



МОСКВА-СИТИ

Москва
III квартал 2024 года



Москва-Сити: итоги III кв. 2024 года

Общее предложение

20,4 МЛН
КВ. М

Москва
Классы Prime, A, B+, B-

1,5 МЛН
КВ. М

Москва-Сити
Классы Prime, A, B+

Объем сделок

1,4 МЛН
КВ. М

Москва
Классы Prime, A, B+, B-

78 ТЫС.
КВ. М

Москва-Сити
Классы Prime, A, B+**

Новое строительство

375 ТЫС.
КВ. М

Москва
Классы A, B+

263 ТЫС.
КВ. М

Москва-Сити
Классы A, B+

Уровень вакантности

5,2 %

Москва
Классы Prime, A, B+, B-

1,9 %

Москва-Сити
Классы Prime, A, B+

Ставки аренды*

24,6 ТЫС. РУБ./
КВ. М В ГОД

Москва
Классы Prime, A, B+, B-

47,0 ТЫС. РУБ./
КВ. М В ГОД

Москва-Сити
Классы Prime, A, B+

29-77 ТЫС. РУБ./
КВ. М В ГОД

Диапазон базовых ставок
Москва-Сити, Prime, A, B+

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

Основные изменения

□ **Заккрытие крупнейшей сделки офисного рынка**

В октябре 2024 года (в IV квартале 2024 года) была закрыта **крупнейшая сделка рынка офисной недвижимости** – покупка офисной части Moscow Towers компанией «РЖД» – 263 тыс. кв. м.



≡ **Доля вакантных офисов продолжает снижение**

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



≡ **Рост запрашиваемых ставок на 12% год к году**

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

* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС, OPEX и коммунальных платежей.

** В расчете не учтена сделка по покупке офисной части Moscow Towers компанией «РЖД», т.к. она была закрыта в IV квартале 2024 года.

Москва-Сити

+136 тыс. кв. м офисов
к 2025 году

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	Класс	Готовность	Площадь офисов, кв. м
1	iCITY	MR Group	A	2025	136 036
2	Участок №4	Sezar Group	A	2027	72 000
3	Участок №20	Sezar Group	A	2029	134 500
4	iCITY-2	MR Group	A	2029	95 389
5	One Tower	MR Group	A	2029	37 175
6	Башня в Сити	Галс-Девелопмент	A	2030	129 968
					605 068



Москва-Сити

Продажа: строящиеся объекты

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

Площадь офисов: 136 036 кв. м
Реализовано 80% офисов
Схема сделки: ДКПБВ

270 тыс. руб./
кв. м с НДС

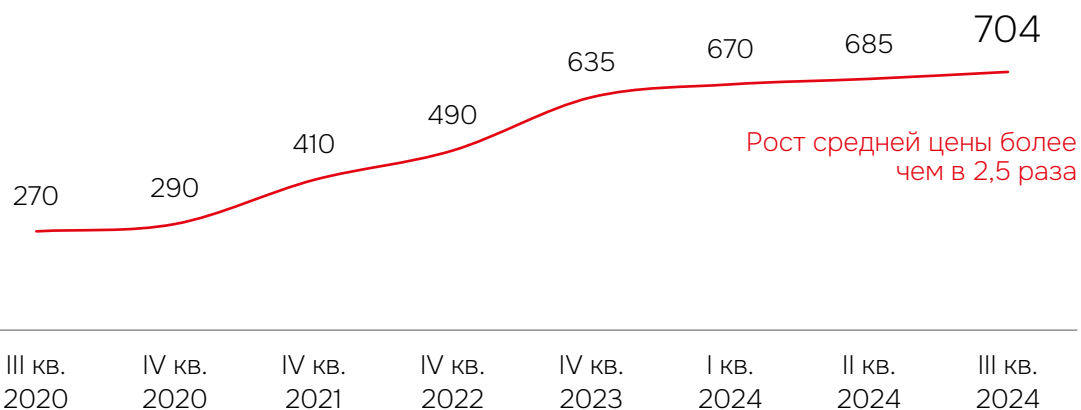
Средняя цена экспонирования*
в проекте iCITY / III кв. 2020

