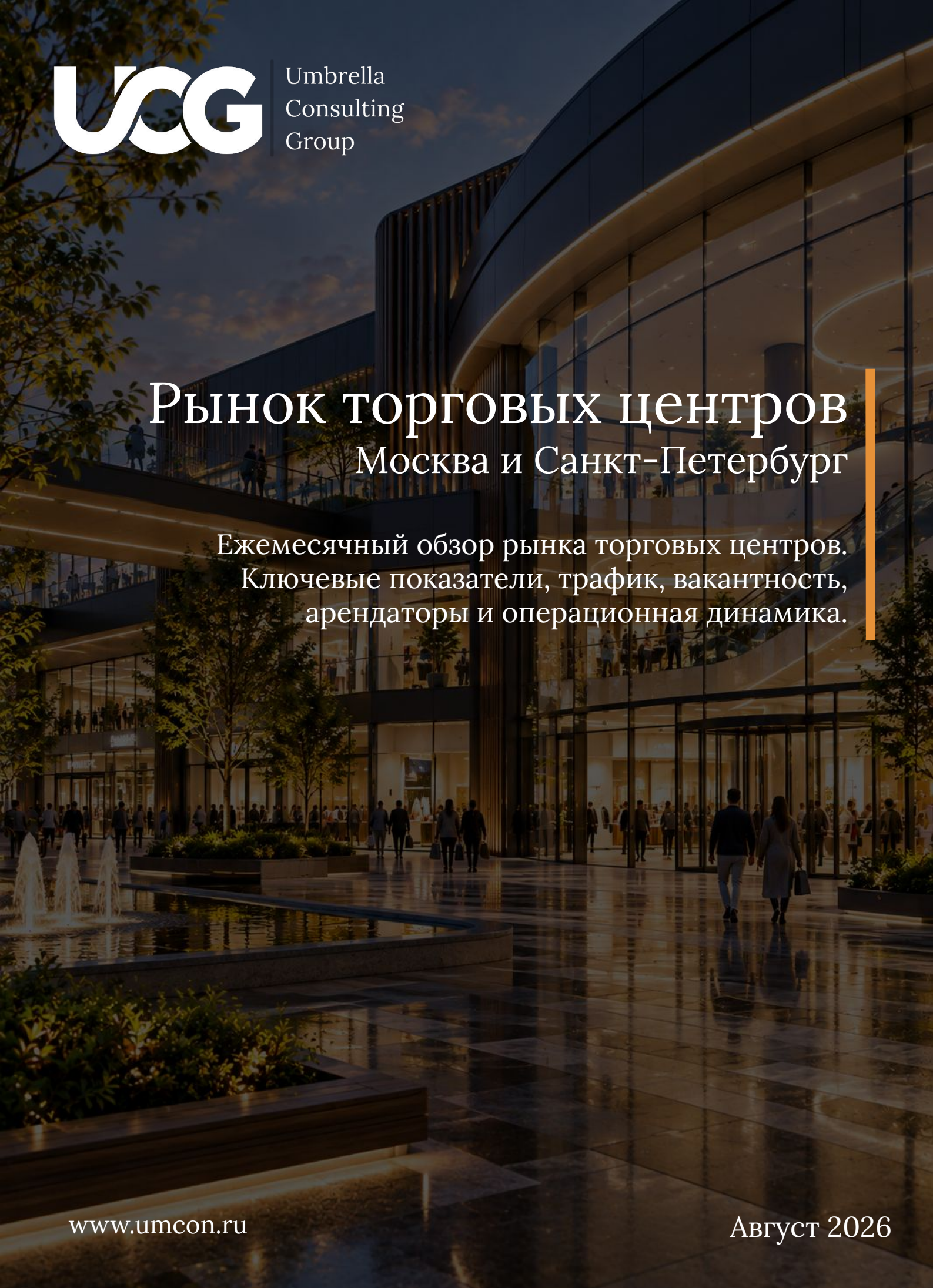


Umbrella
Consulting
Group

Рынок торговых центров

Москва и Санкт-Петербург

Ежемесячный обзор рынка торговых центров.
Ключевые показатели, трафик, вакантность,
арендаторы и операционная динамика.

