CORE·XP

Торговые центры Москвы

III квартал 2026



Макроэкономика

Прогноз ЦЭП Газпромбанка

Стрелки обозначают пересмотр прогноза ЦЭП Газпромбанка по сравнению с предыдущим кварталом

0,4% ▲
Рост ВВП в 2026

79,9 руб. ▲
Средний курс доллара США в 2026

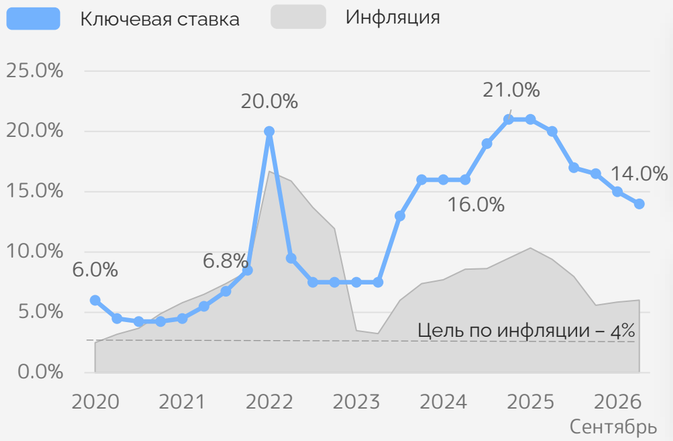
6,3% ▲
ИПЦ декабрь 2026

13,5% ▲
Ключевая ставка, декабрь 2026

Что это значит для рынка торговой недвижимости?

- **Рост розничного оборота обусловлен не только подорожанием товаров, но и увеличением объёма покупок.** За янв-авг 2026 г. розничный оборот вырос на 10,8%, до 44,4 трлн руб. Рост связан с двумя факторами: объём продаж товаров (без учёта инфляции) увеличился на 5,1% г/г, а товары подорожали в среднем на 4,5%.
- **Дорогие кредиты продолжают сдерживать крупные покупки.** Высокие ставки и снижение доступности кредитов ограничивают спрос на электронику и товары для ремонта – значимые категории для арендаторов ТЦ. До конца года в этих сегментах ожидается сохранение текущих темпов продаж.
- **Потребительская уверенность снижается пятый квартал подряд.** Индекс потребительской уверенности Росстата в III кв. 2026 г. снизился до -16,1 против -8,6 годом ранее (-7,5 п.п). Ухудшение настроений может побуждать покупателей осторожнее тратить деньги и откладывать необязательные покупки.

Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России

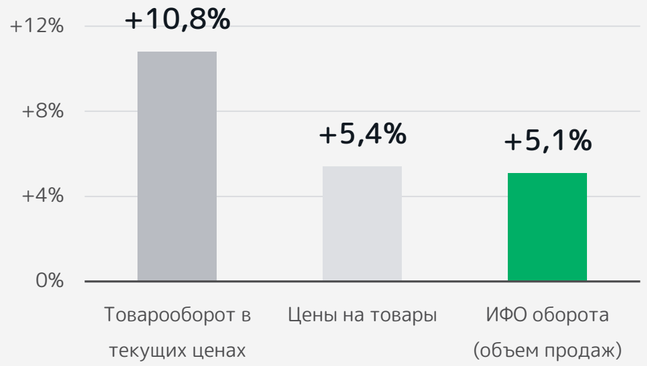


Ключевая ставка	Динамика г/г
14,0%	↓ –3,0 п.п.
На сентябрь 2026 г.	

Инфляция	Динамика г/г
6,35%	↓ –1,6 п.п.
На сентябрь 2026 г.	

Источник: Росстат, Банк России

Темпы роста розничных продаж и цен на товары, % год к году



ИФО оборота розничной торговли	Динамика г/г
+5,1%	↑ +1,5 п.п.
Январь–август 2026	

Товарооборот в текущих ценах	Динамика г/г
44,4 трлн ₽	↑ +10,5 п.п.
Январь–август 2026	

