



Торговая недвижимость

Россия
III квартал 2026



Внешний контекст

Торговая
недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

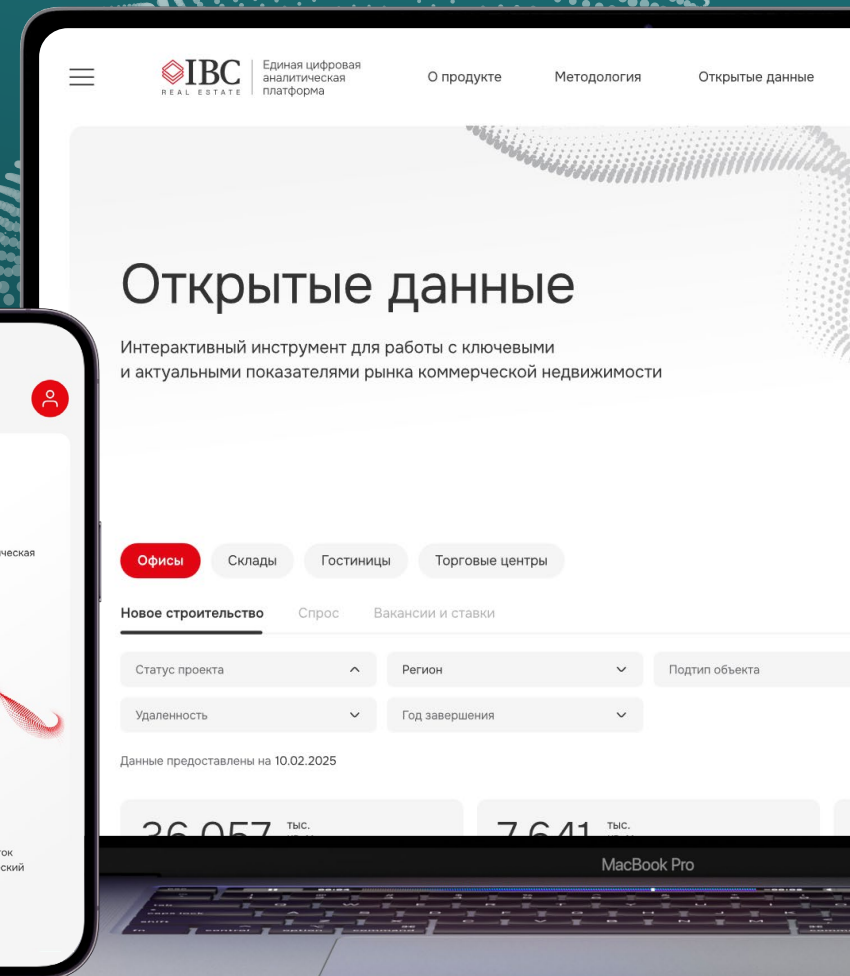
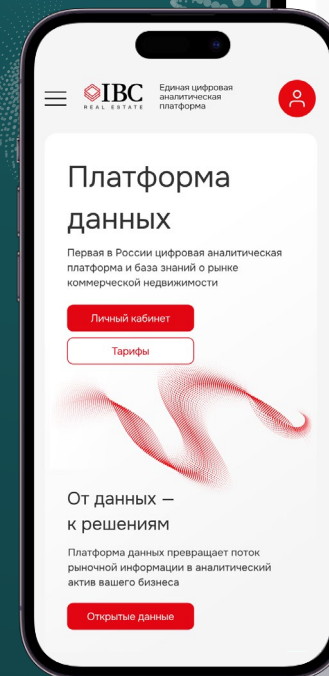
Приложения

Платформа данных

- Все сегменты коммерческой недвижимости
- Более 60 фильтров и индикаторов
- Ежедневное обновление

Для ваших управленческих решений

Перейти



Внешний контекст

Торговая
недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложения

Внешний контекст



Экономика сохраняет сдержанные темпы роста

По итогам января-августа 2026 года рост ВВП составил 0,6%. Потребительский сектор и отдельные отрасли промышленности остаются основными драйверами экономики. Наиболее устойчивую динамику демонстрируют обрабатывающие производства, ориентированные на государственный заказ.

Потребительская активность сохраняется на высоком уровне (5,1% г/г), несмотря на дальнейшее снижение напряженности на рынке труда и замедление роста заработных плат. Во многом рост потребительской активности связан с ростом кредитования на фоне снижения процентных ставок. Однако сохраняющееся инфляционное давление ограничивает дальнейшее смягчение денежно-кредитных условий.

Ключевые индикаторы

	2023	2024	2025	Янв.-авг. 2026	2026П	2027П
Темп роста ВВП % г/г	4,1	4,9	1,0	0,6	0,6	1,4
Ключевая ставка в среднем по году, %	9,9	17,5	19,2	14,0*	14,5-14,6	10,5-12,5
Индекс потребительских цен % дек./дек.	7,4	9,5	5,6	5,9**	6,8	4,0
Индекс цен производителей % г/г	4,0	12,1	1,9	3,2	6,1	4,7
Оборот розничной торговли % г/г	8,0	7,7	4,1	5,1	4,6	2,6
Уровень безработицы % г/г	3,2	2,5	2,2	2,2	2,3	2,3

Источник: Росстат, Минэкономразвития, Банк России.

*Ключевая ставка указана с 30.09.2026.

