

ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ММДЦ «МОСКВА-СИТИ»

октябрь, 2018



КАК ВСЕ НАЧИНАЛОСЬ

Как появился комплекс Москва-Сити? С нехваткой современных офисных помещений в начале 2000-х было принято решение выйти за пределы Садового кольца и построить несколько офисных высоток по типу лондонского City и Canary Wharf. Цель строительства: разгрузить центр города от переизбытка офисов и машин и сделать его более жилым и пешеходным.

Выбор места выпал на площадку в 60 га, западнее Мантулинского парка и ЦМТ. Раньше на этом месте располагалась большая промышленная зона и пустыри. По решению правительства Москвы пустыри были поделены на участки под застройку.

ИЗНАЧАЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ МОСКВА-СИТИ



«Юрий Долгорукий»
Фото: Zaha Hadid Architects via Музей «Москва-Сити»

Первые башни проектировались под офисные цели. Они имели большие (от 2500 кв.м) поэтажные площади. Первые две башни Сити (Башня 2000 и Башня на Набережной) появились в 2000/2004 гг. По мере развития и расширения практически все остальные башни представляют собой МФЦ, включающие в себя офисы, гостиницы, апартаменты, торговую часть, выставочные залы и конференц-зоны. В то время Сити представлял одну большую стройку, казалось, что она никогда не закончится.

Самый первый план Москва-Сити был разработан под руководством архитектора Бориса Тхора. Тогда предлагалось разделить комплекс на 22 участка с парком, подземным паркингом и дорожной сетью, которая заканчивалась бы парковками у каждой башни. Основоплагающим элементом Москва-Сити должна была стать набережная Москвы-реки, а башни планировалось построить вокруг центральной зеленой зоны.

Позднее концепция центра ММДЦ изменилась, и вместо парка было предложено возвести комплекс-ядро, включающий в себя кинотеатр, рестораны и музеи.

Кроме того, планировалось построить самую высокую в Европе 600-метровую башню «Россия» (со шпилем высота могла достигнуть почти 750 м), однако этот проект так и не был воплощен в жизнь. Вместо него был построен комплекс «Башня Федерация», однако и здесь произошли архитектурные изменения относительно начальной концепции. В ходе строительства



«Миракс-сад»
Фото: Архитектурное Бюро Асадова

от стеклянного шпиля между башнями «Федерация Запад» и «Федерация Восток» решено было отказаться.

В начале 2000-х в планах было размещение на территории Сити правительственного квартала в отдельной башне, а также строительство здания Федерального собрания России, однако оба проекта были заморожены. Тем не менее, в настоящее время в МФК «ОКО» собирается разместиться Департамент городского имущества Правительства Москвы.

Помимо строительства башен, предполагалось создать на набережной Москвы-реки общественную зону, включающую в себя жилые виллы, пешеходную зону, вертолетную площадку, причал для яхт и стеклянный мост через реку с линией монорельса внутри.

Среди отвергнутых проектов также стоит отметить башню «Иван Великий», которая превосходила бы по высоте башню «Россия». Другой нереализованный проект принадлежал авторству Захи Хадид - башня «Юрий Долгорукий» включала бы две башни, соединенные горизонтальными переходами.

МОСКВА-СИТИ СЕЙЧАС

Что же представляет собой Сити сейчас?

Уже построено 12 башен, каждая из которых имеет свое коммерческое название. Отличительной чертой высоток является полное остекление в пол. В дождливую погоду можно наслаждаться всеми преимуществами уютного офиса и наблюдать через стекло, как город исчезает в потоках дождя.

Сегодняшний Сити – это концентрат стекла и бетона. Однако, здесь есть и кафе с летними верандами, и общественные зоны для отдыха и досуга.

Своего рода центром притяжения и ядром комплекса Москва-Сити является огромный торговый центр Афимолл Сити, который расположен в центре и соединен лабиринтом подземных улиц и переходов почти со всеми башнями и двумя станциями метро (Выставочная и Деловой центр). Здесь на площади более 283 тыс. м², расположено множество кафе, магазинов и других объектов инфраструктуры, включая фитнес-клуб и многозальный кинотеатр.

Резидентами Сити являются крупные корпоративные офисы таких компаний, как: GE, KPMG, ВТБ, Транснефть, IBM и многих других. Повторяя историю Canary Wharf в начале 90-х, кризисы 2008 и 2014 гг. внесли свои коррективы и, кроме арендаторов, в башнях появились многочисленные собственники этажей, отдельных офисов, а в некоторых случаях – нескольких этажей и целых башен.



ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Вопрос транспортной доступности комплекса сильно изменился за последние годы. Осенью 2016 г. было открыто Московское центральное кольцо, а в 2018 г. произошло расширение метрополитена - открылся участок Большой кольцевой линии от Делового центра до Петровского парка. Тем не менее, с вводом дополнительных веток общественного транспорта автомобилей в Сити не становится меньше. Но припарковаться здесь можно как постоянным резидентам, так и посетителям, например в Афимолле, и на гостевых парковках в некоторых башнях.



МОСКВА-СИТИ – МЕСТО, ГДЕ КОМФОРТНО ЖИТЬ И РАБОТАТЬ

В общем и целом Сити за последние несколько лет сильно изменился. Комплекс приобрел облик «города в городе», став одним из самых популярных мест в столице. Многие начинают забывать о том, что раньше на этом месте располагалась большая промышленная зона и пустыри.

Теперь здесь есть места не только для работы и жизни, но и полноценного досуга. Открылись многочисленные кафе, магазины, смотровые площадки, фитнес-клубы, рестораны с панорамным видом на Москву и даже гостиницы и кальянные. В МФК Империя начал функционировать музей Москва-Сити. Ведется строительство киноконцертного зала с куполом и благоустроенной прилегающей территорией. Часы на куполе концертного зала диаметром 64 метра станут самым большим в мире циферблатом.

Можно смело сказать, что Сити становится все более удобным для сотрудников компаний и людей, которые выбрали его в качестве места своего проживания.

У москвичей комплекс Сити вызывает противоречивые чувства. Одни восхищаются причудливой архитектурой, другие возмущены, что в исторической застройке города были внесены архитектурные решения, чуждые для данной местности и называют постройку плохой копией сингапурских небоскребов. Каждый имеет право на свое мнение, но появление огромного делового центра в Москве привлекает сюда российские и международные компании и говорит о развитии деловой инфраструктуры Москвы.

МНЕНИЯ ЭКСПЕРТОВ О МОСКВА-СИТИ

Несмотря на то что многие жители и гости города часто называют появившийся недалеко от исторического центра островок деловой жизни уродливыми и выбивающимся из общего архитектурного стиля, без этих 12 высоток уже трудно представить себе Москву. Так что же это — архитектурное бессилие или дань современному развитию бизнес-среды, ставшему неотъемлемой частью нашего мегаполиса? ILM обратился с этим вопросом к Сергею Кузнецову, главному архитектору Москвы, и Дарье Парамоновой, директору архитектурного бюро Strelka Architects.

Сергей Кузнецов, главный архитектор Москвы:

«Сити» на самом деле крутой проект для Москвы. Я вижу гораздо больше плюсов, чем минусов. Сложность была в том, что инфраструктура сильно отставала от объемов плотной застройки. Но сейчас, когда мэр Москвы Сергей Собянин сделал упор на достройку, доделку и развитие инфраструктуры, «Сити» стал вполне успешным районом.

То, что сейчас «Москва-Сити» встроен в город и имеет хорошие предпосылки для развития, — это заслуга мэра. Я не знаю, как развивался бы этот комплекс, если бы не было многочисленных волевых и зачастую дорогостоящих решений, необходимых для его поддержания. В целом, я считаю «Москва-Сити» хорошим проектом, важным для развития городского полицентризма. Факт, что вне привычного городского центра, довольно далеко от Кремля, возникает такой центр притяжения, отлично влияет и на развитие всего запада Москвы.



