

Торговые центры России

Итоги 1 полугодия 2026



Макроэкономика

0,3%

Рост ВВП в 2026



79,2 руб.

Средний Курс Доллара США в 2026



5,9%

ИПЦ декабрь 2026



13%

Ключевая ставка, декабрь 2026



*Стрелки обозначают пересмотр прогноза ЦЭП Газпромбанка по сравнению с предыдущим кварталом

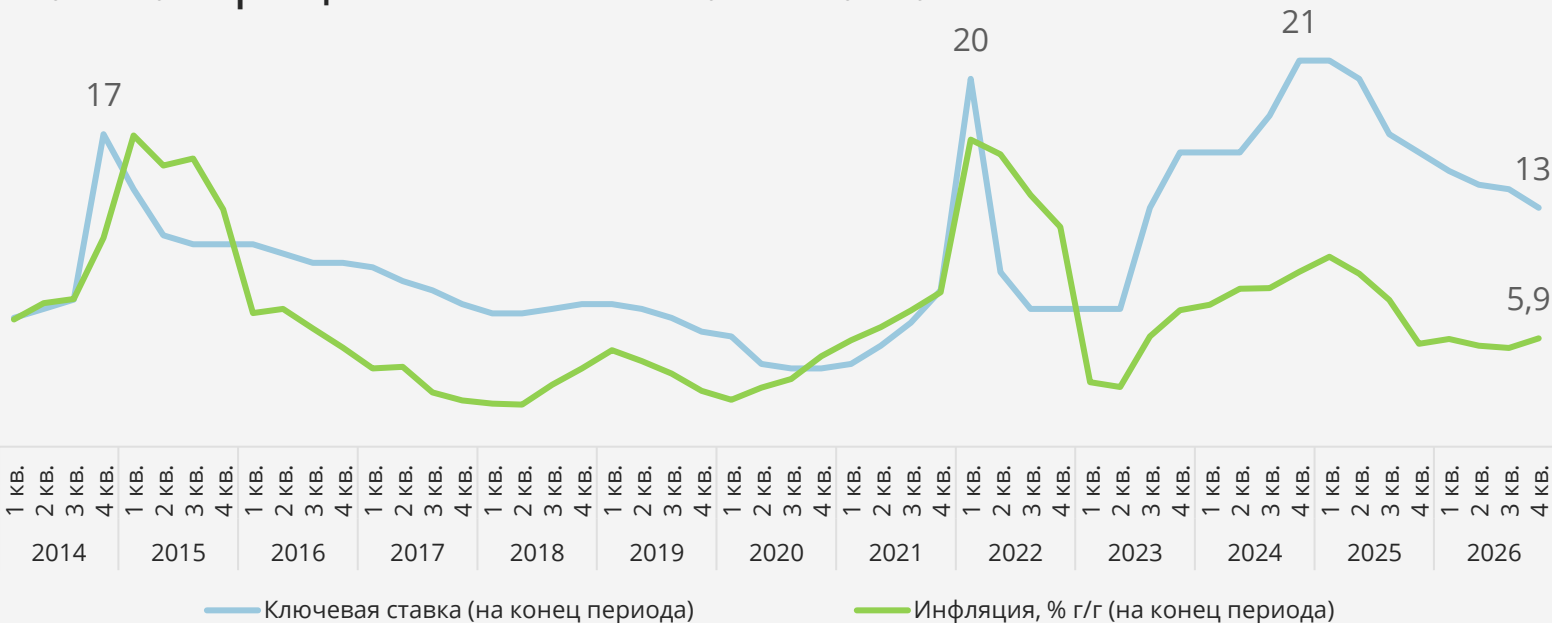


«Рост проинфляционных рисков, связанных с ситуацией на топливном рынке и расширением дефицита бюджета, будут сдерживать снижение ключевой ставки. Более жесткая монетарная политика продолжит сдерживать экономическую активность – в 2026 г. темп роста ВВП России продолжит уменьшаться и будет находиться в диапазоне 0-1%. Низкий спрос и высокие затраты на обслуживание долга сохраняют давление на экономическую эффективность проектов коммерческой недвижимости.»



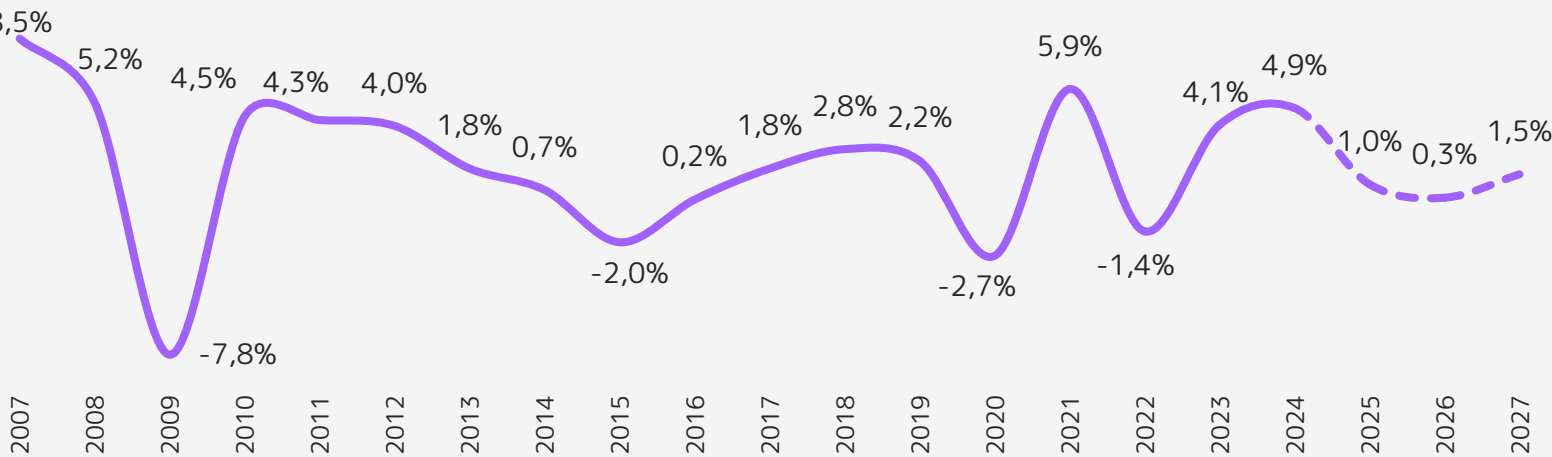
Дарья Тарасенко
Центр экономического прогнозирования, Газпромбанк

Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

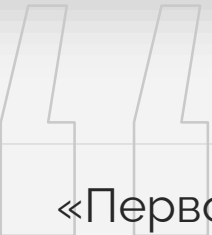
Динамика роста реального ВВП России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

Итоги квартала

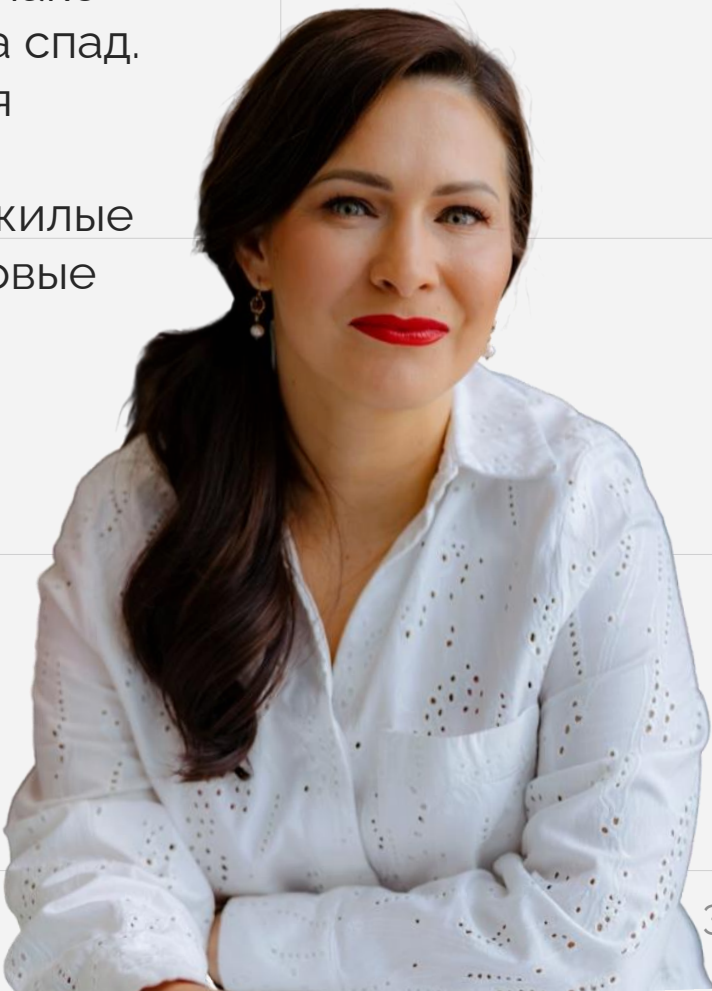
	1П 2025	1П 2026
 ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ МОСКВА	5,1 %	6,3 %
 ОТКРЫТИЯ МОСКВА	80,1 тыс. кв. м	43,2 тыс. кв. м
 ОТКРЫТИЯ МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	0 тыс. кв. м	0 тыс. кв. м
 ОТКРЫТИЯ РЕГИОНЫ РОССИИ	77,7 тыс. кв. м	36,2 тыс. кв. м
 НОВЫЕ ИНОСТРАННЫЕ БРЕНДЫ	9	0



«Первое полугодие 2026 года закрепило разворот в сторону рынка арендатора в торговых центрах. Ставки аренды скорректировались вниз – на 7% за квартал, а доля свободных площадей выросла до 6,3%. Ритейлеры при этом оптимизируют портфели, снижая издержки, но это управляемое сжатие, а не массовый уход. Показательно, что Fashion возвращает себе абсолютное лидерство по открытиям, оставаясь при этом лидером и по закрытиям, однако темпы его закрытий уже пошли на спад. Новое строительство ТЦ остаётся минимальным, а его основным драйвером всё чаще становятся жилые девелоперы, встраивающие торговые центры в инфраструктуру ЖК».

Евгения Прилуцкая

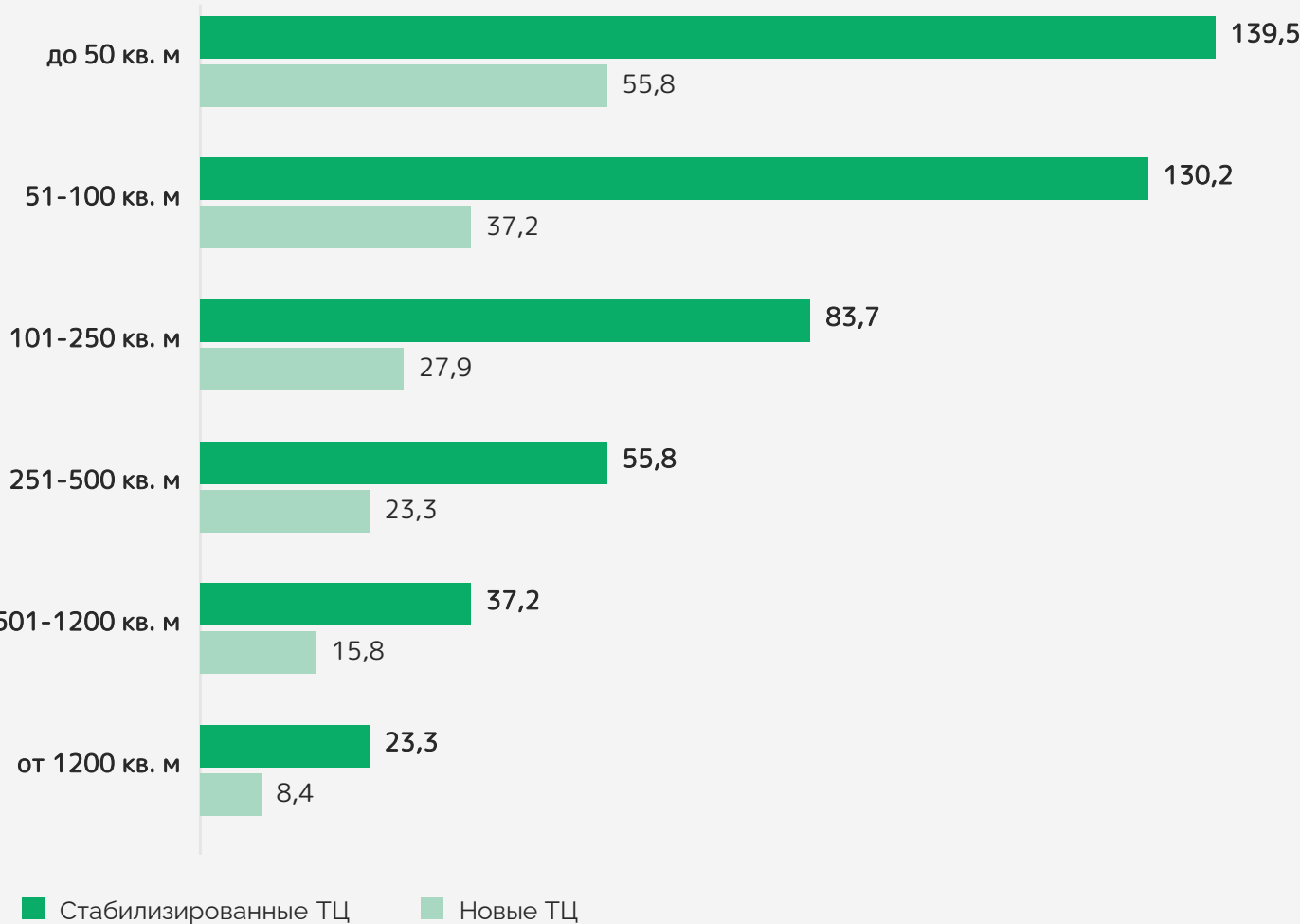
Директор, руководитель отдела по работе с торговыми площадями



