

SimpleEstate

Готовый арендный бизнес
Москвы в формате
Стрит-ритейл

1 кв. 2025 г.



Отчет учитывает предложения по всей Москве. В зависимости от района цена за м² и др. метрики могут сильно отличаться

Готовый арендный бизнес (ГАБ) от 300 м²

8,2% ставка капитализации	10,9 лет окупаемость	286к руб. стоимость за м ²	2 148 руб. арендная ставка руб. / м ² / мес.
--	--------------------------------	---	--

Основные наблюдения

В марте 2025 г. ЦБ РФ сохранил ключевую ставку на уровне 21%. Несмотря на жесткость денежно-кредитной политики падения цен на коммерческую недвижимость формата стрит-ритейл и объекты готового арендного бизнеса не наблюдается.

Крупные объекты свыше 300 м² наоборот демонстрируют уверенный рост стоимости на фоне роста арендных ставок и высокой инфляции. Так, средняя цена на ГАБ с супермаркетами увеличилась на целых 11% за квартал и на 24% в годовом выражении. Ставки аренды супермаркетов продемонстрировали аналогичную динамику и выросли на 11% за квартал и 25% за год. Такая сильная переоценка рынка в начале года обуславливается большим количеством предложений с супермаркетами, где ставки аренды и цены находятся на уровне 3 000 руб./м²/мес. и 400+ руб./м². соответственно.

Рост цен пустых помещений вызван очень высокими ценами в новостройках, так как продать «воздушный замок» с якобы бесконечным ростом стоимости гораздо проще, чем ГАБ с доходностью 7%, поэтому частные инвесторы выбирают новостройки, надеясь на дальнейший рост цен.

При этом спрос на объекты коммерческой недвижимости формата стрит-ритейл и готового арендного бизнеса заметно сократился, так как некоторые частные инвесторы предпочитают в данный момент держать деньги на банковских депозитах или в облигациях.

Из-за снижения спроса и меньшего количества сделок на рынке и, как результат, более низкой ликвидности недвижимости, для быстрой продажи объектов продавцам зачастую приходится предлагать дисконт для покупателей. Однако, подобные сделки не носят массовый характер.

Большинство арендаторов продолжают активное развитие и продолжают заключать договоры на новые площади. Однако многие из них теперь более осторожно относятся к предварительным договорам аренды на ранних стадиях строительства и предпочитают арендовать помещения ближе к вводу в эксплуатацию или даже после выдачи ключей.

Супермаркеты

8,2% ставка капитализации	11 лет окупаемость	320к руб. стоимость за м ²	2 381 руб. арендная ставка руб. / м ² / мес.
--	------------------------------	---	--

Средняя цена за м², тыс. руб.



Арендные ставки, руб. / м² / мес.



Рынок наполнен дорогими неликвидными пустыми помещениями, стоимость которых выше, чем у ГАБ

Отчет учитывает предложения по всей Москве. В зависимости от района цена за м² и др. метрики могут сильно отличаться

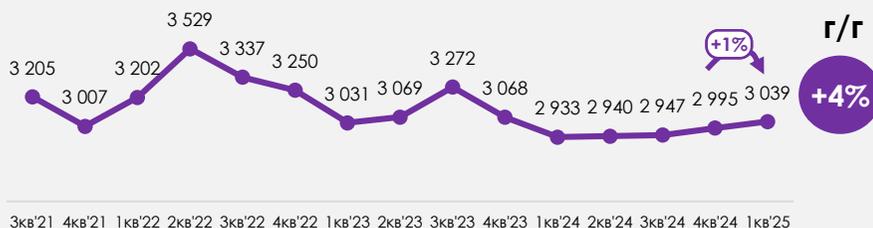
Готовый арендный бизнес (ГАБ) до 300 м²

7,6% ставка капитализации	11,8 лет окупаемость	444к руб. стоимость за м ²	3 039 руб. арендная ставка руб. / м ² / мес.
--	--------------------------------	---	--

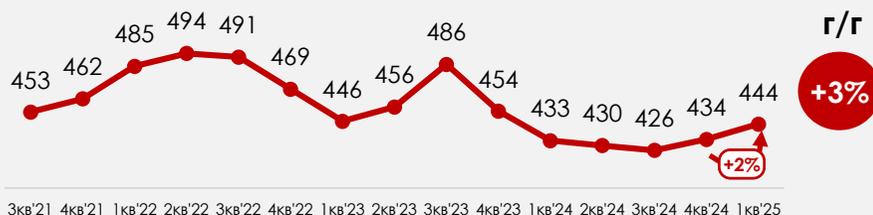
Готовый арендный бизнес до 300 м² продолжает привлекать частных инвесторов с небольшим капиталом (до 100 млн руб.), желающих получать стабильный пассивный доход и защитить свои деньги от инфляции в физическом активе.

