



Офисная недвижимость

# МОСКВА-СИТИ

II квартал 2024 года



# Москва-Сити

## Итоги II кв. 2024 года

### Общее предложение

20,5 млн кв. м

Москва, классы А, В+, В-

1,5 млн кв. м

Москва-Сити, классы А, В+

### Новое строительство

330 тыс. кв. м

Москва, классы А, В+

263 тыс. кв. м

Москва-Сити, классы А, В+

### Ставки аренды\*

22,8 тыс. руб./ кв. м в год

Москва, классы А, В+, В-

48,1 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:

#### □ **Moscow Towers введен в эксплуатацию**

Во II квартале 2024 года в эксплуатацию был введен крупнейший проект 2024 года – Moscow Towers на 263 тыс. кв. м офисов. Это 80% от общего объема введенных площадей на офисном рынке Москвы за I полугодие 2024 года.

⇓ **Уровень вакантности в Москва-Сити снизился на 1,2 п.п. за квартал** – это минимальное значение среди ключевых субрынков Москвы

⇓ **Зафиксирован рост ставок на 15% за последний год**

В ответ на высокую востребованность офисов и критический дефицит свободного предложения **запрашиваемые ставки аренды находятся на рекордно высоком уровне.**

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

# Москва-Сити

+136 тыс. кв. м офисов  
в 2025 году

 IBC  
REAL ESTATE

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

1,5 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
iCity	MR Group	136 036	2025	Строительство
iCity 2	MR Group	95 400	–	План
Участок 20	–	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

**603 132**



# Москва-Сити

## Продажа: Строящиеся объекты

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

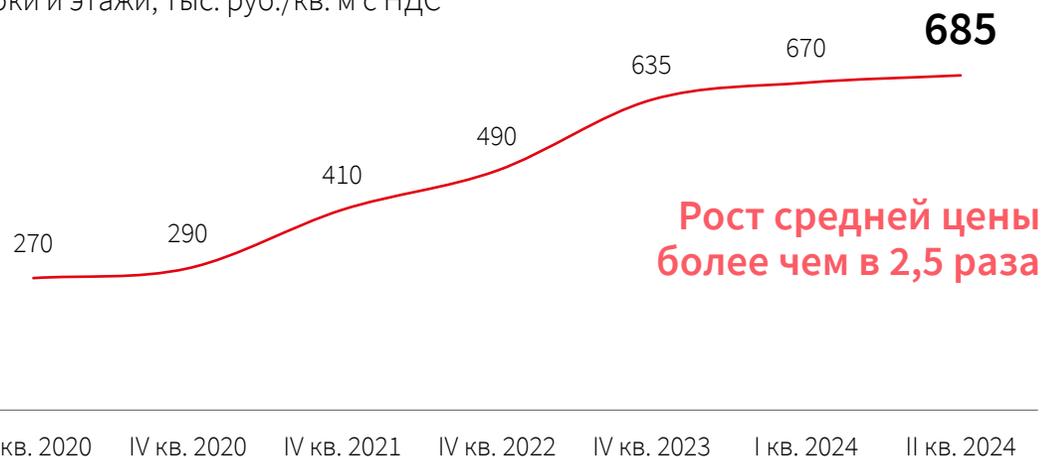
Средняя цена экспонирования\*  
в проекте iCity / III кв. 2020

**685** тыс. руб./  
кв. м с НДС

Средняя цена экспонирования  
в проекте iCity / II кв. 2024

### Динамика средней цены кв. м в проекте iCity

Блоки и этажи, тыс. руб./кв. м с НДС



**Рост средней цены  
более чем в 2,5 раза**

III кв. 2020 IV кв. 2020 IV кв. 2021 IV кв. 2022 IV кв. 2023 I кв. 2024 II кв. 2024

\* Здесь и далее – средневзвешенная цена на лоты в продаже. Данные на 01.07.2024 г.



# Москва-Сити

## Крупнейшие сделки

**49** ТЫС. КВ. М

Объем сделок  
в Москва-Сити

**572** КВ. М

Средний размер  
сделки

По итогам I пол. 2024 года средний размер сделки в Москва-Сити – 572 кв. м – **почти в 3 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.**

## Крупнейшие сделки аренды за I пол. 2024 года



ИЗДАТЕЛЬСКАЯ ГРУППА АСТ

3 ТЫС. КВ. М

Империя

MR GROUP

1 ТЫС. КВ. М

Neva Towers

DARS

1 ТЫС. КВ. М

Башня на Набережной А

## Спрос

**8%**

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

Локация	2019	2020	2021	2022	2023	I пол. 2024*
<b>Москва-Сити</b>	113	46	163	40	173	49
Другие локации Москвы	1 458	720	1 277	1 068	1 837	740
Общий объем сделок	1 571	766	1 440	1 108	2 010	789
Доля Москва-Сити	<b>7%</b>	<b>6%</b>	<b>11%</b>	<b>4%</b>	<b>9%</b>	<b>6%</b>

За первые шесть месяцев 2024 года сумма купленных и арендованных площадей в Москва-Сити составила **49 тыс. кв. м** или **6%** 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 полугодия 2024 года, около 4 тыс. кв. м арендованных площадей в деловом районе реализованы компаниям из сферы производства, около 3 тыс. кв. м – сектору строительство / недвижимость, около 2 тыс. кв. м – логистическим компаниям.