Дарья Парамонова, директор архитектурного бюро Strelka Architects:

«Москва-Сити» — это комплекс, который нужно оценивать по более объективным критериям, чем «нравится/не нравится». С точки зрения функциональности проект довольно слабый. Для такого типа застройки не решены ключевые вопросы, например логистика. В «Дефансе» (деловой квартал Парижа) или Гонконге очень четко разведены разные типы потоков и пространств. В «Сити» это совершенно отсутствует. Еще там есть объездное кольцо, где слабонервным лучше не появляться, при этом на поверхности разбросаны машины, люди и вытяжки. На мой взгляд, проект не решает своих главных задач. С другой стороны, это результат идеи сделать Москву экономическим центром Европы и Азии. И сейчас этот комплекс живет, функционирует и там действительно много людей.

Что касается того, как МДЦ «Москва-Сити» встроился в городской контекст, мне кажется, со стороны Дорогомиловской улицы получилась смешная панорама — «Сити» и коричневый пояс мрачных сталинских домов. Кстати, я, в отличие от многих, спокойно отношусь к сталинской застройке. Сейчас ее принято любить, ведь это престижно и элитно. Но все мы знаем, какой ценой эта сталинская архитектура далась и архитекторам, и строителям, и жителям. Так что, может быть, и хорошо, что в нее ледяным айсбергом врезается эта современность, многим не очень понятная и не слишком хорошо вышедшая.

КОВОРКИНГИ В МОСКВА-СИТИ

ММДЦ “Москва-Сити” как кластер развития бизнеса пользуется большой популярностью у малого бизнеса и компаний “одного человека”. Бизнес идет сюда, чтобы развиваться, выстраивать клиентские связи и партнерские сети. Удобная локация, очень развитая инфраструктура, делают это место особенно привлекательным с точки зрения бизнеса. Логично, что на этапе только начала проекта команда экономит на всем, всегда аккуратно планируя бюджет.

В настоящий момент в ММДЦ “Москва-Сити” 6 действующих операторов коворкингов. Начиная с 2015 года в Москва-Сити стали появляться “последователи” Regus, которые стали нарезать на кабинеты целые этажи и сдавать их в аренду маленьким компаниям. Сегодня операторы коворкингов конкурируют с владельцами апартаментов, сдающих помещение под офис с простой нарезкой на кабинеты.

С одной стороны, коворкинг предлагает комплекс дополнительных услуг, которые образуют сервисную составляющую. С другой стороны, среднестатистический арендатор не включает расходы по этим статьям в категорию арендных платежей. Получается, рынок пришел в точку, когда пора менять угол зрения и пересмотреть подход к планированию арендного бюджета.

В сегменте коворкингов есть ряд составляющих, каждая из которых содержит в себе полярные противоречия:

1. Концепция, атмосфера, наличие профессионального сообщества, энергия творчества и причастность к прогрессу.

2. Причинами развития коворкингов в России являются следующие условия: простаивающие помещения, потребность в альтернативной ритейлу инфраструктуре, создающей трафик, рост спроса на маленькие офисы и дефицит таких предложений, сложность управления большим объемом ротирующихся арендаторов, высокий процент досрочного расторжения 11-ти месячных договоров.

3. Ожидания от этого формата реализации площадей как со стороны собственника, так и со стороны оператора (прогноз денежного потока).

Самое неожиданное в развитии этого сегмента оказалось то, с каким энтузиазмом и легкостью подобные проекты привлекли инвестирование. А неожиданно это потому, что по сути ни один оператор не посчитал



на старте реалистичную бизнес модель с учетом всех определяющих метрик. Первые коворкинги основывались на учете только лишь первого привлечения клиента, поэтому ни одна существующая модель не сходится.

Как в этом убедиться:

1. Seo Rooms. Первый их проект в Москва-Сити: формат открытого пространства для ведения переговоров, несколько комнат для закрытых встреч, два зала под небольшие мероприятия.

Второй их проект - классическая нарезка на кабинеты с 10% площадей под лаунж зону для деловых звонков и нетворкинга.

2. Workki. Смешанная планировка, открытое пространство и прозрачные кабинеты. В open space наблюдается регулярная вакантность и высокая скорость ротации арендаторов. Реорганизация пространства (заклеили стены) повысила конверсию в сделку и сократила вакансию.

3. МОЦ. Является МФЦ сферы арендных услуг. Нет данных по статистикам, однако, есть предположение, что диверсификация услуг направлена как раз на максимальную монетизацию столь востребованного расположения.

4. Regus. Идеальный вариант для иностранных компаний и любых команд с запросом на кабинет в Москва-Сити. Ничего лишнего, удобные функциональные кабинеты, переговорные, кофе поинт, ресепшн, доска арендаторов. Единственный минус - консервативность ценовой политики, - что резко сужает целевую аудиторию.

Что в итоге происходит? При текущем подходе к расчету бизнес модели даже 100% заполняемости в моменте не выводит проект в “плюс”. Поэтому каждый вакантный блок - это существенные потери для финансового потока оператора. Таким образом, по сути основным конкурентом любого оператора коворкинга

в Москва-Сити является любой маленький блок на территории ММДЦ вместимостью 2-15 рабочих мест.

Интересуясь маленьким качественным офисом в деловом квартале, таким как Москва-Сити, арендатор в конечном итоге хочет получить офис с отдельным кабинетом, непрозрачными стенами и скудом (системой доступа) по стоимости ниже классической арендной ставки.

Рынок до сих пор не понял этот продукт. Но очевидно одно: формат коворкинга - это бизнес полного цикла со всеми вытекающими последствиями, нуждающийся в системном маркетинге и комплексном операционном управлении.

Анна Воробьева, АМО
Директор департамента офисной недвижимости



Regus

Башня на набережной, С
Пресненская наб., 10

5 этаж 2100 м²

Концепция и формат

Сеть включает почти 3000 бизнес-центров, расположенных в 900 городах, в 120 странах.

Предложения в аренду

Аренда офиса, офисного блока, коворкинг (стол в общем офисном помещении, сдается по системе незакрепленных рабочих мест); **виртуальный офис** (бизнес-адрес, услуги по обработке почты и приему телефонных звонков, бесплатный доступ в бизнес-гостиную и отдельный кабинет в любом выбранном центре), **переговорные комнаты**.

Формат клиентов

Представительства иностранных компаний, консалтинговые компании, индивидуальные предприниматели, компании малого бизнеса, ИТ, кадрового бизнеса. В число клиентов входят успешные предприниматели, частные лица и корпорации.

Workki

Башня Федерация "Восток"
Пресненская наб., 12

18 этаж 2400 м²

Концепция и формат

Площадка для создания вашего бизнеса и сервисы для его развития в сообществе единомышленников.

Предложения в аренду

Кабинеты - отдельные кабинеты вместимостью от 1 до 13 человек с возможностью брендирования. **Коворкинг** - фиксированное рабочее место в орп-спасе. **Клуб** - нефиксированное место в орп-спасе.

Формат клиентов

Представительства иностранных компаний, консалтинговые компании, индивидуальные предприниматели, компании малого бизнеса, ИТ, кадрового бизнеса.



Ceo Rooms

Башня Империя
Пресненская наб., 6, стр. 2

8 этаж 2800 м²

16 этаж 500 м²

Концепция и формат

Коворкинг CEO Rooms располагает собственной инфраструктурой: не выходя из коворкинга вы можете использовать бизнес-гостиные и лаундж-зоны, проводить встречи в переговорных или организовывать мероприятия в конференц-зале.

Предложения в аренду

Мини-офисы на 3-8 чел. **Оборудованные рабочие места** в премиальном коворкинге. **Видовой кабинет** с почасовой арендой. **Переговорные комнаты** до 8 чел. **Конференц-зал** до 30 чел. **Бизнес-гостиная**. **Лаундж-зона** с бесплатным кофе-баром.

Формат клиентов

Представительства иностранных компаний, консалтинговые компании, индивидуальные предприниматели, компании малого бизнеса, ИТ, кадрового бизнеса, ритейл.



