

Сентябрь 2025

CORE·XP

КАФЕ И РЕСТОРАНЫ В МОСКВА-СИТИ



Точка притяжения

Комплекс «Москва-Сити» объединяет 11 ключевых башен суммарной площадью около 2 млн м² и ТРЦ «Афимолл». Сочетание офисных, жилых и торговых пространств формирует многофункциональную инфраструктуру, превращающую деловой центр в полноценный «город в городе».

Каждый день территорию Сити посещают порядка 130 тыс. человек, преимущественно добираясь на общественном транспорте.

Основу сервисной инфраструктуры составляют заведения общественного питания, дополненные салонами красоты, магазинами цветов, аптеками, ремонтными мастерскими и т.д. Благодаря такому насыщенному функционалу комплекс обеспечивает не только рабочую, но и жилую и досуговую самодостаточность — все необходимые услуги доступны в пределах пешеходной досягаемости, что позволяет практически не покидать пределы «Москвы-Сити».

Доля заведений общепита в общем инфраструктурном предложении офисных башен «Москва-Сити», % от общего количества



Специализация башен ММДЦ



Источник: CORE.XP Аналитика

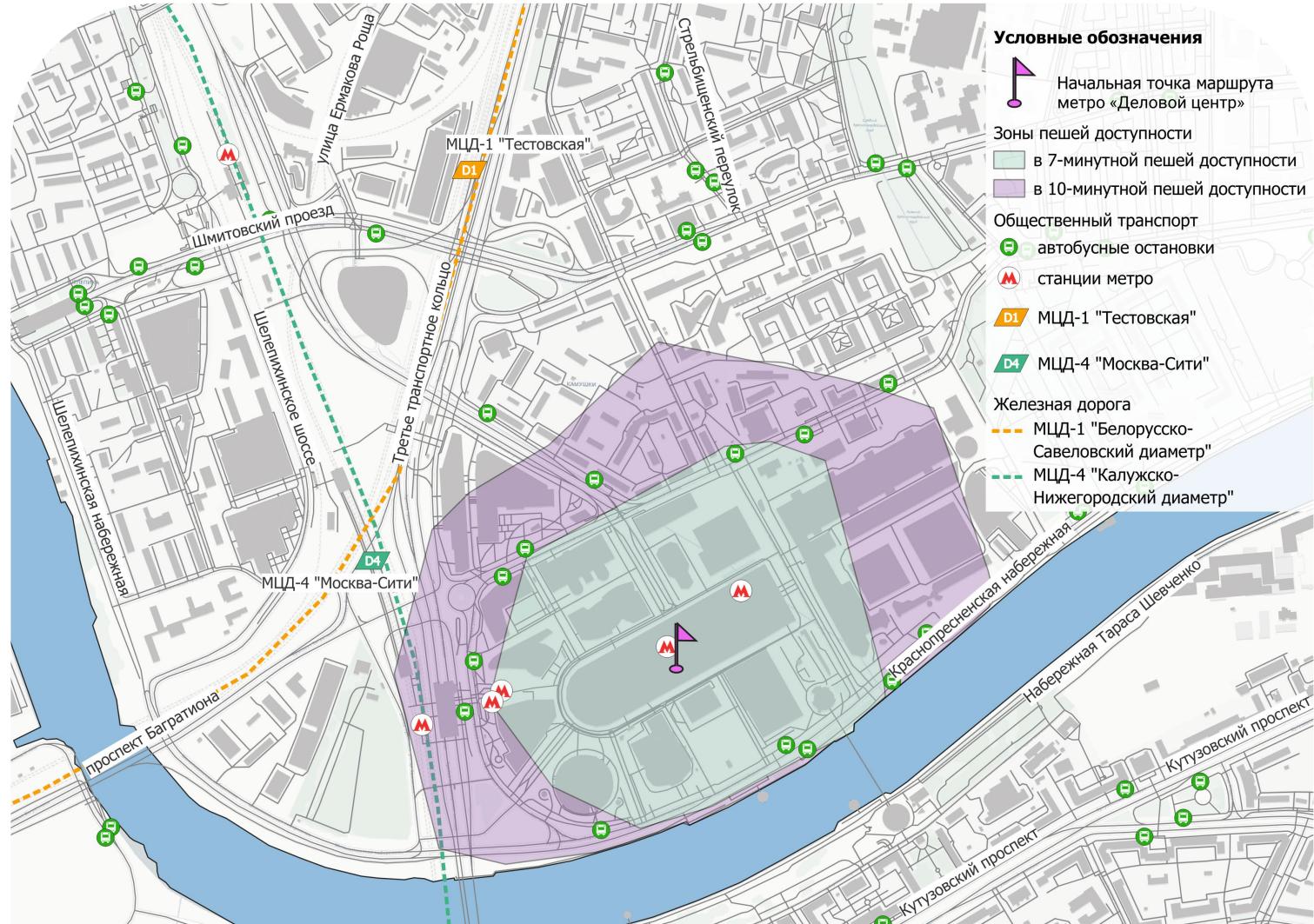
От Москвы-реки до Невы

CORE·XP

Рассматриваемая территория Сити ограничена расстоянием, которое можно преодолеть пешком в среднем за 7–10 минут от станции метро «Деловой центр» до любой башни, что формирует удобные условия для посещения кафе и ресторанов офисными сотрудниками, чьё время на перерывы ограничено.

Дополнительно, со временем у работников формируется потребность в разнообразии, и возможность быстро добраться до новых точек питания становится важным фактором их выбора.

