

# КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА STREET RETAIL МОСКВЫ



Telegram



MAX



VK



Дзен

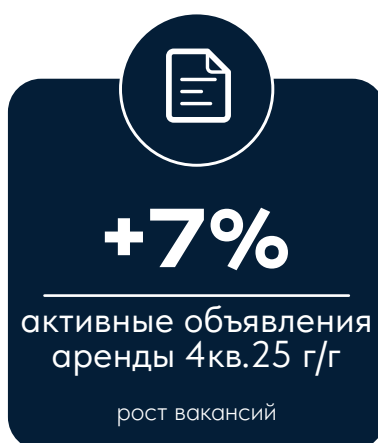
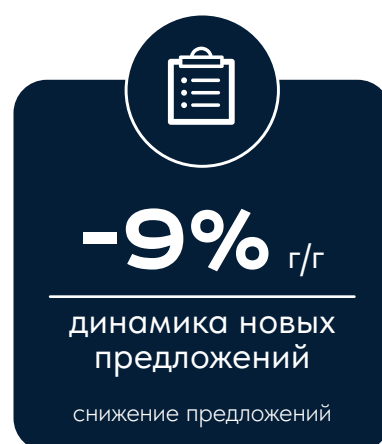
ИТОГИ  
2025



# СТРУКТУРНАЯ ТРАНСФОРМАЦИЯ РЫНКА ИТОГИ 2025 ГОДА

По итогам 2025 года объём инвестиций в street retail Москвы достиг 873 млрд ₽ (+10% г/г), обновив максимум за наблюдаемый период.

Рост носит преимущественно номинальный характер и обеспечен увеличением средней стоимости лота, а не расширением активности: количество сделок снижается второй год подряд (-6% г/г в 2024 и -1% г/г в 2025).



Впервые за три года рынок предложения на продажу перешёл в фазу сокращения: объём нового предложения (впервые выставленные лоты) снизился на -9% г/г, при максимальном снижении в Новой Москве (-33%).

На арендном рынке рост ставок продолжился, но темпы во 2П замедлились: среднегодовой рост составил +10%, при этом в конце года (4кв'25 vs 4кв'24) динамика составила +5% г/г.

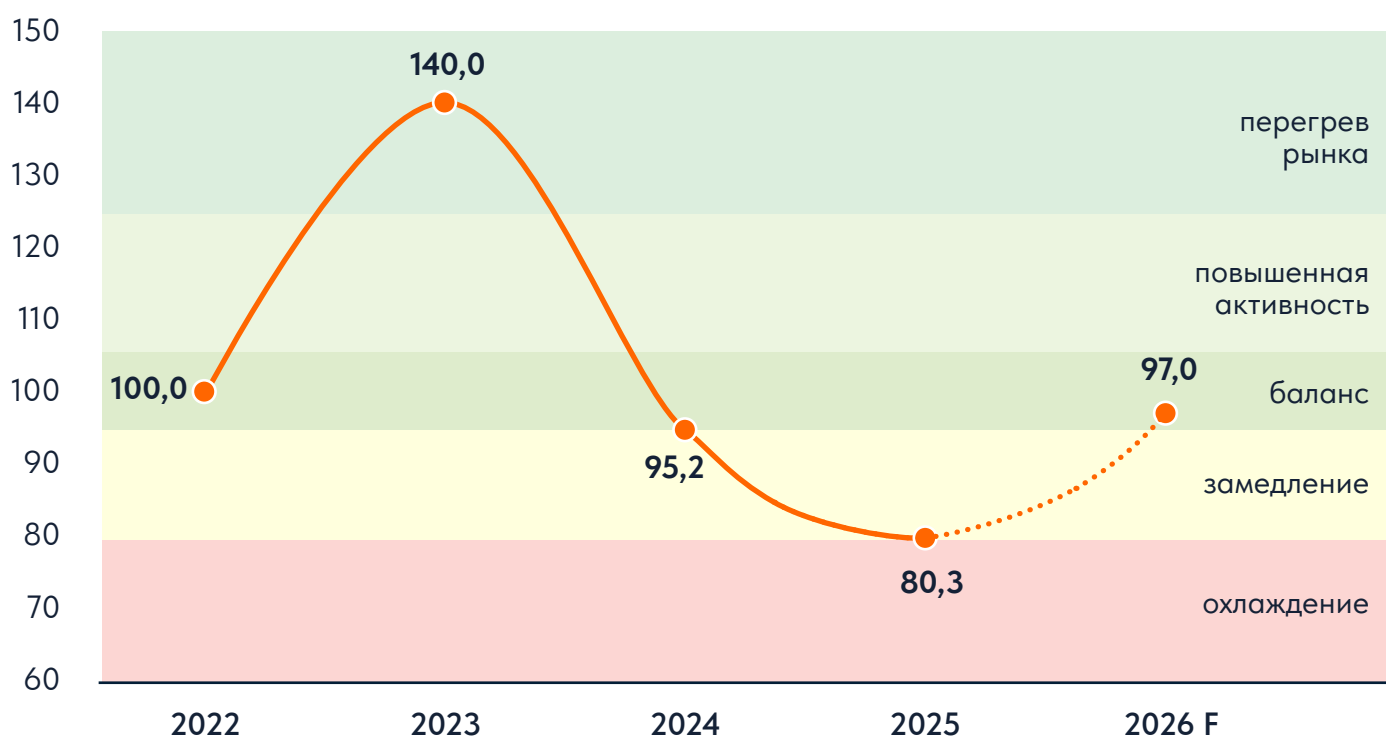
SR Activity Index по итогам 2025 года составил 80,3 п.п., а базовый прогноз на 2026 год предполагает восстановление до 97 п.п. на фоне ожидаемого смягчения ДКП и роста доли оппортунистических сделок.