Источник: Росстат, ЕМИСС

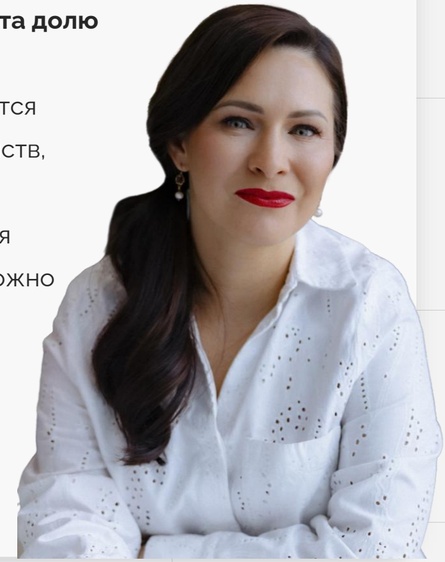
Ключевые индикаторы рынка ТЦ Москвы

	I-III кв. 2025	I-III кв. 2026	Изменение г/г
Доля свободных площадей Москва	5,3%	6,8%	▲ +1,5 п.п.
Открытия торговых площадей Москва	109 тыс. кв. м	52,1 тыс. кв. м	▼ –52%
Открытия торговых площадей Московская область	0 тыс. кв. м	0 тыс. кв. м	без изменений
Прайм-ставка аренды* Ключевые ТЦ Москвы	78 500 руб./кв. м/год	79 200 руб./кв. м/год	▲ +0,9%

Источник: CORE.XP Аналитика. Выборка включает 52 качественных торговых центра Москвы.
*Прайм-ставка аренды в ключевых ТЦ Москвы – средневзвешенная ставка аренды по флагманским помещениям в ключевых ТЦ Москвы.

Несмотря на конкуренцию с онлайн-каналами, в III кв. 2026 г. **трафик в ТЦ вырос** благодаря сезонному спросу в период подготовки к учебному году и временной неопределённости со сроками онлайн-доставки.

В этих условиях также возрастает роль операторов, которые предлагают посетителям дополнительную ценность за пределами покупок. **Категория «Спортивные услуги» показала рекордную для этого формата долю открытий .** Это отражает постепенную трансформацию формата: ТЦ развиваются в сторону мультипрофильных пространств, где досуговые операторы формируют дополнительные поводы для посещения и обеспечивают опыт, который невозможно получить онлайн.



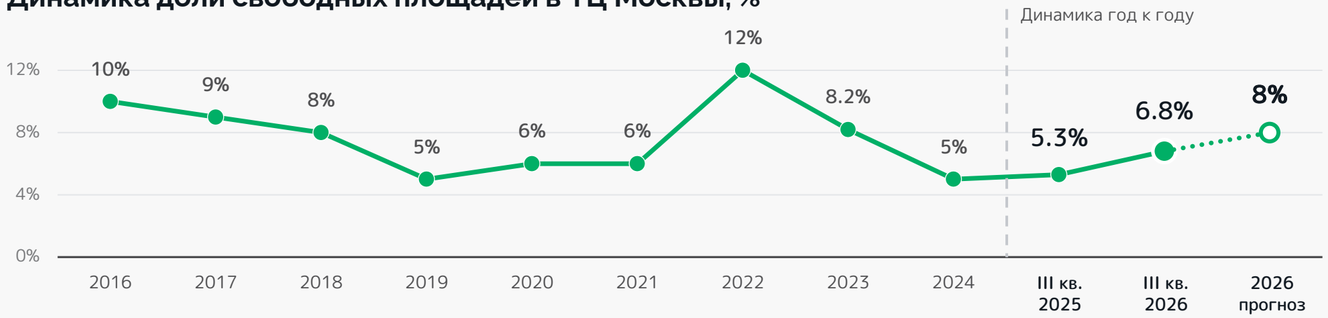
Евгения Прилуцкая
Директор, руководитель отдела по работе с торговыми площадями

Свободные площади

6,8% составила доля свободных площадей в торговых центрах Москвы на конец III кв. 2026 г.

