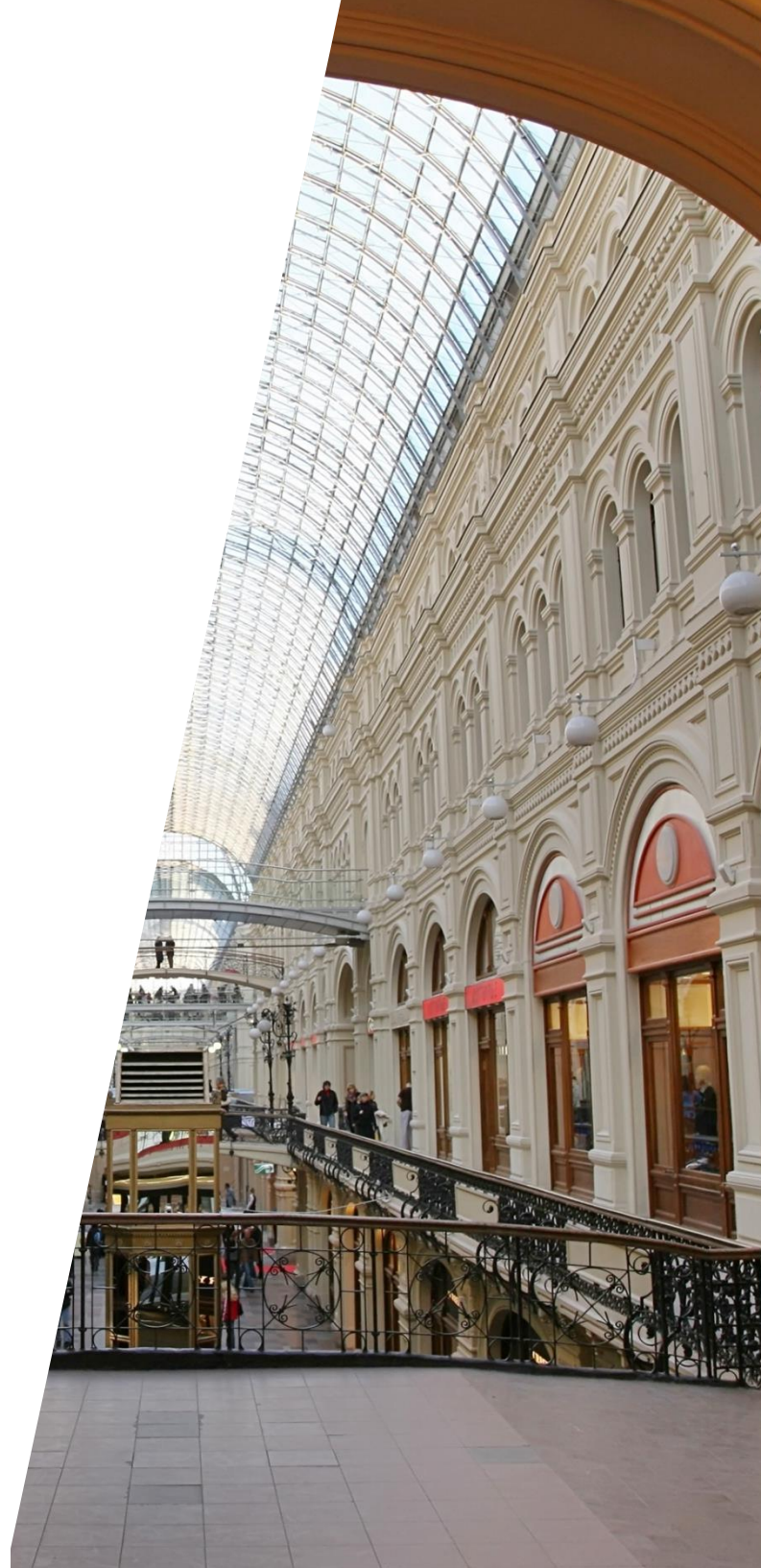
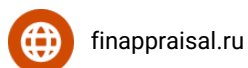
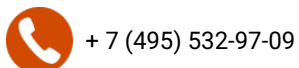




Обзор рынка торговой недвижимости Москвы за 2 кв. 2025 года

Обзор подготовлен на основании материалов NF Group



Основные показатели рынка торговой недвижимости Москвы



Наименование	Значение
Общее предложение действующих торговых центров (площадь общая/арендопригодная), млн кв. м	15,0 / 7,8
Открыто в 2025 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	152,4 / 93,6
Планируется к открытию в 2025 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	619,6 / 281,6
Доля вакантных площадей, %	5,5%
Условия аренды в торговых центрах Москвы:	
Торговые галереи, руб. за кв. м в год	0 – 180 000
Якорные арендаторы, руб. за кв. м в год	0 – 50 000
Операционные расходы:	
Торговые галереи, руб. за кв. м в год	9 000 – 25 000
Якорные арендаторы, руб. за кв. м в год	1 500 – 4 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, кв. м на 1 тыс. жителей	599