Пешеходная доступность офисных башен ММДЦ



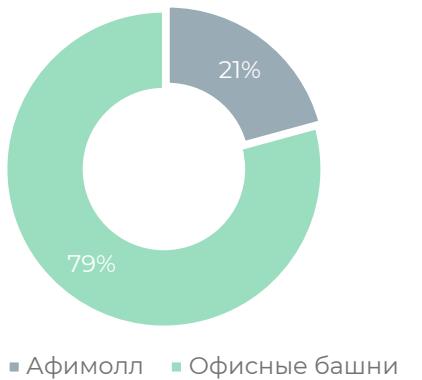
Классика против инфраструктуры

Наиболее обширное предложение в сегменте общественного питания сосредоточено в «Афимолле», работающем как на офисных сотрудников, так и на внешний трафик. Всего на «Афимолл» приходится 44 заведения общественного питания, что составляет **13%** от общего числа занятых торговых помещений в ТРЦ.

Просторные зоны с быстрым доступом обеспечивают высокий трафик, привлекая кафе и рестораны бюджетного и среднего сегментов, ориентированных на широкую аудиторию.

В офисных башнях структура общепита в первую очередь подстраивается под запросы сотрудников размещённых компаний, но также создаёт альтернативное предложение для работников соседних башен и внешних посетителей Сити.

Соотношение ресторанов и кафе в ТРЦ «Афимолл» и офисных башнях, % от общего количества



Структура арендаторов в ТРЦ «Афимолл», % от общего количества



Источник: CORE.XP Аналитика



Подземный Сити

Почти все башни Делового центра, кроме «Око», «Око II» и «Neva Towers», объединены подземным коридором с развитой торговой инфраструктурой. Пространства в этой зоне заняты преимущественно заведениями общепита и малыми сервисными форматами — от химчисток до пунктов выдачи заказов.

Основной поток посетителей формируется за счёт сотрудников расположенных здесь офисов, для которых такая связка особенно удобна в холодное время года, позволяя передвигаться между башнями, не выходя на улицу.

