

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

III квартал 2025 г.



ТЦ «Небо», 2 очередь

Ключевые события

- > Ключевая ставка Центробанка РФ снижена в третий раз с начала года - до 17%. При сохранении тренда на снижение рынок торговой недвижимости вернется к активному развитию в среднесрочной перспективе.
- > Объем ввода торговых площадей за три квартала 2025 года достиг 108,9 тыс. м². До конца года ожидается ввод еще 221,9 тыс. м², что станет максимальным годовым показателем с 2022 года.
- > В III квартале открылось 2 новых объекта: 1 районный и 1 микрорайонный торговый центр.
- > Крупнейший в Европе торговый центр «Авиапарк» был выставлен на продажу.
- > На Рязанском проспекте анонсирован новый проект с объемом инвестиций около 1 млрд рублей.



Евгения Хакбердиева

Региональный директор
департамента торговой
недвижимости NF Group

«На рынке торговой недвижимости продолжает усиливаться тренд на адресное развитие и оптимизацию текущего бизнеса. Изменения в налоговом законодательстве, как те, которые вступили в силу с января 2025 года, так и те, которые обещают ввести с начала 2026 года, первым делом сказываются на бизнесе торговых операторов, что привело к пересмотру стратегии развития брендов. Мы надеемся, что игроки рынка – как крупные, так и более мелкие, смогут сохранить свой бизнес и адаптироваться к происходящим изменениям».

Основные показатели*

Общее предложение действующих торговых центров (площадь общая/арендопригодная), млн м ²	15,0/7,8
Открыто в I–III кв. 2025 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	174,2/108,9
Планируется к открытию в 2025 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	414,9/221,9
Доля вакантных площадей, %	5,2% (-1,6 п. п.) **
Условия аренды в торговых центрах Москвы**:	
торговая галерея, руб./м ² /год	0–180 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	0–50 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м ² /год	9 000–25 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	1 500–4 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м ² /1 000 жителей	601

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий, объединенных общей концепцией и единым управлением

** Изменение по сравнению с показателем за IV квартал 2024 г.

*** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы

Источник: NF GROUP Research, 2025

Предложение

Совокупный прирост предложения торговой недвижимости в Москве за девять месяцев 2025 г. составил 108,9 тыс. м². Всего открылось 10 торговых центров, а до конца года планируется ввод ещё 16 объектов с арендопригодной площадью 221,9 тыс. м², что станет рекордным показателем с 2022 г. Среди причин роста – отложенный ввод, так как открытие многих объектов было перенесено с 2024 г.