704 тыс. руб./
кв. м с НДС

Средняя цена экспонирования
в проекте iCITY / III 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 01.10.2024



Москва-Сити

Крупнейшие сделки и спрос

78 ТЫС.
КВ. М

Объем сделок в Сити
за I-III кв. 2024 года

360 ТЫС.
КВ. М

Прогноз по объему сделок
в Сити по итогам 2024 года

По результатам I-III кв. 2024 года средний размер сделки в Москва-Сити – 723 кв. м – **более чем в 2 раза меньше** аналогичного показателя по итогам 2023 года – 1 508 кв. м. Однако по прогнозам на конец 2024 года данное **среднее значение сможет превысить 2 000 кв. м** за счет закрытия крупнейшей сделки – покупке офисной части Moscow Towers государственной компанией «РЖД» (263 тыс. кв. м*).

Крупнейшие сделки 2024 года:



263 тыс. кв. м

Moscow Towers / Продажа
Сделка IV кв. 2024



ИЗДАТЕЛЬСКАЯ ГРУППА АСТ

3 тыс. кв. м

Империя / Аренда



1 тыс. кв. м

Neva Towers / Аренда

8 %

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

Локация	2019	2020	2021	2022	2023	I-III кв. 2024**
Москва-Сити	113	44	163	40	173	78
Другие локации	1 458	720	1 277	1 068	1 835	1 293
Общий объем сделок	1 571	764	1 440	1 108	2 008	1 371
Доля Москва-Сити	7%	6%	11%	4%	9%	6%

За девять месяцев 2024 года сумма купленных и арендованных площадей в Москва-Сити составила **78 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 – **360 тыс. кв. м**.

По итогам I-III кварталов 2024 года, около 4 тыс. кв. м арендованных площадей в деловом районе реализованы компаниям из **сферы производства**, свыше 3 тыс. кв. м – **сектору строительство / недвижимость**, более 2 тыс. кв. м – **сфере IT**.

* Учтена арендопригодная площадь офисов Moscow Towers

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

Москва-Сити

Вакантность и ставки аренды

1,9 % **-2,0 п.п. г/г**

Доля свободных площадей

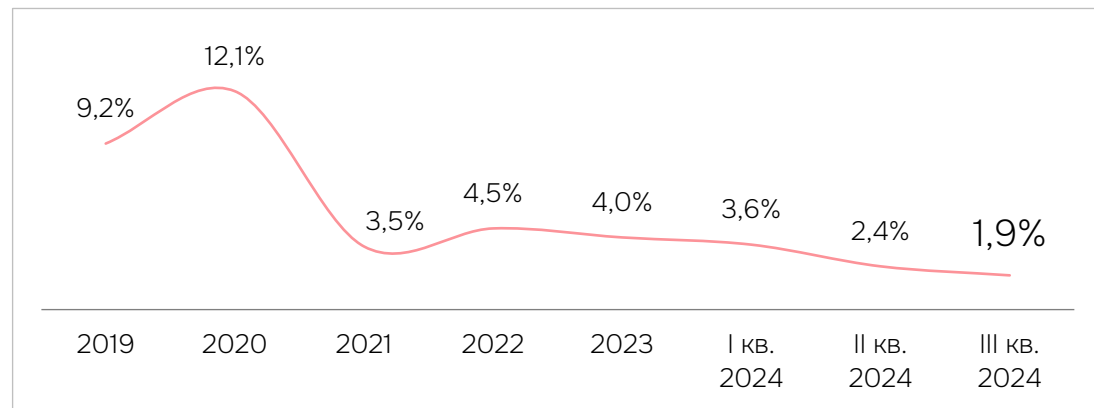
По итогам III квартала 2024 года доля свободных площадей в Москва-Сити продолжает оставаться **минимальной** по сравнению с другими ключевыми субрынками.

