

ДЕЛОВОЙ РАЙОН ММДЦ «МОСКВА-СИТИ»

I полугодие 2026 г.



Деловой район ММДЦ «Москва-Сити»

История

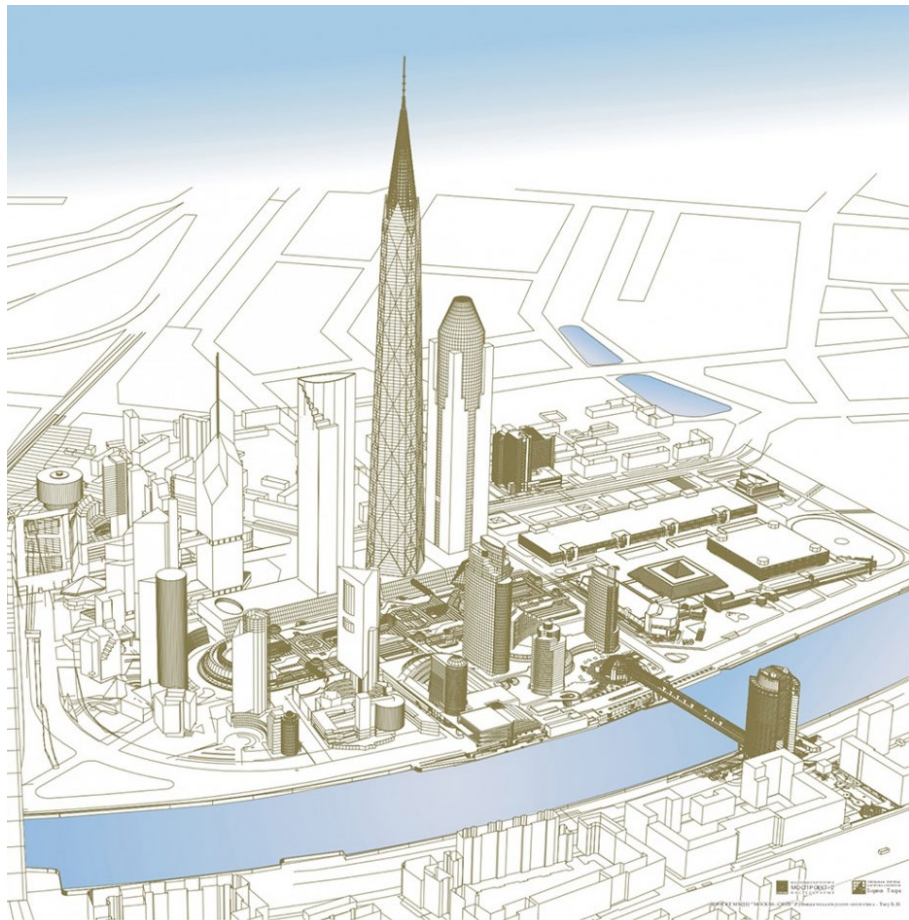
Строительство делового центра «Москва-Сити» началось еще в начале 90-х гг. В 1992 г. было создано акционерное общество «Сити», которое и сейчас продолжает поддерживать функционирование и развитие делового центра. На территории в 100 га предполагалось строительство совершенно нового, не имевшего аналогов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



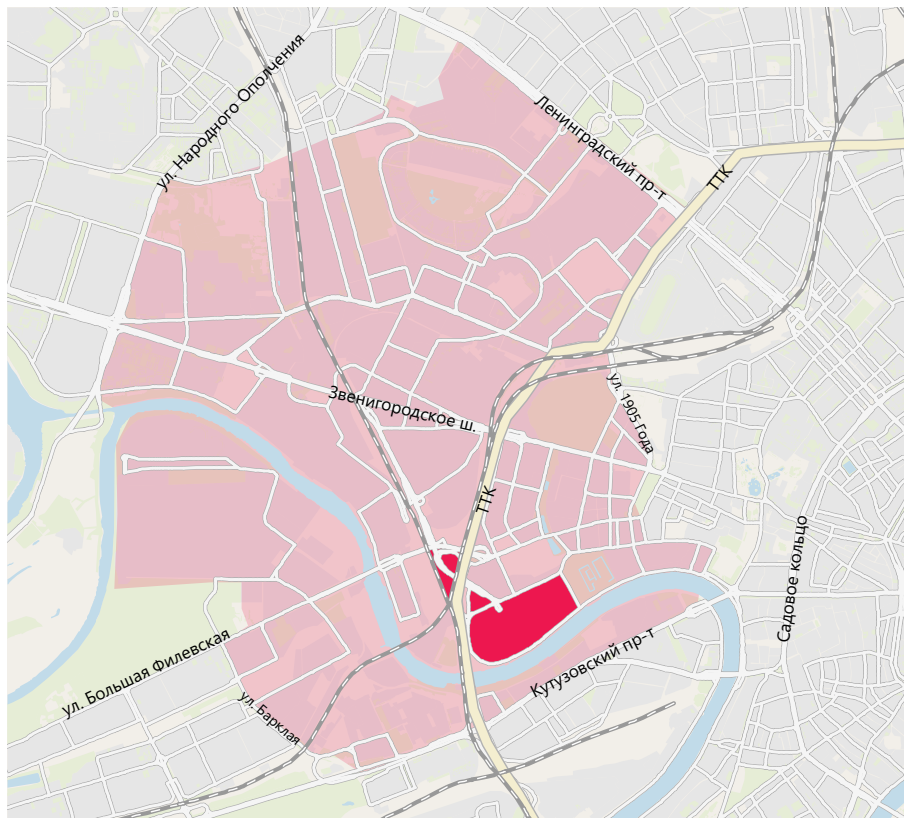
Предложение по планировке 90-х



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.

Поданным 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 (сумма полезных площадей по трем сегментам) ММДЦ «Москва-Сити» по итогам I пол. 2026 г. составляет порядка 3,1 млн м² площадей. Завершение строительства всех анонсированных к вводу башен планируется к 2031 г.

По итогам I пол. 2026 г. совокупный объем офисов в ММДЦ «Москва-Сити» составляет 1,6 млн м², что составляет около 23% общего объема предложения офисов классов А и Prime в Москве. Среди новых проектов, заявленных к вводу в 2026–2031 гг., можно назвать «Сити-4» (72,4 тыс. м²), Top Tower (96,7 тыс. м²), «Оне» (56 тыс. м²), Sezar Tower (127 тыс. м²), «Башня у моста Багратион» (164,1 тыс. м²) и «Страна.Сити» (22 тыс. м²). Совокупный объем новых офисов в рамках кластера составляет 538,1 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 I пол. 2026 г. суммарный объем предложения жилой недвижимости в ММДЦ «Москва-Сити» составил почти 1 тыс. квартир и апартаментов (+55% за полугодие), из которых 720 лотов, или 73%, экспонировалось в сегменте новостроек, и остальные 260 лотов, или 27%, – на вторичном рынке.

При этом доля первичного рынка за последние 6 мес. увеличилась на 12 п. п.

По итогам I пол. 2026 г. общий объем предложения торговых площадей формата инфраструктурный ритейл на территории ММДЦ «Москва-Сити» составил 60 тыс. м². За полугодие показатель вырос: прирост обеспечен вводом 1 тыс. м² новых торговых помещений в «Башне Федерация».

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. Открытие первого участка Рублево-Архангельской линии московского метрополитена от станции «Деловой центр» до станции «Бульвар Генерала Карбышева» запланировано на 5 сентября 2026 г.

