

**Наталья Генералова**

Директор
Департамент по работе
с офисными помещениями

Natalia.Generalova@ibcrealestate.ru

**Космарская Екатерина**

Заместитель руководителя
Департамент исследований

Ekaterina.Kosmarskaya@ibcrealestate.ru

Уважаемые коллеги!

Мы рады представить вам обзор рынка делового района «Москва-Сити» - многофункционального проекта, где объединены офисная, жилая, торговая и гостиничная составляющие. В его концепции лежит опыт развитых деловых районов мировых столиц. Здесь созданы все условия не только для работы и ведения бизнеса, но и комфортного проживания.

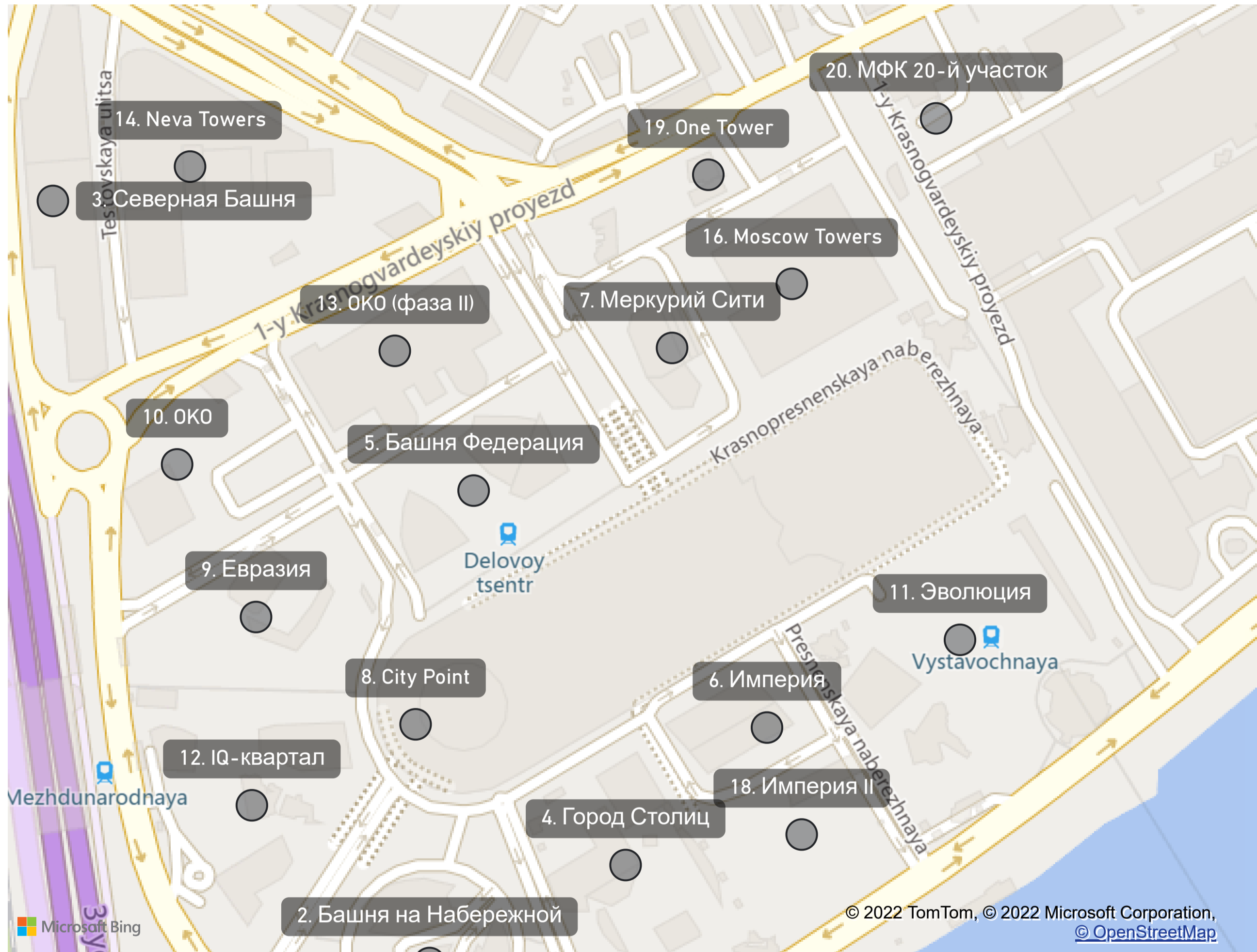
Все ниже, и ниже, и ниже: вакантность в Москва-Сити достигла минимума – одна из наиболее значимых новостей для делового района в 2021 году. Показатель доли свободных площадей сократился до минимальных показателей с конца 2007 года. Сейчас доступными для аренды или покупки остаются менее 50 тыс. кв. м площадей в построенных зданиях. И в течение ближайших полутора лет появление крупных свободных площадей возможно лишь за счет нового ввода.

Крупнейшей сделкой 2021 года стала аренда компанией "Яндекс" свыше 21 тыс. кв. м в бизнес-центре Neva Towers. Стоит отметить несмотря на то, что данный объект был введен в эксплуатацию в конце 2020 года, он уже полностью реализован.

Тренды на развитие гибких пространств не обошли и небоскребы Москвы-Сити. Операторы сервисных офисов готовы подготовить новый офис как для небольшой компании, так и для корпоративных клиентов. В последнее время основной спрос фиксируется со стороны крупных IT-компаний, которые поглотили практически весь объем свободного предложения. В 2020 - 2021 году компания OZON, уже являющаяся одним крупным арендатором в «Москва-Сити», дополнительно арендовала более 1 600 рабочих мест в гибком пространстве SOK «Федерация» и других сервисных офисах. В 2020 году часть подразделений компании «Яндекс» переехали в новый офис, управляемый оператором Business Club, в бизнес-центре «ОКО II», а в 2021 году компания арендовала еще 1 100 рабочих мест во второй фазе проекта, в том же здании. В 2021 году открылась площадка еще одного сервисного пространства от оператора Space1 в башне «Меркурий», которая также целиком занята.

В начале 2022 года в Москва-Сити ввели в эксплуатацию вестибюль и торгово-пешеходную зону в составе многофункционального комплекса «Парк-Сити». МФК также будет включать в себя также пересадочный узел метрополитена и киноконцертный зал, который будет открыт в 2023 году.







This visual does not support exporting.

Офисная площадь объектов Москва-Сити составляет 1,245 тыс. кв. м.

Ввод в эксплуатацию: 2001.

Крупнейшие пользователи:
ВТБ, Транснефть, Россельхозбанк,
Министерства РФ, ДГИ.

