

ДЕЛОВОЙ РАЙОН ММДЦ «МОСКВА-СИТИ»

2022 г.



Деловой район ММДЦ «Москва-Сити»

История

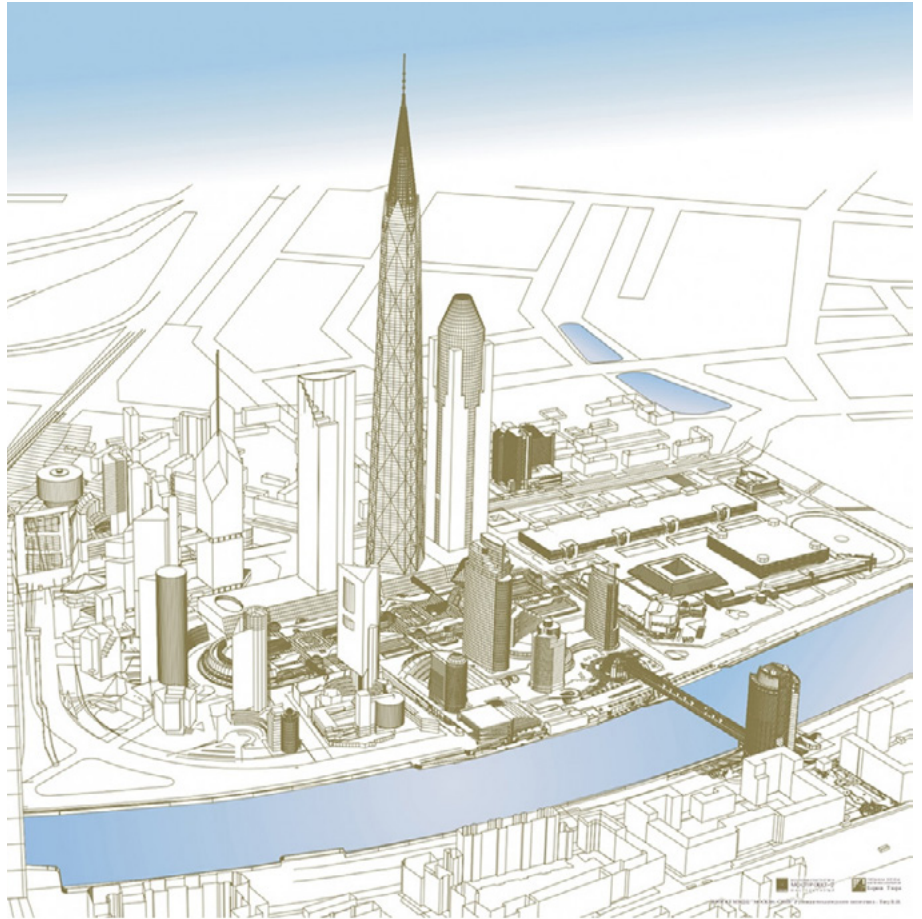
Строительство делового центра «Москва-Сити» началось еще в начале 90-х годов. В 1992 году было создано акционерное общество «Сити», которое и сейчас продолжает поддерживать функционирование и развитие делового центра. На территории в 100 га предполагалось строительство совершенно нового, не имевшего 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.

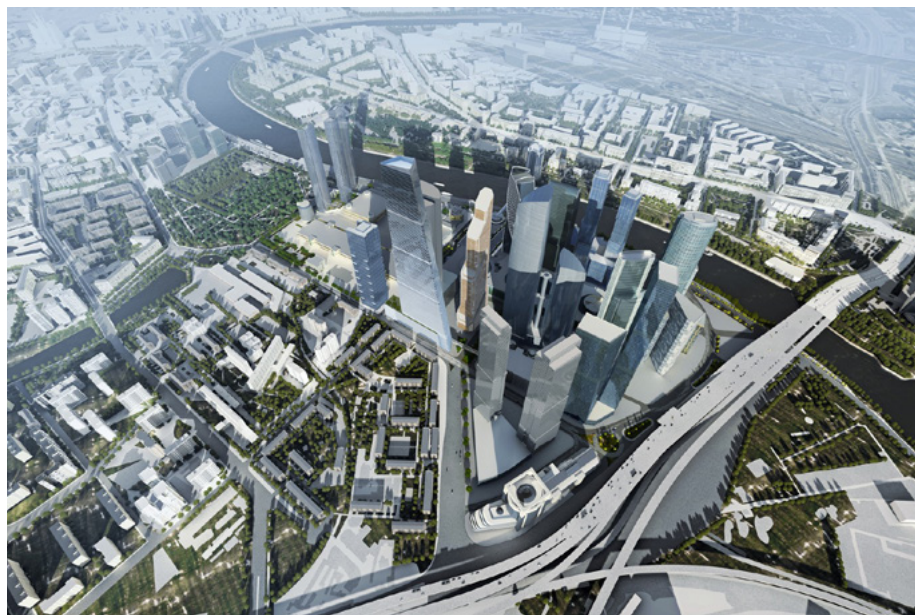
Со временем изменилась границы и количество участков в составе ММДЦ, а также проекты башен. Так, самым высоким зданием делового центра должна была стать башня «Россия». Высота строения по планам архитекторов должна была достигать 612 м, а общая площадь комплекса – более 520 тыс. м². При этом башня несколько 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.

