

ДЕЛОВОЙ РАЙОН ММДЦ «МОСКВА-СИТИ»

I полугодие 2021 г.

knightfrank.com/research



Деловой район ММДЦ «Москва-Сити»

История

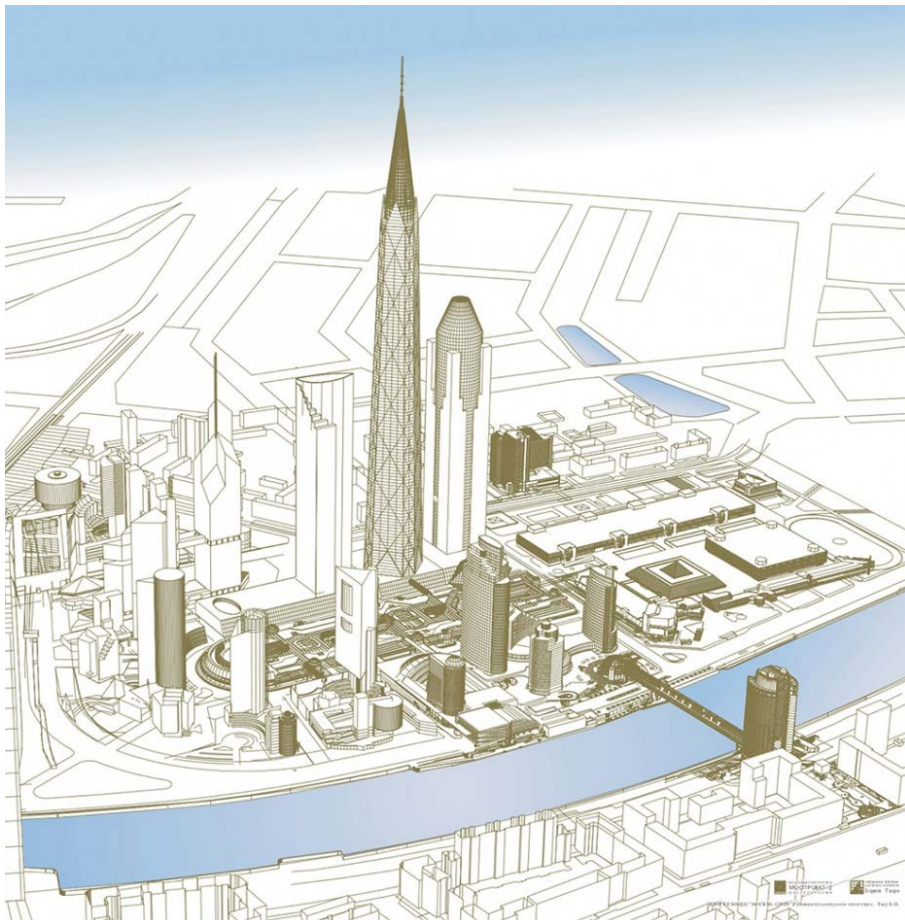
Строительство делового центра «Москва Сити» началось еще в начале 90-х годов. В 1992 году было создано акционерное общество «Сити», которое и сейчас продолжает поддерживать функционирование и развитие делового центра. На территории в 100 га предполагалось строительство совершенно нового, не имевшего аналогов в России кластера небоскребов. Так началось активное освоение территории бывшей каменоломни, где теперь располагаются миллионы квадратных метров недвижимости, объединяющей в себе офисы, торговлю и жилье. И несмотря на то, что проект неоднократно замораживался, в начале 2000-х инвесторы снова обратили на него внимание, что дало старт активной фазе девелопмента.

Изначально центральным ядром ММДЦ должен был стать парк, окруженный небоскребами. Эргономичность и обилие общественных пространств были основными факторами, влиявшими на формирование будущего вида района.

Со временем изменилась границы и количество участков в составе ММДЦ, а также проекты башен. Так, самым высоким зданием делового центра должна была стать башня «Россия». Высота строения по планам архитекторов должна была достигать 612 м, а общая площадь комплекса – более 520 тыс. м². При этом башня несколько раз меняла свое предполагаемое местоположение. На последнем участке, планируемом для размещения данной башни, построен многофункциональный комплекс Neva Towers.

Современный вид делового центра существенно отличается от запланированного на этапе проектирования.

Проект комплексной застройки ММДЦ стал знаковым для России, и сейчас по примеру ММДЦ «Москва-Сити» в регионах России реализуются аналогичные проекты комплексной застройки, среди которых – Екатеринбург-Сити, Волгоград-Сити и Грозный-Сити. Активный спрос на площади в ММДЦ способствует дальнейшему развитию делового центра, границы которого продолжают только расти.



Предложение по планировке 90-х



Современная планировка

Деловые кластеры. Мировая практика



Лондон. City of London

Лондонский Сити — один из крупнейших деловых финансовых центров мира. В данной локации сосуществуют как объекты исторической застройки, культурные объекты и достопримечательности, так и современные высотные здания. Строительство небоскребов началось в 60-х годах XX века. В основном такие проекты сосредоточены в восточной части Сити, которую принято считать его финансовым ядром.

По данным The City of London Corporation на 2018 г., в Сити работают порядка 522 тысяч человек (10% сотрудников Лондона), из которых 70% являются высококвалифицированными специалистами. Здесь расположены около 23 890 компаний, среди которых 280 крупных компаний со штатом свыше 250 сотрудников.



Гонконг

Гонконг, специальный административный район Китайской Народной Республики, — один из ведущих финансовых центров Азии и мира. Экономика территории основывается на свободном рынке, низком налогообложении и невмешательстве государства. Он является офшорной территорией, где не взимаются таможенные сборы при импорте, налог на добавленную стоимость или его эквиваленты. Наибольшая концентрация деловой активности сосредоточена в районе Central, где расположены крупнейшие офисные центры Гонконга, множество гостиниц и торговых центров, здесь базируются штаб-квартиры крупнейших китайских банков и корпораций.

