

РЫНОК ФУД-ХОЛЛОВ. РОССИЯ

2025 г.



«Мега Казань»

Фуд-холл

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

Структура рынка фуд-холлов России по формату, по площади



Источник: NF GROUP Research, 2026

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 ресторанной, 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.

Фуд-холлы в России работают в трех форматах:

- > **Классические фуд-холлы.** Занимают площадь в среднем от 1 тыс. до 5 тыс. м², 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 равнозначными, и фуд-маркетом не является объект, где добавлено всего 1–2 прилавка со свежими фруктами и овощами. Как правило, прилавки и рестораны разделены зонально и 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. м²), большое количество ресторанных/барных корнеров – свыше 50 шт. В России фуд-моллов пять – один в Петербурге (Vokzal 1853), три в Москве («Депо», «Депо Три Вокзала», «Привоз»). В 2025 г. в Московской области открылся фуд-молл Vazaar. В 2026 г. ожидается открытие еще одного объекта в Москве – Tverskoy 24/7.



Евгения Хакбердиева
Региональный директор
департамента торговой
недвижимости NF GROUP

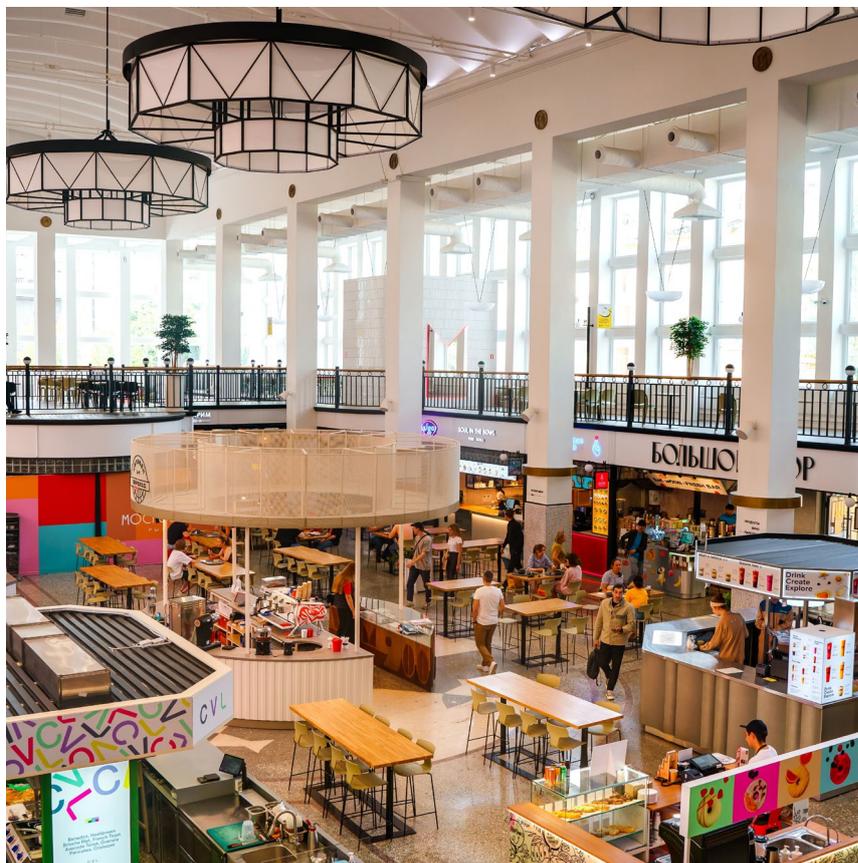
«Траты на питание вне дома, включая кафе, рестораны и гибридные гастрономические пространства, постепенно растут. Во многом это объясняется смещением потребительского спроса в сторону досугового и эмоционального потребления: гости готовы платить за качественный разнообразный опыт, формат и атмосферу. Поход в кафе или ресторан – тоже вид развлечения, поэтому сегмент активно прирастает в объеме».

