

Торговые центры Москвы

III квартал 2025



МАКРО- ЭКОНОМИКА

0,4% ▼

Рост ВВП в 2025

80,6 руб. ▲

Курс Доллара США**

8,0% ▼

ИПЦ сентябрь 2025

16,5% ▼

Ключевая ставка

*Стрелки обозначают ожидаемое изменение до конца 2025

**Средний курс за 3 квартал 2025



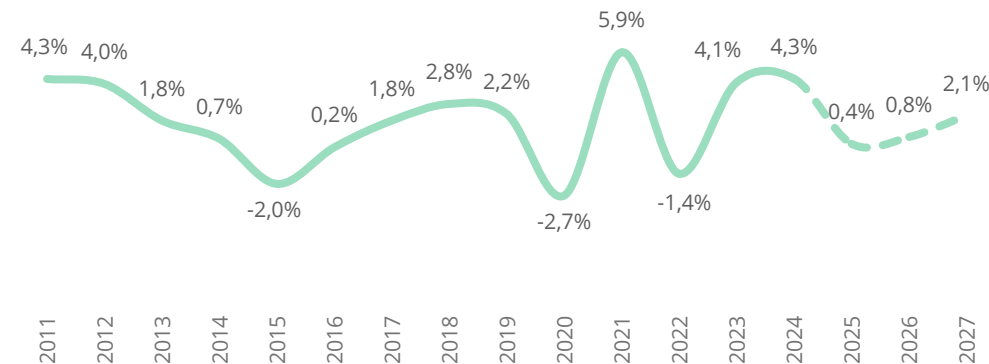
«Снижение темпов роста экономики ниже прогнозов Правительства приводит к недостаточным налоговым поступлениям в федеральный бюджет и становится одной из причин увеличения налогов. В 2026 г. повышение НДС с 20 до 22% станет фактором увеличения инфляции на 0,7 п.п. и замедлит процесс снижения ключевой ставки Банком России».



Антон Фуфачев

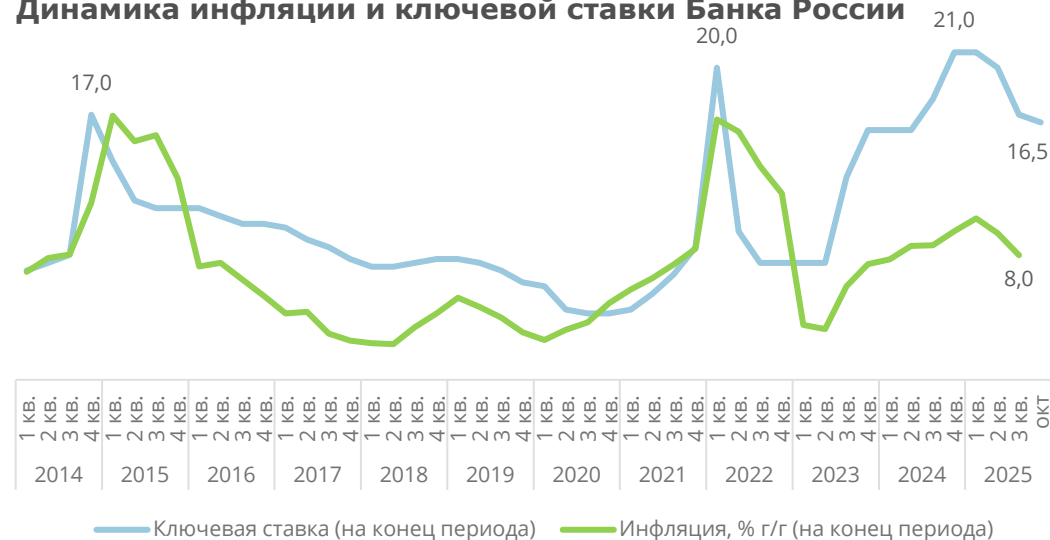
Центр экономического прогнозирования,
Газпромбанк

