

ОБЗОР



ДЕЛОВОЙ РАЙОН ММДЦ «МОСКВА-СИТИ»

Август 2020 г.



ДЕЛОВОЙ РАЙОН ММДЦ «МОСКВА-СИТИ»

История

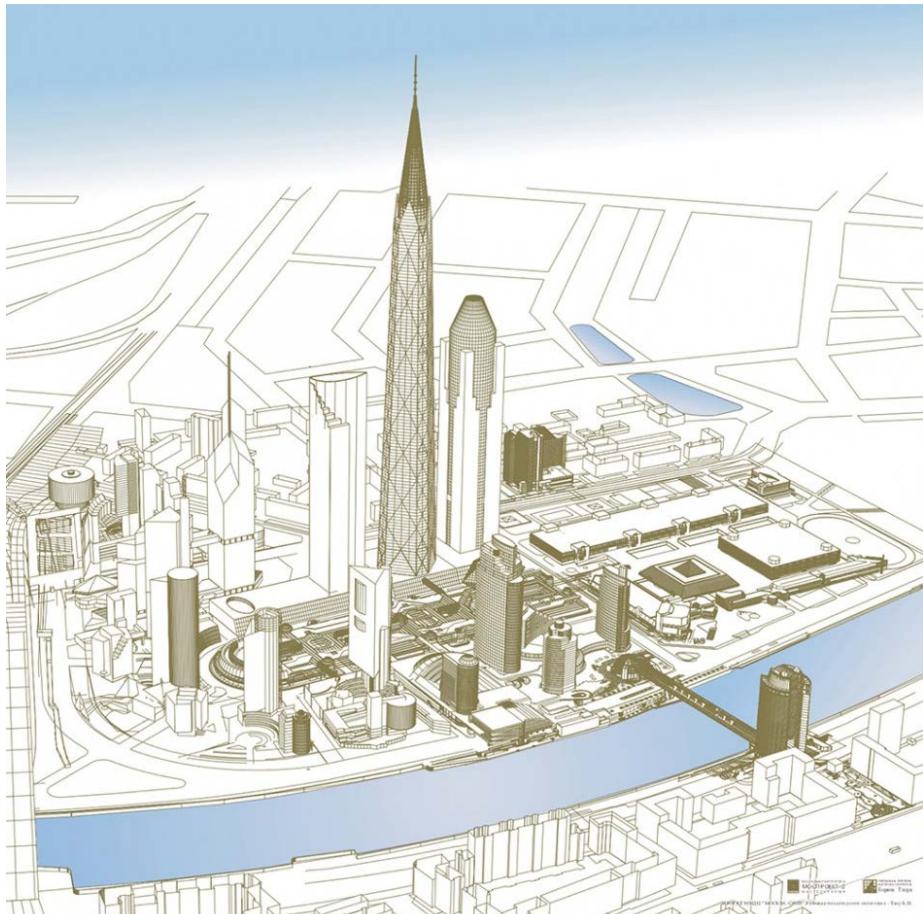
Строительство делового центра «Москва Сити» началось еще в начале 90-х годов. В 1992 году было создано акционерное общество «Сити», которое и сейчас продолжает поддерживать функционирование и развитие делового центра. На территории в 100 га предполагалось строительство совершенно нового, не имевшего аналогов в России кластера небоскребов. Так началось активное освоение территории бывшей каменоломни, где теперь располагаются миллионы квадратных метров недвижимости, объединяющей в себе офисы, торговлю и жилье. И несмотря на то, что проект неоднократно замораживался, в начале 2000-х инвесторы снова обратили на него внимание, что дало старт активной фазе девелопмента.

Изначально центральным ядром ММДЦ должен был стать парк, окруженный небоскребами. Эргономичность и обилие общественных пространств были основными факторами, влиявшими на формирование будущего вида района.

Со временем изменилась границы и количество участков в составе ММДЦ, а также проекты башен. Так, самым высоким 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. м². При этом башня несколько раз меняла свое предполагаемое местоположение. Сейчас на последнем участке, планируемом для размещения данной башни, ведется строительство многофункционального комплекса Neva Towers.

Современный вид делового центра существенно отличается от запланированного на этапе проектирования.

Проект комплексной застройки ММДЦ стал знаковым для России, и сейчас по примеру ММДЦ «Москва-Сити» в регионах России реализуются аналогичные проекты комплексной застройки, среди которых – Екатеринбург-Сити, Волгоград-Сити и Грозный-Сити. Активный спрос на площади в ММДЦ способствует дальнейшему развитию делового центра, границы которого продолжают только расти.



Предложение по планировке 90-х



Современная планировка

Деловые кластеры. Мировая практика



Лондон. City of London

Лондонский Сити – один из крупнейших деловых финансовых центров мира. В данной локации сосуществуют как объекты исторической застройки, культурные объекты и достопримечательности, так и современные высотные здания. Строительство небоскребов началось в 60-х годах XX века. В основном такие проекты сосредоточены в восточной части Сити, которую принято считать его финансовым ядром.

По данным The City of London Corporation на 2018 г., в Сити работают порядка 522 тысяч человек (10% сотрудников Лондона), из которых 70% являются высококвалифицированными специалистами. Здесь расположены около 23 890 компаний, среди которых 280 крупных компаний со штатом свыше 250 сотрудников.



Гонконг

Гонконг, специальный административный район Китайской Народной Республики, – один из ведущих финансовых центров Азии и мира. Экономика территории основывается на свободном рынке, низком налогообложении и невмешательстве государства. Он является офшорной территорией, где не взимаются таможенные сборы при импорте, налог на добавленную стоимость или его эквиваленты. Наибольшая концентрация деловой активности сосредоточена в районе Central, где расположены крупнейшие офисные центры Гонконга, множество гостиниц и торговых центров, здесь базируются штаб-квартиры крупнейших китайских банков и корпораций.



