



ВАКАНТНОСТЬ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ МОСКВЫ

Москва
Июль 2025



Ключевые выводы исследования



Рост вакантных площадей

Доля свободных площадей по итогам I пол. 2025 года увеличилась на 1 п.п. до 10%. Это связано с увеличением свободных площадей в Стабилизированных ТЦ (с 9% до 10%), а также с высоким уровнем вакансии в Новых ТЦ (30%).

По итогам 2025 года мы ожидаем, что доля вакантных площадей не изменится значительно. В перспективе следующего года индикатор может опуститься до 9% в случае активного поглощения торговых площадей в недавно введенных объектах.

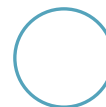
Стабилизация вакансии в Прайм и Ключевых ТЦ

После того, как в 2022-2023 гг. вакансия значительно увеличилась, сейчас индикатор в Прайм и Ключевых ТЦ стабилизировался и второй год подряд составляет 3% и 5% соответственно. Показатели соответствуют докризисному уровню 2018 года.



Снижение доли fashion-арендаторов в структуре арендаторов

Несмотря на сохранение **лидерства fashion-ритейлеров в большинстве торговых объектов, доля таких арендаторов уменьшается**. Так, за год произошло снижение индикатора на 5 п.п. в целом по рынку (с 28% до 23%).



Средняя площадь свободных блоков в Прайм и Ключевых ТЦ – 244 кв. м

Объем вакантных площадей в Прайм и Ключевых ТЦ составляет 83 тыс. кв. м, а количество свободных пространств – 350. Средняя площадь свободного блока составляет 244 кв. м.

Дефицит торговых пространств 500-800 кв. м в Прайм и Ключевых ТЦ

Только 5% свободных торговых блоков имеют площадь 500-800 кв. м (наиболее востребованные среди крупных игроков). Также в структуре вакантных блоков 17% приходится на пространства 200-500 кв. м и 5% – на 800-1 500 кв. м. В то время как площадь оставшихся (73%) свободных площадей не превышает 200 кв. м.



Узнать больше о новых торговых центрах в новом исследовании

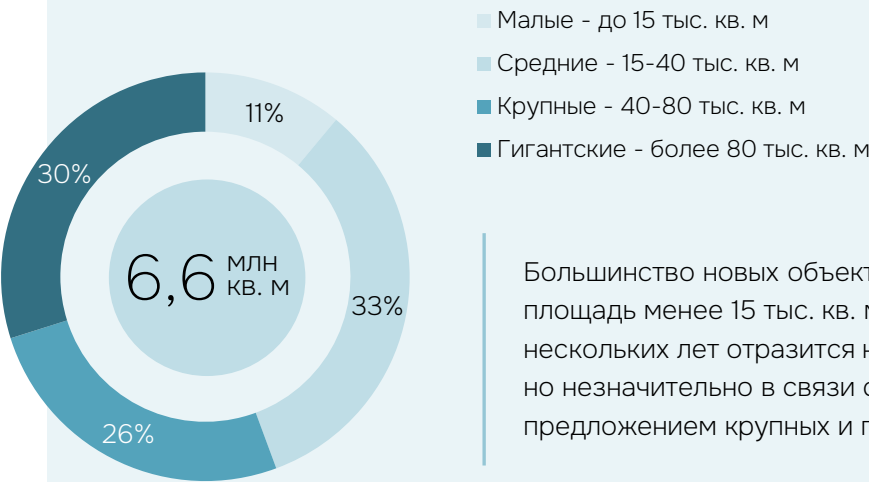
Структура Новых ТЦ значительно отличается от всего рынка

Что касается новых объектов, то в них фокус с fashion-ритейлеров смещается на операторов повседневного спроса, так как большая часть этих ТЦ – объекты районного формата.

