ЭКОНОМИКА МОСКВЫ

Аналитический центр Москвы

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ ЗА 2020 ГОД

по данным консультантов рынка

март 2021

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ИНВЕСТИЦИИ

Объем инвестиций в недвижимость РФ составил 258 млрд руб. в 2020 году (на 8% ниже г/г). **Инвестиции в московскую недвижимость остались на уровне прошлого года – около 186 млрд руб.** Доля Москвы составила 72% совокупного объема, увеличившись за год на 6 п.п.

Последствия пандемии и общая неопределенность мотивировали инвесторов искать наиболее стабильные сегменты для вложений. **Лидером в структуре инвестиций в России в 2020 году стал сегмент площадок под девелопмент**, в первую очередь под жилые проекты. Офисная недвижимость удержала второе место. Место торговой недвижимости в тройке лидеров занял складской сегмент, получивший мощный толчок к развитию в условиях коронакризиса.

Перспективные форматы по секторам:

- в складской недвижимости - современные крупные объекты для федерального онлайн и офлайн ритейла, а также склады «последней мили»;
- в торговой недвижимости - средние форматы, в первую очередь комьюнити с качественными коммерческими концепциями и сильной развлекательной составляющей;
- для офисов ключевыми преимуществами становятся многофункциональность и гибкость, востребована услуга «офис, как сервис».

СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИЙ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В РОССИИ, %

Источник: Knight Frank (KF)

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

СПРОС:
Спрос 2020 года характеризовался резким снижением арендной активности и высвобождением части площадей текущих арендаторов. Объем новых сделок аренды/покупки качественных офисных площадей оценивается в коридоре **0,8–1,2 млн м²**.
До 10% сделок новой аренды пришлось на «гибкие офисы».
Рынок субаренды пополнился, по разным оценкам, от 80 до 190 тыс. м².

НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:
Объем ввода новых площадей составил немногим более **0,2 млн м²**, в условиях низкого спроса девелоперы перенесли ввод порядка 0,3 млн м² площадей на более поздние периоды.

СОВОКУПНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:
На конец 2020 года объем совокупного предложения находится в коридоре **17–19 млн м²**.

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ:
Изменение арендных ставок в классе А было незначительным, в классе В рост ставок составил от 2% до 8% по сравнению с 4 кварталом 2019 года. Запрашиваемые арендные ставки составили **26–30 тыс. руб./м²/год** (класс А) и **15–17 тыс. руб./м²/год** (класс В).

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ:
Сниженная строительная активность в последние несколько лет позволила избежать резкого роста вакантности на фоне падения спроса. Доля свободных помещений всех классов выросла в среднем на 1,7 п.п. и находится в интервале от **8% до 12%**. Рост вакантности произошел преимущественно за счет офисов класса А (рост вакантности составил, по разным оценкам, от 2,3 п.п. до 4,5 п.п.).

ПРОГНОЗ НА 2021 ГОД:

- Ожидаемый **объем ввода в эксплуатацию** новых объектов составит **от 0,19 до 0,58 млн м²**. Верхняя граница ввода учитывает большой объем перенесенных с 2020 года объектов.

- **Объем новых сделок** по продаже и аренде в 2021 году ожидается в интервале **1,2 – 1,3 млн м²**.

- В I квартале продолжится пересмотр **коммерческих условий** действующих договоров, восстановление роста арендных ставок ожидается с 2022 года.

- **Доля вакантных площадей вырастет на 1 п.п**. Ожидается дальнейший рост вакантности в классе А и сохранение/снижение доли свободных площадей в классе В ввиду небольшой доли последних в новом вводе 2021 года.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

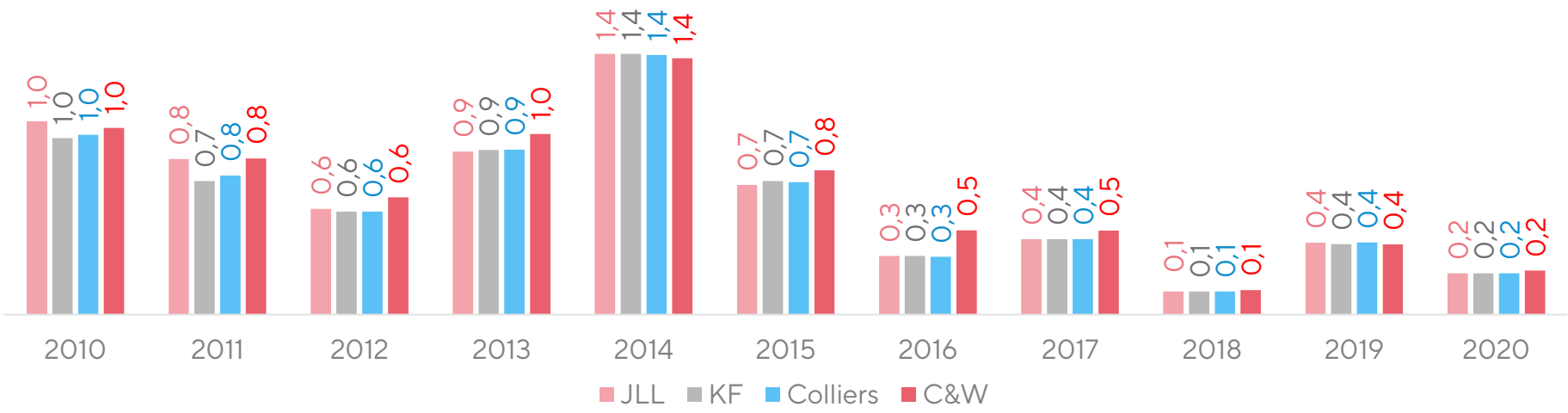
Пандемия и заморозка строительства на несколько недель привели к почти **двухкратному снижению объемов нового ввода недвижимости – до 224-238 тыс. м²** в 2020 г.

Сроки ввода в эксплуатацию более 300 тыс. м² перенесены на 2021 год, из которых основной объем формируют РостехСити и Два Капитана (суммарная офисная площадь 260 тыс. м²).

Консультанты расходятся в прогнозах на 2021 г.:

- C&F ожидает снижения нового строительства до 190 тыс. м² (-20% от значения 2020 г.);
- KF прогнозирует двухкратный рост ввода до 450-470 тыс. м²;
- Colliers оценивает новый ввод в 583 тыс. м², учитывая перенос ввода проектов с 2020 г.

ДИНАМИКА НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ОФИСАХ КЛАССА А И В, *млн м²*



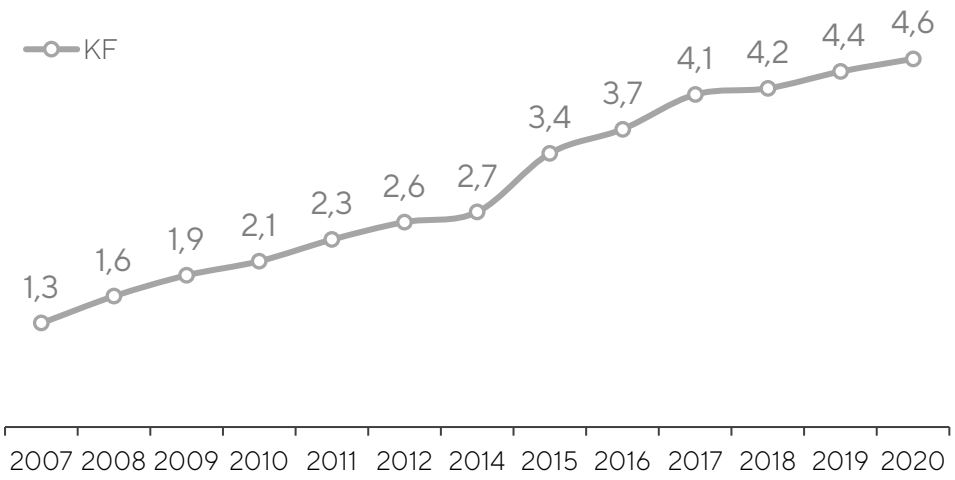
Источник: Colliers International (Col), Jones Lang LaSalle (JLL), Knight Frank (KF)

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

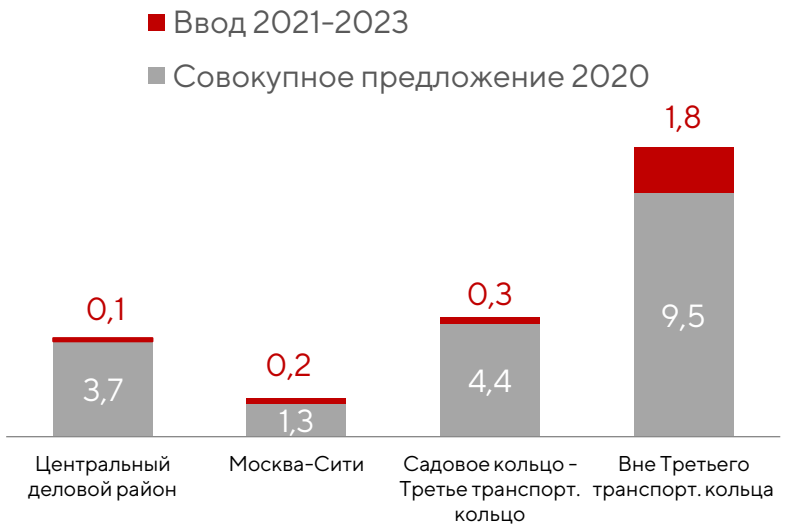
Площади класса А составили около 75% от нового ввода в 2020 году. Объекты расположены в традиционно наиболее востребованных районах столицы – Москва-Сити (МФК Нева Тауэрс), Ленинградский коридор (ВТБ Арена парк) и Центр (Смоленский Пассаж II).

Более 80% объектов, запланированных к вводу с 2020 по 2023 годы, – проекты класса А.
74% будущих бизнес-центров расположены за пределами ТТК.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ В ОФИСАХ КЛАССА А,
млн м²



СТРУКТУРА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО СУБРЫНКАМ, *млн м²*



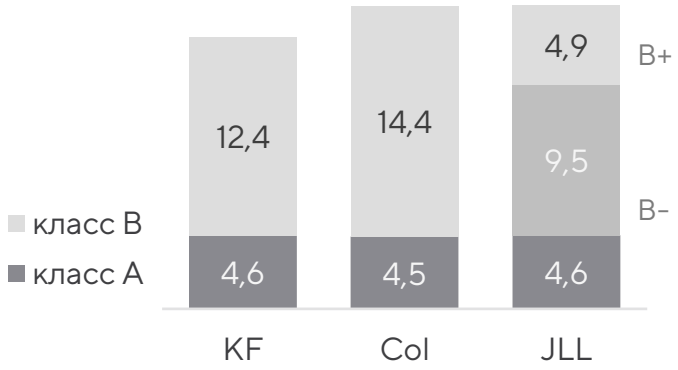
Источник: Colliers International (Col), Jones Lang LaSalle (JLL), Knight Frank (KF)

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. СОВОКУПНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

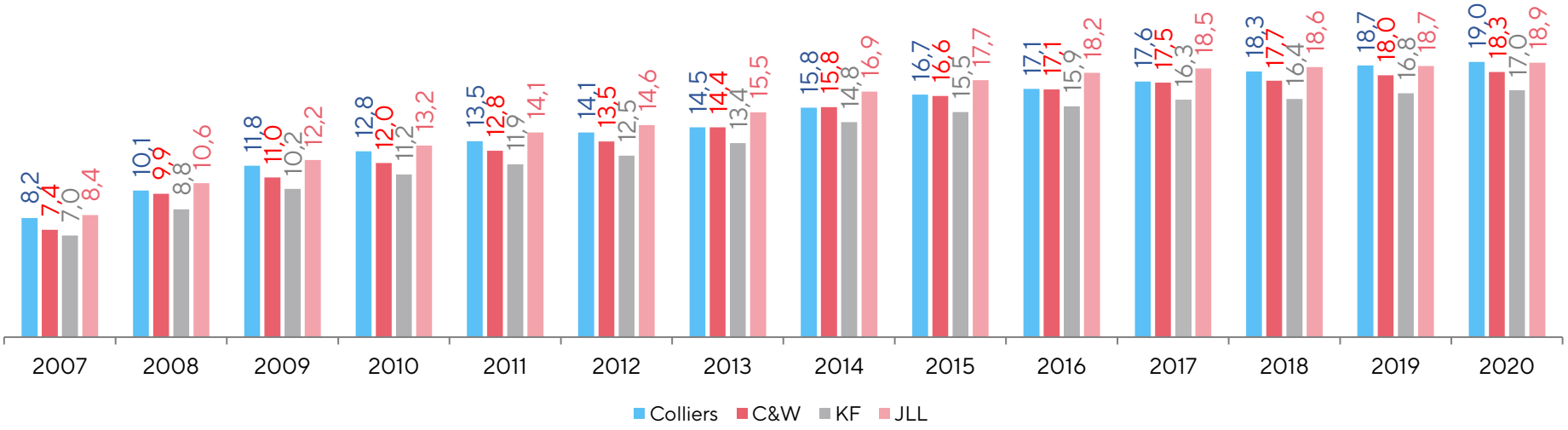
Совокупное предложение по офисам классов А и В на конец 2020 года оценивается консультантами рынка в интервале **17 – 19 млн м²**, из которых:

- 24-27% соответствует офисам класса А;
- 73-76% – класса В (расхождение - за счет учета/не учета офисов класса В-).

