

Торговые центры России

I квартал 2025



МАКРО-
ЭКОНОМИКА

0,2% ▼

Рост ВВП в 2025

92,4 руб. ▲

Курс Доллара США**

10,3% ▼

ИПЦ март 2025

21% ▼

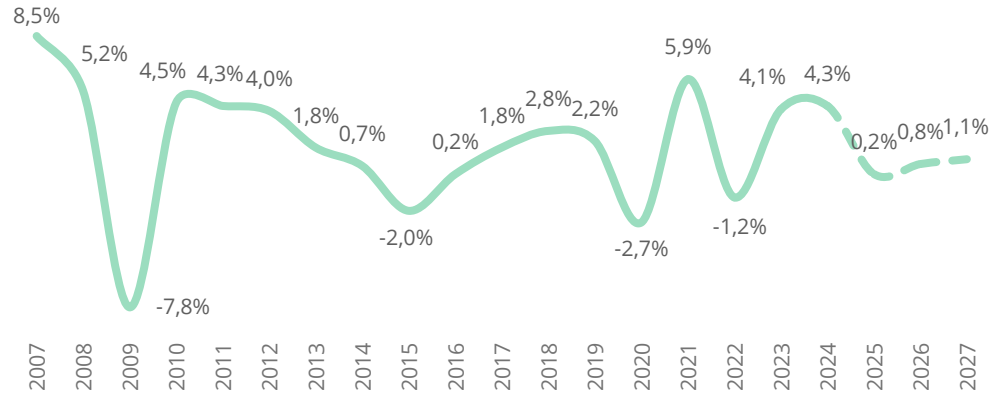
Ключевая ставка

*Стрелки обозначают ожидаемое изменение до конца 2025
**Средний курс за 1 квартал 2025

«Признаки охлаждения экономической активности становятся все более убедительными, а инфляция сокращается. Банк России был бы готов снижать ключевую ставку, но падение цен на нефть вследствие массовых импортных пошлин США создает риски для экономики РФ: ослабление курса рубля и, как следствие, вероятность новой волны инфляции».

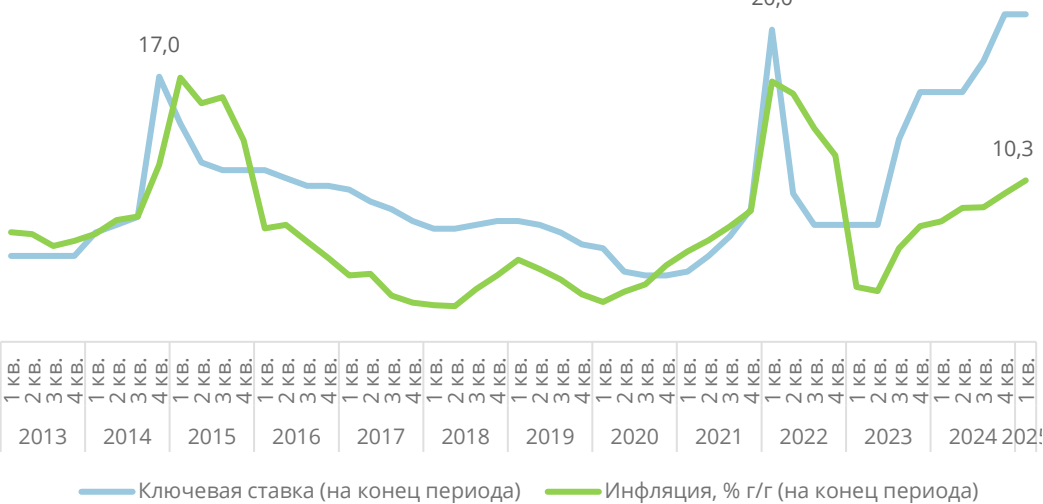
Антон Фуфачев
Центр экономического прогнозирования,
Газпромбанк

Динамика роста реального ВВП России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

