

ДЕЛОВОЙ РАЙОН ММДЦ «МОСКВА-СИТИ»

2024 г.



Деловой район ММДЦ «Москва-Сити»

История

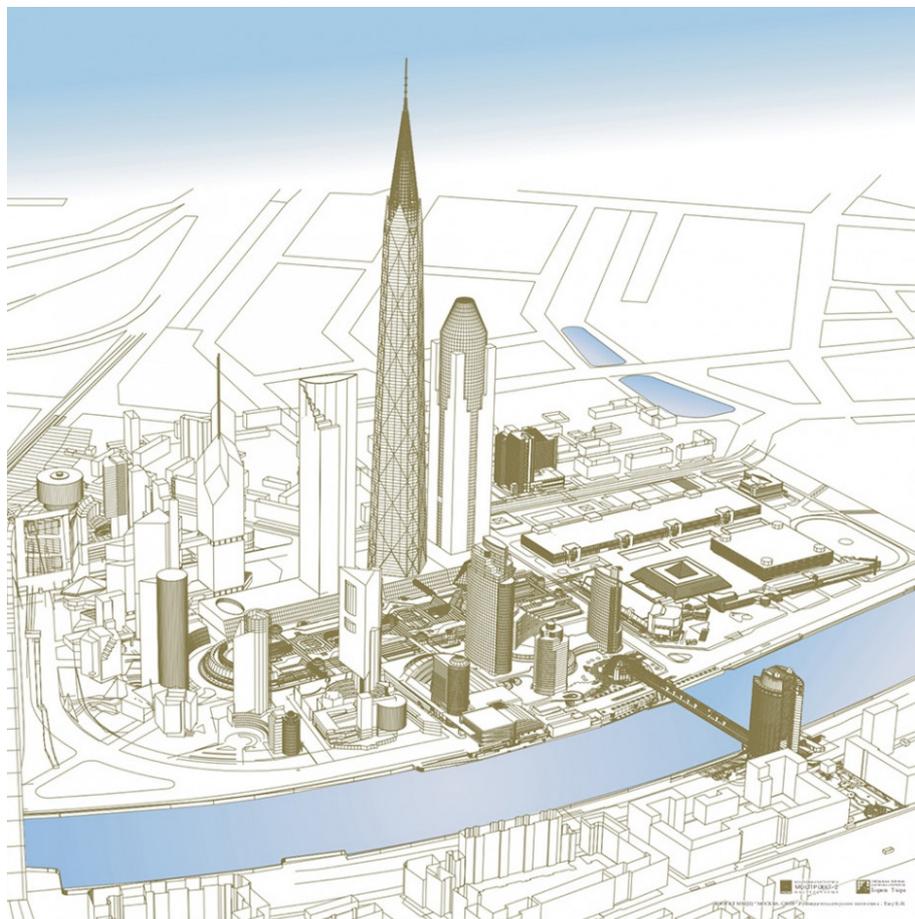
Строительство делового центра «Москва-Сити» началось еще в начале 90-х гг. В 1992 г. было создано акционерное общество «Сити», которое и сейчас продолжает поддерживать функционирование и развитие делового центра. На территории в 100 га предполагалось строительство совершенно нового, не имевшего аналогов 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 изменились 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: на последнем участке, планируемом для ее размещения, построен многофункциональный комплекс 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 расти.



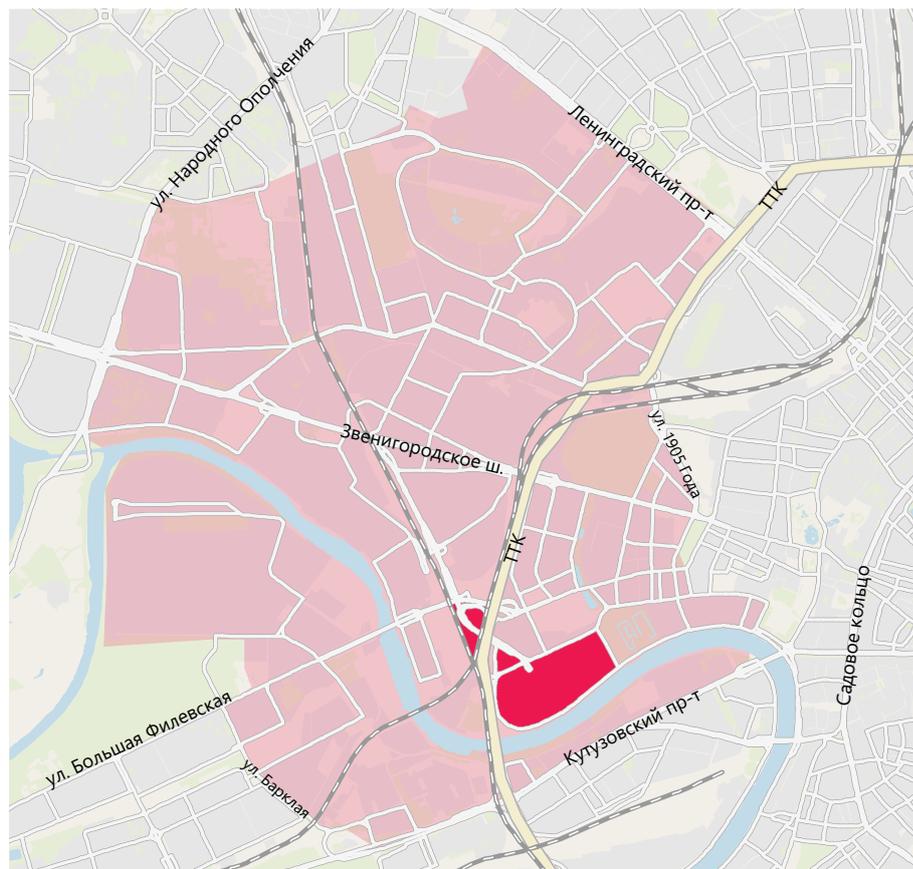
Предложение по планировке 90-х



Современная планировка

Большой Сити

«Большой Сити» — это проект развития промзон и старого жилого фонда на участке от Ленинградского до Кузусовского проспектов, включающий части территорий четырех административных округов города Москвы (ЦАО, САО, СЗАО, ЗАО). ММДЦ «Москва-Сити» также является частью данного проекта. Общая площадь территории составляет более 3 тыс. га. Всего на территории «Большого Сити» планируется возвести до 5 млн м² недвижимости. Реализация проекта разделена на три этапа, завершение последнего запланировано к 2035 г.