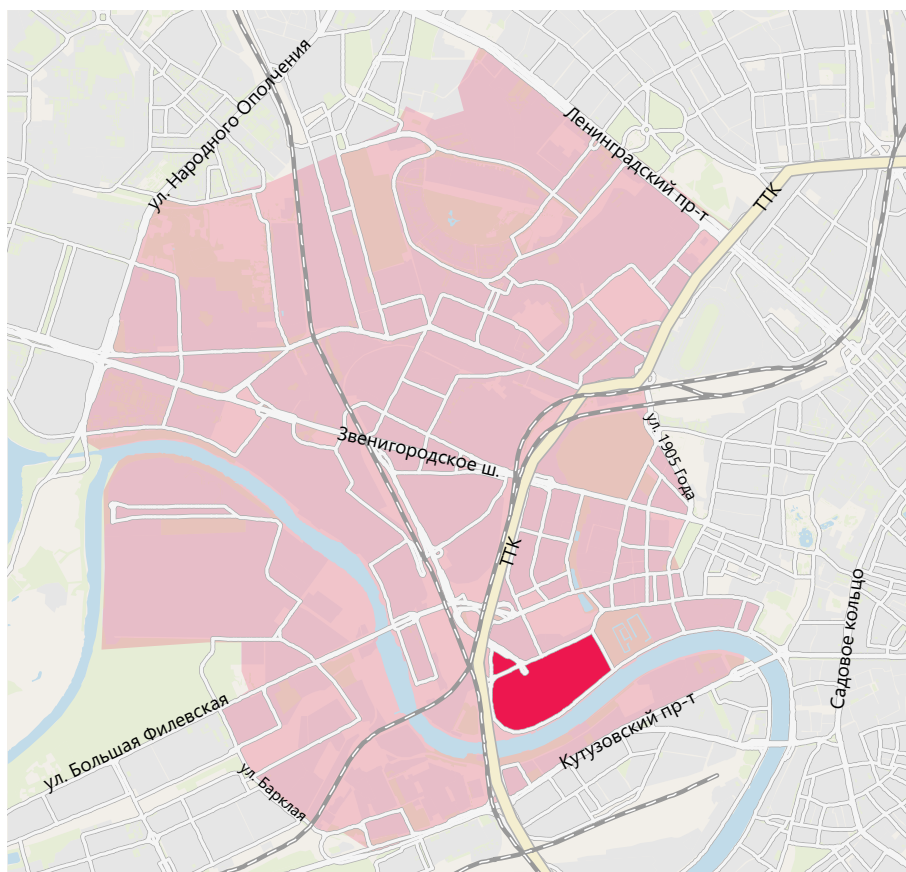


Raffles Place. Сингапур

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 ретейлеры 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 Кузюзовского 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.



Общая информация

ММДЦ «Москва-Сити» является крупнейшим в Москве инвестиционным проектом, в основе концепции которого лежит опыт развития деловых районов мировых мегаполисов с успешным применением синергетического эффекта сочетания различных сегментов коммерческой и жилой недвижимости.

Совокупный проектный объем ММДЦ «Москва-Сити» по итогам 2022 г. составляет порядка 3,8 млн м², из которых 3,0 млн м² – функционирующие площади. На стадии строительства или проектирования находится 0,8 млн м². Завершение строительства всех анонсированных к вводу башен планируется к 2027 г.

По итогам 2022 г. совокупный объем офисов в ММДЦ «Москва-Сити» составляет 1,233 млн м², что составляет около 23% от общего объема предложения офисов класса А в Москве. Среди новых проектов, заявленных к вводу в 2024–2027 гг., можно назвать проект Moscow Towers (210 тыс. м² офисов), One Tower (57 тыс. м² офисов), а также «Империя II» (79 тыс. м² офисов).

Проектный объем жилых помещений (апартаментов и квартир), включая строящиеся и заявленные проекты, составляет порядка 715 тыс. м². По итогам 2022 года объем предложения апартаментов в ММДЦ «Москва-Сити» составил 496 лотов (67,4 тыс. м²), из которых треть реализовывалась на первичном рынке (164 шт. или 33%) и остальные две трети – на вторичном рынке (332 шт. или 67%).

По итогам 2022 г. общий объем предложения торговых площадей формата street retail на территории ММДЦ «Москва-Сити» составил 61,0 тыс. м². 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 объем предложения торговых помещений формата street retail в деловом районе увеличится на 27,9 тыс. м² и составит 88,9 тыс. м².

Транспортная ситуация

Система общественного транспорта ММДЦ «Москва-Сити» включает в себя линии Московского метрополитена, Московское центральное кольцо (МЦК), сообщение пригородных поездов и Московские центральные диаметры (МЦД). Сегодня на территории делового комплекса функционируют 4 станции метро («Международная» и «Выставочная» Филевской линии, «Деловой Центр» Большой кольцевой линии и Калининско-Солнцевской линии), станция МЦК «Деловой Центр» и станция «Тестовская» (ж/д сообщение пригородных поездов, МЦД-1 «Белорусско-Савеловский», Аэроэкспресс до аэропорта Шереметьево). В перспективе ожидается запуск МЦД-4 «Киевско-Горьковский», сроки запуска которого пока неизвестны, однако работы на участке уже ведутся. Также в 2020 г. начались подготовительные работы для строительства Рублево-Архангельской линии метро, соединяющей ММДЦ с районом Рублево-Архангельское, где планируется реализация масштабного проекта при поддержке Сбербанка. Сроки завершения строительства линии – до 2028 г.

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

Паркинг

Непосредственно на территории ММДЦ «Москва-Сити» организовано парковочное пространство на 2 300 машиномест. Места доступны как для разового посещения, так и для постоянного использования (абонемент). Почасовая оплата составляет от 350 руб./час. месячные абонементы –

от 25 000 руб./мес. (без учета НДС). Активным спросом пользуются паркинг 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 эксплуатируемые 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 450 руб./час, с 21.00 до 08.00 – 200 руб./час.

Инфраструктура

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. 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.

Специфика кластера ММДЦ «Москва-сити» связана с тем, что основная масса посетителей делового центра – это офисные работники и туристы всех возрастов: первые зачастую «привязаны к своей башне» и находятся в пределах локации все необходимое, стано-

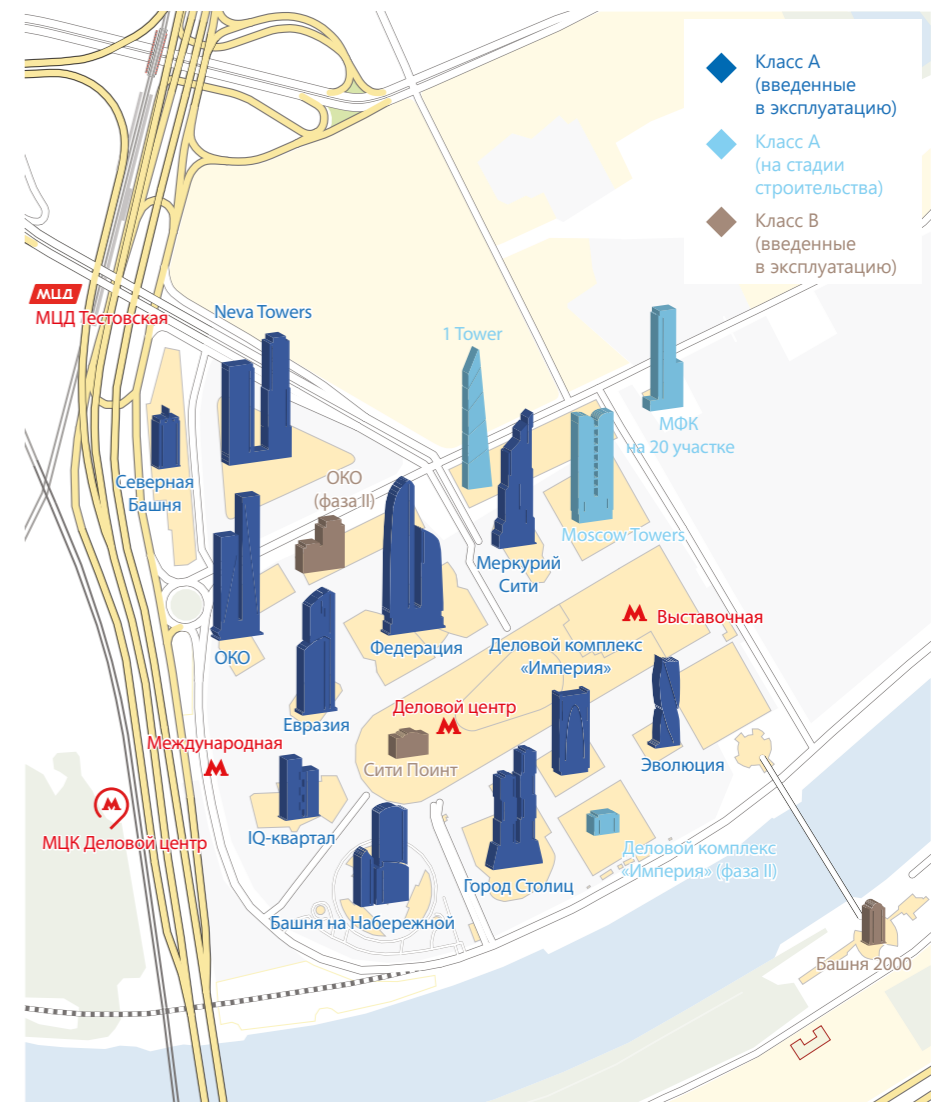
ваясь основными клиентами точек общественного питания (от закрытых и эксклюзивных ресторанов высокой кухни до масс-маркет еды и фастфуда); последние же стремятся на смотровую площадку и на обзорные экскурсии, не минуя и разнообразные точки стрит-ритейла.

