



Офисная недвижимость

МОСКВА-СИТИ

Март 2024



Москва-Сити

Итоги 2023 года

Новый
квартальный
отчет



Общее предложение

20,2 млн кв. м

Москва, классы А, В+, В-

1,3 млн кв. м

Москва-Сити, классы А, В+

Объем спроса

2,0 млн кв. м

Москва, классы А, В+, В-

173 тыс. кв. м

Москва-Сити, классы А, В+

Новое строительство

277 тыс. кв. м

Москва, классы А, В+, В-

9 тыс. кв. м

Москва-Сити, классы А, В+

Доля свободных площадей

8,1 %

Москва, классы А, В+, В-

4,0 %

Москва-Сити, классы А, В+

Ставки аренды*

22,6 тыс. руб./ кв. м в год

Москва, классы А, В+, В-

41,9 тыс. руб./ кв. м в год

Москва-Сити, классы А, В+

25-60 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:



Рекордный объем сделок за последние 6 лет

По итогам года в Москва-Сити зафиксирован наибольший показатель суммы купленных и арендованных площадей за последние 6 лет – **173 тыс. кв. м**. Год к году объем сделок увеличился более чем в 4 раза.



Уровень вакантности в деловом районе снизился на 0,5 п.п.

в сравнении с 2022 годом и остается минимальным среди ключевых субрынков Москвы



Запрашиваемые ставки не успели отреагировать на высокий спрос

Рост средневзвешенных ставок является в большей степени техническим – из общего объема вакансии **уходят менее дорогие предложения, средняя идет вверх**. В 2024 году ожидается фактический рост запрашиваемых ставок аренды.

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

Москва-Сити

Новое строительство 2023: **Capital Towers**

Площадь офисов: 8 808 кв. м
Девелопер: Capital Group



Москва-Сити

Строящиеся объекты

1,3 МЛН
КВ. М
Существующее предложение

399 ТЫС.
КВ. М
Общий объем офисов в строящихся объектах

1,7 МЛН
КВ. М
Ожидаемый объем предложения на 2025 год

Объекты на стадии строительства

Проект	Девелопер	Площадь офисов	Готовность
Moscow Towers	Гранд-Сити	262 800	2024
iCity	MR Group	136 036	2025
		398 836	



Москва-Сити

Планируемые объекты

Анонсированные проекты с ожидаемой готовностью в ближайшие 10 лет

1,0 млн кв. м

Общий объем офисов в планируемых объектах

2,7 млн кв. м

Возможный объем предложения после ввода в эксплуатацию планируемых объектов

Планируемые объекты

Проект	Девелопер	Площадь офисов	Готовность
Сити-Север	Capital Group	~400 000	-
iCity 2	MR Group	~200 000	-
Участок 20	USM Holding	122 262	-
Башня в Сити	Галс-Девелопмент	121 450	2030
Империя II	USM Holding	66 789	-
One Tower	MR Group	61 195	-
Москва-Сити 2, лот 3	Сумма элементов	~40 000	-
Москва-Сити 2, лот 1	Capital Group	~30 000	-

1 041 696



Москва-Сити

Продажа

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

Площадь офисов: 136 036 кв. м
Реализовано: 101 228 кв. м / 74% площадей
 Схема сделки: ДКПБВ

438 тыс. руб./
кв. м с НДС

Средняя цена экспонирования по проданным лотам в iCity*

700 тыс. руб./
кв. м с НДС

Средняя цена экспонирования вторичного предложения в Москва-Сити

Динамика продаж по Башне Space*



* Средняя цена – по экспонированию / Средняя цена и продажи на графике без учета реализации Башни Time (47 тыс. кв. м) в 1 кв. 2023 г. Данные на 31.01.2023 г.



Москва-Сити

Крупнейшие сделки

Крупнейшие сделки по продаже офисных площадей в Москва-Сити за 2023 год*



47 тыс. кв. м

iCity Time Tower
Здание целиком

Крупная
российская
компания

16 тыс. кв. м

iCity Space Tower
Этажи



13 тыс. кв. м

ОКО Фаза 2
Здание целиком

45%
от общего объема
сделок за год в Сити

Спрос

8%

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

Локация	2019	2020	2021	2022	2023
Москва-Сити	113	46	163	40	173
Другие локации Москвы	1 419	721	1 260	1 068	1 831
Общий объем сделок	1 532	767	1 423	1 108	2 004
Доля Москва-Сити	7%	6%	11%	4%	9%

В 2023 году по спросу в Москва-Сити фиксируется положительная динамика – **годовой объем сделок в 4 раза превышает значение 2022 года** за счет реализации Башни Time и площадей Башни Space в строящемся проекте iCity.

