

ДЕЛОВОЙ РАЙОН ММДЦ «МОСКВА-СИТИ»

2025 г.



Деловой район ММДЦ «Москва-Сити»

История

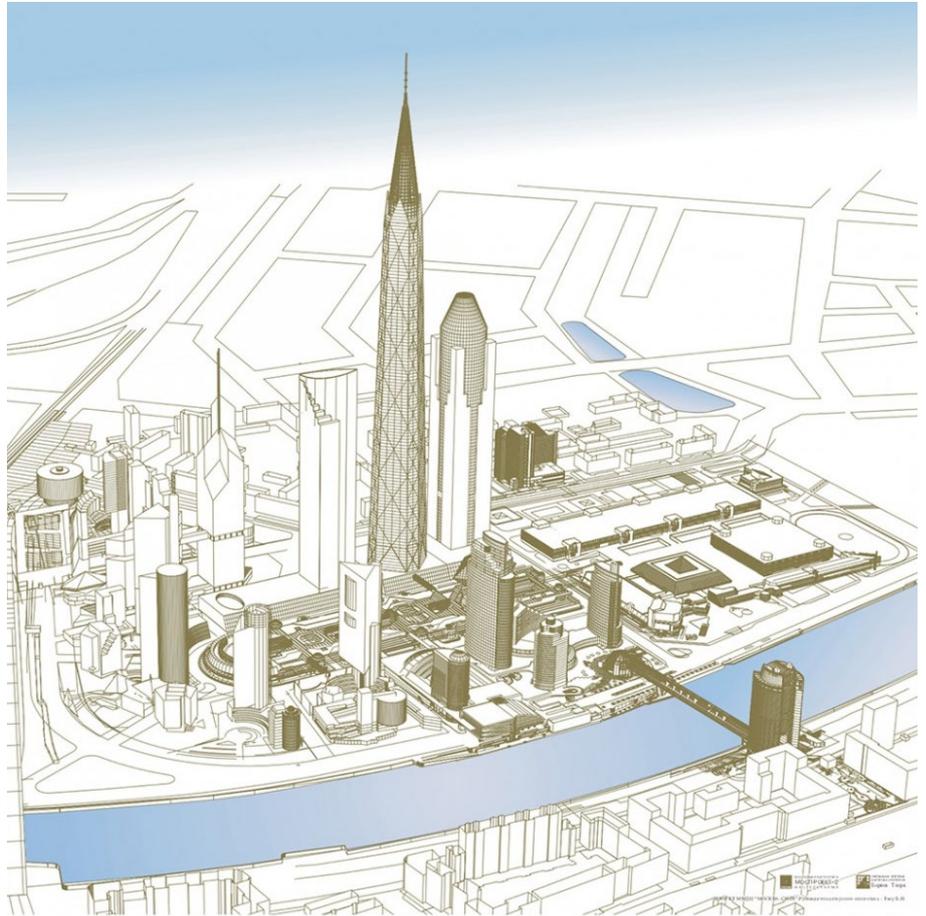
Строительство делового центра «Москва-Сити» началось еще в начале 90-х гг. В 1992 г. было создано акционерное общество «Сити», которое и сейчас продолжает поддерживать функционирование и развитие делового центра. На территории в 100 га предполагалось строительство совершенно нового, не имевшего аналогов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



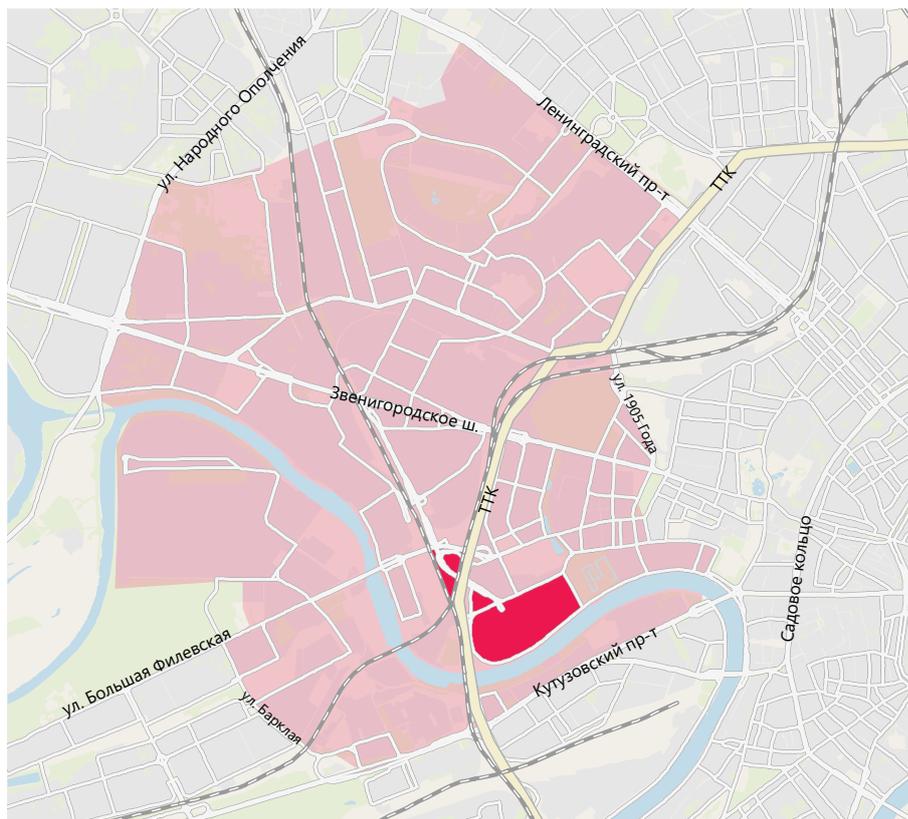
Предложение по планировке 90-х



Современная планировка

Большой Сити

«Большой Сити» — это проект развития промзон и старого жилого фонда на участке от Ленинградского до Куззовского 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 2025 г. составляет порядка 3,1 млн м² площадей, из которых 2,2 млн м² – функционирующие площади. На стадии строительства или проектирования находится 0,9 млн м². Завершение строительства всех анонсированных к вводу башен планируется к 2031 г.