Торговля является неотъемлемой частью ММДЦ «Москва-Сити», при этом на верхних уровнях ММДЦ «Москва-Сити» также сосредоточен значительный объем: по последним данным, здесь расположены 25 действующих объектов сферы «торговля и услуги» совокупной арендуемой площадью 21,5 тыс. м², при этом более 70% площадей занимают фитнес-клубы (Encore Fitness, Wellness Club Nebo, Crocus Fitness Neva Tower и др.) и предприятия общественного питания (основная масса – рестораны премиум-класса), еще 14% – заведения из сферы услуг, включая медицинские, а также развлекательные объекты, салоны красоты. Подобные объекты привлекают целевых посетителей, поднимая 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».

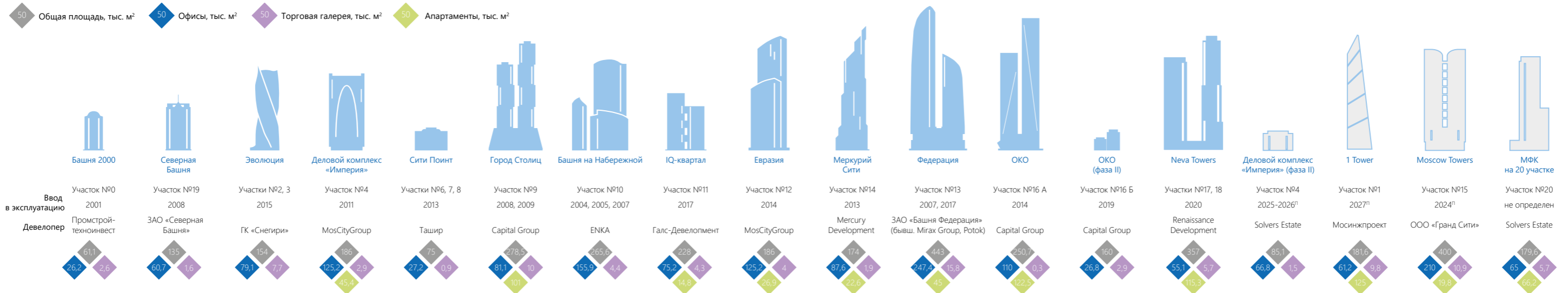
ТРЦ «Афимолл Сити» является частью центрального ядра и расположен на участке 7 и частично участке 8. Здесь находятся магазины, рестораны, бары, кафе, отделения банков, кинотеатр Okko, парк развлечений «Космик». В отличие от street retail, который ориентирован больше на дневное и ночное население самого кластера, «Афимолл Сити» притягивает к себе разнородную аудиторию из других районов.

Функционирующие и строящиеся объекты ММДЦ «Москва-Сити»



Источник: NF Group Research, 2023

Функционирующие и строящиеся объекты ММДЦ «Москва-Сити»



* Площади, расположенные в стилобатной части башен, в т. ч. подземные уровни.

Офисная недвижимость

Предложение

По итогам 2022 г. совокупный объем офисов в ММДЦ «Москва-Сити» составляет 1,233 млн м², что составляет около 23% 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.

Несмотря на общерыночное падение спроса в 2020 году и с февраля 2022 года, доля вакантных площадей в ММДЦ «Москва-Сити» все еще остается ниже средней по рынку, а также на одном из минимальных значений за всю историю наблюдений.

Среди новых проектов, заявленных к вводу в 2024–2027 гг., можно назвать проект Moscow Towers (210 тыс. м² офисов), One Tower (57 тыс. м² офисов), а также «Империя II» (79 тыс. м² офисов).

Крупнейшим построенным комплексом в составе ММДЦ «Москва-Сити» является «Федерация», которая занимает 15% в объеме рынка «Москва-Сити». Второе и третье место занимают бизнес-центры «Башня на Набережной» и «Империя», 13% и 11% соответственно.

Офисные проекты, анонсированные к вводу

Здание	Арендуемая площадь, м ²	Год ввода
Moscow Towers	210 000	2024
Империя (фаза II)	78 978	2025–2026
One Tower	56 969	2027
Всего	345 947	

Источник: NF Group Research, 2023

Спрос

В силу текущей конъюнктуры рынка, освоения площадей иностранными компаниями, а также общего снижения арендаторской активности доля вакантных площадей за год, с конца 2021, возросла на 1,6 п. п. и достигла 6,3%. Показатель все еще остается на рекордно минимальных значениях: ниже был зафиксирован только по итогам 2021 года, когда рынок активно восстанавливался после пандемии. В силу неопределенности положения иностранных арендаторов и занимаемых ими пространств в деловом районе в 2022 году появился значительный объем площадей, предлагаемый в субаренду – на конец 2022 было зафиксировано более 40 тыс. м².

Офисы ММДЦ «Москва-Сити» являются объектом спроса со стороны крупнейших банковских, технологических организаций, а также компаний с государственным участием. Активное заполнение объектов ММДЦ после кризисных 2014–2015

гг. было обусловлено растущими объемами сделок по аренде и покупке под собственное размещение в последующие периоды.