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

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. Реконструкция торгово-пешеходного моста Багратион, связывающего «Москву-Сити» с «Башней 2000», продолжается, при этом сроки работ существенно сдвинуты: изначально завершение планировалось на июль 2026 г., однако перенеслось на 31 декабря 2030 г. 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.

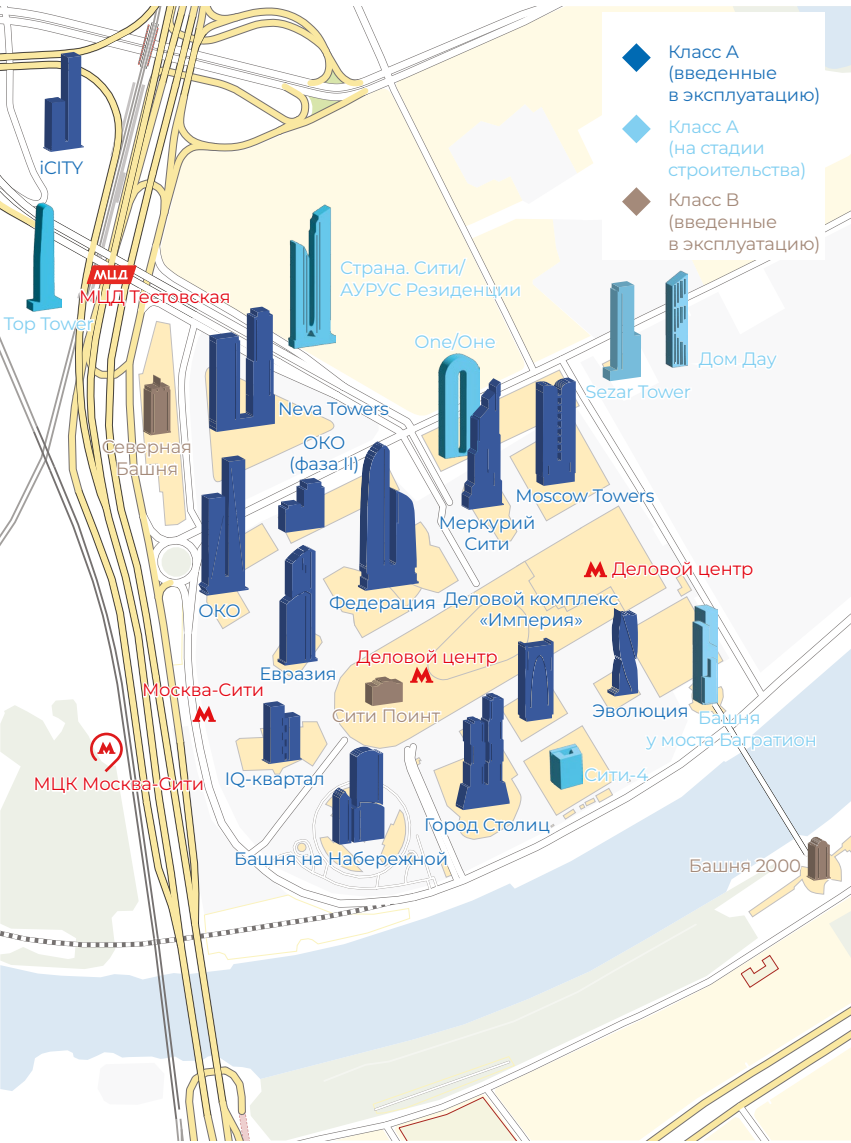
Специфика кластера ММДЦ «Москва-Сити» связана с тем, что основная масса посетителей делового центра – это офисные работники и туристы всех возрастов: первые зачастую привязаны к своей башне и находят в пределах локации все необходимое, становясь основными клиентами точек общественного питания (от закрытых 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 (60 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 совокупной арендуемой площадью 16 тыс. м², при этом более 95% площадей занимают фитнес-клубы / спа, развлекательные форматы и заведения общественного питания – преимущественно рестораны премиум-класса.

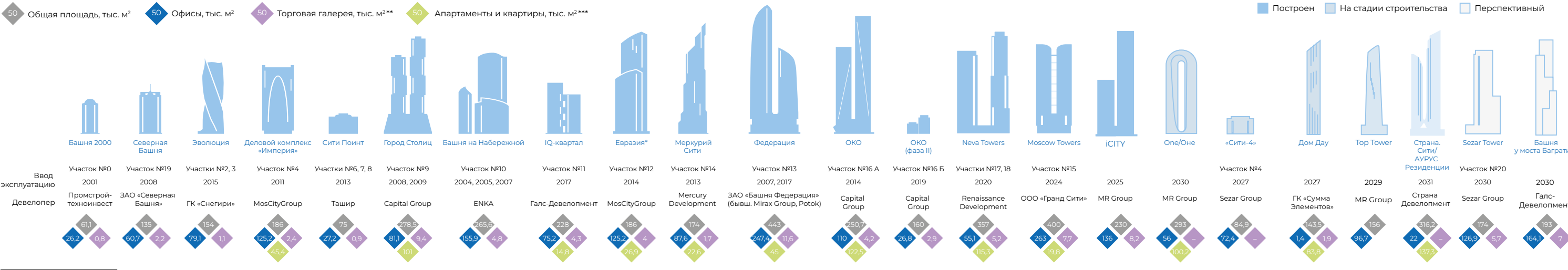
Концепция «Сити» предполагает не только близкое расположение строений, но и подземную коммуникацию между башнями и торговым центром «Афимолл Сити». Инфраструктурный ритейл внутри каждой отдельной башни оказывается включен в единую систему и становится доступным для всех сотрудников, посетителей и жителей кластера. Это формирует сквозные пешеходные потоки, повышает общую проходимость и усиливает коммерческий потенциал территории. Помимо этого, в мае 2026 г. на прилегающей территории начались работы по благоустройству пешеходных зон, включая маршрут от станций МЦК и МЦД к башням. В рамках проекта будут выполнены единая навигация, освещение, озеленение. Комфортная городская среда облегчит перемещение между точками внутри квартала, что особенно актуально для ритейла первых этажей, ориентированного на входные потоки.

Функционирующие и строящиеся объекты ММДЦ «Москва-Сити»



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 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 проектом объеме, но не учитываются в предложении/вакансии.

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

*** Жилые лоты в «Оне», «Дом Дэй» и «АУРУС Резиденции» представлены квартирами. Во всех остальных башнях жилые объемы представлены апартаментами.

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Офисная недвижимость

Предложение

По итогам I пол. 2026 г. совокупный объем введенных в эксплуатацию офисов в ММДЦ «Москва-Сити» составляет около 1,7 млн м², примерно 23% общего объема офисов классов А и Прайм, построенных в Москве.

За январь–июнь 2026 г. в эксплуатацию не был введен ни один новый объект. В прошлом году был введен один новый объект класса А, ICity Spase, 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 четыре года. Площади обоих проектов на момент завершения строительства не маркировались на рынке, каждый из офисных комплексов был продан в одни руки.