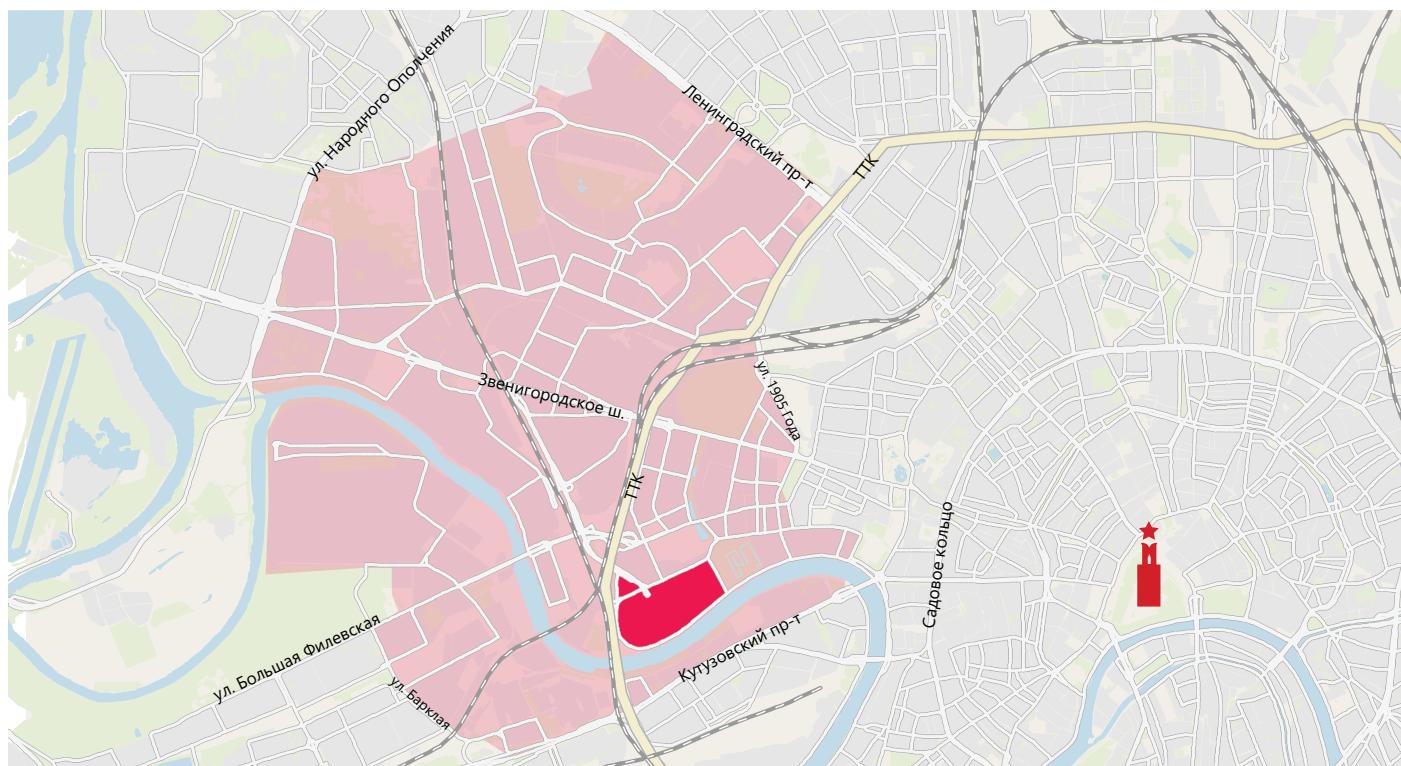
Raffles Place. Сингапур

Raffles Place является центром деловой активности Сингапура. Он был запланирован как коммерческий центр еще в 1822 году и застраивался в течение 1823–1824 гг. вокруг торговой площади, получив одноименное название – Торговая площадь. Позднее район был переименован в Raffles Place в честь своего основателя. В 1960-х и 1970-х годах ритейлеры начали перемещаться из Raffles Place в такие места, как High Street, North Bridge Road и Orchard Road, их заменили офисы и крупные банки, превратив район в финансовый центр.

Большой Сити

«Большой Сити» — это проект развития промзон и старого жилого фонда на участке от Ленинградского до Кутузовского проспектов, включающий части территорий 4 административных округов города Москвы (ЦАО, САО, СЗАО, ЗАО). ММДЦ «Москва-Сити» также является частью данного проекта. Общая площадь территории состав-

ляет более 3 тысяч гектаров. Всего на территории «Большого Сити» планируется возвести до 5 млн м² недвижимости. Реализация проекта разделена на 3 этапа, завершение последнего этапа запланировано к 2035 году.



Общая информация

ММДЦ «Москва-Сити» является крупнейшим в Москве инвестиционным проектом, в основе концепции которого лежит опыт развития деловых районов мировых мегаполисов с успешным применением синергетического эффекта сочетания различных сегментов коммерческой и жилой недвижимости.

Совокупный проектный объем ММДЦ «Москва-Сити» по итогам I пол. 2020 г. составляет порядка 3,8 млн м², из которых 2,6 млн м² – функционирующие площади. На стадии строительства или проектирования находится 1,2 млн м². Завершение строительства всех анонсированных к вводу башен планируется к 2023 г.

По итогам I пол. 2020 года совокупный объем офисных площадей, введенных в эксплуатацию в ММДЦ «Москва-Сити» составил 1 173 тыс. м², 7% от всего объема существующих в Москве офисов. Последним из объектов, прошедших официальный запуск, стал «ОКО» Фаза II (26 749 м²) от девелопера Capital Group, который был выведен на рынок в 2019 году и был практически полностью заполнен до конца года. В 2020 году ожидается ввод всего одного объекта, совокупной офисной площадью 52 тыс. м² – Neva Towers.

Проектный объем жилых помещений (апартаментов и квартир), включая строящиеся и заявленные проекты, составляет порядка 738,6 тыс. м². Объем текущего предложения жилых лотов от застройщиков в ММДЦ «Москва-Сити» по итогам I полугодия 2020 г. составляет 714 лота, или 83,6 тыс. м².

По итогам I полугодия 2020 г. общий объем предложения торговых площадей формата street retail на территории ММДЦ «Москва-Сити» составил

54,6 тыс. м² (площади, расположенные в стилобатной части башен, в т. ч. подземные уровни). В ближайшие три года на территории ММДЦ «Москва-Сити» планируют ввести в эксплуатацию пять новых объектов, в составе которых также запланированы торговые помещения. К 2023 г. объем предложения увеличится на 32,3 тыс. м² и составит 86,9 тыс. м².

Транспортная ситуация

Система общественного транспорта ММДЦ «Москва-Сити» включает в себя линии Московского метрополитена, Московское центральное кольцо (МЦК), сообщение пригородных поездов и Московские центральные диаметры (МЦД). 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 «Тестовская» (ж/д сообщение пригородных поездов, МЦД-1 «Белорусско-Савеловский», Аэроэкспресс до аэропорта Шереметьево). В перспективе ожидается запуск МЦД-4 «Киевско-Горьковский», сроки запуска которого пока неизвестны, однако работы на участке уже ведутся.

В непосредственной близости от ММДЦ, на пересечении Шмитовского проезда и Шелепихинского шоссе, планируется возвести новый транспортный терминал – ТПУ «Шелепиха», который будет объединен с одноименной станцией БКЛ и МЦД.

Паркинг

Непосредственно на территории ММДЦ «Москва-Сити» организовано парковочное пространство на 2 300 машиномест. Места доступны как для разового посещения, так и для постоянного ис-

пользования (абонемент). Почасовая оплата составляет от 350 руб./час. месячные абонементы – от 25 000 руб./мес. (с учетом НДС). Активным спросом пользуются паркинги ТРЦ «Афимолл Сити», которым пользуются в том числе резиденты офисной части.

Для покупки доступны машиноместа в подземных паркингах под башнями с апартаментами. В некоторых, к примеру в ОКО, покупка доступна только для собственников апартаментов. Бюджеты покупки м/м в ММДЦ начинаются от 4,3 млн руб.

На границе кластера расположены перехватывающие паркинги, ориентированные на транзитных пассажиров ТПУ, но в большей степени эксплуатируемых резидентами офисной части ММДЦ.

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.

Инфраструктура

Район «Москва-Сити» развивается не только как деловое пространство, но и как общественный кластер городской среды. В 2017 г. в ММДЦ было открыто первое пространство «Площадь Сити», а в 2019 г. ко Дню города была открыта новая городская площадь. Пространство используется как концертно-развлекательная площадка со сценой и амфитеатром для городских мероприя-

тий. Рядом с площадью продолжается строительство большого концертного зала, завершение которого планируются к 2022 г. Концертный зал и городская площадь станут единым культурно-досуговым пространством. Весной завершена реконструкция пешеходного моста «Багратион», где располагаются обновленные торговые точки и комфортные зоны отдыха в едином экостиле. В планах правительства Москвы реконструкция Краснопресненской набережной, создание рекреационных зон, организация движения для велосипедистов и пр.

Помимо street-retail, представленного множеством кафе, ресторанов и магазинов, а также медицинскими учреждениями, спортивными залами и гостиницами, в ММДЦ «Москва-Сити» имеется насыщенная инфраструктура, которая размещена на более высоких этажах. Так, например, на 29-м этаже башни «Федерация» есть ночной антикитеатр, на 87-м этаже башни «ОКО» – смотровая площадка.

Концепция предполагает не только близкое расположение строений, но и подземную коммуникацию между башнями и торговым центром «Афимолл Сити». Переходы от станций метро к офисам организованы по принципу «сухие ноги».

