

ДЕЛОВОЙ РАЙОН ММДЦ «МОСКВА-СИТИ»

I полугодие 2023 г.



Деловой район ММДЦ «Москва-Сити»

История

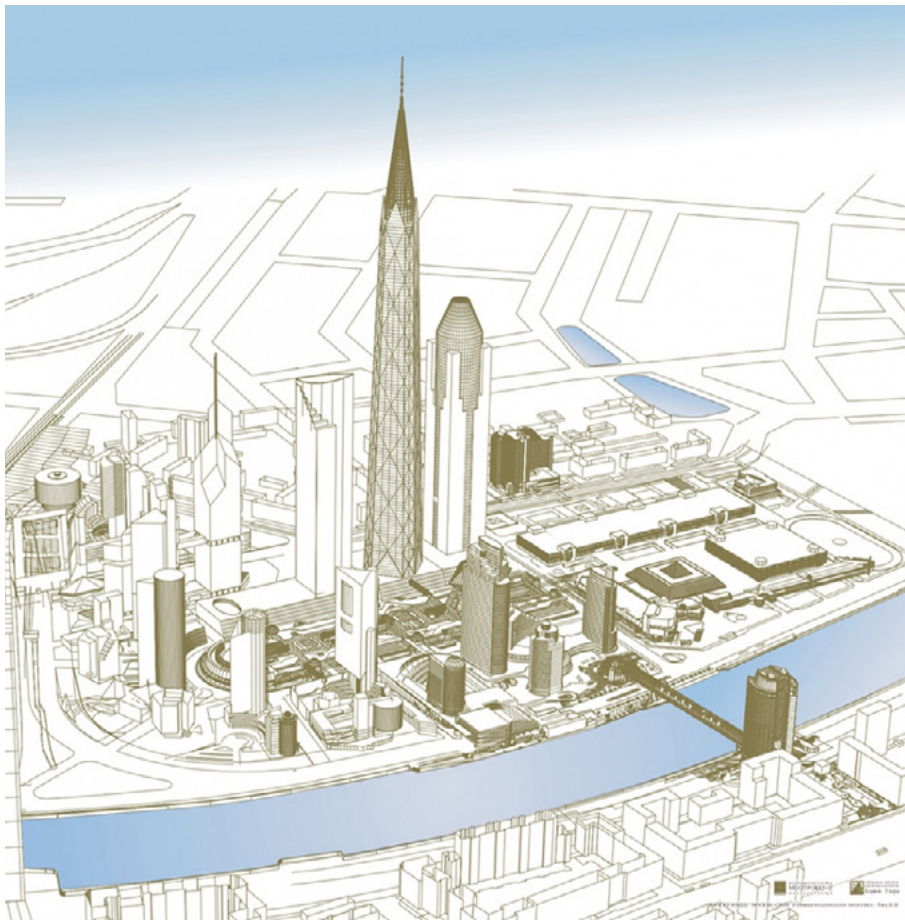
Строительство делового центра «Москва-Сити» началось еще в начале 90-х годов. В 1992 году было создано акционерное общество «Сити», которое и сейчас продолжает поддерживать функционирование и развитие делового центра. На территории в 100 га предполагалось строительство совершенно нового, не имевшего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

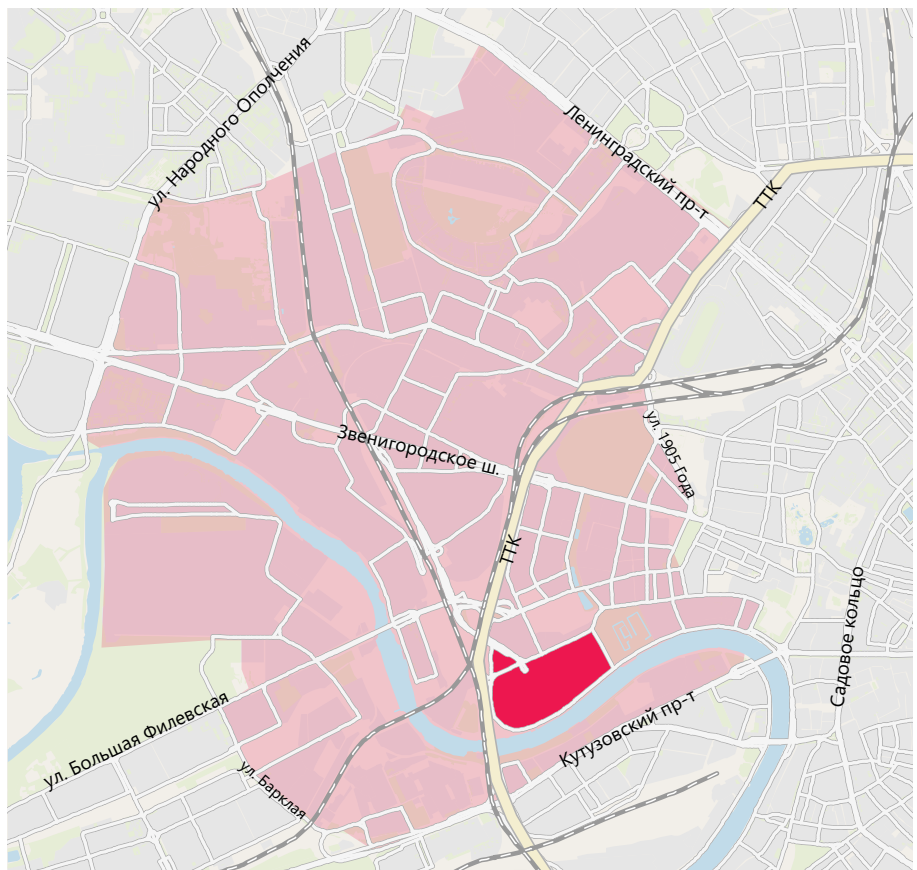


Raffles Place. Сингапур

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 Кузнецкого 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 I пол. 2023 г. составляет порядка 3,9 млн м², из которых 3,0 млн м² – функционирующие площади. На стадии строительства или проектирования находится 0,9 млн м². Завершение строительства всех анонсированных к вводу башен планируется к 2027 г.