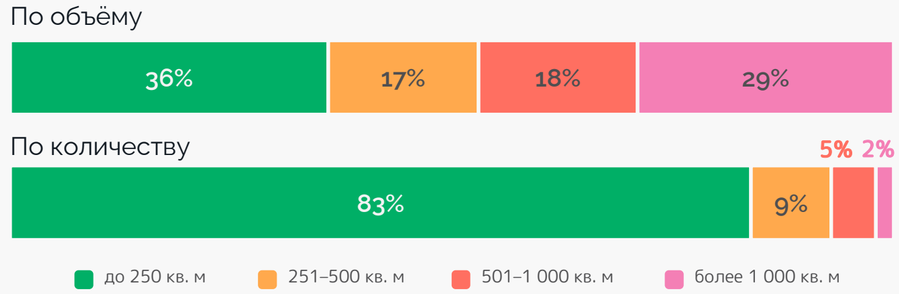
▲ +1,5 п.п. к III кв. 2025

Динамика доли свободных площадей в ТЦ Москвы, %

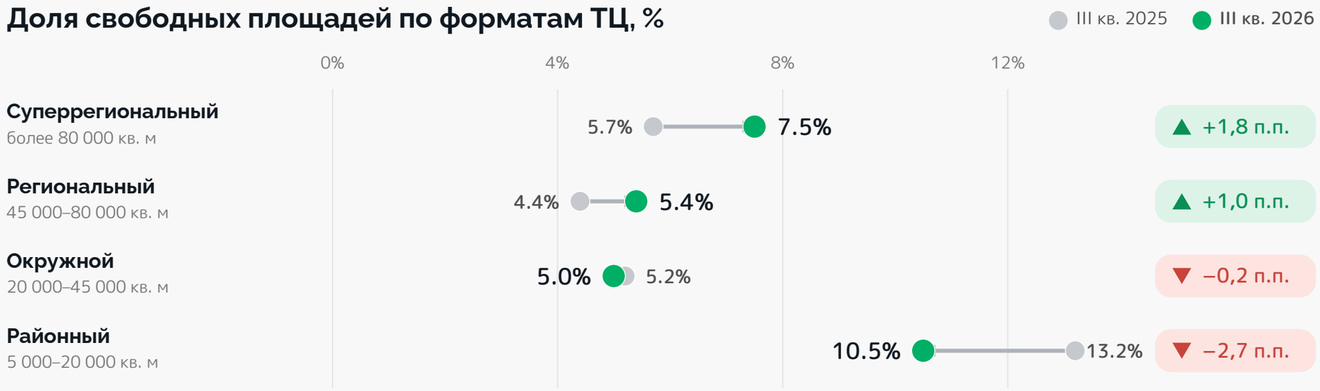


Крупные помещения площадью более 1 000 кв. м представлены наиболее ограниченным выбором для арендаторов – всего 2% свободных помещений. Это обусловлено как структурой ТЦ (крупных блоков изначально немного), так и тем, что значительная часть из них уже занята якорными операторами, генерирующими повседневный трафик.