Также в процессе переговоров крупная сделка по продаже офисной части проекта Moscow Towers, ввиду чего суммарно **в 2024 году общий объем сделок в локации может стать абсолютным рекордом** за всю историю наблюдений.

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

Москва-Сити

Вакантность

Динамика к декабрю 2022 года

4,0 %
Доля свободных площадей

-0,5 п.п.

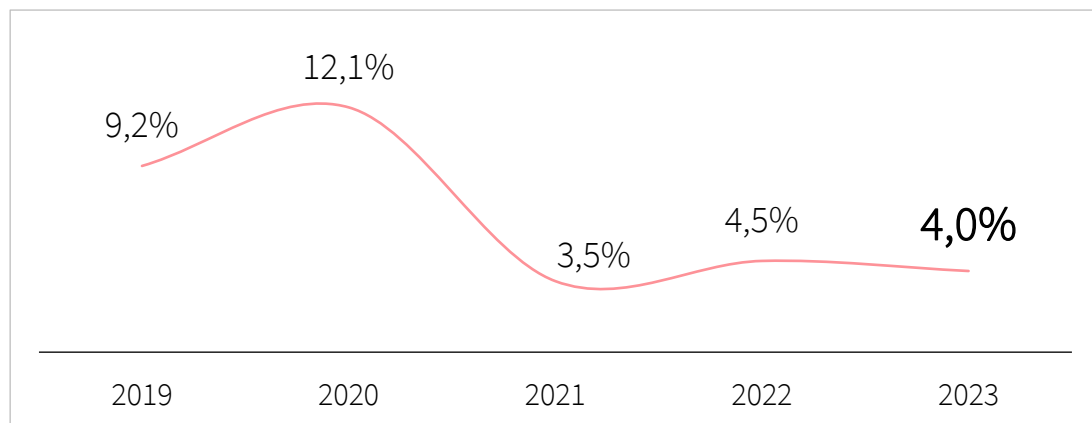
По итогам 2023 года доля свободных площадей в Москва-Сити продолжает оставаться минимальной в сравнении с другими деловыми районами.

50 тыс. кв. м
Вакантные площади

-11%

За прошедший год объем доступных к аренде и покупке площадей в Москва-Сити снизился на 6 тыс. кв. м.

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



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

Ставки аренды

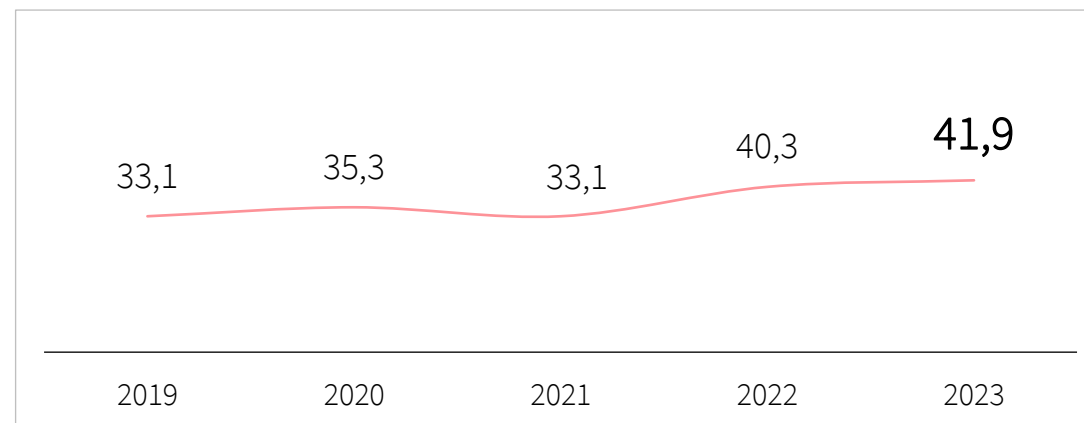
Динамика к декабрю 2022 года

41,9 тыс. руб./ кв. м в год
Ставка аренды

+4%

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 41,9 тыс. руб./кв. м в год.