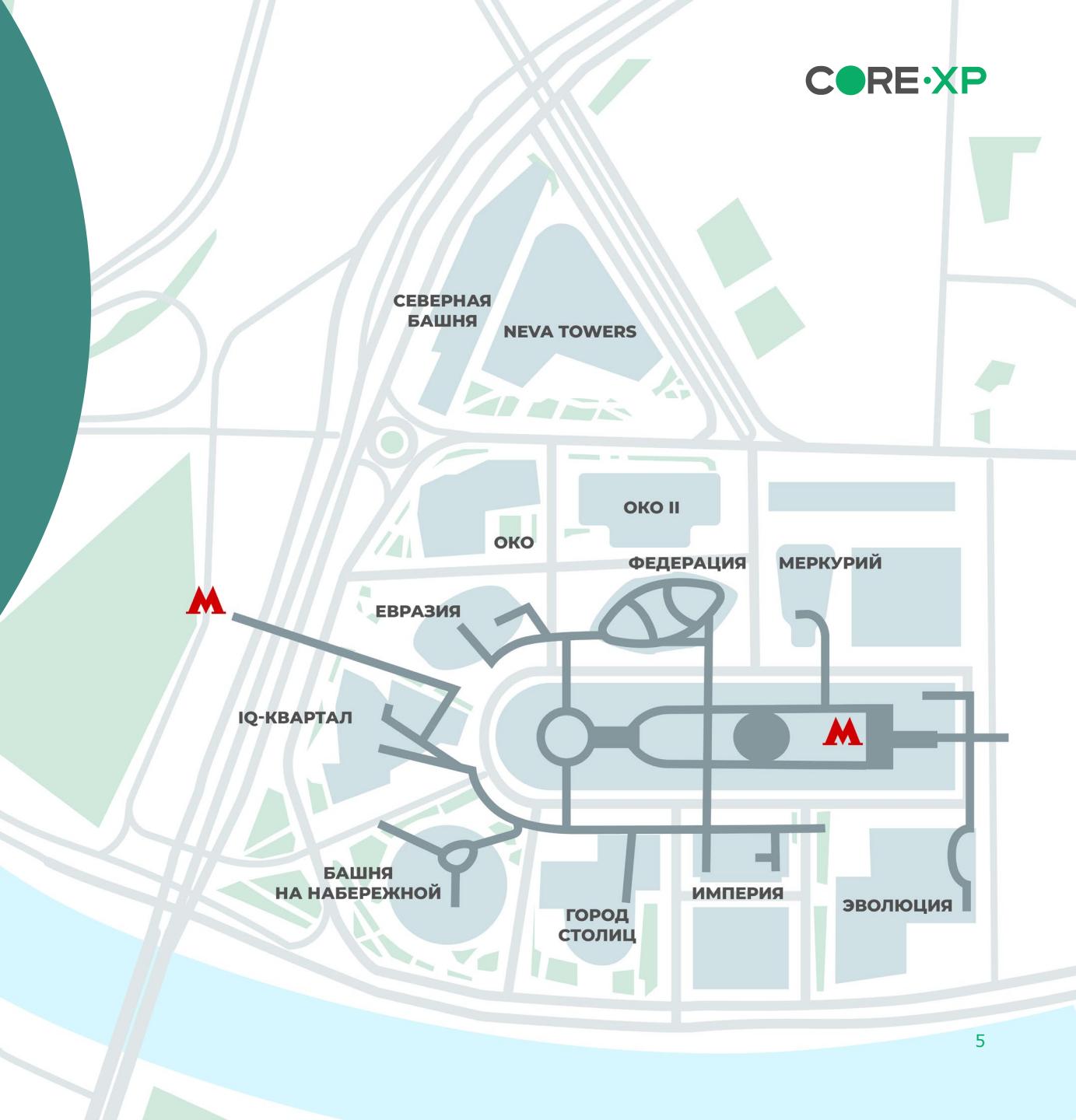


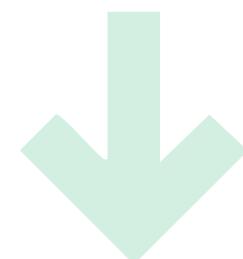
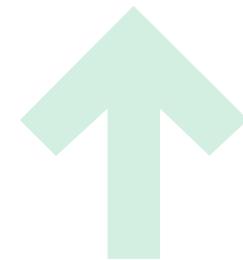
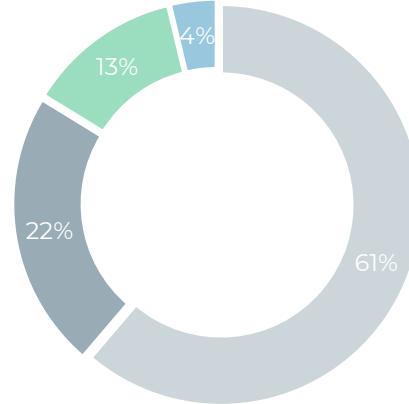
Схема подземной галереи ММДЦ

«Вам на какой этаж?»

Структура размещения кафе и ресторанов по уровням, % от общего количества

Офисные башни

- Подземный
- Первый
- Средний (2-6 этаж)
- Высотный (56 и выше)



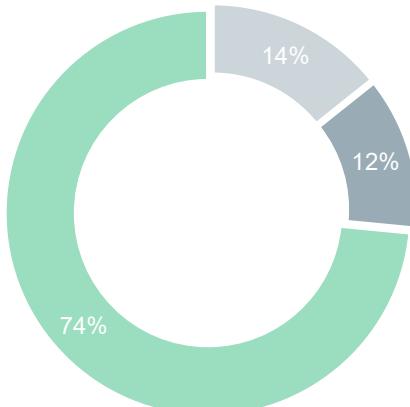
Основной объём заведений общественного питания сосредоточен на подземных уровнях, где отсутствуют офисные помещения и вся площадь может быть отведена под общепит, услуги и торговые точки. Существенным фактором, повышающим привлекательность этих зон для арендаторов, служит развитая система подземных переходов между башнями, обеспечивающая высокий трафик посетителей.

Среди этажей офисных башен наибольшее стратегическое преимущество сохраняет первый этаж — он обеспечивает наибольшую видимость и трафик за счёт случайных прохожих и туристов, способных спонтанно выбрать заведение благодаря вывеске и открытому входу.

На высотных этажах располагаются премиальные рестораны, акцентирующие внимание на уникальности локации и наличии панорамных видов.

ТРЦ «Афимолл»

- Подземный
- Первый (наземный)
- Средний (2-6 этаж)



Фудкорты в меньшинстве

