

# ДЕЛОВОЙ РАЙОН ММДЦ «МОСКВА-СИТИ»

I полугодие 2024 г.



# Деловой район ММДЦ «Москва-Сити»

## История

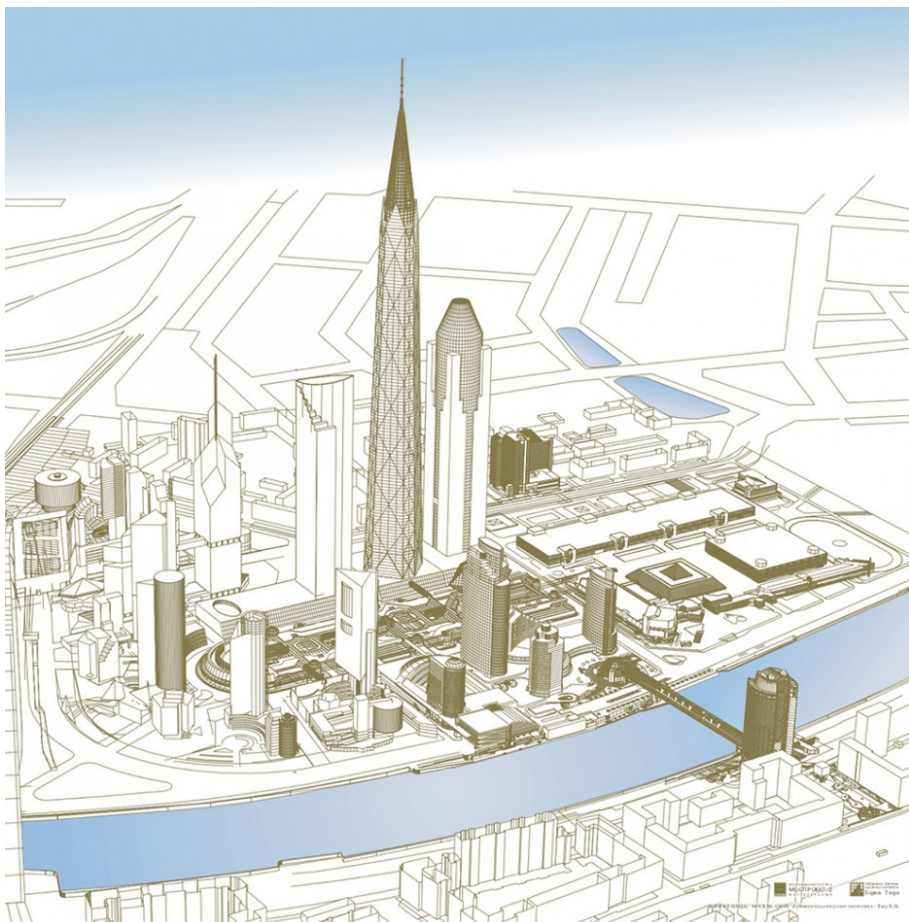
Строительство делового центра «Москва-Сити» началось еще в начале 90-х гг. В 1992 г. было создано акционерное общество «Сити», которое и сейчас продолжает поддерживать функционирование и развитие делового центра. На территории в 100 га предполагалось строительство совершенно нового, не имевшего аналогов 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 изменились 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<sup>2</sup>. При этом башня несколько раз меняла свое предполагаемое местоположение: на последнем участке, планируемом для ее размещения, 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 расти.



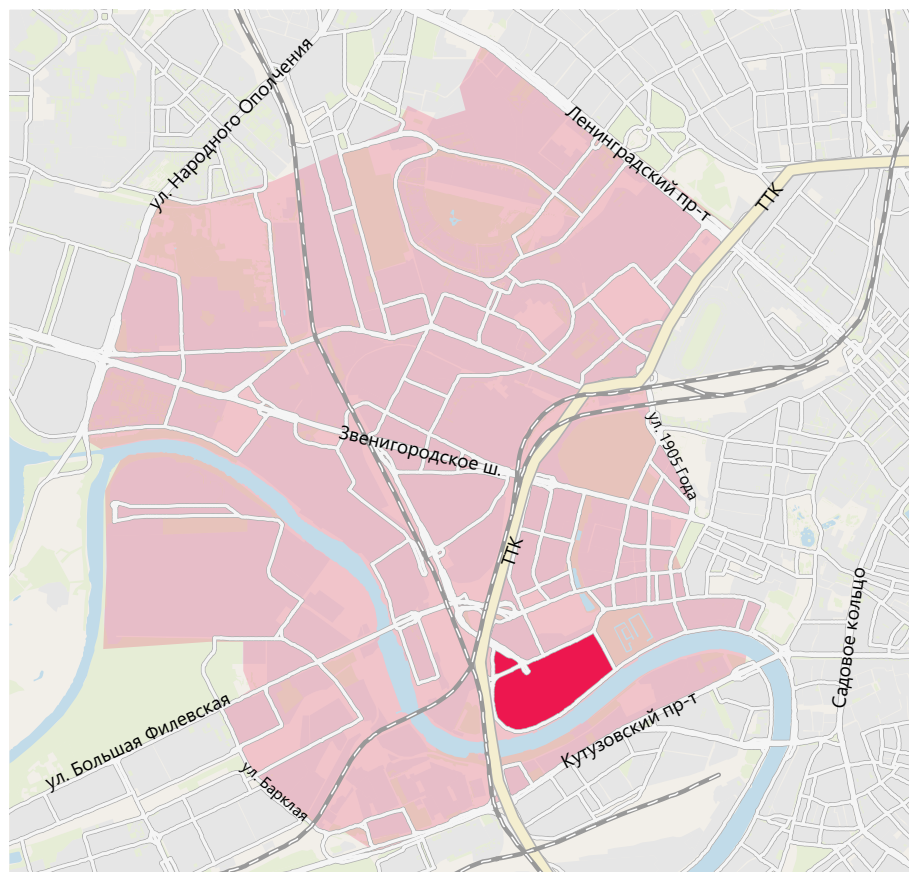
Предложение по планировке 90-х



Современная планировка

## Большой Сити

«Большой Сити» — это проект развития промзон и старого жилого фонда на участке от Ленинградского до Куззовского проспектов, включающий части территорий четырех административных округов города Москвы (ЦАО, САО, СЗАО, ЗАО). ММДЦ «Москва-Сити» также является частью данного проекта. Общая площадь территории составляет более 3 тыс. га. Всего на территории «Большого Сити» планируется возвести до 5 млн м<sup>2</sup> недвижимости. Реализация проекта разделена на три этапа, завершение последнего запланировано к 2035 г.