В мировой практике наиболее известными деловыми кластерами являются следующие.



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 гг. XX в. 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 тыс. человек (10% сотрудников Лондона), из которых 70% — высококвалифицированные специалисты. Здесь расположено порядка 23 890 компаний, среди которых 280 крупных, со штатом более 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. Это офшорная территория, 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, а также базируются штаб-квартиры крупнейших китайских банков и корпораций.



Raffles Place. Сингапур

Raffles Place — это центр деловой активности Сингапура. Он был запланирован как коммерческий центр еще в 1822 г. 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 гг. ретейлеры 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.

Общая информация

ММДЦ «Москва-Сити» – крупнейший в Москве инвестиционный проект, 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 2024 г. составляет порядка 2,9 млн м² площадей, из которых 2,2 млн м² – функционирующие площади. На стадии строительства или проектирования находится 0,7 млн м². Завершение строительства всех анонсированных к вводу башен планируется к 2030 г.

По итогам 2024 г. совокупный объем офисов в ММДЦ «Москва-Сити» составляет 1,54 млн м², что составляет около 25% общего объема предложения офисов класса А в Москве. Среди новых проектов, заявленных к вводу, можно назвать башню Space iCTY (75 тыс. м²), One Tower (57 тыс. м² офисов), также «Империя II» (79 тыс. м² офисов); проект МФК на 20 уч. (153 тыс. м²) и Проект «Галс-Девелопмент» у моста Багратион (126 тыс. м²). Точный объем площадей и год ввода One Tower, «Империя II» и МФК на 20 уч. может быть скорректирован.

Проектный объем жилых помещений (апартаментов и квартир), включая строящиеся и заявленные проекты, составляет порядка 722 тыс. м². По итогам 2024 г. объем предложения в ММДЦ «Москва-Сити» составил 786 лотов (96,5 тыс. м²), из которых 311 шт., или 40%, реализовывалось на первичном рынке и остальные 475 шт., или 60%, – на вторичном рынке.

По итогам 2024 г. общий объем предложения торговых площадей формата инфраструктурного ретейла на территории ММДЦ «Москва-Сити» составил 52 тыс. м². Проект застройки территории ММДЦ «Москва-Сити» в ближайшие годы включает строительство ряда новых объектов, в составе которых запланиро-

ваны торговые помещения. Среди них башня Moscow Towers, строительство которой завершено еще в 2024 г., а в 2025 г. можно ожидать вывода на рынок новых торговых площадей. Это, с одной стороны, приведет к росту вакантности, а с другой – к реализации отложенного спроса ретейлеров.

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 три станции метро («Деловой центр», «Москва-Сити» Филевской линии и «Деловой центр» Калининско-Солнцевской линии), также станция «Москва-Сити» МЦК, станция «Тестовская» МЦД-1 «Белорусско-Савеловский» ж/д сообщения пригородных поездов, Аэроэкспресс до аэропорта Шереметьево и станция «Москва-Сити» МЦД-4 «Калужско-Нижнегородский».

Также в 2020 г. начались подготовительные работы для строительства Рублево-Архангельской линии метро, соединяющей ММДЦ с районом Рублево-Архангельское, где планируется реализация масштабного проекта при поддержке Сбербанка. Сроки завершения строительства линии – до 2028 г. С июня 2024 г. закрыли участок Большой кольцевой линии «Деловой центр – Шелепиха – Хорошевская» для интеграции в Рублево-Архангельскую линию.

В непосредственной близости от ММДЦ, на пересечении Шмитовского проезда и Шелепихинского шоссе, возведен новый транспортный терминал – ТПУ «Шелепиха».

Паркинг

Непосредственно на территории ММДЦ «Москва-Сити» организовано парковочное

пространство на 2 300 машино-мест. Места доступны как для разового посещения, так и для постоянного использования (абонемент). Почасовая оплата составляет от 600 руб./час (в дневные часы), месячные абонементы – от 20 тыс. руб./мес. (с учетом НДС). Активным спросом пользуется паркинг ТРЦ «Афимолл Сити», который используют в том числе резиденты офисной части.

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

Зона платной парковки вблизи ММДЦ «Москва-Сити» включает парковку «Выставочная Юг, Выставочная Север» (Выставочный переулок) – 27 500 руб./мес. (с учетом НДС). Первые 20 минут стоят 100 руб., далее 40 минут – 250 руб./час, более – 350 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 мероприятий. В I пол. 2020 г. была завершена реконструкция пешеходного моста «Багратион», где располагаются обновленные торговые точки и комфортные зоны отдыха в едином экостиле. Рядом с городской площадью продолжается строительство большого концертного зала. Концертный зал и городская площадь станут единым культурно-досуговым пространством. В планах правительства Москвы реконструкция Краснопресненской набережной, создание рекреационных зон, организация движения для велосипедистов и пр.

Специфика кластера ММДЦ «Москва-сити» связана с тем, что основная масса посетите-

лей делового центра – это офисные работники и туристы всех возрастов: первые зачастую «привязаны к своей башне» и находят в пределах локации все необходимое, становясь основными клиентами точек общественного питания (от закрытых и эксклюзивных ресторанов высокой кухни до масс-маркет еды и фастфуда); последние же стремятся на смотровую площадку и на обзорные экскурсии, не минуя и разнообразные точки стрит-ретейла.