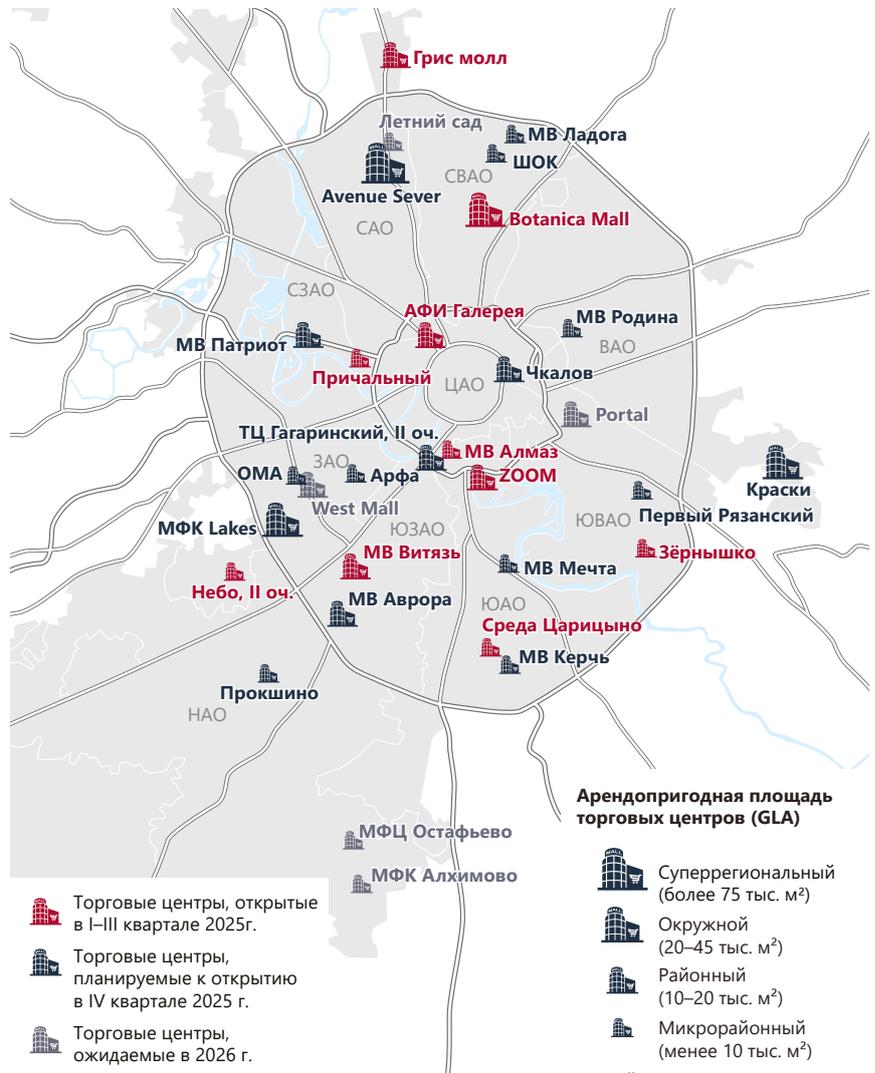
В III квартале 2025 г. продолжают открываться торговые центры: начали работу 2 объекта суммарной арендопригодной площадью 15,4 тыс. м². Этот показатель близок к уровню аналогичного периода 2024 года – 14,4 тыс. м².

В числе открытых объектов – культурно-досуговый центр «Грис молл» районного формата в Северо-Восточном административном округе (девелопер - Gris Group) с ключевыми арендаторами: Пятёрочка, Вкусвилл, М.Видео, DDX. Конкуренция в шаговой доступности отсутствует. Ранее ввод объекта планировался на 2024 год.

Также была введена вторая очередь ТРЦ «Небо» микрорайонного формата в Западном административном округе (девелопер – УК «СТОЛИЦА МЕНЕДЖМЕНТ»). Проект имеет уникальное расположение внутри плотных жилых кварталов района Солнцево, а наполнение проекта – ресторан ProХинкали от Новиков групп, фитнес-центр DDX, усиливает социальную роль Проекта для жителей не только первичной зоны обслуживания, но и близлежащих районов города.

На рынке анонсировано два новых проекта: ТЦ «Рязанский» (6,6 тыс. м²) в составе ЖК «Первый Рязанский» и МФК с ТРЦ (27 тыс. м²) у станции метро Лухмановская. Оба объекта характеризуются выгодным местоположением: ТЦ «Рязанский» будет интегрирован в жилую застройку со сформированным трафиком, а проект у м. Лухмановская станет частью транспортно-пересадочного узла, что также позволяет рассчитывать на высокий транзитный поток.

Торговые центры, открытые в I полугодии и планируемые к открытию во II полугодии 2025 г.



*МВ – сокращение «Место встречи»
 Источник: NF GROUP Research, 2025

Однако необходимо отметить, что не весь пул проектов, анонсированных в начале 2025 года, будет открыт в этом году. Уже ряд проектов перенесены на 2026 год: МФК Алхимово, МФЦ Остафьево, West Mall, Portal, Летний сад.

Структура нового предложения продолжает формироваться торговыми центрами районного и микрорайонного формата. Их популярность связана с гарантированным трафиком благодаря расположению в жилой застройке и ориентации на удовлет-

ворение ежедневных потребностей. Значительный вклад в развитие этих форматов внесла программа формирования «Мест приложения труда» при реализации жилых проектов, что гарантировало получение льгот жильцами застройщикам при реализации объектов коммерческой недвижимости, в том числе торговых центров. Вторым драйвером роста ТЦ в данном формате стала реконструкция бывших советских кинотеатров под проекты «Место встречи», которыми занимается ADG Group.

