

ДЕЛОВОЙ РАЙОН ММДЦ «МОСКВА-СИТИ»

Июнь 2016



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 20% от общего объема введенных в эксплуатацию офисов данного класса в Москве.

В стадии строительства находятся 3 комплекса – «Федерация» (Восток), «IQ-квартал», Renaissance Moscow 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 Renaissance Moscow Towers (проект, заменивший изначальный) заявлен на 2019 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 концепции 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 160 тыс. м² качественных офисных площадей во введенных в эксплуатацию зданиях, из которых 80% предлагаются в состоянии «под отделку».

Спрос

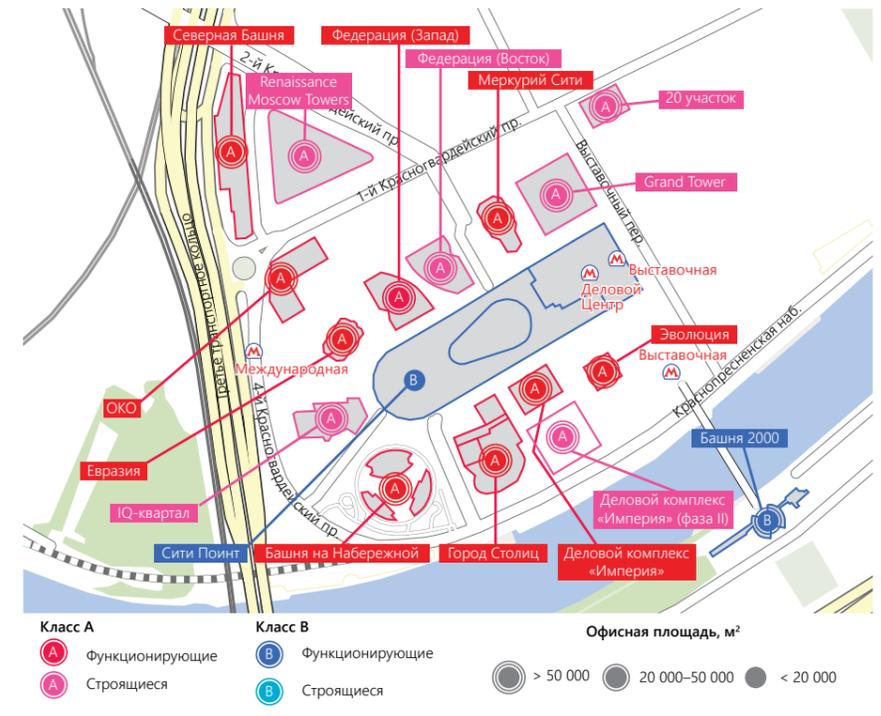
Среди компаний, купивших или арендовавших офис в ММДЦ есть как крупнейшие транснациональные компании, владеющие целыми башнями (ОАО «АК «Транснефть», Группа ВТБ), так и компании, арендующие небольшие помещения (менее 1 000 м²) в качестве представительского офиса в столице.

Сегодня мы наблюдаем интерес к ММДЦ со стороны государственных некоммерческих организаций, крупных сырьевых 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%.

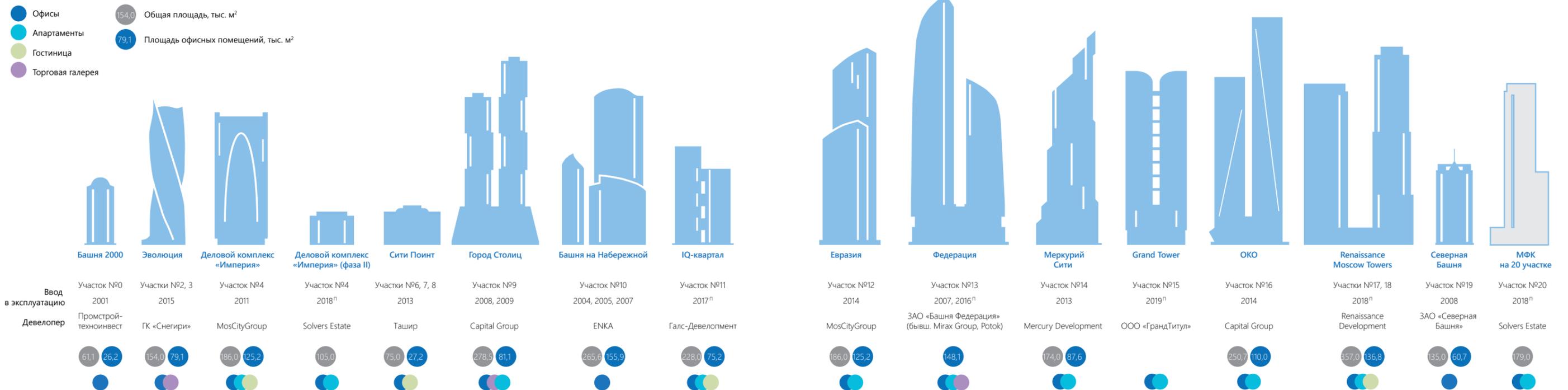
Около половины (47%) офисных площадей во введенных в эксплуатацию объектах ММДЦ занимают компании, имеющие го-