www.umcon.ru

Август 2026

Содержание отчета

Резюме и ключевые показатели	3
Вакантность Москва / СПб	4
СПб: рынок и трафик	5
Москва: предложение и поглощение	6
Москва: пул арендаторов	7
Потребительский бюджет	8
Обновление фонда	9
Ротация арендаторов	10
Операционные выводы	11
О компании	12
Методология и источники	13

В отчете приведены консолидированные и обработанные данные по рынку торговых центров Москвы и Санкт-Петербурга. Отображены основные показатели рыночной и операционной динамики торговых объектов: посещаемость, вакантность, поглощение площадей, ввод нового предложения, структура арендаторов и изменения состава торговых центров:

- *Трафик / посещаемость — изменение количества посещений торговых центров за анализируемый период; динамика приводится год к году и к предыдущему сопоставимому периоду.*
- *Вакантность — доля свободных арендопригодных площадей в общем объеме торговых площадей исследуемого сегмента.*
- *Поглощение — изменение объема занятых арендаторами торговых площадей за анализируемый период.*
- *Новый ввод — объем новых торговых площадей, введенных или планируемых к вводу на рынок.*
- *Пул арендаторов — структура арендаторов торгового центра по товарным и функциональным категориям.*
- *Ротация арендаторов — открытия, закрытия и изменения состава арендаторов торговых центров.*

Источники сбора данных: открытые отраслевые и профессиональные источники, данные консалтинговых и исследовательских компаний, собственников и управляющих компаний торговых объектов, торговых операторов, профильных информационно-аналитических ресурсов, публичные материалы участников рынка, а также собственная аналитика Umbrella Consulting Group.

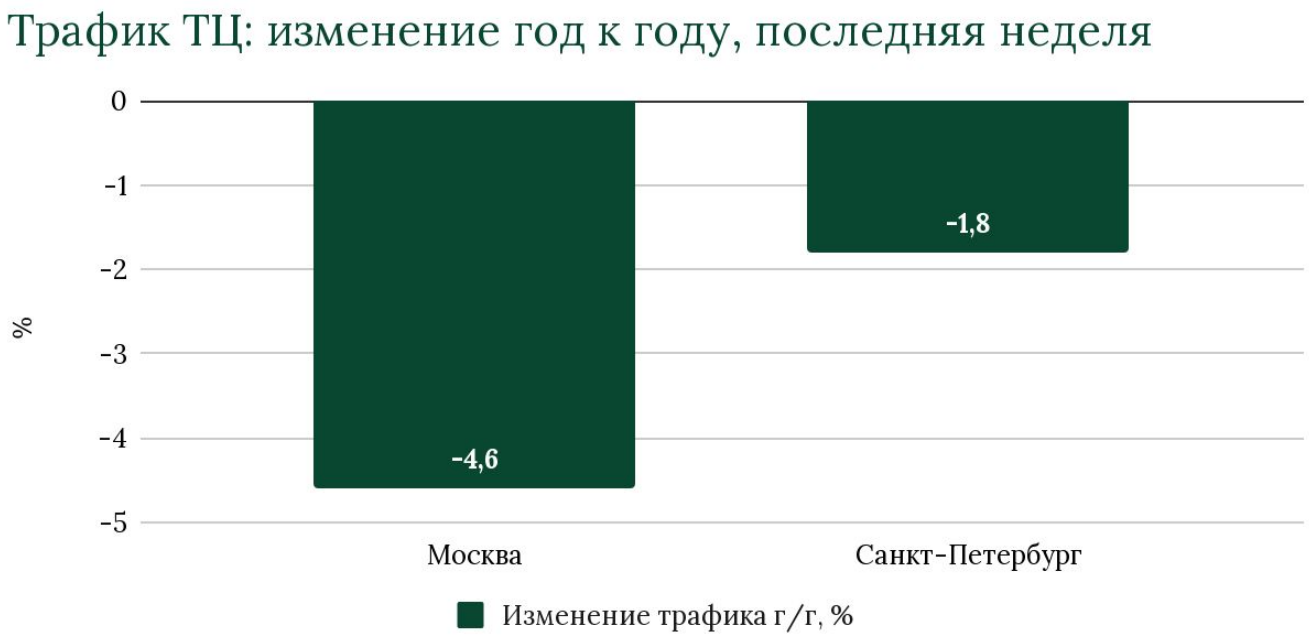
В рамках исследования анализировались следующие параметры:

- *динамика посещаемости торговых центров;*
- *уровень и структура вакантности;*
- *объем поглощения торговых площадей;*
- *объем нового предложения;*
- *структура арендаторов по категориям;*
- *динамика отдельных товарных категорий;*
- *структура потребительского бюджета;*
- *возраст и потребность в обновлении торгового фонда;*
- *открытия и ротация арендаторов.*

Дополнительные материалы и информацию об исследовании см. на www.umcon.ru

Резюме: торговые центры Москвы и Санкт-Петербурга — август 2026

Показатель	Москва	Санкт-Петербург	Срез
Трафик, г/г	−4,6%	−1,8%	24–30.08.2026
Трафик, к пред. неделе	—	+7,0%	24–30.08.2026
Вакантность	11,0%	6,8%	август
Поглощение	−15 тыс. кв. м	—	янв–авг 2026
Новый ввод	140 тыс. кв. м	—	2026



Годовая динамика трафика остается отрицательной в обоих городах, однако в Санкт-Петербурге снижение слабее, а последняя неделя августа показала восстановление относительно предыдущей недели.

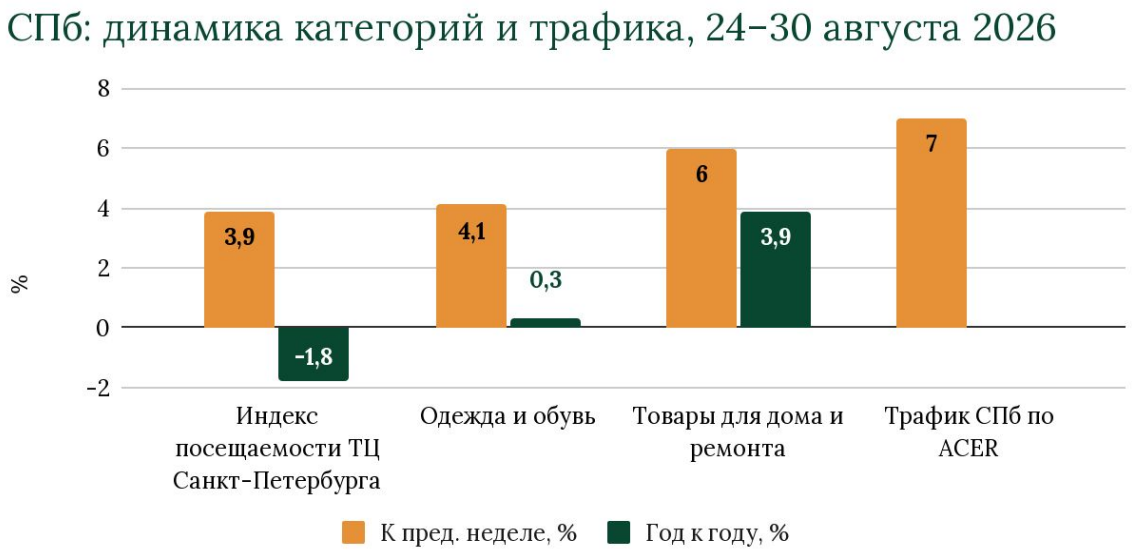
Вакантность: Москва и Санкт-Петербург

Показатель	Значение	Охват / период
Качественные торговые центры: вакантность	11,0%	IBC; начало сентября / срез конца августа
Праймовые / ключевые торговые центры	7,0%	IBC; начало сентября / срез конца августа
Стабилизированные торговые центры	12,0%	IBC; начало сентября / срез конца августа
Поглощение площадей	–15 тыс. кв. м GLA	январь–август 2026
Прогноз вакантности	12,0%	конец 2026



Москва остается существенно более поляризованным рынком: разница между ключевыми и стабилизированными объектами достигает 5 п.п.

