

РЫНОК ФУДХОЛЛОВ. РОССИЯ

2025 г.



Фудхолл

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

Структура рынка фудхоллов России по формату, по площади



Источник: NF GROUP Research, 2026

Фудхолл – 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.

Фудхоллы в России работают в трех форматах:

- > **Классические фудхоллы.** 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

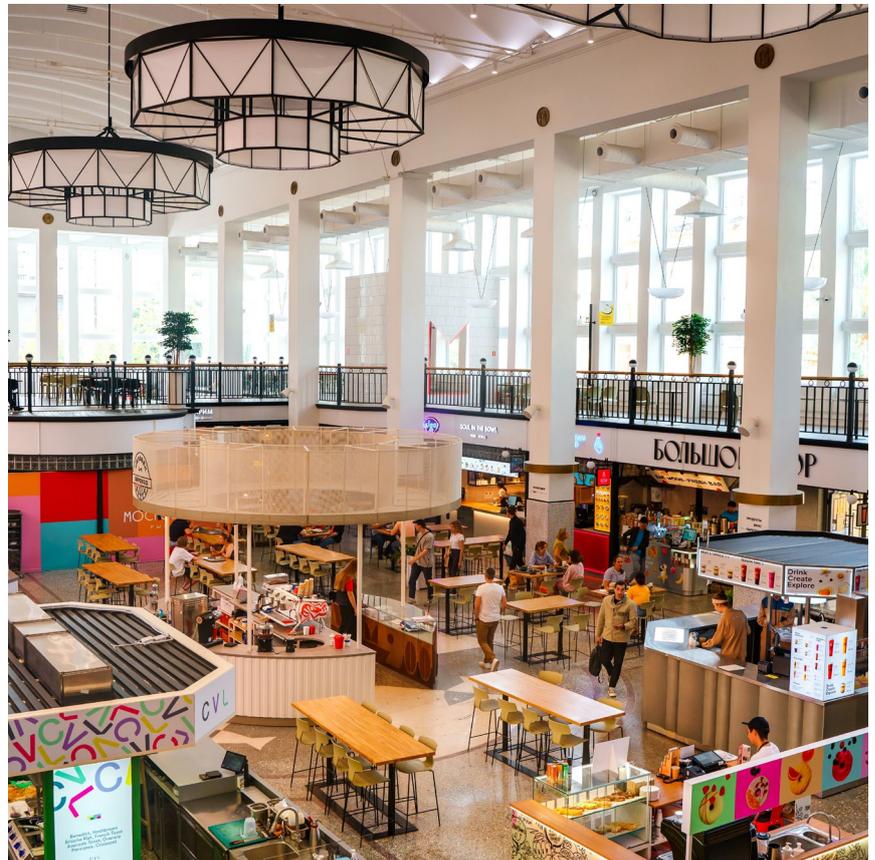
«Траты на питание вне дома, включая кафе, рестораны и гибридные гастрономические пространства, постепенно растут. Во многом это объясняется смещением потребительского спроса в сторону досугового и эмоционального потребления: гости готовы платить за качественный разнообразный опыт, формат и атмосферу.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

Ключевые итоги:

- > Замедление темпов роста рынка фудхоллов в России. За год было открыто 20 новых фудхоллов, 10 из них в Московском регионе. Закрылось 8 фудхоллов.
- > Расширение географии и появление первых фудхоллов в Амурской области, Забайкальском крае, Чувашской Республике.
- > Корнеры с паназиатской кухней занимают наибольший объем площадей в фудхоллах 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 фудхоллов, но они будут более масштабны.

Тренды рынка:

- > **Гибридизация форматов:** смешение концепций фудхолла 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 фудхоллов 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 фудхоллов сформировался в современном понимании в России более 10 лет назад, когда в Москве открылись первые подобные проекты. С 2014 г. фудхоллы открылись и работают в 37 российских городах 31 региона России. По итогам 2025 г. в России работает 146 фудхоллов 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 фудхолла) общей площадью 220 тыс. м². В 2025 г. открылось 10 фудхоллов, как и в 2024 г. Закрылось два объекта: фудхолл Feed Eat в ТЦ «Грай» и «Гастрогалерея» в ЦДМ, на месте которого открылся обновленный фудхолл «НеДетский».

- > В Санкт-Петербурге и Ленинградской области работает 20 фудхоллов 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», фудхолл в ТЦ Hollywood. При этом один проект прекратил работу – «Смольный НЕрынок».
- > В регионах России представлено 53 действующих фудхолла общей площадью 125 тыс. м². Здесь отмечается замедление развития: в 2025 г. открылось только 7 фудхоллов (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 фудхоллов совокупной площадью 46,5 тыс. м², большая часть новых

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

- > фудхолл «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 фудхоллов 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 фудхоллов совокупной площадью 52 тыс. м².