Динамика роста реального ВВП России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

ИТОГИ
КВАРТАЛА

	I-III кв. 2024	I-III кв. 2025
 ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ МОСКВА	5,4%	5,8%
 ОТКРЫТИЯ МОСКВА, С НАЧАЛА ГОДА	82,5 тыс. кв. м	109 тыс. кв. м
 ОТКРЫТИЯ МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, С НАЧАЛА ГОДА	32,8 тыс. кв. м	0 тыс. кв. м
 КОЛИЧЕСТВО НОВЫХ ИНОСТРАННЫХ БРЕНДОВ, С НАЧАЛА ГОДА	19 брендов	11 брендов
 ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ	40,5 трлн руб.	44,6 трлн руб.

Источник: CORE.XP Аналитика



«Текущая ситуация на рынке торговой недвижимости отражает общее снижение потребительской активности и продолжающееся влияние замедления экономики, переориентацию спроса в сторону онлайн-ритейла. Это подтверждается некоторым сокращением числа новых международных брендов и оптимизацией ряда операторов».

Евгения Прилуцкая
Директор,
руководитель отдела
по работе с торговыми
площадями



СВОБОДНЫЕ
ПЛОЩАДИ

Метры отдыхают от арендаторов

5,8%

составила доля свободных площадей в торговых центрах Москвы, показав рост на 0,7 п.п. по сравнению со II кварталом 2025 г.

Таким образом, тренд на рост доли свободных площадей продолжается: с начала года показатель вырос на 1,1 п.п.

- На текущий момент наибольший уровень доли свободных площадей наблюдается в ТЦ районного формата – **13,2%**, что обусловлен несколькими крупными закрытиями. При этом в 69% районных торговых центров доля свободных площадей не изменилась по сравнению со вторым кварталом 2025 г.

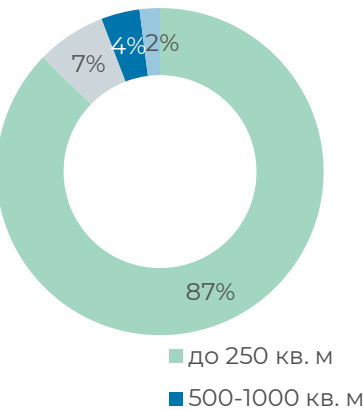
Динамика доли свободных площадей в ТЦ Москвы



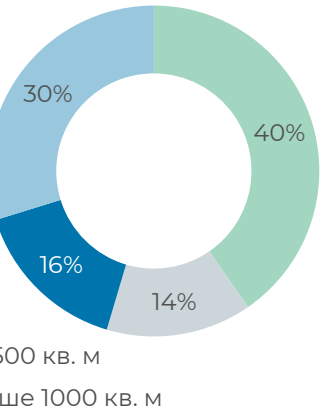
Источник: CORE.XP Аналитика

Структура доступного предложения в ТЦ Москвы в III кв. 2025 г.*

по количеству:



по объему:



*По выборке CORE.XP

Источник: CORE.XP Аналитика

На конец 2025 г. мы ожидаем рост доли свободных площадей до 6,2%, в 2026 году – до 8,3%. На повышение показателя повлияют ожидаемый спад в обороте розничной торговли, изменение потребительских привычек: сберегательная модель потребления и рост покупок в онлайн-сервисах. Прогноз в текущем квартале был скорректирован ввиду уточнения объемов ввода и появления новых данных по макроэкономическим показателям за III кв. 2025 г.