Санкт-Петербург: рынок и августовский трафик



Метрика	Значение	Период
Посещаемость города, к предыдущей неделе	+7,0%	август 2026
Индекс посещаемости ТЦ, к предыдущей неделе	+3,9%	август 2026
Индекс посещаемости ТЦ, год к году	–1,8%	август 2026
Одежда и обувь, год к году	+0,3%	август 2026
Товары для дома и ремонта, год к году	+3,9%	август 2026
Вакантность, по рынку в целом	6,8%	август 2026

Краткосрочная динамика в конце месяца положительная, однако годовой показатель остается отрицательным. Рынок завершает август с восстановлением посещаемости без полного возвращения к уровню прошлого года.

Москва: предложение и поглощение

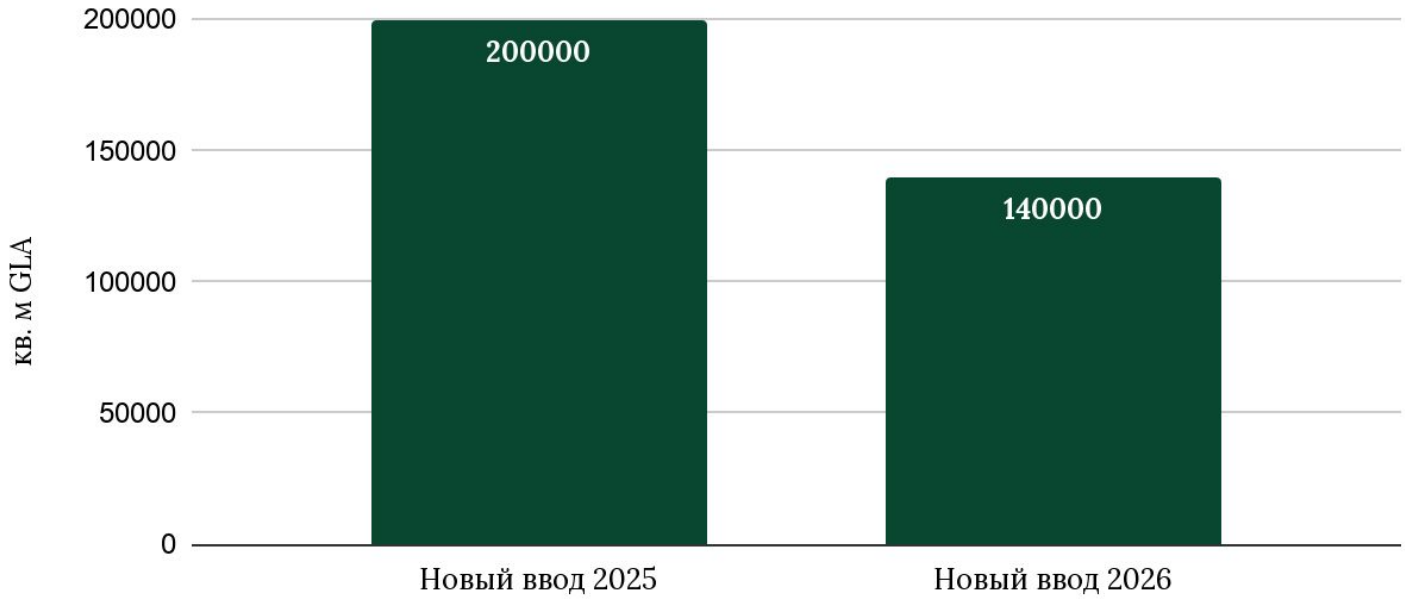
140 тыс. м²
прогноз нового ввода в 2026 году

–30%
изменение нового ввода к 2025 году

–15 тыс. м²
поглощение за январь–август 2026

Новый ввод в 2026 году прогнозируется на 30% ниже уровня 2025 года. При этом отрицательное поглощение за январь–август указывает на сохраняющееся давление на заполняемость действующего предложения.

