



ДЕЛОВОЙ РАЙОН ММДЦ «МОСКВА-СИТИ»

май 2018 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 21% от общего объема введенных в эксплуатацию офисов данного класса в Москве.

В 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»

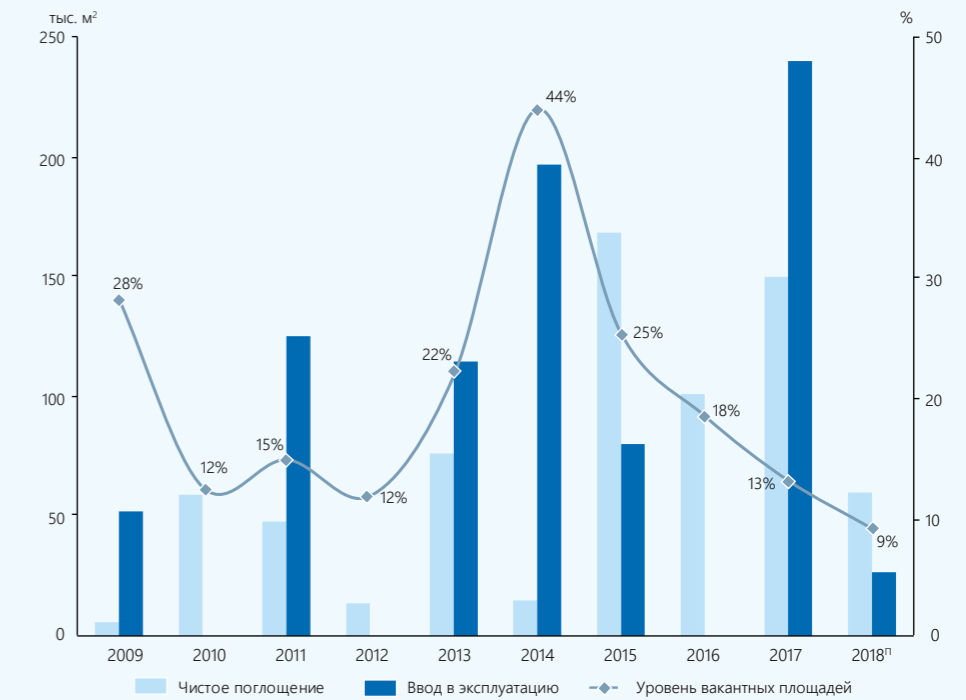
(Восток) началось в 2007 г. и было завершено только в 2017 г. Самое высокое здание в Европе, башню «Россия», планировалось возвести на участках №17–18, однако в апреле 2009 г. в условиях финансового кризиса власти Москвы отказались от возведения здания. В 2012 г. было принято решение о возобновлении строительства на участках №17–18. Ввод в эксплуатацию

многофункционального комплекса Neva Towers (проект, заменивший изначальный) заявлен на конец 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.

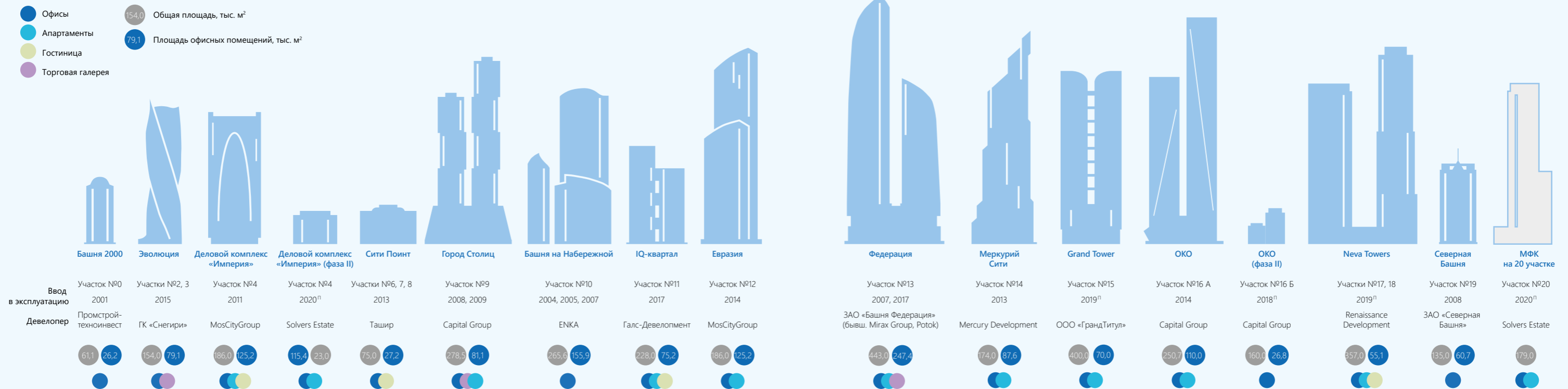
По окончании строительства объем офисных площадей в ММДЦ достигнет около 1,3 миллиона м². Для арендаторов и покупателей сегодня доступно около 129 тыс. м² качественных офисных площадей во введенных в эксплуатацию зданиях, из которых только 27,2 тыс. м² предлагается на продажу. 62% предлагаются в состоянии «под отделку».

