



Офисная недвижимость

# МОСКВА-СИТИ

---

Ноябрь 2023



# Рынок офисной недвижимости

## III квартал 2023 года

### Общее предложение

20,0 млн кв. м

Москва, классы А, В+, В-

1,3 млн кв. м

Москва-Сити, классы А, В+

### Объем спроса

1,4 млн кв. м

Москва, классы А, В+, В-

156 тыс. кв. м

Москва-Сити, классы А, В+

### Новое строительство

185 тыс. кв. м

Москва, классы А, В+, В-

9 тыс. кв. м

Москва-Сити, классы А, В+

### Доля свободных площадей

8,3 %

Москва, классы А, В+, В-

3,9 %

Москва-Сити, классы А, В+

### Ставки аренды\*

22,4 тыс. руб./ кв. м в год

Москва, классы А, В+, В-

41,8 тыс. руб./ кв. м в год

Москва-Сити, классы А, В+

25-55 тыс. руб./ кв. м в год

Диапазон базовых ставок  
Москва-Сити, классы А, В+

В рамках отчета отражены совокупные значения по деловому району Москва-Сити **без деления на классы А и В+**. Данное представление обосновано запросами арендаторов – при выборе офиса в Москва-Сити клиенты отталкиваются не от класса здания, а от бюджета и качества помещения.

### Тренды

#### ⬆️ Рекордный спрос на офисы

На рынке продолжается рост деловой активности со стороны арендаторов и покупателей – общий объем сделок за 9 месяцев 2023 года составил 1,4 млн кв. м, что на **34%** выше результата за весь 2022 год. **Прогнозы пересматриваются вверх.**

#### ⬇️ Снижение уровня вакантности на **2,6 п.п.** по сравнению с II кв. 2023

#### □ Запрашиваемые ставки аренды стабильны

Зафиксированный по итогам III квартала 2023 года рост средневзвешенных ставок аренды является техническим – из общего объема вакансии уходят менее дорогие предложения, средняя идет вверх.

\* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС, ОРЕХ и коммунальных платежей



# Москва-Сити

## Строящиеся объекты

1,3 млн кв. м

Существующее предложение

326 тыс. кв. м

Общий объем офисов в строящихся объектах

1,6 млн кв. м

Ожидаемый объем предложения на 2024 год

### Объекты на стадии строительства

Проект	Девелопер	Площадь офисов	Готовность
Moscow Towers	Гранд-Сити	226 130	2024
iCity	MR Group	136 018	2024
		<b>362 148</b>	



# Москва-Сити

## Планируемые объекты

1,0 млн кв. м

Общий объем офисов в планируемых объектах

2,6 млн кв. м

Возможный объем предложения после ввода в эксплуатацию планируемых объектов

### Планируемые объекты

Проект	Девелопер	Площадь офисов	Готовность
Сити-Север	Capital Group	~400 000	-
iCity 2	MR Group	~200 000	-
Участок 20	USM Holding	122 262	-
Башня в Сити	Галс-Девелопмент	121 450	2030
Империя II	USM Holding	66 789	-
One Tower	MR Group	61 195	-
Москва-Сити 2, лот 3	Сумма элементов	~40 000	-
Москва-Сити 2, лот 1	Capital Group	~30 000	-

**1 041 696**





# Москва-Сити

## Продажа

Единственный проект на продажу в «Москва-Сити» – офисный комплекс **iCity**

Площадь офисов: 136 018 кв. м  
**Реализовано: 105 175 кв. м / 76% площадей**  
 Схема сделки: ДКПБВ

