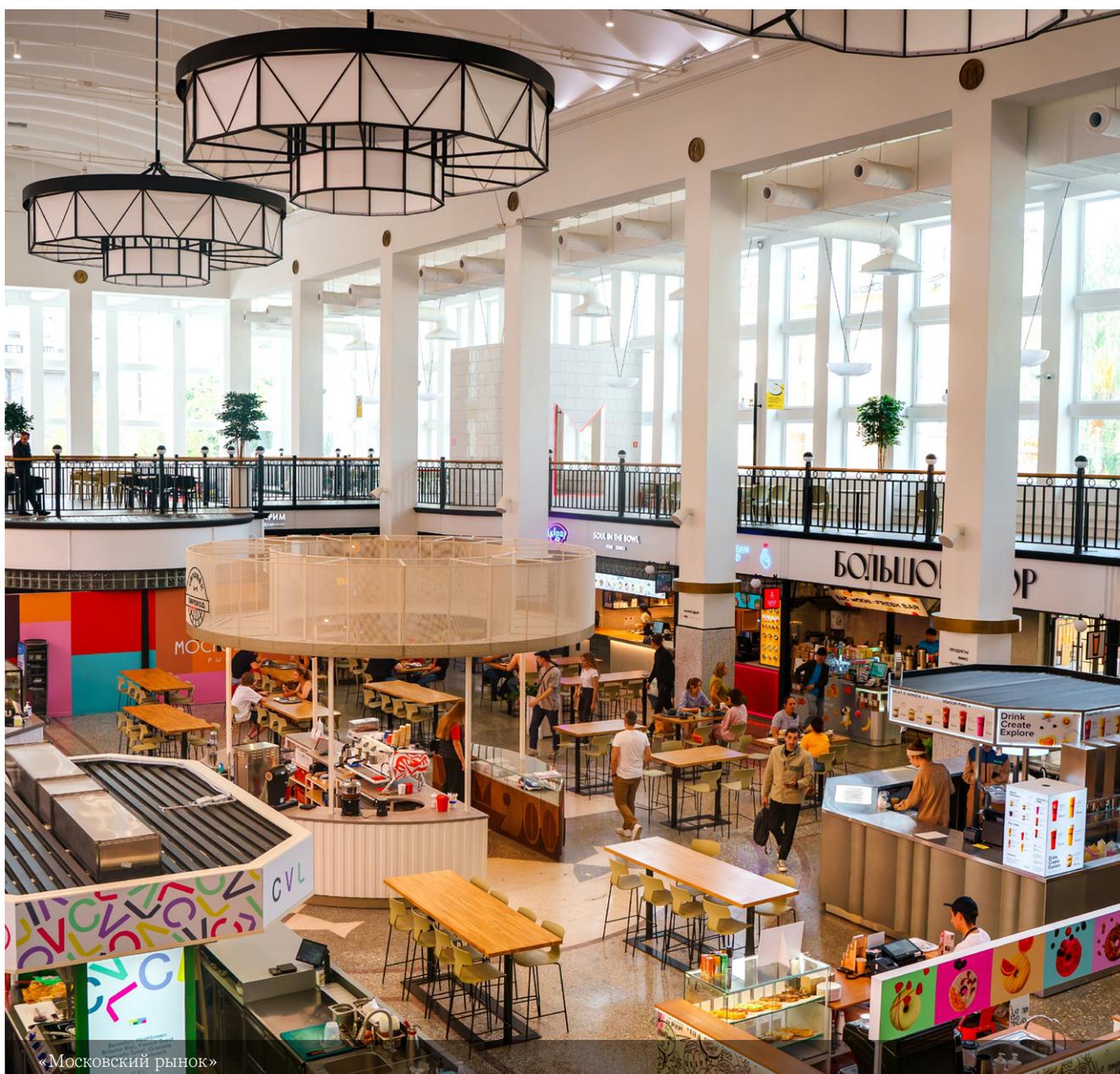


# РЫНОК ФУД-ХОЛЛОВ РОССИЯ

2024 г.



«Московский рынок»



**Евгения Хакбердиева**  
Региональный директор  
департамента торговой  
недвижимости NF GROUP

«В последние годы мы наблюдаем стремительный рост доли развлечений и общественного питания в составе торговых объектов. Для многих потребителей, которые привыкли совершать базовые покупки в онлайн, именно забота о проведении качественного и разнообразного досуга является весомой причиной для посещения торговых объектов. Поэтому многие собственники зданий и операторы общепита постоянно придумывают новые форматы для привлечения трафика, для попадания в запросы целевой аудитории. Формат гастрономических пространств с разным наполнением и постоянной сменой предложения – это один из популярных и востребованных концептов на сегодняшнем рынке, так как он позволяет закрывать сразу несколько задач у широкой аудитории».



**Наталья Киреева**  
Заместитель регионального  
директора департамента консалтинга  
и аналитики NF GROUP

«В отличие от фуд-кортов с набором сетевого фастфуда, основная цель которого задержать посетителя в торговом центре, когда он проголодался, фуд-холл больше ориентирован на осознанное погружение в гастрономию, исследование новых вкусов и кулинарных традиций. В то время как в столичных городах этот формат гастрономических объектов уже знаком потребителю, в ближайшей перспективе мы ожидаем активного развития фуд-холлов в регионах, где отмечаются изменения в потребительских предпочтениях и культуре питания. Жители регионов становятся менее консервативны и ценят в фуд-холлах новый гастрономический опыт, новые впечатления, разнообразие и особую атмосферу».

