



Офисная недвижимость

МОСКВА-СИТИ

Май 2024



Москва-Сити

Итоги I кв. 2024 года

Общее предложение

20,3 млн кв. м

Москва, классы А, В+, В-

1,3 млн кв. м

Москва-Сити, классы А, В+

Объем спроса

373 тыс. кв. м

Москва, классы А, В+, В-

20 тыс. кв. м

Москва-Сити, классы А, В+

Новое строительство

45 тыс. кв. м

Москва, классы А, В+, В-

0 тыс. кв. м

Москва-Сити, классы А, В+

Доля свободных площадей

7,4 %

Москва, классы А, В+, В-

3,6 %

Москва-Сити, классы А, В+

Ставки аренды*

23,0 тыс. руб./ кв. м в год

Москва, классы А, В+, В-

42,1 тыс. руб./ кв. м в год

Москва-Сити, классы А, В+

26-80 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.

Ключевые изменения:

❑ **Отсутствие нового ввода по итогам первого квартала**

По результатам I кв. 2024 года в Москва-Сити в эксплуатацию не был введен ни один офисный объект. К концу года **прогнозируется увеличение объема офисных площадей** в деловом районе на 263 тыс. кв. м за счет ввода БЦ Moscow Towers.

⇓ **Уровень вакантности в деловом районе снизился на 0,4 п.п. в сравнении с 2023 годом**

и остается минимальным среди ключевых субрынков Москвы

⇓ **Постепенное повышение запрашиваемых ставок аренды**

По итогам I кв. 2024 года в Москва-Сити **зафиксирован рост арендных ставок** на 0,5% по сравнению с итогами 2023 года. В целом по рынку офисной недвижимости Москвы ставки аренды выросли примерно на 2%.

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

Москва-Сити

Будущий ввод 2024-2025:
400 тыс. кв. м офисов

Проект: **Moscow Towers**

Площадь офисов: 262 800 кв. м

Девелопер: Гранд-Сити

Дата ввода: 2024



Проект: **iCity**

Площадь офисов: 136 036 кв. м

Девелопер: MR Group

Дата ввода: 2025



Москва-Сити

Будущее предложение

Анонсированные проекты
с ожидаемой готовностью
в ближайшие 10 лет

1,3 млн кв. м

Существующее предложение

2,1 млн кв. м

Возможный объем предложения после ввода в эксплуатацию строящихся и планируемых объектов

Строящиеся и планируемые объекты

Проект	Девелопер	Площадь офисов	Дата ввода	Статус
Moscow Towers	Гранд-Сити	262 800	2024	Строительство
iCity	MR Group	136 036	2025	Строительство
iCity 2	MR Group	95 400	–	План
Участок 20	USM Holding	122 262	–	План
Башня в Сити	Галс-Девелопмент	121 450	2030	План
Империя II	USM Holding	66 789	–	План
One Tower	MR Group	61 195	–	План

865 932



Москва-Сити

Продажа

Единственный строящийся проект на продажу блоками в Сити – комплекс **iCity**

Площадь офисов: 136 036 кв. м
Реализовано более 75% офисов
Схема сделки: ДКПБВ

270 тыс. руб./
кв. м с НДС

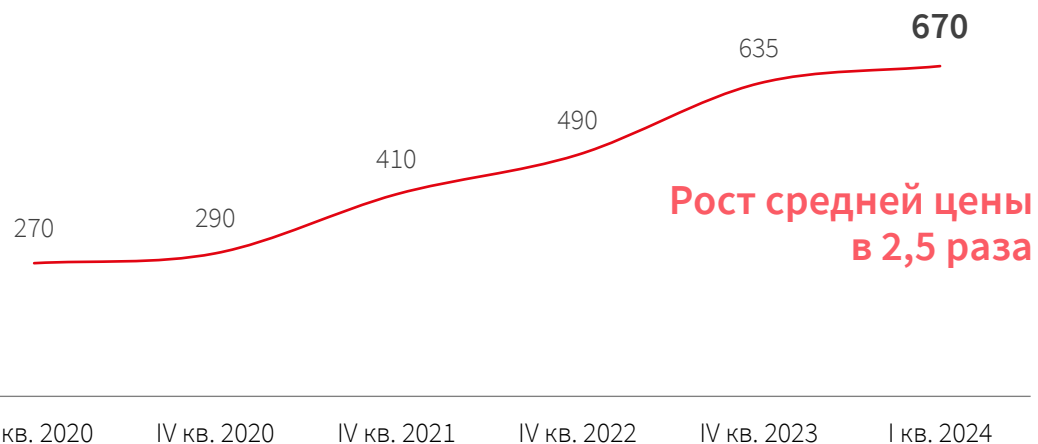
Средняя цена экспонирования*
в проекте iCity / III кв. 2020

