

Торговые центры России

Итоги 2025 года



Макроэкономика

0,6%

Рост ВВП в 2025



79,9 руб

Курс Доллара США**



5,6%

ИПЦ декабрь 2025



16%

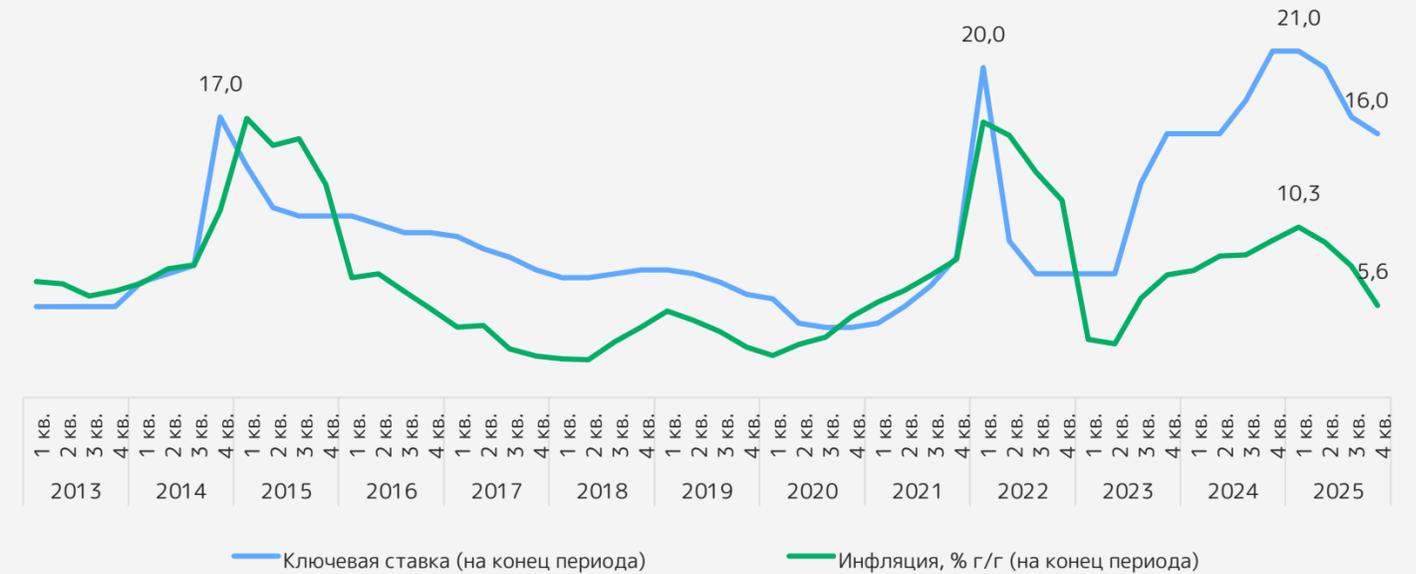
Ключевая ставка



*Стрелки обозначают ожидаемое изменение до конца 2026

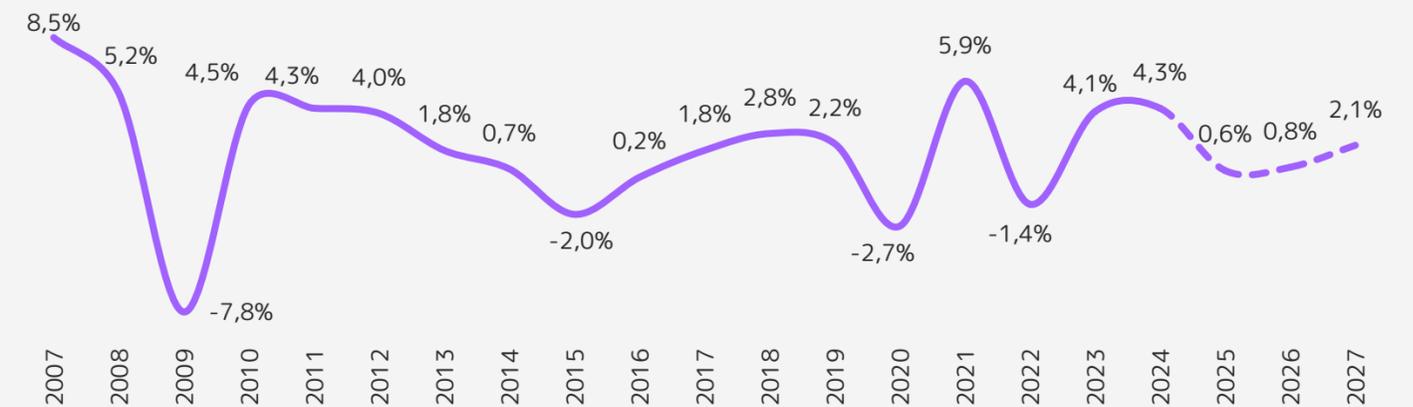
**Средний курс за 4 квартал 2025

Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

Динамика роста реального ВВП России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат



«Околонулевой рост экономики и достижение инфляцией минимальных за последние 5 лет значений позволяют ожидать продолжения цикла снижения ключевой ставки Банком России в 2026 г. до 12%. Однако уменьшение стоимости нефти и изменения в налоговом законодательстве могут ограничивать экономическую активность, из-за чего темпы роста ВВП в 2026 г. останутся невысокими».