## Фуд-холл

Фуд-холл – это гастрономическая площадка с набором уникальных ресторанных концепций общественного питания и зачастую с event-зоной для мероприятий. Это место притяжения, куда люди приходят целенаправленно, полноценный формат развлечений с возможностью попробовать новые блюда по стоимости ниже ресторанного уровня, посетить мероприятие, пообщаться и т. д. Подобные пространства отличаются качеством и разнообразием предложения, хорошим уровнем сервиса и подачи блюд, удобной мебелью и общей зоной рассадки. В одном месте можно попробовать блюда от гавайской до чечено-ингушской кухни, чизкейки, сингапурские сэндвичи, устрицы и пельмени.

обязательно				
	Уникальные концепции корнеров	Сетевые концепции корнеров	Бар(ы)	Уровень сервиса и качество посадки выше, чем на фуд-кортах
дополнительно				 <b>Средний чек</b> Москва: 800–1 500 руб. Санкт-Петербург: 700–1 000 руб. Регионы: 500–700 руб.
	Event-площадка и про- грамма мероприятий	Детская комната/ зона	Веранда	
				 <b>Целевая аудитория</b> люди с доходом выше среднего в возрасте 25–45 лет
	Дополнительный ретейл	Рыночные лавки	Рестораны	

## РОССИЯ

### Предложение

Формат фуд-холлов сформировался в современном понимании в России 10 лет назад, когда в Москве открылись первые подобные проекты – «Даниловский рынок» и 21 Food Market. За десять лет фуд-холлы открылись в 33 российских городах 30 разных регионов России, а лидирующие позиции по объему предложения занимают Москва и Санкт-Петербург. По данным на январь 2025 г. в России работает 142 фуд-холла общей площадью 385,1 тыс. м<sup>2</sup>:

- > В Москве и Московской области представлена половина всех действующих объектов (70 фуд-холлов) общей площадью 208 тыс. м<sup>2</sup> (подробнее на стр. 9). За 2024 г. закрылось два объекта: фуд-холл «БаУм» и фуд-холл «Оптимист».
- > В Санкт-Петербурге и Ленинградской области работает 18 фуд-холлов общей площадью 56,3 тыс. м<sup>2</sup> (подробнее на стр. 10), один из которых — это крупнейший в Европе фуд-молл Vokzal 1853. В 2024 г. закрылось два объекта: «Фабрика» на Кировной ул. и «Vilka» в Кудрово.

> В регионах России представлено 54 действующих фуд-холла общей площадью 120,8 тыс. м<sup>2</sup>. В 2024 г. также состоялось закрытие двух объектов: фуд-холл «Порт» в Нижнем Новгороде и фуд-холл «Гулякин» в Сургуте.

В 2024 г. было открыто 28 новых фуд-холлов в России площадью 44 тыс. м<sup>2</sup>, большая часть из них – в регионах. Открылся второй самый крупный в регионах объект площадью 8 тыс. м<sup>2</sup> – гастромолл «Главный» в «Екатеринбург-Сити» (первый крупнейший региональный фуд-холл – «Foodmarket Центр Города» в Краснодаре). В Москве появился первый в России фуд-холл в составе термального комплекса, ориентированный как на доставку блюд непосредственно для посетителей терм к бассейну, так и на внешний поток посетителей («Фудхолл на Янгеля»).

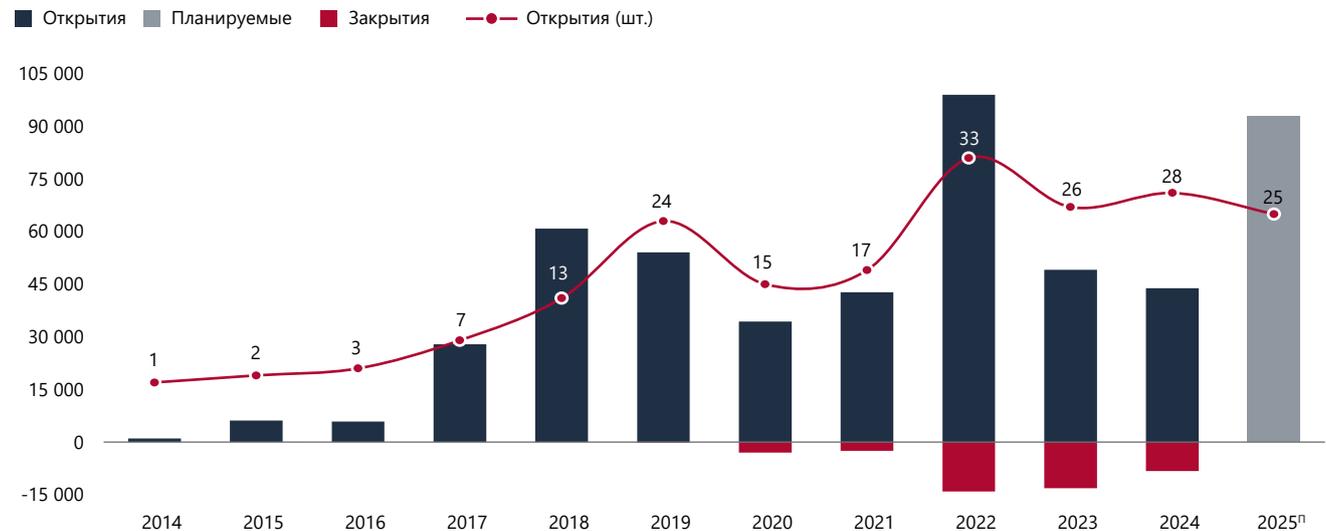
В 2025 г. в России ожидается открытие сопоставимого количества фуд-холлов (25 объектов площадью 93 тыс. м<sup>2</sup>), но это будут объекты существенно большего масштаба. Если средняя площадь объектов, открытых в 2024 г., составила 1,5 тыс. м<sup>2</sup>, то для объектов, ожидаемых в 2025 г., это 3,7 тыс. м<sup>2</sup>.

