

# SimpleEstate

Готовый арендный бизнес  
Москвы в формате  
Стрит-ритейл

4 кв. 2024 г.



Отчет учитывает предложения по всей Москве. В зависимости от района цена за м<sup>2</sup> и др. метрики могут сильно отличаться

## Готовый арендный бизнес (ГАБ) от 300 м<sup>2</sup>

<b>8,2%</b> ставка капитализации	<b>11,0 лет</b> окупаемость	<b>283к руб.</b> стоимость за м <sup>2</sup>	<b>1 960 руб.</b> арендная ставка руб. / м <sup>2</sup> / мес.
--	--------------------------------	---	--

### Основные наблюдения

Конец года ознаменовался повышением ключевой ставки с 19% до 21% с ее последующим сохранением на текущем уровне после декабрьского заседания.

Несмотря на ужесточение денежно-кредитной политики падения цен на коммерческую недвижимость формата стрит-ритейл и объекты готового арендного бизнеса не наблюдается. Крупные объекты свыше 300 м<sup>2</sup> 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 14% в годовом выражении. 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

<b>8,2%</b> ставка капитализации	<b>10,9 лет</b> окупаемость	<b>288к руб.</b> стоимость за м <sup>2</sup>	<b>2 137 руб.</b> арендная ставка руб. / м <sup>2</sup> / мес.
--	--------------------------------	---	--

### Средняя цена за м<sup>2</sup>, тыс. руб.



### Арендные ставки, руб. / м<sup>2</sup> / 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 м<sup>2</sup> и др. метрики могут сильно отличаться

## Готовый арендный бизнес (ГАБ) до 300 м<sup>2</sup>

<b>7,7%</b> ставка капитализации	<b>11,8 лет</b> окупаемость	<b>434к руб.</b> стоимость за м <sup>2</sup>	<b>2 995 руб.</b> арендная ставка руб. / м <sup>2</sup> / мес.
--	--------------------------------	---	--

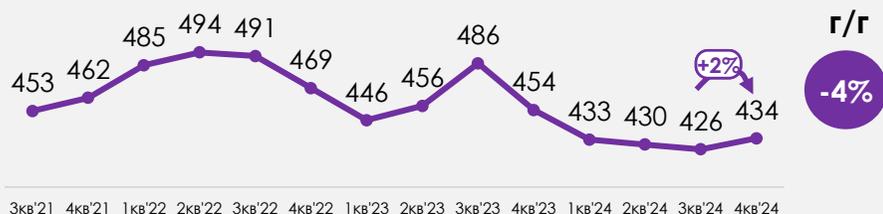
Готовый арендный бизнес до 300 м<sup>2</sup> продолжает привлекать частных инвесторов с небольшим капиталом (до 100 млн руб.), желающих получать стабильный пассивный доход и защитить свои деньги от инфляции в физическом активе.

В сегменте готового арендного бизнеса до 300 м<sup>2</sup> ставки аренды и цены снизились на 2% и 4% 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./м<sup>2</sup>/мес. ГАБ до 300 м<sup>2</sup>



### Средняя цена за м<sup>2</sup>, тыс. руб. ГАБ до 300 м<sup>2</sup>



\*ГАБ – готовый арендный бизнес

## Пустые помещения

<b>460к руб.</b> стоимость за м <sup>2</sup> до 300 м <sup>2</sup>	<b>364к руб.</b> стоимость за м <sup>2</sup> от 300 м <sup>2</sup>
--	--

### Средняя цена за м<sup>2</sup>, тыс. руб.



Пустые помещения продолжают существенно расти в цене и все еще стоят дороже помещений с арендаторами. Такой парадокс цен объясняется отнюдь не привлекательностью таких помещений, а тем, что все ликвидные лоты по хорошим рыночным ценам уже раскупили. В результате рынок наполнен дорогими неликвидными объектами — пустующими помещениями на центральных улицах столицы и в строящихся элитных жилых комплексах бизнес-класса и выше, которые «тянут» среднюю цену вверх.

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.