Большая часть подземных зон башен организована в формате линейных коридоров, по которым проходит плотный поток посетителей. **Около трети общепита в Сити приходится на фудкорты**, для размещения которых требуются более открытые пространства с возможностью централизованной посадки — такие локации в структуре башен встречаются ограниченно.

30%

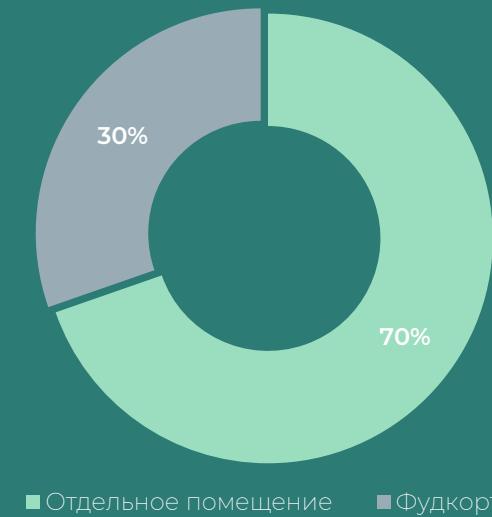
от общего числа заведений общепита расположено в зоне фудкортов

Среди действующих точек общественного питания выделяются несколько разноплановых решений:

1. «Афимолл» (17 точек), 4 этаж, реализует классическую концепцию фудкорта, соответствующую формату ТРЦ.
2. «Empire Market» (5 точек), -1 этаж, в башне «Империя» — небольшое пространство в периферийной части подземного уровня, рассчитанное на ограниченный поток посетителей.
3. «Дружба Сити» (15 точек), -1 этаж, последний из открывшихся и самый крупный среди небоскрёбов на территории ММДЦ под башней «На Набережной» объединяет корнеры с преимущественно этнической кухней и работает в том числе на посетителей из соседних башен.
4. «Дегустатор» (13 точек), -1 этаж, в башне «Федерация», находится рядом с подземным переходом в «Афимолле», благодаря чему работает как на локальный, так и на внешний трафик.
5. Фудкорт Neva Towers (9 точек), 2 этаж — располагающийся на втором этаже с видовыми окнами, ориентированный на аудиторию из работников комплекса Neva Towers и сотрудников «Око» и «Северной башни».