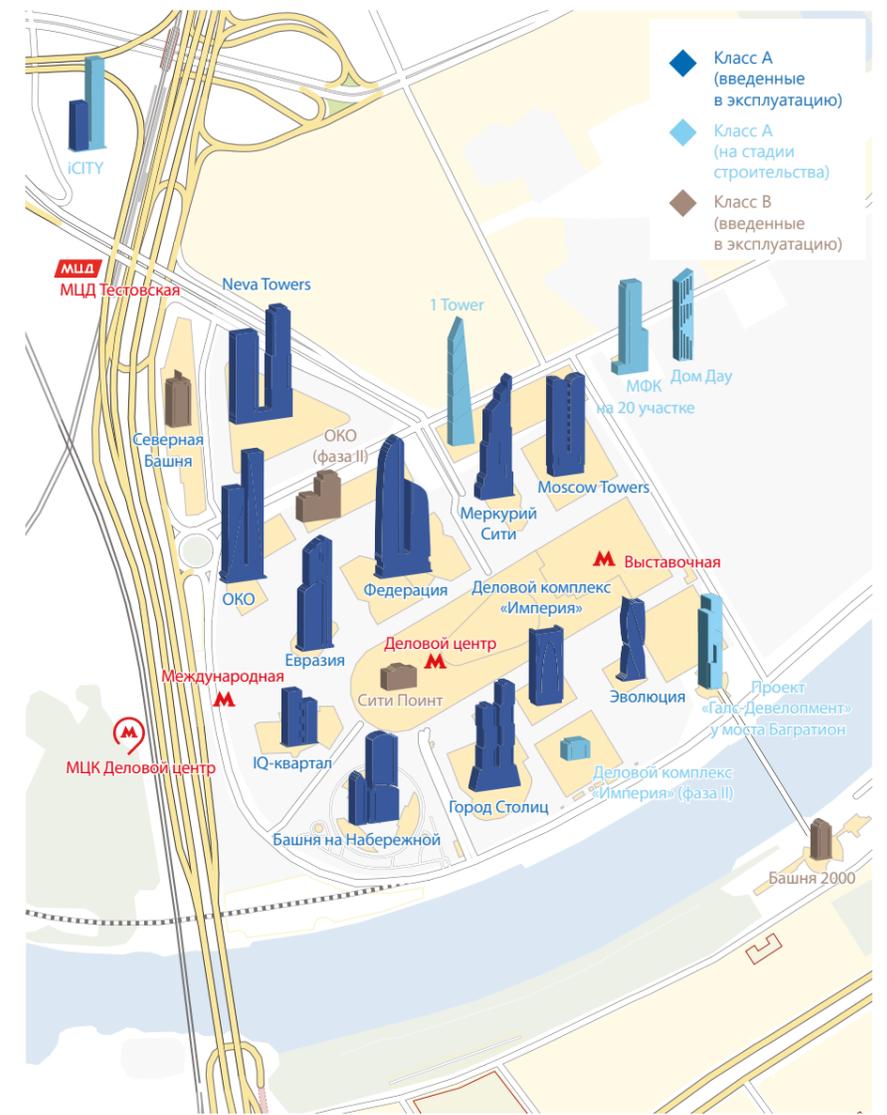
В июле 2024 г. президент Российской Федерации Владимир Путин распорядился создать национальный центр, который будет заниматься сохранением наследия выставки «Россия» на территории Экспоцентра.

Торговля – неотъемлемая часть ММДЦ «Москва-Сити». При этом на верхних уровнях ММДЦ также сосредоточен значительный объем: здесь расположено 19 действующих объектов сферы «торговля и услуги» совокупной арендуемой площадью 11,4 тыс. м², при этом более 75% площадей занимают фитнес-клубы / спа (Atmosfera, Crocus Fitness Neva Tower и др.) и предприятия общественного питания – преимущественно рестораны премиум-класса, еще 20% – заведения из сферы услуг, включая медицинские, а также развлекательные объекты, салоны красоты.

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».

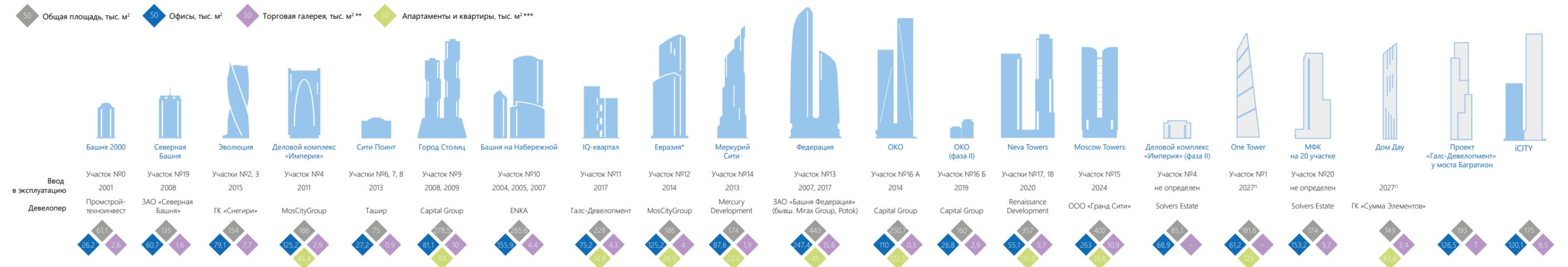
ТРЦ «Афимолл Сити» является частью центрального ядра и расположен на участке 7 и частично участке 8. Здесь находятся магазины, рестораны, бары, кафе, отделения банков, кинотеатр Okko, парк развлечений «Космик». В отличие от street retail, который ориентирован больше на дневное и ночное население самого кластера, «Афимолл Сити» притягивает к себе разнородную аудиторию из других районов.

Функционирующие и строящиеся объекты ММДЦ «Москва-Сити»



Источник: NF GROUP Research, 2025

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.

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

*** Жилые лоты в One Tower и Дом Дау представлены квартирами. Во всех остальных башнях жилые объемы представлены апартаментами.

Офисная недвижимость

Предложение

По итогам 2024 г. совокупный объем офисов в ММДЦ «Москва-Сити» составляет порядка 1,5 млн м², что составляет около 25% общего объема предложения офисов класса А в Москве.

В 2024 г. в рамках ММДЦ «Москва-Сити» введен в эксплуатацию рекордно высокий объем новых офисов – 307 тыс. м²: 262,8 тыс. м² арендуемых офисных площадей в комплексе Moscow Towers и 44,6 тыс. м² офисной площади проекта iCITY (Time). Это первые офисные проекты кластера, которые получили разрешение на ввод за последние 4 года. Площади обоих проектов на момент завершения строительства не маркетировались на рынке, поэтому значительного изменения доли вакантных помещений и показателя запрашиваемых ставок аренды не произошло.

До 2024 г. пик ввода приходился на 2017 г., когда в эксплуатацию было введено сразу два крупных проекта – «IQ-квартал» и башня «Восток» бизнес-центра «Федерация».

