



ДЕЛОВОЙ РАЙОН
ММДЦ «МОСКВА-СИТИ»
август 2017

ДЕЛОВОЙ РАЙОН ММДЦ «МОСКВА-СИТИ»

ММДЦ «Москва-Сити» является крупнейшим инвестиционным проектом в Москве, в основе концепции которого лежит опыт развитых деловых районов мировых столиц, где объединены офисная, жилая, торговая и гостиничная составляющие.

Предложение

На сегодняшний день на территории ММДЦ в эксплуатацию введено 11 зданий, имеющих в составе офисы, с суммарной арендопригодной площадью (GLA) 905,5 тыс. м². Стоит отметить, что объем предложения офисов класса А в рамках проекта составляет около 16% от общего объема введенных в эксплуатацию офисов данного класса в Москве.

В стадии строительства находятся 4 комплекса – «Федерация» (Восток), «IQ-квартал», ОКО (фаза II), Neva Towers. Изначально строительство делового центра планировалось полностью завершить в 2007 г., однако темпы строительства были невысокими, а некоторые проекты были пересмотрены или заморожены в период кризиса 2008–2009 гг. Строительство башни

комплекса «Федерация» (Восток) началось в 2007 г. и до сих пор не завершено. Самое высокое здание в Европе, башню «Россия», планировалось возвести на участках №17–18, однако в апреле 2009 г. в условиях финансового кризиса власти Москвы отказались от возведения здания. В 2012 г. было принято решение о возобновлении строительства на участках №17–18. Ввод в эксплуатацию многофункционального комплекса Neva Towers (проект, заменивший изначальный) заявлен на 2018 г.

События 2014–2015 гг. оказали негативное влияние на экономику страны и рынок офисной недвижимости в частности: девелоперы столкнулись с сокращением спроса на офисные помещения и в результате были вынуждены пересмотреть текущие концеп-

ции своих проектов. Сокращение офисной составляющей в пользу увеличения площадей под апартаменты – тенденция, активно распространяющаяся на сегодняшнем рынке. Вторая очередь делового комплекса «Империя» является примером подобного перепрофилирования активов на начальной стадии реализации проекта.

По окончании строительства объем офисных площадей в ММДЦ достигнет около 1,3 миллиона м². Для арендаторов и покупателей сегодня доступно около 119 тыс. м² качественных офисных площадей во введенных в эксплуатацию зданиях, из которых 66% предлагаются в состоянии «под отделку».

Спрос

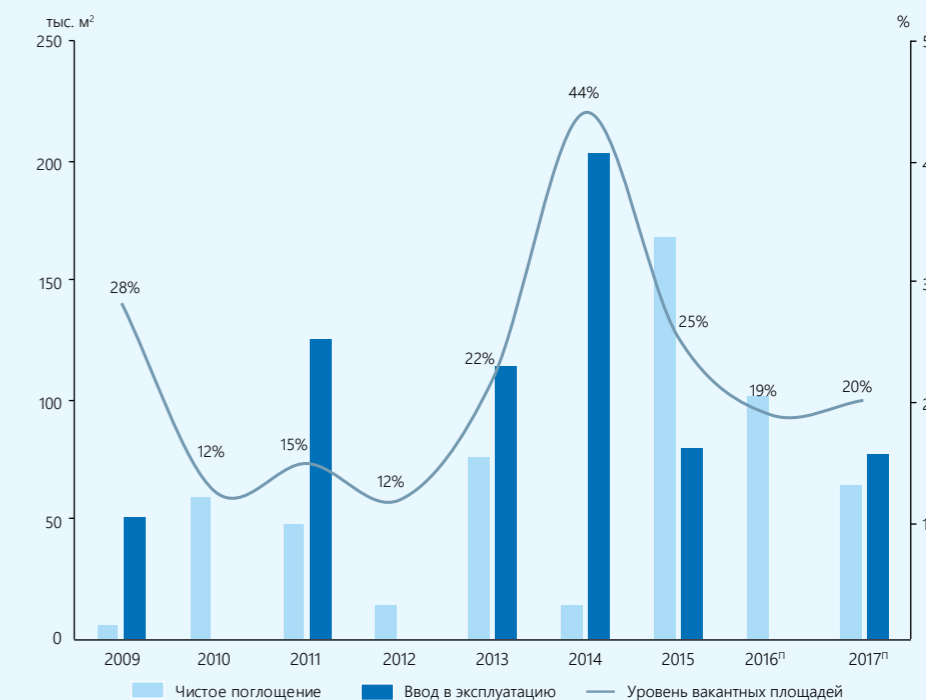
Среди компаний, купивших или арендовавших офис в ММДЦ есть как крупнейшие транснациональные компании, владеющие целыми башнями (ОАО «АК «Транснефть», Группа ВТБ), так и компании, арендующие небольшие помещения (менее 1 000 м²) в качестве представительского офиса в столице.