Данные NF Group

Ставки аренды в торговых центрах Москвы



Профиль арендатора	Площадь, кв. м	Диапазон базовых арендных ставок, руб. за кв. м в год*		% от товарооборота
		Крупные ТЦ	Малые ТЦ	
Супермаркет	1 000–2 000	8 000–24 000	15 000–26 000	4–7
Супермаркет	450–900	18 000–35 000	18 000–35 000	4–7
Товары для дома	<1 500	0–10 000	8 000–12 000	6–8
Бытовая техника и электроника	1 200–1 800	6 000–15 000	6 000–15 000	2,5–5
Спортивные товары	1 200–1 800	6 000–12 000	6 000–12 000	5–6
Детские товары	1 200–2 000	6 000–12 000	6 000–12 000	4–7
Операторы торговой галереи:				
Якоря	>1 000	10 000–20 000	6 000–12 000	4–12
Мини-якоря	700–1 000	15 000–30 000	10 000–18 000	6–10
Мини-якоря	500–700	20 000–50 000	12 000–20 000	6–10
	300–500	20 000–60 000	14 000–25 000	5–12
	150–300	40 000–100 000	8 000–25 000	6–14
	100–150	50 000–120 000	15 000–40 000	10–14
	50–100	50 000–130 000	15 000–50 000	12–14
	0–50	50 000–180 000	20 000–100 000	10–14
Досуговые концепции:				
Развлекательные центры	2 000–4 000	4 000–8 000	4 000–6 000	10–15
Кинотеатры	2 500–5 000	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

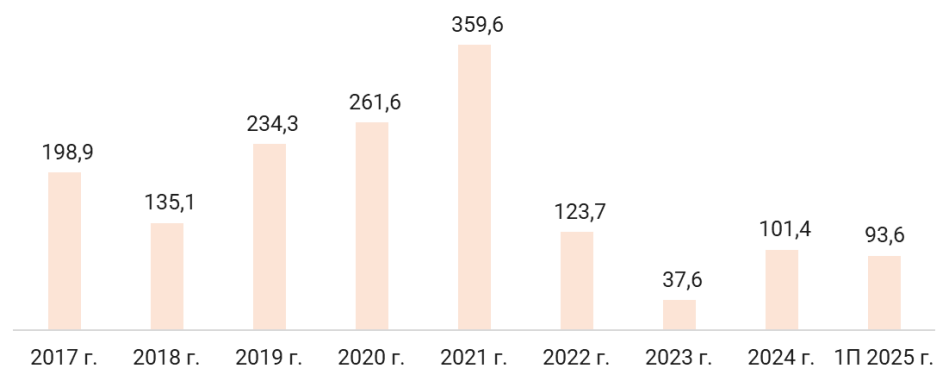
Данные NF Group

*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

Совокупный объем предложения

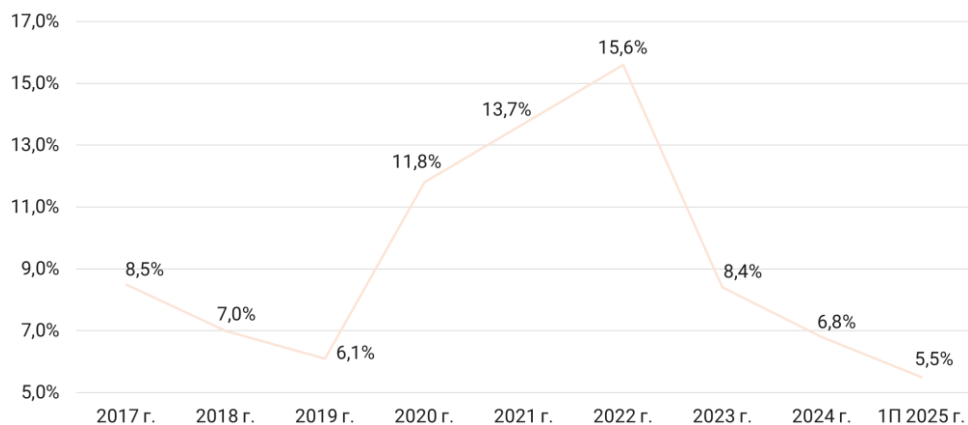
В 1 и 2 кв. 2025 в Москве открылось 9 торговых центров арендопригодной площадью 93,6 тыс. кв. м.

