ДЕЛОВОЙ РАЙОН ММДЦ «МОСКВА-СИТИ»

2023 г.

Деловой район ММДЦ «Москва-Сити»

История

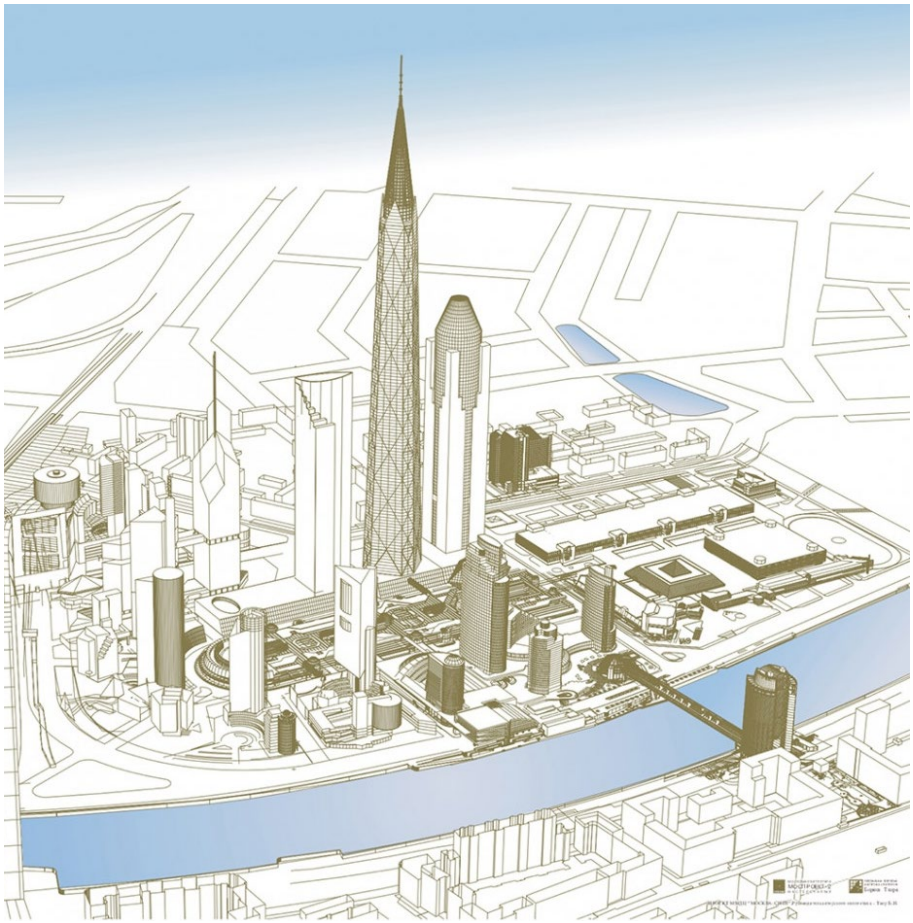
Строительство делового центра «Москва-Сити» началось еще в начале 90-х годов. В 1992 году было создано акционерное общество «Сити», которое и сейчас продолжает поддерживать функционирование и развитие делового центра. На территории в 100 га предполагалось строительство совершенно нового, не имевшего 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. м^2. 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

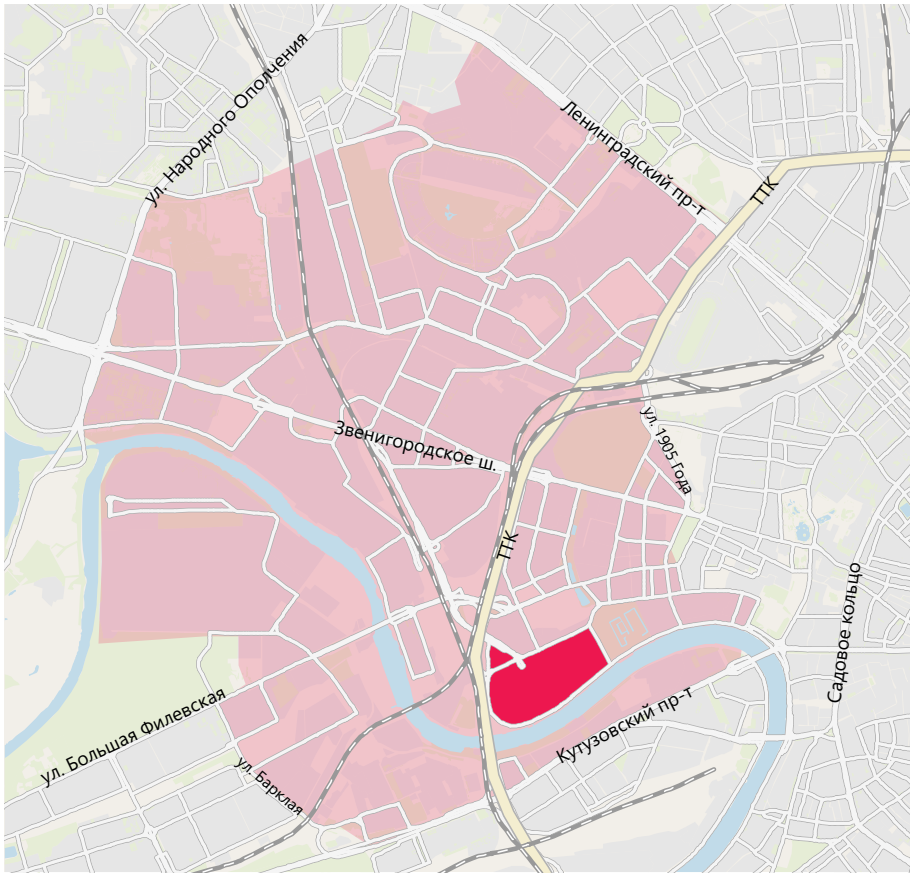
Гонконг, специальный административный район Китайской Народной Республики, – один из ведущих финансовых центров Азии и мира. Экономика территории основывается на свободном рынке, низком налогообложении и невмешательстве государства. Он является офшорной территорией, где не взимаются таможенные сборы 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 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 м^2 недвижимости. Реализация проекта разделена на 3 этапа, завершение последнего этапа запланировано к 2035 году.