В сегменте готового арендного бизнеса до 300 м² ставки аренды и цены выросли на 4% и 3% за год соответственно. Этот сегмент рынка остается перегретым, что ставит под сомнение будущий рост цен из-за эффекта высокой базы – слишком высокие цены сильно оторвались от рыночных ставок аренды.

Арендные ставки, руб./м²/мес. ГАБ до 300 м²



Средняя цена за м², тыс. руб. ГАБ до 300 м²

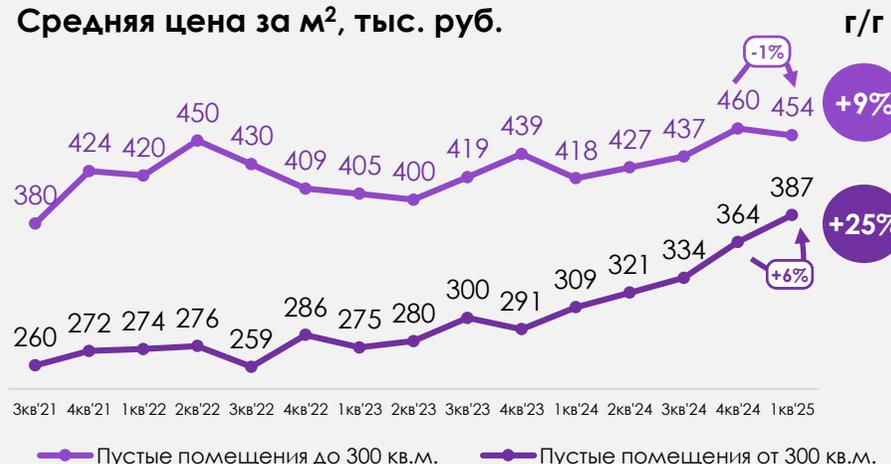


*ГАБ – готовый арендный бизнес

Пустые помещения

454к руб. стоимость за м ² до 300 м ²	387к руб. стоимость за м ² от 300 м ²
--	--

Средняя цена за м², тыс. руб.



Пустые помещения продолжают существенно расти в цене и все еще стоят дороже помещений с арендаторами: за год пустые помещения до 300 м² выросли на 9%, а пустые помещения свыше 300 м² и вовсе продемонстрировали рост на 25%.

«Парадокс пустых помещений» продолжается, в этом квартале такие результаты обусловлены большим количеством предложений «за выездом арендатора» в центральных районах столицы и в новостройках премиум и бизнес-класса, в которых цены за м² давно «оторвались от реальности».

Покупатели не проводят анализ приобретаемых помещений и продолжают ошибочно верить в то, что смогут сдать пустые объекты по нереалистично высоким ставкам аренды, которые обещают им девелоперы, и получить 8-10 лет окупаемости. Как итог, после сдачи ЖК в эксплуатацию покупатели либо надолго остаются с пустым помещением без арендатора, либо сдают его по рыночным ставкам аренды и получают окупаемость 12-15 лет.