**Индекс потребительских цен указан в % к соответствующему периоду предыдущего года.

Ключевые тенденции на рынке коммерческой недвижимости России

- В условиях замедления экономического роста спрос на коммерческую недвижимость остается неравномерным.
- Рост налоговой нагрузки ввиду переоценки кадастровой стоимости влечет значительный рост издержек для собственников офисов и торговых центров, ужесточение регулирования в части критической инфраструктуры и рост стоимости страхования – для собственников складских объектов. Эти факторы будут способствовать росту стоимости эксплуатации для конечных пользователей в среднесрочной перспективе.
- В 2027 году ожидаемое ускорение экономического роста и постепенное снижение стоимости финансирования могут способствовать стабилизации баланса спроса и предложения во всех сегментах. Однако влияние внешних рисков сохраняется высоким.

Рост потребительской активности ввиду реализации отложенного спроса

В сентябре прогноз роста оборота розничной торговли по итогам года был повышен до 4,6% г/г, что на 3,8 п.п. превышает майский прогноз и на 0,5 п.п. – результат 2025 года



На карте отражено распределение регионов России с точки зрения динамики оборота розничной торговли за январь-август 2026 года по сравнению с аналогичным периодом 2025 года. Выделено 5 регионов с наиболее высокой и 5 регионов с наиболее низкой динамикой показателя. Источник: Росстат, Минэкономразвития.

Внешний контекст

Торговая
недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложения

Торговая недвижимость



Новые торговые центры: Москва

Внешний контекст

Торговая
недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

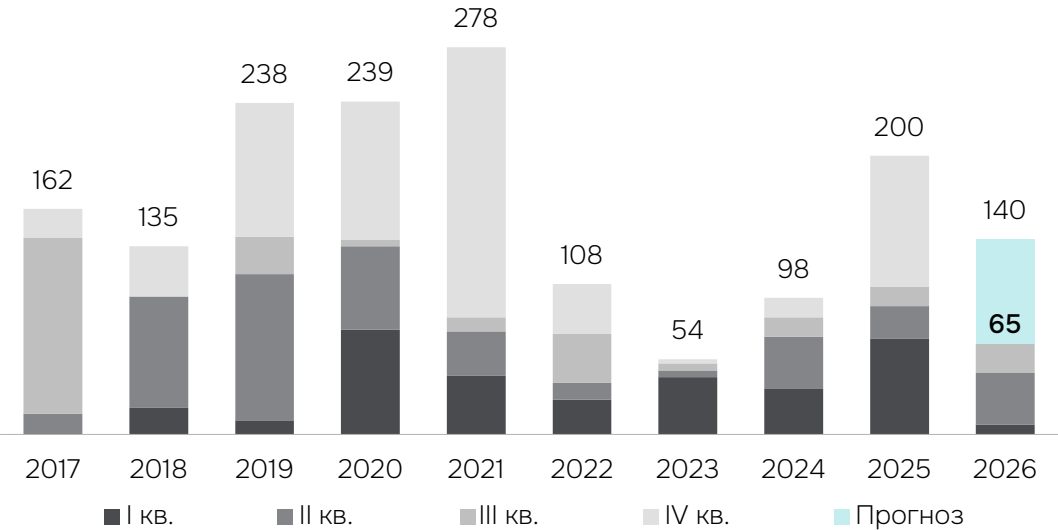
Приложения

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

С начала года в Москве открылось 5 ТЦ общей арендопригодной площадью 65 тыс. кв. м (-39% г/г). 3 из 5 объектов начали работать в третьем квартале: Ассортида (GLA: 9,1 тыс. кв. м) на месте бывшего кинотеатра Волгоград, Динамика (GLA: 9,0 тыс. кв. м) в ЖК Остафьево, торговая галерея Full House (GLA: 2,6 тыс. кв. м) в одноименном ЖК.

Несмотря на замедление девелоперской активности, на Москву приходится более трети всего ввода ТЦ в России. По итогам года ожидается, что столичный рынок обеспечит 39% нового строительства, что выше среднегодового значения за последние 10 лет на 11 п.п.

Динамика нового строительства в Москве, тыс. кв. м



Общее предложение, тыс. кв. м 6 888

Объем ввода I-III кв. 2026, тыс. кв. м 65

Обеспеченность жителей качественными торговыми площадями, кв. м | 1 тыс. жит. 519

Доля вакантных площадей, % 11

ТЦ, открывшиеся в III кв. 2026



Ставки аренды в торговых центрах Москвы

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб. / кв. м / год	% от товарооборота	Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб. / кв. м / год	% от товарооборота
Супермаркет			Одежда и обувь		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	8 900 – 53 000	4–7%	Якорь (более 1 тыс. кв. м)	7 600 – 25 400	7–10%
Торговая галерея / мини-якорь (от 400 кв. м)	12 800 – 65 800	4–8%	Торговая галерея	15 200 – 38 100	7–15%
Товары для дома			Развлекательные центры		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	10 200 – 19 100	5–8%	Якорь (более 1 тыс. кв. м)	5 000 – 15 200	10–25%
Торговая галерея	12 800 – 31 800	5–9%	Торговая галерея	7 600 – 19 100	10–30%
БТиЭ			Кинотеатры		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	10 200 – 19 100	4–5%	Якорь (более 1 тыс. кв. м)	5 000 – 12 800	8–15%
Торговая галерея	25 400 – 42 000	4–8%	Торговая галерея	5 000 – 19 100	8–15%
Спортивные товары			Общественное питание		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	10 200 – 19 100	6–8%	Якорь (более 1 тыс. кв. м)	16 600 – 38 200	8–12%
Торговая галерея	15 200 – 53 500	6–10%	Торговая галерея	12 800 – 73 900	8–15%
			Фуд-корт / фуд-холл	37 200 – 127 300	8–20%