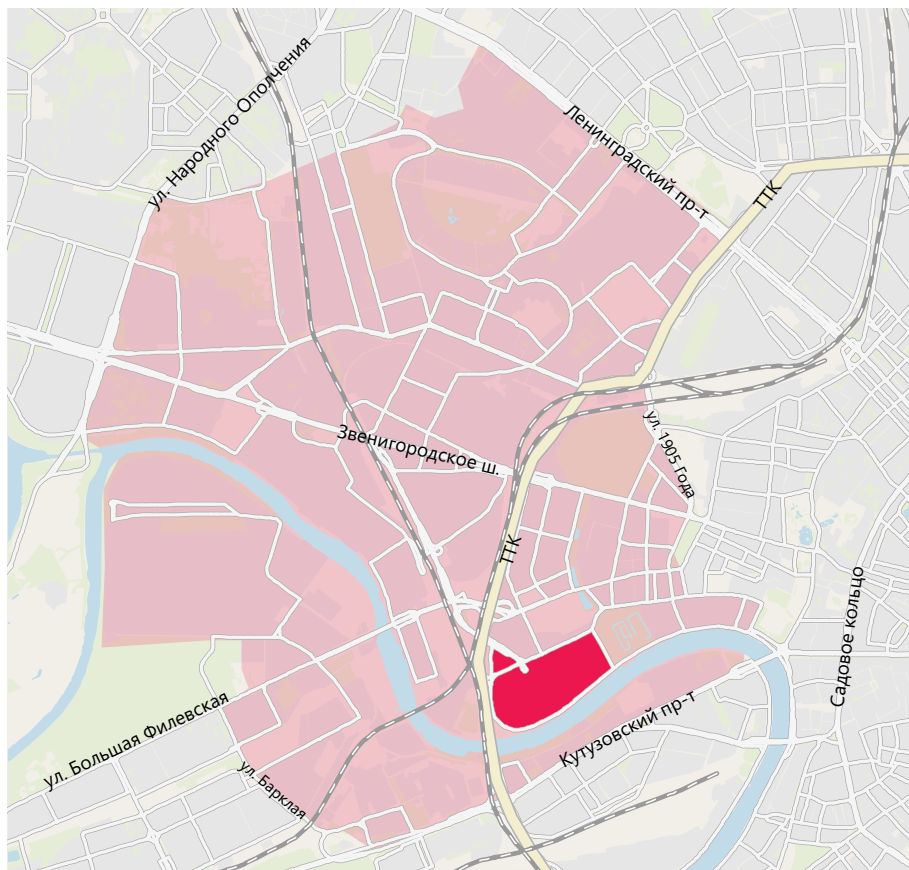


Raffles Place. Сингапур

Raffles Place является центром деловой активности Сингапура. Он был запланирован как коммерческий центр еще в 1822 году и застраивался в течение 1823–1824 гг. вокруг торговой площади, получив одноименное название — Торговая площадь. Позднее район был переименован в Raffles Place в честь своего основателя. В 1960-х и 1970-х годах ритейлеры начали перемещаться из Raffles Place в такие места, как High Street, North Bridge Road и Orchard Road, их заменили офисы и крупные банки, превратив район в финансовый центр.

Большой Сити

«Большой Сити» — это проект развития промзон и старого жилого фонда на участке от Ленинградского до Кутузовского проспектов, включающий части территорий 4 административных округов города Москвы (ЦАО, САО, СЗАО, ЗАО). ММДЦ «Москва-Сити» также является частью данного проекта. Общая площадь территории составляет более 3 тысяч гектаров. Всего на территории «Большого Сити» планируется возвести до 5 млн м² недвижимости. Реализация проекта разделена на 3 этапа, завершение последнего этапа запланировано к 2035 году.



По итогам первого полугодия 2021 г. общий объем предложения торговых площадей формата street retail на территории ММДЦ «Москва-Сити» составил 61,0 тыс. м² (площади, расположенные в стилобатной части башен, в т. ч. подземные уровни). Проект застройки территории ММДЦ «Москва-Сити» в ближайщие три года также включает строительство четырех новых объектов, в составе которых запланированы торговые помещения. В случае реализации всех проектов в анонсированные сроки, к 2023 г. объем предложения торговых помещений формата street-retail в деловом районе увеличится на 27,3 тыс. м² и составит 88,3 тыс. м².

В непосредственной близости от ММДЦ, на пересечении Шмитовского проезда и Шелепихинского шоссе, планируется возвести новый транспортный терминал – ТПУ «Шелепиха», который будет объединен с одноименной станцией БКЛ и МЦД.

от 25 000 руб./мес. (с учетом НДС). Активным спросом пользуются паркینگ ТРЦ «Афимолл Сити», которым пользуются в том числе резиденты офисной части.

На границе кластера расположены перехватывающие паркинги, ориентированные на транзитных пассажиров ТПУ, но в большей степени эксплуатируемых резидентами офисной части ММДЦ.

Зона платной парковки вблизи ММДЦ «Москва-Сити» включает 14 прилегающих к деловому району улиц и ограничена с севера Шмитовским проездом, с востока – улицей 1905 года, с юга – Пресненской и Краснопресненской набережными, с юго-запада – Тестовской улицей, с запада – Третьим транспортным кольцом. На этих улицах с декабря 2018 г. установлена максимальная цена парковки. Тариф зависит от времени суток: с 08.00 до 21.00 в размере 380 руб./час, с 21.00 до 08.00 – 200 руб./час.

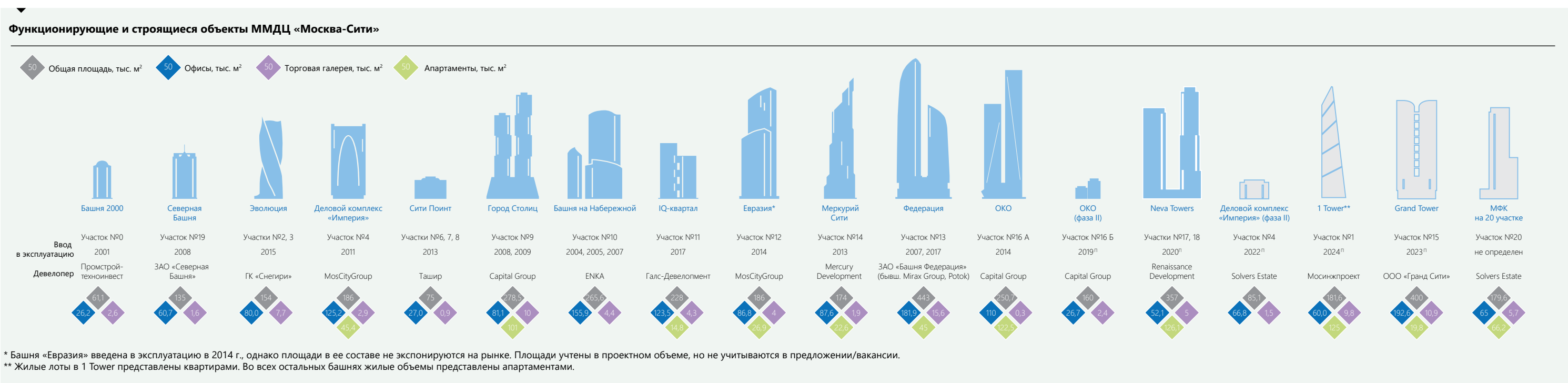
Район «Москва-Сити» развивается не только как деловое пространство, но и как общественный кластер городской среды. В 2017 г. в ММДЦ было открыто первое пространство «Площадь Сити», а в 2019 г. ко Дню города была открыта новая городская площадь. Пространство используются как концертно-развлекательная площадка со сценой и амфитеатром для городских мероприятий. В первом полугодии 2020 г. была завершена реконструкция пешеходного моста «Багратион», где располагаются обновленные торговые точки и комфортные зоны отдыха в едином эко-стиле. Рядом с городской площадью продолжается строительство большого концертного зала, завершение которого планируются к 2022 г. Концертный зал и городская площадь станут единым культурно-досуговым пространством. В планах правительства Москвы реконструкция Краснопресненской набережной, создание рекреационных зон, организация движения для велосипедистов и пр.

делового центра – это офисные работники и туристы всех возрастов: первые зачастую «привязаны к своей башне» и находятся в пределах локации все необходимое, становясь основными клиентами точек общественного питания (от закрытых и эксклюзивных ресторанов высокой кухни до масс-маркет еды и фастфуда); последние – стремятся на смотровую площадку и на обзорные экскурсии, также не минуя разнообразные точки стрит-ритейла.

Торговля является неотъемлемой частью ММДЦ «Москва-сити», при этом на верхних уровнях ММДЦ «Москва-сити» сосредоточены также значительный объем – по последним данным здесь расположены 29 объектов сферы «торговля и услуги» совокупной арендуемой площадью 26,6 тыс. м², при этом 34,5% из них являются предприятиями общественного питания (основная масса – рестораны премиум-класса), 27,6% – фитнес-клубами (World Class, Black Star Fitness, Crocus Fitness Neva Tower и др.) и специализированными студиями, еще 20,7% – заведениями из сферы услуг, включая медицинские, оставшиеся 17,2% разделили между собой развлекательные объекты, салоны красоты, одежда и аксессуары. Подобные объекты привлекают целевых посетителей, поднимают трафик наверх.

Концепция предполагает не только близкое расположение строений, но и подземную коммуникацию между башнями и торговым центром «Афимолл Сити». Переходы от станций метро к офисам организованы по принципу «сухие ноги».