№	Объект	Класс	Общая площадь, кв. м	Офисная площадь, кв. м	Статус	Год ввода
1	Башня 2000	B+	60,316	26,600	Действующие	2001
2	Башня на Набережной	A	239,468	163,076	Действующие	2004 - 2007
3	Северная Башня	A	135,000	60,715	Действующие	2008
4	Город Столиц	A	288,042	81,112	Действующие	2008 - 2009
5	Башня Федерация	B+	324,800	197,200	Действующие	2008 - 2017
6	Империя	A	203,191	121,497	Действующие	2011
7	Меркурий Сити	A	173,960	87,574	Действующие	2013
8	City Point	B+	52,116	15,000	Действующие	2013
9	Евразия	A	193,405	93,878	Действующие	2014
10	ОКО	A	250,000	110,000	Действующие	2014
11	Эволюция	A	154,000	78,000	Действующие	2015
12	IQ-квартал	A	228,000	123,192	Действующие	2017
13	ОКО (фаза II)	B+	27,353	26,749	Действующие	2019
14	Neva Towers	A	357,000	60,283	Действующие	2020
15	Capital Towers	A	233,064	17,550	Строящиеся	2022
16	Moscow Towers	A	400,000	226,130	Строящиеся	2023
17	iCITY	A	230,000	136,000	Строящиеся	2024
18	Империя II	A	115,800	65,998	Строящиеся	2026+
19	One Tower	A	295,000	60,000	Строящиеся	2026+
20	МФК 20-й участок	A	174,300	78,846	Строящиеся	2026+

Строительство Москва-Сити началось в 1998 году. На настоящий момент в проекте построено 14 объектов (не считая различные фазы) и еще 5 зданий находятся в стадии строительства. Выберите объект на карте для получения подробной информации.