Офисные проекты, анонсированные к вводу

Здание	Застройщик	Арендуемая площадь, м²	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 «Багратион»	«Галс-Девелопмент» (продано RWB)	164 100	2030
«Страна.Сити»	«Страна Девелопмент»	22 000	2031

Всего

538 053

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

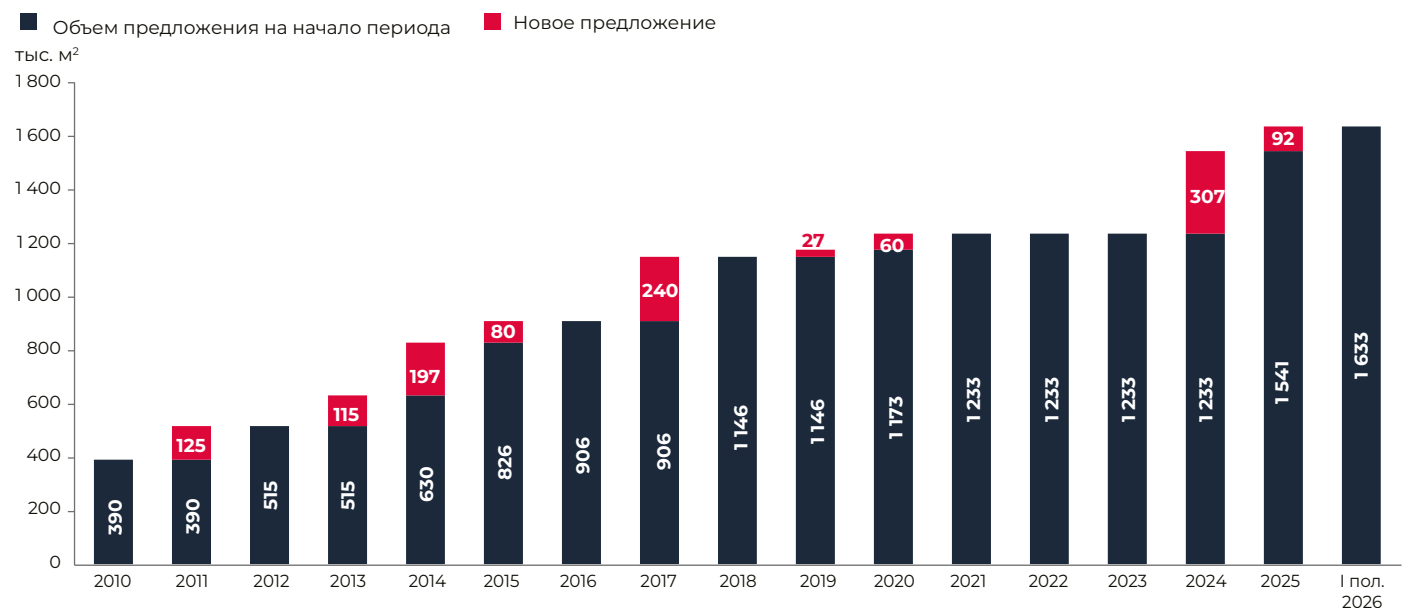
До 2024 г. пик ввода приходился на 2017 г., когда в эксплуатацию было введено сразу два крупных проекта – IQ-квартал и башня «Восток» бизнес-центра «Федерация».

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 «Страна. Сити» (22 тыс. м²). Совокупный 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. Аналитика и исследования, 2026

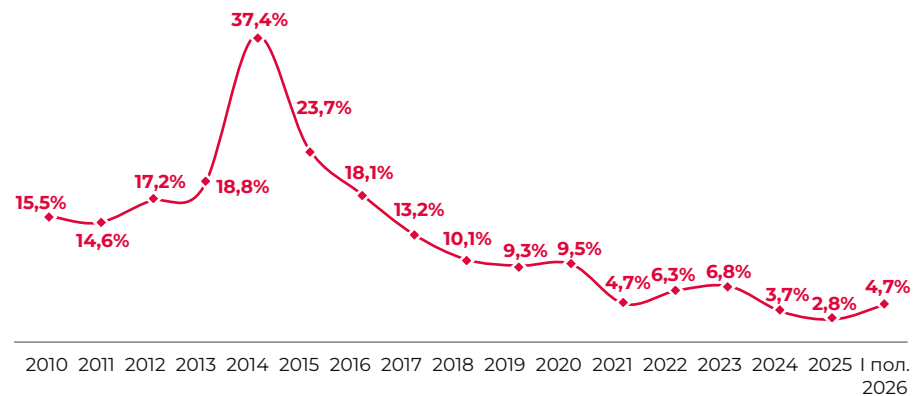
Спрос

Несмотря на отсутствие ввода новых объектов в I пол. 2026 г., доля вакантных помещений в деловом субрынке начала расти: за полугодие показатель вырос на 1,9 п. п., до 4,7%, но все еще остается на рекордно низком уровне. Отсутствие значительного объема нового предложения и высокий спрос в рамках развитого делового района «Москва-Сити» остаются основными причинами низкой вакантности.

Сравнимый показатель доли вакантных офисов в ММДЦ был зафиксирован в 2021 г., на тот момент он был минимальным за все время. Однако в прошлом году показатель достиг нового исторического минимума: доля вакантных помещений по итогам 2025 г. составляла 2,8%, а по итогам I пол. 2026 г. показатель составлял рекордный 1%, на 3,7 п. п. ниже показателя июня 2026 г.

С 2023 г. фиксируется тренд на покупку крупных объемов под собственное использование в строящихся проектах делового кластера, преимущественно компаниями с уча-

Динамика доли вакантных офисов в ММДЦ «Москва-Сити»
(в аренду и на продажу)

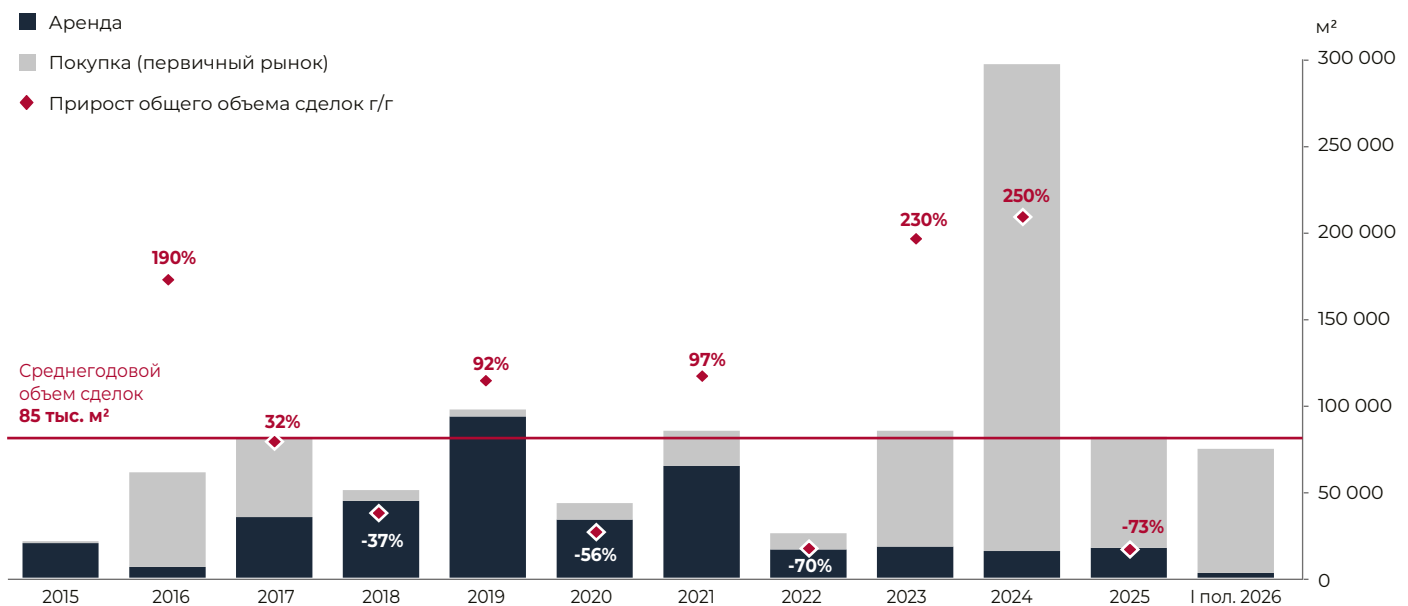


Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

стием государственного капитала, а также финансовыми структурами. Так, в 2023 г. правительство Москвы купило башню ICity Time (47 тыс. м²), в 2024 г. компания «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 период 2023–2025 гг. составил 156 тыс. м².

