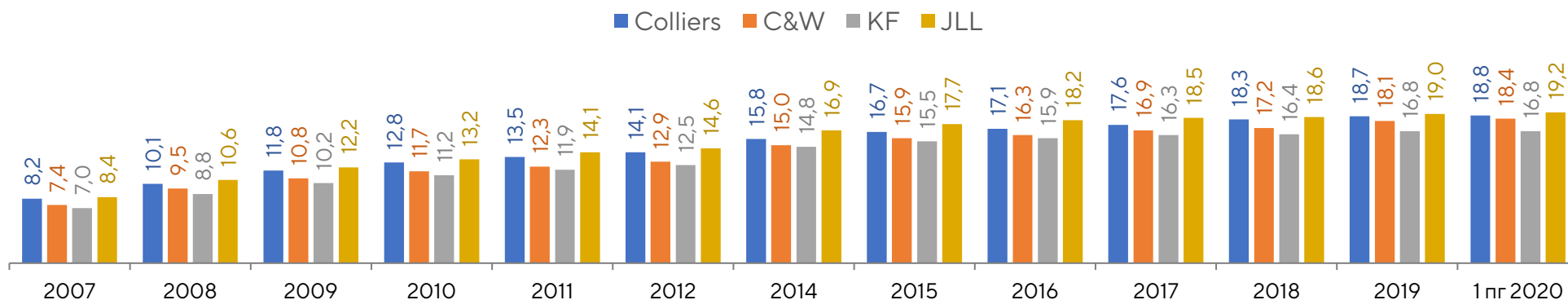


Источник: Colliers International (Col), Jones Lang LaSalle (JLL), Knight Frank (KF)



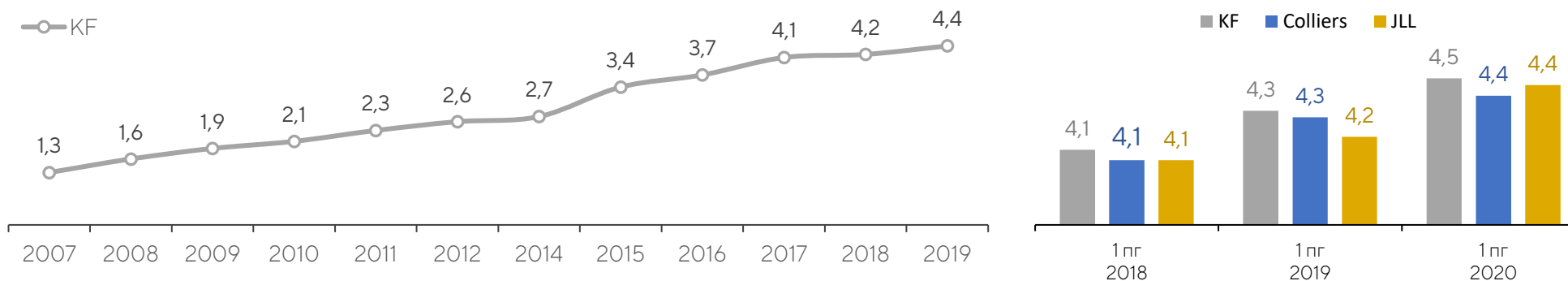
Объем совокупного предложения (офисы класса А + В) **увеличился на +2,0%** (к АППГ) и достиг **17-19 млн м²**. (расхождение - за счет учета/не учета офисов класса В-).

Предложение в офисах классов А и В, млн м²



За 1 полугодие 2020 года площадь офисных помещений класса А **увеличилась на 3-4%** и составила **4,5 млн м²**.

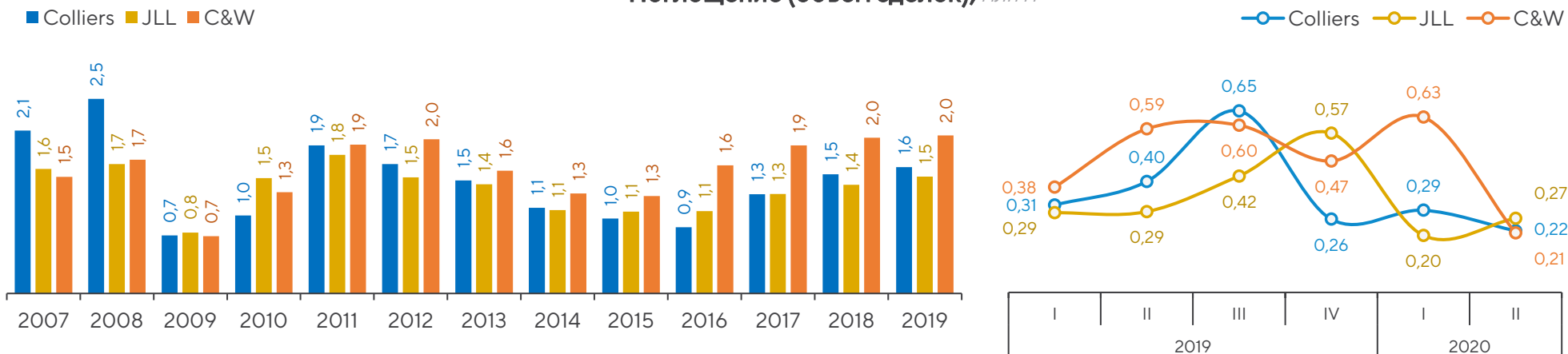
Предложение в офисах классов А, млн м²





За 1 полугодие 2020 года было арендовано и куплено **0,5–0,8 млн м²** офисных площадей, что **меньше** показателей АППГ на **13–27%** и на **21–52%** меньше объема сделок по результатам 2 полугодия 2019 года. Наибольшее количество сделок по размерам блоков приходится на офисы площадью **0,5 – 1,0** и **1,0 – 5,0 тыс. м²**.

Поглощение (объем сделок), млн м²



Крупнейшие сделки в I полугодии 2020 г. (Colliers)

КОМПАНИЯ	БЦ	АДРЕС	КЛАСС	ТИП СДЕЛКИ	ПЛОЩАДЬ СДЕЛКИ, тыс. м ²
Tinkoff Bank	AFI Square	Грузинский Вал ул., д. 11	A	Аренда	77,8
«Почта России»	«ВЭБ Арена»	3-я Песчаная ул., д. 2А	B+	Аренда	35,7
ПАО «Алроса»	БЦ Tower	Севастопольский пр-т, д. 28	B+	Покупка	29,4
«Альфа Страхование»	«Парк Легенд»	Автозаводская ул., д. 23	B+	Покупка	27,7
«Агентство страхования вкладов»	«AFI на Павелецкой»	Павелецкая наб., д. 8	B+	Аренда	11,5

* расхождение данных – особенности подхода к учету сделок, к территориальному охвату (учет отдельных территорий Московской агломерации) и выборке объектов (учет класса B-).



