

ДЕЛОВОЙ РАЙОН ММДЦ «МОСКВА-СИТИ»

I полугодие 2025 г.



Деловой район ММДЦ «Москва-Сити»

История

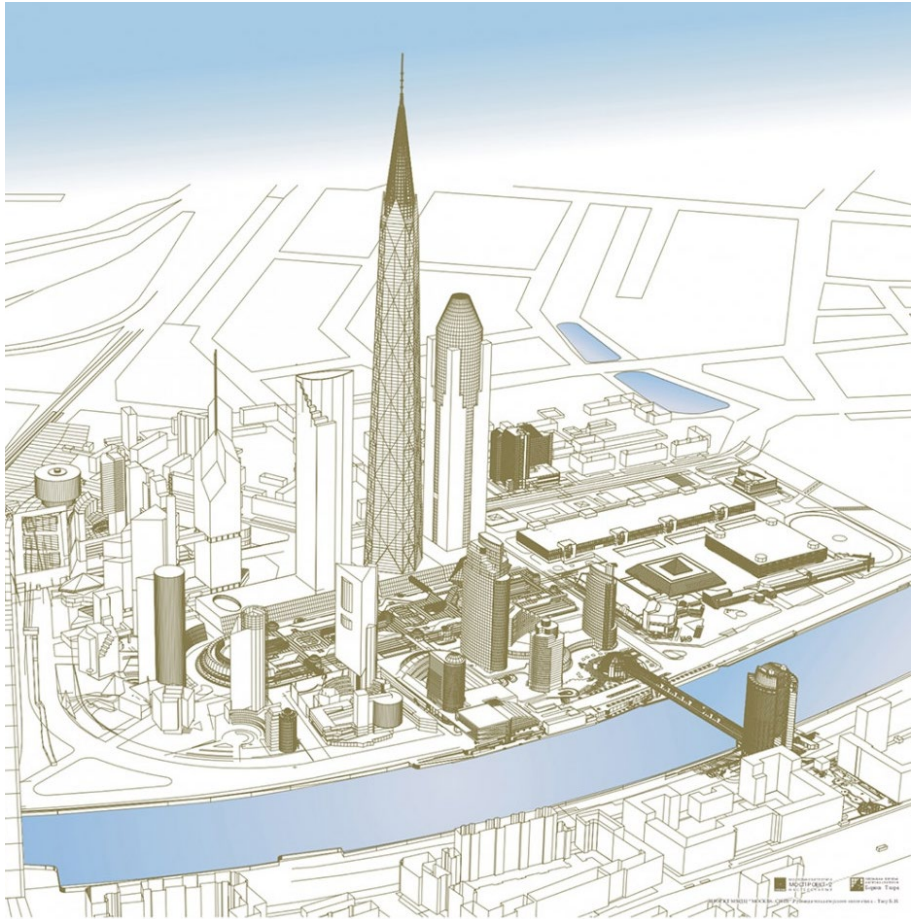
Строительство делового центра «Москва-Сити» началось еще в начале 90-х гг. В 1992 г. было создано акционерное общество «Сити», которое и сейчас продолжает поддерживать функционирование и развитие делового центра. На территории в 100 га предполагалось строительство совершенно нового, не имевшего аналогов 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. 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.



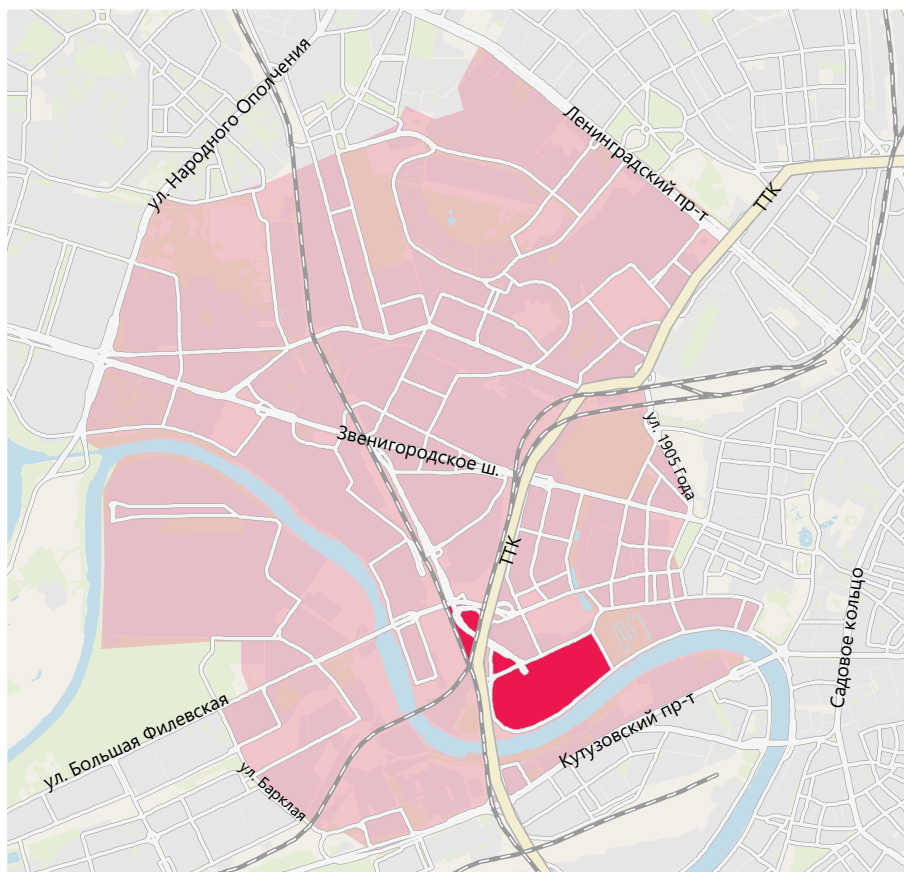
Предложение по планировке 90-х



Современная планировка

Большой Сити

«Большой Сити» — это проект развития промзон и старого жилого фонда на участке от Ленинградского до Кутузовского 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.