### География фуд-холлов

География действующих фуд-холлов охватывает 30 регионов во всех 8 федеральных округах России. Наибольший объем предложения представлен в регионах Центрального (58% по площади и 55% по количеству) и Северо-Западного (16% по площади и 15% по количеству) федеральных округов. В 13 из 16 городов-миллионников есть действующие фуд-холлы. Лидерами среди них на конец 2023 г. были Краснодар, Новосибирск и Самара, но по итогам 2024 г. Екатеринбург сместил тройку на одну позицию вниз, заняв первое место среди миллионников с долей 4% всего рынка России (по площади).

В 2024 г. открылись фуд-холлы в 3 новых для рынка регионах (Пермский край, Томская область, Красноярский край). После открытия объектов, анонсированных на 2025 г., география рынка также пополнится еще 3 регионами (Волгоградская область, Забайкальский край, Ханты-Мансийский АО).

### Динамика открытий и закрытий фуд-холлов в России, м<sup>2</sup>



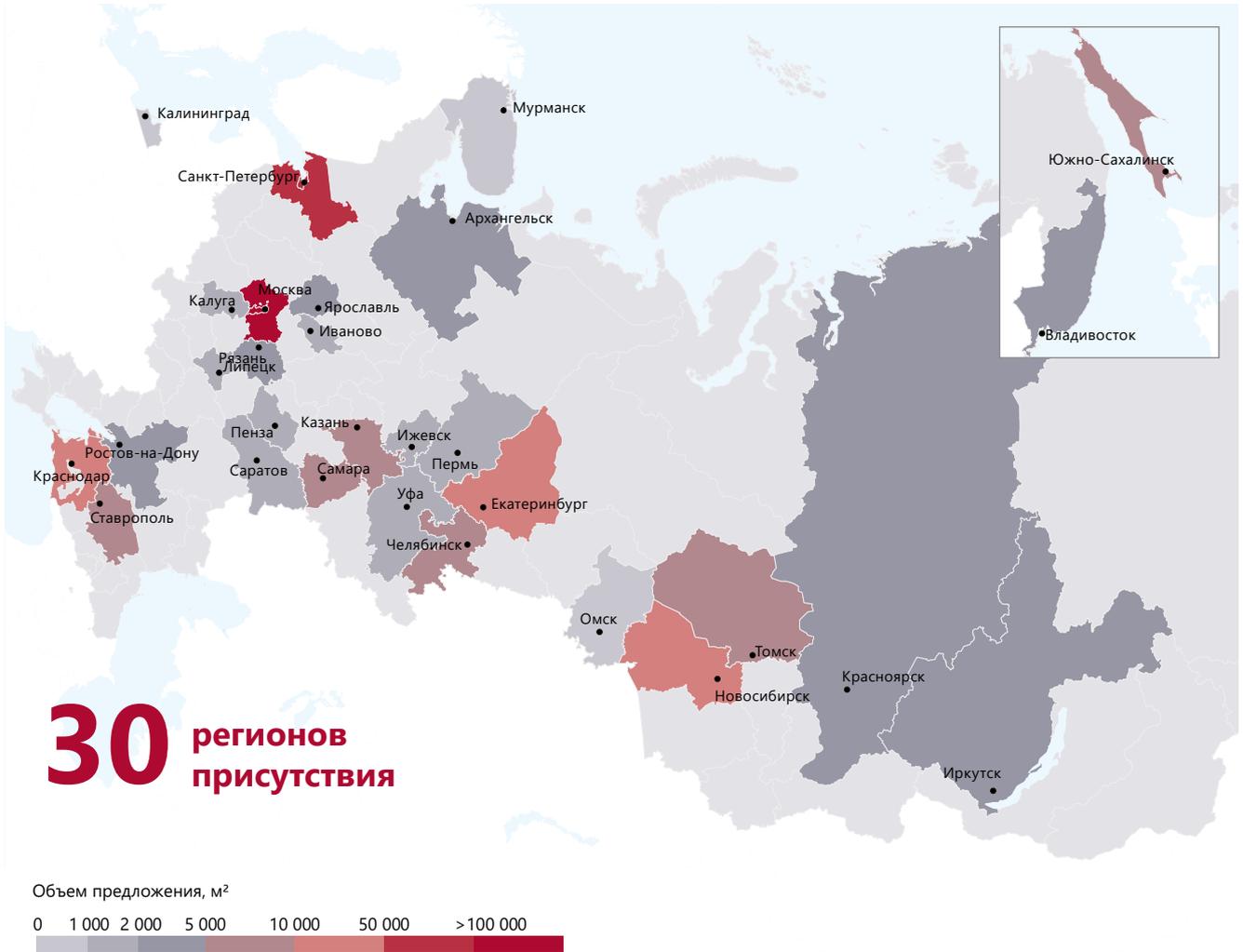
Источник: NF GROUP Research, 2025

## Фуд-холлы, открытые в России в 2024 г.

Название	Местоположение	Город
<b>Москва и МО</b>		
1 Kitchen Garden	МФК Technopark Plaza	Москва
2 «Т1 Балкон»	ТЦ «Авиапарк»	Москва
3 «Дружба-Сити»	БЦ «Башня на Набережной»	Москва
4 «Космопорт»	ТЦ «№1»	Московская область (Королев)
5 Фуд-холл	ТЦ «Место встречи София»	Москва
6 Фуд-холл	ТЦ «Место встречи Киргизия»	Москва
7 Фуд-холл	ТЦ «Место встречи Орион»	Москва
8 Фуд-холл	ТЦ «Место встречи Первомайский»	Москва
9 «Фудхолл на Янгеля»	Термальный комплекс Gremm	Москва
10 «Центральный»	ОСЗ	Московская область (Подольск)
<b>Санкт-Петербург и ЛО</b>		
11 BackYard	Апарт-отель Yard Residence	Санкт-Петербург
12 «ГастроПарк»	ТЦ «ЭкоПарк»	Ленинградская область (Мурино)
13 «Гастрозона»	«АТС на Некрасова»	Санкт-Петербург
14 «Рум-Ба!-Еда!»	ТЦ «Румба»	Санкт-Петербург
15 «Смольный НЕрынок»	ЖК «Смольный проспект»	Санкт-Петербург
<b>Регионы</b>		
16 Eat Market	ТЦ «Коллаж»	Пенза
17 FoodPark	БЦ «Волков Плаза»	Ярославль
18 «Вкус странствий»	Другое	Пермь
19 «Гастросити»	ОСЗ	Южно-Сахалинск
20 «Гастропарк»	ТЦ «Спешилове»	Пермь
21 «Гастросоюз»	Другое	Омск
22 Гастромолл «Главный»	«Екатеринбург-Сити»	Екатеринбург
23 «Кругосветка»	ТЦ «Депо»	Уфа
24 «Лампочка»	Общественное пространство «Лампочка»	Томск
25 «Фудпарк»	ТЦ «Планета»	Красноярск