Три фудхолла – Empire Market, Дружба Сити и Дегустатор – соединены подземной галереей и обслуживают преимущественно работников соседних башен. Их интеграция в общую пешеходную инфраструктуру обеспечивает гибкое перераспределение трафика в периоды наибольшей загрузки.

Структура размещения кафе и ресторанов по формату (с учётом «Афимолла»), % от общего количества

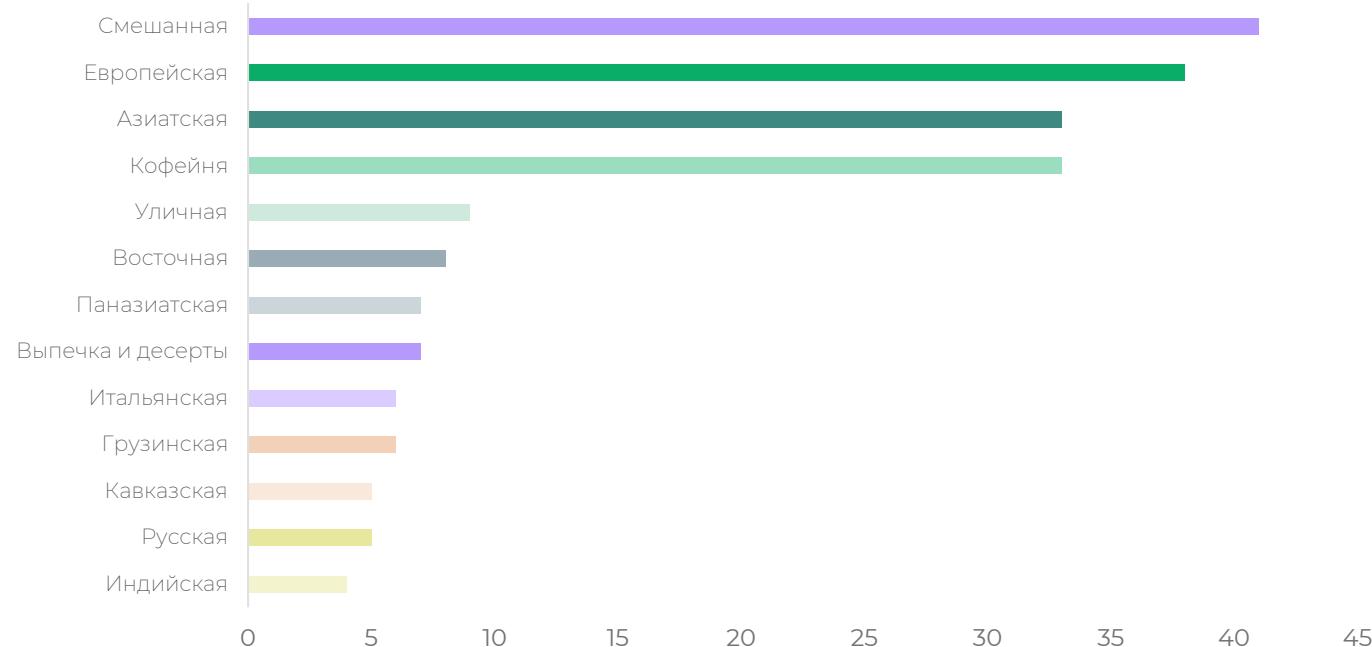


«Дружба народов»: кухни в «Москва-Сити»

Преобладание точек общепита малого формата (до 10 посадочных мест либо с общей зоной с другими заведениями) связано с арендной политикой в крупных деловых кластерах: при наличии подходящей инфраструктуры собственники предпочитают делить крупные помещения на несколько небольших для повышения доходности.