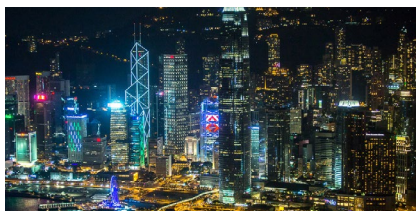
В мировой практике наиболее известными деловыми кластерами являются следующие.



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 общий проектный объем полезных площадей ММДЦ «Москва-Сити» по итогам I пол. 2025 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 I пол. 2025 г. совокупный объем офисов в ММДЦ «Москва-Сити» составляет 1,5 млн м², что составляет около 28% общего объема предложения офисов класса А в Москве. Среди новых проектов, заявленных к вводу в 2025–2030 гг., можно назвать проекты ICity (Space) (75,5 тыс. м²), One (65 тыс. м²), «Империя II» (73,4 тыс. м²), башню у моста Багратион (164 тыс. м²) и Sezar Tower (126,9 тыс. м²). Совокупный объем новых офисов в рамках кластера составляет 536,8 тыс. м². При этом объем офисов и год ввода проектов могут скорректироваться.

Проектный объем жилых помещений (апартаментов и квартир), включая строящиеся и заявленные проекты, составляет порядка 700 тыс. м². По итогам I пол. 2025 г. объем предложения в ММДЦ «Москва-Сити» составил 690 лотов (90,3 тыс. м²), из которых 313 шт., или 45%, реализовывалось на первичном рынке и остальные 379 шт., или 55%, – на вторичном рынке.

По итогам 2024 г. общий объем предложения торговых площадей формата инфраструктурного ретейла на территории ММДЦ «Москва-Сити» составил 100 тыс. м². 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.

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 функционирует три станции метро («Деловой центр», «Москва-Сити» Филевской линии и «Деловой центр» Калининско-Солнцевской линии), а 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-Нижегородский».

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 посетителей делового центра – это офисные работники и туристы всех возрастов: первые зачасую «привязаны» к своей башне и находят в пределах локации все необходимое, становясь основными клиентами точек обществен-

ного 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-ритейла.

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 12,6 тыс. м², при этом более 80% площадей занимают фитнес-клубы, спа и заведения общественного питания – преимущественно рестораны премиум-класса, еще 20% – заведения медицинской сферы, развлекательные объекты, а также салоны красоты. В I пол. 2025 г. значительно приросла доля общественного питания в структуре ретейла на верхних этажах башен делового центра (+7 п. п.), что связано с открытием нового ресторана «Крыша» от 354 Group на 86-м этаже башни «ОКО, Фаза I».

Концепция торговых коридоров 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».

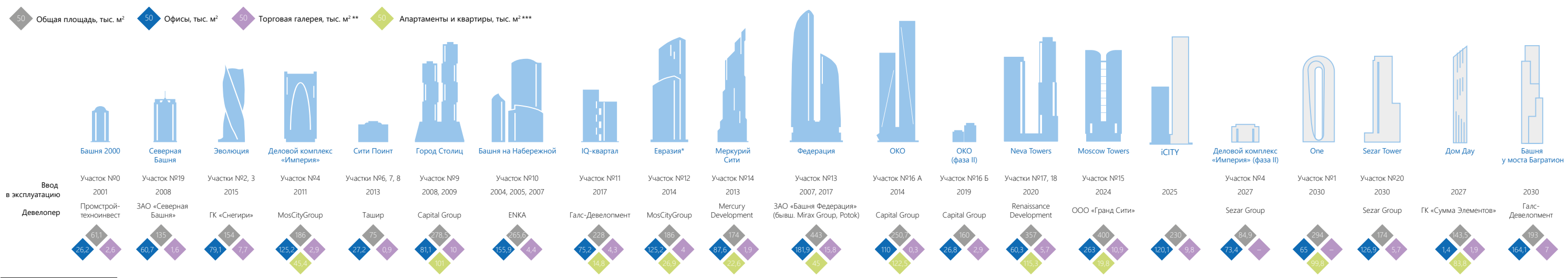
ТРЦ «Афимолл Сити» является частью центрального ядра. Здесь находятся арендаторы всевозможных профилей: магазины, рестораны, бары, кафе, отделения банков, кино-театр Okko, парк развлечений «Космик». В отличие от street retail, который ориентирован больше на дневное и вечернее посещение резидентами самого кластера Сити и их гостей, «Афимолл Сити» притягивает к себе разнородную аудиторию из других районов, а также туристов.

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 и Дом Дау представлены квартирами. Во всех остальных башнях жилые объемы представлены апартаментами.

Источник: NF GROUP Research, 2025

Офисная недвижимость

Предложение

По итогам I пол. 2025 г. совокупный объем офисов в ММДЦ «Москва-Сити» составляет около 1,5 млн м², что составляет примерно 28% общего объема предложения офисов класса А в Москве.

За первые 6 мес. 2025 г. в эксплуатацию не был введен ни один новый объект. В начале III кв. ожидается ввод в эксплуатацию iCity Space арендуемой офисной площадью 75,5 тыс. м². Максимальная площадь ввода за последнее десятилетие пришлась на 2024 г. (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 маркировались 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 вве-

Офисные проекты, анонсированные к вводу

Здание	Арендуемая площадь, м ²	Год ввода
iCity (Space)*	75 518	2025
One	65 000	2030
«Империя» (фаза II)	73 400	2027
Башня у моста Багратион	164 100	2030
Sezar Tower	126 895	2030

Всего 504 913

* Объект получил разрешение на ввод 04.07.2025.