За I пол. 2026 г. объем арендованных и купленных площадей в рамках кластера достиг 75 тыс. м², из которых 2,9 тыс. м² (4%) – сделки аренды (включая транзакции в гибких офисах), а 72,3 тыс. м² (96%) – сделки купли-продажи. Объем поглощения за шесть месяцев 2026 г. фактически сравнялся с показателем всего 2025 г., когда было арендовано и куплено 78 тыс. м².

Динамика объемов сделок в ММДЦ «Москва-Сити»



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

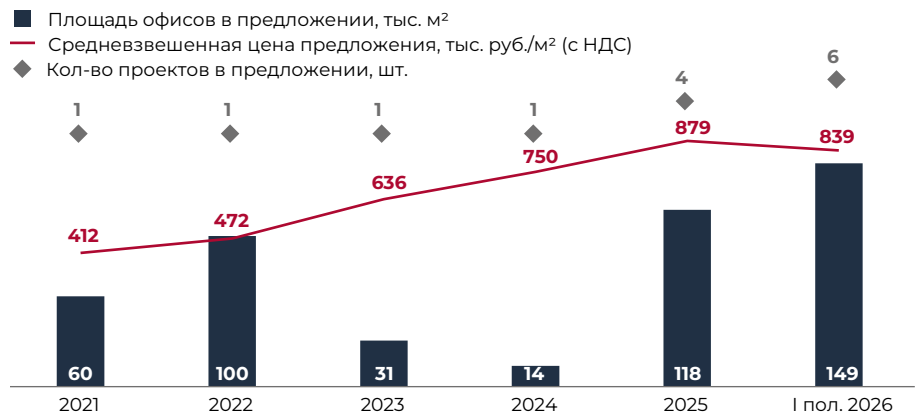
Коммерческие условия

По итогам I пол. 2026 г. средневзвешенный показатель запрашиваемых ставок аренды классов Прайм и А вырос за полугодие на 4% и составил 82 984 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС). В целом рост запрашиваемых ставок в рамках ММДЦ «Москва-Сити» значительными темпами (более 10% в год) продолжался в течение 4 лет: с 2021 г. по 2025 г. показатель вырос более чем в 2 раза. В I пол. 2026 г. темп роста показателя замедлился в соответствии с общей динамикой рынка.

Первичный рынок купли-продажи офисов

В 2019–2021 гг. в Москве начал активно развиваться рынок купли-продажи блоками/зданиями целиком, большая часть нового офисного предложения строится именно со стратегией реализации в продажу. В 2020 г. в ММДЦ «Москва-Сити» стартовали продажи офисов в БЦ ICity от застройщика MR Group, и до 2025 г. это был фактически единственный объект в кластере с предложением подобного продукта для инвесторов и конечных пользователей. На конец I пол. 2026 г. в рамках бизнес-района разноформатные офисы

предлагаются уже в шести проектах (ICity, Top Tower, «One» от MR Group, Sezar Tower, «Сити-4» от Sezar Group, «Страна.Сити» от «Страна Девелопмент»); за неполный пятилетний период объем предложения вырос в 2,5 раза – с 60 тыс. м² в конце I пол. 2021 г. до 149 тыс. м² на конец июня 2026 г. Цена предложения за этот же период выросла в 2 раза, до 839 тыс. руб./м² (с учетом НДС).



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

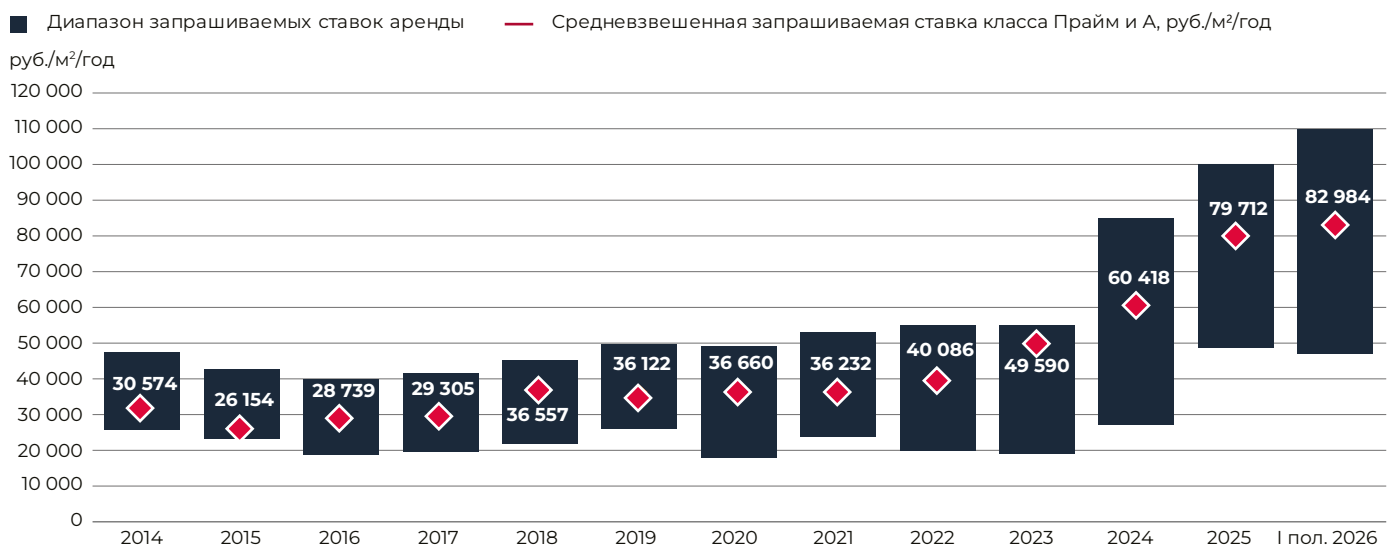
предлагаются уже в шести проектах (ICity, Top Tower, «One» от MR Group, Sezar Tower, «Сити-4» от Sezar Group, «Страна.Сити» от «Страна Девелопмент»); за неполный пятилетний период объем предложения вырос в 2,5 раза – с 60 тыс. м² в конце I пол. 2021 г. до 149 тыс. м² на конец июня 2026 г. Цена предложения за этот же период выросла в 2 раза, до 839 тыс. руб./м² (с учетом НДС).

Тенденции

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. Доля вакантных площадей до конца 2026 г. может вырасти до 6–7% за счет появления вторичного предложения от инвесторов в аренду. При этом рост запрашиваемых ставок аренды до конца года продолжится, но менее высокими темпами, чем в период 2023–2025 гг.