SREDA

Башня Федерация-I
Пресненская наб., 12

19-20 этаж 6000 м²

Концепция и формат

Комфорт резидентов обеспечивает зонирование с максимальным разнообразием функций: кабинеты различной планировки, скайп-румы, переговорные комнаты, лаундж-зоны, зал для мероприятий, кофе-пойнт и др.

Предложения в аренду

Рабочие места в опен-спейс и **отдельные офисы** в зоне коворкинга на 19 этаже. **Отдельные офисы** на 20 этаже башни Федерация-Восток.

Формат клиентов

Представительства иностранных компаний, консалтинговые компании, индивидуальные предприниматели, компании малого бизнеса, ИТ, кадрового бизнеса, ритейл.

МОЦ



Город Столиц,
Северный блок
Пресненская наб., 8, стр. 1

60 этаж 200 м²

Предложения в аренду
Аренда виртуального офиса

Башня Федерация-I
Пресненская наб., 12

29 этаж 300 м²

Предложения в аренду
Аренда рабочих мест, офисов, переговорные

Башня Федерация-II
Пресненская наб., 12

45 этаж 300 м²

Предложения в аренду
Аренда рабочих мест, офисов, переговорные

Концепция и формат

Это бизнес адрес, почтовое обслуживание, номер тел. 8-800, секретарские услуги, возможность проведения бизнес-встреч в переговорных зонах и организация конференций, деловых встреч и мероприятий.

Формат клиентов

Сфера услуг, юридические, кадровые, аудиторские, страховые компании.



ProHub

Город Столиц, Северный блок
Пресненская наб., 8, стр. 1

13 этаж 400 м²

Концепция и формат

Комфортабельные офисы с гибкими условиями аренды и широким набором готовых сервисов. Весь спектр необходимого обслуживания для полноценного и эффективного бизнеса.

Предложения в аренду

Аренда рабочих мест, аренда офисов, лаунж-зона, переговорные.

Формат клиентов

Представительства иностранных компаний, консалтинговые компании, индивидуальные предприниматели, компании малого бизнеса, ИТ, кадрового бизнеса, ритейл.

АНАЛИТИКА

Предложение

Общий объем офисных помещений в ММДЦ Москва-Сити по итогам сентября 2018 г. достиг отметки в 1,2 млн. кв. м и представлен 12 офисными зданиями, введенными в эксплуатацию. В течение предыдущих 10 лет количество офисных помещений стабильно росло, за исключением 2010 и 2012 гг., в течение которых не происходило ввода в эксплуатацию новых объектов. Также в 2016 г. в эксплуатацию была введена только апартаментная башня МФК «IQ-квартал» (башня 3), офисы в которой представлены лишь в стилобатной части и составляют 1,9 тыс. кв. м. Наибольший прирост в количественном отношении произошел в 2008 году, когда были введены в эксплуатацию башня «Федерация Запад», нижние этажи башни «Федерация Восток», Южный блок МФК «Город Столиц» и два подъезда комплекса «Северная Башня». В течение 2015-2016 гг. объем ввода новых офисных площадей был минимальным. В условиях тяжелой экономической ситуации и отсутствия возможностей финансирования, многие собственники откладывали ввод здания в эксплуатацию или замораживали стройку. Тем не менее, в 2017 году в эксплуатацию были введены 2 офисных объекта: верхние этажи башни «Федерация Восток» и офисные башни МФК «IQ-квартал» (башня 1 и 2). Причем офисные башни МФК «IQ-квартал» были сразу реализованы целиком под двух конечных пользователей.

Большая часть зданий в ММДЦ уже построена и введена в эксплуатацию, однако в планах строительство еще нескольких комплексов, часть из которых находится в стадии строительства на разной стадии готовности, а другие находятся на стадии проектов. По завершению строительства всех объектов общий объем офисных площадей на территории Москва-Сити составит более 2 млн. кв. м.

ПО ЗАВЕРШЕНИЮ СТРОИТЕЛЬСТВА

всех объектов общий объем офисных площадей на территории Москва-Сити составит более 2 млн кв. м

Основные показатели по итогам 3 кв. 2018 г.

A 35 100 руб.
за м² в год

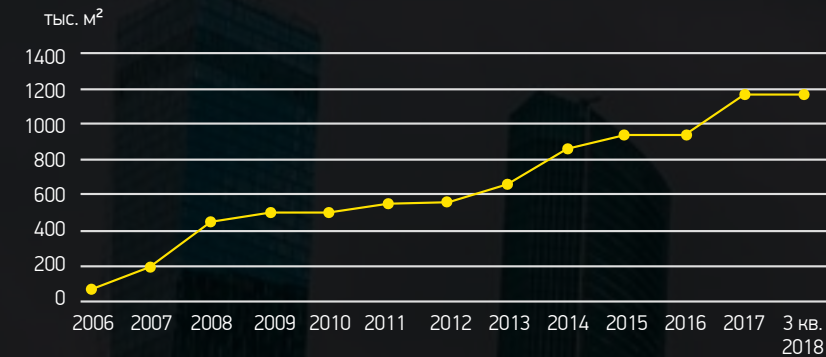


B+ 26 700 руб.
за м² в год

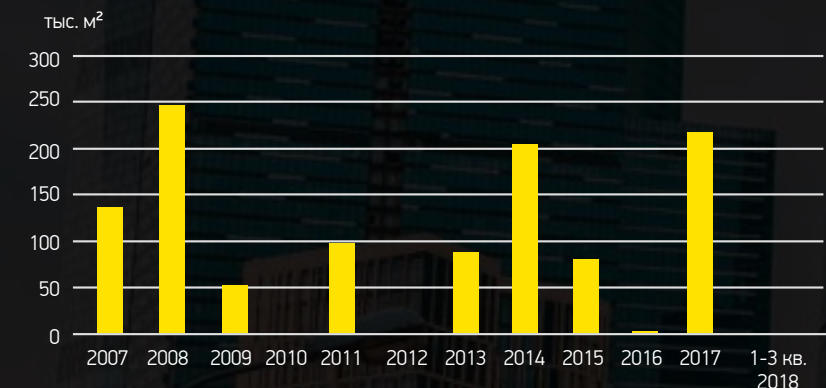


■ свободно
■ занято

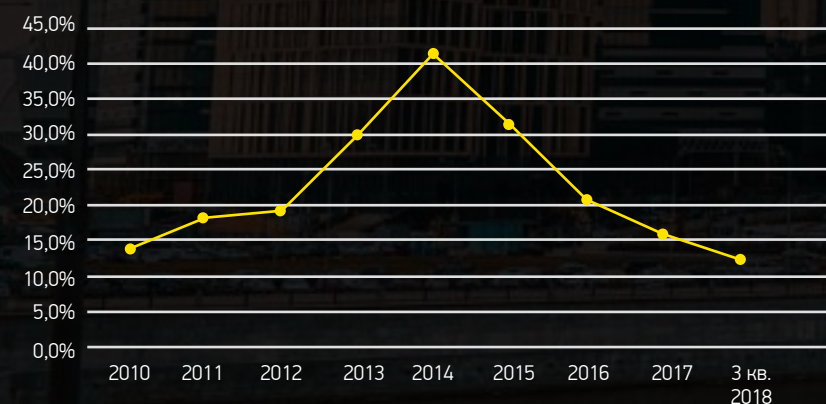
Динамика общего объема офисных площадей в ММДЦ Москва-Сити