ТРЦ «Афимолл Сити» является частью центрального ядра и расположен на участке 7 и частично участке 8. Здесь расположены магазины, рестораны, бары, кафе, отделения банков, кинотеатр «ОККО», парк развлечений «Космик». В отличие от street-retail, который ориентирован больше на дневное и ночное население кластера, «Афимолл Сити» притягивает к себе разнородную аудиторию из других районов. Программа Tax Free позволяет торговому центру стать точкой притяжения для иностранных гостей.



Офисная недвижимость

Предложение

По итогам I пол. 2021 г. совокупный объем офисов в ММДЦ «Москва-Сити» составляет 1,233 млн м², что составляет около 25% от общего объема предложения офисов класса А в Москве.

Пик ввода последнего десятилетия пришелся на 2017 год, когда в эксплуатацию были введены сразу два крупных проекта – «IQ-квартал» и башня «Восток» бизнес-центра «Федерация». При этом, первый был полностью продан на этапе официального запуска, а реализация второго началась задолго до запуска, поэтому серьезных изменений в балансе рынка не произошло. В 2019 году новый ввод был представлен бизнес-центром ОКО Фаза II, а в 2020 году – Neva Towers.

Общерыночное падение спроса в 2020 году слабо повлияло на конъюнктуру рынка ММДЦ «Москва-Сити» – последний из введенных в эксплуатацию объектов Neva Towers по итогам полугодия был практически полностью реализован. Спрос на новые площади в деловом районе сохраняется стабильно высоким, что позволяет прогнозировать невысокую доступность офисов в новых проектах для большинства арендаторов.

Среди новых проектов, заявленных к вводу в 2022-2024 гг., можно назвать проект Grand Towers (192 тыс. м² офисов), One Tower (57 тыс. м² офисов), а также Империя Фаза II (67 тыс. м² офисов).

Крупнейшим построенным комплексом в составе ММДЦ «Москва-Сити» является

Офисные проекты, анонсированные к вводу

Здание	Арендуемая площадь, м²	Год ввода
Империя Фаза II	66 788	2022
Grand Tower	192 500	2023
One Tower	56 969	2024
Всего	316 257	

Источник: Knight Frank Research, 2021

«Федерация», которая занимает 15% в объеме рынка Москва-Сити. Второе и третье место занимают бизнес-центры «Башня на Набережной» и «Империя», 13% и 10% соответственно.

Спрос

После незначительного роста вакантности офисов в 2020 году, что было связано с выходом на рынок проекта Neva Towers, показатель заметно снизился в первые шесть месяцев 2021 года и составил 5,8% в среднем по ММДЦ «Москва-Сити». Показатель оказался самым низким за период наблюдений. Спрос на площади «Москва-Сити», как в аспекте классических, так и гибких офисов, остается крайне высоким и ожидается сохранение высокого уровня заполняемости проектов в следующие несколько лет, что сохранит показатель вакантности на текущем низком уровне.

Офисы ММДЦ «Москва-Сити» являются объектом спроса со стороны как крупнейших российских, так и международных компаний и организаций. Активное заполнение объектов ММДЦ после кризисных 2014-2015 гг. было обусловлено растущими объемами сделок по аренде и покупке под собственное размещение в последующие периоды.

Анализ годовых показателей спроса за последние пять лет показывает, что отрицательная динамика наблюдалась только в 2018 и в 2020. В 2018 году снижение объемов спроса было обусловлено снижением доступности офисов в ММДЦ – крупные офисные блоки стали дефицитным продуктом, а объекты, вышедшие на рынок в 2017 году не компенсировали этот дефицит, так как только частично вышли на спекулятивный рынок. В 2020 году падение объемов сделок было обусловлено негатив-

Динамика объемов предложения в ММДЦ «Москва-Сити»



Источник: Knight Frank Research, 2021

ным влиянием ограничительных мер из-за пандемии коронавируса. Тем не менее, объем спроса в I пол. 2021 года уже превысил совокупный результат прошлого года и по итогам года вероятнее вырастет еще больше. Также стоит отметить, что если в 2016-2017 гг. спрос формировался преимущественно покупками под собственной размещение, то в последние годы структура спроса стала более рыночной с преобладающей долей аренды в общем объеме.

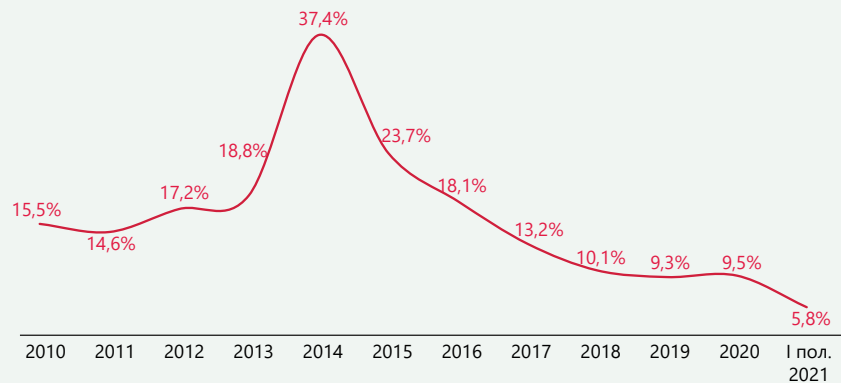
Наблюдается смещение вектора спроса на новые проекты при их выходе на рынок ММДЦ – помимо вышеуказанных «IQ-квартала» и «Федерации Восток», показательным и наиболее актуальным кейсом является Neva Towers. В объеме спроса 2020 года (почти 40 тыс. м²), около 25% пришлось именно на этот комплекс, несмотря на общерыночное падение активности арендаторов офисов. А на момент формирования отчета бизнес-центр был практически полностью реализован, заполнившись таким образом менее чем за год после официального запуска в эксплуатацию.

В структуре сделок аренды офисов ММДЦ «Москва-Сити» в 2015-I пол. 2021 гг. по размеру наибольший объем пришелся на сегмент 1 000-3 000 м², где средний размер сделки составил 1 973 м², а совокупный объем транзакций за рассматриваемый период – 94,7 тыс. м². Данная группа является доминирующей, так как в нее попадают сделки с целыми этажами, которые в рамках ММДЦ генерируют значимый объем спроса. В целом офисный продукт, реализуемый в ММДЦ, дифференцирован по размеру, состоянию и другим характеристикам, что позволяет удовлетворить потребности любого офисного пользователя. Более того, в ММДЦ развит рынок гибких офисных пространств.

Коммерческие условия

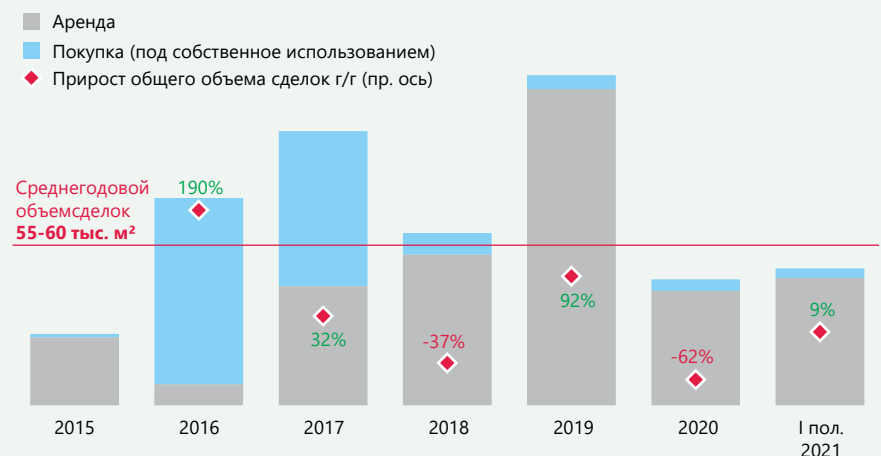
После падения средневзвешенного показателя ставки аренды после 2015 года, индикатор планомерно восстанавливался в 2016-2017 гг. Однако в 2018 году, на фоне обострения дефицита и вымывания существенного объема офисов, собственники отдельных проектов подняли запрашиваемые ставки аренды на свои площадки, что привело к росту средневзвешенного показателя на 24% до 36 046 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС) по итогам 2018 года.