Динамика диапазона и средневзвешенного показателя запрашиваемых ставок аренды построенных офисов классов Прайм и А



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Жилая недвижимость

Предложение и цены

На конец I пол. 2026 г. суммарный объем предложения жилой недвижимости в ММДЦ «Москва-Сити» составил почти 1 тыс. квартир и апартаментов (+55% за полугодие), из которых 720 лотов, или 73%, экспонировалось в сегменте новостроек и остальные 260 лотов, или 27%, – на вторичном рынке. При этом доля первичного рынка за последние 6 мес. увеличилась на 12 п. п.

Ключевую роль в расширении линейки предложения первичного рынка сыграл старт продаж в I кв. нового масштабного проекта «АУРУС Резиденции» в локации «Сити-2» (территория микрорайона «Камушки»), являющейся продолжением делового центра. Кроме того, рынок пополнился большим пулом новых лотов в небоскребе «Оне», старт продаж которого состоялся в конце прошлого года. Таким образом, количество экспонируемых квартир и апартаментов в новостройках увеличилось на 87% за полугодие, составив чуть более 720 шт. – это максимальное значение с конца 2018 г.

Сейчас первичный рынок ММДЦ «Москва-Сити» сформирован преимущественно форматом квартир в новых небоскребах: наибольшая доля предложения по-прежнему приходится на комплекс «Дом Дау» (38%), а лоты в проектах «Оне» и «АУРУС Резиденции» составляют 29 и 24% соответственно. В свою очередь, башни с апартаментами «Око» и Neva Towers совокупно занимают менее 10% рынка – здесь постепенно реализуются остатки предложения.

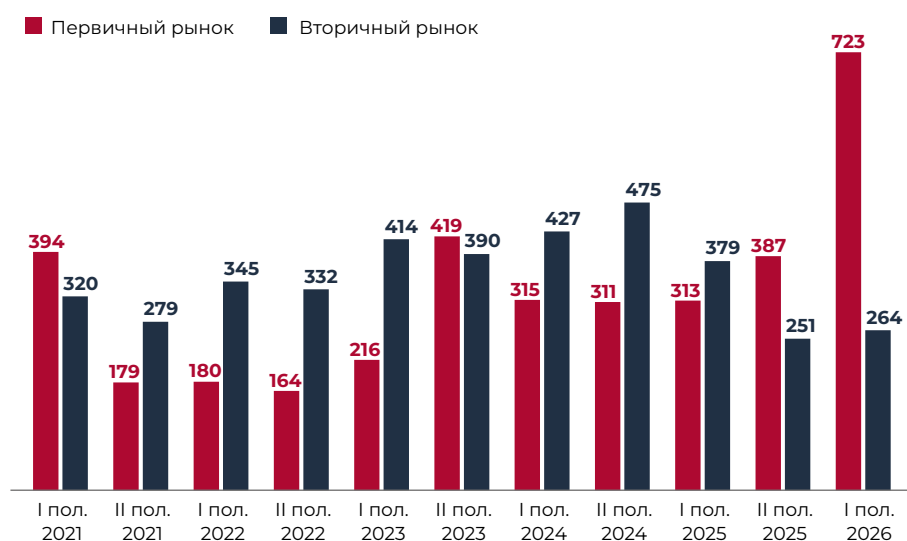
За последний год структура предложения первичного рынка ММДЦ «Москва-Сити» несколько изменилась: рынок пополнился большим объемом компактных лотов в связи со стартом продаж новых проектов.

Характеристика первичного рынка ММДЦ «Москва-Сити»

Предложение		
	II кв. 2026 г.	Динамика к IV кв. 2025 г., %
Объем предложения, шт.	720	+87%
Объем предложения, тыс. м ²	69,7	+49%
Суммарный бюджет предложения, млрд руб.	75,3	+66%
Средняя площадь, м ²	96	-20%
Средний бюджет предложения, млн руб.	104,1	-11%
Средневзвешенная цена 1 м ² , тыс. руб.	1 080	+12%
Спрос		
	I пол. 2026 г.	Динамика к I пол. 2025 г., %
Количество сделок, шт.	115	+219%
Объем сделок, тыс. м ²	8,9	+152%
Объем сделок, млрд руб.	10,0	+202%
Средняя площадь сделки, м ²	77	-21%
Средний бюджет сделки, млн руб.	86,9	-5%
Средневзвешенная цена 1 м ² , тыс. руб.	1 127	+20%

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика объема предложения, шт.



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Например, лоты до 90 м² сейчас формируют около 60% предложения первичного рынка, тогда как полгода назад аналогичный показатель составлял 37%, а год назад – только четверть рынка. В связи с этим значительно снизились средняя площадь и средний бюджет экспонируемого лота. На конец июня 2026 г. средняя площадь предложения составила 96 м² (-20% за полугодие и -30% за год). На фоне роста средневзвешенной цены предложения динамика среднего бюджета была более умеренной – показатель составил 104 млн руб. (-11% за полугодие и -15% за год).

Объем предложения вторичного рынка ММДЦ «Москва-Сити» сохранился практически на уровне конца прошлого года, продемонстрировав незначительную положительную динамику в размере 5% за полугодие. 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. Из 260 доступных вторичных лотов более половины (53%) было сконцентрировано в проекте Neva Towers. Также 24% апартментов пришлось на комплекс «Око», 14% лотов – на «Город Столиц» и 6% – на комплекс «Федерация», башни «Меркурий» и «Империя» формируют 2 и 1% предложения вторичного рынка соответственно.

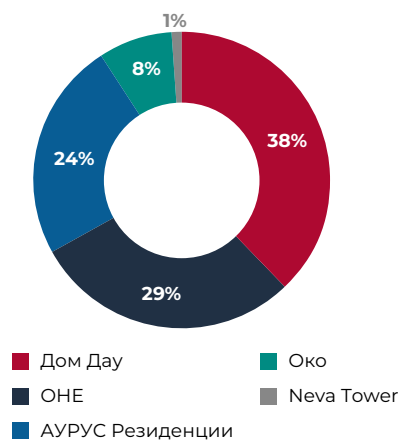
В начале 2026 г. средневзвешенная цена 1 м² в новостройках ММДЦ «Москва-Сити» впервые за всю историю первичного рынка превысила отметку в 1 млн рублей и на конец июня 2026 г. составила 1 080 тыс. руб. (+12% за полугодие и +21% за год). Значительный прирост связан с появлением большого объема нового предложения по ценам, превышающим среднее по сегменту значение. На вторичном рынке также фиксировалась положительная, но более умеренная динамика: средневзвешенная цена 1 м² увеличилась на 3% за полугодие и составила 884 тыс. руб. При этом ценовая дельта между первичным и вторичным сегментами за полугодие увеличилась с 13 до 22%.

Динамика средневзвешенной цены 1 м², тыс. руб.