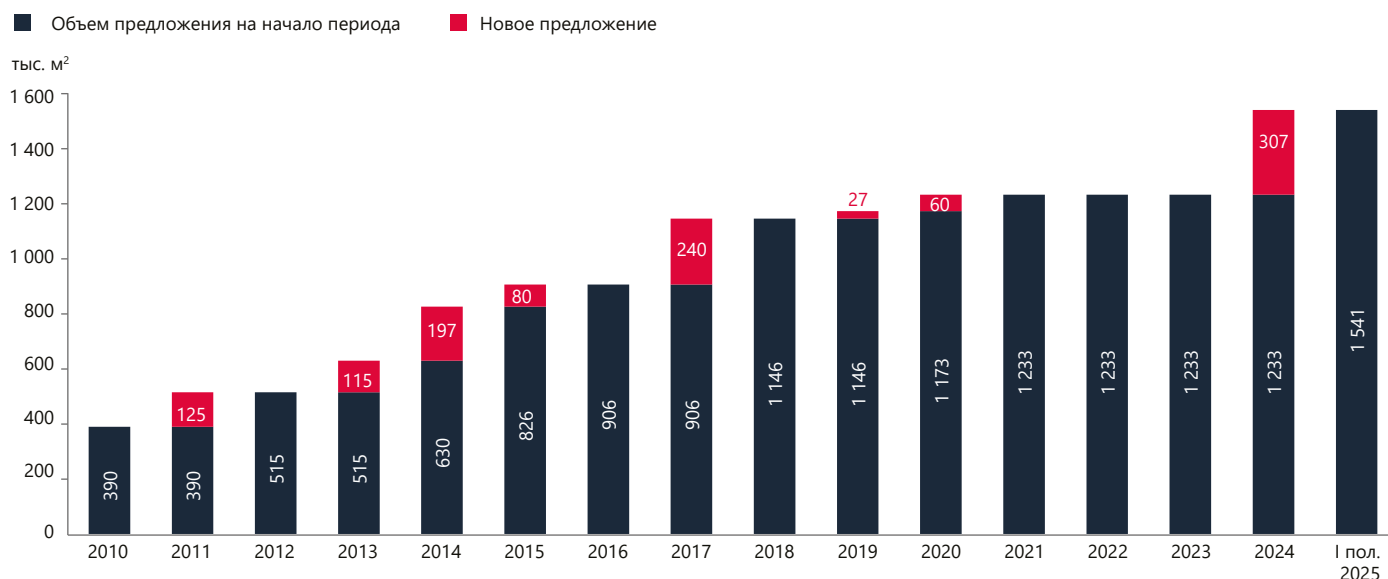
Источник: NF GROUP Research, 2025

дено сразу два крупных проекта – «IQ-квартал» и башня «Восток» бизнес-центра «Федерация».

Среди новых проектов, заявленных к вводу в 2025–2030 гг., можно назвать проекты iCity (Space) (75,5 тыс. м²)*, One (65 тыс. м²), «Империя II» (73,4 тыс. м²), башню у моста Багратион (164 тыс. м²) и Sezar Tower (126,9 тыс. м²). Совокупный объем новых офисов в рамках

кластера составляет 504,9 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»



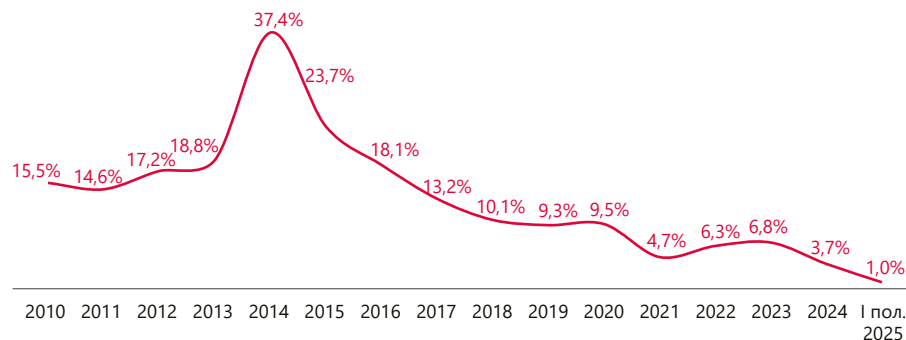
Источник: NF GROUP Research, 2025

Спрос

Доля вакантных помещений в деловом субрынке продолжает значительно снижаться и фиксируется на рекордно низком уровне: за год показатель снизился на 2,3 п. п., до 1%. Высокий спрос на офисные помещения, особенно на офисы в рамках развитых деловых кластеров, а также отсутствие нового свободного предложения являются причинами 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. С 2021 года в ММДЦ «Москва-Сити» наблюдается стабильно низкая вакантность, несмотря на усиление геополитической напряженности с начала 2022 г.: за этот период максимальное увеличе-

Динамика доли вакантных офисов в ММДЦ «Москва-Сити»