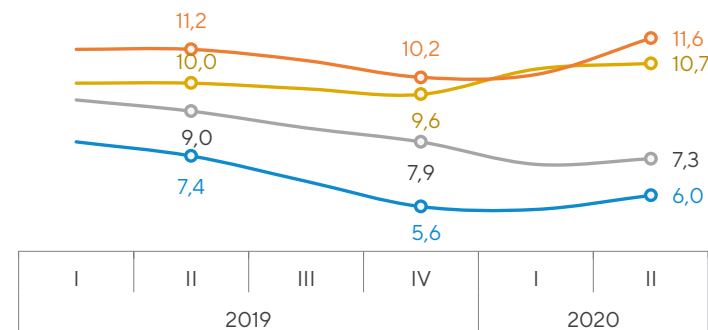
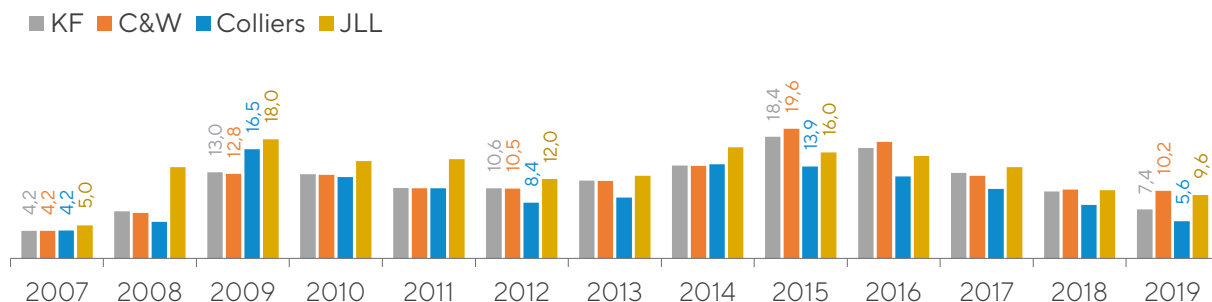
За 6 месяцев 2020 года, совокупная доля свободных площадей к концу 2019 года, **увеличилась на 0,4 – 1,4 п.п.**

(снижение у КФ на 0,6 п.п.)*, в классе В рост вакантности составил **0,9 – 2,5 п.п.** (снижение у КФ на 0,4 п.п.).*

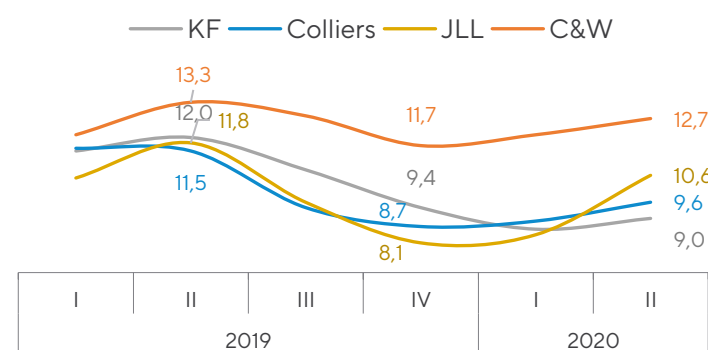
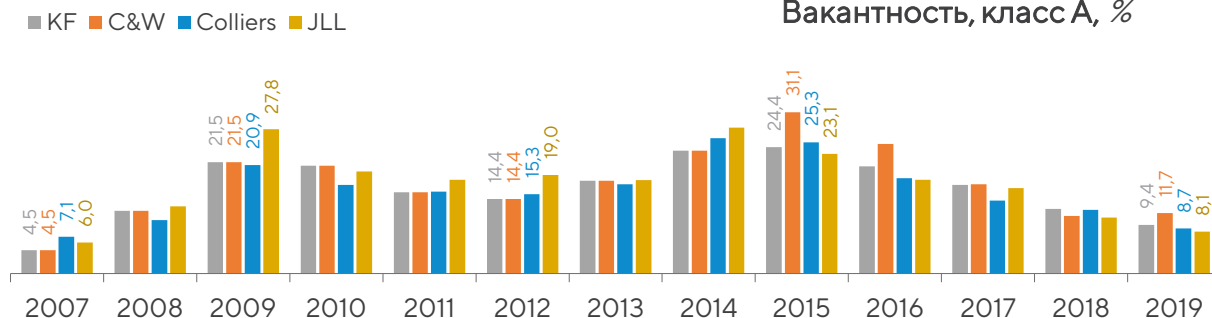
Офисы, которые в начале года были изъяты из предложения, снова вышли на рынок. В условиях пандемии часть арендаторов отказываются от арендуемых площадей из-за перехода на удаленный режим работы.

Прогноз: В классе А – рост вакантности к концу года. В классе В – стабилизация уровня вакантности, благодаря уменьшению объема ввода новых офисов.

Вакантность, классы А и В, %



Вакантность, класс А, %

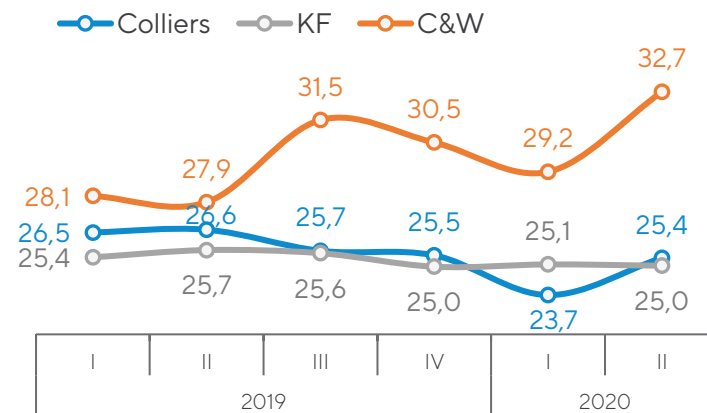
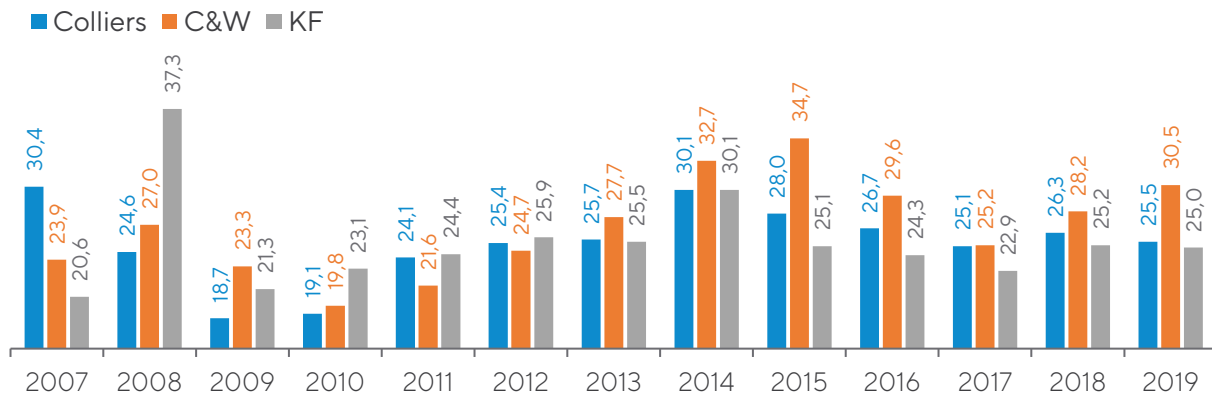


* расхождение данных – особенности подхода к учету сделок, к территориальному охвату (учет отдельных территорий Московской агломерации) и выборке объектов (учет класса В-).