Количество зданий

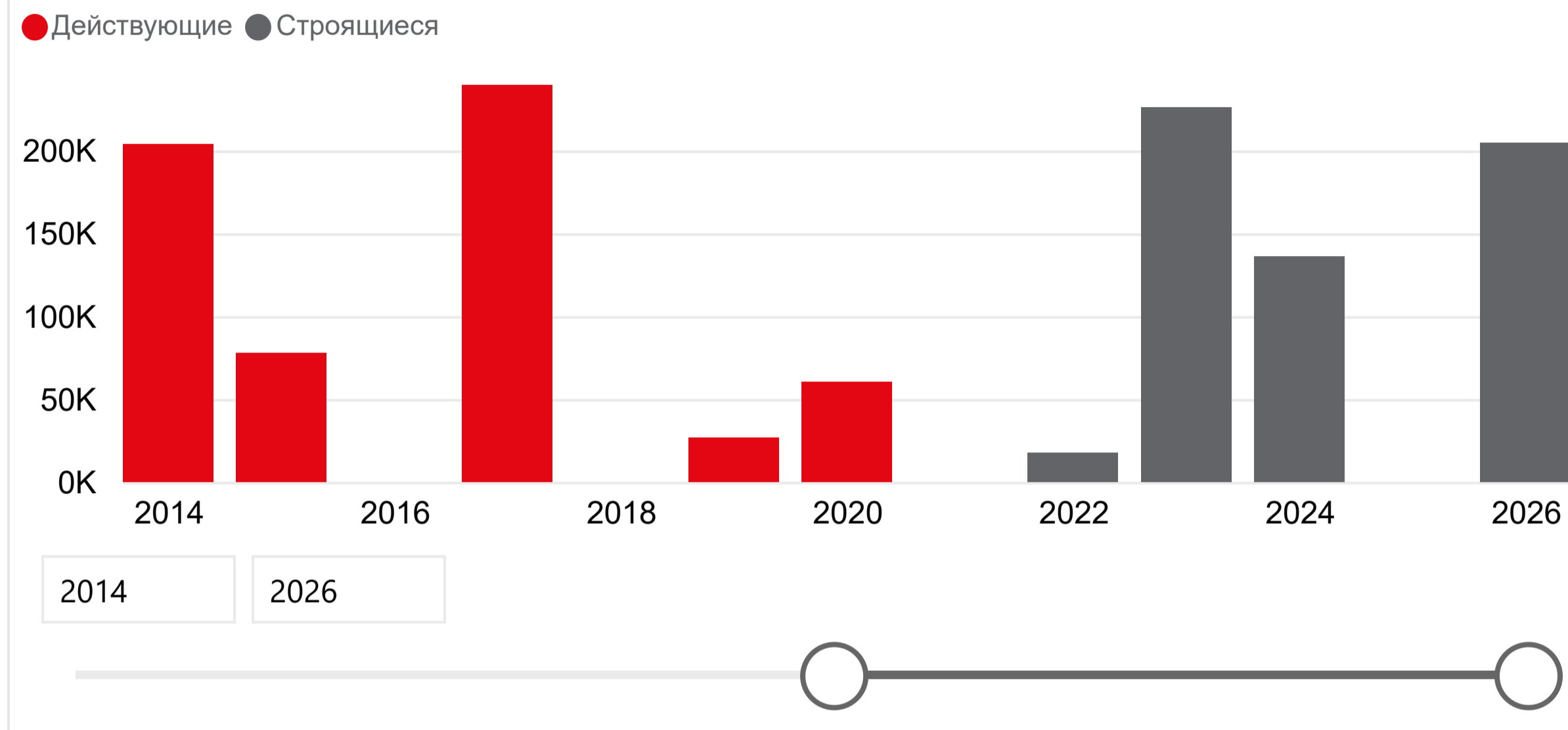
14

Общая площадь

1,245

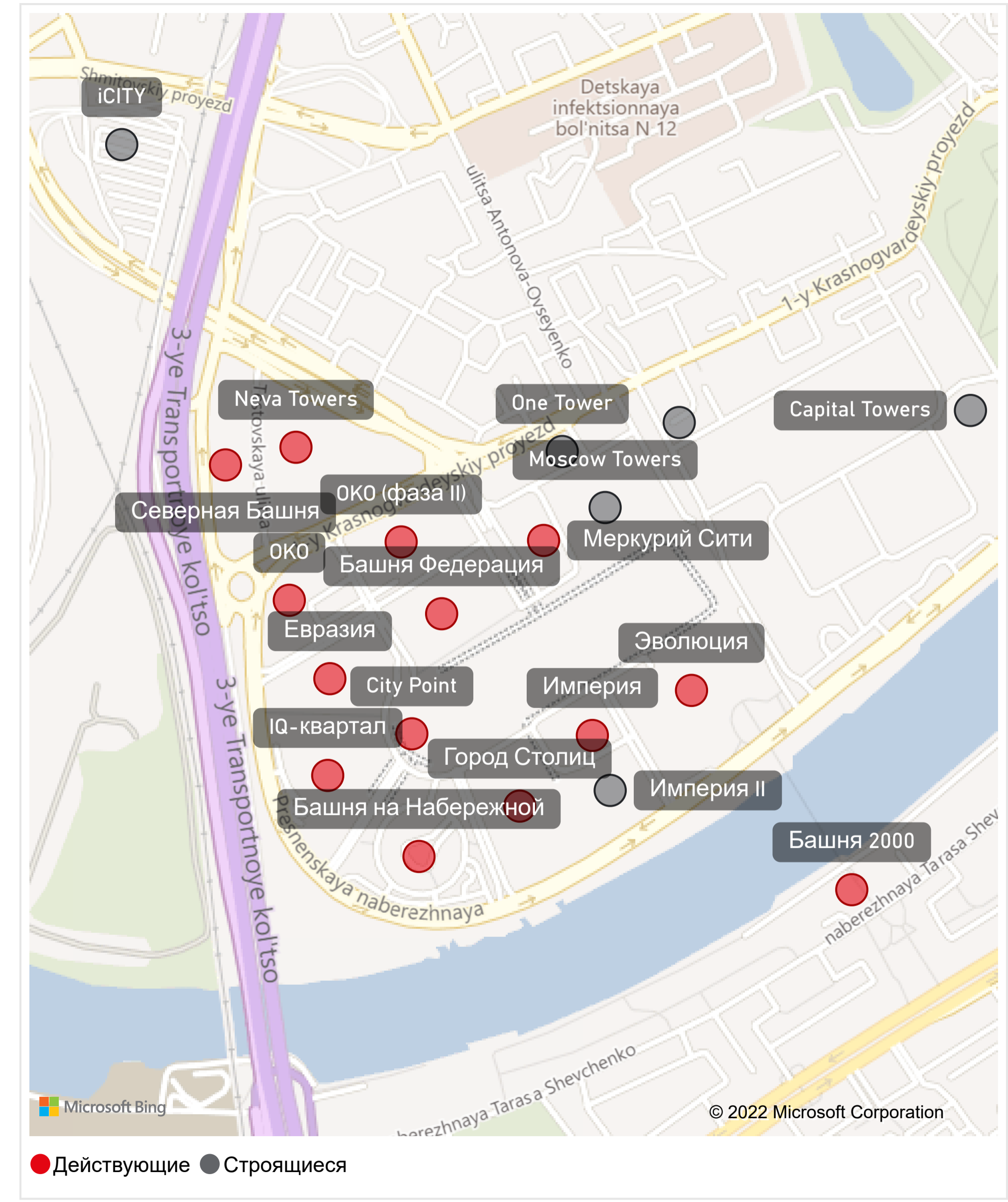
ТЫС. КВ. М

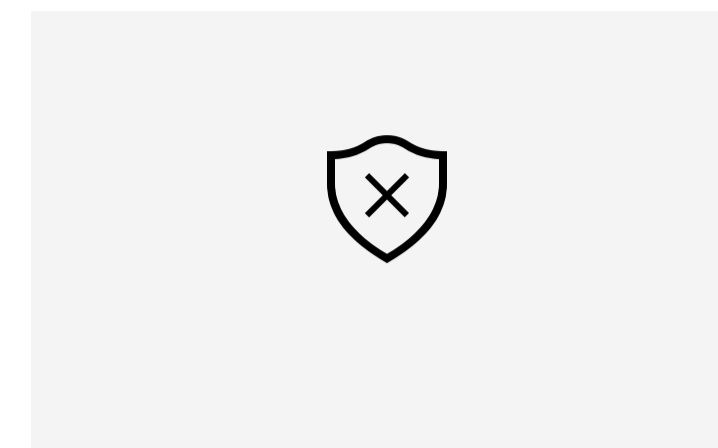
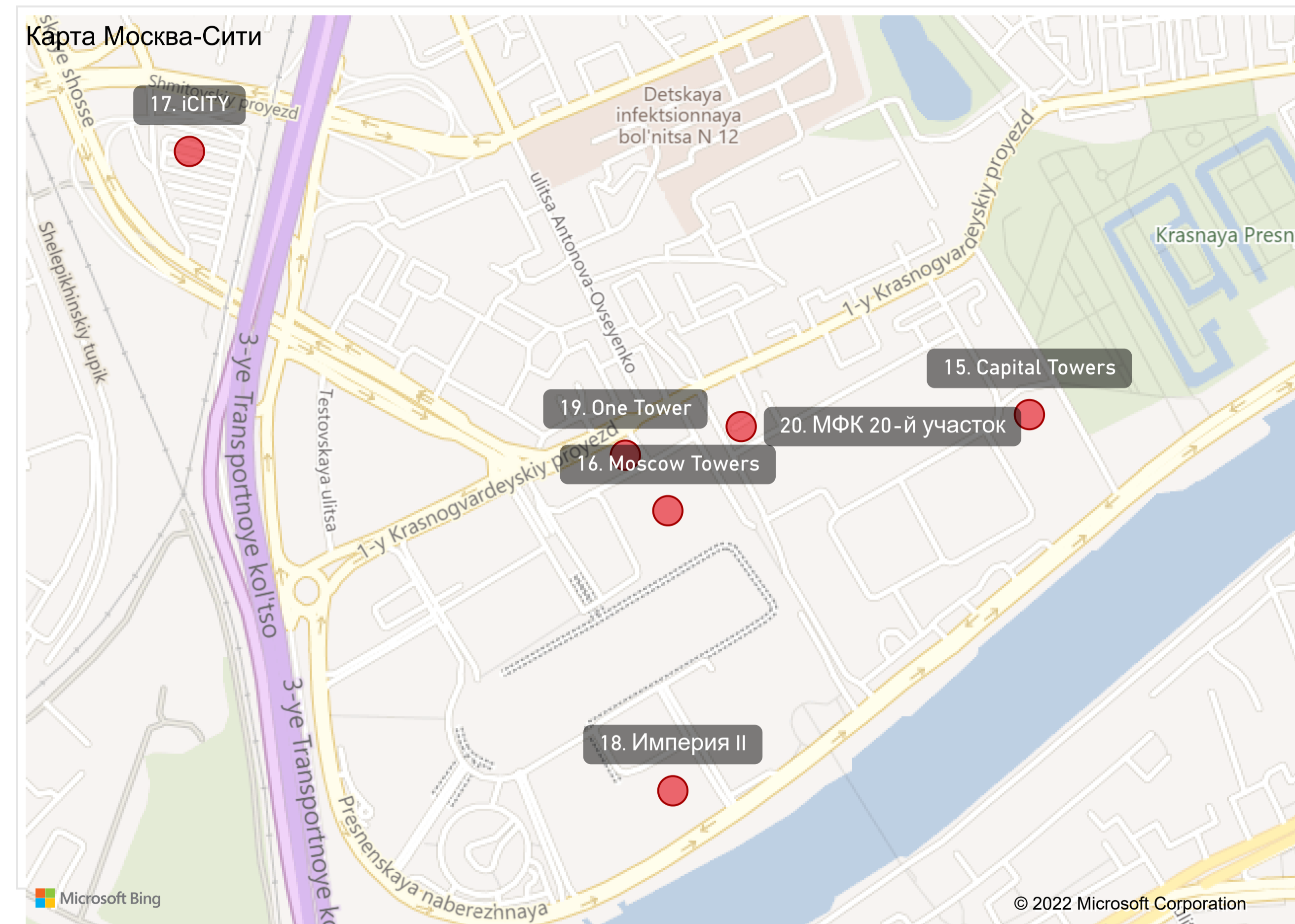
Динамика ввода



