

Москва-Сити: сделки 2024–2026

Исследование сделок с нежилыми помещениями делового центра по данным ЕГРН: первые полугодия 2024–2026

ГЛАВНЫЙ ВЫВОД

Объём рынка три года стоит на месте. Активность сместилась в мелкую нарезку.

Мы видим каждое зарегистрированное право в Москва-Сити — включая случаи, когда продаётся не помещение, а компания, которая им владеет. Объём сделок первого полугодия: 25,0 тыс. м² в 2024 году, 16,5 тыс. в 2025-м и 24,4 тыс. в 2026-м. Рост к прошлому году — 48%, но это лишь возврат на уровень 2024 года. Сделок стало больше — 190 против 152, — однако средняя сделка сжалась со 161 до 129 м²: активность сместилась в мелкую нарезку, объём стоит на месте.

Сделки, первое полугодие 2026

24,4 тыс. м²

+48% к 2025 году

К уровню 2024 года

-2%

рынок вернулся, но не вырос

Сделок за полугодие

190

средний размер 129 м²

Сделки до 500 м²

96%

крупные блоки — редкость

Мы видим полный перечень помещений тринадцати зданий «Москва-Сити» и все зарегистрированные права по каждому из них. Анализ построен на 10 688 нежилых помещениях общей площадью 2,40 млн м² — а не на выборке известных рынку сделок. Учтены и продажи помещений, и продажи компаний, которые ими владеют. Все три года посчитаны по одним правилам; датой сделки считается дата государственной регистрации перехода права.

Сделки за три года

ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ	СДЕЛОК	ПЛОЩАДЬ, ТЫС. М²	СРЕДНИЙ РАЗМЕР
2024	155	25,0	161 м²
2025	132	16,5	125 м²
2026	190	24,4	129 м²

Сделкой считается купля-продажа помещения или продажа компании-собственника. Дарение, наследование, брачные договоры, отступное, реорганизации, вклады в капитал, передача в личные фонды, продажи публичного собственника (приватизация), перевод владения между юрисдикциями и переоформления на того же собственника исключены во всех трёх годах.

Объём сделок, тыс. м²



Рост 2026 года — возврат к уровню 2024-го после провального 2025-го, а не выход на новые объёмы.

Почему наши цифры полнее привычных сводок. Публичная статистика рынка обычно строится на крупных, известных брокерам лотах. Реестр показывает все 190 сделок полугодия — 96% из них мельче 500 м² и в сводки крупных сделок не попадают; сверх того учтены продажи компаний-собственников, которых в реестре прав не видно вовсе. Поэтому наш объём рынка выше привычных оценок — при том, что динамика скромнее: рост 2026 года лишь возвращает рынок на уровень двухлетней давности.

Крупнейший переход полугодия в сделки не входит. Самый большой лот первого полугодия 2026 года — 9,3 тыс. м² в IQ-квартале — продажа города на приватизационных торгах. К вторичному рынку мы её не относим: это разовая продажа публичного собственника, а не оживление рынка. Если всё же посчитать её сделкой, объём полугодия составил бы 33,7 тыс. м².

Переходы права — ещё не сделки

переходы права первого полугодия, тыс. м²

год	всего переходов права	в том числе смена юрисдикции	доля не сделок
2024	76,7	39,7	67%
2025	35,3	—	53%
2026	43,6	—	44%

Всплеск 2024 года — не рынок. Из 76,7 тыс. м² переходов первого полугодия 2024 года на смену юрисдикции приходится 39,7 тыс. — 52% всего объёма: девяносто четыре помещения сменили собственника только потому, что владение переводили из иностранной юрисдикции в российскую. Экономически не изменилось ничего — те же активы у тех же людей. Заметную долю дали также дарение, брачные договоры, мена, вклады в уставный капитал, передача в личные фонды и переоформления внутри структур одного владельца. В 2025–2026 годах массовой смены юрисдикции уже не было.

Любая статистика, считающая переходы права целиком, приняла бы 2024 год за рекордный, а последующие — за обвал. Поэтому мы отделяем сделки от переходов, а не считаем реестр целиком.