Поскольку основными потребителями остаются офисные работники, посетители торгового центра и туристы, рестораторам приходится конкурировать за внимание широкой аудитории, часто предлагая комбинированное меню с элементами европейской и азиатской/паназиатской кухни.

Структура гастрономического предложения ММДЦ без учёта кофеен, по количеству точек



«Федерация» кафе и ресторанов

CORE·XP

Количество кухонь в башнях варьируется от 4 до 10 и в среднем составляет 7. Самые популярные кухни: европейская, смешанная и азиатская – вместе они составляют две трети от общего числа заведений.

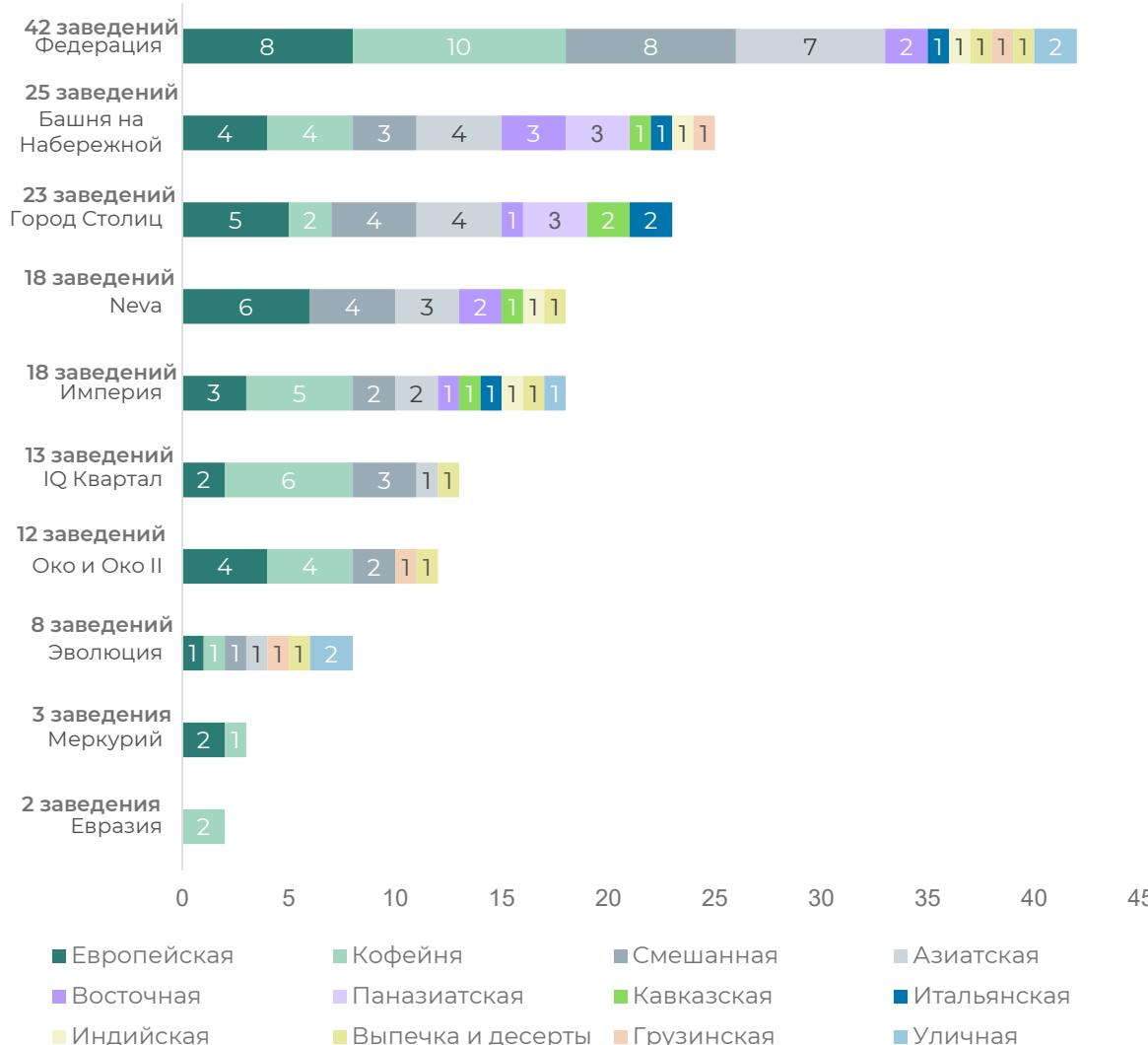
Башня «Федерация» — лидер ММДЦ по числу заведений общепита:

здесь работают 42 точки, предлагающие 11 видов кухонь. Высокая концентрация формируется благодаря развитой инфраструктуре и значительной арендаемой офисной площади (вторая по величине в комплексе), обеспечивающей стабильный внутренний спрос.

Связанная подземной галереей площадью свыше 11 тыс. м² зона между башнями «На Набережной», «Город Столиц» и «IQ-квартал» служит основным пространством для размещения точек общепита. Наземные этажи преимущественно заняты объектами сервисного и торгового назначения другого формата — от крупных продуктовых ритейлеров до специализированных медицинских и финансовых услуг.

По количеству кафе и ресторанов «Neva Towers» и «Империя» находятся на одном уровне, однако «Neva» отличается включением в предложение заведений премиального сегмента. Башни «Око», «Эволюция» и «Меркурий» имеют ограниченное количество заведений общепита вследствие недостаточной инфраструктурной обеспеченности и неполной интеграции в подземную сеть: «Эволюция» и «Меркурий» отделены от общего коридора и доступ к ним затруднён, «Око» полностью изолирована. Ранее подземная галерея «Эволюции» обслуживала трафик от моста «Багратион», однако после начала его реконструкции используется в основном сотрудниками башни.

Структура гастрономического предложения и кофеен по башням, по количеству

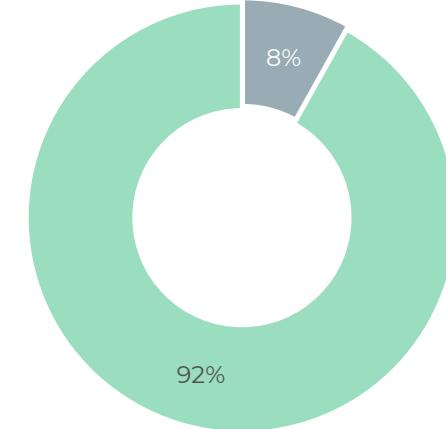


Гид по кофе: какие наши варианты?