Бизнес-центры

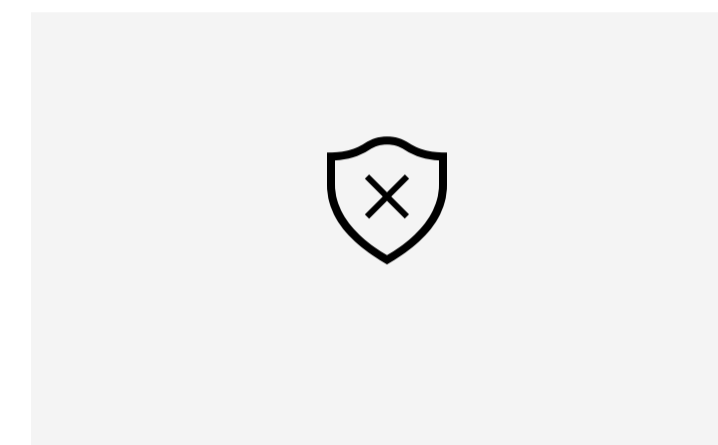
№	Объект	Класс	Офисная площадь, кв. м	Статус	Year
1	Башня 2000	B+	26,600	Действующие	2001
2	Башня на Набережной	A	163,076	Действующие	2004 - 2007
3	Северная Башня	A	60,715	Действующие	2008
4	Город Столиц	A	81,112	Действующие	2008 - 2009
5	Башня Федерация	B+	197,200	Действующие	2008 - 2017
6	Империя	A	121,497	Действующие	2011
7	Меркурий Сити	A	87,574	Действующие	2013
8	City Point	B+	15,000	Действующие	2013
9	Евразия	A	93,878	Действующие	2014
10	ОКО	A	110,000	Действующие	2014
11	Эволюция	A	78,000	Действующие	2015
12	IQ-квартал	A	123,192	Действующие	2017
13	ОКО (фаза II)	B+	26,749	Действующие	2019
14	Neva Towers	A	60,283	Действующие	2020





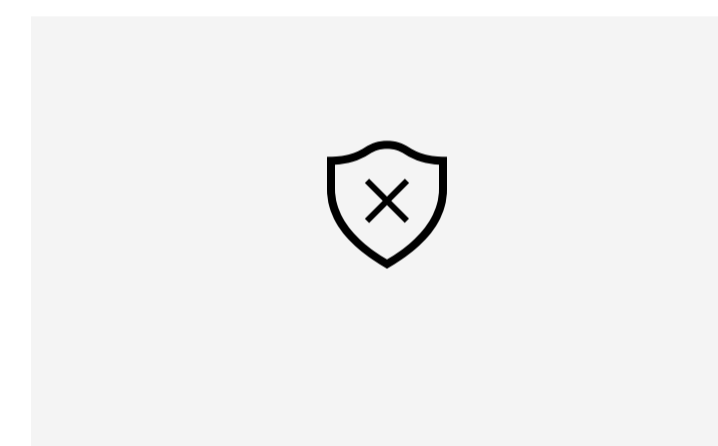
15. Capital Towers

233,064	17,550	2022
Общая площадь	Офисная площадь	Год ввода
79,787	4,970	0
Жилая площадь	Торговая площадь	Гостиничная площадь



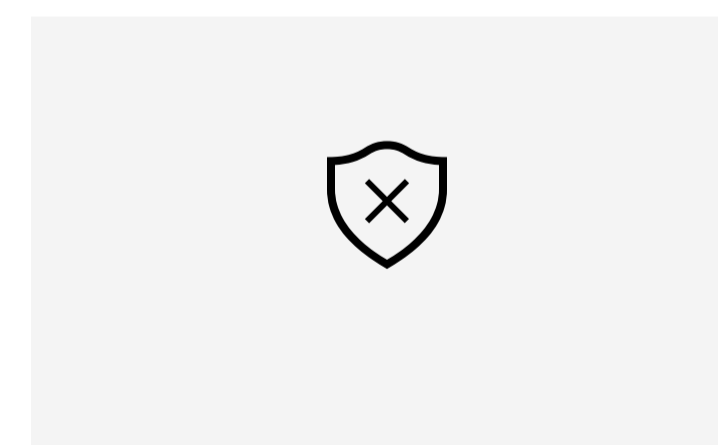
18. Империя II

115,800	65,998	2026
Общая площадь	Офисная площадь	Год ввода
0	1,340	0
Жилая площадь	Торговая площадь	Гостиничная площадь



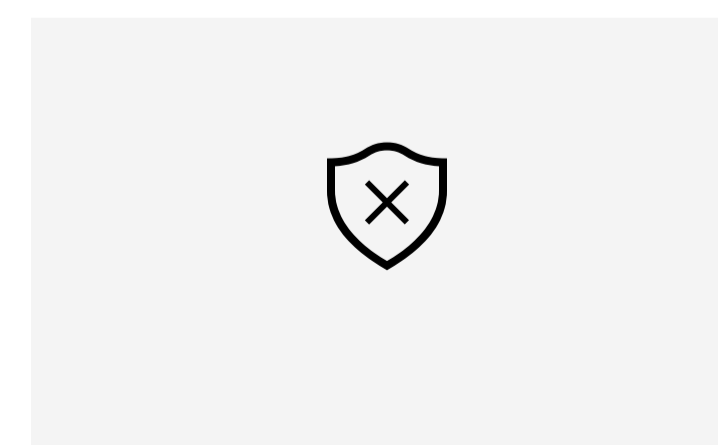
16. Moscow Towers

400,000	226,130	2023
Общая площадь	Офисная площадь	Год ввода
35,000	7,500	0
Жилая площадь	Торговая площадь	Гостиничная площадь



17. iCITY

230,000	136,000	2024
Общая площадь	Офисная площадь	Год ввода
0	9,800	0
Жилая площадь	Торговая площадь	Гостиничная площадь



19. One Tower

295,000	60,000	2026
Общая площадь	Офисная площадь	Год ввода
125,000	9,800	0
Жилая площадь	Торговая площадь	Гостиничная площадь

До 2025 года в Москва-сити ожидается ввод еще 5 зданий, офисная площадь в которых составляет 585 тыс. кв. м. Выберите любой из них, чтобы узнать больше.