Продажа корпоративного контроля

Большей частью помещений владеют юридические лица, доли которых зачастую выступают предметом сделки. В реестре прав такие переходы не видны вообще: собственником помещения по-прежнему числится та же компания, меняется её владелец. Мы проверили все компании-собственники на смену корпоративного контроля за каждое из трёх полугодий и по единым правилам исключили вновь созданные компании, перевод владения в российскую юрисдикцию, структурирование через личные фонды и консолидацию активов внутри группы.

У такой структуры есть законное экономическое основание: продажа доли в обществе не облагается НДС, тогда как продажа помещения облагается НДС и налогом на прибыль, а учредитель заплатит ещё и НДФЛ при распределении дивидендов. При плохом структурировании чистыми от продажи останется половина цены. Поэтому чем дороже актив, тем выше вероятность, что он продаётся вместе с компанией — и тем сильнее статистика, не учитывающая такие сделки, недооценивает рынок.

Neva Towers — самый активный комплекс делового центра

первое полугодие	сделок	площадь, м²	Neva Towers живёт в противофазе с остальным Сити. В провальный 2025 год, когда объём сделок в остальных башнях упал на 46%, здесь он даже вырос — на 2%. В первом полугодии 2026-го офисное здание комплекса совершило 94 сделки — больше, чем любое другое здание Сити. Средняя сделка здесь — 73 м²: самый оживлённый сегмент рынка делового центра целиком состоит из лотов, которые не попадают в сводки крупных сделок.
2024	82	6 391	
2025	72	6 501	
2026	128	9 323	

Размер сделки **первое полугодие 2026**

диапазон	сделок	площадь, м²	доля объёма
до 100 м²	136	8 147	33%
100–500 м²	47	8 487	35%
500–1 000 м²	4	2 855	12%
1 000–5 000 м²	3	4 932	20%
свыше 5 000 м²	0	0	0%

Рынок Сити — это мелкая нарезка. Помещения до 500 м² дали 68% объёма и 96% всех сделок полугодия. Сделок крупнее 1 000 м² — три за полгода, блоков свыше 5 тыс. м² не продавалось вовсе; максимальная зарегистрированная сделка — 2 223 м². Крупный блок в готовых башнях — исключение, а не правило рынка.

Периметр анализа

ОБЪЕКТ	ПЛОЩАДЬ ЗДАНИЯ, м²	ЭТАЖЕЙ
Башня Федерация	412 248	95 / 63
Neva Towers, два здания	356 994	65 / 79
Город столиц	288 041	73
Башня на Набережной	222 366	59
IQ-квартал	215 508	42
Империя	198 713	60
Башня ВТБ (Евразия)	193 405	77
Меркурий Тауэр	173 960	80
ОКО II	157 490	19
ОКО, апартаменты	131 782	88
Evolution Tower	128 103	55
ОКО	114 910	51

В анализе: 10 688 нежилых помещений · 2 402 104 м². Площадь здания больше суммы его помещений — на места общего пользования, технические площади и паркинг; машино-места в расчёт не входят как отдельный вид объекта.

Источник: ЕГРН, собственная база ASSETO — 2,40 млн м² помещений в тринадцати зданиях «Москва-Сити» (Neva Towers — два здания, комплекс «ОКО» — три). Датой сделки считается дата государственной регистрации перехода права. Доли в праве не взвешивались: переход доли учтён площадью помещения целиком. Сделки по комплексу Neva Towers определены исключением не-сделок: по документальным основаниям ЕГРН, доступным по части переходов (23–59% площади в зависимости от года), исключены дарение, отступное и передаточные акты; стороны всех переходов проверены на маркеры смены юрисдикции, личных фондов и переоформлений внутри одной структуры — таких не обнаружено. В документированной части переходов Neva Towers купля-продажа составляет 83–100%. Подтверждённых сделок корпоративного контроля по компаниям-собственникам Neva Towers за три полугодия не выявлено. Не является публичной офертой и официальной статистикой. · ASSETO Index · asseto.ru