Торговые центры Москвы, открытые в 2025 г.

Название	Округ	Район	Общая площадь, м ²	Арендопригодная площадь, м ²	Формат	Девелопер	Открытие
Botanica Mall	СВАО	Ростокино	52 900	28 500	Окружной (20–45 тыс. м ²)	Пионер	I кв. 2025
ЗУМ	ЮАО	Даниловский	30 000	19 500	Районный (10–20 тыс. м ²)	ЛСР	I кв. 2025
Афи Галерея	ЦАО	Тверской	21 900	14 700	Районный (10–20 тыс. м ²)	AFI Development	I кв. 2025
КДЦ Грис молл	СВАО	Северный	15 740	10 944	Районный (10–20 тыс. м ²)	Gris Group	III кв. 2025
Место встречи Витязь	ЮЗАО	Коньково	17 600	10 900	Районный (10–20 тыс. м ²)	ADG Group	I кв. 2025
ТЦ в составе ЖК Level Причальный	СЗАО	Хорошёво-Мнёвники	9 172	7 000	Микрорайонный (менее 10 тыс. м ²)	Level Group	II кв. 2025
Среда Царицыно	ЮАО	Бирюлево Восточное	8 600	5 000	Микрорайонный (менее 10 тыс. м ²)	Страна Девелопмент	II кв. 2025
Зёрнышко	ЮВАО	Люблино	6 700	4 600	Микрорайонный (менее 10 тыс. м ²)	Зёрнышко	I кв. 2025
Небо, II оч.	ЗАО	Солнцево	6 019	4 450	Микрорайонный (менее 10 тыс. м ²)	УК СТОЛИЦА МЕНЕДЖМЕНТ	III кв. 2025
Место встречи Алмаз	ЮАО	Донской	5 600	3 400	Микрорайонный (менее 10 тыс. м ²)	ADG Group	II кв. 2025
Итого			174 231	108 994			

Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика открытий новых торговых центров в Москве, тыс. м²



Источник: NF GROUP Research, 2025

Вакантность

Сохранение уровня вакантности в ключевых* торговых центрах Москвы на уровне 5,2% по итогам III квартала отражает сложившуюся сбалансированность рынка: ограниченный ввод новых торговых площадей на фоне низкого спроса. Если бы при текущем низком спросе на рынок вышли новые проекты, то это привело бы к росту вакантности. Ровно как резкое увеличение спроса приведет к снижению уровня вакансии до 2–3% и формированию острого дефицита качественного предложения.

При реализации всего пула анонсированных проектов до конца года в сегменте малых торговых центров ожидается временный рост вакантности, так как запланирован большой ввод новых площадей именно в этом сегменте. Однако в течение 6–12 месяцев показатель вернется к привычным значениям, так как площади в малых торговых центрах поглощаются в течение первого операционного года.

В сегменте крупных торговых центров наблюдается другая ситуация: отсутствие новых проектов за последние 5 лет поддерживает вакантность на одном уровне без дополнительного давления. Такие проекты существуют давно, и свободные торговые площади в них заполняются в штатном порядке.



Спрос

На рынке продолжается ротация арендаторов: меняются не только бренды, но и профили внутри торговых центров. Для поддержания общего уровня заполняемости торговые центры продолжают делать ставку на форматы, увеличивающие время визита и создающие уникальный опыт за счет досугового и гастрономического опыта:

1. На рынок пусть и с меньшими темпами, но продолжают выходить новые международные бренды: американский бренд Guess Jeans открыл первый магазин в ТЦ «Охотный ряд», а итальянский спортивный бренд Карра пополнил пул арендаторов ТЦ «Columbus».
2. В ТЦ «Аркадия» на месте привычных бутиков создается торгово-ресторанная галерея площадью 7 800 м², что отражает современный тренд создания многофункциональных пространств, где совмещается торговля, развлечения и гастрономия.
3. Управляющая компания «Термы» представила новое направление – детские термальные комплексы, предназначенные для интеграции в торговые центры. Этот формат рассчитан на длительное посещение семьями и может стать новым досуговым якорем.