Антон Фуфачев

Центр экономического прогнозирования, Газпромбанк

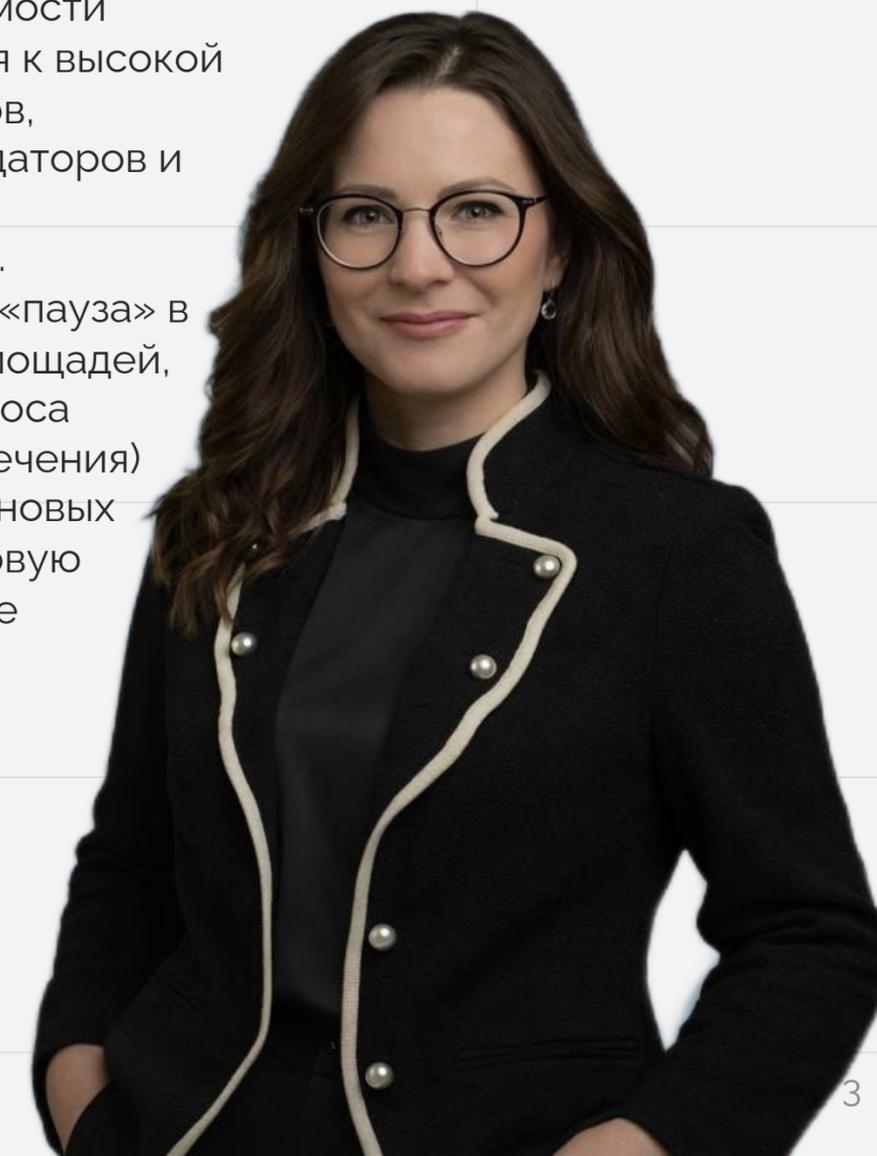
Итоги квартала

	2024	2025
 ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ МОСКВА	5 %	5,3 %
 ОТКРЫТИЯ МОСКВА	96,2 тыс. кв. м	190,2 тыс. кв. м
 ОТКРЫТИЯ МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	55,3 тыс. кв. м	33,4 тыс. кв. м
 ОТКРЫТИЯ РОССИЯ	326,2 тыс. кв. м	418,3 тыс. кв. м
 НОВЫЕ ИНОСТРАННЫЕ БРЕНДЫ	24	12

«Адаптация стала ключевым трендом 2025 года: рынок торговой недвижимости приспосабливается к высокой стоимости кредитов, оптимизации арендаторов и геополитической неопределённости. Результатом стала «пауза» в росте вакантных площадей, смена лидеров спроса (с Fashion на Развлечения) и переориентация новых проектов на досуговую функцию и меньшие форматы.»