**В мировой практике наиболее известными деловыми кластерами являются следующие.**



### 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 гг. XX в. 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 тыс. человек (10% сотрудников Лондона), из которых 70% — высококвалифицированные специалисты. Здесь расположено порядка 23 890 компаний, среди которых 280 крупных, со штатом более 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. Это офшорная территория, 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, а также базируются штаб-квартиры крупнейших китайских банков и корпораций.



### Raffles Place. Сингапур

Raffles Place — это центр деловой активности Сингапура. Он был запланирован как коммерческий центр еще в 1822 г. 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 гг. 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.

## Общая информация

ММДЦ «Москва-Сити» – крупнейший в Москве инвестиционный проект, 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. 2024 г. составляет порядка 2,6 млн м<sup>2</sup> площадей, из которых 2 млн м<sup>2</sup> – функционирующие площади. На стадии строительства или проектирования находится 0,6 млн м<sup>2</sup>. Завершение строительства всех анонсированных к вводу башен планируется к 2030 г.

По итогам I пол. 2024 г. совокупный объем офисов в ММДЦ «Москва-Сити» составляет 1,496 млн м<sup>2</sup>, что составляет около 26% общего объема предложения офисов класса А в Москве. Среди новых проектов, заявленных к вводу, можно назвать проект One Tower (57 тыс. м<sup>2</sup> офисов), также «Империя II» (79 тыс. м<sup>2</sup> офисов); проект МФК на 20 уч. (153 тыс. м<sup>2</sup>) и «Жемчужина Москва-Сити» (126 тыс. м<sup>2</sup>). 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. м<sup>2</sup>. По итогам I пол. 2024 г. объем предложения в ММДЦ «Москва-Сити» составил 742 лота (97,2 тыс. м<sup>2</sup>), из которых 315 шт., или 42%, реализовывалось на первичном рынке и остальные 427 шт., или 58%, – на вторичном рынке.

По итогам I пол. 2024 г. общий объем предложения торговых площадей формата street-retail на территории ММДЦ «Москва-Сити» составил 50,5 тыс. м<sup>2</sup>. Проект застройки территории ММДЦ «Москва-Сити» в ближайшие годы также включает строительство шести новых объектов, в составе которых запланированы торговые помещения. В случае реали-

зации всех анонсированных проектов объем предложения торговых помещений формата street-retail в деловом районе увеличится более чем на 16 тыс. м<sup>2</sup>.

## 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 три станции метро («Деловой центр», «Москва-Сити» Филевской линии и «Деловой центр» Калининско-Солнцевской линии), также станция «Москва-Сити» МЦК, станция «Тестовская» МЦД-1 «Белорусско-Савеловский» ж/д сообщения пригородных поездов, Аэроэкспресс до аэропорта Шереметьево и станция «Москва-Сити» МЦД-4 «Калужско-Нижгородский».

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. С июня 2024 г. закрыли участок Большой кольцевой линии «Деловой центр – Шелепиха – Хорошевская» для интеграции в Рублево-Архангельскую линию.

В непосредственной близости от ММДЦ, на пересечении Шмитовского проезда и Шелепихинского шоссе, возведен новый транспортный терминал – ТПУ «Шелепиха».

## Паркинг

Непосредственно на территории ММДЦ «Москва-Сити» организовано парковочное пространство на 2 300 машино-мест. Места доступны как для разового посещения, так и для постоянного использования (абонемент).

Почасовая оплата составляет от 600 руб./час (в дневные часы), месячные абонементы – от 20 тыс. руб./мес. (с учетом НДС). Активным спросом пользуется паркинг ТРЦ «Афимолл Сити», который используют 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 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., 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 используется как концертно-развлекательная площадка со сценой и амфитеатром для городских мероприятий. В I пол. 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 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 street retail.

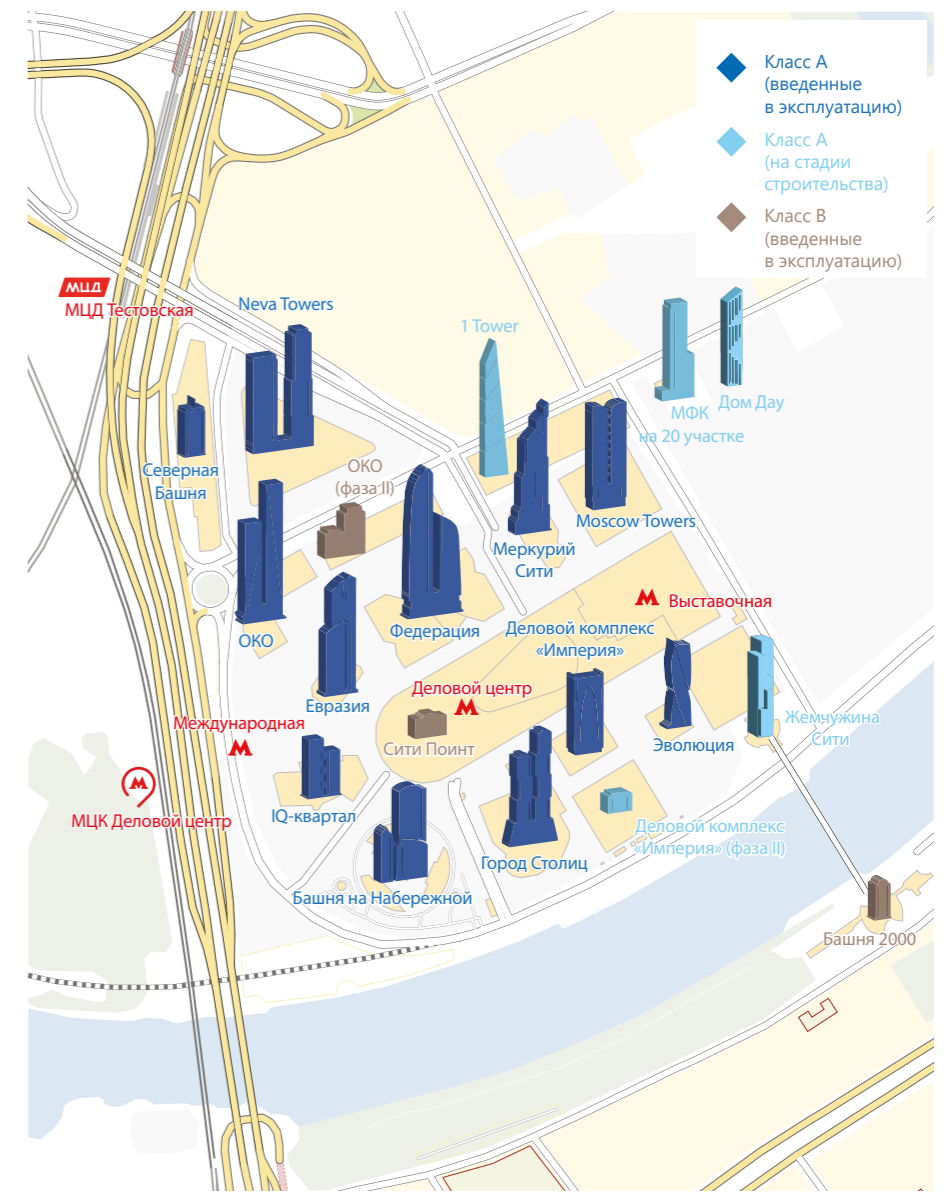
В июле 2024 г. президент Российской Федерации Владимир Путин распорядился создать национальный центр, который будет заниматься сохранением наследия выставки «Россия» на территории Экспоцентра.