# ЦИКЛИЧНОСТЬ РЫНКА ВОССТАНОВЛЕНИЕ

## STREET RETAIL ACTIVITY INDEX

ПРОГНОЗ / БАЗОВЫЙ СЦЕНАРИЙ /



После фазы перегрева в 2023 году (140,0 п.п.) рынок street retail вошёл в стадию коррекции. Значение 80,3 п.п. по итогам 2025 года фиксирует минимальную деловую активность за последние четыре года.

Ключевой фактор давления — жёсткая денежно-кредитная политика (ключевая ставка в диапазоне 19–21%) и высокая стоимость финансирования, ограничившая использование леввереджа. Рынок перешел в состояние «инвестиционной паузы»: покупатели не готовы к текущим ценам без ипотеки, а продавцы (–9% новых предложений) не готовы давать скидки, удерживая активы как защиту от инфляции.

**Прогноз 2026:** Ожидается восстановление индекса до уровня 97,0 п.п. (зона «Баланс»). Драйверами станут адаптация инвесторов к новым налоговым условиям, снижение ставки ЦБ РФ и выход на рынок дистресс-активов (вынужденные продажи).

SR Activity Index — композитный индекс деловой активности на рынке стрит-ритейла, разработанный аналитиками компании «Магазин Магазинов». Рассчитывается на основе агрегации ключевых рыночных индикаторов: динамики спроса и предложения (вкл. объем новых листингов), изменения арендных ставок и цен экспозиции, ввода новых площадей, а также макроэкономических факторов (ключевая ставка ЦБ РФ, потребительская активность).

