

Анализ рынка коммерческой недвижимости Москвы:

офисный, торговый, складской и гостиничный
на предмет баланса спроса и предложения и
основных тенденций



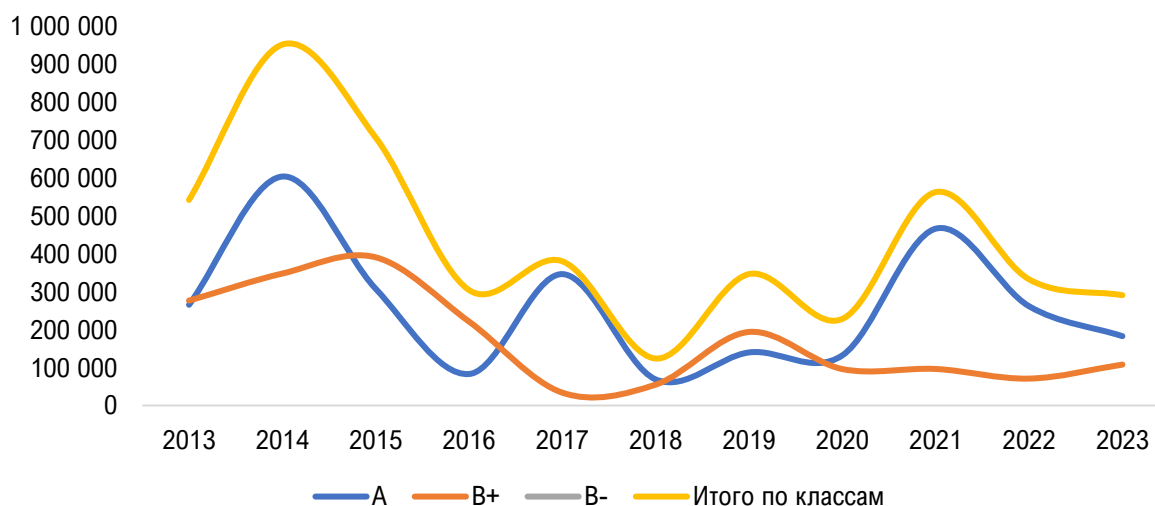
Анализ рынка коммерческой недвижимости Москвы: офисный, торговый, складской и гостиничный на предмет баланса спроса и предложения и основных тенденций.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Офисная недвижимость — один из самых активных и наиболее развитых сегментов рынка коммерческой недвижимости Москвы.

Ниже представлена основная информация по объему нового предложения за последние 10 лет по в разбивке по классам, а также сводные данные по совокупному вводу в эксплуатацию офисных объектов:

Динамика нового предложения, м²

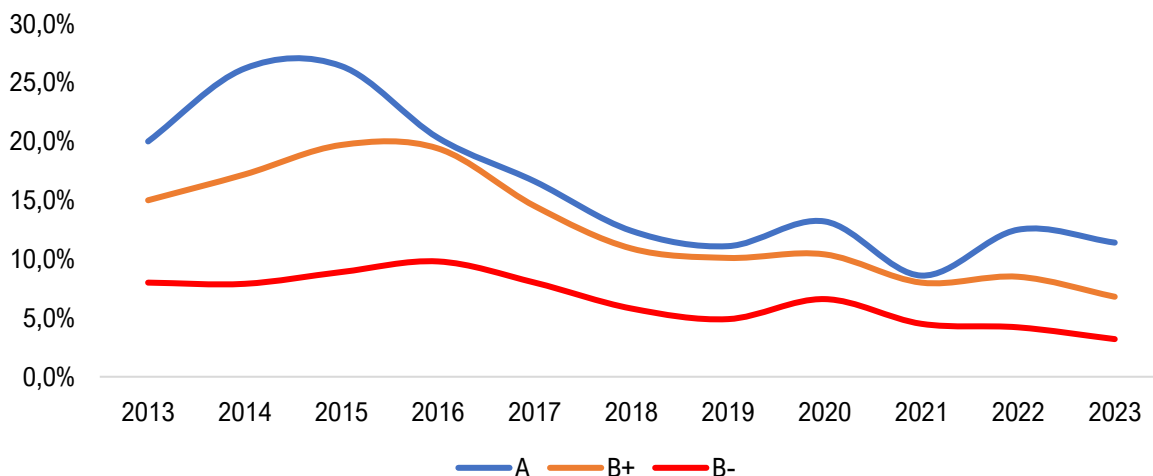


Объем строительства качественных офисов за 9 лет по офисам класса А составил 2,6 млн м², офисов класса В+ - 1,7 млн м². Превышение составило более 35%.

Класс В+ наиболее приближен по качеству к А классу, однако строительство таких офисов значительно снизилось за последние 4 года. В теории затраты на строительство офисов классов В+ приближены к затратам на строительство класса А, так как офисы класса В+ по свойствам, используемым материалам и расположению максимально схожи с офисами класса А.

За счет морального устаревания офисов классов В- и С, их строительство в принципе прекращено.

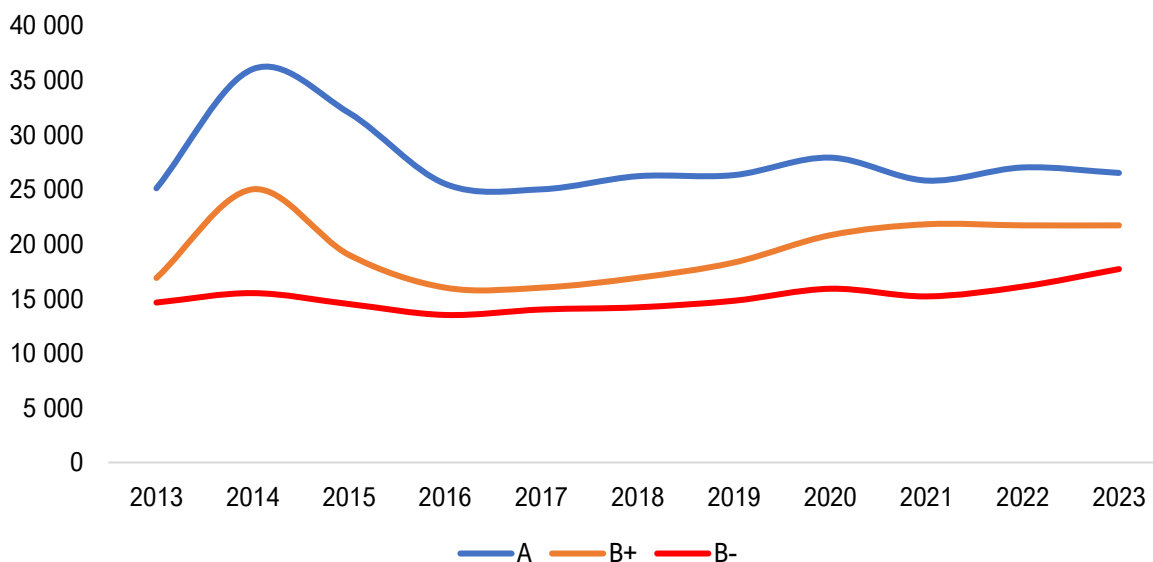
Вакантный уровень



Средний уровень вакантных площадей без информации об общем количестве объектов, разнесенных по классам, не позволяет сделать достоверных выводов, но можно проследить общую динамику. Несмотря на меньшее количество, вакантность в классе B+ стабильно ниже, чем в классе A. Для примера, медиана уровня вакантности по классам A/B+ за 9 лет - 15%/13%, за последние 4 года - 12%/9%. Класс B- с точки зрения вакантности показывает самую стабильную динамику.