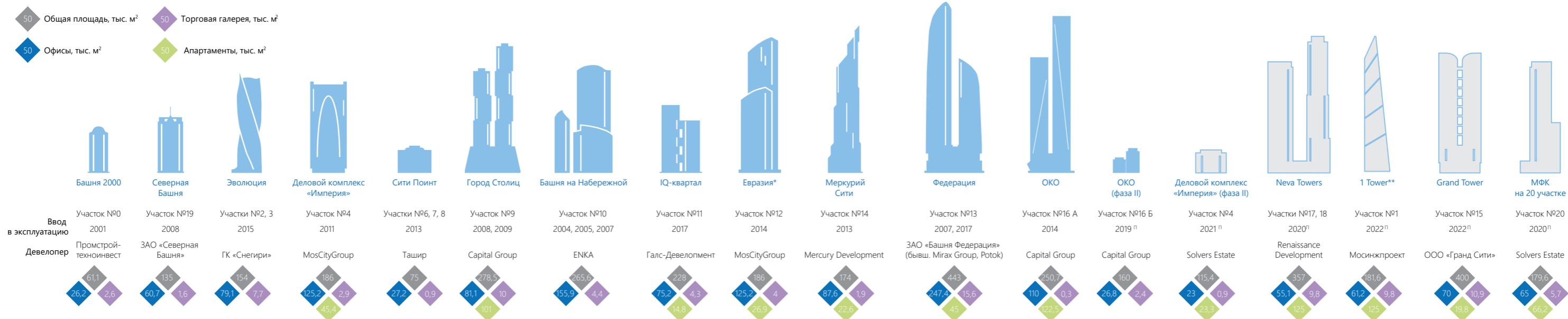
ТРЦ «Афимолл Сити» является частью центрального ядра и расположен на участке 7 и частично участке 8. Здесь расположены магазины, рестораны, бары, кафе, отделения банков, кинотеатр «ОККО», парк развлечений «Космик». В отличие от street-retail, который ориентирован больше на дневное и ночное население кластера, «Афимолл Сити» притягивает к себе разнородную аудиторию из других районов. Программа Tax Free позволяет торговому центру стать точкой притяжения для иностранных гостей.

Функционирующие и строящиеся объекты ММДЦ «Москва-Сити»



Источник: Knight Frank Research, 2020

Функционирующие и строящиеся объекты ММДЦ «Москва-Сити»



* Башня «Евразия» введена в эксплуатацию в 2014 г., однако площади в ее составе не экспонируются на рынке. Площади учтены в проектном объеме, но не учитываются в предложении/вакансии.

** Жилые лоты в 1 Tower представлены квартирами. Во всех остальных башнях жилые объемы представлены апартаментами.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Предложение

По итогам I пол. 2020 года совокупный объем офисных площадей, введенных в эксплуатацию в ММДЦ «Москва-Сити» составил 1 173 тыс. м², 7% от всего объема существующих в Москве офисов.

Последним из объектов, прошедших официальный запуск, стал «ОКО» Фаза II (26 749 м²) от девелопера Capital Group, который был выведен на рынок в 2019 году и был практически полностью заполнен до конца года. В 2020 году ожидается ввод всего одного объекта, совокупной офисной площадью 52 тыс. м² – Neva Towers. Объект возводится девелопером Renaissance Construction, однако уже на стадии строительства был выкуплен инвестиционным фондом Metrika, который собирается в дальнейшем реализовывать площади проекта на арендном рынке. к 2024 году выход на рынок анонсированного объема офисов приведет к увеличению общего

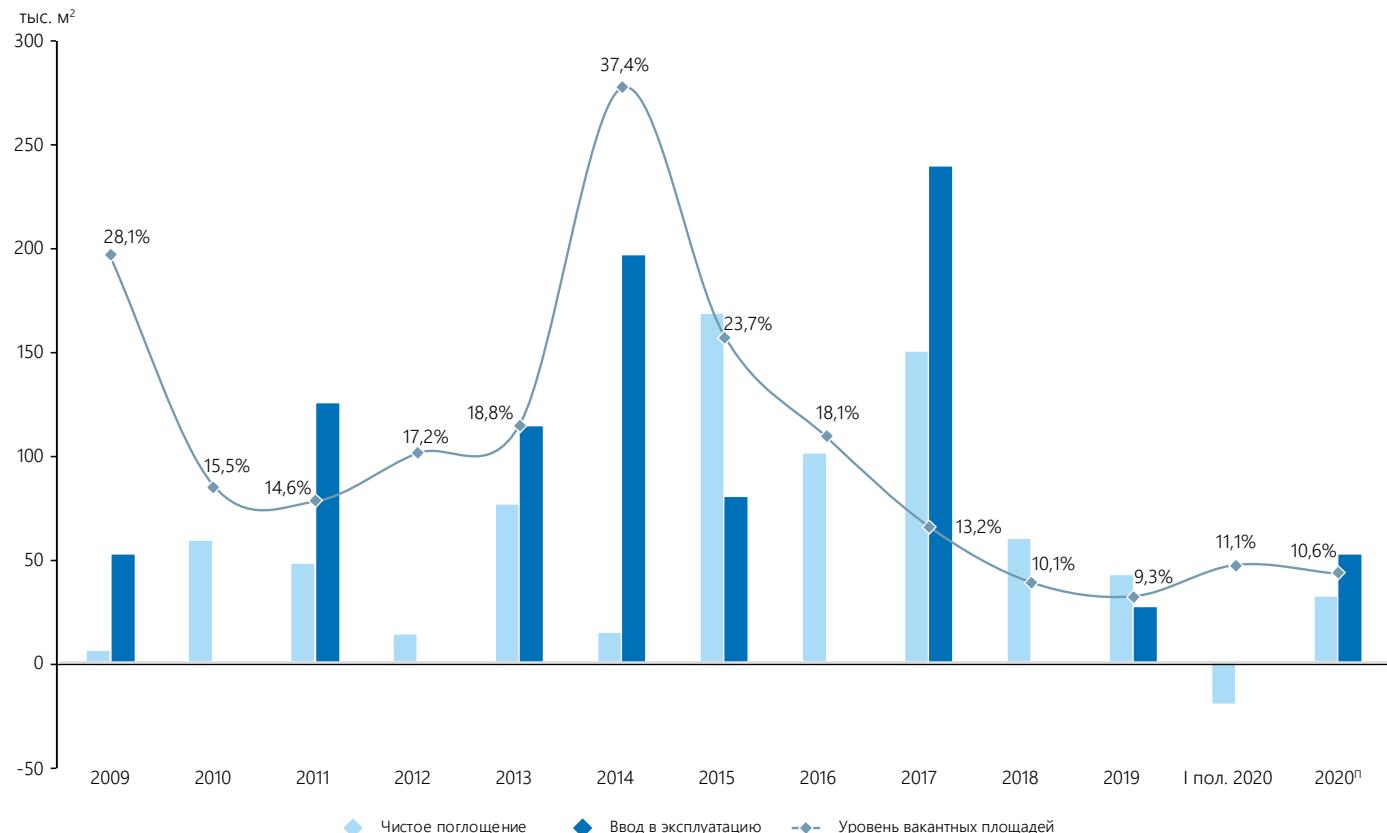
объема офисных площадей в деловом центре на 33%. На территории делового центра запланирован существенный объем площадей – в следующие пять лет здесь появится 384 тыс. м² новых офисов, что укрепит за ММДЦ «Москва-Сити» статус крупнейшего делового района Москвы. Общий объем офисных площадей составит по итогам 2024 года 1 557 тыс. м².

Переизбыток свободных офисов, наблюдавшийся на рынке ММДЦ «Москва-Сити» в 2014-2015 гг. и стимулировавший стремительное увеличение доли свободных площадей, в 2019 году превратился в дефицит офисов. Тем не менее, на фоне пандемии коронавируса и текущей экономической ситуации, в ММДЦ «Москва-Сити», наравне с другими деловыми районами города, наблюдалось высвобождение площадей в существующих проектах. Во-первых, часть

планируемых к заключению сделок перенеслись на более поздний период, что привело к возврату на рынок части ранее выведенных площадей. Во-вторых, некоторые крупные арендаторы приняли решение об отказе от части своих площадей.

Помимо объектов, ввод которых ожидается в границах ММДЦ «Москва-Сити», к запуску в следующие несколько лет заявлен ряд проектов на территориях вблизи делового района. Первые объекты в этой локации строятся вблизи ТПУ «Шелепиха», которая в будущем станет новой отправной точкой для развития офисной недвижимости на территориях вблизи ММДЦ. Примером такого проекта можно назвать iCity – технологичный и современный офисный проект, девелопером которого является MR Group.