Функционирующие и строящиеся объекты ММДЦ «Москва-Сити»



Источник: Knight Frank Research, 2016

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.

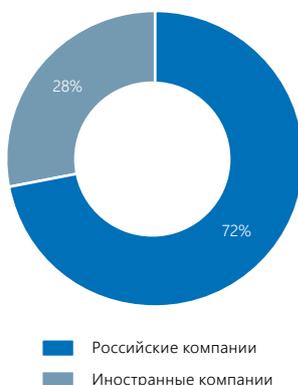
В связи с закрытием ряда крупных сделок доля свободных площадей за последние два года сократилась с 44% в 2014 г. до 18,6% по данным на июнь 2016 г. После ввода в эксплуатацию офисной части комплекса «Q-квартал», объем свободных площадей может достигнуть 240 тыс. м².

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.



Распределение занятых офисных площадей между российскими и иностранными компаниями



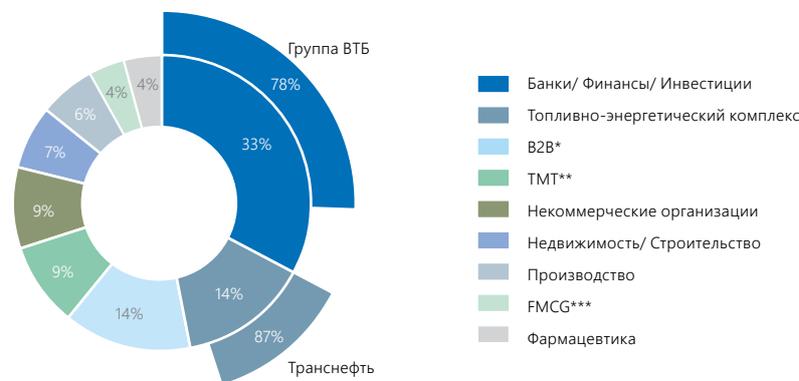
Источник: Knight Frank Research, 2016

Динамика основных показателей в ММДЦ «Москва-Сити»



Источник: Knight Frank Research, 2016

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



* В2В: консалтинг, юридические услуги
 ** Технологии/ Медиа/ Телекоммуникации
 *** Товары повседневного спроса

Источник: Knight Frank Research, 2016

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 офисах 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, фиксацию курсов валют или валютный коридор. Из доступного сегодня для аренды предложения во введенных в эксплуатацию офисах ММДЦ «Москва-Сити» около 90% предлагается в российских рублях, в то время как, например, в Павелецком и Ленинградском деловых районах доля офисных помещений класса А, предлагаемых арендаторам в российских рублях, составляет около 70%, а в Белорусском деловом районе – 44 %.

Сегодня средневзвешенная ставка аренды, рассчитанная на основе запрашиваемых ставок, номинированных в российских рублях, во введенных в эксплуатацию офисах ММДЦ «Москва-Сити» составляет 27 631 руб./м²/год (triple net), а сами ставки варьируются в диапазоне 20 000–33 000 руб./м²/год. Диапазон объясняется различием в качестве объектов и состоянии предлагаемых помещений (с отделкой или без отделки), а также высотой этажа.

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

	\$/м ² /год	руб./м ² /год
С отделкой	600–770	25 600–28 220
Без отделки	–	20 000–33 000