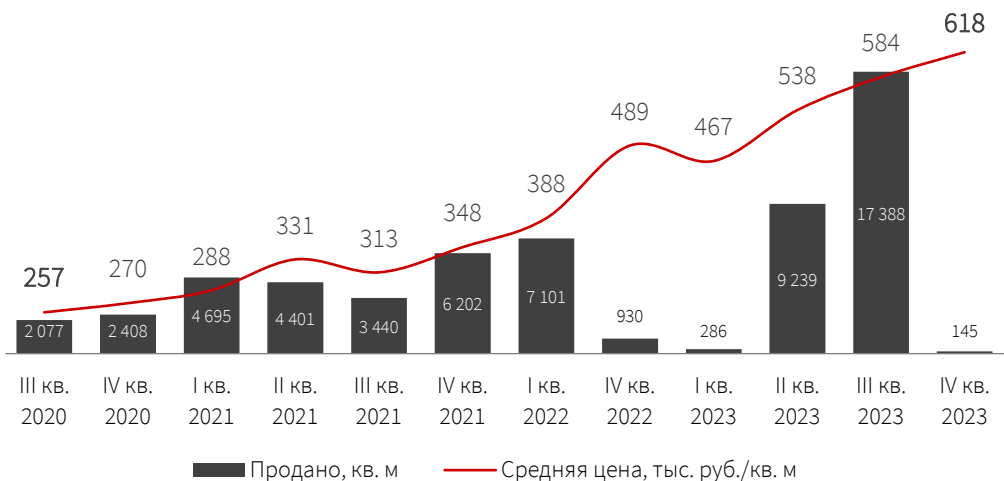
**442** тыс. руб./кв. м с НДС

Средняя цена экспонирования по проданным лотам в iCity\*

**700** тыс. руб./кв. м с НДС

Средняя цена экспонирования вторичного предложения в Москва-Сити

### Динамика продаж по Башне Space\*



\* Средняя цена – по экспонированию / Средняя цена и продажи на графике без учета реализации Башни Time (47 тыс. кв. м) в 1 кв. 2023 г. Данные на 11.10.2023 г.



# Москва-Сити

## Крупнейшие сделки

Крупнейшие сделки по продаже офисных зданий класса А в Москва-Сити за весь период наблюдений

	93 878 кв. м Евразия 2016		55 000 кв. м ОКО Фаза 1 2016
	79 053 кв. м Эволюция 2016		47 000 кв. м iCity Time Tower 2023
 	76 721 кв. м IQ-квартал 2017		

## Спрос

8%

Средняя доля сделок в Москва-Сити от общего объема сделок по рынку за 5 лет

Локация	2019	2020	2021	2022	III кв. 2023
Москва-Сити	113	46	163	44	156
Другие локации Москвы	1 436	721	1 277	997	1 240
Общий объем сделок	1 549	767	1 440	1 041	1 396
Доля Москва-Сити	7%	6%	11%	4%	11%

По спросу в Москва-Сити фиксируется положительная динамика – **объем сделок за три квартала 2023 года в 3,5 раза превышает значение за весь 2022 год** за счет реализации Башни Time в проекте iCity.

Также в процессе переговоров крупная сделка по аренде офисов в проекте Moscow Towers, ввиду чего суммарно **по итогам 2023 года общий объем сделок в локации может стать абсолютным рекордом** за всю историю наблюдений.

# Москва-Сити

## Вакантность

Динамика за III квартал 2023 года ко II кварталу 2023 года

**3,9** %  
Доля свободных площадей

-0,6 п.п.

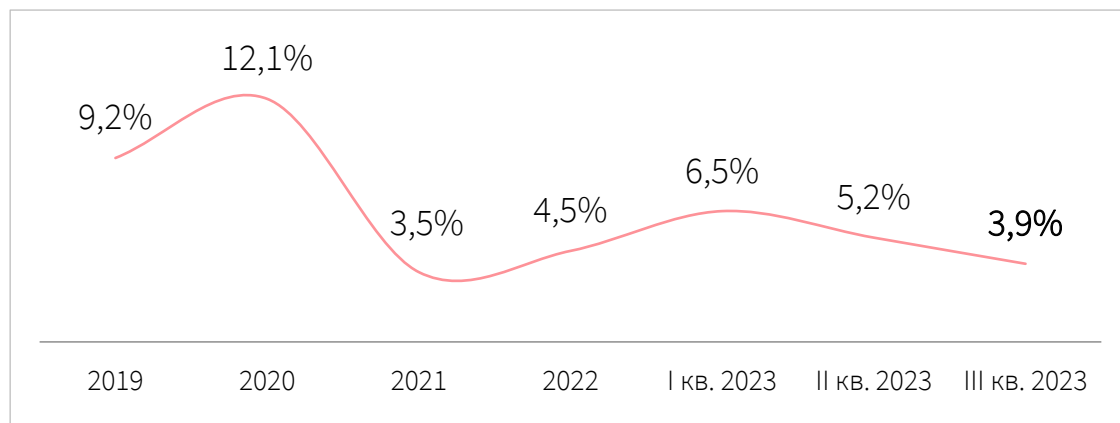
Доля свободных площадей в Москва-Сити остается наиболее низкой по сравнению с другими деловыми районами Москвы.

**49** тыс. кв. м  
Вакантные площади

-14%

За квартал 2023 года в деловом районе Москва-Сити более чем на 16 тыс. кв. м снизилось число вакантных площадей.

