

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ



ИТОГИ
2025

МОСКВА



ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ

7,2

млн м² GLA

общее предложение в
сегменте торговых центров
современного уровня

193

тыс. м² GLA

новое предложение
за год

9,5

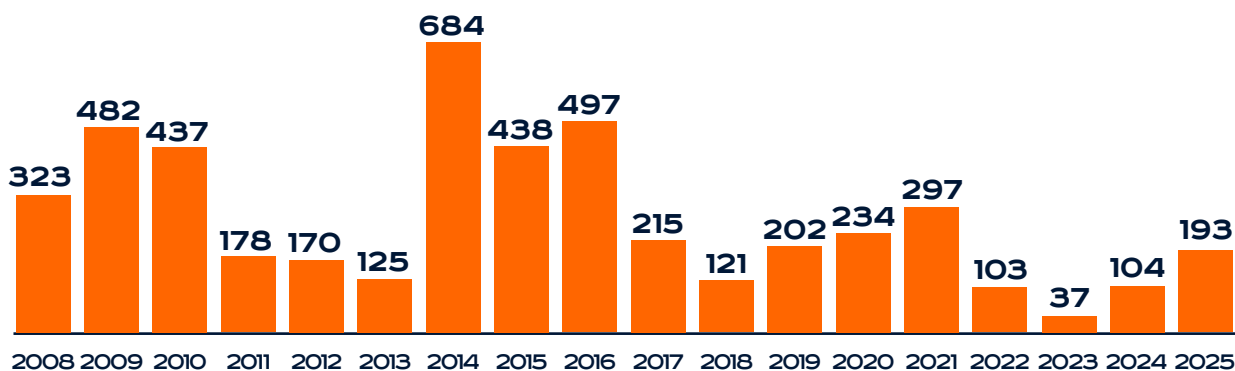
% уровень вакантных
площадей

МОСКВА НОВЫЕ ТЦ



НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ТЫС. М² GLA



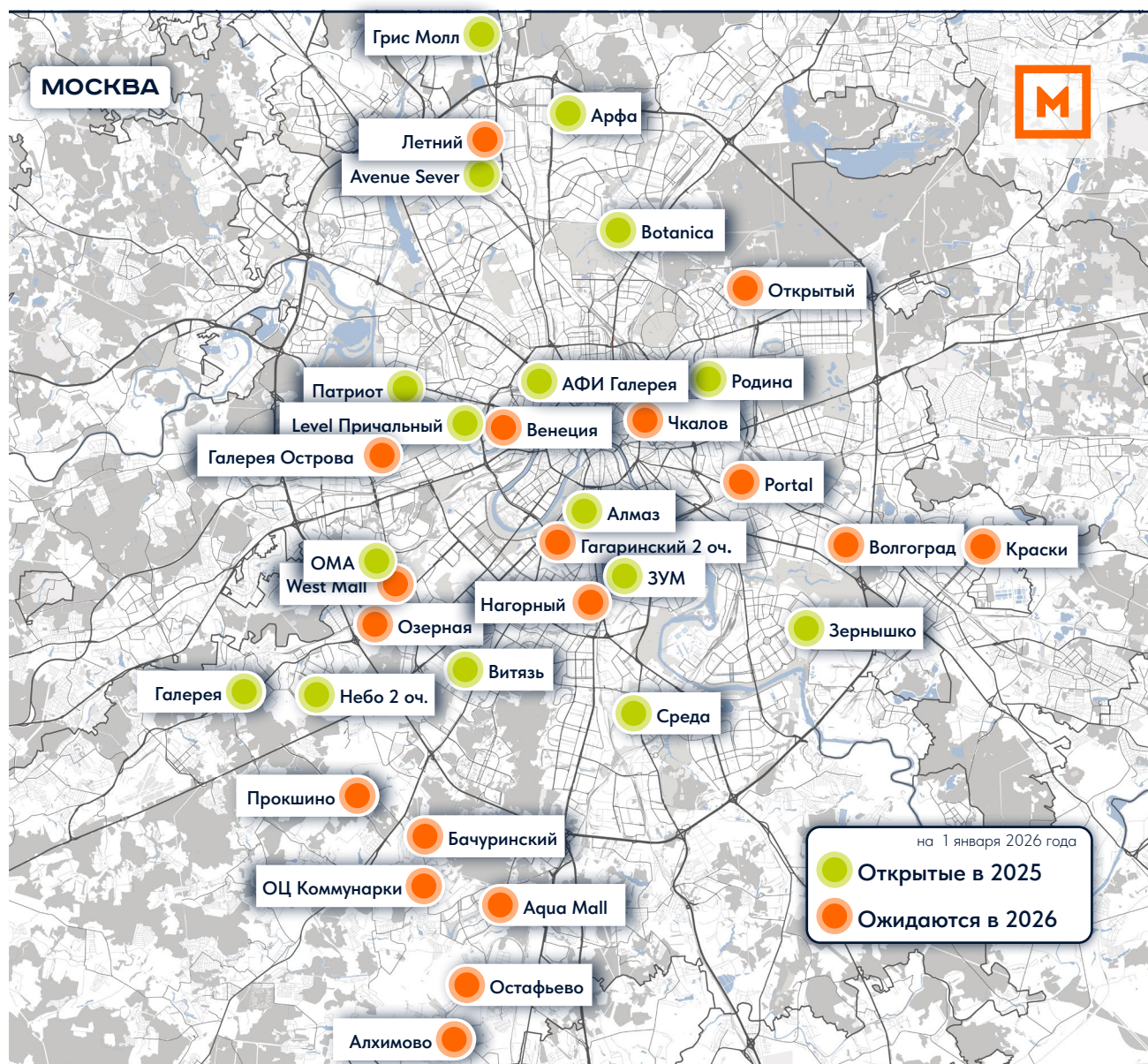
Объем нового предложения на рынке торговой недвижимости Москвы по итогам 2025 года оказался максимальным, начиная с 2021 года. В городе появилось 16 новых торговых центров современного уровня суммарной полезной площадью 193 000 кв.м. Таким образом, совокупный объем предложения достиг 7,2 млн. кв.м GLA.

В 2025 году в Москве открылся крупнейший торгово-развлекательный центр за последние 4 года. В конце ноября на рынок вышел Avenue Sever в составе ТПУ Селигерская (60 293 кв.м GLA). При этом практически все остальные новые торговые центры являются небольшими объектами районного формата.

Открытие части торговых центров было перенесено на 2026 год. Первоначальный план по вводу на рынок торговой недвижимости Москвы нового предложения был выполнен на 58%, что является достаточно высоким показателем. Например, по итогам 2024 года план по открытию новых торговых центров был выполнен в Москве только на 37%.