Clear filter

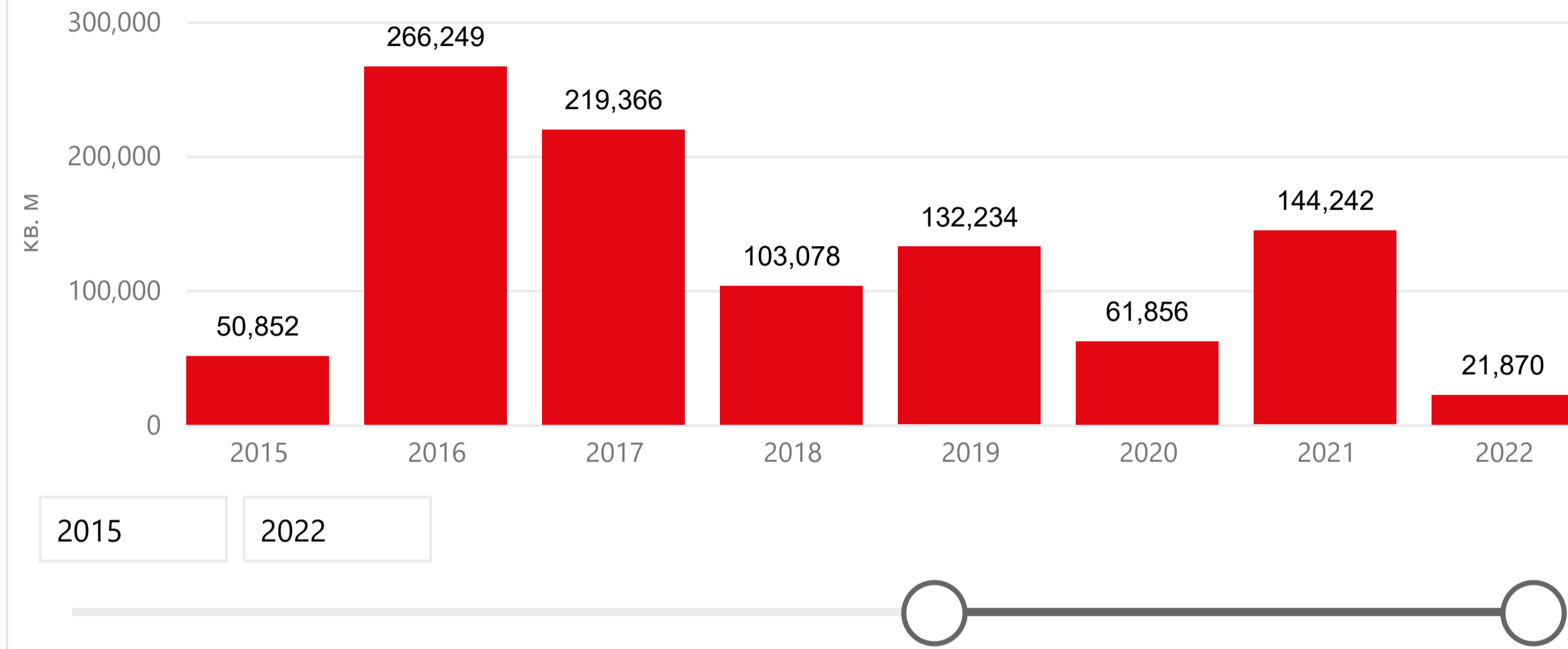
Общая площадь сделок за **2015 - 2022**

1,000 ТЫС. КВ. М

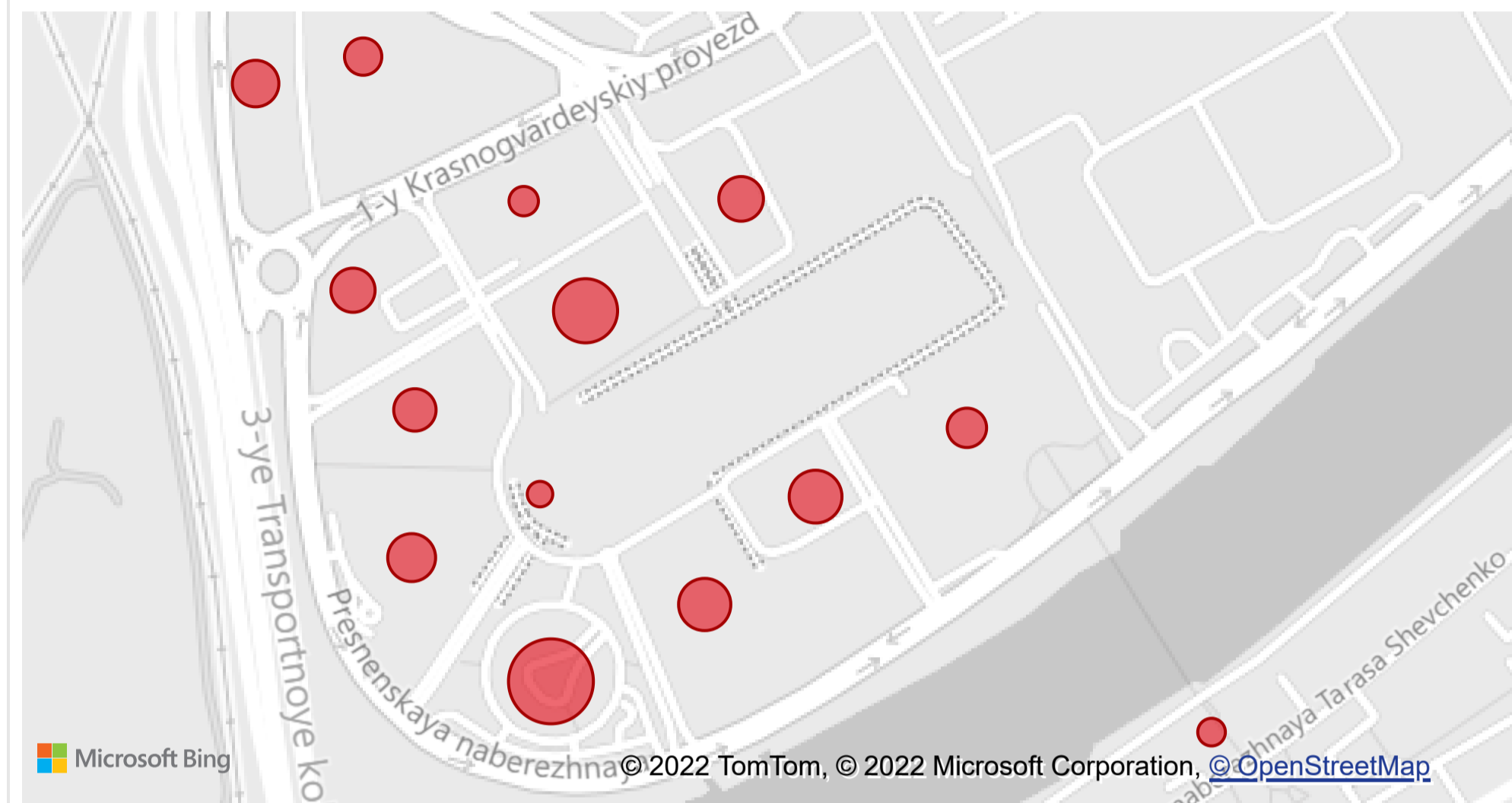
Средняя площадь сделки за **2015 - 2022**