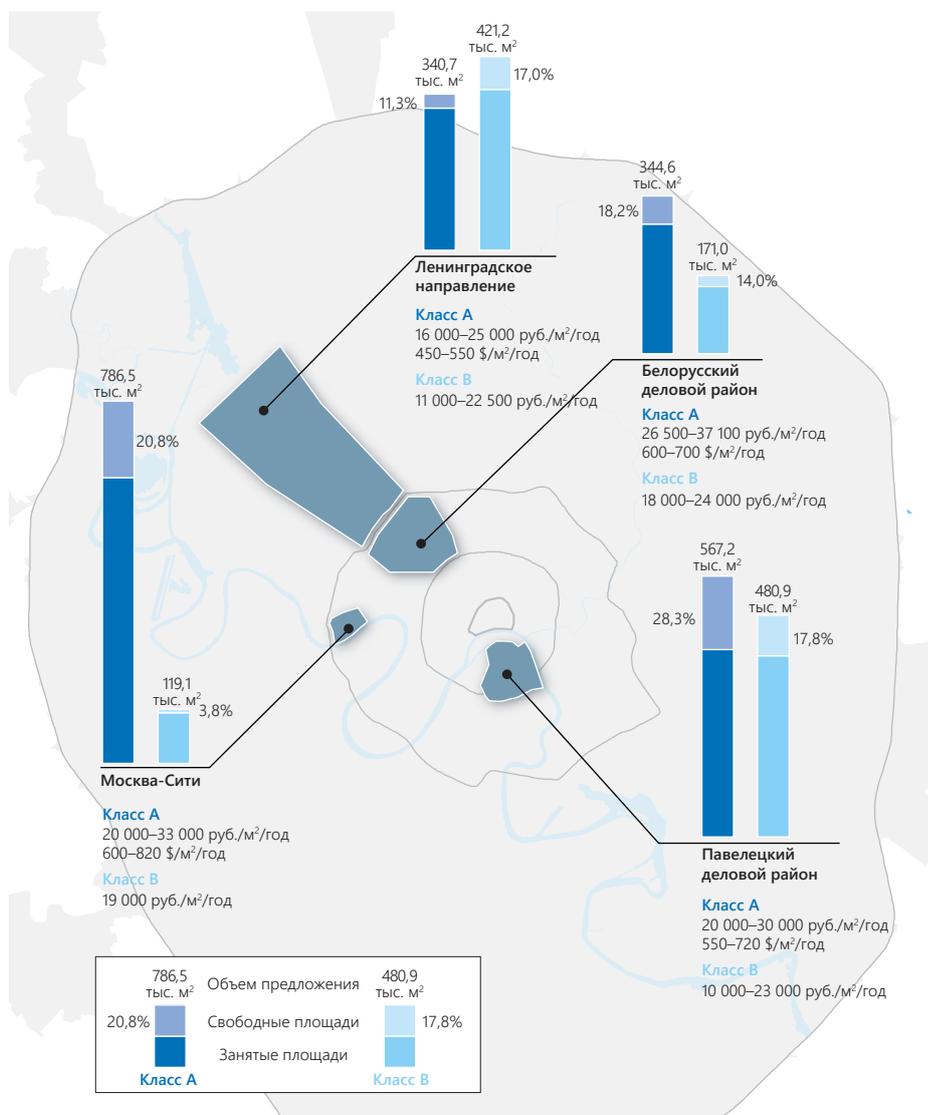
Формирование «рублевого рынка» в ММДЦ «Москва-Сити»



Источник: Knight Frank Research, 2016

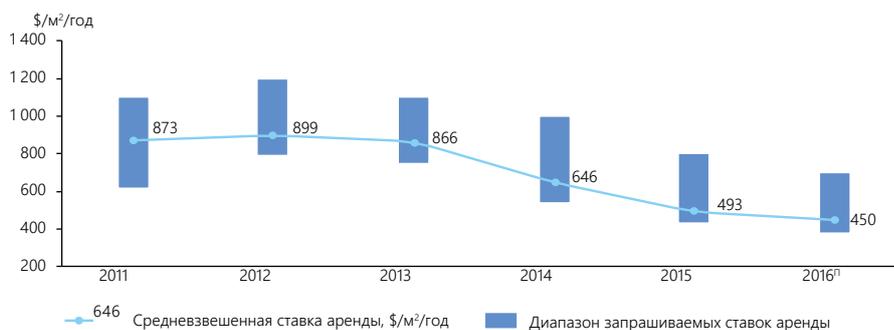
* triple net – без учета операционных расходов и НДС (18%)