Структура доступного предложения в ТЦ Москвы, III кв. 2026



Доля свободных площадей по форматам ТЦ, %

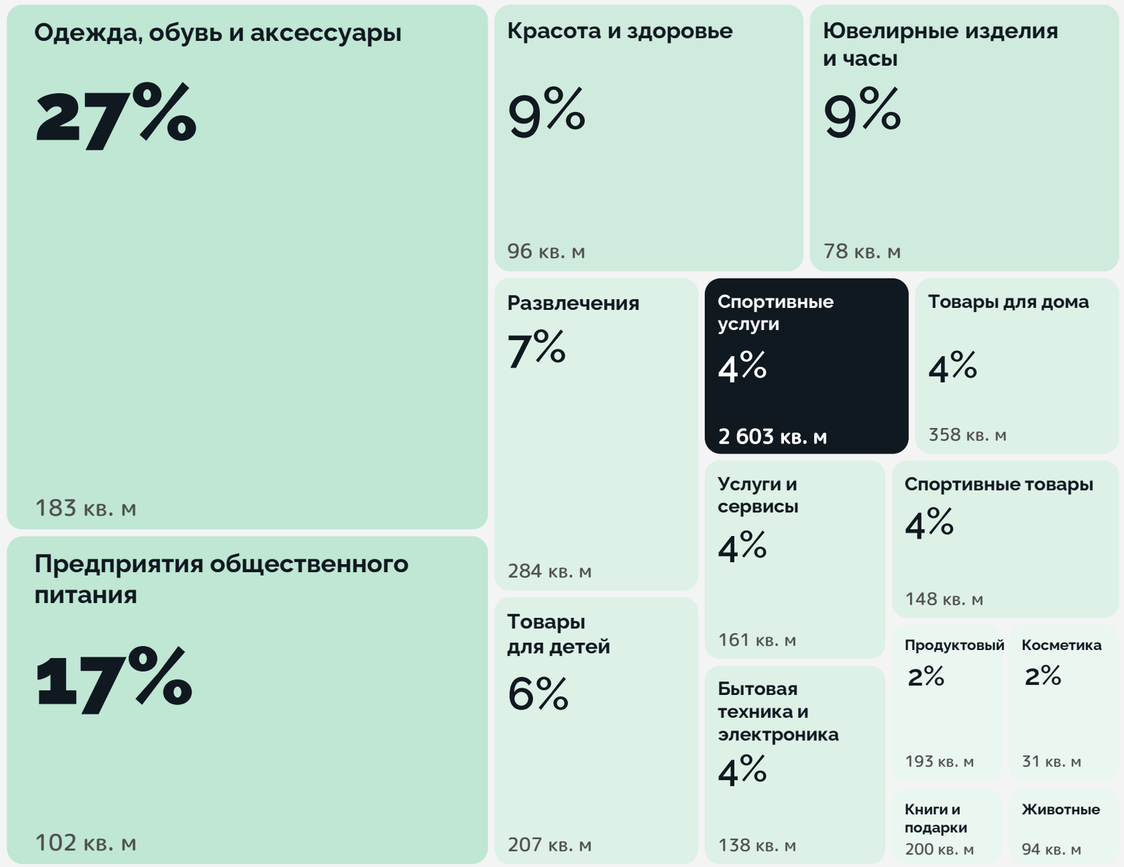


- **В суперрегиональных ТЦ** отмечен наибольший годовой рост вакансии — с 5,7% до 7,5% на фоне сокращения арендуемых площадей сетевыми операторами.
- **В региональных ТЦ** вакансия практически не изменилась за квартал — 5,4% (–0,1 п. п.), но выросла на 1,0 п. п. год к году.
- **В окружных ТЦ** сохраняется минимальная вакансия — 5,0%, на 0,2 п. п. ниже прошлогоднего уровня.
- **В районных ТЦ** зафиксировано наибольшее годовое снижение вакансии — с 13,2% до 10,5% (-2,7 п. п.), однако показатель остаётся самым высоким среди форматов. Устойчивость отдельных объектов во многом зависит от состава якорных арендаторов. При небольшом объёме арендопригодной площади даже освобождение нескольких помещений заметно влияет на вакансию, в т.ч сегодня отмечается сокращение присутствия небольших сетей категории «Одежда, обувь и аксессуары».

Спрос: открытия арендаторов

Структура открытий по категориям брендов, III кв. 2026

Размер плитки = доля категории по объему открытий, в плитке средняя площадь открытия



Источник: CORE.XP Аналитика

«Спортивные услуги» показали рекордную для этого формата долю открытий в III кв. 2026 года.

Во II кв. 2026 г. открытий в данной категории не было вовсе.

▲ + 15 п. п. к I кв. 2026 по площади

▲ + 0.2 п. п. к I кв. 2026 по количеству

Показательный пример изменения роли спортивно-досуговых форматов — открытие Pash PADEL, занявшего площадь бывшего магазина спортивных товаров Desport.

Таким образом, арендаторы данного формата становятся самостоятельными точками притяжения и генераторами трафика для ТЦ, тогда как классический ритейл оптимизирует площади и присутствие.

Примеры крупных открытий в III квартале 2026 г.



Pash PADEL
Город Косино
«Спортивные услуги»
6,7 тыс. кв. м



DDX
Мега Химки
«Спортивные услуги»
800 кв. м



Divan.ru
Колумбус
«Товары для дома»
780 кв. м



Vilet
Европолис Ростокино
«Одежда, обувь и аксессуары»
605 кв. м



Kid Mall
Мозаика
«Товары для детей»
593 кв. м

Спрос: закрытия арендаторов

56% **составила наибольшая доля закрытий среди категорий: «Одежда, обувь и аксессуары»**

▲ + 11 п. п. ко II кв. 2026

- В III кв. 2026 г. заметно выросла доля закрытий «Спортивных товаров» из-за оптимизации нескольких крупноформатных точек.

Вместе с тем, закрытий в категории «Спортивные услуги» не зафиксировано, что может указывать на **устойчивость спортивно-досуговых форматов** при смещении продаж сопутствующих товаров в онлайн и специализированные магазины.

- В ряде категорий доля закрытий по количеству значительно превышает показатель по площади из-за их ориентации на небольшие помещения.