Сегодня мы наблюдаем интерес к ММДЦ со стороны государственных некоммерческих организаций, крупных сырьевых компаний и коммерческих структур преимущественно российского происхождения, которые воспользовались текущей рыночной ситуацией для консолидации офиса либо в целях оптимизации расходов на аренду. Стоит отметить, что на начальном этапе формирования делового района доля иностранных компаний-арендаторов достигала 60%.

Наибольший объем арендованных и купленных площадей в ММДЦ (около 30%) приходится на компании финансового и банковского секторов. Доля компаний, оперирующих в сфере добычи, переработки и транспортировки нефти и газа, составляет 14%.

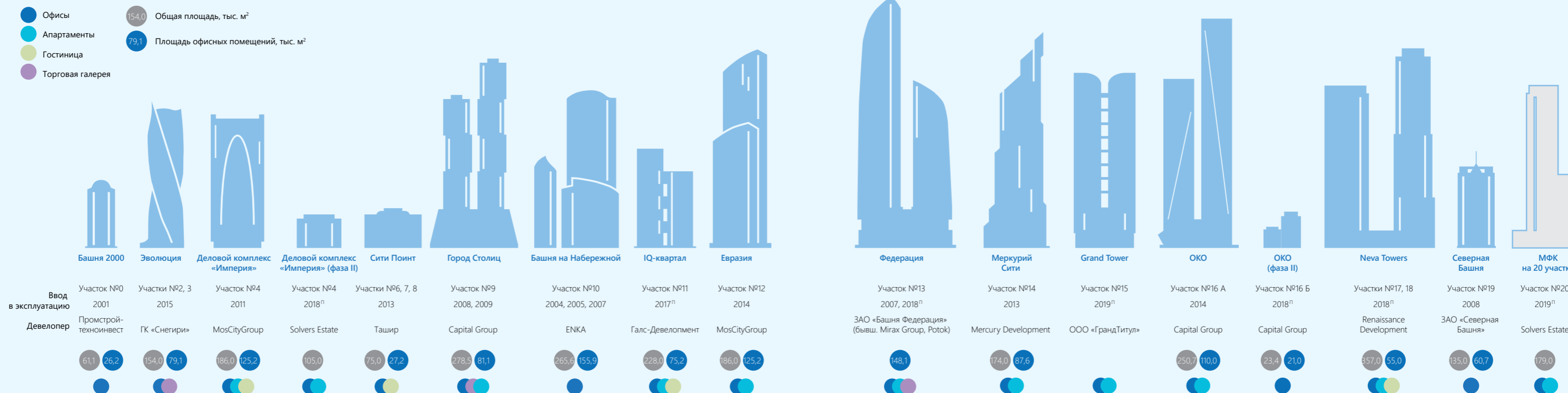
Около половины (47%) офисных площадей во введенных в эксплуатацию объектах ММДЦ занимают компании, имеющие го-

Динамика основных показателей в ММДЦ «Москва-Сити»



Источник: Knight Frank Research, 2017

Функционирующие и строящиеся объекты ММДЦ «Москва-Сити»



