



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

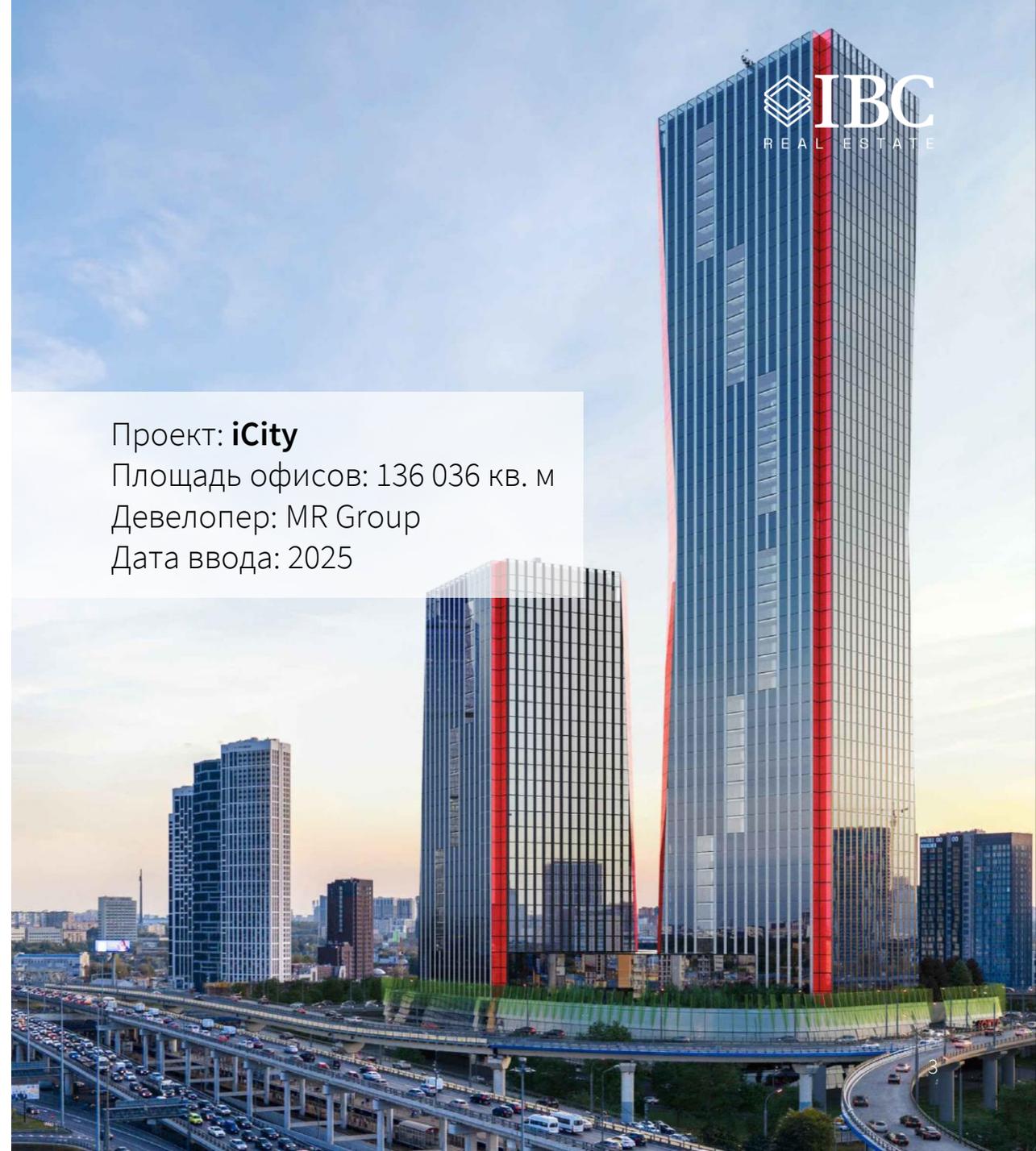


Проект: **iCity**

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

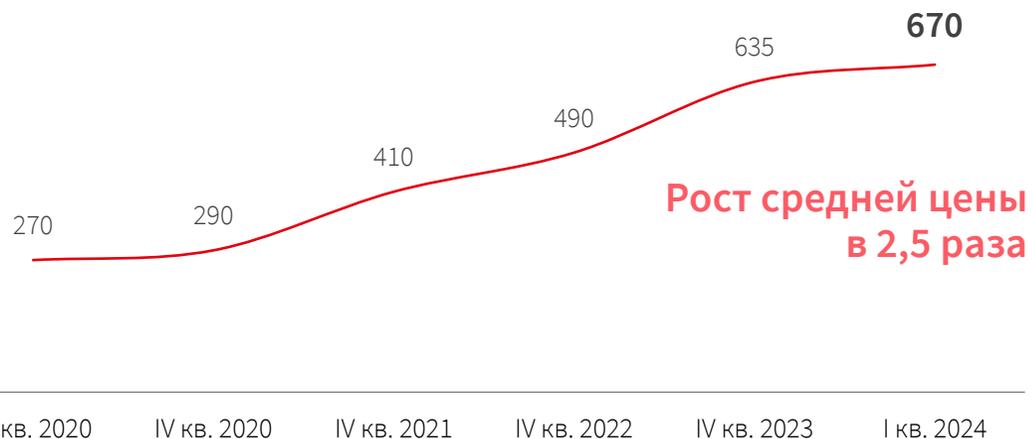
Средняя цена экспонирования\*  
в проекте iCity / III кв. 2020

**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*
<b>Москва-Сити</b>	