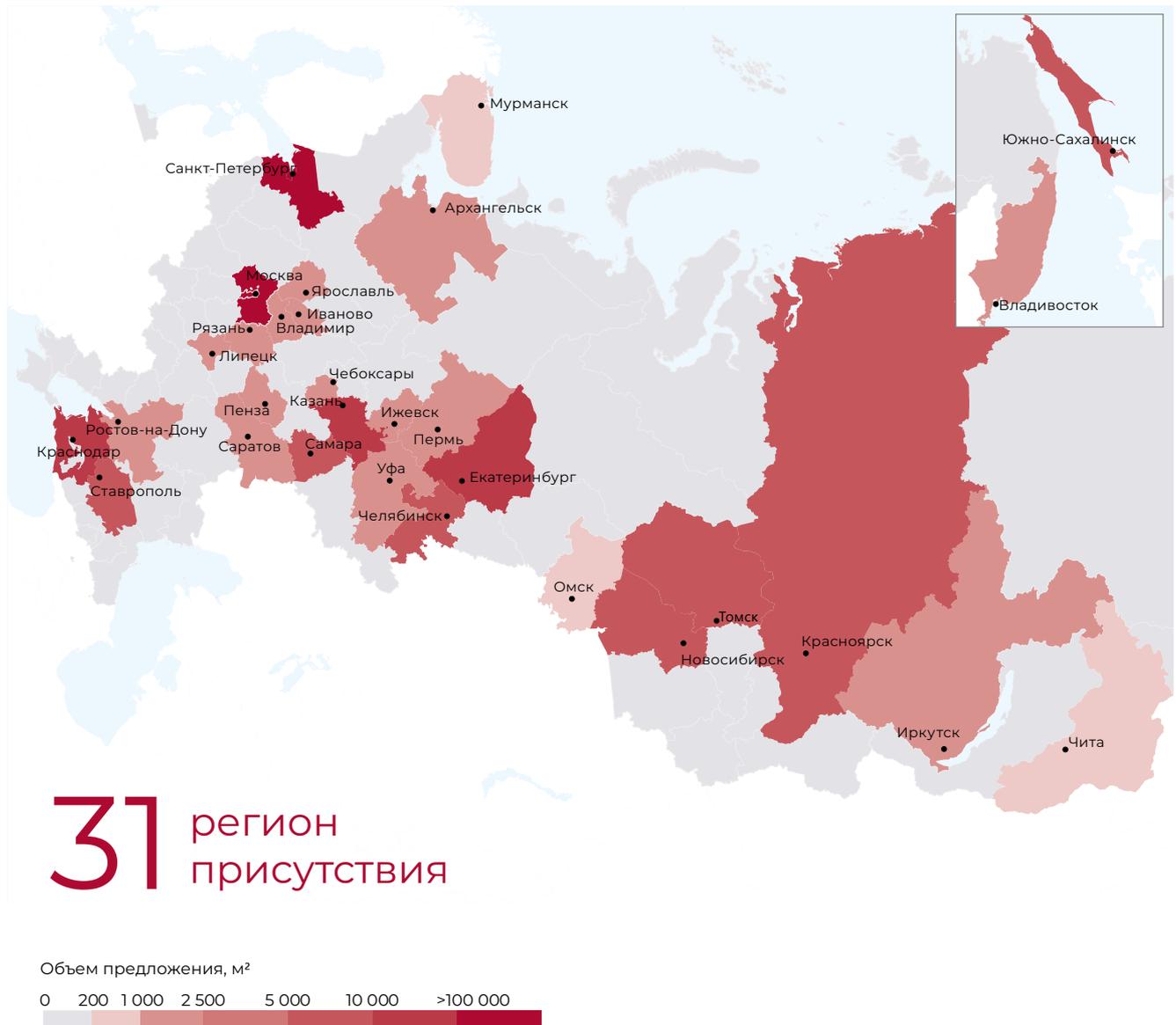
Количество новых объектов уменьшается, но они становятся более масштабными. Средняя площадь планируемых к открытию гастропространств составит 3,7 тыс. м² (в 2025 г. – 2,3 тыс. м²).

Фудхоллы, 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 Фудхолл	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 Фудхолл	Парк Ривьера	Сочи

Источник: NF GROUP Research, 2026

Карта насыщенности регионов России фудхоллами, 2025 г.



Источник: NF GROUP Research, 2026

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

В России формат фудхоллов 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 фудхоллов) 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 фудхолл 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.