2,092 КВ. М

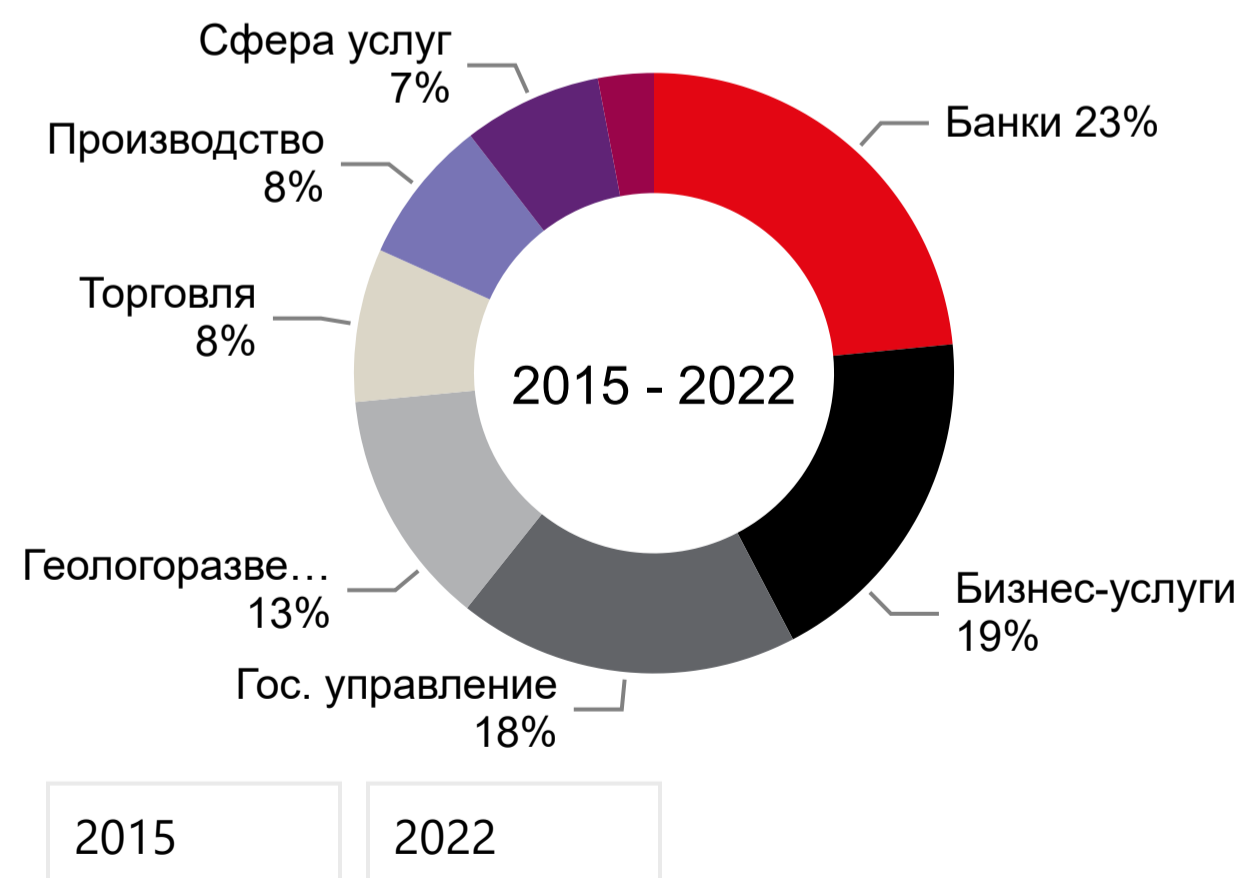
Динамика объема сделок



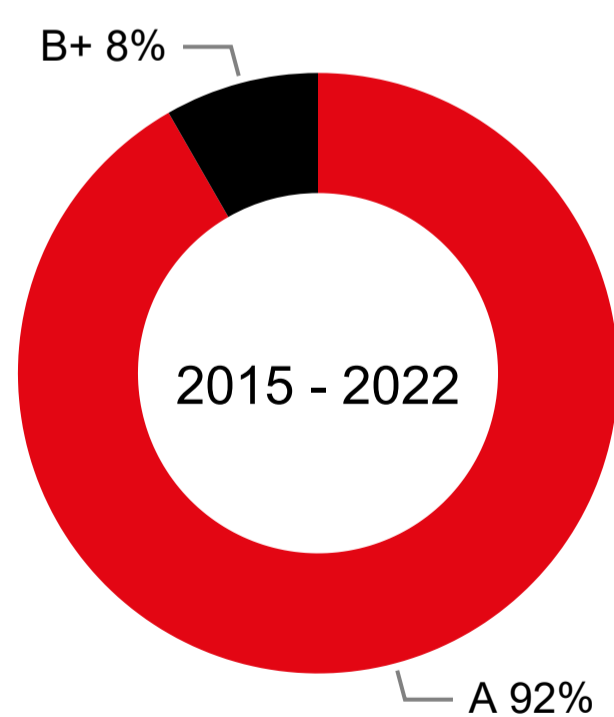
Карта сделок, размер круга пропорционален объему сделок в здании