Прирост новых офисных площадей в ММДЦ Москва-Сити

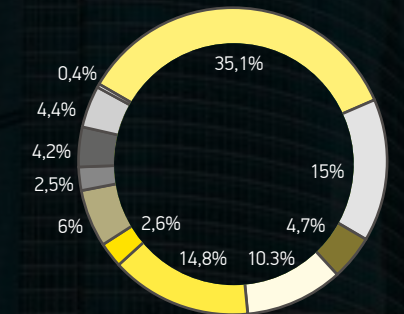


Динамика уровня вакантных офисных площадей в ммдц Москва-сити

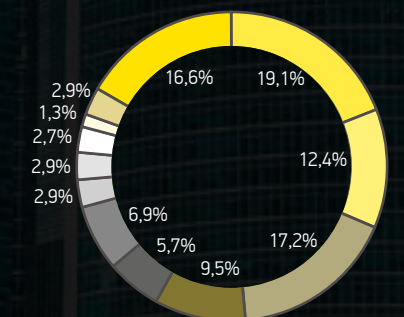


Структура компаний-резидентов по профилю деятельности

по количеству компаний



по занимаемой площади



- Потребительские услуги
- Профессиональные услуги
- Банки и финансовые компании
- Производственные и строительные компании
- IT, телекоммуникационные и медиа компании
- FMCG и фармацевтические компании
- Торговые компании
- Индустриальный сектор
- Энергетика
- Логистика, транспорт
- Государственные учреждения
- Другое

Спрос

Объем чистого поглощения в ММДЦ Москва-Сити, показывающий изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, по итогам 3 квартала 2018 г. составил 35 тыс. кв. м. Это в 7 раз больше аналогичного показателя прошлого года. Высокое значение показателя за весь 2017 г. сформировано несколькими крупными сделками в МФК «IQ-квартал» в конце года, две офисные башни которого были реализованы под двух конечных пользователей – Россельхозбанк и АИЖК. В 2018 г. объем чистого поглощения формируется более равномерно, за счет наибольшего количества сделок.

Объем чистого поглощения в рамках делового центра составил 30 % от суммарного объема чистого поглощения всех офисных площадей класса А/Б+ в Москве. На фоне ограничения нового строительства и нехватки больших офисных площадей в ЦАО, офисные помещения в Москва-Сити в последние годы стали наиболее востребованы. В условиях текущего рынка компании воспользовались появившейся возможностью арендовать/приобрести высококачественные офисы по привлекательным условиям.

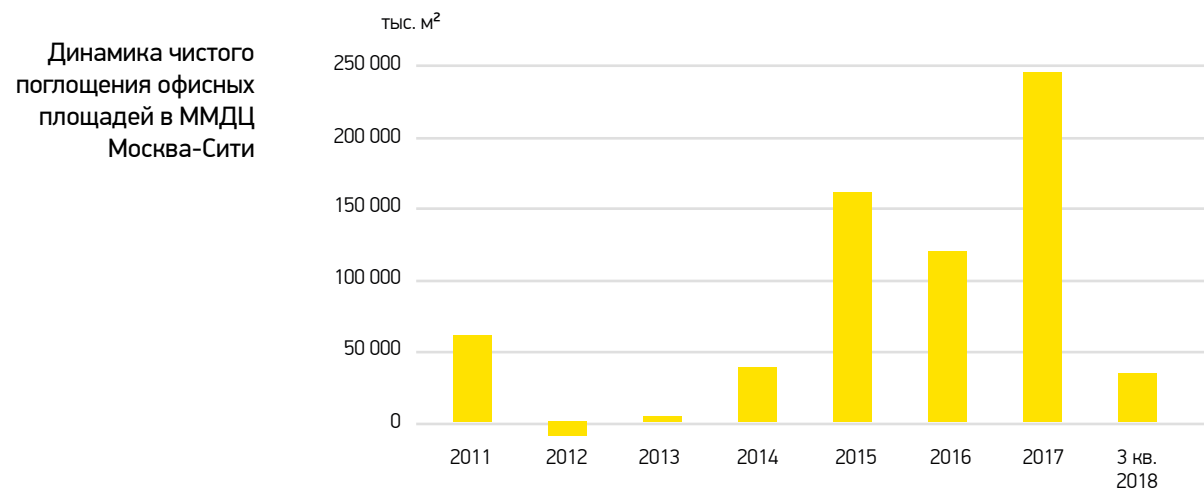
Наибольший уровень вакантных помещений (41,5%) в Москва-Сити наблюдался по итогам 2014 г. Такое высокое значение показателя связано с введением в эксплуатацию новых крупных объектов (МФК «ОКО» и башни «Евразия»), а также снижением деловой актив-

ности со стороны арендаторов. После этого, в связи с закрытием нескольких крупных сделок, в течение последующих лет объем свободных помещений сократился в три раза и по итогам 3 квартала 2018 г. составил 12,9 %. Совокупная площадь незанятых офисов на конец 3 квартала 2018 г. составила около 150 тыс. кв. м. Динамика изменения показателя в течение 9 месяцев здесь была неравномерной. После высвобождения небольшого объема помещений в 1 квартале и, как следствие, увеличения объема вакантных площадей, во 2-3 кварталах за счет роста количества сделок, доля вакантных помещений сократилась на 3,3 п.п.

На фоне отсутствия ввода новых офисных площадей на территории Москва-Сити вплоть до 2020 г., уровень вакантных площадей продолжит свое снижение.

Наибольший объем арендованных и купленных площадей в Москва-Сити приходится на банки и финансовые компании. Данные компании занимают 35,1% от всех занятых офисных площадей в ММДЦ. Доля компаний энергетической сферы составляет 15%, а компаний сферы профессиональных услуг – 14,8%.

Если же рассматривать распределение офисных площадей по количеству компаний-резидентов, то больше всего на территории Москва-Сити размещено офисов компаний сферы профессиональных услуг, производственных и строительных компаний, а также компаний сферы потребительских услуг.



Ключевые сделки за 1-3 кв. 2018 г.

Компания	Площадь, м²	Тип сделки	Название объекта	Адрес
Ozon.ru	11 200	аренда	Башня на Набережной	Пресненская наб., 10
SREDA (коворкинг)	6 000	покупка	Федерация Восток	Пресненская набережная, д. 12
Меркурий Фитнес	3 500	аренда	Меркурий Сити	1-й Красногвардейский пр-д, 15
Фридом Финанс	3 000	аренда	Меркурий Сити	1-й Красногвардейский пр-д, 15
Связной	2 990	покупка	Империя	Пресненская наб., 6, стр. 2
Seorooms	2 800	аренда	Империя	Пресненская наб., 6, стр. 2
BitFury Group	1 600	аренда	Меркурий Сити	1-й Красногвардейский пр-д, 15
Knight Frank	1 300	аренда	Меркурий Сити	1-й Красногвардейский пр-д, 15
Mubadala	1 150	аренда	Башня на Набережной	Пресненская наб., 10
Tommy Hilfiger	980	аренда	ОКО	Тестовская ул., 16
Zoetis	980	аренда	ОКО	Тестовская ул., 16
СтройТехноИнженеринг	615	аренда	Империя	Пресненская наб., 6, стр. 2
Coopervision	570	аренда	Империя	Пресненская наб., 6, стр. 2
Ойл Энерджи Групп	500	аренда	Империя	Пресненская наб., 6, стр. 2
IBG Capital	500	аренда	Город Столиц	Пресненская наб., 8 стр. 1
Aspen Pharma	490	аренда	Империя	Пресненская наб., 6, стр. 2

Коммерческие условия

Снижение темпов нового строительства на рынке офисной недвижимости Москвы на фоне растущего спроса стимулирует уменьшение доли вакантных помещений. Как следствие, это привело к постепенному росту ставок аренды.

После резкого падения и достижения своих наименьших значений в 2015 г., начиная с конца 2016 г. ставки аренды на офисы на территории ММДЦ Москва-Сити начали постепенно расти. Таким образом, по итогам 3 квартала средние запрашиваемые ставки аренды здесь достигли 35 100 руб. за кв. м в год для помещений класса А и 26 700 руб. за кв. м в год для офисов класса Б+. По сравнению с концом прошлого года рост среднего уровня запрашиваемых базовых ставок аренды составил 10% и 14% соответственно. Это связано, в первую очередь, со снижением уровня вакантных площадей на территории делового центра и отсутствием ввода новых офисных площадей в ближайшие два года.