Евгения Прилуцкая

Директор,
руководитель отдела
по работе с торговыми
площадями



Свободные площади в торговых центрах Москвы

Тенденция на рост доли свободных площадей берет паузу?

5,3%

составила доля свободных площадей в торговых центрах Москвы по итогам 2025 г., вернувшись на уровень эталонного показателя 2019 г.

Показатель вырос на **0,3 п.п.** по сравнению с итоговим значением прошлого года (5%). При этом после начала восходящего тренда в I-III кв. 2025 г. в IV кв. он развернулся и показал незначительное уменьшение – **-0,5 п.п.** по сравнению с III кв. 2025 г.

Такой разворот возможно связан с адаптацией ритейлеров под запросы потребителей, крупными открытиями в категории «Развлечения». Также возможно сказывается фактор сезонности – повышенный спрос в преддверии высокого сезона.

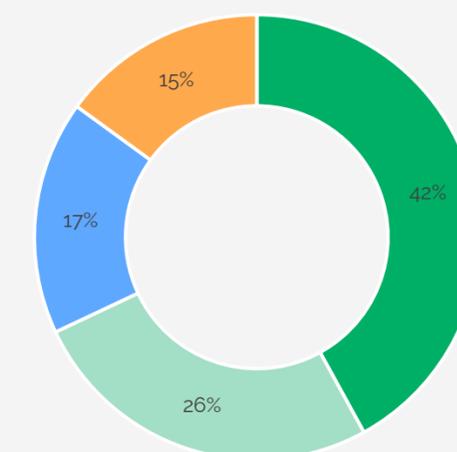
- В районных ТЦ наблюдается снижение доли свободных площадей по сравнению с итогом 2024 г. – на **1,1 п.п.**, в региональных форматах – повышение на **1 п.п.**, что может говорить о большей востребованности малых форматов среди арендаторов и потребителей.

Динамика доли свободных площадей в ТЦ Москвы, %

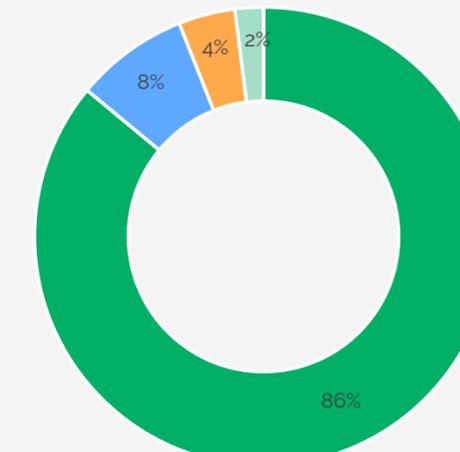


Структура доступного предложения в ТЦ Москвы в IV кв. 2025 г.*, %

По объему:



По количеству:



*По выборке CORE.XP

Источник: CORE.XP Аналитика

- Помещения площадью до 250 кв. м составляют 86% от общего числа свободных объектов, однако их совокупная доля в общем объеме значительно ниже — 42%. При этом 69% таких объектов – помещения до 100 кв. м.
- Крупноформатные помещения представлены в ограниченном количестве, но формируют существенную часть общего объема свободных площадей. Так, объекты площадью более 1000 кв. м составляют 2% по количеству, при этом на них приходится 26% совокупной площади свободных помещений.

Спрос: открытия арендаторов

Fashion снижает обороты

Структура открытий в торговых центрах Москвы в IV квартале 2025 г. по категориям брендов*



*По выборке CORE.XP

Источник: CORE.XP Аналитика

- Традиционное лидерство Fashion-сегмента сохранилось в IV кв. 2025 г. – **28,9%**, однако динамика открытий снизилась на **4,1 п.п.** по сравнению с III кв. 2025 г. Примечательно, что в данном квартале не открылось ни одного магазина, специализирующегося на обуви.
- Второй по популярности среди открытий стала категория «Развлечения» – **13,3%**, показав увеличение на 12,2 п.п. к III кв. 2025 г., что может объясняться увеличением досуговой роли ТЦ. Лидерство по площади (**38,7%**) связано с большим числом крупных открытий – в IV кв. 2025 г. в ТЦ Москвы было открыто сразу 4 кинотеатра Москино.
- Высокую долю в открытиях операторов категории «Развлечения» заняли способы проведения досуга с помощью цифровых технологий (VR-арена, киберспортивный клуб) – **25%**.
- Активно открывались предприятия общепита (**11,1%**), что связано с переформатированием облика ТЦ, стремящегося стать полноценным досуговым пространством, с высокой долей общественных и гастрономических зон.
- Самыми популярными в категории «Общественное питание» стали точки с фастфудом (**40%**), кофейни (**20%**) и заведения турецкой кухни (**20%**).
- Особенно в категории «Услуги и сервисы» выделались салоны красоты (студии маникюра, парикмахерские и барбершопы и т.д.), составив **43%** от числа данных открытий.