В 2018 году снижение объемов спроса было обусловлено снижением доступности офисов в ММДЦ «Москва-Сити»: 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 негативным влиянием ограничительных мер из-за пандемии коронавируса. Тем не менее объем спроса в 2021 году превысил совокупный результат прошлого года и оказался практически на уровне 2019 г. Также стоит отметить, что если в 2016–2017 гг. спрос формировался преимущественно покупками под собственное размещение, то в последние годы структура спроса стала более рыночной с преобладающей долей аренды в общем объеме.

Динамика объемов предложения в ММДЦ «Москва-Сити»



Источник: NF Group Research, 2023

В 2022 году в локации продолжала сохраняться минимальная доля свободных площадей, несмотря на низкую общерыночную активность арендаторов и отсутствие крупных сделок аренды в этот период.

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. Объект был реализован полностью менее чем за год после официального запуска в эксплуатацию.

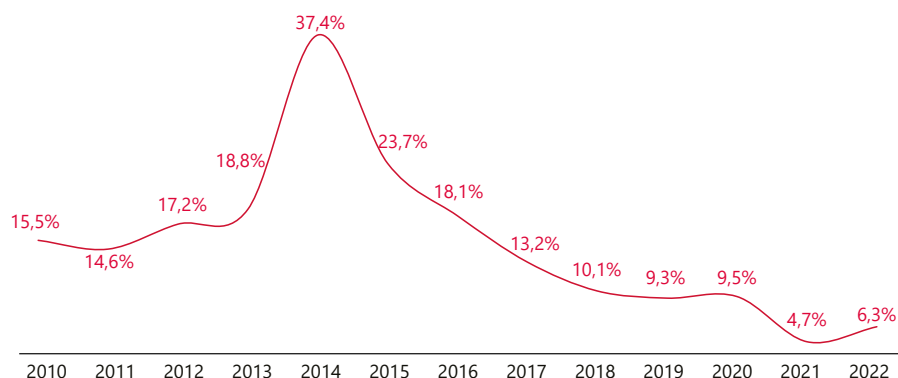
В структуре сделок аренды офисов ММДЦ «Москва-Сити» в 2015 – 2022 гг. наибольший объем по размеру пришелся на сегмент 1 000–3 000 м², где средний размер сделки составил 1 935 м², а совокупный объем транзакций за рассматриваемый период – более 114 тыс. м². На втором месте – сегмент > 5 000 м², общий объем транзакций более 106 тыс. м². 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.

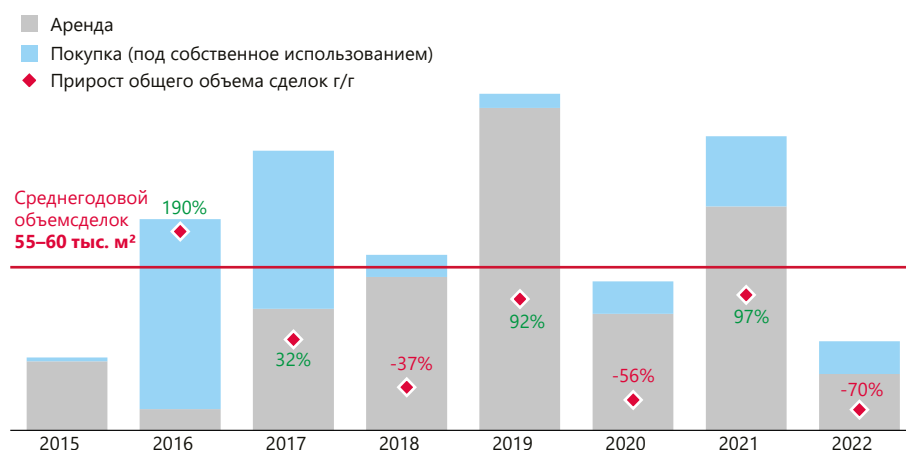
В период ограничительных мер из-за пандемии коронавируса динамика ставок на московском офисном рынке демонстрировала сохранение показателей на уровне начала года в среднем по рынку. Несмотря на снижение активности спроса на рынке в целом, собственники качественных объектов в центре города и в ключевых 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.

Динамика доли вакантных офисов в ММДЦ «Москва Сити»



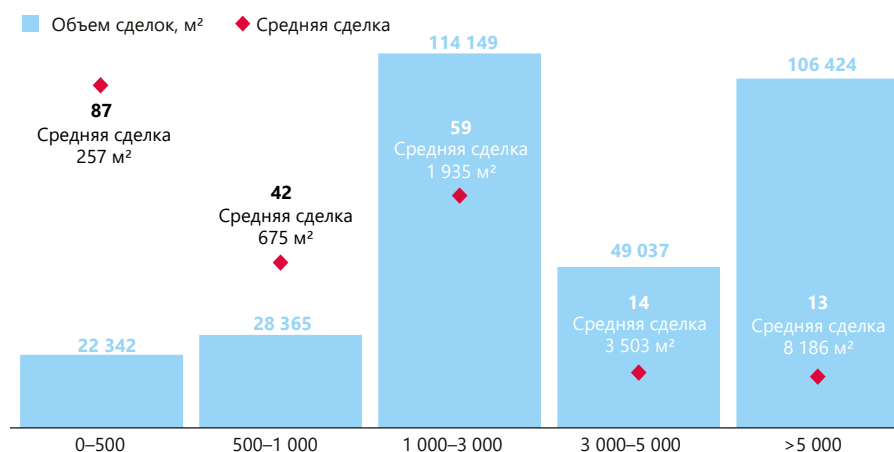
Источник: NF Group Research, 2023

Динамика объемов сделок в ММДЦ «Москва Сити»



Источник: NF Group Research, 2023

Структура сделок аренды по размеру, 2015 – 2022 гг.



Источник: NF Group Research, 2023

В 2022 году в силу высвобождения качественных пространств офисов и появления на рынке более дорогого предложения средневзвешенная ставка аренды за год немного возросла, на 2,1% и составила 37 376 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС) в соответствии с общей динамикой рынка.