Динамика доли вакантных площадей, классы А и В+



\* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС, ОПЕХ и коммунальных платежей

## Ставки аренды

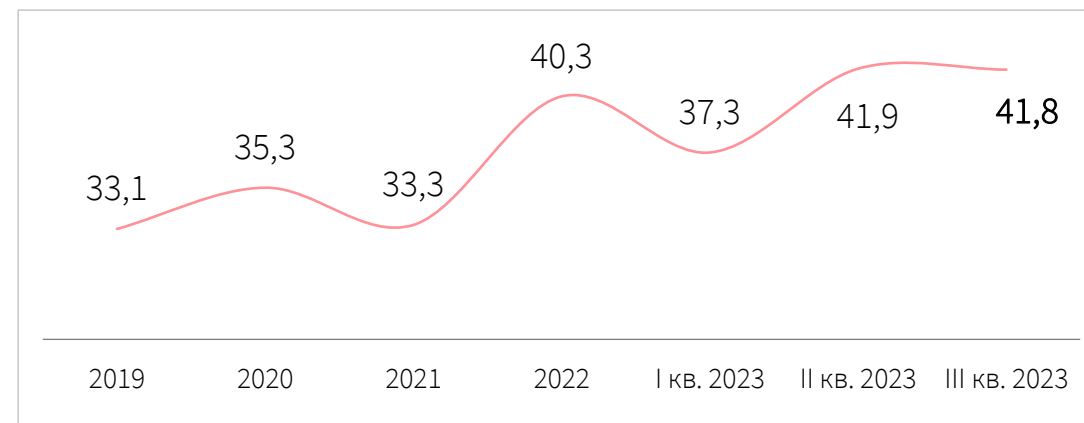
Динамика за III квартал 2023 года ко II кварталу 2023 года

**41,8** тыс. руб./кв. м в год  
Ставка аренды

-0,2%

В результате уменьшения доли доступных к аренде площадей, в особенности крупных офисных блоков, в Москва-Сити сохраняются высокие запрашиваемые ставки аренды – в среднем показатель фиксируется на уровне 41 тыс. руб./кв. м в год.

Динамика ставок аренды\*, тыс. руб./кв. м в год





# Москва-Сити

## Сервисные офисы

30,5 <sup>тыс. кв. м</sup>  
Общее предложение

В 2023 году открылась новая площадка Apollox Space Империя. Итого сегодня в Москва-Сити функционируют 13 площадок сервисных офисов.

4,4 <sup>тыс.</sup>  
Общее количество рабочих мест

Москва-Сити продолжает оставаться деловым районом с самым высоким уровнем вакансии в сервисных офисах