Несмотря на то, что большинство помещений в Москва-Сити относятся к классу А, тем не менее здесь присутствуют объекты Б+. Из-за низкого предложения помещений класса Б+ уровень ставок здесь начинает приближаться к ставкам за помещения класса А.

На сегодняшний день арендные ставки по помещениям класса А сильно варьируются в зависимости от того, в каком состоянии предлагаются помещения - с отделкой или под отделку. Средняя ставка на помещения в состоянии "под отделку" составляет 31 000 руб. за кв. м в год. Для помещений "с отделкой" сред-

няя запрашиваемая базовая ставка равна 43 800 руб. за кв. м год. Стоит отметить, что собственники все меньше готовы обсуждать существенные скидки и идти на уступки арендаторам по передаче арендаторам помещений в состоянии "под отделку".

Помещения класса Б+ предлагаются в состоянии "с отделкой", средняя запрашиваемая базовая ставка аренды по ним в рублях составляет 26 700 руб. за кв. м в год.

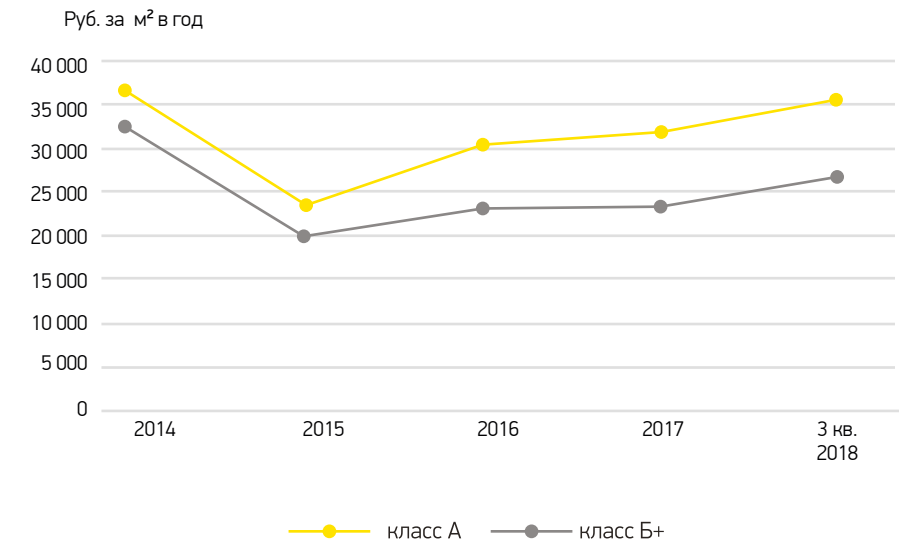
Средняя взвешенная стоимость по продаже в башнях варьируется в диапазоне от 351 100 руб. за кв.м в Башне Федерация и 351 300 руб. за кв. м в МФК «Город Столиц» до 531 400 руб. за кв.м в Меркурий-Сити. Цены зависят не только от башни, в которой предлагается помещение, но также и от состояния помещения. Кроме того, на цену оказывает влияние высота этажа, на котором расположено помещение, видовые и другие характеристики. Также на сто-

имость продажи большое влияние оказывает период экспонирования помещения, т.е. насколько долго помещение находится на рынке.

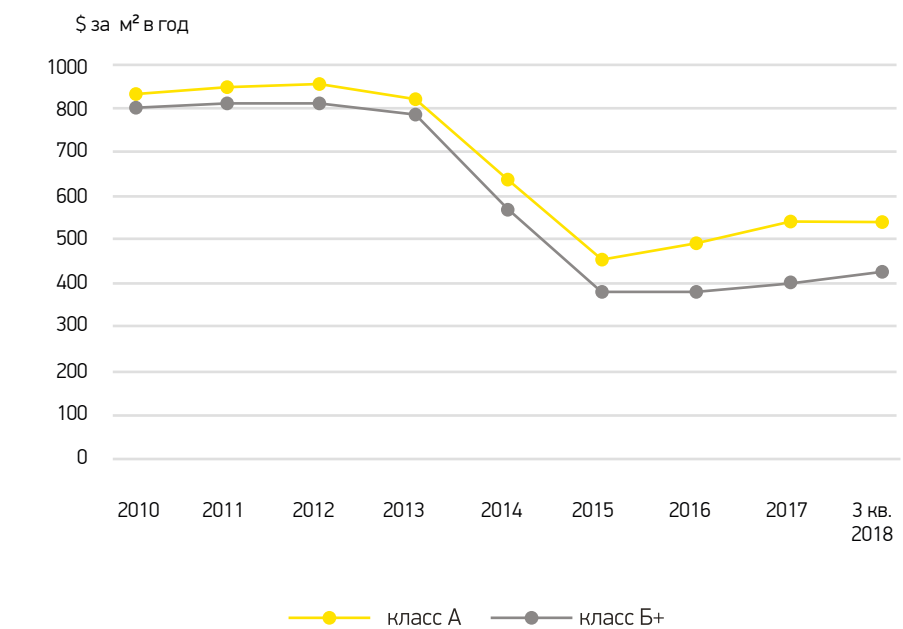
Наибольшее количество предложений на продажу наблюдается в МФК «ОКО», фаза II, на данный момент еще не введенном в эксплуатацию, – 26 700 кв. м. Второе место по предлагаемым метражам на продажу занимает Башня Федерация – 23 тыс. кв. м.



Средние запрашиваемые базовые ставки аренды в рублях



Динамика уровня средних запрашиваемых базовых ставок аренды, в долларовом эквиваленте



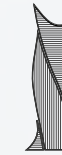
ОБЪЕКТЫ МОСКВА-СИТИ



Участок №0
Башня 2000
60 350 м²
2000 г.
Офисы



Участок №1
Проект
280 000 м²
2022 г.
Офисы



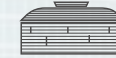
Участок №2, 3
Эволюция
153 891 м²
2015 г.
Офисы, торговая
галерея



Участок №4a
Империя
203 191 м²
2011 г.
Офисы, апартаменты,
гостиница, торговая
галерея



Участок №4b
Империя II
115 800 м²
2020 г.
Офисы, апартаменты



Участок №6, 7
Афимолл
316 832 м²
2011 г.



Участок №8
CityPoint
75 000 м²
2013 г.
Офисы, гостиница



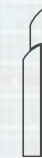
Участок №9
Город столиц
288 680 м²
2008/2009 г.
Офисы, апартаменты,
торговая галерея



Участок №10
Башня на Набережной
265 602 м²
2004/2005/2007 г.
Офисы



Участок №11
IQ-квартал
228 000 м²
2017 г.
Офисы, апартаменты,
торговая галерея



Участок №12
Евразия
214 112 м²
2014 г.
Офисы, апартаменты



Участок №13
Федерация
443 000 м²
Запад - 2008 г., Восток
- 2017 г.
Офисы, апартаменты,
торговая галерея



Участок №14
Меркурий Сити
173 960 м²
2013 г.
Офисы, апартаменты



Участок №15
МФК Гранд Сити
400 000 м²
2020-2021 г.
Офисы, апартаменты



Участок №16
ОКО
249 610 м²
2014 г.
Офисы, апартаменты,
торговая галерея



Участок №16 б
Око, фаза 2
26 750 м²
4 кв. 2018 г.
Офисы, паркинг



Участок №17, 18
Проект Neva Towers
356 956 м²
2020 г.
Офисы, апартаменты,
гостиница