Торговля – неотъемлемая часть ММДЦ «Москва-Сити», при этом на верхних уровнях ММДЦ также сосредоточен значительный объем: по последним данным здесь расположено 20 действующих объектов сферы «торговля и услуги» совокупной арендуемой площадью 11,6 тыс. м<sup>2</sup>, при этом более 75% площадей занимают фитнес-клубы (Atmosfera Private Fitness, Crocus Fitness Neva Tower и др.) и предприятия общественного питания (основная масса – рестораны премиум-класса), еще 18% – 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».

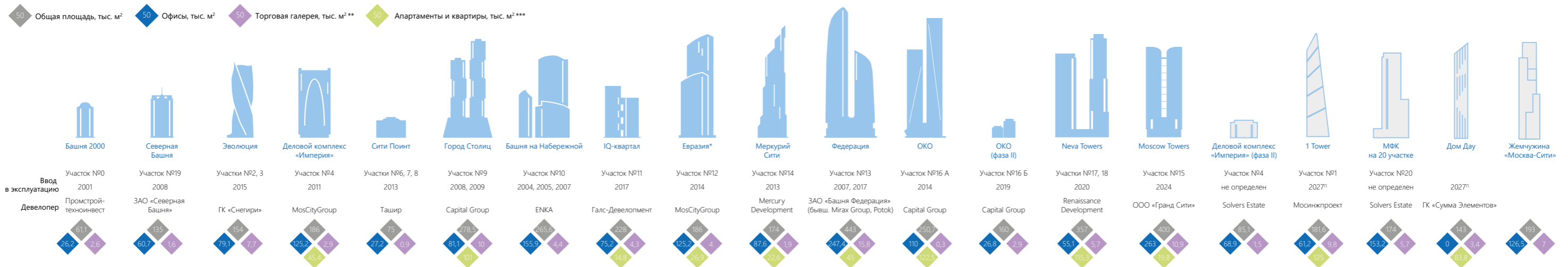
ТРЦ «Афимолл Сити» является частью центрального ядра и расположен на участке 7 и частично участке 8. Здесь находятся магазины, рестораны, бары, кафе, отделения банков, кинотеатр Okko, парк развлечений «Космик». В отличие от street retail, который ориентирован больше на дневное и ночное население самого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

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

\*\*\* Жилые лоты в One Tower и «Дом Дау» представлены квартирами. Во всех остальных башнях жилые объемы представлены апартаментами.

Источник: NF Group Research, 2024

# Офисная недвижимость

## Предложение

По итогам I пол. 2024 г. совокупный объем офисов в ММДЦ «Москва-Сити» составляет порядка 1,5 млн м<sup>2</sup>, что составляет около 26% общего объема предложения офисов класса А в Москве.

В I пол. 2024 г. в эксплуатацию был введен рекордно высокий объем новых офисов в рамках ММДЦ «Москва-Сити»: 262 800 м<sup>2</sup> арендуемых офисных площадей в комплексе Moscow Towers. Это первый офисный проект кластера, который получил разрешение на ввод за последние четыре года. Площади Moscow Towers на момент завершения строительства не маркетировались на рынке, поэтому значительного изменения доли вакантных помещений и показателя запрашиваемых ставок аренды не произошло.

До 2024 г. пик ввода приходился на 2017 г., когда в эксплуатацию было введено сразу два крупных проекта – «IQ-квартал» и башня «Восток» бизнес-центра «Федерация». В 2019 г. новый ввод был представлен бизнес-центром «ОКО» Фаза II, а в 2020 г. – Neva Towers.

Среди новых проектов, заявленных к вводу в 2025–2030 гг., можно назвать проекты One Tower (57 тыс. м<sup>2</sup> офисов), «Империя II» (79 тыс. м<sup>2</sup>), проект

## Офисные проекты, анонсированные к вводу

Здание	Арендуемая площадь, м <sup>2</sup>	Год ввода
One Tower	56 969	2027
«Империя» (фаза II)	78 978	2025–2026
«Жемчужина Сити»	126 000	2030
МФК на уч. 20	153 200	-
<b>Всего</b>	<b>415 147</b>	

Источник: NF Group Research, 2024

«Галс-Девелопмент» «Жемчужина-Сити» (126 тыс. м<sup>2</sup>) и МФК на 20-м уч. (153,2 тыс. м<sup>2</sup>). При этом объем офисов и год ввода проектов могут скорректироваться.

Крупнейшим построенным комплексом в составе ММДЦ «Москва-Сити» является Moscow Towers, который занимает 18% в объеме рынка «Москва-Сити». Второе и третье место занимают бизнес-центры «Федерация» и «Башня на Набережной» – 12 и 10% соответственно.