Динамика основных показателей в ММДЦ «Москва-Сити»



Источник: Knight Frank Research, 2018

Функционирующие и строящиеся объекты ММДЦ «Москва-Сити»



Спрос

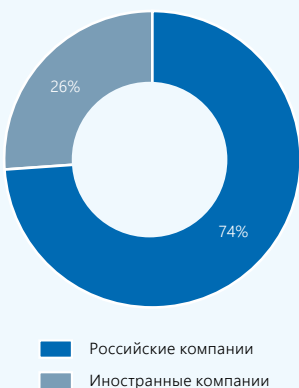
Среди компаний, купивших или арендовавших офис в ММДЦ, есть как крупнейшие транснациональные компании, владеющие целыми башнями (ОАО «АК «Транснефть», Группа ВТБ, Россельхозбанк, АИЖК), так и компании, арендующие небольшие помещения (менее 1 000 м²) в качестве представительского офиса в столице.

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 13% по данным на начало 1-го квартала 2018 г. К концу 2018 года, несмотря на ввод в эксплуатацию офисной части комплекса Око (фаза II) предполагается, что уровень вакантных площадей сократится до 9%.

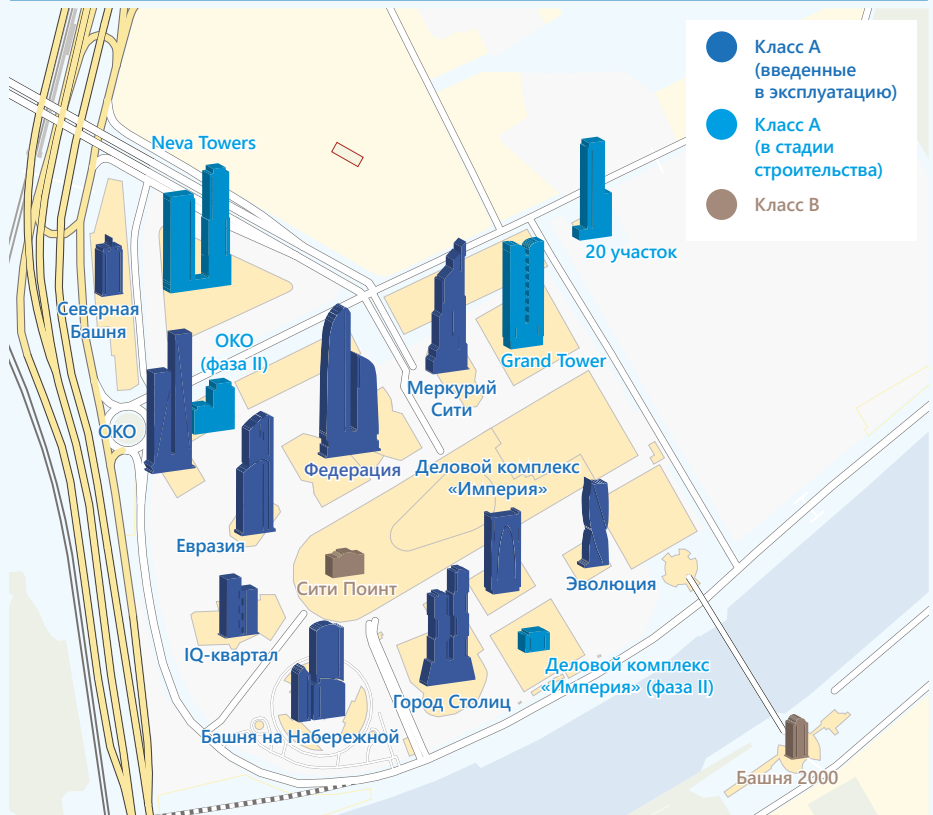
До начала 2017 года ММДЦ «Москва-Сити» характеризовался как деловой район, где в наличии были офисные блоки большой площади (более 20 000 м²), однако к 2018 году их количество сократилось. Фактически, в начале 2018 года крупная компания, желающая арендовать офис площадью более 20 000 м², может выбирать только из двух вариантов: БЦ Меркурий Сити и БЦ Око.