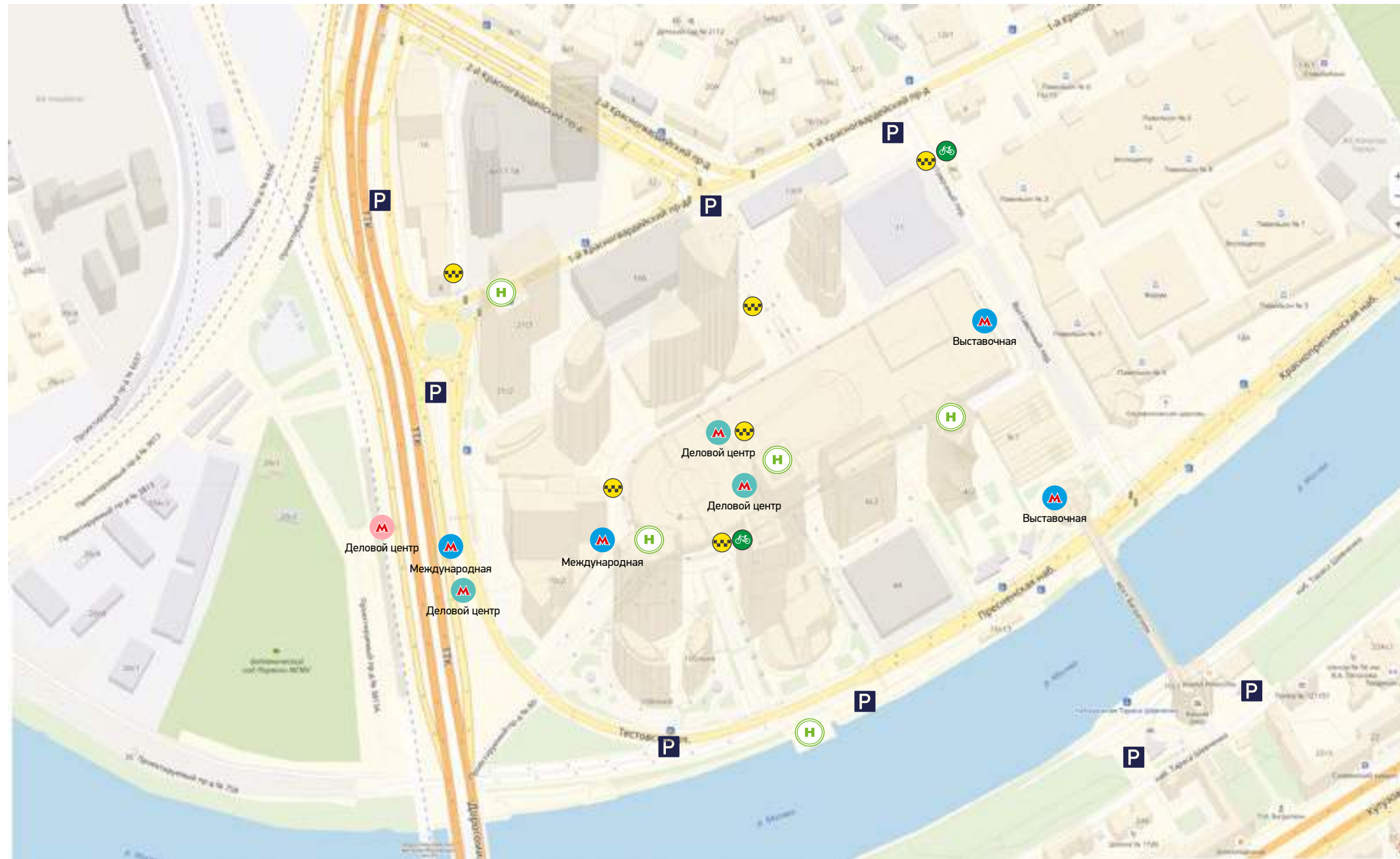







Участок №19
Северная Башня
135 000 м²
2017/2018 г.
Офисы



Участок №20
Проект МФК
179 611 м²
2023 г.
Офисы, апартаменты

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ



-  Станции метрополитена
-  Такси
-  Вертолётная площадка
-  Парковка
-  Пункты велопроката



Башня 2000

Тараса Шевченко наб., 23А

Ввод в эксплуатацию
2000 г.

Девелопер
Промострой-техноинвест

Торгово-офисный комплекс «Башня 2000» был сдан в эксплуатацию в отправной точке нового века – двухтысячном году, ознаменовав своим появлением развитие современных технологий и желание деловых людей находиться в наиболее комфортной атмосфере. Как раз такие условия были созданы здесь, в деловом центре Москва-Сити, самым первым представителем которого стал БЦ «Башня 2000».

GBA 60 350 м² **GLA** 26 600 м² **vac** 1 200 м² (4%)

h 130 м **level** 30

Тип парковки
Наземная, подземная парковка
на 329 м/м

Средняя запрашиваемая
базовая ставка аренды
22 000 руб/м²/год

Размер эксплуатационных расходов
5 100 руб. за м² в год

Ключевые резиденты



96%
реализовано



Башня на набережной

Пресненская наб., 10

Ввод в эксплуатацию
Башня «А» - 2004 г.
Башня «Б» - 2006 г.
Башня «С» - 2007 г.

Девелопер
ЕНКА

Бизнес центр - образец нового поколения офисных центров класса А-премиум. Это деловой комплекс состоит из трех капитальных строений разной этажности. Фасады оформлены витражами из низко-эмиссионного затемненного стекла, придающего зданиям неповторимый, футуристический облик. Современное техническое оснащение зданий гарантирует безопасность и высочайшую комфортабельность. Из окон открывается восхитительный панорамный вид на город и Москва-реку.

GBA 265 602 м² **GLA** 167 997 м² **vac** 13 700 м² (9%)

h Башня «А» – 85 м
Башня «Б» – 127 м
Башня «С» – 268 м **level** Башня «А» – 17
Башня «Б» – 27
Башня «С» – 58

Тип парковки
4-уровневая подземная парковка.
Гостевая парковка на 250 м/м

Парковочный
коэффициент
1/100

Средняя запрашиваемая
базовая ставка аренды
по запросу

Размер эксплуатационных расходов
8 100 руб. за м² в год

Ключевые резиденты



91%
реализовано



Северная башня

Тестовская ул., 8-10

Ввод в эксплуатацию
2008 г.

Девелопер
ЗАО «Северная башня»

БЦ «Северная Башня» является современным офисным небоскребом, расположенным в северной части «Москва-Сити» и одним из самых низких офисных зданий Московского Центра Международного бизнеса. «Северная Башня» в Москва-Сити в своей конструкции имеет очень высокий атриум. Его высота – 80 метров, и по этому параметру комплекс занимает в странах Европы первое место. В результате в небо-скребе всегда много света и солнца.

GBA 135 000 м²

GLA 60 000 м²

vac 3 800 м² (6%)

h 108 м

level Подъезд 1 – 27
Подъезд 2 – 13
Подъезд 3 – 12

Тип парковки
Многоуровневая парковка
на 674 м/м

Парковочный
коэффициент
1/80

Средняя запрашиваемая
базовая ставка аренды
32 800 руб/м²/год

Размер эксплуатационных расходов
4 300 руб. за м² в год

Ключевые резиденты



94%
реализовано



Город Столиц

Пресненская наб., 8, стр. 1

Ввод в эксплуатацию
2008 г. («Москва»)
2009 г. («Санкт-Петербург»)

Девелопер
Capital group

Одна из визитных карточек «Москва-Сити» — многофункциональный комплекс «Город Столиц». Узнать его несложно: два небоскреба (башни «Москва» и «Санкт-Петербург»), составленные из зеркальных параллелепипедов, криво поставленных один на другой. В 2011 году Башня «Москва» заняла восьмое место в десятке «самых эстетичных» небоскребов мира (топ-10 премии Emporis Skyscraper Award). Комплекс включает апартаменты на последних этажах башен «Санкт-Петербург» и «Москва», торговые и офисные площади.