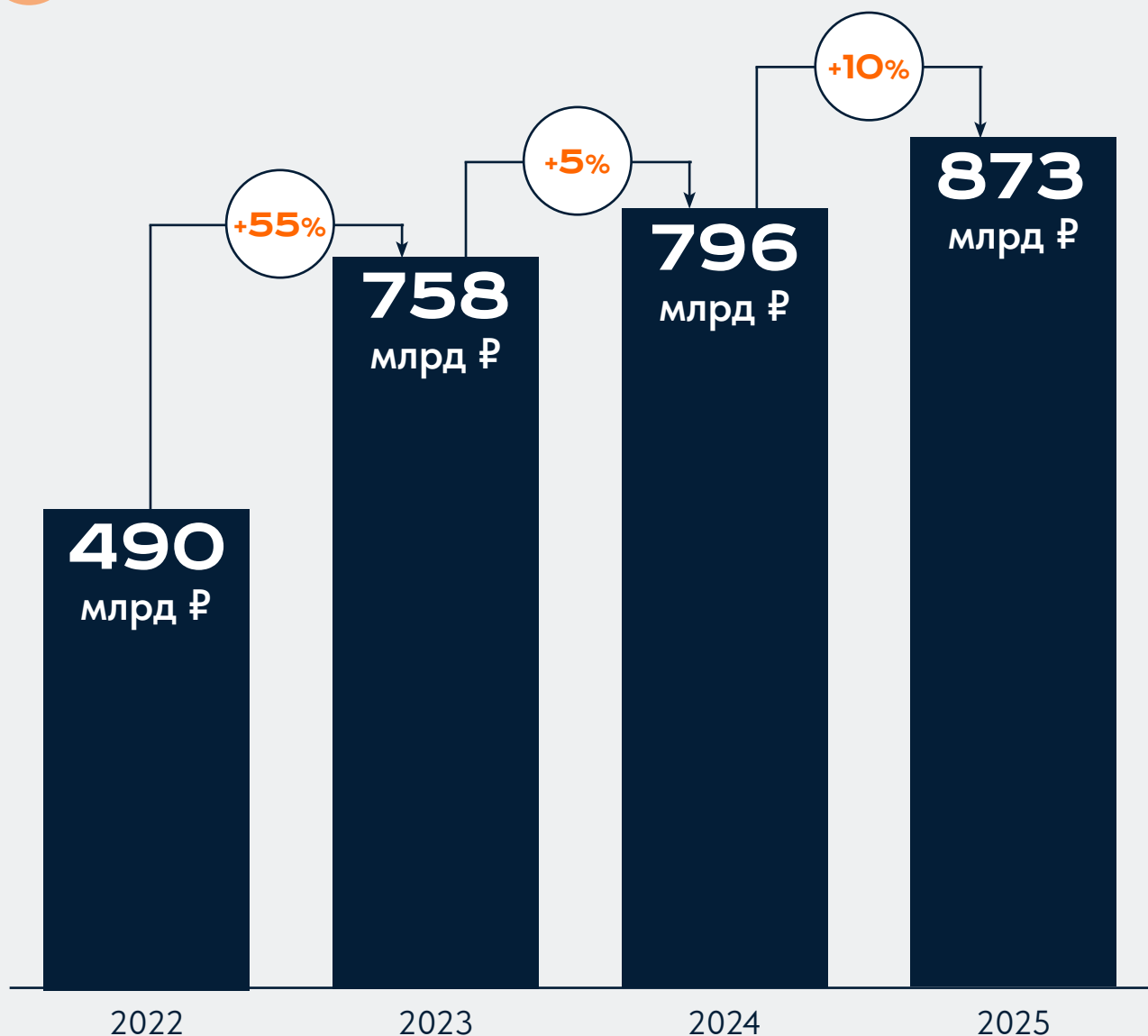
Street Retail — коммерческие помещения (торговые или свободного назначения / ПСН), расположенные на первых этажах зданий любого типа (жилых домов, административных зданий и др.) и предназначенные для размещения ритейла, предприятий сферы услуг и сервиса. Ключевой характеристикой является расположение на первом этаже и возможность ведения коммерческой деятельности. Наличие витринного остекления не является обязательным критерием. Охватывает объекты в новостройках, современном вторичном фонде и исторической застройке.

Расчеты произведены на основе данных Управления Росреестра по Москве, агрегированной аналитики классифайдов и собственной базы данных.

# ДИНАМИКА КАПИТАЛА НОМИНАЛЬНЫЙ РОСТ



## ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ



### динамика г/г

инвестиции:	+55%	+5%	+10%
сделки:	+64%	-6%	-1%
новые предложения:	+89%	+4%	-9%

Объем рынка всего Street Retail достиг 873 млрд. рублей, показав прирост +10% к высокой базе 2024 года. Однако структурный анализ показывает, что рынок перешел от модели «рынка покупателя» к модели «рынка продавца дефицитного актива».

Инвестиционный фокус сместился в сторону сохранения капитала. Частные инвесторы формируют портфели ГАБ (готовый арендный бизнес) для долгосрочного владения, замещая спекулятивные стратегии «купи-продай», доходность которых снизилась из-за налогов и дорогих денег.

# БАЛАНС СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Высокая корреляция между ключевой ставкой и активностью сделок сохраняется: рост стоимости финансирования снижает готовность инвесторов к сделкам при текущих ценах и увеличивает долю “выжидательного” поведения.



Впервые с 2022 года зафиксировано снижение выхода объектов на продажу во всех локациях Москвы. Внутри Садового кольца объем новых предложений сократился на 4–8%. Качественные объекты в центре практически не выходят в открытую продажу. Снижение предложения в Новой Москве объясняется завершением инвестиционного цикла в крупных ЖК, сданных в 2023–2024 гг.



Несмотря на годовое снижение, в 4 квартале 2025 года наметился локальный всплеск предложения на фоне анонсированных налоговых изменений 2026 года.