Ставки аренды

Рынок арендатора вступает в силу

Ставки аренды предложения в ТЦ Москвы по площади блока, тыс. руб. за кв. м в год



-7 п.п. к I кв. 2026 г.

снижение ставки аренды наблюдается по всем диапазонам площадей.

На рынке сохраняется дифференциация по форматам: ставки в стабилизированных ТЦ почти вдвое выше, чем в новых.

В новых объектах ставки ниже по двум причинам. Во-первых, доходность такого торгового центра сложнее прогнозировать, поэтому в финансовую модель закладывают более консервативные допущения. Во-вторых, помещение требует ремонта под арендатора, а это увеличивает затраты собственника и даёт скидку в ставке.

Свободные площади в торговых центрах Москвы

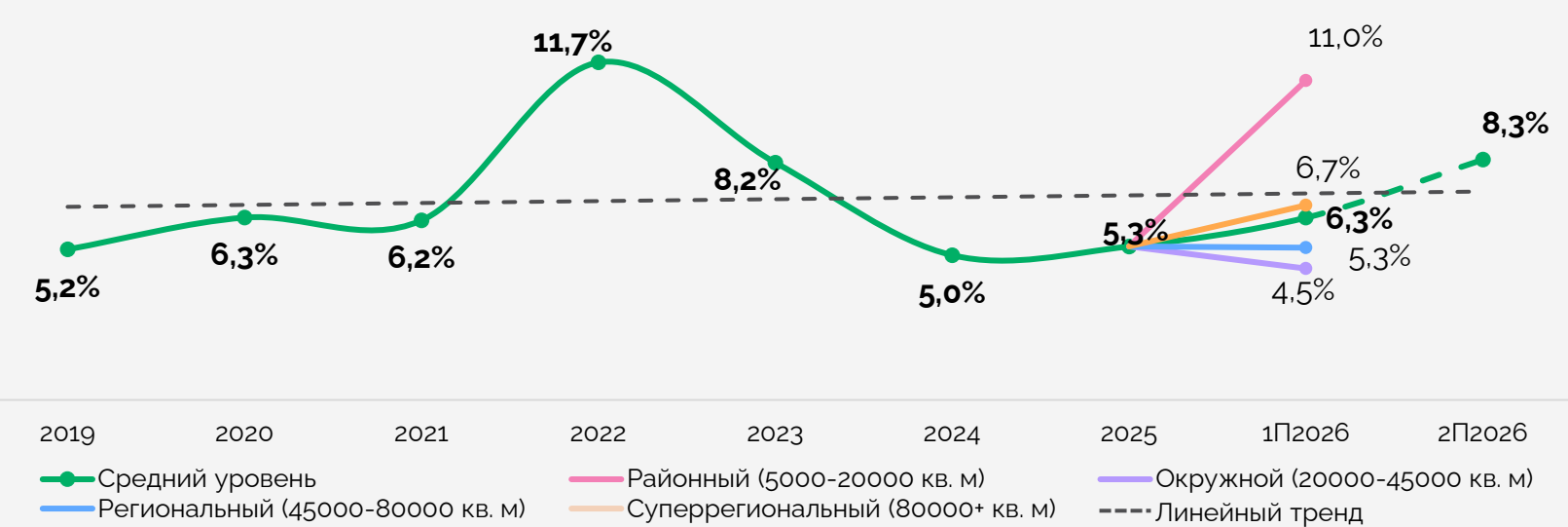
Рост показателя в соответствии с прогнозом

6,3%

доля свободных площадей в торговых центрах Москвы по итогам 1 полугодия 2026 г.