МАКРО- ЭКОНОМИКА

Динамика оборота розничной торговли, 2019-2025 гг., %, квартал к кварталу



- В розничной торговле наблюдается устойчивая сезонная закономерность: I квартал каждого года, включая 2025-й г., традиционно показывает снижение оборота. Эта динамика объясняется естественным спадом после IV квартала, когда объем потребления достигает пика благодаря предновогодним закупкам и выплате годовых премий.
- Особые случаи квартальной динамики наглядно показывают чувствительность розничного рынка к кризисным ситуациям. Резкий всплеск в III квартале 2020 г. характеризуется восстановлением потребительской активности после существенного падения в I и II квартале из-за ковидных ограничений.
- Напротив, отрицательные показатели II квартала 2022 г. сформировались под воздействием трех ключевых факторов: начала специальной военной операции, резкого повышения ключевой ставки ЦБ до 20% и кардинального изменения потребительского поведения в сторону накопления сбережений. Эти примеры наглядно иллюстрируют, как макроэкономические и геополитические события могут перекрывать сезонные тенденции розничного рынка.

ИТОГИ
КВАРТАЛА

	I кв. 2024	I кв. 2025
 ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ МОСКВА	6,5%	4,7%
 ОТКРЫТИЯ МОСКВА	33 ТЫС. КВ. М	79,8 ТЫС. КВ. М
 ОТКРЫТИЯ МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	16,6 ТЫС. КВ. М	0 ТЫС. КВ. М
 КОЛИЧЕСТВО НОВЫХ ИНОСТРАННЫХ БРЕНДОВ	8 брендов	3 бренда
 ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ	12,5 трлн. рублей	14,1 трлн. рублей

Источник: CORE.XP Аналитика



«Текущая ситуация на рынке, согласно данным ритейлеров, демонстрирует охлаждение спроса потребителей и падение реальных показателей продаж. Рынок офлайн-ритейла продолжает испытывать давление кредитно-денежной политики и конкуренцию со стороны e-commerce».

Евгения Прилуцкая
Директор,
руководитель отдела
по работе с торговыми
площадями



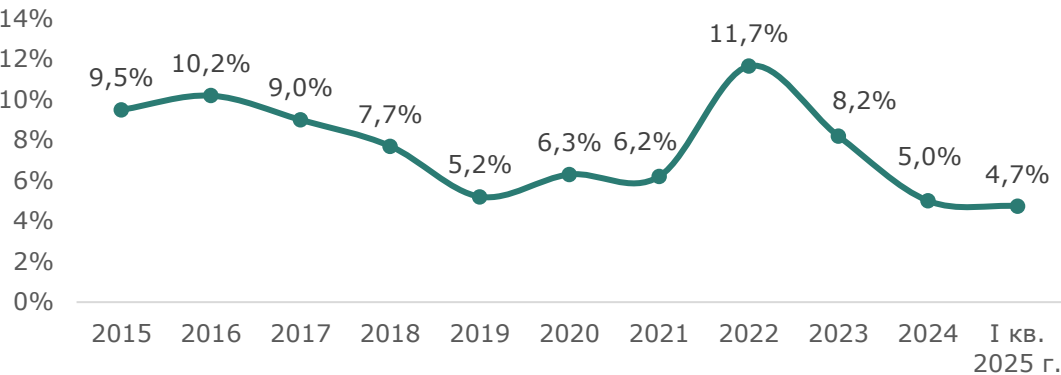
СВОБОДНЫЕ
ПЛОЩАДИ

4,7%

составила **доля свободных площадей** в торговых центрах Москвы, что является рекордно минимальным показателем в рамках последних десяти лет. Таким образом, тренд на снижении доли свободных площадей продолжается: показатель опустился на 7 п.п. с конца 2022 г.

- Наиболее высокий уровень показателя сохраняется в районных ТЦ – 11,6%.
- В торговых центрах окружного и регионального формата наблюдается высокая заполняемость помещений – доля свободных помещений составила в них 3,9% и 3,2% соответственно.

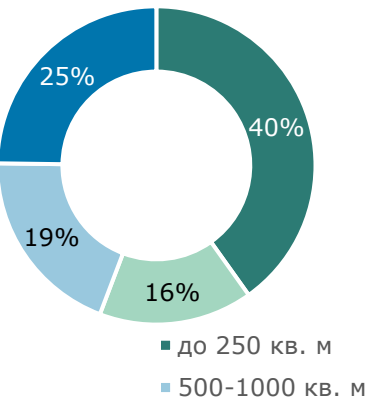
Динамика доли свободных площадей в ТЦ Москвы



