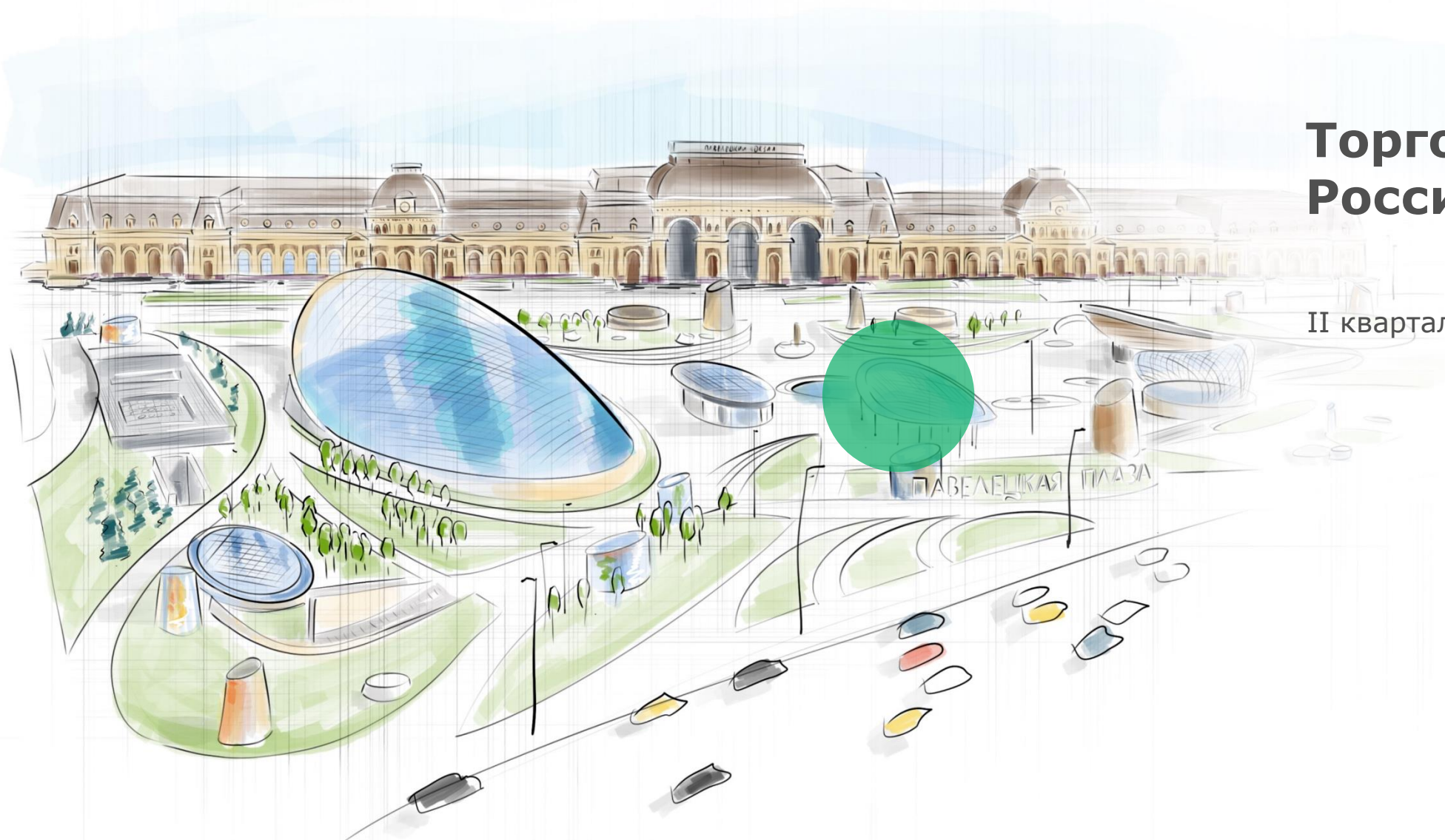


Торговые центры России

II квартал 2025



МАКРО-
ЭКОНОМИКА

0,5% ▼

Рост ВВП в 2025

80,9 руб. ▲

Курс Доллара США**

9,4% ▼

ИПЦ июнь 2025

18% ▼

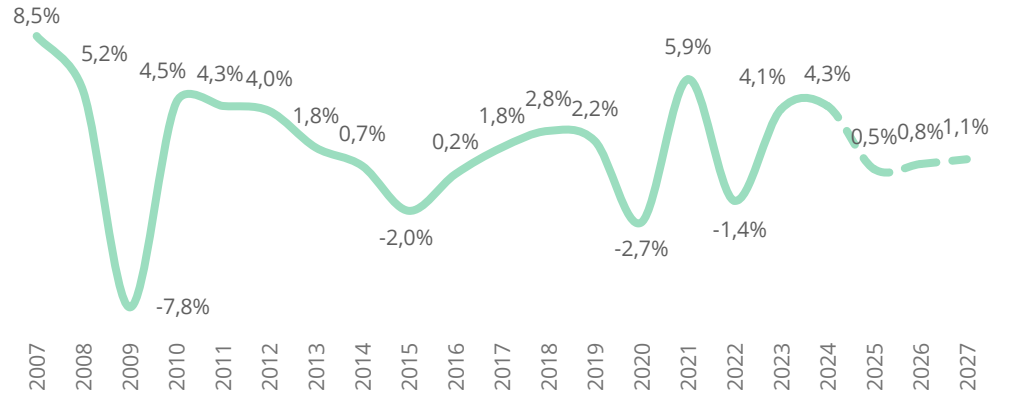
Ключевая ставка

*Стрелки обозначают ожидаемое изменение до конца 2025
**Средний курс за 2 квартал 2025