Динамика основных показателей в ММДЦ «Москва-Сити»



Источник: Knight Frank Research, 2020

Распределение занятых площадей между российскими и международными компаниями



Источник: Knight Frank Research, 2020

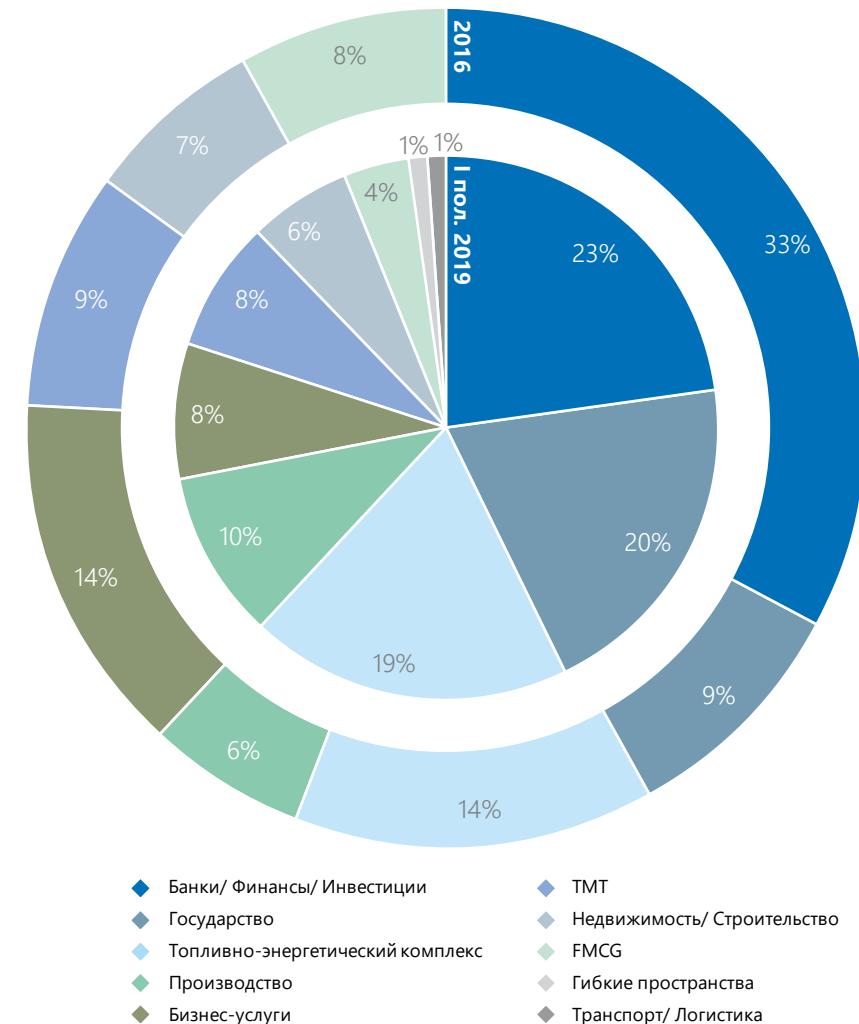
Спрос

По итогам 2019 года доля свободных офисов в ММДЦ «Москва-Сити» снизилась на 0,8 п.п. до уровня 9,3%. Ситуация с пандемией коронавируса привела к выходу на рынок площадей практически во всех проектах в ММДЦ. Это привело к росту показателя вакантности по итогам I пол. 2020 года до 11,1%. На текущий момент большинство арендаторов, которые планировали оптимизировать площади уже сделали это либо находятся в процессе оптимизации, поэтому по большей части выхода еще большего объема ныне занятых площадей не ожидается. По итогам года прогнозируется доля свободных офисов на уровне 10,6%, что ниже текущего уровня, но превышает годовой показатель 2019 года.

Несмотря на небольшое увеличение доли свободных офисов, доступность крупных офисных блоков в ММДЦ «Москва-Сити» остается низкой – по итогам I пол. 2020 года на рынке отсутствуют свободные офисные блоки объемом более 5 000 м², а наибольшую долю по количеству составляют офисы размером 1 001–3 000 м², 47% от общего числа доступных блоков.

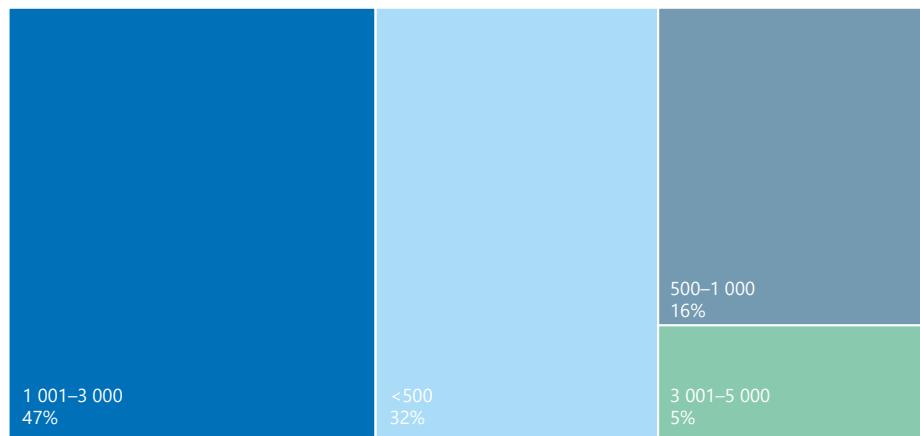
Активность в последние несколько лет проявляли не только коммерческие компании, но и государственные структуры, для которых ММДЦ «Москва-Сити» предоставляет возможность консолидации и размещения в высокотехнологичных и

Структура компаний-резидентов по профилю деятельности, 2016 и 2019 гг.



Источник: Knight Frank Research, 2020

Структура предложения по размеру офисного блока (по количеству)



Источник: Knight Frank Research, 2020

качественных бизнес-центрах. Например, на территории делового центра уже расположились ряд министерств, комитетов и государственных банков. На текущий момент доля резидентов российского происхождения среди арендаторов ММДЦ «Москва-Сити» составляет 62%, а учитывая сохраняющийся интерес к офисам со стороны государства и крупнейших российских компаний, эта доля продолжит увеличиваться. Среди крупнейших сделок 2019 года – «Росбанк» в «ОКО» Фаза II (15 415 м²), «Яндекс» в «ОКО» Фаза I (14 892 м²), а также Hyundai в «ОКО» Фаза I (7 873 м²). В I пол. 2020 года новых крупных сделок в деловом центре не заключалось.

В период с 2016 года структура резидентов ММДЦ «Москва-Сити» заметно изменилась. По итогам I пол. 2020 года, крупнейшим сегментом стали банки и финансовые компании, на которые совокупно приходится 23% занятых площадей. Несмотря на лидерство, эта группа пользователей занимала более существенную долю в 33% в 2016 году. На втором месте на текущий момент оказались некоммерческие организации, представленные в основном государственным сектором – 20% против 9% в 2016 году. Третье место занимают компании топливно-энергетического комплекса с долей 19% против 14% в 2016 году. В будущем ожидается увеличение присутствие государственного сектора и технологических компаний в ММДЦ «Москва-Сити».

Коммерческие условия

После падения средневзвешенного показателя ставки аренды после 2015 года, индикатор планомерно восстанавливался в 2016-2017 гг. Однако в 2018 году, на фоне обострения дефицита и вымывания существенного объема офисов, девелоперы отдельных проектов подняли запрашиваемые ставки аренды на свои площадки, что привело к росту средневзвешенного показателя на 24% до 36 046 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС) по итогам 2018 года. По итогам 2019 года средневзвешенная ставка аренды составила в ММДЦ «Москва-Сити» 35 903 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС), практически не изменившись за год.