По итогам 2025 г. совокупный объем офисов в ММДЦ «Москва-Сити» составляет 1,7 млн м², что составляет около 25% общего объема предложения офисов класса А и Prime в Москве. Среди новых проектов, заявленных к вводу в 2027–2031 гг., – One (56 тыс. м²) и Top Tower от MR Group, «Сити 4» (72 тыс. м²) и Sezar Tower (127 тыс. м²) от Sezar Group, проект у моста «Багратион» (164 тыс. м²), застройщик «Галс-Девелопмент», и AURUS Residences от «Страна Девелопмент». Совокупный объем новых офисов в рамках кластера составляет 538 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 около 835 тыс. м². На конец 2025 г. объем предложения в ММДЦ «Москва-Сити» составил 640 лотов (78,8 тыс. м²), из которых 390 шт., или 61%, реализовывалось на первичном рынке и остальные 250 шт., или 39%, – на вторичном рынке.

По итогам 2025 г. общий объем предложения торговых площадей формата инфраструктурного ритейла на территории ММДЦ «Москва-Сити» составил 59,7 тыс. м². Проект застройки территории ММДЦ «Москва-Сити» в ближайшие годы включает строительство ряда новых объектов, в составе которых заплани-

рованы торговые помещения. Ожидается выход на рынок новых торговых помещений в составе комплекса Moscow Towers, строительство которого завершено еще в 2024 г.

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 на подземный паркинг –

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 зачастую привязаны к своей башне и находят в пределах локации все необходимое, становясь основными клиентами точек общественного питания (от закрытых

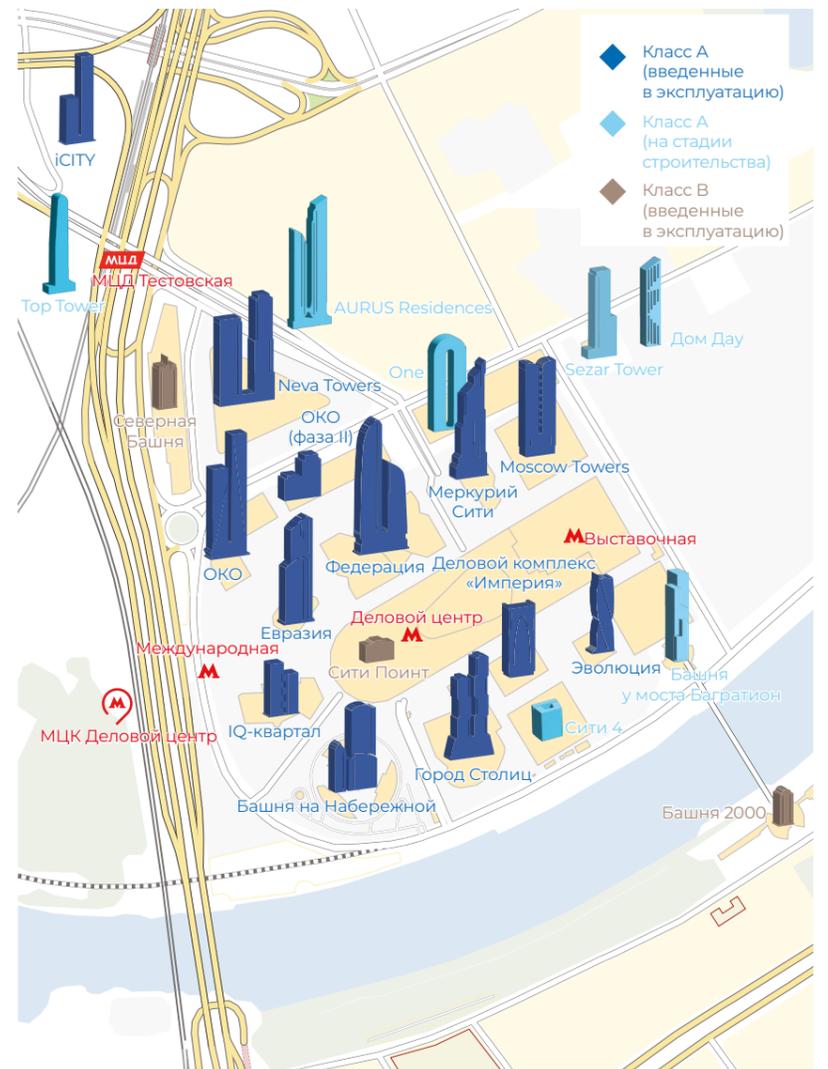
и эксклюзивных ресторанов высокой кухни до масс-маркет еды и фастфуда); последние же стремятся на смотровую площадку и на обзорные экскурсии, не минуя и разнообразные точки стрит-ритейла.

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». Основная часть торговых помещений (47,4 тыс. м²) расположена на нижних этажах башен, где размещаются арендаторы сферы общественного питания, бытовых и сервисных услуг, фитнес-клубы, развлекательные и медицинские заведения, а также другие форматы. На верхних уровнях ММДЦ сосредоточены знаковые заведения: здесь расположено 18 действующих объектов сферы «торговля и услуги» совокупной арендуемой площадью 12,3 тыс. м², при этом более 96% площадей занимают фитнес-клубы / спа, развлекательные форматы и заведения общественного питания – преимущественно рестораны премиум-класса; еще 4% – заведения медицинской сферы, салоны красоты. По итогам 2025 г. значительно выросла доля общественного питания в структуре ритейла на верхних этажах башен делового центра (+18 п. п.) по сравнению с предыдущим годом, что связано с открытием ресторанов «Крыша» от 354 Group на 86-м этаже башни «ОКО» и кальян-бар Oblako 58 на 58-м этаже «Империи».

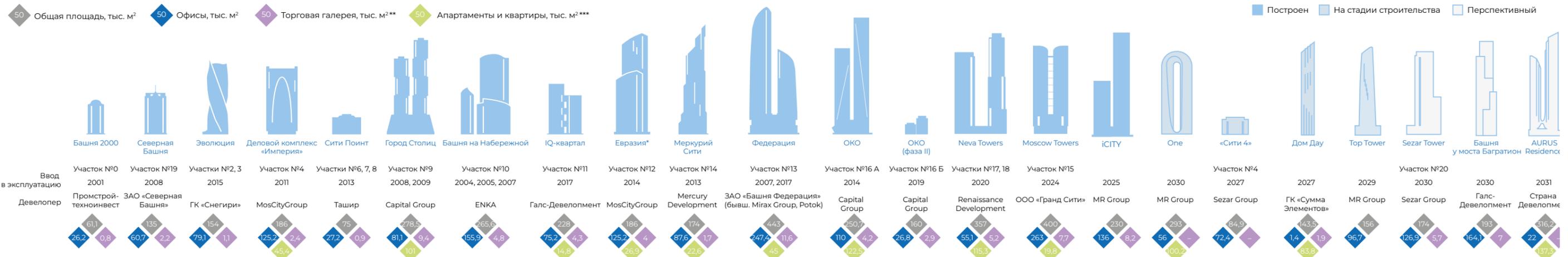
Концепция «Сити» предполагает не только близкое расположение строений, но и подземную коммуникацию между башнями и торговым центром «Афимолл Сити». Переходы от станций метро к офисам организованы по принципу «сухие ноги». Таким образом, инфраструктурный ритейл внутри каждой отдельной башни оказывается включен в единую систему и становится доступным для всех сотрудников и жителей кластера. Это формирует сквозные пешеходные потоки, повышает общую проходимость и усиливает коммерческий потенциал территории.