Кафе и рестораны взяли курс на восток

СПРОС

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



*По выборке CORE.XP

Источник: CORE.XP Аналитика

- Fashion категория сохранила лидирующие позиции в структуре открытий — 33%. Основу при этом составили сетевые операторы.
- Общественное питание показало значительную долю в открытиях (21,6%) при одновременно высокой доле закрытий (10,5%). Такие показатели частично объясняются высокой ротацией в данном сегменте – особенно среди малоформатных точек фаст-фуда.
- В сегменте общественного питания выделяется **тренд на азиатскую кухню** – 30% новых открытий с начала года, 32% – в III квартале, рост на 8 п.п. по сравнению с прошлым кварталом, что может говорить о повышенном спросе среди потребителей.
- В категории Спортивные товары замечен существенный рост доли по площади (+15,3 п.п. к предыдущему кварталу), обусловленный открытием магазина «Спортмастер» в ТРЦ «Ривьера». Данный факт может свидетельствовать об активизации развития спортивных ритейлеров.

Примеры крупных сделок и открытий:

- Спортмастер в ТРЦ Ривьера – 3,8 тыс. кв. м;
- O’STIN в ТРК Vegas Крокус Сити – 1,3 тыс. кв. м;
- DDX Fitness в ТРЦ Калейдоскоп – 1,3 тыс. кв. м.

Столичный гардероб стал скромнее

СПРОС

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



*По выборке CORE.XP

Источник: CORE.XP Аналитика

- Категория «Одежда, обувь и аксессуары» составляет **половину всех закрытий (50%)**, что на 12 п.п. больше, чем в прошлом квартале. При этом её доля в закрытиях существенно превышает долю в открытиях, что говорит о высокой ротации в сегменте.
- На категорию «Общественное питание» также приходится значительная доля закрытий — **10,5%**. Однако количество открытий в ней вдвое выше, что свидетельствует о меньшей ротации по сравнению с магазинами одежды.
- Среди закрытий особенно выделяются категории Ювелирные изделия и часы и Товары для детей – **7%**. Одним из ярких примеров является закрытие в ТРЦ Калейдоскоп магазина детской одежды Pelican, в рамках сворачивания сети в оффлайн формате.

Примеры крупных закрытий:

- RE в ТРЦ Метрополис – 2,7 тыс. кв. м, в рамках оптимизации портфеля;
- Л'Этуаль в ТРЦ Мега Белая Дача – 2 тыс. кв. м;
- Сникер-стор (магазин спортивной обуви) Urban Vibes в ТРЦ Мега Белая Дача – 250 кв. м, в связи с закрытием сети в целом;
- Книжный Лабиринт в ТЦ Калита в связи с переездом ≈ 210 кв. м;
- Бронницкий ювелир в ТЦ Калита ≈ 60 кв. м.

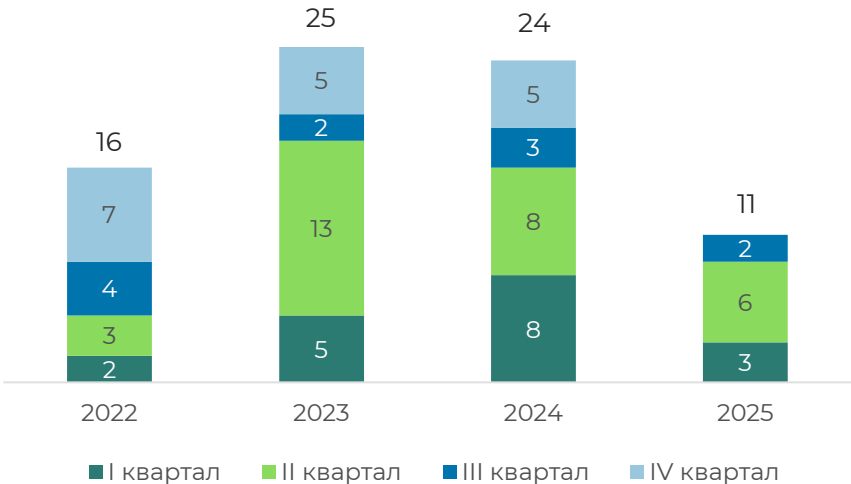
СПРОС

Иностранные бренды реже пересекают границу рынка

11 иностранных брендов вышли на российский рынок за три квартала 2025 г. Это на 8 выходов меньше, чем за аналогичный период 2024 г., когда первую точку в России открыли 19 игроков.