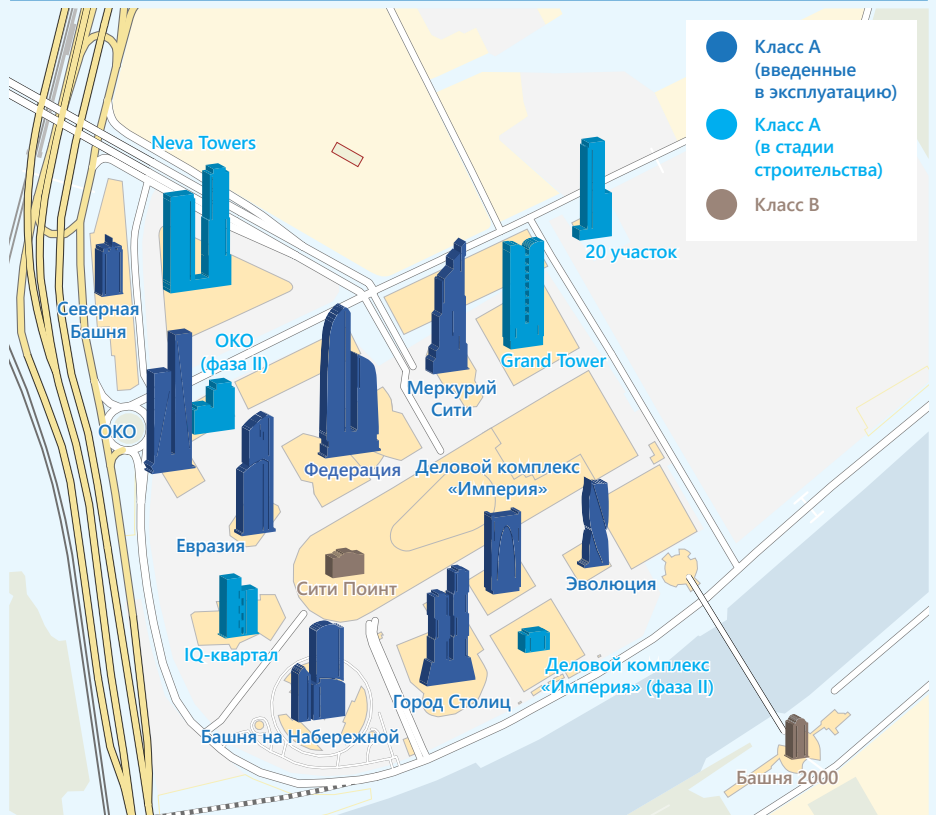
сударственное участие. На текущем рынке наблюдается увеличение доли подобных компаний в объеме сделок по аренде и покупке офисной недвижимости, обусловленное стремлением оптимизировать расходы на аренду офисных помещений.

В связи с закрытием ряда крупных сделок доля свободных площадей за последние три года сократилась с 44% в 2014 г. до 16% по данным на конец 2-го квартала 2017 г. После ввода в эксплуатацию офисной части комплекса «IQ-квартал», объем свободных площадей может достигнуть 198 тыс. м². Доля свободных площадей составит 20%.

Снижение девелоперской активности и введение ограничений со стороны властей города на строительство коммерческой недвижимости в его центральной части, сделали ММДЦ «Москва-Сити» уникальным деловым районом, имеющим центральное расположение, в границах которого компаниям доступны для аренды крупные офисные блоки (более 10–15 тыс. м²). В случае восстановления рынка центральные деловые районы будут испытывать дефицит блоков большой площади в качественных зданиях.

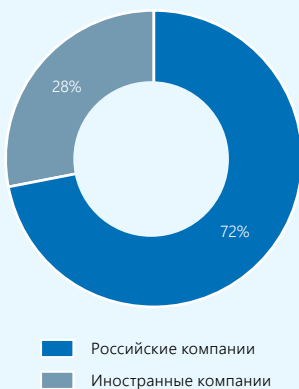
Привлекательные коммерческие условия вкупе с высоким качеством объектов способствуют постепенному заполнению площадей в офисах «Москва-Сити», что, в свою очередь, отражается на коммерческой политике некоторых собственников, которые после привлечения якорных арендаторов уже не корректируют запрашиваемые арендные ставки в сторону понижения.