26 «Фуд-холл 6/1»	ТРЦ KLP	Новосибирск
27 «Фуд-холл ДНК»	МФК «АРТ Центр»	Казань
28 «Фуд-холл 67»	Другое	Ростов-на-Дону

Источник: NF GROUP Research, 2025

Карта насыщенности регионов России фуд-холлами, 2024 г.



Структура рынка фуд-холлов по федеральным округам России, по площади



Источник: NF GROUP Research, 2025

## Форматы пространств

### По масштабу

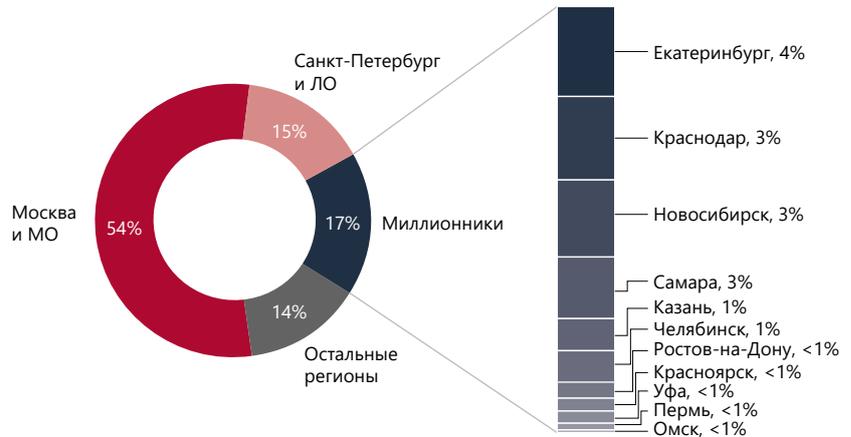
Фуд-холлы можно разделить на 3 группы:

- > Классические фуд-холлы. Занимают площадь в среднем от 1 тыс. до 5 тыс. м<sup>2</sup>, в них представлены разные уникальные ресторанные концепции.
- > Фуд-маркеты, включающие в себя также рынок и торговлю продуктами с прилавков помимо ресторанных корнеров. Торговая и ресторанный функции в таких проектах являются разнозначными и фуд-маркетом не является объект, где добавлено всего 1–2 прилавка со свежими фруктами и овощами. Как правило, прилавки и рестораны не смешивают внутри одной зоны. Рыночный кластер может располагаться в отдаленной от основной посадочной зоны части здания либо на отдельном этаже.
- > Фуд-моллы, отличительными особенностями которых являются большая площадь (от 10 тыс. м<sup>2</sup>); расположение в отдельно стоящем здании (полноценный гастроцентр, а не часть этажа ТЦ или МФК); большое количество ресторанных/барных корнеров – свыше 50 шт. В России фуд-моллов пока четыре – один в Петербурге (Vokzal 1853) и три в Москве («Депо», «Депо Три Вокзала», «Привоз»). При этом в 2025 г. ожидается открытие еще одного объекта в Москве – Tverskoy 24/7.

### По расположению

В России формат фуд-холлов развивается сразу в нескольких направлениях. Например, в рамках торговых центров (39% действующих площадей), где, с одной стороны, поток посетителей выше, но с другой – время работы ограничено графиком функционирования самого центра. А также в отдельно стоящих зданиях (49% всего рынка), где время работы не ограничено и позволяет проводить вечерние мероприятия

Структура рынка фуд-холлов по регионам России, по площади



Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура рынка фуд-холлов по формату, по площади



Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура рынка фуд-холлов России расположению, по площади



Источник: NF GROUP Research, 2025

и активности, преимущественно по пятницам и субботам.

