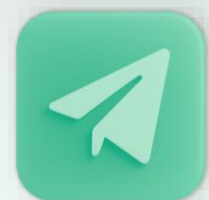


# Торговые центры Москвы

I квартал 2026



## Макроэкономика

0,3%



Рост ВВП в 2026

82,5 руб.



Средний Курс Доллара США в 2026

5,4%



ИПЦ декабрь 2026

12%



Ключевая ставка, декабрь 2026

\*Стрелки обозначают ожидаемое изменение в 2026 году

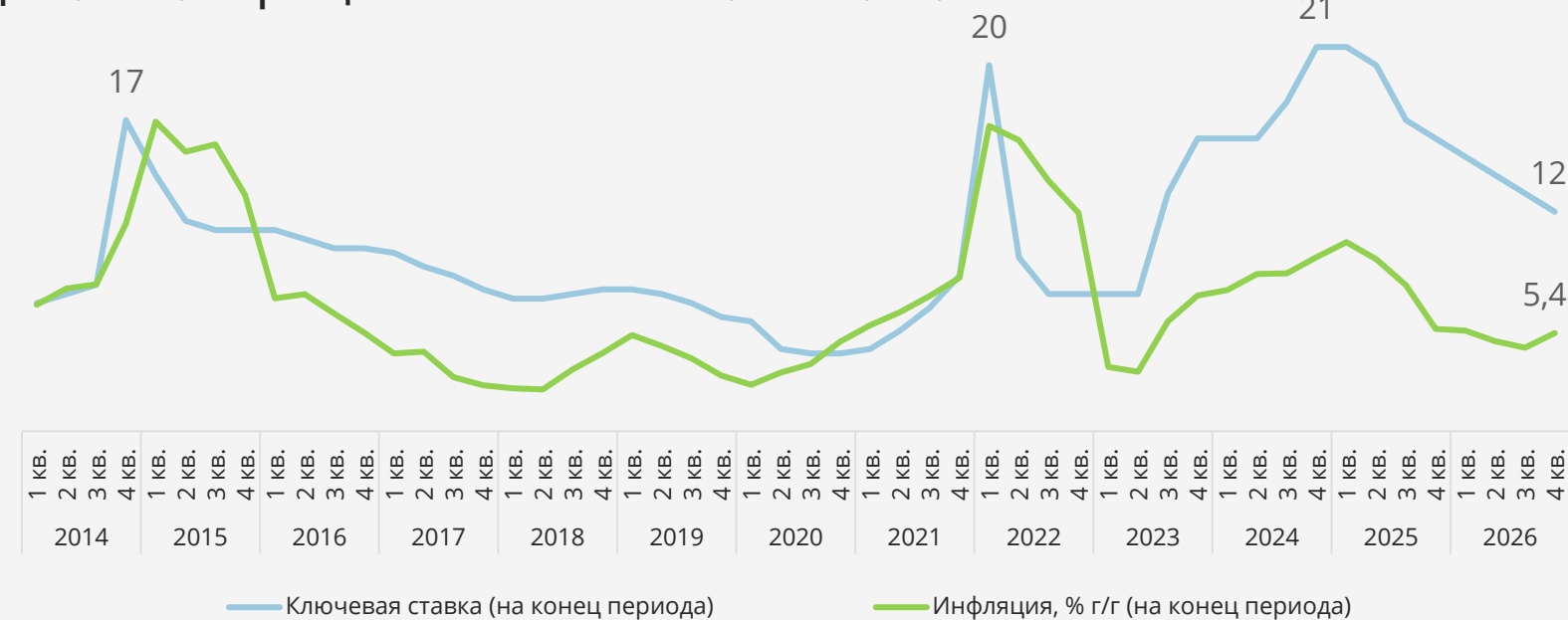
«Сохранение процентных ставок на исторически высоких уровнях будет оказывать сдерживающее влияние на экономическую активность – в 2026 г. темп роста ВВП России продолжит уменьшаться и будет находиться в диапазоне 0-1%. В результате замедления спроса и, как следствие, инфляции Банк России продолжит смягчение монетарной политики - к концу 2026 г. ключевая ставка составит 12%»



Дарья Тарасенко

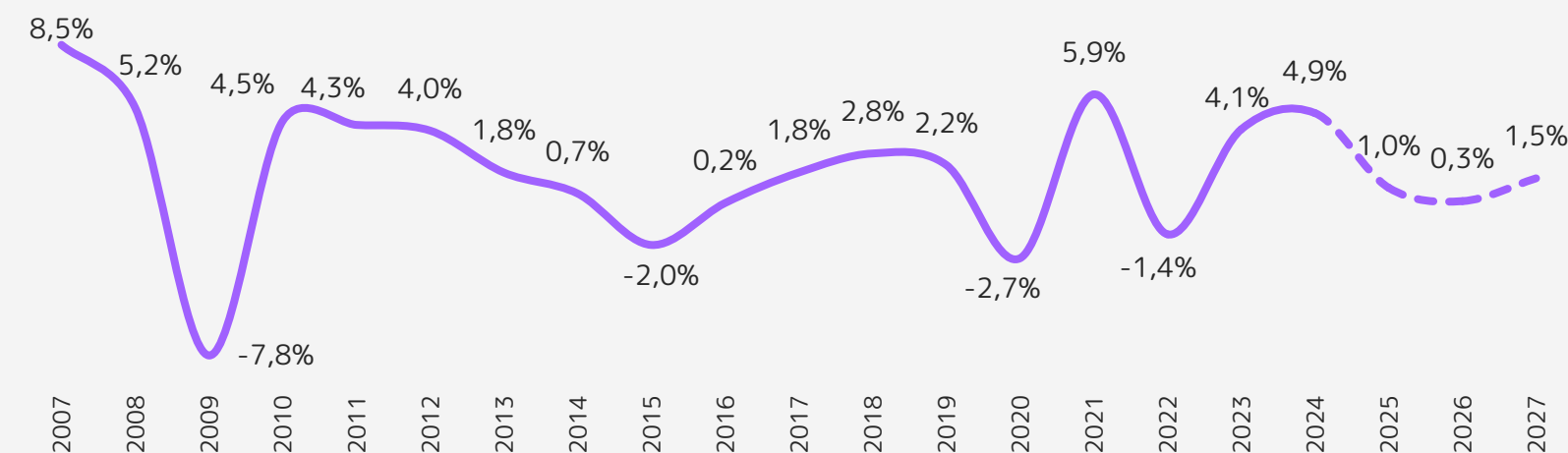
Центр экономического прогнозирования, Газпромбанк

### Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

### Динамика роста реального ВВП России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

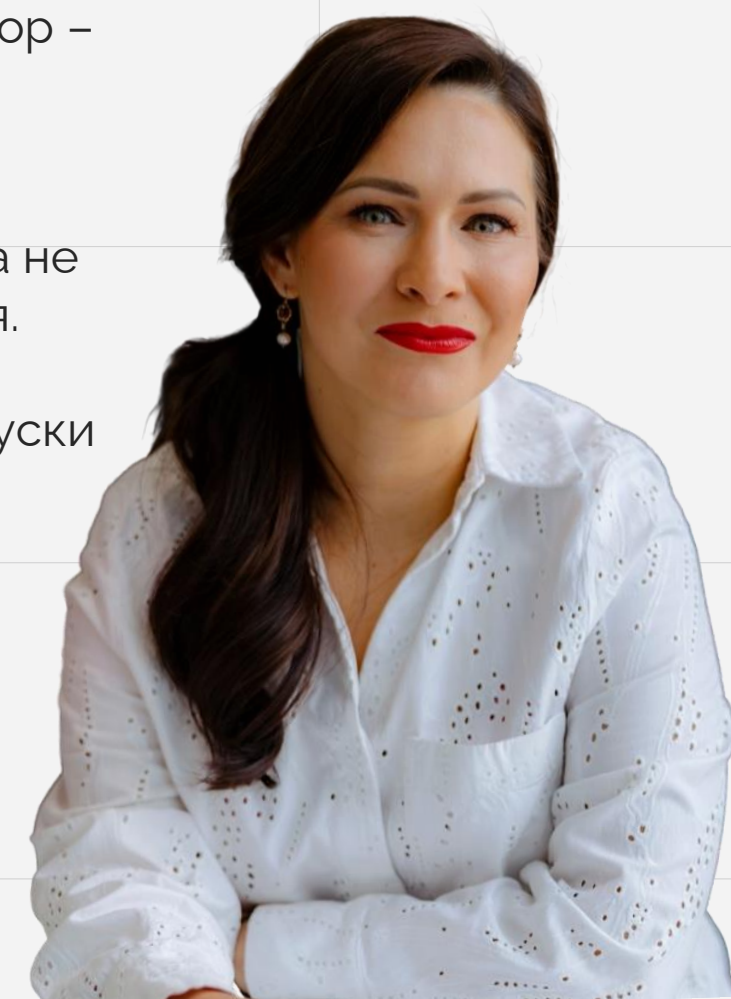
## Итоги квартала



«Рынок торговой недвижимости перешёл в фазу операционной паузы. Под давлением дорогого долга, роста налоговой нагрузки и удорожания строительства объектов бизнес сознательно тормозит открытия. Дополнительное влияние оказывает снижение покупательской активности: доходы и трафик падают, что давит на LFL-продажи ритейлеров. В итоге формируется двойной стоп-фактор – по CAPEX (дорогие деньги) и по операционной выручке (сжатие потребительского спроса). Это стратегия минимизации рисков, а не отсутствие спроса на помещения. Фокус сместился с экспансии на удержание юнит-экономики: запуски откладываются до прояснения макротрендов и восстановления покупательского трафика.»

**Евгения Прилуцкая**

Директор,  
руководитель отдела  
по работе с торговыми площадями



I кв. 2025 г.

I кв. 2026 г.



ДОЛЯ СВОБОДНЫХ  
ПЛОЩАДЕЙ  
МОСКВА

4,7

5,7

%

%



ОТКРЫТИЯ  
МОСКВА

79,8

0

тыс. кв. м

тыс. кв. м



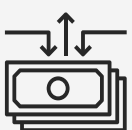
ОТКРЫТИЯ  
МОСКОВСКАЯ  
ОБЛАСТЬ

0

0

тыс. кв. м

тыс. кв. м



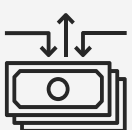
ПРАЙМ-СТАВКА  
АРЕНДЫ В ТОПОВЫХ  
ТЦ МОСКВЫ

198 000

201 500

руб./кв. м/год

тыс. кв. м



ПРАЙМ-СТАВКА  
АРЕНДЫ В КЛЮЧЕВЫХ  
ТЦ МОСКВЫ

78 500

82 400

руб./кв. м/год

тыс. кв. м

Источник: CORE.XP Аналитика

\*Рассчитано по формуле средневзвешенной на основе сделок по аренде помещений в ТЦ Москвы