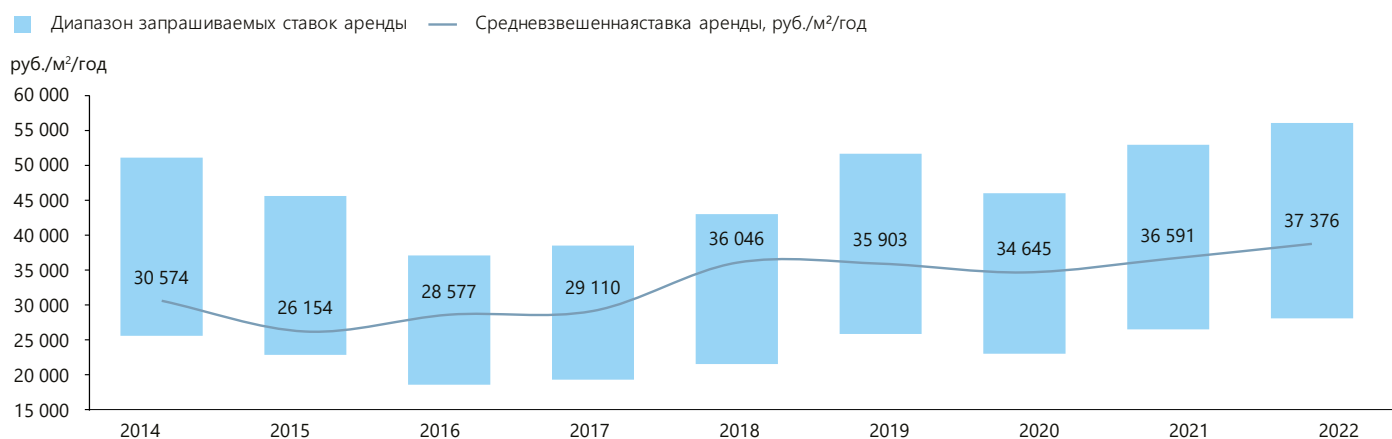
Тенденции

Несмотря на то, что объекты ММДЦ «Москва-Сити» в значительной степени были заполнены иностранными компаниями и ротация арендаторов сильнее затронула данный рынок, локация продолжает оставаться одним из самых значимых деловых кластеров Москвы. Доля вакантных площадей по-прежнему остается ниже средней по рынку столицы, а также на минимальном уровне за всю историю развития делового района. После начала пандемии и ограничительных мер в 2020 году локальный офисный рынок продемонстрировал заметную устойчивость, что отразилось как на снижении вакантности, так и на росте запрашиваемых ставок аренды в течение 2021 года.

В текущей ситуации объем высвобождения пространств после иностранных арендаторов конечен, и рост вакансии должен скоро остановиться. При этом средневзвешенный показатель запрашиваемых ставок аренды вряд ли изменится. В соответствии с тенденцией рынка, могут снизиться достижимые ставки аренды, в частности на те лоты, которые давно маркетируются на рынке.



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



Источник: NF Group Research, 2023

Жилая недвижимость

Предложение и цены

По итогам 2022 года объем предложения апартментов в ММДЦ «Москва-Сити» составил 496 лотов (67,4 тыс. м²), из которых треть реализовывалась на первичном рынке (164 шт. или 33%) и остальные две трети – на вторичном рынке (332 шт. или 67%).

Количество апартментов первичного рынка «Сити» постепенно сокращается – в годовой динамике объем предложения снизился на 8%. Кластер уже долгое время находится в ожидании нового предложения. В последний раз новые объемы появились в 2018 году, когда открылись продажи в Башне №1 комплекса Neva Towers. С того момента предложение периодически пополнялось лишь за счет изменения нарезки крупных лотов на более компактные «ходовые» варианты. Продажи по-прежнему ведутся в трех башнях: Neva Towers, «Око» и «Федерация» (Восток). При этом 99% лотов сосредоточено в Neva Towers и «Око» – именно эти два комплекса формируют субрынок. В башне «Федерация» (Восток) от застройщика остался последний лот – пентхаус на 95 этаже.

Объем предложения вторичного рынка, напротив, демонстрирует положительную динамику (+19% за год). После завершения строительства Neva Towers на продажу активно выставлялись апартменты купленные на стадии строительства: сейчас в данном комплексе сконцентрировано чуть более половины апартментов вторичного рынка (53%). Также 16% лотов приходится на башню «Око», 15% лотов на «Город Столиц» и 9% на башню «Федерация», остальные комплексы формируют не более 2-3% предложения вторичного рынка.

Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке ММДЦ «Москва-Сити» по итогам 2022 года составила 841 тыс. руб./м², что на 10% выше аналогичного показателя на конец 2021 года. Во всех новостройках, за исключением последнего лота в башне «Федерация», было зафиксировано фактическое увеличение стоимости апартментов.

Характеристика первичного рынка апартментов ММДЦ «Москва-Сити»

Предложение	IV квартал 2022 г.	Динамика к IV кварталу 2021 г., %
	Объем предложения, шт.	164
Объем предложения, м ²	25 998	-11%
Суммарный бюджет предложения, млрд руб.	21,9	-2%
Средняя площадь, м ²	158,5	-3%
Средний бюджет предложения, млн руб.	133,3	+7%
Средневзвешенная цена 1 м ² , руб.	840 677	+10%
Спрос	2022 г.	Динамика к 2021 г., %
	Число сделок, шт.	107
Объем сделок, м ²	12 637	-67%
Объем сделок, млрд руб.	10,7	-58%
Средняя площадь сделки, м ²	118,1	+4%
Средний бюджет сделки, млн руб.	100,2	+32%
Средневзвешенная цена 1 м ² , руб.	848 134	+28%

Источник: NF Group Research, 2023

Динамика объема предложения апартментов, шт.



Источник: NF Group Research, 2023

При этом на вторичном рынке наблюдается обратная ситуация: стоимость квадратного метра в годовой динамике снизилась на 8% до значения 650 тыс. руб. В сложившихся условиях многие собственники охотно шли на торг, и в некоторых случаях скидки могли доходить до 20%, однако преимущественно в переоцененных объектах.

Наиболее дорогой башней с первичным предложением остается «Федерация» (Восток), где реализуется последний лот с ценой 1,2 млн руб./м². На вторичном рынке наиболее высокий показатель средневзвешенной цены отмечался в комплексе «Меркурий» – 688 тыс. руб./м².

По итогам 2022 года 74% предложения от застройщиков реализуется с финишной отделкой, лоты с отделкой white box формируют 25%, без отделки – всего 1%. В структуре вторичного рынка также преобладают апартаменты с финишной отделкой (84%), еще 9% приходится на апартаменты с отделкой white box и 7% - на лоты без отделки.

Спрос

Объем сделок на первичном рынке ММДЦ «Москва-Сити» по итогам 2022 года составил 107 шт., что на 69% ниже показателя прошлого года и меньше всех годовых значений предыдущих 4 лет. Ограниченный объем предложения и снижение его вариативности выступают сдерживающими факторами для роста спроса на субрынке. Кроме того, в условиях нестабильной экономической ситуации и связанных с ней опасений многие состоятельные покупатели заняли выжидательную позицию, отложив покупку недвижимости на неопределенный срок. Другие – полностью отказались от сделок или использовали возможность релокации семьи и бизнеса в другую страну, а третьи отдали предпочтение вторичному рынку. Сейчас в кластере формируется отложенный спрос, и после старта продаж новых современных проектов можно будет ожидать положительную динамику сделок.