Функционирующие и строящиеся объекты ММДЦ «Москва-Сити»



Источник: NF GROUP Research, 2026

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, «Дом Дау» и AURUS Residences представлены квартирами. Во всех остальных башнях жилые объемы представлены апартаментами.

Офисная недвижимость

Предложение

По итогам 2025 г. совокупный объем офисов в ММДЦ «Москва-Сити» составляет около 1,7 млн м², что составляет примерно 27% общего объема предложения офисов класса А в Москве.

За год был введен 1 новый объект класса А ICity Space совокупной полезной офисной площадью 92,2 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.

Офисные проекты, анонсированные к вводу

Здание	Застройщик	Арендуемая площадь, м ²	Год ввода
«Сити 4»	Sezar Group	72 398	2027
Top Tower	MR Group	96 660	2029
One	MR Group	56 000	2030
Sezar Tower	Sezar Group	126 895	2030
Башня у моста «Багратион»	«Галс-Девелопмент»	164 100	2030
AURUS Residences	«Страна Девелопмент»	22 000	2031
Всего		538 053	

Источник: NF GROUP Research, 2026

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».

Среди новых проектов, заявленных к вводу в 2026–2031 гг., можно назвать «Сити 4» (72,4 тыс. м²), Top Tower (96,7 тыс. м²), One (56 тыс. м²), Sezar Tower (127 тыс. м²), башня у моста «Багратион» (164,1 тыс. м²) и AURUS Residences (22 тыс. м²). Сово-

купный объем новых офисов в рамках кластера составляет 538,1 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 16% в объеме рынка «Москва-Сити». Второе и третье место занимают бизнес-центры «Федерация» и «Башня на Набережной», 11 и 9% соответственно.

Динамика объемов предложения в ММДЦ «Москва-Сити»



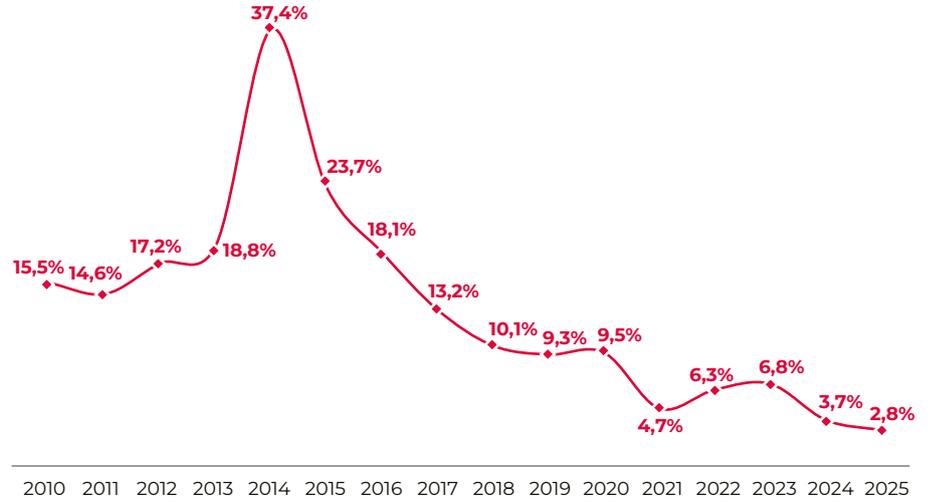
Источник: NF GROUP Research, 2026

Спрос

Несмотря на ввод нового объекта ICity Space (92,2 тыс. м²) в III кв. 2025 г., доля вакантных помещений в деловом субрынке продолжает значительно снижаться и фиксируется на рекордно низком уровне: за год показатель снизился на 0,9 п. п., до 2,8%. Отсутствие значительного объема нового предложения и высокий спрос в рамках развитого делового района «Москва-Сити» остается основной причиной снижения вакантности.

С 2023 г. фиксируется тренд на покупку крупных объемов под собственное использование в строящихся проектах делового кластера, преимущественно компаниями с участием государственного капитала, а также финансовыми структурами. Так, в 2023 г. правительство Москвы купило башню ICity Time, (47 тыс. м²), в 2024 г. компания

Динамика доли вакантных офисов в ММДЦ «Москва-Сити»