По итогам I пол. 2023 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, можно назвать проект Moscow Towers (195 тыс. м² офисов), One Tower (57 тыс. м² офисов) и также «Империя II» (79 тыс. м² офисов); точный объем площадей и проектов One Tower и «Империя II» может быть скорректирован.

Проектный объем жилых помещений (апартаментов и квартир), включая строящиеся и заявленные проекты, составляет порядка 781 тыс. м². По итогам I пол. 2023 года объем предложения апартаментов в ММДЦ «Москва-Сити» составил составил 630 лотов (80,7 тыс. м²), треть из которых реализовывалась на первичном рынке (216 шт., или 34%) и остальные две трети – на вторичном рынке (414 шт., или 66%).

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 годы также включает строительство четырех

новых объектов, в составе которых запланированы торговые помещения. В случае реализации всех анонсированных проектов объем предложения торговых помещений формата street-retail в деловом районе увеличится на 20,5 тыс. м² и составит 81,5 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 сентябре 2023 г. планируется к запуску МЦД-4 «Калужско-Нижгородский», ближайшая станция к ММДЦ «Москва-Сити» – «Тестовская». 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 400 руб./час, месячные абонементы – от 20 000 руб./мес. (с учетом 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 эксплуатируемых резидентами офисной части ММДЦ.

Зона платной парковки вблизи ММДЦ «Москва-Сити» включает парковку «Выставочная Юг, Выставочная Север» (Выставочный переулок) – 27 500 руб./мес. (с учетом НДС). Первые 20 минут стоят 100 руб., далее 40 минут – 250 руб./час, более – 350 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 экостиле. 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 находят 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 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 23 действующих объекта сферы «торговля и услуги» совокупной арендуемой площадью 15,4 тыс. м², при этом более 80% площадей занимают фитнес-клубы (Epcore Fitness, Crocus Fitness Neva Tower и др.) и предприятия общественного питания (основная масса – рестораны премиум-класса), еще 16% – заведения из сферы услуг, включая медицинские, а также развлекательные объекты, салоны красоты.

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».

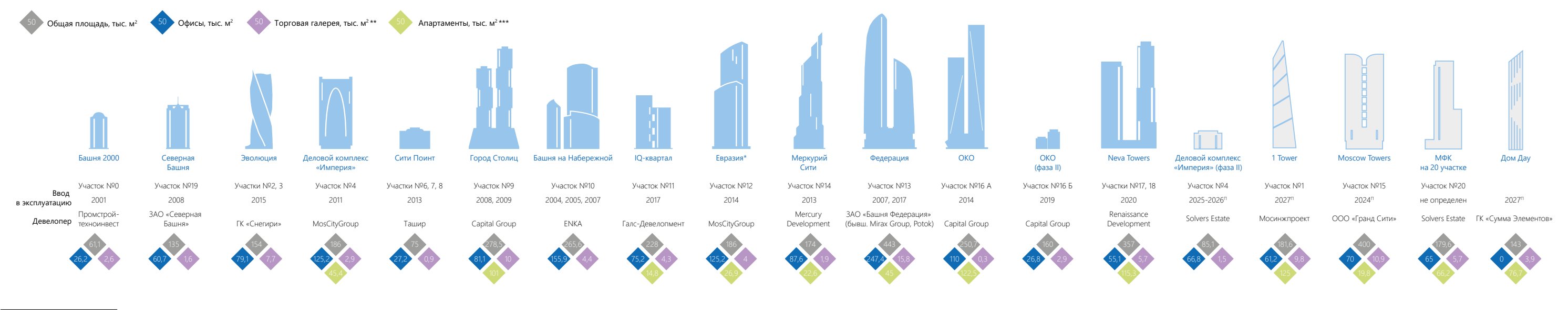
ТРЦ «Афимолл Сити» является частью центрального ядра и расположен на участке 7 и частично участке 8. Здесь находятся магазины, рестораны, бары, кафе, отделения банков, кинотеатр Okko, парк развлечений «Космик». В отличие от street retail, который ориентирован больше на дневное и ночное население самого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



* Башня «Евразия» введена в эксплуатацию в 2014 г., однако площади в ее составе не экспонируются на рынке. Площади учтены в проектном объеме, но не учитываются в предложении/вакансии.

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

*** Жилые лоты в 1 Tower и Дом Дай представлены квартирами. Во всех остальных башнях жилые объемы представлены апартаментами.

Офисная недвижимость

Предложение

По итогам I пол. 2023 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 (195 тыс. м² офисов), One Tower (57 тыс. м² офисов), а также «Империя II» (79 тыс. м² офисов). При этом объемом офисов и год ввода проектов One Tower и «Империя II» могут скорректироваться.