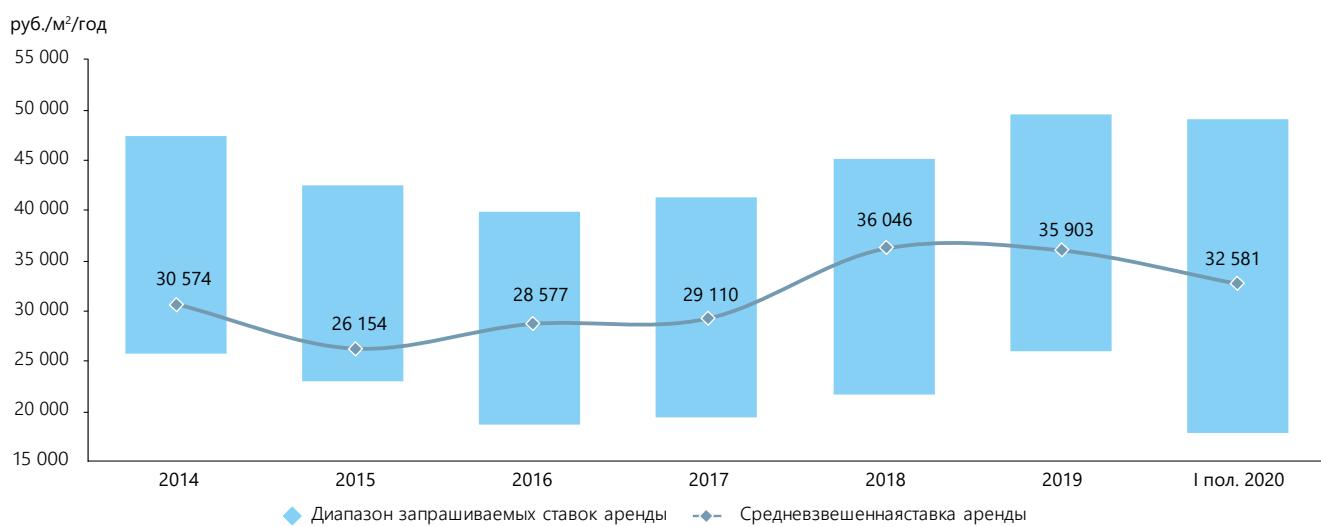
В первые шесть месяцев 2020 года выход на рынок площадей по нижним уровням запрашиваемых ставок аренды привел к расширению диапазона ставок в ММДЦ «Москва-Сити» и снижению средневзвешенного показателя до уровня 32 581 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС). Наибольший вклад в такое снижение произошел из-за вывода на рынок совокупно более 7 000 м² в бизнес-центре City Point. Также снижение запрашиваемых ставок наблюдалось в «Федерации» и «Империи», где рынок аренды представлен вторичным предложением, реализуемым без централизованного управления некрупными собственниками. При этом ставки аренды в качественных проектах

даже в условиях пандемии не демонстрировали падения. Несмотря на падение по отношению к 2018-2019 гг., средняя ставка все еще остается выше зафиксированных в период 2014-2017 гг. результатов и вернется на уровни предыдущих двух лет по мере вымывания нового недорого предложения.

Тенденции

ММДЦ «Москва-Сити» является наиболее сформированным, продуманным и насыщенным инфраструктурой деловым районом. Наличие в рамках ММДЦ нескольких видов пассажирского транспорта, большого объема парковки и понятной физической взаимосвязи между отдельными зданиями ММДЦ позволяет сотрудникам беспрепятственно добираться до офисов и пользоваться всеми удобствами делового центра. Несмотря на текущее состояние офисного рынка Москвы, в fazu восстановления спроса ожидается его рост в первую очередь в ключевых деловых районах, в том числе ММДЦ «Москва-Сити». В последующие годы нас ожидает дальнейшее развитие делового центра, а впоследствии расширение его существующих границ. Новые здания будут представлены высококачественными проектами с совершенно новыми технологическими решениями, позволяющими не только улучшить времяпрепровождение сотрудников на рабочих местах, но и снизить ресурсное потребление проектов.

Динамика средневзвешенных ставок аренды, руб./м²/год (без ОРЕХ и НДС)



Источник: Knight Frank Research, 2020

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Предложение и цены

По итогам I полугодия 2020 г. объем предложения апартаментов в деловом районе ММДЦ «Москва-Сити» составил около 921 лота (120,2 тыс. м²), из которых 714 лотов реализовывалось на первичном рынке (78%), а чуть более 200 – на вторичном (22%).

В январе-июне предложение на первичном рынке «Москва-Сити» пополнялось за счет изменения нарезки лотов в башне Neva Towers – апартаменты площадью свыше 200 м² были разделены на более компактные (площадью около 70-80 м²). Это было основным фактором увеличения объема предложения от застройщиков на 31%. Всего первичные продажи ведутся в трех башнях: Neva Towers, «Око» и «Федерация» (Восток).

Апартаменты на этом субрынке в основном приобретают бизнесмены как дополнительное жилье возле работы, и основной спрос направлен на лоты небольшой площади. Девелоперы реагируют на данную тенденцию и пересматривают площади лотов, разделяя менее ликвидные апартаменты площадью, к примеру, 200 м² на два лота по ~100 м² или три площадью порядка 60–70 м². В 2018 г. изменили нарезку апартаментов в башне «Федерация» («Восток»), а в 2019-2020 гг. – в комплексе Neva Towers.

Характеристика первичного рынка апартаментов ММДЦ «Москва-Сити»

Предложение

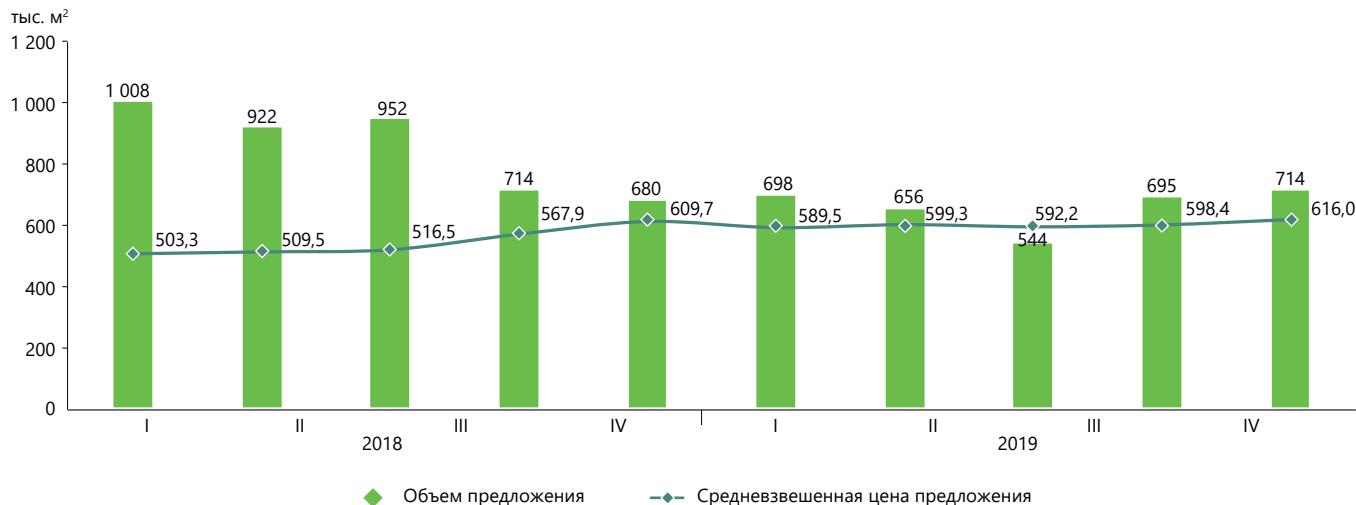
	II квартал 2020 г.	Динамика к IV кварталу 2019 г., %
Объем предложения, шт.	714	+31%
Объем предложения, м ²	83 643	+22%
Суммарный бюджет предложения, млрд руб.	52	+27%
Средняя площадь, м ²	117	-7%
Средний бюджет предложения, млн руб.	72,2	-3%
Средневзвешенная цена 1 м ² , руб.	615 984	+4%