ММДЦ «МОСКВА-СИТИ»

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 2023 г. составляет порядка 2,6 млн м² площадей, из которых 1,8 млн м² – функционирующие площади. На стадии строительства или проектирования находится 0,9 млн м². Завершение строительства всех анонсированных к вводу башен планируется к 2030 г.

По итогам 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» (69 тыс. м² офисов); проект МФК на 20 уч. (153 тыс. м² офисов) и «Жемчужина Москва-Сити» (126 тыс. м² офисов). Точный объем площадей и год ввода One Tower, «Империя II» и МФК на 20 уч. может быть скорректирован.

Проектный объем жилых помещений (апартаментов и квартир), включая строящиеся и заявленные проекты, составляет порядка 722 тыс. м². По итогам 2023 года объем предложения квартир и апартаментов в ММДЦ «Москва-Сити» составил 809 шт. (96,9 тыс. м²), из которых 419 лотов (или 52%) было представлено на первичном рынке и 390 лотов (или 48%) – на вторичном рынке.

По итогам 2023 г. общий объем предложения торговых площадей формата street-retail на территории ММДЦ «Москва-Сити» составил 50,5 тыс. м². Проект застройки территории ММДЦ «Москва-Сити» в ближайшие годы также включает строительство шести 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 более чем на 27,5 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. был запущен диаметр МЦД-4 «Калужско-Нижегородский», 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.

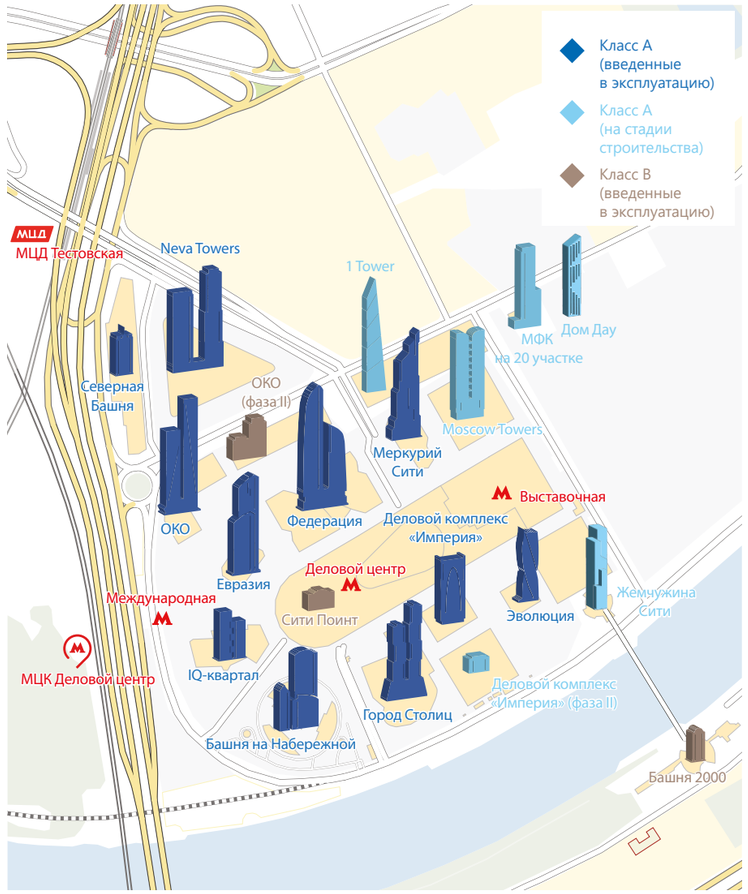
Специфика кластера ММДЦ «Москва-сити» связана с тем, что основная масса посетителей делового центра – это офисные работники и туристы всех возрастов: первые зачастую «привязаны к своей башне» и находят в пределах локации все необходимое, становясь основными клиентами точек общественного питания (от закрытых 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 (Encore 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».