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, м²	Год ввода
Moscow Towers	194 614	2024
Империя (фаза II)	78 978	2025–2026
One Tower	56 969	2027
Всего	330 561	

Источник: NF Group Research, 2023

Спрос

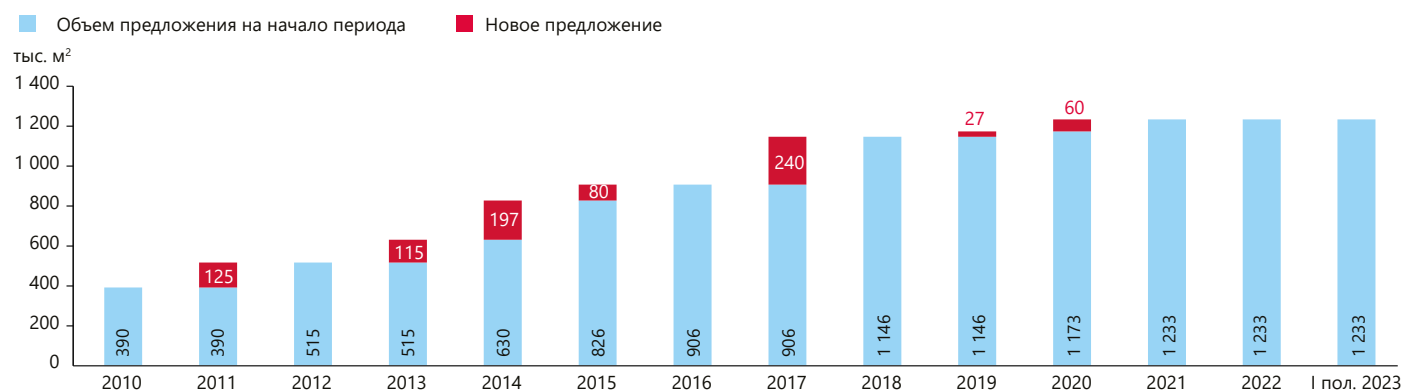
В начале 2023 г. еще продолжался процесс освобождения площадей, в том числе и иностранными компаниями, который начался с февраля 2022 года, тем не менее арендаторская активность начала медленно восстанавливаться. Во II квартале возросло количество сделок в целом по рынку, спрос на офисные помещения фиксируется на высоком уровне. За 6 месяцев рост доли вакантных помещений составил всего 0,5 п. п., достигнув 6,8%. Показатель остается на рекордно минимальных значениях: ниже был зафиксирован только по итогам 2021 года, когда рынок активно восстанавливался после пандемии. При отсутствии дополнительных внешних потрясений показатель может начать снижение во второй половине 2023 г.

Офисы ММДЦ «Москва-Сити» являются объектом спроса со стороны крупнейших банковских, технологических организа-

ций, 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 2020 года и оказался практически на уровне 2019 г.

Динамика объемов предложения в ММДЦ «Москва-Сити»



Источник: NF Group Research, 2023

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. 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. В I пол. 2023 года активность арендаторов и покупателей начала восстанавливаться, и за период январь – июнь объем сделок уже превысил показатель 2022 года более чем в 3 раза.

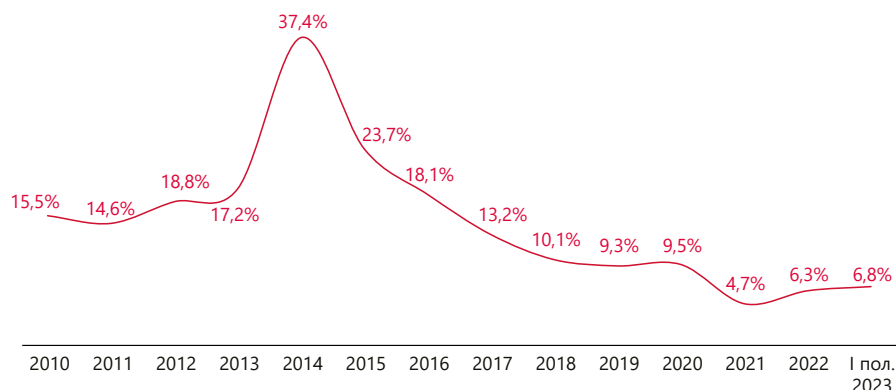
В структуре сделок аренды офисов ММДЦ «Москва-Сити» в 2015 – I пол. 2023 гг. наибольший объем по размеру пришелся на сегмент 1 000 – 3 000 м², где средний размер сделки составил 1 899 м², а совокупный объем транзакций за рассматриваемый период – более 121 тыс. м². На втором месте – сегмент > 5 000 м², общий объем транзакций более 106 тыс. м². В целом офисный продукт, реализуемый в ММДЦ, дифференцирован по размеру, состоянию и другим характеристикам. Стоит отметить, что при текущих показателях вакантности пользователям офисов сложно найти единый офисный блок для аренды размером более 3 000 м² в рамках ММДЦ «Москва-Сити».

Коммерческие условия

После падения средневзвешенного показателя ставки аренды с 2015 года индикатор планомерно восстанавливался в 2016–2017 гг. Однако в 2018 году на фоне обострения дефицита и вымывания существенного объема офисов собственники отдельных объектов 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.