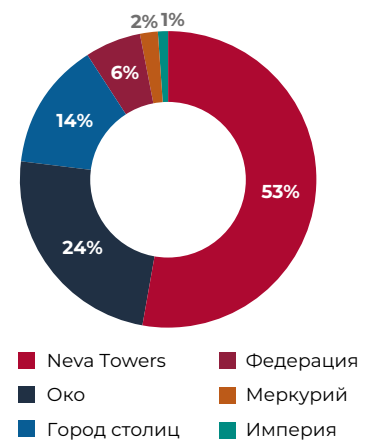
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

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



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

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



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

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	6,6%	32,2%	19,5%	1,0%	0,0%	0,3%	59,6%
90–120 м ²	0,0%	0,1%	7,5%	5,5%	0,0%	0,0%	13,1%
120–150 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	7,1%	3,5%	0,0%	10,6%
150–180 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	1,5%	2,8%	1,0%	5,3%
180–210 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	3,0%	2,6%	3,0%	8,6%
Более 210 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,8%	2,8%
ИТОГО	6,6%	32,3%	27,0%	18,1%	8,9%	7,1%	100,0%

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

На фоне старта продаж нового проекта увеличилась доля предложения без отделки в структуре первичного рынка – на конец июня 2026 г. такие лоты формировали 74% предложения, тогда как по итогам 2025 г. их доля составляла 60%. На лоты с предчистовой отделкой пришлось 18%, а на лоты с финишной отделкой – оставшиеся 8%. Тем временем в структуре вторичного рынка, наоборот, преобладают готовые к проживанию варианты (94%), на апартаменты в предчистовом формате и без отделки приходится 4 и 2% объявлений соответственно.

Спрос

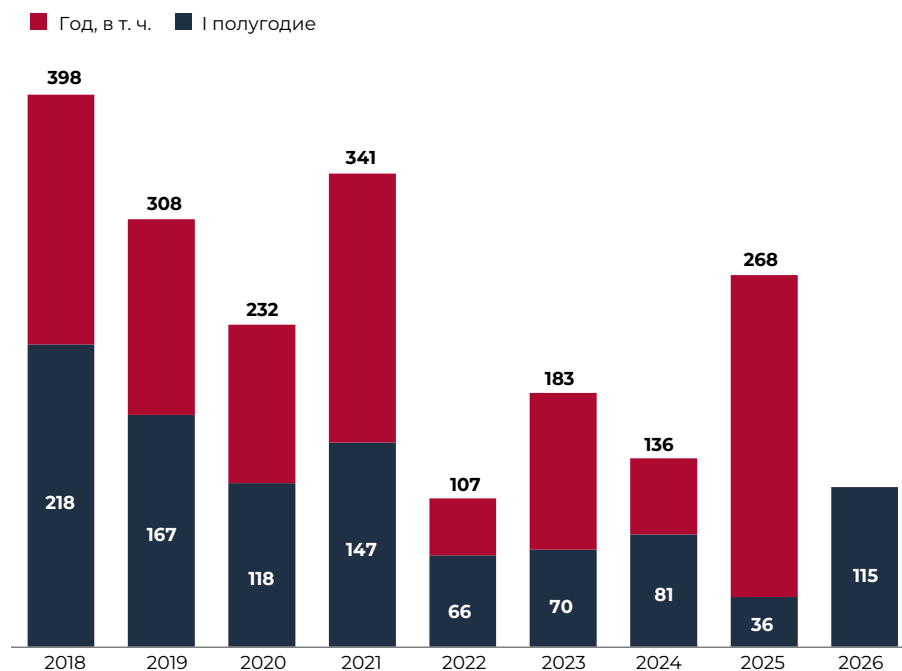
В I пол. 2026 г. на первичном рынке ММДЦ «Москва-Сити» было реализовано около 120 лотов, что в 3,2 раза выше значения аналогичного периода 2025 г. Высокая покупательская активность в кластере отмечается с конца прошлого года на фоне сохраняющегося интереса покупателей к новым проектам делового центра и частичной реализации инвестиционного спроса.

Преобладание новых проектов в структуре спроса отразилось на снижении средней площади сделки до 77 м² (–21% за год), в том числе на фоне интереса инвесторов к компактным вариантам. При этом средневзвешенная цена 1 м² в проданных лотах на первичном рынке ММДЦ «Москва-Сити» достигла 1127 тыс. руб., увеличившись за год на 20%. Суммарная стоимость сделок в I пол. 2026 г. составила 10 млрд рублей, что в 3 раза выше значения первой половины 2025 г. (3,3 млрд руб.).

Тенденции

Ядро ММДЦ «Москва-Сити» в большей степени уже сформировано. Поэтому закономерно, что в силу доступных свободных площадей и постепенно формирующейся собственной среды более активное развитие ждет рынок «Большого Сити», включающий в том числе знаковые локации «Сити-2» (территория микрорайона «Камушки») и «Сити-

Динамика сделок на первичном рынке, шт.



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 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 м²	13,9%	43,5%	17,4%	0,0%	0,0%	0,0%	74,8%
90–120 м²	0,0%	0,0%	0,9%	12,2%	0,8%	0,0%	13,9%
120–150 м²	0,0%	0,0%	0,0%	4,3%	0,9%	0,0%	5,2%
150–180 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,9%	0,0%	0,9%
180–210 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,9%	0,9%	1,7%	3,5%
Более 210 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,7%	1,7%
ИТОГО	13,9%	43,5%	18,3%	17,4%	3,5%	3,4%	100,0%

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Север», являющиеся продолжением делового центра «Москва-Сити».

Появление новых проектов обычно выступает драйвером роста спроса со стороны покупателей – в конце 2025 г. состоялся старт продаж небоскреба «Оне», а в начале 2026 г. рынок в кластере пополнился еще одним масштабным проектом – «АУРУС Резиденции». Разнообразие линейки предложения в локации, безусловно, поддержит покупательский интерес в среднесрочной перспективе.

В целом ММДЦ «Москва-Сити» сохраняет свою привлекательность для приобретения недвижимости как для собственного проживания, 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 I пол. 2026 г. общий объем предложения торговых площадей формата инфраструктурный ретейл на территории ММДЦ «Москва-Сити» составил 60 тыс. м². За полугодие показатель вырос: прирост обеспечен вводом 1 тыс. м² новых торговых помещений в «Башне Федерация».

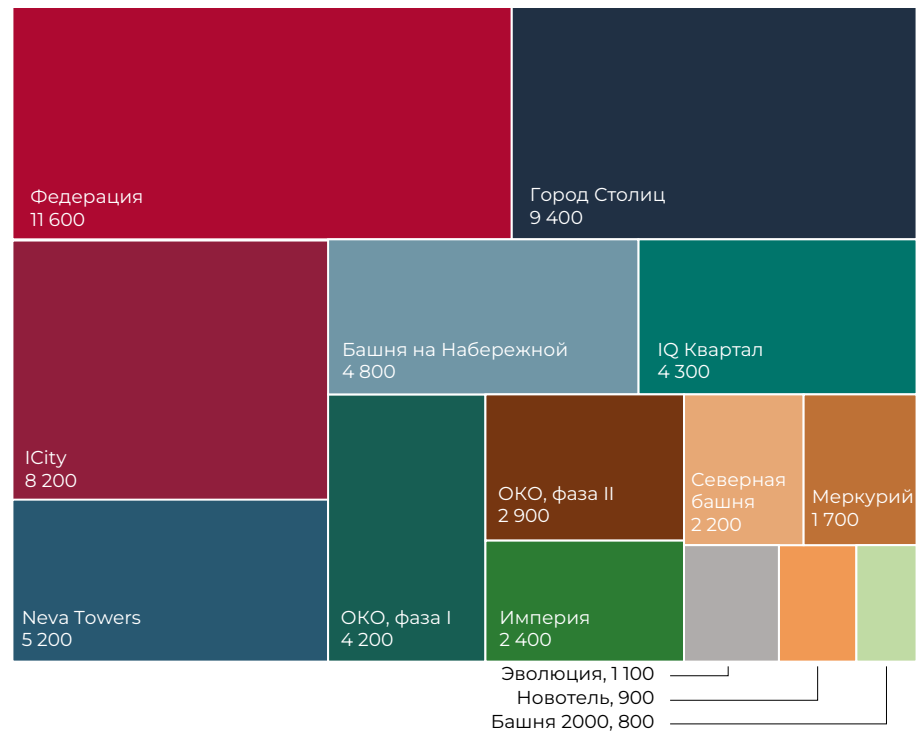
В ММДЦ функционирует 14 башен. Наибольший объем предложения торговых площадей сосредоточен в составе трех зданий – «Башня Федерация», «Город Столиц», ICity (совокупная торговая площадь башен составляет 30 тыс. м², или 50% общего объема предложения). Деловой комплекс ICity, введенный в эксплуатацию в 2025 г., включает в себя 8,2 тыс. м² на 1-м, 6-м и 7-м этажах и остается третьим по объему предложения объектом кластера. Реконструкция торгово-пешеходного моста Багратион, связывающего «Москву-Сити» с «Башней 2000», продолжается, при этом сроки работ существенно сдвинуты: изначально завершение планировалось на июль 2026 г., однако перенеслось на 31 декабря 2030 г.