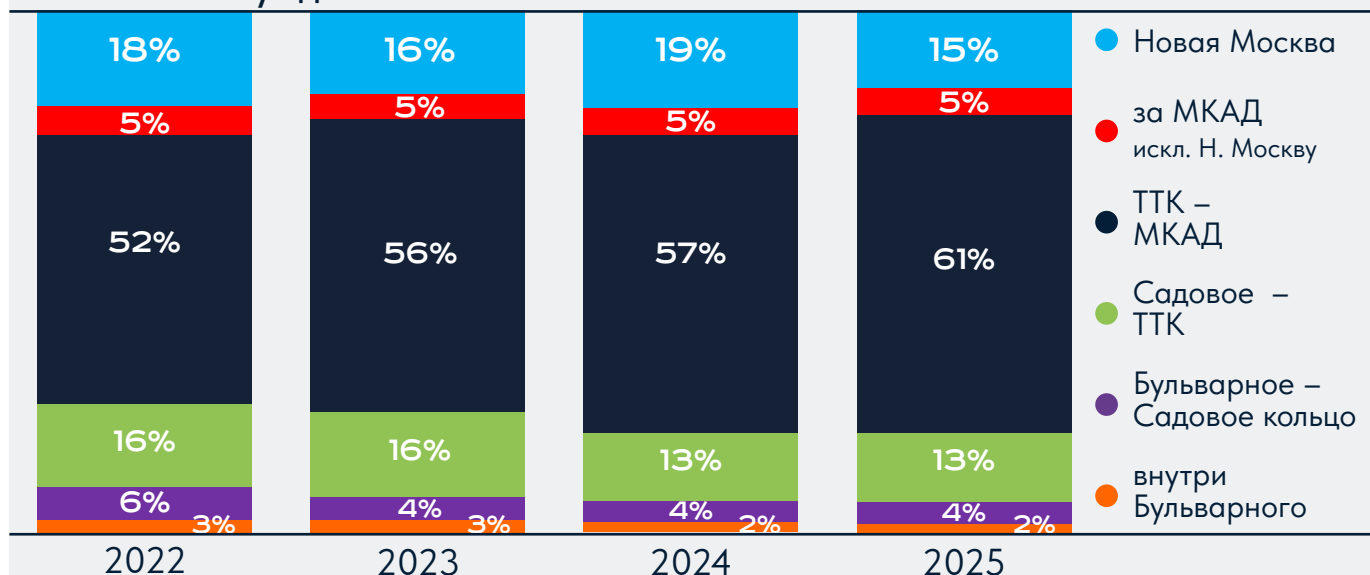
Новое предложение — объем инвестиционных лотов, впервые выставленных на продажу в течение отчетного периода.