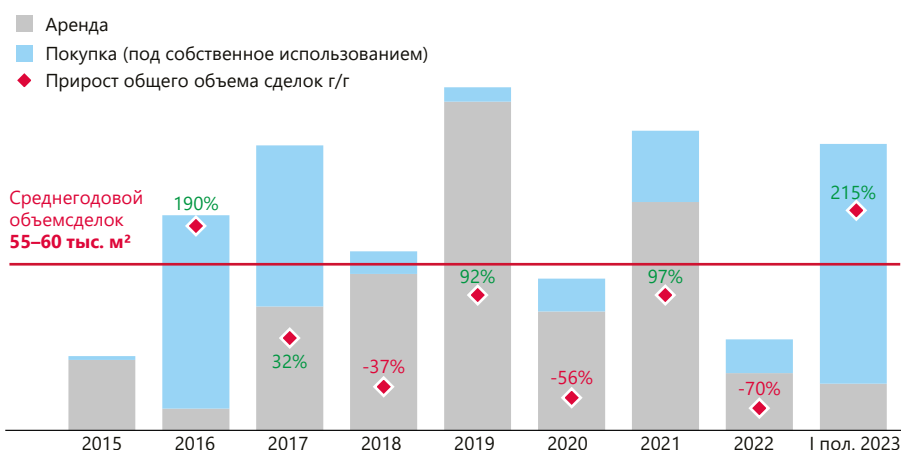
В период ограничительных мер из-за пандемии коронавируса динамика ставок на московском офисном рынке демонстрировала сохранение показателей на уровне начала года в среднем по рынку. Несмотря на снижение активности спроса на рынке в целом, собственники качественных объектов в центре города и в ключевых деловых районах не снижали запрашиваемые ставки на свои объекты, мотивируя это сохранением дефицитного состояния этих ключевых локаций особенно для крупного пользователя.

Динамика доли вакантных офисов в ММДЦ «Москва Сити»



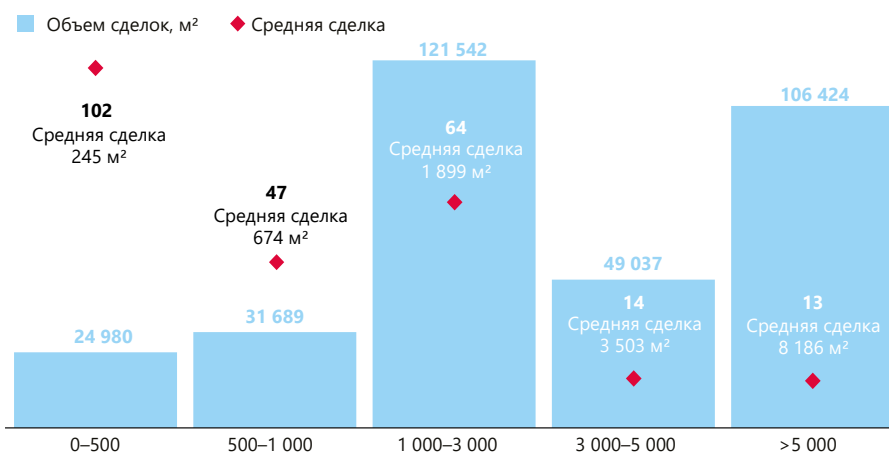
Источник: NF Group Research, 2023

Динамика объемов сделок в ММДЦ «Москва Сити»



Источник: NF Group Research, 2023

Структура сделок аренды по размеру, 2015 – I пол. 2023 гг.



Источник: NF Group Research, 2023

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 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.

В I пол. 2023 года средневзвешенная ставка аренды выросла до 40 705 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС) из-за изменения структуры предложения в локации, появления отдельных дорогих блоков и изменения курса доллара.

Тенденции

Несмотря на то, что объекты ММДЦ «Москва-Сити» в значительной степени были заполнены иностранными компаниями и ротация арендаторов сильнее затронула данный рынок в 2022 году, 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, а так-

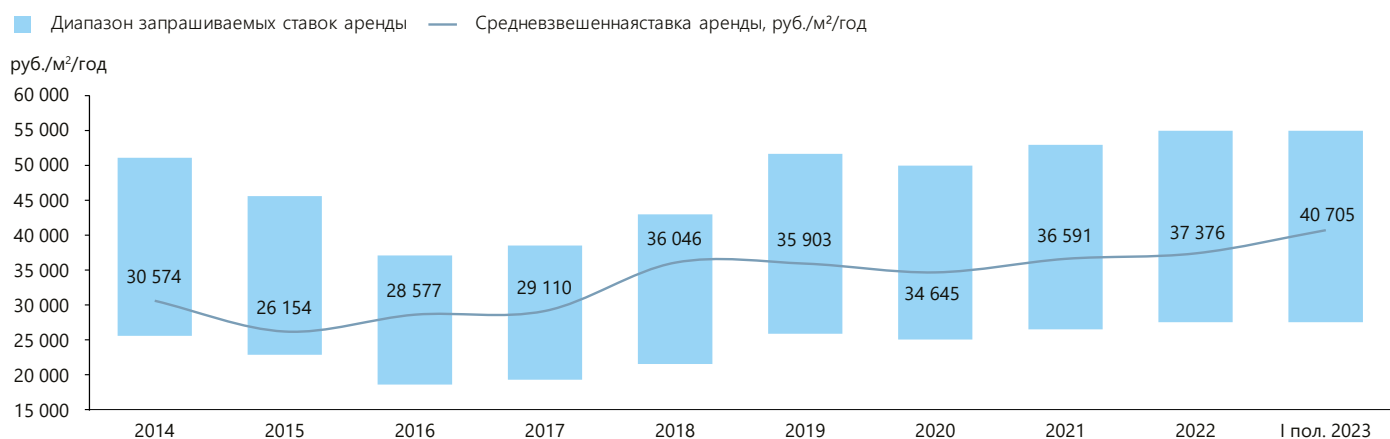


же отсутствию значительного негативного эффекта в 2022 г.

Во II квартале 2023 года высвобождение пространств после иностранных арендаторов практически закончилось и рост вакансии снизил темп. В соответствии с общерыночными тенденциями спрос на офисные помещения восстановился, осо-

бый интерес к площадям демонстрируют компании с государственным участием, сектор ТМТ (Технологии/Медиа/Телекоммуникации), а также производственный сектор. В связи с развитостью делового района показатель вакантности к концу года может снизиться практически до докризисного уровня (5%).