Структура сделок по профилю арендатора



Структура сделок по классу



Крупнейшие сделки, свыше 1 500 кв. м

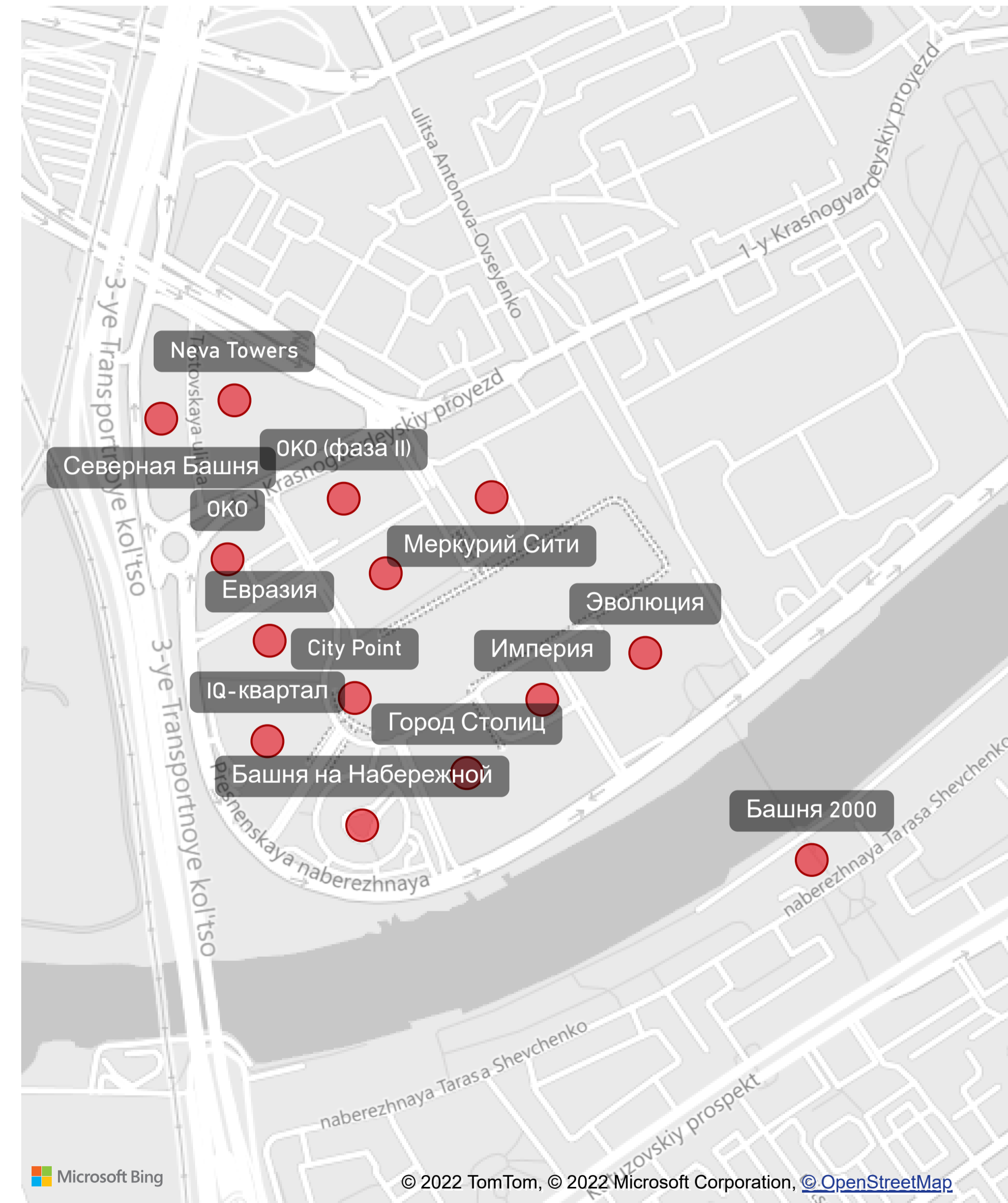
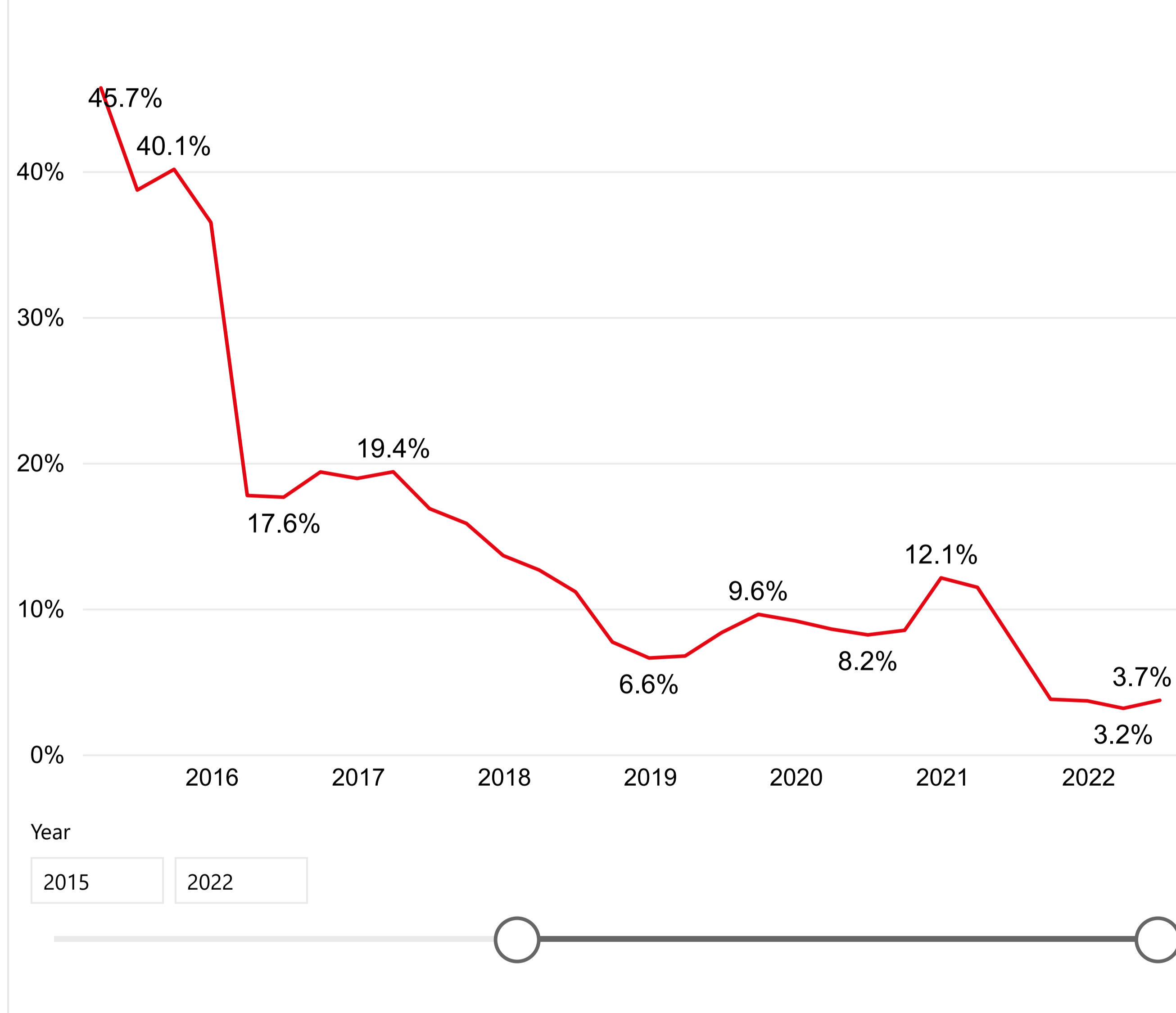
Объект	Компания	Сектор	Площадь, кв. м	Тип сделки	Год
Евразия	VTB	Банки	93,878	Продажа	2016
Эволюция	Transneft	Геологоразведка	78,000	Продажа	2016
IQ-квартал	AIZHK	Гос. управление	76,421	Продажа	2017
Федерация	VTB	Банки	74,400	Аренда	2009
ОКО	Moscow Government	Гос. управление	55,000	Продажа	2016
IQ-квартал	Rosselhozbank	Банки	46,771	Продажа	2017
Neva Towers	MKB	Бизнес-услуги	21,285	Аренда	2021
Neva Towers	Yandex	Бизнес-услуги	20,833	Аренда	2021
Башня на Набережной	KPMG	Бизнес-услуги	17,500	Аренда	2007
Башня на Набережной	Ozon.ru	Торговля	17,402	Аренда	2018
ОКО (фаза II)	PJSC ROSBANK	Банки	15,415	Аренда	2019
ОКО	Yandex	Бизнес-услуги	14,892	Аренда	2019



