



ДЕЛОВОЙ РАЙОН ММДЦ «МОСКВА-СИТИ»

февраль 2019 г.

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.

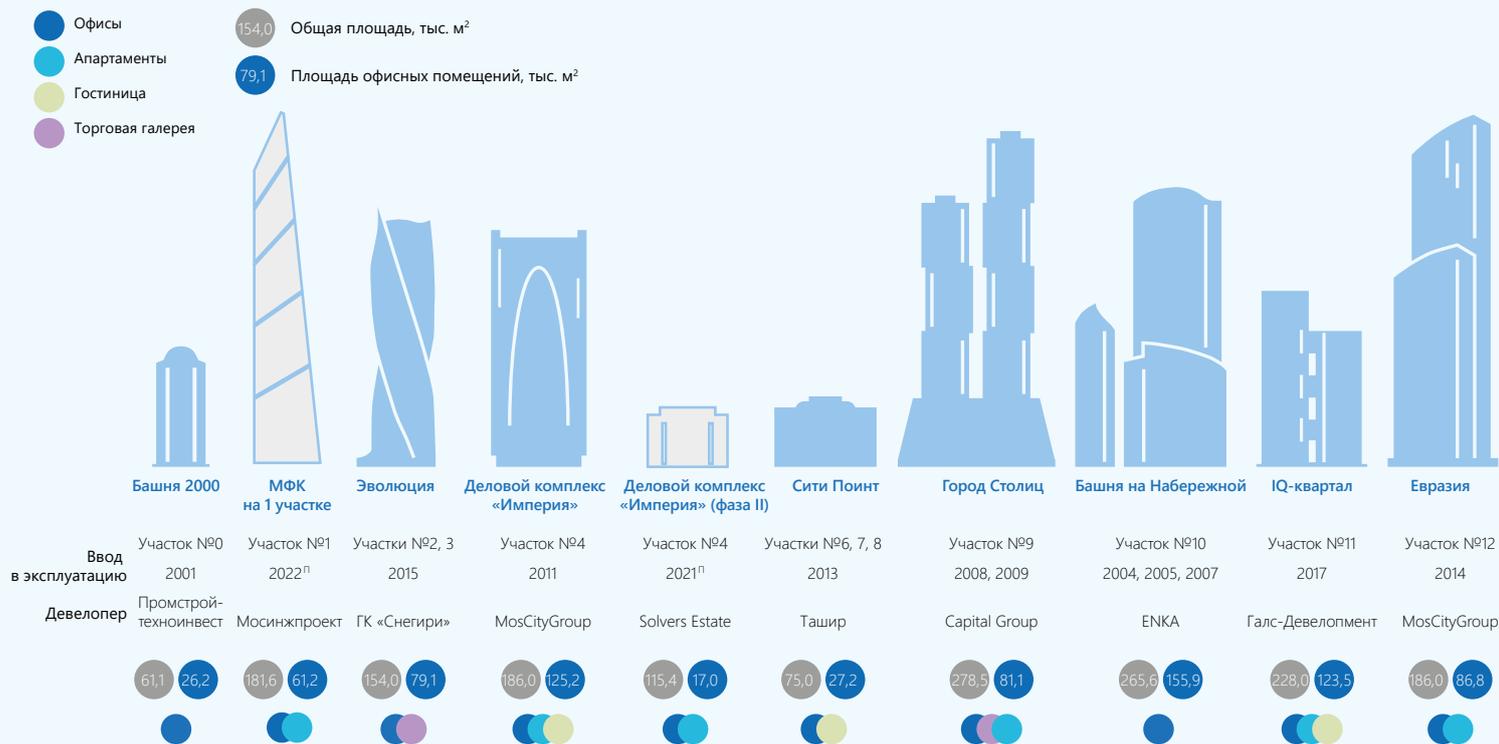
Предложение

На сегодняшний день на территории ММДЦ в эксплуатацию введено 12 зданий, имеющих в составе офисы, с суммарной арендопригодной площадью (GLA) 1 153 тыс. м². Стоит отметить, что объем предложения офисов класса А в рамках проекта составляет около 22% от общего объема введенных в эксплуатацию офисов данного класса в Москве.