\* Все площади, указанные на слайде, кроме средней площади сделки, даны в тыс. кв. м

# Москва-Сити

## Вакантность

Динамика к итогам 2023 года

**2,4** %  
Доля свободных площадей

**-1,6 п.п.**

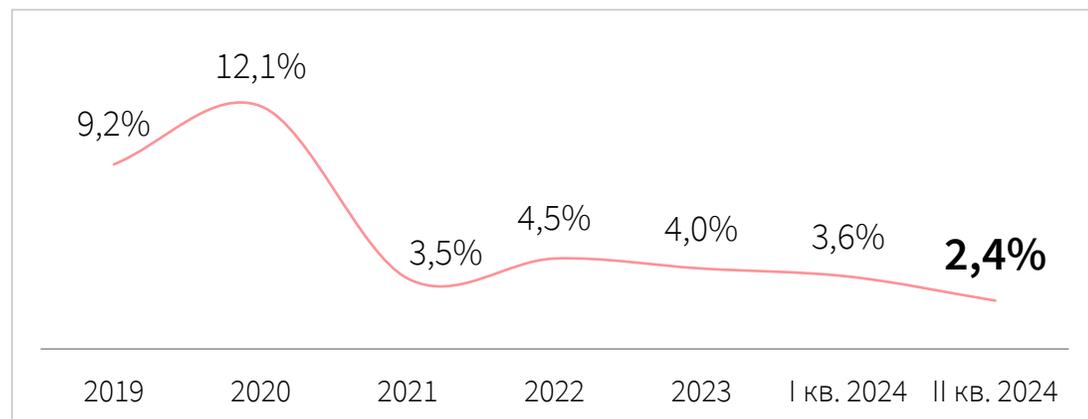
По итогам I полугодия 2024 года доля свободных площадей в Москва-Сити **продолжает оставаться минимальной** по сравнению с другими ключевыми субрынками.

**36** тыс. кв. м  
Вакантные площади

**-28%**

За первые шесть месяцев 2024 года объем доступных к аренде и покупке площадей в Москва-Сити снизился на 14 тыс. кв. м.

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



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

## Ставки аренды

Динамика к итогам 2023 года

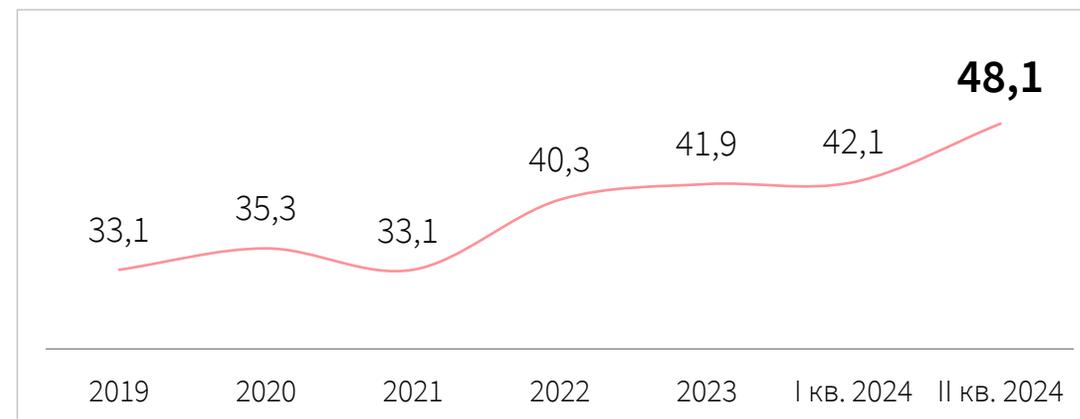
**48,1** тыс. руб./кв. м в год  
Ставка аренды

**+15%**

Москва-Сити остается **наиболее дорогим деловым субрынком Москвы**.

В результате приближения вакансии к рекордно низким значениям существенно растут запрашиваемые ставки – 48,1 тыс. руб./кв. м в год, что является **максимальным значением** за всю историю наблюдений.