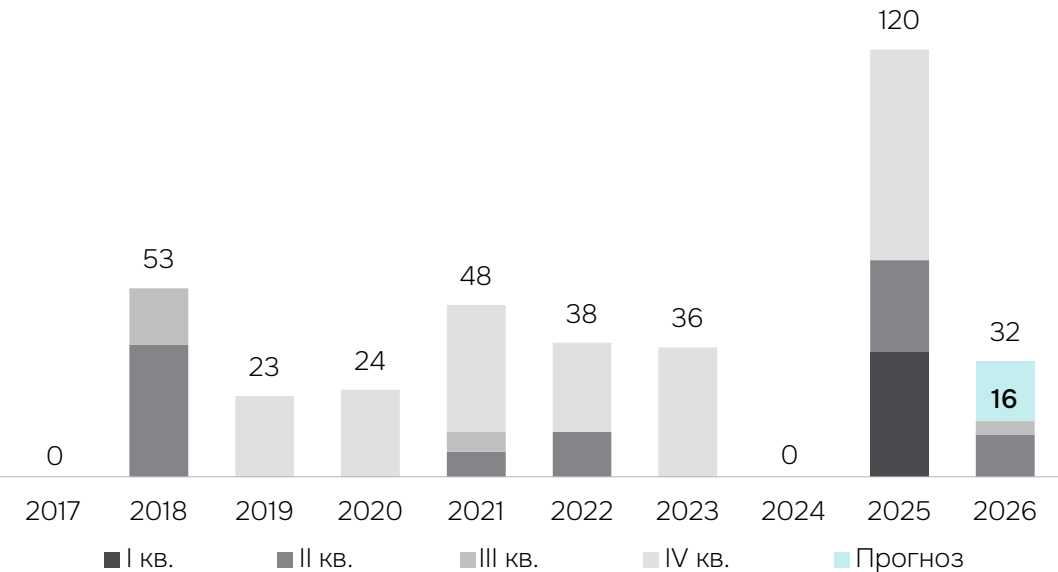
В таблице представлены данные по качественным торговым центрам Москвы, не включая Прайм ТЦ, где верхняя граница диапазона базовой ставки аренды выше. Нижняя граница диапазона может составлять только % от ТО (без фиксированной арендной ставки) + коммунальные и эксплуатационные платежи. Ставки аренды различаются в зависимости от размера и типа ТЦ, транспортной доступности, состава арендаторов.

Новые торговые центры: Санкт-Петербург

За 9 месяцев в Санкт-Петербурге открылось 2 объекта общей арендопригодной площадью 16 тыс. кв. м (-74% г/г). Оба ТЦ возведены компанией Kronung и располагаются в районах активной жилой застройки на юге Санкт-Петербурга. **Девелоперы строят проекты вблизи новых ЖК**, где отмечается повышенный интерес к товарам повседневного спроса и досуговой инфраструктуре.

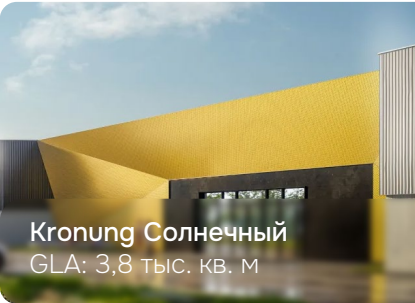
Доля рынка Санкт-Петербурга в общем объеме ввода торговой недвижимости в России по итогам года составит 9%, что в 2 раза ниже рекордного значения 2025.

Динамика нового строительства в Санкт-Петербурге, тыс. кв. м



Общее предложение, тыс. кв. м	2 539
Объем ввода I-III кв. 2026, тыс. кв. м	16
Прогнозируемый объем ввода 2026, тыс. кв. м	32
Обеспеченность жителей качественными торговыми площадями, кв. м 1 тыс. жит.	449