Рынок торговой недвижимости Москвы сегодня

	Общее предложение, GLA, млн кв. м	Новое строительство, тыс. кв. м	Доля вакантных площадей, %
2020	6,0	238	9%
2021	6,3	280	10%
2022	6,4	108	11%
2023	6,4	55	12%
2024	6,5	98	8%
I п. 2025	6,6	95	10%
2025П	6,7	200	10%
2026П	6,9	150	9%

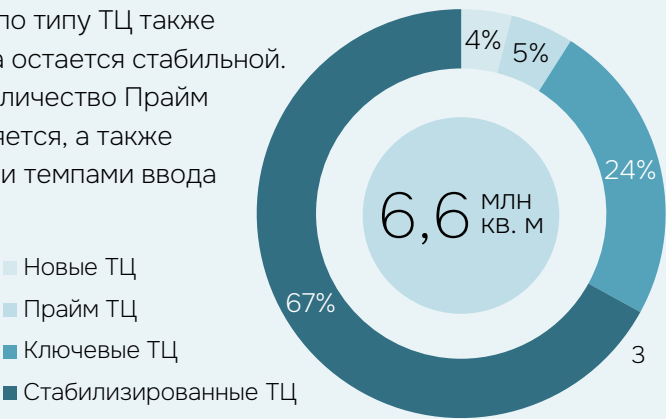
Структура существующего предложения по размеру ТЦ,
I полугодие 2025, %



Большинство новых объектов на рынке имеют площадь менее 15 тыс. кв. м, что в перспективе нескольких лет отразится на структуре, но незначительно в связи с существующим предложением крупных и гигантских ТЦ

Структура существующего предложения по типу ТЦ,
I полугодие 2025, %

Структура предложения по типу ТЦ также как и по размеру объекта остается стабильной. Это связано с тем, что количество Прайм и Ключевых ТЦ не изменяется, а также в целом в связи с низкими темпами ввода новых объектов



Методология исследования

Исследование проводилось в июне 2025 года. В ежегодный масштабный мониторинг IBC Real Estate вошли 96 качественных торговых центров Москвы, общая арендуемая площадь которых составила 4,2 млн кв. м из существующих 6,6 млн кв. м. Структура выборки соответствует генеральной совокупности по географическому местоположению и форматам ТЦ.

Типы торговых центров:

- Прайм** Это уникальные для рынка торговые объекты, маркетируемые на рынке по ставкам выше среднерыночных (например, ТРЦ Европейский и ТЦ Охотный ряд).
- Ключевые** Это крупные объекты (GLA более 50 тыс. кв. м), имеющие децентрализованное расположение и широкий пул арендаторов (например, ТРЦ Columbus и 3 ТРЦ МЕГА).
- Новые** Это новые объекты, открытые в 2023–2025 гг. (например, Место встречи Звездный и ТЦ Кузьминки Молл).
- Стабилизированные** Это остальные качественные ТЦ Москвы (например, 3 ТРЦ РИО и ТРЦ Хорошо!).

При проведении полевого исследования для оценки вакансии использовалась следующая терминология.

Вакантные площади – пустующие площади, в которых нет арендатора на момент обхода, как правило, закрыты баннерами.

Приостановившие работу магазины – площади международных брендов, которые приостановили деятельность, но сохраняют за собой торговые площади (есть логотип/вывеска о приостановке деятельности).



Структура вакансии по типам ТЦ

Ключевые выводы

В Прайм ТЦ исторически доля свободных площадей составляла 2-3%. В течение 2021-2023 гг. вакансия была на уровне 6-7%, а с учетом приостановленных площадей 12-25%. По итогам I п. 2025 года доля вакантных площадей в Прайм ТЦ составляет 3%, не изменившись за последний год, что говорит об успешном замещении ушедших брендов новыми арендаторами.

В Ключевых ТЦ уровень вакансии составляет 5%, что также соответствует уровню прошлого года. После ухода части международных брендов в объектах стабилизировался состав арендаторов. Более того, Ключевые ТЦ являются самыми востребованными среди новых международных брендов. Так, за последний год 50% магазинов новых международных брендов были открыты в Ключевых ТЦ Москвы.