Динамика доли вакантных офисов в ММДЦ «Москва Сити»



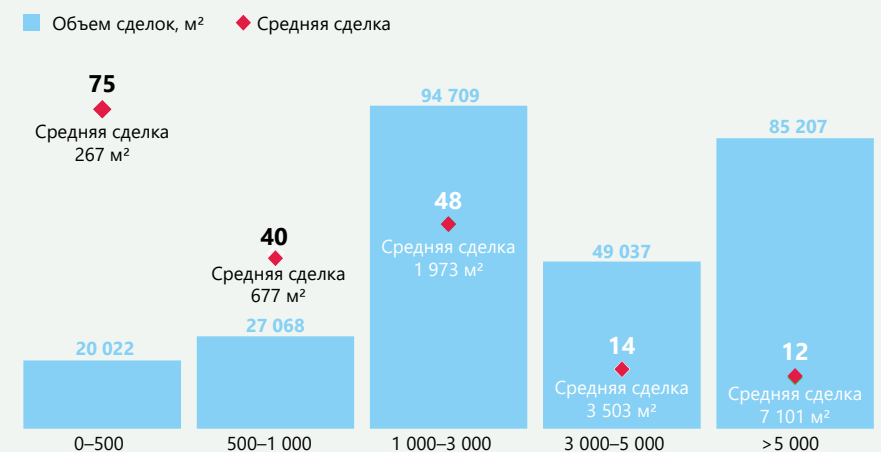
Источник: Knight Frank Research, 2021

Динамика объемов сделок в ММДЦ «Москва Сити»



Источник: Knight Frank Research, 2021

Структура сделок аренды по размеру, 2015 – I пол. 2021



Источник: Knight Frank Research, 2021

В период ограничительных мер из-за пандемии коронавируса, динамика ставок на московском офисном рынке демонстрировала сохранение показателей на уровне начала года в среднем по рынку. Несмотря на снижение активности спроса на рынке в целом, собственники качественных объектов в центре города и ключевых деловых районах не снижали запрашиваемые ставки на свои объекты, мотивируя это сохранением дефицитного состояния этих ключевых локаций, особенно для крупного пользователя. Снижение наблюдалось, в основном, либо в проектах среднего качества и ниже, либо в тех, где на момент начала пандемии сохранялся большой объем свободных офисов.

В аспекте ММДЦ «Москва-Сити» наблюдается стабильная динамика показателя запрашиваемой ставки аренды, который по итогам I пол. 2021 года составил 34 322 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС), что практически соответствует уровню начала года. Однако, стоит отметить рост верхней границы запрашиваемых ставок – наиболее дорогое предложение, 55 000 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС), представлено в башне «ОКО».

Тенденции

ММДЦ «Москва-Сити» является ключевым деловым кластером Москвы, статус которого как центра деловой активности города будет только усиливаться в будущем. Несмотря на негативное влияние последствий ограничительных мер из-за пандемии коронавируса, локальный офисный рынок продемонстрировал за-

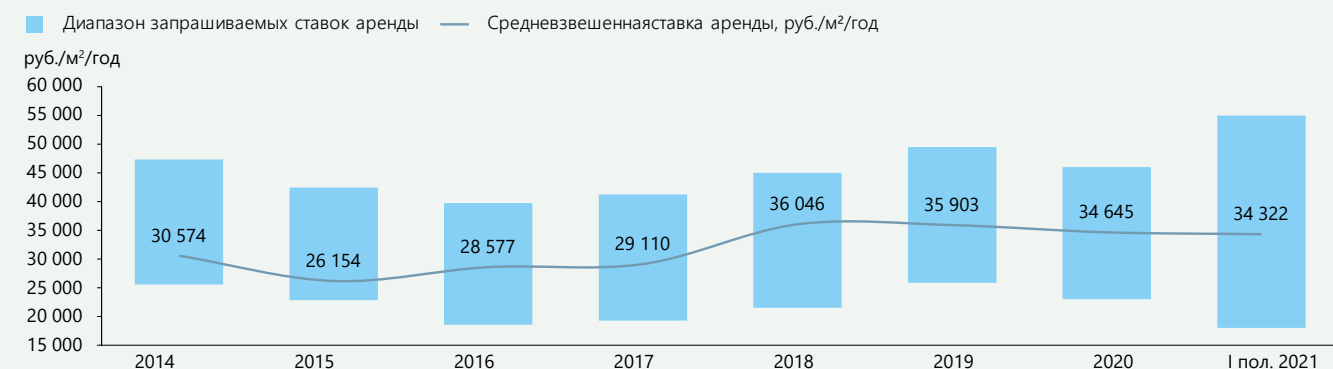


метную устойчивость, что позволило как сдержать вакантность от роста, так и не допустить падения запрашиваемых ставок аренды.

В целом по итогам 2021 года ожидаются позитивные годовые результаты основных показателей. Вакантность офисов по итогам 2021 года продолжит снижаться, так как новых проектов к выходу в текущем году не планируется. Ставки арен-

ды офисов, вероятнее всего, останутся на своих текущих уровнях – после резкого скачка запрашиваемых ставок в 2018 году показатель оставался стабильным, так как предел роста средневзвешенного показателя по сути был достигнут, ставки аренды сейчас являются наиболее высокими после 2014 года, когда рынок еще находился, в основном, в долларовых договорах, и вряд ли поднимутся в 2021 году.

Динамика средневзвешенных ставок аренды, руб./м²/год (без ОРЕХ и НДС)



Источник: Knight Frank Research, 2021

Жилая недвижимость

Предложение и цены

По итогам I полугодия 2021 г. объем предложения апартментов в ММДЦ «Москва-Сити» составил 714 лотов (99,5 тыс. м²), из которых 394 лота реализовывалось на первичном рынке (55%) и 320 лотов – на вторичном (45%).

Объем предложения первичного рынка «Сити» за полугодие сократился на 26%. Объем предложения от застройщиков на субрынке снижается с 2018 г., когда продажи открылись в Башне №1 комплекса Neva Towers. За 3 с небольшим года количество лотов в экспозиции снизилось более чем в 2 раза (-61% относительно I квартала 2018 г.). А средневзвешенная цена предложения за этот же период выросла почти на треть, +32%. При этом рост цены на отдельные лоты в строящихся башнях достигал 58% при том же уровне отделки и 79% при повышении уровня отделки (с white box до финишной). В построенных на тот момент башнях динамика цен была более умеренной (до +16%).

Объем предложения вторичного рынка, напротив, за полугодие вырос сразу на +59%. После завершения строительства Neva Towers на продажу активно выставлялись апартменты купленные на стадии строительства. С момента ввода 1-очереди Neva Towers (IV квартал 2019 г.) объем предложения на вторичном рынке вырос более чем в 2 раза (+130%).

На текущий момент все башни, в которых реализуются жилые лоты от застройщиков введены в эксплуатацию и динамика средних цен зависит преимущественно от структурных изменений. Однако в I полугодии 2021 г. фиксировался рост цен в комплексе Neva Towers. Но уход с рынка большого объема наиболее дорогого предложения в башне «Федерация» (Восток) выступил сдерживающим фактором и по итогам полугодия рост средних цен предложения оказался незначительным.

По итогам I полугодия 2021 г. средневзвешенная цена предложения апартментов на первичном рынке ММДЦ «Москва-Сити» составила 665 тыс. руб./м², что всего на 0,5% выше уровня конца 2020 г. Средний бюджет предложения апартментов «Сити» на первичном рынке составил 89 млн руб. увеличившись за полугодие на 4%.