670 тыс. руб./
кв. м с НДС

Средняя цена экспонирования
в проекте iCity / I кв. 2024

Динамика средней цены кв. м в проекте iCity

Блоки и этажи, тыс. руб./кв. м с НДС



* Здесь и далее – средневзвешенная цена на лоты в продаже. Данные на 01.04.2024 г.



Москва-Сити

Крупнейшие сделки

20 ТЫС. КВ. М

Объем сделок
в Москва-Сити

396 КВ. М

Средний размер
сделки

По итогам I кв. 2024 года средний размер сделки в Москва-Сити – 396 кв. м – **почти в 4 раза меньше** аналогичного показателя по итогам 2023 года – 1 508 кв. м. Это связано с тем, что в прошлом году был заключен ряд сделок по приобретению крупных блоков и зданий целиком. Сегодня на рынке отмечается **дефицит качественных офисных помещений свыше 1 500 кв. м.**

Крупнейшая сделка за I кв. 2024 года



3 ТЫС. КВ. М

Империя
Аренда

Спрос

8%

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

Локация	2019	2020	2021	2022	2023	I кв. 2024*
Москва-Сити	113	46	163	40	173	20
Другие локации Москвы	1 458	720	1 277	1 068	1 842	353
Общий объем сделок	1 571	766	1 440	1 108	2 016	373
Доля Москва-Сити	7%	6%	11%	4%	9%	5%

За первые три месяца 2024 года сумма купленных и арендованных площадей в Москва-Сити составила **20 тыс. кв. м или 5%** от общего объема сделок в Москве. По прогнозам на год, **суммарный объем сделок в локации может стать абсолютным рекордом** за всю историю наблюдений за счет потенциальной крупной сделки по продаже офисной части проекта Moscow Towers.

По итогам I квартала 2024 года, около 4 тыс. кв. м арендованных площадей в деловом районе реализованы компаниям из сферы производства, около 2 тыс. кв. м – строительство / недвижимость.

* Все площади, указанные на слайде, даны в тыс. кв. м

Москва-Сити

Вакантность

Динамика к итогам 2023 года

4,0 %
Доля свободных площадей

-0,4 п.п.

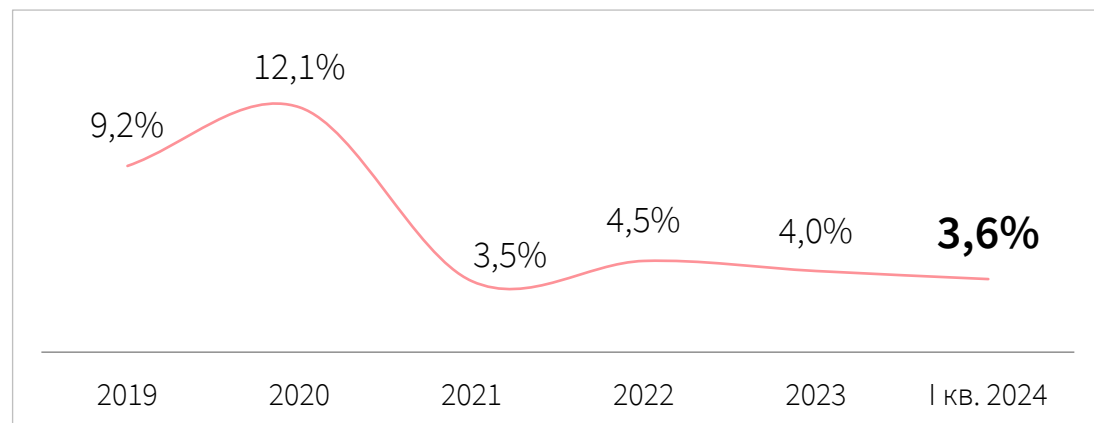
По итогам I кв. 2024 года доля свободных площадей в Москва-Сити продолжает оставаться минимальной в сравнении с другими деловыми районами.