Москва: ввод торговых площадей, 2025 vs 2026



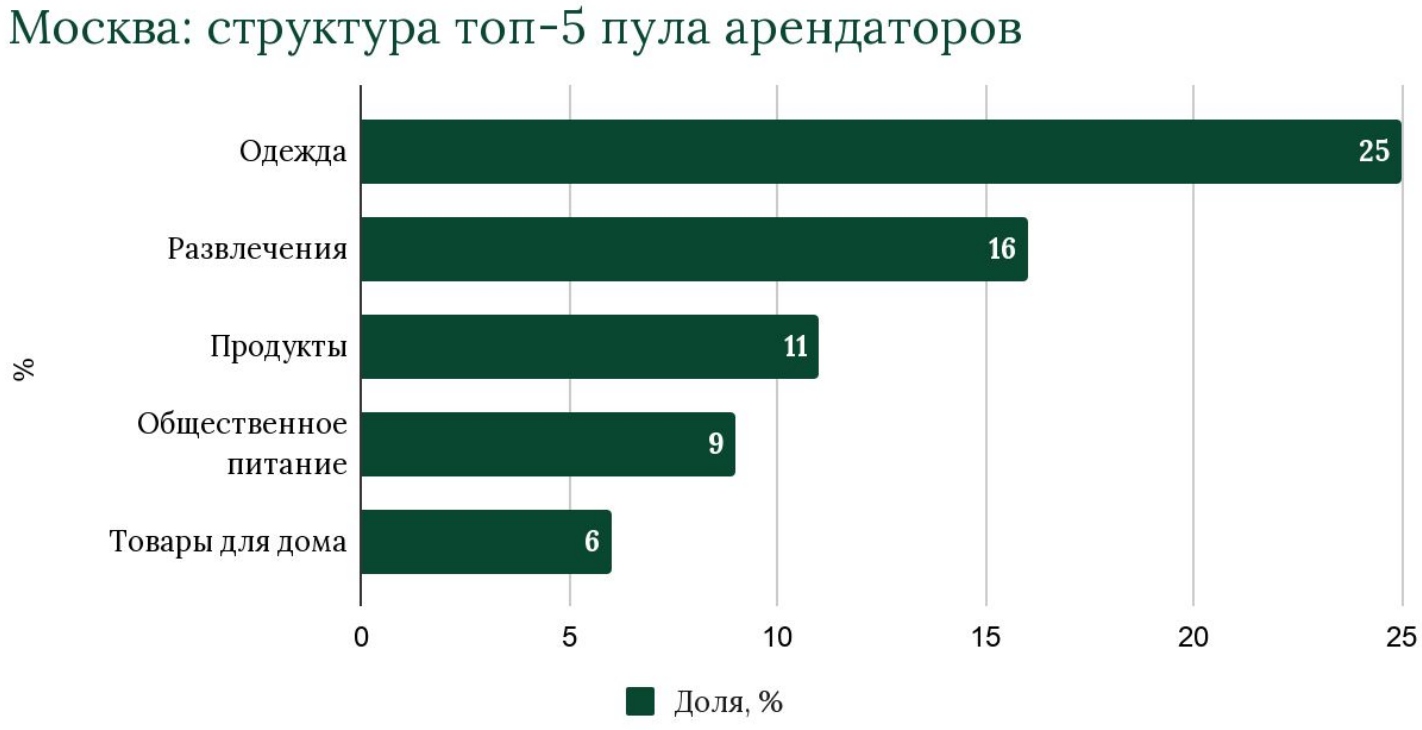
Москва: пул арендаторов — топ-5 категорий

41%
одежда и развлечения

67%
доля топ-5 категорий

33%
прочие категории

Структура пула арендаторов достаточно концентрирована: пять крупнейших категорий формируют 67%, причем 41% приходится только на одежду и развлечения.