СТРУКТУРА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО КЛАССАМ, млн м²



ДИНАМИКА ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ОФИСАХ КЛАССОВ А И В, млн м²



Источник: Colliers International (Col), Cushman&Wakefield (C&W), Jones Lang LaSalle (JLL), Knight Frank (KF)

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. СПРОС

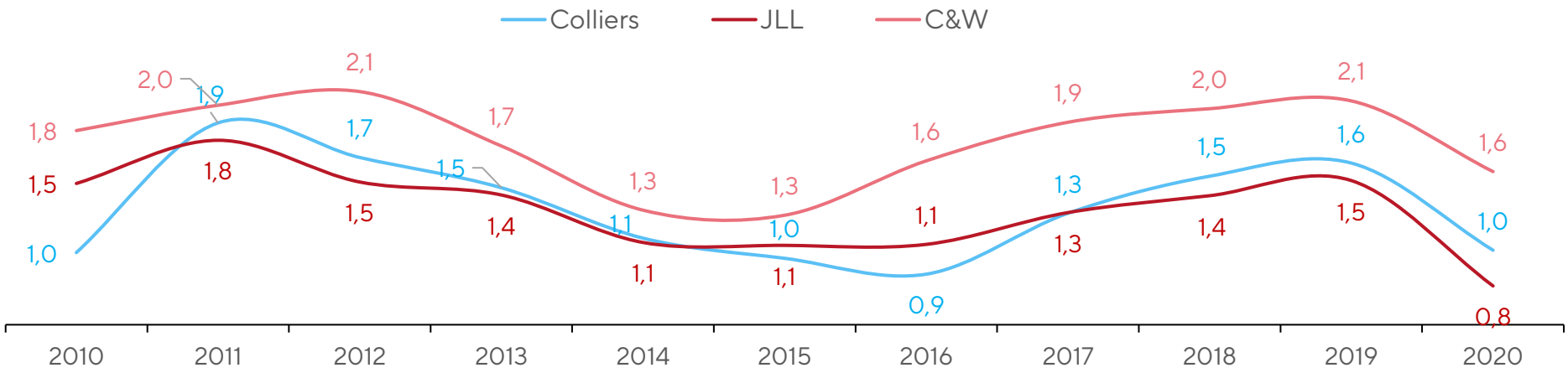
Консультанты рынка оценивают **падение объема сделок по аренде и покупке офисных площадей в 24%-46%*** относительно уровня 2019 года.

Лидерами по объему спроса на офисы Москвы стали секторы банков и финансовых компаний, ИТ, а также бизнес-услуг. Компании с госучастием сформировали 37% от топ-10 сделок новой аренды 2020 (34% от топ-10 сделок в 2019 г.).

Неопределенность перспектив, сохранение удаленной работы и заинтересованность компаний в сокращении расходов приведут к **стагнации спроса в 2021 году**. Согласно прогнозам C&W, сумма сделок аренды и продажи составит около 1,5 млн м² в 2021 году. CBRE оценивает **объем новых сделок** (без учета продления и субаренды) в **1,2 - 1,3 млн м²**.

Компании с госучастием останутся в числе наиболее активных арендаторов ввиду отсутствия драйверов развития коммерческого сектора.

ОБЪЕМ СДЕЛОК, *млн м²*



* Расхождение данных – следствие особенностей учета сделок (учет субаренды, перезаключенных договоров или только новых сделок), территориального охвата (учет отдельных территорий Московской агломерации) и выборки объектов (учет класса B-).

Источник: Colliers International (Col), Cushman&Wakefield (C&W), Jones Lang LaSalle (JLL)

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. СПРОС

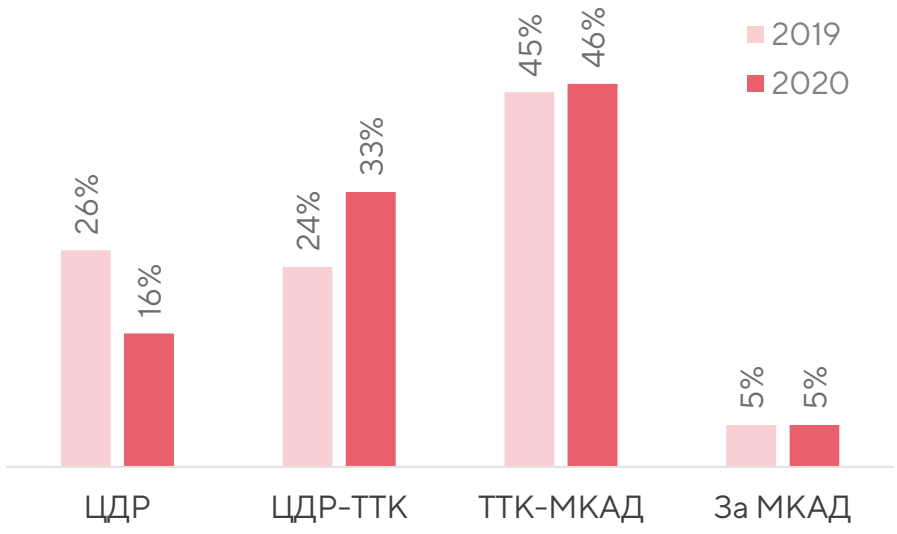
Арендаторы и покупатели выбирали помещения из наиболее качественных сегментов, но меньшей площади и в более удаленных районах:

- Наиболее востребованными в 2020 году стали объекты класса А (40% сделок) и В+ (43% сделок) (оценка JLL);
- 46% сделок были заключены в объектах, расположенных за пределами ТТК.

Доля Центрального делового района (ЦДР) в объеме сделок составила 16%, что является минимальным значением за всю историю рынка.

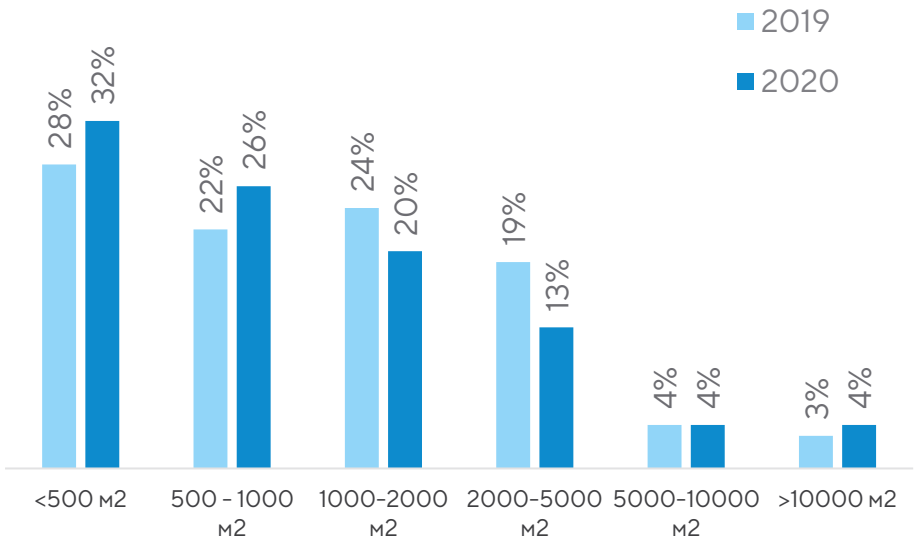
- В наибольшей степени снизился спрос на средние по размеру офисы площадью 2-5 тыс. м² (снижение доли на 6 п.п.), а наиболее востребованными оказались офисы до 1000 м² (58% от общего числа сделок).

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА СДЕЛОК ПО ЗОНАМ, %



Источник: CBRE

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА СДЕЛОК ПО РАЗМЕРУ ОФИСНОГО БЛОКА, %



Источник: Knight Frank (KF)

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. СУБАРЕНДА

2020 год ознаменовался оптимизацией площадей и ростом предложений субаренды ввиду перехода части сотрудников компаний на удаленную работу. C&W оценивает предложение субаренды на конец года в 84 тыс. м² или 3,9% от общего объема вакантных площадей. Colliers отмечает, что рынок субаренды пополнился за год на 190 тыс. м².

Наибольшую активность в предложении субаренды проявляли банковские структуры, консалтинговые компании и компании нефтегазового сектора.

Прогноз на 2021 год: существенного роста предложений субаренды не ожидается. Многие компании, заинтересованные в оптимизации занимаемых площадей, уже предложили их в субаренду либо отказались от части офиса.

Давление субаренды на вакантность сойдет на нет в перспективе 3-5 лет ввиду завершения контрактов на ставшие избыточными площади.

ВАКАНСИИ СУБАРЕНДЫ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК В 2020 Г., ПО СЕКТОРАМ, %

Источник: Cushman&Wakefield (C&W)

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ГИБКИЕ ОФИСЫ

Прирост предложения новых гибких пространств замедлился. В прошедшем году было отрыто 22 площадки общей площадью 45 тыс. м², 5 площадок были закрыты (чуть более 20 тыс. м²).

По итогам 2020 года **общий объем предложения** гибких офисных пространств составил **246 – 293 тыс. м²**. Сетевые операторы обеспечивают порядка 80% предложения в сегменте.

Ставки аренды в сегменте гибких офисов:

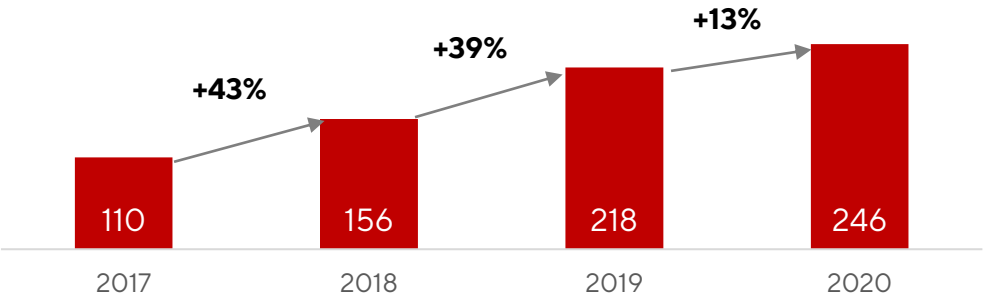
- нефиксированное рабочее место – 15 тыс. руб. (не изменилась за год);
- фиксированное рабочее место – 25 тыс. руб. (21,5 тыс. руб. в начале года);
- рабочее место в сервисном офисе - 20-40 тыс. руб.