28 тыс. кв. м **-43% г/г**

Вакантные площади

В сравнении с результатами III квартала 2023 года объем доступных к аренде и покупке площадей в Москва-Сити **снизился на 21 тыс. кв. м.**

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



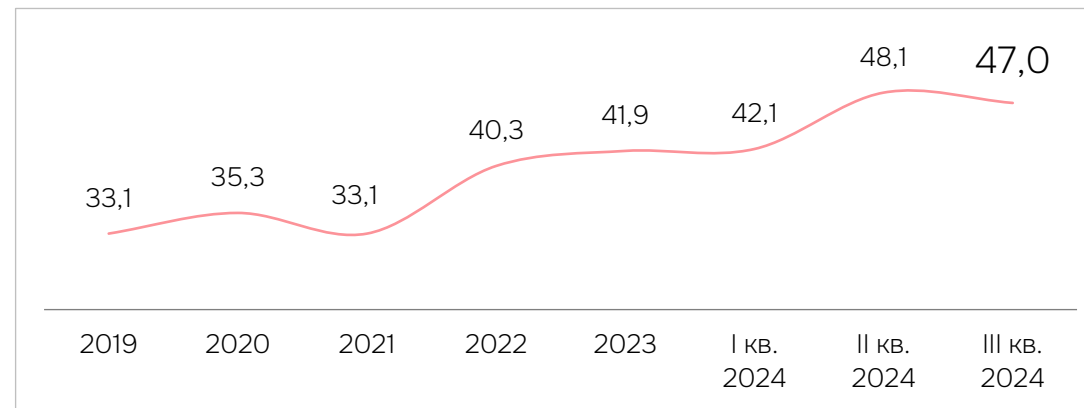
47,0 тыс. руб./кв. м/год **+12% г/г**

Ставка аренды

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

В результате приближения вакансии к рекордно низким значениям растут запрашиваемые ставки – 47,0 тыс. руб./кв. м в год. Динамика базовых ставок аренды варьируется **от 29 до 77 тыс. руб./кв. м в год.**

Динамика **ставок аренды***, тыс. руб./кв. м в год, классы Prime, А и В+



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

Москва-Сити

Сервисные офисы

34 тыс. кв. м

Общее предложение

По итогам III квартала 2024 года в Москва-Сити зафиксировались **минимальная доля вакансии** и **наибольшие запрашиваемые арендные ставки** в сравнении с другими деловыми районами.

5,0 тыс. шт.

Общее количество рабочих мест

Сегодня в деловом районе функционируют 18 площадок сервисных офисов. С начала 2023 года доля вакантных рабочих мест **уменьшилась на 45,6 п.п.**, а средневзвешенная ставка аренды **возросла на 15%**.