На 2026 год в столице заявлено открытие 18 торговых центров современного уровня суммарной полезной площадью 273 000 кв.м (на 18% меньше, чем было заявлено на 2025 год). Фактически объем нового предложения может составить 120 000-150 000 кв.м GLA.

ТЦ ОТКРЫТЫЕ В 2025 ГОДУ И ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОТКРЫТИЮ В 2026 ГОДУ ГОДУ



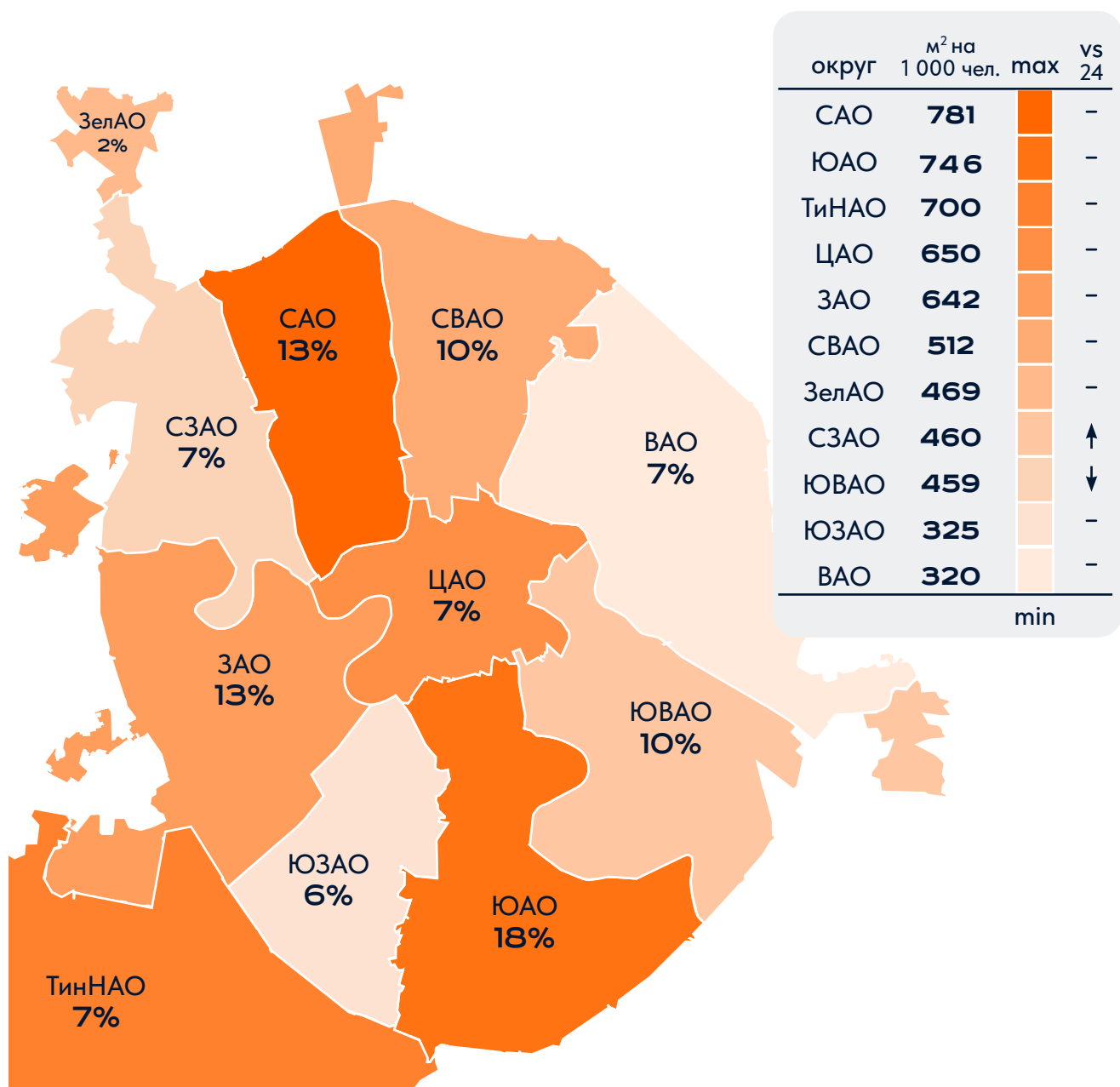
статус	название ТЦ	GLA, м ²	статус	название ТЦ	GLA, м ²
1	● Avenue Sever	60 293	18	● Aqua Mall	24 000
2	● Botanica	25 578	19	● Летний Сад	21 124
3	● ЗУМ	16 700	20	● Венеция	19 500
4	● Витязь	11 945	21	● Открытый	18 300
5	● Патриот	11 551	22	● Гагаринский - 2 оч.	16 800
6	● Грис Молл	10 944	23	● West Mall	15 830
7	● ОМА	8 850	24	● Озерная	15 000
8	● АФИ Галерея	8 100	25	● Portal	15 000
9	● Арфа	7 000	26	● Бачуринский	12 559
10	● Level Причальный	7 000	27	● Чкалов	12 350
13	● Среда	4 800	28	● Нагорный	12 000
11	● Зернышко	4 600	29	● Галерея Острова	10 000
15	● Небо - 2 оч.	4 500	30	● ОЦ Коммунарки	9 240
12	● Алмаз	3 878	31	● МФК Прокшино	9 000
14	● Галерея	3 400	32	● Остафьево	9 000
16	● Родина	3 490	33	● Волгоград	8 480
17	● Краски	37 424	34	● Алхимово	7 211



ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ЖИТЕЛЕЙ ОКРУГОВ 2025

М² GLA НА 1 000 ЖИТЕЛЕЙ

% ОКРУГА В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ



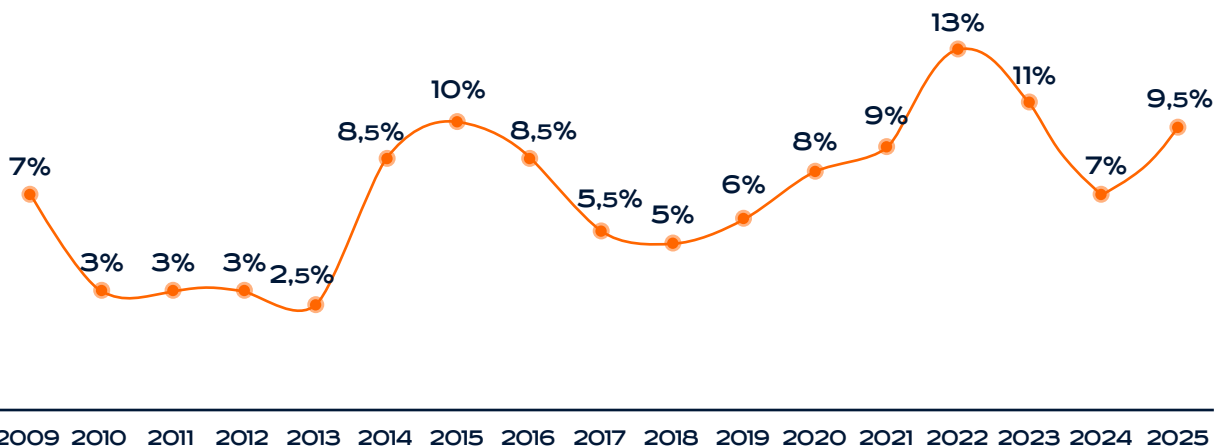
По итогам 2025 года столица сохранила за собой 3-е место в рейтинге насыщенности рынка торговой недвижимости среди российских городов с численностью постоянного населения более 1 млн. человек. По данным на конец года обеспеченность постоянного населения Москвы полезными площадями в торговых центрах современного уровня достигла 548 кв.м на 1 000 жителей.