Примеры крупных сделок и открытий:

- Открытие картинга «RACE ON» в ТРЦ «Калейдоскоп» – 4 200 кв. м.;
- Открытие развлекательного центра для детей ambi.land (АмбиЛэнд) в ТРК Vegas Сити – более 3 000 кв. м.;
- Открытие самого большого в России флагманского магазина одежды Befree в ТРЦ Метрополис – 2 700 кв. м.

Спрос: закрытия арендаторов

Общепит в стадии оптимизации

Структура закрытий в торговых центрах Москвы в IV квартале 2025 г. по категориям брендов*



*По выборке CORE.XP

Источник: CORE.XP Аналитика

- Самое большое количество закрытий пришлось на категорию «Одежда, обувь и аксессуары» - **56%** (+6 п.п. к III кв. 2025 г.). Большую часть составили магазины одежды (**59%** от общего количества в категории).
- Высокая концентрация оттока fashion-арендаторов, вероятно, является следствием слишком активного выхода российских игроков для замещения ушедших иностранных брендов в 2022-2023 гг. В 2024-2025 гг., на фоне роста издержек компаний (цены на сырьё, высокие кредитные ставки) и замедления роста доходов населения за счет инфляции многие из этих игроков были вынуждены прибегнуть к оптимизации своих точек.
- Превалирующая доля категории «Спортивные товары» в общей структуре по площади объясняется крупным закрытием оператора данной категории – Desport в ТРЦ МЕГА Белая Дача – 4 600 кв. м.
- Число закрытий в категории «Предприятия общественного питания» в IV кв. 2025 г. показало рост на **1 п.п.** (к III кв. 2025 г.). Такая тенденция объясняется ростом расходов операторов и замедлением роста реальных доходов населения.
- Категория «Товары для детей» показала снижение количества закрытий на **2,1 п.п.**, что указывает на стабильный спрос среди потребителей.

Примеры крупных закрытий:

- Закрытие магазина спортивных товаров Desport (ex-Decathlon) в ТРЦ МЕГА Белая Дача – 4 600 кв. м.;
- Закрытие семейного парка развлечений Замания в ТРК Европолис Ростокино – более 2 000 кв. м.;
- Закрытие магазина одежды Yollo, открывшегося в 2023 году на месте H&M в ТРЦ Афимолл – площадью 1 300 кв. м.