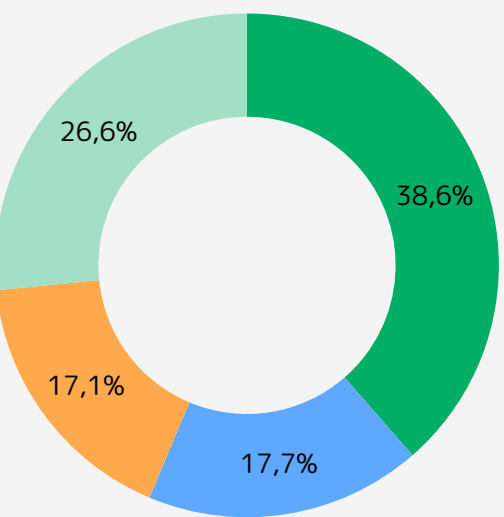
- Показатель вырос на 1,2 п.п. по сравнению с 1 полугодием 2025 г. (5,1%) и продолжил восходящий тренд внутри года: +0,6 п.п. к I кв. 2026 г. (5,7%). При этом текущая динамика соответствует нашим прогнозным ожиданиям – до 8,3% к концу 2026 г. Рост отражает продолжающуюся оптимизацию торговых сетей: ритейлеры сокращают число оффлайн-точек в ТЦ и пересматривают форматы присутствия на рынке.
- Сильнее всего за год доля свободных площадей выросла в суперрегиональных ТЦ, до 6,7% (+1,8 п.п. к I кв. 2026 г.) из-за оптимизации ряда крупных сетей, особенно Fashion категории, преобладающей в крупных ТЦ. За квартал наибольший рост показали районные ТЦ (+1,5 п.п. к I кв. 2026 г.), до 11,0% из-за ухода нескольких точек сетей с крупными площадями. Единственное снижение за квартал – в региональных ТЦ, -0,2 п.п. к I кв. 2026 г., до 5,3%.

Динамика доли свободных площадей в ТЦ Москвы, %

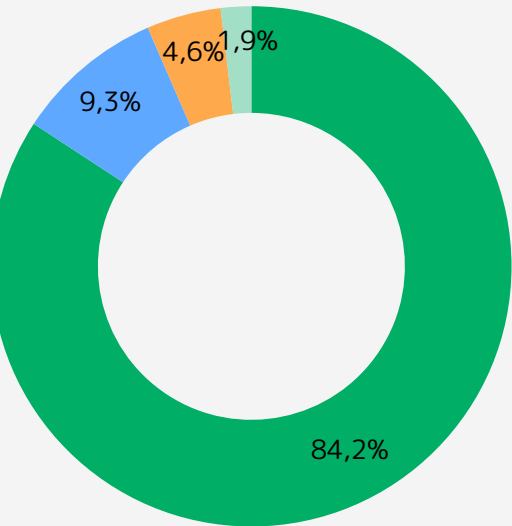


Структура свободного предложения в ТЦ Москвы во II кв. 2026 г.*, %

По площади:



По количеству:



■ до 250 кв. м ■ 250-500 кв. м
■ 500-1000 кв. м ■ более 1000 кв. м

*По выборке CORE.XP

Источник: CORE.XP Аналитика

- Объём предложения вырос по всем размерным диапазонам** относительно I кв. 2026 г. При этом **доля помещений площадью до 250 кв. м** по количеству снизилась – это единственный диапазон, где доля сократилась, что отражает их более медленный рост по сравнению с сегментами 250–1000 кв. м. Доля помещений более 1000 кв. м по количеству осталась неизменной, по площади – практически на прежнем уровне.

Спрос: открытия арендаторов

Общепит переходит на малые форматы

Структура открытий в торговых центрах Москвы
во II кв. 2026 г. по категориям брендов*



*По выборке CORE.XP
** Динамика относительно I кв. 2026 г.

Источник: CORE.XP Аналитика

- Во II кв. 2026 г. абсолютное лидерство по открытиям арендаторов в ТЦ Москвы вернула себе категория Fashion – 35,3% по количеству и 42,4% по площади. После двух кварталов ослабления (28,9% в IV кв. 2025 г. и 23,8% в I кв. 2026 г.) её доля по количеству выросла на +11,5 п.п., а по площади – на +28,5 п.п. (к I кв. 2026 г.). Это лидер по приросту: к активным открытиям вернулись крупноформатные операторы, что, возможно, говорит об адаптации сетевых игроков к росту издержек после периода оптимизации.
- Предприятия общественного питания сохранили второе место по количеству открытий – 22,4% (–1,4 п.п. к I кв. 2026 г.). При этом по площади они заметно сжались: с 13,9% в I кв. 2026 г. до 6,5% во II кв. 2026 г. (–7,4 п.п.). Таким образом, общепит открывается почти так же активно, как в I кв. 2026 г., но заходит более компактными форматами, вероятно, ради снижения издержек в условиях роста расходов на аренду, персонал и продукты.
- Заметно усилилась категория Услуги и сервисы, 10,6% по количеству (+1,8 п.п. к I кв. 2026 г.). Рост числа сервисных операторов показывает, что ТЦ продолжает становиться не только местом для покупок, но и точкой решения повседневных задач.
- Категория Развлечения при доле 5,9% по количеству открытий заняла 22,9% открываемой площади (2 место по площади): операторы заходят в ТЦ крупными форматами. При этом доля по площади снизилась на 5 п.п. к I кв. 2026 г.