Сетевые площадки

25 тыс. кв. м

Объем сетевых площадок

73 %

Доля сетевых площадей

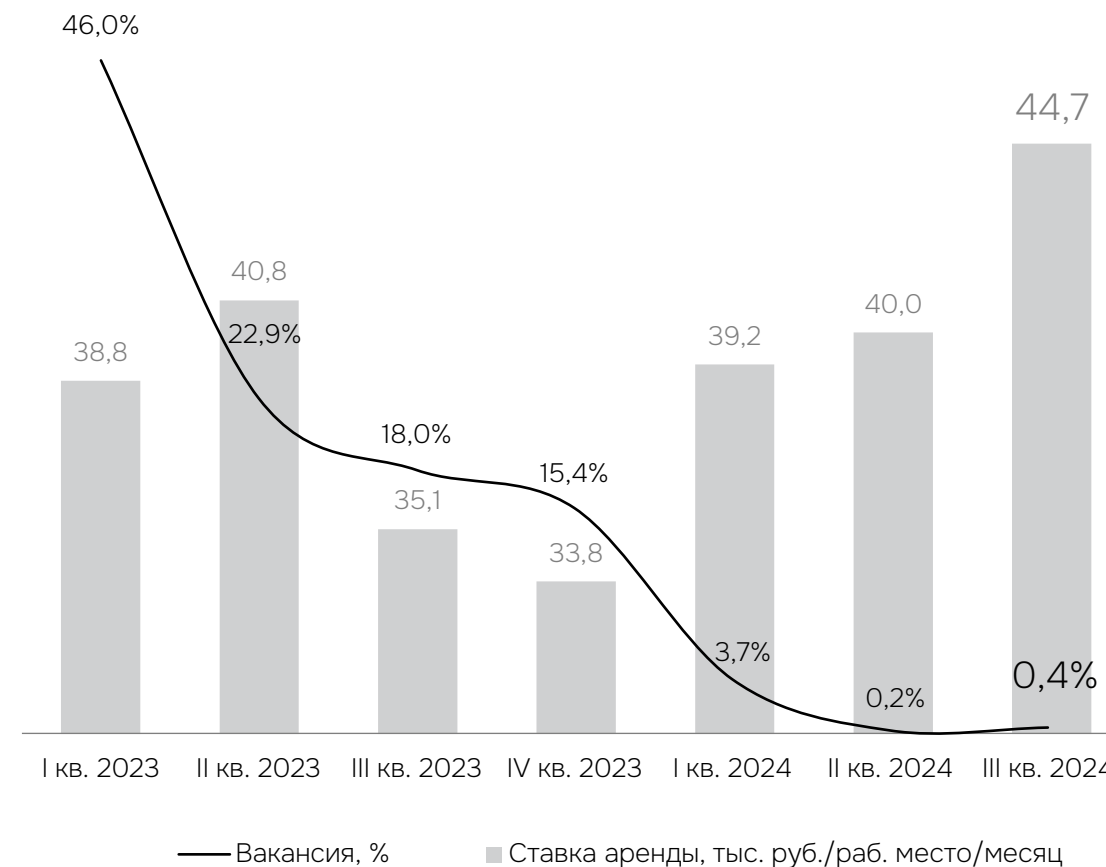
44,7 тыс. руб./раб. место/месяц

Ставка аренды**

0,4 %

Вакантность*

Динамика вакансии* и средневзвешенных ставок аренды** в Сити



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

** Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС в открытых спекулятивных площадках сетевых операторов

Москва-Сити

Федерация-Запад

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

Федерация-Восток

Этажи 3-4	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 35	HEADWAY	99 р.м.
Этаж 36	F2.CITY	260 р.м.
Этаж 37	Worknation	180 р.м.
Этаж 40	ASPACE Федерация	334 р.м.
Этаж 60	F60	350 р.м.

Меркурий

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

Империя

Этаж 4	ASPACE 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 9	Red Factory Москва-Сити	50 р.м.
Этаж 51	Allpartners Город Столиц	45 р.м.