Большая часть площадей в формате инфраструктурный ретейл – это небольшие помещения площадью менее 50 м² (53%) и от 51 до 100 м² (22%). Большие блоки площадью более 1 тыс. м² составляют всего 2% предлагаемого объема. Размерная структура предложения год к году практически не изменилась. Преобладание мелкой нарезки соответствует профилю операторов, ориентированных на дневной трафик сотрудников башен.

Вакантность

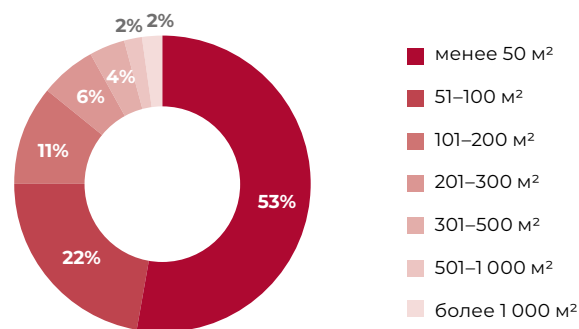
Доля свободных площадей формата инфраструктурный ретейл на территории ММДЦ «Москва-Сити» выросла: к концу I пол. 2026 г. свободно 8,7% площадей, что на 3 п. п. выше по сравнению с аналогичным периодом 2025 г. и на 1,5 п. п. выше показателя конца 2025 г. (7,2%).

Объем торговых площадей в функционирующих объектах, м²



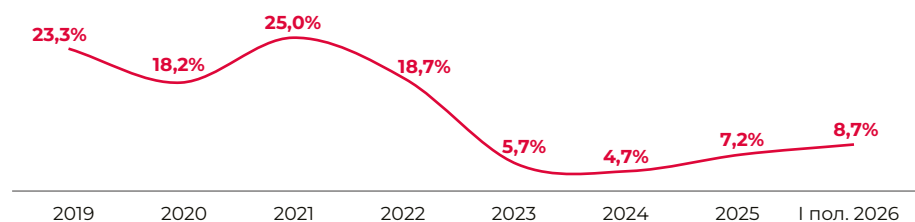
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Структура торгового предложения по площади лота в ММДЦ «Москва-Сити»



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

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



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Прирост в основном связан с расширением предложения: 1 тыс. м² новых помещений в «Башне Федерация» на данный момент свободны и доступны к покупке. Без учета этого объема показатель вакантности по ММДЦ составил бы 7,2%, то есть остался бы на уровне конца 2025 г.; а по самой «Башне Федерация» – 4,6% против 4,7% полугодием ранее.

В I пол. 2026 г. отсутствуют свободные торговые площади в башнях «Империия» и «ОКО II». Рост доли вакантных площадей отмечен в «Башне Федерация» (+8,6 п. п. год к году, из которых 7,5 п. п. приходится на новый объем), «Эволюции» (+10,7 п. п., два помещения по 85 м²), «ОКО» (+6,4 п. п., помещение 270 м²), «Меркурии» (+3,9 п. п., помещение 66 м²) и Neva Towers (+2,9 п. п., помещение 150 м²).

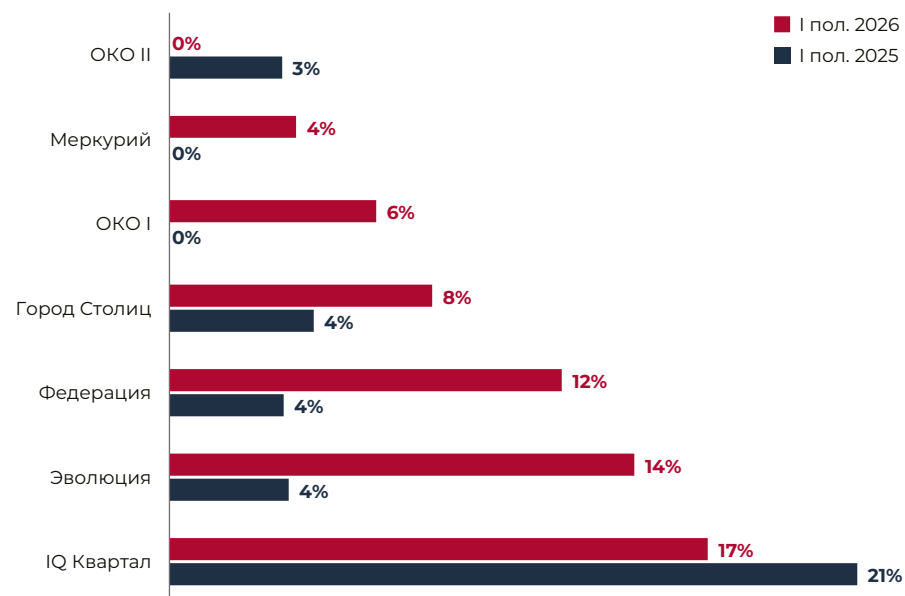
Снижение вакантности отмечается в пяти башнях: «Башня 2000» (-54,8 п. п.), «Северная башня» (-14,7 п. п.), «IQ Квартал» (-4,6 п. п.), «ОКО II» (-3,5 п. п.) и «Башня на Набережной» (-2,3 п. п.).

В «Башне 2000», несмотря на закрытие в 2025 г. на длительную реконструкцию пешеходного моста «Багратион», доля свободных площадей снизилась до 3% за счет открытия площадки для мероприятий «Исида», которая занимает помещение 350 м².

В деловом комплексе ICity, введенном в эксплуатацию в 2025 г., уже занято около 80% торговых площадей, что говорит о востребованности локации и ее высоком рыночном потенциале. За полугодие вакантность торговых площадей башни снизилась на 7,3 п. п. – с 22,9 до 15,6%. Свободными остаются крупные блоки на 6-м этаже площадью от 230 до 540 м².