Офисные проекты, анонсированные к вводу

Здание	Арендуемая площадь, м ²	Год ввода
iCITY (Space)	75 518	2025
One Tower	56 969	–
«Империя» (фаза II)	78 978	–
Проект «Галс-Девелопмент» у моста Багратион	126 000	2030
МФК на уч. 20	153 200	–
Всего	490 665	

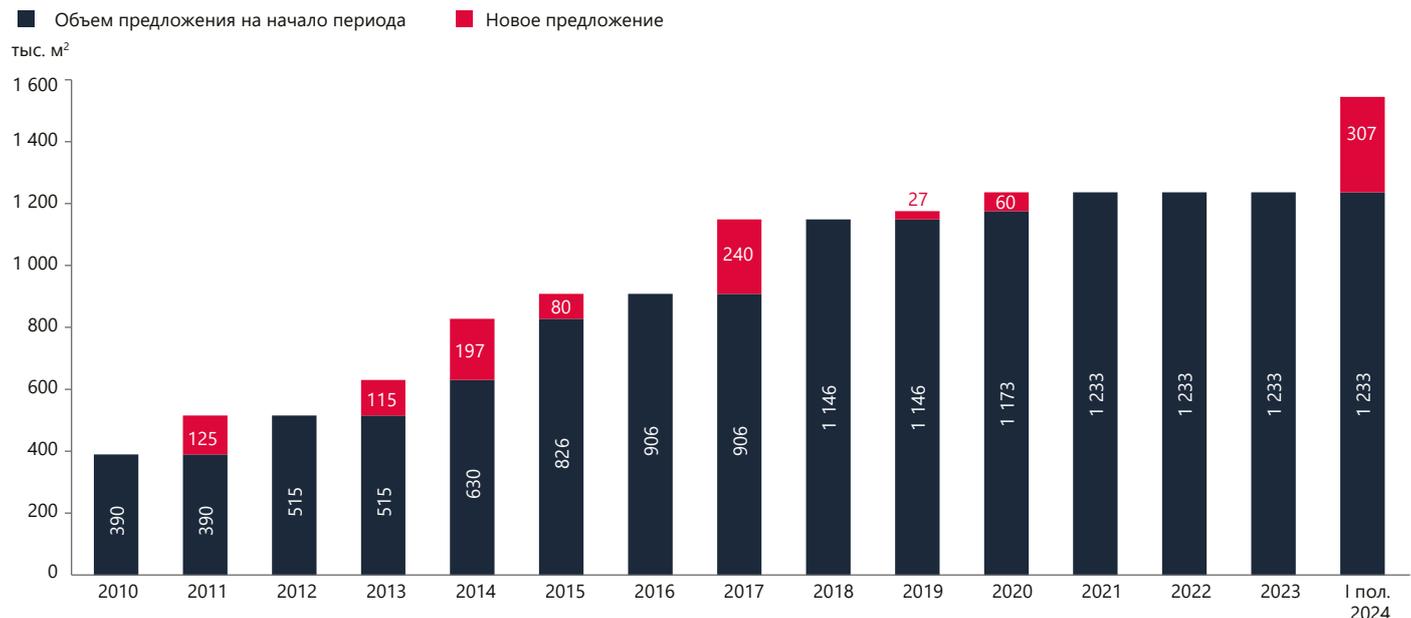
Источник: NF GROUP Research, 2025

Среди новых проектов, заявленных к вводу в 2025–2030 гг., можно назвать проекты iCITY (Space) (75,5 тыс. м²), One Tower (57 тыс. м²), «Империя II» (79 тыс. м²), проект «Галс-Девелопмент» у моста Багратион (126 тыс. м²) и МФК на 20 уч. (153,2 тыс. м²). Совокупный объем новых офисов в рамках кластера составляет 490,7 тыс. м². При этом объем офисов

и год ввода проектов могут скорректироваться.

Крупнейшим построенным комплексом в составе ММДЦ «Москва-Сити» является Moscow Towers, который занимает 17% в объеме рынка «Москва-Сити». Второе и третье место занимают бизнес-центры «Федерация» и «Башня на Набережной», 12% и 10% соответственно.

Динамика объемов предложения в ММДЦ «Москва-Сити»



Источник: NF GROUP Research, 2025

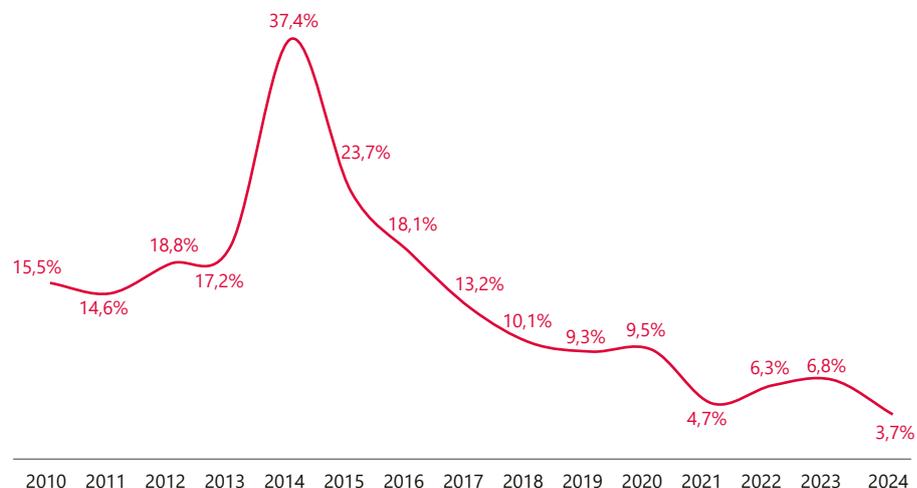
Спрос

Доля вакантных помещений в деловом субрынке фиксируется на рекордно низком уровне: за год показатель снизился на 3,1 п. п., до 3,7%. Высокий спрос на офисные помещения, особенно на офисы в рамках развитых деловых кластеров, а также появление двух башен с нулевой долей вакантных помещений стали причиной снижения вакантности в деловом районе.

Офисы ММДЦ «Москва-Сити» исторически являются объектом спроса со стороны крупнейших банковских, технологических организаций, а также компаний с участием государственного капитала. Активное заполнение объектов ММДЦ после кризисных 2014–2015 гг. было обусловлено растущими объемами сделок по аренде и покупке под собственное размещение в последующие периоды.