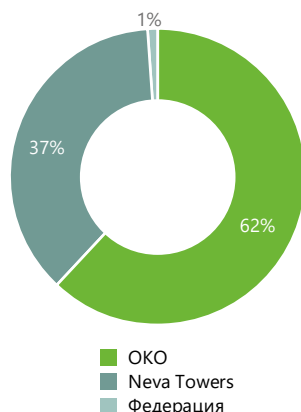
Суммарный бюджет проданных лотов по итогам 2022 года составил 10,7 млрд руб., что на 58% ниже значения 2021 года, когда объем продаж в денежном выражении составил рекордные 25,8 млрд руб.

Динамика средней цены 1 м² апартаментов, тыс. руб.



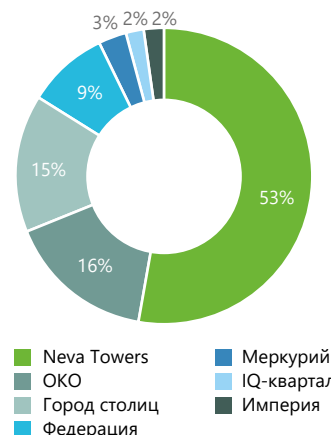
Источник: NF Group Research, 2023

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



Источник: NF Group Research, 2023

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



Источник: NF Group Research, 2023

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

	До 50 млн руб.	50–80 млн руб.	80–110 млн руб.	110–140 млн руб.	140–170 млн руб.	Более 170 млн руб.	ИТОГО
До 90 м ²	3,7%	24,4%	2,4%	0,0%	0,0%	0,0%	26,1%
90–120 м ²	0,0%	11,0%	4,9%	1,2%	0,0%	0,0%	18,4%
120–150 м ²	0,0%	0,0%	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%	4,4%
150–180 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	9,1%	0,0%	0,0%	8,3%
180–210 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	5,5%	25,6%	1,2%	31,7%
Более 210 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	10,4%	11,1%
ИТОГО	3,7%	35,4%	7,9%	15,8%	25,6%	11,6%	100,0%

Источник: NF Group Research, 2023

При этом стоит отметить, что средний бюджет сделки показал положительную динамику: показатель увеличился практически на треть и достиг отметки 100 млн руб. А средневзвешенная цена 1 проданного квадратного метра составила 848 тыс. руб., что на 28% выше аналогичного показателя прошлого года.

Ввиду специфики субрынка компактные апартаменты площадью до 90-100 м² являются наиболее «ходовым» товаром. Недвижимость в кластере в основном приобретают бизнесмены как дополнительное жилье возле работы, и основной спрос направлен на лоты небольшой площади – «квартиры для пиджака». На протяжении 2022 г. в структуре спроса первичного рынка на апартаменты площадью до 90 м² пришлось половина всех сделок (49,6%).

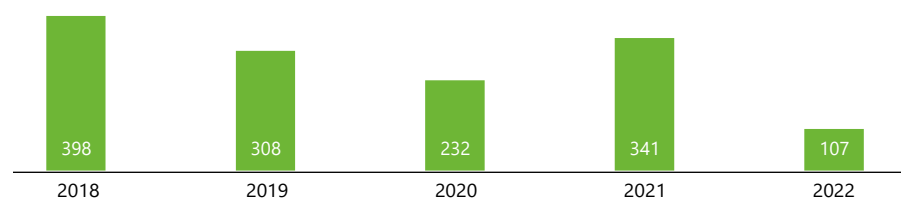
Тенденции

Ядро ММДЦ «Москва-Сити» в большей степени сформировано. Объем первичного предложения демонстрирует отрицательную динамику. Недостаток предложения от застройщиков активно восполняет вторичный рынок – пришло время инвесторов, которые входили на ранних этапах строительства уже введенных в эксплуатацию башен.

В перспективе ожидается открытие продаж в проекте с квартирами One Tower и проекте с апартаментами Moscow Towers. Выход новых объемов в башнях повысит вариативность предложения и подстегнет субрынок.

Динамика спроса на первичном рынке апартаментов ММДЦ «Москва-Сити» в 2022 г. показала существенное снижение числа сделок на фоне ограниченного объема предложения, выжидательной позиции покупателей и смещения интереса в сторону вторичного сегмента. В целом, кластер сохраняет свою привлекательность для приобретения недвижимости: апартаменты делового центра всегда пользовались популярностью как для собственного проживания, так и с инвестиционной точки зрения. Синергия жилой, деловой и торговой недвижимости, представленной в кластере, дополняется обширной транспортной инфраструктурой. Помимо этого, развиваются и прилегающие территории, что также повышает престижность локации.

Динамика сделок на первичном рынке, шт.