Ключевые итоги:

- > Замедление темпов роста рынка фуд-холлов в России. За год было открыто 20 новых фуд-холлов, 10 из них в Московском регионе. Закрылось 8 фуд-холлов.
- > Расширение географии и появление первых фуд-холлов в Амурской области, Забайкальском крае, Чувашской Республике.
- > Корнеры с паназиатской кухней занимают наибольший объем площадей в фуд-холлах России. Растет количество открытий кавказской кухни и корнеров с напитками.
- > Отмечаются высокие показатели ротации операторов для обновления состава представленных концепций, создания разнообразия для удержания стабильного трафика.
- > В 2026 году прогнозируется открытие меньшего количества новых фуд-холлов, но они будут более масштабны.

Тренды рынка:

- > **Гибридизация форматов:** смешение концепций фуд-холла и фуд-корта становится новой рыночной нормой – проекты сегодня представляют собой симбиоз, в котором авторские концепции и гастроэнтузиасты способны сосуществовать рядом с сетевым фастфудом, что позволяет привлекать разные аудитории и расширять ценовое предложение. В первую очередь смешение форматов происходит в торговых центрах.
- > **Переосмысление форматов:** рынок естественным образом отсеивает гастрономические пространства без концепции. Простой набор арендаторов или случайный выбор корнеров, не способных предложить гостям ни стабильного качества, ни уникальной гастрономической идеи, больше не работает.
- > **Замедление темпов развития в регионах (включая Санкт-Петербург):** рынок переходит от количественного роста к качественному – количество открытий сокращается, при этом число закрытий растет. На смену непроработанным проектам приходят единичные, но более продуманные концепции, способные заинтересовать аудиторию.
- > **Усиление роли якорных арендаторов:** для отдельно стоящих фуд-холлов наличие крупных ресторанов и развлекательных форматов становится основополагающим – они обеспечивают трафик, который не может дать большое количество небольших корнеров. Тренд закрепляется: якоря как интегрируются в действующие объекты, так и закладываются в концепции новых проектов.



РОССИЯ

Объем рынка и новое предложение

Формат фуд-холлов сформировался в современном понимании в России более 10 лет назад, когда в Москве открылись первые подобные проекты. С 2014 г. фуд-холлы открылись и работают в 37 российских городах 31 региона России. По итогам 2025 г. в России работает 146 фуд-холлов общей площадью 411 тыс. м². Лидирующие позиции по объему предложения занимают Москва и Санкт-Петербург.

> В Москве и Московской области представлена половина всех действующих объектов (73 фуд-холла) общей площадью 220 тыс. м². В 2025 г. открылось 10 фуд-холлов, как и в 2024 г. Закрылось два объекта: фуд-холл Feed Eat в ТЦ «Грай» и «Гастрогалерея» в ЦДМ, на месте которого открылся обновленный фуд-холл «НеДетский».

- > В Санкт-Петербурге и Ленинградской области работает 20 фуд-холлов общей площадью 65 тыс. м². В 2025 г. открылось три объекта в составе торговых центров: «Аллея Вкусов» в ТЦ «Парк Молл», «Фудкультура» в ТЦ «ПИК», фуд-холл в ТЦ Hollywood. При этом один проект прекратил работу – «Смольный НЕрынок».
- > В регионах России представлено 53 действующих фуд-холла общей площадью 125 тыс. м². Здесь отмечается замедление развития: в 2025 г. открылось только 7 фуд-холлов (в 2024 г. – 13), а закрылось шесть объектов, среди которых «Кооператив в центре» и «Кооператив на второй речке» во Владивостоке, DeliMeal в Калининграде, GastroPort в Калуге и «Рестохолл» в Новосибирске, «Гараж» в Омске.