Функционирующие и строящиеся объекты ММДЦ «Москва-Сити»



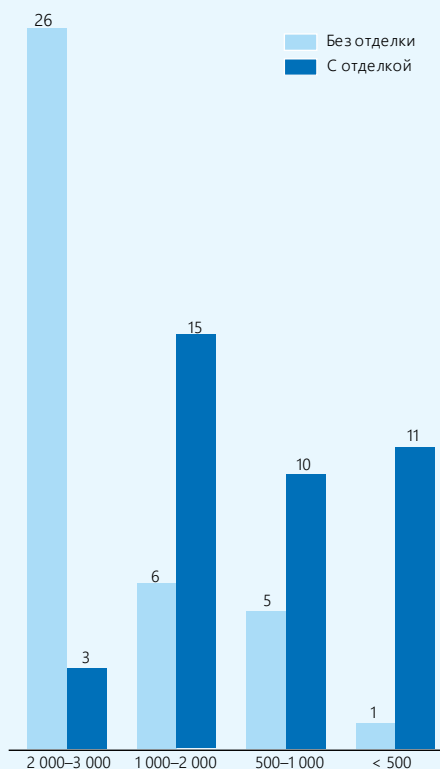
Источник: Knight Frank Research, 2017

Распределение занятых офисных площадей между российскими и иностранными компаниями



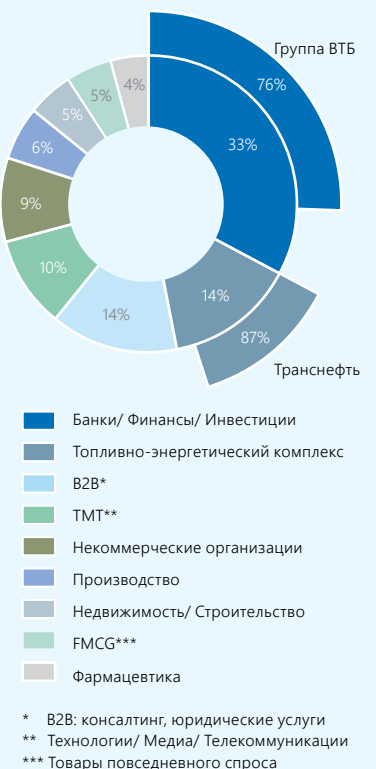
Источник: Knight Frank Research, 2017

Структура распределения вакантных офисных блоков в зависимости от площади и состояния помещений, шт.



Источник: Knight Frank Research, 2017

Структура компаний-резидентов ММДЦ «Москва Сити» в зависимости от профиля деятельности