В условиях усиления конкуренции онлайн с офлайн одни интегрируются в экосистемы маркетплейсов, чтобы увеличить охват и узнаваемость среди новой для себя аудитории, а другие выступают за усиление давления на маркетплейсы и увеличение регуляторики в их работе:

1. Сеть «Рив Гош» подключилась к сервису самовывоза Wildberries, получив взамен собственный раздел в каталоге маркетплейса.
2. Крупные ретейлеры и маркетплейсы, включая «Яндекс Маркет» и «Ozon», выступили с инициативой по ограничению масштаба скидочного демпинга, что уравнивает конкурентные условия между онлайн и офлайн.

Ретейлеры развивают локальные форматы и точечное позиционирование, стремясь соответствовать запросам целевых аудиторий:

1. Популярность набирают мини-форматы магазинов ультра-удобства (ultra-convenience), которые специализируются на готовой еде: «Заряд от Магнита», «Select Перекресток», «Налету».
2. Ретейлеры стремятся подстроить свои форматы под разные целевые аудитории: «Дикси» запустил марки Ouch! для зумеров и O!Life для зожников.
3. Бренд Lime открыл флагманский магазин в ГУМе, что усиливает его позиционирование и потенциал к работе с международной аудиторией. Знаковое место на Красной площади обеспечивает туристический трафик и способствует росту узнаваемости на новых рынках, включая Ближний Восток и Азию.
4. «Магнит Косметик» сегментирует магазины по типам локаций и целевой аудитории: запуск бьюти-стора «Косметик Садовые Кварталы» в премиальном ЖК акцентирует внимание на премиум товарах. Магазины такого концепта продолжают открываться в мегаполисах в локациях с высокой концентрацией подходящей аудитории.

Ретейл продолжает искать новые рынки для международной экспансии:

1. Российские сети активно выходят на международные рынки: «Светофор» – в Бразилию, «ВкусВилл» – в Армению, «Sokolov» – в Туркменистан.

А также набирают обороты сделки «купи-продажи» российских сетей:

1. Объем сделок «купи-продажи» на внутреннем рынке превысил 60 млрд рублей, включая продажу «Sokolov», покупку «Магнитом» «Азбуки вкуса» и приобретение «Rendez-Vous» бренда «Maison David».

* ТОП-35 профессиональных торговых центров Москвы различного формата (окружного, регионального и суперрегионального), наиболее востребованных среди игроков рынка и потребителей

Ключевые события на рынке ретейла 3 квартал 2025

Категория	Событие	Бренд/Компания	Профиль	Локация
Новые открытия	Открытие первого магазина	Guess Jeans	Мужская и женская одежда	ТЦ Охотный ряд
	Открытие первого магазина	Kappa	Мужская и женская одежда	ТЦ Columbus
	Открытие первого магазина	Dreame	БТиЭ	ТЦ Афимолл Сити
	Открытие новой точки	Studio 29	Женская одежда	ТЦ Авиапарк
	Открытие новой точки	Lime	Мужская и женская одежда	ТЦ ГУМ
Новые форматы	Обновленная концепция мини-формата	Заряд от Магнита	Продукты	Москва
	Обновленная концепция мини-формата	Select Перекресток от X5	Продукты	Москва
	Обновленная концепция мини-формата	Налету от X5	Продукты	Москва
	Обновленная концепция с премиум товарами	Косметик Садовые Кварталы	Товары для дома и косметика	Москва
	Запуск новых франшиз в ЖК	Special от One Price Coffee	Продукты	Москва
	Запуск городского бренда	Москва	Сувенирные товары	Москва
	Запуск бренда для зумеров и зожников	Дикси запустил марки Ouch! и O!Life	Продукты	Россия
Международная экспансия	Выход на рынок Бразилии	Светофор/Vantajoso	Продукты	Бразилия
	Заявление о выходе на рынок Китая	Золотое Яблоко	Косметика и парфюмерия	Китай
	Открытие премиум-магазина	Sokolov	Ювелирные изделия	Туркменистан
	Открытие магазина	ВкусВилл	Продукты	Армения
Сделки купли-продажи	Продажа бизнеса	Sokolov	Ювелирные изделия	Россия
	Продажа строившегося ТЦ	Леруа Мерлен	Товары для дома	Видное Парк
	Ожидание продажи "Рив Гош"	Wildberries & Russ выкупает «Рив Гош»	Косметика и парфюмерия	Россия
	Покупка сети	Магнит приобрел Азбуку вкуса	Продукты	Россия
	Покупка бренда	Rendez-Vous приобрел Maison David	Мужская и женская одежда	Россия
Закртия	Уход с рынка	Etam	Домашняя одежда	Россия
	Заявление об уходе	Yollo	Мужская и женская одежда	Россия
	Переход в онлайн	Inspire Girls	Мужская и женская одежда	Россия