В целом за 2025 г. в России было открыто 20 новых фуд-холлов совокупной площадью 46,5 тыс. м², большая часть новых

объектов – в Москве. В регионах открылось несколько интересных гастропространств:

- > фуд-холл «Кайт» на набережной Казанки в Казани, состоящий из четырех связанных зданий общей площадью около 5 тыс. м², которые с высоты напоминают очертания воздушного змея;
- > в Чебоксарах состоялось открытие уникального гастрорынка «Ефремовский дворъ», созданного в стиле купеческого быта на месте исторического особняка. В рамках комплекса расположены гастроплощадка с разнообразными концепциями, тематическая азиатская улочка (с заведениями китайской, вьетнамской, японской и тайской кухни), русский купеческий ресторан «Ефремъ», а также летняя смотровая площадка и пространство формата «внутреннего дворика». На гастрорынке регулярно организуются тематические мероприятия для детей и взрослых;

Динамика открытий и закрытий фуд-холлов в России, м²



Источник: NF GROUP Research, 2026

> в Московской области открылся Vazaag – фуд-молл с акцентом на премиальные и уникальные гастроформаты. Фуд-молл рассчитан на 1 тыс. посадочных мест и включает зону корнеров и четыре ресто-

рана («Горыныч», «Кофемания», «PRO.Хинкали», Cihan), расположенные на четырех этажах комплекса.

В 2026 г. в России ожидается открытие 14 фуд-холлов совокупной площадью 52 тыс. м².

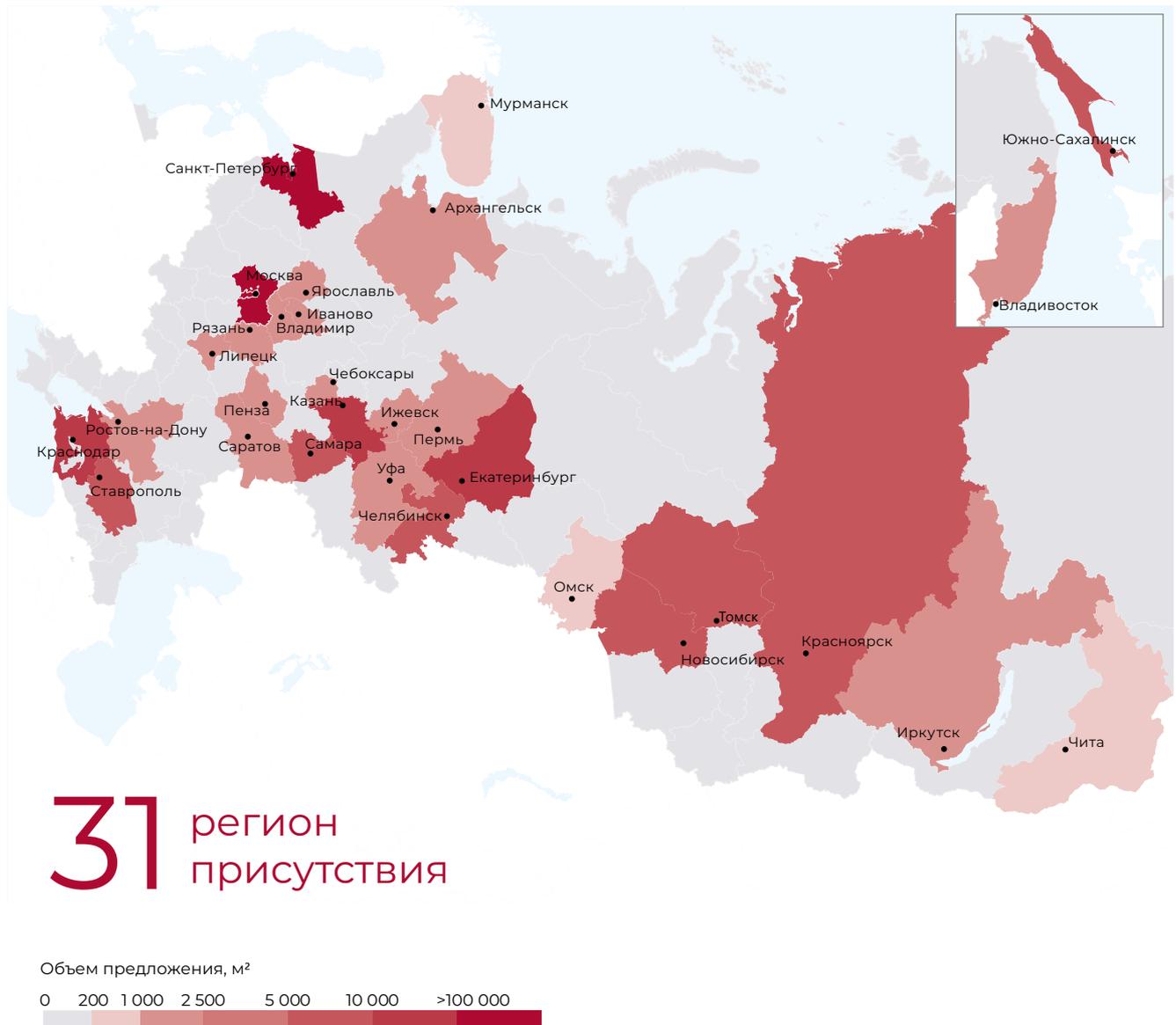
Количество новых объектов уменьшается, но они становятся более масштабными. Средняя площадь планируемых к открытию гастропространств составит 3,7 тыс. м² (в 2025 г. – 2,3 тыс. м²).