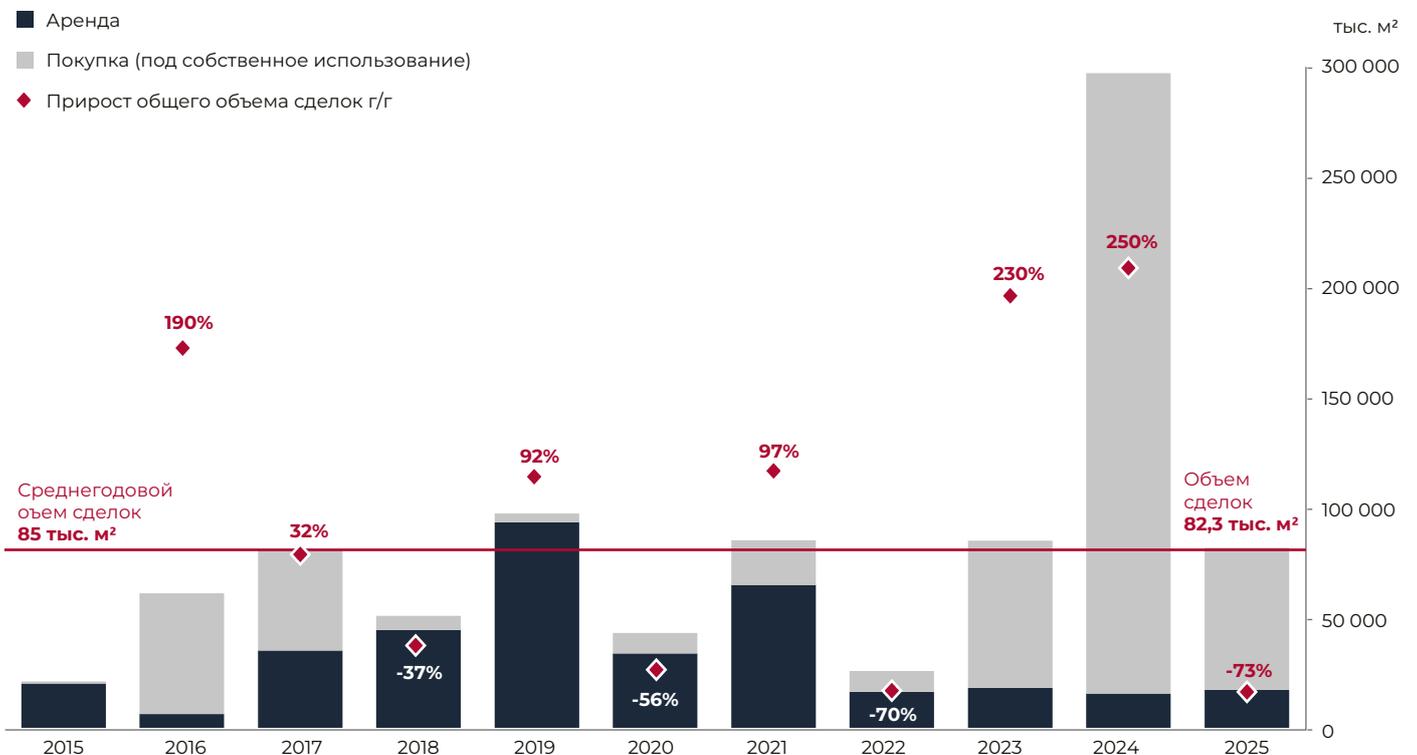


Источник: NF GROUP Research, 2026

«РЖД» приобрела площади Moscow Towers (263 тыс. м²), в 2025 г. – Мосбиржа купила 30 тыс. м². В результате объемы сделок за последние три года резко возросли,

а среднегодовой показатель за три года составил 156 тыс. м². В 2025 г. в кластере было арендовано всего 17,3 тыс. м², на 11% выше показателя 2024 г.

Динамика объемов сделок в ММДЦ «Москва-Сити»



Источник: NF GROUP Research, 2026

Коммерческие условия

По итогам 2025 г. средневзвешенный показатель запрашиваемых ставок аренды класса А вырос за год на 32% и составил 79 712 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС). Причинами значительного роста запрашиваемых ставок стали минимальный уровень вакантных помещений в ММДЦ «Москва-Сити», а также появление нового предложения по высоким запрашиваемым ставкам, в том числе в БЦ ICity Space, где появляется предложение в аренду от инвесторов.

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. показатель вырос более чем в 2 раза. Учитывая сокращение доли свободных помещений в рамках кластера, в особенности сокращение предложения помещений с отделкой, рост ставок на оставшиеся офисы в деловом центре может продолжиться.

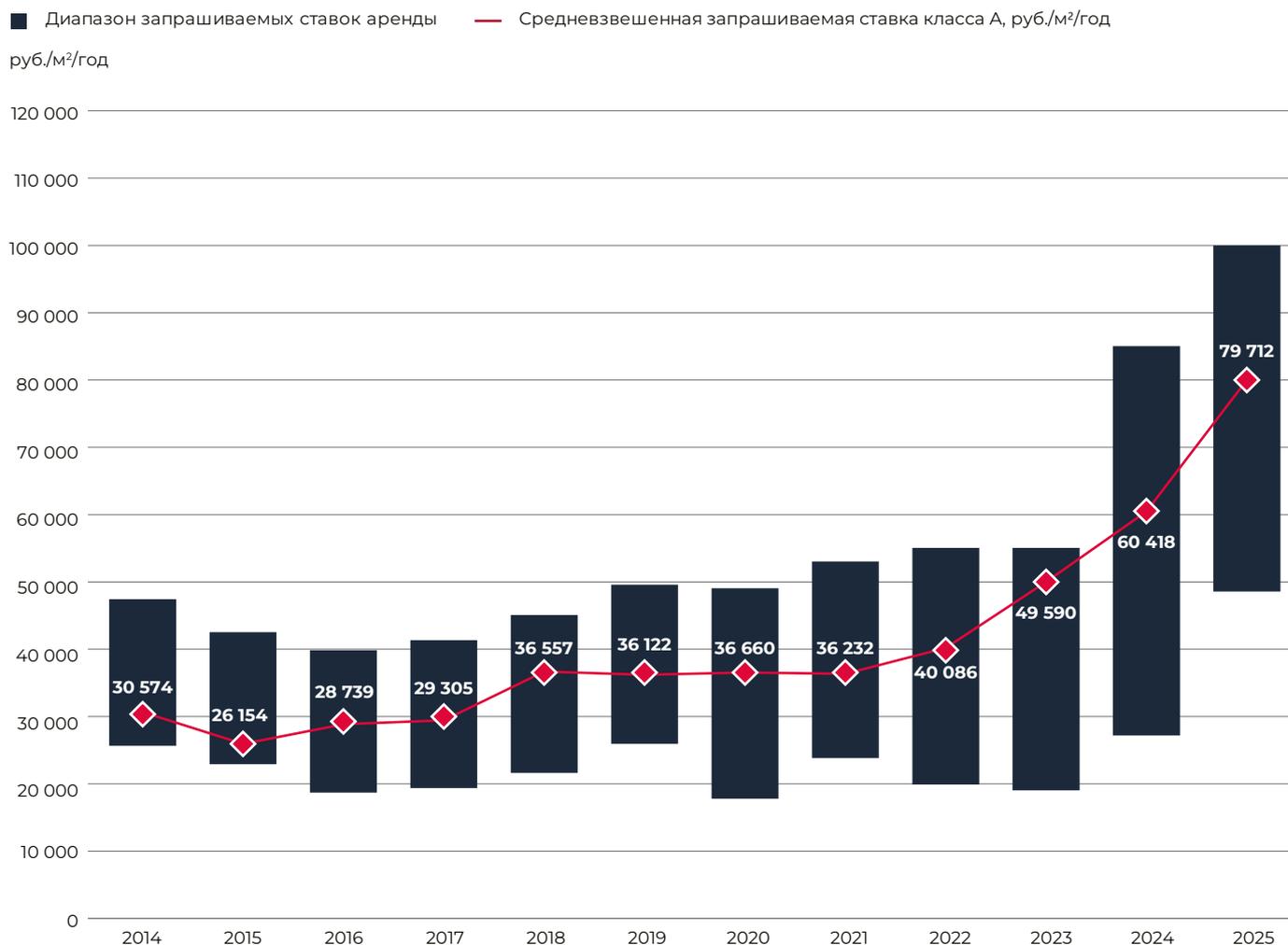
Тенденции

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. При этом новые офисные проекты в рамках кластера реализуются до момента получения разрешения на ввод – преимущественно в продажу, в одни руки.