Потребительский бюджет

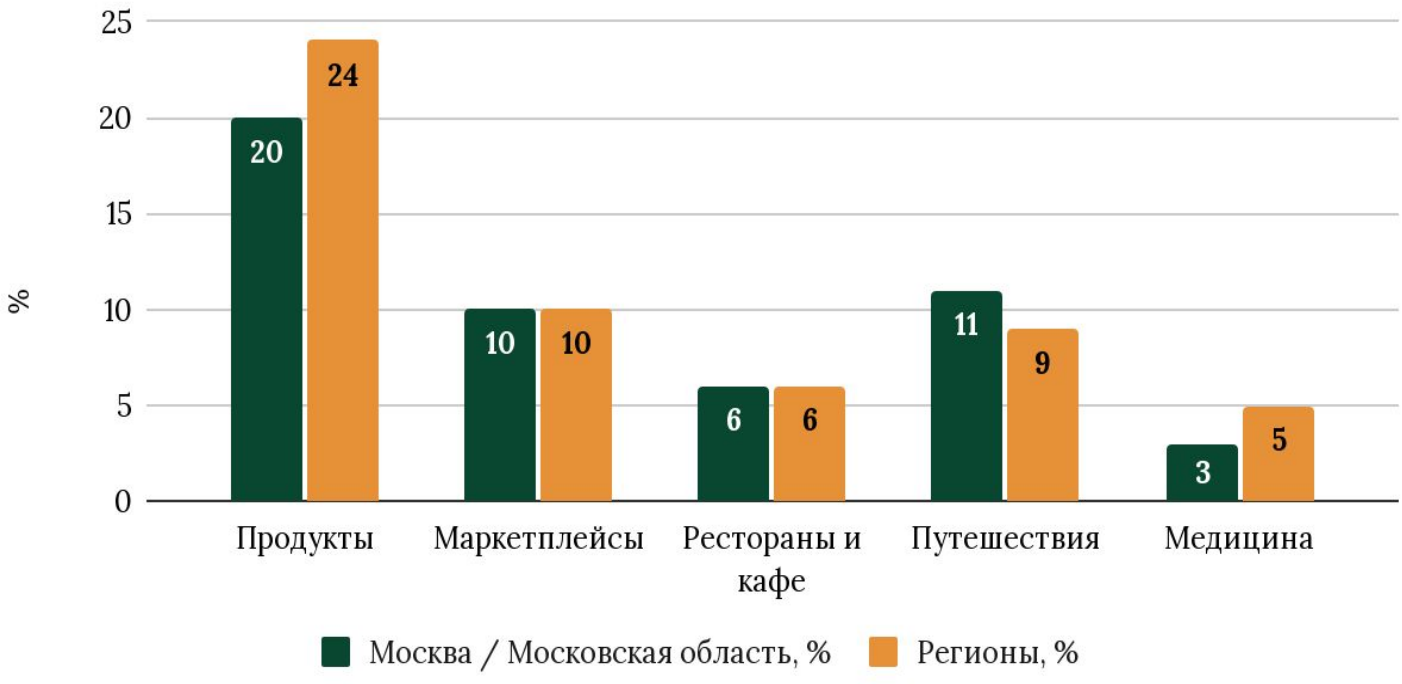
−4 п.п.
продукты Москва/МО к регионам

0 п.п.
маркетплейсы разницы практически нет

+2 п.п.
путешествия Москва/МО к регионам

Маркетплейсы занимают около 10% потребительского бюджета; на продовольственные товары приходится около 20% расходов в Москве и Московской области и 24% — в регионах. Около 55–65% потребительских расходов связано с инфраструктурой торговых центров.

Структура потребительского бюджета: Москва/МО vs



Обновление торгового фонда: сигнал для собственников

29%
ТЦ Москвы моложе 7 лет

17%
ТЦ России моложе 7 лет

12 п.п.
преимущество Москвы по доле более нового фонда

−1,3 года
средний возраст Москвы относительно России

Москва располагает более молодым торговым фондом, чем рынок России в целом, однако 71% качественных ТЦ уже старше семи лет, поэтому необходимость реконцепции остается системной.

Структурный benchmark	Москва	Россия
ТЦ старше 7 лет	71%	83%
Средний возраст качественных ТЦ	14,1 года	15,4 года
Вывод	Высокая потребность в обновлении	Системный риск

Ротация арендаторов: события августа

4
события августа

2 / 2
Москва / Санкт-Петербург

3 / 1
подтверждено / анонсировано

2 280 м²
площадь Hoff в «Охта Молл»

Ротация августа сосредоточена на повседневном ритейле и товарах для дома. Familia присутствует в событиях сразу двух городов, а крупнейшее раскрытое по площади событие — выход Hoff на 2 280 м² в «Охта Молл».