В 2023 и 2024 гг. были зафиксированы крупные сделки покупки площадей –

Динамика доли вакантных офисов в ММДЦ «Москва-Сити»

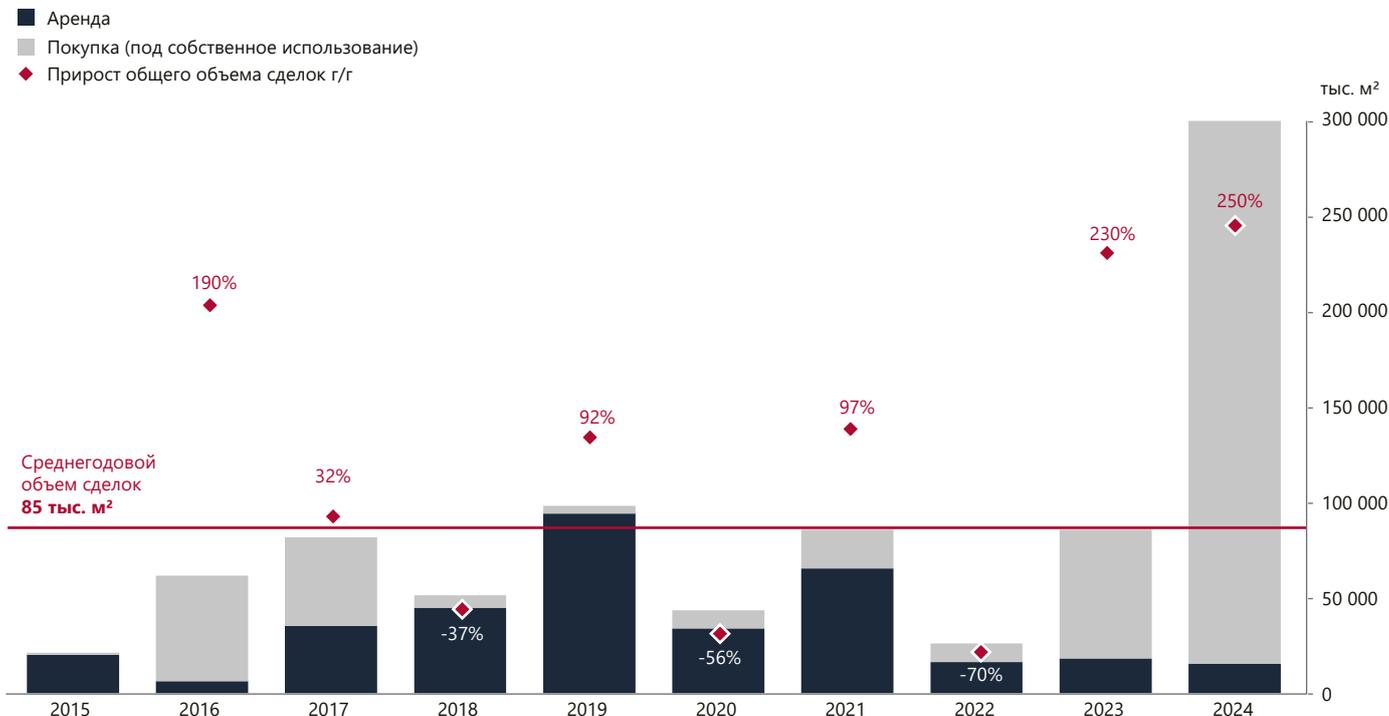


Источник: NF GROUP Research, 2025

правительство Москвы купило башню iCITY (Time), а в 2024 г. РЖД приобрело площади Moscow Towers, в силу чего объемы сделок за последние два года резко возросли и превысили среднегодовой

показатель за 10 лет – 85 тыс. м². Стоит отметить, что большая часть сделок в структуре спроса – сделки купли-продажи.

Динамика объемов сделок в ММДЦ «Москва-Сити»



Источник: NF GROUP Research, 2025

Коммерческие условия

По итогам 2024 г. средневзвешенный показатель запрашиваемых ставок аренды класса А вырос на 22% и составил 60 418 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС). Причинами значительного роста стали вымывание более бюджетного предложения и повышение запрашиваемых ставок в отдельных объектах.

В целом рост запрашиваемых ставок в рамках ММДЦ «Москва-Сити» значительными темпами (более 10% в год) продолжается уже в течение трех лет, с 2021 г. – за этот период показатель совокупно вырос на 67%. Учитывая сокраще-

ние доли свободных помещений в рамках кластера и в целом на рынке, в особенности сокращение предложения помещений с отделкой, рост ставок на оставшиеся офисы в деловом центре может продолжиться.

Тенденции

Локация ММДЦ «Москва-Сити» продолжает оставаться одним из самых значимых деловых кластеров Москвы. В соответствии с общерыночными тенденциями, доля вакантных помещений находится на историческом минимуме, а особый интерес к площадям демонстрируют компании с государственным участием, производ-

ственный сектор и сфера банки/финансы/инвестиции.

Все новые офисные проекты в рамках кластера реализуются до момента получения разрешения на ввод – преимущественно в продажу, в одни руки. В ближайшее время ожидается получение РНВ для башни ICITY (Space), которая также уже почти полностью реализована в продажу блоками.

В рамках ММДЦ «Москва-Сити», помимо ICITY, ожидается появление еще четырех новых башен от девелоперов MR Group, Sezar Group и «Галс-Девелопмент». Строительство всех новых объектов может быть завершено к 2030 г.

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



Источник: NF GROUP Research, 2025



Жилая недвижимость

Предложение и цены

На конец 2024 г. в ММДЦ «Москва-Сити» экспонировалось 786 квартир и апартаментов, что оказалось всего на 3% ниже значения декабря 2023 г. Однако, несмотря на сохранение суммарного количества лотов практически на прежнем уровне, соотношение сегментов в структуре предложения существенно изменилось. Так, доля первичного рынка за год снизилась на 12 п. п. и составила 40%, или 311 лотов, а доля вторичного рынка, наоборот, увеличилась до 60% (475 лотов).

Объем предложения в новостройках ММДЦ «Москва-Сити» за год снизился более чем на четверть (-26% в годовой динамике), что связано с постепенной реализацией представленных проектов на фоне отсутствия нового предложения. Старт продаж последнего пополнившего субрынок небоскреба – комплекса «Дом Дау» – состоялся во II кв. 2023 г., после чего кластер периодически пополнялся лишь новыми пулами лотов. На данный проект с форматом квартир по-прежнему приходится наибольшая доля предложения от застройщиков – 76% всех экспонируемых лотов. Тем временем доли апартаментов в башнях «Око» и Neva Towers составили 20 и 4% соответственно в общей структуре первичного рынка.