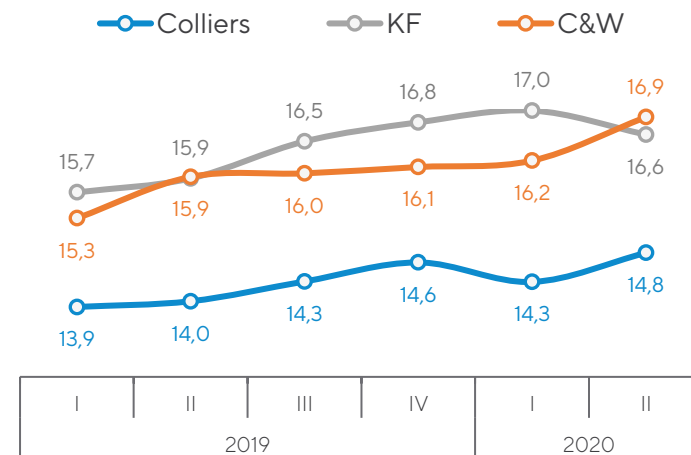
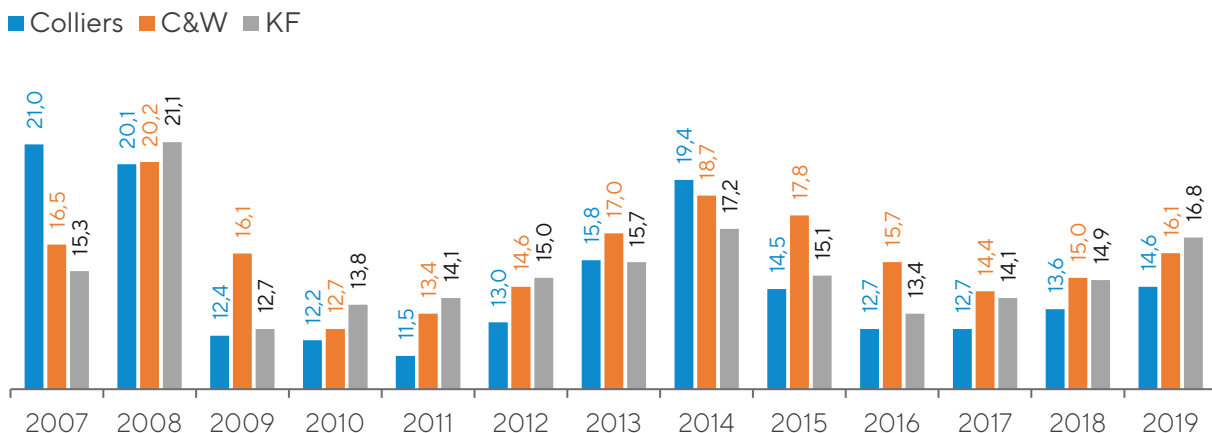


ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ДИНАМИКА РУБЛЕВЫХ СТАВОК АРЕНДЫ

Запрашиваемая ставка аренды, класс А, тыс. руб./м²/год



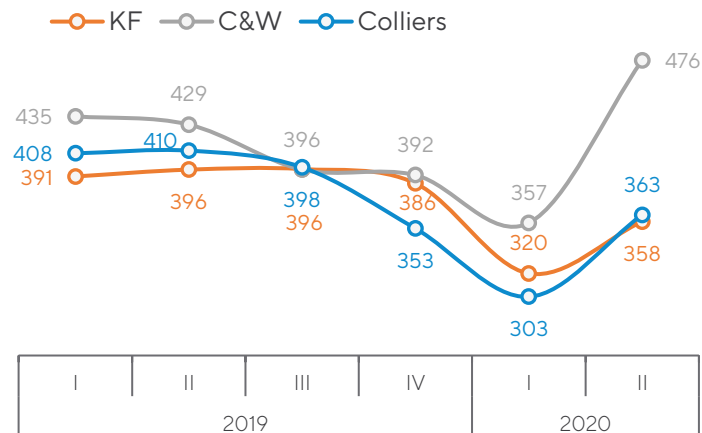
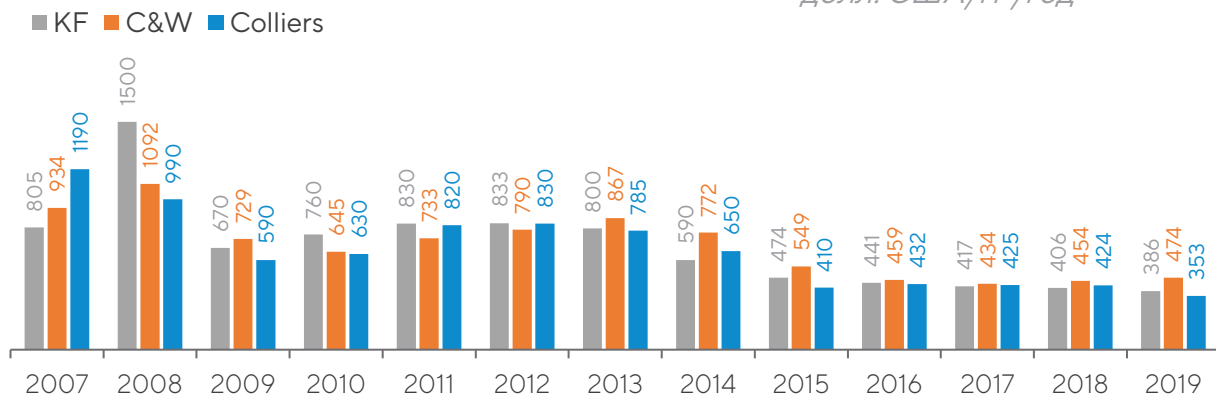
Запрашиваемая ставка аренды, класс В, тыс. руб./м²/год



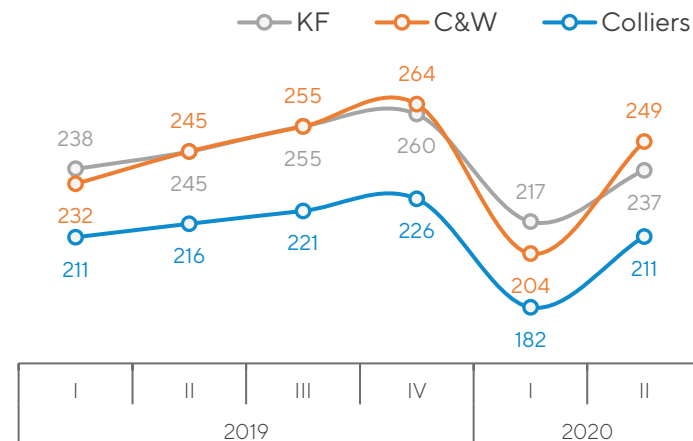
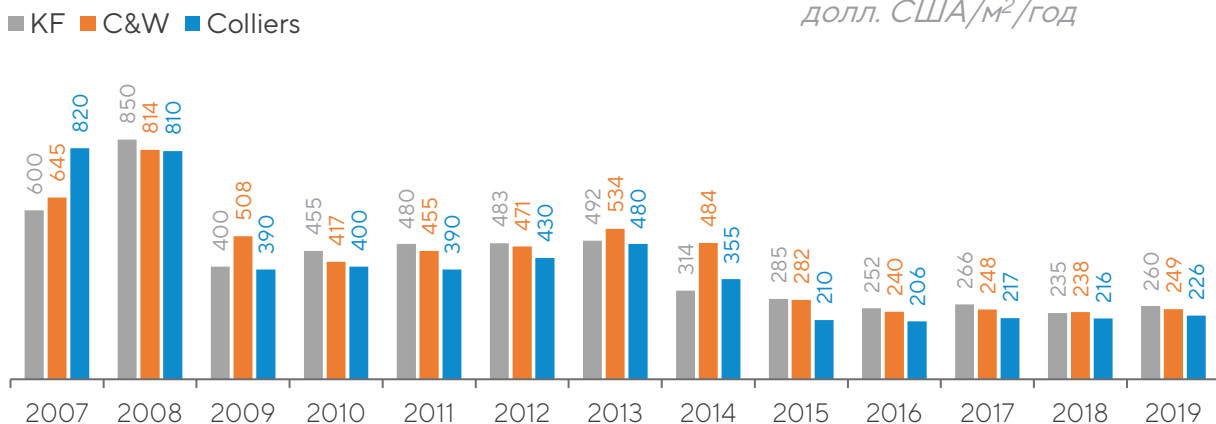


ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ДИНАМИКА СТАВОК АРЕНДЫ В ДОЛЛАРАХ США*

Запрашиваемая ставка аренды, класс А,
долл. США/м²/год



Запрашиваемая ставка аренды, класс В,
долл. США/м²/год



* Консультанты существенно расходятся в оценке величины и динамики долларовых ставок, что вызвано различиями в выборке, номинировании цен договоров аренды, а также использованием разных обменных курсов (учитываются только ставки, номинированные в долларах США, или рублевые ставки, приведенные к долларовому эквиваленту).