ТЦ, открывшиеся в I-III кв. 2026



Ожидается открытие
до конца года

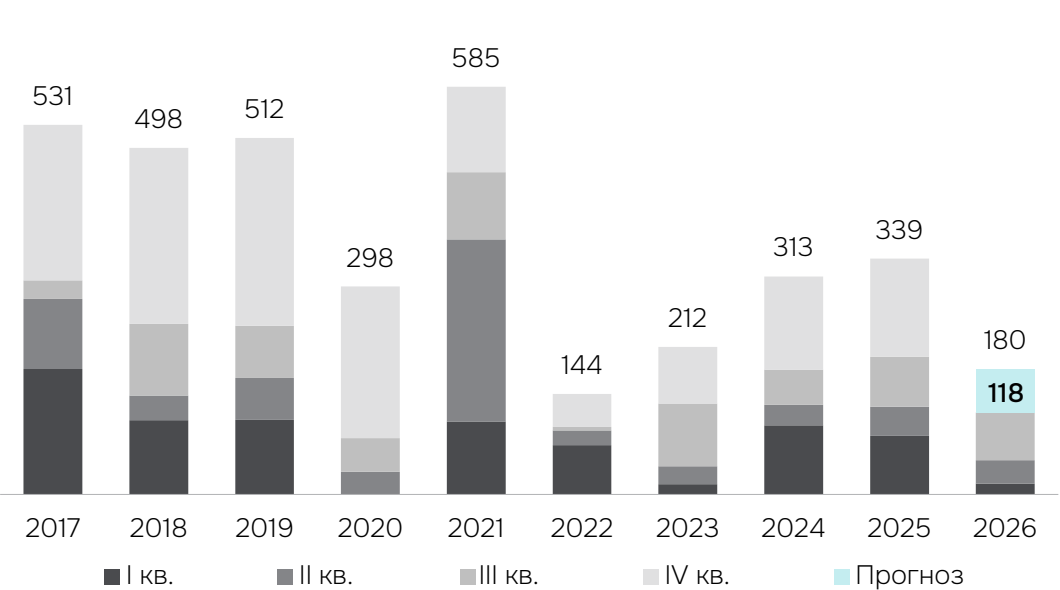


Новые торговые центры: регионы

С начала года в регионах открылось 16 ТЦ, причем 8 из них начали работу в III квартале. Совокупный ввод за 9 месяцев составил 118 тыс. кв. м (-41% г/г), 69 тыс. кв. м из которых были запущены в июле-сентябре 2026.

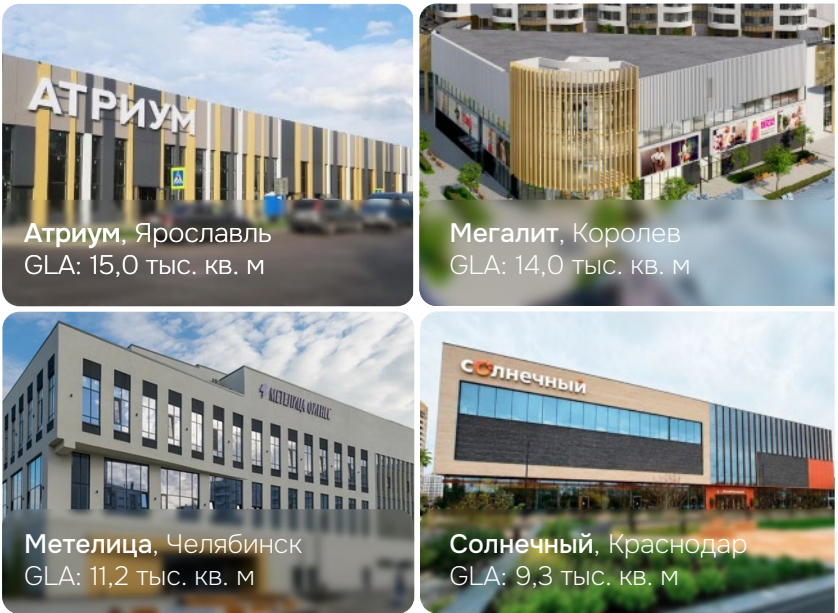
Все объекты, открытые в этом году, относятся к районному формату, их арендопригодная площадь не превышает 15 тыс. кв. м. В условиях сдержанного девелопмента и корректировки сроков сдачи ТЦ, прогнозируемый объем нового строительства по итогам 2026 года остается на 47% ниже уровня 2025: 180 тыс. кв. м против 339 тыс. кв. м. годом ранее.

Динамика нового строительства в регионах, тыс. кв. м



Общее предложение, тыс. кв. м	17 808
Объем ввода I-III кв. 2026, тыс. кв. м	118
Прогнозируемый объем ввода 2026, тыс. кв. м	180
Обеспеченность жителей качественными торговыми площадями, кв. м 1 тыс. жит.	140

Примеры ТЦ, открывшихся в III кв. 2026



Инвестиции в торговую недвижимость

Инвестиции в девелопмент

С начала года предложение торговой недвижимости России увеличилось всего на 198 тыс. кв. м (-46% г/г). Основной объем ввода (60%) по-прежнему приходится на регионы России, еще около трети (32%) на Москву и оставшиеся 8% на Санкт-Петербург. Только 1 из 23 объектов, открывшихся за 9 месяцев, является ТЦ окружного формата (GLA от 20 до 50 тыс. кв. м), остальные – ТЦ районного формата (GLA до 20 тыс. кв. м).

Покупка готовых объектов

С начала 2026 года на рынке торговой недвижимости было заключено 15 сделок. Половину объема вложений в сегмент обеспечили розничные и экзотические ЗПИФ. При этом торговые центры приобретались не только как готовый арендный бизнес. Часть объектов планируется перепрофилировать под производственную и складскую недвижимость.

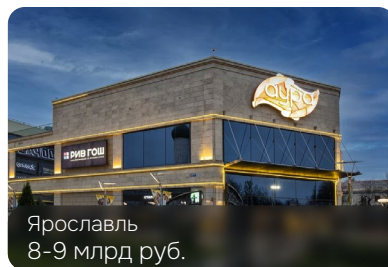
Розничные инвестиции

Массовые ЗПИФ расширяют возможности частных инвестиций в торговую недвижимость. Если раньше основным доступным форматом были стрит-ритейл и помещения на первых этажах ЖК, то сегодня через фонды можно инвестировать в более крупные и разнообразные проекты. В 2026 году активно развивается направление wellness-недвижимости: с начала года появилось 2 новых фонда со строящимися термальными комплексами.

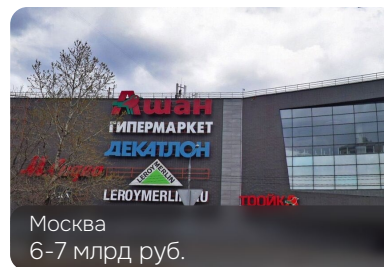
Крупнейшие сделки I-III квартала 2026 года



Москва
Конфиденциально
26 ТЦ «Место встречи»
374 тыс. кв. м



Ярославль
Аура
120 тыс. кв. м



Москва
Тройка
144 тыс. кв. м

15 %

Доля инвестиций в торговую
недвижимость в общем объеме сделок,
I-III квартал 2026

I-III квартал 2026

89 млрд
руб.