Распределение занятых офисных площадей между российскими и иностранными компаниями



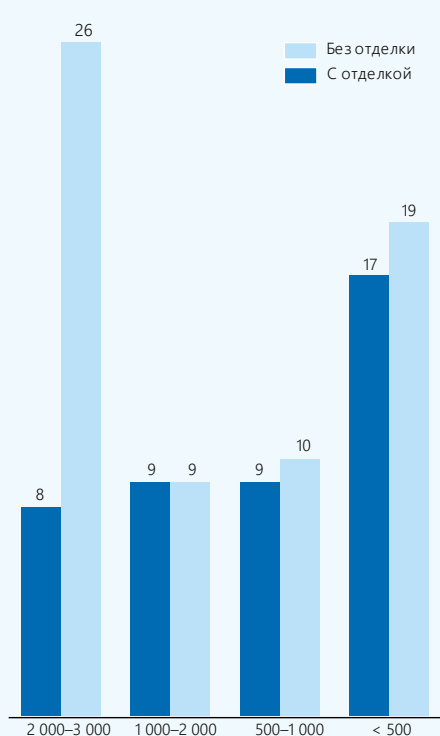
Источник: Knight Frank Research, 2018

Функционирующие и строящиеся объекты ММДЦ «Москва-Сити»



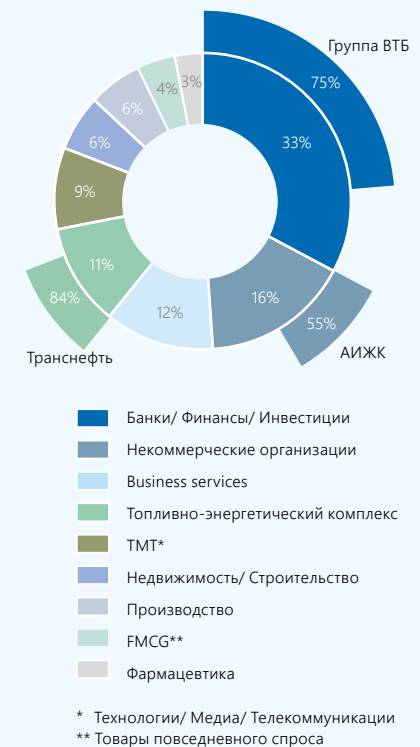
Источник: Knight Frank Research, 2018

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



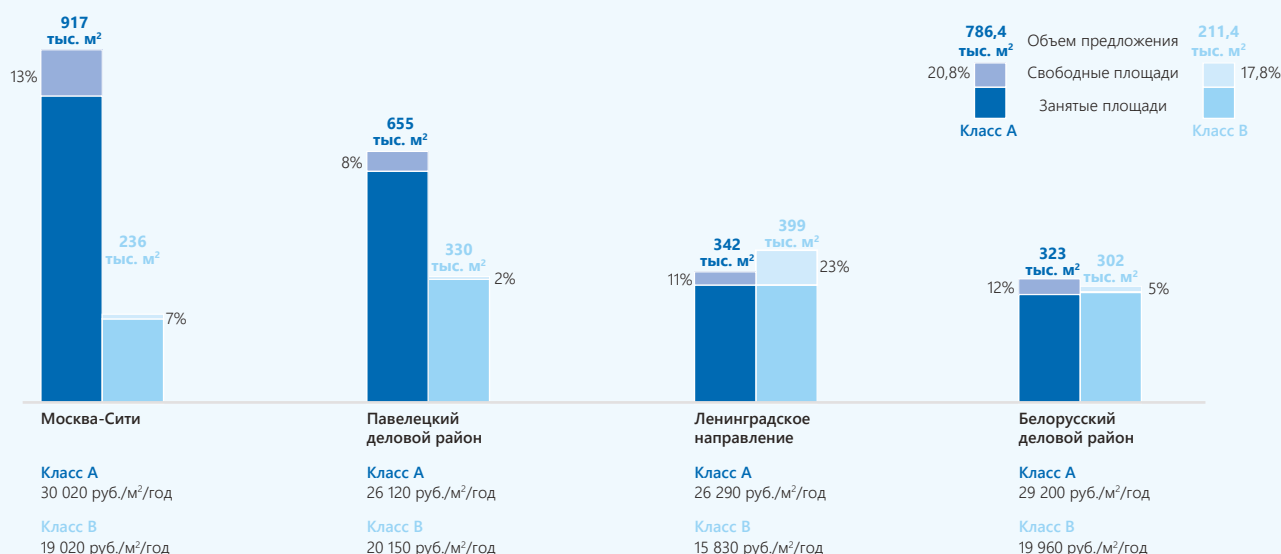
Источник: Knight Frank Research, 2018

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



Источник: Knight Frank Research, 2018

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



Источник: Knight Frank Research, 2018

Коммерческие условия

Сегодня средневзвешенная ставка аренды, рассчитанная на основе запрашиваемых ставок, во введенных в эксплуатацию офисных зданиях ММДЦ «Москва-Сити» составляет 30 015 руб./м²/год (triple net), а сами ставки варьируются в диапазоне 18 000–50 000 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 396 800 руб./м² (не включая НДС), а