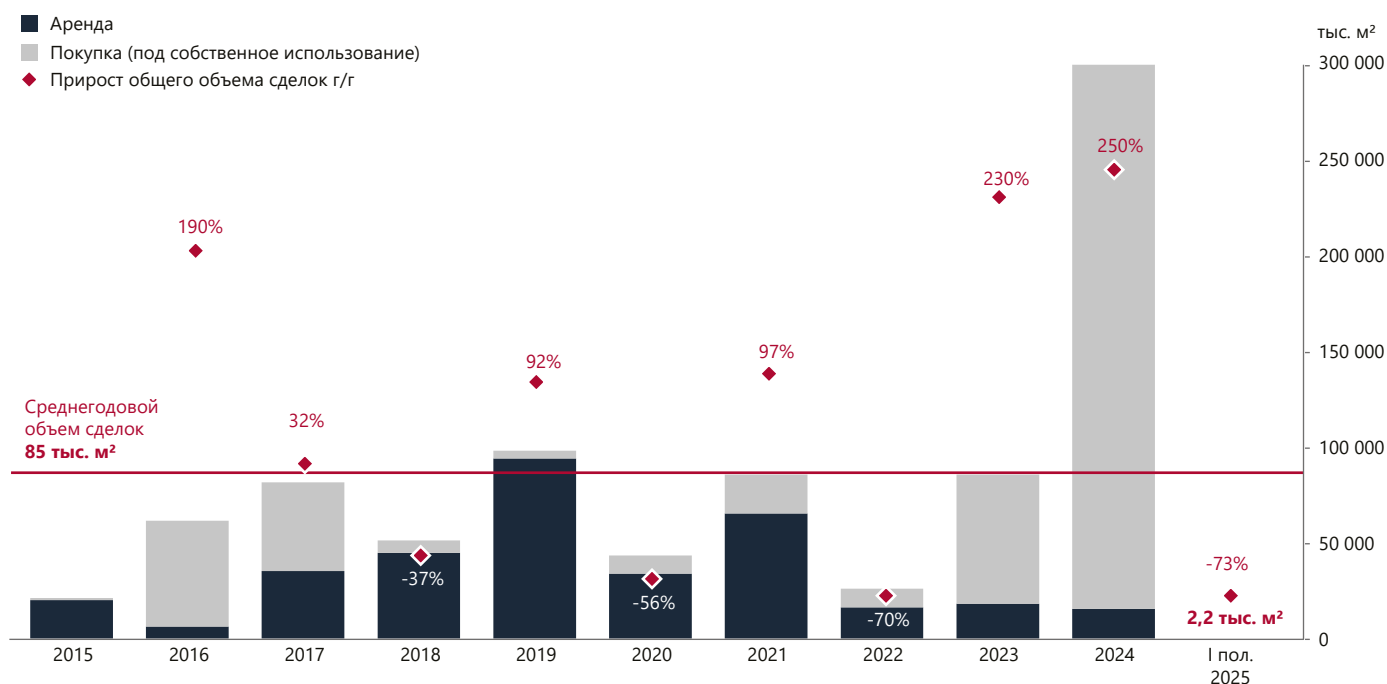
Источник: NF GROUP Research, 2025

ние показателя составило всего 2,1 п. п. (в 2023 г.).

В 2023 и 2024 гг. были зафиксированы крупные сделки покупки площадей под собственное размещение – 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. В I пол. 2025 г. в связи с рекордно низкой вакантностью значительно снизился весь объем сделок в рассматриваемом кластере: на 73% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года. При этом 87% всех сделок за I пол. 2025 г. пришлось на аренду в связи с практическим отсутствием предложения первичных офисов.

Динамика объемов сделок в ММДЦ «Москва-Сити»



Источник: NF GROUP Research, 2025

Коммерческие условия

По итогам I пол. 2025 г. средневзвешенный показатель запрашиваемых ставок аренды класса А вырос на 16% с начала года и составил 70 229 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС). Причинами значительного роста стали вымывание более бюджетного предложения и повышение запрашиваемых ставок аренды в отдельных объектах.

В целом рост запрашиваемых ставок в рамках ММДЦ «Москва-Сити» значительными темпами (более 10% в год) продолжается уже в течение 4 лет, с 2021 г. – за этот период показатель совокупно вырос почти в 2 раза. Учитывая сокращение

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.

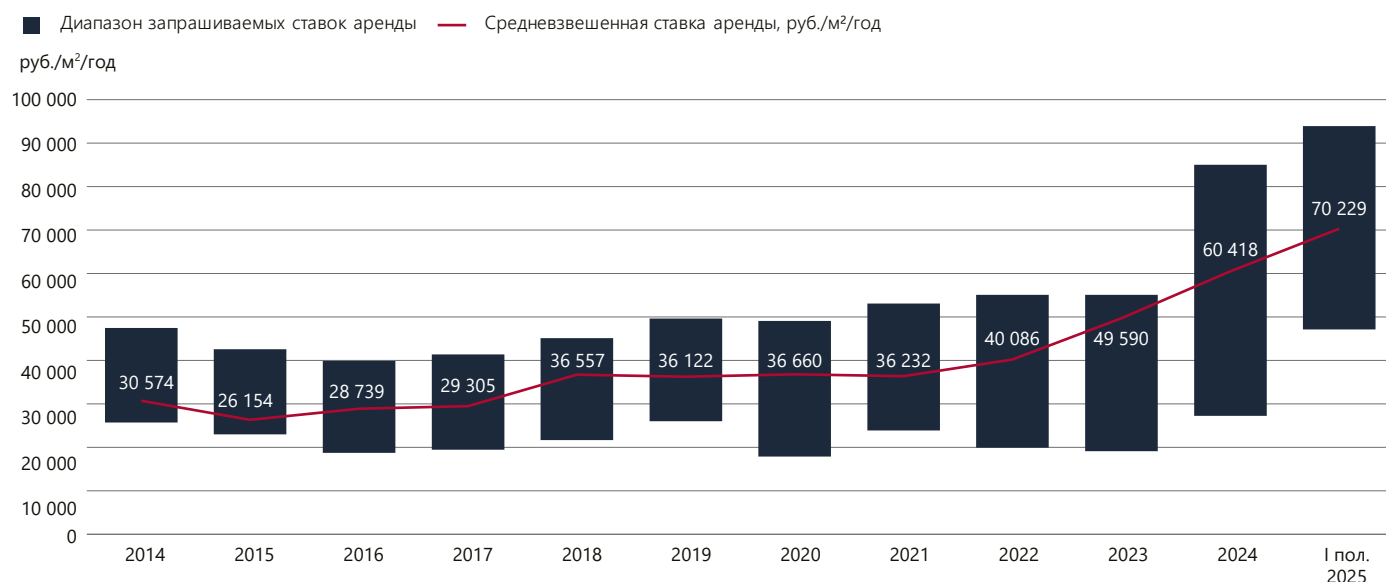
Тенденции

Локация ММДЦ «Москва-Сити» остается 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, производственный сектор и сфера банки/финансы/инвестиции.

