



ЭКСПЕРТНЫЙ АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР

КОМПЛЕКСНЫЙ АНАЛИЗ

рынка жилой и коммерческой недвижимости Московского международного делового центра Москва-Сити: цены, инвестиционные метрики, рейтинг башен, тренды и прогнозы от экспертов Moscow-City-Towers.ru (МСТ).

Период данных:
1-е полугодие 2026 года

MOSCOW-CITY-TOWERS

moscow-city-towers.ru

СОДЕРЖАНИЕ

Глава 1. Введение	3
1.1. Методология и источники	3
Глава 2. Ключевые показатели рынка	4
1. Ценовая динамика	4
2. Сегментация рынка	5
3. Объёмы инвестиций	6
Глава 3. Аналитика по башням	6
1. Жилые башни	6
Башня "Федерация"	6
Башня "Империя"	7
Neva Towers	7
Башня "Меркурий"	7
ONE Tower	7
2. Сравнительная таблица инфраструктуры башен	8
3. Офисные башни	9
Глава 4. Инвестиционный анализ	10
1. Доходность и ROI	10
2. Сравнение с альтернативными инвестициями	10
3. Арендный рынок	11
4. Факторы риска	12
Глава 5. Коммерческая недвижимость	12
1. Рынок офисов класса А	13
2. Покупка офисов в собственность	13
3. Паркинг и кладовые	13

<u>Глава 6. Инфраструктура и транспорт</u>	14
1. <u>Транспортная доступность</u>	14
2. <u>Внутренняя инфраструктура</u>	14
3. <u>Сервис и безопасность</u>	15
<u>Глава 7. Перспективы развития</u>	15
1. <u>Концепция "Большой Сити"</u>	15
2. <u>Новые архитектурные проекты</u>	16
3. <u>Прогноз цен и рынка</u>	16
<u>Глава 8. Рекомендации для инвесторов</u>	17
1. <u>Для инвесторов в жилую недвижимость</u>	17
2. <u>Для инвесторов в коммерческую недвижимость</u>	18
3. <u>Стратегии входа на рынок</u>	18
<u>Заключение</u>	19

Глава 1. Введение

Московский международный деловой центр (ММДЦ) "Москва-Сити" в первом полугодии 2026 года продолжает укреплять свои позиции как главного делового и премиального жилого квартала не только столицы, но и всей Восточной Европы. Отмечая в 2026 году свой 35-летний юбилей со дня начала проектирования, комплекс демонстрирует беспрецедентную динамику развития: завершено строительство нескольких ключевых объектов, введена в эксплуатацию новая высотная доминанта ONE Tower высотой до 384 метров, а совокупный объём введённой, строящейся и запроектированной недвижимости превысил отметку в 3 миллиона квадратных метров.

Настоящий обзор подготовлен экспертами портала Moscow-City-Towers на основе комплексного анализа десятков профильных источников, включая данные РБК ("Компании"), IRN.ru, Метриум, ЦИАН, Яндекс.Недвижимость, Sosedl.life, а также собственные аналитические материалы компании. Мы консолидировали информацию из всех значимых обзоров рынка недвижимости ММДЦ за 2025-2026 годы, дополнили её собственными расчётами и экспертными оценками, чтобы создать наиболее полное и структурированное руководство по рынку недвижимости "Москва-Сити" на текущий момент.

Рынок недвижимости "Москва-Сити" в 2026 году характеризуется рядом уникальных особенностей. Во-первых, средняя цена квадратного метра в марте 2026 года впервые с 2022 года пробила психологическую отметку в 1 миллион рублей, прибавив за год 24% и за три года 32%. Во-вторых, на первичном рынке в башне ONE Tower цена квадратного метра достигает 1,3 миллиона рублей, а за стандартную двухкомнатную квартиру площадью 80 квадратных метров придётся отдать более 100 миллионов рублей. В-третьих, продолжается активное развитие концепции "Большой Сити" - расширения деловой зоны за пределы исторического квартала с созданием новых небоскрёбов в прилегающих районах Пресненского набережного.

Цель данного обзора - предоставить инвесторам, покупателям и арендаторам максимально полную, достоверную и структурированную информацию о состоянии рынка, инвестиционных возможностях, рисках и перспективах развития ММДЦ "Москва-Сити". Особое внимание уделено сравнительному анализу башен, ценообразованию на первичном и вторичном рынках, а также практическим рекомендациям для лиц, принимающих решения о приобретении недвижимости в данном комплексе.

3 МЛН КВ.М.

Суммарный объём недвижимости ММДЦ (введено, строится, запроектировано)

1.1. Методология и источники

Аналитические выводы настоящего обзора основаны на агрегированных данных из следующих категорий источников. Первая группа - агрегаторы недвижимости (ЦИАН, Яндекс.Недвижимость, Этажи, Авито Недвижимость), предоставляющие информацию о текущих предложениях на первичном и вторичном рынках, включая цены, площади, планировки и условия сделки. Вторая группа - аналитические агентства (Метриум, IRN.ru, ILM, Nikoliers), публикующие регулярные исследования динамики цен, объёмов продаж и инвестиционной привлекательности. Третья группа - деловые издания (РБК "Компании", Forbes, Sostav.ru), предлагающие экспертные комментарии, рейтинги и аналитические материалы.

Четвёртая группа - специализированные порталы (Moscow-City.Online, Moscow-City.Guide, Moscow-City-Towers), являющиеся наиболее глубокими источниками информации о конкретных башнях, их характеристиках, владельцах и текущем статусе. Пятая группа - отзывы резидентов и арендаторов (Sosedl.life, Vladis.ru, личные блоги), позволяющие оценить реальный опыт проживания и работы в комплексе. Шестая группа - международные источники (Global Property Guide, Kalinka Realty, MoscowEstates), дающие возможность сопоставить показатели "Москва-Сити" с мировыми аналогами.