Прогноз на 2020 г.:

- В 2020 г. ожидаемый объем ввода в эксплуатацию новых объектов составит 0,36 млн м² (85% от плановых значений, 15% - 0,06 млн м² перейдут на 2021 год)
- Объем сделок в 2020 г. сократится до уровня 1,0–1,5 млн м².
- Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды на офисном рынке Москвы в 2020 году продолжат рост на +4%.
 - достигнут – 26–31 тыс. руб./м²/год для офисных помещений Класса А
 - достигнут – 16–18 тыс. руб./м²/год для офисных помещений Класса В.
- Доля вакантных площадей вырастет на +2% – +3%.



**ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ**



ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

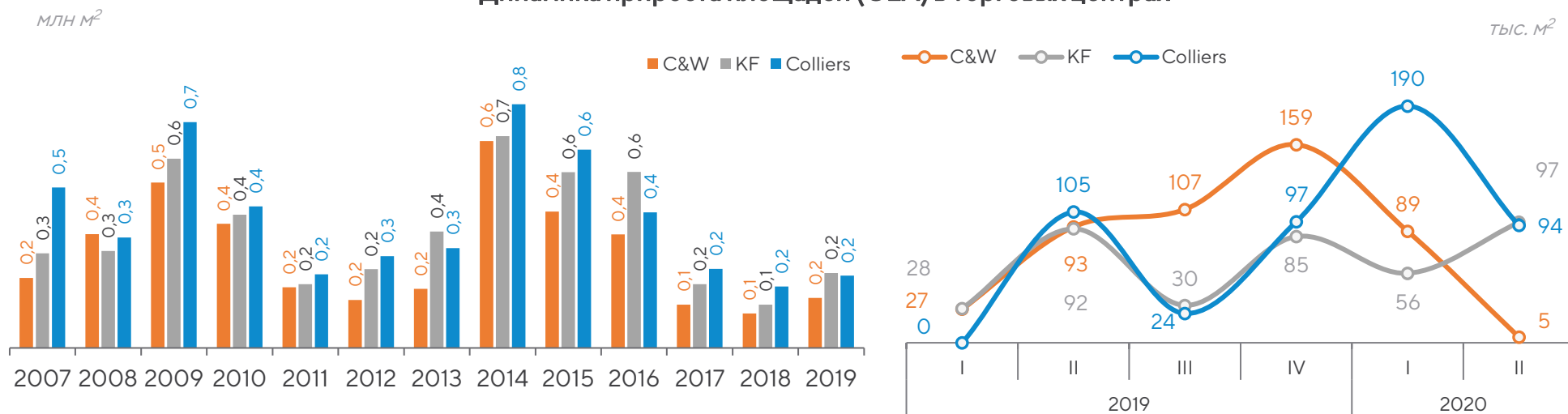


- **Перенос ввода новых объектов на более поздний срок;**
- **Рост вакансии;**
- **Снижение ставок аренды;**
- **Восстановление трафика в ТЦ до конца 2021 года.**



По итогам 1 полугодия 2020 года было введено в эксплуатацию около 0,2-0,3 млн м² арендопригодных площадей в 4 ТЦ, что больше объема ввода за 6 месяцев 2019 года в 2,7 раза (по данным Colliers), на 28% (C&W) и меньше на **44%** (KF).

Динамика прироста площадей (GLA) в торговых центрах



Торговые центры, открытые в 1 полугодии 2020 г

Knight Frank

НАЗВАНИЕ ТЦ	GLA, тыс. м ²
Остров Мечты	152,5
Kvartal West	
The Outlet Moscow	
Столица	

Colliers

НАЗВАНИЕ ТЦ	GLA, тыс. м ²
Остров Мечты	190,0
Kvartal West	66,0
The Outlet Moscow	19,7
Столица	8,5



Объем предложения арендопригодных площадей (GLA) за 6 месяцев 2020 года увеличился на 3 – 6% к АППГ до 5,5 – 7,6 млн м².

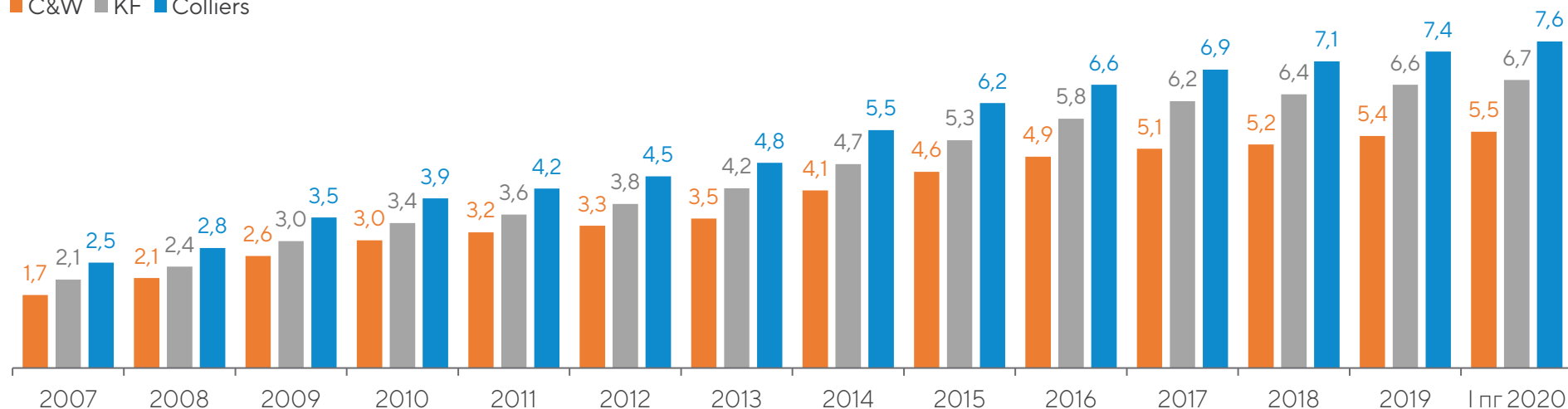
Рост предложения арендопригодных площадей произошел благодаря вводу 4 ТЦ.

Продолжают набирать популярность малоформатные ТЦ (3-20 тыс. м²) шаговой доступности.