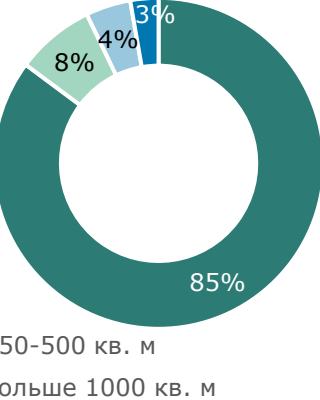
Источник: CORE.XP Аналитика

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

по объему:



по количеству:



*По выборке CORE.XP

Источник: CORE.XP Аналитика

- На площади малого формата (до 250 кв. м) приходится 85% помещений, однако их совокупная доля в общем объеме площадей значительно меньше — 40%. Это объясняется небольшими размерами большинства таких объектов: 73% из них не превышают 100 кв. м.
- На рынке достаточно мало крупноформатных помещений (более 1 000 кв. м): всего 3% в количественном выражении.

Гастрономия набирает обороты

СПРОС

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



*По выборке CORE.XP

Источник: CORE.XP Аналитика

- Доля предприятий **общественного питания выросла на 10,9 п.п.** по сравнению с IV кварталом 2024 г., что подтверждает тенденцию по активному развитию общественных и гастрономических пространств, в которых присутствуют данные операторы.
- **Fashion-сегмент** традиционно сохраняет лидирующие позиции в открытиях – **33%**. При этом процент магазинов, специализирующихся на обуви, составил 11%, в то время как одежды – 77% (12% – другие категории).
- **Госучреждения** сохранили тенденцию предыдущего квартала и в I квартале 2025 г. составили основу открытий в структуре сделок категории «Услуги и сервисы» – **73%**.
- Примечательно, что в I квартале 2025 г. категория **«Продуктовые магазины»** практически не была представлена в структуре сделок по аренде помещений в ТЦ. Возможно, это объясняется тем, что супермаркеты выступают якорными арендаторами ТЦ с долгосрочными контрактами; их замена происходит крайне редко, поэтому открытия, как правило, связаны с вводом новых ТЦ.

Примеры крупных сделок и открытий:

- Открытие одного из крупнейших в России термальных комплексов «Термолэнд» в ТРЦ «Мармелад» в г. Оренбург – 17 тыс. кв. м.;
- Открытие после реконструкции и расширения самого крупного магазина Lime в России в ТРЦ Авиапарк – 4 778 кв. м.

Анализ трендов аренды: как малые и крупные форматы делят пространство ТЦ

СПРОС

Средняя площадь торговых точек, открытых в ТЦ Москвы в I кв. 2025 г., по категориям, кв. м:

Категории брендов	Среднее
Косметика и парфюмерия	19
Супермаркеты	24
Ювелирные изделия и часы	35
Другое	38
Предприятия общественного питания	119
Книги и подарки	120
Услуги и сервисы	146
Одежда, обувь и аксессуары	148
Развлечения	154
Товары для детей	218
Товары для дома	254
Бытовая техника и электроника	259
Спортивные товары	379
Спорт и оздоровление	537

Наиболее крупные помещения занимали операторы категории «**Спорт и оздоровление**» (средний размер составил **537 кв. м**). Среди них открытия гимнастических клубов International Gym в ТРК VEGAS Сити и ТРК VEGAS Кунцево, площадью 390 кв. м, и студий танцев, например, Like Dance в РЦ Место встречи София, 1 217 кв. м.

«**Спортивные товары**» (среднее – **379 кв. м**) в этом квартале были представлены только одним новым оператором – магазином Demix в ТРЦ МЕГА Химки.

На площадях самого небольшого формата открылись два арендатора категории «**Косметика и Парфюмерия**» (среднее – **19 кв. м**) – Yves Rocher в ТРЦ Фестиваль (20 кв. м) и Natura Siberica (18 кв. м) в ТРК Щука.

Площадь помещений новых операторов **общественного питания** в среднем составила **119 кв. м**.

При этом только **11%** среди открытий составили операторы **больше 200 кв. м**; например, открытие ресторана The Бык в ТРЦ Атриум – 949 кв. м.

Основное количество, **89%** – **малоформатные** точки фастфуда, кофейни, закусочные с национальной кухней (например, Три Казана в ТРЦ Columbus – 90 кв. м). Это обусловлено более частой ротацией такого типа заведений.