2 бренда вышло на рынок в III квартале 2025 года, что отражает спад активности по сравнению со II кварталом, когда было зафиксировано 6 открытий.

Динамика выхода иностранных брендов на российский рынок по кварталам, по годам



Источник: CORE.XP Аналитика

Иностранные бренды, вышедшие на российский рынок за I-III квартал 2025 г.

Название бренда	Страна происхождения	Локация	Профиль
Gaissina	Казахстан	Афимолл Сити, Москва	Одежда, обувь и аксессуары
De’Longhi	Италия	Мега Химки, Москва	Бытовая техника и электроника
JINKAILAI	Китай	ROOMER, Москва	Товары для дома (мебель)
Beko	Турция	Гранд Юг, Москва	Бытовая техника и электроника
Les Benjamins	Турция	Авиапарк, Москва	Одежда, обувь и аксессуары
PDPAOLA	Испания	Авиапарк, Москва	Ювелирные изделия и часы
Doucal’s	Италия	ГУМ, Москва	Одежда, обувь и аксессуары
Kappa	Италия	Галерея, Санкт-Петербург	Одежда, обувь и аксессуары
Mua	Белоруссия	Небо, Нижний Новгород	Одежда, обувь и аксессуары
Emiliano Zapata	Турция	ГУМ, Москва	Одежда, обувь и аксессуары
Colombia Coffee	Турция	улица Труда, 176, Челябинск	Общественное питание

Источник: CORE.XP Аналитика

Из Средиземного моря через Босфор: дуэт Европы и Турции в открытиях

СПРОС

“ За три квартала 2025 года наибольшую активность на российском рынке демонстрируют европейские и турецкие бренды, которые совместно формируют 62% всех новых выходов.

55%

всех выходов пришлось на категорию «Одежда, обувь и аксессуары», преимущественно в среднем ценовом сегменте.

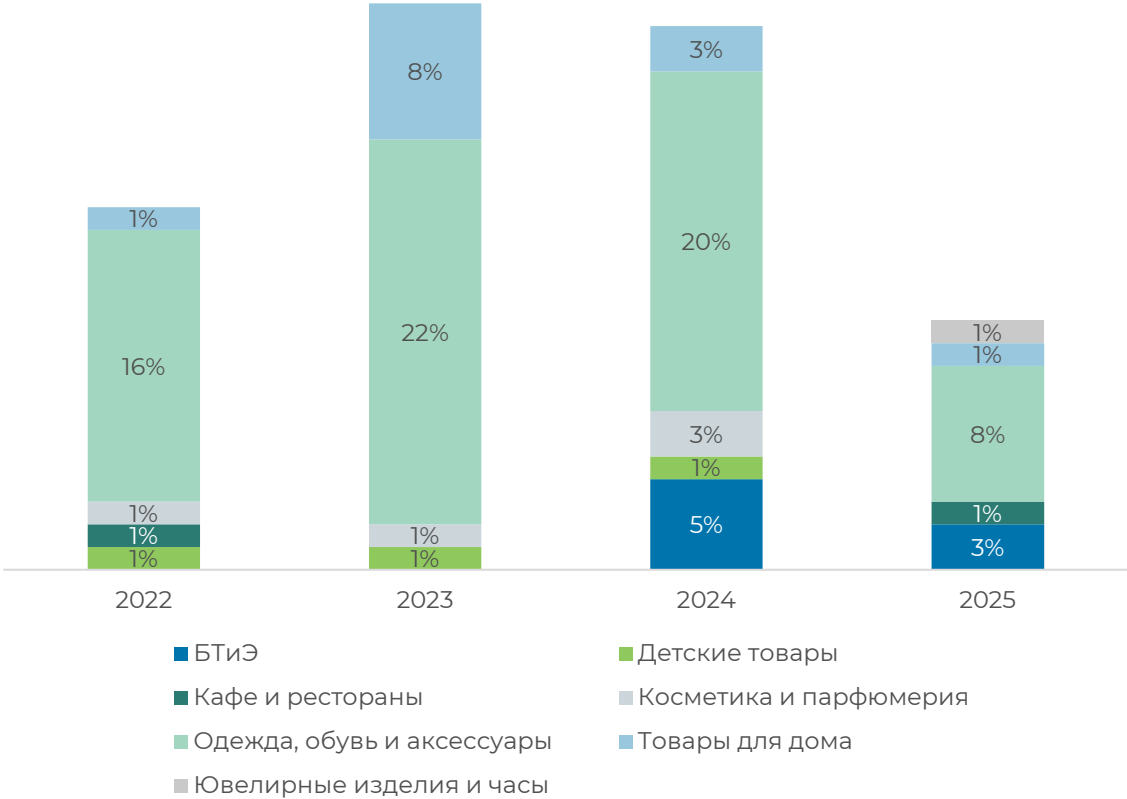
Впервые с III квартала 2022 года зафиксирован выход нового бренда в сегменте общественного питания – в Челябинске начала работу турецкая сеть Colombia Coffee.