Спрос

	2019 г.	Динамика к 2018 г., %
Число сделок, шт.	118	-29%
Объем сделок, м ²	10 156	-29%
Объем сделок, млрд руб.	5,6	-29%
Средняя площадь сделки, м ²	86,1	0,0%
Средний бюджет сделки, млн руб.	47,7	+0,4%
Средневзвешенная цена 1 м ² , руб.	554 240	+0,4%

Источник: Knight Frank Research, 2020

Динамика объема предложения и средневзвешенной цены на первичном рынке апартаментов в ММДЦ «Москва-Сити»



Источник: Knight Frank Research, 2020

Средневзвешенная цена предложения апартаментов на первичном рынке ММДЦ «Москва-Сити» за полугодие продемонстрировала положительную динамику (+4%) и по итогам I полугодия 2020 г. составила 616 тыс. руб. за 1 м². На вторичном рынке средняя цена предложения составляла 580 тыс. руб./м², что на 6% ниже средневзвешенной цены на первичном рынке. Разница в средних показателях цен объясняется расположение экспонируемых лотов. На вторичном рынке половина предложений экспонируется не выше 40 этажа, а на первичном рынке на лоты, расположенные ниже 40 этажа, приходится всего 24%. При этом, чем выше этаж, тем выше цена 1 м².

На сегодняшний день первичный рынок апартаментов в кластере сформирован в основном двумя комплексами – Neva Towers и ОКО, 58% и 35% лотов соответственно. На вторичном рынке основной объем предложения апартаментов сосредоточен в комплексе «Город Столиц» – порядка 47% лотов.

В целом на первичном рынке апартаментов ММДЦ «Москва-Сити» по итогам I полугодия 2020 г. Более половины предложения реализуется с отделкой white box – 58%. С финишной отделкой представлено 37% предложений. Меньше всего на субрынке предложений без отделки – 5%.

На вторичном рынке ММДЦ «Москва-Сити» преобладающее большинство лотов реализовывается с финишной отделкой – 81%. Оставшиеся 19% – в состоянии Shell & Core.

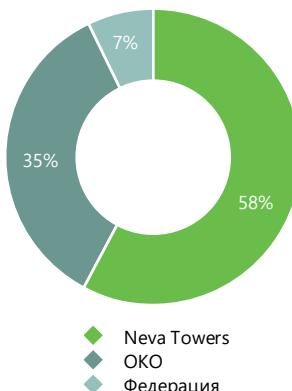
Наиболее дорогая башня с первичным предложением – «Федерация» («Восток»), со средневзвешенной ценой 884 тыс. руб./кв. благодаря предложению платиновых апартаментов. На вторичном рынке самое дорогое предложение на июнь 2020 г. было представлено в башне «Меркурий» – 664 тыс. руб./м² в среднем.

Почти половина всего предложения на первичном рынке ММДЦ «Москва-Сити» составляют апартаменты площадью от 50 до 100 м² с бюджетом 30–60 млн руб., 54,8% лотов. Данное предложение представлено преимущественно в башнях «ОКО» и Neva Towers.

Спрос

За I полугодие 2020 г. на первичном рынке ММДЦ «Москва-Сити» было продано порядка 118 апартаментов. Это на 29% ниже показателя аналогичного периода прошлого года. На снижении количества сделок в

Структура предложения первичного рынка ММДЦ «Москва-Сити» по комплексам, шт. 2019 г.



Источник: Knight Frank Research, 2020

Структура предложения вторичного рынка ММДЦ «Москва-Сити» по комплексам, шт. 2019 г.



Источник: Knight Frank Research, 2020

Распределение предложения на первичном рынке апартаментов ММДЦ «Москва-Сити»

	До 30 млн руб.	30–60 млн руб.	60–90 млн руб.	90–120 млн руб.	Более 120 млн руб.	ИТОГО
До 50 м ²	3,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,9%
50–100 м ²	4,8%	54,8%	0,8%	0,4%	0,0%	60,8%
100–150 м ²	0,0%	5,2%	6,9%	0,6%	0,0%	12,7%
150–200 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	7,6%	6,2%	13,8%
200–250 м ²	0,0%	0,0%	1,5%	3,1%	1,0%	5,6%
Более 250 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,2%	3,2%
ИТОГО	8,7%	60,0%	9,2%	11,7%	10,4%	100,0%

Источник: Knight Frank Research, 2020



значительной степени сказались ограничительные меры в связи с пандемией коронавируса.

Средний бюджет проданных апартаментов составил 47,7 млн руб., что соответствует показателю I полугодия 2019 г. Средневзвешенная цена м^2 по реализованным объектам незначительно увеличилась на 0,4% и по итогам I полугодия 2020 г. составила 554,2 тыс. руб.

Наивысший темп продаж в I полугодии 2020 г. отмечался в комплексе Neva Towers – порядка 10 лотов в месяц. Самый высокий средний бюджет сделки отмечался в башне «Федерация» (Восток) – порядка 61,3 млн руб. Самая высокая средняя площадь сделки фиксировалась в ОКО – 108 м^2 .

В целом по первичному рынку апартаментов ММДЦ «Москва-Сити» наибольшей популярностью пользовались лоты площадью от 50 до 100 м^2 с бюджетом от 30 до 60 млн руб., 48,3% сделок.

Тенденции

В I полугодия 2020 г. на показателях первичного рынка апартаментов ММДЦ «Москва-Сити» в наибольшей степени сказалась пандемия коронавируса и связанные с ней ограничения. Объем сделок за II полугодие 2020 г. оказался на 35% ниже показателя аналогичного периода прошлого года, при этом количество сделок за II квартал почти в 2 раза ниже показателя I квартала, который традиционно отличается наиболее низкими показателями спроса из-за периода отпусков. Однако, за время режима самоизоляции был сформирован отложенный спрос, который может быть реализован во II половине 2020 г.. При этом, стоит учитывать, что на субрынке еще до пандемии формировался отложенный спрос в ожидании выхода новых проектов. Если до конца года выйдет предложение квартир в новом комплексе One Tower, старт которого ожидается осенью 2020 г., то интерес покупателей к субрынку возрастет и объем сделок может сравняться или превысить уровень прошлого года.

Ядро ММДЦ «Москва-Сити» в большей степени сформировано. Помимо достраиваемой 2-й очереди многофункционального комплекса Neva Towers, в перспективе ожидается выход на рынок еще трех проектов («Империя II» и Grand Tower с апартаментами, а также One Tower с квартирами). В дальнейшем ожидается активное развития делового центра на территориях «Большого Сити».

Распределение спроса на первичном рынке апартаментов ММДЦ «Москва-Сити»

	До 30 млн руб.	30–60 млн руб.	60–90 млн руб.	90–120 млн руб.	Более 120 млн руб.	ИТОГО
До 50 м^2	8,5%	0,9%	0,0%	0,0%	0,0%	9,4%
50–100 м^2	20,3%	48,3%	0,0%	0,0%	0,0%	68,6%
100–150 м^2	0,0%	6,8%	4,2%	0,0%	0,0%	11,0%
150–200 м^2	0,0%	0,0%	0,8%	1,7%	3,4%	3,9%
200–250 м^2	0,0%	0,0%	0,0%	1,7%	0,9%	2,6%
Более 250 м^2	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,5%	2,5%
ИТОГО	28,8%	56,0%	5,0%	3,4%	6,8%	100,0%

Источник: Knight Frank Research, 2020



ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ (STREET RETAIL)

Предложение

По итогам первого полугодия 2020 г. общий объем предложения торговых площадей формата street retail на территории ММДЦ «Москва-Сити» составил 54,6 тыс. м².

Наибольший объем предложения сосредоточен в составе трех комплексов: «Башня Федерации», «Город Столиц», «Эволюция» (совокупно 33,3 тыс. м², или 61% от существующего предложения).

В ближайшие три года на территории ММДЦ «Москва-Сити» планируют ввести в эксплуатацию пять новых объектов, в составе которых также запланированы торговые помещения. К 2023 г. объем предложения увеличится на 32,3 тыс. м² и составит 86,9 тыс. м².