В активной стадии строительства находятся 2 комплекса – 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. Так строительство башни комплекса «Федерация» (Восток) началось в 2007 г. и было завершено только

в 2017 г. 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 конец 2020 г.

Функционирующие и строящиеся объекты ММДЦ «Москва-Сити»

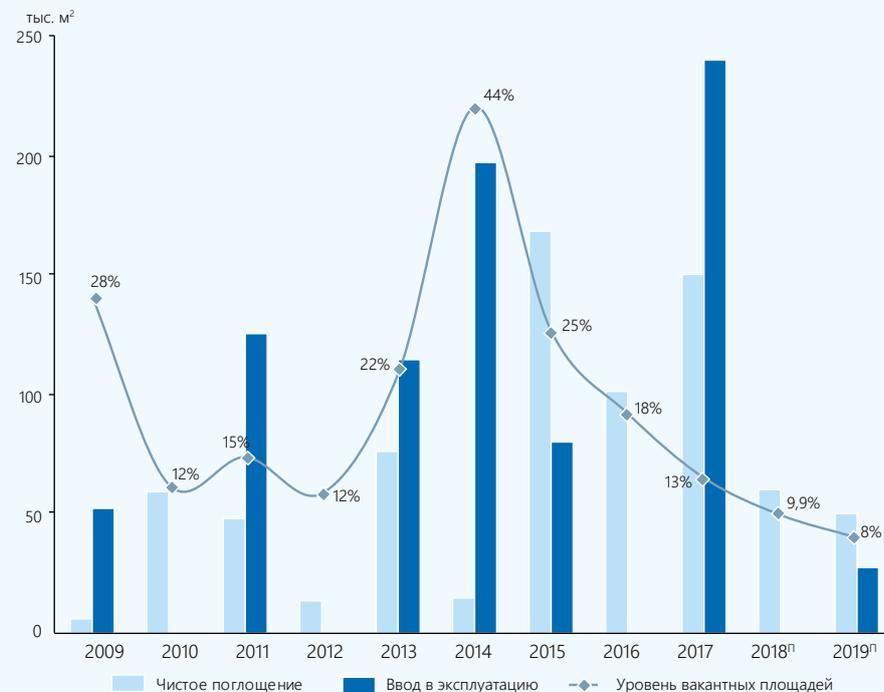


До 2023 года планируется строительство еще 3-х небоскребов: Grand Tower, МФК на 1-м участке (компания «Мосинжпроект») и ТПУ «Сити» (компания MR Group).