Все ценовые данные приведены по состоянию на июнь-июль 2026 года. При наличии расхождений между источниками мы использовали медианное значение или указали диапазон. Инвестиционные метрики (ROI, доходность аренды) рассчитаны на основе рыночных данных и могут варьироваться в зависимости от конкретного объекта, этажности, планировки и состояния отделки.

Глава 2. Ключевые показатели рынка

2.1. Ценовая динамика

Рынок недвижимости ММДЦ "Москва-Сити" в первом полугодии 2026 года продемонстрировал устойчивый рост цен практически во всех сегментах. По данным IRN.ru, средняя стоимость квадратного метра у метро "Москва-Сити" (Международная) на момент подготовки обзора превышает среднемосковский показатель на 46,1% за пятилетний период. Изменение за месяц составило -1,4% (сезонная коррекция), при этом рост за три года достиг 32%, подтверждая долгосрочный восходящий тренд.

Согласно данным РБК "Компании", средняя цена квадратного метра в ММДЦ в марте 2026 года впервые с 2022 года пробила отметку в 1 миллион рублей, прибавив за год 24%. Это значительное ускорение по сравнению с 2023-2024 годами, когда годовой рост составлял 8-12%. Основными драйверами роста стали дефицит премиальных площадей в центре Москвы, стабильно высокий спрос на апартаменты с панорамными видами, а также запуск продаж в новых премиальных проектах (ONE Tower, Moscow Towers), задавших новую ценовую планку для всего комплекса.

На вторичном рынке стоимость апартаментов с отделкой начинается от 40 миллионов рублей за минимальные площади (около 46 кв.м.). По данным агрегатора Этажи, средняя стоимость жилья в "Москва-Сити" составляет порядка 69 миллионов рублей, а средняя стоимость квадратного метра - 646 726 рублей. При этом на первичном рынке в новых проектах цены значительно выше: в ONE Tower квадратный метр достигает 1,3 млн рублей, в Moscow Towers - от 900 тысяч рублей. Аренда квартиры в среднем начинается от 200-250 тысяч рублей в месяц и может достигать 800 тысяч и выше для пентхаусов с премиальной отделкой.

Показатель	Значение	Период
Средняя цена кв.м. (вторичный рынок)	646 726 руб.	Июнь 2026
Средняя цена кв.м. (ММДЦ в целом)	> 1 000 000 руб.	Март 2026
Средняя стоимость объекта	69 000 000 руб.	Июнь 2026
Рост за 1 год	+24%	2025-2026
Рост за 3 года	+32%	2023-2026
Рост за 5 лет	+46,1%	2021-2026
Мин. стоимость квартиры (отделка)	40 000 000 руб.	Июнь 2026
Аренда (от)	200 000 руб./мес.	Июнь 2026

Таблица 1. Ключевые ценовые показатели ММДЦ "Москва-Сити", H1 2026

2.2. Сегментация рынка

Рынок недвижимости ММДЦ структурно делится на три основных сегмента, каждый из которых имеет свои особенности ценообразования, целевую аудиторию и инвестиционные характеристики. Первый сегмент - жилые апартаменты, составляющие значительную часть предложения в комплексе. Стоимость начинается от 42 миллионов рублей за 46 метров (по данным Sosedilife) и может превышать 500 миллионов для пентхаусов в башне "Федерация" или "Империya". Ключевая особенность - статус апартаментов, а не квартир, что влечёт определённые налоговые и юридические нюансы, о которых подробно рассказано в соответствующем разделе.

Второй сегмент - коммерческая недвижимость класса А, представляющая собой офисные помещения площадью от 30 до 3 000 квадратных метров. По данным Moscow-City-Towers, стоимость офисов начинается от 649 000 рублей за квадратный метр. Формат офисов площадью около 200 квадратных метров описывается экспертами как "золотой формат для бизнеса и инвестиций в эпоху неопределённости 2026 года", обеспечивающий оптимальный баланс между стоимостью владения и ликвидностью на вторичном рынке.

Третий сегмент - машиноместа и кладовые, которые в условиях ограниченного количества парковочных мест в башнях становятся самостоятельным инвестиционным инструментом.

Стоимость машиноместа в подземном паркинге башен "Москва-Сити" варьируется от 3 до 8 миллионов рублей в зависимости от башни, уровня и доступности. Сдача в аренду приносит от 15 000 до 35 000 рублей в месяц, что обеспечивает доходность на уровне 6-10% годовых при comparatively низкой волатильности.

2.3. Объёмы инвестиций

По оценке управляющей компании ОАО "Сити", объём частных инвестиций в ММДЦ "Москва-Сити" составляет 12 миллиардов долларов США. По итогам первого полугодия 2026 года объём инвестиций в коммерческую недвижимость Российской Федерации превысил 240 миллиардов рублей, при этом значительная доля пришлась именно на объекты в "Москва-Сити" и формирующийся кластер "Большой Сити". Среди крупнейших владельцев башен - Самвел Карапетян (Neva Towers, башня "Империя"), группа "Ташир" (Европа), God Nisanov и Зарах Илиев (башня "Федерация"), а также ряд институциональных инвесторов.

Среднегодовая доходность инвестиций в коммерческую и жилую недвижимость "Москва-Сити" составляет от 7 до 12% в зависимости от башни, типа объекта и стратегии управления. Данный показатель включает как текущий доход от аренды, так и прирост капитальной стоимости, который за последние три года в среднем составил 10-11% ежегодно. По сравнению с депозитными ставками и инструментами фондового рынка, недвижимость ММДЦ демонстрирует конкурентную доходность при значительно более низком уровне волатильности, что делает её привлекательным объектом для консервативных инвесторов.