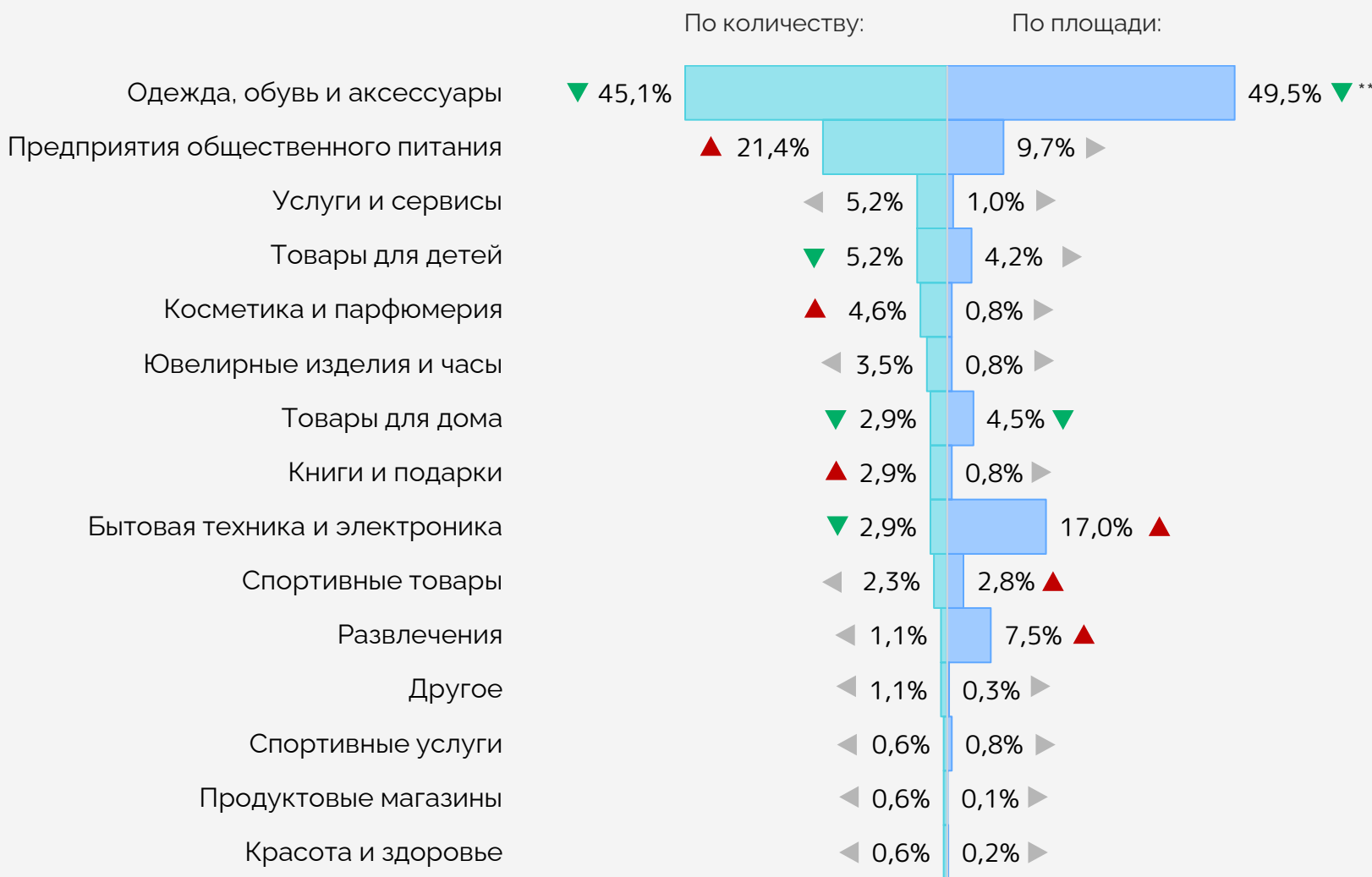
Примеры крупных открытий:

- Открытие картинга RacePlace в ТРЦ Весна – более 3 100 кв. м.;
- Открытие магазина косметики и парфюмерии Золотое Яблоко в ТРК Атриум – 1 280 кв. м.;
- Расширение магазина одежды Love Republic после обновления в ТРЦ Щелковский – 523 кв. м (+300 кв. м).

Спрос: закрытия арендаторов

Fashion демонстрирует признаки восстановления

Структура закрытий в торговых центрах Москвы
во II кв. 2026 г. по категориям брендов*



*По выборке CORE.XP

** Динамика относительно I кв. 2026 г.

Источник: CORE.XP Аналитика

- Во II кв. 2026 г. лидером по закрытиям в ТЦ Москвы осталась категория Fashion – 45,1% по количеству и 49,5% по площади. Однако именно она показала самое сильное снижение: –13,7 п.п. по площади к I кв. 2026 г. Возможно, мы видим постепенное снижение темпов оптимизации, происходившей на рынке особенно активно в IV кв. 2025 г.
- Предприятия общественного питания показали самый сильный прирост в закрытиях, +9,9 п.п. к I кв. 2026 г., составив 21,4% по количеству, при этом по площади доля почти не изменилась – 9,7% (+0,5 п.п.). Число закрытий выросло при стабильной доли по площади, то есть из сегмента уходят в основном небольшие точки.
- Категория Бытовая техника и электроника показала снижение доли по количеству (–5,8 п.п. к I кв. 2026 г.), при росте доли по площади (+8,0 п.п.). Таким образом операторы категории стали закрываться реже, при этом чаще всего уходят крупноформатные магазины. Такая тенденция соответствует заявленным планам по оптимизации наиболее известных сетей категории: закрытие магазинов с крупными площадями, открытие более компактных форматов.
- При минимальной доле 1,1% по количеству Развлечения заняли 7,5% по площади (+5,9 п.п. к I кв. 2026 г.). Таким образом, на рынке наблюдаются лишь единичные закрытия досуговых операторов.