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



Москва-Сити

Сервисные офисы

32,5 тыс. кв. м
Общее предложение

По итогам 2023 года в Москва-Сити открылась одна новая площадка - Apollox Space Империя (2 990 кв. м / 326 раб. мест).

4,4 тыс.
Общее количество рабочих мест

Сегодня в деловом районе функционируют 16 сервисных офисов, 11 из которых – это сетевые площадки. Уровень вакансии в Москва-Сити – наибольший в сравнении с другими ключевыми субрынками.

Сетевые площадки

25,4 тыс. кв. м
Объем сетевых площадок

78 %
Доля сетевых площадей

33,8 тыс. руб./ раб. м. в мес.
Ставка аренды

15,4 %
Вакантность

Крупнейшие сетевые операторы сервисных офисов

Space 1



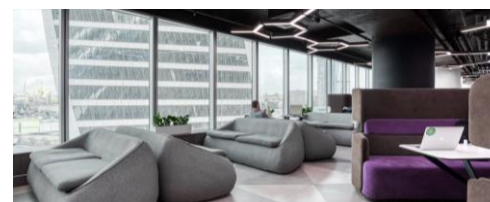
Меркурий

SOK



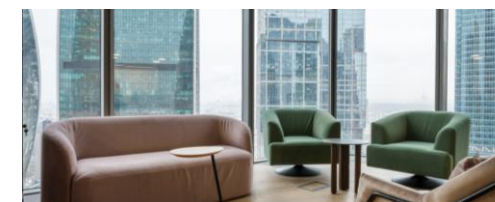
Федерация

CEO Rooms



Империя

Apollox Space



Федерация



Федерация



Империя

* 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



Федерация-Запад

Империя

Apollax
Space

F35

F²

WORK
NATION



F26

SREDA

CEO ROOMS

CEO ROOMS

workki

CEO ROOMS

Space 1

Apollax
Space

SOK

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

Отчет
«Большой Сити»
coming soon

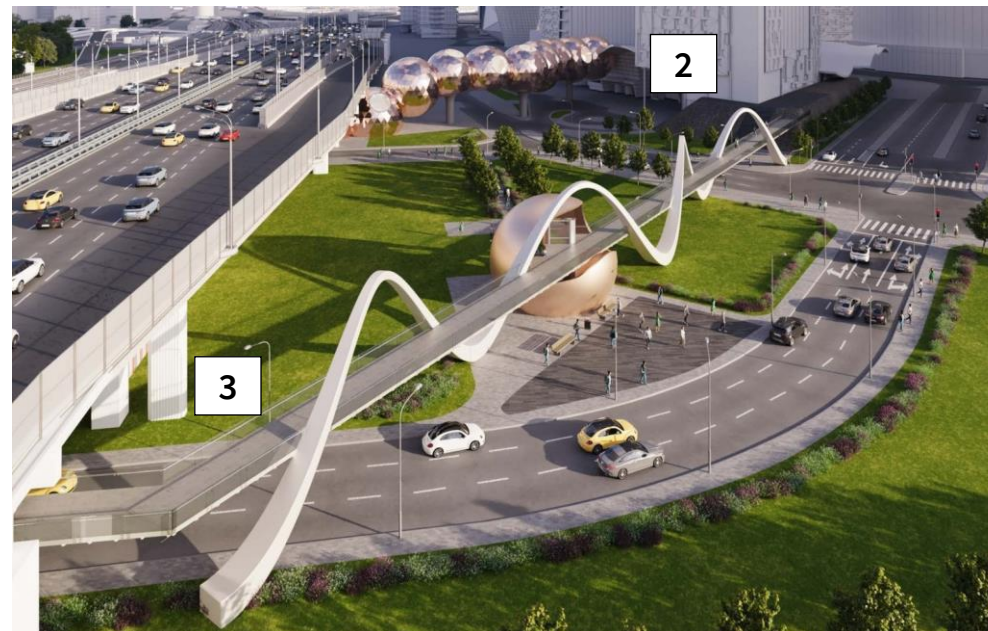


2 Строительство пешеходного моста длиной 95 метров между стилобатом IQ квартала и МЦК Деловой центр

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



*Совершенство
в деталях*



ЕКАТЕРИНА БЕЛОВА

Член совета директоров,
руководитель департамента
офисной недвижимости



ЕКАТЕРИНА НОГАЙ

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Спасибо



Россия

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

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

Казахстан

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