В рамках ММДЦ «Москва-Сити» ожидается появление еще 6 новых башен от девелоперов MR Group, Sezar Group, «Галс-Девелопмент», «Страна Девелопмент». Строительство всех новых объектов может быть завершено примерно к 2031 г., с их учетом объем построенных офисных площадей в кластере достигнет около 2,2 млн м².

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



Источник: NF GROUP Research, 2026

Жилая недвижимость

Предложение и цены

На конец 2025 г. в ММДЦ «Москва-Сити» экспонировалось около 640 квартир и апартаментов, что оказалось на 19% ниже значения декабря 2024 г. При этом отрицательная динамика связана со снижением объема предложения на вторичном рынке, тогда как в сегменте новостроек количество экспонируемых лотов, наоборот, увеличилось. В связи с этим доля вторичного рынка за год снизилась на 21 п. п. и составила 39% (около 250 лотов), а доля первичного достигла 61% (почти 390 лотов).

Главным событием 2025 г. на первичном рынке кластера стал старт продаж в III кв. нового масштабного проекта One, за счет чего объем предложения в новостройках ММДЦ «Москва-Сити» за год увеличился почти на четверть (+24% в годовой динамике). При этом это второй комплекс с форматом квартир в локации после небоскреба «Дом Дау», который по-прежнему формирует существенную долю предложения (60% всех экспонируемых лотов). Учитывая сравнительно небольшой стартовый пул лотов, на новый проект One пришлось 20% первичного сегмента. А комплексы с апартаментами «Око» и Neva Towers, где реализуются остатки предложения, составляют 15 и 5% рынка соответственно.

В свою очередь, объем предложения вторичного рынка ММДЦ «Москва-Сити» постепенно снижался на протяжении всего 2025 г., в результате продемонстрировав отрицательную годовую динамику в размере 47%. Это обусловлено как снятием многих объявлений с продажи, так и частичной реализацией представленных вариантов на фоне сохранения высокого уровня покупательской активности на вторичном рынке в целом. Основными преимуществами сегмента в кластере остаются финишная отделка и полная готовность к проживанию большинства доступных предложений, а также более низкий уровень цен в сравнении с новостройками делового центра.

Характеристика первичного рынка ММДЦ «Москва-Сити»

Предложение	IV кв. 2025 г.	Динамика к IV кв. 2024 г., %
	Объем предложения, шт.	387
Объем предложения, м ²	46 793	+13%
Суммарный бюджет предложения, млрд руб.	45,3	+23%
Средняя площадь, м ²	121	-9%
Средний бюджет предложения, млн руб.	117	-1%
Средневзвешенная цена 1 м ² , руб.	967 049	+8%
Спрос	2025 г.	Динамика к 2024 г., %
	Количество сделок, шт.	268
Объем сделок, м ²	20 558	+89%
Объем сделок, млрд руб.	23,8	+139%
Средняя площадь сделки, м ²	77	-4%
Средний бюджет сделки, млн руб.	88	+21%
Средневзвешенная цена 1 м ² , руб.	1 156 884	+26%

Источник: NF GROUP Research, 2026

Динамика объема предложения, шт.



Источник: NF GROUP Research, 2026

Из 250 доступных вторичных лотов ровно половина была сконцентрирована в башнях проекта Neva Towers. Также 21% апартаментов пришелся на комплекс «Город Столиц», 16% лотов – на «Око» и 9% на комплекс «Федерация», остальные объекты формируют по 1–2% предложения вторичного рынка.

Средневзвешенная цена 1 м² на первичном рынке ММДЦ «Москва-Сити» на конец декабря 2025 г. составила 967 тыс. руб., что на 8% выше аналогичного показателя по итогам 2024 г. Основной прирост произошел в III кв. по причине старта продаж нового проекта One по ценам, превышающим среднее по рынку значение. Кроме того, на протяжении года в ряде реализуемых объектов наблюдался пересмотр прайс-листов в сторону удорожания лотов. Однако рост средневзвешенной цены был частично нивелирован снижением рублевой стоимости апартаментов в башне «Око» за счет изменения курса валют (разница в курсе по сравнению с 31.12.2024 составила более 23 рублей). На вторичном рынке также фиксировалась положительная, но более умеренная динамика на фоне снижения объема предложения: средневзвешенная цена 1 м² увеличилась на 6% за год и составила 856 тыс. руб. При этом ценовая дельта между первичным и вторичным сегментами на конец декабря увеличилась до 13%.

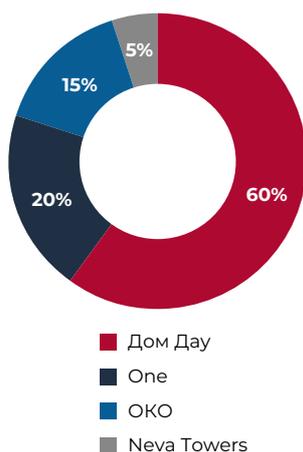
В структуре первичного рынка большая часть предложения была сформирована лотами без отделки – по итогам 2025 г. их доля составила 60%. При этом на фоне появления нового проекта доля лотов с отделкой white box увеличилась до 24%, тогда как год назад такой формат занимал не более 3% рынка. Соответственно, на предложение с финишной отделкой пришлось остальные 16%. Тем временем в структуре вторичного рынка, наоборот, преобладают готовые к проживанию лоты (92%), на апартаменты в форматах white box и без отделки приходится по 4% объявлений.

Динамика средневзвешенной цены 1 м², тыс. руб.