73%

новых брендов выбирают Москву для начала работы на российском рынке, однако небольшое сокращение доли столицы в структуре выходов указывает на интерес операторов к региональным направлениям.

5 вышедших на текущий момент иностранных брендов открылись напрямую.

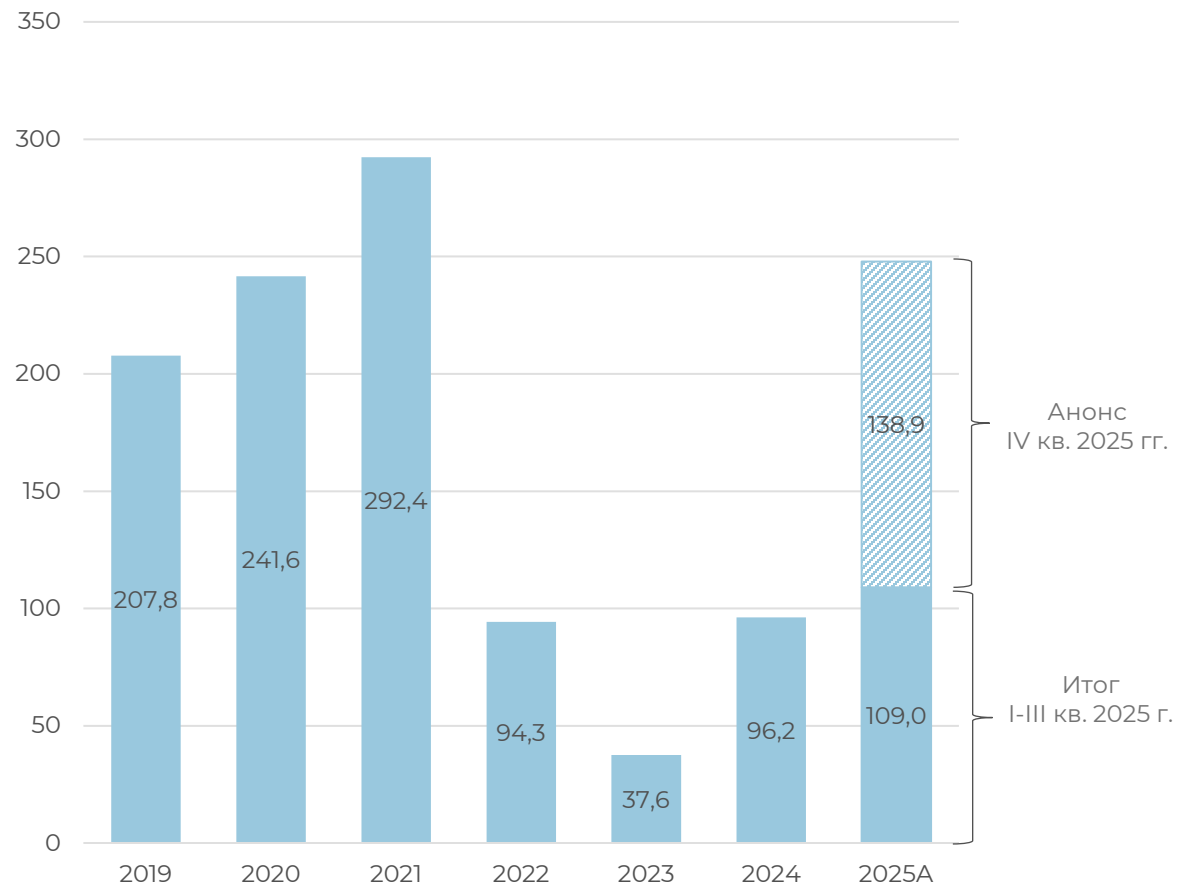
Иностранные бренды, вышедшие на российский рынок, по профилю