Уровень вакантности площадей, связанный с уходом иностранных компаний мог поставить под вопрос необходимость высокого ввода новых площадей на ближайшем горизонте, но не стоит забывать, что внутренний рынок развивается. Для сравнения вакантность 2022г. по классам A/B+ составила 12,5%/8,5%, а в 2023г. - 12,5%/5,1%.

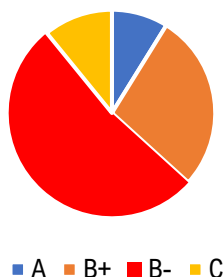
Запрашиваемые ставки аренды, руб./м2 в год



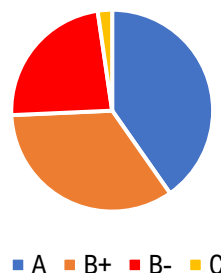
Ставки аренды на протяжении последних лет показывают стабильную динамику, рост наблюдается лишь в классе B+. При этом арендная ставка в классе B+ ниже класса A примерно на 20% (21700 против 27000 в 2022г., в более ранние года рассматриваемой статистики разрыв доходил до 40% (19000 против 32000 в 2015г.)).

Для получения более полной картины в части доходов от аренды была проанализирована выручка собственников офисной недвижимости в период 2018-2022г. (последняя публикуемая отчетность компаний). Выборка ограничена организациями, чей основной вид деятельности – сдача в аренду собственного недвижимого имущества и на балансе которых отсутствуют объекты иного формата.

**Распределение классов по доле в
общем количестве**

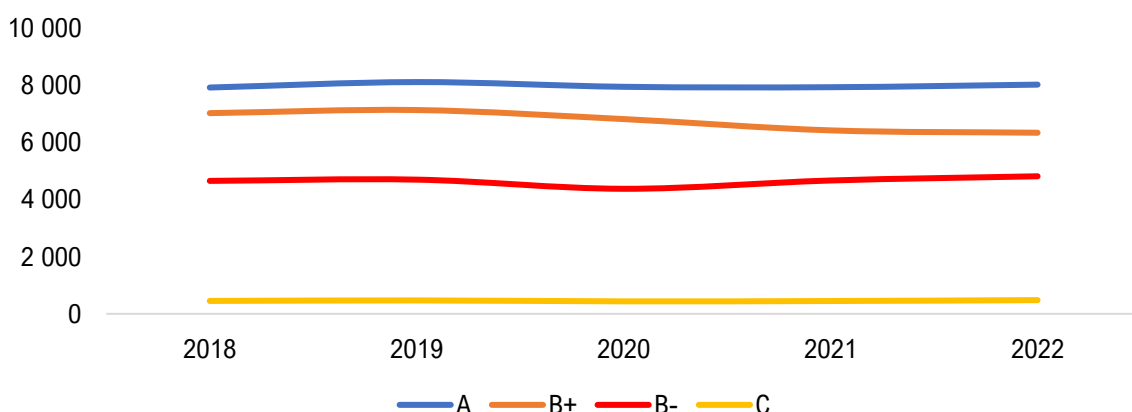


**Распределение классов по доле в
общей выручке**



Распределение классов показывает преобладание низкокласной офисной недвижимости (B- и C) по количеству объектов в выборке (63%), однако совокупная выручка данной группы составляет лишь 25%.

Динамика выручки от аренды, млн.руб.



Анализ динамики выручки показывает, что наиболее стабильные, в том числе пережившие с минимальными потерями пандемию, являются классы A, B- и C. В классе B+, несмотря на общее снижение вакантности и рост средней запрашиваемой ставки аренды, выручка снижается.

Из приведенной выше информации можно отметить следующие основные тенденции:

- ✓ Снижение объема ввода новых площадей в классе A (в 2023 году заморожено порядка 24% строек), стагнация или прекращение строительства в остальных классах;
- ✓ Стабильное снижение вакансии во всех классах;
- ✓ Минимальный рост ставок аренды при стагнации выручки, в классе B+ падение выручки.