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	<b>7%</b>	<b>6%</b>	<b>11%</b>	<b>4%</b>	<b>9%</b>	<b>5%</b>

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.**

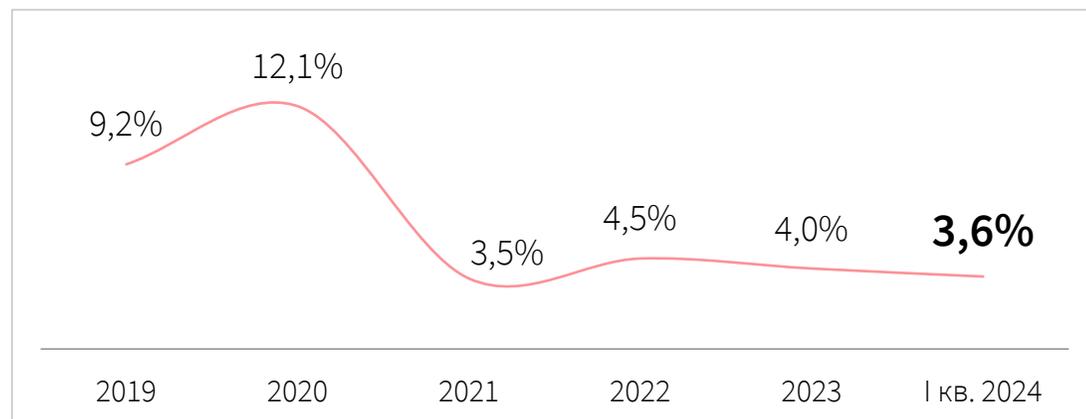
По итогам I кв. 2024 года доля свободных площадей в Москва-Сити продолжает оставаться минимальной в сравнении с другими деловыми районами.