По прогнозам C&W, **в 2021 году** спрос на гибкие рабочие пространства сохранится на прежнем уровне - **10% сделок новой аренды составят сделки в гибких офисах.**

На 2021 год к открытию **анонсировано 39 гибких пространств объемом 188 тыс. м²**, из них треть приходится на build to suit площадки (строительство офиса под клиента). Последние не имеют определенных сроков запуска и при отсутствии спроса могут не реализоваться.

60% от анонсированного к открытию в 2021 году объема приходится на двух операторов - Ключ (37%) и Space 1 (23%). Новый игрок рынка – оператор «Территория» - заявил об открытии в 2021 году 21 площадки почти в каждом из округов Москвы.

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ГИБКИХ ОФИСНЫХ ПРОСТРАНСТВ, *тыс. м²*



Источник: CBRD

КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ В ГИБКИХ ОФИСАХ, 2020 Г.

Название	Арендатор	Площадь, м²/кол-во раб. мест
Manufaqtury Poklonka Place	Сбер	4700 / 789
WeWork Arcus III	Ситимобил	3457 / 627
S.O.K. Федерация	OZON	3400 / 499
Space 1 Арбат	ФСК	3180 / 475
Workki Neo Geo	Газпромнефть - СМ	2584 / 390
Ключ Сириус Парк	GreenAtom	2514 / 419

Источник: Cushman&Wakefield (C&W)

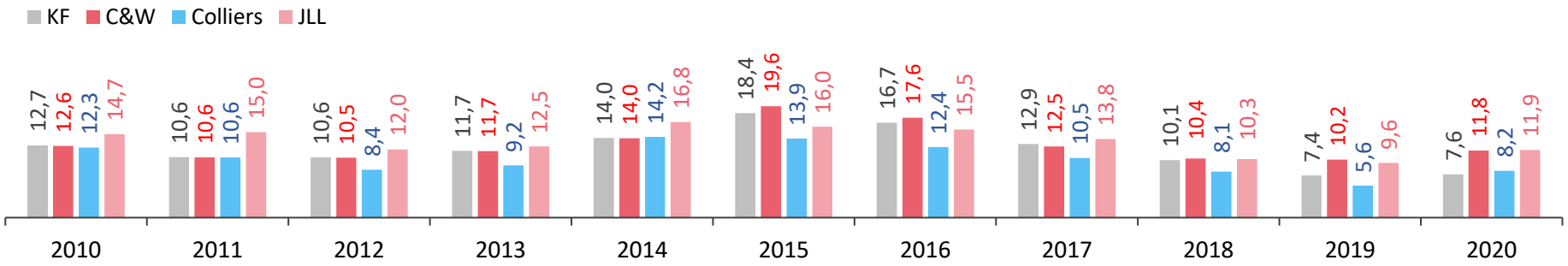
ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ВАКАНТНОСТЬ

Вакантность офисных площадей всех классов за 2020 год в среднем выросла на 1,7 п.п. Рост вакансии произошел преимущественно за счет офисов класса А (консультанты оценивают рост от 2,3 п.п. до 4,5 п.п.). Фактором роста вакантности стал выход на рынок новых крупных проектов данного класса – «ВТБ Арена Парк» зд. 8 (офисная площадь 29 тыс. м²) и Neva Towers (60,3 тыс. м²), площади которых остались незаполненными.

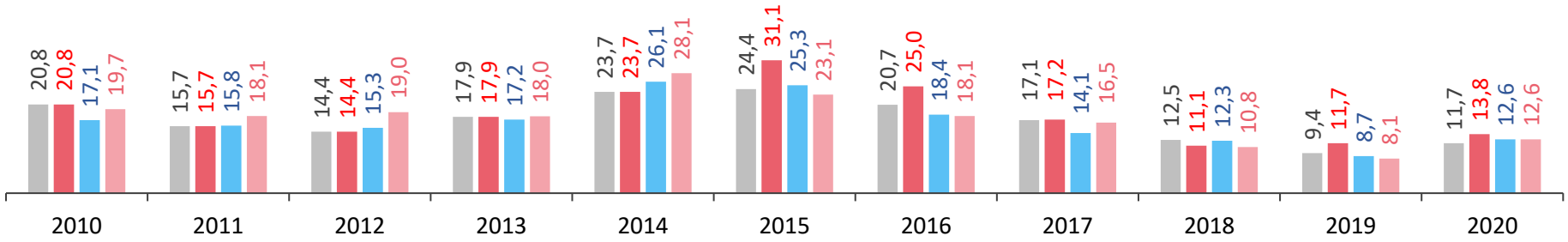
Рост вакантности (+1 п.п.) продолжится в 2021 году ввиду сохранения режима удаленной работы, продолжения процесса оптимизации площадей и сдержанной активности на рынке. При этом ожидается дальнейший рост вакантности в классе А и сохранение/снижение доли свободных площадей в классе В ввиду небольшой доли последних в новом вводе 2021 года.

ВАКАНТНОСТЬ, КЛАССЫ А И В, %

* Расхождение данных – следствие особенностей учета сделок (учет субаренды, перезаключенных договоров или только новых сделок), территориального охвата (учет отдельных территорий Московской агломерации) и выборки объектов (учет класса В-).



ВАКАНТНОСТЬ, КЛАСС А, %



Источник: Colliers International (Col), Cushman&Wakefield (C&W), Jones Lang LaSalle (JLL), Knight Frank (KF)

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. РУБЛЕВЫЕ СТАВКИ АРЕНДЫ

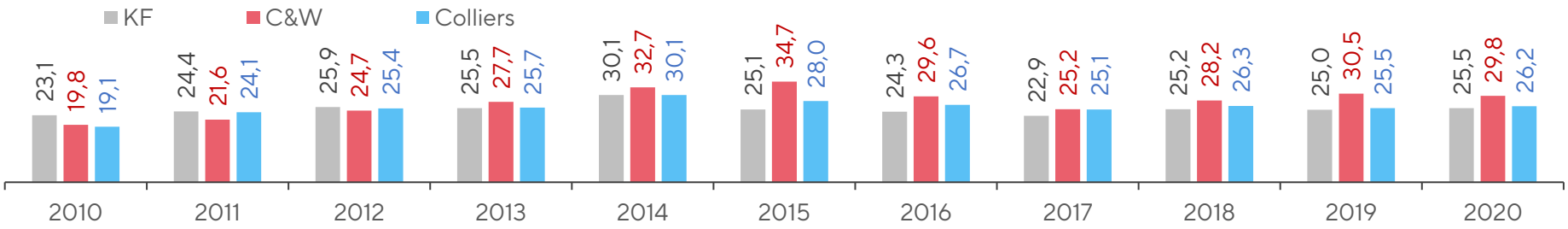
В 2020 году зафиксирован большой объем сделок (около 235 тыс. м², рост на 8%* к 2019 г.) по пересмотру коммерческих условий и полному/частичному отказу арендаторов от площадей.

Основной объем сделок по продлению и пересмотру коммерческих условий пришелся на 4 квартал 2020 г., когда подобные сделки составили 65%-70% общего числа сделок.

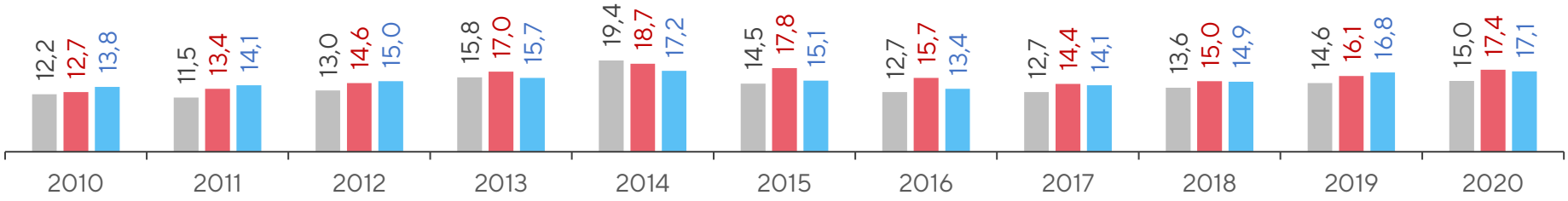
По итогам года **изменение арендных ставок в классе А было незначительным** (от -2% до +3%), **в классе В рост ставок** составил **от 2% до 8%** по сравнению с 4 кварталом 2019 года.

В 2021 году возможна незначительная коррекция арендных ставок вниз. В 2022 году ставки начнут постепенно восстанавливаться.

ЗАПРАШИВАЕМАЯ СТАВКА АРЕНДЫ, КЛАСС «А», *тыс. руб./м²/год*



ЗАПРАШИВАЕМАЯ СТАВКА АРЕНДЫ, КЛАСС «В», *тыс. руб./м²/год*



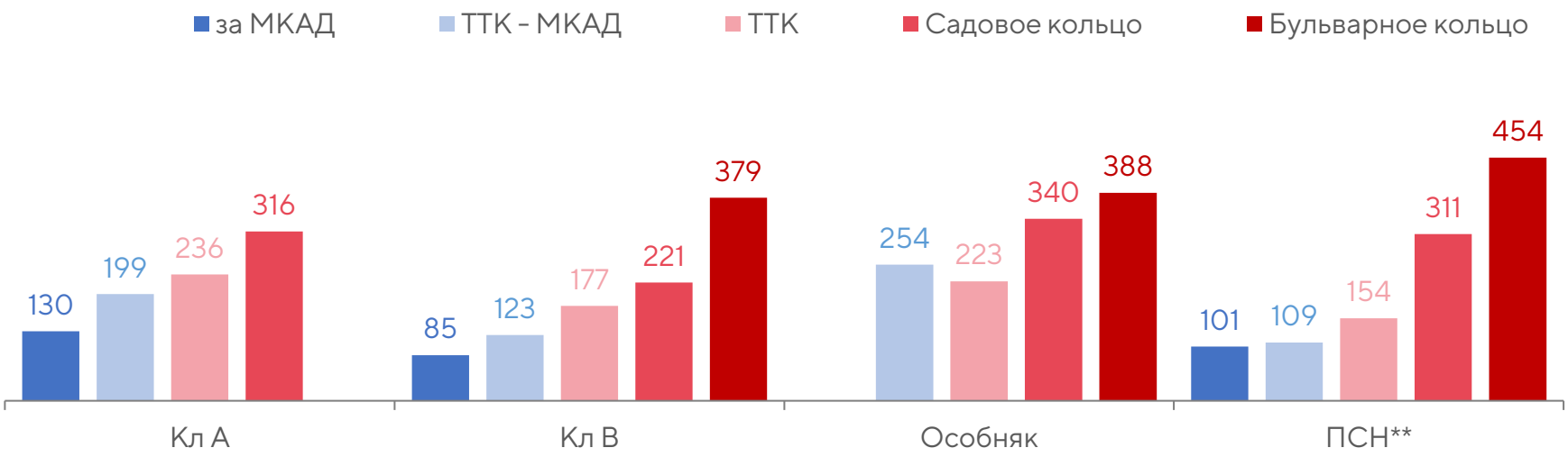
Источник: Colliers International (Col), Cushman&Wakefield (C&W), Jones Lang LaSalle (JLL), Knight Frank (KF)
** Оценка CBRD*

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ЦЕНЫ ПРОДАЖИ ПОМЕЩЕНИЙ

За 2020 года **объем продаж офисных помещений составил 140 тыс. м²**, что меньше объема 2019 года на 46%. Снижение объема вызвано главным образом отсутствием крупных предложений после начала пандемии.

Уровень цен в 2020 году оставался относительно стабильным. **Средневзвешенная цена** на офисные блоки в объектах класса А составляет 234,3 тыс. руб./м², в объектах класса В – 148 тыс. руб./м², в особняках – 314 тыс. руб./м². Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов – 144,5 тыс. руб./м².

ЗАПРАШИВАЕМЫЕ ЦЕНЫ ПРОДАЖИ* ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЛОКАЦИИ ОБЪЕКТА, В 2020 г., *тыс. руб./м²*



* Цены даны без учета НДС
** Помещения свободного назначения

Источник: Knight Frank (KF)

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ИТОГИ 2020 ГОДА

СПРОС:

- **Посещаемость торговых центров снизилась на 30%** к уровню прошлого года. Рынок торговой недвижимости смог адаптироваться к изменившимся условиям – в 2020 году не было массовых закрытий и уходов компаний с рынка.

НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

- Было введено в эксплуатацию 11 профессиональных торговых центров суммарной арендопригодной площадью (GLA) около **260 тыс. м²**. Объем ввода качественных торговых площадей превысил ввод 2019 года на 12% и стал **самым высоким за последние четыре года.** При этом ввод почти 600 тыс. м² арендопригодных площадей был перенесен в связи с пандемией на более поздние периоды.

СОВОКУПНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

- На конец 2020 года объем совокупного предложения арендопригодной площади в Москве оценивается в **6,85 млн м².**

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ:

- Границы диапазонов базовой арендной ставки аренды были **снижены на 20-25%** для якорных арендаторов и операторов торговой галереи с небольшой площадью помещений по сравнению с 2019 и I кварталом 2020 года.

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ:

- Доля свободных помещений выросла в среднем на 1,5 п.п., уровень вакантности оценивается консультантами в коридоре **от 9% до 11,8%.**

ПРОГНОЗ НА 2021 ГОД:

- **Восстановление рынка** торговой недвижимости прогнозируется к середине 2021 г., а показатели посещаемости и вакансии вернутся к докризисному уровню не ранее конца 2021 года.
- В 2021 году планируется **ввод в эксплуатацию от 0,2 до 0,5 млн м²**. Не исключен перенос сроков ввода 50% объектов, анонсированных к открытию в 2021 году.
- Сохранится **тенденция на увеличение** числа торговых центров **малых форматов 3–20 тыс. м²** (GLA), формирующих многопрофильную среду для досуга, шопинга и развлечений в пешей доступности. Самые крупные проекты, ожидаемые к вводу – Павелецкая Плаза (33 тыс. м² GLA) и София (36 тыс. м² GLA).
- Основными источниками предложения новых качественных торговых площадей станут классические районные ТЦ и ТЦ в составе транспортно-пересадочных узлов и многофункциональных комплексов. **Половина анонсированных проектов** связана с **реконструкцией существующих районных торговых центров**.
- **Коммерческие условия** для арендаторов, смягченные при начале пандемии, могут вернуться к докризисному уровню к концу II квартала 2021 года.
- Ротация арендаторов и рост доли свободных площадей в торговых центрах ожидается в первой половине 2021 года, когда после завершения периода новогодних продаж и окончания действия скидок на арендную плату ритейлеры будут принимать решения об оптимизации бизнеса. Рост **вакансии** прогнозируется в среднем до **11% – 12,5%** при умеренном росте доли свободных площадей в стабилизированных ТЦ (действующих более 3 лет)

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

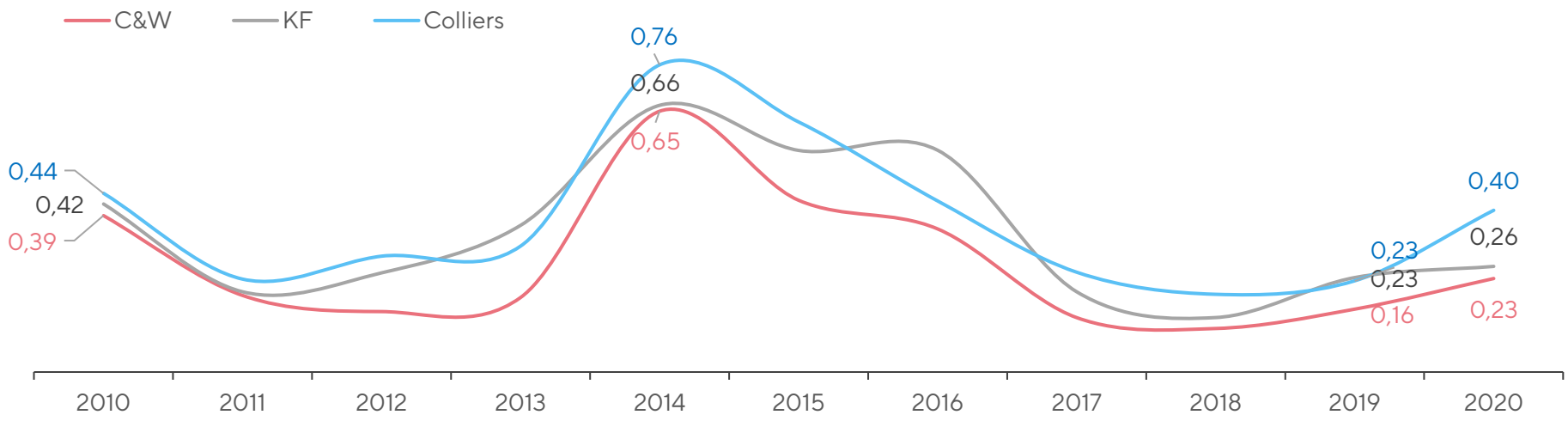
По итогам 2020 года **в Москве введено в эксплуатацию** 11 комплексов суммарной арендопригодной площадью (GLA) **260 тыс. м²**, что на 12% превышает ввод 2019 года. На более поздние периоды девелоперы **перенесли открытие 585 тыс. м² площадей**, что составляет почти 70% от заявленного годового ввода (KF).

С учетом городов-спутников суммарный **ввод** торговых площадей составил **401 тыс. м²** GLA (рост на 77% к уровню 2019 года по оценке Colliers).

Консультанты расходятся в прогнозах на 2021 г.:

- C&W ожидают небольшого снижения ввода до 200 тыс. м² (-13% от значения 2020 г.);
- JLL прогнозируют ввод 365 тыс. м²;
- KF оценивает объем анонсированного ввода в 520 тыс. м², но не исключает переноса сроков ввода около 50% объектов.
- Colliers сообщает о планируемом открытии 31 торгового объекта суммарной площадью 417,7 тыс. м² (с учетом городов-спутников Москвы).

ДИНАМИКА ПРИРОСТА ПЛОЩАДЕЙ (GLA) В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ, *млн м²*



Источник: Colliers International (Col), Knight Frank (KF), Cushman & Wakefield (C&W)

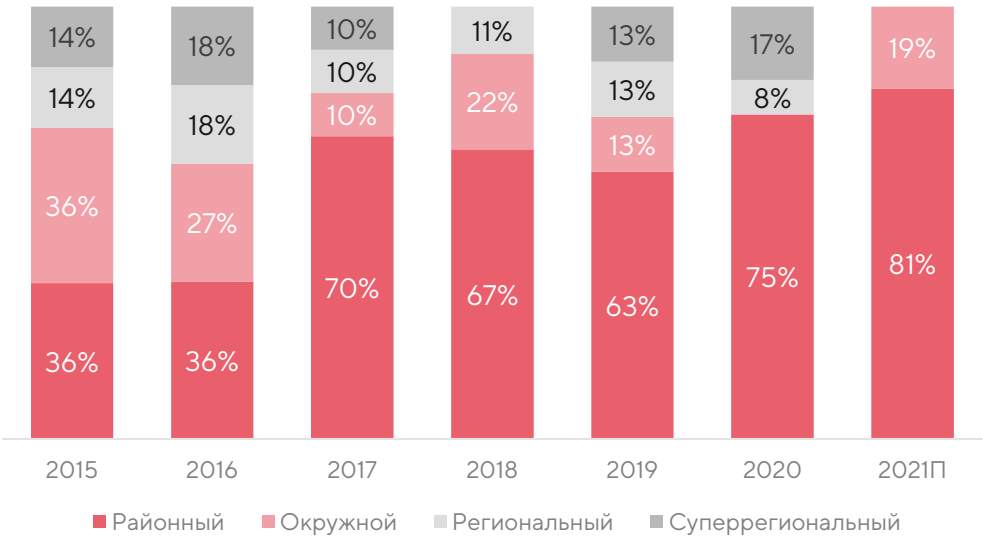
ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В Москве фокус девелопмента в последние годы смещается к малоформатным объектам. **Средний размер торгового центра на стадии строительства – 21 тыс. м².**

В 2021 г. не ожидается открытия объектов форматов «региональный» и «суперрегиональный». **81% заявленных ТЦ относятся к «районному» формату** (менее 20 тыс м²), 19% - к «окружному» формату (20-50 тыс м²). Самые крупные проекты, ожидаемые к вводу – София (36 тыс. м² GLA) и Павелецкая Плаза (33 тыс. м² GLA).

СТРУКТУРА ВВОДА НОВЫХ ОБЪЕКТОВ ПО ТИПАМ,

*% от общего количества объектов**



Источник: Colliers International (Col)
** С учетом ввода объектов в городах-спутниках Москвы*

Структура ввода 2021 года (от общего количества объектов, анонсированных к открытию):

- 71% - классические ТЦ/ТРЦ,
- 23% - ТЦ в составе транспортно-пересадочных узлов (ТЦ при ТПУ «Рязанская», ТЦ «Сказка» при ТПУ «Рассказовка») и МФК («Смоленский Пассаж», «Флотилия» и др.)
- 6% - аутлет (Vnukovo Premium Outlet) и ритейл парк (Estate Mall).

География нового ввода 2021 года:

- 59% - объекты между ТТК и МКАД,
- 28% - объекты за МКАД,
- 12% - в пределах Третьего транспортного кольца (ТТК).

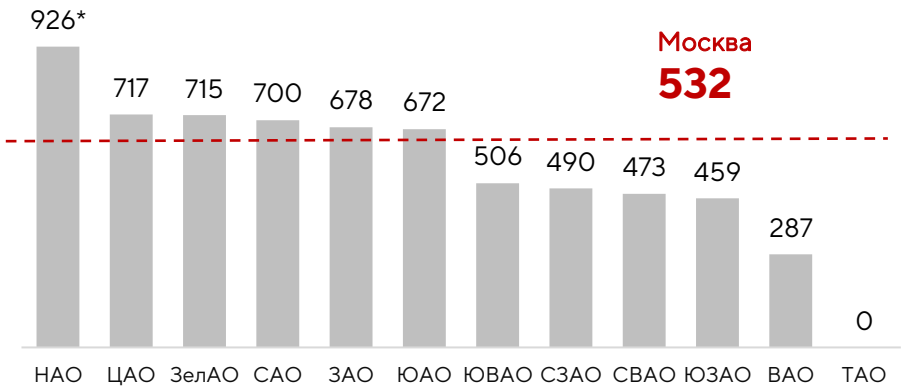
Половина анонсированных к открытию в 2021 году **объектов** (16 из 31) суммарной GLA площадью в 152,1 тыс. м² принадлежит компании ADG Group и связана с **реконструкцией районных торговых центров**.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. СОВОКУПНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По итогам 2020 года **объем совокупного предложения** качественных арендопригодных площадей в профессиональных торговых центрах Москвы составил **6,85 млн м²**, а **с учетом городов-спутников** общее предложение достигло **7,76 млн м²**.

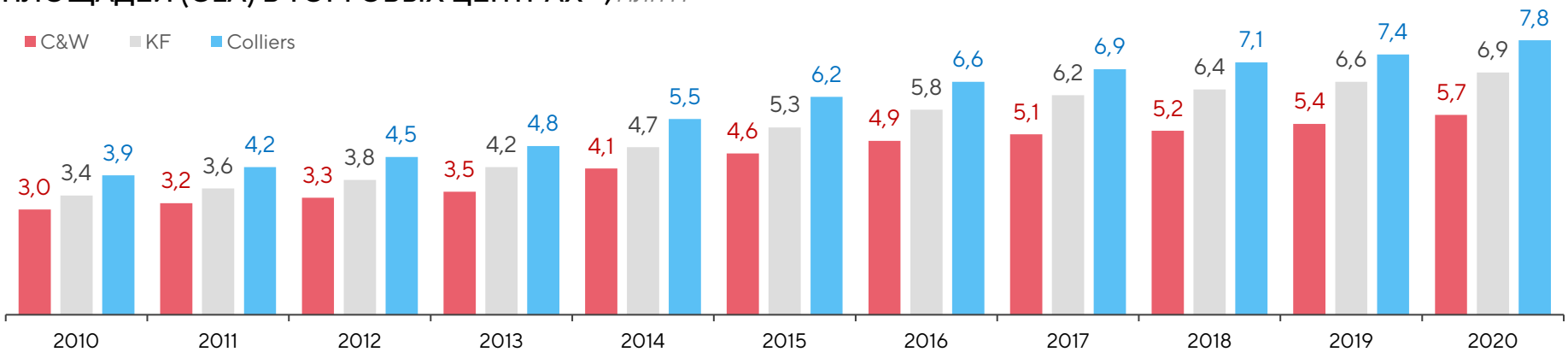
С учетом нового объема ввода **показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями** составил **532,2 м² на 1 000 жителей** (+ 3,7% к 2019 г.). Обеспеченность жителей Московского региона (Москва + города-спутники) возросла до 611 м² на 1000 жителей.

ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ТЦ НА 1000 ЖИТЕЛЕЙ, *м²*



Источник: Knight Frank (KF)

ДИНАМИКА СОВОКУПНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПЛОЩАДЕЙ (GLA) В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ**, *млн м²*



Источник: Colliers International (Col), Knight Frank (KF), Cushman & Wakefield (C&W)

** - Лидерство Новомосковского округа обусловлено небольшой численностью населения. В перспективе 3-5 лет показатель снизится до 750-850 м²/1000 чел. за счет ввод в эксплуатацию большого объема жилья при низкой интенсивности ввода торговых центров.*
*** C&W учитывает торговые объекты от 15 000 м² торговой площади (по 140 ТЦ), KF – от 5 000 м², Col – рассматривает Москву и города-спутники.*

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ВАКАНТНОСТЬ

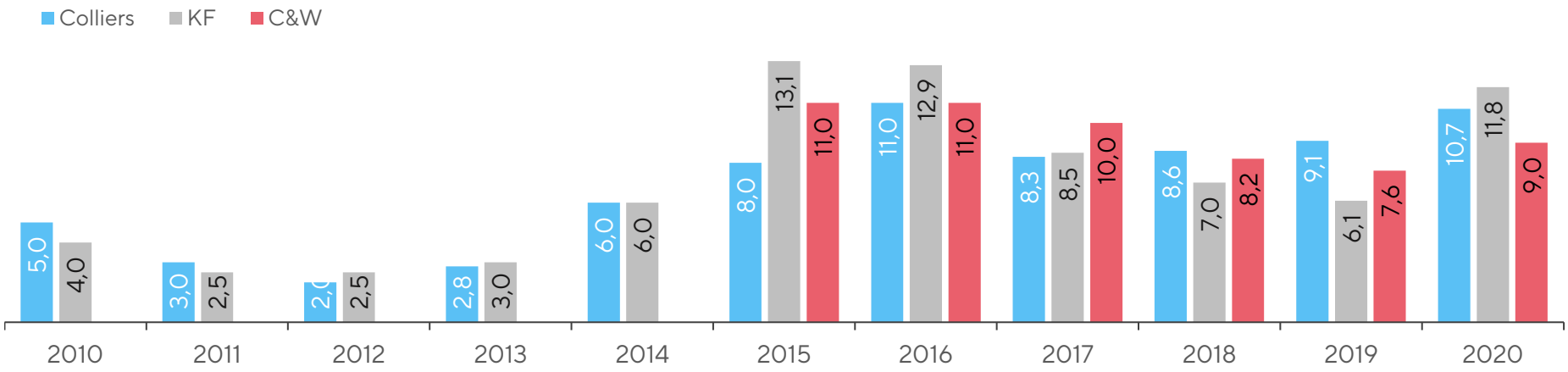
Доля свободных площадей к концу 2020 года оценивается в интервале **от 9% до 11,8%.** Большинство консультантов оценивают прирост среднего уровня вакантности в IV квартале к АППГ в районе 1,5 п.п. Увеличение показателя связано с оптимизацией сетевыми ритейлерами торговых точек под влиянием пандемии, а также с существенным ростом открытия новых торговых объектов за год.

Прогноз на 2021 год: возможен **рост вакансии до 12-12,5%** (KF).

Тренд последних лет: торговые центры вводятся с большой долей свободных площадей и активно заполняются в течение первых лет работы. Уровень вакантности для объектов по годам ввода (данные JLL):

- 2020 г. ввода - до 40% вакансии в большинстве объектов (исключение - ТРЦ «Щелковский», открывшийся с вакансией менее 15%);
- 2016-2019 гг. ввода - 8,8%;
- 2014-2015 гг. ввода - 3,1%;
- старше 2014 г. - 5%.

ДИНАМИКА ДОЛИ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ТЦ МОСКВЫ, %



Источник: Colliers International (Col), Knight Frank (KF), Cushman & Wakefield (C&W)

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

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

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

Проценты от товарооборота арендатора:

- Для крупных якорных арендаторов (площадь аренды более 2 тыс. м^2) – от 1,5 до 6%.
- Для небольших операторов торговой галереи – 10-14%.

Диапазоны базовых ставок в рублях :

- Минимальные базовая ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 тыс. м^2 для якорных арендаторов – до 6 – 8 тыс. руб./м^2/год.
- Максимальная базовая ставка аренды приходится на помещения в зоне «Фудкорта» (до 120 тыс. руб./м^2/год) и для «островной» торговли в действующих проектах с высоким трафиком.

Начиная со II квартала 2020 года **верхние границы диапазонов** базовой арендной ставки **сократились на 20-25%** для якорных арендаторов и операторов торговой галереи с небольшой площадью помещений, а также **для фудкортов** (данные KF).

ЭКОНОМИКА МОСКВЫ

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ (данные Knight Frank)

Профиль арендатора		Диапазон базовых арендных ставок до введения ограничений, руб./м²/год*	Диапазон базовых арендных ставок 4 кв 2020 г., руб./м²/год*	Темп прироста/снижения, %	% от товарооборота, конец 4 кв. 2020 г.
Гипермаркет (>7 000 м²)		4 500–10 000	0–8 000	-20%	1,5–4
DIY (строительные супермаркеты) (>5 000 м²)		3 000–9 000	0–6 000	-33%	4–6
Супермаркет (1 000–2 000 м²)		12 000–23 000	8 000–18 000	-22%	4–7
Супермаркет (450–900 м²)		18 000–35 000	18 000–35 000	0	6–7
Товары для дома (<1 500 м²)		6 000–10 000	0–10 000	0	6–8
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м²)		8 000–20 000	6 000–15 000	-25%	2,5–5
Спортивные товары (1 200–1 800 м²)		6 000–12 000	6 000–12 000	0	7–9
Детские товары (1 200–2 000 м²)		6 000–16 000	6 000–12 000	-25%	7–9
Операторы торговой галереи:					
Якоря	более 1 000 м²	0–12 000	0–12 000	0	4–10
Мини-якоря	700–1 000 м²	0–14 000	0–14 000	0	6–12
Мини-якоря	500–700 м²	0–16 000	0–16 000	0	6–12
	300–500 м²	0–25 000	0–25 000	0	5–12
	150–300 м²	8 000–18 000	8 000–18 000	0	6–14
	100–150 м²	16 000–36 000	16 000–36 000	0	10–14
	50–100 м²	25 000–80 000	25 000–80 000	0	12–14
	0–50 м²	45 000–120 000	45 000–100 000	-17%	12–14
Досуговые концепции:					
Развлекательные центры (2 000–4 000 м²)		4 000–8 000	4 000–8 000	0	10–14
Кинотеатры (2 500–5 000 м²)		0–6 000	0–6 000	0	8–12
Общественное питание:					
Food-court		45 000–150 000	45 000–120 000	-20%	10–15
Кафе		15 000–90 000	15 000–90 000	0	12–14
Рестораны		0–25 000	0–25 000	0	10–12

Источник: Knight Frank (KF)

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

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ПОСЕЩАЕМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ТОРГОВЛИ

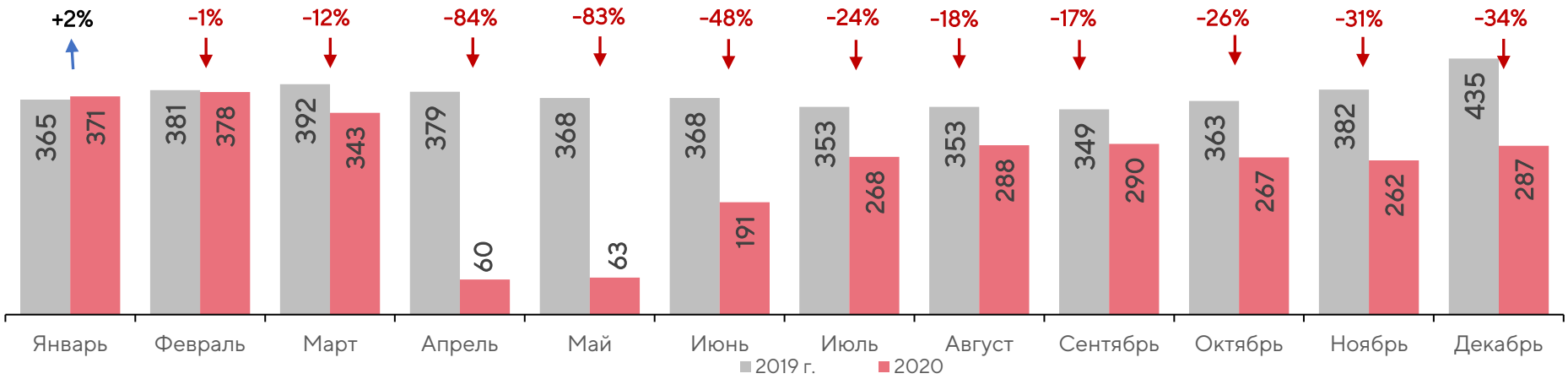
За 12 месяцев 2020 года посещаемость ТЦ сократилась на 32% к уровню 2019 года. Позитивная динамика роста трафика, начавшаяся в июне после снятия локдауна, была прервана введением с 19 октября новых ограничительных мер в связи с ухудшающейся эпидемиологической ситуацией.

Восстановление трафика ТЦ Москвы до докризисного уровня ожидается не ранее IV квартала 2021 года, а по развлекательным центрам и кинотеатрам – не ранее конца 2021 года.

Факторы медленного восстановления трафика:

- ограничения, связанные со сдерживанием распространения коронавируса, физически уменьшают «пропускную» способность объектов;
- меняется покупательское поведение населения: это и естественная осторожность после прошедших месяцев самоизоляции, и снижение покупательной способности доходов населения, и переориентация на онлайн-шопинг.

ПЛОТНОСТЬ ПОТОКА ПОСЕТИТЕЛЕЙ ТЦ, *чел. / 1000 м² и % к АППГ*



Расчет посещаемости произведен на основе показателей Shopping Index, публикуемых компанией Watcom. Shopping Index – средненедельное количество посетителей за отчетный период на 1000 м² арендопригодной (GLA) торговой площади объектов.