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



Источник: NF Group Research, 2023

Жилая недвижимость

Предложение и цены

По итогам I полугодия 2023 года объем предложения в ММДЦ «Москва-Сити» составил 630 лотов (80,7 тыс. м²), из которых треть реализовывалась на первичном рынке (216 шт., или 34%) и остальные две трети – на вторичном рынке (414 шт., или 66%).

Впервые с 2018 года первичный рынок пополнился новым объемом предложения за счет старта продаж комплекса «Дом Дау» во II квартале 2023 года. Также стоит отметить, что впервые для кластера форматом недвижимости в новостройке стали квартиры. За счет появления нового проекта суммарное количество лотов за последние 3 месяца увеличилось на 53%, а за полугодие прирост составил 32%. На конец июня продажи от застройщика ведутся в трех объектах: максимальный объем предложения (41%) сосредоточен в башне «Око», 36% лотов приходится на комплекс «Дом Дау» и остальные 23% – на Neva Towers.

Объем предложения вторичного рынка ММДЦ «Москва-Сити» также демонстрирует положительную динамику (+25% за полугодие). Более половины вторичных лотов (53%) по-прежнему сконцентрировано в Neva Towers. Также 16% лотов приходится на башню «Город Столиц», 15% лотов – на «Око» и 10% – на башню «Федерация», остальные комплексы формируют не более 2–3% предложения вторичного рынка.

Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке ММДЦ «Москва-Сити» по итогам I полугодия 2023 года составила 800 тыс. руб./м², что на 5% ниже значения конца 2022 года. Корректировка показателя связана с выходом нового предложения в проекте «Дом Дау» по стартовым ценам, который смог компенсировать существенное повышение стоимости апартаментов в башне «Око» за счет ослабления рубля и некоторое повышение стоимости апартаментов в Neva Towers. На вторичном рынке стоимость квадратного метра увеличилась на 7% за полугодие – до значения 694 тыс. руб.

Характеристика первичного рынка ММДЦ «Москва-Сити»

Предложение	II квартал 2023 г.	Динамика к IV кварталу 2022 г., %
Объем предложения, шт.	216	+32%
Объем предложения, м²	27 619	+6%
Суммарный бюджет предложения, млрд руб.	22,1	+1%
Средняя площадь, м²	128	-19%
Средний бюджет предложения, млн руб.	102	-23%
Средневзвешенная цена 1 м², руб.	799 674	-5%

Спрос	I полугодие 2023 г.	Динамика к I полугодию 2022 г., %
Число сделок, шт.	70	+6%
Объем сделок, м²	6 701	-18%
Объем сделок, млрд руб.	5,2	-24%
Средняя площадь сделки, м²	96	-22%
Средний бюджет сделки, млн руб.	74	-29%
Средневзвешенная цена 1 м², руб.	771 135	-8%

Источник: NF Group Research, 2023

Динамика объема предложения, шт.



Источник: NF Group Research, 2023

Наиболее дорогим объектом на первичном рынке стал Neva Towers, средневзвешенная цена предложения в котором достигла 934 тыс. руб./м². На вторичном рынке наиболее высокий показатель отмечался в комплексе «Федерация» – 755 тыс. руб./м².

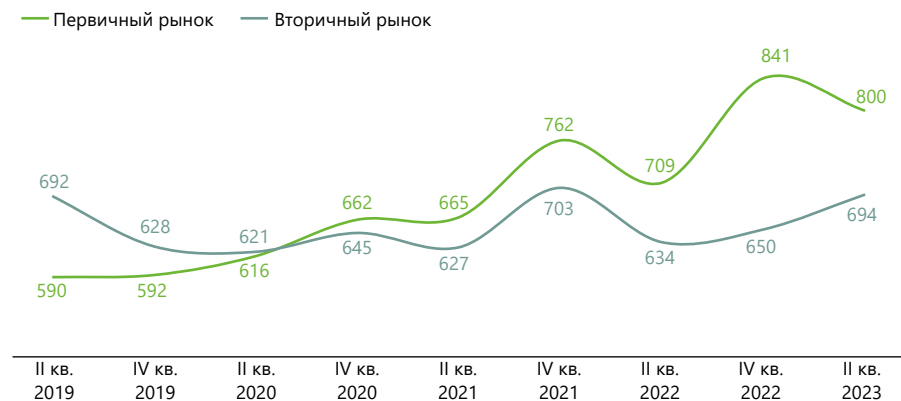
В связи с появлением большого пула квартир без отделки доля такого предложения в кластере увеличилась с 1% до 36%. Тем не менее большую часть предложения по-прежнему формируют лоты с финишной отделкой (46%), с отделкой white box представлено 18%. В структуре вторичного рынка также преобладают апартаменты с финишной отделкой (86%), еще 10% приходится на апартаменты с отделкой white box и 4% – на лоты без отделки.

Спрос

На протяжении последнего года квартальный объем сделок в новостройках ММДЦ «Москва-Сити» находился на уровне 20–30 шт., что было связано с ограниченным объемом предложения и снижением активности покупателей в целом на рынке в связи с геополитическими потрясениями. С выходом нового проекта в кластере наблюдается некоторое оживление: за апрель – июнь было реализовано чуть более 50 квартир и апартаментов. А в целом по итогам I полугодия 2023 года объем сделок на первичном рынке ММДЦ «Москва-Сити» составил 70 шт., что на 6% выше показателя аналогичного периода прошлого года.