Характеристика первичного рынка апартментов ММДЦ «Москва-Сити»

Предложение

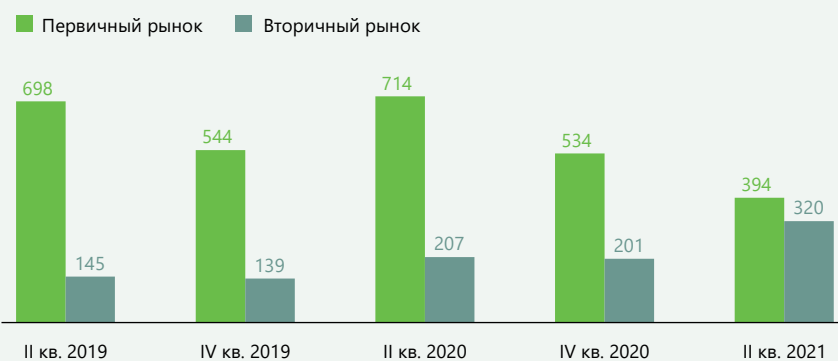
	II квартал 2021 г.	Динамика к IV кварталу 2020 г., %
Объем предложения, шт.	394	-26%
Объем предложения, м ²	52 438	-23%
Суммарный бюджет предложения, млрд руб.	35	-23%
Средняя площадь, м ²	133	+4%
Средний бюджет предложения, млн руб.	89	+4%
Средневзвешенная цена 1 м ² , руб.	664 975	+0,5%

Спрос

	I-II кварталы 2021 г.	Динамика к I-II кварталам 2020 г., %
Число сделок, шт.	147	+25%
Объем сделок, м ²	16 737	+65%
Объем сделок, млрд руб.	11,5	+104%
Средняя площадь сделки, м ²	113,9	+32%
Средний бюджет сделки, млн руб.	78	+63%
Средневзвешенная цена 1 м ² , руб.	684 820	+24%

Источник: Knight Frank Research, 2021

Динамика объема предложения апартментов, шт.



Источник: Knight Frank Research, 2021

На вторичном рынке средняя цена предложения составляла 627 тыс. руб./м², что на 3% выше показателя конца 2020 г. В отличие от первичного рынка, на вторичном последние 2 года отмечается снижение средней цены. Это связано с увеличением доли предложения в более доступном комплексе Neva Towers. В результате уровень цен на вторичном рынке стал ниже, чем на первичном.

На первичном рынке 99,7% лотов сосредоточено в башнях Neva Towers и «Око». Именно эти два комплекса формируют субрынок. В Башне Федерация (Восток) от застройщика остался последний лот. На вторичном рынке основной объем предложения апартментов сосредоточен в комплексах «Город Столиц» и Neva Towers, 37% и 32% лотов соответственно. Более половины апартментов от застройщиков реализуется с финишной отделкой – 57%. С отделкой white box представлено 43% предложений, без отделки – всего 0,3%.

На вторичном рынке преобладают лоты с финишной отделкой – 73%. На апартменты с отделкой white box приходится 17%, еще 10% реализуется в состоянии Shell & Core.

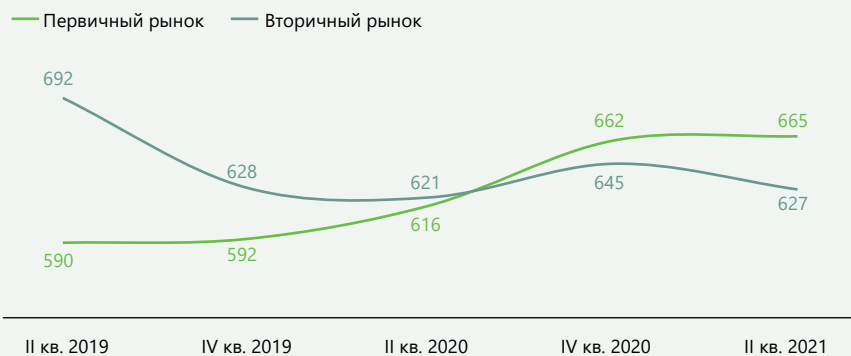
Наиболее дорогая башня с первичным предложением – «Федерация» («Восток»), где реализуется последний лот с ценой 1,2 млн руб./м². На вторичном рынке наиболее высокая средняя цена на II квартал 2021 г. отмечалась в комплексе Меркурий – 828 тыс. руб./м² в среднем.

Почти половина всего предложения на первичном рынке ММДЦ «Москва-Сити» составляют апартменты площадью от 50 до 100 м² с бюджетом 30–60 млн руб., 47,7% лотов.

Спрос

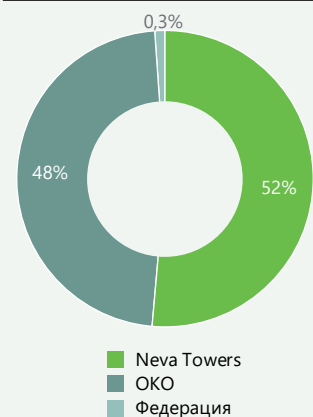
Объем сделок на первичном рынке ММДЦ «Москва-Сити» по итогам I полугодия 2021 г. составил 147 шт., что на 25% выше показателя 1 полугодия 2020 г. Несмотря на продолжающееся снижение объема предложения и, как следствие, сужение линейки для выбора – количество сделок продемонстрировало положительную динамику. Такому росту поспособствовали рекордно низкие ставки по ипотеке и низкие ставки по вкладам, альтернативой которым стали вложения в качественную недвижимость.

Динамика средней цены 1 м² апартментов, тыс. руб.



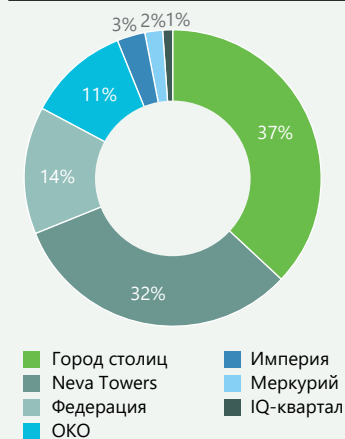
Источник: Knight Frank Research, 2021

Структура предложения первичного рынка ММДЦ «Москва-Сити» по комплексам



Источник: Knight Frank Research, 2021

Структура предложения вторичного рынка ММДЦ «Москва-Сити» по комплексам



Источник: Knight Frank Research, 2021

Распределение предложения на первичном рынке апартментов ММДЦ «Москва-Сити»

	До 30 млн руб.	30–60 млн руб.	60–90 млн руб.	90–120 млн руб.	Более 120 млн руб.	ИТОГО
До 50 м²	1,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,5%
50–100 м²	0,0%	47,7%	4,3%	0,0%	0,0%	52,0%
100–150 м²	0,0%	3,8%	8,1%	1,3%	0,0%	13,2%
150–200 м²	0,0%	0,0%	0,0%	9,4%	12,7%	22,1%
200–250 м²	0,0%	0,0%	0,0%	3,6%	4,3%	7,9%
Более 250 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,3%	3,3%
ИТОГО	1,5%	51,5%	12,4%	14,3%	20,3%	100,0%

Источник: Knight Frank Research, 2021

Суммарный бюджет проданных лотов по итогам I полугодия 2021 г. составил 11,5 млрд руб., что в 2 раза выше значения I полугодия 2020 г. Объем продаж в денежном выражении за 6 месяцев 2021 г. почти достиг показателя всего 2020 г. (11,6 млрд руб.). Подобные показатели были достигнуты преимущественно благодаря продажам в башне «Федерация» (Восток). За I полугодие 2021 г. здесь были проданы почти все платиновые апартаменты характеризующиеся наиболее высокой ценой за 1 м².