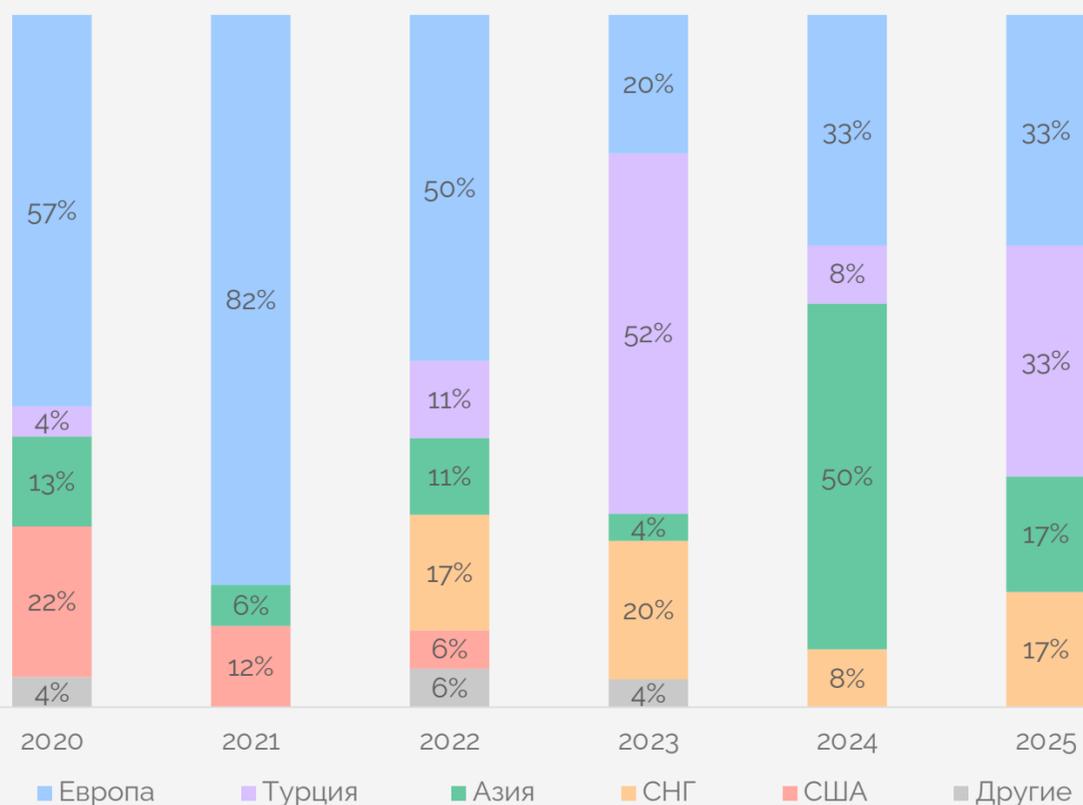
Спрос

Российский рынок в 2025 году: перспективы для международных брендов

12 иностранных брендов

вышли на российский рынок в 2025 г. Это в два раза меньше, чем за аналогичный период 2024 г., когда первую точку в России открыли 24 игрока.

Иностранные бренды, вышедшие на российский рынок, распределение по регионам, %



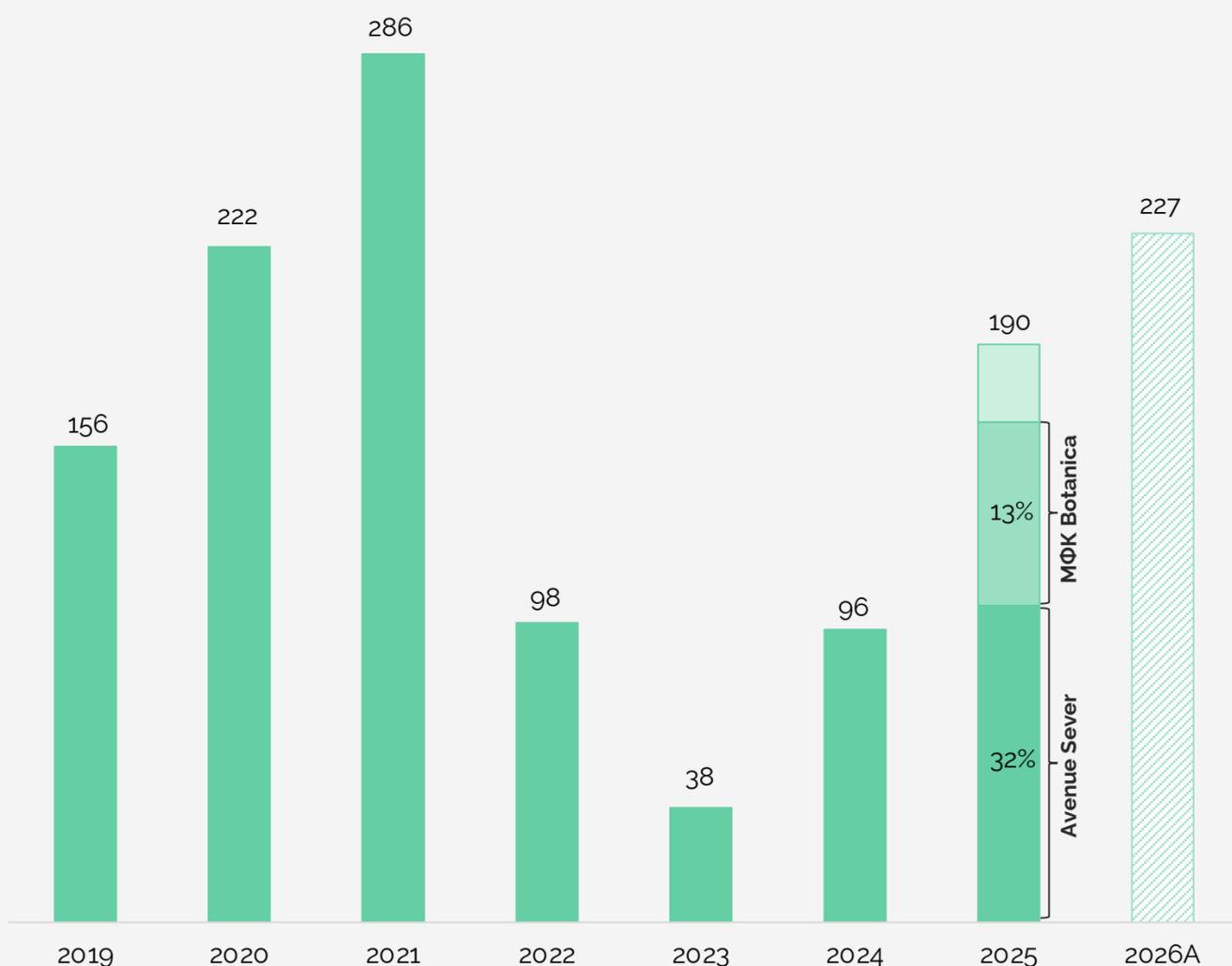
№	Название бренда	Страна происхождения	Профиль	Локация открытия	Выход
1	Gaissina	Казахстан	Одежда, обувь и аксессуары	Афимолл Сити (Москва)	Прямой
2	De'Longhi	Италия	Бытовая техника и электроника	МЕГА Химки (Москва)	Прямой
3	JINKAILAI	Китай	Мебель	Мебельный центр ROOMER (Москва)	Прямой
4	Beko	Турция	БТиЭ	Афимолл Сити (Москва)	Через партнёра
5	Kappa	Италия	Одежда, обувь и аксессуары	ТРЦ «Галерея» (Санкт-Петербург)	Прямой
6	Les Benjamins	Турция	Одежда, обувь и аксессуары	ТРЦ «Авиапарк» (Москва)	Прямой
7	Mua	Белоруссия	Одежда, обувь и аксессуары	ТРК «Небо» (Нижний Новгород)	Прямой
8	PDPAOLA	Испания	Ювелирные изделия и часы	ТРЦ «Авиапарк» (Москва)	Через партнёра
9	Doucal's	Италия	Одежда, обувь и аксессуары	ГУМ (Москва)	Через партнёра
10	Beau Today	Китай	Одежда, обувь и аксессуары	ТРЦ «Галерея» (Санкт-Петербург)	Через партнёра
11	Emiliano Zapato	Турция	Одежда, обувь и аксессуары	ГУМ (Москва)	Через партнёра
12	Colombia Coffee	Турция	Кафе и рестораны	Челябинск	Через партнёра