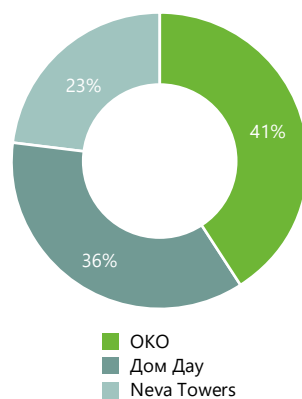
Появление нового комплекса по невысоким стартовым ценам в структуре спроса также повлияло на снижение среднего бюджета сделки: по итогам I полугодия 2023 года показатель составил 74 млн руб. (-29% в годовой динамике). Суммарный бюджет проданных лотов за рассматриваемый период составил почти 5,2 млрд руб., что на 24% ниже значения I полугодия 2022 года, когда объем продаж в денежном выражении составил 6,8 млрд руб.

Динамика средней цены 1 м², тыс. руб.



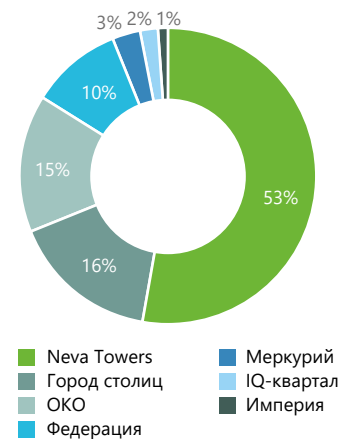
Источник: NF Group Research, 2023

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 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	19,4%	13,4%	7,4%	0,0%	0,0%	0,0%	40,2%
90–120 м ²	0,0%	19,0%	2,3%	0,5%	0,0%	0,0%	21,8%
120–150 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
150–180 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	5,1%	1,4%	0,0%	6,5%
180–210 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	2,3%	21,3%	0,5%	24,1%
Более 210 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	7,4%	7,4%
ИТОГО	19,4%	32,4%	9,7%	7,9%	22,7%	7,9%	100,0%

Источник: NF Group Research, 2023

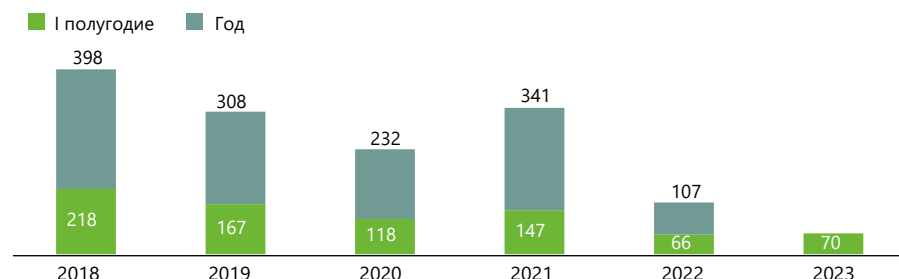
Ввиду специфики субрынка компактные лоты (площадью до 90–100 м²) являются наиболее «ходовым» товаром. Недвижимость в кластере в основном приобретают бизнесмены как дополнительное жилье возле работы, и основной спрос направлен на лоты небольшой площади – «квартиры для пиджака». В I полугодии 2023 г. в структуре спроса первичного рынка на квартиры и апартаменты площадью до 90 м² пришлось более половины всех сделок (62,9%).

Тенденции

Ядро ММДЦ «Москва-Сити» в большей степени сформировано. Впервые за долгое время был объявлен старт продаж нового проекта, существенно пополнив предложение. В перспективе рынок могут пополнить еще два проекта – One Tower (квартиры) и Moscow Towers (апартаменты), однако точные сроки выхода на рынок неизвестны. К тому же за счет того, что в крупных объектах девелоперы традиционно выводят предложение небольшими пулами, регулируя объем предложения, первичный рынок в локации будет пополняться постепенно. Закономерно, что более активное развитие ждет рынок «Большого Сити».

Динамика спроса на первичном рынке ММДЦ «Москва-Сити» в I полугодии 2023 г. показала некоторое оживление и увеличение числа сделок на фоне появления нового проекта и расширения линейки предложения. В целом кластер сохраняет свою привлекательность для приобретения недвижимости: апартаменты делового центра всегда пользовались популярностью как для собственного проживания, преимущественно временного, так и с инвестиционной точки зрения. Синергия жилой, деловой и торговой недвижимости, представленных 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 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 м²	30,0%	31,5%	1,4%	0,0%	0,0%	0,0%	62,9%
90–120 м²	0,0%	11,4%	10,1%	1,4%	0,0%	0,0%	22,9%
120–150 м²	0,0%	0,0%	1,4%	0,0%	0,0%	0,0%	1,4%
150–180 м²	0,0%	0,0%	0,0%	1,4%	0,0%	0,0%	1,4%
180–210 м²	0,0%	0,0%	0,0%	1,4%	8,6%	1,4%	11,4%
Более 210 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ИТОГО	30,0%	42,9%	12,9%	4,2%	8,6%	1,4%	100,0%

Источник: NF Group Research, 2023



Торговая
недвижимость
(street retail)

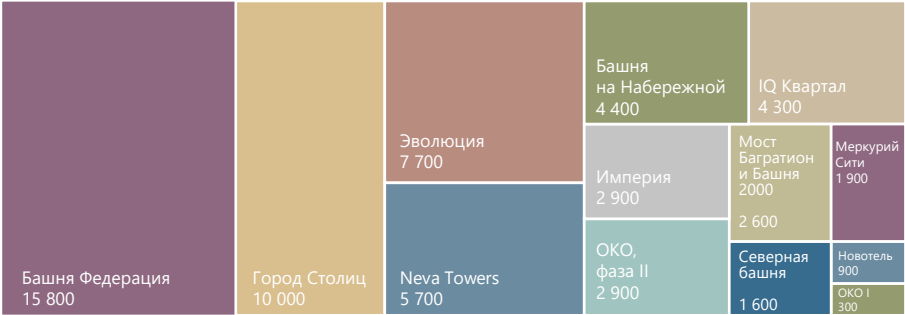
Предложение

По итогам I полугодия 2023 г. общий объем предложения торговых площадей формата street-retail на территории ММДЦ «Москва-Сити» составил 61,0 тыс. м².