Объем
инвестиций

15

Количество
транзакций

I-III квартал 2025

269 млрд
руб.

Объем
инвестиций

20

Количество
транзакций

Внешний контекст

Торговая
недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложения

Ритейл



Что происходит в торговых центрах Москвы?

10,8 % **+0,8 п.п. г/г**

Доля вакантных
площадей

Доля вакантных площадей в ТЦ Москвы увеличивается второй год подряд. **Рост индикатора зафиксирован во всех типах объектов кроме Новых ТЦ.** В объектах, открытых с начала 2024 года, вакантность осталась наиболее высокой (18%), но продемонстрировала снижение на 12 п.п. г/г.

Структура арендаторов в целом остается стабильной

Топ-5 арендаторов в ТЦ Москвы составляют: одежда (25%), развлечения (16%), продуктовые магазины (11%), общественное питание (9%), товары для дома (6%). При этом доля развлечений увеличилась во всех типах ТЦ (+4 п.п. г/г), что отражает продолжающуюся **тенденцию на наращивание досуговой функции для увеличения потока посетителей.**

ТЦ наполняются развлекательными и спортивными пространствами, а также операторами общественного питания, способными удовлетворить потребность в активном проведении свободного времени. **Это способствует сдерживанию более значительного роста вакантности в условиях сниженных темпов развития ритейлеров.**

31 % **+7 п.п. г/г**

Доля операторов
досуга

16 % **+4 п.п. г/г**

Развлечения

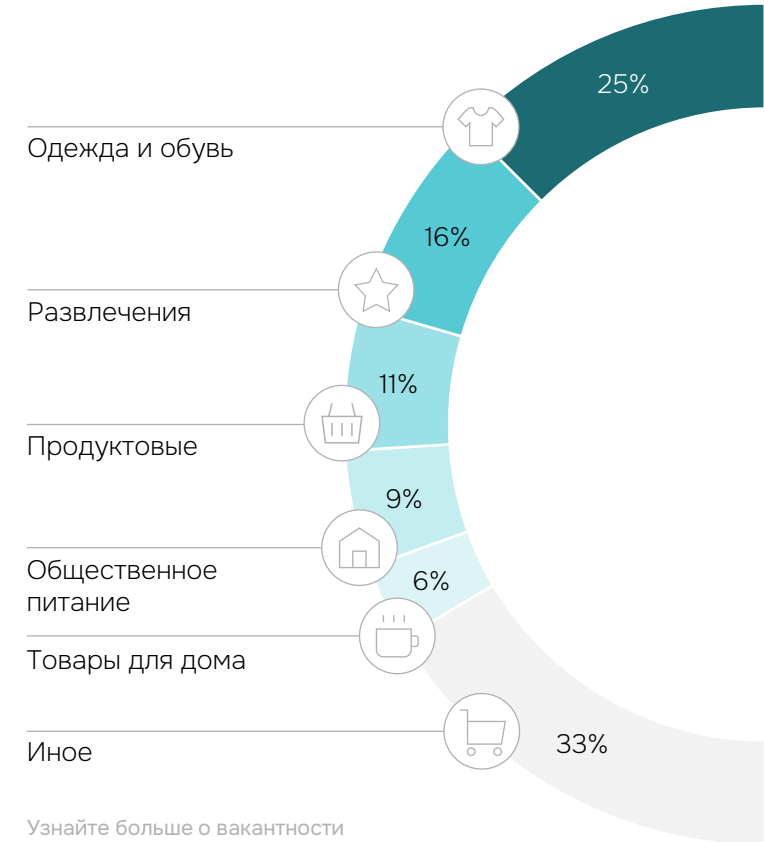
9 % **+2 п.п. г/г**

Общественное
питание

5 % **+2 п.п. г/г**

Спортивные
пространства

Структура арендаторов, %



Узнайте больше о вакантности
в ТЦ Москвы в исследовании

 [Перейти](#)

Исследование проведено в июне 2026 года. В ежегодный мониторинг вошло более 80 качественных торговых центров Москвы, общая арендуемая площадь которых составила 3,7 млн кв. м из существующих 6,9 млн кв. м. Структура арендаторов посчитана без учета доли вакантных площадей.

Что происходит в аутлетах Москвы и Санкт-Петербурга?

Внешний контекст

Торговая
недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложения

12,6 % **+5,9 п.п. г/г**

Доля свободных
площадей в аутлетах
Москва

19,2 % **+9,6 п.п. г/г**

Доля свободных
площадей в аутлетах
Санкт-Петербург

Доля вакантных площадей в аутлетах Москвы и Санкт-Петербурга за год увеличилась почти в 2 раза. В зависимости от объекта индикатор варьируется от 7% до 39%. С сентября 2025 года в аутлетах двух столиц закрылось 80 магазинов и 2 точки общественного питания. Почти половину (46%) закрывшихся магазинов составили российских ритейлеров.

Структура арендаторов остается неизменной. Ритейлеры, специализирующиеся на одежде и обуви по-прежнему занимают большую часть площадей в аутлетах (67%), что почти в 3 раза превышает среднерыночное значение в ТЦ Москвы (25%).

Структура брендов в разрезе ценовых сегментов

Доля ритейлеров **среднего ценового сегмента** увеличилась до 45% (+5 п.п. г/г). Например, присутствие нарастили такие бренды как Campione, DIGEL, LEE WRANGLER, Pierre Cardin Woman, S.OLIVER.

