

ОБЗОР



ДЕЛОВОЙ РАЙОН ММДЦ «МОСКВА-СИТИ»

Сентябрь 2019 г.

Для получения полной версии отчета «Деловой район ММДЦ «Москва-Сити»» писать на почту: research2@ru.knightfrank.com

ДЕЛОВОЙ РАЙОН ММДЦ «МОСКВА-СИТИ»

Строительство делового центра «Москва Сити» началось еще в начале 90-х годов, когда архитектор Борис Тхор предложил властям Москвы произвести редевелопмент территорий, прилегающих к Экспоцентру. На территории в 100 Га архитектор хотел построить совершенно новый, не имевший аналогов в России кластер небоскребов. Так началось активное освоение территории бывшей каменоломни, где теперь располагаются миллионы квадратных метров недвижимости, объединяющих в себе офисы, торговлю и жилье.

В 1992 году было создано акционерное общество «Сити», которое и сейчас продолжает поддерживать функционирование и дальнейшее развитие делового центра. И несмотря на то, что проект неоднократно замораживался, в начале 2000-х инвесторы снова обратили на него внимание и именно тогда началась активная фаза девелопмента.

Текущий вид делового центра существенно отличается от запланированного. На этапе проектирования делового района территория для застройки была разделена на 20 участков. Изначально центральным ядром ММДЦ должен был стать большой парк, а небоскребы были бы расположены вокруг. Эргономичность и обилие общественных пространств были основными факторами, влияющими на формирование будущего вида района. Однако, желание инвесторов максимально эффективно использовать доставшиеся им площадки привело к существенному изменению концепции и отказу от некоторых знаковых проектов, некоторые из которых стоит выделить. Во-первых, самым высотным зданием делового центра должна была стать башня «Россия». Высота строения по планам архитекторов должна была достигать 612 м, а общая площадь комплекса – более 520 тыс. кв. м. Сейчас на его месте ведется строительство комплекса Neva Towers. Во-вторых, планировалось строительство здания для мэрии Москвы, которому также не было суждено увидеть свет, а на его месте теперь активно строится комплекс Grand Tower.

Несомненно, как бы ни развивалась судьба делового центра, этот проект стал знаковым для России. Сейчас в регионах России реализуются не менее колоссальные проекты комплексной застройки, вдохновленные примером ММДЦ «Москва Сити», среди которых – Екатеринбург-Сити, Волгоград-Сити или Грозный-Сити. Спрос на площади в ММДЦ будет и дальше способствовать развитию делового центра, границы которого со временем будут только расти.

В мире также существуют схожие деловые кластеры, которые не менее уникальны, чем ММДЦ «Москва Сити».



«Ла-Дефанс». Париж

Один из крупнейших деловых центров Европы «Ла-Дефанс» успешно сочетает в себе как офисную, так и жилую составляющую. Первое офисное здание здесь было запущено еще в 1958 году, а деловой квартал с тех пор превратился в поистине огромный кластер. При этом важная роль здесь отведена и благоустройству – на территории «Ла-Дефанс» организовано 11 Га «зеленых» зон.



«Канэри-Уорф». Лондон

Строительство «Канэри-Уорф» началось в 1988 году, на месте ранее одного из самых оживленных доков Лондона. Ежедневно в деловой центр приезжают более 100 000 сотрудников компаний, чьи офисы расположены в «Канэри-Уорф». Крупнейшие пользователи офисов там представлены компаниями финансового, юридического и медиа бизнеса, а среди наиболее известных арендаторов – HSBC, Barclays, Credit Suisse, Morgan Stanley, Thomson Reuters, Clifford Chance.

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

Совокупный проектный объем ММДЦ «Москва-Сити» составляет порядка 4 млн м², из которых полностью построено 2,4 млн м², и еще 1,6 млн м² находится на стадии строительства или проектирования.

Совокупный объем предложения офисов в ММДЦ «Москва-Сити» составляет 1 146 тыс. м², которые распределены между 12 введенными в эксплуатацию зданиями. В дополнение к уже существующим площадям будет построено еще более 500 тысяч м².