Особенно это характерно для предприятий общественного питания: большое количество закрытых корнеров практически не влияет на объём свободных площадей в ТЦ, но **отражает высокую ротацию и турбулентный период** для арендаторов.

Структура закрытий по категориям брендов, III кв. 2026



Источник: CORE.XP Аналитика

Спрос: иностранные бренды

6 иностранных брендов вышли на российский рынок за 9 мес. 2026 г.

За январь–сентябрь 2026 г. на российский рынок вышли шесть иностранных брендов. На категорию «Одежда, обувь и аксессуары» приходится треть новых участников. Остальные представляют товары для детей, развлечения, электронику и общественное питание.

После выхода Colombia Coffee в 2025 г. **продолжается приток иностранных брендов общепита**. В III кв. 2026 г. на российский рынок вышел армянский ресторанный бренд IKYK – в рамках расширения сети командой из Еревана.

На конкурентном рынке новые участники ищут разные модели присутствия. При этом среди иностранных брендов не прослеживается чёткого разделения между прямой экспансией и выходом через франчайзинг: используются и партнёрские форматы. Например, TCL открыл первый офлайн-магазин в России в рамках стратегического партнёрства с Polaris. Такой формат позволяет покупателям познакомиться с техникой и протестировать её перед покупкой.



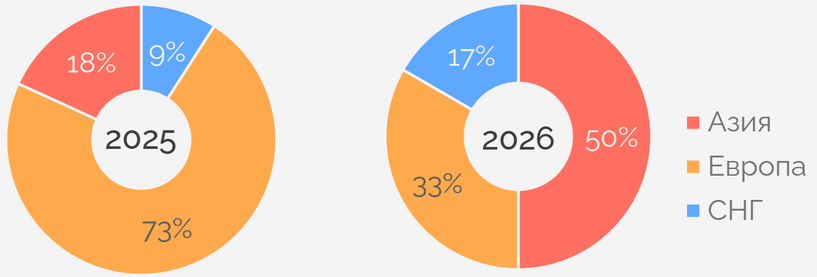
Фото: открытый источник


Фото: оф. сайт «Тверской. Дом вкуса»

Иностранные бренды, вышедшие на российский рынок в I-III кв. 2026

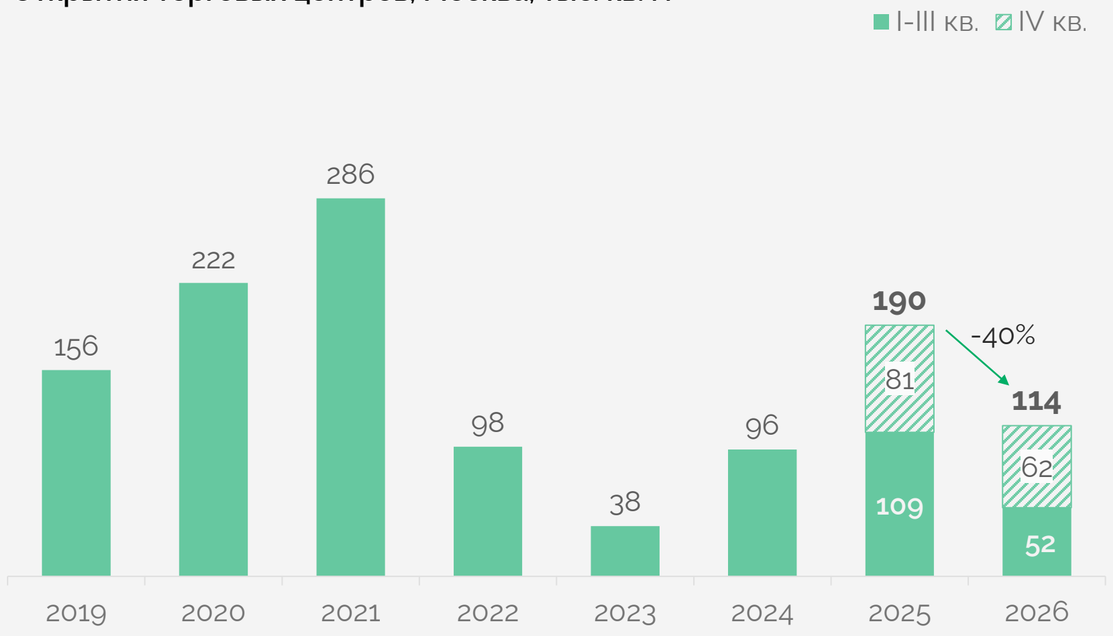
№	Бренд	Страна	Профиль	Дата открытия	ТЦ
1	**Gustavo Gano**	Вьетнам	Товары для детей	1 кв.	Гранд Каньон
2	**Frapp**	Германия	Одежда, обувь и аксессуары	2 кв.	Академ-парк
3	**Much FUN**	Китай	Развлечения	2 кв.	Афимолл Сити
4	**EBERHART**	Италия	Одежда, обувь и аксессуары	2 кв.	Европейский
5	**TCL**	Китай	Бытовая техника и электроника	3 кв.	Авиапарк, Мега
6	**IYKYK**	Армения	Рестораны и кафе	3 кв.	Фудмолл «Тверской. Дом вкуса»