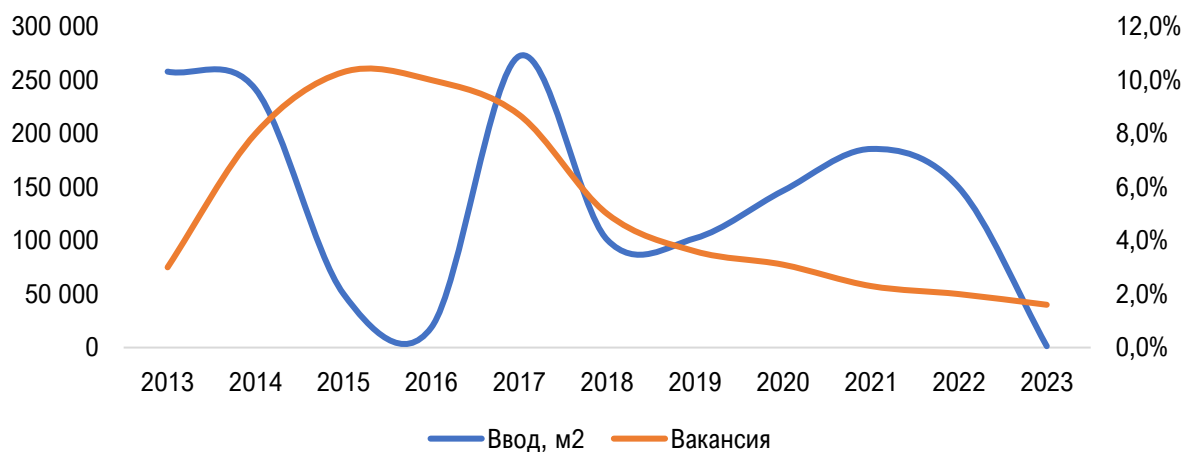
С точки зрения инвестирования вопрос можно сформулировать следующим образом: раз офисы классов A и B+ по строительству стоят примерно одинаково, а аренда, получаемая с класса A выше при схожей динамике вакантности, то зачем вкладываться в строительство офисов с меньшей арендой?

Также остается открытый вопрос по уже построенным морально устаревшим зданиям. Если учитывать, что Москва один из лидеров по плотности застройки в Европе, то почему бы не организовать реновацию, но для офисов?

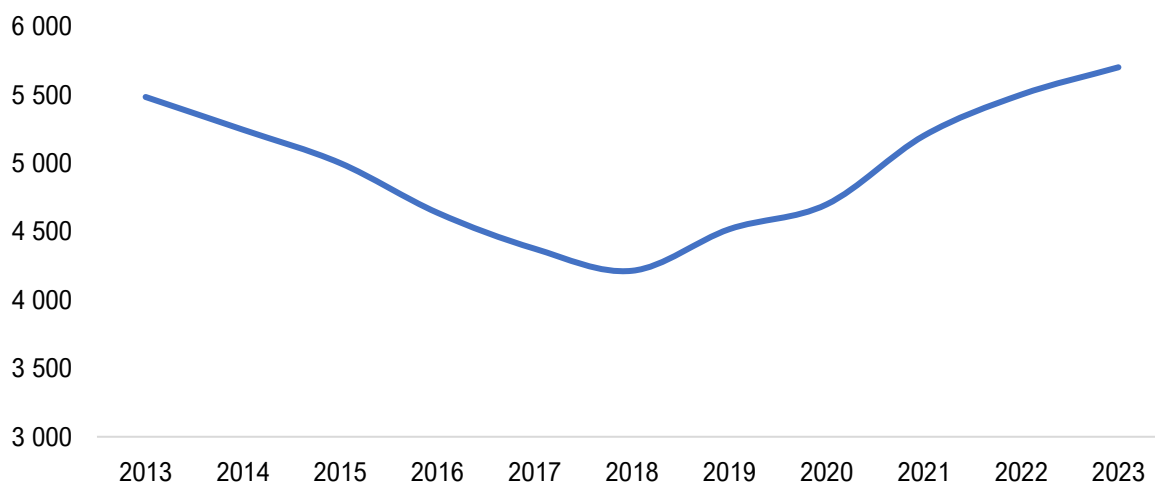
СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Учитывая проблематику, с которой приходится сталкиваться пользователям (и собственникам, и арендаторам) складских площадей в Москве в части логистических особенностей, стоимости аренды и малым количеством вновь введенных объектов, большинство складов располагается за пределами Москвы.