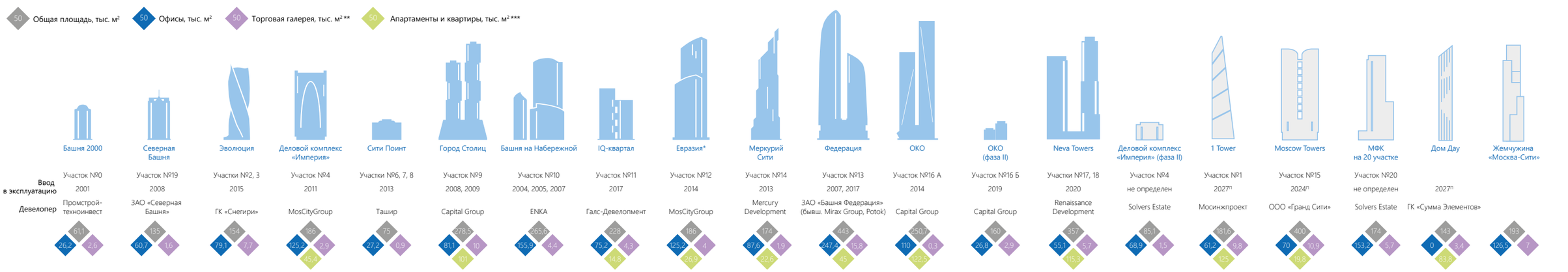
ТРЦ «Афимолл Сити» является частью центрального ядра и расположен на участке 7 и частично участке 8. Здесь находятся магазины, рестораны, бары, кафе, отделения банков, кинотеатр Okko, парк развлечений «Космик». В отличие от street retail, который ориентирован больше на дневное и ночное население самого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

Функционирующие и строящиеся объекты ММДЦ «Москва-Сити»



Источник: NF Group Research, 2024

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 Дау представлены квартирами. Во всех остальных башнях жилые объемы представлены апартаментами.

Офисная недвижимость

Предложение

По итогам 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» (69 тыс. м² офисов). При этом объем офисов и год ввода проектов One Tower и «Империя II» могут скорректироваться. В 2023 г. «Галс-Девелопмент» анонсировал строительство нового проекта «Жемчужина Москва-Сити» у моста Багратион (194 тыс. м²).

Офисные проекты, анонсированные к вводу

Здание	Арендуемая площадь, м²	Год ввода
Moscow Towers	194 614	2024
One Tower	56 969	2027
Жемчужина Москва-Сити	126 452	2030
Империя (фаза II)	68 900	Не определен
МФК на 20 уч.	153 174	Не определен
Всего	**600 095**	

Источник: NF Group Research, 2024

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.

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. Со II квартала возросло количество сделок в целом по рынку, спрос на офисные помещения фиксируется на высоком уровне. За год доля вакантных помещений снизилась на 0,9 п. п., достигнув 5,4%. 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 продолжить снижение в 2024 г.

Динамика объемов предложения в ММДЦ «Москва-Сити»

Источник: NF Group Research, 2024

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.

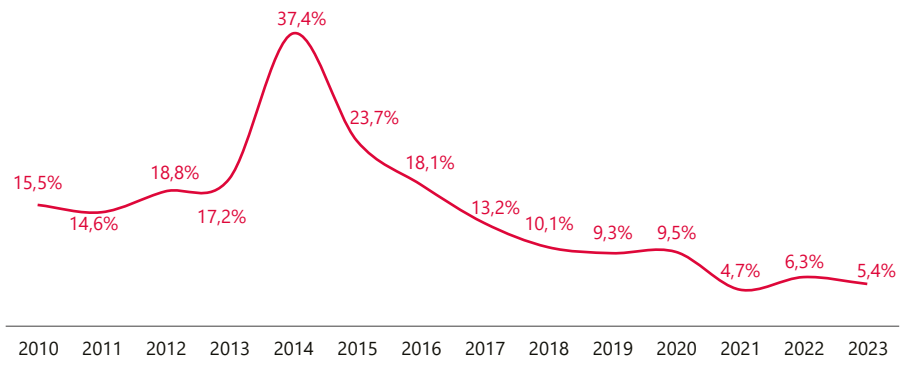
В 2018 году снижение объемов спроса было обусловлено снижением доступности офисов в ММДЦ «Москва-Сити»: крупные офисные блоки стали дефицитным продуктом, а объекты, вышедшие на рынок в 2017 году, не скомпенсировали этот дефицит, так как только частично вышли на спекулятивный рынок. В 2020 году падение 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.

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 2023 году активность арендаторов и покупателей начала восстанавливаться, и за период январь – декабрь объем сделок превысил показатель 2022 г. на 58%. При этом 56% объема спроса занимают сделки продажи.