GBA 288 680 м²

GLA 72 315 м²

vac 9 400 м² (12%)

h «Москва» – 301,6 м
«Санкт-Петербург» – 256,9 м
Стилибатная часть – 76 м

level «Москва» – 73
«Санкт-Петербург» – 62

Тип парковки
Наземная и подземная парковка
на 2 353 м/м

Парковочный
коэффициент
1/60

Средняя запрашиваемая
базовая ставка аренды
38 000 руб/м²/год

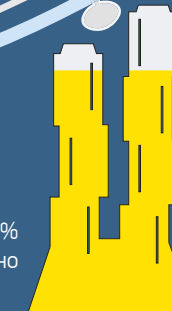
Размер эксплуатационных расходов
6 300 руб. за м² в год

Средняя запрашиваемая
цена продажи
351 000 руб/м²

Ключевые резиденты



88%
реализовано



Башня Федерация

Пресненская наб., 12

Ввод в эксплуатацию

Запад – 2008 г.;

Восток до 32 этажа – 2008 г.;

Восток 33-94 этажи – 2017 г.

Девелопер

ЗАО «Башня Федерация»

(бывш. Mirax Group, Potok), Aeon

Многофункциональный комплекс «Федерация» - одно из самых впечатляющих высотных зданий Москвы и самый высокий небоскреб в Европе. Здание состоит из двух небоскребов («Восток» и «Запад»), возведенных на общем стилобатном пространстве. В здании «Башня Федерации» Москва Сити расположены престижные и комфортные апартаменты и офисы. На 62-ом этаже башни «Запад» располагается уникальный ресторан Sixty. Объект включает офисные помещения, конференц-залы, отделения банков, торговые галереи, жилые площади, рестораны.

GBA 443 000 м²

GLA 287 000 м²

vac 47 600 м² (20%)

h Запад – 243 м
Восток – 373,7 м

level Запад – 64
Восток – 94

Тип парковки

Нет парковки в аренду, своим клиентам предлагают парковаться на участке 16 – 2800 м/м (принадлежит Capital Group), или в Афимолле. Машинместа предлагаются на продажу на -3 уровне при покупке апартаментов

Средняя запрашиваемая базовая ставка аренды
31 000 руб/м²/год

Размер эксплуатационных расходов
3 100 руб. за м² в год

Средняя запрашиваемая цена продажи
351 000 руб/м²

Ключевые резиденты



80%
реализовано

Башня Империя

Пресненская наб., 10, стр. 2

Ввод в эксплуатацию

2011 г.

Девелопер

MosCityGroup

Современный многоэтажный комплекс, объединяющий в себе деловой центр и жилые апартаменты премиум класса. Футуристическая архитектура зеркального сооружения Imperia Tower стала одним из шедевров всемирно известного американского архитектурного бюро NBBJ. Сложная архитектурная концепция, подчёркивающая авангардизм и современность проекта, прекрасно сочетается с уникальным расположением прямо на набережной. Благодаря фасадному остеклению из всех окон открываются впечатляющие панорамы на Москву.

GBA 203 191 м²

GLA 121 497 м²

vac 16 100 м² (16%)

h 238,6 м

level 60

Тип парковки

Наземная, подземная парковка на 1 700 м/м. Гостевая парковка

Парковочный коэффициент

1/130

Средняя запрашиваемая базовая ставка аренды
31 500 руб/м²/год

Размер эксплуатационных расходов
6 200 руб. за м² в год

Средняя запрашиваемая цена продажи
529 000 руб/м²

Ключевые резиденты



84%
реализовано

Меркурий Сити

1-й Красногвардейский пр-д, 15

Ввод в эксплуатацию
2013 г.

Девелопер
Mercury Development

Башня Меркурий Сити Тауэр в Москва Сити - золотой небоскреб. Башня имеет уникальный дизайн и ослепительный вид. Золотой фасад в сочетании со стальными конструкциями из стекла и алюминия делают здание изысканным. Башня является второй по высоте в ММДЦ Москва-Сити после комплекса Башня «Федерация». Высота небоскреба 338 метров, это один из двадцати самых высоких небоскребов в мире.

GBA 173 960 м²

GLA 89 025 м²

vac 15 300 м² (17%)

h 338 м

level 70

Тип парковки
Наземная, подземная
парковка на 437 м/м

Парковочный коэффициент
1/150

Средняя запрашиваемая
базовая ставка аренды
28 600 руб/м²/год

Размер эксплуатационных расходов
7 500 руб. за кв. м в год

Средняя запрашиваемая
цена продажи
531 000 руб/м²

Ключевые резиденты



83%
реализовано



City Point

Пресненская наб., 6, 7, 8

Ввод в эксплуатацию
2013 г.

Девелопер
Ташир

Бизнес центр находится в центральной части («ядро») ММДЦ Москва-Сити. Включает в себя: отель 4* (Novotel), офисные помещения, торговые и сопутствующие помещения. Здание имеет полукруглую форму, витражное остекление и оригинальную отделку фасада плиткой.

GBA 75 000 м²

GLA 9 951 м²

vac Нет свободных
площадей

h 55 м

level 8

Тип парковки
Наземная, подземная на 130 м/м

Парковочный коэффициент
1/100



100%
реализовано



Башня Евразия

Пресненская наб., 10, стр. 1

Ввод в эксплуатацию
2014 г.

Девелопер
MosCityGroup

Башня «Евразия» Москва-Сити - стала самым высоким европейским небоскребом с каркасом сделанным из металлоконструкции. Башня представляет собой многофункциональный комплекс с деловой и торговой зонами. Внешне Башня является сочетание классики и модерна - фасад из зеленого стекла, светопрозрачных конструкций и камня подчеркнут замысловатой игрой строгих линий и углов.

GBA 214 111 м²

GLA 82 817 м²

vac Нет свободных площадей

h 308,9 м

level 72

Тип парковки

Подземная парковка на 965 м/м

Ключевые резиденты



100%
реализовано



МФК Око

1-й Красногвардейский пр-д, 21, стр. 1

Ввод в эксплуатацию
2014 г.

Девелопер
Capital Group

Многофункциональный комплекс, состоящий из трех зданий. Две башни комплекса, офисная и жилая, объединены единой платформой-кристаллом. В составе комплекса предусмотрено здание паркинга на 11 наземных и 5 подземных уровней. Проект ОКО разработан международной компанией SOM, которое является разработчиком известных мировых высоток. МФК ОКО имеет внутренний дворик с авторским ландшафтом. Развитая инфраструктура комплекса: частный кинозал, конференц-зал, фитнес-центр, SPA, рестораны.

GBA 249 610 м²

GLA 110 000 м²

vac 46 400 м² (42%)

h Офисная башня – 245 м
Жилая башня – 354 м

level Кристалл – 6
Офисная башня – 49
Жилая башня – 85

Тип парковки

11-уровневая наземная парковка на 3 767 м/м, 5-уровневая подземная парковка на 187 м/м

Парковочный коэффициент

1/60

Средняя запрашиваемая базовая ставка аренды
30 000 руб/м²/год

Размер эксплуатационных расходов
7 000 руб. за м² в год

Средняя запрашиваемая цена продажи по запросу

Ключевые резиденты



58%
реализовано



Башня Эволюция

Пресненская наб., 4

Ввод в эксплуатацию
2015 г.

Девелопер
ГК "Снегири"

Башня имеет необычную закручивающуюся форму, напоминающую знак бесконечности. В основе архитектурной концепции Башни «Эволюция» лежит идея статичного центрального ядра с сеткой колонн и вращающегося вокруг них фасада. Уникальный визуальный эффект достигается путем поворота каждого последующего этажа относительно предыдущего на 3 градуса, что в сумме составляет 135 градусов. Стилобатная часть небоскреба является торгово-развлекательной зоной для посетителей, а также соединяет бизнес-центр со станцией метро и мостом "Багратион".

GBA 153 891 м²

GLA 79 053 м²

vac Нет свободных площадей

h 255 м

level 51

Тип парковки
Подземная парковка на 1 350 м/м

Парковочный коэффициент
1/70

Ключевые резиденты



100%
реализовано



IQ квартал

Пресненская наб., 10, стр. 2

Ввод в эксплуатацию
Башня 3 - 2016 г.
Башня 1 и 2 - 2017 г.