Кроме того, фуд-холлы представлены в бизнес-центрах и деловых кварталах (Гастромолл «Главный» в «Екатеринбург-Сити», «Дружба-Сити» в «Москва-Сити»), отелях, апартаментах и жилых комплексах (Backyard в Yard Residence, «Смольный НЕрынок» в ЖК «Смольный проспект»), а также в общественных/

многофункциональных пространствах («Лампочка» в одноименном МФК, Kitchen garden в Technopark Plaza). За год доля фуд-холлов в бизнес-центрах и МФК увеличилась на 2 и 3 п. п. соответственно. На 5 п. п. сократилась доля фуд-холлов, расположенных в отдельно стоящих зданиях. При этом более половины проектов, анонсированных к открытию в 2025 г. (65% площадей), – это фуд-холлы в ОСЗ.

## Концепции корнеров

По данным на начало 2025 г., в действующих фуд-холлах России представлено 2 370 функционирующих заведений общественного питания разного формата. Традиционно лидирует паназиатская кухня (22% всех заведений), включающая в себя китайскую, корейскую, вьетнамскую, японскую, индийскую и тайскую кухни. На втором и третьем местах – кофейни / десертные корнеры (15%), а также европейская кухня (13%). При этом наибольшую долю европейского концепта занимает итальянская кухня. Также можно встретить французские, бельгийские, швейцарские, кипрские, греческие, испанские, сербские, шведские кухни.

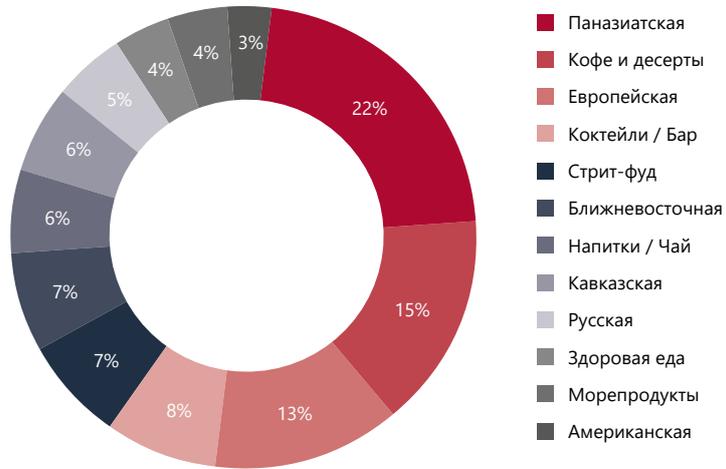
Наибольший прирост доли в структуре ресторанов наблюдался у паназиатских кафе (+0,5 п. п. за год), а также у чайных и заведений с напитками (безалкогольными): +1,1 п. п. за год. Популярность бабл-чая и азиатских напитков значительно возросла за 2024 г., что отразилось не только на гастрономических пространствах, но и на классических фуд-кортах в торговых центрах и стрит-ритейле, где подобные кафе также активно открывались. Рестораны здоровой еды за год сократили свое присутствие на 0,4 п. п.

## Ротация

В 2024 г. в фуд-холлах России было открыто 705 корнеров, что превышает количество закрытий почти в два раза (381 закрытое заведение).

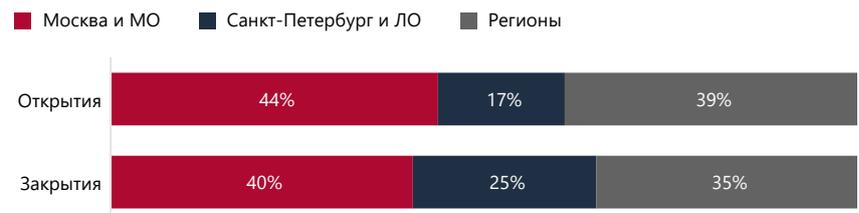
В Москве и регионах наблюдается положительная динамика открытий по сравнению с закрытиями. Обратная ситуация отмечается в Санкт-Петербурге. Четверть всех закрытых в 2024 г. в России корнеров – это заведения в петербургских фуд-холлах. Это связано в том числе с закрытием двух объектов, а также с активной ротацией арендаторов в ряде проектов в течение года (Eat market, Vokzal 1853, «Василеостровский рынок» и др.). Также в фуд-молле Vokzal 1853 часть площадей заняла концертная площадка MTC Live Hall.

Состав концепций ресторанов в фуд-холлах России

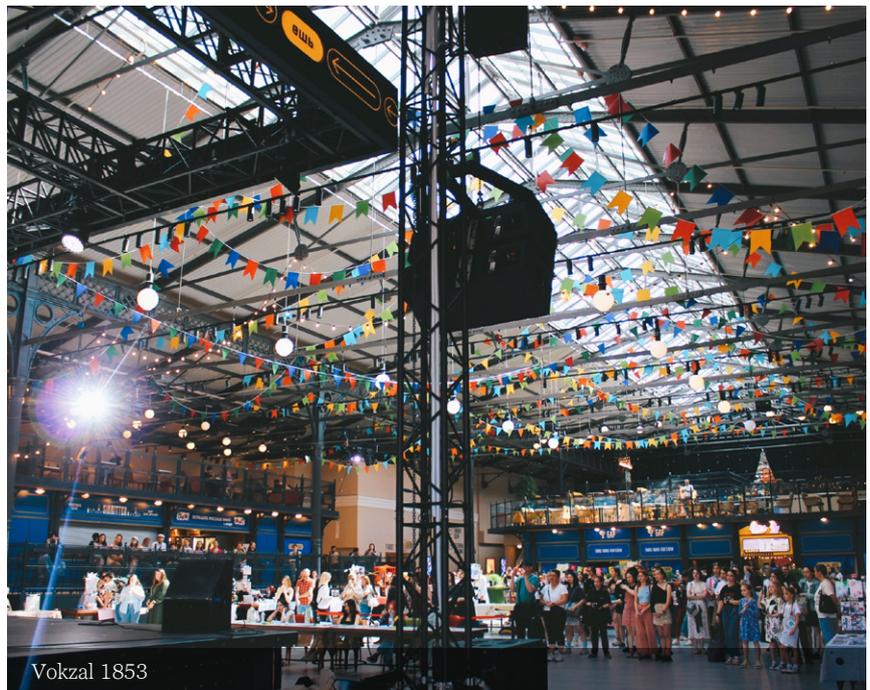


Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура открытых и закрытых корнеров в России