«Инфляционный риск от падения цен на нефть был компенсирован снижением спроса на валюту из-за высокой ключевой ставки и замедления экономической активности. Как следствие, крепкий курс рубля способствует быстрому сокращению инфляции – месячный рост потребительских цен в июне был близок к таргету в 4%. Это дает возможность Банку России активно снижать ключевую ставку»

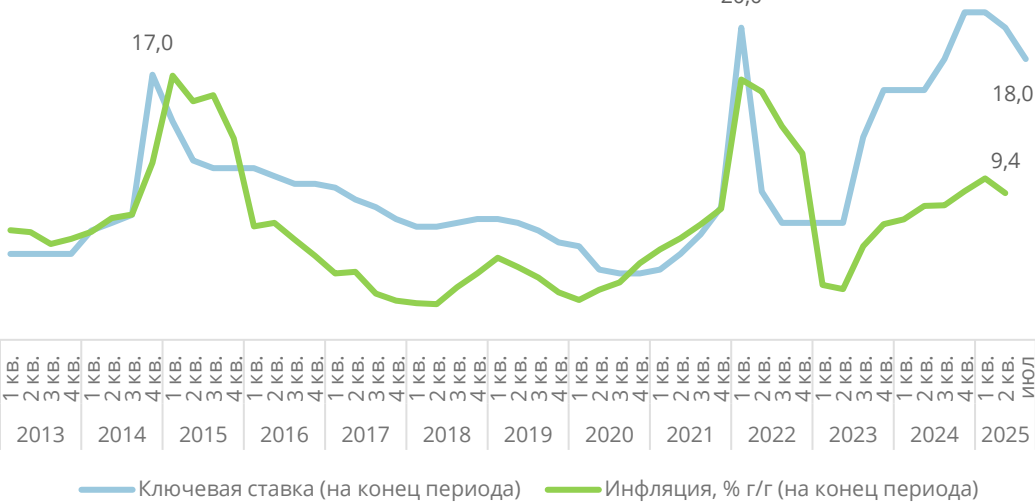
Антон Фуфачев
Центр экономического прогнозирования,
Газпромбанк

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 ПОЛУГОДИЯ



ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ МОСКВА

1П 2024

6,5%

1П 2025

5,1%



ОТКРЫТИЯ ТЦ:

МОСКВА

68,2

ТЫС. КВ. М

80,1

ТЫС. КВ. М

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

32,8

ТЫС. КВ. М

0

ТЫС. КВ. М

РЕГИОНЫ РОССИИ

42,2

ТЫС. КВ. М

77,7

ТЫС. КВ. М



НОВЫЕ ИНОСТРАННЫЕ БРЕНДЫ

16

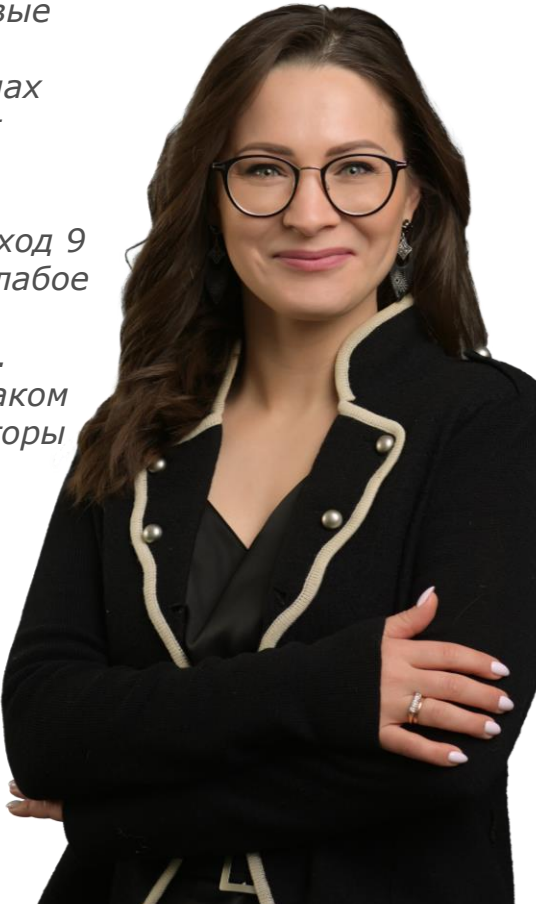
9



«Рынок торговой недвижимости Москвы стагнирует: несмотря на снижение вакантных площадей до 6,5%, знаковые открытия отсутствуют, что говорит о застое. В регионах ситуация не лучше — рост площадей при отсутствии сильных игроков лишь усиливает дисбаланс. Приход 9 иностранных брендов — слабое утешение на фоне общего спада деловой активности. Полугодие прошло под знаком неопределённости: инвесторы осторожничают, а рынок теряет динамику».