Спрос

По итогам первого полугодия 2020 г. общий объем вакантных площадей формата street retail на территории ММДЦ «Москва Сити» составил 12,8 тыс. м², или 23,3% от общего предложения. По сравнению со вторым полугодием 2019 г. уровень вакантности увеличился на 3 п.п. Наибольший объем вакантных площадей по-прежнему сосредоточен в комплексе «Башня Федерации» – 57% от совокупного показателя. Высокий уровень вакантности в этой башне связан с относительно недавним вводом торговых площадей и их большим объемом. Лидером по увеличению уровня вакантных площадей за первое полугодие 2020 г. стала «Башня на

Объем торговых площадей в функционирующих объектах

Башня Федерации 15 600	Город Столиц 10 000	Башня на Набережной 4 400	IQ Квартал 4 300
		Империя 2 900	Мост Багратион и Башня 2000 2 600
Эволюция 7 700	ОКО, фаза II 2 400	Северная башня 1 600	Новотель 900 око I 300
		Меркурий Сити 1 900	

Источник: Knight Frank Research, 2020

Объем торговых площадей в перспективных проектах

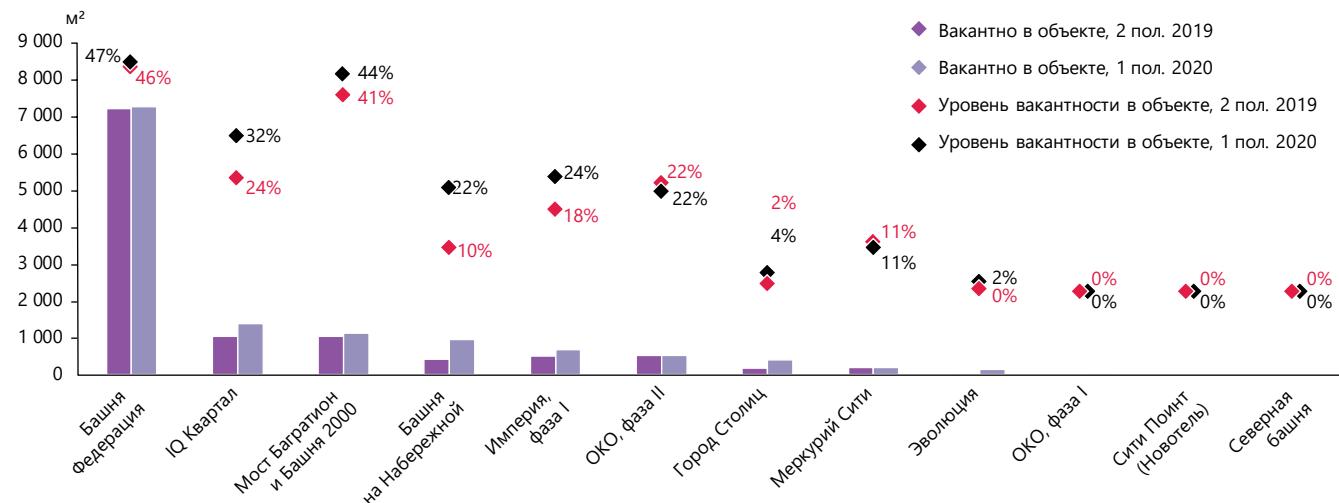
Проект	Девелопер	Ввод в эксплуатацию, год	Площадь, м ²
МФК на 20 участке	Solvers Estate	2020	5 700
Neva Towers	Renaissance Development	2020	5 000
«Империя», фаза II	Solvers Estate	2021	900
Grand Tower	ООО «ГрандТитул»	2021	10 900
One Tower	«Мосинжпроект»	2022	9 800
ИТОГО			32 300

Источник: Knight Frank Research, 2020



* Площади, расположенные в стилобатной части башен, в т. ч. подземные уровни.

Объем свободных площадей и уровень вакантности



Источник: Knight Frank Research, 2020

Набережной», где показатель вырос в два раза и составил 22%. Также уровень вакантности увеличился в башнях «IQ Квартал» и «Империя» – до 32% и 24% соответственно. За анализируемый период объем свободных площадей во всех башнях либо увеличился, либо остался неизменным, что связано с ограничительными мерами из-за пандемии и, как следствие, пониженным спросом.

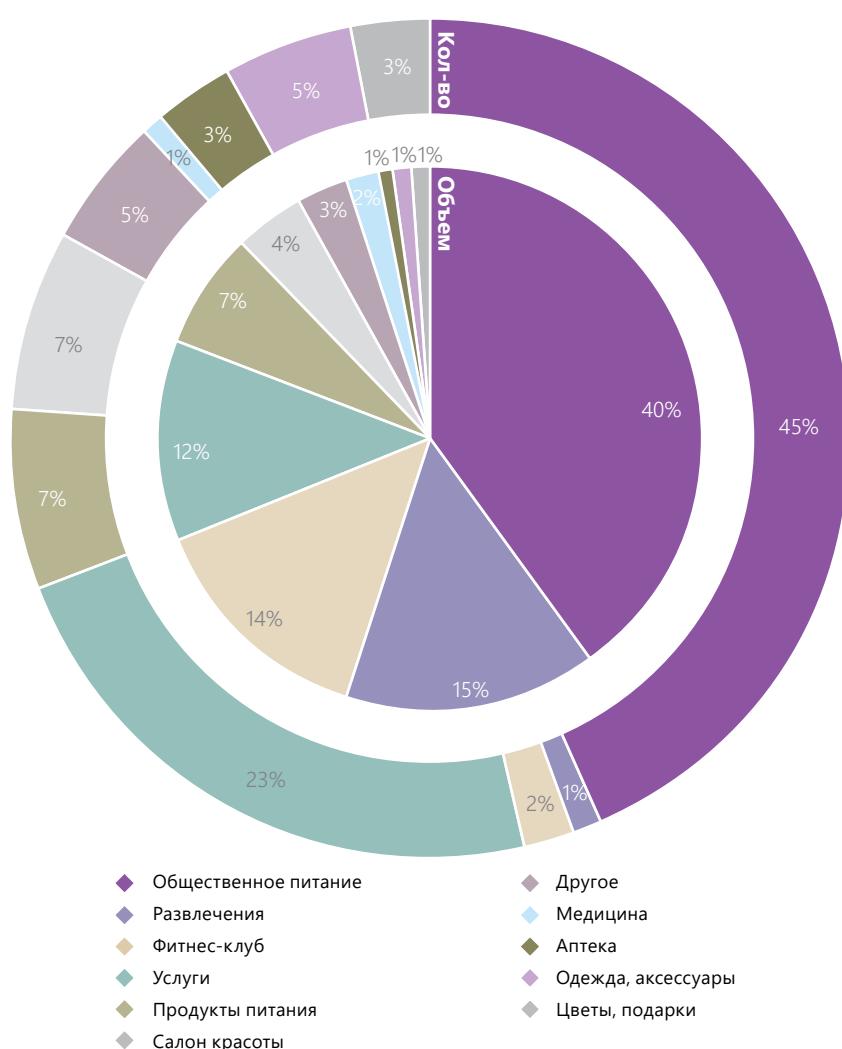
Торговые помещения пользуются высоким спросом у операторов сопутствующей торговли, ориентированных на обслуживание дневного населения ММДЦ «Москва-Сити». Это объекты food&beverage, магазины FMCG и различные услуги: фитнес-клубы, салоны красоты, медицинские центры и др.

40% от общего объема площадей занимают операторы общественного питания, которые представлены ресторанами, кафе, столовыми, кофейнями и кулинариями. Доля развлечений составляет 15%, однако все площади занимает один оператор – тематический парк «Мастерславъ» в башне «Эволюция». Благодаря открытию двух спортивных студий в первом полугодии 2020 г. фитнес-клубы переместились на третью позицию по общему объему площадей.