Как уже было отмечено в нашем отчете, на рынок торговой недвижимости Москвы в 2025 году вышел существенный по меркам последних лет объем нового предложения. Но территориальное распределение этого прироста было очень неравномерным. Так, 77% нового предложения пришлось на три административных округа – Северный (31%), Южный (23%) и Северо-Восточный (23%). При этом в наиболее перспективных округах, таких как Юго-Западный и Восточный, новых открытий торговых центров практически не было.

ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ



ДИНАМИКА УРОВНЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ТЦ МОСКВЫ



Как мы и прогнозировали, в течение 2025 года на столичном рынке торговой недвижимости поменялось направление динамики уровня вакантных площадей. Так, если в конце 2024 – начале 2025 года показатель пустующих площадей в качественных торговых центрах практически достиг значения 2017-2019 годов и стабилизировался, то во второй половине прошлого года уровень вакантных площадей в торговых центрах Москвы начал расти.

По итогам 2025 года показатель пустующих площадей в столичных торговых центрах достиг 9,5%. Это стало следствием комплекса причин. С одной стороны, в последнее время происходит постепенное ухудшение ситуации на потребительском рынке, что оказывает негативное влияние на результаты деятельности и планы по развитию у многих ритейлеров. Так, если по итогам 2023 года оборот розничной торговли увеличился в Москве на 7,5% в реальном выражении (согласно официальным данным Мосстата), по итогам 2024 года – на 5,0%, то по итогам 11 месяцев 2025 года – всего на 0,8%. С другой стороны, в прошлом году на столичный рынок торговой недвижимости вышел сравнительно большой по мерам последних лет объем нового предложения.

В течение 2026 года уровень вакантных площадей на рынке торговой недвижимости Москвы, по нашей оценке, может повыситься еще на 2-3%, в случае ухудшения общей макроэкономической ситуации.

РОССИЯ



ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ

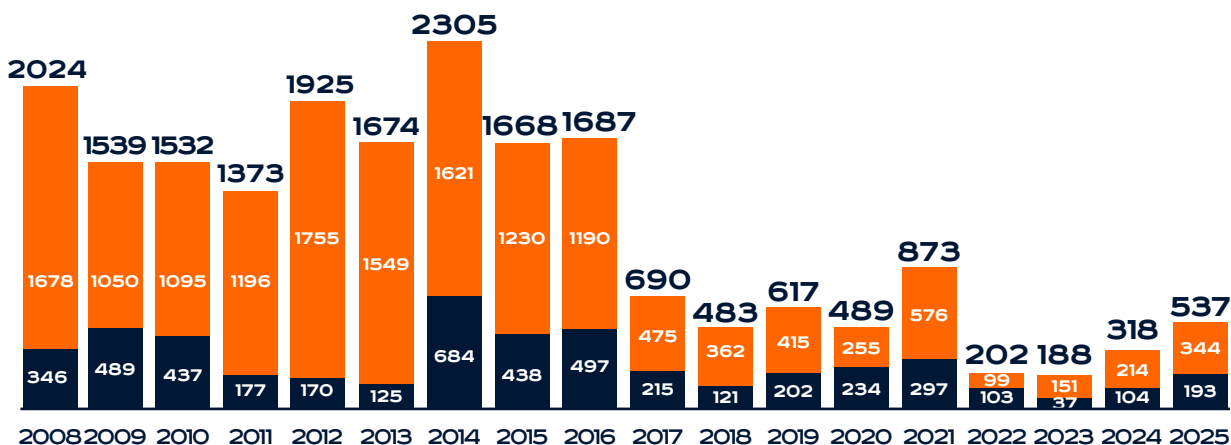


РОССИЯ НОВЫЕ ТЦ



НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ТЫС. М² GLA

Регионы
Москва



В 2025 году в России открылось достаточно большое количество новых торговых центров. Зафиксирован максимальный показатель за последние 4 года и существенный прирост по сравнению с 2024 годом. Так, по итогам прошлого года в России (включая Москву) открылись 44 торговых центра современного уровня (на 91% больше качественных объектов, чем в 2024 году), а объем нового предложения составил 527 000 м² GLA (на 69% превысил уровень 2024 года).

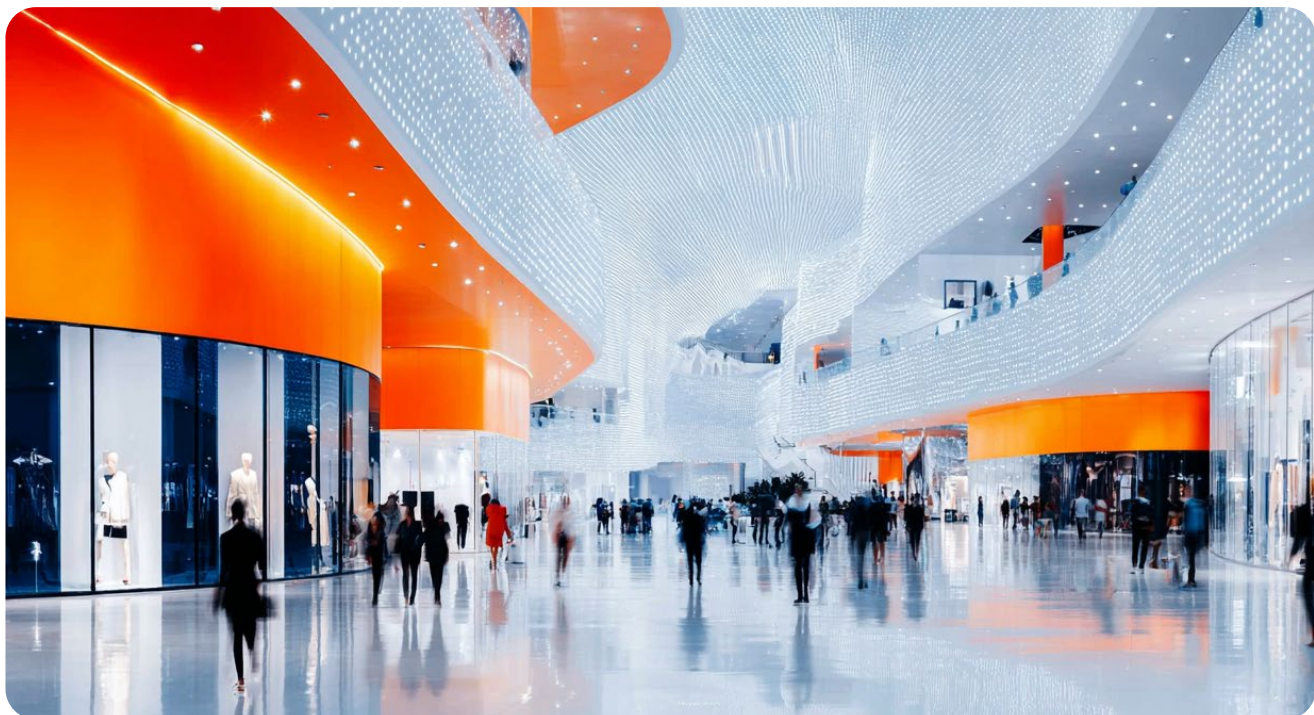
Большой вклад в общую динамику внесли два крупных торгово-развлекательных центра, имеющих сопоставимую арендопригодную площадь (обеспечили 22% совокупного прироста предложения) – Avenue Sever в Москве (60 293 м² GLA) и Голливуд в Санкт-Петербурге (60 000 м² GLA). Важно понимать, что эти и многие другие объекты, открытые в 2025 году, имеют очень длительную историю своего развития, начиная еще с доковидных времен. Таким образом, рекорд прошлого года стал следствием и накопительным итогом очень длительного периода времени.