Динамика ввода новых торговых площадей, тыс. кв. м



Данные NF Group

Динамика вакантности торговых площадей



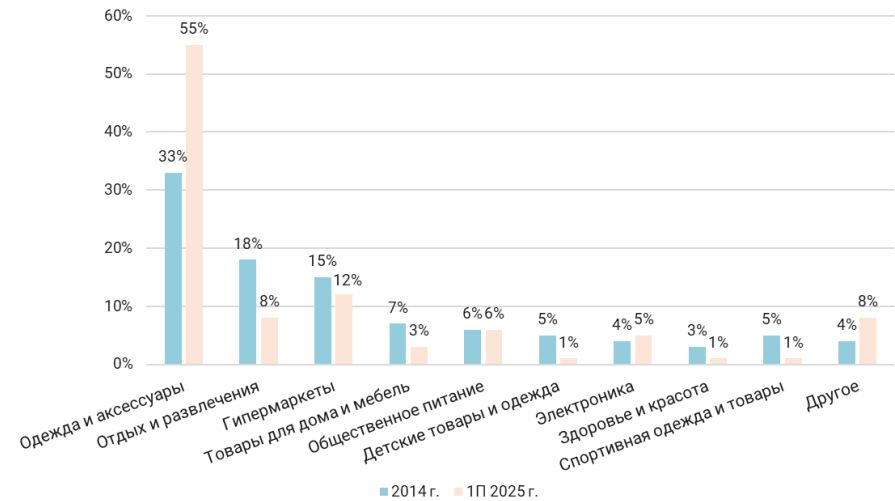
Данные NF Group

Общие сведения

Во 2 кв. 2025 г. наибольший объем площадей (33%) в торговых центрах Москвы занимают магазины одежды, обуви и аксессуаров – в сравнении с показателем 2024 г. доля сферы fashion незначительно выросла на 1 п.п.

По итогам 2 кв. 2025 г. в московских торговых центрах доля российских ритейлеров составляет 75%. За 10 лет их доля возросла на 25 п. п. Причинами роста доли российских операторов стали уход международных ритейлеров в период 2022-2023 гг. и активная экспансия российских брендов.

Структура арендаторов торговых центров Москвы в конце 2014 г. и во 2 кв. 2025 г.



Данные NF Group

Прогноз на 2025 г.

В 3 и 4 кв. 2025 г. девелоперами анонсировано открытие 16 торговых центров суммарной арендопригодной площадью 241,7 тыс. кв. м. 25% будущих площадей относится к одному центру ТПУ Селигерская / Avenue Sever. Также наибольшую долю площадей будут составлять центры районного (28%) и микрорайонного форматов (23%).

Рынок торговой недвижимости Москвы во 2 кв. 2025 г. демонстрирует признаки стагнации, характеризующейся значительным сокращением нового предложения и структурными изменениями в модели потребления. Открытие в 1 и 2 кв. 2025 г. 9 торговых центров, у которых общая арендопригодная площадь составляет всего 93,6 тыс. кв. м, отражает кардинальное изменение девелоперской активности относительно формата торговых центров по сравнению с предыдущими периодами.

- Общее предложение действующих ТЦ к концу 2 кв. 2025 г. составило 15 млн кв. м (арендопригодная площадь – 7,8 млн кв. м).
- В 1 и 2 кв. 2025 г. открыто 152,4 тыс. кв. м новой торговой площади (арендопригодная площадь – 93,6 тыс. кв. м). Всего с начала 2025 г. было открыто 9 торговых центров.
- Доля вакантных площадей по итогам 2 кв. 2025 г. составила 5,5%.
- Годовые арендные ставки торговых галерей по итогам 2 кв. 2025 г. находятся ниже 180 тыс. руб. за кв. м в год.
- Годовые арендные ставки якорных арендаторов по итогам 2 кв. 2025 г. находятся в диапазоне до 50 тыс. руб. за кв. м в год.
- Операционные расходы торговых галерей по итогам 2 кв. 2025 г. находятся в диапазоне 9-25 тыс. руб. за кв. м в год.
- Операционные расходы якорных арендаторов по итогам 2 кв. 2025 г. находятся в диапазоне 1,5-4 тыс. руб. за кв. м в год.
- Во 2 кв. 2025 г. наибольший объем площадей (33%) в торговых центрах Москвы занимают магазины одежды, обуви и аксессуаров.
- Во 2 кв. 2025 г. российские бренды составляют 75% от общего количества арендаторов торговых центров Москвы.