# Свободные площади в торговых центрах Москвы

Тренд на рост доли свободных площадей вступает в игру

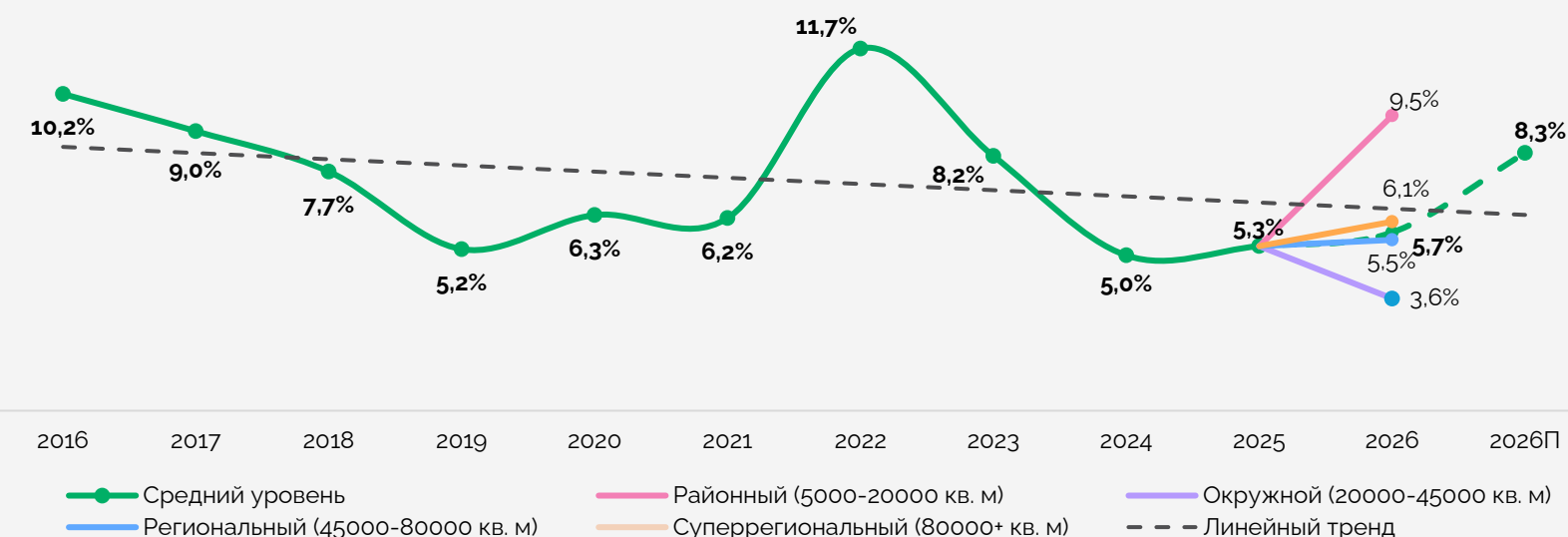
**5,7%**

доля свободных площадей в торговых центрах Москвы в I кв. 2026 г.

Показатель **вырос на 1 п.п.** по сравнению с I кв. 2025 г. и на 0,4 п.п. по сравнению с IV кв. 2025 г., при этом не преодолев уровень III кв. 2025 г. (5,8%). Таким образом, рост доли свободных площадей возобновился, однако остаётся ниже пика прошлого года. В целом показатель демонстрирует волатильность под влиянием вызовов для операторов ТЦ: рост издержек (цены на сырьё, высокие кредитные ставки) и налоговой нагрузки (поэтапное увеличение НДС), замедления доходов населения из-за инфляции.

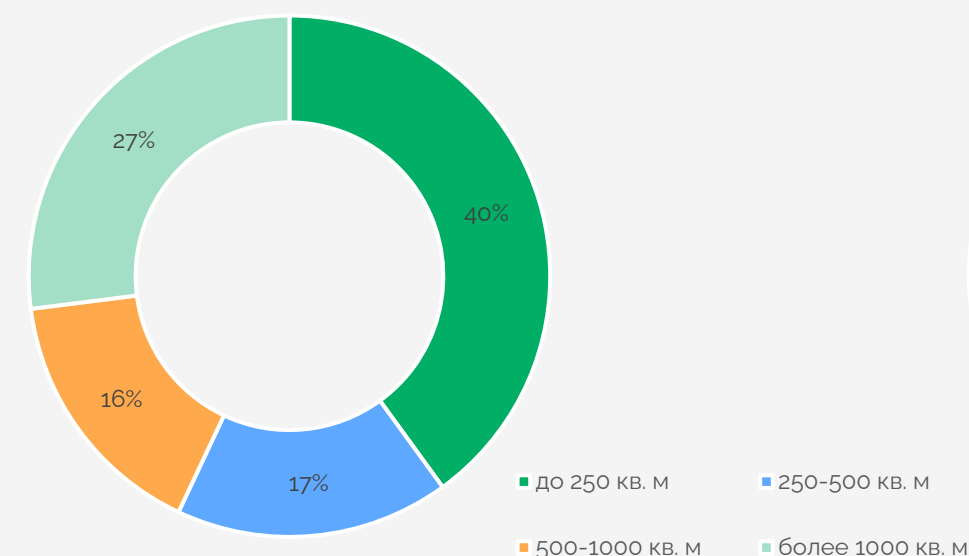
- Малые форматы торговых центров продолжают набирать популярность среди арендаторов и покупателей – доля свободных площадей в районных ТЦ **снизилась на 2,1 п.п. год к году** и на 0,9 п.п. к IV кв. 2025 г., при этом в региональных ТЦ показатель в годовой динамике **вырос на 2,3 п.п.**, в суперрегиональных – **на 1,4 п.п.**

## Динамика доли свободных площадей в ТЦ Москвы, %

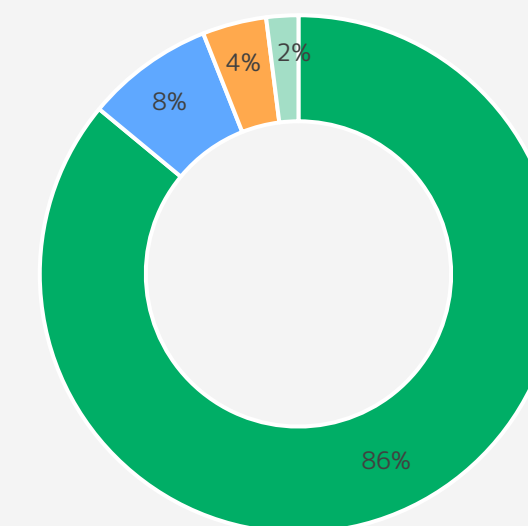


## Структура доступного предложения в ТЦ Москвы в I кв. 2026 г.\*, %

По объёму:



По количеству:



\*По выборке CORE.XP

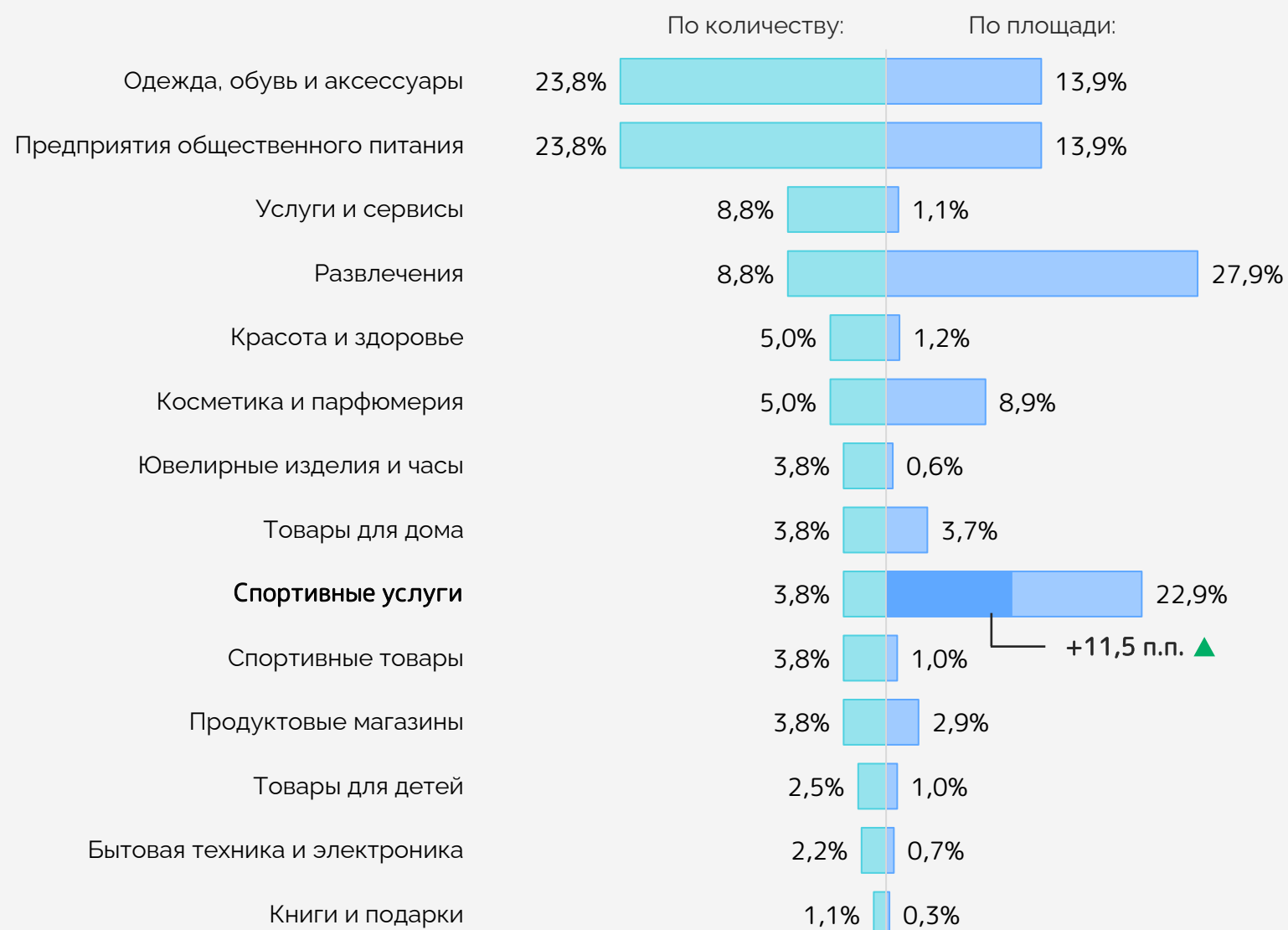
Источник: CORE.XP Аналитика

- Помещения до 250 кв. м составляют 86% от числа свободных объектов, но их доля в общем объёме площади значительно ниже – 40%, -2 п.п. к IV кв. 2025 г. Снижение возможно связано с сокращением доли объектов до 100 кв. м внутри этого сегмента на 1 п.п. (с 69% до 68%), что может говорить о повышенном спросе на мелкоформатные помещения.
- Крупноформатные помещения (более 1000 кв. м) составляют 2% от числа свободных объектов, но формируют существенную часть свободной площади – 27% (+1 п.п. к IV кв. 2025 г.). Это может говорить об уходе части арендаторов с крупными площадями, что пополнило пул свободных объектов более 1000 кв. м с большей средней площадью.

# Спрос: открытия арендаторов

ТЦ переходят на здоровый образ жизни

## Структура открытий в торговых центрах Москвы в I квартале 2026 г. по категориям брендов\*



Источник: CORE.XP Аналитика

\*По выборке CORE.XP – на основе данных по 52 качественным ТЦ Москвы.

- В I кв. 2026 г. первое место по открытиям арендаторов в ТЦ Москвы разделили операторы категорий Fashion и Предприятия общественного питания – по 23,8% по количеству соответственно. Высокий показатель в данных категориях объясняется наиболее активной ротацией, которая особенно выросла в I кв. 2026 г. у заведений общепита, что повлияло на сильный рост по сравнению с IV кв. 2025 г. (+12,7 п.п., лидер по приросту).
- Темп открытий fashion-операторов продолжает замедляться – их доля в структуре снизилась на 5,1 п.п. (к IV кв. 2025 г.). На отрасль оказывают давление рост расходов (повышение налоговой нагрузки, высокие ставки по кредитам) и замедление роста потребительских доходов в связи с инфляцией.
- Доля категории Спортивные услуги показала в этом квартале рост по площади (+11,5 п.п., лидер по приросту), за счёт открытия трёх крупных операторов: падел-клуба Nevel Padel Club в ТРЦ Ривьера, Центра развития настольного тенниса ФНТР в ТРЦ Мега Химки, мультиспортивного клуба EXTREME KIDS в ТРЦ Щука (велоспорт и ролики для детей).
- Примечательно появление нестандартных для категории Развлечения арендаторов. Так, в ТРЦ Щёлковский открылся контактный зоопарк Лапки Парк, а в ТРЦ Мозаика – концертный зал Союз Холл, что свидетельствует об усилении и трансформации досуговой составляющей торговых центров, изменении их облика в сторону мест для полноценного проведения досуга.
- Ожидается, что на рынке ТЦ Москвы сохранится лидерство категорий Fashion и Общепита по количеству открытий, рост доли развлечений и спортивных услуг по площади, а также усилится трансформация досуговой составляющей ТЦ в сторону нестандартных форматов.

### Примеры крупных сделок и открытий:

- Открытие концертного зала Союз Холл в ТРЦ Мозаика – 2,3 тыс. кв. м;
- Открытие парка развлечений FUNZONE в ТРЦ Ривьера – более 2 тыс. кв. м;
- Открытие магазина косметики и парфюмерии Золотое Яблоко в ТРЦ МЕГА Белая Дача – более 1 650 кв. м.