Фуд-холлы, открытые в России в 2025 г.

Название	Местоположение	Город
Москва и МО		
1 «Зиларт.Еда»	ТЦ «ЗУМ»	Москва
2 «Место встречи Витязь»	ОСЗ	Москва
3 «Место встречи Патриот»	ОСЗ	Москва
4 «НеДетский»	ЦДМ на Лубянке	Москва
5 «ОдиФуд»	ТЦ «Одипарк»	Москва
6 «Дружба-Москва»	ТЦ «Ассортида»	Москва
7 «Котельники»	ТЦ «Калибри»	Московская область (Люберцы)
8 Vazaag	ОСЗ	Московская область (Красногорск)
9 Eat Arena	ОСЗ	Москва
10 Kitchen Garden	ТЦ «Ботаника Молл»	Москва
Санкт-Петербург и ЛО		
11 «Аллея Вкусов»	ТЦ «Парк Молл»	Санкт-Петербург
12 «Фудкультура»	ТЦ «ПИК»	Санкт-Петербург
13 Фуд-холл	ТЦ Hollywood	Санкт-Петербург
Регионы		
14 «Артель»	ТЦ «Квант»	Красноярск
15 «Ефремовский дворъ»	ОСЗ	Чебоксары
16 «Кайт»	ОСЗ	Казань
17 «Московский рынок»	ОСЗ	Казань
18 «Станция»	ОСЗ	Чита
19 «Самбери»	Гипермаркет «Самбери»	Благовещенск
20 Фуд-холл	Парк Ривьера	Сочи

Источник: NF GROUP Research, 2026

Карта насыщенности регионов России фуд-холлами, 2025 г.



Источник: NF GROUP Research, 2026

В 2025 г. открылись фуд-холлы в 3 новых для рынка регионах (Амурская область, Забайкальский край, Чувашская Республика). Закрылись единственные фуд-холлы в Калининградской и Калужской областях. После открытия объектов, анонсированных на 2026 г., география рынка также пополнится еще одним регионом (Смоленская область).

В России формат фуд-холлов имеет два основных типа размещения: в составе торговых центров или в отдельно стоящих зданиях. Оба варианта имеют свои особенности. В торговых центрах (42% действующих площадей фуд-холлов) выше поток посетителей, но ограничены форматы мероприятий, а расположение на верхних этажах снижает доступность для туристов. Объекты, расположен-

ные в торговых центрах, зачастую представляют собой гибридный формат, сочетающий в себе фуд-холл и фуд-корт. В отдельно стоящих зданиях (47% всего рынка) есть риск отсутствия генерации необходимого для эффективной работы трафика, но здесь время работы не ограничено и позволяет проводить вечерние мероприятия и активности, преимущественно по пятницам и субботам.