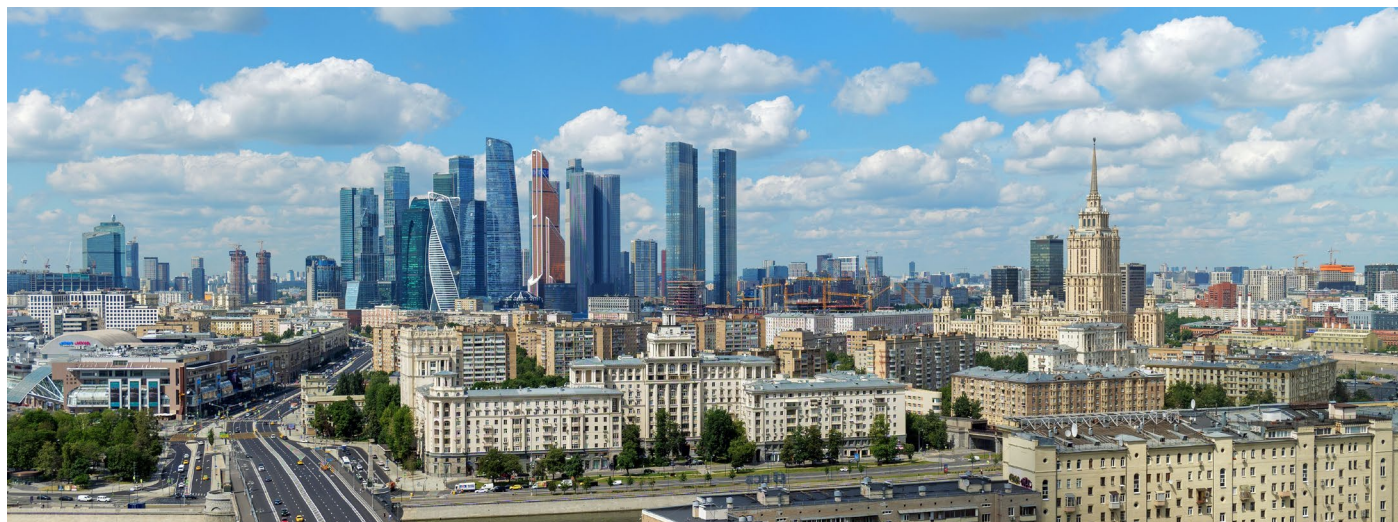
Все новые офисные проекты в рамках кластера реализуются до момента получения разрешения на ввод – преимущественно в продажу, в одни руки. В ближайшее время ожидается получение РНВ для башни ICity (Space), которая также уже почти полностью реализована в продажу блоками.

В рамках ММДЦ «Москва-Сити», помимо ICity, ожидается появление еще 4 новых башен от девелоперов MR Group, Sezar Group и «Галс-Девелопмент». Строительство всех новых объектов может быть завершено примерно к 2030 г., с их учетом объем построенных офисных площадей в кластере достигнет 1,9 млн. м².

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



Источник: NF GROUP Research, 2025



Жилая
недвижимость

Предложение и цены

По итогам I пол. 2025 г. в ММДЦ «Москва-Сити» экспонировалось около 690 квартир и апартаментов, что оказалось на 12% ниже значения декабря 2024 г. При этом отрицательная динамика связана со снижением объема предложения на вторичном рынке, тогда как в сегменте новостроек количество доступных лотов сохранилось практически на прежнем уровне. В связи с этим доля вторичного рынка за полугодие снизилась на 5 п. п. и составила 55% (379 лотов), а доля первичного достигла 45% (313 лотов).

Объем предложения в новостройках ММДЦ «Москва-Сити» за последние 6 мес. практически не изменился (+1% за полугодие). Основная причина связана с выводом на рынок новых пулов лотов в небоскребах «Дом Дау» и Neva Towers, что смогло компенсировать вымывание части предложения за рассматриваемый период. Наибольшую долю первичного рынка по-прежнему формируют квартиры проекта «Дом Дау» (72% всех экспонируемых лотов), тогда как на башни «ОКО» и Neva Towers пришлось 20 и 8% соответственно.

В свою очередь, объем предложения вторичного рынка ММДЦ «Москва-Сити» за полугодие снизился на 20% как за счет снятия многих объявлений, так и за счет частичной реализации представленных вариантов на фоне сохранения высокого уровня покупательской активности на вторичном рынке в целом. Из 379 доступных вторичных лотов более половины (55%) было сконцентрировано в башнях проекта Neva Towers. Также 17% апартаментов пришлось на комплекс «Город Столиц», 15% лотов – на «ОКО» и 7% на комплекс «Федерация», на остальные объекты приходится по 1–3% предложения вторичного рынка.

Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке ММДЦ «Москва-Сити» на конец июня 2025 г. составила 894 тыс. руб./м², что сопоставимо с показателем на конец 2024 г. (0% за полугодие). Несмотря на пересмотр прайс-листов в сторону удорожания лотов и вывод новых объемов в проектах «Дом Дау» и Neva Towers, рост средневзвешенной цены был нивелирован некоторым снижением рублевой стоимости апартаментов в башне «ОКО» за счет изменения курса валют.