В ММДЦ функционирует 14 башен (исключая ТРЦ «Афимолл-Сити»). Наибольший объем предложения торговых площадей сосредоточен в составе трех зданий – «Башня Федерация», «Город Столиц», «Эволюция» (33,5 тыс. м², или 55% от общего объема предложения).

Проект застройки территории ММДЦ «Москва-Сити» в ближайшие годы также включает строительство четырех новых объектов, в составе которых запланированы торговые помещения. В случае реализации всех анонсированных проектов объем предложения торговых помещений формата street retail в деловом районе увеличится на 20,5 тыс. м² и составит 81,5 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, м²
Империя», фаза II	Solvers Estate	н/д	н/д
Grand Tower	ООО «Гранд Сити»	2024	10 900
One Tower	«Мосинжпроект»	н/д	н/д
МФК на 20-м участке	Solvers Estate	Built-to-suit	5 700
Дом Дау	Capital Group	2027	3 900
ИТОГО			20 500

Источник: NF Group Research, 2023



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

Вакантность

Общий объем вакантных площадей формата street-retail на территории ММДЦ «Москва Сити» по итогам I полугодия 2023 года составил около 6,1 тыс. м², или 10% от общего предложения, что на 12 п. п. меньше, чем в I полугодии 2022 года. Наибольший объем свободных помещений сосредоточен в объектах «Багратионов мост» и «Башня 2000», «Федерация» и «Северная башня».

Стоит выделить комплекс Neva Towers, в котором доля вакантных площадей сократилась на 46,8 п. п. в сравнении с аналогичным периодом 2022 года и составила 9,8%. Такое крупное сокращение свободных площадей произошло за счёт открытия автосалона Lamborghini, салона красоты Selfie Beauty Premium и магазина сети Simple wine.

Несмотря на всё ещё высокий уровень свободных площадей в башне «Федерация» (16,7%) уровень вакантности сократился на 24 п. п. в сравнении с I полугодием 2022 года. Такое снижение произошло благодаря открытию «Хефнер клуба» в здании.

Сокращение уровня вакантных площадей в I полугодии 2023 г. наблюдается и в других башнях: так, в комплексе «Башня на набережной» в анализируемом периоде показатель сократился на 10,6 п. п., составив 11,6%. В башне «Империя» уровень вакантности на конец года составил всего 2,8%. Снижение произошло за счет увеличения количества заведений на фуд-корте.

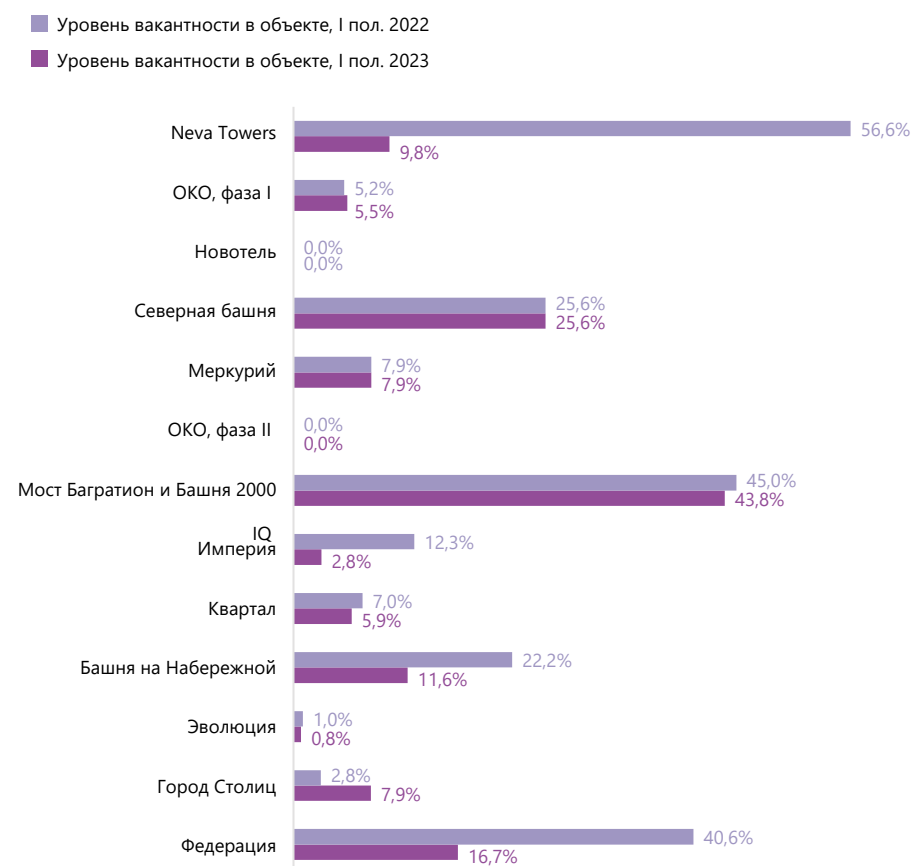
Относительно большая доля свободных площадей остаётся на «Мосту Багратиона» и в «Башне 2000». Здесь вакантно 1 138 м², или 44%.

Спрос

В структуре спроса на торговые помещения, в том числе и формата street-retail, в «Москва-Сити» лидируют ретейлеры следующих профилей: кафе и рестораны, сфера услуг.