# Спрос: закрытия арендаторов

## Fashion покидает крупные площади

### Структура закрытий в торговых центрах Москвы в I квартале 2026 г. по категориям брендов\*



Источник: CORE.XP Аналитика

\*По выборке CORE.XP – на основе данных по 52 качественным ТЦ Москвы.

- Темп закрытий Fashion-арендаторов в I кв. 2026 г. снизился: доля их закрытий в ТЦ Москвы сократилась на 7,1 п.п. к IV кв. 2025 г. Возможно, это объясняется тем, что основная волна оптимизации операторов данной категории, активно выходявших на рынок в 2023-2024 гг. после ухода международных брендов, уже завершилась.
- При этом Fashion продолжает оставаться антилидером по закрытиям, показав увеличение доли закрытий по площади на 19 п.п., что говорит о более активном уходе с рынка игроков с крупными площадями. По статистике, в I кв. 2026 г. доля помещений больше 500 кв. м внутри закрытий данной категории составила 79%, на 58% больше чем в IV кв. 2025 г.
- Магазины бытовой техники и электроники стали закрываться больше, чем в IV кв. 2025 г.: доля закрытий увеличилась на 5,3 п.п. Этому, вероятно, способствует текущее потребительское поведение: ориентация на онлайн-покупки и переход к сберегательной модели. Помимо этого развитию офлайн-ритейла препятствуют возросшие издержки (цены на сырьё, налоговая нагрузка, высокие кредитные ставки) и неопределённость в динамике спроса из-за инфляции.
- Категория Развлечения в I кв. 2026 г. показала снижение доли закрытий по площади к IV кв. 2025 г. на 7,9 п.п., что говорит о большем закрытии мелких операторов и популярности более крупных арендаторов.
- Согласно текущим тенденциям, Fashion сохранит лидерство по закрытиям в 2026 г., хотя основная волна оптимизации уже завершена. Тренд на уход «крупноплощадных» операторов (БТиЭ, Fashion, Товары для дома) продолжится, через переход в онлайн, трансформацию офлайн-форматов. Развлечения, напротив, будут демонстрировать низкую долю закрытий благодаря устойчивому спросу на крупные досуговые форматы.

#### Примеры крупных закрытий:

- Закрытие магазина одежды Yollo в ТРЦ Хорошо! – площадью 1 300 кв. м;
- Закрытие двух магазинов турецкого бренда Les Benjamins – в ТРЦ Авиапарк и ТРК Европолис Ростокино, проработавших чуть меньше года.

## Спрос

Как себя чувствуют иностранные бренды, вышедшие на рынок РФ в 2025 году?

**10** из **12** иностранных брендов, вышедших в 2025 г.

**продолжают своё развитие в 2026 г.** При этом 17% иностранных брендов, открывшихся в 2025 г., покинули рынок РФ.

Предполагаемым фактором успешного развития стала стратегия масштабирования через крупных партнеров. Таким примером является бренд Карра, открывшийся в партнерстве со «Спортмастером», что позволило ему получить доступ к готовой инфраструктуре и открыть магазины в ключевых ТЦ: в апреле 2025 г. в ТРК Галерея (дебют) и в ТРЦ OZ МОЛЛ (Краснодар), летом 2025 г. – в ТРК Балкания Nova (Санкт-Петербург), в июле – в ТРЦ Columbus (Москва).

Веко, в свою очередь, реализует продукцию через партнерскую сеть федеральных ритейлеров – М.Видео-Эльдорадо, DNS, что позволяет бренду охватывать широкую аудиторию без затрат на собственные каналы онлайн-продаж.

Устойчивость De'Longhi строится на глобальной узнаваемости бренда, что позволяет ему поддерживать необходимое количество продаж. Также компания использует формат корнеров, что позволяет снизить затраты на аренду.

Большинство зарубежных брендов открывшихся в 2025 г. (PDPAOLA, Beau Today, Mua, Emiliano Zapato, Doucal's, JINKAILAI) пока ограничились единичными «тестовыми» точками и не используют крупные федеральные сети для экспансии, что ставит их в зону риска. При этом PDPAOLA, Beau Today, Emiliano Zapato и Doucal's реализуют товары и через маркетплейсы, что даёт им дополнительную финансовую устойчивость.