Представленность брендов **премиум** и **эконом** сегмента осталась на прежнем уровне: 35% (+1 п.п. г/г) и <1% (0 п.п. г/г).

Значительнее всего снизилась доля **мультибрендовых магазинов** – до 15% (-3 п.п. г/г). Сократилось количество магазинов Amazing Red, Estelle Adony, lady & gentleman City Outlet и др.

Доля **люксовых бутиков** за год значительно не изменилась, составив 5% (-2 п.п. г/г).

Только 1 ритейлер представлен во всех аутлетах Москвы и Санкт-Петербурга – Экран Оптика, магазины еще 16 игроков работают в 6 из 7. Среди них: 13 международных и 4 российских.

Российские

ЭКРАН ОПТИКА

RALFRINGER



Международные



ECCO

FURLA

INCANTO ITALY

GLENFIELD



KARL LAGERFELD



MUSTANG®



Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

 Платформа данных

Исследование проведено в октябре 2026 года. В мониторинг вошло 7 аутлетов Москвы и Санкт-Петербурга, общей арендопригодной площадью 180 тыс. кв. м. В Москве представлено 5 объектов (GLA: 135 тыс. кв. м), в Санкт-Петербурге – 2 аутлета (GLA: 45 тыс. кв. м). Структура арендаторов посчитана без учета доли вакантных площадей.

Внешний контекст

Торговая
недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложения

Онлайн-ритейл



Внешний контекст

Торговая
недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложения

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:



Платформа данных

Онлайн-ритейл: 9 месяцев 2026

	2024	2025	9 мес. 2026	2026П
Оборот розничной торговли трлн руб.	55,8	62,3	49,3 ¹	68,5
Индекс физического объема ОРТ % г/г	7,7	4,1	5,1 ²	4,6
Объем офлайн-продаж трлн руб.	44,8	47,8	36,8	51,1
Реальный темп роста офлайн-продаж % г/г	1,6	1,0	1,1	0,9
Объем онлайн-продаж трлн руб.	11,0	14,6	12,5	17,4
Реальный темп роста онлайн-продаж % г/г	27,3	25,3	12,5	12,3

Потребительская активность населения растет быстрее, чем ожидалось, ввиду чего в сентябре 2026 года прогноз темпа роста оборота розничной торговли по итогам года был увеличен на 3,8 п.п. (относительно мая 2026 года). **Рост потребительской активности отражается и на рынке электронной коммерции.**

Несмотря на логистические и инфраструктурные трудности, с которыми столкнулись крупнейшие игроки, **объем онлайн-продаж за 9 месяцев увеличился на 12,5% г/г в сопоставимых ценах.** По итогам года ожидается, что темп роста индикатора составит 12,3% г/г.

Классические модели логистики постепенно размываются, появляются новые форматы, позволяющие диверсифицировать риски. На рынке фиксируется рост спроса на партнерскую логистику (ЗРЛ и ПФЦ), расширение сети промежуточных логистических точек (поставки через ПВЗ, ППЗ, ППТ), а также комбинирование различных моделей (FBO с FBS и DBS). В результате логистическая инфраструктура становится более гибкой, а товарные потоки распределяются между большим количеством площадок и каналов доставки.

1. Оценка IBC Real Estate на основе данных Росстат. 2. Данные по итогам января-августа 2026 года. Источник: Росстат, Минэкономразвития. Объем онлайн-продаж и динамика индикатора в сопоставимых ценах представлены по данным IBC Real Estate. ОРТ – оборот розничной торговли. ППЗ – пункт приема заказов, ППТ – пункт приема товаров, ПФЦ – партнерский фулфилмент-центр.

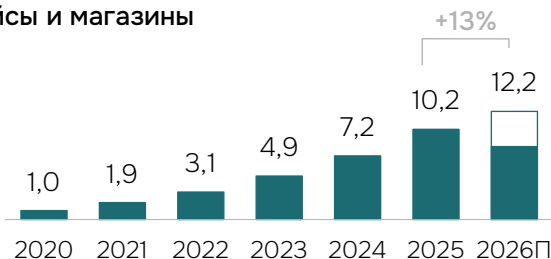
Крупнейшие сегменты рынка онлайн-торговли:

9 месяцев 2026

Универсальные маркетплейсы и магазины

8 812 млрд руб.

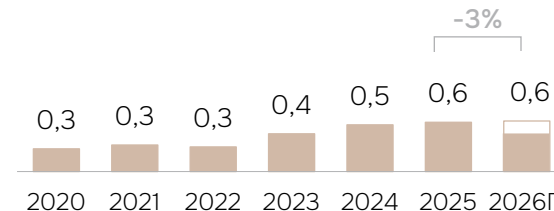
Объем онлайн-продаж
Январь-сентябрь 2026



Товары для дома и ремонта

427 млрд руб.

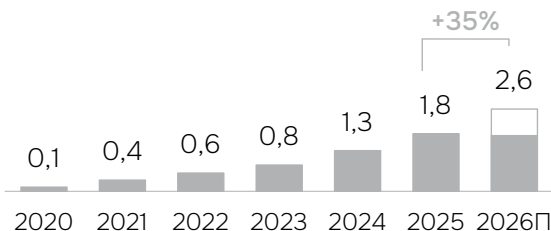
Объем онлайн-продаж
Январь-сентябрь 2026



Продукты питания

1 853 млрд руб.