В 2026 году в России планируется открытие примерно 43 качественных торговых центров суммарной арендопригодной площадью около 706 000 м². Мы прогнозируем, что фактический объем нового предложения по итогам 2026 года в целом по России составит примерно 250 000 – 300 000 м² GLA (сопоставимый с 2024 годом показатель).

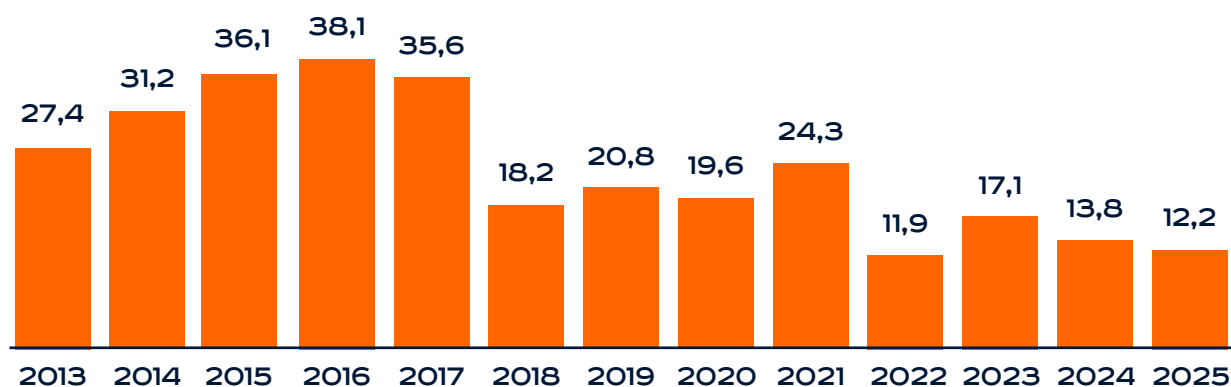
НОВЫЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ТЦ В 2025 ГОДУ

НАЗВАНИЕ	GLA, М ²	ГОРОД
Голливуд	60 000	Санкт-Петербург
Парк Молл	32 000	Санкт-Петербург
Гранд Сити	27 580	Кемерово
Небо	25 727	Санкт-Петербург
Твид	17 406	Ивантеевка
Мой порт - 2 оч.	17 000	Ижевск
Футура	16 000	Балашиха
Айсберг Молл	15 000	Михайловск
Солнце Молл	13 600	Иркутск
Солнечный	13 200	Ставрополь
DEPO	12 500	Воронеж
MIRA	12 000	Владивосток
Ласточкино	8 098	Воронеж
Алое поле	7 000	Челябинск
Новая Провинция	6 700	Ростов-на-Дону
Ривер	6 500	Красноярск
Три-Д	6 500	Подольск
Алтай Сити	5 700	Бийск
Московский	5 590	Великий Новгород
Вишневый	5 300	Зеленоградск
Астра Молл	4 900	Санкт-Петербург
Комарово	4 650	Краснодар
Октябрьский	4 300	Красноярск
Джаз	4 000	Ярославль
Демидов	3 500	Сысерть
7 марта	3 200	Уфа
Кречетников парк	3 000	Калуга
Сампо	3 000	Петрозаводск

ПЛОЩАДЬ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ



СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ НОВЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ, ТЫС. м² GLA



Средняя величина нового торгового центра в России продолжает снижаться и по итогам 2025 года составила 12,2 тыс. м² GLA (а без учета двух крупных торгово-развлекательных центров Avenue Sever и Голливуд показатель вообще составил бы 9,9 тыс. м² GLA). Таким образом, фактически, большинство открытых в 2025 году новых торговых центров являются небольшими объектами районного масштаба.