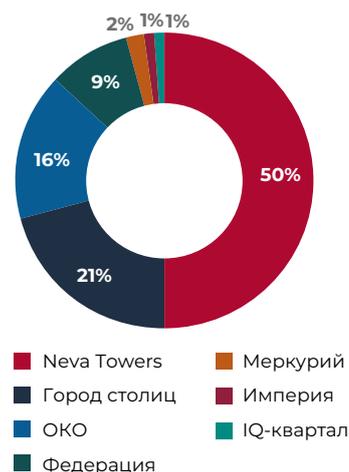
Источник: NF GROUP Research, 2026

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



Источник: NF GROUP Research, 2026

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



Источник: NF GROUP Research, 2026

Распределение предложения на первичном рынке ММДЦ «Москва-Сити»

Площадь (м ²)	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	0,3%	28,1%	8,8%	0,0%	0,0%	0,0%	37,2%
90–120 м ²	0,0%	0,3%	14,2%	4,9%	1,0%	0,0%	20,4%
120–150 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	14,7%	1,6%	0,0%	16,3%
150–180 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	4,9%	2,8%	0,0%	7,7%
180–210 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	5,4%	7,0%	0,3%	12,7%
Более 210 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,7%	5,7%
ИТОГО	0,3%	28,4%	23,0%	29,9%	12,4%	6,0%	100,0%

Источник: NF GROUP Research, 2026

Спрос

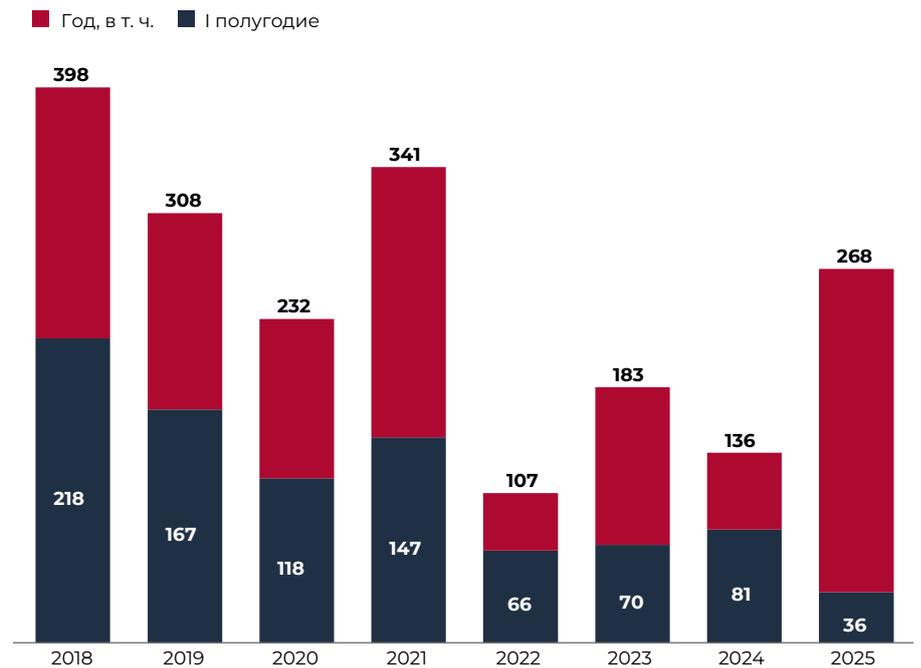
В 2025 г. на первичном рынке ММДЦ «Москва-Сити» было реализовано около 270 лотов, что 2 раза выше значения 2024 г. При этом большая часть из них – почти 210 сделок – была зарегистрирована на протяжении последних трех месяцев, что является максимальным квартальным значением кластера за последние 10 лет. Существенный всплеск покупательской активности связан со стартом продаж нового проекта Опе, в котором была сконцентрирована основная часть спроса как IV кв. (85% сделок), так и всего года (66% сделок). В целом на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы в конце года отмечалась высокая заинтересованность покупателей в приобретении недвижимости и реализация отложенного спроса. Многие стремились войти в сделку до очередного повышения цен, ожидаемого в 2026 г.

При этом преобладание нового проекта в структуре спроса отразилось на снижении средней площади сделки до 77 м² (-4% за год), в том числе на фоне интереса инвесторов к компактным лотам. Учитывая более высокий уровень цен проекта, средний бюджет проданного лота на первичном рынке увеличился на 21% за год, до 89 млн руб., а средневзвешенная цена сделки достигла 1157 тыс. руб./м² (+26% за год). Таким образом, суммарная стоимость сделок в 2025 г. на первичном рынке ММДЦ «Москва-Сити» составила 23,8 млрд рублей, что на 139% выше значения 2024 г. (9,9 млрд руб.) и на 86% выше значения 2023 г. (12,8 млрд руб.).

Тенденции

Ядро ММДЦ «Москва-Сити» в большей степени уже сформировано. Два крупных проекта «Дом Дау» и Опе находятся на этапе строительства, формируя основную часть первичного предложения в локации. Поэтому закономерно, что в силу доступных свободных площадей и постепенно формирующейся соб-

Динамика сделок на первичном рынке, шт.



Источник: NF GROUP Research, 2026

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 м ²	5,2%	49,3%	22,0%	0,0%	0,0%	0,0%	76,5%
90–120 м ²	0,0%	0,4%	5,2%	7,5%	2,2%	0,0%	15,3%
120–150 м ²	0,0%	0,0%	0,7%	0,4%	0,0%	0,0%	1,1%
150–180 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	2,6%	0,4%	0,0%	3,0%
180–210 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	0,7%	0,0%	1,2%	1,9%
Более 210 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,2%	2,2%
ИТОГО	5,2%	49,7%	27,9%	11,2%	2,6%	3,4%	100,0%

Источник: NF GROUP Research, 2026

ственной среды более активное развитие ждет рынок «Большого Сити», включающего в том числе знаковые локации «Сити-2» (территория микрорайона Камушки) и «Сити-Север», являющиеся продолжением делового центра «Москва-Сити». Так, например, в ближайшее время здесь ожидается старт продаж проекта AURUS Residences, предполагающего строительство почти 1,8 тыс. квартир.

В целом ММДЦ «Москва-Сити» 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.

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

Предложение

По итогам 2025 г. общий объем предложения торговых площадей формата инфраструктурного ретейла на территории ММДЦ «Москва-Сити» составил 59,7 тыс. м²*

В ММДЦ функционирует 14 башен. Наибольший объем предложения торговых площадей сосредоточен в составе трех зданий – «Башня Федерация», «Город Столиц», ICity (совокупная площадь башен составляет 29,2 тыс. м², или 49% общего объема предложения). В 2025 г. был сдан в эксплуатацию деловой комплекс ICity (в составе которого расположено 8 200 м² торговых площадей на 1-м, 6-м и 7-м этажах), в то же время осуществляется реконструкция торгово-пешеходного моста «Багратион», связывающего «Москву-Сити» с «Башней 2000».