*По выборке CORE.XP

Источник: CORE.XP Аналитика

Российский рынок в 2025 году:
перспективы для международных брендов

СПРОС

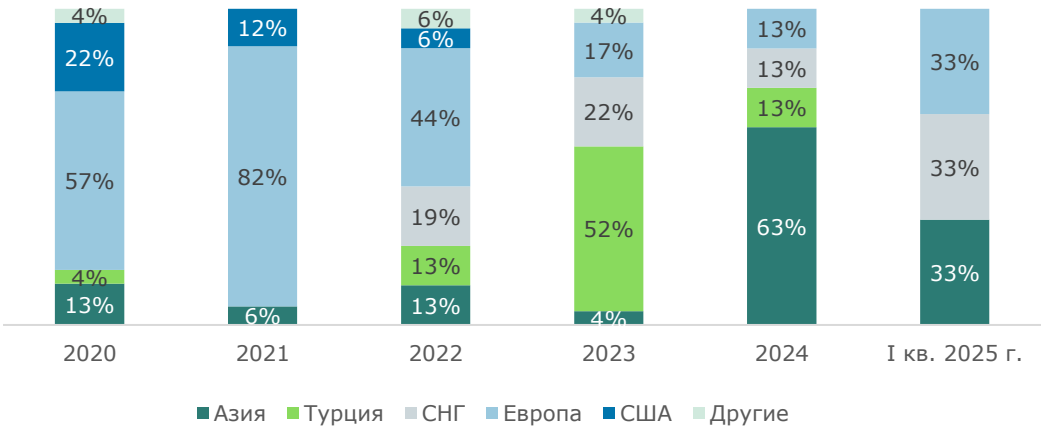
3 иностранных бренда

вышли на российский рынок в I квартале 2025 г. Это почти в три раза меньше, чем в I квартале 2024 г.

Сокращение числа выходов зарубежных игроков на рынок РФ связано с зависимостью от локальных партнёров, для которых высокая ключевая ставка снижает привлекательность инвестиций в открытие новых точек.

- В последние два года американские бренды не выходили на российский рынок. Однако в 2025 г., на фоне недавних переговоров России с США, стоит ожидать возвращения некоторых американских брендов.

Иностранные бренды, вышедшие на российский рынок, распределение по регионам, %



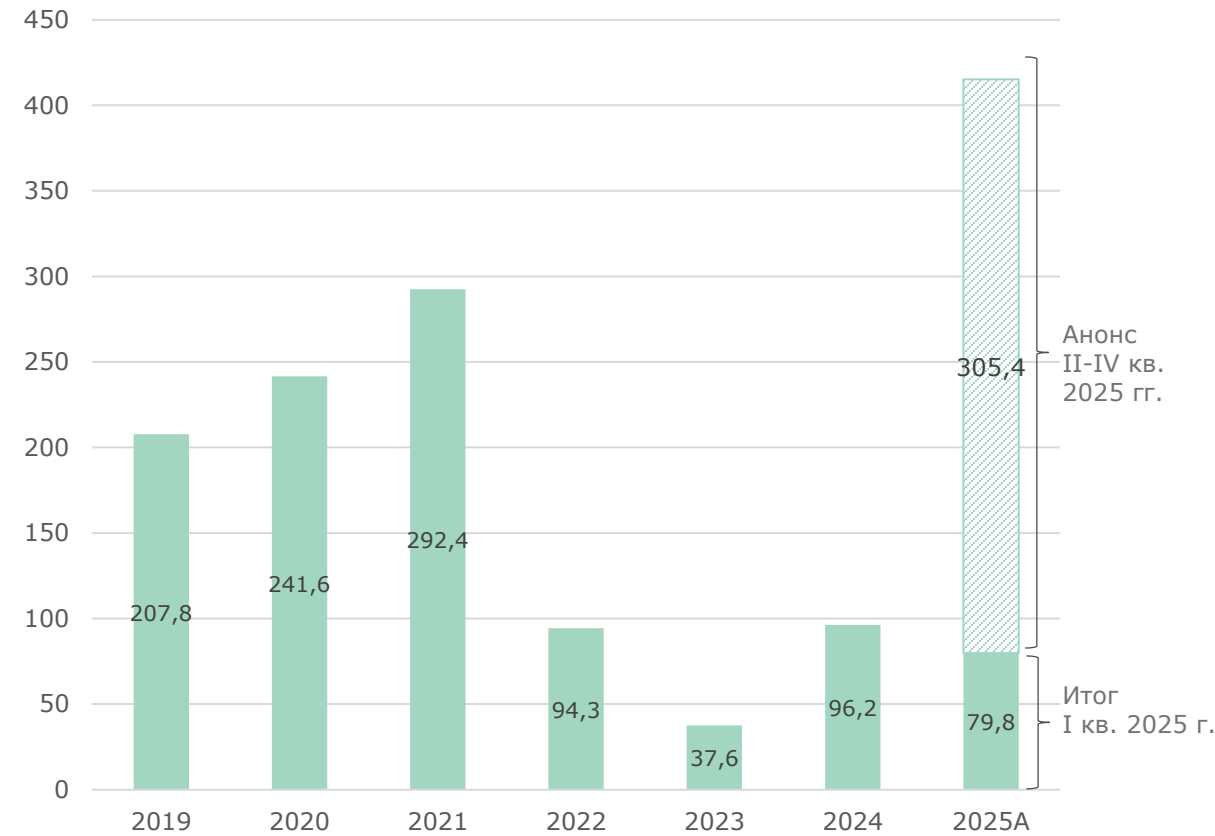
Иностранные бренды, вышедшие на рынок в I кв. 2025 г.