# ДЕЦЕНТРАЛИЗАЦИЯ КАПИТАЛА

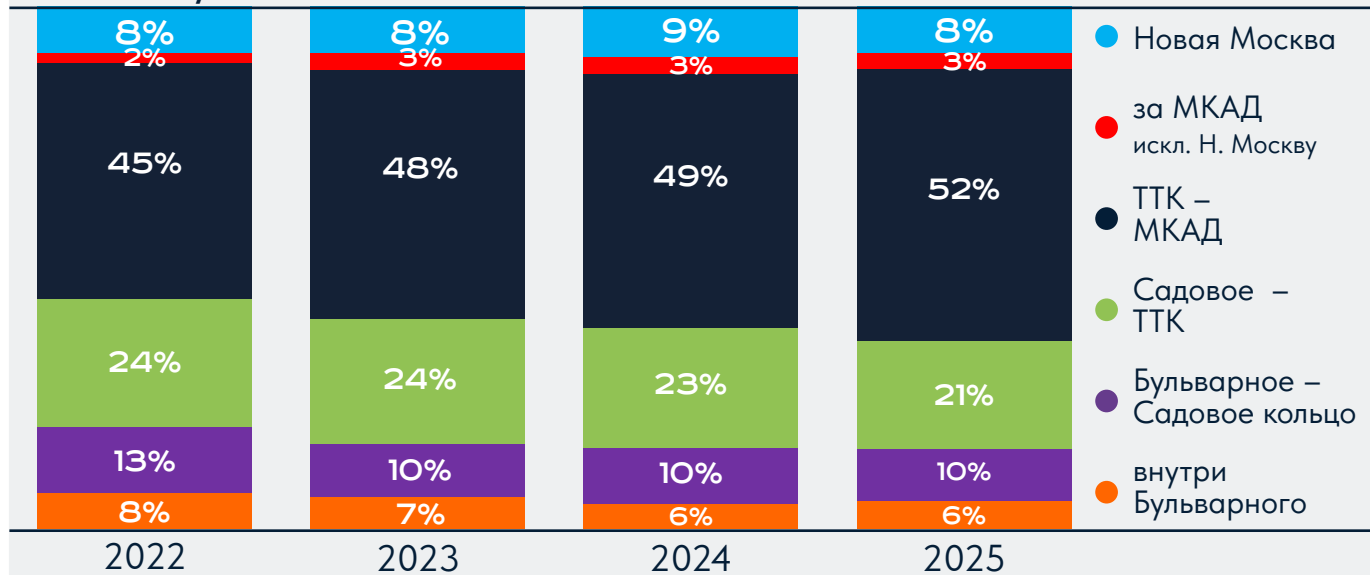


## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ ПО УДАЛЕННОСТИ ОТ ЦЕНТРА

по количеству сделок



по объему инвестиций



Доминирование жилых массивов (ТТК-МКАД) Рекордная доля локации ТТК-МКАД (61% в сделках) является естественным отражением градостроительной политики Москвы. Это самая масштабная территориальная зона, где сконцентрирован основной объем ввода нового жилья и, как следствие, нового коммерческого фонда. Рост количества сделок здесь обусловлен органическим развитием «спальных» районов и формированием качественного ритейла в новых ЖК.

Дефицит предложения в Центре Снижение доли инвестиций внутри Садового кольца (до 13% в денежном выражении) носит технический характер. Это результат «размытия» доли на фоне взрывного роста предложения на периферии, а не падения интереса инвесторов.

Центр: Высокий спрос упирается в дефицит ликвидных лотов.

Периферия: Предлагает широкий выбор объектов «у дома» с готовым трафиком.

# ЦЕНОВАЯ СЕГМЕНТАЦИЯ



Средневзвешенная цена квадратного метра продолжает расти, однако разброс цен достиг максимума.



## СРЕДНЯЯ ЦЕНА 1М<sup>2</sup> ПРИ ПРОДАЖЕ, В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ФОРМАТА И ЛОКАЦИИ

тыс. ₺

локация	до 100 м <sup>2</sup>	100-200 м <sup>2</sup>	200-300 м <sup>2</sup>	300-500 м <sup>2</sup>	более 500 м <sup>2</sup>
внутри Бульварного	1 411	1 197	1 110	926	804
Бульварное - Садовое	1 400	847	795	667	628
Садовое - ТТК	807	594	536	531	428
ТТК - МКАД	568	423	389	336	277
за МКАД (искл. Н. Москву)	350	259	230	263	250
Новая Москва	374	318	323	316	226

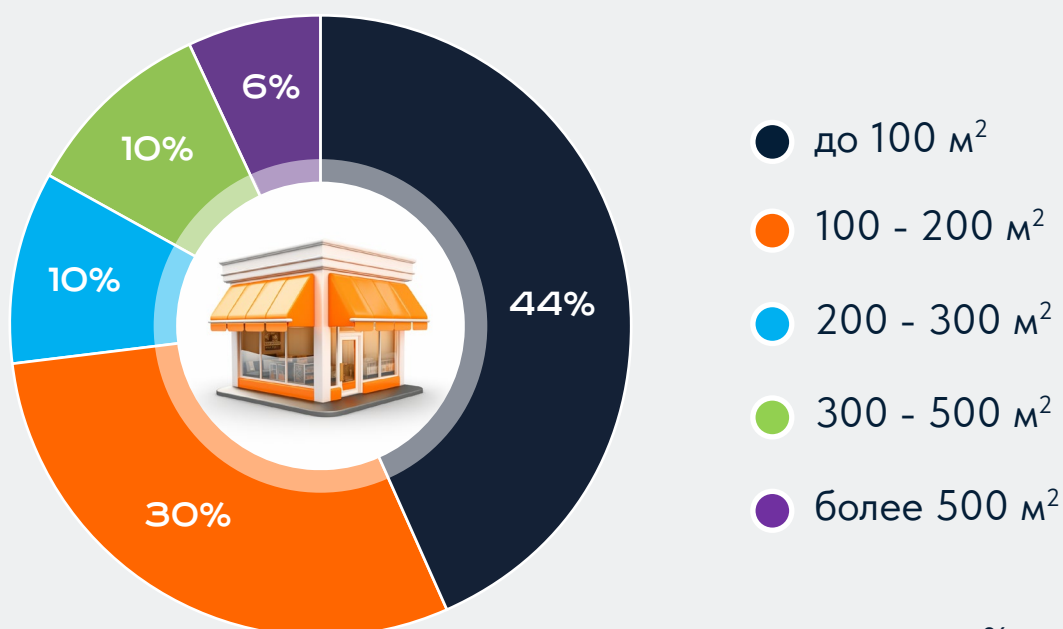
среднее по итогам сделок за 2025 год

**Популярный формат:** 74% всех сделок пришлось на помещения площадью до 200 кв. м. Это наиболее ликвидный формат как для частных инвесторов, так и для малого бизнеса.