Евгения Прилуцкая

Директор,
руководитель отдела
по работе с торговыми
площадями



СВОБОДНЫЕ
ПЛОЩАДИ

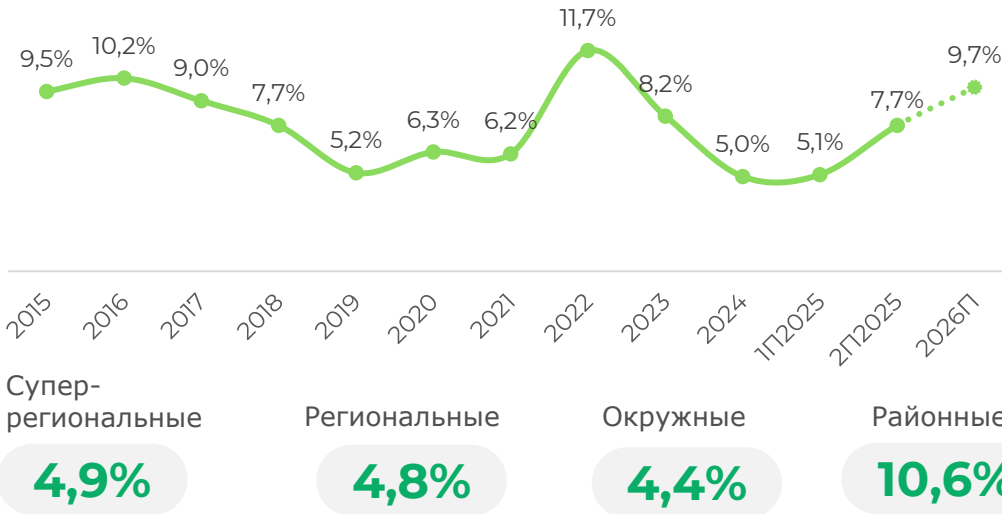
5,1%

составила доля свободных площадей в торговых центрах Москвы по итогам 1 полугодия 2025 г.

Показатель всё ещё находится на низком уровне, при этом вышел из нисходящего тренда и показал незначительное увеличение по сравнению с I кв. 2025 г. – **+0,4 п. п.**

В районных ТЦ по-прежнему сохраняется наиболее высокий показатель – 10,6%. Однако, он показал снижение по сравнению с I кв. 2025 г. (11,6%), что подтверждает тенденцию постепенной заполняемости помещений в данном типе объектов.

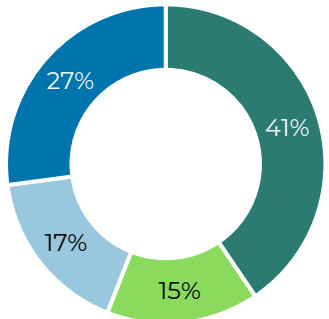
Динамика доли свободных площадей в ТЦ Москвы



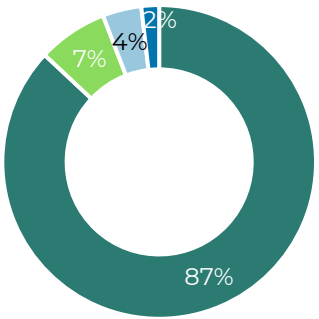
Источник: CORE.XP Аналитика

Структура доступного предложения в ТЦ Москвы во II кв. 2025 г.*

по объему:



по количеству:



■ до 250 кв. м
■ 250-500 кв. м
■ 500-1000 кв. м
■ больше 1000 кв. м

*По выборке CORE.XP

Источник: CORE.XP Аналитика

Доля свободных площадей в торговых центрах может увеличиться до 7,7% во 2 полугодии 2025 г. и до 9,7% в 2026 г. из-за текущего снижения потребительского спроса, оптимизации площадей арендаторами и увеличения торгового предложения. Эти факторы создают избыточную емкость на рынке, что приведет к росту показателя в среднесрочной перспективе.

Данный тренд подтверждается в том числе и текущей рыночной динамикой.

Доля досуга в новых открытиях растёт

СПРОС

Структура открытий в торговых центрах Москвы во II кв. 2025 г. по категориям брендов*

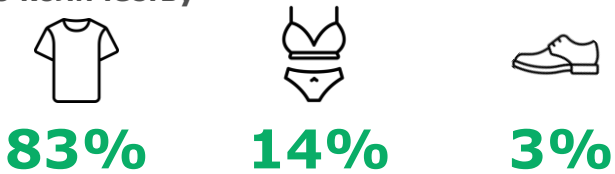
	по количеству	по площади
Одежда, обувь и аксессуары	33%	45%
Общественное питание	19%	12%
Книги и подарки	10%	5%
Услуги и сервисы	7%	2%
Ювелирные изделия и часы	5%	1%
Товары для детей	5%	4%
Спортивные товары	4%	4%
Развлечения	3%	11%
Косметика и парфюмерия	3%	4%
Другое	3%	2%
Супермаркеты	2%	3%
Спорт и оздоровление	2%	3%
БТиЭ	2%	2%
Товары и услуги для животных	1%	1%
Товары для дома	1%	1%