Город	Дата	ТЦ / формат	Событие	Статус
Москва	26.08	«Место встречи»	ВкусВилл — открытие в сети	подтверждено
Москва	31.08	«Место встречи»	первый Familia Home в сети	подтверждено
СПб	15.08	Охта Молл	Hoff; 2 280 кв. м	анонсировано
СПб	29.08	ТРК «Международный»	Familia — открытие магазина	подтверждено

Выводы августа 2026

Москва

Рынок торговых центров в августе сохраняет повышенную вакантность и неоднородность качества объектов. Средний уровень вакансии в качественных ТЦ составляет 11,0%, при этом в ключевых объектах показатель находится на уровне 7,0%, а в стабилизированных достигает 12,0%. Поглощение за январь–август остается отрицательным — −15 тыс. м² GLA, а объем нового ввода в 2026 году прогнозируется на уровне 140 тыс. м², что ниже показателя предыдущего года. На этом фоне для собственников возрастает значение удержания арендаторов, обновления tenant mix и адаптации коммерческих условий.

Санкт-Петербург

Петербургский рынок завершил август с более устойчивой динамикой трафика: индекс посещаемости ТЦ снизился на 1,8% год к году, однако к предыдущей неделе вырос на 3,9%, а общая посещаемость города — на 7,0%. Наиболее сильную динамику показали товары для дома и ремонта — +3,9% год к году, одежда и обувь также вышла в небольшой плюс. Вакантность рынка составляет 6,8%, что ниже московского уровня. Текущая динамика указывает на постепенное восстановление посещаемости при сохранении различий между отдельными категориями арендаторов.

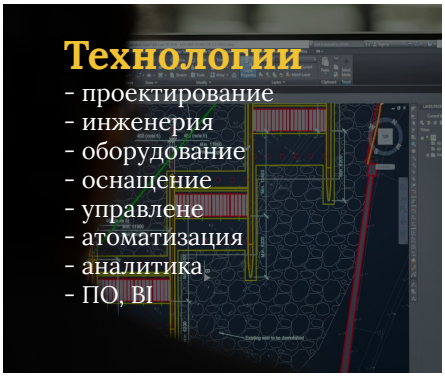
Ключевой вывод

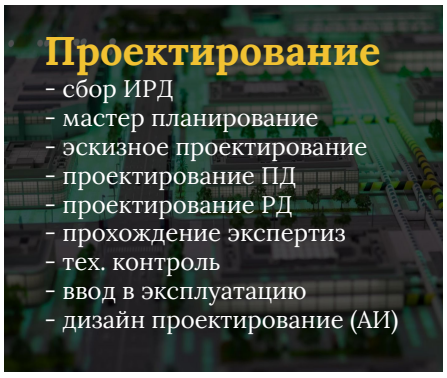
В августе ключевым фактором для торговых центров становится уже не только объем предложения, но и способность объекта удерживать трафик, арендаторов и актуальный состав функций. Москва характеризуется более высокой вакантностью и отрицательным поглощением, тогда как Санкт-Петербург демонстрирует более устойчивую краткосрочную динамику посещаемости. На обоих рынках возрастают требования к качеству tenant mix, гибкости арендных условий, обновлению торгового фонда и развитию повседневных и досуговых сценариев посещения. Для собственников эффективность объекта все сильнее определяется не масштабом ТЦ сам по себе, а качеством управления, актуальностью концепции и способностью поддерживать стабильную заполняемость.