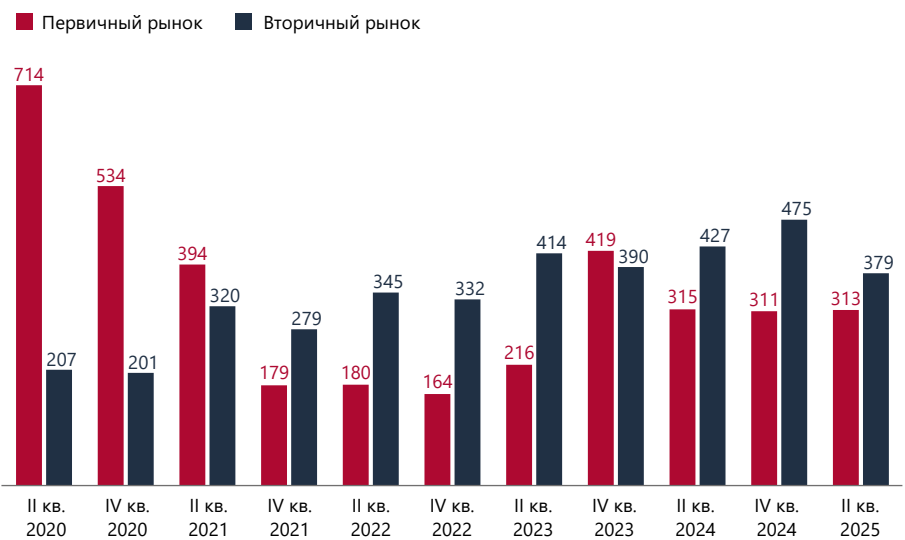
Характеристика первичного рынка ММДЦ «Москва-Сити»

Предложение	II кв. 2025 г.	Динамика к IV кв. 2024 г., %
Объем предложения, шт.	313	+1%
Объем предложения, м²	43 087	+4%
Суммарный бюджет предложения, млрд руб.	38,5	+4%
Средняя площадь, м²	138	+4%
Средний бюджет предложения, млн руб.	123	+4%
Средневзвешенная цена 1 м², руб.	893 744	0%

Спрос	I пол. 2025 г.	Динамика к I пол. 2024 г., %
Количество сделок, шт.	36	–56%
Объем сделок, м²	3 511	–34%
Объем сделок, млрд руб.	3,3	–27%
Средняя площадь сделки, м²	98	+49%
Средний бюджет сделки, млн руб.	92	+64%
Средневзвешенная цена 1 м², руб.	940 768	+10%

Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика объема предложения, шт.



Источник: NF GROUP Research, 2025

В свою очередь на вторичном рынке фиксировалась умеренная положительная динамика на фоне снижения объема предложения: средневзвешенная цена 1 м² увеличилась на 5% за полугодие и достигла 853 тыс. руб.

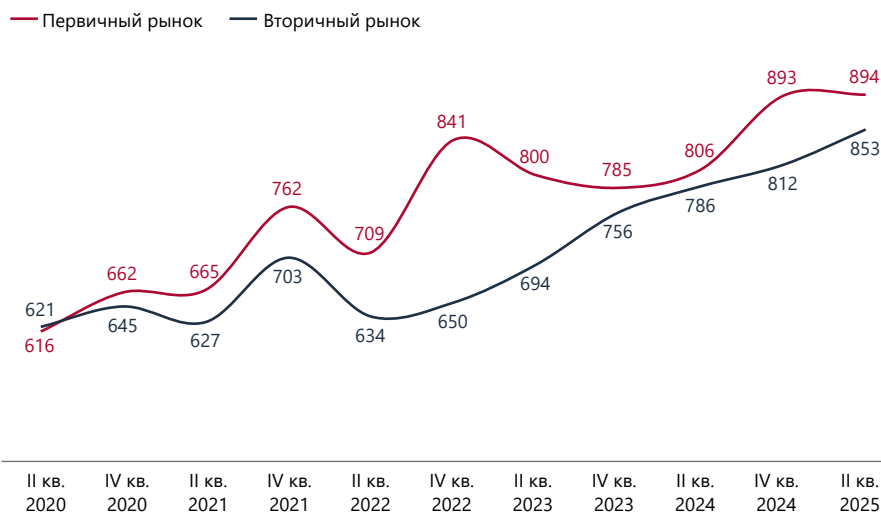
В структуре первичного рынка большая часть предложения сформирована лотами без отделки – по итогам I пол. 2025 г. их доля составила 72%, на лоты с финишной отделкой пришлось 24%, а с отделкой white box было представлено 4% предложения. Тем временем в структуре вторичного рынка преобладают лоты с финишной отделкой (93%), на апартаменты в форматах white box и без отделки приходится по 3 и 4% соответственно.

Спрос

За I пол. 2025 г. на первичном рынке ММДЦ «Москва-Сити» было реализовано менее 40 лотов (–56% по сравнению с аналогичным периодом 2024 г.) – это минимальное полугодовое значение за последние 8 лет. Основная часть сделок сейчас приходится на последний пополнивший субрынок небоскреб – комплекс «Дом Дай». Однако после традиционного всплеска покупательской активности на старте продаж, когда был реализован отложенный спрос в локации, а также в проект зашла большая часть инвесторов, наблюдалось постепенное замедление темпов продаж. При этом в других проектах за счет остаточного предложения объем сделок также довольно ограничен. Кроме того, в целом на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы во II кв. 2025 г. наблюдалось снижение покупательской активности, связанное скорее с коррекцией показателя после продолжительного периода высокого спроса. Дополнительным фактором становится сохраняющийся интерес к вторичному сегменту, где, как правило, выбор объектов шире, а уровень цен ниже.

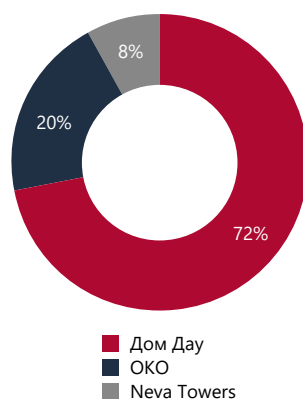
Стоит отметить, что в структуре спроса отмечался существенный прирост средней площади сделки до 98 м² (+49% за год) и среднего бюджета сделки до 92 млн руб. (+64% за год), что скорее связано с эффектом низкой базы. Поскольку в I пол. 2024 г. отмечалось значительное снижение данных показателей из-за активной реализации комплекса «Дом Дай», где основной объем продаж пришелся на компактные лоты преимущественно в рамках удовлетворения инвестиционного спроса.