Глава 3. Аналитика по башням

Одна из ключевых ошибок, которую допускают покупатели при выборе недвижимости в "Москва-Сити" - рассмотрение всех башен как однородных объектов. Как подчёркивают эксперты портала Spark.ru, "разница между башнями больше, чем между хрущёвкой и кирпичным домом". Каждая башня имеет уникальные характеристики: высоту, архитектурные особенности, состав арендаторов, уровень сервисного обслуживания, транспортную доступность и, что наиболее важно, собственную динамику цен и инвестиционную привлекательность.

В данном разделе мы проводим детальный сравнительный анализ всех значимых башен ММДЦ "Москва-Сити", группируя их по функциональному назначению и ценовому сегменту. Наиболее высокая башня комплекса - "Федерация" - достигает общей высоты 374 метра и является самым высоким жилым зданием в Европе. Рядом располагаются ОКО (354 метра), Neva Towers (оба корпуса около 302 метров), башня "Меркурий" с характерным фасадом из золотого стекла, и новая доминанта ONE Tower (до 384 метров), строительство которой завершено в 2026 году.

3.1. Жилые башни

Башня "Федерация"

Башня "Федерация" (башня Востока) высотой 374 метра остаётся флагманским жилым объектом ММДЦ и самым высоким жилым зданием в Европе. Башня предлагает апартаменты с уникальными панорамными видами на Москву-реку, центр города и, с верхних этажей, на Подмоскovie. Цены на вторичном рынке варьируются от 50 до 80 миллионов рублей за однокомнатные и двухкомнатные апартаменты, пентхаусы оцениваются в сотни миллионов рублей. Башня отличается высоким уровнем сервисного обслуживания, подземным паркингом, развитой инфраструктурой на нижних этажах (рестораны, фитнес-центр, продуктовые магазины). Доходность аренды составляет 5-7% годовых, при этом ликвидность объектов остаётся одной из самых высоких в комплексе.

Башня "Империя"

Башня "Империя" (239 метров) предлагает более доступный ценовой сегмент при сохранении премиального уровня обслуживания. В отличие от сверхвысотных башен, "Империя" характеризуется более компактной планировкой этажей и ощущением уюта. Средняя стоимость квадратного метра составляет 650-800 тысяч рублей, что делает башню привлекательной для инвесторов с умеренным бюджетом. Башня располагает развитой внутренней инфраструктурой, включая рестораны, торговые площади и стоматологическую клинику. Транспортная доступность оценивается как хорошая: до станции метро "Международная" 大约 7-10 минут пешком через крытую галерею.

Neva Towers

Комплекс Neva Towers, состоящий из двух башен высотой около 302 метров, предлагает комфортный формат проживания с широким спектром планировок - от студий до просторных четырёхкомнатных апартаментов. По данным Vladis.ru, Neva Towers входит в число наиболее востребованных башен для аренды, что объясняется оптимальным соотношением цены и качества. Башни располагают собственным фитнес-центром, спа-зоной, детскими комнатами и коммерческими площадями на первых этажах. Средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке составляет 550-750 тысяч рублей, аренда одной квартиры - от 180 до 400 тысяч рублей в месяц в зависимости от площади и отделки.

Башня "Меркурий"

Башня "Меркурий" (339 метров) выделяется характерным фасадом из золотого стекла, ставшим визитной карточкой "Москва-Сити". Башня преимущественно офисная, однако верхние этажи занимают жилые апартаменты премиум-класса. Отличительная особенность - одни из лучших панорамных видов в комплексе благодаря юго-западной ориентации и отсутствию высотных препятствий. Цены на жилые помещения сопоставимы с башней "Федерация" и составляют 60-90 миллионов рублей за типовую квартиру. Башня является предпочтительным выбором для компаний, желающих разместить офис в статусном адресе с одновременным доступом к жилым площадям для руководства.

ONE Tower

ONE Tower - новая доминанта "Москва-Сити" 2026 года, высота которой достигает 384 метра, что делает её самой высокой жилой башней в Европе. Архитектура башни отсылает к ленте Мёбиуса, а фасад оформлен сплошным витражным остеклением. В башне предусмотрен парк на высоте 338 метров - уникальное для мирового небоскрёбного строительства решение. Цена квадратного метра на первичном рынке достигает 1,3 миллиона рублей, что является рекордом для "Москва-Сити". Студии предлагаются от 16,3 миллиона рублей (по данным о стартовых ценах без учёта скидок), стандартные двухкомнатные квартиры (80 кв.м.) - от 100 миллионов рублей. Башня позиционируется как абсолютно новый уровень премиального жилья, задающий ценовой ориентир для всего комплекса на ближайшие годы.

Башня	Высота, м	Цена кв.м., руб.	Цена "двушки", млн руб.	Тип
ONE Tower	384	от 1 300 000	от 100	Жилая (новая)
Федерация	374	800 000 - 1 100 000	70 - 110	Жилая
Меркурий	339	750 000 - 1 000 000	60 - 90	Офис + жилая
Neva Towers	302	550 000 - 750 000	40 - 70	Жилая
ОКО	354	600 000 - 850 000	45 - 75	Жилая + офис
Империя	239	650 000 - 800 000	35 - 60	Жилая

Таблица 2. Сравнительный анализ жилых башен ММДЦ "Москва-Сити", Н1 2026

3.2. Сравнительная таблица инфраструктуры башен

Выбор башни для проживания или инвестирования определяется не только ценой, но и качеством внутренней инфраструктуры, уровнем сервиса и транспортной доступностью. В таблице ниже приведён сравнительный анализ ключевых параметров жилых башен, которые эксперты Moscow-City-Towers рекомендуют учитывать при принятии решения. Особое внимание уделено таким параметрам, как количество лифтов (определяет время ожидания), наличие фитнес-центра и консьерж-сервиса, а также удалённость от станции метро, которая напрямую влияет на удобство ежедневных перемещений.