**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

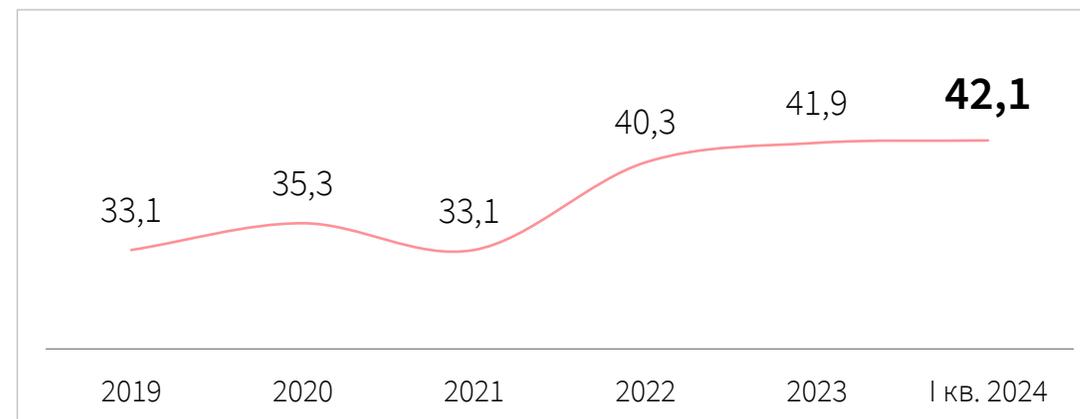
Динамика к итогам 2023 года

**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



Федерация-Запад

Империя

Apollax  
Space

F35

F<sup>2</sup>

WORK  
NATION



F26

CEO ROOMS

SREDA

workki

CEO ROOMS

CEO ROOMS

Apollax  
Space

SOK

Space 1

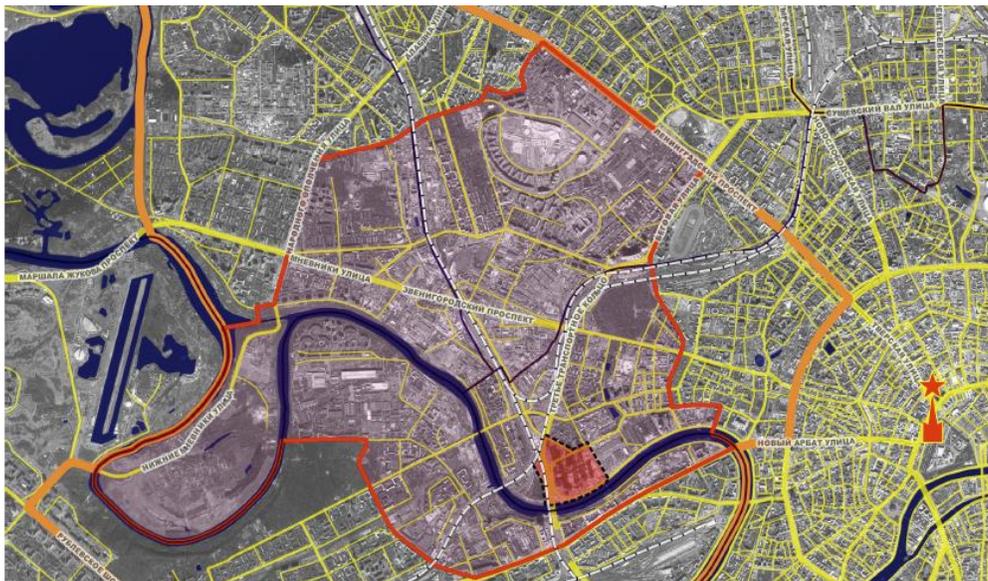
# Москва-Сити

## 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.)



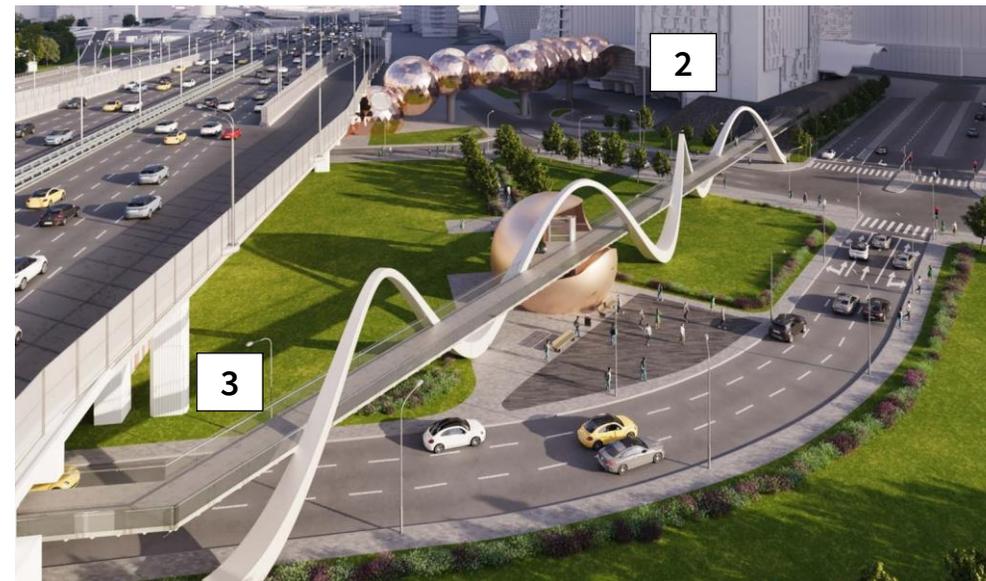
Источник: Научно-исследовательский и проектный институт Генерального плана города Москвы

**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