Динамика средневзвешенной цены 1 м², тыс. руб.



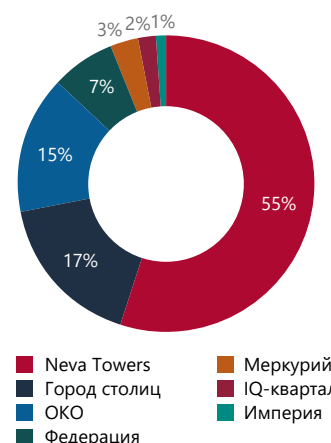
Источник: NF GROUP Research, 2025

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	3,2%	20,5%	1,9%	0,0%	0,0%	0,0%	25,6%
90–120 м ²	0,0%	1,0%	16,0%	3,2%	0,0%	0,0%	20,2%
120–150 м ²	0,0%	0,0%	10,2%	9,0%	0,0%	0,0%	19,2%
150–180 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	10,5%	0,3%	0,0%	10,8%
180–210 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	7,3%	8,6%	1,0%	16,9%
Более 210 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	7,3%	7,3%
ИТОГО	3,2%	21,5%	28,1%	30,0%	8,9%	8,3%	100,0%

Источник: NF GROUP Research, 2025

Таким образом, если год назад в структуре сделок доля квартир и апартаментов площадью до 90 м² составляла более 90% – исторически рекордное значение за всю историю наблюдений, то в текущем периоде она вернулась к 60%. В целом более компактные лоты площадью до 90–100 м² исторически являются наиболее «ходовым товаром» в ММДЦ «Москва-Сити» ввиду специфики субрынка: недвижимость в кластере в основном приобретают бизнесмены как дополнительное жилье возле работы, и спрос направлен на лоты небольшой площади – «квартиры для пиджака».

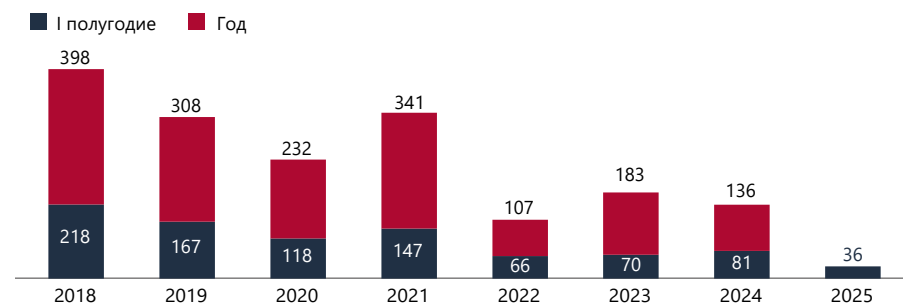
Тенденции

Ядро ММДЦ «Москва-Сити» в большей степени уже сформировано. Тем не менее потенциал роста предложения жилья в локации еще есть. Так, например, в ближайшее время ожидается старт продаж проекта One, предполагающего строительство более 1,4 тыс. квартир. 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. Данный инструмент приобретения недвижимости по-прежнему является одним из основных механизмов поддержки спроса, что обусловлено неблагоприятными условиями ипотечного кредитования и актуальностью депозитов на фоне высокой 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»

	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 м²	13,9%	47,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	61,1%
90–120 м²	0,0%	0,0%	22,2%	0,0%	0,0%	0,0%	22,2%
120–150 м²	0,0%	0,0%	5,6%	0,0%	0,0%	0,0%	5,6%
150–180 м²	0,0%	0,0%	0,0%	2,8%	0,0%	0,0%	2,8%
180–210 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Более 210 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	8,3%	8,3%
ИТОГО	13,9%	47,2%	27,8%	2,8%	0,0%	8,3%	100,0%

Источник: NF GROUP Research, 2025



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

Предложение

По итогам I пол. 2025 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» (26,2 тыс. м², или 50,9% общего объема предложения). В мае 2025 г. был закрыт на реконструкцию торгово-пешеходный мост «Багратион», связывающий «Москву-Сити» с «Башней 2000».

Большая часть площадей в формате инфраструктурного ретейла – это небольшие помещения площадью менее 50 м² (52%) и от 51 до 100 м² (23%). Большие блоки площадью более 1 тыс. м² составляют всего 2% предлагаемого объема.

Вакантность

Доля свободных площадей формата инфраструктурного ретейла на территории ММДЦ «Москва-Сити» стабилизировалась с 2023 г. К началу июля 2025 г. свободными было 6,8% площадей, что на 1,2 п. п. выше по сравнению с аналогичным периодом 2024 г.

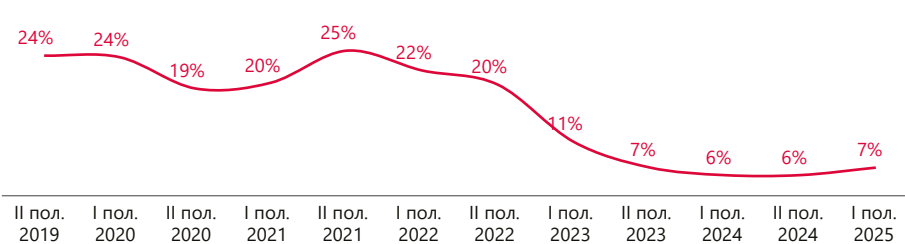
В I пол. 2025 г. отсутствовали свободные торговые площади в башнях «Neva Towers», «ОКО фаза I», «Меркурий», «Новотель», «Империя». Значительный рост доли вакантных площадей отмечен в «IQ Квартале» и «Башне на Набережной» в связи с закрытием ряда арендаторов из сферы общественного питания и услуг. Рост вакантности в «Северной башне» обусловлен закрытием ресторана «Foodie People». Снижение вакантности отмечалось лишь в «Федерации» (-0,6 п. п.), «Империи» (-1,4 п. п.) и «Neva Towers» (-13,5 п. п.), где открылся офис автосалона Crystal Car.