** (разница в охвате и методике оценок)*

Динамика совокупного предложения площадей (GLA) в торговых центрах, млн м²

■ C&W ■ KF ■ Colliers





ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ПЛАНИРУЕМЫЙ ВВОД НА 2020 (данные Colliers International)

Ключевые торговые центры, анонсированные к открытию в 2020 г. в Москве

НАЗВАНИЕ ТЦ	GLA, М ²	ГОРОД	ДЕВЕЛОПЕР	КВАРТАЛ ОТКРЫТИЯ
Остров Мечты	190,0	Москва	Регионы ГК	I
Kvartal West	66,0	Москва	Ташир	II
The Outlet Moscow	19,7	Москва	Hines	II
Столица	8,5	Московский	Столица менеджмент	II
Vnukovo Premium Outlet	12,0	Москва	Румянцево	III
Эльбрус	4,6	Москва	ADG Group	III
Рассвет	6,5	Москва	ADG Group	III
Нева	5,9	Москва	ADG Group	III
Марс	5,3	Москва	ADG Group	III
Будапешт	9,9	Москва	ADG Group	III
Высота	6,0	Москва	ADG Group	III
Смоленский Пассаж (2 очередь)	14,8	Москва	Сафмар	IV
Щелковский	70,0	Москва	Киевская площадь	IV
Гравитация	18,5	Москва	Синтерра Констракшн	IV
Сказка	18,6	Москва	ТПУ Рассказовка / СМС	IV
ВСЕГО:	456,3			

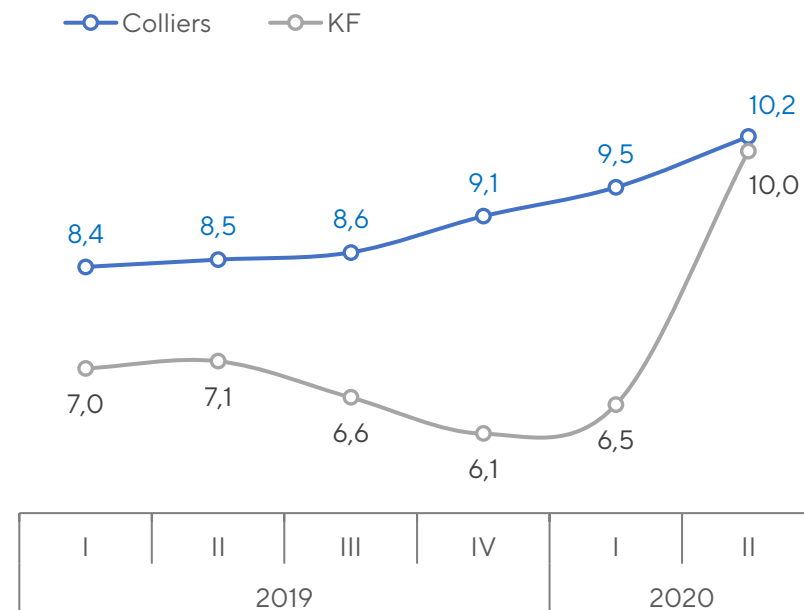
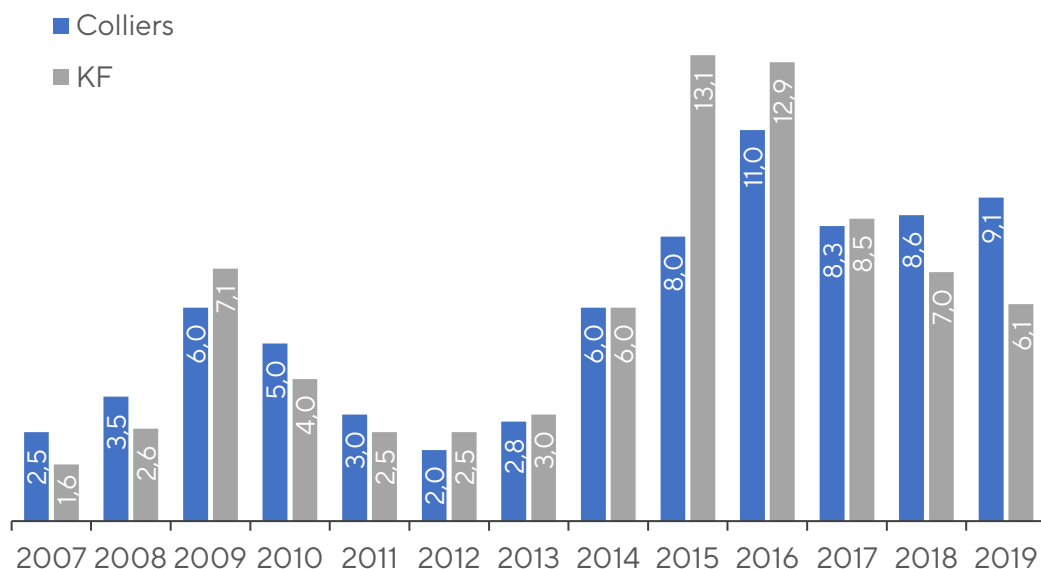


Рост вакантности связан с оптимизацией бизнеса и закрытием части магазинов ритейлом.

Прогноз: Ротация арендаторов и увеличение вакантности до 13-14%.

Консультанты	на конец 2019 г.	на конец 1 полугодия 2020 г.	темп прироста к концу 2019 г.	темп прироста к 1 полугодю 2019 г.
KF	6,1	10,0	+3,9 п.п.	+2,9 п.п.
Colliers	9,1	10,2	+1,1 п.п.	+1,7 п.п.