Источник: NF GROUP Research, 2025

Коммерческие условия

За прошедшие 9 месяцев арендные ставки не изменились.

Посещаемость

В III квартале 2025 года посещаемость торговых центров Москвы демонстрировала нестабильную динамику. После умеренных колебаний в июле и августе в пределах $\pm 1\%$ последовал резкий рост на $+4\%$ в конце лета, сменившийся снижением до -6% в начале осени. Показатель стабилизировался к концу квартала после сезонных колебаний, связанных с подготовкой к учебному году.

Малоформатные и крупноформатные торговые центры демонстрируют разнонаправленную динамику посещаемости. Районные форматы сохраняют устойчивый рост показателя относительно 2024 года, достигая пика в феврале ($+10\%$) и поддерживая положительную динамику в течение 9 месяцев. Напротив, торговые центры окружного формата показывают стабильно отрицательные значения с тенденцией к ухудшению в сентябре (-11%).

В сегментах региональных и суперрегиональных торговых центров наблюдается чередование периодов роста и снижения посещаемости. Наибольшая активность была в апреле (7% и 3%), мае (5% и 2%) и августе (5% и 3%), что коррелирует с праздничными периодами и сезонами отпусков.

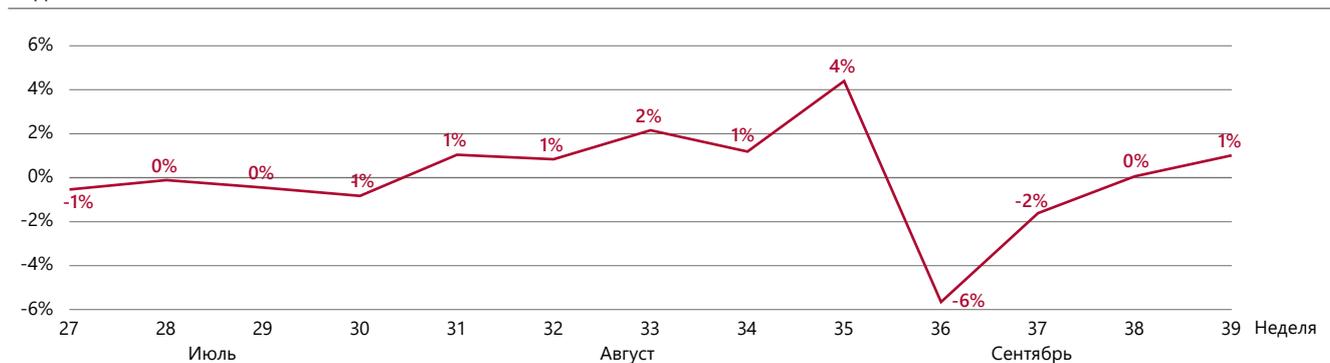
Условия аренды в торговых центрах Москвы

