

**ОБЗОР РЫНКА
ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
В ММДЦ «МОСКВА-СИТИ»**

февраль, 2024

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.

Вместо пустырей и большой промышленной зоны теперь здесь есть места не только для работы, но и для жизни и отдыха. На территории открылись многочисленные кафе, магазины, смотровые площадки, фитнес-клубы, рестораны с панорамными видами на Москву, гостиницы и даже кальянные. Прогуляться по набережной или городской площади, сделать фотографии на фоне небоскребов, сходить в музей, посмотреть на панораму Москвы с высоты 360 метров и закончить день в одном из ресторанов Сити — это лишь часть доступных развлечений.

В башне «Империя» открылся музей Москва-Сити со смотровой площадкой и иммерсивный театр Camera. В 2019 году рядом с башней «Эволюция» открылась городская площадь с прогулочной зоной, амфитеатром и концертно-развлекательной площадкой. На площади установили часы, стилизованные под куранты, и разместили светодинамические фонтаны. Здесь будут проходить концерты, фестивали, выставки, театральные постановки и мастер-классы, а также будут размещены арт-объекты и летний ресторан.

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

Однако Москва-Сити вызывает противоречивые чувства. Кто-то восхищается причудливой архитектурой и сравнивает с деловыми кварталами Нью-Йорка и Лондона, 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 самые крупные российские компании, что говорит о развитии деловой инфраструктуры Москвы.



КАК ВСЕ НАЧИНАЛОСЬ

С чего началась история «Москва-Сити»? Идея создания международного делового центра появилась еще в начале 90-х гг. Архитектор Борис Тхор, вдохновленный деловыми районами Уолл-стрит в Нью-Йорке и Кэнэри-Уорф в Лондоне, предложил проект мэру Москвы Юрию Лужкову. Цель строительства: разгрузить центр города от переизбытка офисов и машин и сделать его более жилым и пешеходным. Выбор места пал на участок бывших каменоломен, рядом с Экспоцентром и Центром международной торговли. В 1997 году был построен мост «Багратион», в 2001 году первая башня — «Башня 2000», в 2003 году вторая — «Башня на Набережной». Они были спроектированы под офисные цели и имели большие (от 2500 м²) поэтажные площа-

ди. Но по мере развития и расширения практически все остальные башни стали представлять 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.

«МОСКВА-СИТИ» СЕЙЧАС

«Москва-Сити» — не просто сложившийся деловой район со своей культурой и особой средой, но и культовая достопримечательность столицы.

Уже построено 14 офисных зданий, каждое из которых имеет свое коммерческое название. Отличительной чертой высоток является панорамное остекление, завораживающие закаты и виды на город — бонус для всех резидентов Сити.

Сегодняшний Сити — это концентрат стекла и бетона. Однако, есть и кафе с летними верандами, и рестораны, и SPA, и общественные зоны для отдыха и досуга. Здесь можно найти варианты на любой вкус — от шоппинга до похода в музей и на смотровые площадки.

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 станциями метро Выставочная и Деловой центр. На площади более 283 тыс. м², расположено множество кафе, магазинов и других объектов инфраструктуры, включая фитнес-клуб и многозальный кинотеатр.

Резидентами Сити являются Министерства РФ, Правительство Москвы, а также крупные корпоративные офисы компаний Транснефть, Норникель, ВТБ и многие другие. Повторяя историю Кэнэри-Уорф в начале 90-х,

кризисы 2008 и 2014 гг. внесли свои коррективы и, кроме арендаторов, в башнях появились собственники этажей, отдельных офисов, а в некоторых случаях — нескольких этажей и целых башен.

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

ММДЦ «Москва-Сити» предполагался для разгрузки центра столицы, поэтому он имеет хорошую транспортную развязку. Рядом расположены Третье транспортное кольцо, Пресненская набережная, Звенигородское шоссе, Кутузовский проспект.

Добраться до Сити можно от четырех станций метрополитена: «Выставочная», «Международная», «Деловой центр» Солнцевской линии и «Деловой центр» Большой кольцевой линии. В 2016 году была открыта станция «Деловой центр» Московского центрального кольца.

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.

В планах по дальнейшему развитию транспортной инфраструктуры — создание новых скоростных трасс и магистралей, соединяющих Сити с основными артериями города. Например, участок ТТК с десятиполосным мостом и общественно-транспортным узлом «Западный въезд» и дублёр Кутузовского проспекта с автомобильным мостом через Москву-реку.



АНАЛИТИКА

Предложение

Общий объем офисных помещений в ММДЦ «Москва-Сити» по итогам 2023 г. составляет 1,25 млн. м² и представлен 14 офисными объектами, введенными в эксплуатацию. Это составляет около 22% от общего объема предложения офисов класса А в Москве.

На протяжении последних 10 лет наибольший прирост нового предложения пришелся на 2017 г. В этот период были введены в эксплуатацию верхние этажи башни «Федерация Восток» и офисные башни МФК «IQ-квартал» (башня 1 и башня 2). Причем офисные башни МФК «IQ-квартал» были сразу реализованы целиком под двух конечных пользователей, а реализация башни «Федерация Восток» началась задолго до запуска. Последними введенными объектами были бизнес-центр «ОКО, фаза 2» в 2019 г. и Neva Towers в 2020 г.

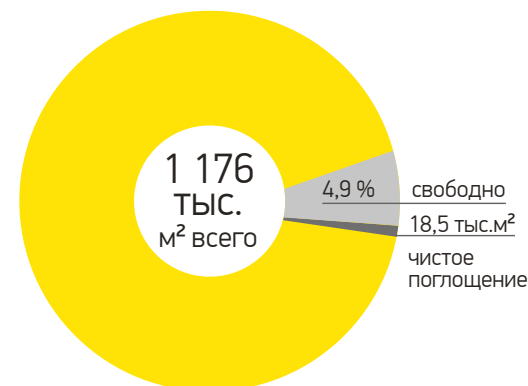
Большая часть зданий в ММДЦ уже построена и введена в эксплуатацию, однако в планах строительство еще нескольких комплексов, часть из которых находится в стадии строительства на разной стадии готовности, а другие – только в планах на стадии проектов. В ближайший год к вводу в эксплуатацию ожидается один из самых крупных объектов Сити – Moscow Towers общей офисной площадью 233 тыс. м². По завершению строительства всех объектов общий объем офисных площадей на территории «Москва-Сити» составит 1,8 млн. м².