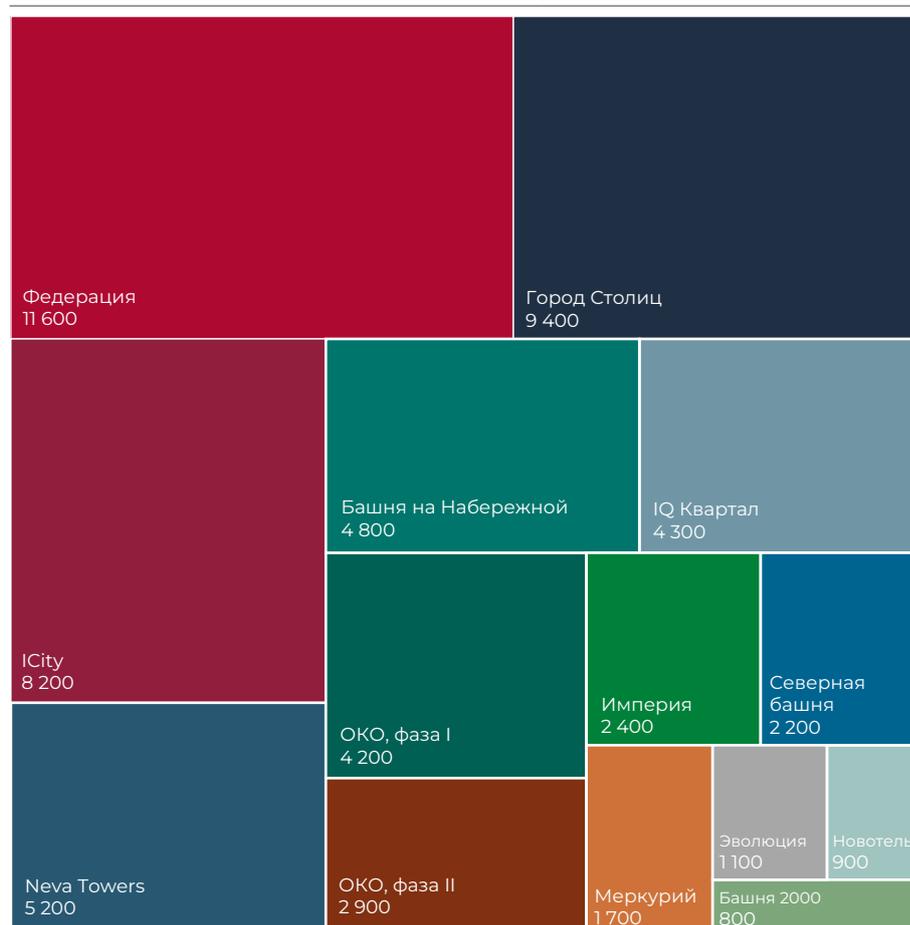
Большая часть площадей в формате инфраструктурного ретейла – это небольшие помещения площадью менее 50 м² (52%) и от 51 до 100 м² (22%). Большие блоки площадью более 1 тыс. м² составляют всего 2% предлагаемого объема.

Вакантность

Доля свободных площадей формата инфраструктурного ретейла на территории ММДЦ «Москва-Сити» выросла: к концу 2025 г. было свободно 7,7% площадей, что на 2,1 п. п. выше по сравнению с 2024 г. Рост обусловлен вводом в 2025 г. делового центра ICity, текущее значение вакантности в котором составляет 15,6%.

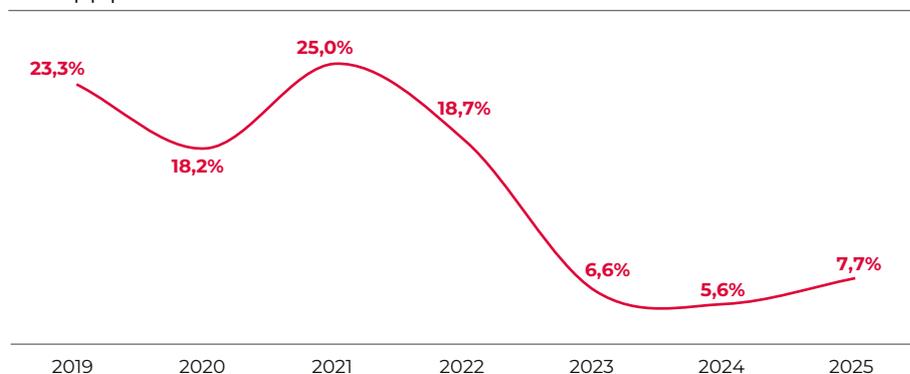
В 2025 г. отсутствовали свободные торговые площади в башнях Neva Towers, «Око фаза I», «Меркурий», «Империя».

Объем торговых площадей в функционирующих объектах, м²



Источник: NF GROUP Research, 2026

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



Источник: NF GROUP Research, 2026

* 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.

Рост доли вакантных площадей отмечен в «Башне на Набережной» и «Башне Федерация» в связи с закрытием ряда арендаторов из сферы общественного питания и услуг. Снижение вакантности отмечается в трех башнях: «Империя» (-1,4 п. п.), «Город Столиц» (-1 п. п.) и Neva Towers (-6,2 п. п.).

В деловом комплексе ICity, введенном в эксплуатацию в 2025 г., уже занято около 84,4% торговых площадей, что говорит о востребованности локации и ее высоком рыночном потенциале.

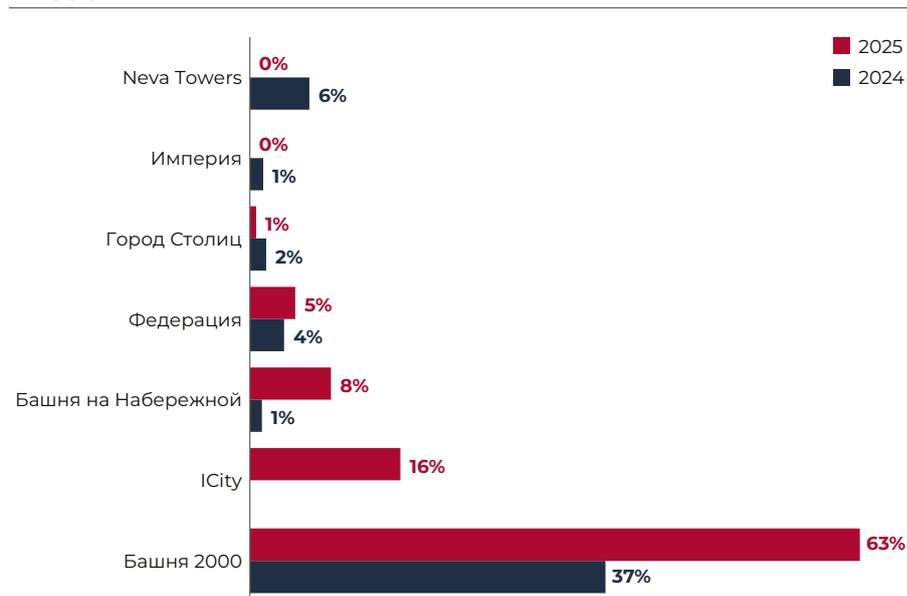
В «Башне 2000» доля вакантных торговых площадей наибольшая и достигла по итогам 2025 г. 63,2%, что обусловлено закрытием в мае 2025 г. на длительную реконструкцию пешеходного моста «Багратион», связывавшего деловой центр с основной частью ММДЦ «Москва-Сити», а также устаревшим форматом, неудобным расположением и, как следствие, низкой проходимостью.