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м ² /год*		% от товарооборота	
	Крупные торговые центры	Малые торговые центры (до 10 лет)		
Супермаркет (1 000–2 000 м ²)	8 000–24 000	15 000–26 000	4–7	
Супермаркет (450–900 м ²)	18 000–35 000	18 000–35 000	4–7	
Товары для дома (<1 500 м ²)	0–10 000	8 000–12 000	6–8	
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м ²)	6 000–15 000	6 000–15 000	2,5–5	
Спортивные товары (1 200–1 800 м ²)	6 000–12 000	6 000–12 000	5–6	
Детские товары (1 200–2 000 м ²)	6 000–12 000	6 000–12 000	4–7	
Операторы торговой галереи**:				
Якоря	более 1 000 м ²	10 000–20 000	6 000–12 000	4–12
Мини-якоря	700–1 000 м ²	15 000–30 000	10 000–18 000	6–10
Мини-якоря	500–700 м ²	20 000–50 000	12 000–20 000	6–10
	300–500 м ²	20 000–60 000	14 000–25 000	5–12
	150–300 м ²	40 000–100 000	8 000–25 000	6–14
	100–150 м ²	50 000–120 000	15 000–40 000	10–14
	50–100 м ²	50 000–130 000	15 000–50 000	12–14
	0–50 м ²	50 000–180 000	20 000–100 000	10–14
Досуговые концепции:				
Развлекательные центры (2 000–4 000 м ²)	4 000–8 000	4 000–6 000	10–15	
Кинотеатры (2 500–5 000 м ²)	0–6 000	0–4 000	8–10	
Общественное питание:				
Food-court	120 000–150 000	50 000–100 000	10–15	
Кафе	50 000–90 000	20 000–80 000	12–14	
Рестораны	20 000–50 000	0–25 000	10–12	

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий, объединенных общей концепцией и единым управлением
 ** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы

Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика посещаемости торговых центров Москвы по неделям в течение III кв. 2025 г. в сравнении с предыдущей неделей



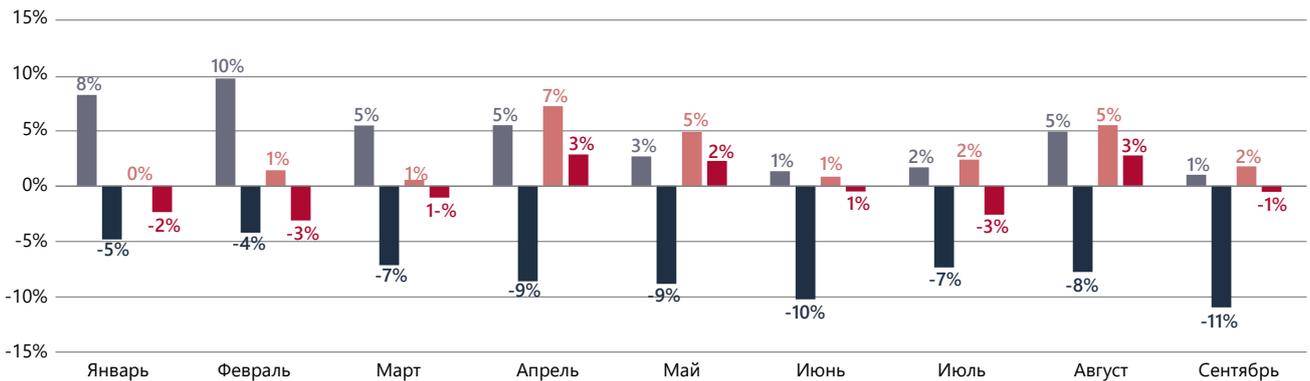
Источник: Mall Index от Focus Technologies, 2025

Высокая посещаемость районных торговых центров подтверждает тренд на востребованность объектов в шаговой доступности. Данная динамика отражает предпочтения потребителей локальных форматов торговли, позволяющих удовлетворить повседневные потребности без необходимости совершения длительных поездок. Низкие показатели окружных форматов свидетельствуют об их уязвимости в условиях конкуренции как с крупными торговыми центрами, предлагающими комплексный досуг, так и с малыми форматами, обеспечивающими удобство и экономию времени.



Уровень посещаемости торговых центров Москвы разных форматов в III кв. 2025 г. в сравнении с аналогичным периодом 2024 г.

- ТЦ микрорайонного и районного формата к уровню 2024 г.
- ТЦ окружного формата к уровню 2024 г.
- ТЦ регионального формата к уровню 2024 г.
- ТЦ суперрегионального формата к уровню 2024 г.