ПО ЗАВЕРШЕНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

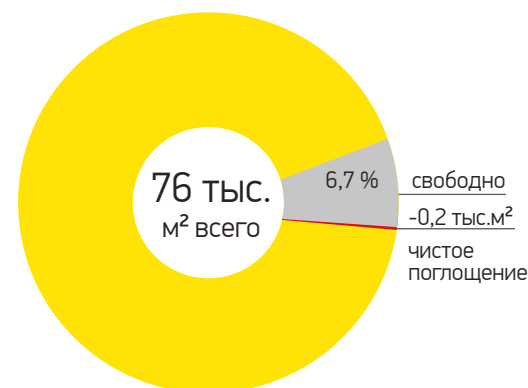
всех объектов общий объем офисных площадей на территории Москва-Сити составит более 1,8 млн м²

Основные показатели ММДЦ «Москва Сити». По итогам 2023 г.

A 47 700 руб.
за м² в год

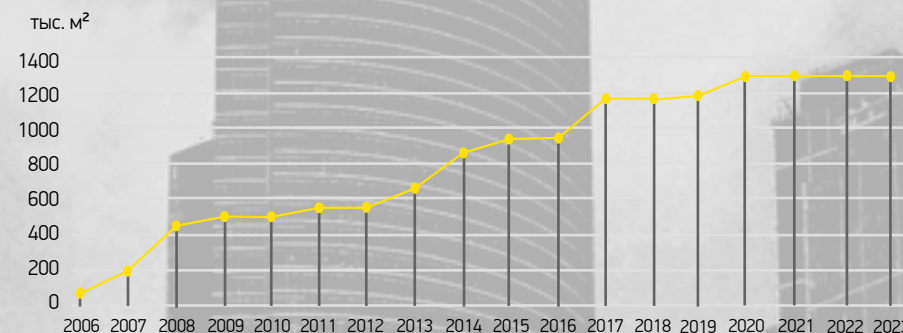


B+ 23 800 руб.
за м² в год

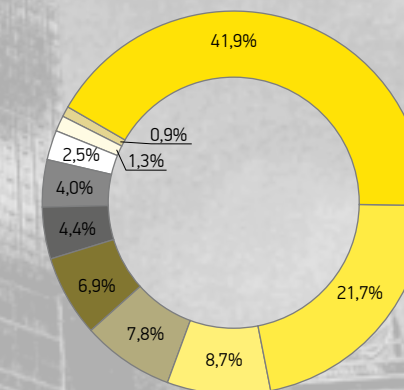


- свободно
- занято
- положительное чистое поглощение
- отрицательное чистое поглощение

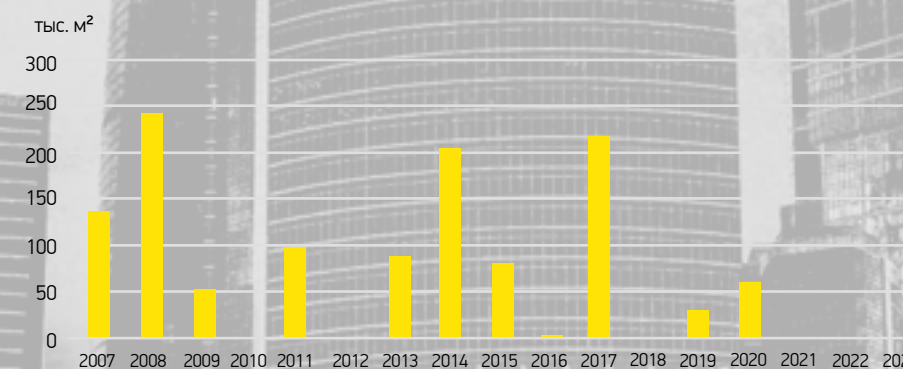
Динамика общего объема офисных площадей в ММДЦ «Москва-Сити»



Распределение арендованных и купленных офисных площадей по профилю деятельности компании в течение 2023 г., м²

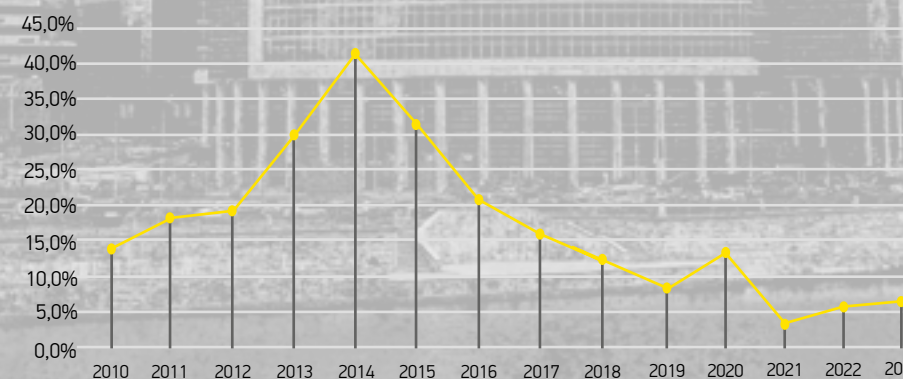


Прирост новых офисных площадей в ММДЦ «Москва-Сити»



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

Динамика уровня вакантных офисных площадей в ММДЦ «Москва-Сити»



Спрос

Вследствие возросшей деловой активности на рынке, суммарный объем чистого поглощения в ММДЦ «Москва-Сити», показывающий изменение занимаемых арендаторами офисных площадей за период, по итогам года достиг 18 тыс. м². В 1 квартале 2023 г. еще продолжался процесс освобождения площадей, в том числе и иностранными арендаторами. Однако, во 2 квартале ситуация в Сити изменилась, и активность со стороны пользователей офисной недвижимости начала восстанавливаться. Показатель превысил прошлогоднее значение на 50 тыс. м², в 2022 г. происходило высвобождение площадей, и значение чистого поглощения было отрицательным.

Стоит отметить, что самый большой объем чистого поглощения за все время реализации офисных площадей в ММДЦ «Москва-Сити» был достигнут в 2017 г. благодаря нескольким крупным сделкам в МФК «IQ-квартал».

Если рассматривать распределение арендованных/купленных офисных площадей по профилю деятельности компаний, то по итогам 2023 г. наибольшую заинтересованность к офисам в ММДЦ «Москва-Сити» проявили представители банковского/финансового секторов и отрасль потребительских услуг. Также значительную долю спроса сформировали компании профессиональных услуг, производственный и ИТ сектор.