Доля свободных площадей
3.7%
2 кв. 2022

Объем свободных площадей, тыс. кв. м
46.2
2 кв. 2022

Динамика доли свободных площадей в Москва-Сити



Общая
площадь
сделок за
2019 - 2022

360
ТЫС. КВ. М

Средняя
площадь
сделки за
2019 - 2022

1,441
КВ. М

Средняя цена
сделки за кв. м
за
2019 - 2022

По
подписке

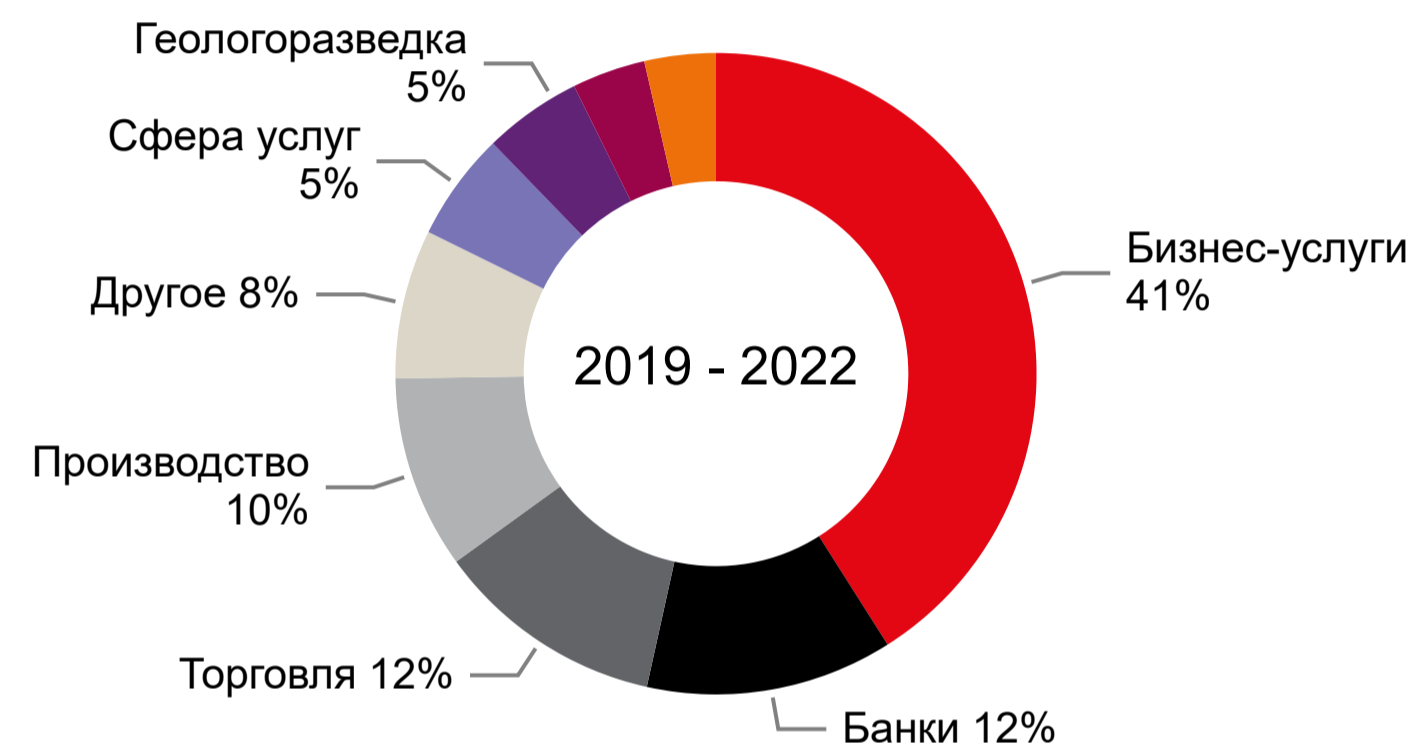
Объект

All

Структура сделок по профилю арендатора за 2019 - 2022

Год

- 2022
- 2021
- 2020
- 2019
- 2018
- 2017
- 2016
- 2015
- 2014
- 2013



Крупнейшие сделки, свыше 1 500 кв. м

Объект	Класс	Компания	Сектор	Площадь, кв. м	Тип сделки	Год	Стоимость аренды за кв. м
Neva Towers	A	MKB	Бизнес-услуги	21,285	Аренда	2021	По подписке
Neva Towers	A	Yandex	Бизнес-услуги	20,833	Аренда	2021	По подписке
ОКО (фаза II)	B+	PJSC ROSBANK	Банки	15,415	Аренда	2019	По подписке
ОКО	A	Yandex	Бизнес-услуги	14,892	Аренда	2019	По подписке
ОКО	A	Yandex	Бизнес-услуги	7,505	Аренда	2021	По подписке
Neva Towers	A	Confidential	Банки	7,500	Аренда	2020	По подписке
Империя	A	Department of Information Technologies (DIT) of the Moscow City	Гос. управление	6,000	Аренда	2020	По подписке
ОКО (фаза II)	B+	Business Club	Бизнес-услуги	5,500	Аренда	2020	По подписке
ОКО	A	Hyundai Motor	Производство	4,998	Аренда	2019	По подписке
ОКО	A	Stoloto	Сфера услуг	4,866	Аренда	2019	По подписке
ОКО (фаза II)	B+	Business Club	Бизнес-услуги	4,300	Аренда	2019	По подписке
Башня на Набережной	A	Ozon	Торговля	4,000	Аренда	2020	По подписке
Меркурий Сити	A	St. Petersburg bourse	Гос. управление	4,000	Аренда	2021	По подписке
Башня на Набережной	A	Segezha Group	Производство	3,896	Аренда	2019	По подписке

Динамика запрашиваемых ставок аренды на конец периода



Контакты:

Департамент исследований

Екатерина Космарская

Ekaterina.Kosmarskaya@ibcrelestste.ru

Отдел по работе с офисных помещений

Наталья Генералова Natalia.Generalova@ibcrelestste.ru

+7 (495) 737 8000