*По выборке CORE.XP

Источник: CORE.XP Аналитика

- Доля арендаторов категории Книги и подарки увеличилась по сравнению с I кварталом 2025 г. (7,2%) – **+2,9 п.п.** (по количеству)
- В категории Развлечения наблюдается рост доли в структуре открытий по сравнению с I кварталом 2025 г. (0,6%) – **+2,8 п.п.** (по количеству), **+10 п.п.** (по площади)
- Лидером в новых сделках в ТЦ как по количеству, так и по площади по-прежнему остается категория Fashion, которая при этом показала снижение показателя по количеству к I кв. 2025 г. (**-2,8 п.п.**), но рост по площади (**+12 п.п.**)

Структура открытий в категории Fashion по количеству



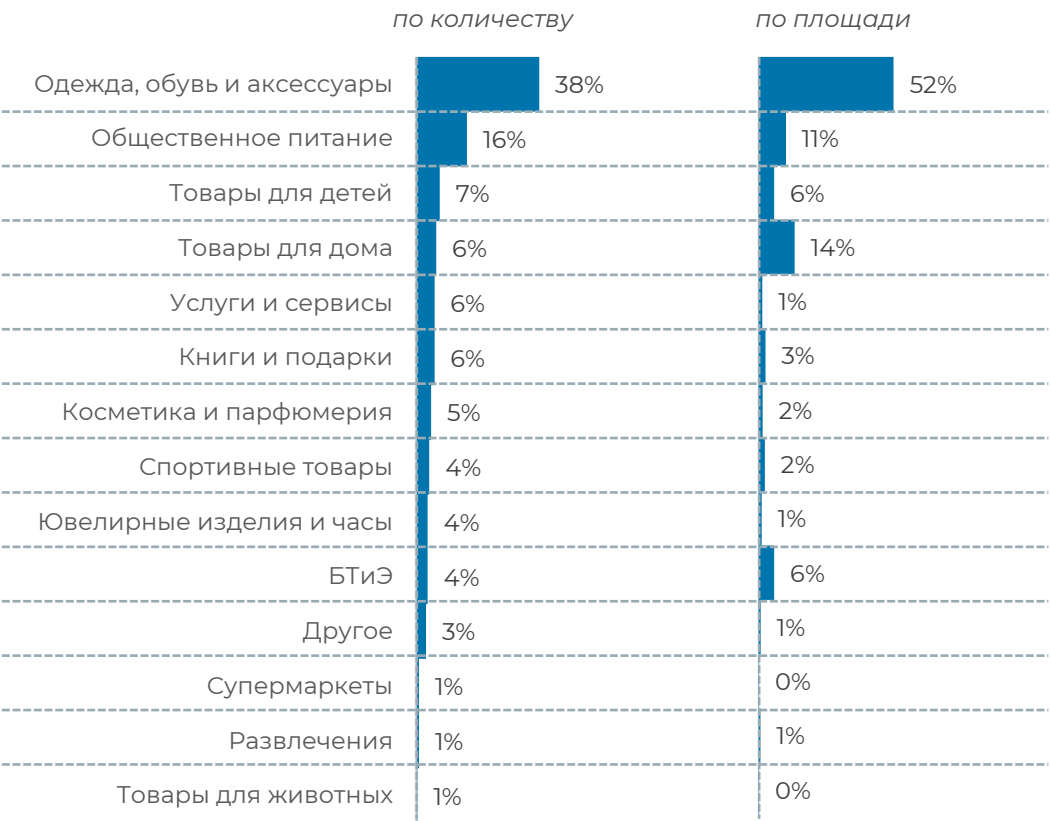
Примеры сделок и открытий:

- Кинотеатр «КАРО 6 Киргизия» в РЦ «Место встречи Киргизия» (1,6 тыс. кв. м)
- Ресторан Frank by Basta в ТРЦ «Афимолл Сити» (500 кв. м)
- Магазин одежды Les Benjamins в ТРЦ Европолис Ростокино (150 кв. м)

Fashion бренды – лидеры в структуре закрытий торговых точек

СПРОС

Структура закрытий в торговых центрах Москвы во II кв. 2025 г. по категориям брендов*



*По выборке CORE.XP

Источник: CORE.XP Аналитика

○ Категория Fashion стала лидером в структуре закрытий магазинов во II квартале 2025 г. Впрочем, это может объясняться более высокой ротацией в данной категории, традиционно являющейся лидером и в структуре открытий. При этом среди закрытий существенное число – магазины локальных, несетевых брендов.

21%

среди закрытий fashion брендов составили последние точки продаж этих игроков в торговых центрах.

- Существенная доля закрытий также пришлась на игроков категории Товары для дома, Товары для детей и Предприятия общественного питания.
- Ряд игроков связывает решение о закрытии с реализацией стратегии по оптимизации площадей и выборе в пользу иных форматов.