Причиной замедления выхода иностранных брендов в 2025 г. стало сокращение пула компаний, готовых к запуску в условиях сохраняющихся геополитических рисков. Основная их часть, приняв решение о выходе ранее, завершила его в 2024 г. Это привело к естественному спаду в 2025 г. на фоне отсутствия новых игроков, готовых выйти при текущей неопределённости.

Предложение Москва

Торговые центры Москвы пополнились крупными форматами

Открытия торговых центров, Москва, тыс. кв. м



190 тыс. кв. м

качественных торговых центров было открыто 2025 г. – показатель превышает объем открытий в 2024 г. **в 2 раза.**

Средний размер открытого торгового центра при этом составил **14,6 тыс. кв. м.**

Больше всего объектов в 2025 г. в Москве было открыто в Северном и Северо-восточном округах.

13 торговых центров

открылось в 2025 г.

Из них самыми крупными открытиями года стали:

1. Avenue Sever – 60,3 тыс. кв. м - первый за последние 4 года новый ТЦ регионального формата в Москве
2. МФК Botanica – 25,5 тыс. кв. м
3. Афи Галерея – 17,4 тыс. кв. м
4. ЗУМ ЗИЛАРТ Универмаг – 16 тыс. кв. м
5. Место встречи Патриот – 11 тыс. кв. м

227 тыс. кв. м

ТЦ планируется открыть к концу 2026 г. – **12** новых объектов.

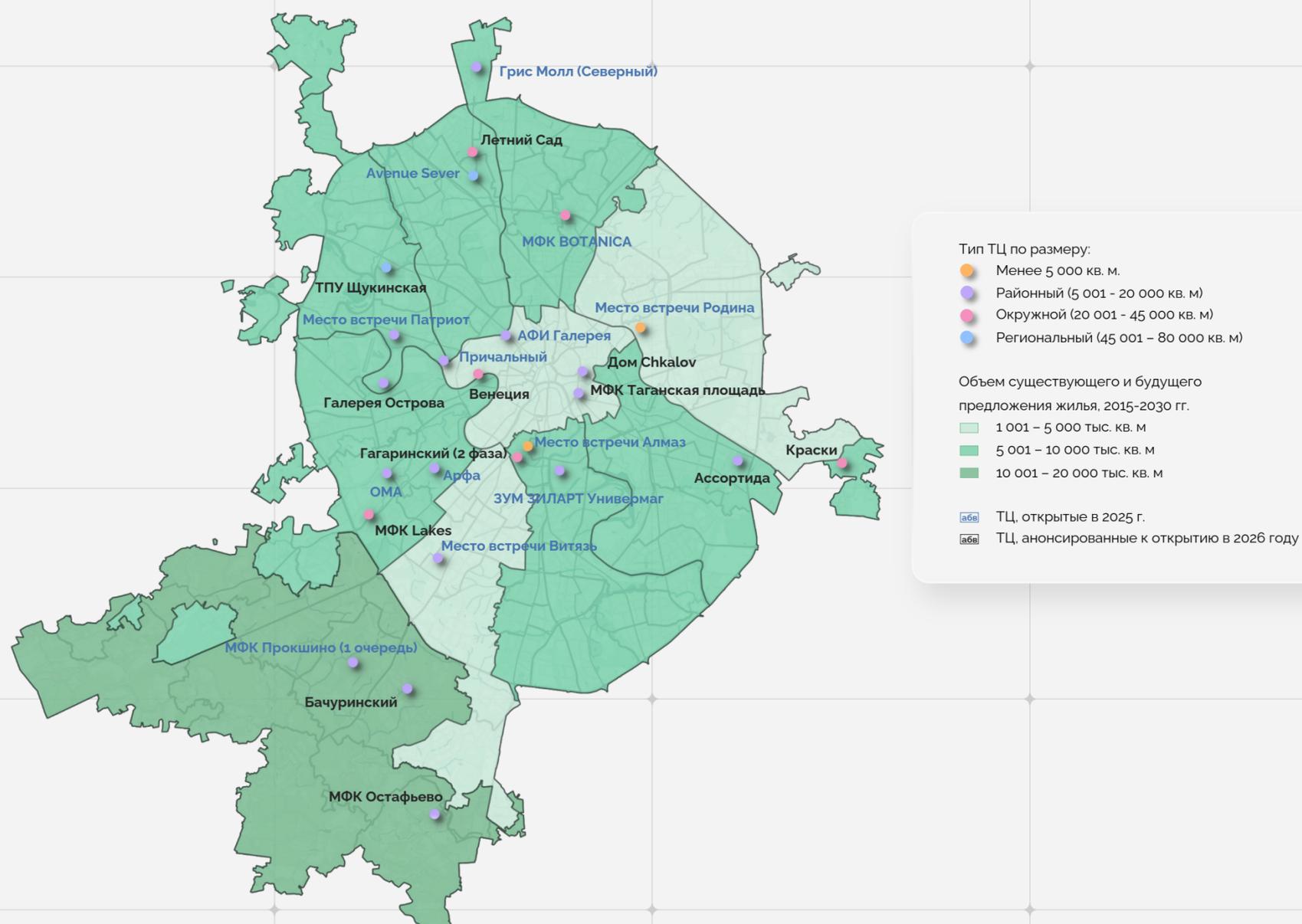
Средний размер торгового центра в Москве, согласно анонсам, составит **18,9 тыс. кв. м.**