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



Источник: Knight Frank Research, 2016

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



Источник: Knight Frank Research, 2016

Транспортная ситуация

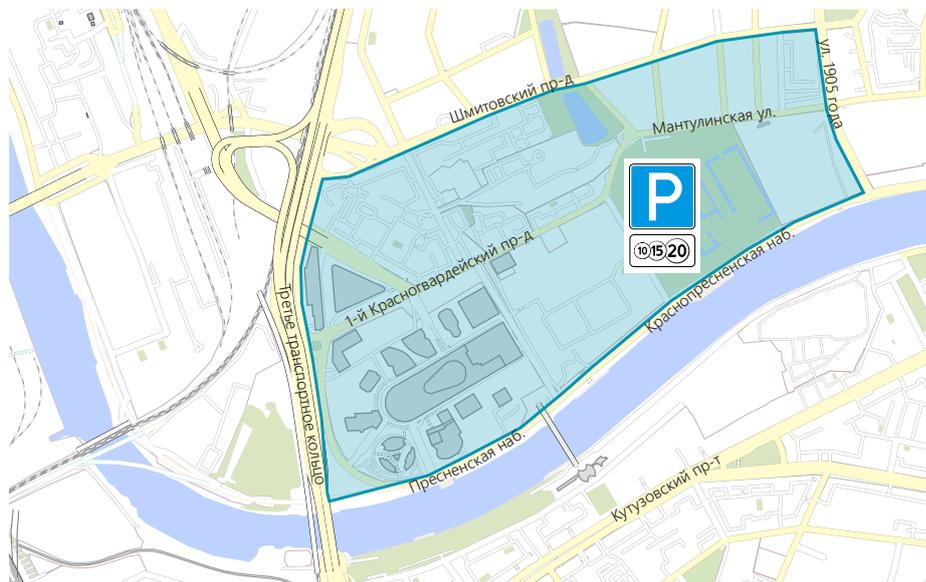
Система общественного транспорта ММДЦ «Москва-Сити» включает в себя линии московского метрополитена и сообщения пригородных поездов. Сегодня на территории делового комплекса функционируют 3 станции метро («Международная», «Выставочная» и «Деловой Центр»), ежедневно обслуживающие около 50 тыс. человек,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

Согласно плану Правительства Москвы по развитию столичного транспорта, в 2016 г. на территории делового района появится транспортно-пересадочный узел «Сити», который объединит 4 вида транспорта: МКЖД (Московская кольцевая железная дорога), 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 возвести надземную пешеходную галерею, которая выведет 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 «Шелепиха», 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.

Зона платной парковки в районе ММДЦ «Москва-Сити»



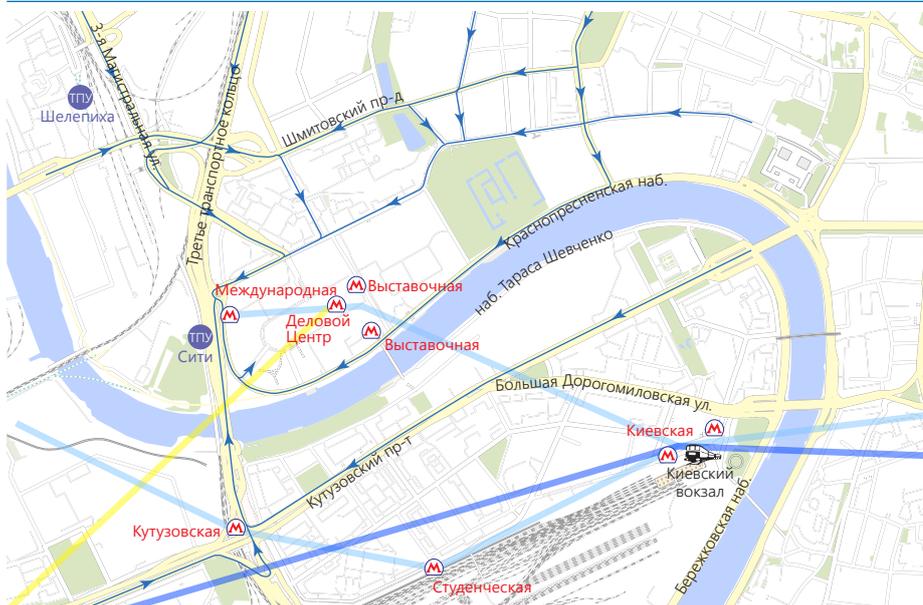
Источник: Knight Frank Research, 2016

Платная парковка

Зона платной парковки 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 действует прогрессивная тарифная система: стоимость первого часа парковки составляет 80 руб./час, а далее стоимость увеличивается до 130 руб./час. Для сравнения, в остальных зонах действия платной парковки, расположенных на территории между Садовым кольцом и Третьим транспортным кольцом, тариф составляет 40 руб./час.

Схема проезда к ММДЦ «Москва-Сити»



Источник: Knight Frank Research, 2016

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



© Knight Frank LLP 2016 – 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.

KnightFrank.ru