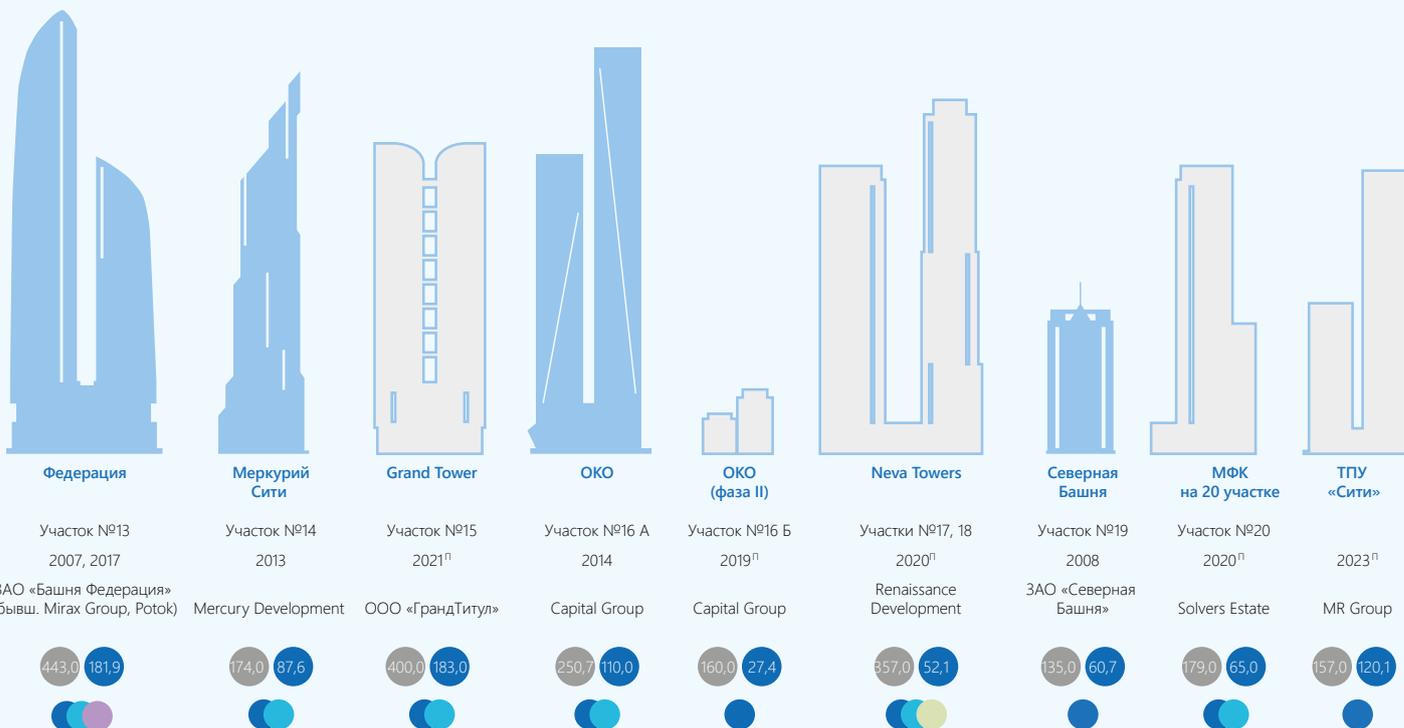
События 2014–2015 гг. оказали негативное влияние на экономику страны и рынок офисной недвижимости в частности: девелоперы столкнулись с сокращением спроса на офисные помещения и в результате были вынуждены пересмотреть текущие концепции своих проектов. Сокращение офисной составляющей в пользу увеличения 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 1,7 млн м². Для арендаторов и покупателей сегодня доступно около 116 тыс. м² качественных офисных площадей во введенных в эксплуатацию зданиях, из которых 16,9 тыс. м² предлагается на продажу. 63% помещений предлагаются в состоянии «под отделку».

Динамика основных показателей в ММДЦ «Москва-Сити»



Источник: Knight Frank Research, 2019



Спрос

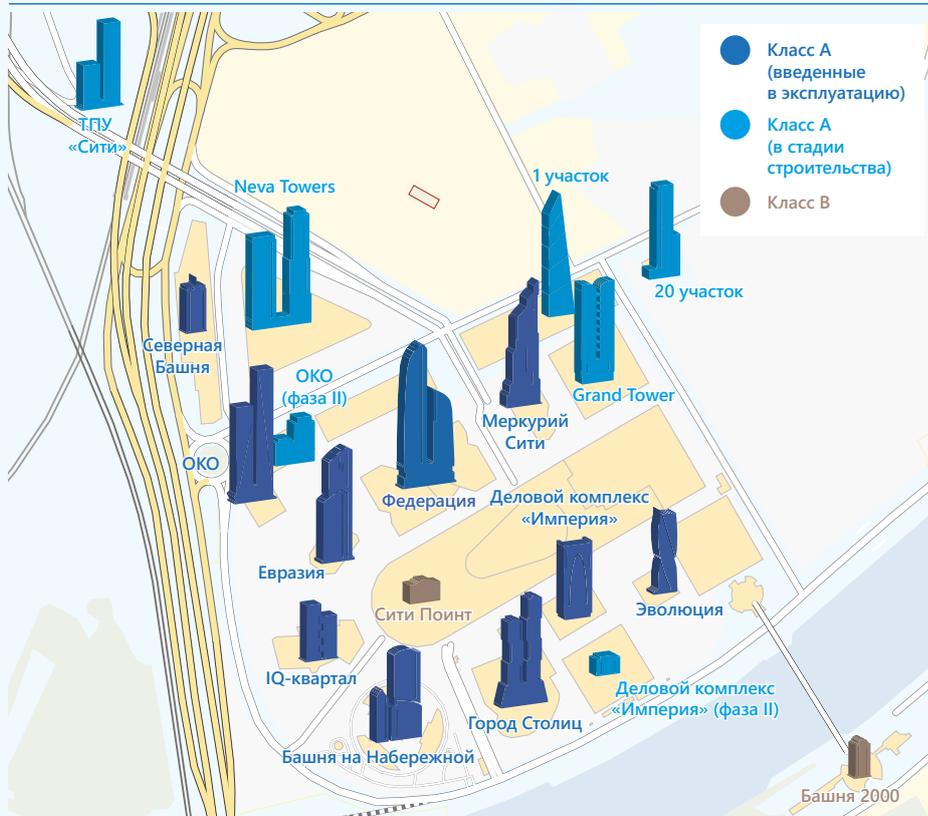
Среди компаний, купивших или арендовавших офис в ММДЦ, есть как крупнейшие транснациональные компании, владеющие целыми башнями (ОАО «АК «Транснефть», Группа ВТБ, Россельхозбанк, АИЖК), так и компании, арендующие небольшие помещения (менее 1 000 м²) в качестве представительского офиса в столице.