В свою очередь, объем предложения вторичного рынка ММДЦ «Москва-Сити», напротив, демонстрирует положительную динамику (+22% за год). Кроме того, количество доступных лотов на конец 2024 г. стало максимальным значением за последние 5 лет. Это связано с активным пополнением сегмента новыми объектами в совокупности с низкими темпами реализации представленных вариантов, в том числе за счет общего охлаждения покупательской активности на вторичном рынке. Из 475 доступных вторичных лотов более половины (62%) было сконцентрировано в башнях проекта Neva Towers. Также 14% апартаментов пришлось на комплекс «Город Столиц», 12% лотов – на «Око» и 6% на комплекс «Федерация», на остальные объекты приходится по 1–2% предложения вторичного рынка.

Характеристика первичного рынка ММДЦ «Москва-Сити»

Предложение		
	IV кв. 2024 г.	Динамика к IV кв. 2023 г., %
Объем предложения, шт.	311	-26%
Объем предложения, м ²	41 328	-12%
Суммарный бюджет предложения, млрд руб.	36,9	0%
Средняя площадь, м ²	133	+19%
Средний бюджет предложения, млн руб.	119	+35%
Средневзвешенная цена 1 м ² , руб.	892 710	+14%
Спрос		
	2024 г.	Динамика к 2023 г., %
Количество сделок, шт.	136	-26%
Объем сделок, м ²	10 853	-31%
Объем сделок, млрд руб.	9,9	-22%
Средняя площадь сделки, м ²	80	-7%
Средний бюджет сделки, млн руб.	73	+5%
Средневзвешенная цена 1 м ² , руб.	915 824	+12%

Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика объема предложения, шт.



Источник: NF GROUP Research, 2025

Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке ММДЦ «Москва-Сити» на конец 2024 г. составила 893 тыс. руб./м², что на 14% выше значения декабря 2023 г. Помимо вымывания наиболее ликвидного предложения динамика показателя связана с фактическим увеличением цен во всех реализуемых новостройках. При этом если в башнях «Дом Дау» и Neva Towers отмечался пересмотр прайс-листов, то в комплексе «Око», который экспонируется в долларах, причиной послужило ослабление рубля по отношению к иностранной валюте. На вторичном рынке также фиксировалась положительная, но более умеренная динамика: средневзвешенная цена 1 м² увеличилась на 7% за год и достигла 812 тыс. руб.

В структуре первичного рынка большая часть предложения сформирована лотами без отделки – на конец декабря 2024 г. их доля составила 76%, на лоты с финишной отделкой пришлось 22%, а с отделкой white box было представлено 2% предложения. Тем временем в структуре вторичного рынка преобладают лоты с финишной отделкой (94%), на апартаменты в форматах white box и без отделки приходится по 3% на каждый.

Спрос

За январь–декабрь 2024 г. на первичном рынке ММДЦ «Москва-Сити» было реализовано 136 лотов, что на 26% ниже значения аналогичного периода 2023 г. Внимание покупателей было направлено преимущественно на строящийся проект «Дом Дау» – новый современный продукт в рамках кластера, в том числе пользующийся популярностью с точки зрения инвестиционного спроса. Остаточное предложение в других объектах реализуется более умеренными темпами. Кроме того, учитывая готовность всех башен и по-прежнему довольно ограниченный объем предложения от застройщиков, многие покупатели при поиске недвижимости в ММДЦ «Москва-Сити» рассматривают и вторичный сегмент, где выбор значительно шире, а уровень цен ниже.

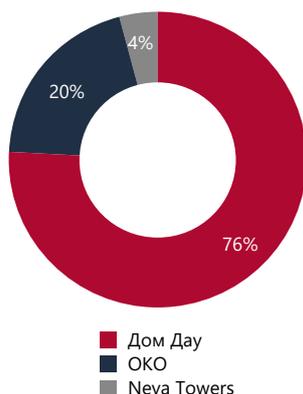
Стоит отметить, что на первичном рынке отмечался рост среднего бюджета покупки до 73 млн руб. (+5% за год), а средневзвешенной цены сделки до 916 тыс. руб./м² (+12% за год).

Динамика средневзвешенной цены 1 м², тыс. руб.



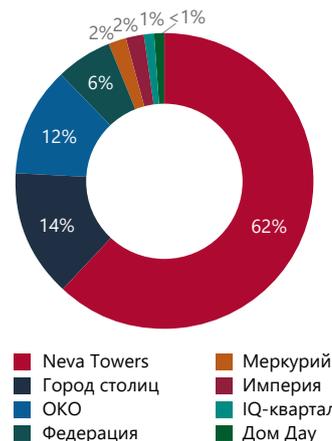
Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура предложения первичного рынка ММДЦ «Москва-Сити» по комплексам



Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура предложения вторичного рынка ММДЦ «Москва-Сити» по комплексам



Источник: NF GROUP Research, 2025

Распределение предложения на первичном рынке ММДЦ «Москва-Сити»

	До 50 млн руб.	50–80 млн руб.	80–110 млн руб.	110–140 млн руб.	140–170 млн руб.	Более 170 млн руб.	ИТОГО
До 90 м ²	10,3%	18,6%	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%	29,2%
90–120 м ²	0,0%	6,4%	11,3%	0,0%	0,0%	0,0%	17,7%
120–150 м ²	0,0%	0,0%	13,5%	4,8%	0,0%	0,0%	18,3%
150–180 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	6,8%	3,9%	0,0%	10,7%
180–210 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,8%	10,9%	16,7%
Более 210 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%	6,8%	7,4%
ИТОГО	10,3%	25,0%	25,1%	11,6%	10,3%	17,7%	100,0%

Источник: NF GROUP Research, 2025

Поэтому снижение показателя в денежном выражении оказалось более умеренным, чем в количественном: суммарный бюджет проданных лотов за 2024 г. составил 9,9 млрд рублей, что на 22% ниже значения прошлого года, которое фиксировалось на уровне 12,8 млрд руб.

При этом на квартиры и апартаменты площадью до 90 м² пришлось более 80% всех сделок. Ввиду специфики субрынка компактные лоты площадью до 90–100 м² являются наиболее ходовым товаром. Недвижимость в кластере в основном приобретают бизнесмены как дополнительное жилье возле работы, и спрос направлен на лоты небольшой площади – «квартиры для пиджака».