Рекордными темпами к новым открытиям

ПРЕДЛОЖЕНИЕ МОСКВА

Открытия торговых центров, Москва, тыс. кв. м



*По выборке CORE.XP
Источник: CORE.XP Аналитика

28,9 тыс. кв. м

качественных торговых центров открылось в III квартале 2025 г. – текущий показатель превышает объем открытий в III квартале 2024 г. **в 2 раза.**

○ Средний размер открытого торгового центра составил 9,6 тыс. кв. м.

3 торговых центра

открылось в III квартале 2025 г.:

- Грис Молл – 10,9 тыс. кв. м
- Торговая галерея в МФК Прокшино – 9 тыс. кв. м
- ОМА – 8,4 тыс. кв. м

○ В Москве сохраняется тренд на ввод малоформатных объектов: в III квартале открылись только районные ТЦ. Их общая доля среди открытий за три квартала составила 74%.

○ Объём открытий ТЦ с начала года **уже превысил итоговые результаты предыдущих трёх лет**, составив 109 тыс. кв. м.

247,9 тыс. кв. м

новых ТЦ всего планируется открыть по итогам 2025 г., что **в 1,6 раз больше**, чем среднее годовое значение открытий предыдущих пяти лет. Особенно примечательно появление в анонсах объектов крупного формата.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ МОСКВА

Объекты, открытые за I-III кварталы 2025 г.

1. МФК Botanica (25,5 тыс. кв. м)
2. АФИ Галерея (17,4 тыс. кв. м)
3. ЗУМ (16 тыс. кв. м)
4. Грис Молл (10,9 тыс. кв. м)
5. Место встречи Витязь (10,9 тыс. кв. м)
6. МФК Прокшино (1 очередь) (9,6 тыс. кв. м)
7. ОМА (8,4 тыс. кв. м)
8. Причальный (7 тыс. кв. м)
9. Место встречи Алмаз (3,4 тыс. кв. м)