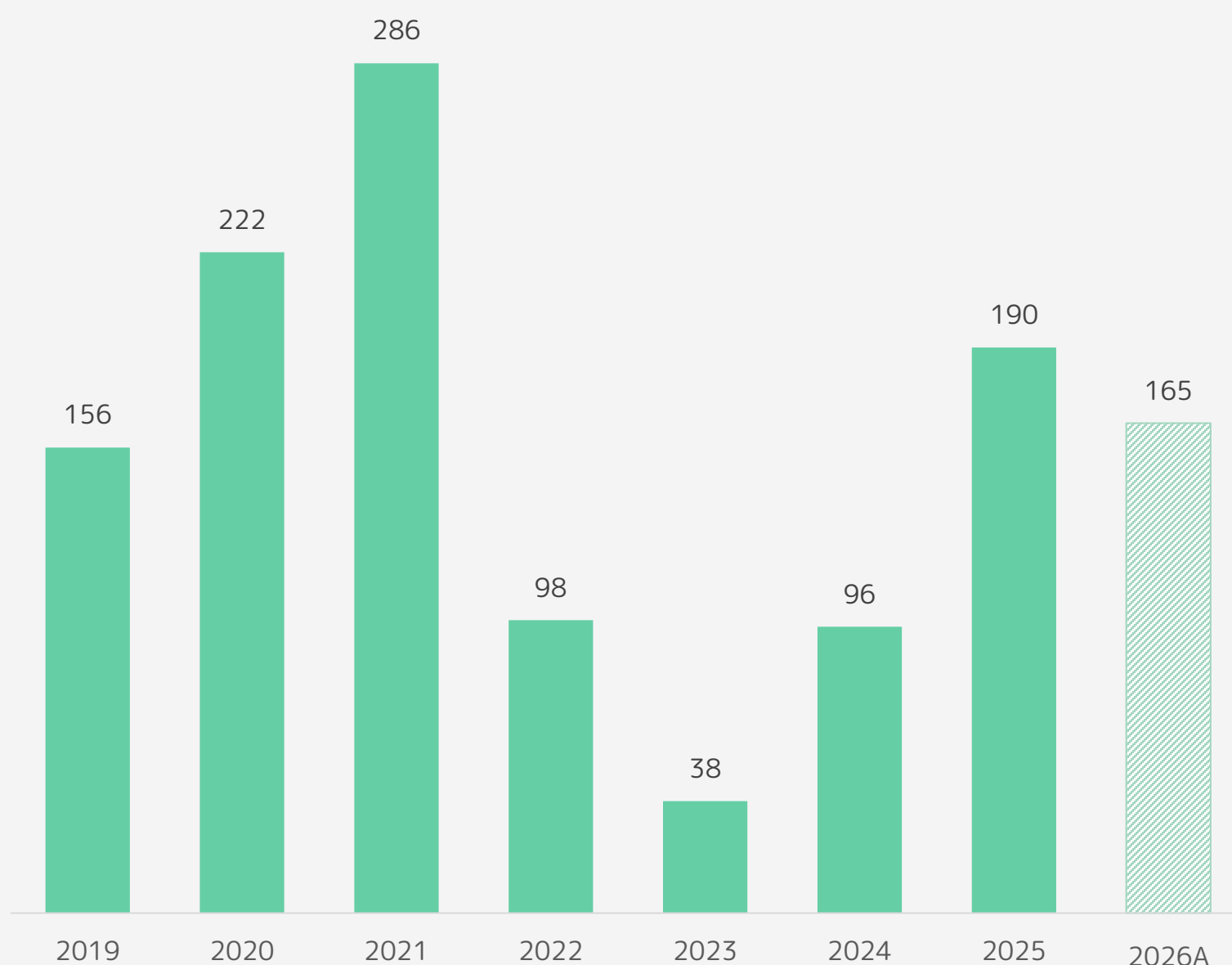
№	Бренд	Страна	Динамика (2025–2026)	Текущий статус	Выход и развитие
1	<b>Карра</b>	Италия	Экспансия: 10 магазинов по РФ (Москва и МО, СПб, Краснодар, Воронеж, Саратов, Новосибирск, Казань, Нижний Новгород)	Стабильный рост	Через партнёра
2	<b>De'Longhi</b>	Италия	Открытие 1 шоурума в Москве (ТРЦ МЕГА Химки) и 6 корнеров (ТРЦ Мега Белая Дача, ТРК Саларис, ТРЦ Авиапарк, ТРК Vegas Сити, ТЦ Columbus, ТЦ Европолис)	Стабильный, точечный рост	Прямое
3	<b>Emiliano Zapato</b>	Турция	Открытие 4 точек: в ТЦ ГУМ, ТРЦ Авиапарк, Аутлете Внуково (Москва), ТРЦ Галерея (Санкт-Петербург)	Стабильный, точечный рост	Через партнёра
4	<b>JINKAILAI</b>	Китай	Открытие 2 точек: в Мебельном центре ROOMER, ТЦ Мебель Парк (Москва)	Точечный рост	Прямое
5	<b>Beau Today</b>	Китай	Открытие 1 точки в ТРЦ Галерея (Санкт-Петербург)	Тест формата	Через партнёра
6	<b>Doucal's</b>	Италия	Открытие 1 точки в ТЦ ГУМ (Москва)	Тест формата	Через партнёра
7	<b>Mua</b>	Беларусь	Открытие 1 точки в ТРК Небо (Нижний Новгород)	Тест формата	Прямое
8	<b>Beko</b>	Турция	Открытие 1 точки в ТЦ Гранд Юг (Москва)	Тест формата	Через партнёра
9	<b>PDPAOLA</b>	Испания	Открытие 1 точки в ТРЦ Авиапарк (Москва)	Тест формата	Через партнёра
10	<b>Colombia Coffee</b>	Турция	Открытие 1 точки в стрит-ритейле, Челябинск	Тест формата	Через партнёра
11	<b>Les Benjamins</b>	Турция	Открытие и закрытие 2 точек – ТРЦ Авиапарк и ТРК Европолис Ростокино и одного корнера Ушел с рынка РФ – Универмаг Цветной (Москва)	Ушел с рынка РФ	Прямое
12	<b>Gaissina</b>	Казахстан	Открытие и закрытие 1 точки в ТРЦ Афимолл Сити (Москва)	Ушел с рынка РФ	Прямое

При этом рынок РФ покинули 2 иностранных бренда, вышедшие в 2025 г.: Les Benjamins (ТРЦ Авиапарк) и Gaissina (ТРЦ Афимолл Сити). Les Benjamins прекратил работу в январе 2026 г., хотя и смог ранее открыть ещё одну точку в ТРК Европолис Ростокино; Gaissina – в I кв. 2026 г. Основными причинами ухода возможно стали высокие операционные издержки, замедление потребительской активности и переход населения к сберегательной модели.

## Предложение Москва

Затишье перед волной открытий

Открытия торговых центров, Москва, тыс. кв. м



**165** тыс. кв. м

или 9 качественных торговых центров заявлено к открытию в Москве в 2026 г.

При этом **87%** этого объема планируется к вводу уже во **II кв. 2026 г.**

В I кв. 2026 г. не открылось ни одного ТЦ, что возможно связано с выжидательной позицией девелоперов, необходимостью большего количества времени на заполнение объектов, завершение ремонтных работ.

**7** торговых центров

анонсировано к открытию во II кв. 2026 г.