Девелопер
Галс-Девелопмент

Многофункциональный терминальный комплекс общей площадью 228 000 кв. м, состоящий из трёх башен. Башня 1 - это 33-этажный комплекс, общей арендуемой площадью 46 770 кв. м. Башня 2 - это 42-этажный комплекс общей арендуемой площадью 76 422 кв. м. Этажи 14, 23 и 31 Башен 1 и 2 имеют возможность организовать открытую зону отдыха на кровле «мостов», соединяющих корпуса. Башня 3 - это 21-этажный комплекс с панорамными апартаментами премиум-класса. На 2-3 этажах находятся офисные помещения с отдельным входом, площадью 2 569,8 кв. м. С 5-21 этажи расположены апартаменты, общей площадью 28 049 кв. м (207 апартаментов). Первый и цокольный этажи всех трёх башен объединены единым общественным пространством многосветного атриума.

GBA 228 000 м²

GLA 123 192 м²

vac 1 940 м² (2%)

h Башня 1 - 85 м
Башня 2 - 135 м
Башня 3 - 169 м

level Башня 1 - 33
Башня 2 - 42
Башня 3 - 21

Тип парковки
Подземная парковка на 716 м/м

Парковочный коэффициент
1/175

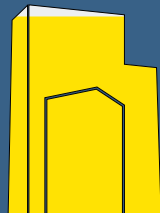
Средняя запрашиваемая базовая ставка аренды по запросу

Размер эксплуатационных расходов
7 500 руб. за м² в год

Ключевые резиденты



98%
реализовано



ОКО, фаза II

1-й Красногвардейский пр-д, 16Б

Ввод в эксплуатацию
Ведется строительство,
4 кв. 2018 г.

Девелопер
Capital Group

14-этажный многофункциональный комплекс с офисными помещениями. Средняя высота потолков – 4,2 м. Панорамное остекление. Три входных группы. Территория МФК «ОКО», органично сочетая в себе пешеходные и автомобильные зоны, образует комфортное пространство с выходом в собственную парковую зону. Наличие подземных и наземных проходов в башни МФК «ОКО» позволяет сделать перемещение по комплексу максимально удобным.

GBA 162 000 м²

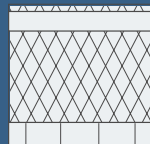
GLA 26 750 м²

h 59 м

level 14

Тип парковки

Многоуровневая парковка на 3 153 м/м



Империя II

Пресненская наб., 6, стр. 1, участок 4

Ввод в эксплуатацию
Ведется строительство, 2020 г.

Девелопер
Solvers Estate

Вторая очередь комплекса «Империя Тауэр». Многофункциональный комплекс разной этажности (16-18), состоящий из двух корпусов с различными функциями на общем существующем стилобате: корпус А (18 этажей) - пятизвездочная гостиница, апартаменты премиум-класса и торговая галерея, корпус Б (16 этажей) – офисное здание класса «А» и общественное пространство. Перед зданием планируется организовать парковую зону, которая будет находиться на эстакаде и соединять комплекс с набережной Москвы-реки. Здание запроектировано в форме трапеции с внутренним открытым двором. Также предусмотрено создание открытого общественного пространства на мосту, расположенном над проезжей частью набережной с выходом к Москва-реке.

GBA 115 800 м²

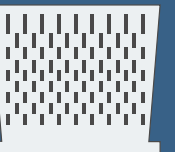
GLA 23 800 м²

h Корпус А – 68 м
Корпус Б – 53 м

level Корпус А – 18
Корпус Б – 16

Тип парковки

Подземная парковка на 820 м/м



Neva Towers

1-й Красногвардейский пр-д, участок 17-18

Ввод в эксплуатацию
Ведется строительство,
офисная башня - 2020 г.

Девелопер
Renaissance Development

Многофункциональный комплекс общей площадью 357 000 кв. м. Комплекс состоит из 63-этажного офисного здания высотой 345 м (Башня 1) и 77-этажного здания с апартаментами высотой 337 м (Башня 2) с единой стилобатной частью. Торговые помещения расположены в стилобатной части. Комплекс соединен подземным переходом с комплексом и инфраструктурой Москва Сити.

GBA 356 956 м²

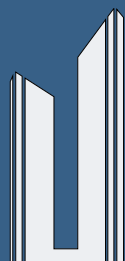
GLA 136 799 м²

h Башня 1 – 345 м
Башня 2 – 337 м

level Офисная башня – 63
Жилая башня – 77

Тип парковки

Подземная парковка на 2 952 м/м



МФК Гранд Сити

1-й Красногвардейский пр-д, участок 15

Ввод в эксплуатацию
Ведется строительство,
2020-2021 г.

Девелопер
ООО «Гранд Сити»

62-этажное здание с шестью подземными уровнями будет состоять из двух башен, объединенных общей стилобатной частью. Гранд Сити будет включать офисные помещения класса А и апартаменты. На нижних этажах планируется размещение конференц-помещений, ресторанов, бутиков, SPA-зоны с бассейном. На крыше предусмотрена смотровая площадка и ресторан с лучшими видами на центр Москвы. Шестиэтажная подземная часть включает в себя автостоянку, общие и вспомогательные помещения, зону загрузки и торговую галерею. Для обеспечения получения сертификата «зеленого здания» проектная документация была разработана в соответствии с рейтингом LEED.

GBA 400 000 м²

GLA 183 098 м²

h 283,4 м

level 62

Тип парковки

Наземная парковка (3-4 этажи) на 400 м/м,
подземная парковка на 726 м/м



Участок №1

1-й Красногвардейский пр-д, вл. 13

Ввод в эксплуатацию
Ведется строительство,
не ранее 2022 г.

Девелопер
Мосинжерпроект

104-этажный многофункциональный комплекс, включающий жилые и офисные помещения, торговые помещения, кафе и рестораны. Здание станет самым высоким объектом в Москва-Сити. Также здесь разместятся детская зона и фитнес-центр с бассейном, на кровле высотки появится общественная смотровая площадка.

GBA 280 000 м²

GLA 52 000 м²

h 405 м

level 104

Тип парковки

4-уровневая подземная парковка
на 321 м/м

Участок №20, МФК

1-й Красногвардейский пр-д, вл. 9, участок 20

Ввод в эксплуатацию
Ведется строительство,
не ранее 2023 г.

Девелопер
Solvers Estate

В многофункциональном комплексе на отметке в 146 м планируется обустроить двухуровневое общественное пространство, которое станет лаунж-зоной с видом на Арбат. Внутри этой зоны размещены сувенирные магазины, рестораны, площадки для проведения тематических выставок и конференц-зал, а сама смотровая площадка будет растянута по периметру двух этажей (31 и 32). Офисная часть небоскреба займет этажи ниже лаунж-зоны, выше этой зоны разместятся апартаменты. Также планируется размещение лаунж-зоны и смотровой площадки на 59 этаже башни.

GBA 179 611 м²

GLA 78 846 м²

h 228 м

level 60

Тип парковки

Подземная парковка на 604 м/м

research@ilm.ru
+7 495 287 06 00

Москва, Пресненская набережная, д. 6, стр. 2
Башня «Империя», Москва-Сити
+7 495 287 06 00, research@ilm.ru

© ILM. Авторские права защищены. Ни одна из частей настоящего отчета не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения ILM. Цитирование материалов данного отчета возможно только со ссылкой на компанию ILM.

Информация, содержащаяся в настоящем отчете, основана на собственных исследованиях и предоставленных материалах, которые по мнению ILM являются достоверными. Тем не менее, мы не можем гарантировать отсутствие фактических ошибок. Мы будем признательны Вам, если Вы сообщите нам о таких ошибках, для того, чтобы мы могли сделать соответствующие изменения.

Целью настоящего отчета является предоставление информации об основных тенденциях рынка коммерческой недвижимости. Компания ILM не несет юридической ответственности за ущерб или убытки, причиненные в результате неточности или некорректности информации, содержащейся в настоящем отчете.