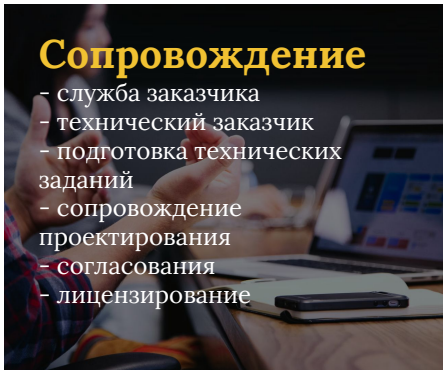
О компании

Мы начали свою деятельность в 2001 году с гостиничного сектора и стали консалтинговой компанией номер 1 в РФ и СНГ по количеству проектов своем портфеле под брендом Umbrella Hospitality. За более чем 20 лет своей деятельности мы расширили свой портфель от гостиничных проектов до проектов комплексного освоения территории на тысячи гектар. Мы предлагаем нашим клиентам комплексные решения в сфере недвижимости, основанные на широкой профессиональной экспертизе, глубоком понимании российского рынка, а также лучших международных практиках. Почему это важно? Наши профессионалы сопровождают проект на всех этапах — от инициации до завершения. Они не просто решают задачи, а создают инновационные стратегии, оптимизируют ресурсы и минимизируют риски, превращая каждый этап в ступень к успеху.Какой результат? Ваши проекты обретают четкость, эффективность и конкурентное преимущество, а команда — уверенность в достижении амбициозных целей.

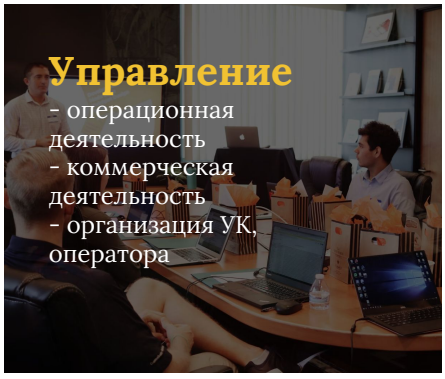
Услуги в области коммерческой и жилой недвижимости

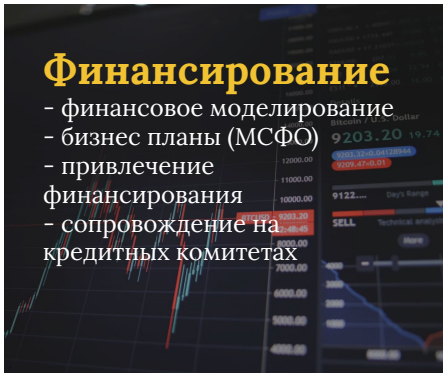




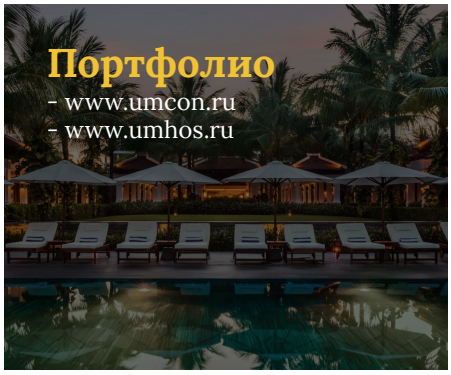












Методология и источники

Общие положения

Данный отчет подготовлен в рамках проведения аналитических изысканий. Данные актуализированы по состоянию на 1 сентября 2026 года; период выпуска отчета — август 2026 года.

Оценка основных показателей рынка торговых центров

Компания Umbrella Consulting Group осуществляет сбор, консолидацию и обработку данных по рынку торговой недвижимости Москвы и Санкт-Петербурга. В рамках исследования анализируются показатели посещаемости, вакантности, объема арендопригодных площадей (GLA), поглощения, нового ввода, структуры арендаторов и ротации tenant mix.

Для формирования показателей используются данные профессиональных участников рынка коммерческой недвижимости, собственников и управляющих компаний торговых центров, торговых операторов, отраслевых исследовательских и аналитических платформ, официальных сайтов объектов, публичной отчетности и открытых информационных источников. Полученные данные сопоставляются между несколькими источниками, нормализуются по периоду и методологии и дополнительно проверяются на соответствие рассматриваемому рынку.

Приоритет при подготовке ежемесячного отчета отдается данным, непосредственно относящимся к августу 2026 года. Накопленные показатели с начала года, прогнозные значения и структурные рыночные ориентиры используются отдельно и не подменяют показатели отчетного месяца.



Umbrella
Consulting
Group

www.umcon.ru