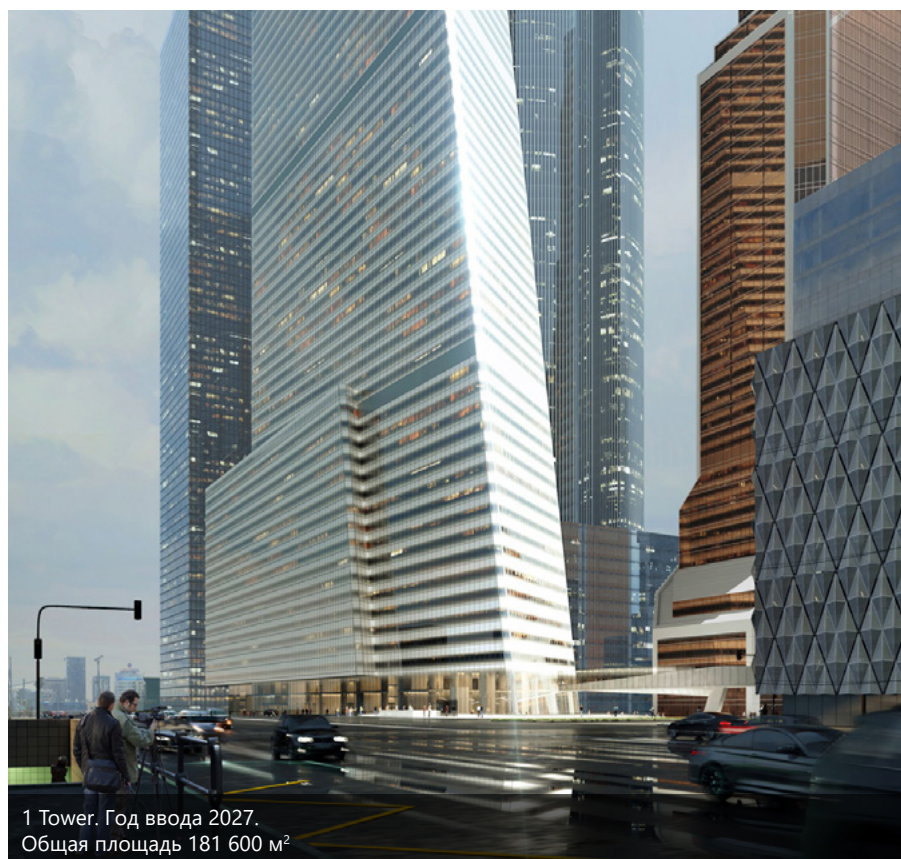


Источник: NF Group Research, 2023

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

	До 50 млн руб.	50–80 млн руб.	80–110 млн руб.	110–140 млн руб.	140–170 млн руб.	Более 170 млн руб.	ИТОГО
До 90 м ²	9,4%	37,4%	2,8%	0,0%	0,0%	0,0%	46,9%
90–120 м ²	0,0%	7,5%	8,4%	0,9%	0,0%	0,0%	19,7%
120–150 м ²	0,0%	0,0%	1,9%	6,5%	0,0%	0,0%	3,0%
150–180 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	4,7%	0,0%	0,0%	7,6%
180–210 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	4,7%	5,6%	0,9%	12,1%
Более 210 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,9%	8,4%	10,7%
ИТОГО	9,4%	44,9%	13,1%	16,8%	6,5%	9,3%	100,0%

Источник: NF Group Research, 2023



1 Tower. Год ввода 2027.
Общая площадь 181 600 м²

Торговая недвижимость (street retail)

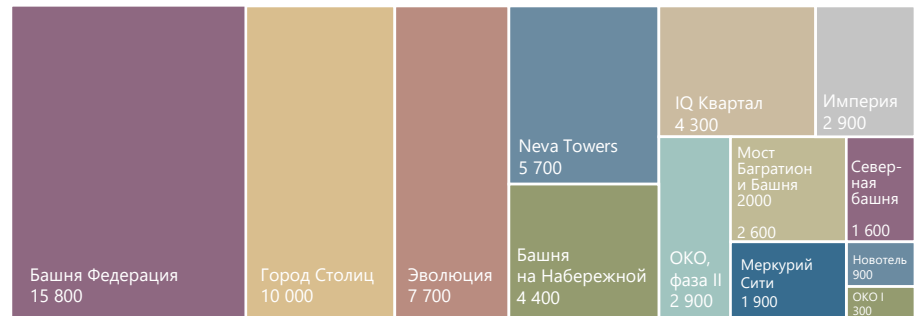
Предложение

По итогам 2022 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). Башня «Евразия» введена в эксплуатацию в 2014 г., однако торговые помещения суммарной арендопригодной площадью около 4 тыс. м² до сих пор не представлены к реализации на рынке.

Проект будущей застройки территории ММДЦ «Москва-Сити» включает строительство четырех новых объектов, в составе которых запланированы торговые помещения. В случае реализации всех проектов объем предложения торговых помещений в деловом районе увеличится на 27,9 тыс. м² и составит 88,9 тыс. м².

Объем торговых площадей в функционирующих объектах



Источник: NF Group Research, 2023

Объем перспективных торговых площадей в проектах

Проект	Девелопер	Ввод в эксплуатацию, год	Площадь, м ²
«Империия», фаза II	Solvers Estate	2025-2026	1 500
Moscow Towers	ООО «Гранд Сити»	2024	10 900
One Tower	«Мосинжпроект»	2027	9 800
МФК на 20 участке	Solvers Estate	Не определен	5 700
ИТОГО			27 900

Источник: NF Group Research, 2023

Объем свободных площадей и уровень вакантности



* Neva Towers введен в эксплуатацию в IV кв. 2020 года
Источник: NF Group Research, 2023

* Площади, расположенные в стилобатной части башен, в т. ч. подземные уровни.

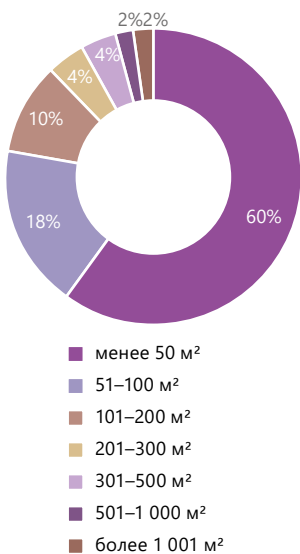
Спрос

Общий объем вакантных площадей формата street retail на территории ММДЦ «Москва Сити» по итогам II полугодия 2022 года составил около 13,0 тыс. м², или 21,3% от общего предложения. Наибольший объем вакантных площадей сосредоточен в башнях «Федерация», Neva Towers и «Северная башня». Высокий уровень вакансии связан с относительно недавним выходом торговых площадей на рынок, оптимизацией ретейлеров и долгим экспонированием свободных помещений.

На территории делового района функционирует 411 предприятий торговли и услуг, около 80 помещений вакантно (не включая верхние этажи).

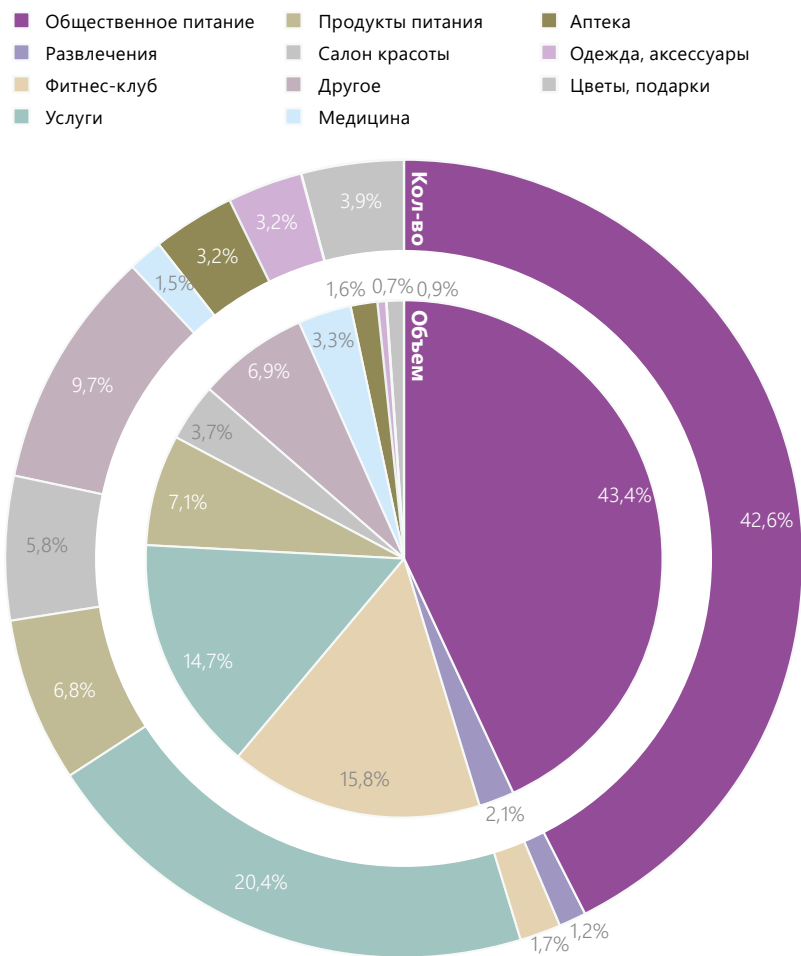
Отметим, что несмотря на сохраняющийся высокий уровень вакантности в комплексе «Башня Федерация», в котором сосредоточено 5,3 тыс. м² свободных торговых, в целом по башне продолжается активное заполнение пустующих торговых площадей. Его обеспечивают как открытия новых заведений, так и специализация крупных помещений. Среди запусков точек общественного питания второго полугодия 2022 можно выделить дарк кичен Соook service, кофейню Vodro Coffee, кафе Жара, предприятий сферы услуг – ремонт и химчистку обуви Bootsboots, магазин кроссовок Urbn.fun, а на третьем подземном этаже готовится к открытию весной 2023 пространство для проведения деловых встреч и переговоров.