Вакансия в Стабилизированных ТЦ составляет 10% и идентична показателю в целом по рынку (в связи с превалирующим объемом в общем предложении). Несмотря на повышение показателя, данный уровень соответствует докризисному 2021 году. В связи с разнородностью данных объектов (по формату, местоположению и размеру) сейчас на рынке функционируют Стабилизированные ТЦ, доля вакантных площадей в которых находится в диапазоне от 0 до 58%

Уровень вакансии в Новых ТЦ составляет 30%. Среди новых торговых центров существуют как практически полностью заполненные арендаторами объекты, так и ТЦ с высоким уровнем вакансии – в 6 из 23 ТЦ показатель превышает 50%. Вследствие замедления темпов экспансии многих крупных ритейлеров, развития онлайн-торговли и роста стоимости отделки помещений снижение доли вакантных площадей происходит более медленными темпами по сравнению с ситуацией в ТЦ, открытие которых происходило 10 лет назад.

Рынок в целом

10 %

Доля свободных площадей

Прайм

3 %

Доля свободных площадей

Ключевые

5 %

Доля свободных площадей

Стабилизированные

10 %

Доля свободных площадей

Новые

30 %

Доля свободных площадей

Вакансия в ПРАЙМ торговых центрах

Прайм ТЦ – уникальные для рынка торговые объекты, маркетируемые по ставкам выше среднерыночных

Прайм ТЦ – одни из самых известных среди населения и туристов торговые объекты, в которых уровень вакантных площадей исторически был минимален (2-3%). В 2021-2023 гг. вакансия составляла 6-7% после ухода международных брендов, однако сейчас **доля свободных площадей стабилизировалась и составляет второй год подряд 3% или 8,7 тыс. кв. м.**

В Прайм ТЦ значительно изменился состав арендаторов. Так, теперь площади активно занимают премиум-бренды российского происхождения. Например, Хохлома (ГУМ), Rapasea jewelry lab (Атриум). Более того, новые международные бренды также размещают свои магазины в Прайм торговых центрах. За последний год в торговых центрах ЦУМ, ГУМ и Афимолл открылись Junn.J, Doucal's, Gaissina общей площадью 1,1 тыс. кв. м

Доля вакантных и потенциально свободных площадей, %



55

Количество
вакантных блоков

237 кв. м

Средняя площадь
вакантного блока

Структура вакантных площадей

20 %

от 0 до 50 кв. м

20 %

от 200 до 500 кв. м

56 %

от 50 до 200 кв. м

4 %

от 800 до 1 500 кв. м

Отсутствуют вакантные торговые блоки площадью от 500 до 800 кв. м и более 1 500 кв. м