Источник: Knight Frank Research, 2017

Коммерческие условия

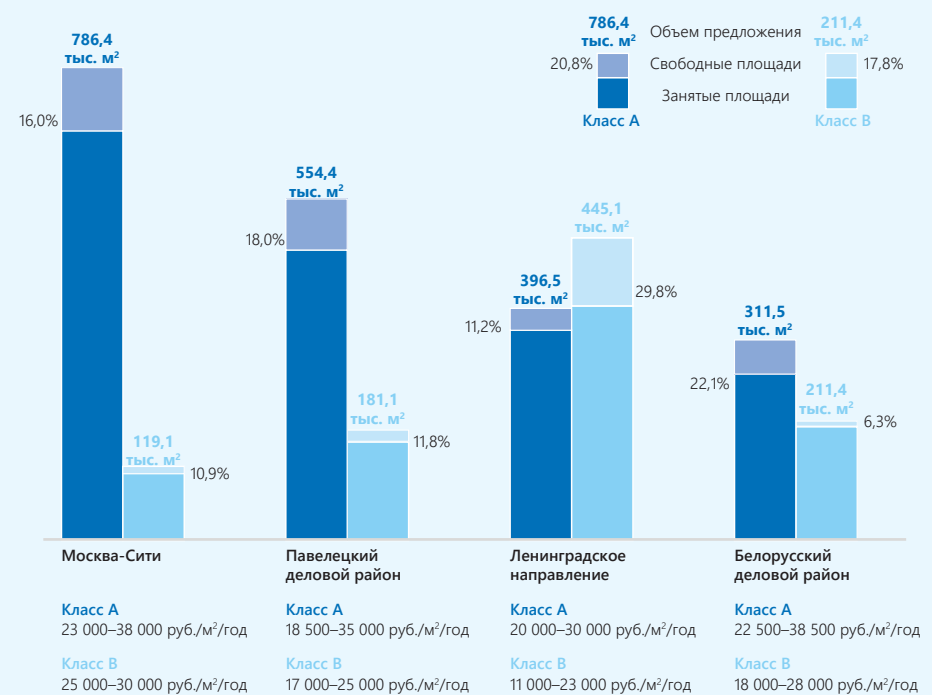
Начиная с 2012 г. арендные ставки, номинированные в долларах США, в офисах Москвы снижались. В сравнении с другими деловыми районами наибольшее снижение арендных ставок было зафиксировано в офисах ММДЦ «Москва-Сити»: за 2013–2015 гг. средневзвешенные ставки аренды, номинированные в долларах США, снизились на 43%.

Более динамичное снижение арендных ставок в офисах ММДЦ по сравнению другими деловыми районами было обусловлено высокой конкуренцией, характерной для рынка офисных помещений здесь, которая, в свою очередь, была вызвана переизбытком предложения. В этот период в ММДЦ «Москва-Сити» во введенных в эксплуатацию и строящихся зданиях суммарно для арендаторов и покупателей было доступно около 540 тыс. м² (51% от общего объема введенных в эксплуатацию и строящихся зданий делового района). Высокий уровень свободных площадей в офисах ММДЦ «Москва-Сити» в 2014 г. был обусловлен максимальным за всю историю делового квартала объемом ввода в эксплуатацию офисных площадей, необеспеченных спросом.

Наличие рекордного объема невостребованных офисных площадей в офисных зданиях делового района ускорило процесс формирования «рублевого рынка» здесь. Собственники, стараясь максимально сократить объемы вакантных площадей, помимо снижения запрашиваемых ставок аренды стали предлагать арендаторам рублевые условия договора, фиксации курсов валют или валютный коридор. Из доступного сегодня для аренды предложения во введенных в эксплуатацию офисах ММДЦ «Москва-Сити» около 85% предлагается в российских рублях, в то время как, например, в Павелецком, Ленинградском и Белорусском деловых районах доля офисных помещений класса А, предлагаемых арендаторам в российских рублях, составляет около 60–70%.

Сегодня средневзвешенная ставка аренды, рассчитанная на основе запрашиваемых ставок, номинированных в российских рублях, во введенных в эксплуатацию офисных зданиях ММДЦ «Москва-Сити» составляет 27 937 руб./м²/год (triple net), а сами ставки варьируются в диапазоне 23 000–38 000 руб./м²/год. Диапазон объясняется различием в качестве объектов и состоянии предлагаемых помещений (с отделкой или без отделки), а также высотой этажа.