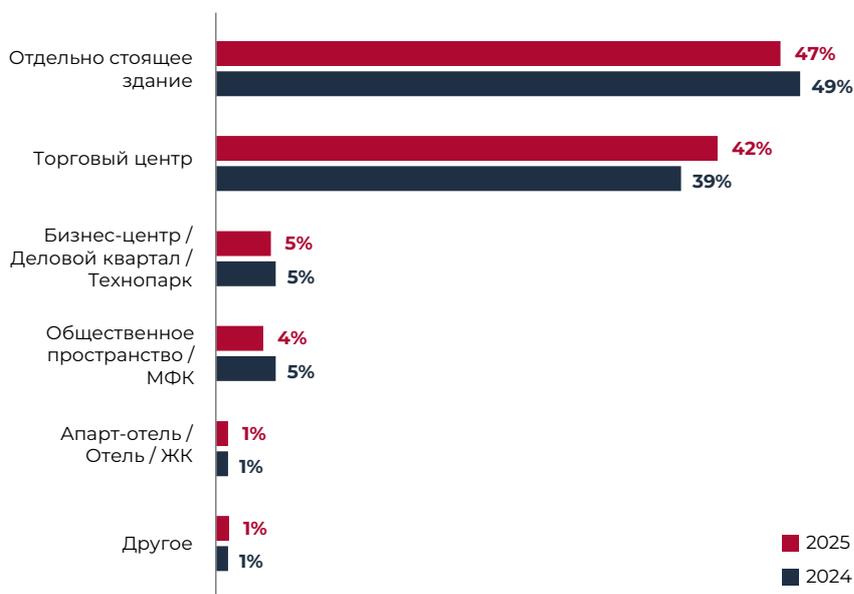
Кроме того, фуд-холлы представлены в бизнес-центрах и деловых кварталах («Гастромолл Главный» в «Екатеринбург-Сити», «Дружба-Сити» в «Москва-Сити», Eat Market Alcon в БЦ Alcon II), отелях, апартаментах и жилых комплексах («Гастромаркет Фили» в ЖК «Фили Парк», Kitchen Garden в апарт-отеле «YES Марата»), а также в общественных/многофункциональных пространствах («Лампочка» в одноименном МФК, Kitchen Garden в Technopark Plaza). За год доля фуд-холлов в ТЦ увеличилась на 3 п. п., в бизнес-центрах сохранила свое значение. На 2 п. п. сократилась доля фуд-холлов, расположенных в отдельно стоящих зданиях. При этом более половины проектов, анонсированных к открытию в 2026 г. (58% площадей), – это фуд-холлы в ОСЗ.

Спрос

По данным на конец 2025 г., в действующих фуд-холлах России представлено 2 404 функционирующих заведения 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 французскую, бельгийскую, швейцарскую, кипрскую, греческую, испанскую, сербскую, шведскую кухни.

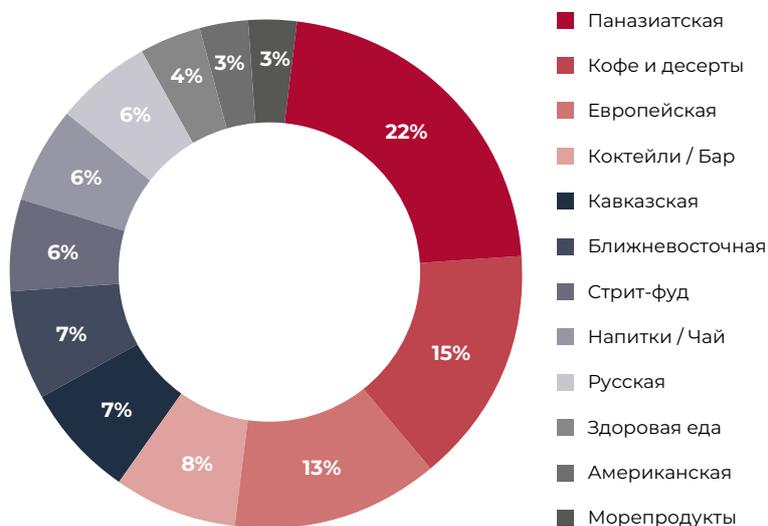
За год увеличилось количество заведений кавказской кухни (+0,7 п. п.) и корнеров с напитками (+0,6 п. п.). Растет популярность русской и американской кухни. Сокращается количество заведений стрит-фуда и морепродуктов (-0,6 п. п. за год в обеих категориях).

