

2025

Торговая недвижимость

Стабилизация рынка – уровень вакансии и динамика арендных ставок без существенных изменений



Анатолий Слуцкий

Управляющий директор - начальник Управления финансирования недвижимости ПАО СберБанк,
Лидер отрасли «Коммерческая недвижимость»



Основные показатели по итогам 1П 2025 года

Наблюдается снижение темпов роста на потребительском рынке и рост сберегательных настроений населения

Уровень вакансий в ТЦ

Уровень вакансий в ТЦ Москвы и Санкт-Петербурга остался практически без изменений

- **Москва:** незначительное снижение, в среднем – 0,2 п.п.

Драйверы изменений

Возможное открытие новых ТЦ увеличит вакансию в Москве, в Санкт-Петербурге – уход иностранных ритейлеров

Арендные ставки

Динамика арендных ставок по стране - без существенных изменений

Посещаемость ТЦ

Посещаемость ТЦ в Москве и Санкт-Петербурге изменилась незначительно

Новый ввод

В 1-м полугодии 2025 г. введено в эксплуатацию 16 новых ТЦ, преимущественно в регионах, в сумме около 0,8 млн м²

Большая часть ввода пришлась на ТЦ формата региональных торговых комплексов

Стабилизация рынка

В целом рынок стабилизировался и завершил трансформацию после ухода иностранных брендов

Ключевые индикаторы ТЦ по итогам 1П 2025 года

Индикатор	Москва	Санкт-Петербург	Регионы
Доля вакантных площадей, % // Δ1П2025 к 1П2024	5,6% // -0,2 п.п.	3,5–4,7% / +0,2 п.п.	н/д
Посещаемость Δ1П2025 к 1П2024	+1,3%	Без изменений	-3%
Динамика арендных ставок	Без существенных изменений	Без существенных изменений	Без существенных изменений
Открыто ТЦ в 1П2025, шт/тыс. кв.м	7/66.1 тыс. кв.м	2/59 тыс. кв.м	7/76.6 тыс. кв.м
Запланировано к открытию ТЦ до конца 2025, шт/тыс. кв. м	13/205 тыс. кв.м	3/76 тыс. кв.м	13/254 тыс. кв.м

Оптимизация ритейлеров

На фоне ожидаемого рекордного объема ввода новых ТЦ ритейлеры продолжают оптимизацию форматов от доминирования традиционного ритейла в пользу пространств для досуга и фуд-зон, превращаясь в многофункциональные места притяжения посетителей

Прогноз по вакантности

Вакантность в Москве и Санкт-Петербурге прогнозируется на текущем уровне.

Региональные изменения

В регионах, особенно в малых и средних городах, во 2-м полугодии 2025 года ожидаются наиболее заметные изменения структуры рынка ТЦ за счет нового ввода

Замещение площадей

Освобождающиеся площади будут замещены новыми арендаторами во 2-м полугодии 2025 года.

Реконцепция : кейс крупного ТРК Москвы

Как за 2,5 года без закрытия ТЦ увеличить NOI на 30%, получить 400+ арендаторов и выйти на новый уровень потока.

КАК БЫЛО

- Гипермаркет: 15,4 тыс. м²
- Товары для дома: 10 тыс. м²
- Магазины электроники
- Стандартный кинотеатр и боулинг
- Фаст-фуд коридор, (60 % вакансий)
- Тёмные галереи, (70 % видимости витрин)

+~30%

NOI

Рост чистого операционного дохода за 12 мес. после перезапуска

400+

арендаторов

новых и перезапущенных магазинов, 35 % премиум-сегмент

2,5

Года

Реконструкция без полного закрытия ТЦ

1 000 м²

Центральная зона

Event-зона для маркетинговых кампаний и pop-up шоурумов

КАК СТАЛО

- Гипермаркет: 12 тыс. м² (-22 % площади, +8 % оборот)
- Товары для дома: 2 магазина по 11,8 тыс. м² и 8,5 тыс. м²
- Магазин премиум-косметики: 2 тыс. м²
- Современный кинотеатр + VR-квесты
- Фудхолл: 25 локальных брендов
- 95 % видимости витрин, +30 % естественного света

Ключевые драйверы роста

• Смена якорного арендатора

Снижение доли гипермаркетов в пользу увеличения доли магазинов с товарами для дома → рост трафика +18 %

• Освещение и видимость витрин

Формирование атриумов с естественным освещением, 30 % больше естественного света, 95 % видимости витрин

• Гастрономический фуд-холл

+25 локальных концепций: средний чек +32 %

• Digital-навигация

42 тачпоинта, 3 клика до магазина, цветное LED-зонирование паркинга



Департамент кредитования
ключевых клиентов

Октябрь 2025