### Сетевые площадки

23,4 <sup>тыс. кв. м</sup>  
Объем сетевых площадок

77 %  
Доля сетевых площадей

34 <sup>тыс. руб./ раб. м. в мес.</sup>  
Ставка аренды

25,1 %  
Вакантность

\* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС

### Крупнейшие сетевые операторы сервисных офисов

Space 1



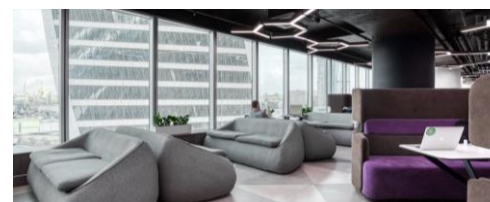
Меркурий

SOK



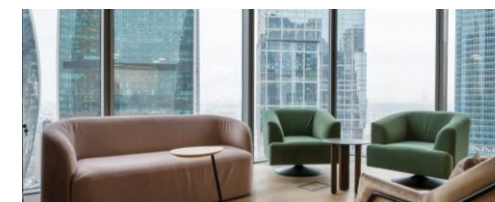
Федерация

CEO Rooms



Империя

Apollox Space



Федерация



Федерация



Империя



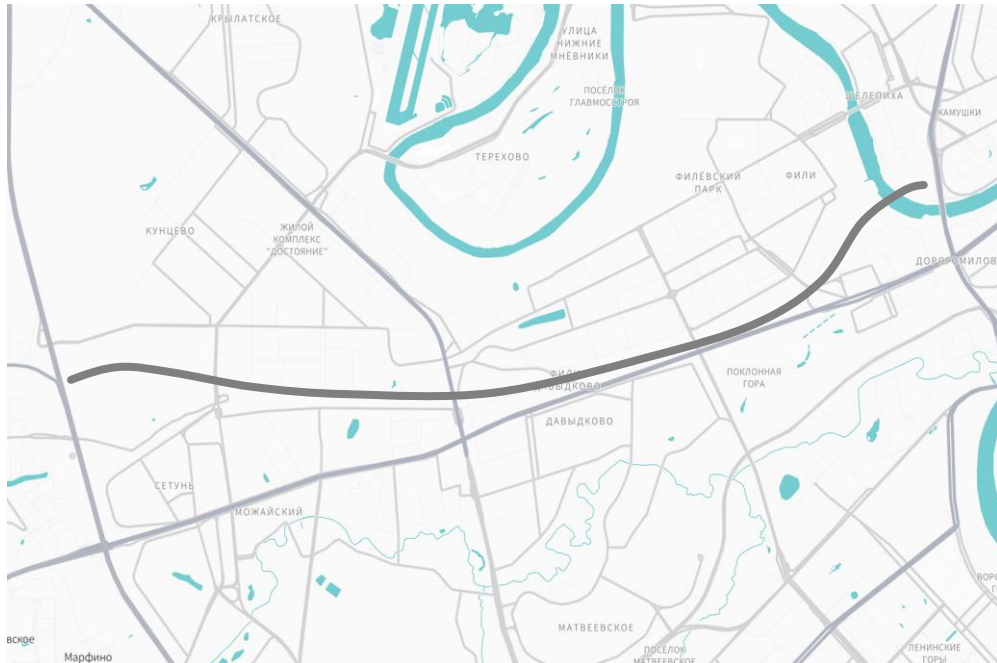
# Москва-Сити

## Тренды развития

### Улучшение транспортной доступности и благоустройство территории

- 1 Открытие Северного дублера Кутузовского проспекта

Стадия: открыт в сентябре 2023 года

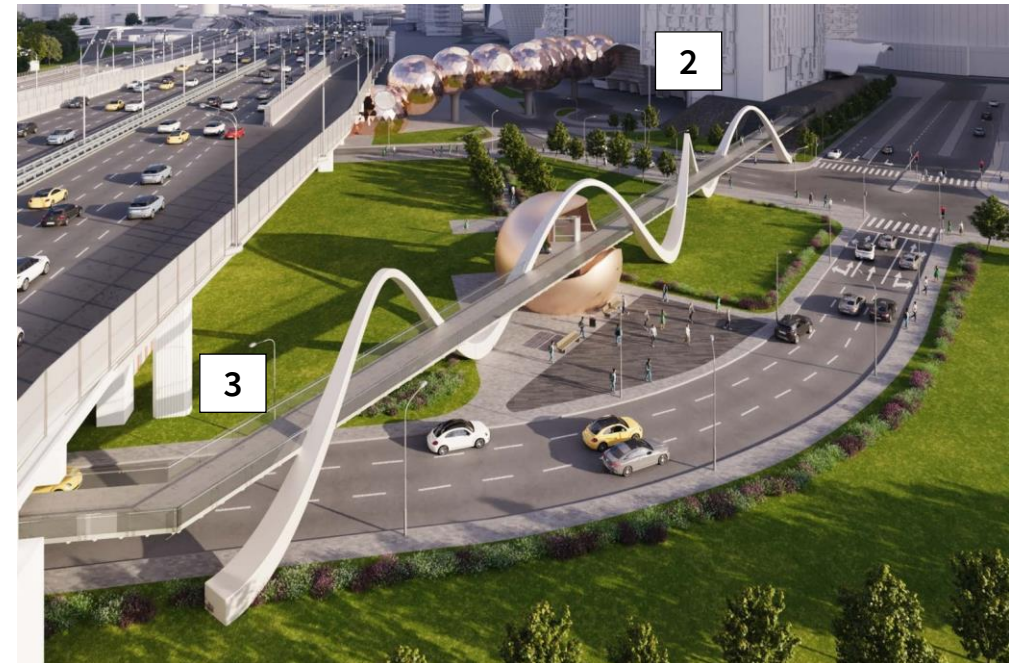


Источник: Комплекс Градостроительной Политики и Строительства города Москвы

- 2 Строительство пешеходного моста длиной 95 метров между стилобатом IQ квартала и МЦК Деловой центр

- 3 Реконструкция Дорогомиловского моста + строительство пешеходного моста через Москву-реку к Пресненской набережной. Благоустройство Пресненской набережной

Стадия: одобрен проект планировки территории



Источник: Комитет города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства

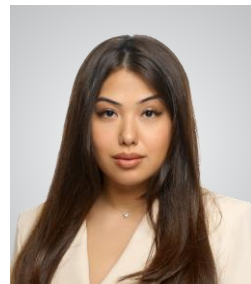


*Совершенство  
в деталях*



**ЕКАТЕРИНА БЕЛОВА**

Член совета директоров,  
руководитель департамента  
офисной недвижимости



**ЕКАТЕРИНА НОГАЙ**

Руководитель департамента  
исследований и аналитики



# Спасибо



## Россия

Москва,  
ул. Валовая, д. 26  
[Moscow.Russia@ibcrealestate.ru](mailto:Moscow.Russia@ibcrealestate.ru)

Санкт-Петербург,  
ул. Итальянская, д. 17  
[St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru](mailto:St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru)

## Казахстан

Алматы,  
SmArt.Point, ул. Байзакова, д. 280  
[Almaty.Kazakhstan@ibcrealestate.kz](mailto:Almaty.Kazakhstan@ibcrealestate.kz)