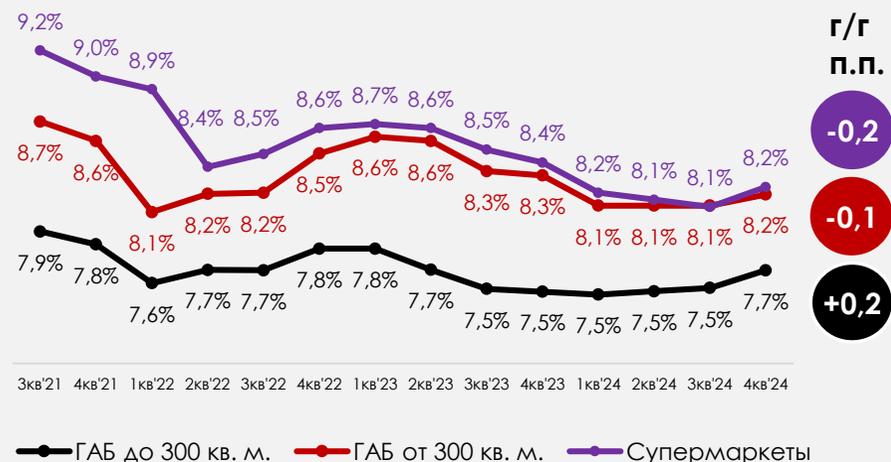
# Супермаркеты продолжают оставаться наиболее доходным сегментом стрит-ритейла

Отчет учитывает предложения по всей Москве. В зависимости от района цена за м<sup>2</sup> и др. метрики могут сильно отличаться

## Ставка капитализации\*

8,2% супермаркет  
8,2% ГАБ от 300 м<sup>2</sup>  
7,7% ГАБ до 300 м<sup>2</sup>

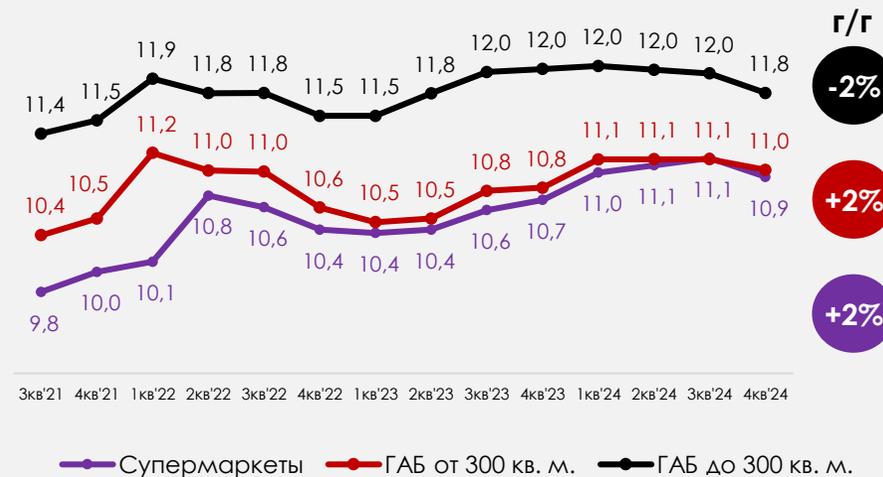
### Ставка капитализации в динамике, %



## Окупаемость, кол-во лет

10,9 лет супермаркет  
11,0 лет ГАБ от 300 м<sup>2</sup>  
11,8 лет ГАБ до 300 м<sup>2</sup>

### Окупаемость в динамике, кол-во лет



### Важные тенденции рынка:

Доходность арендного бизнеса в формате стрит-ритейл немного выросла в текущем квартале на фоне ужесточения денежно-кредитной политики.

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 м<sup>2</sup>, 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

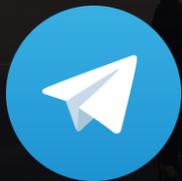
# SimpleEstate

ИНВЕСТИЦИИ В  
КОММЕРЧЕСКУЮ  
НЕДВИЖИМОСТЬ  
от 100 000 руб.

[www.SimpleEstate.ru](http://www.SimpleEstate.ru)

[info@simpleestate.ru](mailto:info@simpleestate.ru)

+7 (495) 149-05-00



Наш telegram канал