Динамика доли вакантных площадей в ТЦ Москвы, %

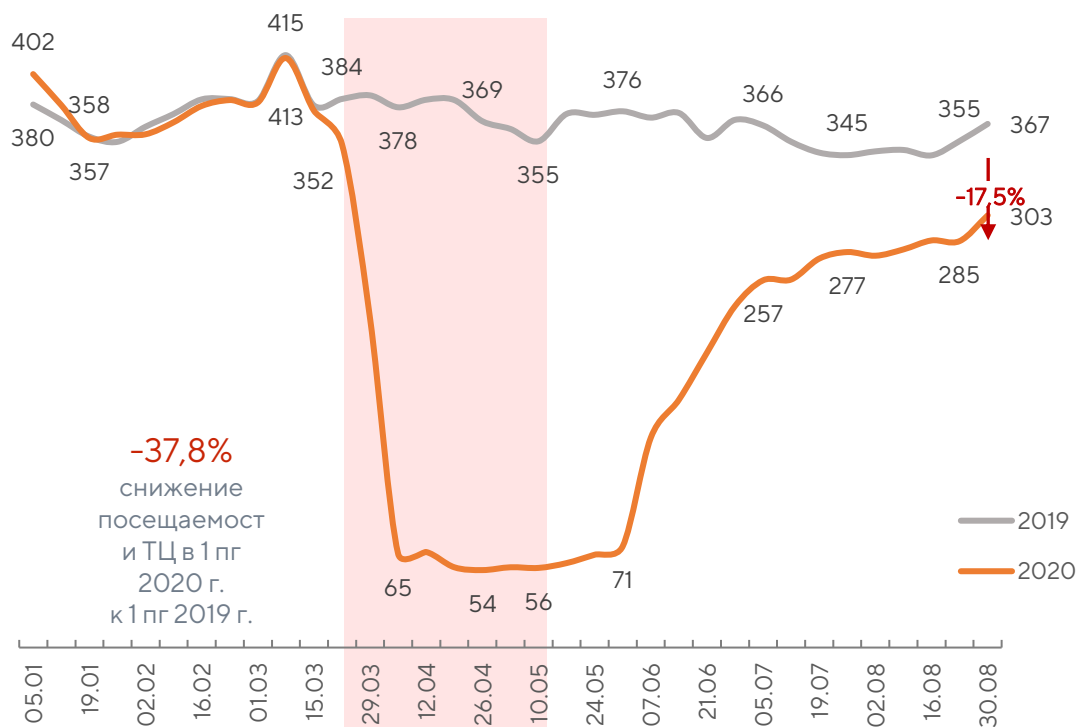




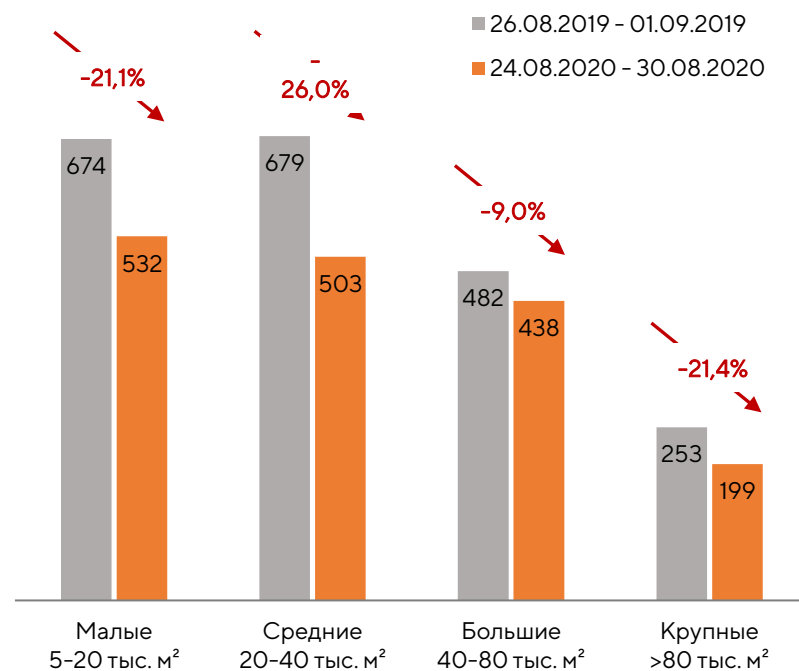
ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ПОСЕЩАЕМОСТЬ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ В МОСКВЕ

Плотность потока посетителей торговых центров Москвы за неделю с 24 по 30 августа 2020 г. составила 303 чел. на тыс. кв. м. (+6,3% к предыдущей неделе, -20,7% к началу марта, -24,6% к началу года). В сравнении с аналогичной неделей прошлого года снижение составило -17,5%, наибольшее снижение произошло в сегменте средних торговых центров (-26,0% к аналогичной неделе прошлого года). В среднем за 35 недель 2020 года посещаемость торговых объектов составила 244 чел. на тыс. кв. м., что на -33,8% ниже аналогичного периода прошлого года.

Плотность потока посетителей объектов торговой недвижимости,
за неделю, оканчивающуюся датой, чел. на 1000 м²



Плотность потока посетителей по видам торговых
центров, чел. на 1000 м²





Хотя уровень арендных ставок, по данным консультантов, величина консервативная и стабильная, в период введения ограничительных мер в связи с пандемией COVID 19, ставки для основных арендаторов снизились на **20 – 25%**. До конца 2021 года, вероятно возвращение размера арендных ставок на докризисных уровень.

Формирование коммерческих условий аренды сугубо **индивидуально** и зависит от локации ТЦ, характера помещения, профиля арендатора и т.п.

- Для операторов торговой галереи – 12-15% торгового оборота арендатора;
- Для крупных якорных арендаторов (площадь аренды более 2 тыс. м²) – 4-6% оборота.
- Максимальная базовая ставка аренды приходится на помещения в зоне «Фудкорта» и может достигать **120 тыс. руб./м²/год.**



Ставки аренды в торговых центрах – закрытая информация, консультанты публикуют только диапазоны ставок в рублях и процентах от товарооборота (в зависимости от профиля арендатора).



ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ (данные Knight Frank)

Профиль арендатора		Диапазон базовых арендных ставок до введения ограничений, руб./м ² /год*	Диапазон базовых арендных ставок 2 кв 2020 г., руб./м ² /год*	Темп роста/снижения, %	% от товарооборота, 2 кв. 2020 г.
Гипермаркет (>7 000 м ²)		4 500-10 000	0-8 000	-20%	1,5-4
DIY (строительные супермаркеты) (>5 000 м ²)		3 000-9 000	0-6 000	-33%	4-6
Супермаркет (1 000-2 000 м ²)		12 000-23 000	8 000-18 000	-22%	4-6
Супермаркет (450-900 м ²)		18 000-35 000	18 000-35 000	0	6-6
Товары для дома (<1 500 м ²)		6 000-10 000	0-10 000	0	10-12
Бытовая техника и электроника (1 200-1 800 м ²)		8 000-20 000	6 000-15 000	-25%	2,5-5
Спортивные товары (1 200-1 800 м ²)		6 000-12 000	6 000-12 000	0	6-8
Детские товары (1 200-2 000 м ²)		6 000-16 000	6 000-12 000	-25%	7-9
Операторы торговой галереи:					
Якоря	более 1 000 м ²	0-12 000	0-12 000	0	4-12
Мини-якоря	700-1 000 м ²	0-14 000	0-14 000	0	6-12
Мини-якоря	500-700 м ²	0-16 000	0-16 000	0	6-12
	300-500 м ²	0-25 000	0-25 000	0	5-12
	150-300 м ²	8 000-18 000	8 000-18 000	0	6-14
	100-150 м ²	16 000-36 000	16 000-36 000	0	10-14
	50-100 м ²	25 000-80 000	25 000-80 000	0	12-14
	0-50 м ²	45 000-120 000	45 000-100 000	-17%	12-14
Досуговые концепции:					
Развлекательные центры (2 000-4 000 м ²)		4 000-8 000	4 000-8 000	0	10-14
Кинотеатры (2 500-5 000 м ²)		0-6 000	0-6 000	0	8-12
Общественное питание:					
Food-court		45 000-150 000	45 000-120 000	-20%	12-15
Кафе		15 000-90 000	15 000-90 000	0	12-15
Рестораны		0-25 000	0-25 000	0	10-15



Прогноз на 2020 г.:

- В 2020 году планируется к вводу в эксплуатацию от 0,3 до 0,5 млн м².
- Увеличение доли вакантных торговых площадей – в среднем до 14%, при умеренном росте уровня вакантности в стабилизированных ТЦ (действующие >3 лет).
- В ближайшие 3 года перспективной локацией для формирования крупных торговых кластеров могут стать территории около и за МКАД, а также локации где ведется или запланировано строительство ТПУ.

Среднесрочные перспективы:

- Увеличение числа торговых центров малых форматов 3–20 тыс. м² (GLA), (формирование многопрофильной среды для досуга, шопинга и развлечений, как в крупных ТЦ, так и в ТЦ пешей доступности).



**ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ**



СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Складская недвижимость оказалась наименее подвержена влиянию ограничительных мер, связанных с пандемией COVID 19;

Рост доли онлайн и продуктового-ритейла;

Замедление динамики ввода новых площадей, как следствие сохранение доли вакантных площадей;

Стабилизация арендных ставок, после незначительного роста до 4,0 – 4,1 тыс. руб./м²/год;

Московский регион остается основным логистическим центром России.