№	Название бренда	Страна происхождения	Профиль	Локация открытия
1	Gaissina	Казахстан	Одежда, обувь и аксессуары	Афимолл Сити (Москва)
2	De’Longhi	Италия	Бытовая техника и электроника	МЕГА Химки (Москва)
3	JINKAILAI	Китай	Мебель	Мебельный центр ROOMER (Москва)

Строительство торговых центров набирает обороты

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
МОСКВА

Открытия торговых центров, Москва, тыс. кв. м



79,8 тыс. кв. м

качественных торговых центров открылось в I квартале 2025 г. – текущий показатель превышает объем открытий в I квартале 2024 г. **в 2,4 раза.**

Средний размер открытого торгового центра составил **16 тыс. кв. м.**

5 торговых центров
открылось в I квартале 2025 г.:

- МФК АФИ Галерея
- ЗУМ ЗИЛАРТ Универмаг
- Место встречи Витязь
- МФК Botanica
- ТЦ в ЖК Level Причальный

385,2 тыс. кв. м

новых ТЦ планируется открыть к концу 2025 г.

Данный показатель существенно превышает среднее значение предыдущих пяти лет – **в 2 раза.**

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

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
МОСКВА

Высокие объёмы этого года отчасти связаны с переносом сроков открытий ТЦ с прошлых лет:

38%

составляют проекты, сроки которых уже были перенесены на 2025 г.