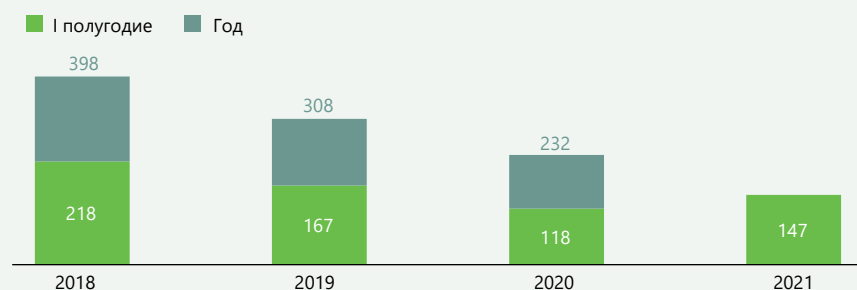
Нестабильная экономическая ситуация в прошлом году и связанные с ней опасения нового «локдауна» заставляли задуматься о вопросе сохранения накоплений. При сохранении минимальных ставок по вкладам и одновременно привлекательных ставок ипотечного кредитования, недвижимость становится лидирующим инструментом сохранения капитала. ММДЦ одна из наиболее привлекательных, перспективных и стабильных локаций в городе, поэтому апартаменты здесь также рассматривают в качестве надежных вложений. Синергия жилой, деловой и торговой недвижимости, представленной в ММДЦ, дополняется обширной транспортной инфраструктурой, которая продолжает развиваться и по сей день. Помимо этого, развиваются и прилегающие территории, что также повышает престижность локации.

Средний бюджет проданных апартаментов по итогам I полугодия 2021 г. составил 78 млн руб., увеличившись на 63% относительно аналогичного периода прошлого года. Средневзвешенная цена 1 проданного м² увеличилась на 24% и до 686 тыс. руб.

В структуре сделок на первичном рынке апартаментов ММДЦ «Москва-Сити» в I полугодии 2021 г. наибольшей популярностью пользовались лоты площадью от 50 до 100 м² с бюджетом от 30 до 60 млн руб., 56,5% сделок.

Ввиду специфики субрыннка апартаменты площадью 50-100 м² являются наиболее «ходовым» товаром. Апартаменты на субрынке в основном приобретают бизнесмены как дополнительное жилье возле работы, и основной спрос направлен на лоты небольшой площади – «квартиры для пиджака».

Динамика сделок на первичном рынке, шт.



Источник: Knight Frank Research, 2021

Распределение спроса на первичном рынке апартаментов ММДЦ «Москва-Сити»

	До 30 млн руб.	30–60 млн руб.	60–90 млн руб.	90–120 млн руб.	Более 120 млн руб.	ИТОГО
До 50 м²	3,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,4%
50–100 м²	4,1%	56,5%	3,4%	0,0%	0,0%	64,0%
100–150 м²	0,0%	1,4%	11,6%	2,7%	0,0%	15,7%
150–200 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,7%	6,1%	6,8%
200–250 м²	0,0%	0,0%	0,0%	2,7%	2,0%	4,7%
Более 250 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,4%	5,4%
ИТОГО	7,5%	57,9%	15,0%	6,1%	13,5%	100,0%

Источник: Knight Frank Research, 2021

Тенденции

Ядро ММДЦ «Москва-Сити» в большей степени сформировано. Текущее предложение реализуется уже по финальным ценам – все башни, в которых открыты продажи, введены в эксплуатацию. В перспективе ожидается открытие продаж в проекте с квартирами One Tower и с апартаментами Grand Tower.

Объем первичного предложения снижается последние 3 года в условиях ограниченного выхода нового предложения. Средний уровень цен на субрынке растет в течение того же периода. На вторичном рынке, напротив, отмечается рост объема предложения и снижение среднего уровня цены 1 м².

Динамика спроса на рынке апартаментов ММДЦ «Москва-Сити» в I полугодии 2021 г. показал рост числа сделок даже на фоне

уменьшения ассортимента, а в денежном выражении объем продаж за 6 месяцев 2021 г. почти достиг уровня всего 2020 г. Нестабильная экономическая ситуация в прошлом году и связанные с ней опасения нового «локдауна» заставляли задуматься о вопросе сохранения накоплений. При сохранении минимальных ставок по вкладам и одновременно привлекательных ставок ипотечного кредитования, недвижимость становится лидирующим инструментом сохранения капитала. ММДЦ одна из наиболее привлекательных, перспективных и стабильных локаций в городе, поэтому апартаменты здесь также рассматривают в качестве надежных вложений.

Торговая недвижимость (street retail)

Предложение

По итогам первого полугодия 2021 г. общий объем предложения торговых площадей формата street retail на территории ММДЦ «Москва-Сити» составил 61,0 тыс. м².

В ММДЦ функционирует 14 комплексов (исключая ТРЦ «Афимолл-Сити»), при этом наибольший объем предложения торговых площадей сосредоточен в составе трех: «Башня Федерация», «Город Столиц», «Эволюция» (совокупно 33,5 тыс. м², или 54,9% от существующего предложения).

Проект застройки территории ММДЦ «Москва-Сити» в ближайшие три года также включает строительство четырех новых объектов, в составе которых запланированы торговые помещения. В случае реализации всех проектов в анонсированные сроки, к 2023 г. объем предложения торговых помещений формата street-retail в деловом районе увеличится на 27,3 тыс. м² и составит 88,3 тыс. м².

Спрос

По итогам первого полугодия 2021 года уровень вакантности на территории ММДЦ «Москва Сити» составил четверть от общего предложения, что сопоставимо с показателем за аналогичный период прошлого года. В абсолютном выражении общий объем вакантных торговых площадей составляет 15,2 тыс. м².

Объем торговых площадей в функционирующих объектах



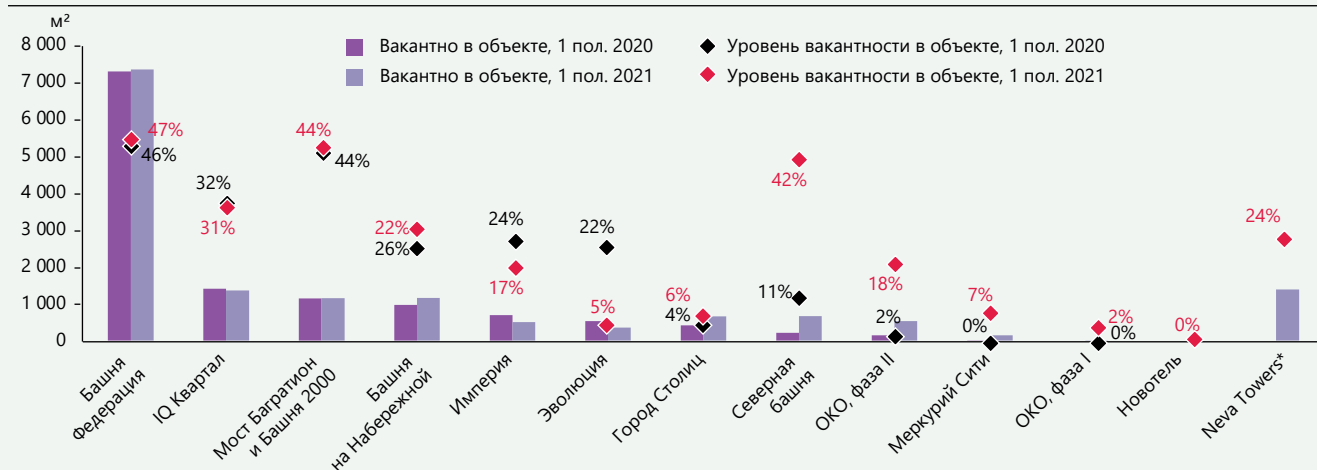
Источник: Knight Frank Research, 2021

Объем перспективных торговых площадей в проектах

Проект	Девелопер	Ввод в эксплуатацию, год	Площадь, м²
«Империя», фаза II	Solvers Estate	2021	900
Grand Tower	ООО «ГрандТитул»	2022	10 900
One Tower	«Мосинжпроект»	2022	9 800
МФК на 20 участке	Solvers Estate	2022 - 2023	5 700
ИТОГО			27 300