## Спрос

Доля вакантных помещений в деловом субрынке фиксируется на рекордно низком уровне: с начала года показатель снизился на 3,5 п. п., до 3,3%. Причинами снижения вакантности являются как высокий уровень спроса на офисные помещения в целом на рынке, и в особенности в сформированных деловых кластерах, так и появление большого объема заполненных офисов в рамках кластера.

## Динамика объемов предложения в ММДЦ «Москва-Сити»



Источник: NF Group Research, 2024

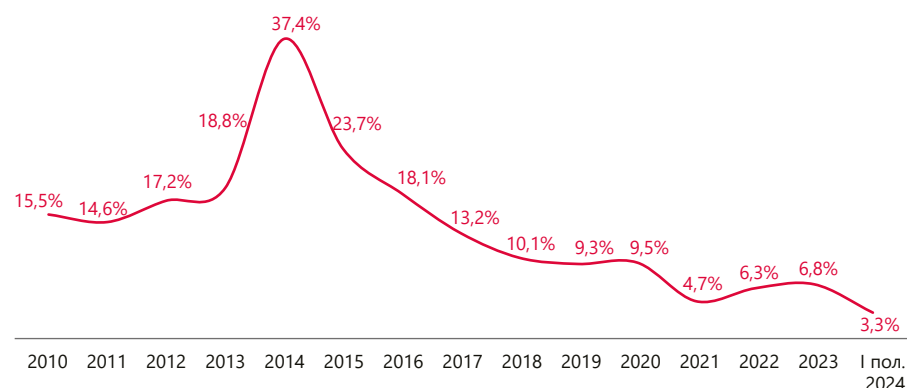
При отсутствии дополнительных внешних потрясений показатель может продолжить снижение во второй половине 2024 г.

Офисы ММДЦ «Москва-Сити» исторически 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. С 2021 г. в ММДЦ «Москва-Сити» наблюдается стабильно низкая вакантность, несмотря на усиление геополитической напряженности с начала 2022 г.: за этот период максимальное увеличение показателя составило всего 2,1 п. п. (в 2023 г.), затем показатель снизился.

При этом со снижением вакантности компаниям становится тяжелее найти свободные офисные площади нужного формата, и объем сделок постепенно сокращается: в I пол. 2024 г. было закрыто всего около 8 тыс. м<sup>2</sup> сделок аренды и продажи в рамках делового центра, практически в 4,5 раза меньше показателя I пол. 2023 г.

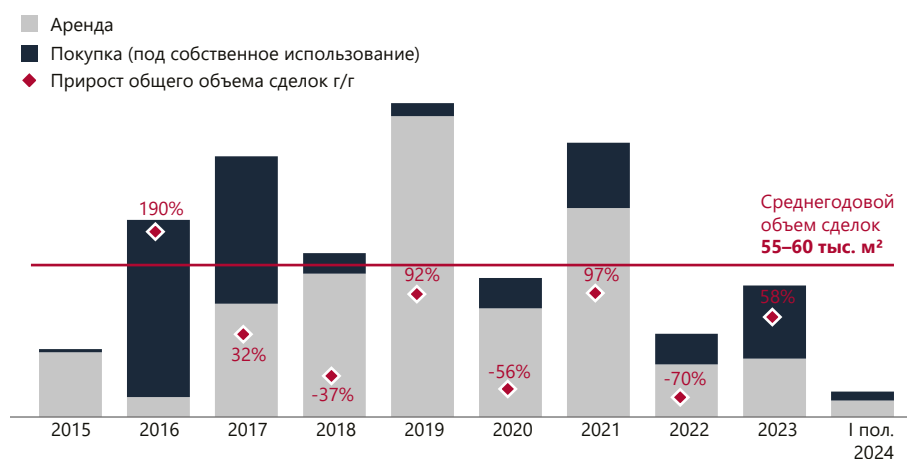
В структуре сделок аренды офисов ММДЦ «Москва-Сити» в 2015 г. – I пол. 2024 г. наибольший объем по размеру сделки пришелся на сегмент 1–3 тыс. м<sup>2</sup>, где средний размер сделки составил 1 888 м<sup>2</sup>, а совокупный объем транзакций за рассматриваемый период – около 125 тыс. м<sup>2</sup>. На втором месте – сегмент >5 тыс. м<sup>2</sup>, общий объем транзакций более 106 тыс. м<sup>2</sup>. 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 тыс. м<sup>2</sup> в рамках ММДЦ «Москва-Сити».

### Динамика доли вакантных офисов в ММДЦ «Москва-Сити»



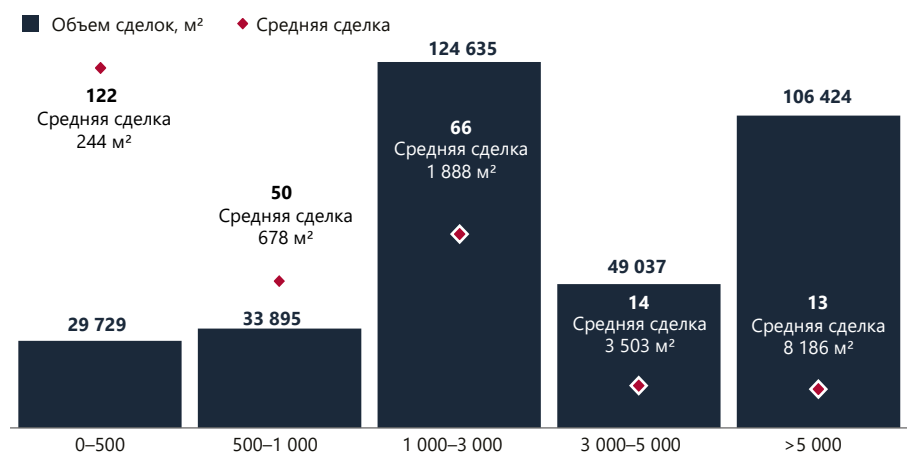
Источник: NF Group Research, 2024

### Динамика объемов сделок в ММДЦ «Москва-Сити»



Источник: NF Group Research, 2024

### Структура сделок аренды по размеру, 2015 – I пол. 2024 г.



Источник: NF Group Research, 2024

## Коммерческие условия

По итогам I пол. 2024 г. средневзвешенный показатель запрашиваемых ставок аренды составил 45 942 руб./м<sup>2</sup>/год (без учета операционных расходов и НДС), что на 18% выше показателя по итогам I пол. 2023 г. Причинами значительного роста стали вымывание более бюджетного предложения (в частности, площадей класса В+) и рост запрашиваемых ставок в отдельных объектах.