Параметр	Федерация	Neva Towers	Империя	ONE Tower
Высота, м	374	302	239	384
Лифтов (пасс.)	12	10	8	16
Консьерж 24/7	Да	Да	Да	Да
Фитнес/СПА	Да	Да	Нет	Да

До метро, мин	5-7	7-10	7-10	10
Паркинг (коэфф.)	0,8	0,7	0,6	1,0
Рестораны	5+	4+	3+	6+
Средняя аренда, руб./мес.	350 000	250 000	200 000	450 000

Таблица 2а. Сравнение инфраструктуры жилых башен ММДЦ, Н1 2026

Как видно из таблицы, ONE Tower как новейший проект предлагает наиболее полный набор инфраструктурных решений: наибольшее количество лифтов (16 пассажирских), коэффициент обеспеченности парковкой 1:1 и расширенную сеть ресторанов. Однако более удалённое расположение от метро (10 минут пешком) может быть недостатком для резидентов, ежедневно использующих общественный транспорт. Башня "Федерация" сохраняет лидерство по транспортной доступности и количеству ресторанов, однако уступает новому проекту по технологичности инженерных систем.

Для инвесторов, ориентированных на арендный доход, оптимальным выбором остаются Neva Towers и "Империя" - башни с наиболее доступным порогом входа и устойчивым спросом на аренду. Для собственного проживания эксперты рекомендуют рассматривать башни "Федерация" и ONE Tower, предлагающие наиболее высокий уровень сервиса и наиболее впечатляющие панорамные виды. При любом выборе рекомендуется лично посетить интересующие башни в разное время суток, оценить время ожидания лифта, уровень шума от инженерных систем и общую атмосферу.

3.3. Офисные башни

Офисный сегмент "Москва-Сити" представлен как в multifunctional башнях, так и в специализированных деловых зданиях. По данным Office-News.ru, ММДЦ "неизменно остаётся главной витриной коммерческой недвижимости Москвы", предлагая офисы класса А с уникальными характеристиками: панорамными видами, высокотехнологичной инженерной инфраструктурой, развитым сервисом и престижным адресом. Средняя стоимость аренды офисных помещений варьируется от 35 000 до 80 000 рублей за квадратный метр в год в зависимости от башни, этажа и площади.

Башня "Москва" (бывшая башня "Россия", 301 метр), хотя и не была полностью завершена в первоначальном проекте, предлагает офисные площади по умеренным ценам. Башня "Город Столиц" (302 метра) предоставляет офисные помещения в двух корпусах с развитой коммерческой инфраструктурой. Особого внимания заслуживает башня "Эволюция", уникальный наклонный небоскрёб, предлагающий нестандартные планировки и высокую узнаваемость для компаний, стремящихся к нестандартному имиджу.

Для потенциальных покупателей офисных помещений эксперты Moscow-City-Towers рекомендуют обратить особое внимание на формат офисов площадью около 200 квадратных

метров, который в 2026 году признан "золотым стандартом" для малого и среднего бизнеса в "Москва-Сити". При стоимости от 649 000 рублей за квадратный метр минимальные инвестиции в офис составляют около 130 миллионов рублей, при этом текущая доходность от аренды достигает 8-11% годовых, что значительно превышает среднерыночные показатели по Москве.

Глава 4. Инвестиционный анализ

4.1. Доходность и ROI

Инвестиционная привлекательность недвижимости ММДЦ "Москва-Сити" определяется комбинацией двух факторов: текущего дохода от аренды и прироста капитальной стоимости. По данным Moscow-City-Towers, среднегодовая совокупная доходность (ROI) для коммерческой и жилой недвижимости в "Москва-Сити" составляет от 7 до 12%, что является одним из наивысших показателей среди премиальных объектов недвижимости в Европе. Для сравнения, средняя доходность премиальной недвижимости в Лондоне составляет 4-6%, в Париже - 3-5%, в Дубае - 6-8%.

Текущая доходность от сдачи в аренду жилых апартаментов варьируется от 4,5% (для крупных пентхаусов с высокой капитальной стоимостью) до 7,5% (для компактных студий и однокомнатных апартаментов). Офисная недвижимость демонстрирует несколько более высокую доходность от аренды - 6-9%, что объясняется стабильным корпоративным спросом и долгосрочными договорами аренды. При этом прирост капитальной стоимости за последние три года составил в среднем 10-11% ежегодно, обеспечивая значительную долю совокупной доходности.

7-12%

Среднегодовая совокупная доходность (ROI) недвижимости ММДЦ

4.2. Сравнение с альтернативными инвестициями

Для оценки относительной привлекательности инвестиций в недвижимость ММДЦ целесообразно сопоставить ключевые показатели с альтернативными инструментами сбережения и инвестирования. Банковские депозиты в первом полугодии 2026 года предлагают доходность 15-18% годовых, однако данная ставка является номинальной и не учитывает инфляцию, которая, по оценкам Росстата, составляет около 9-10%. Реальная доходность депозитов, таким образом, не превышает 5-8%, при этом капитал не защищён от обесценивания в долгосрочной перспективе.

Недвижимость ММДЦ, напротив, исторически демонстрирует способность не только сохранять, но и приумножать реальную стоимость капитала. При номинальном росте цен на 24% за

2025 год и инфляции около 10%, реальный прирост капитала составил порядка 14%.

Дополнительно текущий доход от аренды обеспечивает стабильный денежный поток, независимый от колебаний фондового рынка. Акции российских компаний, при потенциально более высокой доходности, характеризуются существенно большей волатильностью и подверженностью геополитическим рискам, которые в равной степени влияют на все классы активов на российском рынке.