Стоит отметить, что большинство открытий ТЦ Москвы в 2026 г., **78%**, сформировано объектами с **перенесенными с прошлых лет сроками открытия.**

**44%**

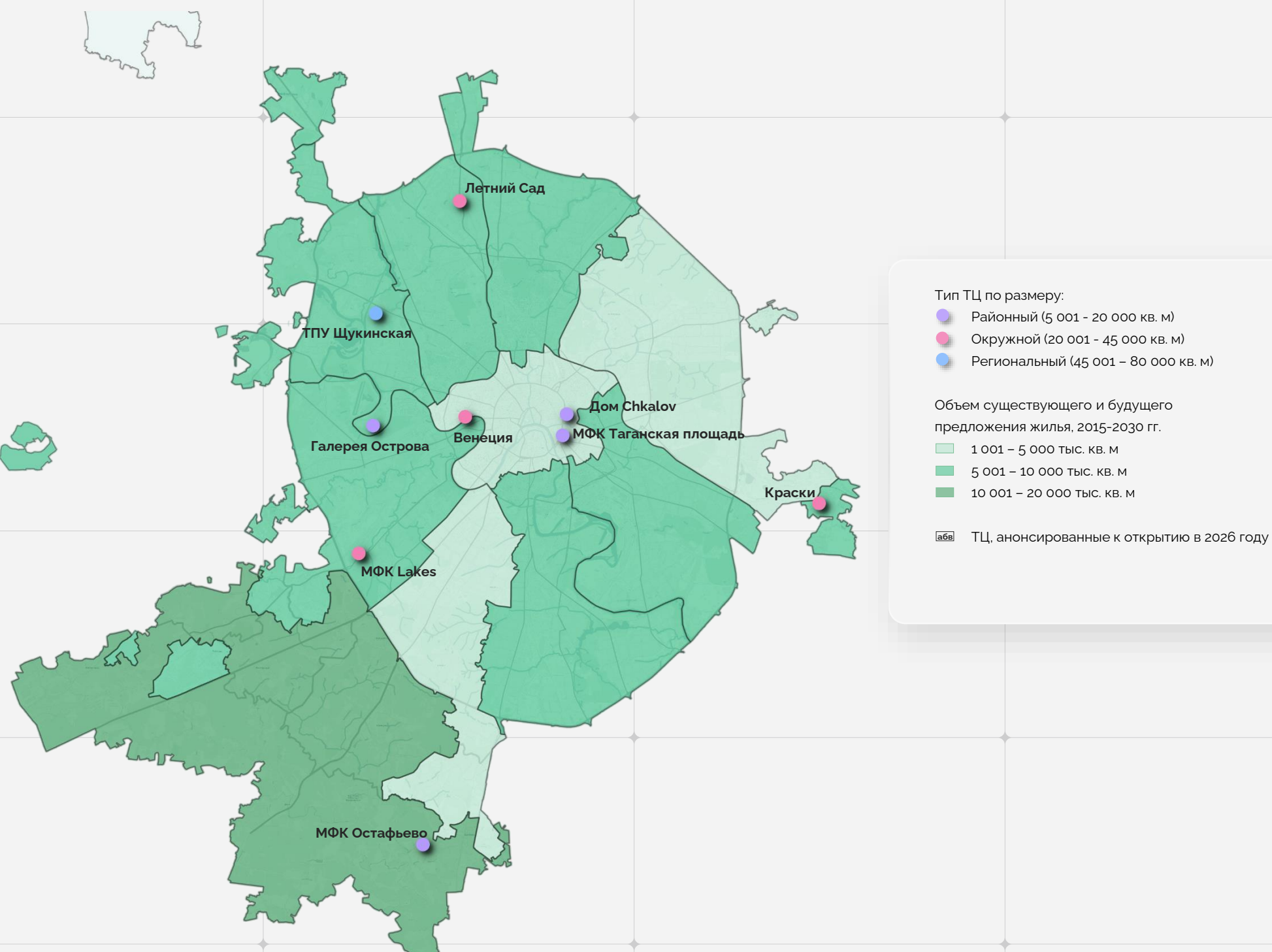
соответственно составят в открытиях 2026 г. окружные и районные ТЦ, что свидетельствует о продолжающейся актуальности малоформатных объектов.

При этом средний размер нового торгового центра в Москве по 2026 г. составит 18,3 тыс. кв. м, по II кв. – 20,4 тыс. кв. м, что также говорит о популярности компактных, но при этом не слишком малых форматов.

В целом по году ожидается снижение объема новых открытий из-за более медленного заполнения ТЦ, ввиду трудностей, с которыми сталкиваются ритейлеры сегодня: рост операционных издержек и замедление потребительского спроса.

# Новое предложение Москва

Примеры анонсированных к открытию торговых центров в 2026 г., Москва



## Объекты, анонсированные к открытию в 2026 г.:

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| 1. Краски – 37,4 тыс. кв. м      | 6. ТПУ Шукинская – 12 тыс. кв. м           |
| 2. Венеция – 30 тыс. кв. м       | 7. МФК Таганская площадь – 10,5 тыс. кв. м |
| 3. МФК Lakes – 24 тыс. кв. м     | 8. Галерея Острова – 10 тыс. кв. м         |
| 4. Летний Сад – 20,3 тыс. кв. м  | 9. МФК Остафьево – 9 тыс. кв. м            |
| 5. Дом Chkalov – 13,0 тыс. кв. м |  |

67%

ТЦ, анонсированных к открытию в 2026 г. в Москве, войдут в состав многофункциональных комплексов

Основная активность девелоперов ТЦ в текущем году сосредоточена в округах с наибольшим объёмом существующего и будущего предложения жилья. **68% общего анонсированного объема** расположено в Юго-Восточном (23%), Западном (14%), Северо-Западном (13%), Северном (12%) и Новомосковском (6%) округах, с **объёмом** текущего и планируемого **жилого предложения свыше 5 тыс. кв. м** с 2015 по 2030 гг.

Таким образом, девелоперы ТЦ ориентируются на крупные жилые массивы: жителям таких районов удобно совершать покупки в шаговой доступности, что соответствует текущей модели потребления, ориентированной на формат «у дома».

# Наша команда



**Евгения Прилуцкая**

Директор, руководитель отдела по работе с торговыми площадями



**Надежда Цветкова**

Директор, руководитель направления аренды торговых помещений

## Торговая недвижимость



**Василий Григорьев**

Директор отдела исследований рынка



**Евгения Радько**

Заместитель директора отдела исследований рынка



**Александра Гричишкина**

Аналитик отдела исследований рынка

## Исследования



# Отдел исследований CORE.XP

Компания CORE.XP обладает всем необходимым, чтобы помочь вам сделать лучший выбор в мире коммерческой недвижимости:

**Уникальные данные** – мы собираем информацию по рынку коммерческой недвижимости России уже 30 лет

**Взгляд на рынок изнутри** – CORE.XP сопровождает десятки самых разнообразных проектов недвижимости ежегодно.

**Разнообразная аналитика для самых разных проектов** – от микроанализа района города до обзора целого региона, от мониторинга строительства до обзора недвижимости различных отраслей, от определения справедливой ставки аренды до оценки обеспеченности трудовыми ресурсами и многое другое.