В целом рост запрашиваемых ставок в рамках ММДЦ «Москва-Сити» продолжается уже в течение четырех лет, с 2021 г.: за этот период показатель вырос на 32,6%. Учитывая сокращение доли свободных помещений в рамках кластера и в

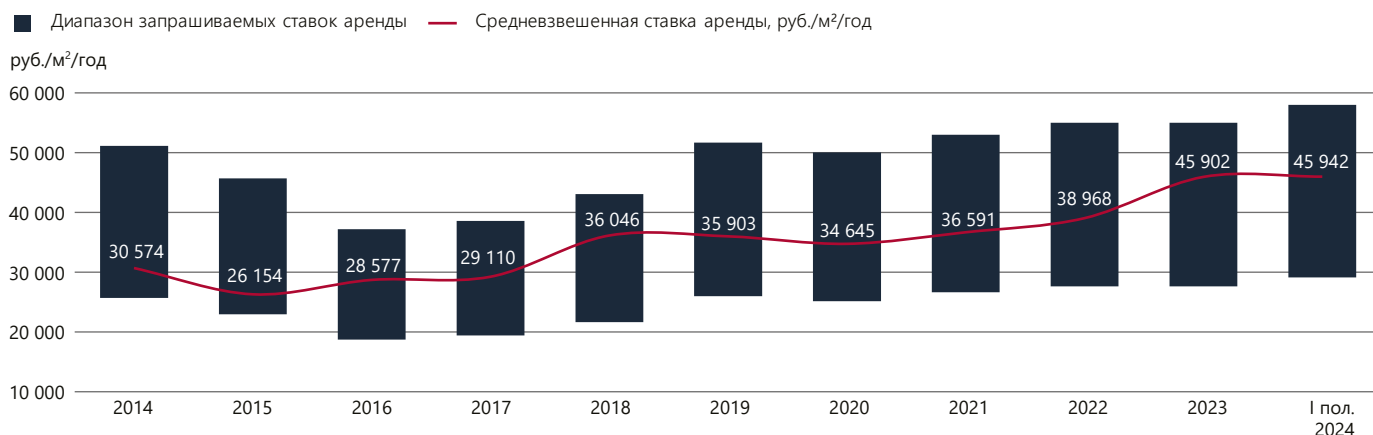
целом на рынке, в особенности сокращение предложения помещений с отделкой, рост ставок на оставшиеся офисы в деловом центре может продолжиться.

## Тенденции

Локация ММДЦ «Москва-Сити» продолжает оставаться одним из самых значимых деловых кластеров Москвы. За последние четыре года доля свободных офисов снизилась на 6,2 п. п., до 3,3%, а средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды выросла на 32,6%, до 45 942 руб./м<sup>2</sup>/год (без учета операционных расходов и НДС), оба показателя демонстрируют исторически рекордные значения, несмотря на пандемию, ограничительные меры и усиление геополитиче-

ской напряженности в период 2020–2024 гг. В частности, с периода II кв. 2023 г. высвобождение пространств после иностранных арендаторов практически закончилось, и рост вакансии снизил темп, сменившись на снижение. В соответствии с общерыночными тенденциями спрос на офисные помещения восстановился, особый интерес к площадям демонстрируют компании с государственным участием, сектор ТМТ (Технологии/Медиа/Телекоммуникации), а также производственный сектор. Во II пол. 2024 г. ожидается, что к помещениям сохранят интерес арендаторы тех же профилей, однако средний размер сделки может уменьшиться из-за небольшого количества крупных офисных блоков, оставшихся доступными для аренды.

### Динамика средневзвешенных ставок аренды, руб./м<sup>2</sup>/год (без ОПЕХ и НДС)



Источник: NF Group Research, 2024



## Жилая недвижимость

### Предложение и цены

По итогам I пол. 2024 г. объем предложения в ММДЦ «Москва-Сити» составил 742 лота (97,2 тыс. м<sup>2</sup>), из которых 315 шт., или 42%, реализовывалось на первичном рынке и остальные 427 шт., или 58%, – на вторичном.

Объем предложения в новостройках делового кластера за последние шесть месяцев снизился на четверть – в основном за счет активных продаж и снятия части лотов в проекте «Дом Дау». Тем не менее по итогам июня 2024 г. суммарное количество экспонируемых лотов оказалось на 46% выше относительно значения аналогичного периода прошлого года. Основная часть предложения по-прежнему сформирована форматом квартир комплекса «Дом Дау» – 71% всех лотов на первичном рынке. На апартаменты в башнях «Око» и Neva Towers пришлось 23 и 6% соответственно.

Тем временем объем предложения вторичного рынка кластера, напротив, демонстрирует положительную динамику как по сравнению с IV кв. 2023 г. (+9% за полугодие), так и относительно итогов I пол. 2023 г. (+3% за год). Из 427 доступных вторичных лотов более половины (53%) было сконцентрировано в башнях проекта Neva Towers. Также 19% апартаментов пришлось на комплекс «Город Столиц», 16% лотов – на «Око» и 6% – на комплекс «Федерация», на остальные объекты приходится по 2% предложения вторичного рынка.

Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке ММДЦ «Москва-Сити» по итогам I пол. 2024 г. составила 806 тыс. руб./м<sup>2</sup>, что на 3% выше значения итогов 2023 г. Причиной положительной динамики послужил рост цен в проектах «Дом Дау» и Neva Towers, который смог компенсировать некоторое снижение рублевой стоимости апартаментов в башне «Око» на фоне изменения курса валют.

### Характеристика первичного рынка ММДЦ «Москва-Сити»

Предложение	Динамика	
	II кв. 2024 г.	к IV кв. 2023 г., %
Объем предложения, шт.	315	-25%
Объем предложения, м <sup>2</sup>	42 151	-10%
Суммарный бюджет предложения, млрд руб.	34,0	-8%
Средняя площадь, м <sup>2</sup>	134	+20%
Средний бюджет предложения, млн руб.	108	+23%
Средневзвешенная цена 1 м <sup>2</sup> , руб.	806 050	+3%

Спрос	Динамика	
	I пол. 2024 г.	к I пол. 2023 г., %
Количество сделок, шт.	81	+16%
Объем сделок, м <sup>2</sup>	5 313	-21%
Объем сделок, млрд руб.	4,5	-12%
Средняя площадь сделки, м <sup>2</sup>	66	-21%
Средний бюджет сделки, млн руб.	56	-12%
Средневзвешенная цена 1 м <sup>2</sup> , руб.	852 219	+11%

Источник: NF Group Research, 2024

### Динамика объема предложения, шт.



Источник: NF Group Research, 2024



При этом во вторичном сегменте фиксировалось практически аналогичное изменение среднерыночного показателя – цена квадратного метра составила 786 тыс. руб. (+4% за полугодие), что позволило сохранить минимальный ценовой разрыв между первичным и вторичным сегментами на уровне 3%.