45 тыс. кв. м
Вакантные площади

-10%

За три месяца 2024 года объем доступных к аренде и покупке площадей в Москва-Сити снизился на 5 тыс. кв. м.

Динамика **доли вакантных площадей**, классы А и В+



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

Ставки аренды

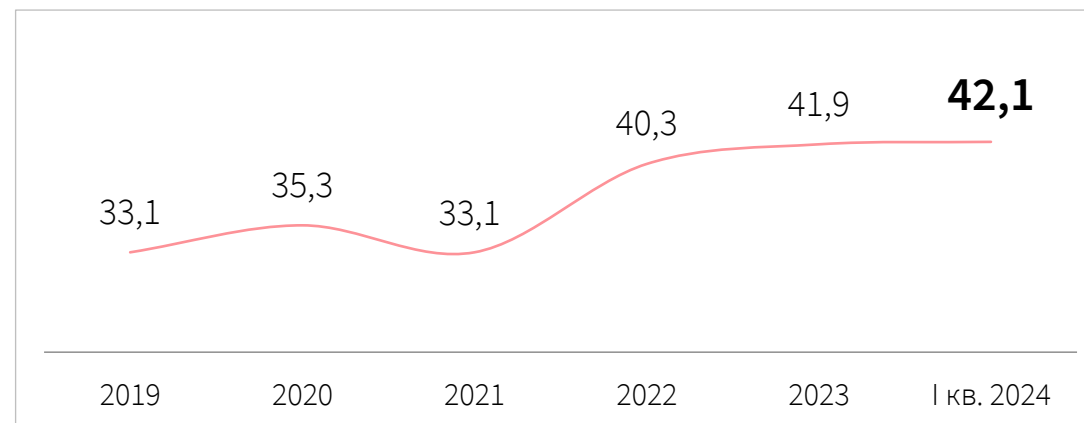
Динамика к итогам 2023 года

42,1 тыс. руб./ кв. м в год
Ставка аренды

+0,5%

Деловой район Москва-Сити – самый дорогой среди других ключевых субрынков. В результате уменьшения доли доступных к аренде площадей в Москва-Сити сохраняются высокие ставки аренды – средневзвешенный показатель фиксируется на уровне 42,1 тыс. руб./кв. м в год.

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



Москва-Сити

Сервисные офисы

34 тыс.
кв. м

Общее предложение

На 2024 год в Москва-Сити запланировано открытие новой площадки – **CityStone** (5 000 кв. м / 650 раб. мест).

5,0 тыс.

Общее количество рабочих мест

Сегодня в деловом районе функционируют 17 сервисных офисов, 11 из которых – это сетевые площадки. Уровень вакансии **снизился на 11,7 п.п.** за счет реализации двух крупных площадок – SOK Сити и F2.CITY.

Сетевые площадки

25 тыс.
кв. м

Объем сетевых площадок

74 %

Доля сетевых площадей

39,2 тыс. руб./
раб. м. в мес.

Ставка аренды**

3,7 %

Вакантность*

* Расчет по свободным раб. местам на дату отчета в открытых спекулятивных площадках сетевых операторов

** Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС

Space 1 Меркурий –
**единственная сетевая площадка
с вакансией** в Москва-Сити



Москва-Сити

Сервисные офисы

Федерация-Запад

Этаж 33	CEO Rooms Federation 33	68 р.м.
Этаж 40	Allpartners #West.40	230 р.м.