Инструмент	Доходность, % годовых	Риск	Ликвидность
Жилая недвижимость ММДЦ	7-12 (совокупная)	Низкий-средний	Средняя
Офисная недвижимость ММДЦ	8-12 (совокупная)	Низкий-средний	Средняя
Банковский депозит	15-18 (номинальная)	Минимальный	Высокая
ОФЗ	14-16	Низкий	Высокая
Акции (Индекс Мосбиржи)	15-25 (волатильная)	Высокий	Высокая
Машиноместо ММДЦ	6-10	Низкий	Низкая

Таблица 3. Сравнение доходности инвестиционных инструментов, Н1 2026

4.3. Арендный рынок

Арендный рынок ММДЦ "Москва-Сити" в первом полугодии 2026 года характеризуется устойчивым ростом спроса при ограниченном предложении. Средняя арендная ставка для жилых апартаментов начинается от 200 000 рублей в месяц для компактных студий и достигает 800 000 рублей и выше для пентхаусов с премиальной отделкой и панорамными видами. Наиболее ликвидный формат - однокомнатные и двухкомнатные апартаменты площадью 45-80 квадратных метров, обеспечивающие оптимальное соотношение цены и привлекательности для целевой аудитории.

Основными категориями арендаторов являются: корпоративные клиенты (компании, арендующие квартиры для топ-менеджеров и иностранных специалистов), экспаты и иностранные специалисты, работающие в международных компаниях, размещённых в офисных башнях ММДЦ, а также состоятельные российские семьи, предпочитающие премиальный формат проживания в центре города. Доля корпоративных арендаторов в 2026 году, по оценкам экспертов, достигла 40-45%, что обеспечивает повышенную стабильность арендного дохода (корпоративные договоры, как правило, заключаются на срок от 1 года с гарантией оплаты).

Ключевой тенденцией арендного рынка 2026 года является рост спроса на квартиры с готовой дизайнерской отделкой и полной меблировкой. Арендаторы всё чаще предпочитают "заехать с чемоданом", отказываясь от объектов с голой стеной. Премия за готовую отделку и мебель составляет 20-30% к арендной ставке, при этом инвестиции в меблировку окупаются за

12-18 месяцев. Эксперты Moscow-City-Towers рекомендуют инвесторам, ориентированным на арендный доход, обязательно учитывать этот фактор при приобретении объекта.

Тип объекта	Площадь, кв.м.	Аренда, руб./мес.	Доходность, %
Студия	30-45	200 000 - 280 000	6,5 - 7,5
1-комн.	45-65	250 000 - 400 000	5,5 - 7,0
2-комн.	65-90	350 000 - 550 000	5,0 - 6,5
3-комн.	90-130	450 000 - 700 000	4,5 - 6,0
Пентхаус	150+	600 000 - 1 200 000	4,0 - 5,5

Таблица 3а. Арендные ставки и доходность по типам объектов, H1 2026

4.4. Факторы риска

Несмотря на общую привлекательность инвестиций в недвижимость ММДЦ, потенциальным инвесторам необходимо учитывать ряд существенных рисков. Во-первых, статус апартаментов (а не жилых помещений) влечёт повышенные ставки коммунальных платежей (коммерческие тарифы), ограничения на регистрацию постоянного места жительства и определённые налоговые особенности. В частности, при продаже апартаментов, находившихся в собственности менее трёх лет, налог на доходы физических лиц составляет 13% с полной суммы прибыли (без применения имущественного налогового вычета в 1 миллион рублей, доступного для жилых помещений).

Во-вторых, характерные для всех небоскрёбов проблемы включают зависимость от работы лифтового хозяйства (продолжительность ожидания лифта в часы пик может достигать 10-15 минут), повышенный уровень шума от систем вентиляции и кондиционирования, а также ограниченные возможности для перестановки мебели из-за панорамного остекления. В-третьих, как отмечает портал Sosed1.life, жизнь в "Москва-Сити" сопряжена с транспортными сложностями: подъезды к комплексу в часы пик существенно перегружены, а парковка для гостей ограничена.

В-четвёртых, эксперты отмечают риски, связанные с высокой концентрацией объектов премиального сегмента в одном районе. В случае макроэкономической нестабильности ликвидность объектов стоимостью свыше 100 миллионов рублей может существенно снизиться, поскольку целевая аудитория таких объектов относительно узка. Наконец, новые проекты ("Большой Сити", ONE Tower) могут оказывать давление на цены вторичного рынка существующих башен, предоставляя более современные и технологичные альтернативы при сопоставимых или более привлекательных ценах.

Глава 5. Коммерческая недвижимость

1. Рынок офисов класса А

Офисный рынок ММДЦ "Москва-Сити" в первом полугодии 2026 года демонстрирует устойчивый спрос при ограниченном предложении свободных площадей. По данным рейтинга Sostav.ru, несколько башен "Москва-Сити" входят в ТОП офисов Москвы класса А в 2026 году, подтверждая статус комплекса как ведущего делового адреса столицы. Средняя ставка аренды офисных помещений класса А в ММДЦ составляет 45 000 - 80 000 рублей за квадратный метр в год, что на 15-25% выше среднегородских показателей для аналогичного класса.

Ключевыми тенденциями офисного рынка в 2026 году являются: сокращение среднего срока экспозиции объектов (с 3-4 месяцев в 2024 году до 1-2 месяцев в 2026 году), рост спроса на гибкие форматы (коворкинг-пространства, гибридные офисы), а также повышенные требования арендаторов к экологичности и технологичности зданий. Башни, прошедшие сертификацию по стандартам экологичности (LEED, BREEAM), пользуются повышенным спросом и обеспечивают премию к арендной ставке в размере 10-15%.

2. Покупка офисов в собственность

Покупка офисного помещения в ММДЦ "Москва-Сити" представляет собой инвестиционную стратегию, сочетающую стабильный текущий доход и потенциал прироста капитала. По данным Moscow-City-Towers, минимальная стоимость офиса составляет от 649 000 рублей за квадратный метр, что при минимальной площади около 30 квадратных метров соответствует инвестициям от 19,5 миллионов рублей. Наиболее востребованный формат - офисы площадью 200 квадратных метров (стоимость от 130 миллионов рублей), которые оптимально подходят для размещения штаб-квартир среднего бизнеса, представительств региональных компаний и филиалов банков.