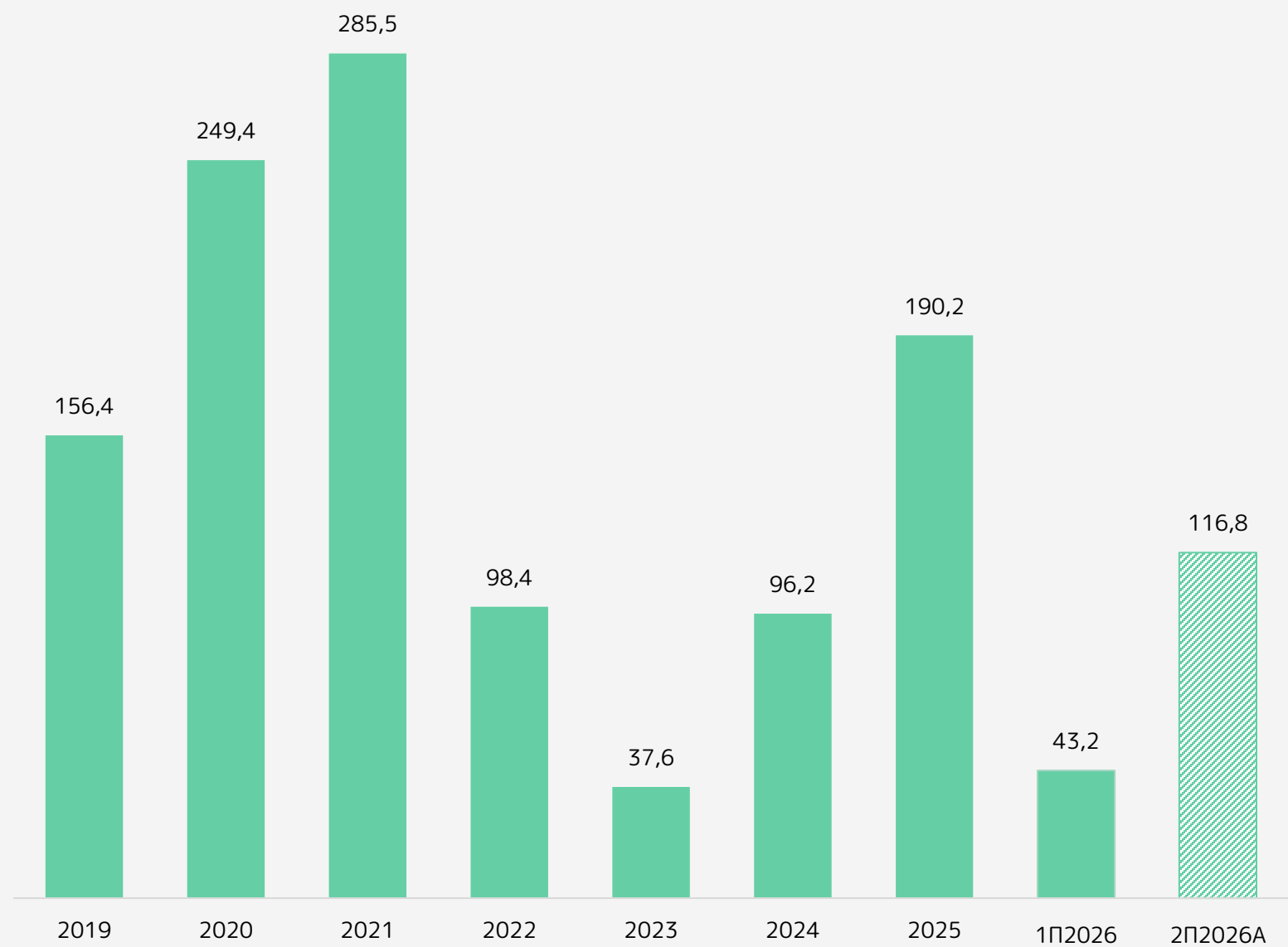
Примеры крупных закрытий:

- Закрытие парка развлечений Joki Joya в ТРЦ «Vegas Кунцево» – 2 500 кв. м;
- Закрытие магазина одежды Yollo в ТРЦ Авиапарк – 600 кв. м.

Предложение: Москва

Масштабирование формата: первое открытие окружного ТЦ с начала года

Открытия торговых центров, Москва, тыс. кв. м



43,2 тыс. кв. м

было открыто в Москве в 1 полугодии 2026 г., 2 ТЦ.

Средний размер открытого торгового центра при этом составил **21,6 тыс. кв. м.** Перевес в сторону окружного формата обеспечен открытием окружного **ТРЦ Краски – 37,4 тыс. кв. м.**

116,8 тыс. кв. м

заявлено к открытию в Москве до конца 2026 года, 7 новых ТЦ.

Средний размер торгового центра за 2026 г. с учетом анонсов, составит **17,8 тыс. кв. м.**

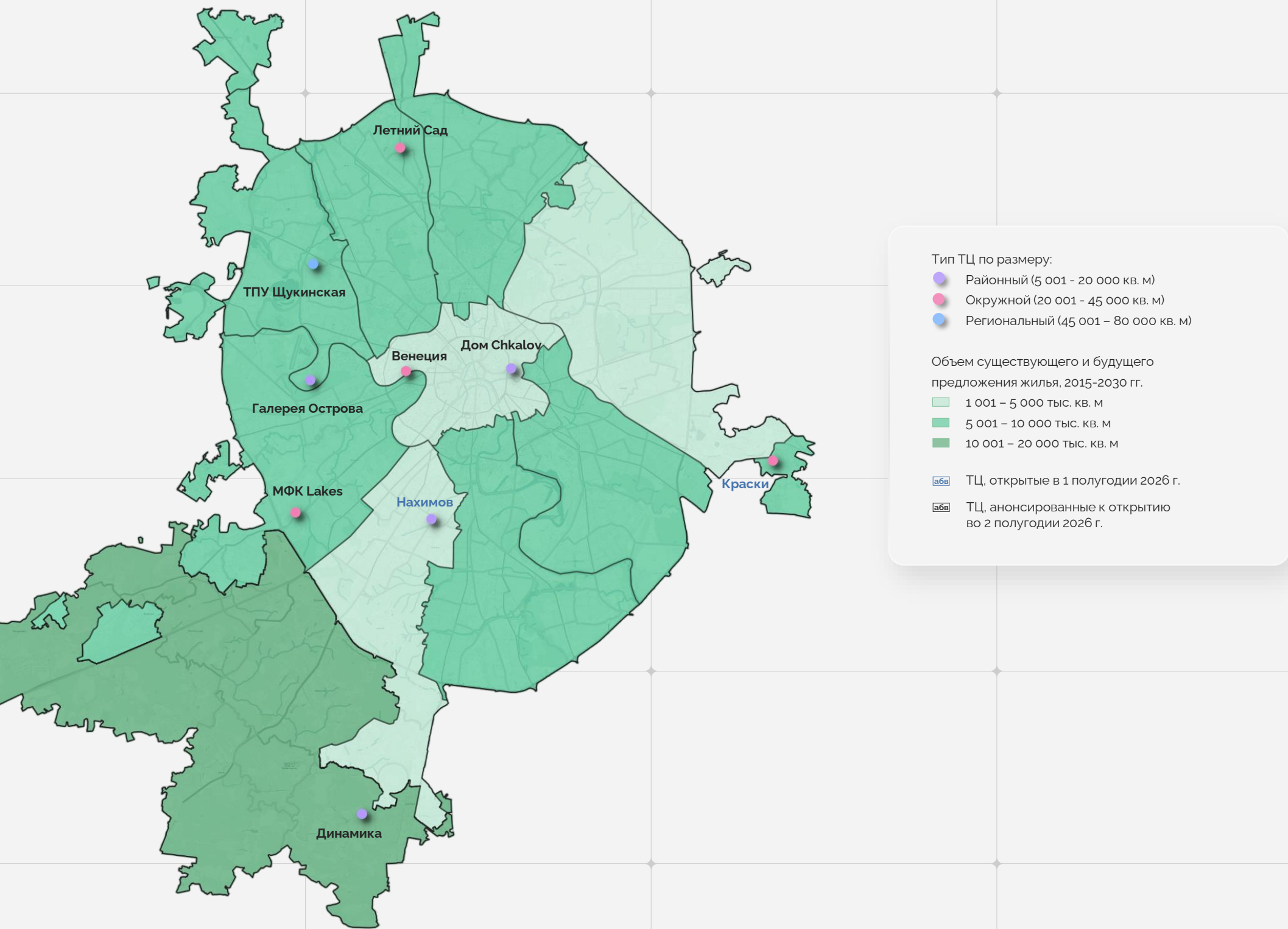
При этом сохраняются риски переноса части объёма на следующий год в связи с увеличением сроков формирования пула арендаторов для ряда проектов.