Федерация-Восток

Меркурий

Город Столиц
Москва

Allpartners

RED
FACTORY

F60

Федерация-Запад

Империя

ASPACE

headway

F35

F²

WORK
NATION

F26

Allpartners

CEO ROOMS

SREDA

workki

CEO ROOMS

CEO ROOMS

ASPACE

SOK

Space 1

Тренды развития

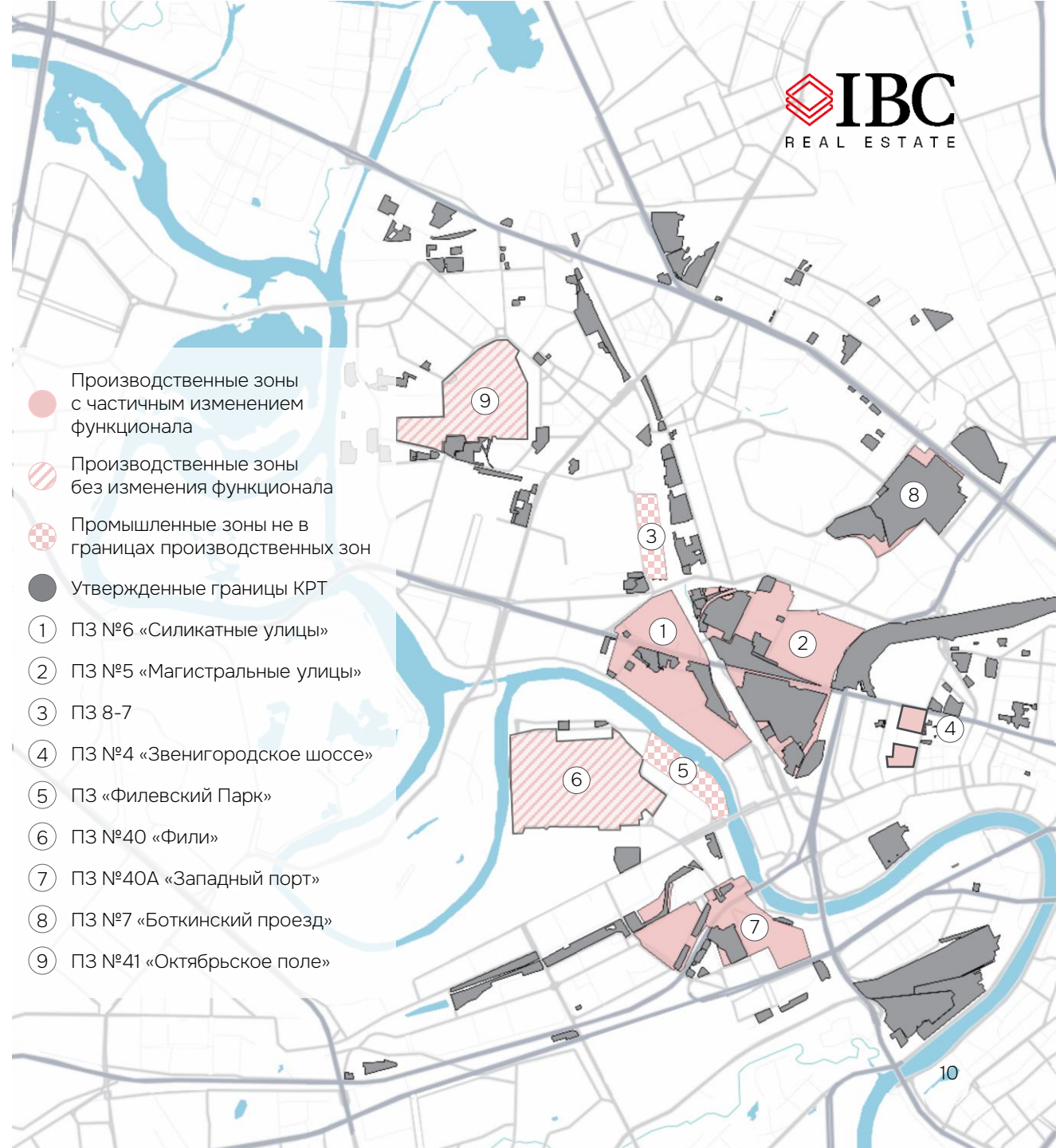
Проект «Большой Сити»

В 2009 году Правительством Москвы было принято постановление о территориальной схеме зоны развития территорий, прилегающих к ММДЦ «Москва-Сити» и получивших название «Большой Сити». Проект состоит из 2-х урбанизированных осей: Звенигородское шоссе и Третье транспортное кольцо. Границы проходят от Хорошевского шоссе до Кутузовского проспекта.

В 2016 году Институтом Генплана была разработана концепция по расширению территории «Большого Сити» от Ленинградского до Кутузовского проспектов. Однако **обновленные границы не были закреплены** действующим нормативно-правовым документом – фактически территория развивается за счет активной реорганизации промзон и программы комплексного развития территорий.

Кластеры проекта «Большой Сити»:

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 1 Москва-Сити | |
| 2 Ходынка
ПЗ №7 «Боткинский проезд» | 5 Октябрьское поле
ПЗ №41 «Октябрьское поле» |
| 3 Кутузовский
ПЗ №40А «Западный порт» | 6 Пресня
ПЗ №4 «Звенигородское шоссе» |
| 4 Звенигородская
ПЗ №5 «Магистральные улицы»,
№6 «Силикатные улицы» | 7 Фили-Мневники
ПЗ «Филевский парк»,
ПЗ №40 «Фили» |





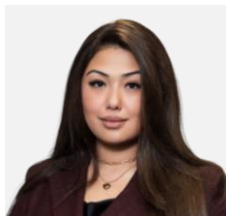
Екатерина Белова

Член совета директоров,
руководитель департамента по
работе с офисными помещениями



Марина Грицкова

Руководитель направления
офисной аналитики



Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Ирина Соханева

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