**Ценовая сегментация:** максимальные уровни цены 1 м<sup>2</sup> сохраняются в центральных зонах. При увеличении площади объекта цена 1 м<sup>2</sup> снижается, отражая “оптовый дисконт” и меньшую ликвидность крупных блоков.



## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПО ФОРМАТУ ПЛОЩАДИ



структура сделок по площади, % за 2025 год

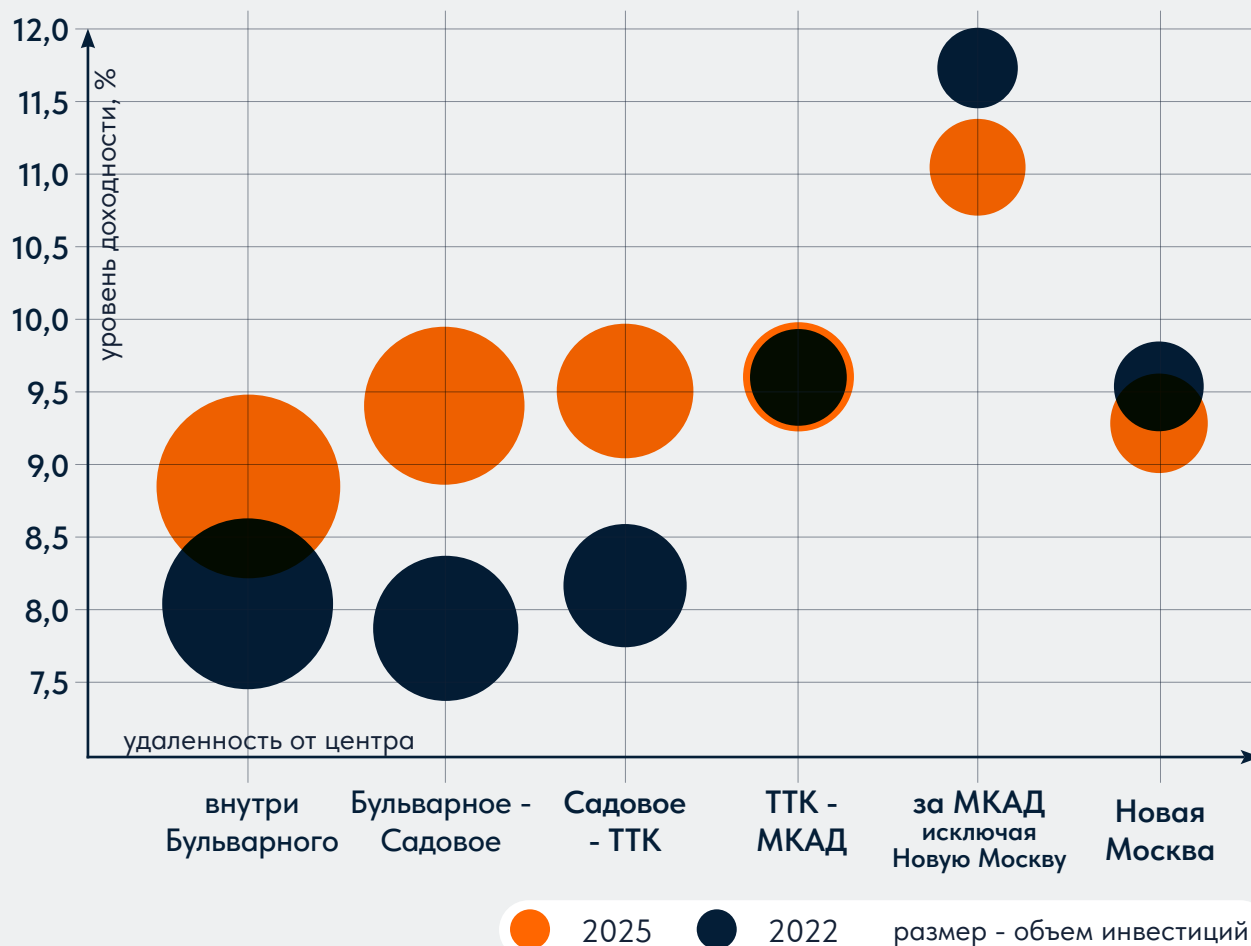
# КАРТА ДОХОДНОСТИ



Средняя валовая доходность по рынку — 9,5%; показатель отражает доходность рентного актива при текущих ставках аренды и ценах покупки.