Освободившиеся в 2022 г. качественные офисы постепенно уходят с рынка. В течение года уровень вакантных площадей в Сити снизился на 1,4 п.п. в среднем по всем классам и на конец декабря достиг 5,0%. В абсолютном выражении свободными остаются 62 тыс. м² офисных площадей. Значение уровня свободных площадей в субрынке «Москва-Сити» остается одним из самых низким среди районов Москвы. В том числе на это повлияло отсутствие ввода новых проектов на территории делового комплекса в течение 2021-2023 гг.

Многие арендаторы завершили свои переезды в освободившиеся иностранными компаниями офисы, свободных офисных опций остается все меньше. Как и на рынке в целом, в условиях высокой деловой активности и низких объемов нового спекулятивного строительства, предложение готовых больших площадей сильно ограничено. В объектах «Москва-Сити» вновь ощуща-

ется острый дефицит крупных офисных блоков от 2-3 тыс. м². Свободные помещения представлены преимущественно более мелкой нарезкой.

Наблюдающаяся на рынке активность со стороны арендаторов и покупателей позволяет утверждать о сохранении, а в некоторых сегментах, и о росте интереса к офисной недвижимости. Это связано и с существующими ограничениями на инвестиции зарубежом и ростом деловой активности российских компаний, и появлением различного продукта для инвесторов в сфере офисной недвижимости. Наиболее востребованными стали офисы класса А в популярных локациях. Таким образом, даже в условиях неопределенности, деловой район «Москва-Сити» по-прежнему пользуется высоким спросом у пользователей офисной недвижимости.

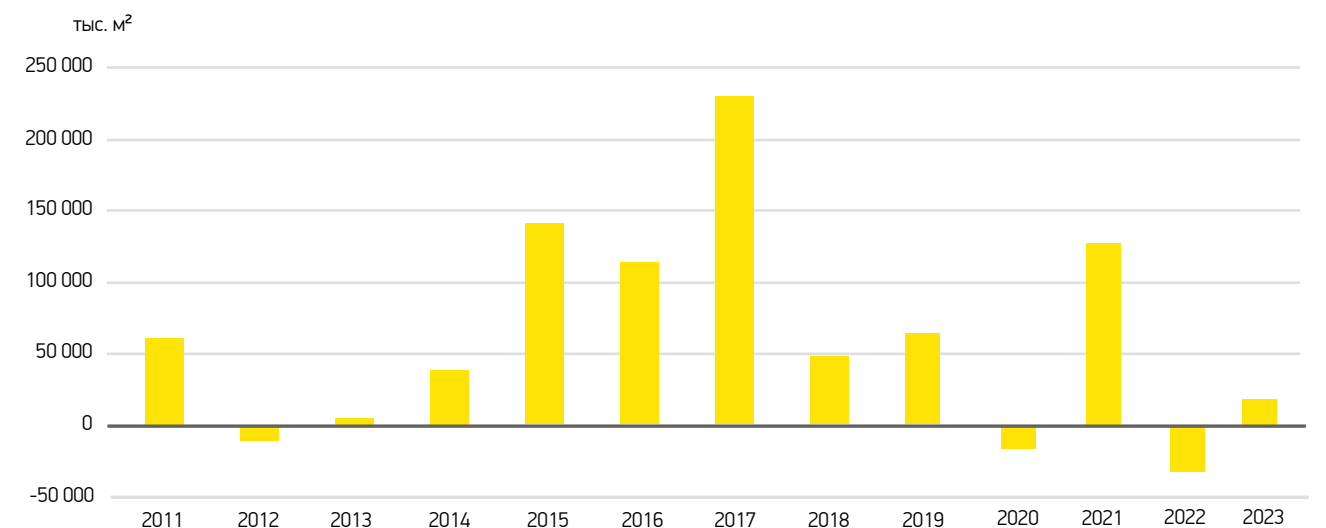


Ключевые сделки в ММДЦ Москва-Сити, совершенные в 2023 г.

Компания	Площадь, м ²	Тип сделки	Название объекта	Адрес
Россельхозбанк	13 396	покупка	ОКО, фаза 2	1-й Красногвардейский пр-д, 16Б
Apollox Space	2 990	аренда	Империя	Пресненская наб., 6, стр. 2
ХайТэк	2 930	аренда	Империя	Пресненская наб., 6, стр. 2
Ricor*	1 936	аренда	Башня на Набережной, блок С	Пресненская наб., 10
NF Dom	1 600	аренда	Башня Меркурий	1-й Красногвардейский пр-д, 15
Логистический холдинг	1 364	аренда	Башня на Набережной	Пресненская наб., 10
ProShkola	1 151	аренда	Башня на Набережной, блок Б	Пресненская наб., 10
УК Баимская	1 000 / 200 р.м.	аренда	Меркурий, Срасе 1	1-й Красногвардейский пр-д, 15
ЭКМ Холдинг	622	аренда	Город Столиц	Пресненская наб., 8, стр. 1
Accent Capital	572	аренда	Город Столиц, Южный блок	Пресненская наб., 8, стр. 1
Метеор Сигма Лифт	506 / 68 р.м.	аренда	Империя	Пресненская наб., 6, стр. 2

* консультант проекта - компания ILM

Динамика чистого поглощения офисных площадей в ММДЦ «Москва-Сити»



Коммерческие условия

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. Это связано, в первую очередь, со снижением уровня вакантных площадей на территории делового центра в связи с вымыванием существующего предложения и отсутствием ввода новых площадей.

Несмотря на снижение деловой активности на рынке в целом в 2020-2022 гг., собственники высококлассных объектов в популярных деловых районах не снижали запрашиваемые ставки на свои объекты. Такая же тенденция наблюдалась и в «Москва-Сити». Это обусловлено поведением отдельных собственников, которые в условиях дефицита доступных офисов на данном субрынке не определились с ценовой политикой и не торопились снижать запрашиваемые коммерческие условия. Также на рост средневзвешенного показателя стоимости аренды повлияло освобождение более дорогих опций, которые ранее были заняты крупными и международными игроками.

В течение 2023 г. средневзвешенная запрашиваемая базовая ставка аренды на территории ММДЦ «Москва-Сити» для помещений класса А продолжила свой рост. Средневзвешенный показатель запрашиваемой ставки аренды по итогам декабря составил 47 700 руб. за м² в год и достиг максимального значения. Из-за изменения структуры предложения в объектах делового центра (вследствие увеличения спроса, с рынка ушли менее дорогие помещения), коррекцией запрашиваемых условий на отдельные

опции и изменения курса доллара средняя стоимость аренды здесь выросла на 4% относительно конца прошлого года.