CORE·XP



Кофейни в офисных башнях и ТРЦ «Афимолл», % от общего количества



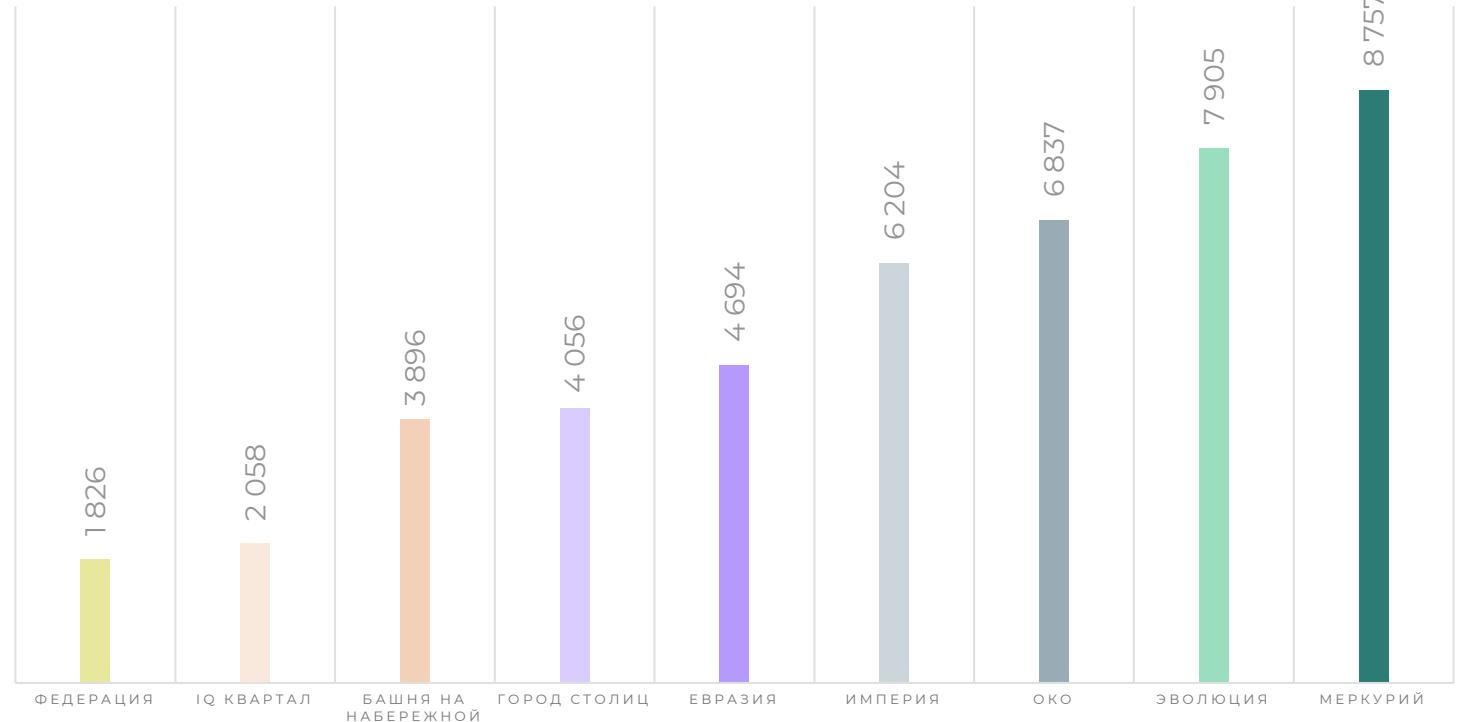
■ Афимолл ■ Офисные башни

Источник: CORE.XP Аналитика

Всего на территории «Сити» находится 37 кофеен, большинство из которых расположено в офисных башнях на подземных этажах, где их основная аудитория — сотрудники компаний, работающих в комплексе. В отличие от туристов и посетителей ТРЦ, которые ориентированы на заведения с полноценным меню, офисные работники чаще совершают быстрые визиты в кофейни.

Не все башни в одинаковых кофейных условиях

Количество человек* на 1 кофейню в башнях ММДЦ



Источник: CORE.XP Аналитика

Чем ниже значение, тем больше в башнях кофеен и больше выбор для сотрудников.

Башня «Федерация» демонстрирует самое насыщенное предложение кофеен — 10 точек. На выбор операторов влияет сочетание просторных площадей на подземных уровнях, хорошей пешеходной доступности для сотрудников соседних башен и выгодного расположения в центре офисного кластера.

*Из расчёта среднего кол-ва работников на арендуемую площадь здания



НАША КОМАНДА

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Евгения Прилукская
Директор,
руководитель отдела по работе
с торговыми площадями



Надежда Цветкова
Директор,
руководитель направления
аренды торговых помещений

ИССЛЕДОВАНИЯ



Василий Григорьев
Директор отдела
исследований рынка



Евгения Радько
Заместитель директора
отдела исследований рынка



Александра Гричишина
Аналитик отдела
исследований рынка



Варвара Непомнящих
Аналитик отдела
исследований рынка



CORE·XP