Данный объем на **75%** обеспечен объектами, с перенесенными с 2025 г. сроками открытия.

При этом за последние 5 лет фактический процент переноса сроков открытия ТЦ в Москве на следующий год составлял от 56% до 69%, кроме 2023 г. – 100%.

Новое предложение Москва

Примеры открытых и анонсированных к открытию торговых центров в 2025-2026 гг., Москва



Объекты, открытые в 2025 г.:

- | | |
|---|--|
| 1. Avenue Sever – 60,3 тыс. кв. м | 8. МФК Прокшино (1 очередь) – 9,6 тыс. кв. м |
| 2. МФК Botanica – 25,5 тыс. кв. м | 9. ОМА – 8,4 тыс. кв. м |
| 3. Афи Галерея – 17,4 тыс. кв. м | 10. Арфа – 7 тыс. кв. м |
| 4. ЗУМ ЗИЛАРТ Универмаг – 16 тыс. кв. м | 11. Причальный – 8,3 тыс. кв. м |
| 5. Место встречи Патриот – 11 тыс. кв. м | 12. Место встречи Алмаз – 3,4 тыс. кв. м |
| 6. Грис Молл (Северный) – 10,9 тыс. кв. м | 13. Место встречи Родина – 2,9 тыс. кв. м |
| 7. Место встречи Витязь – 10,9 тыс. кв. м | |