сами ставки варьируются в диапазоне 300 000–550 000 руб./м². Средневзвешенная цена продажи на офисные площади, находящиеся в стадии строительства, составляет 243 500 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	25 000–50 000	18 000–25 000
Без отделки	25 000–40 000	

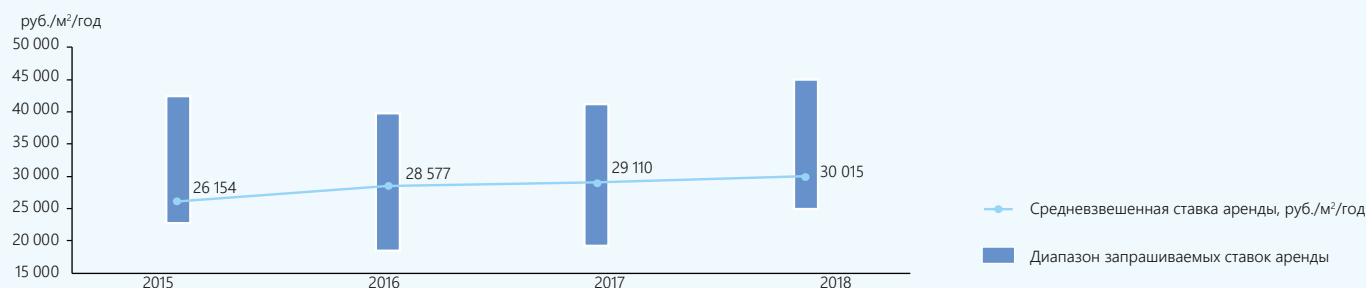
* triple net – без учета операционных расходов и НДС (18%)
Источник: Knight Frank Research, 2018

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

	Класс А руб./м²
Введенные в эксплуатацию	300 000–550 000
На стадии строительства	230 000–260 000

Источник: Knight Frank Research, 2018

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



Источник: Knight Frank Research, 2018

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 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, 2018



© Knight Frank LLP 2018 – 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 Лосюков
Директор
konstantin.losiukov@ru.knightfrank.com

+7 (495) 981 0000

kf.expert