Структура рынка фуд-холлов России по расположению, по площади



Источник: NF GROUP Research, 2026

Состав концепций ресторанов в фуд-холлах России

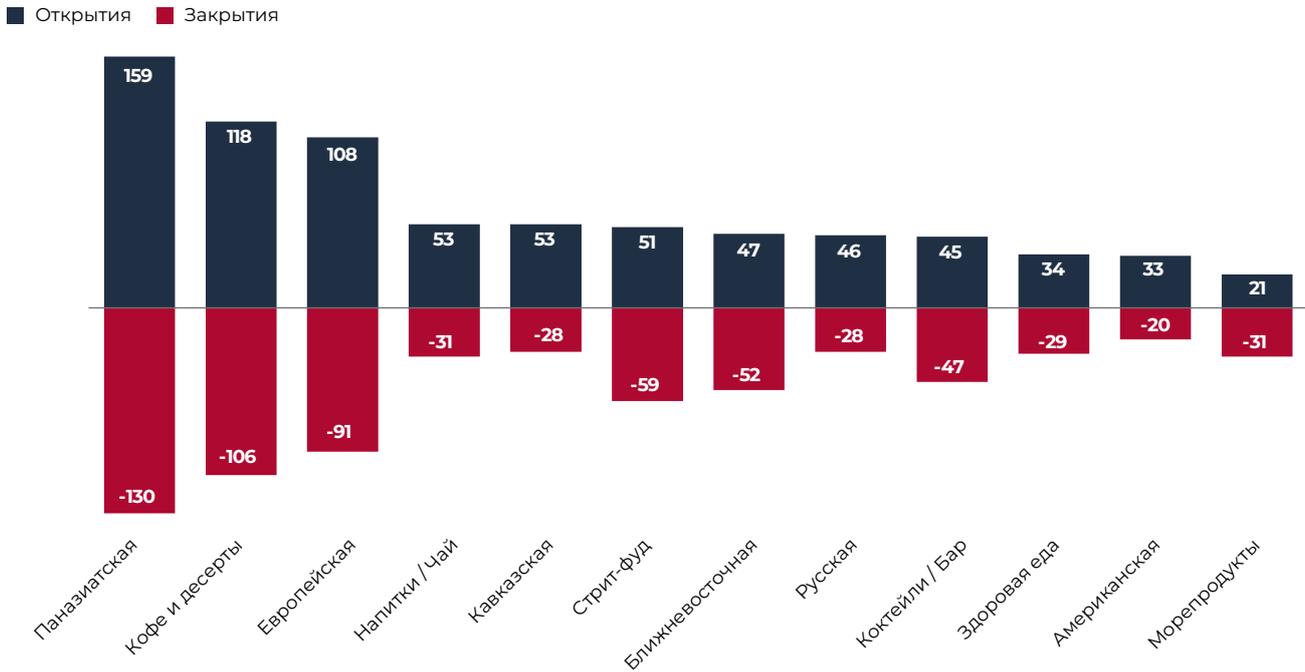


Источник: NF GROUP Research, 2026

Структура спроса на фуд-холлы Московского региона практически полностью повторяет общероссийскую. При этом Санкт-Петербург демонстрирует заметные отличия. В Северной столице шире представлены корнеры с

паназиатской кухней и все форматы напитков (и алкогольные и б/а напитки), тогда как доля кавказских и ближневосточных концепций здесь, хотя и немного, но ниже среднероссийских показателей.