## ИЗМЕНЕНИЕ ВАЛОВОЙ ДОХОДНОСТИ ПО ЛОКАЦИИ среднее по форматам



**Центр (8,0–9,5%):** Более низкая текущая доходность компенсируется высокой ликвидностью актива и стабильностью арендатора.

**За МКАД (9,5–11,5%):** Премия за риск выше. Несмотря на высокий номинальный доход, ротация арендаторов здесь происходит чаще, что создает риски простоев.

**Новая Москва:** Коррекция доходности до 9,3–9,5% связана с переоценкой уровня арендных ставок и изменением ожиданий по спросу.



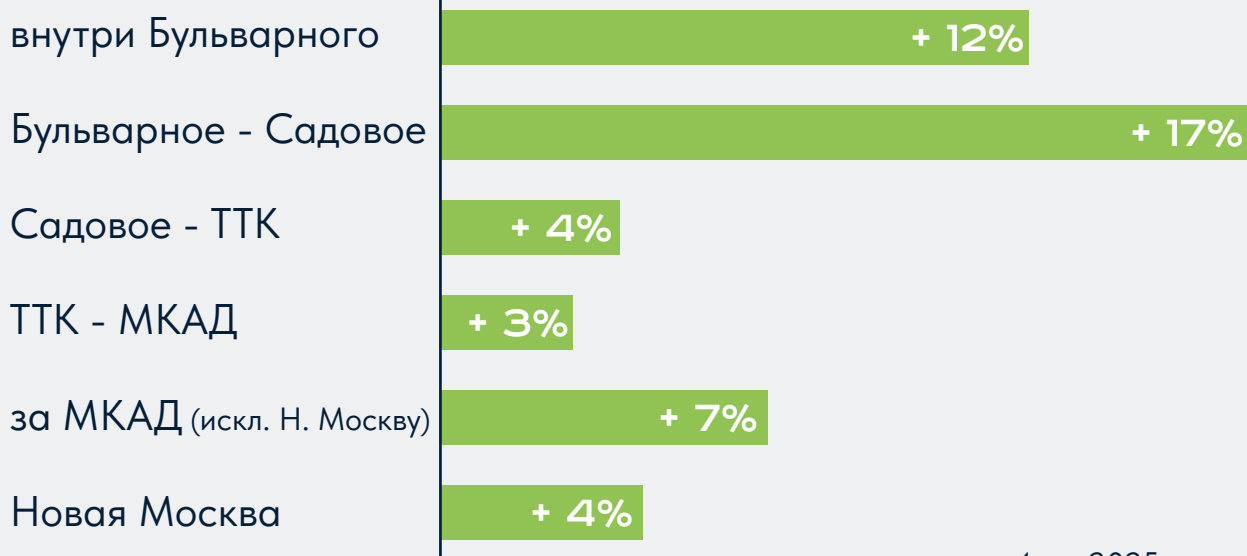
# ДИНАМИКА АРЕНДНЫХ СТАВОК



Средняя арендная ставка по итогам 2025 года достигла 4 300 ₺ за м<sup>2</sup> в месяц, продемонстрировав рост на 10% в годовом исчислении».