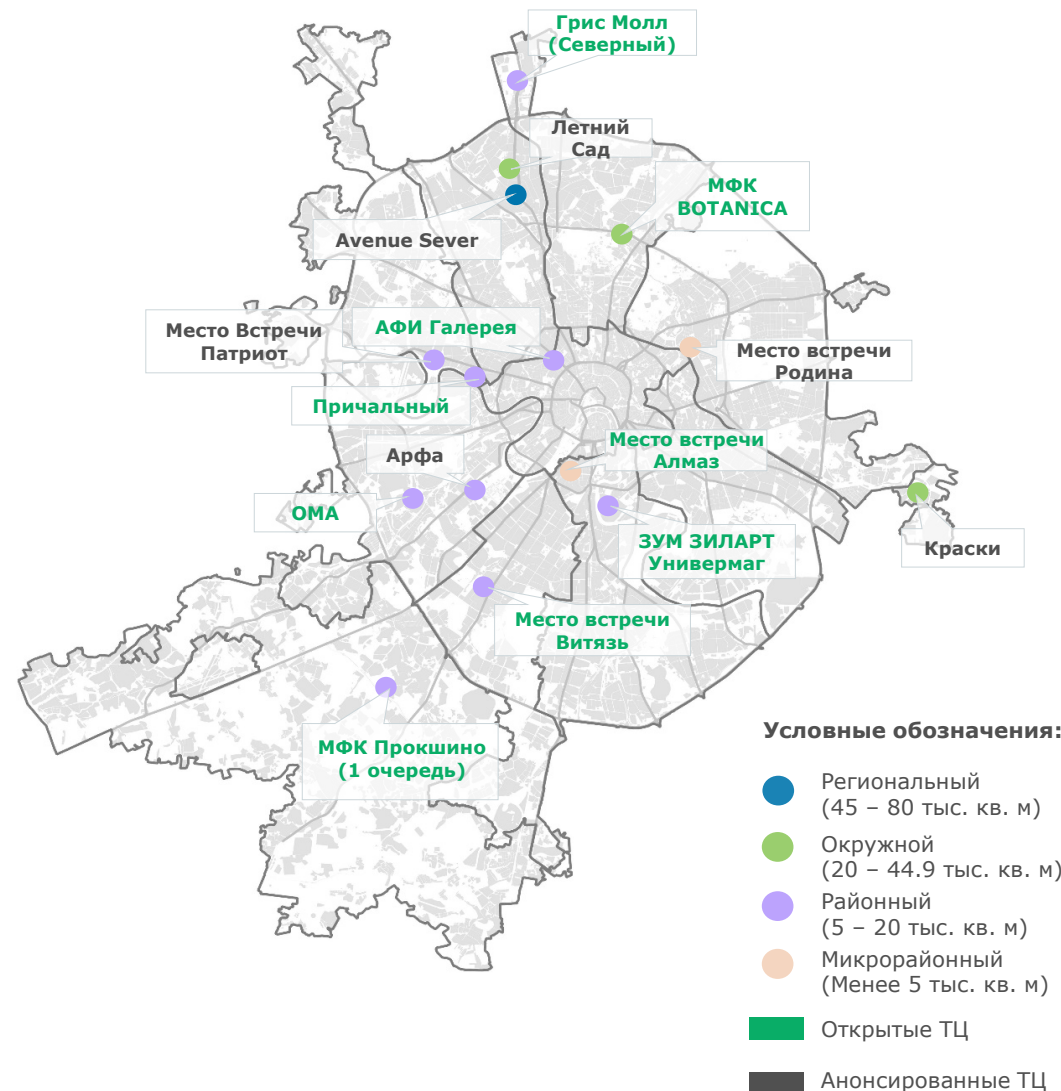
Примеры объектов, запланированных к открытию в IV квартале 2025 г.

- ТРЦ Avenue Sever (60,3 тыс. кв. м)
- ТРЦ Краски (37,4 тыс. кв. м)
- ТРЦ Арфа (7 тыс. кв. м)

До 50%

анонсированных до конца 2025 г.

открытий может быть перенесено на 2026 г.



НАША КОМАНДА

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Евгения Прилуцкая

Директор,
руководитель отдела по работе
с торговыми площадями



Надежда Цветкова

Директор,
руководитель направления
аренды торговых помещений

ИССЛЕДОВАНИЯ



Василий Григорьев

Директор отдела
исследований рынка



Евгения Радько

Заместитель директора
отдела исследований рынка



Александра Гричишкина

Аналитик отдела
исследований рынка



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



[Аренда или покупка на складском рынке: стратегия с учётом рыночного цикла](#)



[Офисная недвижимость Москвы: свободные площади в аренду и ставки, сентябрь 2025](#)



[Арендные ставки в офисах крупнейших городов мира](#)



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



[Районные торговые центры](#)



[Рынок продаж офисов в Москве, сентябрь 2025](#)

**CORE.XP — консалтинг
и управление инвестициями
в недвижимость в России и СНГ.**

CORE.XP является преемником российского бизнеса CBRE, мирового лидера в консалтинге и управлении инвестициями. CBRE работала на рынке России и СНГ более 30 лет, в 2022 году бизнес был выкуплен локальным менеджментом и сохранен в полном объеме.