Процесс покупки офиса в "Москва-Сити" имеет ряд специфик, которые необходимо учитывать. Во-первых, значительная часть офисных площадей продаётся с действующими договорами аренды, что обеспечивает покупателю немедленный доход с первого дня владения. Во-вторых, при покупке в новостройке (например, Moscow Towers) действует рассрочка от застройщика на срок до 36 месяцев, что снижает финансовую нагрузку на инвестора. В-третьих, управляющие компании башен предоставляют услуги профессионального управления недвижимостью, что особенно актуально для инвесторов, не планирующих самостоятельно осуществлять управление объектом.

3. Паркинг и кладовые

Машиноместа и кладовые помещения в ММДЦ "Москва-Сити" представляют собой самостоятельный и зачастую недооценённый инвестиционный инструмент. В условиях, когда большинство башен имеют коэффициент обеспеченности парковочными местами ниже 1:1 (на одно жилое помещение приходится менее одного машиноместа), спрос на аренду паркинга стабильно превышает предложение. Стоимость машиноместа варьируется от 3 до 8 миллионов рублей, аренда приносит от 15 000 до 35 000 рублей в месяц, обеспечивая доходность 6-10%

годовых - сопоставимую с доходностью полноценных квартир в массовом сегменте.

Кладовые помещения (лага) оцениваются в 500 000 - 2 000 000 рублей в зависимости от площади и башни. Спрос на кладовые обусловлен ограниченной площадью самих апартаментов (в типовых квартирах "Москва-Сити" отсутствуют традиционные кладовые и встроенные шкафы, внося значительную площадь), что заставляет резидентов арендовать или приобретать дополнительные площади для хранения. Тренд 2026 года - автономные подземные хранилища и климатические кладовые, обеспечивающие оптимальные условия хранения одежды, винных коллекций и других ценностей.

Глава 6. Инфраструктура и транспорт

1. Транспортная доступность

ММДЦ "Москва-Сити" располагает исключительно выгодным транспортным положением в самом центре Москвы. Станция метро "Международная" (Филёвской линии) обеспечивает прямое сообщение с ключевыми деловыми и культурными районами столицы. Время в пути до Кремля составляет 5-7 минут, до Краснопресненской набережной - 2-3 минуты пешком. Дополнительную удобство создаёт крытая пешеходная галерея, соединяющая большинство башен с метро и торговым центром "Афи Молл", что особенно актуально в зимний период.

Планируется создание дополнительных транспортных узлов и развязок, призванных решить проблему транспортной доступности "Москва-Сити" в часы пик. В рамках развития кластера "Большой Сити" предусмотрено строительство новых пешеходных и транспортных мостов через Москву-реку, расширение автомобильных развязок и создание дополнительных парковочных ёмкостей на прилегающих территориях. Однако, как справедливо отмечают резиденты и эксперты, в настоящее время транспортная проблема остаётся одним из наиболее значимых недостатков жизни и работы в "Москва-Сити", особенно в утренние и вечерние часы пик.

2. Внутренняя инфраструктура

Внутренняя инфраструктура ММДЦ "Москва-Сити" сформирована как самодостаточная городская среда с полным спектром необходимых сервисов и учреждений. На нижних этажах башен располагаются рестораны и кафе (от демократичных форматов до ресторанов высокой кухни), фитнес-центры и спа, продуктовые магазины, аптеки, салоны красоты, стоматологические клиники, банки и сервисные центры. Торгово-развлекательный центр "Афи Молл", интегрированный в комплекс, предлагает дополнительные возможности для шоппинга и отдыха.

Особое внимание в 2026 году уделяется развитию общественных зон и сервисов. В рамках концепции "Большой Сити" предусмотрено создание парковых зон, прогулочных набережных и культурных пространств, призванных разнообразить жизненную среду делового центра и сделать его более привлекательным для постоянного проживания. По мнению экспертов

Moscow-City.Guide, ММДЦ "справился с закладываемой в проект идеей и действительно стал местом притяжения предпринимателей", однако для формирования полноценной жилой среды необходимо дальнейшее развитие рекреационных и образовательных объектов (школы, детские сады, поликлиники).

6.3. Сервис и безопасность

Уровень сервисного обслуживания в башнях ММДЦ существенно различается и является одним из ключевых факторов, определяющих стоимость и ликвидность объектов. Башни премиум-сегмента ("Федерация", ONE Tower, Neva Towers) предлагают консьерж-сервис 24/7, службу горничных, охрану по периметру с системой контроля доступа, видеонаблюдение общих зон, а также услуги управляющей компании по содержанию и ремонту квартир. Менее дорогие башни могут предлагать ограниченный набор сервисов, что отражается на цене квадратного метра.

В 2026 году среди владельцев башен набирает популярность тренд на установку автономных подземных хранилищ (safe rooms) и усиленных систем безопасности квартир, что, по данным социальных сетей и профильных публикаций, стало "настоящим трендом сезона". Данные системы включают бронированные двери, автономные системы вентиляции и электропитания, а также прямые каналы связи со службой безопасности башни. Безопасность панорамного остекления также остаётся актуальной темой: в 2026 году были зафиксированы случаи разрушения панорамных окон от ветровых нагрузок, что стимулирует владельцев инвестировать в защитные плёнки и замкнутые стеклопакеты.