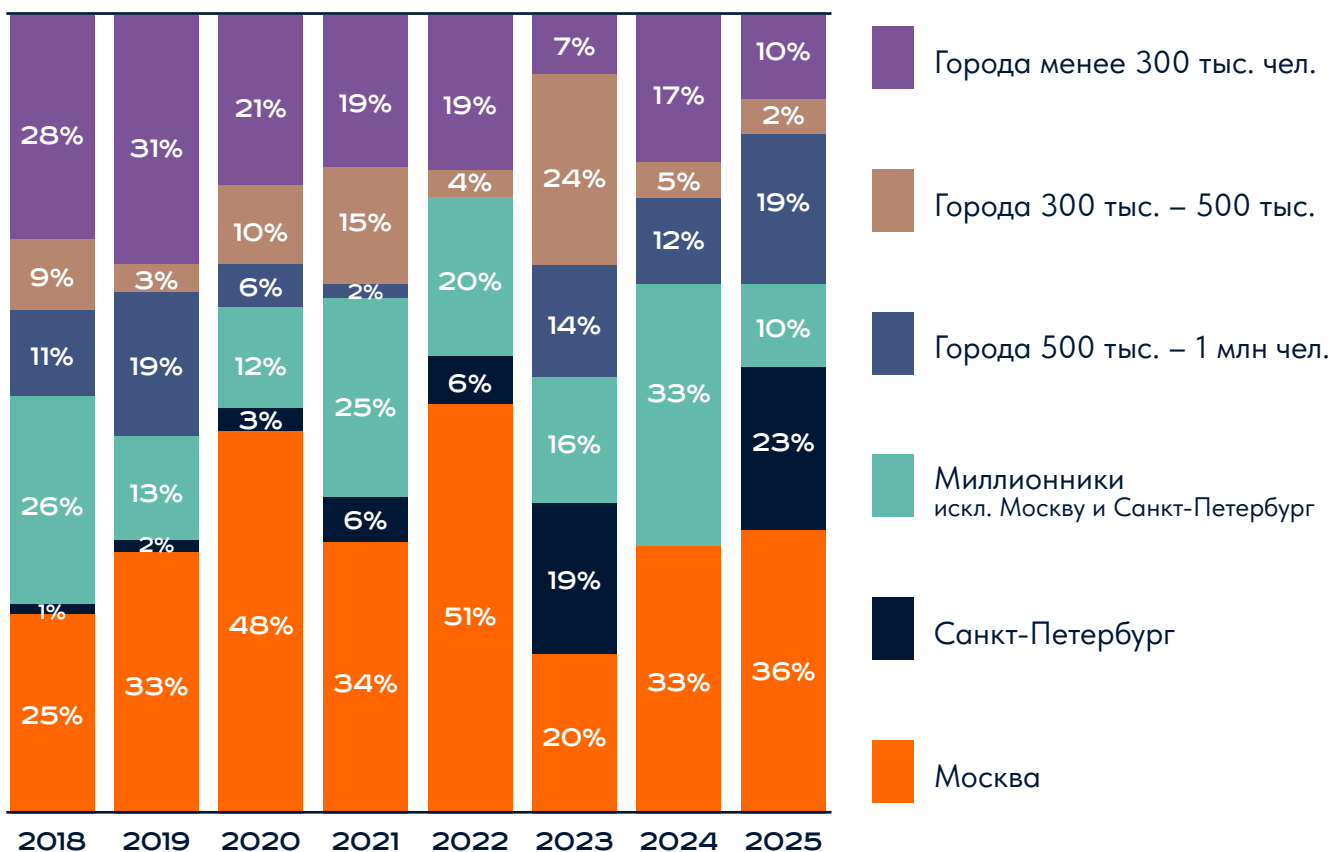
Средняя арендопригодная площадь нового торгового центра в Москве по итогам прошлого года равняется 12,0 тыс. м² GLA. В регионах (без учета Москвы) зафиксирован практически такой же показатель – 12,3 тыс. м² GLA.

Средний размер нового торгового центра в 2026 году может повыситься и достигнуть значения 16,4 тыс. кв.м GLA, но только в случае реализации заявленных планов по открытию новых крупных объектов, например, как Золотой в Екатеринбурге (137 900 м² GLA). Первоначально планировалось, что по итогам 2025 года средняя арендопригодная площадь нового торгового центра в России тоже будет относительно высокой и достигнет 19,3 тыс. м² (по факту данный показатель составил 12,2 тыс. м² GLA).

ГЕОГРАФИЯ ОТКРЫТИЯ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ



ОТКРЫТИЕ НОВЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ РАЗМЕРОВ ГОРОДОВ



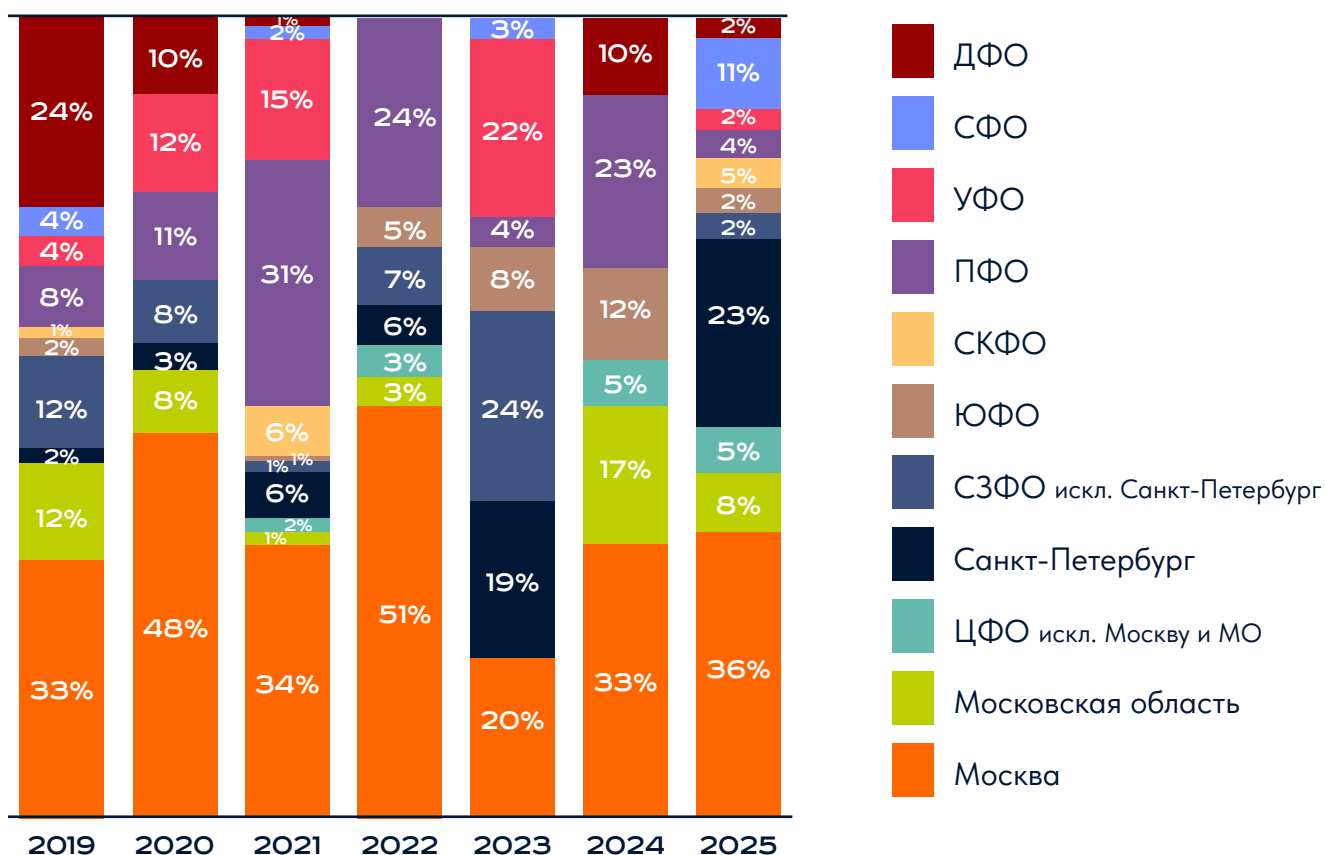
В 2025 году наибольшее количество качественных торговых центров было открыто в Москве (36% совокупного размера арендопригодных площадей), Санкт-Петербурге (23% совокупного размера арендопригодных площадей) и в городах с численностью постоянного населения от 500 тыс. до 1 млн человек (19% совокупного размера арендопригодных площадей). Суммарно эти три группы сформировали 78% объема нового предложения на рынке торговой недвижимости России.