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



# Москва-Сити

## Сервисные офисы

**34** тыс.  
кв. м  
Общее предложение

**5,0** тыс.  
Общее количество  
рабочих мест

### Сетевые площадки

**25** тыс.  
кв. м  
Объем сетевых площадок

**71** %  
Доля сетевых площадей

**40,0** тыс. руб./  
раб. м. в мес.  
Ставка аренды\*\*

**0,2** %  
Вакантность\*

Сегодня в деловом районе функционируют 17 сервисных офисов, 10 из которых – это сетевые площадки. Уровень вакансии год к году **снизился на 22,7 п. п.** за счет реализации в I пол. 2024 года ряда крупных площадок операторов **SOK, F2.CITY и Space 1.**

Средневзвешенный показатель арендной ставки в Москва-Сити зафиксировался на уровне **40 тыс. руб. / раб. м. в месяц без НДС.**

Allpartnerts #West.40 –  
**единственная сетевая площадка  
с вакансией** в Москва-Сити

\* Расчет по свободным раб. местам на дату отчета в открытых спекулятивных площадках сетевых операторов  
\*\* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС

# 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

F<sup>2</sup>

WORK  
NATION

Allpartners

F26

CEO ROOMS

SREDA

workki

CEO ROOMS

CEO ROOMS

Apollax  
Space

SOK

Space 1

# Москва-Сити

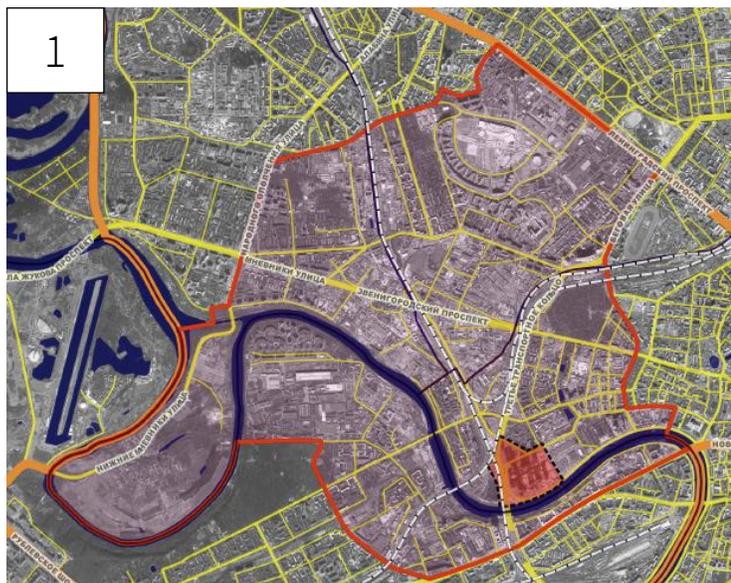
## Тренды развития

### Улучшение пешеходной доступности, благоустройство и развитие территории

- 1 Продолжение развития территории «Большого Сити» и Нижних Мневников  
Стадия: реализация плана (этап 2 – до 2025 г.)

- 2 Строительство пешеходного моста длиной 95 метров между стилобатом IQ квартала и МЦК Деловой центр  
Стадия: планируемая дата завершения – 2024 год

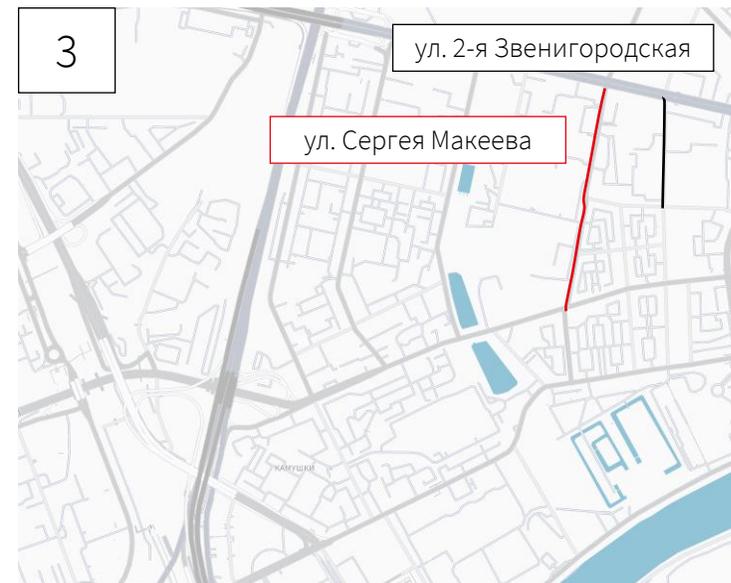
- 3 Реконструкция улиц Сергея Макеева и 2-я Звенигородская : движение по двум полосам, дополнительные светофоры, переходы и остановки  
Стадия: одобрен проект планировки территории



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



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



Источник: Градостроительный комплекс Москвы



**ЕКАТЕРИНА БЕЛОВА**

Член совета директоров, руководитель  
департамента офисной недвижимости



**ЕКАТЕРИНА НОГАЙ**

Руководитель департамента  
исследований и аналитики



**МАРИНА ГРИЦКОВА**

Старший аналитик департамента  
исследований и аналитики



**ИРИНА СОХАНЕВА**

Аналитик департамента  
исследований и аналитики



# Спасибо



## Россия

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

Санкт-Петербург, БЦ Пассаж  
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)