

SimpleEstate

Готовый арендный бизнес
Москвы в формате
Стрит-ритейл

3 кв. 2024 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

| | | | |
|--|--------------------------------|---|--|
| 8,1% ставка капитализации | 11,1 лет окупаемость | 271к руб. стоимость за м ² | 1 923 руб. арендная ставка руб. / м ² / мес. |
|--|--------------------------------|---|--|

Основные наблюдения

Несмотря на продолжение ужесточения денежно-кредитной политики и повышение ключевой ставки 13 сентября 2024 г. до 19%, 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 4% за квартал и на 11% в годовом выражении.

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

| | | | |
|--|--------------------------------|---|--|
| 8,1% ставка капитализации | 11,1 лет окупаемость | 278к руб. стоимость за м ² | 2 021 руб. арендная ставка руб. / м ² / мес. |
|--|--------------------------------|---|--|

Средняя цена за м², тыс. руб.



Арендные ставки, руб. / м² / мес.



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

| | | | |
|--|------------------------------|---|--|
| 7,5% ставка капитализации | 12 лет окупаемость | 426к руб. стоимость за м ² | 2 947 руб. арендная ставка руб. / м ² / мес. |
|--|------------------------------|---|--|

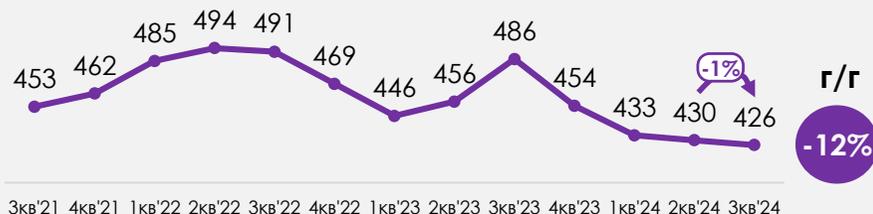
Готовый арендный бизнес до 300 м² продолжает привлекать частных инвесторов с небольшим капиталом (до 100 млн руб.), желающих получать стабильный пассивный доход и защитить свои деньги от инфляции в физическом активе.

Несмотря на высокую инфляцию, ставки аренды и цены на недвижимость в данном сегменте, в отличие от крупных объектов свыше 300 м², не демонстрируют роста в связи с изначально перегретым рынком.

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



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

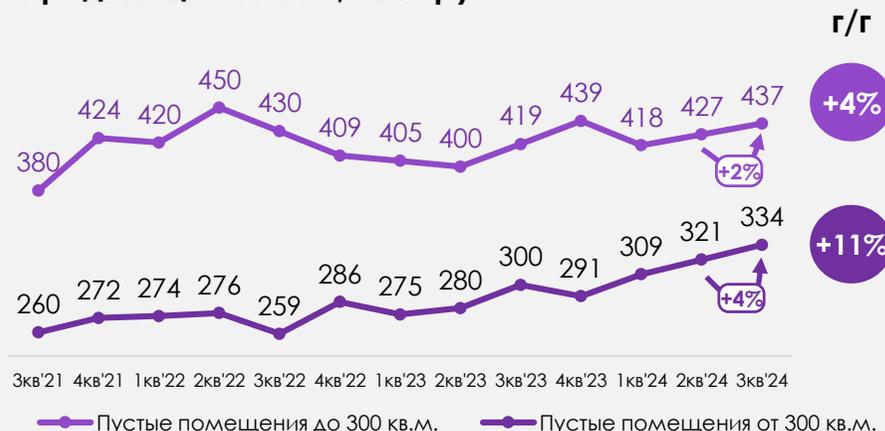


*ГАБ – готовый арендный бизнес

Пустые помещения

| | |
|--|--|
| 437к руб. стоимость за м ² до 300 м ² | 334к руб. стоимость за м ² от 300 м ² |
|--|--|

Средняя цена за м², тыс. руб.