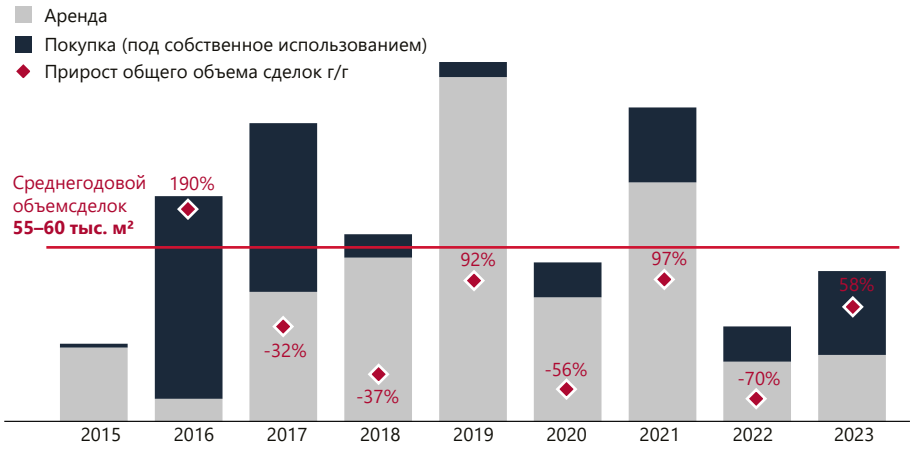
В структуре сделок аренды офисов ММДЦ «Москва-Сити» в 2015 – 2023 гг. наибольший объем по размеру пришелся на сегмент 1 000 – 3 000 м², где средний размер сделки составил 1 899 м², а совокупный объем транзакций за рассматриваемый период – более 123 тыс. м². На втором месте – сегмент > 5 000 м², общий объем транзакций более 106 тыс. м². 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».

Динамика доли вакантных офисов в ММДЦ «Москва Сити»



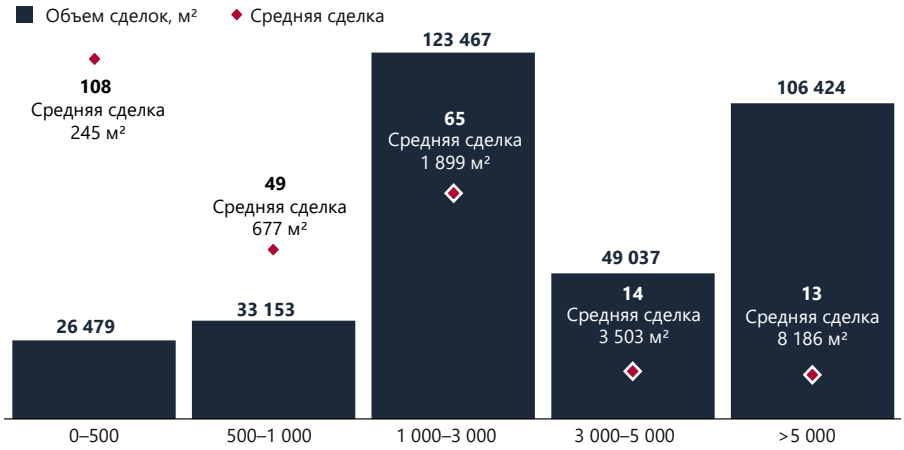
Источник: NF Group Research, 2024

Динамика объемов сделок в ММДЦ «Москва Сити»



Источник: NF Group Research, 2024

Структура сделок аренды по размеру, 2015 – 2023 гг.



Источник: NF Group Research, 2024

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. 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 возросла (на 5,5%) и составила 38 968 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС) в соответствии с общей динамикой рынка.

В 2023 году средневзвешенная ставка аренды выросла до 45 902 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС) в силу роста запрашиваемых ставок аренды отдельных объектов (в частности, Башни на Набережной). При этом преимущественно все оставшиеся блоки класса А предлагаются по ставке выше 40 тыс. руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС).

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 также отсутствии значительного негативного эффекта в 2022 г.

Во 2023 г. в соответствии с общерыночными тенденциями спрос на офисные помещения восстановился, особый интерес к площадям демонстрируют компании с государственным участием, сектор TMT (Технологии/Медиа/Телекоммуникации), а также производственный сектор. В связи с развитостью делового района показатель вакантности к концу 2024 г. может снизиться до минимального показателя за всю историю наблюдений (4,5-4,7%).

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

Источник: NF Group Research, 2024

Жилая недвижимость

Предложение и цены

На протяжении 2023 года первичный рынок ММДЦ «Москва-Сити» впервые за долгое время пополнился новым объемом предложения: во II квартале был объявлен старт продаж комплекса «Дом Дау». До этого момента новые объемы появлялись лишь в 2018 году, когда открылись продажи в Башне №1 комплекса Neva Towers. После предложение периодически пополнялось только за счет изменения нарезки крупных лотов на более компактные «ходовые» варианты. На конец декабря на первичном рынке экспонировалось 419 лотов, что на 155% выше, чем годом ранее.

Также стоит отметить, что впервые для кластера форматом недвижимости в новостройке стали квартиры. Остальная часть предложения представлена апартаментами в проектах Neva Towers и «Око», на которые по итогам 2023 года пришлась только четверть предложения первичного рынка ММДЦ «Москва-Сити».

Объем предложения вторичного рынка кластера также демонстрирует положительную динамику (+17% за год). На конец IV квартала 2023 г. было доступно 390 вторичных лотов, из которых более половины (59%) было сконцентрировано в башнях проекта Neva Towers. Также 14% апартаментов пришлось на комплекс «Город Столиц», 12% лотов на «Око» и 9% на комплекс «Федерация», остальные объекты формируют не более 2-3% предложения вторичного рынка.