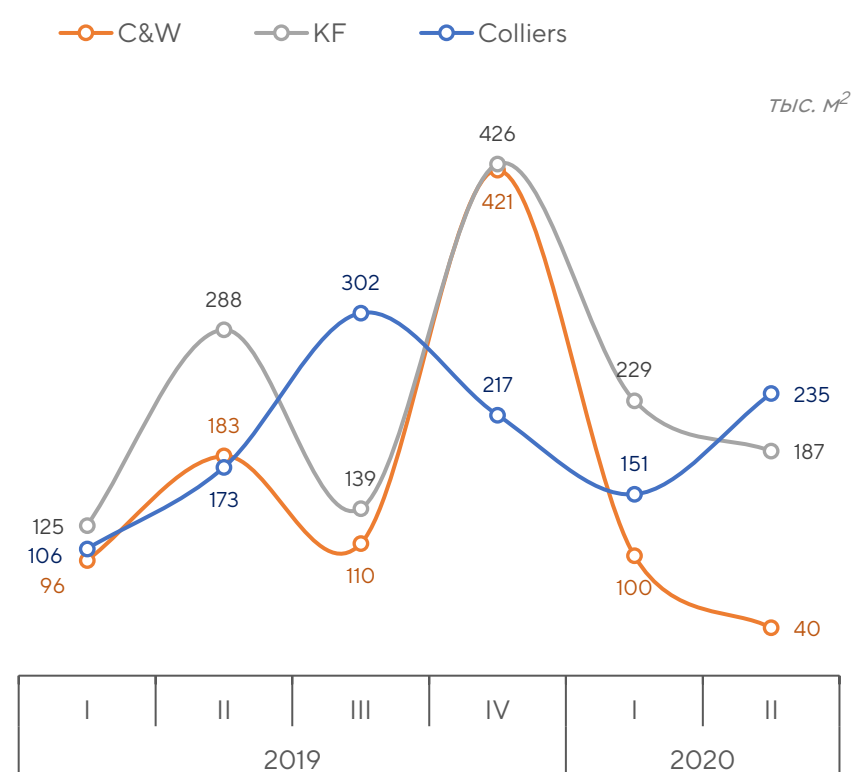
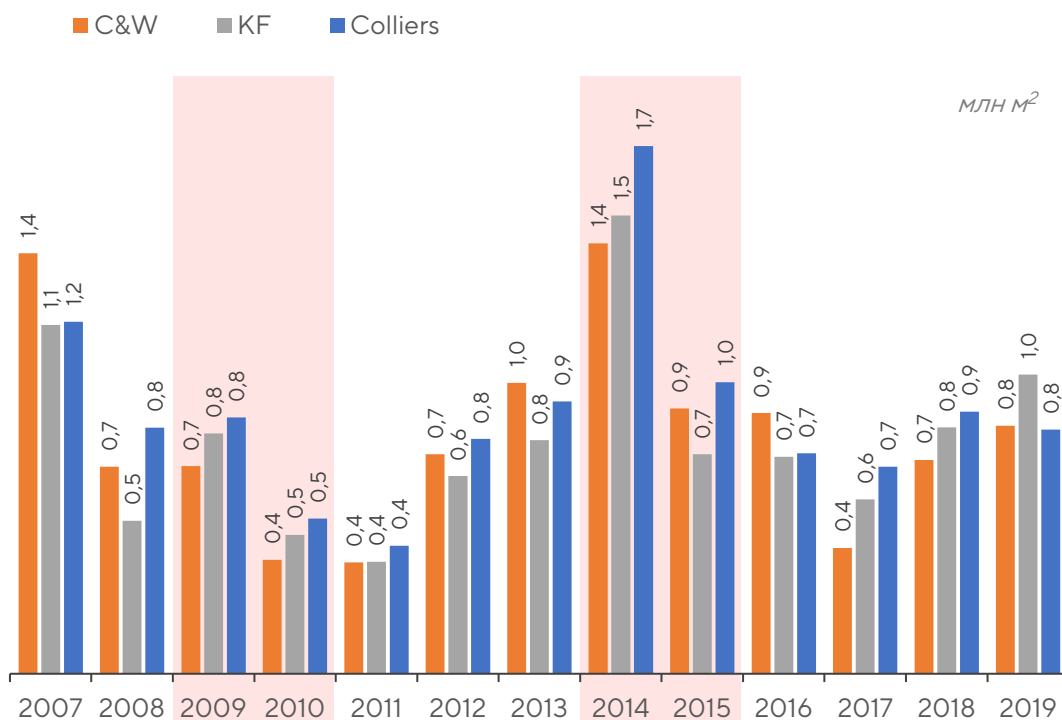


За 1 пг 2020 год введено 0,14 – 0,42 млн м² качественных складских площадей при разнонаправленной динамике к АППГ, в зависимости от консультантов: от **-50%** (C&W) до **+39%** (Col).

Общий объем предложения достиг **15,6 – 18,6 млн м²**. Рост предложения составил от **7% до 57%**.

Более половины нового предложения, построено в формате built-to-suit (под заказчика) и в собственных целях, остальное в спекулятивных целях.

Ввод в эксплуатацию качественных складских площадей

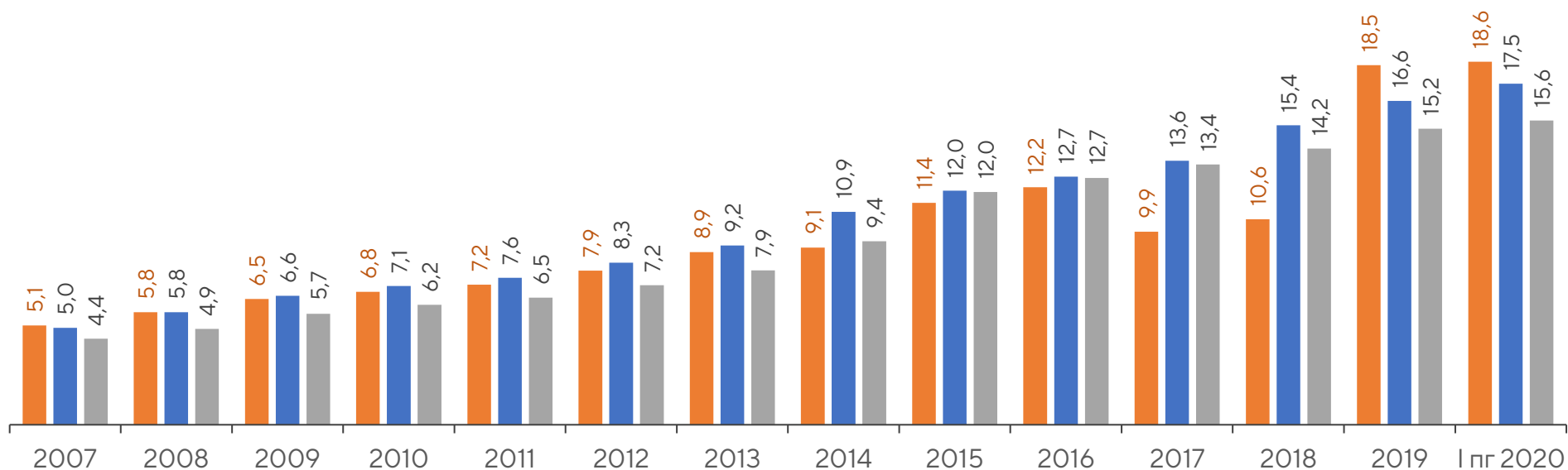




Общий объем предложения достиг **15,6 – 18,6 млн м²**. Рост предложения составил **от 7% до 57%**.
Более половины нового предложения, будет построено в формате built-to-suit (под заказчика) и в собственных целях, остальное в спекулятивных целях.