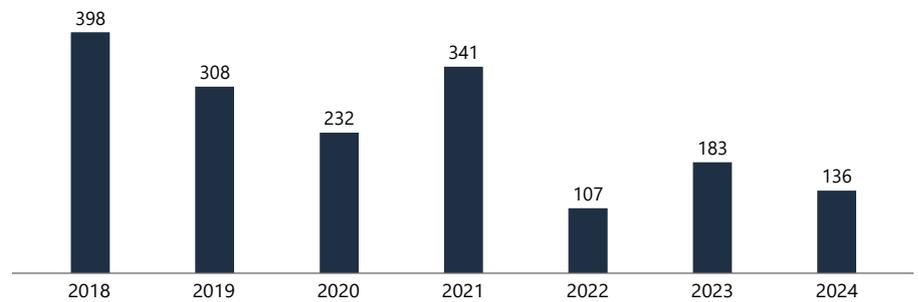
Тенденции

Ядро ММДЦ «Москва-Сити» в большей степени уже сформировано. В перспективе рынок могут пополнить еще два проекта – One Tower (квартиры) и Moscow Towers (апартаменты), однако точные сроки выхода на рынок неизвестны. К тому же за счет того, что в крупных объектах девелоперы традиционно выводят небольшие пулы лотов, регулируя объем предложения, первичный рынок в локации будет пополняться постепенно. Закономерно, что более активное развитие ждет рынок Большого Сити.

Среди общих тенденций рынка стоит отметить сохранение девелоперами различных программ рассрочек, в том числе на довольно длительные сроки и с минимальными первоначальными взносами. Сейчас данный инструмент приобретения недвижимости стал одним из основных механизмов поддержки спроса в связи с ухудшением условий ипотечного кредитования и увеличением доходности по депозитам на фоне роста ключевой ставки.

В целом кластер сохраняет свою привлекательность для приобретения недвижимости как для собственного проживания, преимущественно временного, так и с инвестиционной точки зрения. Синергия жилой, деловой и торговой недвижимости, представленной в кластере, дополняется обширной транспортной инфраструктурой. Помимо этого развиваются и прилегающие территории, что также повышает престижность локации.

Динамика сделок на первичном рынке, шт.



Источник: NF GROUP Research, 2025

Распределение спроса на первичном рынке ММДЦ «Москва-Сити»

Категория	До 50 млн руб.	50–80 млн руб.	80–110 млн руб.	110–140 млн руб.	140–170 млн руб.	Более 170 млн руб.	ИТОГО
До 90 м ²	39,0%	29,5%	12,5%	0,0%	0,0%	0,0%	81,0%
90–120 м ²	0,0%	2,9%	2,9%	3,8%	0,0%	0,0%	9,6%
120–150 м ²	0,0%	0,0%	1,5%	0,0%	0,0%	0,0%	1,5%
150–180 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	0,7%	0,7%	0,0%	1,4%
180–210 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,7%	2,9%	3,6%
Более 210 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,9%	2,9%
ИТОГО	39,0%	32,4%	16,9%	4,5%	1,4%	5,8%	100,0%

Источник: NF GROUP Research, 2025



Торговая недвижимость формата инфраструктурного ретейла на территории ММДЦ «Москва-Сити»

Предложение

По итогам 2024 г. общий объем предложения торговых площадей формата инфраструктурного ретейла на территории ММДЦ «Москва-Сити» составил 52 тыс. м².

В ММДЦ функционирует 14 башен. Наибольший объем предложения торговых площадей сосредоточен в составе трех зданий – «Башня Федерация», «Город Столиц», «Neva Towers» (25,9 тыс. м², или 50% общего объема предложения).

Большая часть площадей в формате инфраструктурного ретейла – это небольшие помещения площадью менее 50 м²

(59%) и от 51 до 100 м² (20%). Большие блоки площадью более 1 тыс. м² составляют всего 2% предлагаемого объема.

Вакантность

Доля свободных площадей формата инфраструктурного ретейла на территории ММДЦ «Москва-Сити» снижается уже три года подряд. К концу декабря 2024 г. свободными оставались всего 5,3% площадей, что на 1,1 п. п. ниже по сравнению с декабрем 2023 г.

К концу 2024 г. отсутствовали свободные торговые площади в башнях «Эволюция», «ОКО фазы I и II», «Меркурий», «Новотель», «Империя». В башне «Город

Столиц» вакантность снизилась на 5,2 п. п. за год и достигла 1,1%. Среди новых арендаторов – магазин одежды Fratelli, медицинский центр «Мать и дитя», ресторан Dragon и др. Рост вакантности отмечался лишь в «IQ квартал», где прекратило работу кафе Touch of Matcha.

Спрос

Треть площадей инфраструктурного ретейла занимают заведения общественного питания – 34%. К знаковым открытиям 2024 г. можно отнести фуд-холл «Дружба», который занял помещения закрывшегося французского оператора корпоративного питания Sodexo.

Объем торговых площадей в функционирующих объектах, м²



Источник: NF GROUP Research, 2025

* Торговые помещения в составе башен ММДЦ «Москва-Сити», предназначенные для размещения розничных магазинов, ресторанов и кафе, супермаркетов, фитнес-центров и спа, а также услуг для бизнеса и др. Площади на верхних этажах не включаются в анализ.

На втором месте по объему занимаемых площадей – фитнес-клубы (21%), операторы сферы услуг, ориентированные на обслуживание дневного трафика в ММДЦ «Москва-Сити» (11%), а также продуктовые магазины (7%) и операторы сферы развлечений (5%).

В 2024 г. на территории ММДЦ «Москва-Сити» появилось 64 новых арендатора в формате инфраструктурного ретейла. При этом закрылось 53 магазина и оператора сферы услуг. Положительная динамика открытий по сравнению с закрытиями наблюдается в сфере общественного питания, услуг, а также магазинов цветов и подарков, одежды и аксессуаров. Часть свободных площадей после закрытия кафе в башне «IQ квартал» занял магазин «Мосцветторг», в башне «Федерация» открылось три новых цветочных магазина. В сфере услуг открылось несколько туристических агентств (Fun and Sun, Coral Travel), пунктов выдачи заказов, копи-центр и офис нотариуса. Отрицательная динамика открытий по сравнению с закрытиями отмечается среди салонов красоты – шесть из них закрылось, а открылся только один.