Помещения класса Б+ в «Москва-Сити» представлены небольшим объемом, поэтому любое изменение структуры предложения сильно влияет на значение средневзвешенной ставки. Здесь средневзвешенная запрашиваемая базовая ставка аренды в течение года упала на 11% и достигла 23 800 руб. за м² в год.

Средневзвешенная стоимость по продаже в башнях по итогам 2023 г. выросла на 12% и на конец де-

кабря составила 670 000 руб. за м². Цены зависят не только от башни, в которой происходит продажа, но также и от состояния помещения. Кроме того, на цену оказывает влияние этаж, на котором расположено помещение, виды из окон и другие характеристики. Также на стоимость продажи большое влияние оказывает период экспонирования помещения.

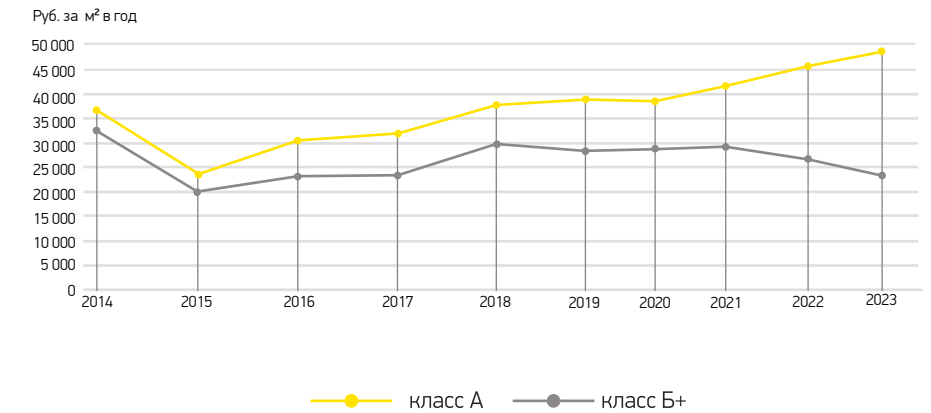
На субрынке «Москва-Сити» по-прежнему сохраняются предложения, где собственники готовы обсуждать существенный дисконт по стоимости аренды. Арендодатели стремятся предоставить выгодные

условия для арендаторов, чтобы максимально сократить количество свободных площадей в своих объектах. Однако, разница между заявленными коммерческими условиями и реальной стоимостью аренды по закрытым сделкам сокращается.

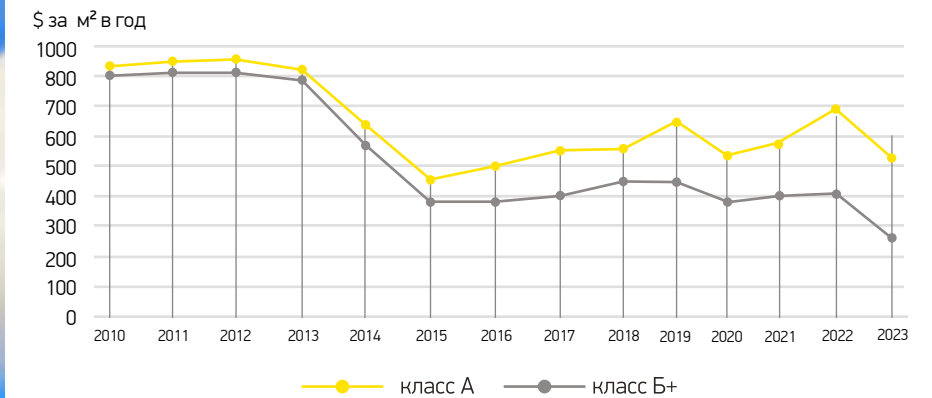
На фоне инфляционных процессов, а также ограниченного свободного предложения на территории ММДЦ «Москва-Сити», в 2024 г. можно ожидать дальнейшего роста ставок аренды и цен продаж, в первую очередь, для наиболее востребованных опций с высокой заполняемостью.



Средневзвешенные запрашиваемые базовые ставки аренды в рублях



Динамика уровня средневзвешенных запрашиваемых базовых ставок аренды, в долларовом эквиваленте



ГИБКИЕ ОФИСНЫЕ ПРОСТРАНСТВА

«Москва-Сити» пользуется большой популярностью не только у крупных компаний, но и у малого бизнеса. Они приходят сюда для развития и выстраивания связей и партнерских сетей. Удобная локация, престижное деловое окружение и развитая инфраструктура делают это место особенно привлекательным с точки зрения бизнеса. Представители малого бизнеса, особенно на начальных этапах, с особой тщательностью планируют бюджет на все, включая офисное помещение, и в целях оптимизации часто выбирают не классический офис, а формат гибких офисных пространств. Такой формат активно выбирают также и крупные компании, если возникает необходимость расширения или размещения отдельных подразделений и проектных групп.

Гибкие офисы — неотъемлемая часть московского рынка коммерческой недвижимости. Мы наблюдаем рост в этом сегменте, который продолжится и в 2024 году.



Почему формат гибких офисов популярен?

- Возможность оперативно арендовать готовый вариант, где не придется вкладывать средства в мебель, отделку и ждать, пока будет выполнен ремонт.
- Гибкость условий и сроков договора аренды.
- Адаптация офисного пространства под меняющиеся потребности, что позволяет подобрать подходящее на данный момент сочетание переговорных комнат, кабинетов, рабочих мест в open-space и лаунж-зон.
- Сервис и отсутствие дополнительных затрат на офисную инфраструктуру и решение бытовых вопросов: все уже включено в ставку аренды и предоставляется арендодателем.
- Концепция, атмосфера, профессиональное сообщество и возможность выстраивать полезные связи, не покидая пределы офиса.

В настоящий момент в Сити представлены несколько операторов гибких офисных пространств. Наиболее крупные из них:

1. Apollox Space в башне «Империя».

В 2023 г. была открыта новая площадка от Apollox Space. Офисные пространства расположились на 4-ом этаже одного из самых узнаваемых небоскребов ММДЦ «Москва-Сити» — башне «Империя». Помещения спроектированы с учетом авторского стандарта work-life balance. Планировки и модульная мягкая мебель позволяют адаптировать офис под задачи конкретной компании. Резиденты смогут управлять всеми возможностями сервисного офиса с помощью специального мобильного приложения — можно будет бронировать рабочие места и переговорные комнаты, заказывать пропуски для гостей и т.д.

