Москва-Сити –

сформировавшийся деловой район Москвы

25%
доля Москва-Сити в объеме всех новых сделок класса А в Москве за 2015-1 кв. 2021 гг.

37%
увеличение средней ставки аренды за 2015–2020 гг.

за последние пять лет доля свободных площадей в Москва-Сити снизилась с

42%
на конец 2014 г. до

10,7%
на конец I квартала 2021 г.

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Офисное предложение
1,2 млн кв. м

Класс А **0,98 млн кв. м**
Класс В – **0,24 млн кв. м**

Доля свободных площадей
2021П – 8-9%

Новое предложение 2021
-

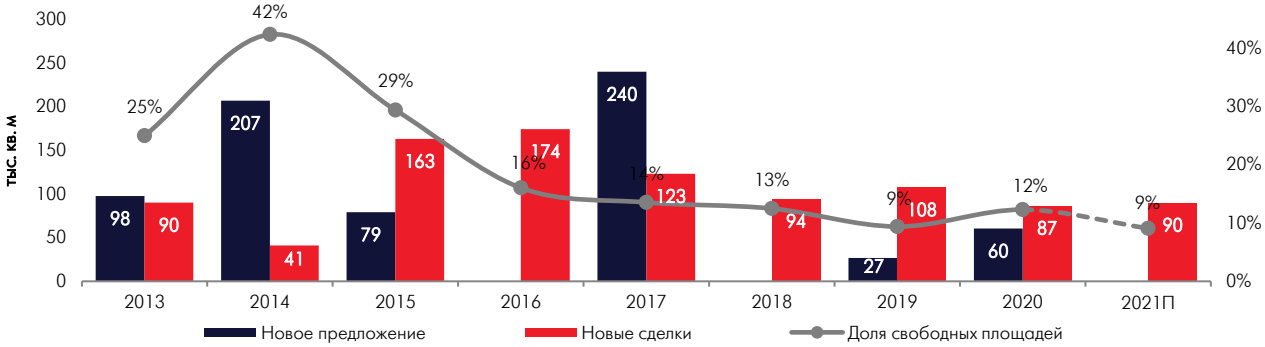
Новые сделки 2021П
90 000 кв. м

Запрашиваемые ставки аренды
(не вкл. НДС и операционные расходы)
27 000-50 000 руб./кв. м/год

- Завершение строительства последних проектов ожидается в течение 3-5 лет
- В Москва-Сити уже функционируют 1,2 млн кв. офисных площадей и 240 тыс кв. м торговых площадей
- Российский бизнес преобладает среди резидентов Москва-Сити, более 80%
- Москва-Сити прочно закрепила статус локации штаб-квартир крупнейших российских и международных компаний, например ВТБ, Транснефть, IBM, Ozon, KPMG, некоторые министерства и ведомства РФ и другие
- В последние годы спрос на офисы в Сити остается высоким. Несмотря на кризис 2020 года, объем сделок сохранился на среднем за последние три года уровне, 90 тыс кв. м, при этом в целом на московском рынке спрос сократился в 1,5 раза. Дальнейшее увеличение транзакционной активности будет ограничено доступным предложением, поэтому объем сделок будет находится в пределах 100 тыс кв. м
- Доля свободных площадей находится вблизи своих исторических минимумов, по итогам 2021 года достигнет 8–9%. В 2022 году возможен всплеск уровня свободных площадей до 12% за счет ввода в эксплуатацию комплекса Grand Tower офисной площадью 192 тыс кв. м, однако благодаря устойчивому спросу эти площади будут быстро поглощены и не кажут серьезного давления на долю свободных площадей в среднесрочной перспективе
- Начиная с 2015 года ставки аренды в Москва-Сити вышли на траекторию устойчивого роста. Диапазон запрашиваемых ставок аренды составляет 27 000–50 000 руб/ кв. м / год без учета эксплуатационных расходов и НДС, максимальные ставки запрашиваются за офисные помещения на верхних этажах. Ставки аренды уже превысили уровнем ставок за офисы класса А, расположенные в центре города, где они варьируются в пределах 25 000–42 000 руб / кв. м / год.

ПРИМЕРЫ КРУПНЫХ СДЕЛОК АРЕНДЫ, 2019 – 1 КВ. 2020 ГГ.

Год	Объект	Компания	Площадь, кв. м
2019	ОКО	Яндекс	14 900
2020	Око Фаза 2	Бизнес Клуб	6 100
2020	Империя	Департамент Информационных Технологий	6 000
2021	Око Фаза 2	Яндекс	5 500
2019	ОКО	Хендэ Мотор СНГ	5 000
2019	Башня на Набережной С	Сегежа Груп	3 900
2020	Меркурий Сити Тауэр	Спейс 1	3 500

СОСТАВ КРУПНЫХ АРЕНДАТОРОВ*

ДИНАМИКА ОБЪЕМА НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ, НОВЫХ СДЕЛОК И ДОЛИ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В МОСКВА-СИТИ