

Обзор рынка торговой недвижимости Москвы за 3 кв. 2025 г.

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 1–3 кв. 2025 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	174,2 / 108,9
Планируется к открытию в 2025 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	414,9 / 221,9
Доля вакантных площадей, %	5,2 %
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	601

Данные NF Group

- Рынок торговых центров Москвы можно считать зрелым: при крупном действующем фонде и невысокой доле вакантных площадей ввод новых объектов в 2025 г. носит умеренный характер и лишь незначительно расширяет предложение.
- Торговые галереи характеризуются более высокими ставками и расходами по сравнению с якорными арендаторами. При высокой обеспеченности населения торговыми площадями рынок можно оценить как насыщенный, с конкуренцией за качественных арендаторов.

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

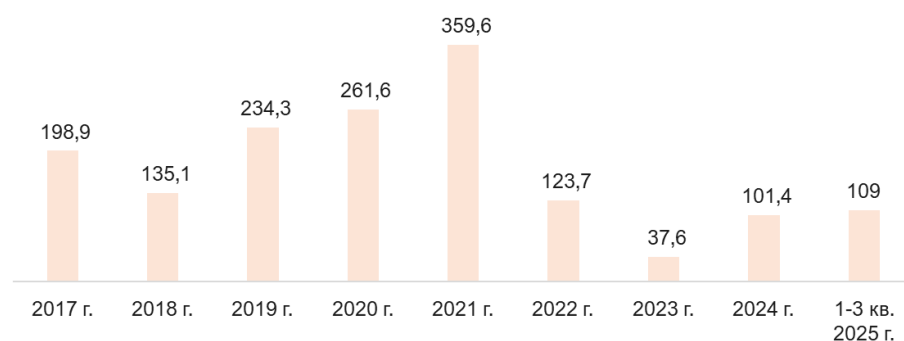
- Уровень арендных ставок заметно зависит от типа арендатора: минимальные ставки и доля от оборота у крупных якорных операторов, максимальные — у небольших форматов торговой галереи и предприятий общественного питания.
- Размер торгового центра в основном влияет на величину ставок: в крупных ТЦ аренда для якорных операторов и развлекательных концепций, как правило, выше, тогда как в малых ТЦ относительно дороже обходятся помещения форматов повседневного спроса; при этом доля аренды в обороте по основным группам арендаторов остаётся сопоставимой.

Совокупный объем предложения. Динамика ввода новых торговых площадей. Динамика вакантности. Спрос

Совокупный объем предложения

В 1–3 кв. 2025 г. в Москве открылось 10 торговых центров арендопригодной площадью 109 тыс. кв. м.

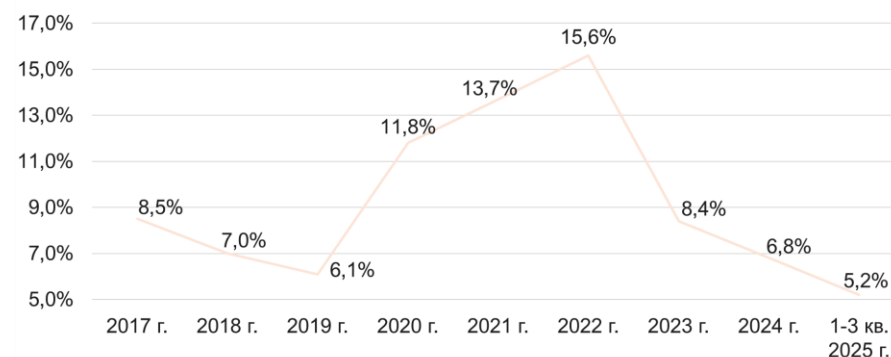
Динамика ввода новых торговых площадей, тыс. кв. м



Данные NF Group

- Ввод новых площадей достиг максимума в 2021 г. (359,6 тыс. кв. м), после чего в 2022–2023 гг. произошло резкое снижение, что свидетельствует о существенном сокращении активности.
- В 2024–2025 гг. наблюдается частичное восстановление ввода новых площадей, однако показатель по-прежнему значительно ниже докризисного пика 2021 г.

Динамика вакантности торговых площадей



Данные NF Group

- В 2017–2019 гг. уровень вакантности демонстрировал нисходящую динамику, после чего произошёл резкий рост до максимума 15,6 % в 2022 г.
- С 2023 г. наблюдается устойчивое снижение значения показателя до 5,2 % по итогам 1–3 кв. 2025 г., что указывает на переход к умеренным темпам развития.

Спрос

В 3 кв. 2025 г. на рынке ритейла продолжается активная ротация арендаторов и трансформация форматов торговых центров. Застройщики делают ставку на досуговые и гастрономические концепции, увеличивающие время пребывания посетителей. Ритейлеры интегрируются в экосистемы маркетплейсов и развивают локальные форматы, ориентированные на конкретные целевые аудитории. Продолжается выход российских брендов на международные рынки. Кроме того, набирают обороты сделки купли-продажи российских сетей, объем сделок которых превысил 60 млрд руб.

Ключевые события на Московском рынке ритейла

Событие	Бренд/Компания	Профиль	Локация
Открытие первого магазина	Guess Jeans	Мужская и женская одежда	ТЦ Охотный ряд
Открытие первого магазина	Kappa	Мужская и женская одежда	ТЦ Columbus
Открытие новой точки	Dreame	Бытовая техника и электроника	ТЦ Афимолл Сити
Открытие новой точки	Studio 29	Женская одежда	ТЦ Авиапарк
Открытие новой точки	Lime	Мужская и женская одежда	ТЦ ГУМ
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 or One Price Coffee	Продукты	Москва
Запуск городского бренда	Москва	Сувенирные товары	Москва
Запуск современного бренда	Дикси запустил марки Ouch! и O!Life	Продукты	Россия
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
Продажа бизнеса	Sokolov	Ювелирные изделия	Россия
Продажа строящегося 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
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

Данные NF Group

Прогноз на 2025 г. и выводы

Прогноз на 2025 г.

В 4 кв. 2025 г. ожидается рекордный за трехлетний период прирост торговых площадей – 221,9 тыс. кв. м 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.

Выводы

- В 1–3 кв. 2025 г. в Москве открылось 10 торговых центров арендопригодной площадью 109 тыс. кв. м.
- Ввод новых площадей достиг максимума в 2021 г. (359,6 тыс. кв. м), после чего в 2022–2023 гг. произошло резкое снижение, что свидетельствует о существенном сокращении активности.
- В 2024–2025 гг. наблюдается частичное восстановление ввода новых площадей, однако показатель по-прежнему значительно ниже докризисного пика 2021 г.
- С 2023 г. наблюдается устойчивое снижение уровня вакантности до 5,2 % по итогам 1–3 кв. 2025 г., что указывает на переход к умеренным темпам развития.
- Годовые арендные ставки торговых галерей по итогам 3 кв. 2025 г. находятся ниже 180 тыс. руб. за кв. м в год.
- Годовые арендные ставки якорных арендаторов по итогам 3 кв. 2025 г. находятся в диапазоне до 50 тыс. руб. за кв. м в год.
- Операционные расходы торговых галерей по итогам 3 кв. 2025 г. находятся в диапазоне 9–25 тыс. руб. за кв. м в год.
- Операционные расходы якорных арендаторов по итогам 3 кв. 2025 г. находятся в диапазоне 1,5–4 тыс. руб. за кв. м в год.
- В 3 кв. 2025 г. ритейл адаптируется к новым условиям, усиливается акцент на создании многофункциональных пространств, где совмещается торговля, развлечения и гастрономия.