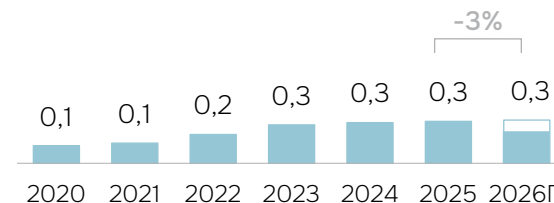
Объем онлайн-продаж
Январь-сентябрь 2026



Здоровье

228 млрд руб.

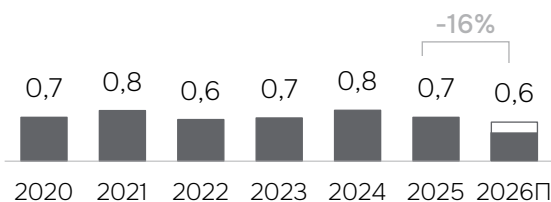
Объем онлайн-продаж
Январь-сентябрь 2026



Бытовая техника и электроника

436 млрд руб.

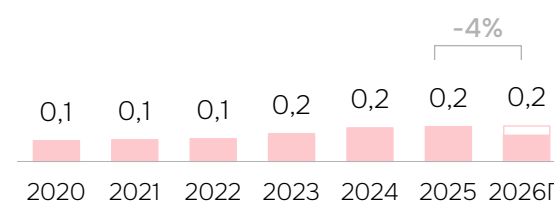
Объем онлайн-продаж
Январь-сентябрь 2026



Одежда и обувь

167 млрд руб.

Объем онлайн-продаж
Январь-сентябрь 2026



Динамика онлайн-продаж представлена в сопоставимых ценах.

Показаны 6 крупнейших сегментов рынка онлайн-торговли. На другие товарные категории (детская одежда и обувь, книги и канцелярия, косметика и парфюмерия, товары для спорта, цветы и подарки и т. д.) по итогам 9 месяцев приходится еще 578 млрд руб.

Внешний контекст

Торговая
недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложения

Приложения



Обеспеченность торговыми площадями: Россия

Топ-10 городов-миллионников по обеспеченности качественными торговыми площадями

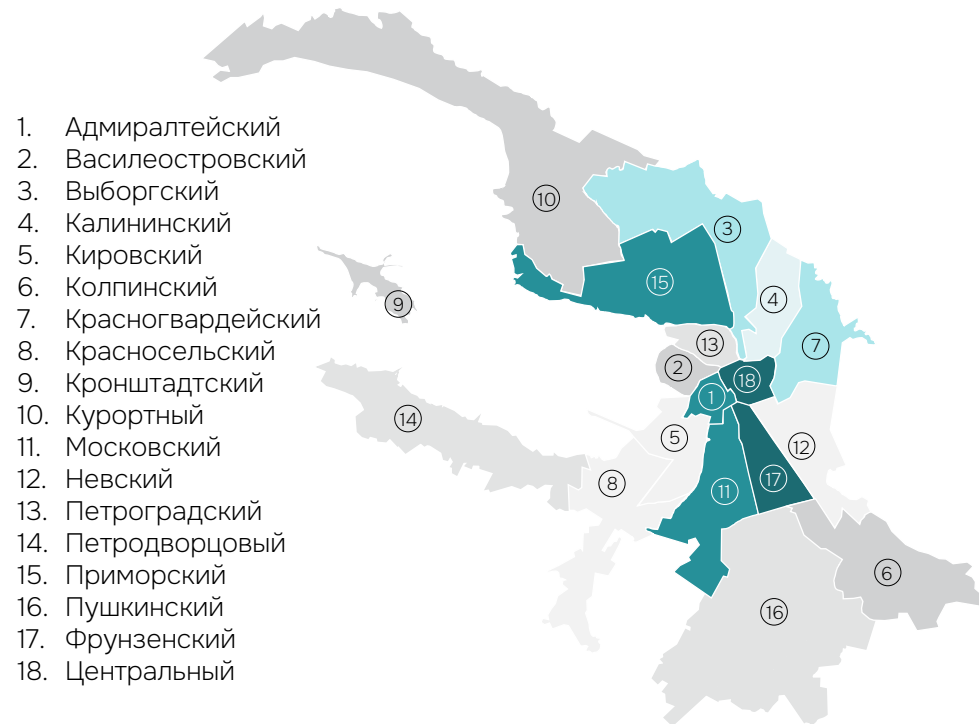
№	Город	Обеспеченность, кв. м / 1 тыс. жителей	Объем существующих площадей, тыс. кв. м
1	Самара	738	852
2	Краснодар	732	845
3	Екатеринбург	563	872
4	Нижний Новгород	537	645
5	Москва	519	6 888
6	Воронеж	461	480
7	Санкт-Петербург	449	2 539
8	Ростов-на-Дону	405	463
9	Челябинск	398	469
10	Казань	379	504

Обеспеченность торговыми площадями: Москва и Санкт-Петербург

Обеспеченность торговыми площадями по административным округам Москвы, кв. м / 1 тыс. жителей



Обеспеченность торговыми площадями по административным округам Санкт-Петербурга, кв. м / 1 тыс. жителей