## Отдел исследований CORE.XP в цифрах



Более 10 000 уникальных объектов недвижимости по всей России в корпоративной базе

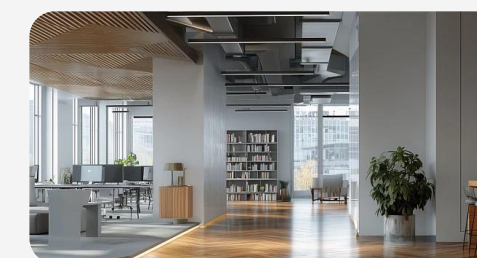


Все сегменты коммерческой недвижимости



Десятки регулярных и специализированных исследований ежегодно

## Наши исследования



Рынок офисной недвижимости городов-миллионников России, декабрь 2025



Офисная недвижимость Москвы: свободные площади в аренду и ставки, сентябрь 2025



Офисный рынок Москвы, IV кв. 2025



Гибкие офисные пространства Москвы, март 2026



Рынок продаж офисов в Москве, сентябрь 2025



Большой атлас офисной недвижимости Москвы

CORE.XP

## CORE.XP — от идеи до инвестиционного актива.

Мы – ведущая компания, предоставляющая полный спектр профессиональных услуг в коммерческой и жилой недвижимости. Объединяем масштаб и глубину аналитической и консалтинговой платформы, опыт реализованных сделок, сильные компетенции управления строительством и комплексным управлением активами. Более 30 лет управляем инвестициями клиента на всем жизненном цикле проекта.

**1994**

Год основания

**550+**

Сотрудников

### Консультант года

CRE Moscow Awards 2020  
CRE Federal Awards 2020



### Управляющая компания года Facility Management

CRE Moscow Awards  
2018, 2019, 2020, 2026

### 17 наград

в номинации «Сделка года» в офисной, складской и торговой недвижимости

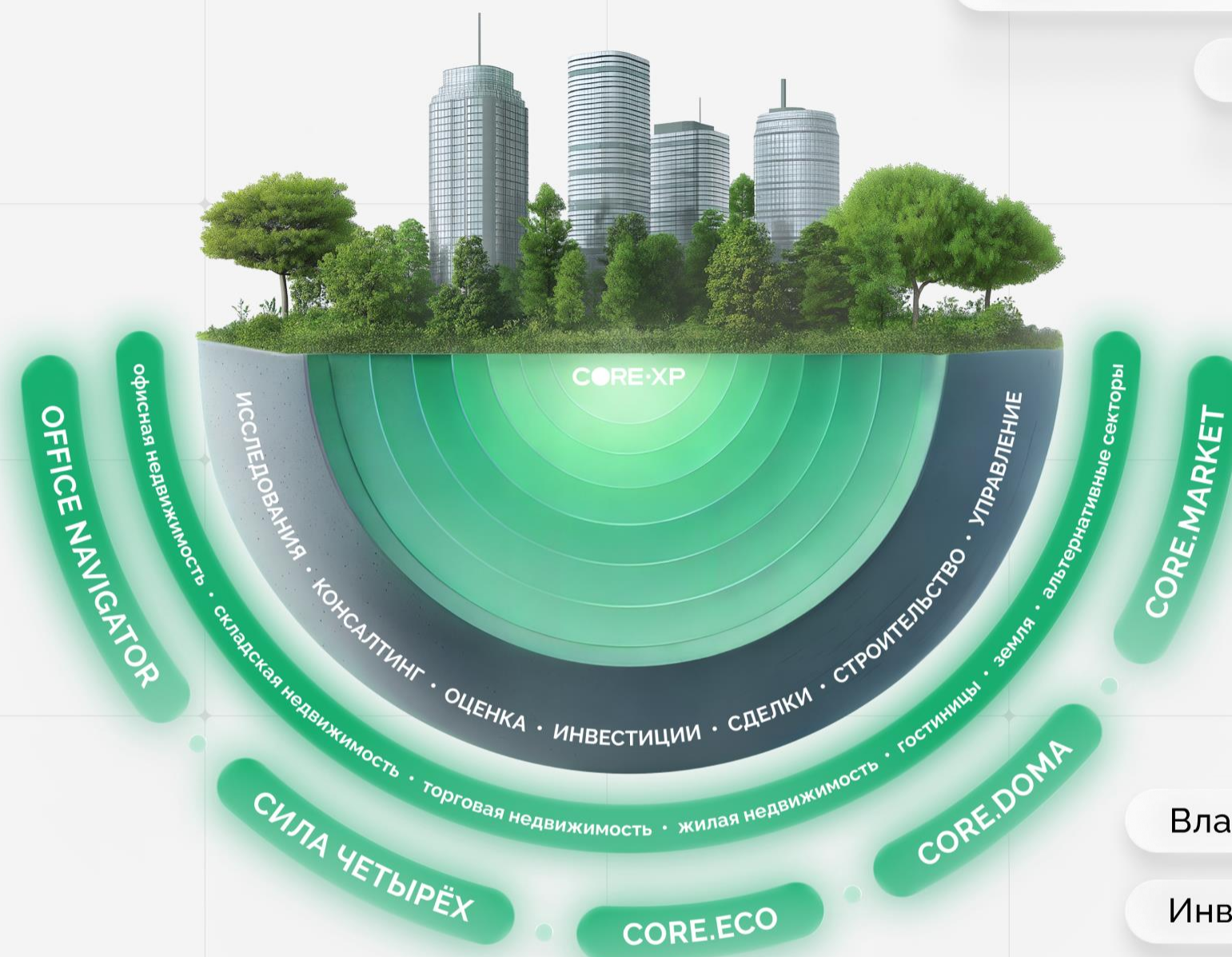


Новости и актуальная аналитика в нашем ТГ-канале

Зарубежные страны

Россия

СНГ



Владельцы

Инвесторы

Девелоперы

Фин. институты

Конечные пользователи

core-xp.ru  
sila4.ru  
core-eco.ru  
core-doma.ru