По итогам I полугодия 2019 г. общий объем предложения торговых площадей формата street retail на территории ММДЦ «Москва-Сити» составил 51,9 тыс. м². (помещения, расположенные в стилобатной части башен, в т. ч. на подземных уровнях). Суммарный объем арендопригодных площадей к 2024 году составит порядка 100,7 тыс. м².

Объем предложения апартаментов в деловом районе ММДЦ «Москва-Сити» по

итогам I полугодия 2019 г. составил около 840 лотов (108,1 тыс. м²), из которых 698 лотов реализовывалось на первичном рынке (83%), а чуть более 140 – на вторичном (17%). Проектный объем жилых помещений (апартаментов и квартир), включая строящиеся и заявленные проекты, составляет порядка 727,8 тыс. м².

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» и «Выставочная» Филевской линии и «Деловой Центр» Большой кольцевой линии), станция МЦК «Деловой Центр» и станция пригородных поездов «Тестовская».

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.

В непосредственной близости от ММДЦ, на пересечении Шмитовского проезда и Шелепихинского шоссе, планируется возвести новый транспортный терминал – ТПУ «Шелепиха», который будет интегрирован с одноименной станцией ТПК и Московским центральным диаметром (МЦД) «Одинцово – Лобня». Запустить первый первую линию МЦД планируют до конца года.

Платная парковка

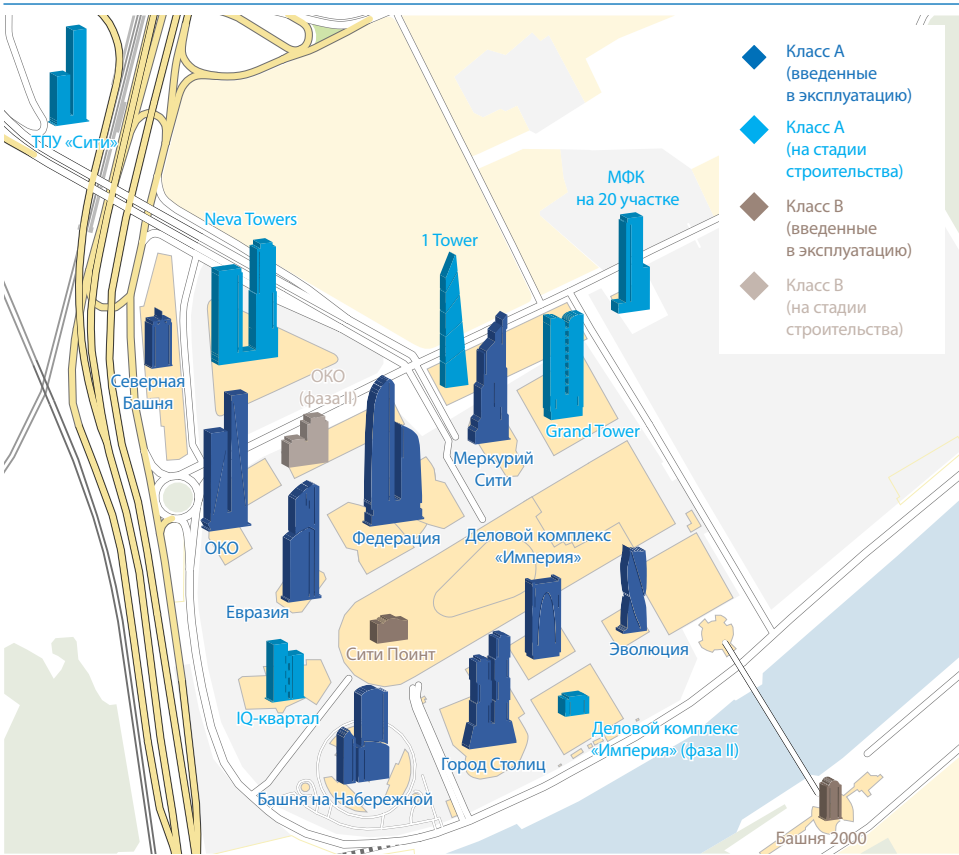
Зона платной парковки на территории вблизи ММДЦ «Москва-Сити» включает 14 прилегающих к деловому району улиц и ограничена с севера Шмитовским проездом, с востока – улицей 1905 года, с юга – Пресненской и Краснопресненской набережными, с юго-запада – Тестовской улицей, с запада – Третьим транспортным кольцом. На этих улицах 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. Непосредственно на территории ММДЦ «Москва-Сити» также организовано парковочное пространство как для разового посещения, так и для постоянного использования. Почасовая оплата составляет от 300 руб./час. При этом управляющая