Источник: Knight Frank Research, 2021

Объем свободных площадей и уровень вакантности



Источник: Knight Frank Research, 2021

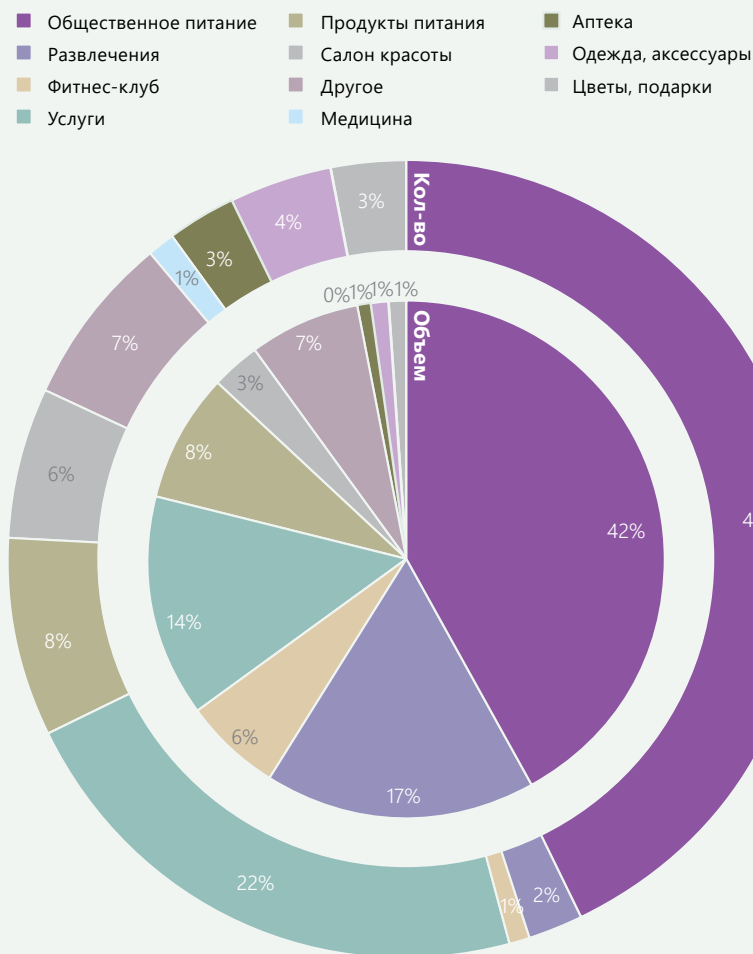
Отметим, что, несмотря на сохраняющийся высокий уровень вакантности в комплексе «Башня Федерация», в котором сосредоточено 7,3 тыс. м² свободных торговых площадей (или 48,2% от совокупного объема свободного предложения на территории делового центра), в целом по башне наблюдается активное заполнение пустующих торговых площадей, в том числе за счет открытия новых корнеров в пространстве гастромаркета Degustator.

Сокращение уровня вакантных площадей в первом полугодии 2021 года наблюдается и в других башнях, так в «Башне Империя» в анализируемом периоде показатель сократился до 17,5% за счет открытия двух заведений общественного питания – нового проекта «Место силы» by Misha Fisher на минус первом этаже и кофейни ABC Coffee Roasters в зоне ресепшн первого этажа.

Активно заполняется арендаторами новый комплекс Neva Towers, введенный в эксплуатацию в 4 кв. 2020 года – уже сегодня в объекте занято свыше 75% торговых площадей (готовятся к открытию заведения общественного питания, супермаркет и предприятия сферы услуг).

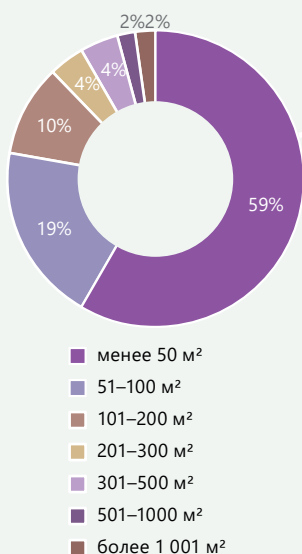
Торговые помещения пользуются высоким спросом у операторов сопутствующей торговли, ориентированных на обслуживание дневного населения ММДЦ «Москва-Сити». Это объекты food&beverage, магазины FMCG и различные услуги: фитнес-клубы, салоны красоты, медицинские центры и др.

Структура арендаторов по профилю

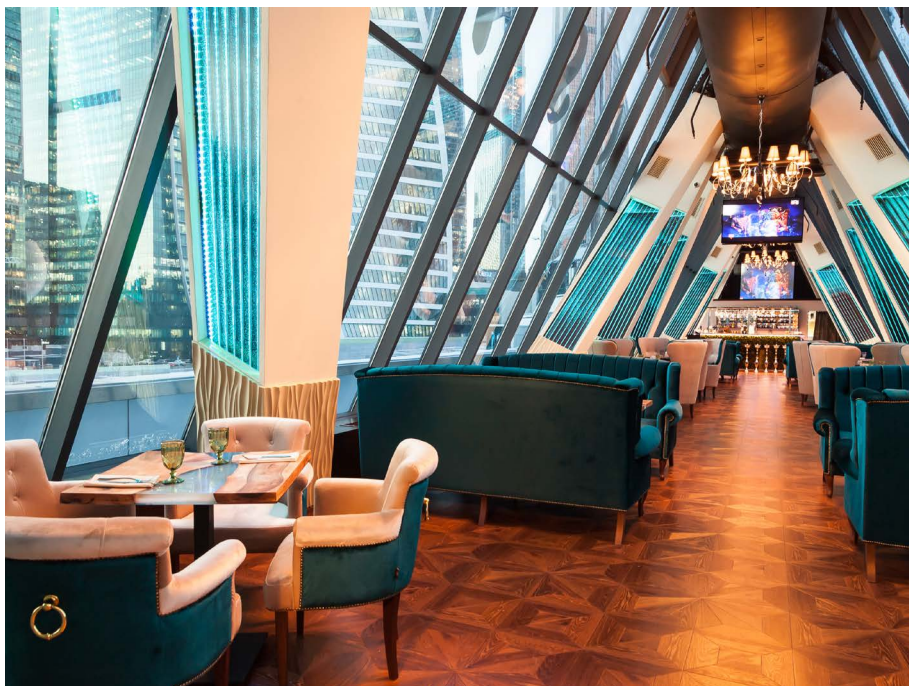


Источник: Knight Frank Research, 2021

Структура арендаторов по площади помещения



Источник: Knight Frank Research, 2021



По состоянию на конец первого полугодия 2021 года инфраструктура ММДЦ «Москва-сити» представлена 337 предприятиями торговли и услуг, на которые приходится в совокупности 40,7 тыс. м²етров от общего объема предложения торговых помещений. При этом 42% от общего объема занимают операторы общественного питания, представленные ресторанами, кафе, столовыми, кофейнями и кулинарными.

На нулевом уровне в башне «Эволюция» расположен крупный оператор индустрии развлечений – семейный тематический парк профессий «Мастерславль», за счет которого доля сегмента развлечений в структуре спроса достигает 17%. Из-за ограничительных мер в связи с коронавирусом (COVID-19) арендатор приостановил свою деятельность и на момент исследования не функционировал.