71%

всех ТЦ, запланированных к открытию во 2 полугодии, – объекты, сроки открытия которых уже переносились с прошлых лет.

Предложение: Москва

Примеры анонсированных к открытию торговых центров в 2026 г.



Объекты, открытые в 1 полугодии 2026 г.:

1. Краски – 37,4 тыс. кв. м
2. Нахимов – 5,7 тыс. кв. м

Объекты, анонсированные к открытию во 2 полугодии 2026 г.:

1. Венеция – 30 тыс. кв. м
2. МФК Lakes – 24 тыс. кв. м
3. Летний Сад – 20,3 тыс. кв. м
4. Дом Chkalov – 13,0 тыс. кв. м
5. ТПУ Щукинская – 12 тыс. кв. м
6. Галерея Острова – 10 тыс. кв. м
7. Динамика – 9 тыс. кв. м

67%

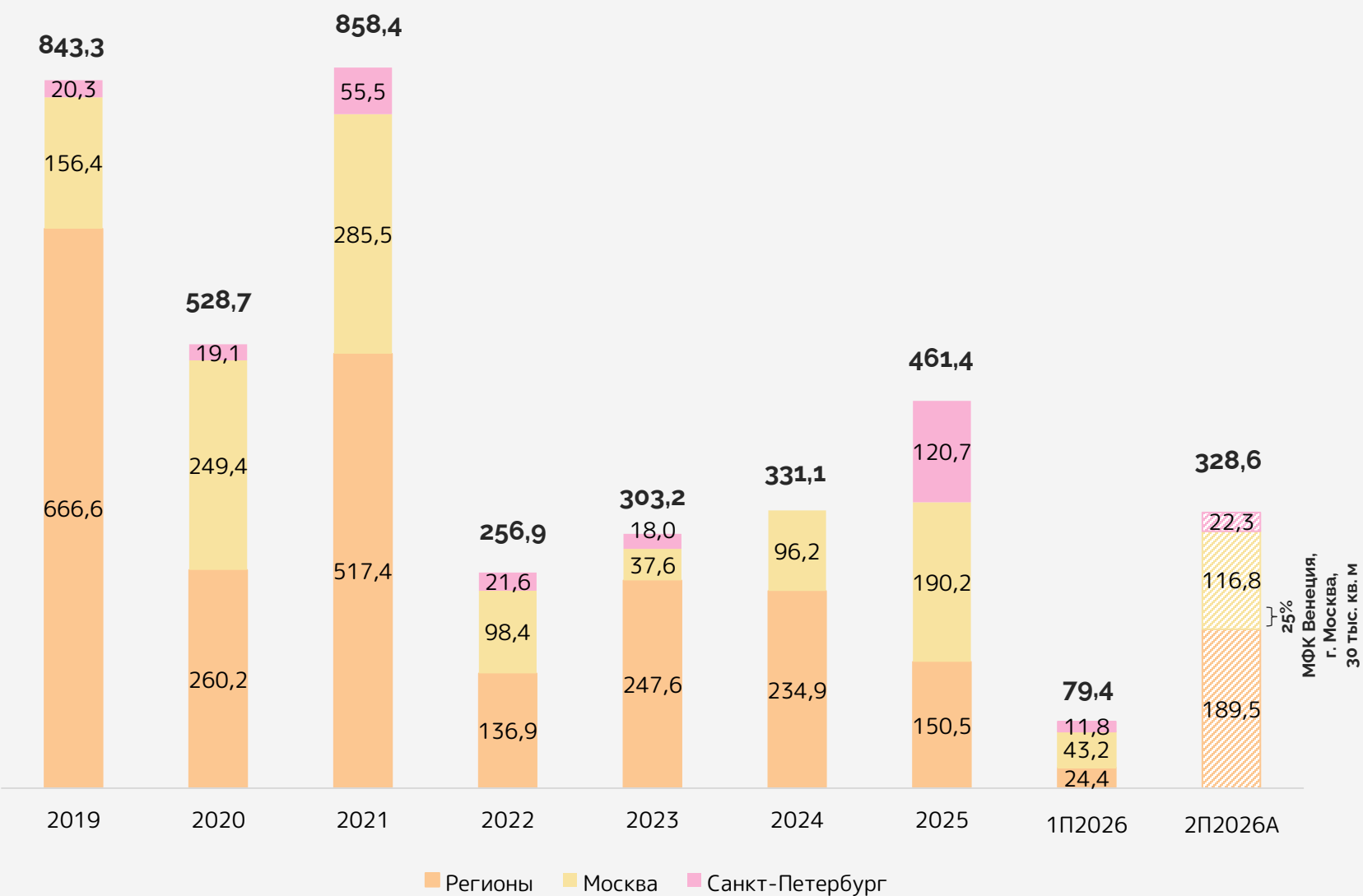
торговых центров Москвы по итогам года (согласно анонсам на II полугодие 2026 г.) войдут **в состав инфраструктуры ЖК.**

При этом 5 из 9 объектов – **проекты девелоперов жилищного сегмента** (например, ГК «Самолет» и «Пик»), именно они формируют **основную часть активности** на рынке строительства ТЦ в 2026 году.