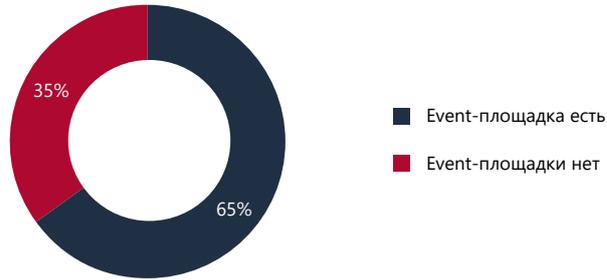
Источник: NF GROUP Research, 2025



По количеству открытий новых корнеров в фуд-холлах России лидируют паназиатская и европейская кухни, кофе и десерты. Растет доля открытий заведений с напитками – за год появилось 48 новых заведений и лишь 8 закрылось.

Среди интересных открытий 2024 г. можно выделить «Шанежную» с уральскими пирожками (Гастромолл «Главный» в Екатеринбурге), како-бар Teville с позициями от горячего какао на соке до айс-какао с тапиокой («Дружба-Сити» в Москве), ита-мешу бистро Сiao, kaifu? – смесь традиционных элементов итальянской и японской кухонь (City Food в Санкт-Петербурге), Vomboloni с итальянской выпечкой и кофе («Мануфактура» в Ростове-на-Дону), корнер Lukumades с традиционными греческими пончиками («Дружба-Сити» в Москве), фриттерии с блюдами из хрустящего картофеля и батата с разнообразными начинками («Московский рынок», Eat market в Санкт-Петербурге и «Вокруг света» в Москве), кафе тунисской кухни «Брат из Туниса» («Центральный» в Москве), корнер Brew Varell, основанный на кулинарных традициях Техаса («Фуд-холл ДНК» в Казани), аутентичное корейское заведение Pigodi Pak («Кооператив в центре» во Владивостоке) и другие.

### Наличие event-площадки/программы в фуд-холлах России



Источник: NF GROUP Research, 2025

### Event-площадка

Одной из составляющих фуд-холла и его отличительной особенностью является наличие event-площадки. Подобная площадка присутствует в 65% объектов по всей России. В зависимости от сезона, дня недели и времени суток в фуд-холлах проводят развлекательные и образовательные программы, ориентированные на широкую целевую аудиторию. Для взрослых проводятся различные семинары, мастер-классы и фестивали, посвященные интересным дегустациям, кулинарии, заботе о себе, с живой музыкой и DJ-сетями, выступлениями знаменитых личностей.

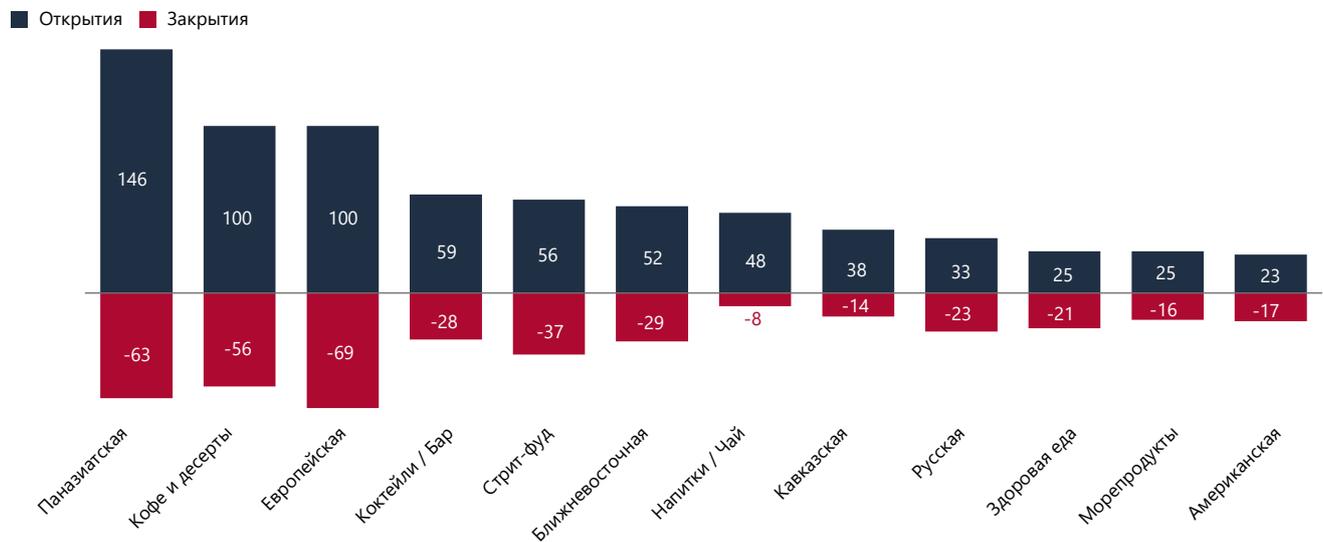
При этом в вопросе досуговой составляющей важен баланс между гастроно-

мическим предложением, с одной стороны, и развлекательным – с другой. Концерты, мероприятия и активности привлекают дополнительный поток посетителей и являются важным фактором для притяжения аудитории.