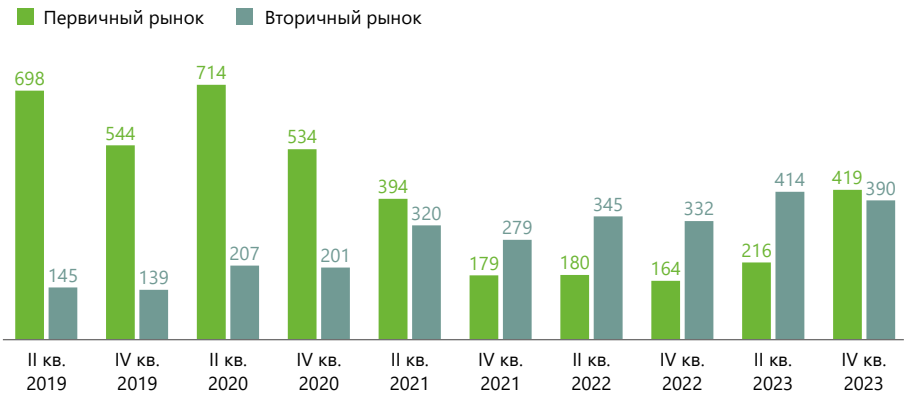
Таким образом, суммарное количество лотов в ММДЦ «Москва-Сити» по итогам 2023 года составило 809 шт. (96,9 тыс. м²), при этом за счет появления нового проекта доли первичного и вторичного рынков оказались практически равными: 52% и 48% соответственно.

Характеристика первичного рынка ММДЦ «Москва-Сити»

Предложение		
	IV квартал 2023 г.	**Динамика к IV кварталу 2022 г., %**
Объем предложения, шт.	419	+155%
Объем предложения, м²	46 896	+80%
Суммарный бюджет предложения, млрд руб.	36,8	+68%
Средняя площадь, м²	112	-29%
Средний бюджет предложения, млн руб.	88	-34%
Средневзвешенная цена 1 м², руб.	784 653	-7%
Спрос		
	2023 г.	**Динамика к 2022 г., %**
Число сделок, шт.	183	+71%
Объем сделок, м²	15 626	+24%
Объем сделок, млрд руб.	12,8	+19%
Средняя площадь сделки, м²	85	-28%
Средний бюджет сделки, млн руб.	70	-30%
Средневзвешенная цена 1 м², руб.	817 646	-4%

Источник: NF Group Research, 2024

Динамика объема предложения, шт.



Источник: NF Group Research, 2024

Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке ММДЦ «Москва-Сити» по итогам 2023 года составила 785 тыс. руб./м², что на 7% 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. На вторичном рынке цена квадратного метра увеличилась на 16% за год до значения 756 тыс. руб.

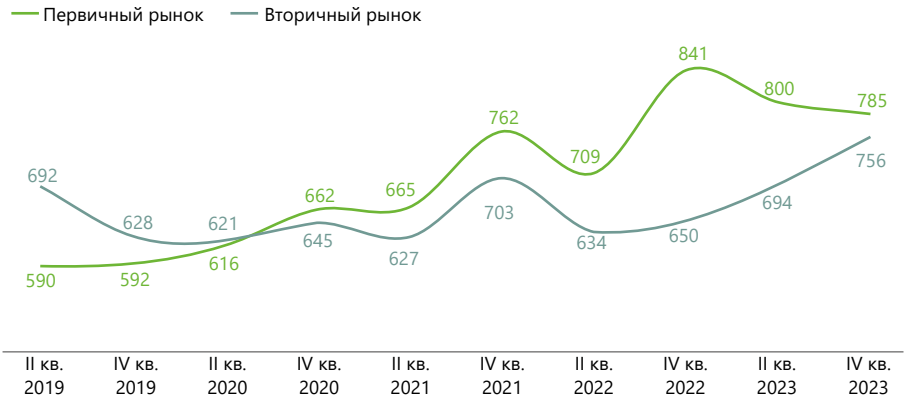
В связи с появлением большого пула квартир без отделки в проекте «Дом Дау» доля такого предложения в кластере увеличилась с 1% до 74% за год, на лоты с финишной отделкой пришлось 18%, а с отделкой white box представлено 8%. Тем временем в структуре вторичного рынка преобладают апартаменты с финишной отделкой (83%), еще 13% приходится на апартаменты с отделкой white box и 4% - на лоты без отделки.

Спрос

По итогам 2023 года на первичном рынке ММДЦ «Москва-Сити» было реализовано 183 лота, что на 71% выше, чем годом ранее. Несмотря на общее восстановление покупательской активности в элитном сегменте, основная причина положительной динамики в кластере связана со стартом продаж проекта «Дом Дау», на который пришлась практически половина сделок делового центра за 2023 год. Тем не менее уровень спроса не смог приблизиться к значениям более ранних периодов: -46% по сравнению с итогами 2021 года и -21% по сравнению с итогами 2020 года.

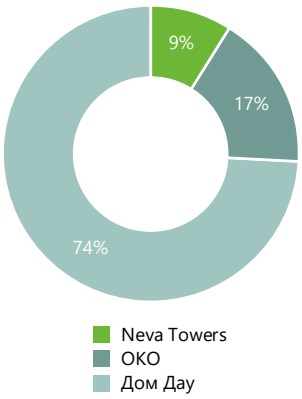
Появление нового комплекса по невысоким стартовым ценам в структуре спроса также повлияло на снижение среднего бюджета сделки: по итогам 2023 года показатель составил 70 млн руб. (-30% в годовой динамике). Однако за счет роста объема спроса суммарный бюджет проданных лотов оказался на 19% выше и составил почти 12,8 млрд руб.