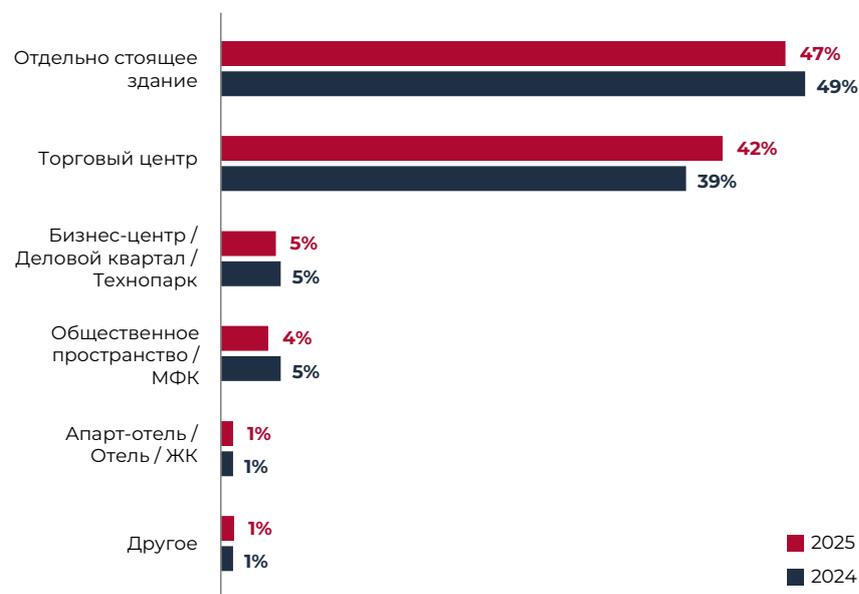
Кроме того, фудхоллы представлены в бизнес-центрах и деловых кварталах («Гастромолл Главный» в «Екатеринбург-Сити», «Дружба-Сити» в «Москва-Сити», Eat Market Alcon в БЦ Alcon II), отелях, апартаментах и жилых комплексах («Гастромаркет Фили» в ЖК «Фили Парк», Kitchen Garden в апартаменте «YES Марата»),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

Спрос

По данным на конец 2025 г., в действующих фудхоллах 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.

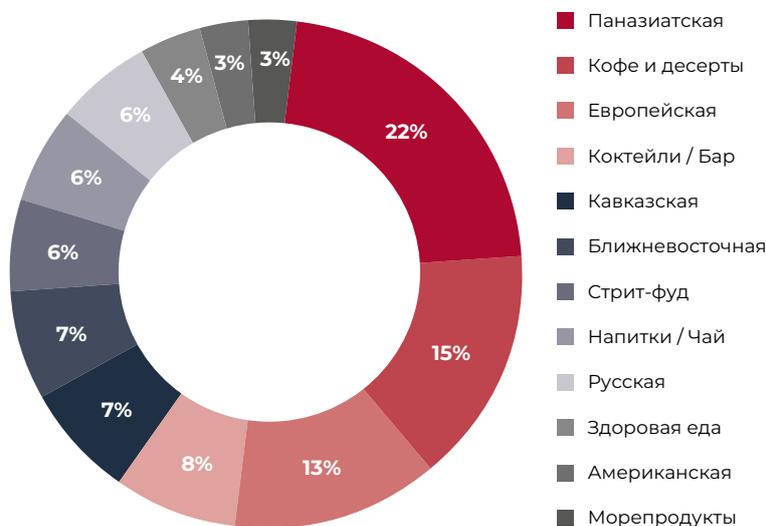
За год увеличилось количество заведений кавказской кухни (+0,7 п. п.) и корнеров с напитками (+0,6 п. п.). Растет популярность русской и американской кухни. Сокращается количество заведений стрит-фуда и морепродуктов (-0,6 п. п. за год в обеих категориях).