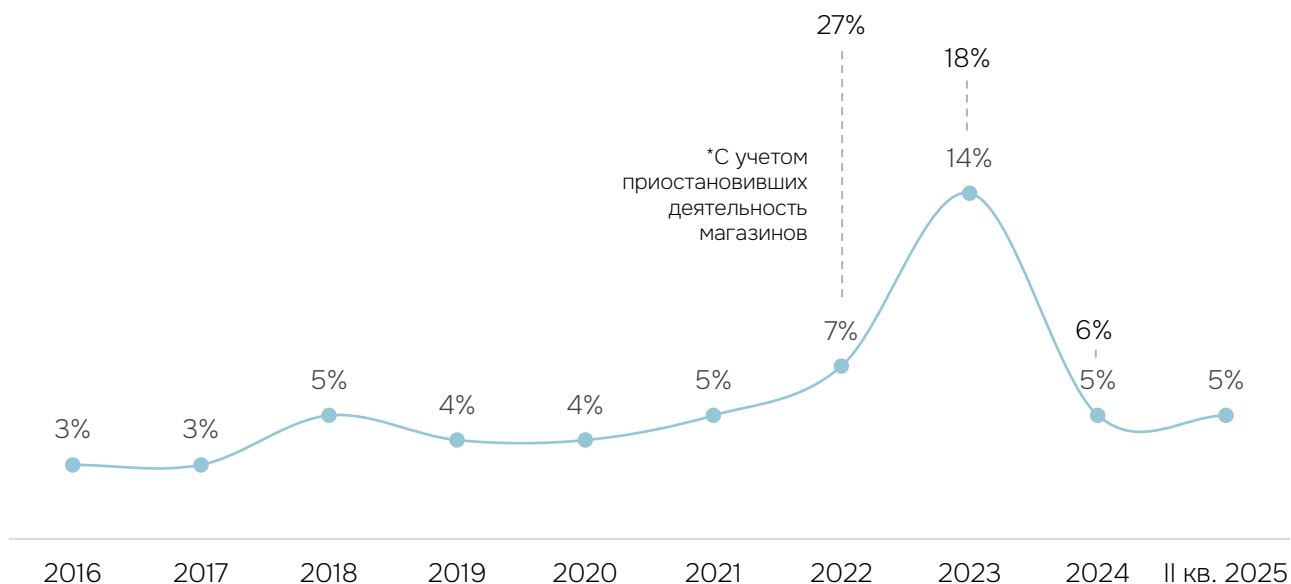
Вакансия в КЛЮЧЕВЫХ торговых центрах

Ключевые ТЦ – крупные объекты (GLA более 50 тыс. кв. м), имеющие децентрализованное расположение и широкий пул арендаторов

В Ключевых ТЦ Москвы доля вакантных площадей находится на том же уровне, что и годом ранее. Это свидетельствует о стабилизации ситуации в объектах. На июль 2025 года в Ключевых ТЦ свободно 76,5 тыс. кв. м.

За последний год новые международные бренды чаще, чем в других типах ТЦ, открывали магазины в Ключевых ТЦ. Бренды De'Longi, Dreame, Hazzys, Kappa, Lee Cooper, Les Benjamins, LifeWork, Panier des Sens открыли совокупно 8 магазинов общей площадью 1,9 тыс. кв. м. Это 50% от всех площадей, занятых новыми международными брендами в течение последнего года.

Доля вакантных и потенциально свободных площадей, %



295

Количество
вакантных блоков

251^{кв. м}

Средняя площадь
вакантного блока

Структура вакантных площадей

3%

от 0 до 50 кв. м

12%

от 500 до 800 кв. м

21%

от 50 до 200 кв. м

20%

от 800 до 1 500 кв. м

20%

от 200 до 500 кв. м

24%

более 1 500 кв. м

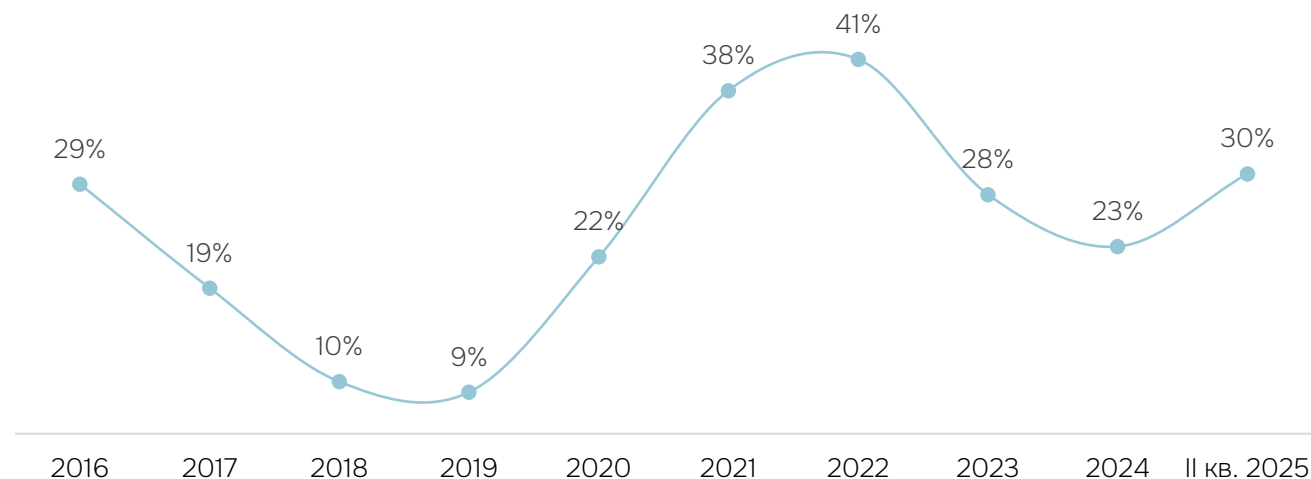
Вакансия в **НОВЫХ** торговых центрах

Новые ТЦ – объекты, открытые в 2023-2025 гг.