Предложение: регионы России

Торговые центры регионов сжимаются по размеру

Открытия торговых центров, Россия, тыс. кв. м



36,2 тыс. кв. м

качественных торговых центров было открыто в 1 полугодии 2026 г. в регионах России – **3 новых объекта**, в Санкт-Петербурге, Казани и Краснодаре.

10,5 тыс. кв. м

составил средний размер ТЦ, открытого в 1 полугодии 2026 г. в регионах РФ, что показывает сдвиг в сторону районного формата, возможно, ввиду меньшего объёма инвестиций, необходимых девелоперам для проектов такого формата. Таким образом, мы видим продолжение **тенденции на сокращение средней площади нового торгового центра в регионах**.

211,8 тыс. кв. м

новых ТЦ заявлено к открытию во 2 полугодии 2026 г. в регионах РФ. **71%** составят объекты с площадью **до 20 тыс. кв. м. (10 из 14 будущих объектов)**.

Открытия торговых центров в регионах России в 1 полугодии 2026 г.:

- 1. ЦУМ, г. Казань – 17 тыс. кв. м
- 2. Kronung, Ленинградская обл. – 11,8 тыс. кв. м
- 3. Флотилия, г. Краснодар – 7,4 тыс. кв. м

Наша команда

CORE·XP



Евгения Прилуцкая

Директор, руководитель отдела по работе с торговыми площадями



Надежда Цветкова

Директор, руководитель направления аренды торговых помещений

Торговая недвижимость



Василий Григорьев

Директор, руководитель отдела исследований рынка



Евгения Радько

Заместитель директора отдела исследований рынка



Александра Гричишкина

Аналитик отдела исследований рынка

Исследования



Отдел исследований CORE.XP

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



[Городские курорты](#)



[Городское развитие 2026](#)



[Офисный рынок Москвы: ключевые деловые районы, апрель 2026](#)



[Первичный рынок жилой недвижимости Старой Москвы, I кв. 2026](#)



[Складской рынок Московского региона, 1 кв. 2026](#)



[Прогноз рынка складской недвижимости в России до 2028 года, февраль 2026](#)

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

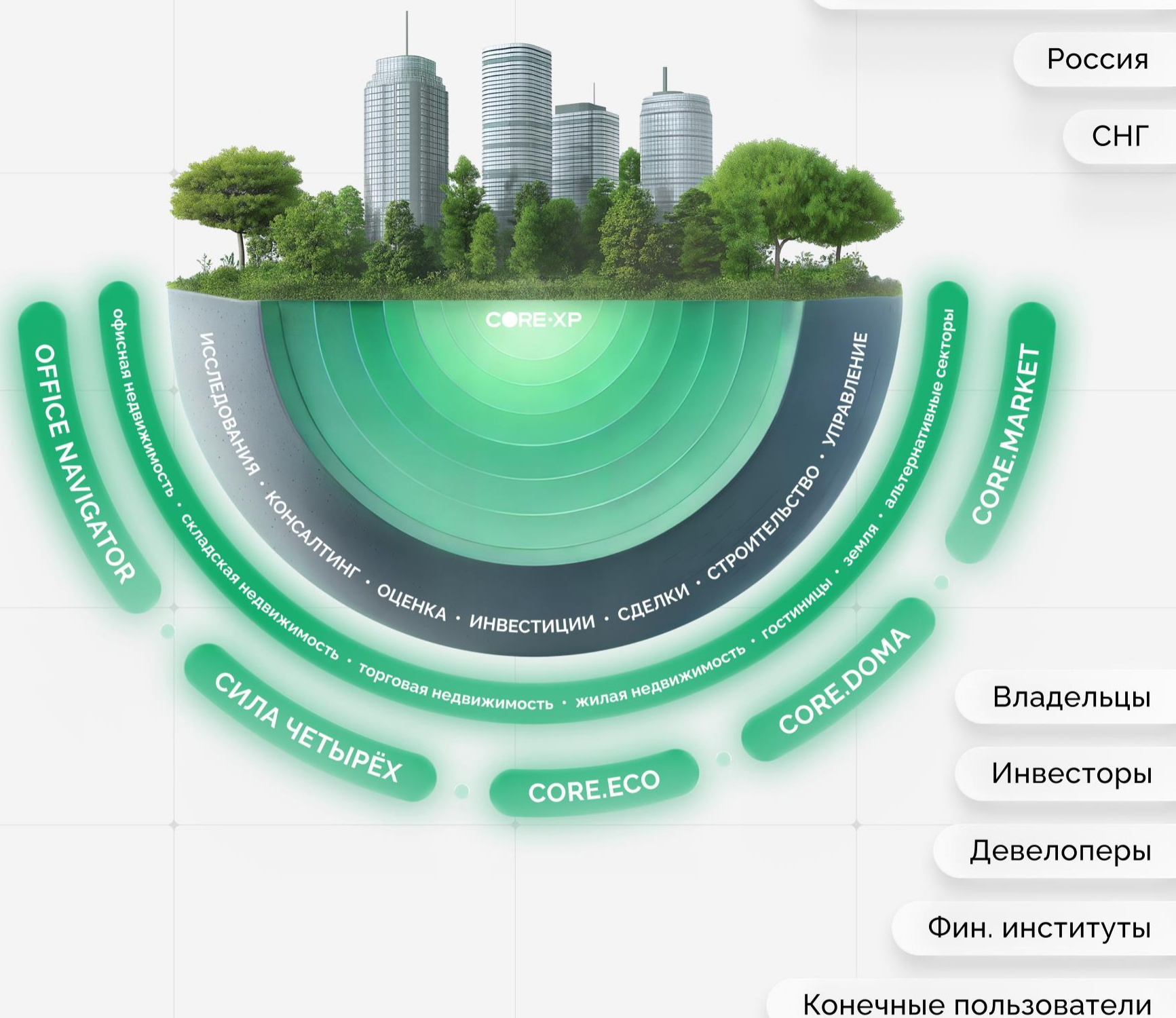


Новости
и актуальная аналитика
в нашем ТГ-канале

Зарубежные страны

Россия

СНГ



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