## ИЗМЕНЕНИЕ АРЕНДНЫХ СТАВОК %, г/г

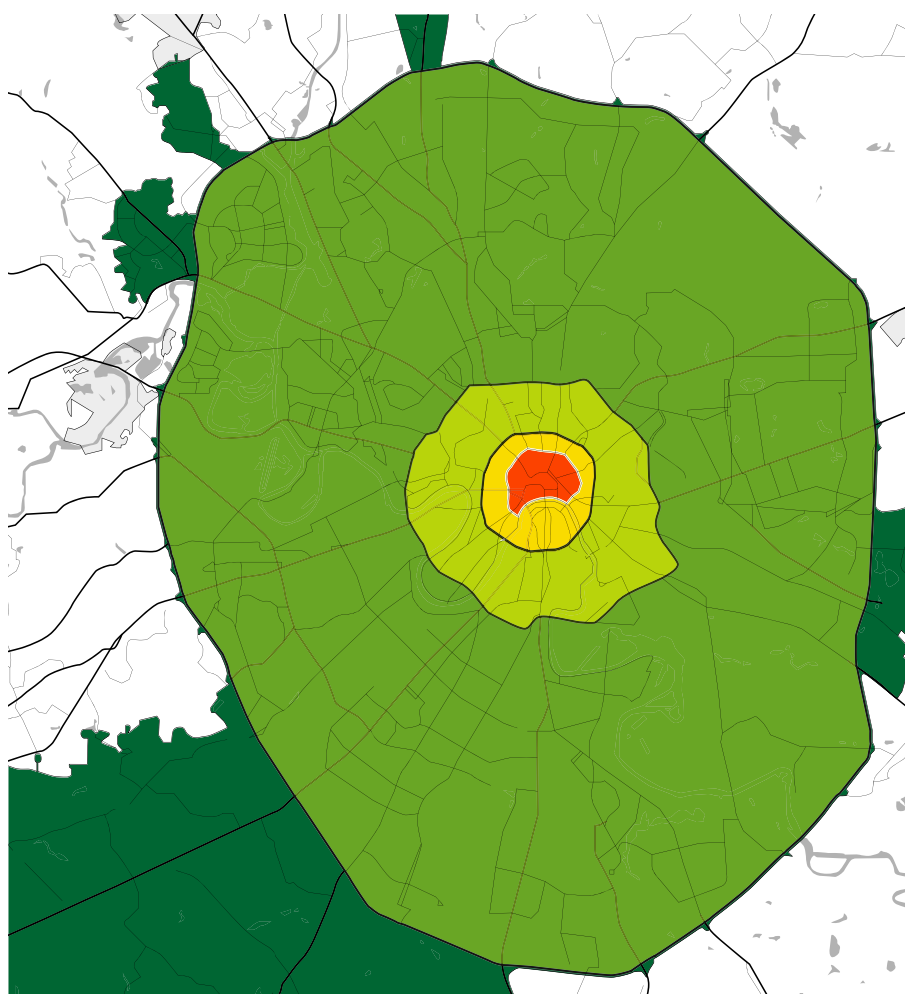


по результатам 4 кв. 2025 года

Локация «Бульварное – Садовое» (+17%) показала максимальный прирост ставок за счет частичного восстановления трафика и развития гастрономических кластеров.



## СРЕДНИЙ УРОВЕНЬ АРЕНДНЫХ СТАВОК В МЕСЯЦ



К 4 кварталу темпы роста ставок снизились до +5% г/г.

Рынок уперся в потолок рентабельности ритейлеров: дальнейшее повышение ставок возможно только при росте выручки арендаторов (инфляция товаров и услуг).

- 10 300 ₺/ м<sup>2</sup>
- 8 100 ₺/ м<sup>2</sup>
- 5 300 ₺/ м<sup>2</sup>
- 3 800 ₺/ м<sup>2</sup>
- 2 600 ₺/ м<sup>2</sup>

по итогам 4 кв. 2025 года



## СРЕДНИЙ УРОВЕНЬ АРЕНДНЫХ СТАВОК, В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ФОРМАТА И ЛОКАЦИИ

₽ / м<sup>2</sup> /мес.

локация	до 100 м <sup>2</sup>	100-200 м <sup>2</sup>	200-300 м <sup>2</sup>	300-500 м <sup>2</sup>	более 500 м <sup>2</sup>
внутри Бульварного	13 200 ↓	10 000 ↑	8 500 ↑	7 200 ↑	5 100 ↓
Бульварное - Садовое	11 000 ↑	6 300 ↑	6 500 ↑	5 000 ↓	4 500 ↑
Садовое - ТТК	6 300 ↓	4 900 ↑	4 500 ↑	4 000 ↑	3 000 ↓
ТТК - МКАД	4 300 ↓	3 600 ↑	3 000 ↑	2 700 ↑	2 400 ↑
за МКАД	2 500 ↓	2 300 ↑	3 000 ↑	2 300 ↑	2 200 ↑
Новая Москва	2 900 ↑	2 500 ↑	2 100 ↓	2 200 ↑	1 700 ↓

↑ динамика г/г

среднее за 4 кв. 2025 года

материал подготовлен  
для внешнего  
использования

Павел Мальшаков

специалист

malshakov@magazinmagazinov.ru

При публикации материалов, ссылка на компанию «Магазин Магазинов» обязательна!



Москва, ул. Пречистенка, 40/2с1



magazinmagazinov.ru



@magmag\_news



+7 495 790 00 00



info@magazinmagazinov.ru