Предприятия сферы услуг занимают четвертое место по объему и вторую позицию по количеству помещений, их доля составляет 12% и 23%, соответственно. Данная категория представлена химчистками, отделениями банков, туроператорами и др.

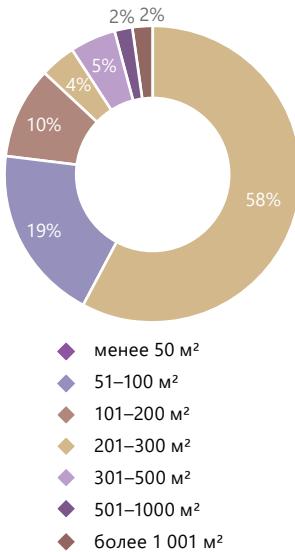
По итогам первого полугодия 2020 г. на территории делового района функционирует 324 предприятия торговли и услуг, 67

Структура арендаторов по профилю



Источник: Knight Frank Research, 2020

Структура арендаторов по площади помещения



Источник: Knight Frank Research, 2020



помещений вакантно. За первое полугодие 2020 г. закрылось 32 торговые точки, открылась – 31. При этом две трети от общего объема закрытых площадей пришлось на заведения общественного питания.

Средний размер торгового помещения составляет 129 м², что меньше аналогичного показателя второго полугодия 2019 г. на 13%.

Более половины занятых помещений – блоки 50 м² и менее. Такие помещения в большем объеме расположены в подземных переходах между башнями. Их занимают кофейни/бистро/бары, салоны красоты, туристические агентства, химчистки.

Арендаторами помещений площадью более 500 м² являются рестораны, фитнес-центры и медицинские центры.

Коммерческие условия

Средний диапазон арендных ставок на торговые помещения составляет 40 000–110 000 руб./м²/год. На ставку аренды влияет ряд факторов: площадь помещения, этаж, интенсивность пешеходных потоков, уровень отделки и др. По максимальной ставке аренды предлагаются помещения площадью менее 50 м², расположенные в проходной торговой галерее на -1-м и 1-м этажах.

Тенденции

Рынок street retail ММДЦ «Москва-Сити» по основным тенденциям коррелирует с рынком центральных торговых коридоров столицы. Как и на главных торговых улицах Москвы наиболее пострадавшим профилем оказался общепит, но в отличие от street retail в центре столицы, предприятиям, расположенным в черте делового центра было значительно сложнее организовать доставку или продажу на вынос.

За первое полугодие 2020 г. в «Москве-Сити» закрылось 15 заведений общественного питания, среди которых такие ресторанные концепции, как Goodman, Magura Asian Bistro, Bosconcino. Данные рестораны могли прекратить работу из-за падения трафика, поскольку сотрудники офисов перешли на удаленную работу в связи с пандемией. В текущий момент предприятия постепенно восстанавливаются после снятия режима самоизоляции. Дальнейшие действия операторов будут являться реакцией на активность дневного населения ММДЦ «Москва-Сити». При сохранении режима удаленной работы у части сотрудников делового района предложение ресторанных кластера Сити может сократиться в еще большем размере.

Торговые площади комплекса имеют ряд особенностей: расположение в стилобатной части, на подземных этажах и в переходах между башнями. Сильное негативное влия-

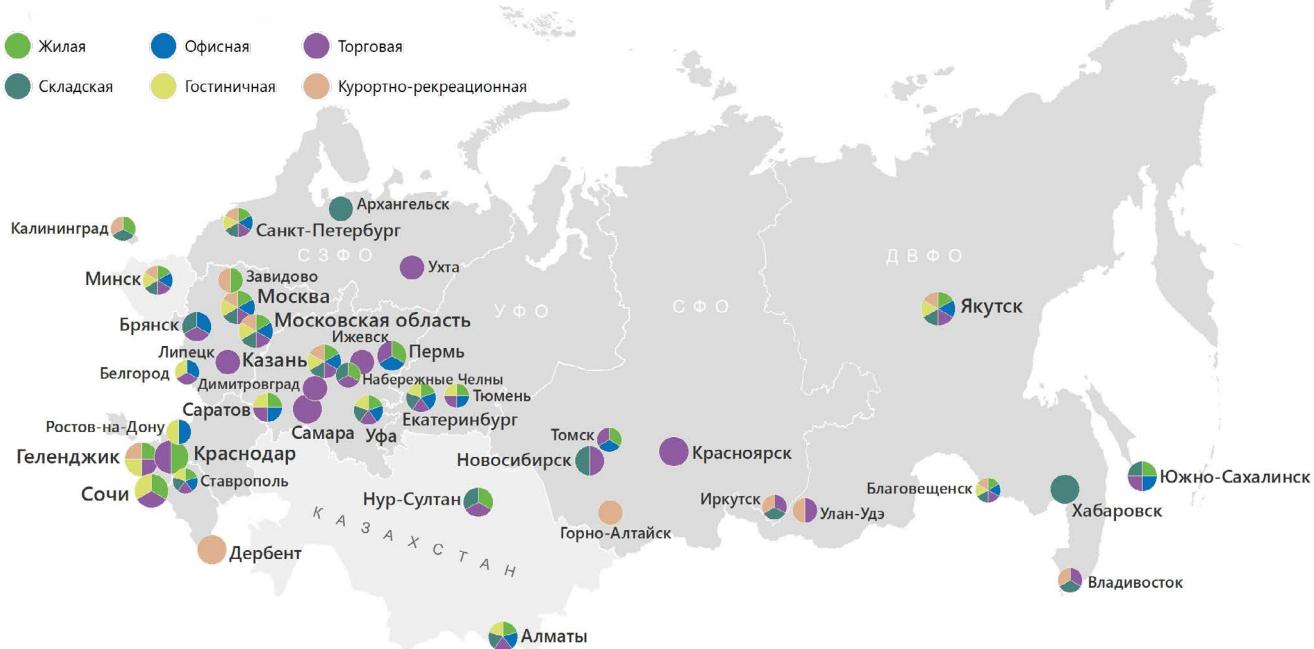
ние на функционирование всей системы сопутствующего ритейла в Москва-Сити оказалось закрытие переходов между башнями, что практически перекрыло и без того снизившийся по причине превентивных антикоронавирусных мер трафик. Восстановление трафика посетителей в бизнес-центрах до до-кризисного уровня можно ожидать не ранее середины 2021 года, а при более пессимистическом прогнозе не ранее конца 2021 года.

Район «Москва-Сити» развивается не только как деловое пространство, но и как кластер городской среды. В первом полугодии 2020 г. была завершена реконструкция пешеходного моста «Багратион», где располагаются обновленные торговые точки и комфортные зоны отдыха в едином эко-стиле. В 2017 г. здесь было открыто первое общественное пространство «Площадь Сити», а в 2019 г. ко Дню города открыли новую городскую площадь. Рядом с площадью продолжается строительство большого концертного зала, завершить его планируют к 2022 г. В планах правительства Москвы реконструкция Краснопресненской набережной, создание рекреационных зон, организация движения для велосипедистов и пр.

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания Knight Frank, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе [Аналитика](#)

УСЛУГИ

КОНСАЛТИНГ

- Анализ наилучшего использования Участка/Объекта
- Концепция/реконцепция Проекта
- Аудит, оптимизация существующего Проекта
- Маркетинговое заключение / Исследование рынка
- Бизнес-план Проекта
- Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- Сопровождение разработки архитектурной концепции/рабочей документации
- Подбор операторов (гостиницы, СПА, общественные пространства)
- Проведение опросов потенциальных арендаторов



Узнать подробнее о наших услугах
или задать имеющиеся вопросы
свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12
kf@kf.expert

Или оставьте заявку на нашем сайте.

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- Коммерческая и жилая недвижимость
- Федеральные и Международные стандарты оценки
- Оценка для принятия управленческого решения
- Оценка для привлечения заемного финансирования
- Оценка для сделки купли-продажи
- Оценка для составления финансовой отчетности

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Директор, Россия и СНГ

OShirokova@kf.expert



© Knight Frank LLP 2020 – 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 компаний 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.