Динамика ввода (м2) и вакантного уровня



Динамика арендной ставки, руб./м² в год



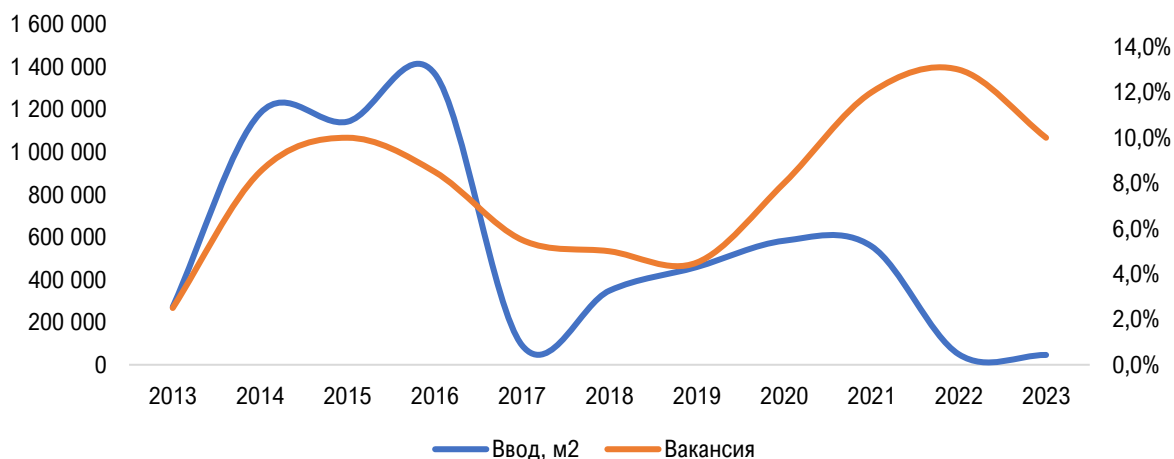
Рассматривая показатели для складов, прослеживаются закономерные тенденции: снижение объема строительства при снижающемся уровне вакантности, стабильно растущие арендные ставки.

По инвестированию в склады внутри Москвы, с учетом их минимального количества и крайне низком вводе, возможны направления по освоению территорий старых заводских площадей. Спросом подобная инвестиция будет обеспечена.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Торговая недвижимость оказалась самой подверженной влиянию негативных экономических и геополитических изменений.