В структуре первичного рынка большая часть предложения сформирована лотами без отделки – по итогам I пол. 2024 г. их доля составила 71%, на лоты с финишной отделкой пришлось 24%, а с отделкой white box было представлено 5%. Тем временем в структуре вторичного рынка преобладают апартаменты с финишной отделкой (93%), еще 5% приходится на апартаменты с отделкой white box и 2% – на лоты без отделки.

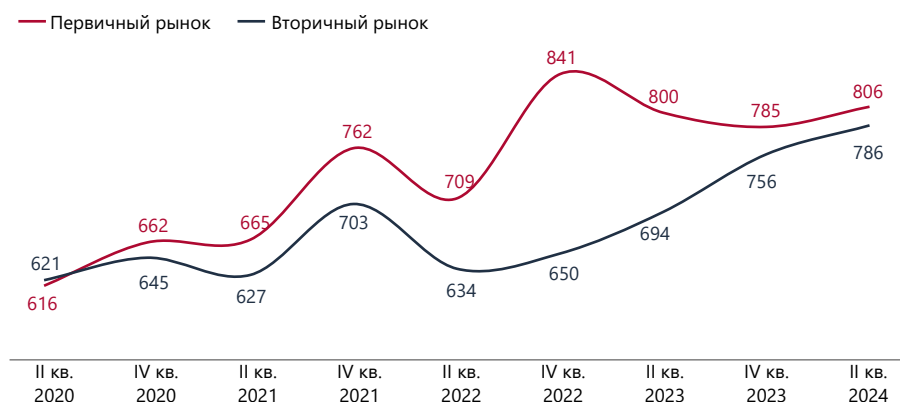
### Спрос

По итогам I пол. 2024 г. на первичном рынке ММДЦ «Москва-Сити» был реализован 81 лот (+16% по сравнению с итогами I пол. 2023 г. и +23% по сравнению с итогами I пол. 2022 г.). На положительной динамике уровня спроса сказались как общий рост уверенности и решимости покупателей недвижимости в элитном сегменте, так и появление новых объемов и расширение линейки предложения делового кластера в конце прошлого года, поскольку внимание покупателей было направлено преимущественно на проект «Дом Дау».

Преобладание данного проекта в структуре спроса первичного рынка также повлияло на снижение средней площади сделки до 66 м<sup>2</sup> (-21% за год) и среднего бюджета сделки до 56 млн руб. (-12% за год). Суммарный бюджет проданных лотов за I пол. 2024 г. составил 4,5 млрд руб., что на 12% ниже значения аналогичного периода прошлого года.

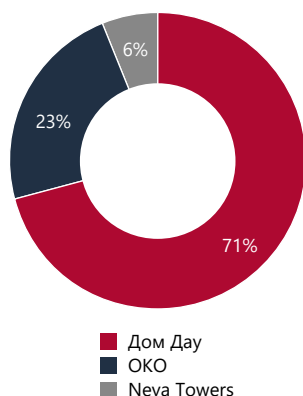
При этом на квартиры и апартаменты площадью до 90 м<sup>2</sup> пришлось более 90% всех сделок. Ввиду специфики субрынка компактные лоты площадью до 90–100 м<sup>2</sup> являются наиболее ходовым товаром.

### Динамика средневзвешенной цены 1 м<sup>2</sup>, тыс. руб.



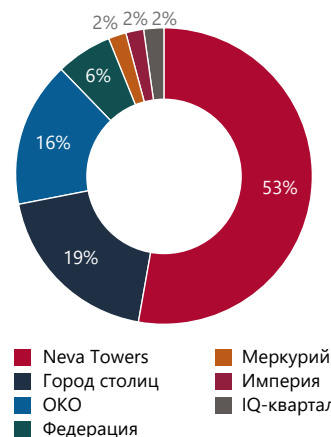
Источник: NF Group Research, 2024

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



Источник: NF Group Research, 2024

### Структура 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 м <sup>2</sup>	7,9%	19,4%	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	28,3%
90–120 м <sup>2</sup>	0,0%	6,0%	9,8%	0,3%	0,0%	0,0%	16,1%
120–150 м <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	14,0%	4,8%	0,0%	0,0%	18,8%
150–180 м <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	0,0%	10,5%	0,3%	0,0%	10,8%
180–210 м <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	0,0%	1,9%	14,6%	1,6%	18,1%
Более 210 м <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,2%	5,7%	7,9%
<b>ИТОГО</b>	<b>7,9%</b>	<b>25,4%</b>	<b>24,8%</b>	<b>17,5%</b>	<b>17,1%</b>	<b>7,3%</b>	<b>100,0%</b>

Источник: NF Group Research, 2024

Недвижимость в кластере в основном приобретают бизнесмены как дополнительное жилье возле работы, и спрос направлен на лоты небольшой площади – «квартиры для пиджака».

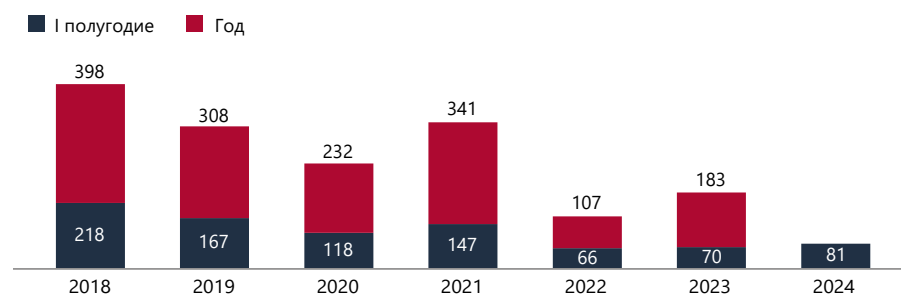
## Тенденции

Ядро ММДЦ «Москва-Сити» в большей степени уже сформировано. В перспективе рынок могут пополнить еще два проекта – One Tower (квартиры) и Moscow Towers (апартаменты), однако точные сроки их выхода на рынок неизвестны. К тому же за счет того, что в крупных объектах девелоперы традиционно выводят небольшие пулы лотов, регулируя объем предложения, первичный рынок в локации будет пополняться постепенно. Закономерно, что более активное развитие ждет рынок Большого Сити.