Доля рынков в структуре выходов иностранных брендов (% по количеству)



Новое предложение: открытые ТЦ

Открытия торговых центров, Москва, тыс. кв. м



Источник: CORE.XP Аналитика

2019 год выбран в качестве точки отсчёта для отражения докризисного уровня активности. Высокие показатели открытий в последующие годы во многом стали отложенным эффектом проектов, запущенных до кризиса. Начиная с 2022 года динамика ввода в большей степени отражает влияние изменившейся экономической ситуации на реализацию новых проектов.

52 тыс. кв. м составила общая площадь трёх ТЦ, открывшихся в Москве за янв-сент 2026 г.

Объём открытий на 52% ниже прошлогоднего уровня и составляет 46% заявленного объёма на 2026 год. До конца года ожидается открытие ещё 62 тыс. кв. м (54% годового объёма).

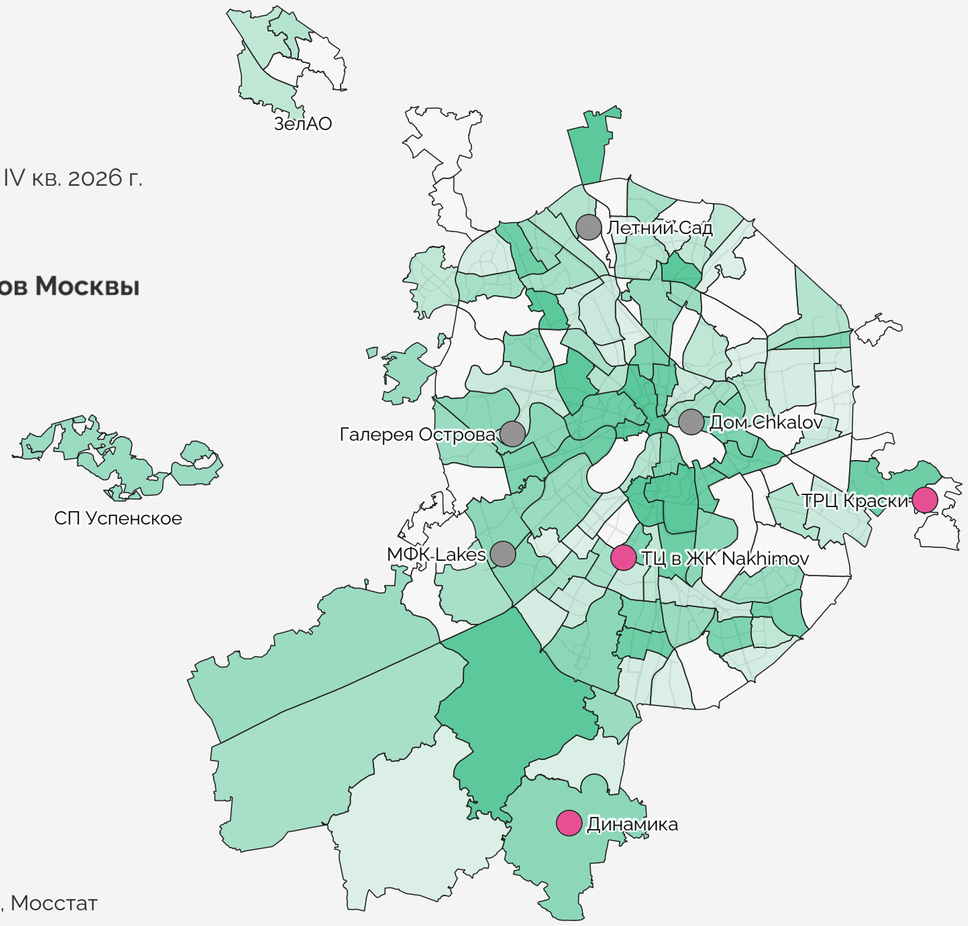
114 тыс. кв. м новых торговых площадей заявлено всего на 2026 год – на 40% меньше, чем годом ранее.