Объем торговых площадей в функционирующих объектах, м²



Источник: NF GROUP Research, 2025

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



Источник: NF GROUP Research, 2025

В «Башне 2000» доля вакантных торговых площадей наибольшая и достигла 63,2%, что обусловлено устаревшим форматом, неудобным расположением и, как следствие, низкой проходимостью. Дополнительной

причиной роста вакантности стало закрытие на реконструкцию моста «Багратион», который связывает «Башню 2000» с основной частью делового центра, что сказалось на сокращении пешеходного потока к ней.

* 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.

Спрос

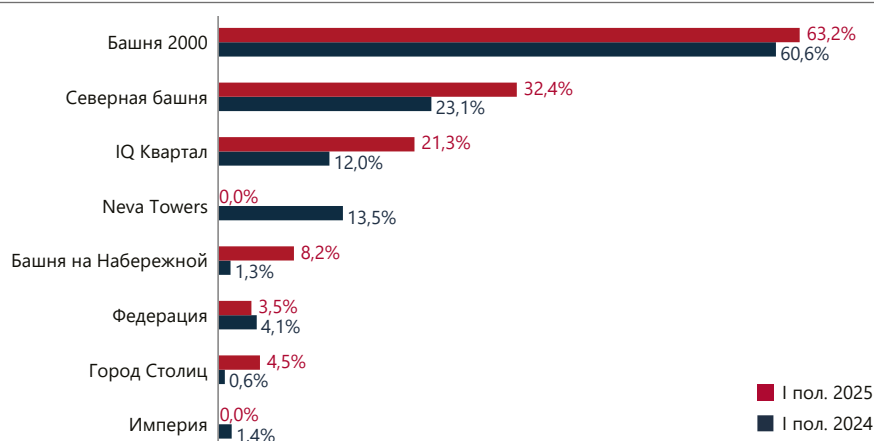
Треть площадей инфраструктурного ретейла занимают заведения общественного питания – 34%. На втором месте по объему занимаемых площадей – фитнес-клубы (24%), операторы сферы услуг, ориентированные на обслуживание дневного трафика в ММДЦ «Москва-Сити» (12%), а также операторы сферы развлечений (5%) и салоны красоты (4%). Среди знаковых открытий I пол. 2025 г. можно выделить премиальный мультибрендовый автосалон Greats, открытый на месте салона Lamborghini в башне Neva Towers, а также центр фитбоксинга Hawaii, офис автосалона Crystal Car и премиальный ресторан «Крыша» на 86-м этаже башни «ОКО Фаза I».

В I пол. 2025 г. на территории ММДЦ «Москва-Сити» появилось 27 новых арендаторов в формате инфраструктурного ретейла. При этом закрылось 37 магазинов и операторов сферы услуг. Также в связи с реконструкцией моста «Багратион было дополнительно закрыто 53 торговых оператора. Отрицательная динамика открытий по сравнению с закрытиями наблюдается в сфере общественного питания, услуг, магазинов одежды и аксессуаров, а также магазинов цветов и подарков. На месте ушедших арендаторов было открыто несколько пунктов выдачи («ЦУМ» и «ЦУМ Outlet» в «Башне на Набережной»), фитнес-клуб Hawaii в «Башне на Набережной», а также ряд заведений общественного питания; сменился арендатор автосалона в Neva Towers. Ряд площадей остались вакантными.

Коммерческие условия

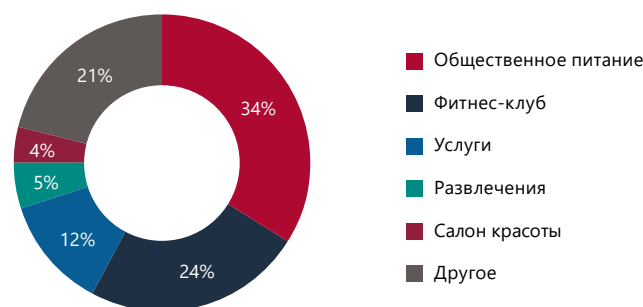
По данным на конец I пол. 2025 г., арендные ставки на помещения инфраструктурного ретейла находятся в диапазоне от 28 до 207 тыс. руб./м²/год, не включая НДС, и зависят от площади помещения и расположения относительно пешеходного трафика. По сравнению с показателями за аналогичный период прошлого года отмечается сохранение диапазона запрашиваемых арендных ставок. В конце I пол. 2024 г. нижняя граница ставок составляла 25 тыс. руб./м²/год, а верхняя – 215 тыс. руб.

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



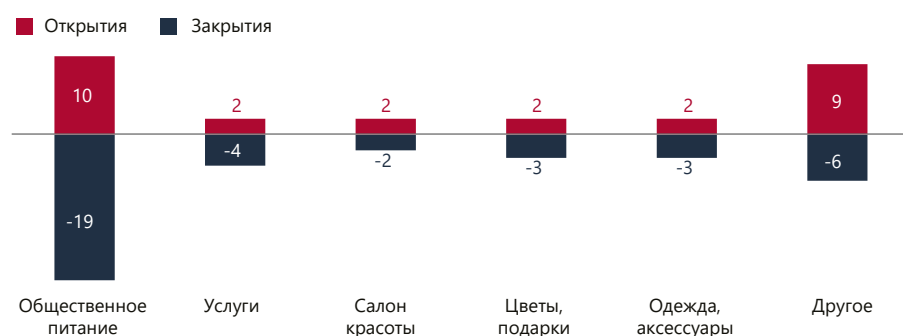
Источник: NF GROUP Research, 2025

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



Источник: NF GROUP Research, 2025

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



Источник: NF GROUP Research, 2025

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 кото-

рой завершено еще в 2024 г., а в конце 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, преимущественно со стороны операторов общественного питания и сферы услуг.

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 компании 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.