1994

год основания

400

сотрудников



Победитель в номинациях

Консультант года

CRE Moscow Awards 2020
CRE Federal Awards 2020

**Управляющая компания года
Facility Management**

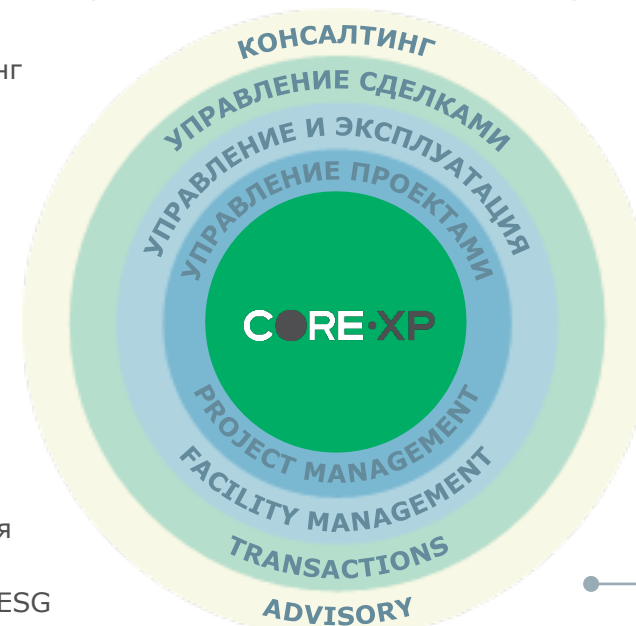
CRE Moscow Awards
2018, 2019, 2020



Новости
и актуальная аналитика в
нашем ТГ-канале

Услуги

- Стратегический консалтинг
- Оценка активов и оценка бизнеса
- Услуги по маркетингу и сдаче в аренду
- Продажи и приобретения активов
- Рынки капитала и инвестиций
- Управление проектами строительства и отделки
- Технический аудит
- Техническая эксплуатация и управленческий аудит
- Зеленая сертификация и ESG
- Стратегия использования офисного пространства
- Управление активами



Секторы

- Офисная недвижимость
- Складская недвижимость
- Торговая недвижимость
- Гостиничная недвижимость
- Жилая недвижимость
- Альтернативные секторы

Клиенты

- Арендаторы
- Собственники
- Инвесторы
- Владельцы
- Банки

География

- Москва
- Санкт-Петербург
- Регионы
- СНГ

CORE.XP занимает лидирующие позиции* в консалтинге и управлении инвестициями в недвижимость в России и СНГ. В 2024 г. Компания отметила 30-летний юбилей работы на российском рынке.

Эксперты компании работают со всеми секторами коммерческой недвижимости и помогают инвесторам, девелоперам, собственникам и корпорациям в решении задач любой сложности. Компания сопровождает крупнейшие инфраструктурные проекты на рынке недвижимости, оказывая прямое влияние на развитие ключевых отраслей и регионов страны.

Стратегическим направлением CORE.XP является устойчивое развитие рынка, что соответствует целям стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ на период до 2030 г.

Компания оказывает консалтинговые услуги для реализации «зеленых» проектов в России, соответствующих национальным «зеленым» стандартам ГОСТ Р, с учетом лучших мировых практик и тенденций, включая перспективы укрепления сотрудничества в сфере «зеленого» строительства с КНР и ЕАЭС.

*По версии Commercial Real Estate Moscow Awards 2024