Весь объем, открывшихся за 9 мес. 2026 года, ТЦ реализован жилыми девелоперами: ТЦ в ЖК Nakhimov — «Флэт и Ко» (5,7 тыс. кв. м), ТРЦ «Краски» — S3 Group (37,4 тыс. кв. м), ТЦ «Динамика» — Самолёт (9 тыс. кв. м).

Городская программа создания мест приложения труда (МПТ) стимулирует жилых девелоперов строить торговые центры, расширяя торговую инфраструктуру жилых районов.

- **Фокус на компактных форматах:** районные ТЦ составляют 67% открытий по количеству, средняя площадь нового объекта — 7,3 тыс. кв. м.
- **Снижение объёма ввода:** по итогам 2026 года ожидается 114 тыс. кв. м нового предложения — на 40% ниже 2025 года (190 тыс. кв. м).
- **Сроки заполнения новых объектов растут** на фоне увеличения операционных издержек ритейлеров и сдержанной динамики потребительского спроса.

Новое предложение: анонсированные ТЦ до конца года



Источник: CORE.XP Аналитика, Мосстат

Объекты, открытые в I-III кв. 2026 года:

1. Краски – 37,4 тыс. кв. м
2. ТЦ в ЖК Nakhimov – 5,7 тыс. кв. м
3. Динамика – 9 тыс. кв. м

Объекты, анонсированные к открытию до конца 2026 года:

1. МФК Lakes – 22 тыс. кв. м
2. Летний Сад – 20,3 тыс. кв. м
3. Дом Chkalov – 13,0 тыс. кв. м
4. Галерея Острова – 6 тыс. кв. м

В 2026 г. девелоперы новых торговых центров делают ставку на симбиоз ритейла с разными форматами недвижимости

В 2026 г. новые торговые центры сочетают магазины со спортивными, развлекательными и общественными пространствами, создавая дополнительные поводы для посещения в условиях конкуренции с онлайн-каналами.

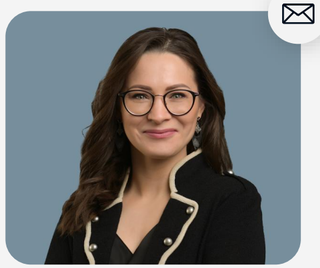
К примеру, «Краски» объединяют эти функции у ТПУ «Некрасовка», получая дополнительный источник трафика за счёт пассажиропотока; галерея «Nakhimov» дополняет одноимённый жилой комплекс супермаркетом, фитнесом и повседневными услугами; «Динамика» развивает торговую инфраструктуру новой жилой застройки.

50% **новых торговых площадей приходится на районы с низкой обеспеченностью качественными ТЦ**

Новые проекты сокращают дефицит современных торговых площадей в районах активной жилой застройки.

Остальные проекты строятся в районах со средней обеспеченностью торговыми площадями, но морально «устаревшими» ТЦ. Они преимущественно ориентированы на новые жилые и деловые комплексы.

Наша команда



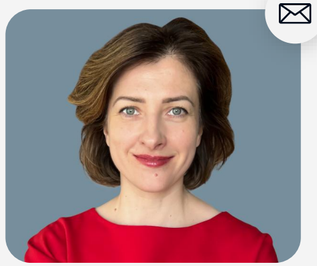
Евгения Прилуцкая

Директор, руководитель отдела по работе с торговыми площадями



Надежда Цветкова

Директор, руководитель направления аренды торговых помещений



Анастасия Костенко

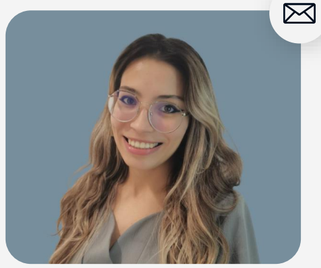
Заместитель директора, отдел по работе с торговыми площадями