Динамика ввода (м2) и вакантного уровня



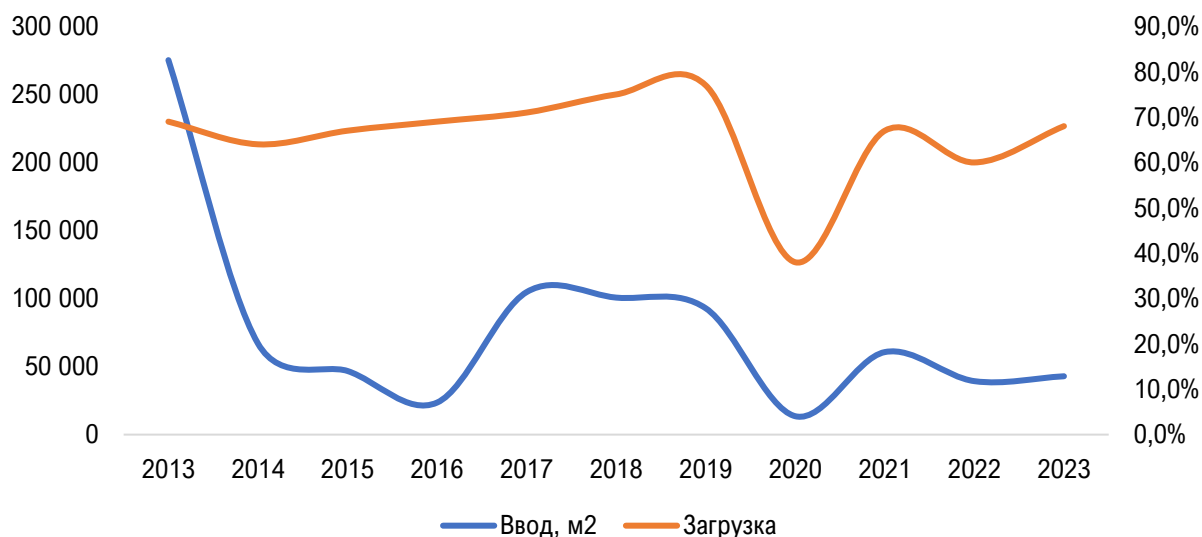
На протяжении последних лет резко замедлилось строительство новых ТЦ, что связано как с уходом многих иностранных брендов, так и с общими экономическими показателями, в том числе с увеличением стоимости строительства и удорожанием заемных средств. При этом, пик снижения уровня вакантности в 2023 году пройден – ушедших иностранных арендаторов заменили либо компании из дружественных стран (других стран), либо отечественные ритейлеры.

Потребность в торговых площадях на горизонте 5 лет существенно измениться не должна, соответственно и в инвестициях в данную отрасль рынок нуждается в минимальном количестве.

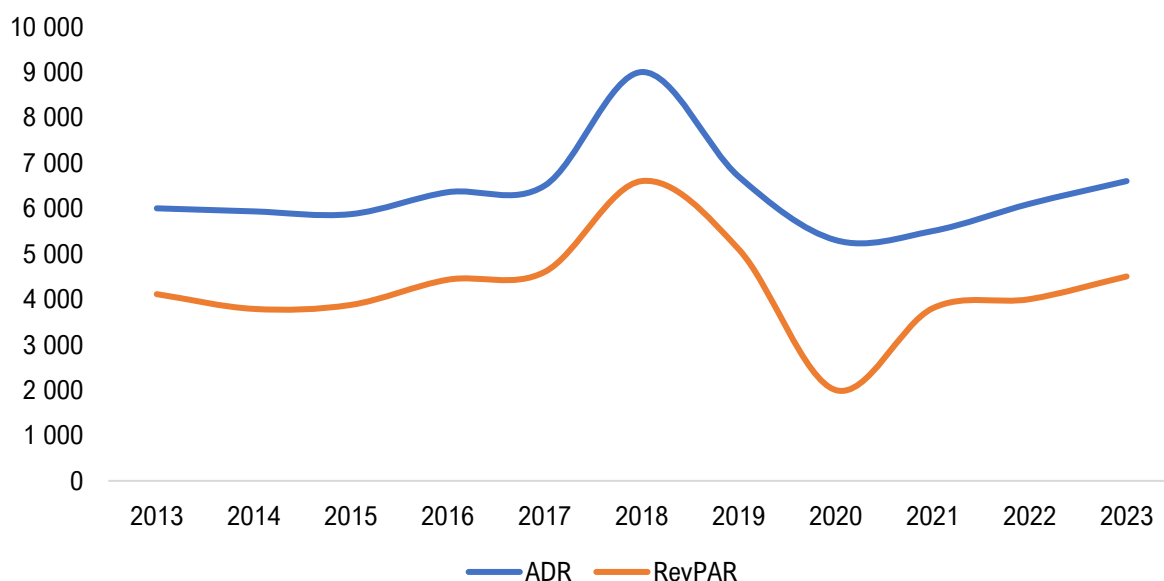
ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Рынок гостиничной недвижимости Москвы традиционно является самым сложным в управлении и наименее привлекательным для сторонних инвесторов.