Структура арендаторов по площади помещения



Источник: NF Group Research, 2023

Структура арендаторов по профилю



Источник: NF Group Research, 2023



Сокращение уровня вакантных площадей в П2 2022 г. наблюдается и в других башнях: так, в комплексе «Башня на набережной» в анализируемом периоде показатель сократился на 9,8 п. п. за счет открытия ресторана Ash от создателя сети Lambic Brasserie, прошедшей ребрендинг кофейни Stars Coffee, а также запланированного появления магазина косметики и парфюмерии «Л'Этуаль»* в новом формате. В башне «Эволюция» уровень вакантности на конец года составил всего 0,3%. Снижение произошло за счет запуска отделения турагентства OnlineTour и филиала сети Vape Club.

Наиболее высокий спрос на площади предъявляют операторы сопутствующей торговли, ориентированные обслуживание дневного населения ММДЦ «Москва-Сити». Это предприятия общественного питания, различные услуги и фитнес-клубы.

Порядка 43,4% от общего объема площадей занимают операторы общественного питания, которые представлены кафе, кофейнями, ресторанами, кулинарными, быстро и столовыми.

На долю профиля услуг приходится порядка 14,7% площадей, а также 20,4% от общего числа операторов. Наиболее популярными форматами остаются турагентства, банки, а также различные предприятия по уходу за одеждой и обувью.

По количеству операторов общепита (42,6%) и поставщикам услуг менее всего уступают торговые точки категории «другое» (9,7%). В основном категория представлена продавцами курительных изделий.

Более половины занятых помещений – блоки 50 м² и менее. Такие помещения в большем объеме расположены в торговых коридорах на подземных этажах. Средний размер торгового помещения в исследуемых башнях без верхних этажей составляет 121,9 м², арендованных площадей без верхних этажей – 117,0 м².

Арендаторами помещений площадью более 500 м² являются фитнес-центры, рестораны, и медицинские центры, а также смотровая площадка и автоцентр, помещения площадью до 50 м², как правило, занимают кофейни/быстро/кулинарии/бары,

магазины цветов и товаров для курения, салоны красоты, туристические агентства, химчистки.

Коммерческие условия

Средний диапазон арендных ставок на торговые помещения составляет 40 000–90 000 руб./м²/год, не включая НДС. Наблюдается снижение за год нижней и верхней границы ставки аренды на 11% и 10% соответственно. На ставку аренды помимо внешних факторов оказывают влияние такие параметры, как площадь помещения, этаж, расположение относительно пешеходных потоков, расположения уровня в башне 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

За полгода открылось 2 предприятия: кофейня и офис инвестиционной компании. На сегодняшний день остаются свободными 9 помещений, подходящие под торговую функцию, арендопригодной площадью 7,95 тыс. м²

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

Тенденции

В П2 2022 г. на территории ММДЦ «Москва-сити» продолжилось динамичное восстановление трафика посетителей. Кроме того, благодаря специфике ретейл-кластера в данной зоне, уход и приостановка деятельности зарубежных операторов в первой половине года практически не сказались на сегменте стрит-ретейла на территории ММДЦ, проявившись, в основном, единичными ребрендингами. По итогам 2022 г. на территории ММДЦ от-

крылось 84 предприятий общественного питания (против 49 в 2021 г.). Наибольшая доля открытий пришлась на заведения с аутентичной кухней – греческой, индийской, кавказской, гавайской, азиатской и др., а также на заведения, ориентированные на здоровый образ жизни.

Территория самого квартала ММДЦ и примыкающая зона по обоим берегам реки имеют большой потенциал и будут важными направлениями инвестиций, в том числе в силу потребностей самого делового центра в расширении инфраструктуры. Помимо этого, район ММДЦ «Москва-Сити» развивается не только как деловое пространство, но и как кластер городской среды. В 2022 г. была обновлена навигация и схема проезда по территории ММДЦ, летом открылся впервые городской фестиваль «Цветочный джем» на территории кластера, в рамках которого все арт-объекты иллюстрируют историю столицы 70-80-х годов. Рядом с городской площадью также продолжается строительство большого концертного зала Sensorium Hall, завершение которого планируется к IV кварталу 2023 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. В составе комплекса также планируется создание парящего моста в футуристичном дизайне. Объект будет связующим элементом для одного из главных туристических маршрутов столицы. Строительство «парящей» конструкции планируется в 2022–2023 гг. Намеченный срок реализации проекта – 2024 г.

В начале 2022 г. в деловом центре «Москва-Сити» сдали в эксплуатацию вестибюль и торгово-пешеходную зону в составе многофункционального комплекса «Парк-Сити». В конце I полугодия 2021 г. стартовало строительство нового моста (Северный дублер Кутузовского проспекта), который как часть бессветофорной магистрали свяжет деловой центр с такими районами, как Дорогомилово, Фили-Давыдково, Можайский, Кунцево и Филевский парк. Завершить строительство планируется уже в 2023 г.

* Скоро открытие

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF Group, 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

Чтобы узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы, свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12

Nf@nfgroup.ru

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

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Партнер, региональный директор

OS@nfgroup.ru

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ольга Решетнякова

Директор

OR@nfgroup.ru



© NF Group 2023 – 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 NF Group в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием NF Group как источника данных.