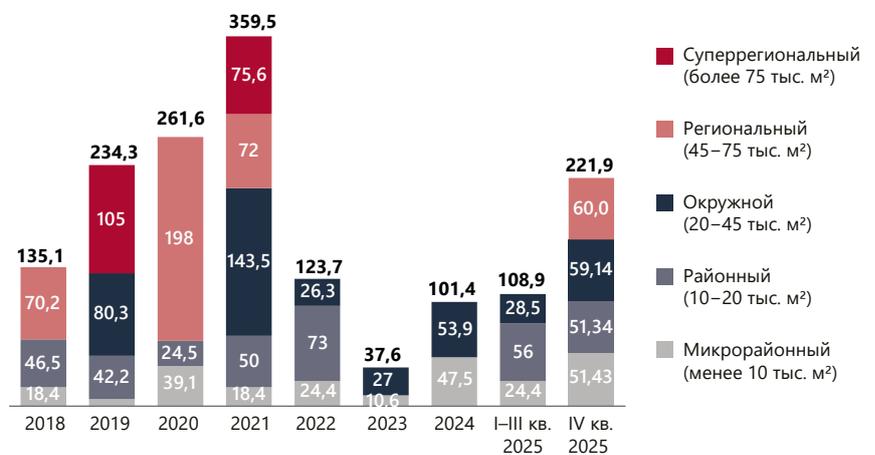
Источник: Mall Index от Focus Technologies, 2025

Прогноз

До конца года ожидается рекордный за трёхлетний период прирост торговых площадей – 221,9 тыс. м² благодаря вводу 16 новых объектов. Большую часть из них составят объекты районного и микрорайонного формата, а ключевым событием станет открытие торгового центра регионального формата - ТЦ Avenue Sever.

Большой объем ввода в краткосрочной перспективе приведет к росту уровня вакантности, однако показатель постепенно снизится из-за устойчивого спроса со стороны ретейлеров на такие объекты.

Структура открытий торговых центров в Москве, тыс. м²



Источник: NF GROUP Research, 2025

Торговые центры Москвы, открытие которых ожидается в IV кв. 2025 г.

Название	Округ	Район	Общая площадь, м ²	Арендо-пригодная площадь, м ²	Формат	Девелопер
Avenue Sever (экс-ТПУ Селигерская)	САО	Бескудниковский	114 000	60 000	Региональный (45–75 тыс. м ²)	ГК Ташир
Краски (ТПУ Некрасовка)	ЮВАО	Некрасовка	58 000	35 000	Окружной (20–45 тыс. м ²)	ООО Три эс ритейл
МФК Lakes	ЗАО	Очаково-Матвеевское	54 430	24 136	Окружной (20–45 тыс. м ²)	ПИК
ТЦ Гагаринский, II оч.*	ЮАО	Донской	36 000	16 800	Районный (10–20 тыс. м ²)	-
Чкалов*	ЦАО	Басманный	24 763	12 350	Районный (10–20 тыс. м ²)	IKON Development
Место встречи Аврора	ЮЗАО	Теплый Стан	18 900	11 190	Районный (10–20 тыс. м ²)	ADG Group
Место встречи Патриот*	СЗАО	Хорошево-Мневники	21 500	11 000	Районный (10–20 тыс. м ²)	ADG Group
Место встречи Керчь	ЮАО	Бирюлёво Восточное	13 763	8 522	Микрорайонный (менее 10 тыс. м ²)	ADG Group
ОМА	ЗАО	Очаково-Матвеевское	17 930	8 380	Микрорайонный (менее 10 тыс. м ²)	ПИК
Прокшино*	НАО	поселение Сосенское	9 000	8 000	Микрорайонный (менее 10 тыс. м ²)	A101
Место встречи Мечта	ЮАО	Москворечье-Сабурово	8 522	7 516	Микрорайонный (менее 10 тыс. м ²)	ADG Group
Место встречи Ладога*	СВАО	Северное Медведково	6 865	6 000	Микрорайонный (менее 10 тыс. м ²)	ADG Group
Арфа	ЗАО	Раменки	14 500	5 000	Микрорайонный (менее 10 тыс. м ²)	Нахичевань Инвест
Место встречи Родина	ВАО	Соколиная гора	5 601	4 508	Микрорайонный (менее 10 тыс. м ²)	ADG Group
ТЦ ШОК	СВАО	Южное Медведково	4 500	3 500	Микрорайонный (менее 10 тыс. м ²)	ГалтСтрой
Первый Рязанский	ЮВАО	Рязанский	6 581	-	Микрорайонный (менее 10 тыс. м ²)	SIS Development
Итого			414 855	221 902		