В Санкт-Петербурге на рынок торговой недвижимости вышел максимальный объем нового предложения, начиная с 2014 года. В абсолютном выражении прирост составил 122,6 тыс. м² GLA. Помимо ТРЦ Голливуд открылись такие объекты, как Парк Молл (32 000 м² GLA), Небо (25 700 м² GLA), АстраМолл (4 900 м² GLA).

Доля Москвы в структуре нового предложения в 2026 году может сохраниться примерно на том же уровне, а вот доля Санкт-Петербурга – существенно сократиться (результат прошлого года в северной столице стал скорее исключением и следствием переноса части открытий на 2025 год с предыдущих лет, чем долгосрочной закономерностью).



ОТКРЫТИЕ НОВЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ ПО РЕГИОНАМ



В 2025 году в России зафиксирована самая широкая за последние несколько лет география открытия торговых центров. Новые качественные объекты появились во всех федеральных округах, в отличие, например, от 2024 года, по итогам которого в Северо-Западном, Уральском, Сибирском и Северо-Кавказском федеральных округах не было открытий новых торговых центров современного уровня.

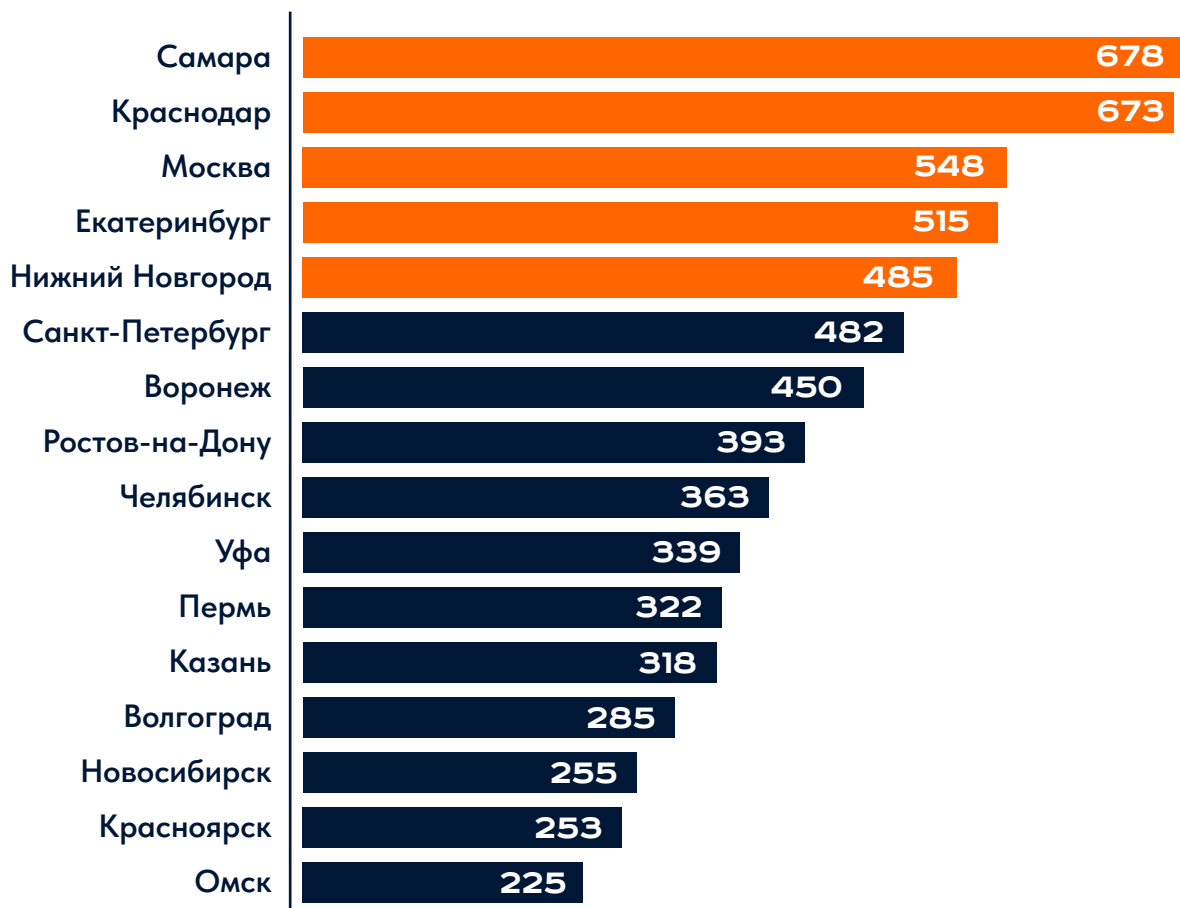
При этом основной объем нового предложения был сконцентрирован в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге и Сибирском федеральном округе (суммарно 78%). Доля Сибирского федерального округа является максимальной, начиная с 2014 года (а в абсолютном выражении объем нового предложения в Сибирском федеральном округе является максимальным, начиная с 2017 года).

В 2026 году, в случае выполнения заявленных планов, лидерами по открытию новых торговых центров могут стать Москва (35-40% совокупного размера арендопригодных площадей) и Уральский федеральный округ (20-25% совокупного размера арендопригодных площадей), аутсайдерами – Приволжский и Дальневосточный федеральные округа.

ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ТОРГОВЫМИ ПЛОЩАДЯМИ



**РЕЙТИНГ ГОРОДОВ (С НАСЕЛЕНИЕМ БОЛЕЕ 1 МЛН ЧЕЛ.)
ПО ОБЕСПЕЧЕННОСТИ КАЧЕСТВЕННЫМИ
ТОРГОВЫМИ ПЛОЩАДЯМИ, М² / 1 000 ЖИТЕЛЕЙ**



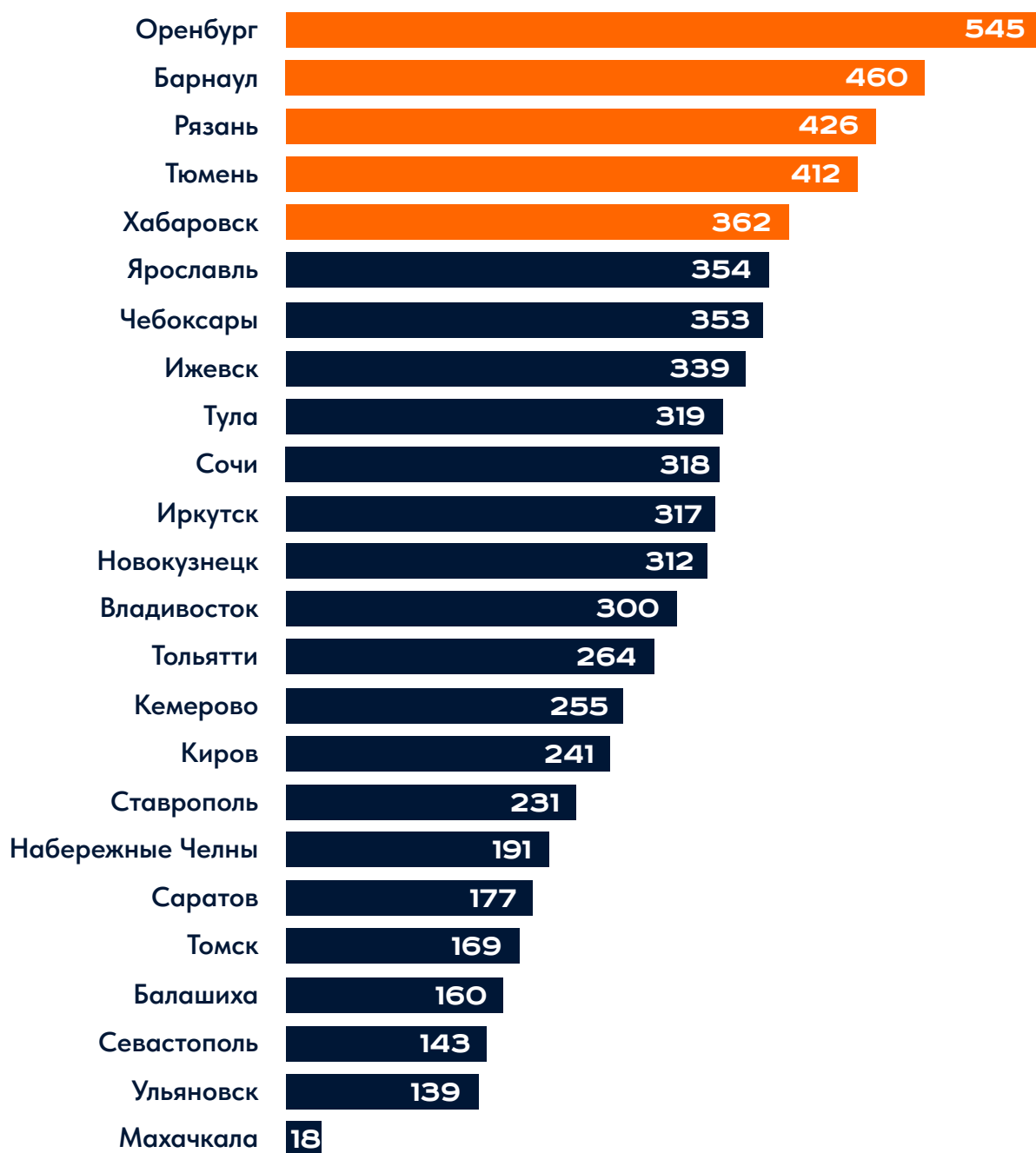
По итогам 2025 года в Москве, Санкт-Петербурге и Воронеже зафиксирован наибольший прирост показателя обеспеченности полезными площадями в торговых центрах современного уровня. В Москве он достиг 548 м² на 1 000 жителей против 526 м² на 1 000 жителей годом ранее, в Санкт-Петербурге – 482 м² на 1 000 жителей против 460 м² на 1 000 жителей годом ранее, в Воронеже – 450 м² на 1 000 жителей против 430 м² на 1 000 жителей годом ранее.

При этом в целом в рейтинге городов с численностью постоянного населения более 1 млн. человек в течение прошлого года не произошло изменений – все города сохранили свои позиции. Самара и Краснодар по-прежнему являются лидерами (и с достаточно большим отрывом). По итогам 2025 года обеспеченность постоянного населения полезными площадями в торговых центрах современного уровня составила в них 678 и 673 м² на 1 000 жителей соответственно.

В настоящее время во многих городах-миллионниках ведется строительство новых торговых центров. В 2026 году планируются новые открытия в Москве, Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Новосибирске, Красноярске, Ростове-на-Дону, Краснодаре. Наибольший прирост показателя обеспеченности полезными площадями в торговых центрах современного уровня может быть зафиксирован в Москве и Екатеринбурге.



**РЕЙТИНГ ГОРОДОВ (С НАСЕЛЕНИЕМ 500 ТЫС. - 1 МЛН ЧЕЛ.)
ПО ОБЕСПЕЧЕННОСТИ КАЧЕСТВЕННЫМИ
ТОРГОВЫМИ ПЛОЩАДЯМИ, М² / 1 000 ЖИТЕЛЕЙ**