Динамика совокупного предложения складских площадей, млн м²

■ C&W ■ Colliers ■ KF





Совокупный объем сделок по аренде и купле-продаже складской недвижимости за 6 месяцев 2020 года, имеет общую **отрицательную** динамику к АППГ в диапазоне **30-60%**.

Лидеры в структуре спроса по количеству сделок :

- Продуктовый Ритейл;
- Онлайн торговля;
- Логистика;
- Дистрибьютерские компании.

**Оценка совокупного объема сделок и вакантности отличается в связи с различиями в выборке объектов и разным подходом к учету сделок.*

Вакантность по итогам 1 полугодия 2020 года продолжила **снижение** к концу 2019 года на **0,4 – 0,6 п.п.**, к уровню 2 полугодия 2019 года на **0,7 – 2,0 п.п.**

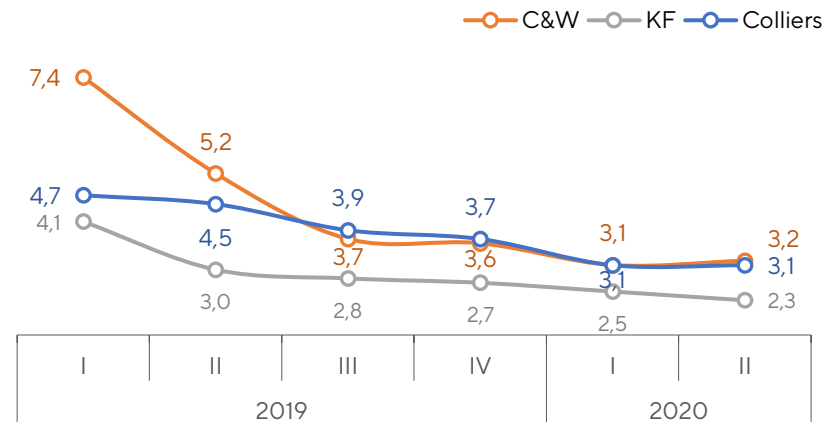
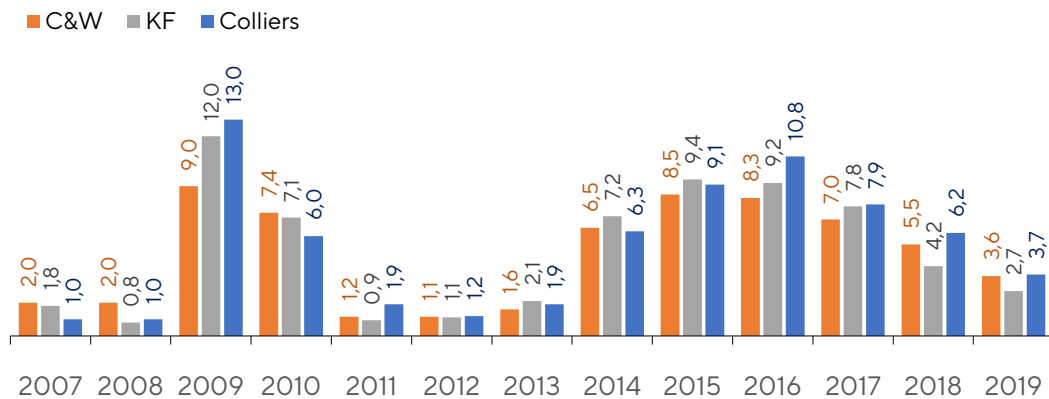
За 1 полугодие 2020 года, арендные ставки стабилизировались на уровне **3,95 – 4,10 тыс. руб./м²/год**, увеличившись к уровню конца 2019 года на **1,3 – 3,8%**, к концу июня 2019 года на **4 – 6,5%**.

Смотреть ниже

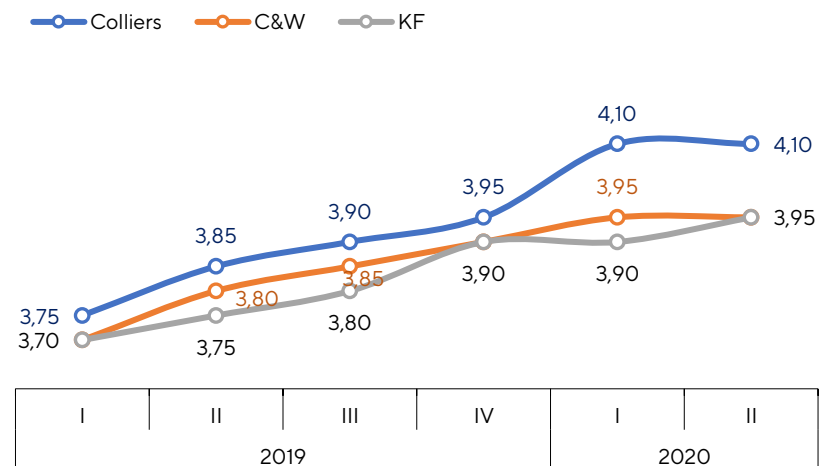
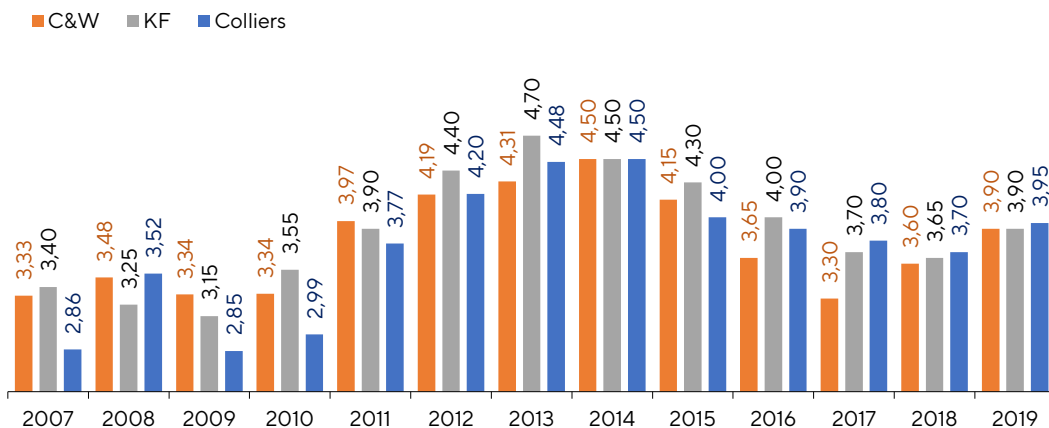


СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ДИНАМИКА СТАВОК АРЕНДЫ В РУБЛЯХ

Динамика доли вакантных площадей в складских комплексах, %



Средние ставки аренды по классу А*, тыс. руб./м²/год





Прогноз на 2020 г.:

- В 2020 году объем ввода новых площадей составит 0,6 – 0,8 млн м²;
- Объем спроса может достигнуть 0,8-1,0 млн м²;
- Арендные ставки стабилизируются на уровне 4 000 – 4 100 руб./м²/год.;
- Рост количества ввода спекулятивных объектов;
- Снижение уровня вакантности до 2 – 3% с последующей стабилизацией.



Ведущие компании-консультанты:



Colliers International



Cushman&Wakefield



Jones Lang LaSalle



Knight Frank

Постоянно отслеживают ситуацию, обмениваются информацией по рынку, выпускают регулярные отчеты по всем сегментам коммерческой недвижимости.