Динамика средневзвешенной цены 1 м², тыс. руб.



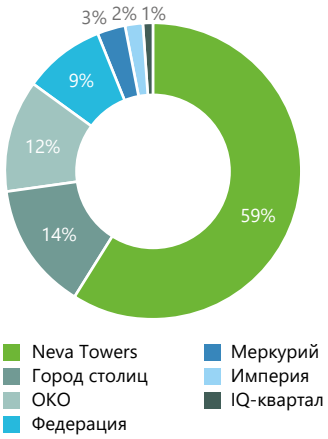
Источник: NF Group Research, 2024

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



Источник: NF Group Research, 2024

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



Источник: NF Group Research, 2024

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 м²	21,2%	26,7%	1,7%	0,0%	0,0%	0,0%	**49,6%**
90–120 м²	0,0%	4,3%	9,3%	0,5%	0,0%	0,0%	**14,1%**
120–150 м²	0,0%	0,0%	8,3%	2,9%	0,0%	0,0%	**11,2%**
150–180 м²	0,0%	0,0%	0,0%	6,2%	1,2%	0,0%	**7,4%**
180–210 м²	0,0%	0,0%	0,0%	2,9%	10,5%	0,2%	**13,6%**
Более 210 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	3,1%	**4,1%**
ИТОГО	**21,2%**	**31,0%**	**19,3%**	**12,5%**	**12,7%**	**3,3%**	**100,0%**

Источник: NF Group Research, 2024

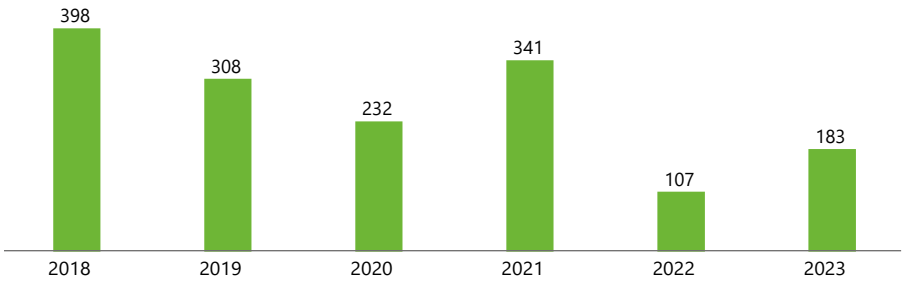
Ввиду расширения линейки предложения и специфики субрынка в структуре спроса первичного рынка на квартиры и апартаменты площадью до 90 м² пришлось 72% всех сделок. Компактные лоты площадью до 90-100 м² являются наиболее «ходовым» товаром. Недвижимость в кластере в основном приобретают бизнесмены как дополнительное жилье возле работы, и основной спрос направлен на лоты небольшой площади – «квартиры для пиджака».

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 2023 г. показала оживление и увеличение числа сделок на фоне появления нового проекта и расширения линейки предложения. В целом, кластер сохраняет свою привлекательность для приобретения недвижимости 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, 2024

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	39,9%	24,6%	7,1%	0,0%	0,0%	0,0%	**71,6%**
90–120 м²	0,0%	9,8%	5,5%	1,1%	0,0%	0,0%	**16,4%**
120–150 м²	0,0%	0,0%	1,6%	0,6%	0,0%	0,0%	**2,2%**
150–180 м²	0,0%	0,0%	0,0%	1,6%	0,0%	0,0%	**1,6%**
180–210 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	3,3%	3,3%	**7,1%**
Более 210 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,1%	**1,1%**
ИТОГО	**39,9%**	**34,4%**	**14,2%**	**3,8%**	**3,3%**	**4,4%**	**100,0%**

Источник: NF Group Research, 2024

Дом Дау. Год ввода 2027.
Общая площадь 143 000 м²

Торговая недвижимость (street retail)

Предложение

По итогам 2023 г. общий объем предложения торговых площадей формата инфраструктурного ретейла на территории ММДЦ «Москва-Сити» составил 50,5 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», Neva Towers (25,9 тыс. м², или 51% от общего объёма предложения).