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



Источник: NF GROUP Research, 2026

Ротация

В 2025 г. в фуд-холлах России было открыто 768 новых корнеров, что превышает количество закрытий на 15% (652 закрытых заведения). В Москве, Санкт-Петербурге и регионах одновременно наблюдается положительная динамика открытий по сравнению с закрытиями. Соотношение показателей в столицах и в регионах сопоставимое, что говорит о качественном уровне развития данного сегмента. Ротация операторов позволяет обновлять состав представленных концепций, вносить разнообразие для удержания стабильного трафика.

По количеству открытий новых корнеров в фуд-холлах России традиционно лидируют паназиатская и европейская кухни, кофе и десерты. Растет доля открытий заведений кавказской кухни и корнеров с напитками.

Среди интересных открытий 2025 г. можно выделить корнер Волю шеф-повара Артема Естафьева

(на рыбном рынке «Москва на волне» в Москве), «Посикунчики» с традиционными блюдами коми-пермяцкой кухни (в фуд-холле «Тишинка» в Москве), русский купеческий ресторан «Ефремъ» и несколько аутентичных корнеров в «Ефремовском дворе» в Чебоксарах, корнер «Буузы» от создателей ресторана «Орда», где подают блюда бурятской кухни (в фуд-холле «Дружба-Москва» в Москве), кафе «Заправка» в стиле советских АЗС (в фуд-холле «Кайт» в Казани).

Площадки для мероприятий

Одной из составляющих фуд-холла и его отличительной особенностью является наличие событийной площадки. Подобная площадка присутствует в 62% 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 Диджей-сетам, выступлениями знаменитых личностей.

При этом в вопросе досуговой составляющей важен баланс между гастрономическим предложением, с одной стороны, и развлекательным – с другой. Концерты, мероприятия и активности привлекают дополнительный поток посетителей и являются важным фактором для притяжения аудитории.

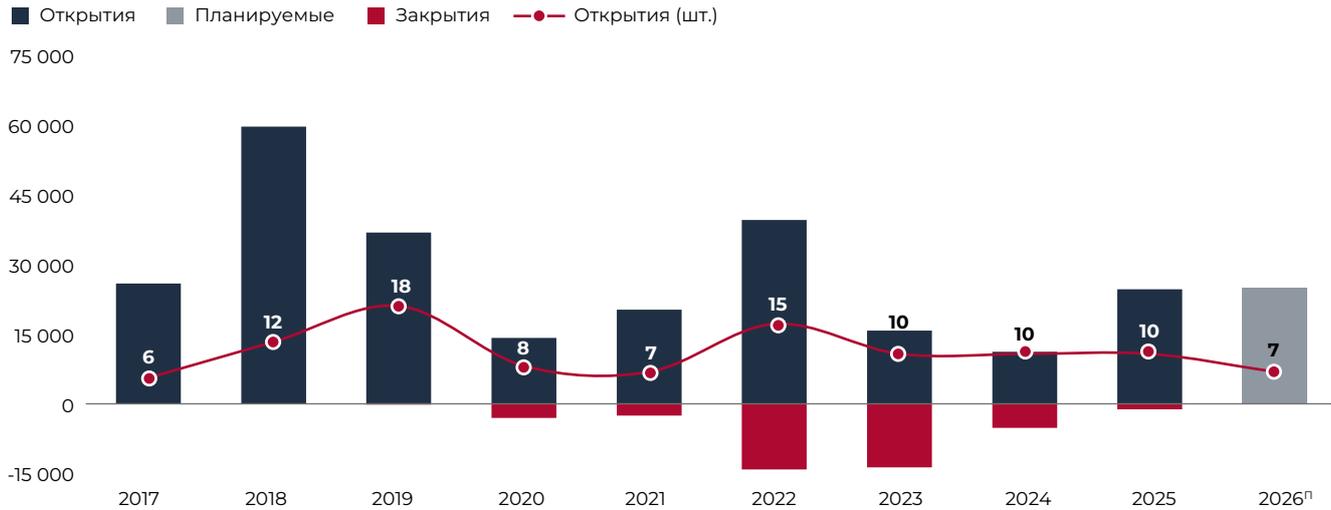
Торговые помещения

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.