2. Apollox Space в башне «Федерация Восток».

Apollox Space — гибкие сервисные офисы формата work-life balance для среднего и крупного бизнеса. Основная концепция — авторский стандарт гибких офисов с увеличенной на 30% площадью функциональных рабочих

зон, разработанный сооснователем Apollox Space Иваном Гуськовым.

При 70% рабочих зон 30% занимают функциональные — зоны отдыха, диваны и кресла, кабинки для переговоров и др. Грамотное зонирование и «золотое сечение» офисных пространств помогает созданию комфортной среды для работы, отдыха и общения. Офис в Сити занят одним арендатором — УК «Первая», пожелания которой модернизировалось пространство еще на этапе строительства.

3. SOK в башне «Федерация Восток».

SOK Сити — первый коворкинг в России и СНГ, сертифицированный по LEED Standard уровня GOLD. Гибкие офисы оборудованы современными инженерными системами, что делает площадку самой технологичной в России, и продуманной внутренней инфраструктурой. Для резидентов доступны три тарифа под разные потребности: SOK CLUB, SOK FLEX, SOK FIX.

4. Space 1 в башне «Меркурий»

Space 1 занимает весь 4-й этаж и площадь 3 250 м². Здесь размещаются 5 изолированных гибких Flex-офисов на 396 рабочих мест. Все офисы легко адаптируются:

можно менять расположение перегородок и мебели, на одно рабочее место приходится 6–8 м². Дизайн проекта от лидера на рынке проектирования — ABD architects.

5. F2 в башне «Федерация Восток»

F2 City — статусные переговорные комнаты Boardroom, лаунж-пространство для проведения мероприятий, конференц-залы, отдельные корпоративные блоки, которые можно адаптировать под свои запросы, административная поддержка на нескольких языках и панорамные виды на Москву. Ключевая особенность — максимальная автоматизация процессов и пост-ковидные требования к планировке с децентрализацией инфраструктуры.

6. Workki в башне «Федерация Восток».

Workki задумывался как премиальный продукт, «офис XXI века», для тех, кому важно не столько помещение для работы само по себе, сколько его статус. Помимо рабочего пространства также доступны: бар и мягкие зоны отдыха, event-пространство с панорамным видом, игровое пространство, skype-переговорные и лекторий с проектором.



Apollox Space

Империя
Пресненская наб.,
6 стр. 2

4 этаж 2990 м²

Концепция и формат

Помещения спроектированы с учетом авторского стандарта work-life balance. Планировки и модульная мягкая мебель позволяют адаптировать офис под задачи конкретной компании. Резиденты смогут управлять всеми возможностями сервисного офиса с помощью специального мобильного приложения.

Предложения в аренду

аренда офисов; лаунж- зона; переговорные

SOK

Башня Федерация «Восток»
Пресненская наб., 12
3-4 этаж 6 450 м²

Предложения в аренду

аренда рабочих мест;
аренда офисов; лаунж-зона;
переговорные, спортивный зал.

Концепция и формат

На каждом этаже есть принтерные зоны и кухни со свежезаваренным кофе. Коммунальные платежи, высокоскоростной Wi-Fi, ежедневная уборка помещений уже включены в стоимость аренды.



Workki

Башня Федерация «Восток»
Пресненская наб., 12
18 этаж 2 400 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 open-space;
Клуб — нефиксированное место в open-space.



Sreda

Башня Федерация «Восток»
Пресненская наб., 12

19-20 этаж 5 000 м²

Предложения в аренду

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

Концепция и формат

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



F2

Башня Федерация «Восток»
Пресненская наб., 12

36 этаж 2 070 м²

Предложения в аренду

аренда рабочих мест;
аренда офисов; лаунж-зона;
премиальные переговорные board-room.

Концепция и формат

Огромный телевизор, видеоконференц-связь с обзором 360 и встроенными программами ZOOM, TEAMS, GOOGLE MEET, SKYPE.

Встреча и проводы гостей администраторами со знанием английского и немецкого языков.

Space 1

Меркурий
1-й Красногвардейский пр-д, 15

4 этаж 3 250 м²

Предложения в аренду

аренда рабочих мест;
аренда офисов;
переговорные.

Концепция и формат

Можно арендовать отдельные блоки или всю площадку целиком. Офисы легко адаптировать под команду — можно устанавливать и демонтировать перегородки, менять конфигурацию мебели.