Глава 7. Перспективы развития

7.1. Концепция "Большой Сити"

Наиболее значимым направлением развития ММДЦ в среднесрочной и долгосрочной перспективе является реализация концепции "Большой Сити" - расширения делового кластера за пределы исторического квартала ММДЦ на прилегающие территории Пресненского района. Хотя территории самого квартала ММДЦ в значительной степени исчерпаны, примыкающая зона по обоим берегам Москвы-реки имеет большой потенциал и является важным направлением инвестиций. По данным Moscow-City.Guide, средняя цена квадратного метра в проектах "Большого Сити" составляет 479 400 рублей при минимальном вложении от 12,4 миллионов рублей за квартиру площадью 26,6 квадратных метра, что делает эти проекты существенно более доступными по сравнению с объектами в историческом ядре ММДЦ.

Среди ключевых проектов "Большого Сити" можно выделить несколько значимых объектов. Комплекс JOIS представляет собой разновысотные башни (14 и 43 этажа) в развивающемся кластере. Башня Bell - 220-метровый небоскрёб у площади Тверская, расширяющий географию кластера на север. Moscow Towers - новая очередь высотной застройки с высотой до 283 метров, предлагающая офисы, апартаменты и общественные зоны. По прогнозам Nikoliers, к 2030 году на

территории "Большого Сити" ожидается введение ещё порядка 1 миллиона квадратных метров офисной недвижимости, из которых 223 тысячи квадратных метров уже находятся в стадии строительства, а около 334,8 тысячи квадратных метров находятся на стадии проектирования.

7.2. Новые архитектурные проекты

Архитектурный ландшафт "Москва-Сити" продолжает обогащаться новыми проектами, каждый из которых вносит уникальный вклад в силуэт делового центра. Помимо уже упомянутой ONE Tower, внимание привлекает небоскрёб "Оне" (ONE), состоящий из двух башен, объединённых стилобатом. Проект предусматривает парк на высоте 338 метров - рекордный показатель для России и один из наивысших в мире для парковых зон в высотных зданиях.

Дополнительно к этому, по прогнозам ILM, территория по обоим берегам Москвы-реки будет активно застраиваться объектами делового и жилого назначения, что создаёт возможности для инвесторов, не готовых платить премиальные цены за объекты в историческом ядре ММДЦ, но желающих воспользоваться инфраструктурой и престижем кластера. По данным Forbes, в Москве-Сити стартовали продажи квартир на высоких этажах с видами на город: всего в экспозиции представлено 180 квартир площадью от 50,4 до 150 квадратных метров.

Проект	Высота, м	Тип	Статус	Цена кв.м., руб.
Moscow Towers	283	Офис + апарт.	Строится	от 900 000
JOIS	14 / 43 эт.	Жилой	Строится	от 479 400
Bell	220	Офисный	Проект	Требует уточнения
ONE Tower	384	Жилой	Сдача 2026	от 1 300 000
Башня Оне	TBD	Жилой	Проект	от 200 000 (студии)

Таблица 5. Ключевые проекты "Большого Сити", H1 2026

Активно обсуждается проект самого высокого жилого небоскрёба в России, 90-этажной башни высотой 384 метра с архитектурой, отсылающей к ленте Мёбиуса. Фасад здания будет оформлен сплошным витражным остеклением. В экспозиции представлено 180 квартир площадью от 50,4 до 150 квадратных метров. По предварительным оценкам, стартовые цены будут ниже, чем у ближайшего конкурента (менее 200 тысяч рублей за квадратный метр для студий по сравнению с 280 тысяч у конкурента), что может существенно изменить ценовую динамику всего кластера.

7.3. Прогноз цен и рынка

Краткосрочный прогноз (вторая половина 2026 - 2027 годы): ожидается продолжение умеренного роста цен на уровне 10-15% в год, обусловленного ограниченным предложением новых объектов в историческом ядре ММДЦ, высоким спросом на премиальную недвижимость и общим ростом цен на недвижимость в Москве. Запуск продаж в новых проектах ("Большой Сити",

Moscow Towers) создаст дополнительный спрос и повысит узнаваемость кластера в целом.

Среднесрочный прогноз (2027-2030 годы): завершение строительства ключевых объектов "Большого Сити" увеличит предложение премиальных площадей на 30-40%, что может замедлить рост цен в историческом ядре ММДЦ. Однако эксперты ожидают, что новые объекты будут позиционироваться в собственном ценовом сегменте и не окажут существенного давления на цены существующих башен. Совокупный объём недвижимости в расширенном кластере к 2030 году может достичь 4-5 миллионов квадратных метров, что позволит говорить о "Большом Сити" как о крупнейшем деловом кластере Восточной Европы.

Долгосрочный прогноз (2030+ годы): по данным Московская Перспектива, полное завершение строительства всех запланированных объектов ММДЦ "Москва-Сити" ожидается в течение семи лет. После завершения строительной фазы кластер перейдёт в стадию эксплуатационной зрелости, что обычно сопровождается стабилизацией цен и повышением ликвидности. Ожидается формирование устойчивого вторичного рынка с предсказуемой динамикой цен и развитой инфраструктурой брокерских и управляющих услуг.

Глава 8. Рекомендации для инвесторов

8.1. Для инвесторов в жилую недвижимость

При выборе башни для инвестиций в жилые апартаменты эксперты Moscow-City-Towers рекомендуют руководствоваться следующими критериями. Первый и наиболее важный критерий - соотношение цены покупки и потенциального арендного дохода. Наибольшую доходность демонстрируют компактные студии и однокомнатные апартаменты в башнях среднего ценового сегмента (Neva Towers, "Империя"), где цена квадратного метра составляет 550-800 тысяч рублей, а арендный доход достигает 6-7,5% годовых. Для инвесторов с бóльшим бюджетом башня "Федерация" предлагает оптимальный баланс ликвидности и прироста капитала.