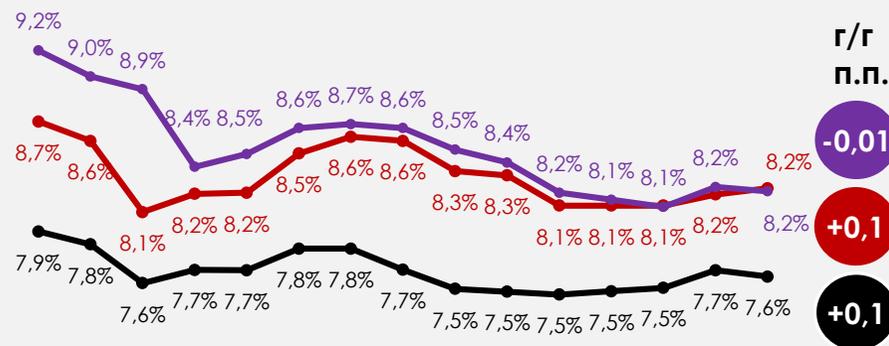
Супермаркеты продолжают оставаться наиболее надежным и привлекательным сегментом стрит-ритейла

Отчет учитывает предложения по всей Москве. В зависимости от района цена за м² и др. метрики могут сильно отличаться

Ставка капитализации*

8,2% супермаркет
8,2% ГАБ от 300 м²
7,6% ГАБ до 300 м²

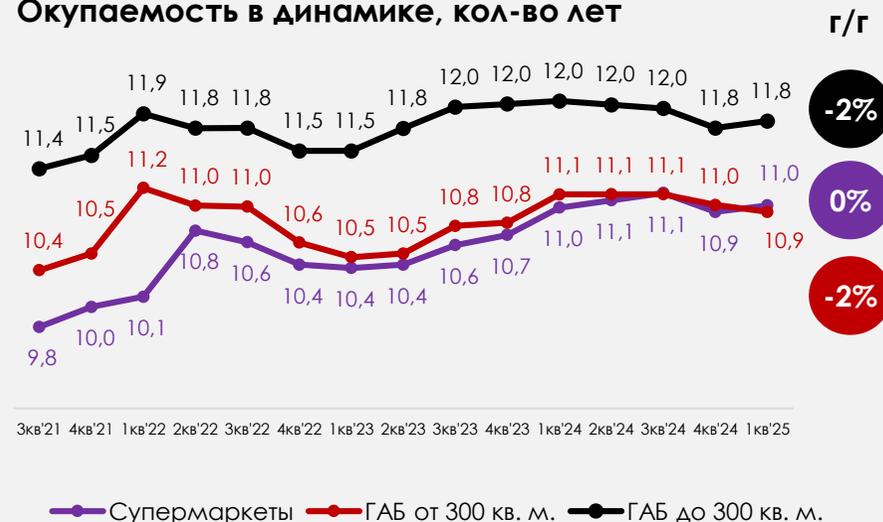
Ставка капитализации в динамике, %



Окупаемость, кол-во лет

11 лет супермаркет
10,9 лет ГАБ от 300 м²
11,8 лет ГАБ до 300 м²

Окупаемость в динамике, кол-во лет



Важные тенденции рынка:

Хотя доходность объектов формата ГАБ до 300 м² сопоставима с супермаркетами, инвесторы чаще отдают предпочтение последним из-за их высокой надежности и стабильности арендного потока.

Вопреки существенной разнице в доходности между коммерческой недвижимостью и инструментами с фиксированной доходностью (депозиты, облигации и т.д.) – качественная недвижимость в итоге обеспечивает более высокую доходность за счет роста стоимости и («питывания») инфляции.

Наиболее ликвидный сегмент, ГАБ до 300 м², остается наименее доходным, поскольку пользуется высоким спросом со стороны частных инвесторов с бюджетом до 100 млн руб.

Крупные инвесторы по-прежнему предпочитают коммерческую недвижимость с целью получения стабильного рентного дохода, роста стоимости и защиты капитала от инфляции.

Готовый арендный бизнес с супермаркетами остается самым привлекательным форматом в сегменте стрит-ритейл

*ставка капитализации рассчитана на основе окупаемости и операционной рентабельности на уровне 90% (средняя по сегменту), т. к. сделки в стрит-ритейле совершаются инвесторами на основе «грязной» окупаемости по арендной выручке. График окупаемости представлен для ознакомления

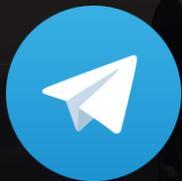
SimpleEstate

ИНВЕСТИЦИИ В
КОММЕРЧЕСКУЮ
НЕДВИЖИМОСТЬ
от 100 000 руб.

www.SimpleEstate.ru

info@simpleestate.ru

+7 (495) 149-05-00



Наш telegram канал