Спрос на первичном рынке ММДЦ «Москва-Сити» в I пол. 2024 г. показал положительную динамику на фоне расширения линейки предложения в конце прошлого года в совокупности с общим ростом уверенности и решимости покупателей недвижимости в элитном сегменте. Среди общих тенденций рынка стоит отметить сохранение девелоперами различных программ рассрочек, в том числе на достаточно длительные сроки и с минимальными первоначальными взносами. Сейчас данный инструмент приобретения недвижимости стал одним из основных механизмов поддержки спроса в связи с ухудшением условий ипотечного кредитования и увеличением доходности по депозитам на фоне роста ключевой ставки.

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, 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, 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 м <sup>2</sup>	58,0%	24,7%	8,6%	0,0%	0,0%	0,0%	91,3%
90–120 м <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	2,5%	3,8%	0,0%	0,0%	6,3%
120–150 м <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
150–180 м <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	0,0%	1,2%	0,0%	0,0%	1,2%
180–210 м <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Более 210 м <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,2%	1,2%
<b>ИТОГО</b>	<b>58,0%</b>	<b>24,7%</b>	<b>11,1%</b>	<b>5,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>1,2%</b>	<b>100,0%</b>

Источник: NF Group Research, 2024



# Торговая недвижимость формата инфраструктурного ретейла на территории ММДЦ «Москва-Сити»

## Предложение

По итогам I пол. 2024 г. общий объем предложения торговых площадей формата инфраструктурного ретейла на территории ММДЦ «Москва-Сити» составил 50,5 тыс. м<sup>2</sup>.

В ММДЦ функционирует 14 башен. Наибольший объем предложения торговых площадей сосредоточен в составе трех зданий – «Башня Федерация», «Город Столиц», Neva Towers (25,9 тыс. м<sup>2</sup>, или 51,3% общего объема предложения).

Проект застройки территории ММДЦ «Москва-Сити» в ближайшие годы включает строительство пяти 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 16 тыс. м<sup>2</sup>.

Во II пол. 2024 г. не ожидается пополнения предложения инфраструктурного ретейла новыми торговыми площадями, поскольку анонсированные объекты находятся либо

## Объем перспективных торговых площадей в проектах\*

Проект	Девелопер	Ввод в эксплуатацию, год	Площадь, м <sup>2</sup>
Дом Дау	ГК «Сумма элементов»	2027	3 900
Башня «Галс-Девелопмент»	ГК «Галс-Девелопмент»	2030	7 000
МФК на 20 участке	Solvers Estate	Не определен	5 700
«Империя», фаза II	Solvers Estate	Не определен	н/д
One Tower	MR Group	Не определен	н/д
<b>ИТОГО</b>			<b>&gt; 16 600</b>

Источник: NF Group Research, 2024

в стадии строительства, далекой от завершения, либо в стадии проекта.

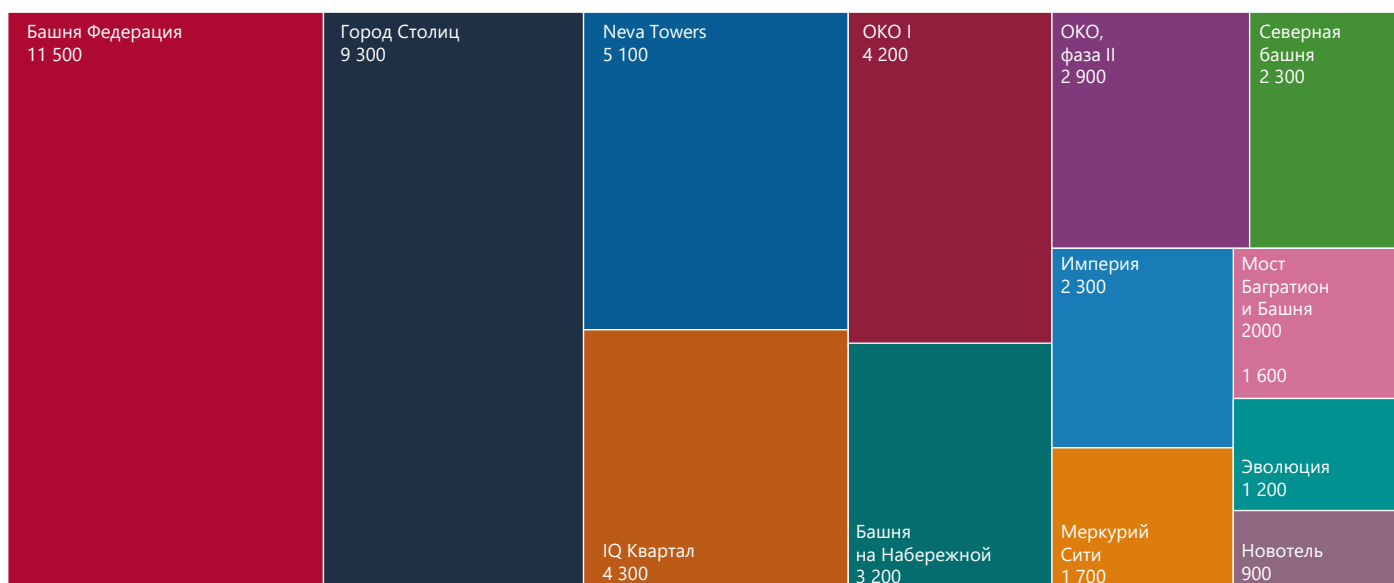
## Вакантность

В I пол. 2024 г. доля свободных площадей формата инфраструктурного ретейла на территории ММДЦ «Москва-Сити» составила 5,8%, что на 5 п. п. ниже по сравнению с аналогичным периодом 2023 г. Это минимальный уровень вакантности за последние 5 лет. Во II пол. 2024 г. про-

гнозируется стабилизация доли свободных площадей на уровне менее 6% ввиду отсутствия нового предложения.