МОСКВА И МО

<p>73 действующих фуд-холлов</p>	<p>220 тыс. м² общая площадь действующих фуд-холлов</p>	<p>25 тыс. м² общая площадь анонсированных к открытию в 2026 г. фуд-холлов</p>
---	---	--

Динамика открытий и закрытий фуд-холлов в Москве и МО, м²



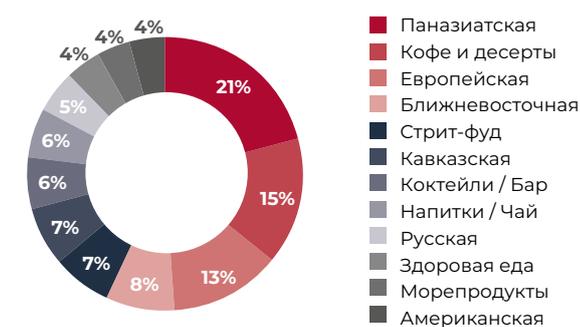
Источник: NF GROUP Research, 2026

Фуд-холлы Москвы и МО, анонсированные к открытию в 2026 г.

Название	Местоположение	Тип
1 «Домком»	ОСЗ	Фуд-маркет
2 Фуд-холл в Долгопрудном	ОСЗ	Фуд-холл
3 Фуд-холл в Level Воронцовская	ЖК «Level Воронцовская»	Фуд-холл
4 Фуд-холл в NEVSKY PLAZA	БЦ Nevsky Plaza	Фуд-холл
5 Фуд-холл в WestMall	Комьюнити-центр «WestMall»	Фуд-холл
6 «Eat Market Сберсити»	БЦ «Сберсити»	Фуд-холл
7 Tverskoy 24/7	ОСЗ	Фуд-молл

Источник: NF GROUP Research, 2026

Состав концепций ресторанов в фуд-холлах Москвы и МО



Источник: NF GROUP Research, 2026



САНКТ-ПЕТЕРБУРГ И ЛО

20
действующих
фуд-холлов

65 тыс. м²
общая площадь
действующих фуд-холлов

12 тыс. м²
общая площадь
анонсированных к открытию
в 2026 г. фуд-холлов

Динамика открытий и закрытий фуд-холлов в Санкт-Петербурге и ЛО, м²



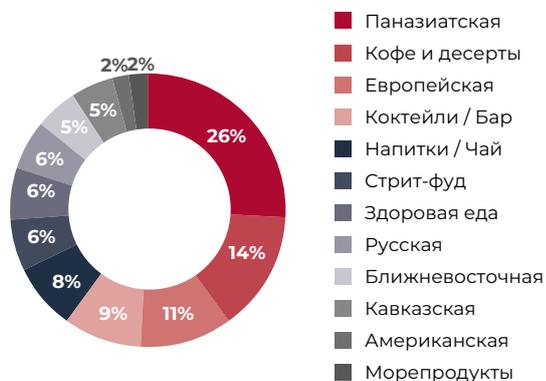
Источник: NF GROUP Research, 2026

Фуд-холлы Санкт-Петербурга и ЛО, анонсированные к открытию в 2026 г.

Название	Местоположение	Тип
1 «СПЛАВ»	ОСЗ	Фуд-холл
2 Фуд-холл	ТЦ «Невский Центр»	Фуд-холл

Источник: NF GROUP Research, 2026

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



Источник: NF GROUP Research, 2026



ТРК «Лето», Санкт-Петербург

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

● Жилая
 ● Офисная
 ● Торговая
 ● Складская
 ● Гостиничная
 ● Курортно-рекреационная



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе **«Аналитика»**

Специализированные обзоры по России:

- [Рынок аквапарков России 2025 г.](#)
- [Рынок термальных комплексов России 2025 г.](#)
- [Рынок термальных комплексов России 2024 г.](#)
- [Рынок фуд-холлов России 2024 г.](#)



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](#).

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Партнер, региональный директор
OS@nfgroup.ru

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ольга Решетнякова

Директор
OR@nfgroup.ru



© NF GROUP 2026 – 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.