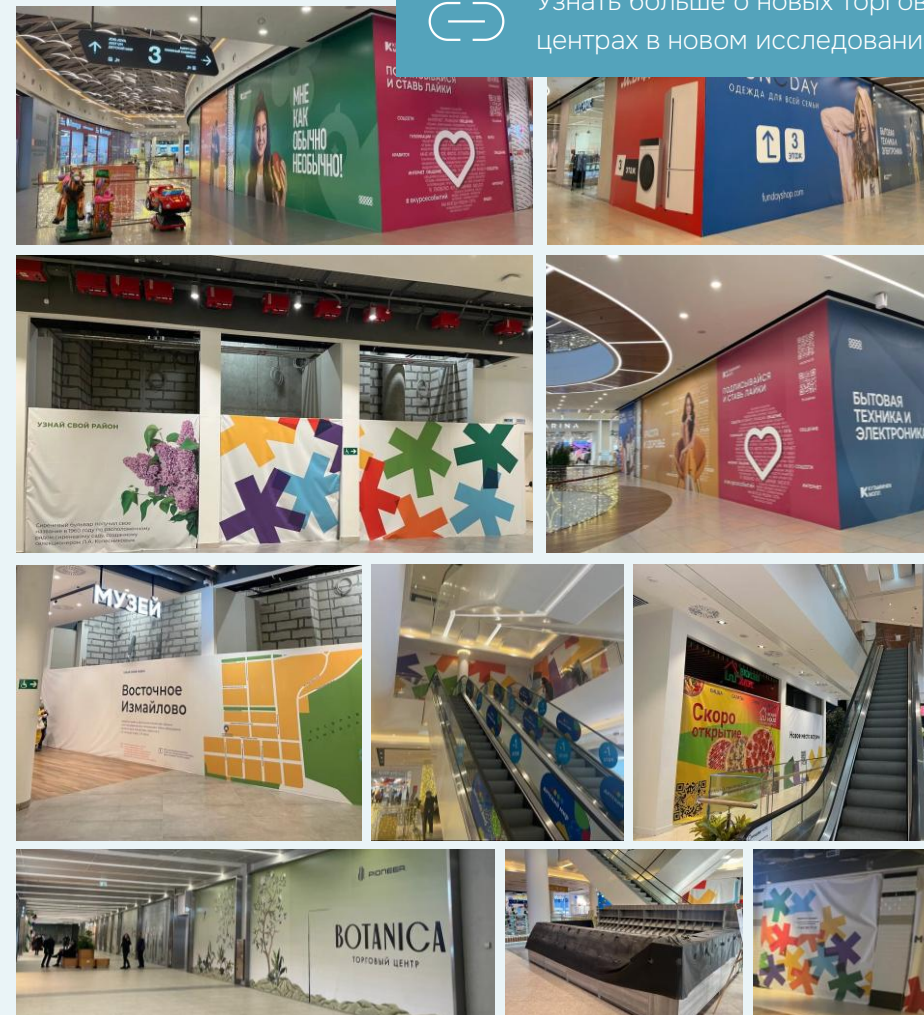
Доля вакантных площадей в новых ТЦ варьируется в зависимости от формата торгового объекта, локации и других факторов. **Существуют объекты как с минимальным уровнем вакансии, так и высоким – в четверти новых ТЦ показатель превышает 50%.**

Стабилизация доли свободных площадей в ТЦ значительно замедлилась. Так, в ТЦ, открытых в 2016-2018 гг., уровень вакансии за первый год работы снижался в среднем на 36 п.п. по сравнению с показателем, зафиксированным на момент открытия торгового центра, и достигал минимальных значений. В торговых центрах, которые были открыты в течение последних 3 лет, уровень вакансии снижался в среднем на 18 п.п. за год.