Динамика ввода (м2) и загрузки



Динамика ADR и RevPAR



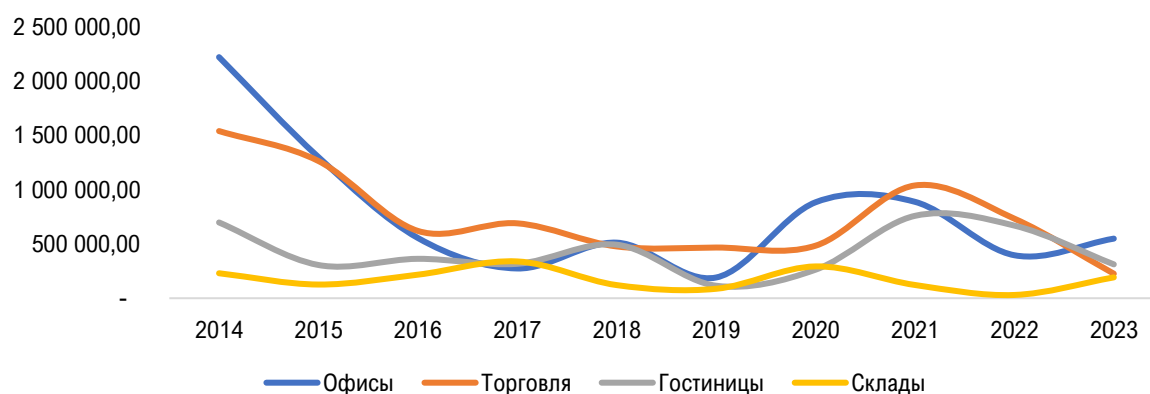
Последние годы рынок Москвы характеризуется низким вводом и не восстановившейся загрузкой относительно докризисных времен. При этом отмечаются тенденции восстановления операционных показателей (ADR и RevPAR).

После ухода иностранных компаний данный рынок уже адаптировался, но внутри него сохраняется весьма высокая конкуренция и в инвестиционном плане это направление не пользуется популярностью.

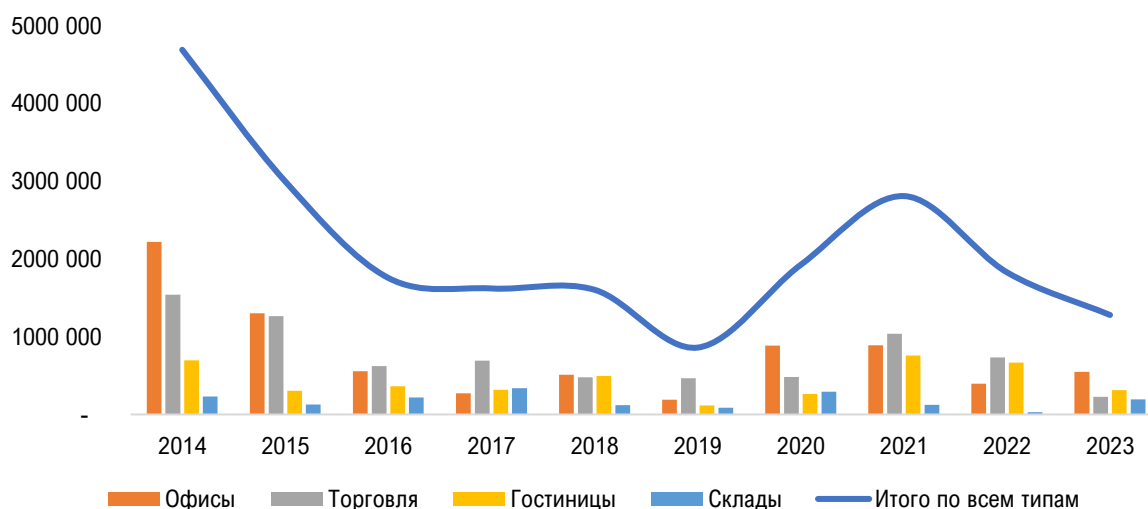
ДИНАМИКА ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЙ НА СТРОИТЕЛЬСТВО КОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКВЫ

Ниже представлена основная информация о полученных разрешениях на строительство коммерческих объектов за последние 10 лет.

Динамика получения РНС (м2)



Динамика получения РНС (м2)



Исходя из проведенного анализа разрешений на строительство коммерческих объектов, мы видим, что за 10 лет рынок коммерческой недвижимости не восстановился, а «коронавирусная пандемия» и «специальная операция» наглядно отражаются на кривой. Так, до получения разрешения на строительство девелоперу необходимо подготовить проект, а также площадку для застройки и еще массу действий, сроки которых могут исчисляться годами. На отраженном графике мы видим, что после кризисного 2014 года запрос на получение РНС ежегодно падал и только в 2020 и 2021 года начал расти, на основе чего мы можем сделать вывод о том, что примерно с 2018 года рынок начал оживать и двигаться в сторону строительства новых коммерческих площадей. Также, мы видим, что после 2021 года график пошел на убывание, что коррелирует с изменением поведения потребителей коммерческих площадей после «коронавирусной пандемия» - тренд на пустующие торговые центры и «удаленку».

ВЫВОД

Из всех проанализированных сегментов рынка коммерческой недвижимости Москвы инвестиционным потенциалом обладают офисная и складская недвижимость.

В офисном сегменте наблюдается падение ввода и вакансии в классе А, что может привести к дефициту качественных офисов в ближайшие годы. При этом с точки зрения стабильности арендной выручки и маржи девелопера класс А выглядит существенно привлекательней класса В+.

Офисы класса В- и С не являлись предметом интереса инвесторов в последние 10 лет, предпосылок для изменения ситуации не просматривается.

Сегмент складской недвижимости выглядит крайне привлекательно – существенное снижение темпов нового строительства, практически полная загрузка действующих объектов сопровождаются ростом арендной ставки. Помимо строительства классических логистических комплексов вблизи Москвы интерес может представлять реновация промышленных зон Москвы, в которых нецелесообразно строить жилые и офисные проекты.

Что касается появления новых площадей, на наш взгляд, тенденции следующие:

- классические торговые центры продолжают строиться низкими темпами, так как не во всех районах они еще присутствуют, но их площадь будет уменьшаться, в том числе под влиянием развития интернет-торговли;
- офисные объекты будут строиться существенными темпами, так как на данный момент всё еще присутствует недостаток качественных офисных помещений на территории Москвы;
- предпосылок для всплеска строительства крупных гостиничных комплексов на территории «старой Москвы» нет, так как еще ощущаются последствия пандемии и уменьшение туристического потока после начала «специальной операции», но ввиду поддержки отрасли интерес к развитию гостиничной отрасли останется стабильным;
- всплеск строительства крупных складских объектов на территории «старой Москвы» не предвидится ввиду отсутствия подходящих участков под складские цели, а также в связи с тем, что основные логистические комплексы целесообразнее размещать вне черты города.

В тоже время, складывается устойчивый тренд на создание многофункциональных комплексов с центрами притяжения, в которых будут присутствовать помещения различного назначения (офисы, торговля, общепит, бытовое обслуживание и т.д.), как в рамках жилой застройки, так и вне ее.