компания делового центра предлагает для покупки месячные абонементы, которые позволяют пользоваться услугами наземной и подземной парковки для резидентов. Стоимость такого абонемента – от 25 000 руб./мес. (с учетом НДС).

Инфраструктура

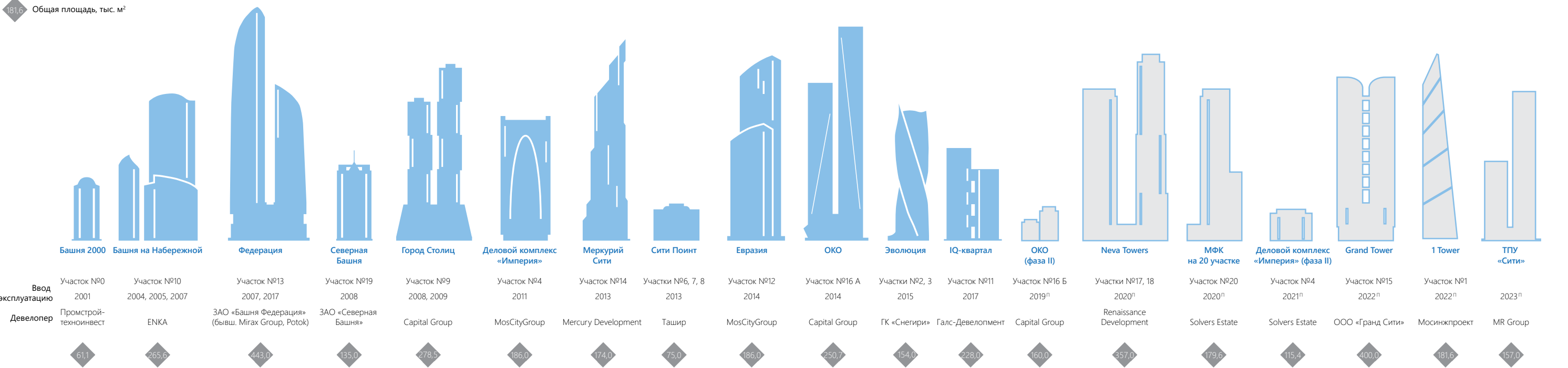
Помимо качественных офисных площадей, деловой центр может предложить насыщенную инфраструктуру, поддерживающую комфортную среду в ММДЦ «Москва-Сити». На территории делового кластера расположено множество кафе, ресторанов и магазинов, а также медицинские учреждения, спортивные залы и гостиницы. Более того, прямое сообщение между башнями и торговым центром «Афимолл Сити» существенно снижает время передвижения по территории ММДЦ «Москва-Сити». Совокупность этих преимуществ делает деловой центр подходящим не только для работы, но и для отдыха и даже для полноценного проживания.

Функционирующие и строящиеся объекты ММДЦ «Москва-Сити»



Источник: Knight Frank Research, 2019

Функционирующие и строящиеся объекты ММДЦ «Москва-Сити»





Grand Tower. Год ввода 2022. Общая площадь 400 000 м²

ИССЛЕДОВАНИЯ

Ольга Широкова

Директор, Россия и СНГ

olga.shirokova@ru.knightfrank.com

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Константин Лосюков

Директор

konstantin.losiukov@ru.knightfrank.com

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Виктория Камлюк

Руководитель отдела торговых помещений

viktoryia.kamliuk@ru.knightfrank.com

ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ

НЕДВИЖИМОСТЬ

Андрей Соловьев

Директор

andrey.solovyev@kf.expert

+7 (495) 981 0000

www.kf.expert



© 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.