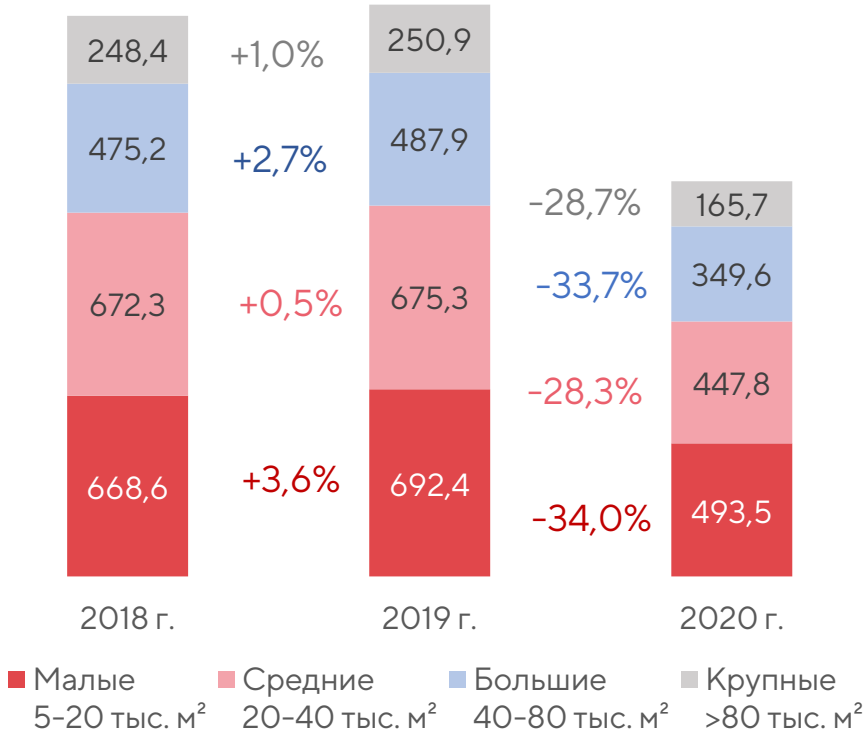
Выборка компании составляет порядка 90 торговых центров Москвы площадью от 5 тыс. м² (примерно 60% от всех площадей GLA Москвы).

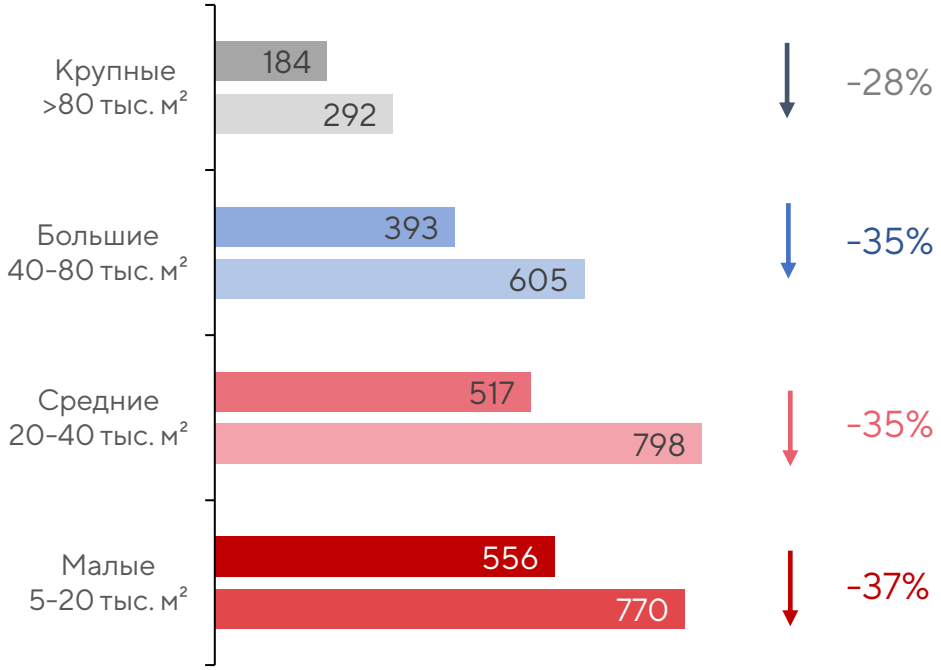
Источник: WATCOM

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ПОСЕЩАЕМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ТОРГОВЛИ

В наибольшей степени пострадали малые торговые центры от 5 до 20 тыс м². Посещаемость данных центров сократилась на 34% в среднем по году и показала наибольшее снижение к уровню декабря 2019 г (минус 37%).

ПЛОТНОСТЬ ПОТОКА ПОСЕТИТЕЛЕЙ ПО РАЗМЕРАМ ТЦ, *чел. / 1000 м²*





Декабрь 2020 г. к Декабрю 2019 г.

Источник: WATCOM

ЭКОНОМИКА МОСКВЫ

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

СПРОС:

- Складская недвижимость оказалась наименее подвержена влиянию ограничительных мер, связанных с пандемией COVID 19. В 2020 году зарегистрирован рекордный за всю историю рынка объем сделок аренды/продажи складских площадей в Московском регионе – **2,1-2,4 млн м²**. Основным драйвером спроса стали сделки онлайн и продуктового ритейла.
- Впервые с 2013 г. суммарная площадь сделок по строящимся зданиям превысила площадь сделок по готовым помещениям. Причинами этого стали большой объём крупных и нестандартных проектов, которые невозможно разместить в существующих объектах, а также дефицит готовых свободных площадей. Формат built-to-suit («под заказчика») составил 50% совокупного объема заключенных в 2020 г. сделок.

НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

- Объем нового предложения составил **0,8 млн м²**. Пауза в строительстве, связанная с карантинными ограничениями, не позволила вовремя завершить ряд крупных проектов. Ожидавшийся рост спекулятивного строительства также не реализовался.

СОВОКУПНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

- На конец 2020 года объем совокупного предложения качественных складских площадей в Московском регионе находится в коридоре **16 – 19,3 млн м²**.

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ И ВАКАНТНОСТЬ:

- Замедление динамики ввода новых площадей в условиях высокого спроса привело к снижению доли вакантных площадей до **2,3% – 3,5%** и небольшому росту арендных ставок (в пределах 5%) до **4,1 – 4,2 тыс. руб./м²/год**.

ПРОГНОЗ НА 2021 ГОД:

- В 2021 году **объем ввода новых площадей** составит **1,0 – 1,3 млн м²**. Значительный вклад в рост объемов ввода внесут проекты, перенесённые с IV кв. 2020 г., а также built-to-suit объекты, строительство которых началось в рамках крупных сделок прошедшего года. Ожидается существенный рост доли спекулятивного строительства.

- **Ожидания в отношении спроса неоднозначны**. KF ожидают повторения рекорда объема сделок аренды/продажи 2020 г. (2,2-2,3 млн м²), C&W, Colliers и CBRD прогнозируют стабилизацию спроса и возвращение к среднегодовым показателям 2018-2019 гг.(1,3 млн м² – 1,5 млн м²). Динамика спроса будет зависеть от темпов восстановления потребительского рынка, определяющего спрос онлайн-торговли и ритейла на складские площади.

- Ожидается стабилизация **вакантности** на уровне **2,5 – 3,2%.**

- Сохранение низкого уровня вакантности и увеличение стоимости строительства складских площадей приведут в 2021 году к росту арендных ставок (от 3,7 до 5%). Ожидаемый уровень **средневзвешенной ставки аренды** на 2021 год - **4200 – 4250 руб./м²/год** (KF, C&W).

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

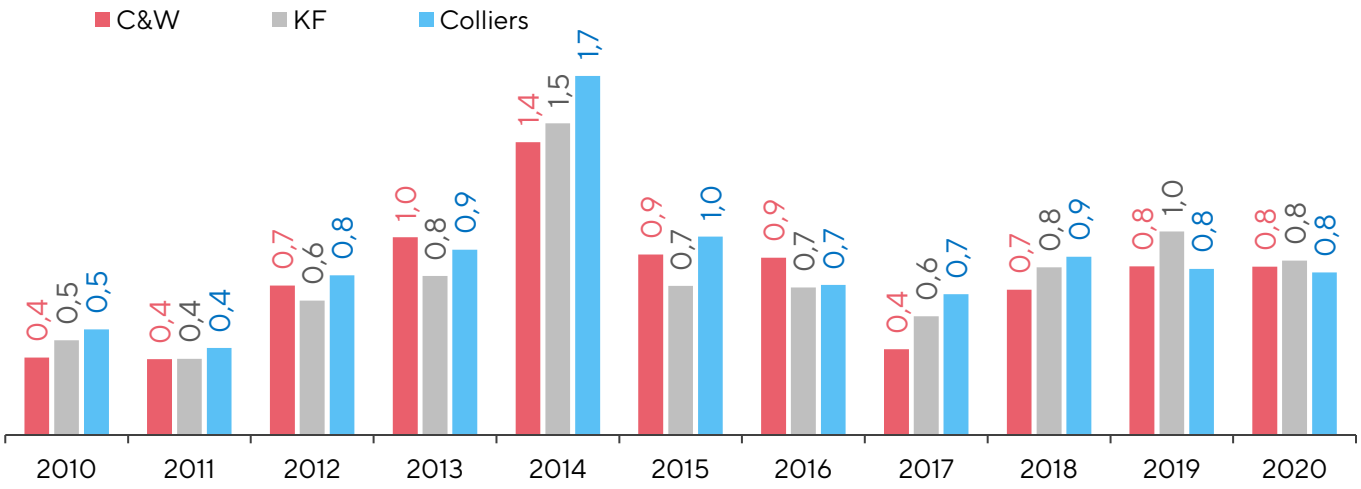
За 2020 год **введено** около **0,8 млн м²** качественных складских площадей **в Московском регионе**. Снижение к прошлому году составило от 0,1% до 14% по оценкам разных консультантов. Под влиянием пандемии ввод ряда объектов был перенесен на 2021 год.

Свыше 60% нового предложения было **построено под заказчика** (в формате built-to-suit) **и для себя** (на своих земельных участках по схеме генерального подряда), остальное – для спекулятивной сдачи в аренду на открытом рынке. Доля спекулятивного сегмента сократилась на 9 п.п. с прошлого года.

Прогноз нового ввода на 2021 год:

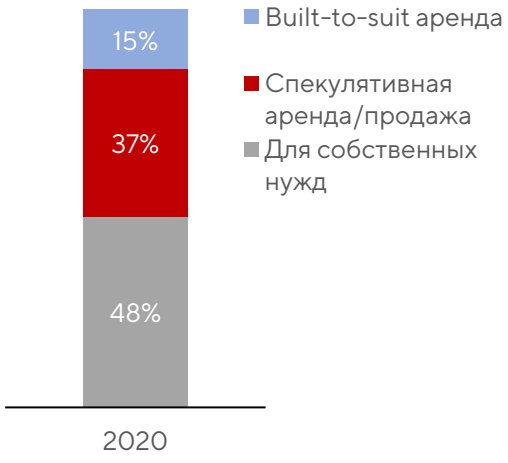
- KF– до 1300 тыс. м² (на 25%-30% выше объемов 2020 года);
- Colliers – 1043 тыс. м² (+34% к 2020 г.);
- C&W – 1030 тыс. м² (+28% к 2020 г.). Спекулятивное строительство составит до 60% в новом предложении.