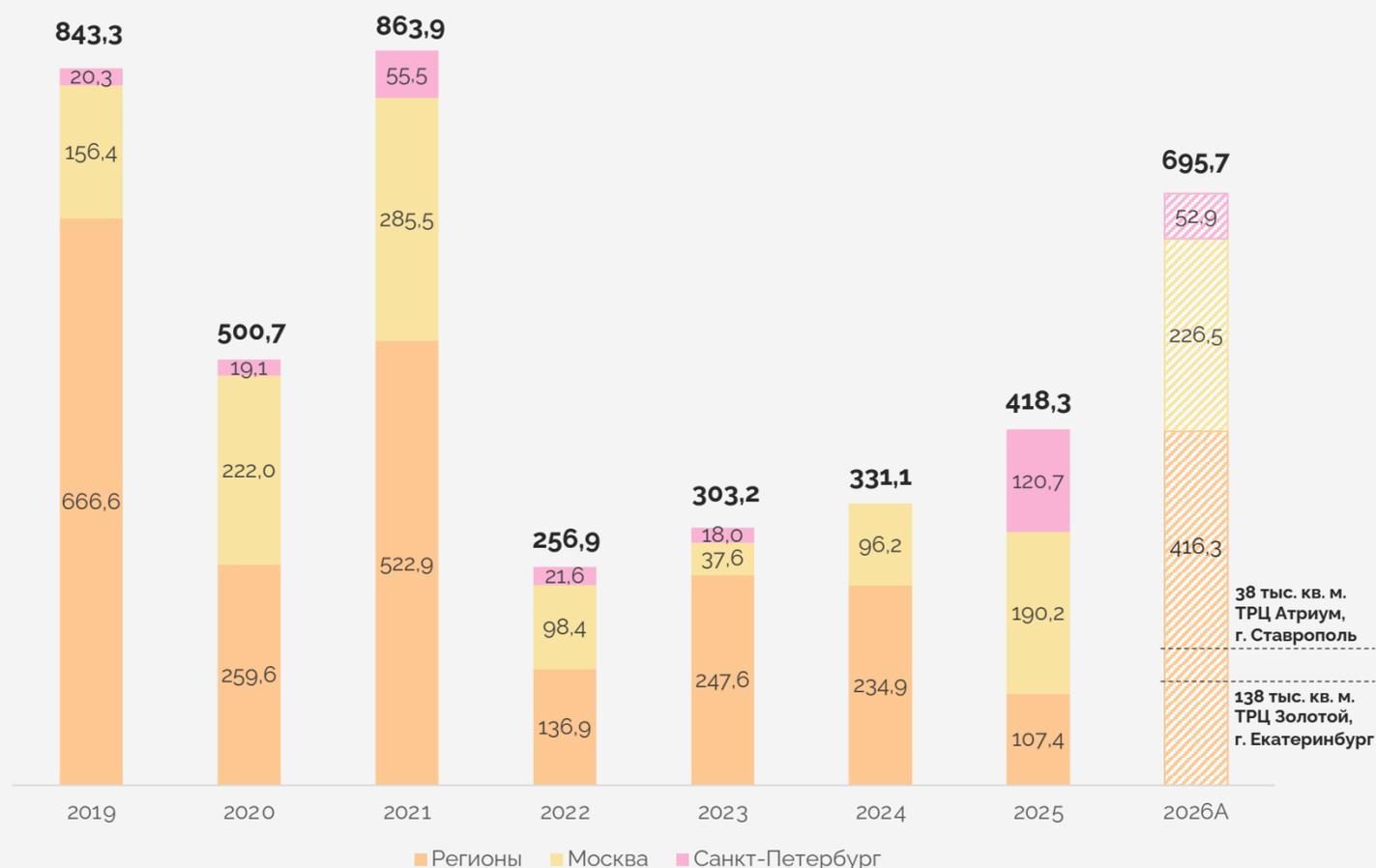
Примеры объектов, анонсированных к открытию в 2026 г.:

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1. Краски – 37,4 тыс. кв. м | 4. МФК Lakes – 24 тыс. кв. м |
| 2. Гагаринский (2 фаза) – 36 тыс. кв. м | 5. Летний Сад – 20,3 тыс. кв. м |
| 3. Венеция – 30 тыс. кв. м | 6. Дом Chkalov – 12,4 тыс. кв. м |

Предложение Россия

Торговые центры России держат планку

Открытия торговых центров, Россия, тыс. кв. м



418 тыс. кв. м

качественных торговых центров было открыто в 2025 г. в России – **23** новых объекта.

При этом **18** из них открылись в Москве и МО, а также в Санкт-Петербурге и ЛО, и только **5** – регионах РФ.

Самыми крупными открытиями года в регионах России стали:

1. Голливуд, г. Санкт-Петербург – 60 тыс. кв. м
2. Парк Молл, г. Санкт-Петербург – 35 тыс. кв. м
3. Небо, г. Мурино, Ленинградская обл. – 25,7 тыс. кв. м
4. Твид, г. Ивантеевка, Московская обл. – 17,4 тыс. кв. м

Особенно выделилось открытие торгового центра Голливуд в Санкт-Петербурге (60 тыс. кв. м) - первого регионального формата в городе с 2017 г.

22,8 тыс. кв. м

Составил средний размер ТЦ, открытого в регионах РФ в 2025 г., что свидетельствует об актуальности окружного формата, ввиду недостатка крупных объектов с качественным торговым предложением.

При этом без учета регионального ТЦ Голливуд показатель составил 18,7 тыс. кв. м., что говорит об общем тренде на сокращение средней площади в регионах.

469 тыс. кв. м

новых ТЦ планируется открыть к концу 2026 г. в регионах РФ. При этом **53%** - объекты с площадью **до 20 тыс. кв. м. (10 из 19 будущих объектов).**

68% анонсированного объема сформировано объектами с перенесенными с 2025 г. сроками открытия.

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

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



Офисная недвижимость Москвы, III кв. 2025



Арендные ставки в офисах крупнейших городов мира



Рынок продаж офисов в Москве, сентябрь 2025



Большой атлас офисной недвижимости Москвы

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

16 наград

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

Зарубежные страны

Россия

СНГ

CORE.XP



Новости
и актуальная аналитика
в нашем ТГ-канале

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