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%.

В связи с закрытием ряда крупных сделок доля свободных площадей за последние четыре года сократилась с 44% в 2014 г. до 10% по итогам 2018 г. К концу 2019 года предполагается, что уровень вакантных площадей сократится до 8%.

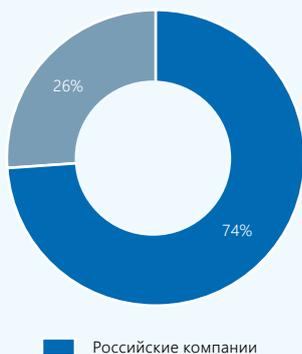
До начала 2017 г. ММДЦ «Москва-Сити» характеризовался как деловой район, где в наличии были офисные блоки большой площади (более 20 000 м²), однако к 2019 г. их количество сократилось. В настоящее время крупная компания, желающая арендовать офис площадью более 20 000 м², может арендовать его только в БЦ Око.

Функционирующие и строящиеся объекты ММДЦ «Москва-Сити»



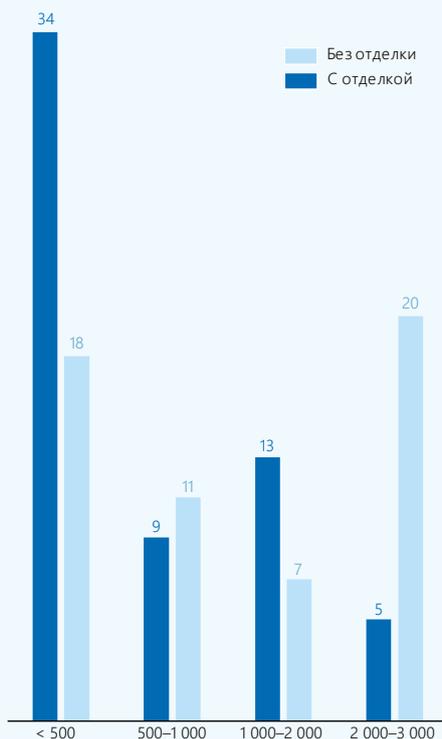
Источник: Knight Frank Research, 2019

Распределение занятых офисных площадей между российскими и иностранными компаниями



Источник: Knight Frank Research, 2019

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



Источник: Knight Frank Research, 2019

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



Источник: Knight Frank Research, 2019

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



Источник: Knight Frank Research, 2019

Коммерческие условия

Сегодня средневзвешенная ставка аренды, рассчитанная на основе запрашиваемых ставок, во введенных в эксплуатацию офисных зданиях ММДЦ «Москва-Сити» в офисах класса А составляет 36 757 руб./м²/год (triple net), в офисах класса В – 34 711 руб./м²/год (triple net). Сами ставки варьируются в диапазоне 21 500–45 000 руб./м²/год. Диапазон объясняется различием в качестве объектов и состоянии предлагаемых помещений (с отделкой или без отделки), а также высотой этажа.