ДИНАМИКА ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ КАЧЕСТВЕННЫХ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ, *млн м²*



Источник: Colliers International (Col), Cushman&Wakefield (C&W), Knight Frank (KF)

СТРУКТУРА ВВОДА 2020 Г., *%*

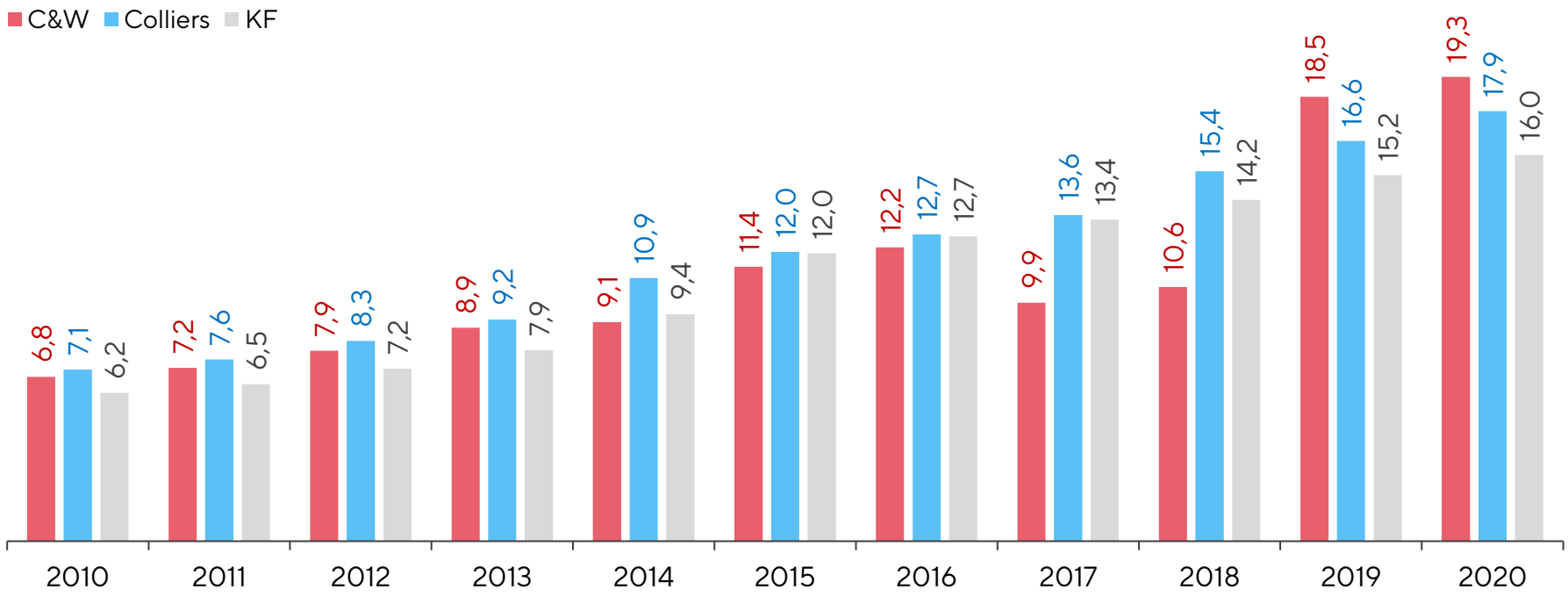


Источник: Knight Frank

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. СОВОКУПНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По итогам 2020 года **общий объем предложения в Московском регионе** достиг **16 – 19,3 млн м²**.

ДИНАМИКА СОВОКУПНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ, млн м²



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

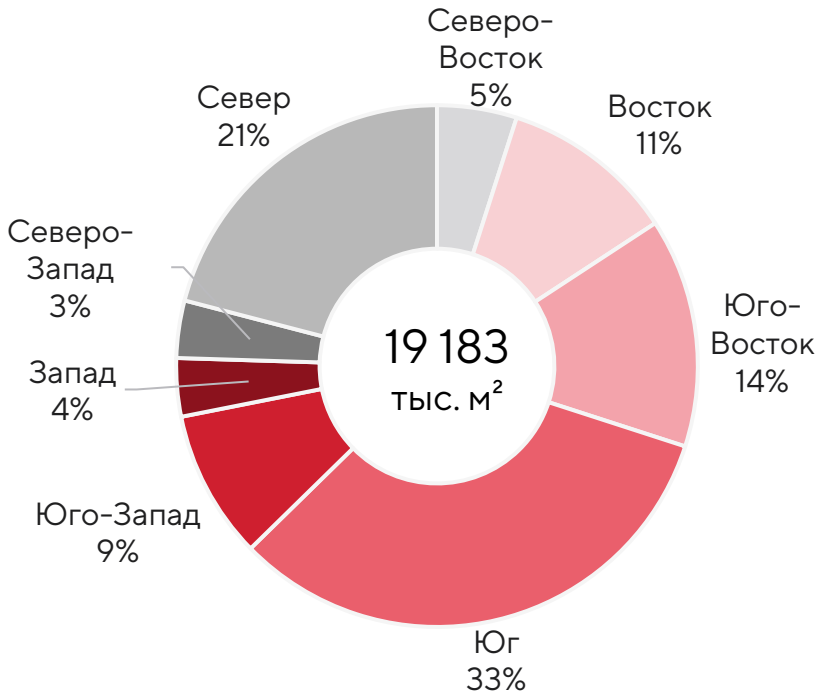
Источник: Colliers International (Col), Cushman&Wakefield (C&W), Knight Frank (KF)

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. СОВОКУПНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Свыше **50%** всех качественных складских площадей расположены **по оси север-юг**.

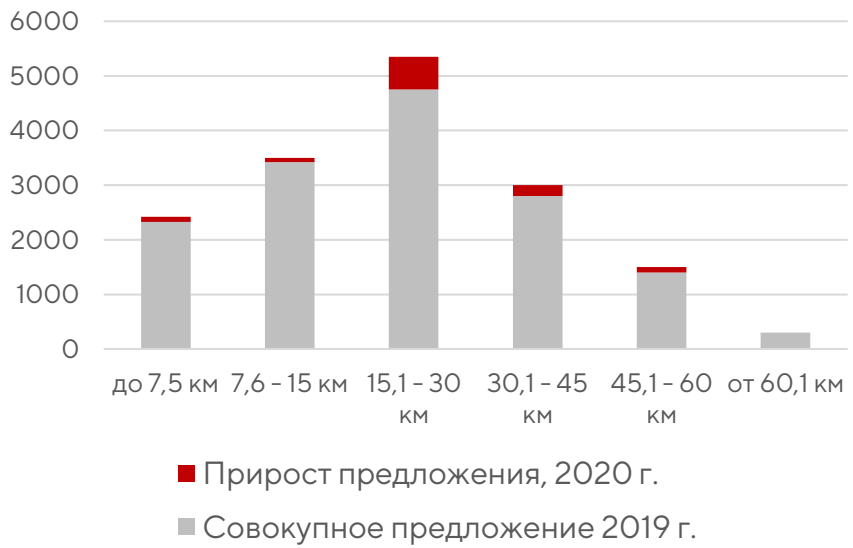
Наибольший объем качественных складских площадей – **более 5 млн м²** - представлен **в зоне 15-30 км от МКАД**.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ, тыс. м² и %



Источник: JLL

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ ПО РАССТОЯНИЮ ОТ МКАД, %



Источник: Knight Frank

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. СПРОС

2020 год оказался рекордным по объему сделок аренды и купли-продажи складской недвижимости. **Совокупный объем сделок** оценивается **в 2,1-2,4 млн м²**.

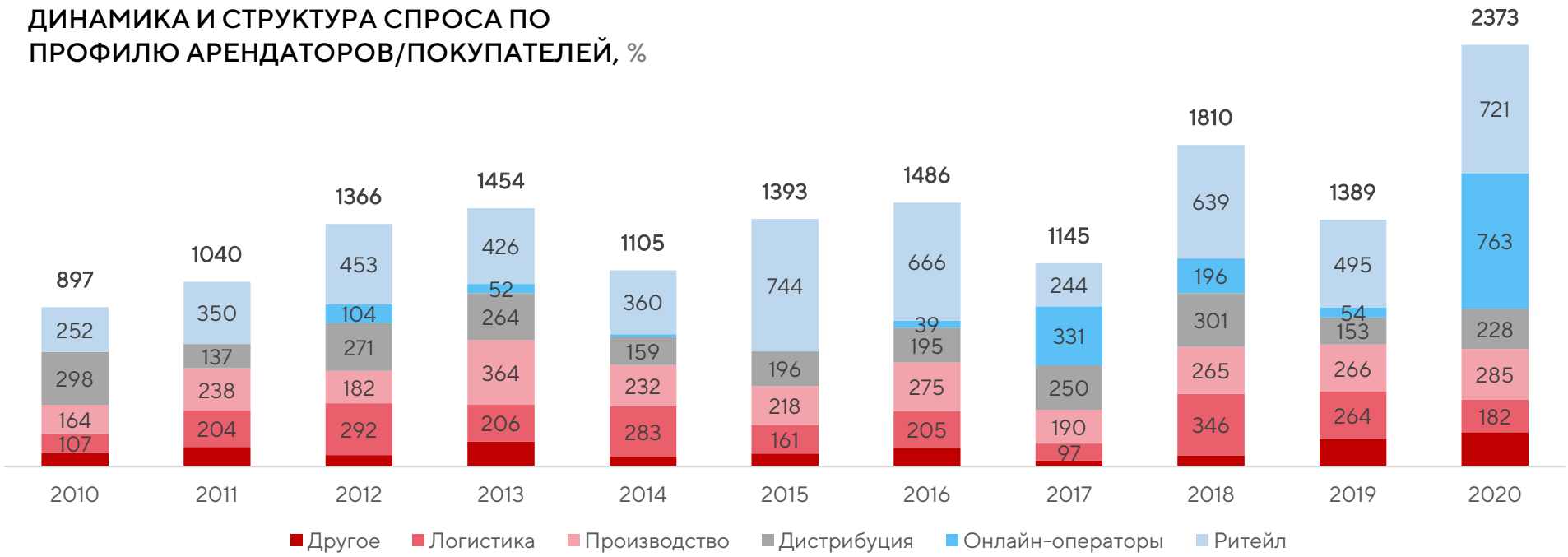
Основным драйвером роста стал **сегмент онлайн-торговли** (порядка 30% совокупного спроса). Половину сделок сегмента обеспечили две компании - «ВсеИнструменты.ру» (арендовала 241 тыс. м²) и Ozon (171 тыс. м²).

Сильнее всего **сократилась доля логистических компаний** (-12 п.п. к уровню 2019 года), которые реализовали свою потребность в складских площадях в 2018-2019 гг.

Прогнозы консультантов на 2021 год неоднозначны:

- KF ожидают повторения рекорда 2020 г – 2,2-2,3 млн м²
- C&W, Colliers, CBRD - прогнозируют стабилизацию спроса на уровне 1,3 млн м² – 1,5 млн м².

ДИНАМИКА И СТРУКТУРА СПРОСА ПО ПРОФИЛЮ АРЕНДАТОРОВ/ПОКУПАТЕЛЕЙ, %



Источник: Cushman&Wakefield

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. СПРОС

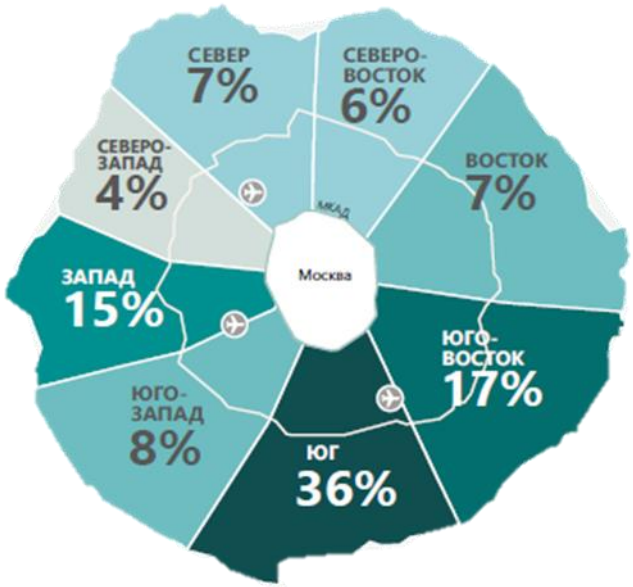
Больше трети всех купленных и арендованных площадей приходится на **южное направление Московского региона.**

61% совокупного объема сделок составили **сделки на первичном рынке** (1 300 тыс. м²), доля вторичного рынка - 39%.

9 из 10 крупнейших сделок заключены по схеме **built-to-suit**, данный **формат** составил **50%** совокупного объема заключенных сделок 2020 г.

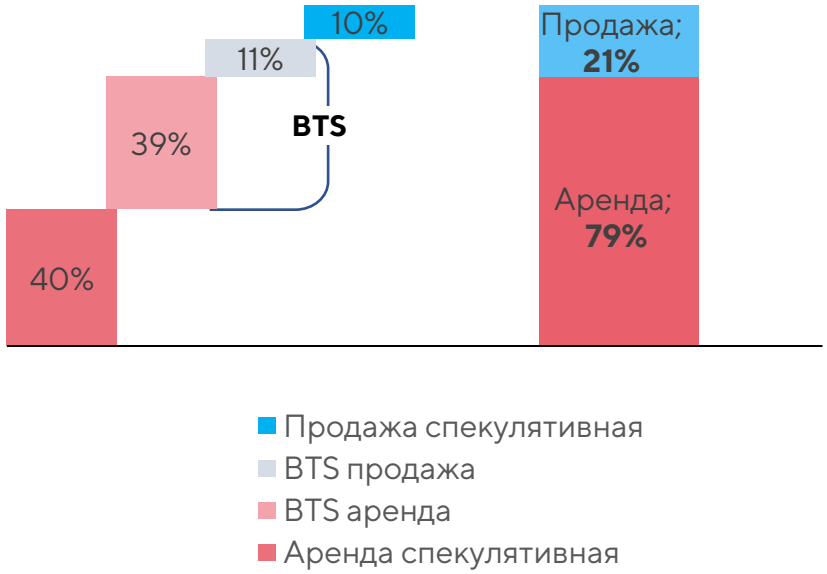
Доля сделок по спекулятивной аренде составила 40% (для сравнения: данный тип сделок составлял 75% в 2019 году).