Торговая недвижимость



Марина Жукова

Директор, руководитель отдела стратегического консалтинга и аналитики



Юлия Эктова

Руководитель подразделения управления данными и аналитики



Варвара Непомнящих

Аналитик отдела исследований рынка

Стратегический консалтинг и аналитика



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 недвижимости Москвы. Элитный сегмент



Гибкие офисные пространства: рынок Москвы, август 2026



Первичный рынок жилой недвижимости Санкт-Петербурга. 1П 2026



Первичный рынок жилой недвижимости Старой Москвы, 1П 2026



Большой атлас офисной недвижимости Москвы, июль 2026



Инвестиции в недвижимость России, 1П 2026

© Все права защищены, 2026. Информация, содержащаяся в настоящем материале, основана на достоверных, по мнению CORE.XP, данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в материале информации, компания CORE.XP не может предоставить гарантии того, что в нем отсутствуют фактические неточности. Данный материал подготовлен исключительно для сведения клиентов и профессионального сообщества, все права на этот материал защищены, и ни одна из частей настоящего материала не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения CORE.XP.

CORE·XP

CORE.XP — от идеи до инвестиционнного 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

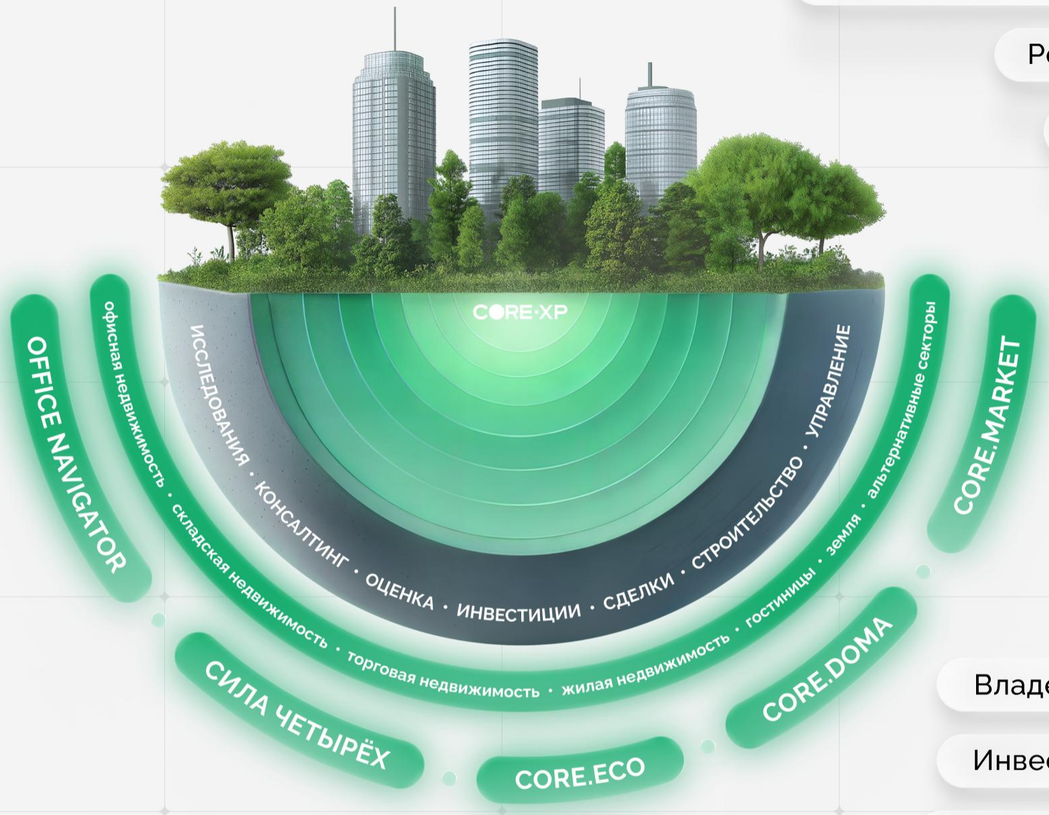
CRE Moscow Awards 2020
CRE Federal Awards 2020

Управляющая компания года Facility Management

CRE Moscow Awards
2018, 2019, 2020, 2026

17 наград

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



Зарубежные страны
Россия
СНГ

Владельцы
Инвесторы
Девелоперы
Фин. институты
Конечные пользователи

Новости
и актуальная аналитика
в нашем ТГ-канале

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