Несмотря на парадоксальность ситуации, цены на пустые и строящиеся помещения в среднем остаются выше, чем на готовые. Частично данный феномен объясняется тем, что среди пустых помещений существенную часть занимают дорогие новостройки в различных ЖК Бизнес-класса и выше. Однако ключевая причина – неадекватно высокий уровень цен на коммерческую недвижимость со стороны застройщиков и готовность частных инвесторов заключать сделки по этим ценам.

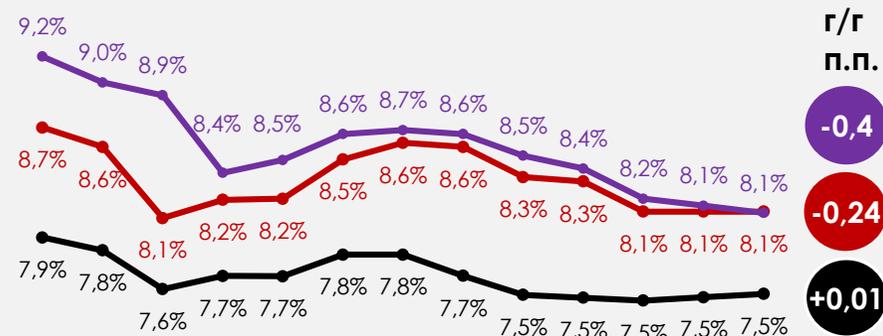
Покупатели не проводят анализ приобретаемых помещений и продолжают ошибочно верить в то, что смогут сдать такие объекты по нереалистично высоким ставкам аренды, которые обещают им девелоперы, и получить 8-10 лет окупаемости. Как итог, после сдачи ЖК в эксплуатацию покупатели либо надолго остаются с пустым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

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

Ставка капитализации*

8,1% супермаркет
8,1% ГАБ от 300 м²
7,5% ГАБ до 300 м²

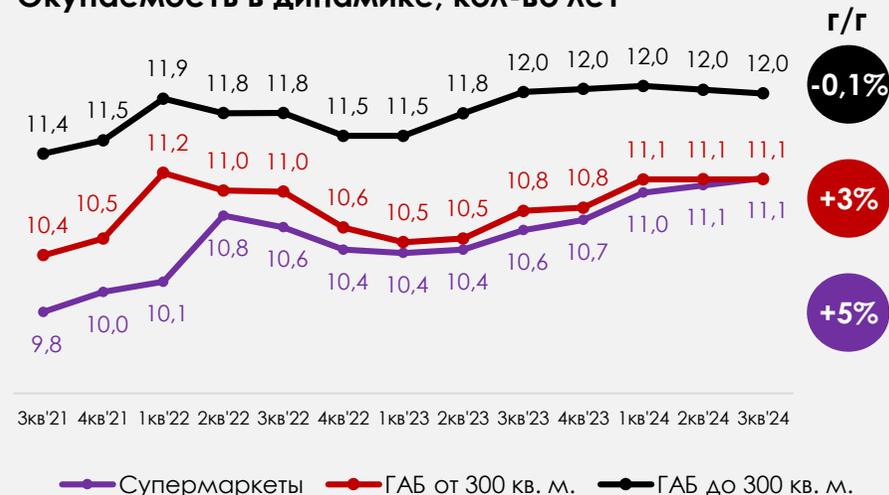
Ставка капитализации в динамике, %



Окупаемость, кол-во лет

11,1 лет супермаркет
11,1 лет ГАБ от 300 м²
12 лет ГАБ до 300 м²

Окупаемость в динамике, кол-во лет



Важные тенденции рынка:

Доходность арендного бизнеса в формате стрит-ритейл остается неизменной, несмотря на рост ключевой ставки.

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 «впитывания» 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 попрежнему 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

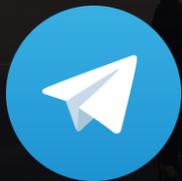
SimpleEstate

ИНВЕСТИЦИИ В
КОММЕРЧЕСКУЮ
НЕДВИЖИМОСТЬ
от 100 000 руб.

www.SimpleEstate.ru

info@simpleestate.ru

+7 (495) 149-05-00



Наш telegram канал