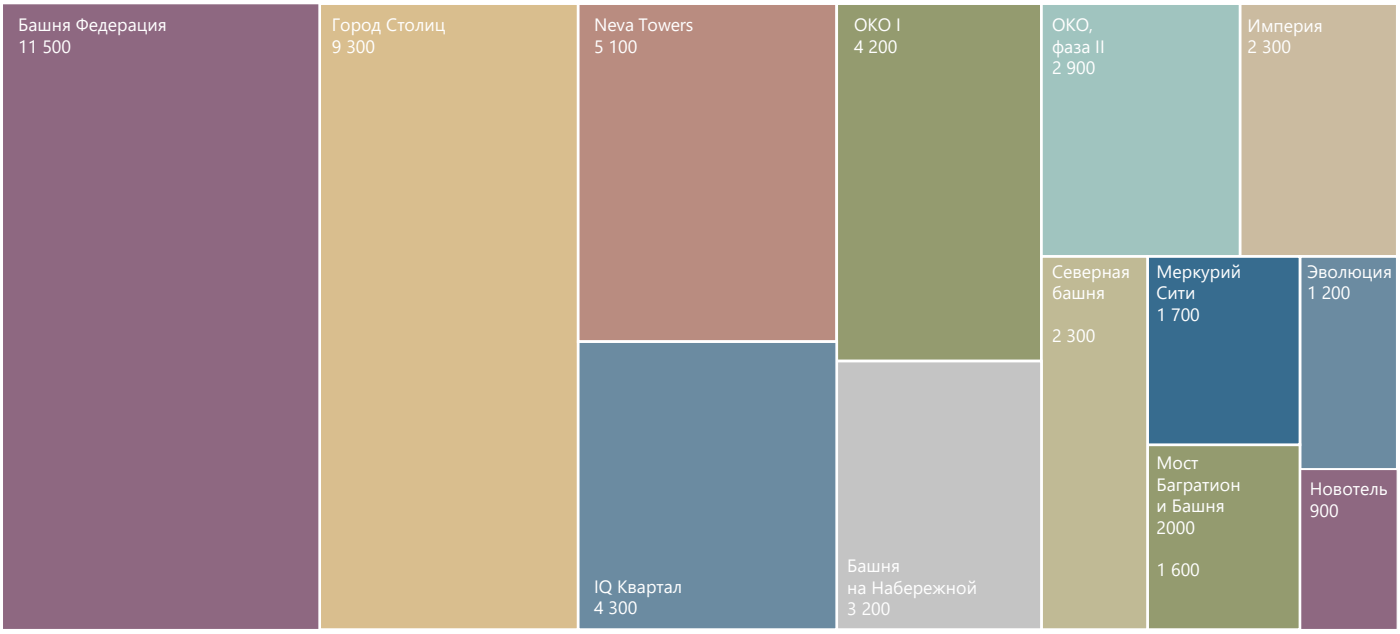
Проект застройки территории ММДЦ «Москва-Сити» в ближайшие годы также включает строительство шести новых объектов, в составе которых запланированы торговые помещения. После реализации всех анонсированных проектов объем предложения торговых помещений формата инфраструктурного ретейла в деловом районе вырастет более чем на 27 тыс. м².

Объем перспективных торговых площадей в проектах*

Проект	Девелопер	Ввод в эксплуатацию, год	Площадь, м²
«Империя», фаза II	Solvers Estate	Не определен	н/д
Moscow Towers	ООО «Гранд Сити»	2024	10 900
One Tower	«Мосинжпроект»	Не определен	н/д
МФК на уч. № 20	Solvers Estate	Не определен	5 700
«Дом Дау»	ГК «Сумма элементов»	2027	3 900
Башня «Галс-Девелопмент»	Галс-Девелопмент	2030	7 000
ИТОГО			**>27 500**

Источник: NF Group Research, 2024

Объем торговых площадей в функционирующих объектах



Источник: NF Group Research, 2024

* Торговые помещения в составе башен ММДЦ «Москва-Сити», предназначенные для размещения розничных магазинов, ресторанов и кафе, супермаркетов, фитнес-центров и спа, а также услуг для бизнеса и др. Площади на верхних этажах не включаются в анализ.

Вакантность

По итогам 2023 доля вакантных площадей формата инфраструктурного ретейла на территории ММДЦ «Москва-Сити» снизилась на 12,7 п. п. и составила 7%. Это минимальное значение за последние пять лет.

К концу 2023 года отсутствуют свободные торговые площади в башнях «Эволюция», «ОКО фазы I и II», «Меркурий». Менее 3% свободно в «Башне на набережной» и «Федерации». Наибольшее снижение вакантности за год отмечается в Neva Towers, где по данным на конец декабря 2023 года свободными оставались 9,6% площадей. Среди открытий здесь можно отметить ресторан Ivanka, автомобильный салон Lamborghini, а также магазин Simplewine.

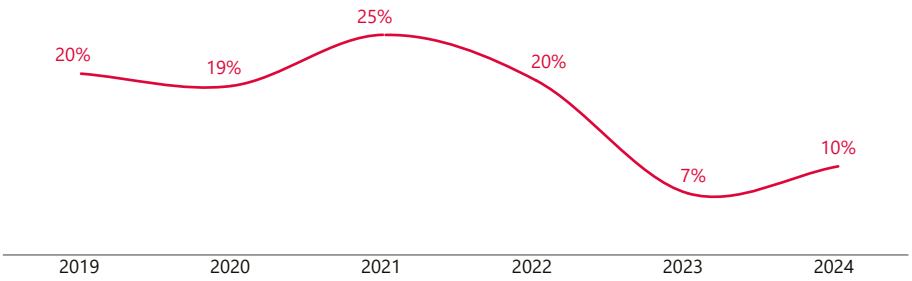
Рекордное снижение вакантности на территории делового центра «Москва-Сити» говорит о завершении так называемого «пандемийного синдрома», повлекшего за собой существенное снижение трафика. Однако интерес со стороны ретейлеров различных профилей продолжает расти, поэтому ввод нового предложения, ожидаемый в 2024 году, будет востребован арендаторами.