Доля вакантных и потенциально свободных площадей, %



Узнать больше о новых торговых центрах в новом исследовании



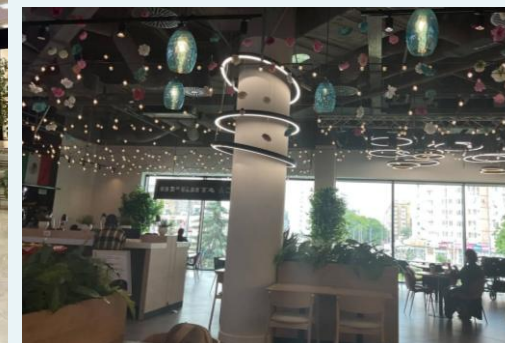
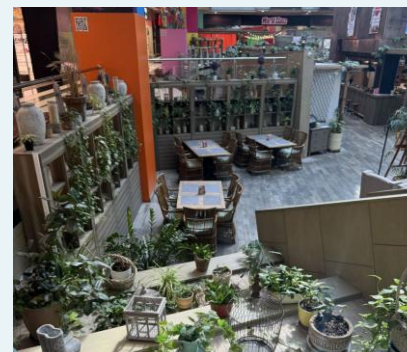
Вакансия в СТАБИЛИЗИРОВАННЫХ торговых центрах

Стабилизированные / устойчивые ТЦ – остальные качественные ТЦ Москвы

Уровень вакансии вырос на 1 п.п. г/г до 10%, однако продолжает соответствовать докризисным показателям (9-10%) 2018-2021 гг.. В Стабилизированных ТЦ свободно более 160 тыс. кв. метров – наибольший объем свободных площадей среди всех типов ТЦ. Несмотря на доступность торговых площадей в Стабилизированных ТЦ, значительная часть объектов имеет низкую посещаемость и устаревшие концепции.

В связи с разнородностью данных объектов (по формату, местоположению и размеру) сейчас на рынке функционируют Стабилизированные ТЦ, вакансия в которых находится в диапазоне от 0 до 58%. В 2024 году вакансия в таких объектах достигала 70%. Сужение диапазона свидетельствует об активной работе собственников над привлечением новых арендаторов.

Доля вакантных и потенциально свободных площадей, %



Структура арендаторов в ТЦ Москвы

Прайм ТЦ

- 1 Одежда и обувь – 32%
- 2 Развлечения – 12%
- 3 Рестораны и кафе – 10%
- 4 Косметика и парфюмерия – 7%
- 5 Электроника – 5%

Ключевые ТЦ

- 1 Одежда и обувь – 26%
- 2 Развлечения – 13%
- 3 Супер/гипермаркеты – 11%
- 4 Рестораны и кафе – 7%
- 5 Одежда и товары для детей – 7%

Топ-5 арендаторов в целом по рынку

- 1 Одежда и обувь – 23%
- 2 Супер/гипермаркеты – 12%
- 3 Развлечения – 12%
- 4 Рестораны и кафе – 7%
- 5 Одежда и товары для детей – 5%

Стабилизированные ТЦ

- 1 Одежда и обувь – 22%
- 2 Супер/гипермаркеты – 15%
- 3 Развлечения – 13%
- 4 Рестораны и кафе – 6%
- 5 Товары для дома – 6%

Новые ТЦ

- 1 Спортивные пространства – 21%
- 2 Одежда и обувь – 16%
- 3 Рестораны и кафе – 15%
- 4 Супер/гипермаркеты – 13%
- 5 Развлечения – 8%

Несмотря на то, что в Прайм, Ключевых и Стабилизированных ТЦ **сохраняется лидерство fashion-ритейлеров, доля таких арендаторов уменьшается.**

Так, за год произошло снижение индикатора на 5 п.п. в целом по рынку (с 28% до 23%).

Что касается **новых объектов, то в них фокус с fashion-ритейлеров смещается на операторов повседневного спроса**, так как большая часть этих ТЦ – объекты районного формата.

Новые международные бренды в ТЦ Москвы

Спад динамики выхода на российский рынок и отказ от торговых площадей

После массового ухода части международных брендов в 2022 году в России начали экспансию новые международные бренды, которые ранее не имели магазинов в стране.