Примеры крупных закрытий:

- Мебельный магазин Руммиhome в ТРЦ Мозаика в связи с ликвидацией (2 800 кв. м)
- Одна из крупных точек сети магазинов электроники «М.Видео-Эльдорадо» в ТРЦ Весна в рамках оптимизации офлайн-присутствия (1 680 кв. м)

СПРОС

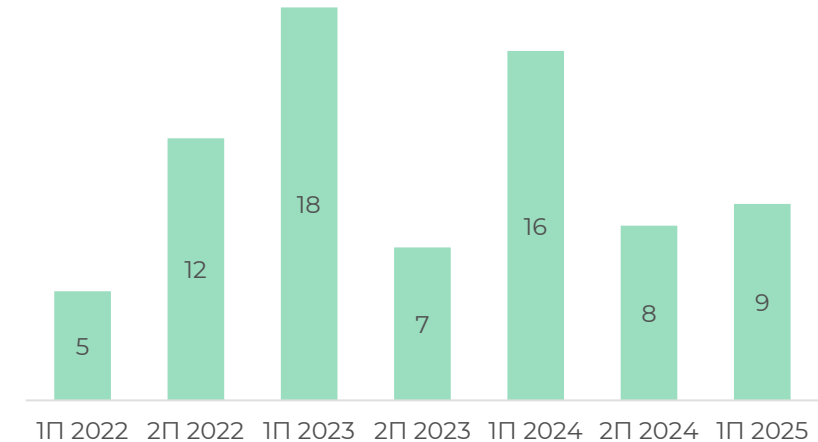
9 иностранных брендов

вышли на российский рынок в 1 полугодии 2025 г. Это почти в два раза меньше, чем в за аналогичный период 2024 г., когда первую точку в России открыли 16 игроков.

247 кв. м

составила средняя площадь магазина иностранных брендов в 1 полугодии 2025 г., увеличившись в 1,4 раза относительно 1 полугодия 2024 г.

Динамика выхода иностранных брендов на российский рынок по полугодиям



Источник: CORE.XP Аналитика

Иностранные бренды, вышедшие на российский рынок в 1 полугодии 2025 г.

Название бренда	Страна происхождения	Профиль
Gaissina	Казахстан	Одежда, обувь и аксессуары
De'Longhi	Италия	Бытовая техника и электроника
JINKAILAI	Китай	Мебель
Beko	Турция	Бытовая техника и электроника
Kappa	Италия	Одежда, обувь и аксессуары
Les Benjamins	Турция	Одежда, обувь и аксессуары
Mua	Белоруссия	Одежда, обувь и аксессуары
PDPAOLA	Испания	Ювелирные изделия и часы
Doucal's	Италия	Одежда, обувь и аксессуары

Источник: CORE.XP Аналитика

СПРОС

Европейские бренды составили основу новых выходов

“ Среди новых на российском рынке брендов в первой половине 2025 г. лидирующим регионом стала Европа – на европейские бренды пришлось 44% всех выходов.

56%

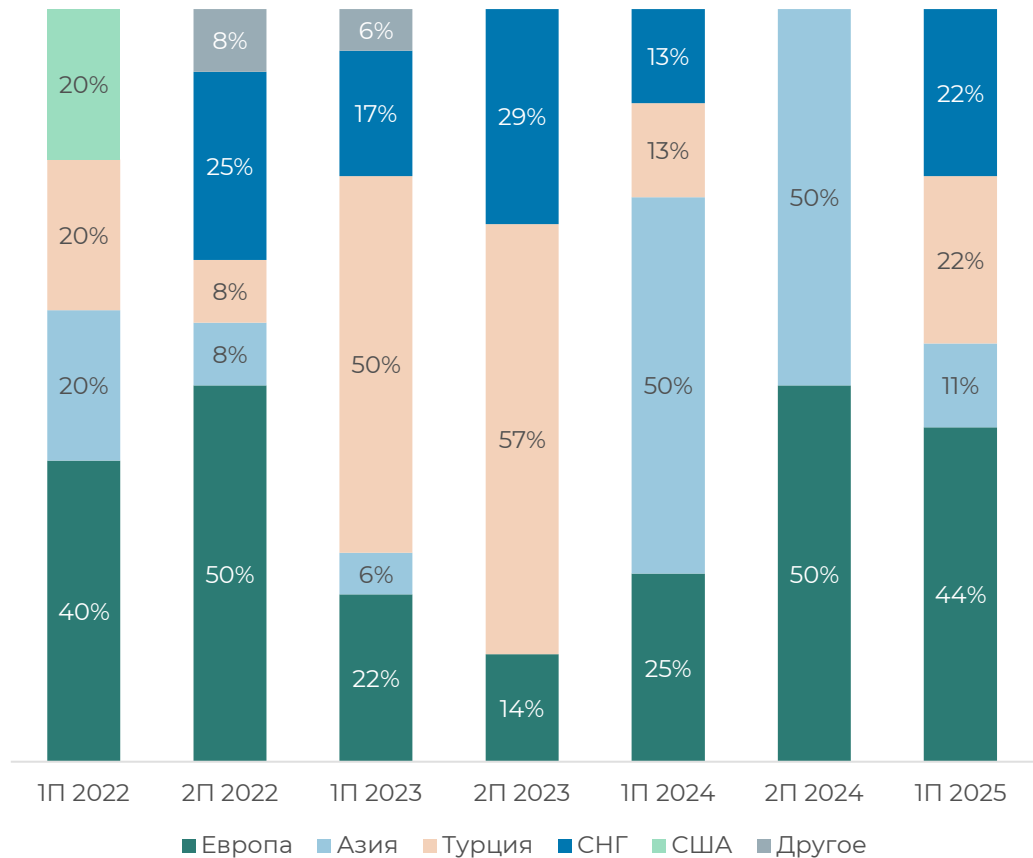
новых брендов оперируют в категории «Одежда, обувь и аксессуары».