Allpartners

Башня Федерация «Запад»
Пресненская наб., 12

40 этаж 1 150 м²

Предложения в аренду

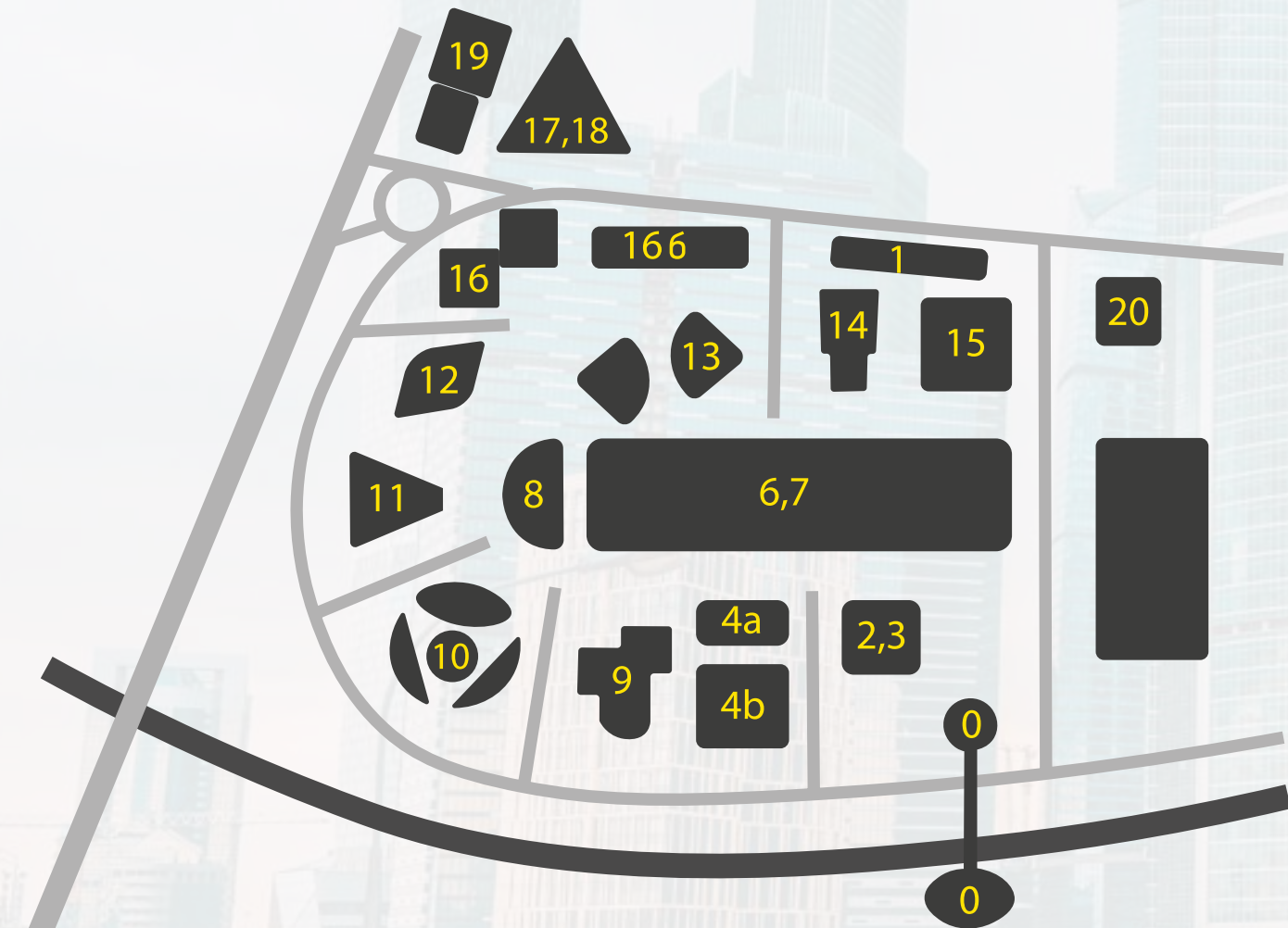
аренда рабочих мест;
аренда офисов;
переговорные.

Концепция и формат

Полностью индивидуализированное решение с точки зрения дизайна, безопасности и ИТ для больших команд, занимающих часть этажа, целый этаж или здание полностью. Незакрепленное или закрепленное место и Персональный офис: подходит как для 1 человека, так и для небольшой команды.



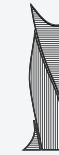
ОБЪЕКТЫ «МОСКВА-СИТИ»



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



Участок №1
Проект МФК
256 400 м²
Ввод в эксплуатацию
не определен
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
Проект МФК
115 800 м²
Ввод в эксплуатацию
не определен.
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
Moscow Towers
400 000 м²
Ввод в эксплуатацию
2024 г.
Офисы, апартаменты



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



Участок №16 б
Око, фаза 2
162 000 м²
2019 г.
Офисы, паркинг



Участок №17, 18
NEVA TOWERS
375 000 м²
2020 г.
Офисы, апартаменты,
гостиница



Участок №19
Северная Башня
135 000 м²
2007/2008 г.
Офисы

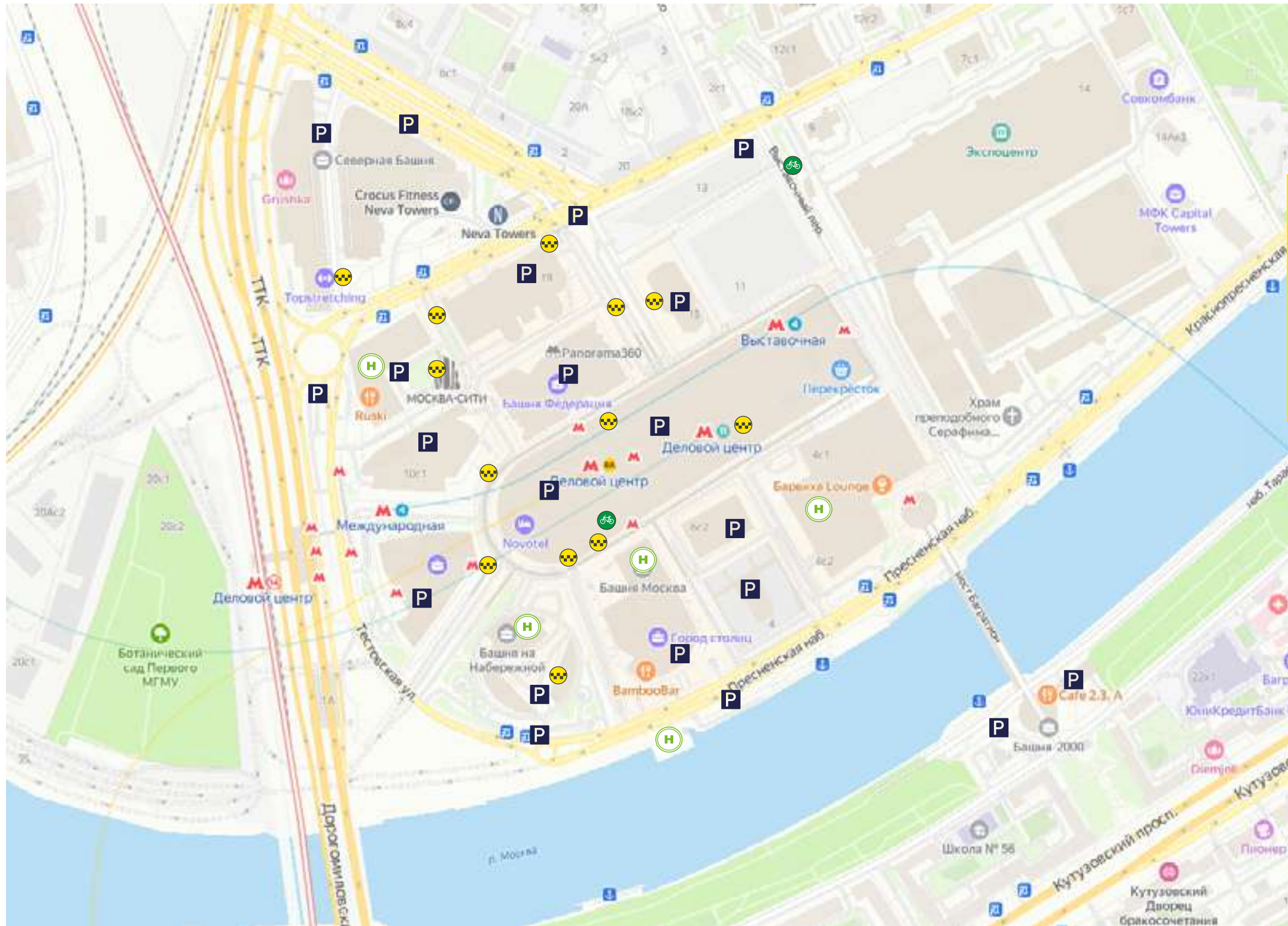







Участок №20
Проект МФК
174 000 м²
Ввод в эксплуатацию
не определен
Офисы, апартаменты