Объем предложения качественных офисных площадей и запрашиваемые арендные ставки* в деловых районах Москвы



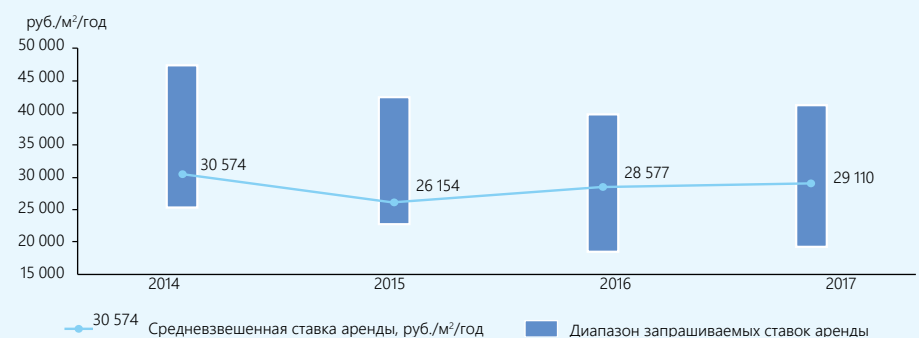
Запрашиваемые арендные ставки* на офисные площади в ММДЦ «Москва-Сити»

	Класс А руб./м ² /год	Класс В руб./м ² /год
С отделкой	34 000–38 000	18 000–20 500
Без отделки	28 000–32 000	

* triple net – без учета операционных расходов и НДС (18%)

Источник: Knight Frank Research, 2017

Динамика средневзвешенных ставок аренды и диапазон запрашиваемых ставок аренды* на офисные площади в ММДЦ «Москва-Сити»



Источник: Knight Frank Research, 2017

Транспортная ситуация

Система общественного транспорта ММДЦ «Москва-Сити» включает в себя линии московского метрополитена и сообщение пригородных поездов. Сегодня на территории делового комплекса функционируют 3 станции метро («Международная», «Выставочная» и «Деловой Центр»), ежедневно обслуживающие около 50 тыс. человек, и станция пригородных поездов «Тестовская».

Согласно планам Правительства Москвы по развитию столичного транспорта, в 2016 г. на территории делового района появится транспортно-пересадочный узел «Сити», который объединит 4 вида транспорта: МЦК (Московское центральное кольцо), метро, радиальные направления железной дороги и наземный общественный транспорт.

Согласно проекту, транспортно-пересадочный узел будет связан с офисными зданиями делового центра подземным переходом, а над улицей Тестовская планируется возве-

сти надземную пешеходную галерею, которая обеспечит переход из здания ТПУ в один из небоскребов Московского международного делового центра.

В непосредственной близости от ММДЦ, на пересечении Шмитовского проезда и Шелепихинского шоссе, планируется возвести еще один транспортный терминал – ТПУ «Шелелиха», который будет интегрирован с одноименной станцией Второго кольца метро (Третьего пересадочного контура). В результате посетители ММДЦ «Москва-Сити» будут иметь доступ к двум кольцевым линиям метрополитена.

Платная парковка

Зона платной парковки на территории вблизи ММДЦ «Москва-Сити» включает 14 прилегающих к деловому району улиц и ограничена с севера Шмитовским

проездом, с востока – улицей 1905 года, с юга – Пресненской и Краснопресненской набережными, с юго-запада – Тестовской улицей, с запада – Третьим транспортным кольцом. На территории ММДЦ с декабря 2016 г. установлена максимальная цена парковки в размере 200 руб./час круглосуточно.

На наиболее загруженных улицах в границах Третьего транспортного кольца также действует тариф 200 руб./час. В остальных зонах действия платной парковки, расположенных на территории между Садовым кольцом и Третьим транспортным кольцом, тариф зависит от времени суток: с 08.00 до 20.00 используется дифференцированный тариф, при котором стоимость после получаса или часа парковки возрастает (на ряде улиц внутри Садового кольца первый час парковки стоит 60 рублей, далее – 100 рублей в час).

Количество парковочных мест в функционирующих и строящихся объектах ММДЦ «Москва-Сити»



Источник: Knight Frank Research, 2017



© Knight Frank LLP 2017 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.

ИССЛЕДОВАНИЯ



Ольга Ясько
Директор, Россия и СНГ
olga.yasko@ru.knightfrank.com

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Константин Лосюков
Директор
konstantin.losiukov@ru.knightfrank.com

+7 (495) 981 0000

KnightFrank.ru