Средневзвешенная цена продажи, рассчитанная на основе запрашиваемых цен продаж на офисные площади, во введенных в эксплуатацию офисных зданиях ММДЦ «Москва-Сити» составляет 359 986 руб./м² (не включая НДС), а сами ставки варьируются в диапазоне 340 000–400 000 руб./м². Средневзвешенная цена продажи на офисные площади, находящиеся в стадии строительства, составляет 346 800 руб./м² (не включая НДС).

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

	Класс А руб./м²/год	Класс В руб./м²/год
С отделкой	24 500–45 000	21 500–35 000
Под отделку	26 000–35 000	21 500–22 500

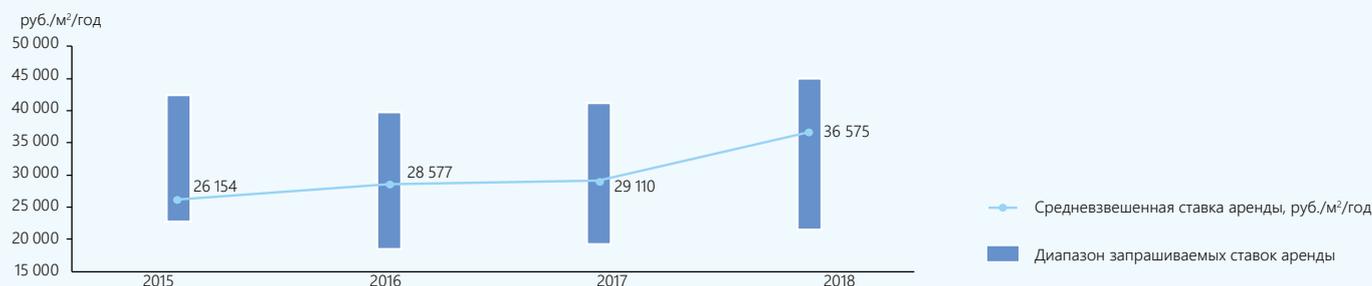
* triple net – без учета операционных расходов и НДС (18%)
Источник: Knight Frank Research, 2019

Средневзвешенная цена продажи офисных площадей в ММДЦ «Москва-Сити»

	Класс А руб./м²
Введенные в эксплуатацию	300 000–450 000
На стадии строительства	340 000–385 000

Источник: Knight Frank Research, 2019

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



Источник: Knight Frank Research, 2019

Транспортная ситуация

Система общественного транспорта ММДЦ «Москва-Сити» включает в себя линии Московского метрополитена, Московское центральное кольцо (МЦК) и сообщение пригородных поездов. Сегодня на территории делового комплекса функционируют 3 станции метро («Международная», «Выставочная» Филевской линии и «Деловой Центр» Большой кольцевой линии), станция МЦК «Деловой Центр» и станция пригородных поездов «Тестовская». В непосредственной близости от ММДЦ расположена станция МЦК «Шелепиха» и одноименная станция метро.

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

Транспортно-пересадочный узел будет связан с офисными зданиями делового центра подземным переходом, а над улицей Тестовская планируется возвести 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 «Шелепиха», который будет интегрирован с одноименной станцией ТПК и Московским Центральным Диаметром «Одинцово – Лобня».

Платная парковка

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

ничена 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 2018 г. установлена максимальная цена парковки. Тариф зависит от времени суток: с 08.00 до 21.00 в размере 380 руб./час, с 21.00 до 08.00 – 200 руб./час.

На наиболее загруженных улицах в границах Третьего транспортного кольца 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 первые 30 минут парковки стоят 50 рублей, далее – 150 рублей в час).

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



Источник: Knight Frank Research, 2019



© Knight Frank LLP 2019 – 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 Широкова
Директор, Россия и СНГ
olga.shirokova@ru.knightfrank.com

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Константин Лосиков
Директор
konstantin.losikov@ru.knightfrank.com

+7 (495) 981 0000

www.kf.expert