### Торговые помещения

Помимо стандартных ресторанных концепций и фермерских прилавков в фуд-холлах, в частности в крупных объектах, зачастую размещают и торговые помещения. Среди арендаторов ретейла в фуд-холлах – магазины орехов, сухофруктов и сладостей, магазины косметики и парфюмерии, цветочная и табачная продукция.

### Структура открытий и закрытий корнеров в фуд-холлах России, в шт.



Источник: NF GROUP Research, 2025

## МОСКВА И МО

**70**

действующих  
фуд-холлов

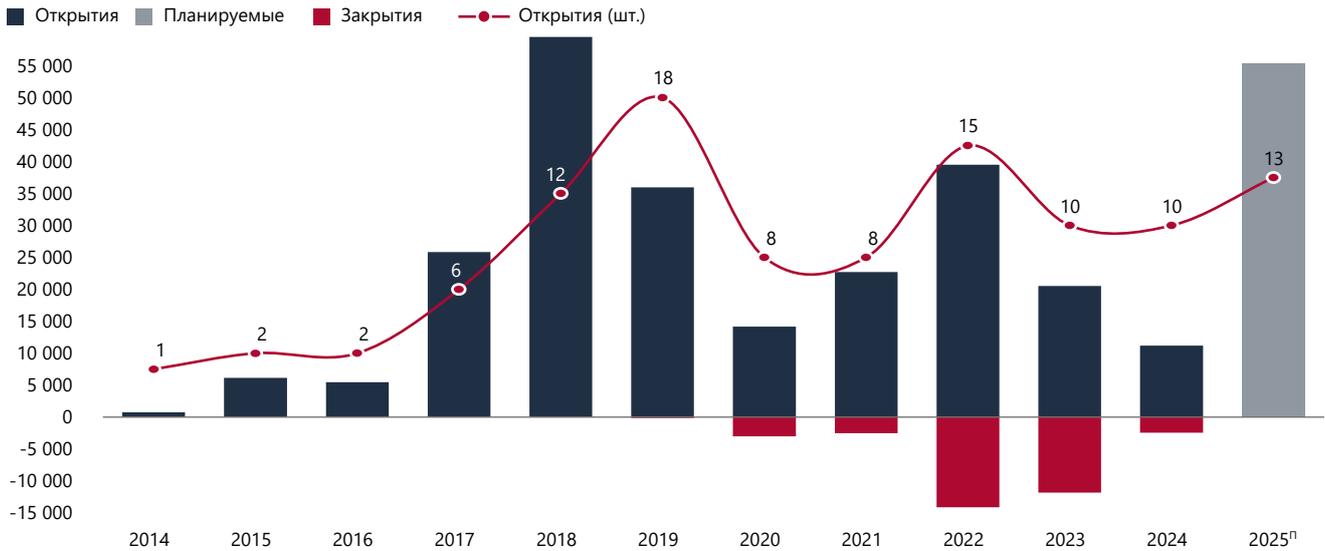
**208 тыс. м<sup>2</sup>**

общая площадь  
действующих фуд-холлов

**55,4 тыс. м<sup>2</sup>**

общая площадь  
анонсированных к открытию  
в 2025 г. фуд-холлов

### Динамика открытий и закрытий фуд-холлов в Москве и МО, м<sup>2</sup>



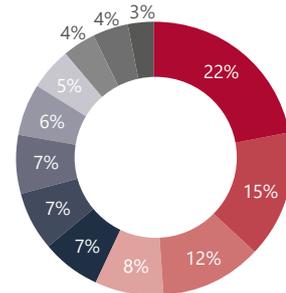
Источник: NF GROUP Research, 2025

### Фуд-холлы Москвы и МО, анонсированные к открытию в 2025 г.

Название	Местоположение	Тип
1 Kitchen Garden	ТЦ «Ботаника Молл»	Фуд-холл
2 Tverskoy 24/7	ОСЗ	Фуд-молл
3 «Арфа»	ТЦ на Мичуринском проспекте	Фуд-холл
4 «Гастропорт»	ТЦ «Таганская площадь»	Фуд-холл
5 «Домком»	ОСЗ	Фуд-маркет
6 «Депо Курского Вокзала»	ОСЗ	Фуд-холл
7 «Зиларт.Еда»	ТЦ «ЗУМ»	Фуд-холл
8 Фуд-холл	ТЦ «Место встречи Алмаз»	Фуд-холл
9 Фуд-холл	ТЦ «Место встречи Витязь»	Фуд-холл
10 Фуд-холл	ТЦ «Место встречи Патриот»	Фуд-холл
11 Фуд-холл	ТЦ «Место встречи Родина»	Фуд-холл
12 Фуд-холл на месте «Коптевского рынка»	ОСЗ	Фуд-маркет
13 Фудхолл	ТЦ «Одипарк»	Фуд-холл