Спрос

Наибольшую долю площадей инфраструктурного ретейла занимают заведения общественного питания – 35%. На втором месте по объему занимаемых площадей – фитнес-клубы (27%), далее в топе арендаторов операторы сферы услуг, ориентированные на обслуживание дневного трафика в ММДЦ «Москва-Сити» (12%), а также операторы сферы развлечений (5%) и медицинские центры (5%).

На структуру торговых площадей Сити повлияло открытие почти 7 тыс. м² ретейла в новом деловом комплексе ICity. Так, с 2024 г. доля фитнес-клубов в ММДЦ «Москва-Сити» выросла на 6 п. п. благодаря анонсированному открытию в новом комплексе премиального трехэтажного фитнес-клуба Xfit Premium.

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



Источник: NF GROUP Research, 2026

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



Источник: NF GROUP Research, 2026

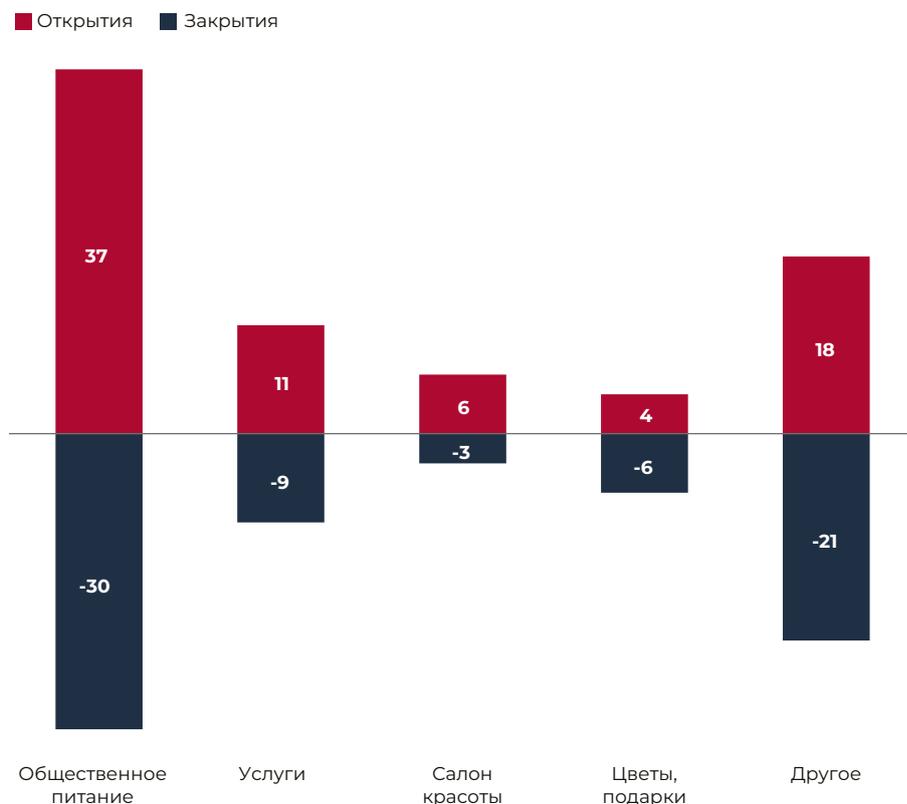


Также за год доля общественного питания в общей структуре выросла на 1 п. п., а категория медицинских центров сместила в топе категорию продуктов питания.

В 2025 г. на территории ММДЦ «Москва-Сити» открылось 76 новых торговых арендаторов в формате инфраструктурного ретейла. При этом за аналогичный период закрылось 69 операторов. В сравнении с 2024 г. растут темпы ротации (за 2024 г. зафиксировано 69 открытий и 58 закрытий), что говорит об увеличении спроса арендаторов на доступные предложения в ММДЦ «Москва-Сити» и о параллельно возросшей конкуренции в связи со спецификой локации и текущими рыночными тенденциями. Основные открытия наблюдаются в сферах общественного питания (+37 заведений), услуг (+11 заведений), салонов красоты (+6 заведений), а также магазинов цветов и подарков (+4 заведения). Наибольшее количество закрытий также приходится на сегмент общественного питания, сферу услуг и цветы, подарки. На месте ушедших арендаторов были открыты стоматологическая клиника Dr. Vartan Sarkisian Dental Clinic, премиальные пункты 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 остается вакантным.

В деловом комплексе ICity, введенном в эксплуатацию в 2025 г., анонсированы открытия арендаторов сферы общественного питания (кафе русской кухни «Лепим и варим», вьетнамской кухни Pho Ngon, пиццерия «Академия»), а также проект ресторанного дома Maison Dellos; заявлено присутствие сетевых форматов кофеен (Surf Coffee, Tapioka Bubble, Para Power), заведений сферы услуг (химчистка ICleaning, туристиче-

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



Источник: NF GROUP Research, 2026

ское агентство Tez Tour, типография «Копирка»), продуктового магазина, а также трехэтажного фитнес-клуба Xfit Premium.

Коммерческие условия

По данным на конец 2025 г., арендные ставки на помещения инфраструктурного ретейла находятся в диапазоне от 40 до 168 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 плавный рост диапазона запрашиваемых арендных ставок. В конце 2024 г. нижняя граница ставок составляла 30 тыс. руб./м²/год, а верхняя – 160 тыс. руб.

Прогноз

В 2026 году ожидается стабилизация показателя вакантности торговых помещений на уровне 5–6%, по мере завершения процесса заполнения вакантных площадей делового центра ICity и при сохранении высокого спроса на аренду торговых помещений в ММДЦ «Москва-Сити».

Вместе с тем в ближайшее время ожидается выход на рынок новых торговых помещений в составе комплекса Moscow Towers, строительство которого завершено еще в 2024 г. Это, с одной стороны, приведет к росту вакантности, а с другой – к реализации отложенного спроса торговых операторов, планирующих расширение своего бизнеса в периметре ММДЦ «Москва-Сити».

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 2026 – 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.