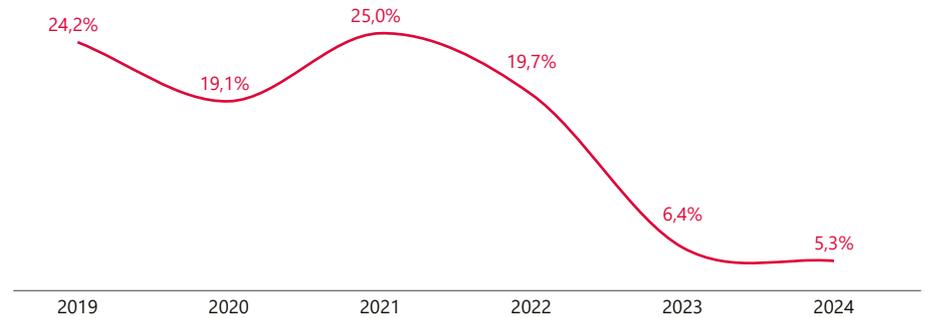
Коммерческие условия

По данным на конец 2024 г., арендные ставки на помещения инфраструктурного ретейла находятся в диапазоне от 30 до 160 тыс. руб./м²/год, не включая НДС, и зависят от площади помещения и расположения относительно пешеходного трафика. По сравнению с показателями за аналогичный период прошлого года отмечается увеличение диапазона запрашиваемых арендных ставок. В конце 2023 г. нижняя граница ставок составляла 40 тыс. руб./м²/год, а верхняя – 120 тыс. руб.

Прогноз

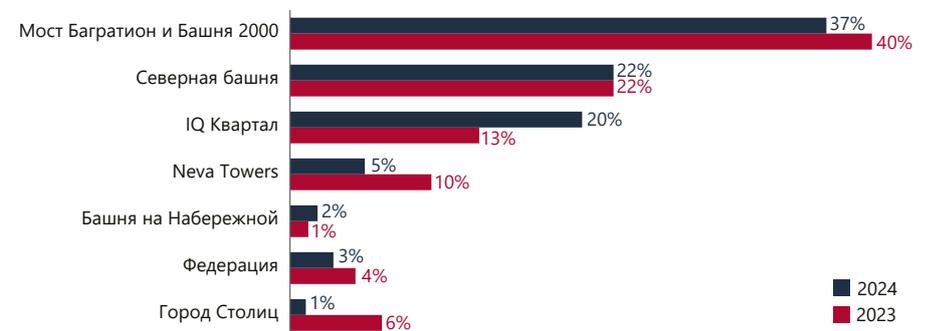
Проект застройки территории ММДЦ «Москва-Сити» в ближайшие годы включает строительство ряда новых объектов, в составе которых запланированы торговые помещения. Среди них башня Moscow Towers, строительство которой завершено еще в 2024 г., а в 2025 г. можно ожидать вывода на рынок новых торговых площадей. Это, с одной стороны, приведет к росту вакантности, а с другой – к реализации отложенного спроса ретейлеров.

Динамика доли свободных площадей инфраструктурного ретейла в ММДЦ «Москва-Сити»



Источник: NF GROUP Research, 2025

Доля свободных торговых площадей по объектам ММДЦ «Москва-Сити»



Источник: NF GROUP Research, 2025

Открытия и закрытия в формате инфраструктурного ретейла в ММДЦ «Москва-Сити» по профилю деятельности



Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура арендаторов в формате инфраструктурного ретейла в ММДЦ «Москва-Сити» по профилю деятельности

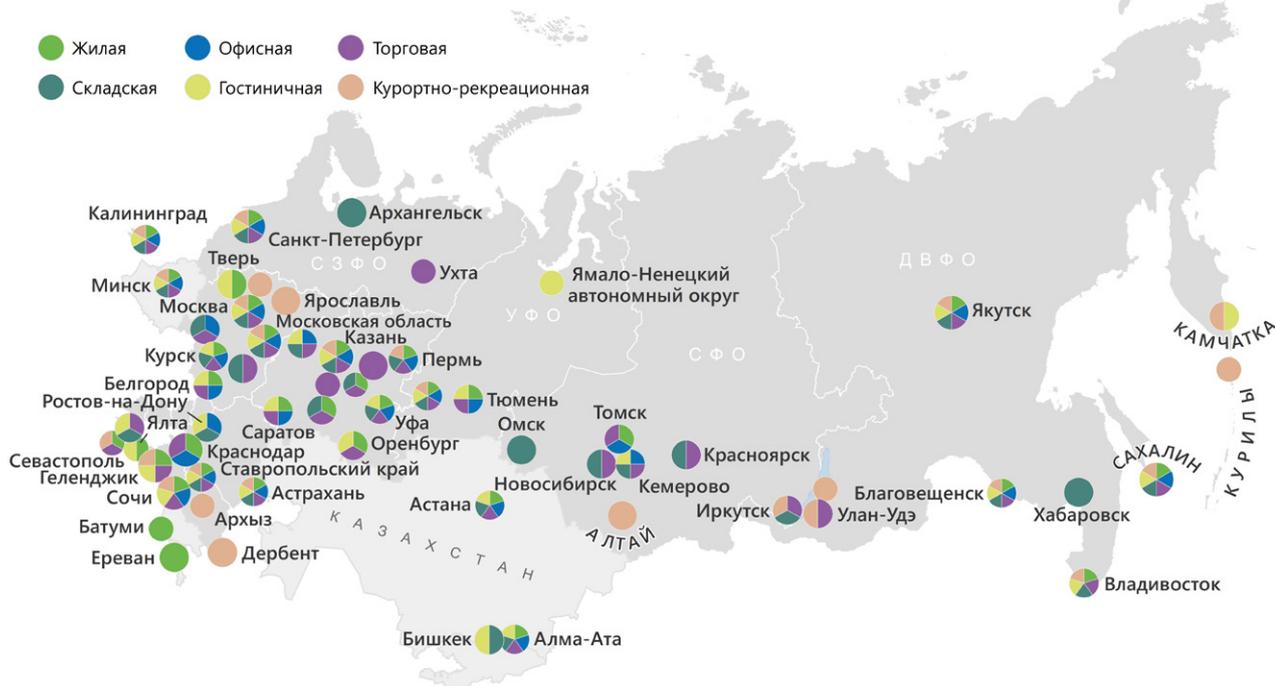


Источник: NF GROUP Research, 2025

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF GROUP, 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

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

Чтобы узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы, свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12

Nf@nfgroup.ru

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Партнер, региональный директор

OS@nfgroup.ru

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ольга Решетнякова

Директор

OR@nfgroup.ru



© NF GROUP 2025 – 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 NF GROUP в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием NF GROUP как источника данных.