○ Впервые с 2019 г. на российский рынок вышел новый ювелирный бренд – PDPAOLA (Испания).

78%

новых брендов выбрали Москву для старта в 1 половине 2025 г. Новые торговые точки «иностранцев» появились также в Санкт-Петербурге и Нижнем Новгороде. Выбор для старта городов-миллионников объясняется сосредоточением платёжеспособного спроса, наличием развитой торговой инфраструктуры и качественного предложения.

Иностранные бренды, вышедшие на российский рынок, по региону происхождения

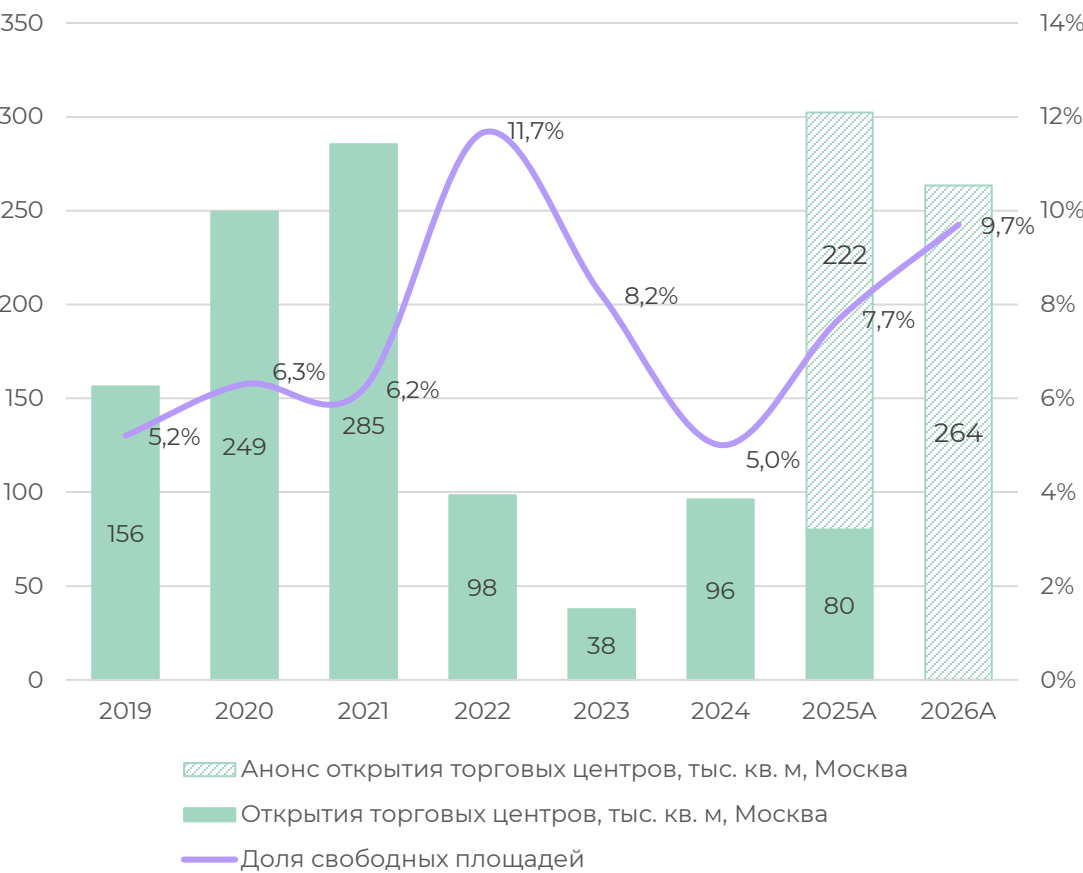


Источник: CORE.XP Аналитика

Количество открытий торговых центров в Москве сократилось

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
МОСКВА

Открытия торговых центров, Москва, тыс. кв. м



Источник: CORE.XP Аналитика

3,3 тыс. кв. м

качественных торговых центров открылось во II квартале 2025 г.

- II квартал показал замедление по сравнению с предыдущим: за весь период в столице был открыт 1 объект – **РЦ Место Встречи Алмаз** (GLA – 3,4 тыс. кв. м).
- В первом полугодии 2025 г. в Москве открылось **80 тыс. кв. м новых торговых центров**, что в 1,2 раза больше, чем показатель за аналогичный период 2024 г. (68,2 тыс. кв. м).

222,2 тыс. кв. м

качественных торговых центров анонсировано к открытию во 2 полугодии 2025 г. Однако риски переноса открытия части объектов сохраняются.