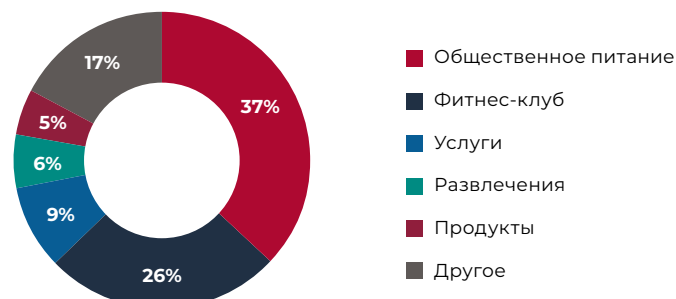
Наибольшая доля вакантных торговых площадей по итогам I пол. 2026 г. зафиксирована в «IQ Квартале» (16,7%), ICity (15,6%) и «Эволюции» (14,4%). Заполнение площадей приходится преимущественно на объекты, ранее имевшие повышенную вакантность, а точечное освобождение – на башни с устойчивым набором арендаторов. В целом по кластеру объемы площадей, занятых и освобожденных за полугодие, сопоставимы.

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



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Структура арендаторов по профилю деятельности в ММДЦ «Москва-Сити» (Топ-5)



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Спрос

Наибольшую долю площадей инфраструктурного ретейла занимают заведения общественного питания – 37%. На втором месте по объему занимаемых площадей – фитнес-клубы (26%), далее в топе арендаторов операторы сферы услуг, ориентированные на обслуживание дневного трафика в ММДЦ «Москва-Сити» (9%), а также операторы сферы развлечений (6%) и продуктовые операторы (5%); медицинские центры – 4%. Среди заметных открытий I пол. 2026 г. можно выделить ресторан «Гагага» на первом этаже «IQ Квартала» и предприятия

общественного питания в ICity – кафе «Забыли сахар», кафе SET, а также ресторан-столовая «Смарт». Обновился и состав операторов в фудкортах: в Neva Towers на месте закрытых «Масал Хаус» и «Чихо» открылись «Кухня Кипра» и «Воккер», а в «Городе Столиц» – кафе La Familia, в «Башне Федерация» заработали кондитерская «Сладкое солёное» и четыре новые кофейни. Параллельно с ротацией в сфере общественного питания в пяти объектах кластера открылось семь пунктов выдачи заказов маркетплейсов и служб доставки.

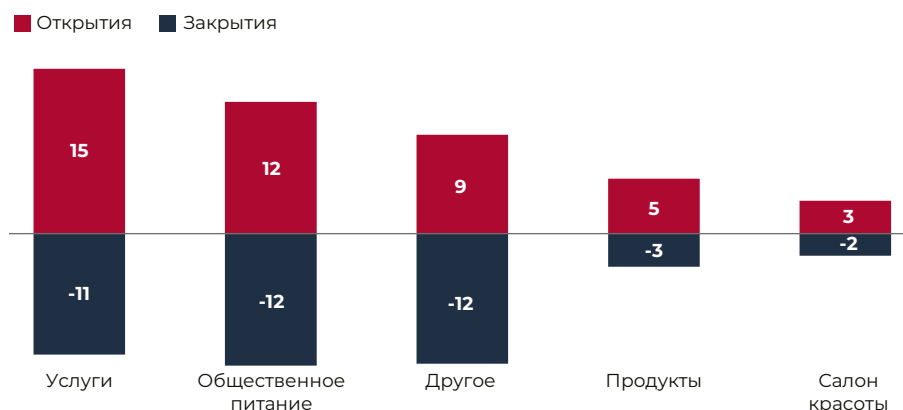
На структуру торговых площадей ММДЦ «Москва-Сити» ключевое влияние по-прежнему оказывает ввод башни ICity: за счет наполнения торговых площадей здесь меняется структура профилей всего кластера. За I пол. 2026 г. доля общественного питания в общей структуре выросла на 1,4 п. п., а сферы услуг – на 0,7 п. п., тогда как доли развлечений (-0,6 п. п.), продуктов (-0,5 п. п.) и медицины (-0,4 п. п.) сократились. Несмотря на закрытие филиала TS Fitness в «Северной Башне», общая доля фитнес-клубов в деловом квартале не изменилась (26%). Трехэтажный клуб XFIT ONLY iCITY, занимающий площадь около 3 тыс. м² с момента ввода башни в эксплуатацию, готовится открыть свои двери осенью 2026 г.

В I пол. 2026 г. на территории ММДЦ «Москва-Сити» открылось 44 новых торговых арендатора в формате инфраструктурный ретейл. При этом за аналогичный период закрылось 40 операторов. В сравнении с I пол. 2025 г. растут темпы ротации (в прошлом году было зафиксировано 28 открытий и 41 закрытие), что говорит об увеличении спроса арендаторов на доступные предложения в ММДЦ «Москва-Сити» и параллельно возросшей конкуренции в связи со спецификой локации и текущими рыночными тенденциями.

Открытия преобладают в абсолютном исчислении, однако в площадном выражении закрытия незначительно перевешивают: в вакантные площади перешло около 1,6 тыс. м², притом что было занято около 1,4 тыс. м². В целом структуру ротации можно назвать сбалансированной.

Основные открытия наблюдаются в сфере услуг (+15 заведений), общественного питания (+12 заведений), продуктового ретейла (+5 заведений) и салонов красоты (+3 заведения). Наибольшее количество закрытий также приходится на сегмент общественного питания (12), сферу услуг (11) и продуктовый ретейл (3). Количество открытий в сфере услуг (15) за полугодие вышло больше, чем в общественном питании (12). Основной вклад в показатель услуг внесли пункты выдачи заказов: семь новых точек открылось в пяти разных баш-

Открытия и закрытия в формате инфраструктурный ретейл в ММДЦ «Москва-Сити» по профилю деятельности



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

нях. Ранее эти помещения занимали химчистка, типография и табачный магазин, три помещения пустовали.

Крупнейшие освободившиеся помещения полугодия – ресторан «Урюк» площадью 700 м² в «Городе Столиц», пиццерия Catcher pizza на 270 м² в «ОКО» и фуд-точка «Босс Лосось» на 150 м² в Neva Towers. На эти три объекта приходится около 70% площадей, ставших вакантными за прошедшее полугодие.

Коммерческие условия

По данным на конец I пол. 2026 г., арендные ставки на помещения инфраструктурного ретейла находятся в диапазоне от 50 до 150 тыс. руб./м²/год, не включая НДС. По сравнению с показателями за аналогичный период прошлого года отмечается незначительный рост в пределах темпа инфляции.

Предложение на продажу сейчас представлено новыми торговыми помещениями в «Башне Федерация»: цена 1 м² в помещениях площадью от 50 до 500 м² составляет от 1 до 1,25 млн руб. без учета НДС. Цены на покупку или аренду инфраструктурного ретейла зависят от площади помещения и его расположения относительно пешеходного трафика.

Прогноз

Во II пол. 2026 г. ожидается сохранение показателя вакантности торго-

вых помещений в диапазоне 7–9% по мере завершения процесса заполнения вакантных площадей делового центра ICity и при сохранении высокого спроса на аренду торговых помещений в ММДЦ «Москва-Сити». На динамику показателя будет влиять срок открытия операторов новых помещений в «Башне Федерация».

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 пределах ММДЦ «Москва-Сити». Сроки при этом зависят от смены собственника: в апреле 2026 г. комплекс был выставлен на торги. До определения нового собственника и его концепции сроки ввода торговых помещений на рынок остаются неопределенными. Продление сроков реконструкции моста «Багратион» до конца 2030 г. означает, что «Башня 2000» в среднесрочной перспективе останется вне единого пешеходного контура кластера, а ее торговая функция сохранится в ограниченном объеме с ориентацией на резидентов самого здания. Дополнительным фактором для пешеходных потоков в 2026 г. станет проводимое благоустройство прилегающей территории.

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF GROUP, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализует 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

Региональный 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.