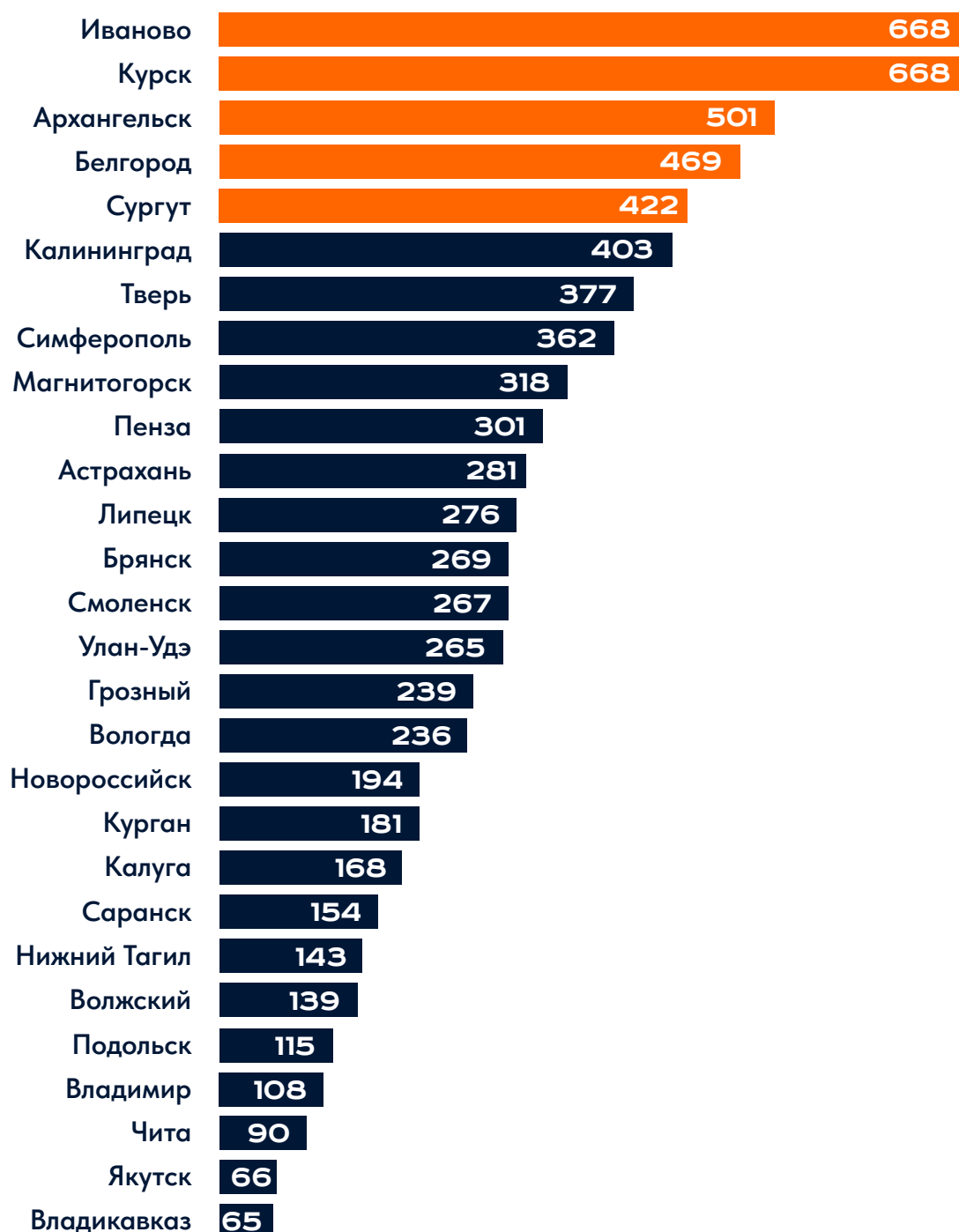
В регионах России в группе городов с численностью постоянного населения от 500 тыс. до 1 млн. жителей в 2025 году состоялось наибольшее количество открытий торговых центров. Новые объекты современного уровня появились в Кемерово, Иркутске, Владивостоке, Ставрополе, Ярославле, Балашихе, Ижевске.

Таким образом, в рейтинге данной группы городов произошел ряд изменений по сравнению с 2024 годом. Ярославль поднялся на 6-е место с 7-го, Ижевск – на 8-е место с 11-го, Иркутск – на 11-е место с 12-го, Кемерово – на 15-е место с 17-го, Балашиха – на 21-е место с 23-го.

В 2026 году планируются новые открытия в Барнауле, Кирове, Ставрополе, Махачкале, Балашихе, Новокузнецке, Тюмени, Томске. Наибольший прирост показателя обеспеченности полезными площадями в торговых центрах современного уровня может быть зафиксирован в Ставрополе.



**РЕЙТИНГ ГОРОДОВ (С НАСЕЛЕНИЕМ 300 ТЫС. – 500 ТЫС. ЧЕЛ.)
ПО ОБЕСПЕЧЕННОСТИ КАЧЕСТВЕННЫМИ
ТОРГОВЫМИ ПЛОЩАДЯМИ, М² / 1 000 ЖИТЕЛЕЙ**



В группе городов с численностью постоянного населения от 300 до 500 тыс. жителей в 2025 году наблюдалась наименьшая активность по открытию торговых центров. По итогам прошлого года на рынок вышли всего два новых объекта современного уровня – в Калуге и Подольске.

Невысокий объем нового предложения в рассматриваемой группе городов сохранится и в ближайшие годы. Например, в 2026 году появление новых торговых центров планируются всего в нескольких городах, да и то в основном за счет переноса открытий с предыдущего года. К ним можно отнести Новороссийск, Курган, Курск.

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ



	ПРОФИЛЬ / ТИП АРЕНДАТОРА	СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ, М ²	% ТОВАРООБОРОТА
	Гипермаркет FMCG	5 000 +	1,5 - 3%
	Гипермаркет FMCG (city формат)	3 000 - 5 000	2 - 3%
	Гипермаркет DIY	10 000 +	3 - 4%
	Супермаркет FMCG	800 - 1 500	4 - 8%
	Бытовая техника и электроника	800 - 1 800	3 - 5%
	Спортивные товары	1 200 - 2 500	4,5 - 7%
	Товары для дома, миниформат: Домаркет, Порядок, Hoff Home	1 000 - 2 000	6 - 8%
	Товары для детей	500 - 1 500	6 - 8%
	Одежда, якорь: Lime, Стокманн	1 800 - 3 000	5 - 10%
	Одежда, миниякорь: Koton, LC Waikiki, Gloria Jeans, New Yorker, Sela, Befree	1 000 - 1 500	7 - 12%
	Многозальный кинотеатр	1 200 - 2 500	8 - 15%
	Фитнес-клуб	1 500 - 3 000	12 - 18%
	Торговая галерея	500 - 700	8 - 12%
		250 - 500	8 - 12%
		100 - 250	10 - 15%
		50 - 100	12 - 20%
		до 50	13 - 25%
	Ресторан	300 - 600	8 - 13%
	Кофейня	80 - 170	10 - 18%
	Фудкорт	20 - 65	12 - 15%
		90 - 200	3 - 8%
	Крупные развлекательные центры: Joki Joys, Космик, Замания, Кидбург	2 000 - 4 000	15 - 20%
	Развлекательные центры, малый формат: Легород, Город строителей, симуляторы	250 - 500	15 - 18%
	Спортивные центры: падел, теннис, футбол, баскетбол	2 000 - 3 000	15 - 20%

В таблице приведены средние значения доли арендного платежа в товарообороте арендаторов различного профиля (включая эксплуатационные платежи) по состоянию на конец 2025 года



**СУРКОВ
АНДРЕЙ**

руководитель отдела исследований и консалтинга
surkov@magazinmagazinov.ru



ИНВЕСТИЦИИ

burlov@magazinmagazinov.ru



АУДИТ ТОВАРНОГО ОБОРОТА

katsegorov@magazinmagazinov.ru



ИССЛЕДОВАНИЕ ПОСЕТИТЕЛЕЙ

katsegorov@magazinmagazinov.ru



БРОКЕРИДЖ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ

mankevich@magazinmagazinov.ru



ПОДБОР ПОМЕЩЕНИЙ STREET RETAIL

markova@magazinmagazinov.ru



ГЕОМАРКЕТИНГОВЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

nikiforov@magazinmagazinov.ru



119034, Москва, ул. Пречистенка, 40/2, стр.1
тел. +7 495 790 00 00
info@magazinmagazinov.ru
magazinmagazinov.ru