Участок №0
Проект МФК
196 000 м²
2030 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** 2 400 м² (9%)

h 130 м **level** 30

Тип парковки
Наземная, подземная парковка
на 329 м/м

Средняя запрашиваемая
базовая ставка аренды
нет вакантных площадей
в аренду

Размер эксплуатационных
расходов
нет вакантных площадей в аренду

Средняя запрашиваемая
цена продажи
400 000 руб/м²

Ключевые резиденты



91%
реализовано



Башня на набережной

Пресненская наб., 10

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

Девелопер
ENKA

Этот деловой комплекс состоит из трех капитальных строений разной этажности. Фасады оформлены витражами из низкоэмиссионного 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** 162 997 м² **vac** 8 700 м² (5%)

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
1/120

Средняя запрашиваемая
базовая ставка аренды
предоставляется по запросу

Размер эксплуатационных расходов
предоставляется по запросу

Ключевые резиденты



95%
реализовано



Северная башня

Тестовская ул., 10

Ввод в эксплуатацию
2008 г.

Девелопер
ЗАО «Северная башня»

БЦ «Северная башня» — расположен в Северной части «Москва-Сити» и является одним из самых низких строений ММДЦ. В своей конструкции имеет очень высокий атриум, его высота — 80 метров, благодаря этому в здании всегда много света. Обладает развитой инфраструктурой — кафе, фитнес, салоны красоты и отделение банка.

GBA 135 000 м²

GLA 61 000 м²

vac 5 765 м² (9%)

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
27 700 руб/м²/год

Размер эксплуатационных расходов
7 000 руб. за м² в год

Ключевые резиденты



91%
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 6 400 м² (9%)

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

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

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

Парковочный
коэффициент
1/65

Средняя запрашиваемая
базовая ставка аренды
45 000 руб/м²/год

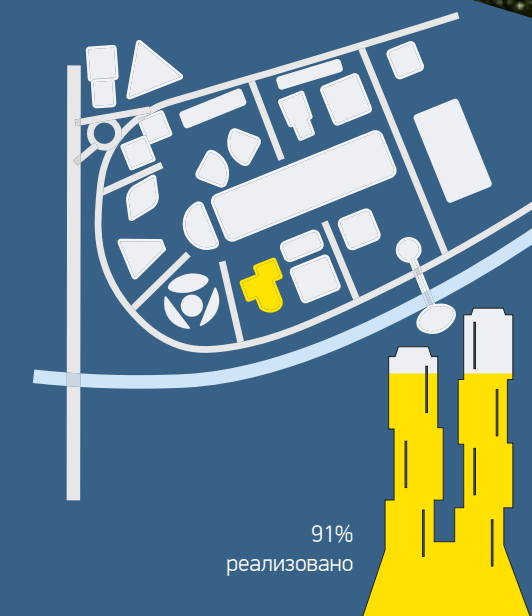
Размер эксплуатационных расходов
8 000 руб. за м² в год

Средняя запрашиваемая
цена продажи
550 000 руб/м²

Ключевые резиденты



91%
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 Федерация» 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 18 800 м² (6%)

h Запад – 243 м
Восток – 373,7 м

level Запад – 64
Восток – 94

Тип парковки

Подземная на -3 этаже.

Средняя запрашиваемая базовая ставка аренды
51 600 руб/м²/год

Размер эксплуатационных расходов предоставляется по запросу

Средняя запрашиваемая цена продажи
670 000 руб/м²

Ключевые резиденты



workki

SOK

94%
реализовано

Башня Империя

Пресненская наб., 10, стр. 2

Ввод в эксплуатацию

2011 г.

Девелопер

MosCityGroup

Современный многоэтажный комплекс, объединяющих 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. На 58 этаже Башни расположилась смотровая площадка.

GBA 203 191 м²

GLA 98 247 м²

vac 5 900 м² (6%)

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
40 400 руб/м²/год

Размер эксплуатационных расходов предоставляется по запросу

Средняя запрашиваемая цена продажи
657 800 руб/м²

Ключевые резиденты



SNS Group of companies



94%
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».

GBA 173 960 м² **GLA** 89 025 м² **vac** 2 500 м² (3%)

h 338 м **level** 70

Тип парковки
Наземная, подземная
парковка на 437 м/м

Парковочный коэффициент
1/150

Средняя запрашиваемая
базовая ставка аренды
35 500 руб/м²/год

Размер эксплуатационных расходов
7 500 руб. за м² в год

Ключевые резиденты



97%
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** 5 000 м² (5%)

h 55 м **level** 8

Тип парковки
Наземная, подземная на 130 м/м

Парковочный коэффициент
1/100

Средняя запрашиваемая
базовая ставка аренды
47 000 руб/м²/год

Размер эксплуатационных расходов
включены в базовую ставку

Средняя запрашиваемая
цена продажи
700 000 руб/м²

95%
реализовано



Башня Евразия

Пресненская наб., 10, стр. 1

Ввод в эксплуатацию
2014 г.

Девелопер
MosCityGroup

Башня «Евразия» стала самым высоким европейским небоскребом с каркасом, сделанным из металлоконструкции. Башня представляет собой многофункциональный комплекс с деловой и торговой зонами. Внешне Башня является сочетанием 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

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, которая 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 7 500 м² (7%)

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 3 153 м/м, 5-уровневая подземная парковка на 187 м/м

Парковочный коэффициент

1/100

Средняя запрашиваемая базовая ставка аренды
49 600 руб/м²/год

Размер эксплуатационных расходов
8 500 руб. за м² в год

Ключевые резиденты



93%
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
Гостевая парковка

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 м², состоящий из трёх башен. Башня 1 — это 33-этажный комплекс, общей арендуемой площадью 46 770 м². Башня 2 — это 42-этажный комплекс, общей арендуемой площадью 76 422 м². 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 м². С 5-21 этажи расположены апартаменты, общей площадью 28 049 м² (207 апартаментов). Первый и цокольный этажи всех трёх башен объединены единым общественным пространством многосветного атриума.