* торговые центры, открытие которых ожидалось в 2024 г.

Источник: NF GROUP Research, 2025

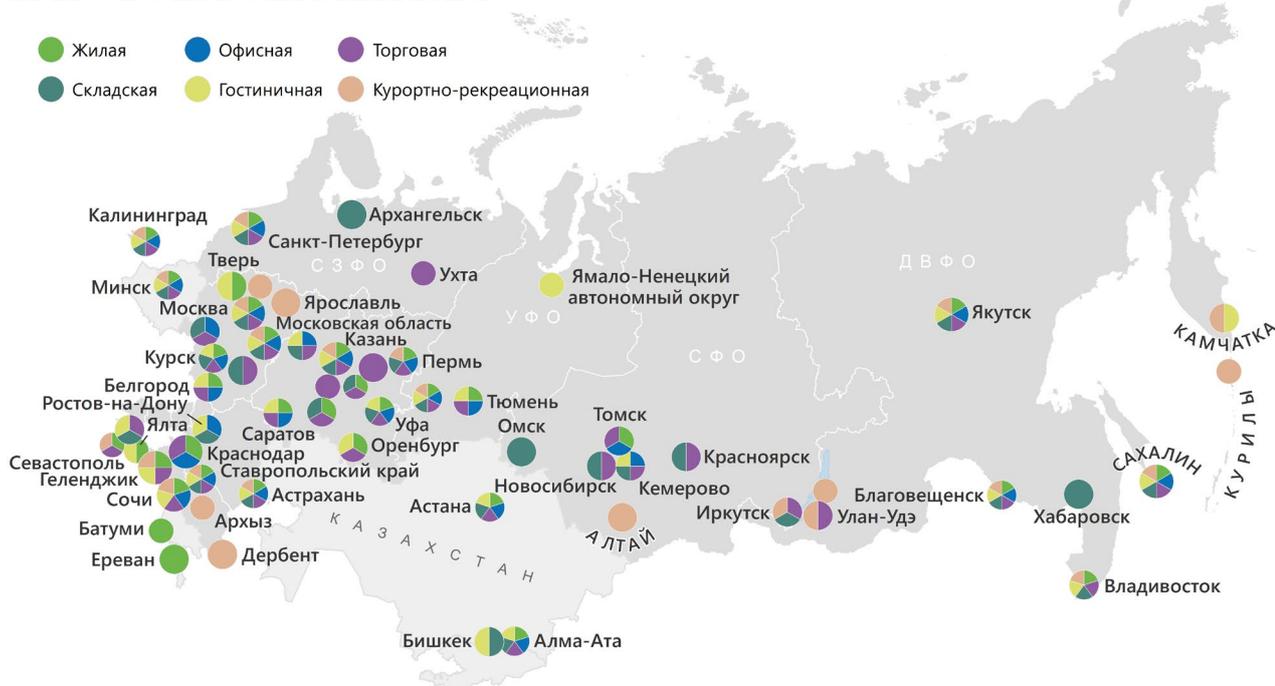
Тренды:

1. Рост ввода торговых площадей преимущественно из-за торговых центров районного и микрорайонного формата
2. Экспансия российских операторов на международный рынок с целью диверсификации бизнеса и сохранения темпов развития
3. Торговые сети на пути к оптимизации привлекают дополнительное финансирование через продажу бизнеса или через привлечение в него инвесторов

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»

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

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

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Евгения Хакбердиева

Региональный директор

EK@nfgroup.ru

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ольга Решетнякова

Директор

OR@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 компаний 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.