Федерация-Восток

Этаж 4	SOK Сити	969 р.м.
Этаж 18	Workki Сити	371 р.м.
Этажи 19-20	SREDA	200 р.м.
Этаж 26	F26	359 р.м.
Этаж 35	F35	85 р.м.
Этаж 36	F2.CITY	260 р.м.
Этаж 37	Worknation	180 р.м.
Этаж 40	Apollax Space Федерация	334 р.м.

Меркурий

Этаж 4	Space 1 Меркурий	396 р.м.
--------	------------------	----------

Империя

Этаж 4	Apollax Space Империя	323 р.м.
Этаж 8	CEO Rooms Empire 8	512 р.м.
Этаж 16	CEO Rooms Empire 16	76 р.м.

Город Столиц Москва

Этаж 51	Allpartners Город Столиц	45 р.м.
---------	--------------------------	---------



Федерация-Восток

Меркурий

Город Столиц
Москва

Allpartners

Федерация-Запад

Империя

Apollax
Space

F35

F²

WORK
NATION

Allpartners

F26

CEO ROOMS

SREDA

workki

CEO ROOMS

CEO ROOMS

Apollax
Space

SOK

Space 1

Москва-Сити

Тренды развития

Улучшение пешеходной доступности, благоустройство и развитие территории

1 Продолжение развития территории «Большого Сити» и Нижних Мневников

Стадия: реализация плана (этап 2 – до 2025 г.)



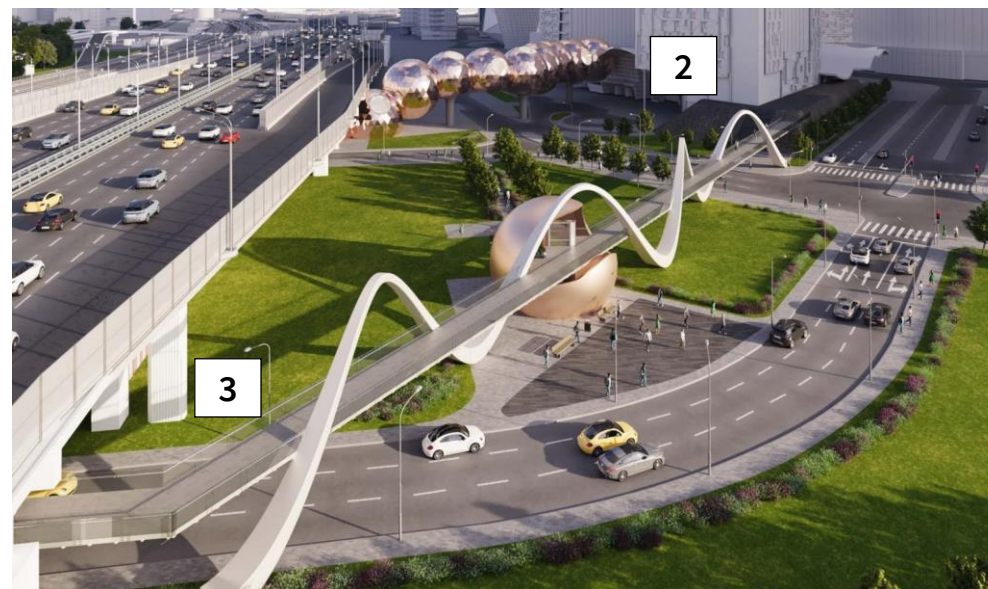
Источник: Научно-исследовательский и проектный институт Генерального плана города Москвы

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

Стадия: планируемая дата завершения – 2024 год

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



ЕКАТЕРИНА БЕЛОВА

Член совета директоров
Руководитель департамента офисной
недвижимости



ЕКАТЕРИНА НОГАЙ

Руководитель департамента
исследований и аналитики



МАРИНА ГРИЦКОВА

Старший аналитик департамента
исследований и аналитики



Спасибо



Россия

Москва, БЦ Lighthouse
ул. Валовая, д. 26
Moscow.Russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург, БЦ Пассаж
ул. Итальянская, д. 17
St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru

Казахстан

Алматы, SmArt.Point
ул. Байзакова, д. 280
Almaty.Kazakhstan@ibcrealestate.kz