Структура рынка фудхоллов России по расположению, по площади



Источник: NF GROUP Research, 2026

Состав концепций ресторанов в фудхоллах России

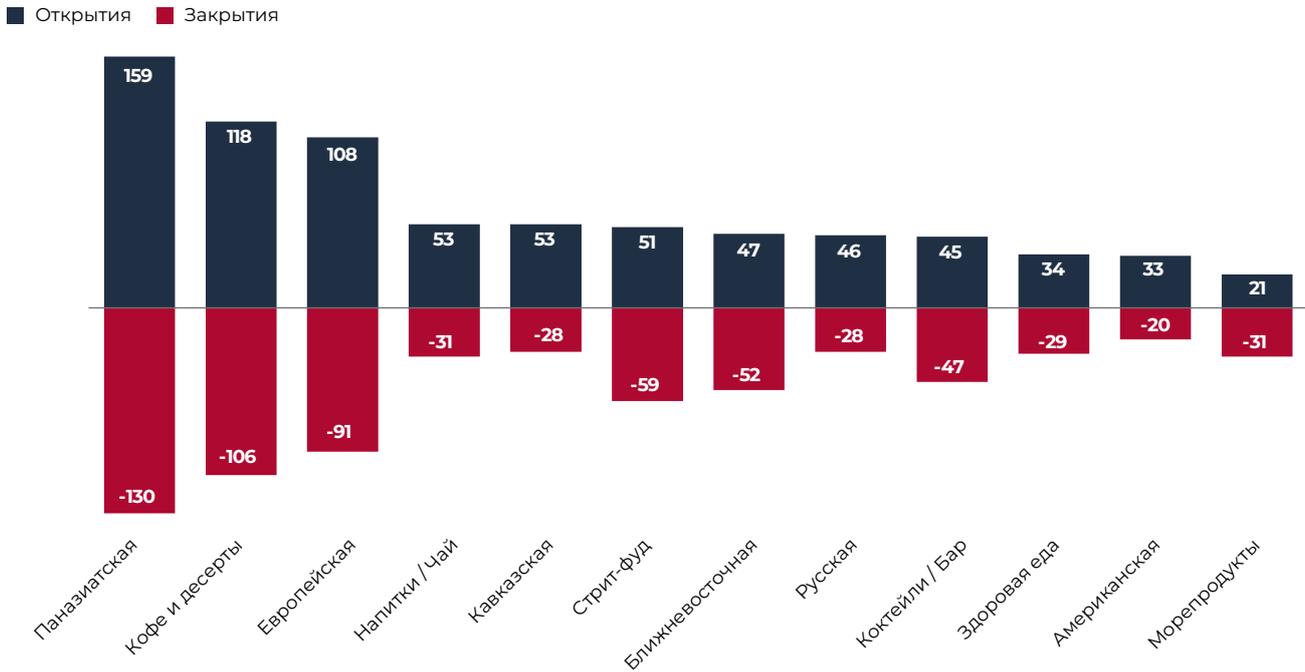


Источник: NF GROUP Research, 2026

Структура спроса на фудхоллы 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 фудхоллах России, в шт.



Источник: NF GROUP Research, 2026

Ротация

В 2025 г. в фудхоллах 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 фудхоллах 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 фудхолле «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 фудхолле «Дружба-Москва» в Москве), кафе «Заправка» в стиле советских АЗС (в фудхолле «Кайт» в Казани).

Площадки для мероприятий

Одной из составляющих фудхолла 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 фудхоллах 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 фудхоллах, в частности в крупных объектах, зачастую размещают и торговые помещения. Среди арендаторов ретейла в фудхоллах – магазины орехов, сухофруктов и сладостей, магазины косметики и парфюмерии, цветочная и табачная продукция.

МОСКВА И МО

73
действующих
фудхоллов

220 тыс. м²
общая площадь
действующих фудхоллов

25 тыс. м²
общая площадь
анонсированных к открытию
в 2026 г. фудхоллов

Динамика открытий и закрытий фудхоллов в Москве и МО, м²



Источник: NF GROUP Research, 2026

Фудхоллы Москвы и МО, анонсированные к открытию в 2026 г.

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

Источник: NF GROUP Research, 2026

Состав концепций ресторанов в фудхоллах Москвы и МО



Источник: NF GROUP Research, 2026



САНКТ-ПЕТЕРБУРГ И ЛО

20
действующих
фудхоллов

65 тыс. м²
общая площадь
действующих фудхоллов

12 тыс. м²
общая площадь
анонсированных к открытию
в 2026 г. фудхоллов

Динамика открытий и закрытий фудхоллов в Санкт-Петербурге и ЛО, м²



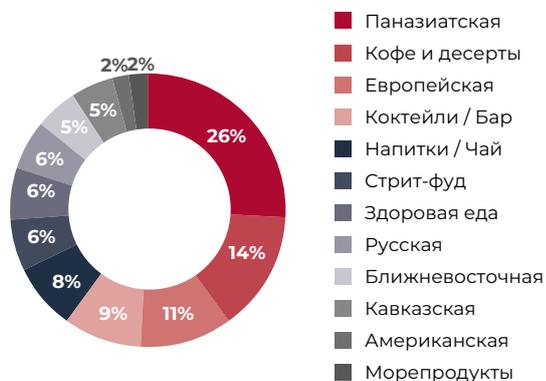
Источник: NF GROUP Research, 2026

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

Название	Местоположение	Тип
1 «СПЛАВ»	ОСЗ	Фудхолл
2 Фудхолл	ТЦ «Невский Центр»	Фудхолл

Источник: NF GROUP Research, 2026

Состав концепций ресторанов в фудхоллах 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 фудхоллов 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

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

- > 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

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.