Примеры игроков крупнейших сегментов рынка онлайн-торговли

Универсальные маркетплейсы и магазины

Маркетплейсы

 OZON

 Market

 wildberries

Магазины

 SHOPPING
LIVE

 SIMA
LAND

 ОНЛАЙН
ТРЕЙД | RU

Товары для дома и ремонта

Маркетплейсы

 Все
инструменты

 ЛЕМАНА
PRO

 ПЕТРОВИЧ

Многоканальные ритейлеры

 askona

 divan.ru

 САНТЕХНИКА
ОНЛАЙН

Продукты питания

Витрины

 Деливери

 купер

 Яндекс @ Еда

Многоканальные ритейлеры

 ВКУСВИЛЛ

 МАГНИТ

 Пятёрочка

Онлайн-ритейлеры

 самокат

 Яндекс Лавка

 OZON
fresh

Здоровье

Маркетплейсы

 eapteka

 МЕГАПТЕКА.RU

 Ютека

Многоканальные ритейлеры

 apteka.ru

 АПТЕКИ
ГОРЗДРАВ

 РИГЛА

Бытовая техника и электроника

Маркетплейсы

 М.видео

 ЭЛЬДОРАДО

Многоканальные ритейлеры

 СИТИЛИНК

 HOLODILNIK.RU

 DNS

Одежда и обувь

Маркетплейсы

 Iamoda

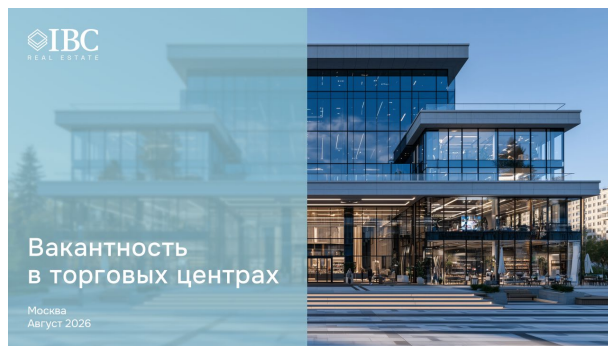
Многоканальные ритейлеры

 LIME

 СТОКМАНН

 П|У|М

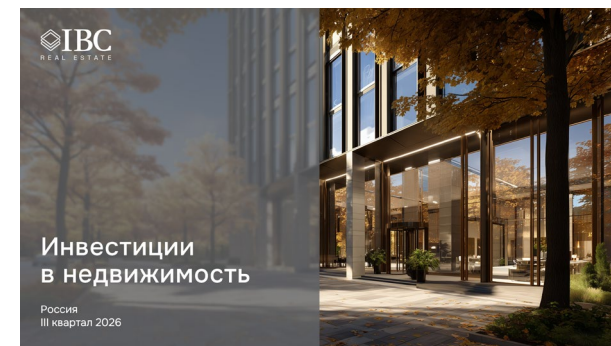
Изданные ранее отчеты



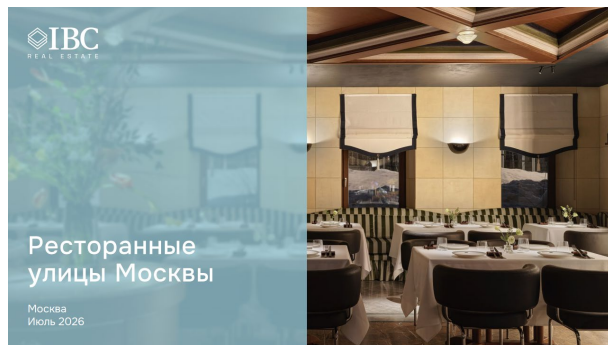
Вакантность в торговых центрах
Август 2026



Торговая недвижимость России
II квартал 2026



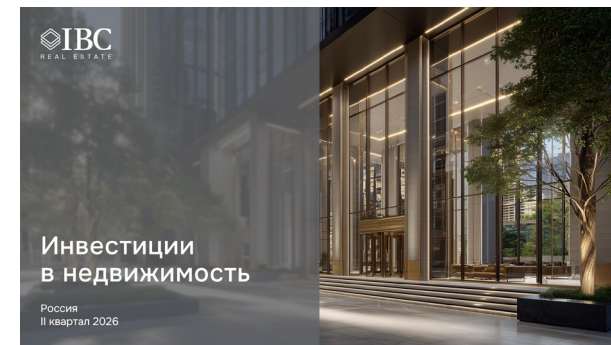
Инвестиции в недвижимость России
III квартал 2026



Ресторанные улицы Москвы
Июль 2026



Торговая недвижимость России
I квартал 2026



Инвестиции в недвижимость России
II квартал 2026



Микаэл Казарян

Член совета директоров,
руководитель департамента
рынков капитала и инвестиций

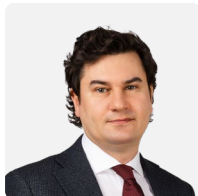
Mikael.Kazaryan@ibcrealestate.ru



Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики

Ekaterina.Nogay@ibcrealestate.ru



Сергей Владимиров

Руководитель филиала
в Санкт-Петербурге

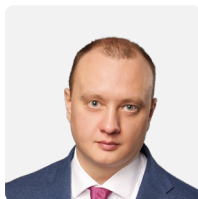
Sergey.Vladimirov@ibcrealestate.ru



Валерия Шураева

Заместитель руководителя
департамента исследований
и аналитики

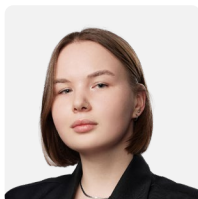
Valerya.Shuraeva@ibcrealestate.ru



Владимир Чернусь

Руководитель направления
торговой недвижимости

Vladimir.Chernus@ibcrealestate.ru



Ксения Каменская

Старший аналитик департамента
исследований и аналитики

Ksenia.Kamenskaya@ibcrealestate.ru

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