Спрос

По итогам 2023 г. на территории ММДЦ «Москва-сити» наблюдалось увеличение трафика посетителей и снижение доли свободных помещений. За 2023 г. появились 93 новых арендатора в формате стрит-ретейл, что на 9% выше показателя 2022 г.

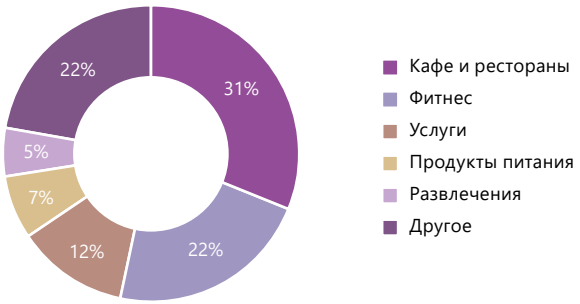
Основную долю помещений инфраструктурного ретейла занимают заведения общественного питания (31%), спортивные клубы (22%), операторы сферы услуг (12%), ориентированные на обслуживание дневного трафика в ММДЦ «Москва-Сити», а также продуктовые магазины (7%) и операторы сферы развлечений (5%).

Динамика вакантности в инфрастурктурном ретейле в ММДЦ «Москва Сити»



Источник: NF Group Research, 2024

Структура арендаторов в формате инфрастурктурного ретейла в ММДЦ «Москва-Сити»



Источник: NF Group Research, 2024

Коммерческие условия

По итогам 2023 года арендные ставки на помещения инфраструктурного ретейла находятся в диапазоне от 40 000 до 120 000 руб./м^2/год, не включая НДС, и зависят от площади помещения и расположения относительно пешеходного трафика. По сравнению с декабрем 2022 года отмечается увеличение нижней и верхней границ ставки аренды на 5% и 30% соответственно. Арендные ставки зависят от площади помещения, этажа, расположения относительно пешеходных потоков.

Прогноз

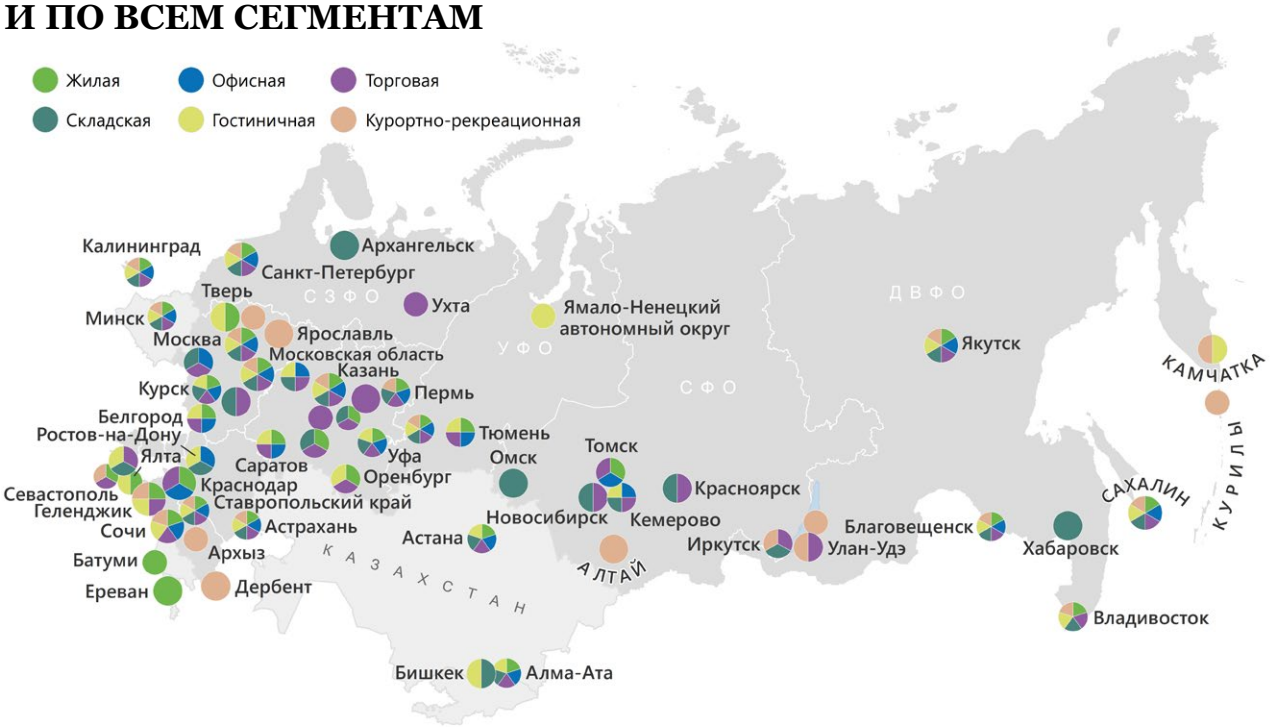
Территория самого квартала ММДЦ и примыкающая зона по обоим берегам реки имеют большой потенциал и будут важными направлениями инвестиций, в том числе в силу потребностей самого делового центра в расширении инфраструктуры.

Несмотря на планируемое увеличение объема площадей инфраструктурного ретейла в 2024 году за счет ввода в эксплуатацию новых проектов (Moscow Towers), вакантность не превысит 10%.

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 2024 – 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.