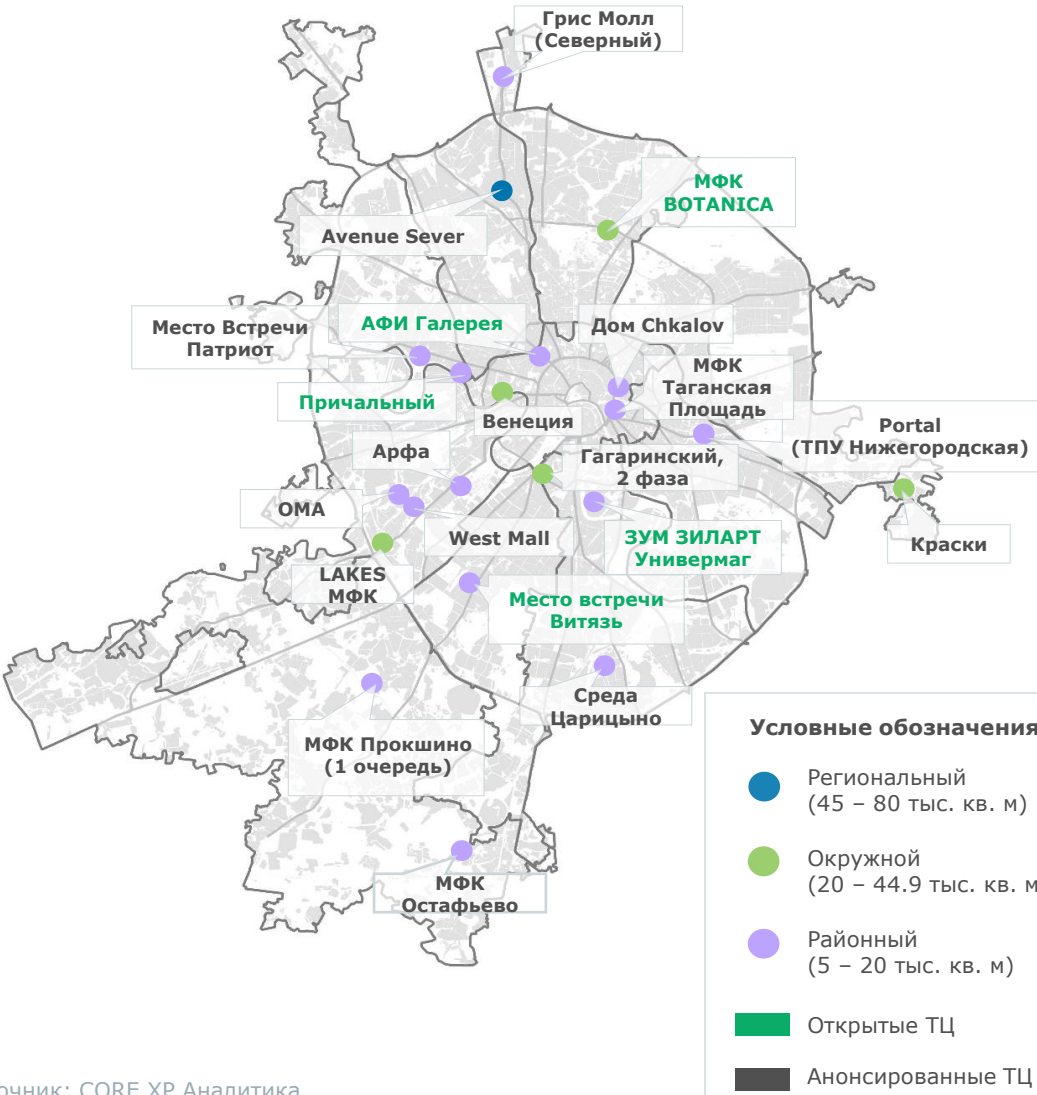
При этом существуют риски переноса анонсированного объёма.

19,1 тыс. кв. м

средняя площадь торгового центра в 2025 г., согласно данным за I квартал 2025 г. и планам девелоперов.

- Больше всего откроется торговых центров **окружного** и **районного формата** – **42%** и **39%** соответственно.

Открытые и заявленные к открытию в 2025 г. торговые центры, Москва



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



[Рынок офисной недвижимости городов-миллионников, март 2025](#)



[Перенасытят ли рынок аренды розничные офисы?](#)



[Рынок мультитемпературных складов России, I кв. 2025](#)



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



[Инвестиции в недвижимость России, IV кв. 2024](#)



[Офисные кластеры Москвы: развитие "Большого Сити", апрель 2024 года](#)

**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

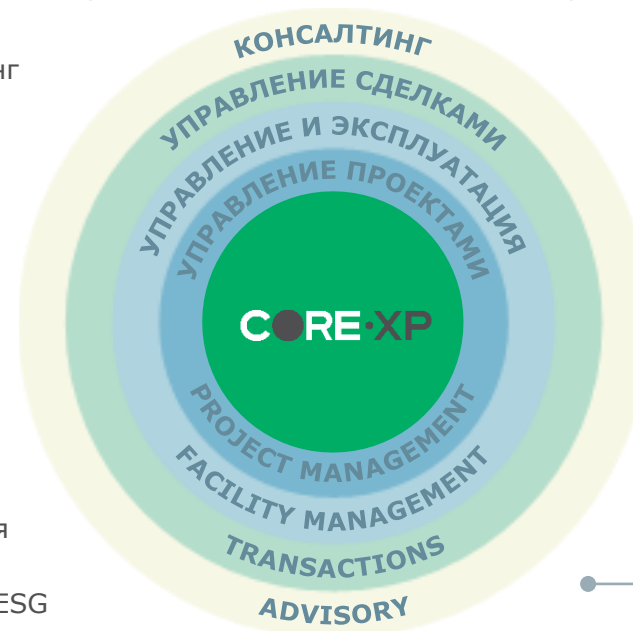


Новости
и актуальная аналитика в
нашем ТГ-канале

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