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СДЕЛОК ПО АРЕНДЕ/ПОКУПКЕ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ, %



Источник: Knight Frank

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СДЕЛОК ПО ТИПУ, %



Источник: Knight Frank

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ВАКАНТНОСТЬ

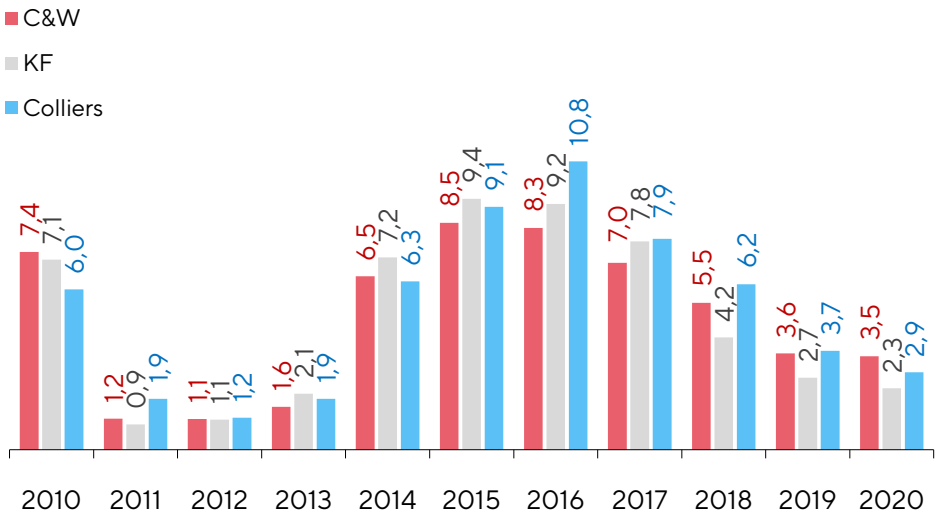
По итогам года **доля вакантных площадей** снизилась на 0,1-0,4 п.п. и составила **2,3-3,5%**. Снижение вакантности вызвано высокой активностью спроса и сокращением спекулятивного строительства. Только 9% площадей оставались свободными к моменту окончания строительства объектов в 2020 году (минимальное значение показателя за последние семь лет).

Прогноз вакантности на 2021 год: 2,3-2,5% (KF), 3% (C&W), 3,2% (Colliers).

Объем свободных складских площадей оценивается в **360** (KF) – **450 тыс. м²** (C&W).

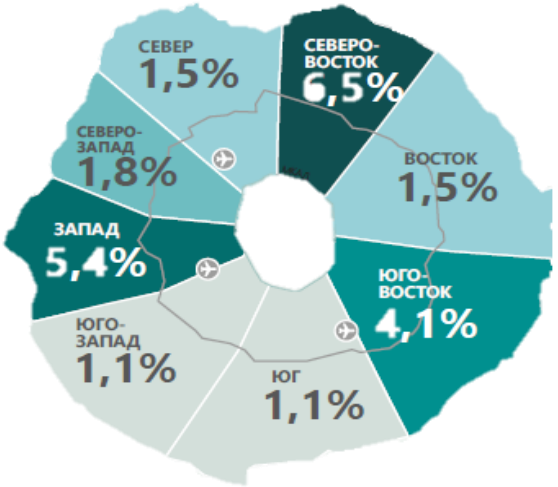
В абсолютном выражении **наибольший объем свободных складских площадей** – 95 тыс. м² (4,1% общего предложения на данном направлении) расположен **на юго-востоке Московского региона**, наименьший объем – 17 тыс. м² (1,1% общего предложения по направлению) отмечен на юго-западе региона.

ДИНАМИКА ДОЛИ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСАХ, %



Источник: Colliers International (Col), Cushman&Wakefield (C&W), Knight Frank (KF)

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ, %



Источник: Knight Frank

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. СТАВКИ АРЕНДЫ В РУБЛЯХ

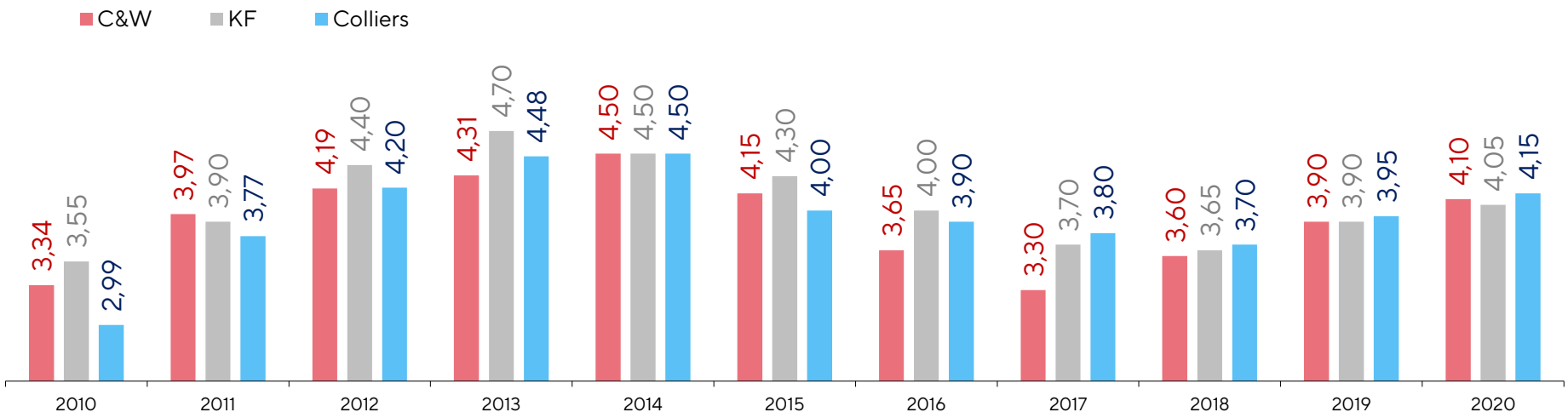
Ставки аренды показали небольшой рост (4%-5%) вслед за усилением дефицита площадей. Их рост сопоставим с темпами роста годовой инфляции (+3,8% для Москвы за дек. 20 к дек. 19).

Уровень операционных расходов не изменился с прошлого года и находится в диапазоне **900 – 1300 руб./м²/год без учета НДС.**

Сохранение низкого уровня вакантности и увеличение стоимости строительства складских площадей приведут в 2021 году к росту арендных ставок (до 5%).

Ожидаемый уровень средневзвешенной ставки аренды на 2021 год - 4200 – 4250 руб. (KF, C&W).

ДИНАМИКА СРЕДНИХ СТАВОК АРЕНДЫ (КЛАСС «А»), тыс. руб./м²/год



Источник: Colliers International (Col), Cushman&Wakefield (C&W), Knight Frank (KF)

ЭКОНОМИКА МОСКВЫ

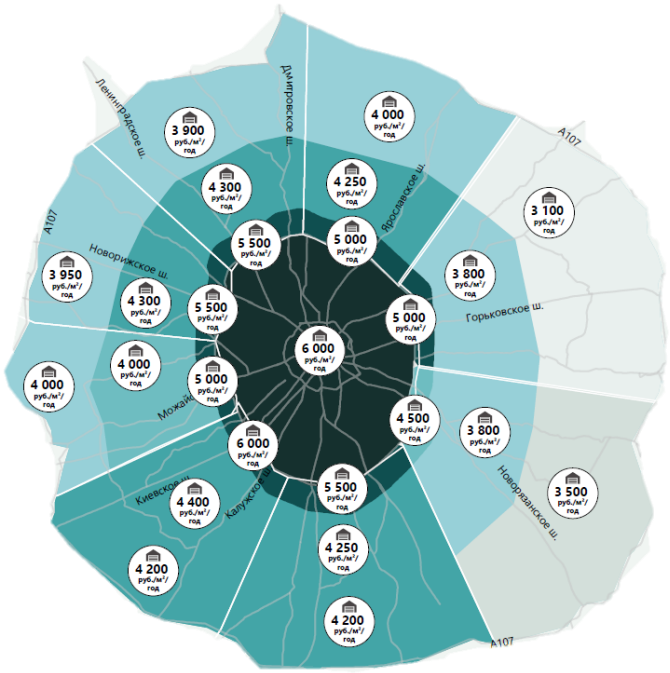
СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. СТАВКИ АРЕНДЫ В РУБЛЯХ

Самый высокий уровень средневзвешенной **запрашиваемой ставки аренды** сложился **на юго-западе Московского региона – 4350 тыс. руб./м²/год**. Основное свободное предложение здесь сформировано дорогими площадями в непосредственной близости от МКАД в районе Саларьево (запрашиваемая арендная ставка – 6000 руб./м²/год).

Наименьший уровень арендной ставки – на восточном направлении Московского региона – 3400 руб./м²/год.

Размер арендной ставки зависит от удаленности от МКАД: вблизи МКАД ставка варьируется в пределах 4500 – 6000 руб./м²/год, на расстоянии 30 км от МКАД ставка снижается на 25-40%

СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЕ ЗАПРАШИВАЕМЫЕ СТАВКИ АРЕНДЫ НА СКЛАДЫ (КЛАСС «А»),
руб./м²/год



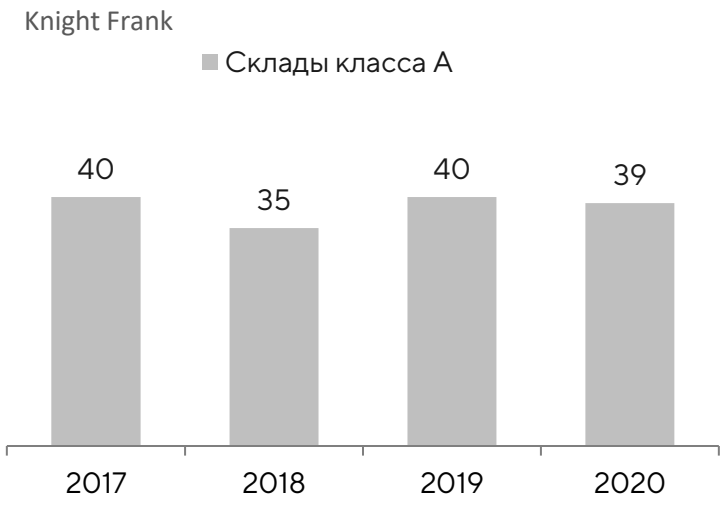
Источник: Knight Frank (KF)

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ЦЕНА ПРОДАЖИ ПОМЕЩЕНИЙ

Цены продажи складских помещений, публикуют два консультанта: Colliers и Knight Frank

Цены продажи складов демонстрируют рост в последние два года на фоне снижения уровня вакантности и объема нового предложения. По итогам IV кв. 2020 г. **среднее значение составило 39 тыс. руб./м², при общем диапазоне от 37 тыс. руб./м² до 42 тыс. руб./м² в зависимости от расположения объекта и комплектации здания**.

ДИНАМИКА ЗАПРАШИВАЕМЫХ ЦЕН ПРОДАЖИ СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ, В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЛОКАЦИИ ОБЪЕКТА, тыс. руб./м²



* Цены даны без учета НДС

Источник: Colliers International (Col), Knight Frank (KF)

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.