Второй критерий - выбор этажа. Эксперты рекомендуют отдавать предпочтение этажам выше 40-го для максимальных панорамных видов и minimise шума от уличного трафика. При этом верхние этажи (выше 70-го в сверхвысотных башнях) могут иметь повышенную чувствительность к ветровым нагрузкам и более длительное время ожидания лифта. Третий критерий - ориентация квартиры. Южная и юго-западная ориентация наиболее предпочтительна для проживания, а вид на Москву-реку и центр города обеспечивает премию к цене при перепродаже в размере 10-20%.

Четвёртый критерий - состояние отделки. Приобретение объекта с качественной отделкой от застройщика или от предыдущего владельца существенно сокращает время до первой сдачи в аренду и повышает привлекательность объекта для потенциальных арендаторов. Пятый критерий - наличие парковочного места. Квартира с машиноместом продаётся на 5-10% дороже, но обеспечивается более высоким спросом на арендном рынке, особенно среди корпоративных арендаторов и экспатов.

2. Для инвесторов в коммерческую недвижимость

Инвестиции в офисную недвижимость ММДЦ "Москва-Сити" в 2026 году представляют собой особенно привлекательную opportunity по ряду причин. Рост спроса на офисы класса А при ограниченном предложении обеспечивает стабильный рост арендных ставок и сокращение срока экспозиции. Формат офиса 200 квадратных метров рекомендуется как оптимальный для первой инвестиции: он достаточно ликвиден, обеспечивает устойчивый арендный доход и не требует существенных затрат на управление. При средневзвешенной арендной ставке 50 000 рублей за кв.м. в год и стоимости приобретения 649 000 рублей за кв.м. текущая доходность составляет около 7,7%, а с учётом прироста капитала - 12-15% годовых.

При покупке офиса эксперты рекомендуют обращать внимание на следующие параметры: наличие действующего договора аренды (обеспечивает немедленный доход), качество инженерных систем (кондиционирование, вентиляция, электроснабжение), наличие парковочных мест для сотрудников и клиентов, а также репутацию управляющей компании башни. Офисы в башнях с развитой коммерческой инфраструктурой на нижних этажах (рестораны, кафе, банки) обладают повышенной привлекательностью для арендаторов и обеспечивают премию к арендной ставке в размере 5-10%.

3. Стратегии входа на рынок

Эксперты Moscow-City-Towers выделяют три основные стратегии входа на рынок недвижимости ММДЦ "Москва-Сити" в текущих условиях. Первая стратегия - прямая покупка на вторичном рынке. Подходит для инвесторов, стремящихся получить немедленный доход от аренды. Ключевое преимущество - возможность осмотра объекта и оценки его реального состояния. Рекомендуемые объекты: квартиры в Neva Towers и "Империя" стоимостью 40-70 миллионов рублей с доходностью 6-7,5%.

Вторая стратегия - покупка по переуступке прав требования в строящихся объектах. Позволяет приобрести объект на 10-20% ниже рыночной стоимости с последующей продажей после завершения строительства с премией 15-30%. Данная стратегия требует тщательного анализа застройщика и сроков строительства. Рекомендуемые проекты: ONE Tower, Moscow Towers, объекты "Большого Сити". Третья стратегия - покупка в рассрочку от застройщика. Минимальный первоначальный взнос в некоторых проектах составляет 15-20%, рассрочка - до 36 месяцев. Стратегия оптимальна для инвесторов, желающих диверсифицировать вложения во времени и снизить единовременную финансовую нагрузку.

Стратегия	Мин. бюджет, млн руб.	Доходность	Срок входа	Риск
Прямая покупка (вторичный)	40-70	6-7,5%	1-2 недели	Низкий

Переуступка (новостройка)	20-50	15-30% (за проект)	1-3 месяца	Средний
Рассрочка застройщика	от 6 (перв. взнос)	10-20% (совокупная)	Мгновенный	Низкий
Офис 200 кв.м.	от 130	7,7-12%	1-2 месяца	Низкий-средний
Машиноместо	3-8	6-10%	1 неделя	Минимальный

Таблица 4. Стратегии входа на рынок недвижимости ММДЦ, Н1 2026

Заключение

ММДЦ "Москва-Сити" в первом полугодии 2026 года подтверждает свой статус ведущего премиального делового и жилого кластера Москвы и Восточной Европы. Рынок демонстрирует устойчивый рост цен, стабильный спрос и высокую инвестиционную привлекательность при умеренных уровнях риска. Прорыв отметки в 1 миллион рублей за квадратный метр, запуск новых проектов (ONE Tower, Moscow Towers) и развитие концепции "Большой Сити" открывают новые возможности для инвесторов на всех уровнях бюджета - от машиномест за 3 миллиона рублей до пентхаусов за сотни миллионов.

Ключевым выводом настоящего обзора является то, что "Москва-Сити" перестал быть просто деловым центром и трансформировался в полноценную городскую среду с жилым, коммерческим, рекреационным и культурным наполнением. Как справедливо отмечают эксперты, деловой центр "Москва-Сити" справился с закладываемой в проект идеей и действительно стал местом притяжения предпринимателей, инвесторов и резидентов. При этом комплекс продолжает активно развиваться, и ближайшие 5-7 лет станут периодом его окончательного формирования и перехода к стадиям зрелости и стабильного роста.

Эксперты Moscow-City-Towers рекомендуют инвесторам действовать проактивно: рынок находится в фазе активного роста, и задержка с входом может привести к существенному увеличению стоимости приобретения. Мы готовы предоставить индивидуальную консультацию, подобрать оптимальный объект в соответствии с вашими инвестиционными целями и бюджетом, а также сопровождать сделку на всех этапах - от подбора до оформления собственности.

Moscow-City-Towers

Экспертный портал о недвижимости ММДЦ "Москва-Сити"

Офисы, апартаменты, паркинг - покупка, продажа, аренда

moscow-city-towers.ru

Подготовлено экспертами Moscow-City-Towers

Период данных: январь - июль 2026