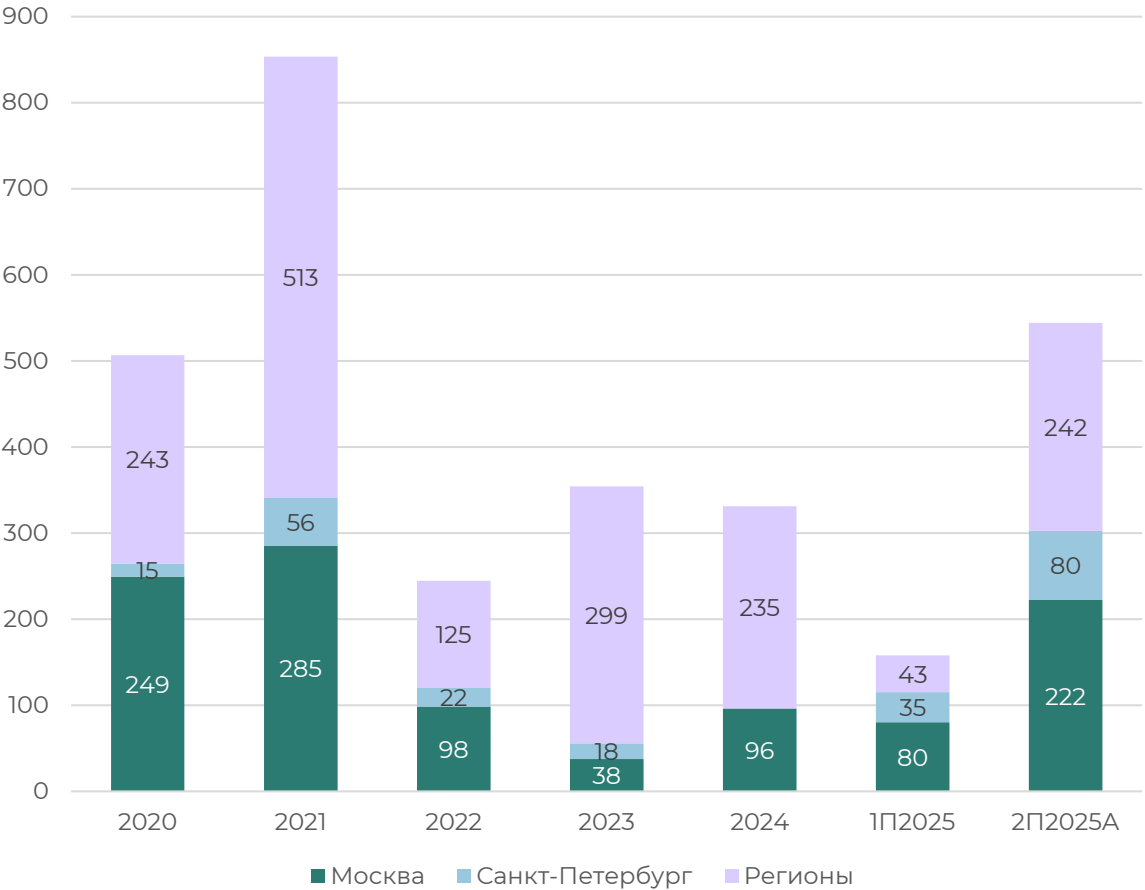
33%

торговых центров, ранее анонсированных к открытию в этом году, было перенесено на 2026 г.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
РОССИЯ

Средний размер торгового центра, открытого в России,
составил 16 тыс. кв. м

Открытия торговых центров, Россия, тыс. кв. м



157,8 тыс. кв. м

торговых центров было открыто в России
в 1 полугодии 2025 г.

- Объем открытий в текущем полугодии увеличился **в 1,4 раза** по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (109,6 тыс. кв. м в 1 полугодии 2024 г.)
- Существенно вырос объем открытых торговых центров в Санкт-Петербурге – на 35 тыс. кв. м. В прошлом году в данном городе не было открыто ни одного ТЦ.

Открытия торговых центрах в регионах
России в 1 полугодии 2025 г.:

Иркутск:

- ТРЦ СолнцеМолл – 17 тыс. кв. м

Санкт-Петербург и Ленинградская обл.:

- ТРК Небо – 25,7 тыс. кв. м
- ТРК ПаркМолл – 35 тыс. кв. м

ПРЕДЛОЖЕНИЕ МОСКВА

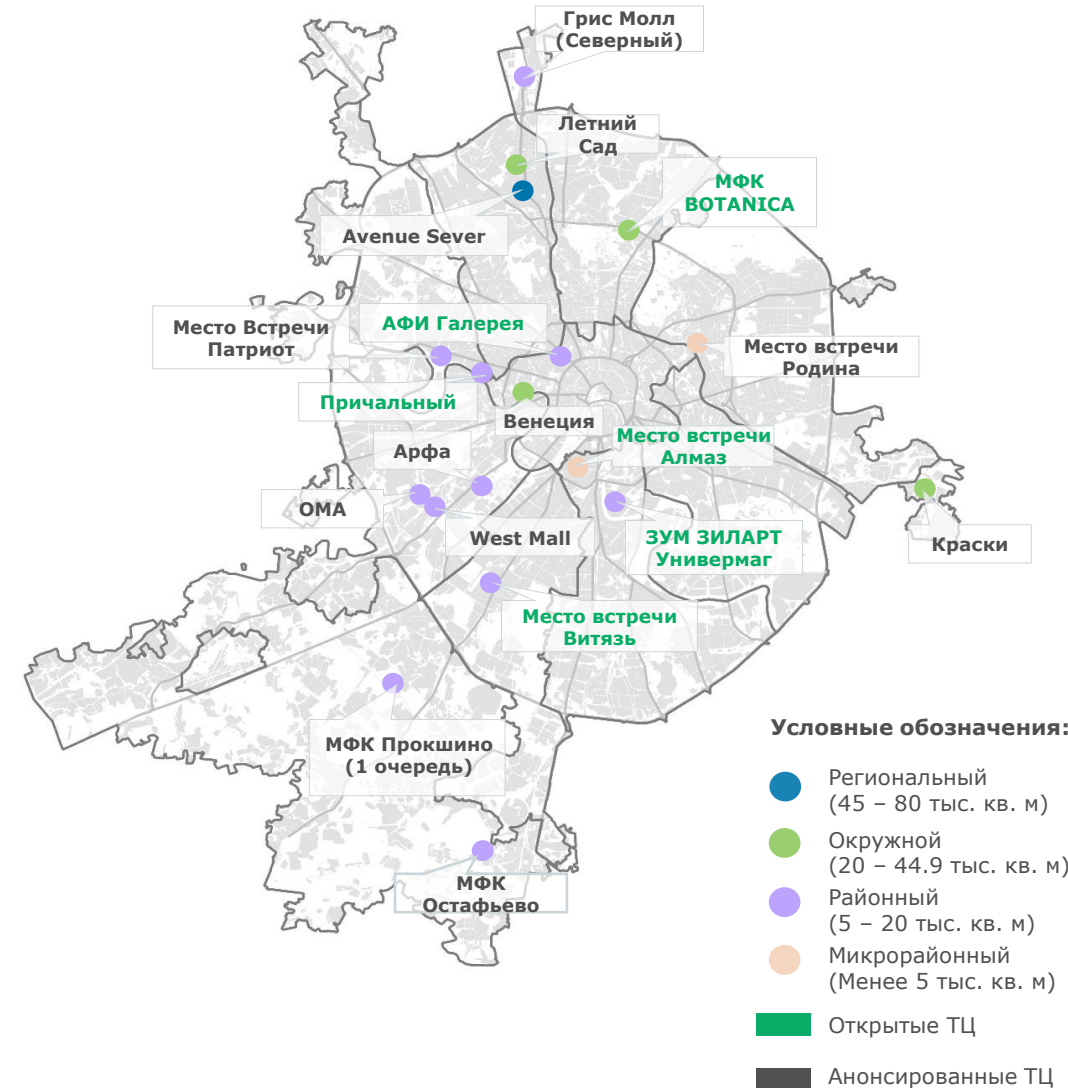
Примеры новых торговых объектов

Объекты, открытые в 1 полугодии 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. Место встречи Витязь (10,9 тыс. кв. м)
5. Причальный (7 тыс. кв. м)
6. Место встречи Алмаз (3,4 тыс. кв. м)

Примеры объектов, запланированных к открытию во 2 полугодии 2025 г.

- ТРЦ Краски (37,4 тыс. кв. м)
- ТЦ Летний Сад (20,5 тыс. кв. м)
- ТЦ West Mall (15,3 тыс. кв. м)
- РЦ Место встречи Патриот (9,6 тыс. кв. м)



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



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 продаж офисов в Москве, май 2025](#)



[Гибкие офисные пространства: рынок Москвы, апрель 2025](#)



[Рынок Light Industrial Московского региона, I кв. 2025](#)



[Рынок гостиничной недвижимости Москвы, апрель 2025](#)



[Складской рынок Московского региона, I кв. 2025](#)



[Инвестиции в недвижимость России, I кв. 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

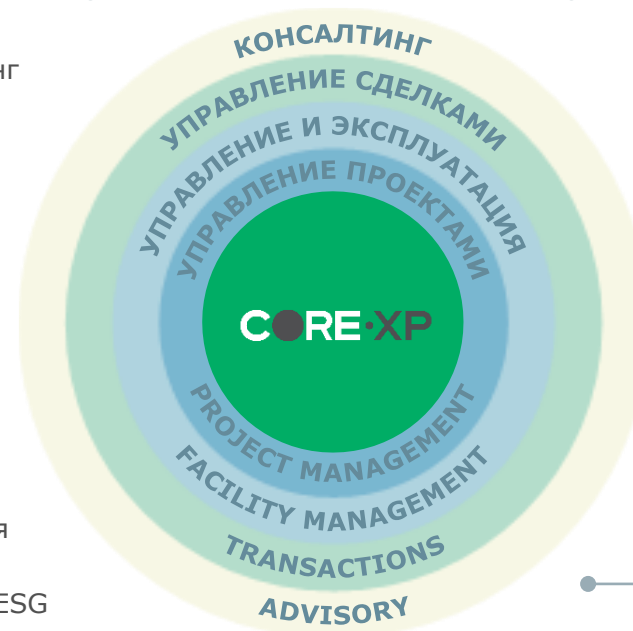


Новости
и актуальная аналитика в
нашем ТГ-канале

core-xp.ru
+7 495 258 39 90

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