Источник: NF GROUP Research, 2025

### Состав концепций ресторанов в фуд-холлах Москвы и МО



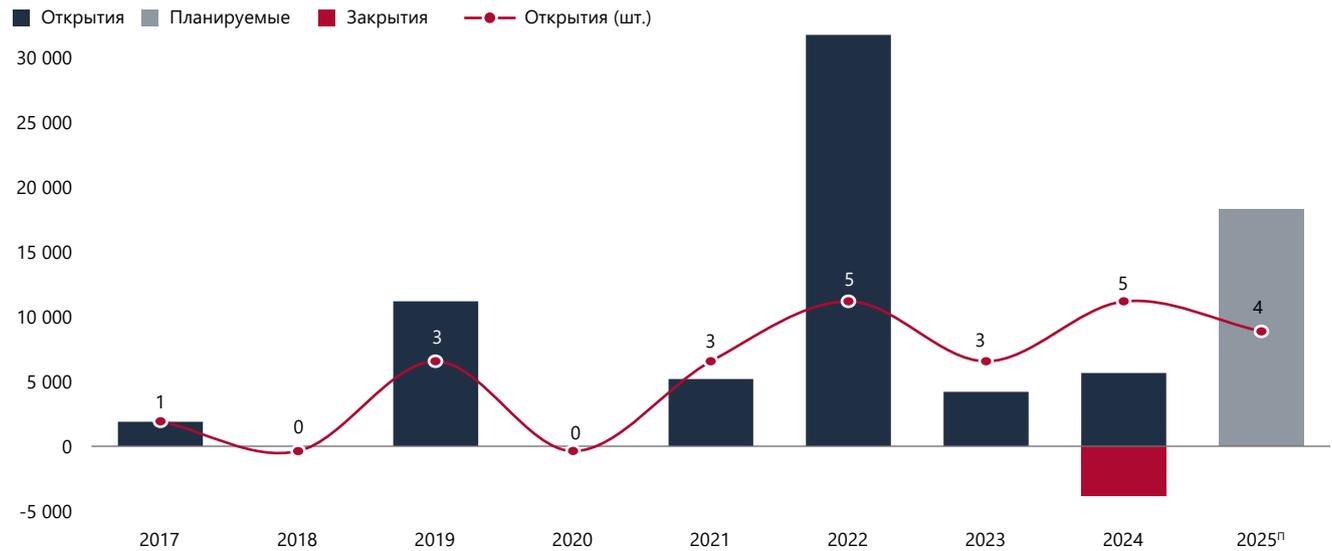
- Паназиатская
- Кофе и десерты
- Европейская
- Ближневосточная
- Стрит-фуд
- Кавказская
- Коктейли / Бар
- Напитки / Чай
- Русская
- Здоровая еда
- Морепродукты
- Американская

Источник: NF GROUP Research, 2025

## САНКТ-ПЕТЕРБУРГ И ЛО

<p><b>18</b> действующих фуд-холлов</p>	<p><b>56,3 тыс. м<sup>2</sup></b> общая площадь действующих фуд-холлов</p>	<p><b>18,3 тыс. м<sup>2</sup></b> общая площадь анонсированных к открытию в 2025 г. фуд-холлов</p>
---	--	--

### Динамика открытий и закрытий фуд-холлов в Санкт-Петербурге и ЛО, м<sup>2</sup>



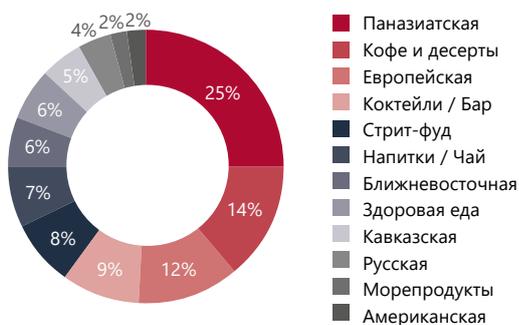
Источник: NF GROUP Research, 2025

### Фуд-холлы Санкт-Петербурга и ЛО, анонсированные к открытию в 2025 г.

Название	Местоположение	Тип
1 «Невский маркет»	ТЦ «Невский Центр»	Фуд-холл
2 «Сплав»	ОСЗ	Фуд-холл
3 Фуд-холл	ТЦ «Парк Молл»	Фуд-холл
4 Фуд-холл	ТЦ Hollywood	Фуд-холл

Источник: NF GROUP Research, 2025

### Состав концепций ресторанов в фуд-холлах Санкт-Петербурга и ЛО



Источник: NF GROUP Research, 2025



# ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF Group, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

## РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе «Аналитика»

Специализированные обзоры по России:

- [Рынок аквапарков России 2024 г.](#)
- [Рынок термальных комплексов России 2024 г.](#)
- [Рынок термальных комплексов России 2024 г. \(I пол.\)](#)
- [Рынок термальных комплексов России 2023 г.](#)
- [Рынок фуд-холлов России 2024 г. \(I кв.\)](#)



### УСЛУГИ

#### КОНСАЛТИНГ

- > Анализ наилучшего использования участка/объекта
- > Концепция/реконцепция проекта
- > Аудит, оптимизация существующего проекта
- > Маркетинговое заключение / исследование рынка
- > Бизнес-план проекта
- > Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- > Сопровождение разработки архитектурной концепции/рабочей документации
- > Подбор операторов (гостиницы, спа, общественные пространства)
- > Проведение опросов потенциальных арендаторов

#### ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- > Коммерческая и жилая недвижимость
- > Федеральные и международные стандарты оценки
- > Оценка для принятия управленческого решения
- > Оценка для привлечения заемного финансирования
- > Оценка для сделки купли-продажи
- > Оценка для составления финансовой отчетности

Чтобы узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы, свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12

[Nf@nfgroup.ru](mailto:Nf@nfgroup.ru)

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

#### КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

**Ольга Широкова**

Партнер, региональный директор

[OS@nfgroup.ru](mailto:OS@nfgroup.ru)

#### ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Евгения Хакбердиева**

Региональный директор

[EK@nfgroup.ru](mailto:EK@nfgroup.ru)



© NF GROUP 2025 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании NF Group в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием NF Group как источника данных.