GBA 228 000 м²

GLA 123 192 м²

vac Нет свободных площадей

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

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

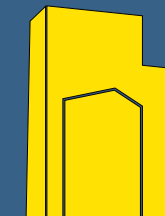
Тип парковки
Подземная парковка на 716 м/м

Парковочный коэффициент
1/175

Ключевые резиденты



100%
реализовано



ОКО, фаза II

1-й Красногвардейский пр-д, 16Б

Ввод в эксплуатацию
2019 г.

Девелопер
Capital Group

14-этажный многофункциональный комплекс с офисными помещениями. 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

vac Нет свободных площадей

h 59 м

level 14

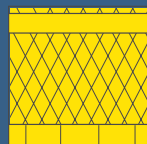
Тип парковки

Многоуровневая наземная и подземная парковка на 3 153 м/м

Ключевые резиденты



100%
реализовано



Neva Towers

1-й Красногвардейский пр-д, 22

Ввод в эксплуатацию
Офисная башня - 2020 г.

Девелопер
Renaissance Development

Многофункциональный комплекс общей площадью 375 000 м². Комплекс состоит из 67-этажного офисного здания высотой 302 м (Башня 1) и 79-этажного здания с апартаментами высотой 345 м (Башня 2) с единой стилобатной частью. Торговые помещения расположены в стилобатной части. Комплекс соединен подземным переходом с комплексом и инфраструктурой «Москва-Сити».

GBA 375 000 м²

GLA 60 283 м²

vac Нет свободных площадей

h Офисная башня – 302 м

level Офисная башня – 67

Тип парковки

Подземная парковка на 1701 м/м, парковка в стилобатной части (2 и 3 этажи) на 339 м/м

Ключевые резиденты



100%
реализовано



Moscow Towers

1-й Красногвардейский пр-д, 11

Ввод в эксплуатацию
2024 г.

Девелопер
ООО «Гранд Сити»

62-этажный многофункциональный высотный комплекс включает в себя офисы класса А, жилые апартаменты на верхних этажах, и общественные функции для обслуживания посетителей в подиумной части. Общая площадь 400 000 м². Общественное лобби занимает этажи с -1 по 1 и включает в себя точки с информацией, ресепшн, торговые зоны, кафе. На 2 этаже располагается конференц зона с коворкингом и столовая для посетителей и работников центра. Площадь офисных помещений 233 000 м². Офисные помещения расположены на 6-13, 15-34, 36-54 этажах. На 14 этаже предусмотрен ресторан с панорамным видом и выставочное пространство. Зоны окружены неэксплуатируемой зеленой кровлей. С 56-62 этажи расположены апартаменты с двухуровневыми пентхаусами на последнем этаже.

GBA 400 000 м²

GLA 233 000 м²

vac 233 000 м² (100%)

h 283,4 м

level 62

Тип парковки

Подземная парковка на 726 м/м, наземная на 400 м/м (паркинг на 3,4 и 5 этажах)

Средняя запрашиваемая базовая ставка аренды предоставляется по запросу

Размер эксплуатационных расходов предоставляется по запросу

Средняя запрашиваемая цена продажи предоставляется по запросу

Империя II

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

Ввод в эксплуатацию
Не определен

Девелопер
Нет данных

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

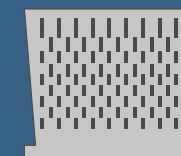
GLA 74 283 м²

h 53 м

level 18

Тип парковки

Подземная парковка на 820 м/м



Участок №0, МФК

Краснопресненская наб., вл. 16, стр. 1

Ввод в эксплуатацию
Ведется строительство,
не ранее 2030 г.

Девелопер
Галс-Девелопмент

Собственный подземный шестиуровневый паркинг и двухэтажное Sky Lobby с кафе, event-hall и смотровой площадкой. В пространстве БЦ откроются премиальные рестораны высокой кухни, фуд-моллы, SPA-комплекс и фитнес-центр с 50-метровым бассейном с видом на небоскребы делового квартала. Площадь торговых и офисных помещений составит 129 968 м². Над яркой авторской архитектурой 80-этажного здания работает команда бюро СПИЧ. Офисы представлены в планировках от 1185 до 2665 м². Проектом предусмотрены оригинальные форматы: этажи с террасами и панорамными видами, а также этажи, объединенные атриумом.

GBA 196 000 м²

GLA 129 968 м²

h 345 м

level 80

Тип парковки
Подземная парковка

Участок №20, МФК

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

Ввод в эксплуатацию
не определен

Девелопер
Нет данных

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.

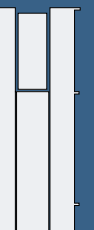
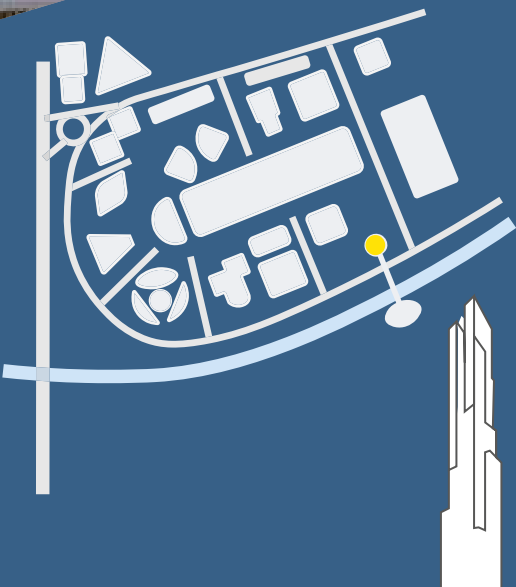
GBA 179 611 м²

GLA 78 846 м²

h 228 м

level 60

Тип парковки
Подземная парковка на 604 м/м



One Tower

1-й Красногвардейский пр-д, вл. 13

Ввод в эксплуатацию
не определен

Девелопер
Мосинжпроект

104-этажный многофункциональный комплекс, включающий жилые, офисные и 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 256 000 м²

GLA 57 000 м²

h 405 м

level 104

Тип парковки

4-уровневая подземная парковка

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.