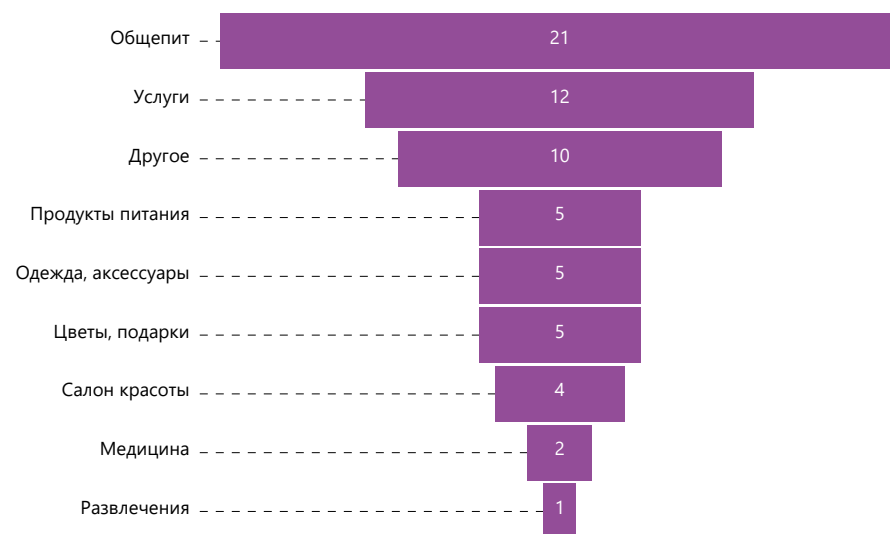
В I полугодии 2023 г. на территории ММДЦ «Москва-сити» наблюдалось увеличение трафика посетителей и снижение доли свободных помещений. За I полугодие 2023 г. появились 65 новых арендаторов, что на 43% выше показателя I полугодия 2022 г. Объем площади, на котором расположены новые заведения, составляет 9,8 тыс. м².

Доля свободных площадей формата street-retail в зданиях «Москва-сити», %



Источник: NF Group Research, 2023

Структура открытий новых заведений в формате street-retail в «Москва-Сити» в I полугодии 2023



Источник: NF Group Research, 2023

41% от общего объема площадей занимают операторы общественного питания, которые представлены кафе, кофейнями, ресторанами, кулинарными, бистро и столовыми.

На долю профиля услуг приходится 16% площадей. Наиболее популярными форматами остаются турагентства, банки, а также различные предприятия по уходу за одеждой и обувью.

Наименьшая доля арендаторов представлена в категории «одежда и обувь» – менее 1% от всех арендованных помещений.

Арендаторами помещений площадью более 500 м² являются фитнес-центры, рестораны и медицинские центры, а также автосалоны.

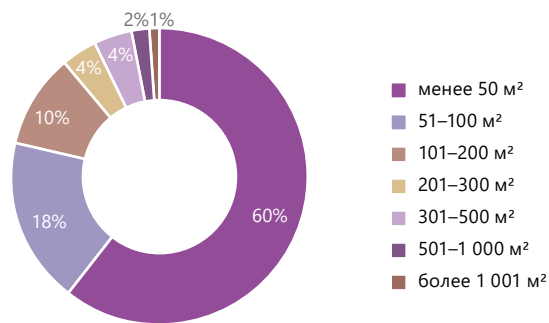
Коммерческие условия

Средний диапазон арендных ставок на торговые помещения варьируется от 45 000 до 100 000 руб./м²/год, не включая НДС. За год наблюдается увеличение нижней и верхней границы ставки аренды на 11% и 10% соответственно. Арендные ставки зависят от площади помещения, этажа, расположения относительно пешеходных потоков. По максимальной ставке аренды предлагаются помещения площадью 50 м², расположенные в проходной торговой галерее на -1-м и 1-м этажах (могут также иметь отдельный вход с улицы).

Тенденции

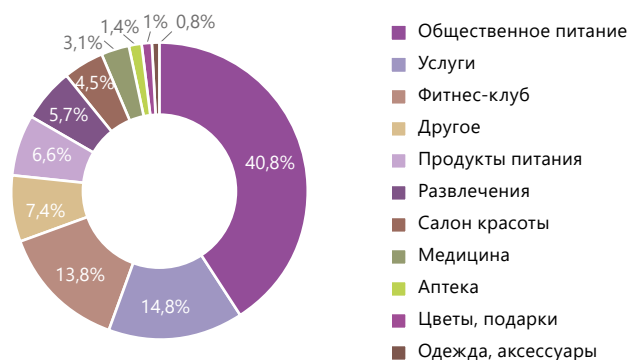
Территория самого квартала ММДЦ и примыкающая зона по обоим берегам реки имеют большой потенциал и будут важными направлениями инвестиций, в том числе в силу потребностей самого делового центра в расширении инфраструктуры. Помимо этого, район ММДЦ «Москва-Сити» развивается не только как деловое пространство, но и как кластер городской среды. Рядом с городской пло-

Структура арендаторов по площади помещения*



* Торговые помещения, расположенные в стилобате башен
Источник: NF Group Research, 2023

Структура арендаторов по профилю деятельности*



* Торговые помещения, расположенные в стилобате башен
Источник: NF Group Research, 2023

щадью также продолжается строительство большого концертного зала Sensorium Hall, завершение которого планируются 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 футуристическом 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 2023 г. был построен новый мост – проспект Багратиона (Северный дублер Кутузовского проспекта), который как часть бессветофорной магистрали связывает деловой центр с такими районами, как Дорогомилово, Фили-Давыдково, Можайский, Кунцево и Филевский парк.

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.