С 2023 года в Москве появился 51 новый международный бренд, преимущественно из Турции (25%) и стран Азии (22%). Однако **по итогам I полугодия зафиксировано снижение количества выхода новых международных брендов на 74% г/г.**

Более того, **в этом году участились случаи отказа от торговых площадей.** Так, за 6 месяцев 2025 года **международные бренды отказались от 4,9 тыс. кв. м в Москве.** Общее количество закрытых магазинов составляет 9. Некоторые бренды закрыли только часть своих магазинов в Москве (Club, Maag, Mudo, NetWork, Plein Sport, Vilet), другие на данный момент больше не имеют физических пространств в столице (22|11 cosmetics, AVVA).

I полугодие 2025

51

Новые международные бренды
2023-2025

76

Количество магазинов

104 ТЫС.
КВ. М

Общая площадь

9

Количество закрытых
магазинов

4,9 ТЫС.
КВ. М

Общая площадь
закрытых магазинов

Армения

22|11
COSMETICS

Германия

PLEIN **SPORT**

Турция

NETWORK

MUDO

Club

AVVA

ОАЭ

VILET

MAAG

Новые реалии торговых центров

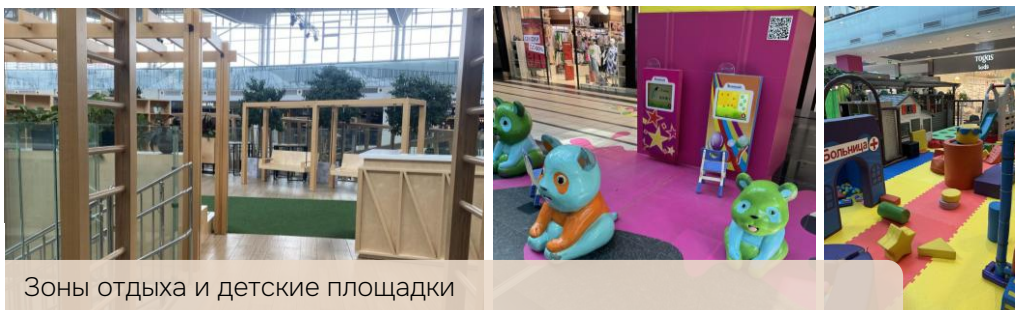
Места проведения досуга

Торговые центры становятся местами проведения досуга, а не только шоппинга.

В ТЦ располагаются зоны отдыха, детские площадки, большие игровые зоны, выставочные и арт-пространства, фото-зоны, а также проводятся фестивали и различные бесплатные развлечения для посетителей.



Арт-пространства



Зоны отдыха и детские площадки

Экологическая повестка

Часть ТЦ внедряют точки раздельного сбора мусора, используют энергосберегающие технологии и др.

Госарендаторы и общественные сервисы

В ТЦ открываются библиотеки, филиалы «Московского долголетия», МФЦ, спортивные и культурные секции. Это превращает ТЦ в многофункциональные общественные хабы.

Коворкинги

Районные торговые центры открывают для посетителей пространства для работы и учебы.

Домашние животные

ТРЦ предоставляют специальные переноски для питомцев, а также одноразовые миски и кулеры. Открываются зоны для совместного отдыха хозяев со своими питомцами.

Диджитал-пространства

Ритейлеры открывают интерактивные зоны и поп-ап пространства с внедрением новых технологий.

Обновление фудкортов и открытие фудхоллов

Фудкорты и фудхоллы все чаще открываются на первых этажах с активным трафиком. Более того, собственники фудкорт и фудхоллов активно проводят обновления арендаторов общественного питания с целью изменения концепции.



Микаэл Казарян

Член совета директоров,
руководитель департамента
рынков капитала и инвестиций



Валерия Шураева

Руководитель направления
торговой и гостиничной аналитики



Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Ксения Каменская

Аналитик департамента
исследований и аналитики



Владимир Чернусь

Руководитель направления
торговой недвижимости



Мария Шибеева

Аналитик департамента
исследований и аналитики

Спасибо

Россия

Москва, БЦ Lighthouse
ул. Валовая, д. 26
moscow.russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург, БЦ Пассаж
ул. Итальянская, д. 17
st.petersburg.russia@ibcrealestate.ru

Казахстан

Алматы, SmArt.Point
ул. Байзакова, д. 280
almaty.kazakhstan@ibcrealestate.kz