По итогам I пол. 2024 г. отсутствуют свободные торговые площади в башнях «Эволюция», «ОКО фазы I и II», «Меркурий», «Город Столиц», «Империя». В башне «Федерация» вакантность снизилась на 13 п. п. за год и составила 3,5%. Среди новых арендаторов – продуктовый магазин «Ферма Троцкого», кондитерская Black Ivory, кафе Yos и др.

## Объем торговых площадей в функционирующих объектах, м<sup>2</sup>



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.

## Спрос

По итогам I пол. 2024 г. на территории ММДЦ «Москва-сити» появилось 45 новых арендаторов в формате инфраструктурного ретейла, что на 31% ниже показателя I пол. 2023 г. Снижение количества открытий обусловлено небольшим объемом свободных площадей. При этом нередко оставшиеся помещения менее ликвидны из-за расположения на удалении от пешеходного трафика.

Основную долю помещений инфраструктурного ретейла занимают заведения общественного питания – 30% (-11 п. п. за год), спортивные клубы – 23% (+9 п. п. за год), операторы сферы услуг – 12% (-3 п. п. за год), ориентированные на обслуживание дневного трафика в ММДЦ «Москва-Сити», а также продуктовые магазины – 7% (нет изменений за год) и операторы сферы развлечений – 5% (-1 п. п. за год). Среди открытий 2024 г. стоит выделить новый ресторан паназитатской кухни Dragon от ресторатора Александра Оганезова (Remy Kitchen Bakery, Vega, Muse, Amy), а также медицинский центр «Мать и дитя» в башне «Город Столиц».

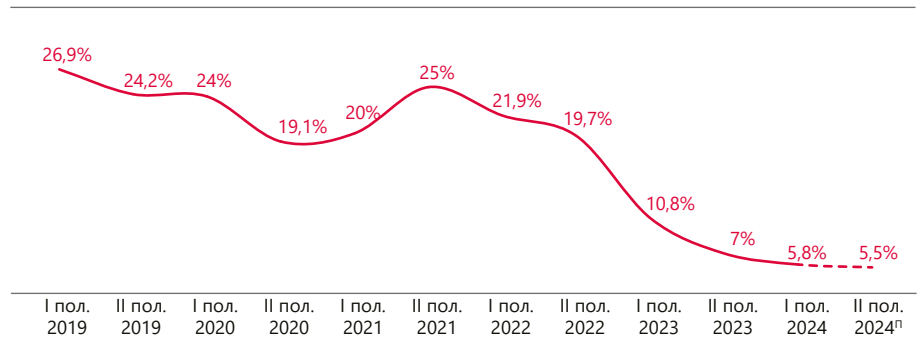
## Коммерческие условия

По данным на конец I пол. 2024 г., арендные ставки на помещения инфраструктурного ретейла находятся в диапазоне от 25 до 120 тыс. руб./м<sup>2</sup>/год, не включая НДС, и зависят от площади помещения и расположения относительно пешеходного трафика.

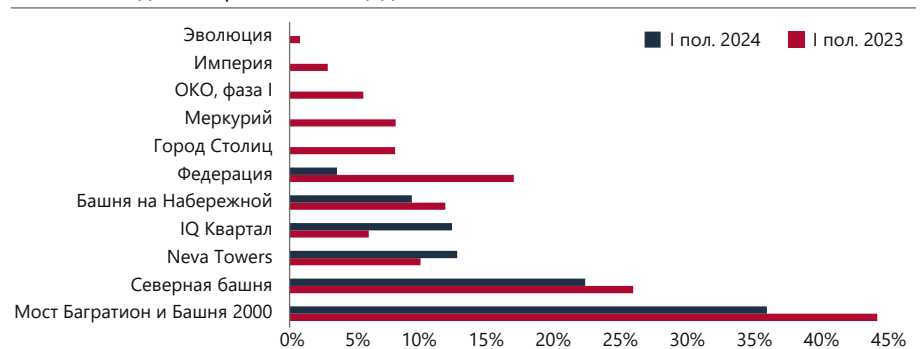
## Прогноз

Территория 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. В 2020 г. правительством Москвы была разработана масштабная концепция развития территории «Большой сити». Планируется реорганизация существующих промзон с созданием сбалансированных кварталов жилой и общественной застройки. Все этапы реновации планируется реализовать до 2035 г. Планируется строительство новых зданий, которые помогут увеличить количество площадей формата инфраструктурного ретейла в рамках существующего комплекса зданий.

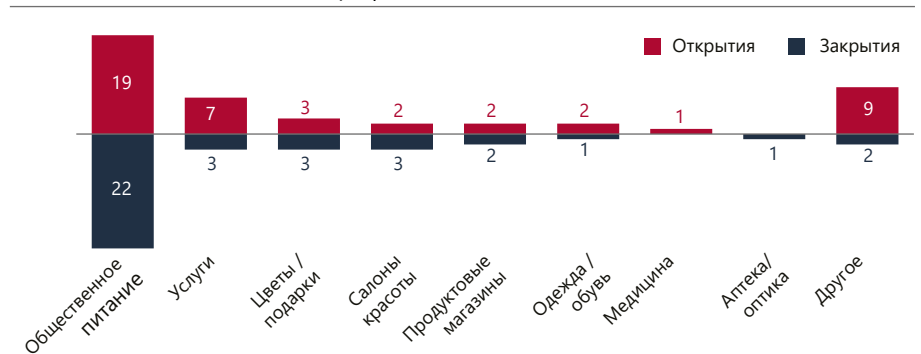
Динамика доли свободных площадей инфраструктурного ретейла в ММДЦ «Москва-Сити»



Доля свободных торговых площадей по объектам ММДЦ «Москва-Сити»



Открытия и закрытия в формате инфраструктурного ретейла в ММДЦ «Москва-Сити» по профилю деятельности



Структура арендаторов в формате инфраструктурного ретейла в ММДЦ «Москва-Сити» по профилю деятельности



# 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](mailto:Nf@nfgroup.ru)

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

#### КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

**Ольга Широкова**

Партнер, региональный директор

[OS@nfgroup.ru](mailto:OS@nfgroup.ru)

#### ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

**Ольга Решетнякова**

Директор

[OR@nfgroup.ru](mailto: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 компаний 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.