Предприятия сферы услуг (такие как химчистки, отделения банков, туроператоры и др.) третью позицию по общему объему занимаемых площадей и вторую позицию по количеству помещений – их доля составляет 14% и 22% соответственно.

Средний размер торгового помещения практически не изменился и составляет 124 м². Практически две трети занятых площадей – блоки 50 м² и менее. Такие помещения в большом объеме расположены в подземных переходах между башнями. Их занимают кофейни/бистро/бары, салоны красоты, туристические агентства, химчистки.

Торговых помещений площадью более 300 м² на территории ММДЦ «Москва-сити» всего 7,9% от общего количества, арендаторами этих помещений в основном являются рестораны, фитнес-центры и медицинские центры.

Коммерческие условия

Средний диапазон арендных ставок на торговые помещения составляет 34 000 – 98 000 руб./м²/год. Наблюдается снижение нижней границы ставки аренды на 15%, верхней – на 7% по сравнению началом года.

На ставку аренды помимо внешних факторов оказывают влияние такие параметры, как площадь помещения, этаж, расположение относительно пешеходных потоков, уровень отделки и др. в связи с чем можно наблюдать разнонаправленную динамику ставок для отдельных типов помещений. По максимальной ставке аренды предлагаются помещения площадью порядка

50 м², расположенные в проходной торговой галерее на -1-м и 1-м этажах (могут также иметь отдельный вход с улицы).

Верхние этажи

Относительно первого полугодия 2020 года: закрылось 5 предприятий общественного питания и 1 центр йоги. На сегодняшний день остаются свободными еще 9 помещений, подходящие под торговую функцию, арендопригодной площадью 4,99 тыс. м²

Отметим, что наибольший объем предложения торговых площадей на верхних этажах сосредоточен в составе 4-х башен: «ОКО (фаза I)», «Башня Федерация», «Северная Башня» и «Меркурий» (совокупно 22,8 тыс. м², или 86% от существующего предложения).

Тенденции

Как и на главных торговых улицах Москвы в ММДЦ «Москва-сити» наиболее пострадавшим сегментом остается общепит: здесь за первое полугодие 2021 г. закрылось 20 заведений (с учетом ротации арендаторов), из которых каждое второе – это предприятие общественного питания, прекратившее свою работу из-за перехода сотрудников офисов на удаленную работу и, как следствие, низкого покупательского трафика.

В первом полугодии на территории ММДЦ «Москва-сити» наблюдалось динамичное восстановление трафика посетителей и постепенный выход бизнеса из кризиса, вызванного пандемическими ограничениями 2020 года. С 28 июня по 19 июля 2021 года в городе работала

система QR-кодов для посещения торговых центров и объектов стрит-ритейла, которая привела к уменьшению посещаемости объектов минимум вдвое в первый месяц действия мер. С 19 июля 2021 года все действующие ограничительные меры не распространяются на предприятия, которые соблюдают эпидемиологические требования.

Больше года сохраняется неопределенность в данном сегменте торговой недвижимости, дальнейшие действия арендаторов ММДЦ «Москва-сити» будут являться реакцией на поведение внутреннего потребителя. При этом можно говорить о возникновении риска сокращения ресторанного кластера на территории делового центра поскольку в отличие от street retail в центре столицы, предприятиям общепита, расположенным в черте делового центра сложнее разместить веранды или организовать продажу на вынос, также негативное влияние оказывает вновь введенный режим удаленной работы у 30% сотрудников делового района, восстановление трафика посетителей до докризисного уровня, можно ожидать не ранее 2022 года.

Территория самого квартала ММДЦ и примыкающая зона по обоим берегам реки имеет большой потенциал и будет важным направлением инвестиций, в том числе, в силу потребностей самого делового центра в расширении инфраструктуры.

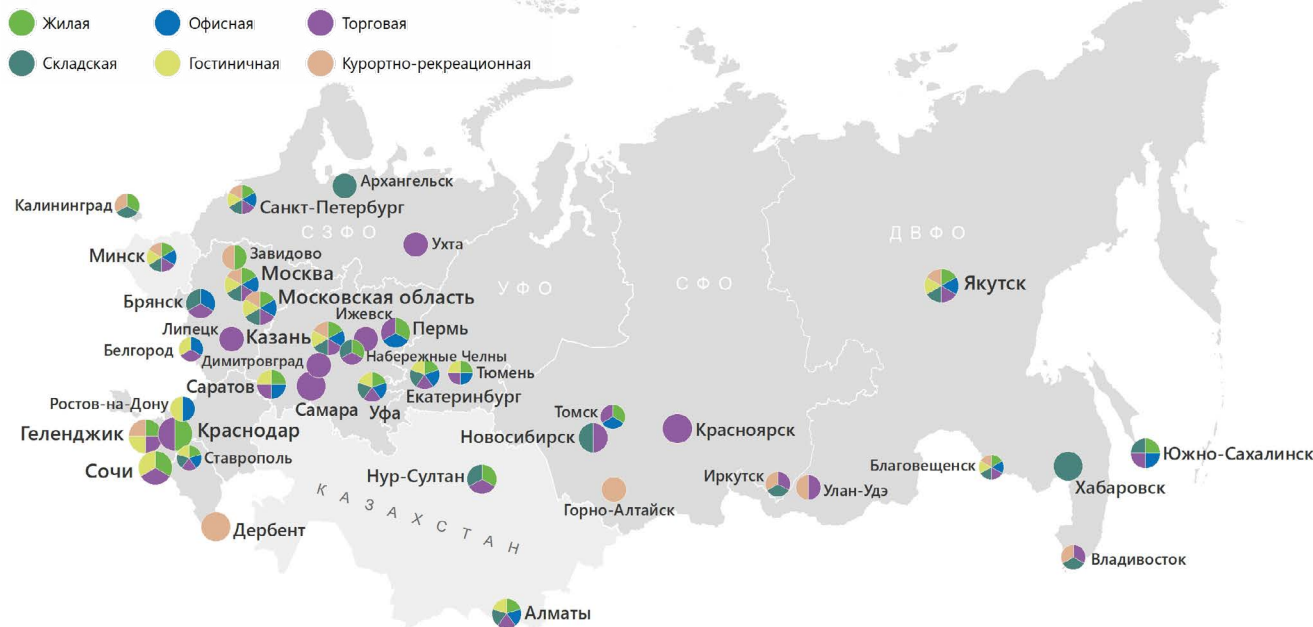
В конце полугодия стартовало строительство нового моста (Северный дублер Кутузовского проспекта), как часть бессветофорной магистрали, свяжет деловой центр с такими районами как Дорогомилово, Фили-Давыдково, Можайский, Кунцево и Филевский парк.



ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания Knight Frank, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе [Аналитика](#)

УСЛУГИ

КОНСАЛТИНГ

- ♦ Анализ наилучшего использования Участка/Объекта
- ♦ Концепция/реконцепция Проекта
- ♦ Аудит, оптимизация существующего Проекта
- ♦ Маркетинговое заключение / Исследование рынка
- ♦ Бизнес-план Проекта
- ♦ Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- ♦ Сопровождение разработки архитектурной концепции/рабочей документации
- ♦ Подбор операторов (гостиницы, СПА, общественные пространства)
- ♦ Проведение опросов потенциальных арендаторов

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- ♦ Коммерческая и жилая недвижимость
- ♦ Федеральные и Международные стандарты оценки
- ♦ Оценка для принятия управленческого решения
- ♦ Оценка для привлечения заемного финансирования
- ♦ Оценка для сделки купли-продажи
- ♦ Оценка для составления финансовой отчетности



Узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12
kf@kf.expert

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Директор, Россия и СНГ
OShirokova@kf.expert

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ольга Решетнякова

Директор
Olga.Reshetnyakova@ru.knightfrank.com



© Knight Frank LLP 2021 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.