

Аналитический обзор рынка торговой недвижимости России

ТОП-100 КРУПНЕЙШИХ ВЛАДЕЛЬЦЕВ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ В РОССИИ

ОБЗОР РЫНКА · 2026 · ПО ИТОГАМ 2025 ГОДА

~28,5 млн кв.м GLA объём рынка ТЦ России	647 тыс. кв.м рекордный ввод в 2025 г.	6,2% вакантность в ТЦ Москвы, конец 2025	+21% прогноз рост ввода в 2026 г.
---	---	---	--

Москва, 2026 год | Бесплатная версия содержит Топ-25 из 100 компаний. Полная версия — www.malls.ru

В полной версии: детальные профили всех 100 компаний, контакты руководителей и управляющих компаний, полная таблица рейтинга, обзор по каждому федеральному округу, динамика рынка с 2009 по 2025 год, прогнозы до 2028 года.

СОДЕРЖАНИЕ

Вступление. Основные выводы.....	2	Региональные рынки.....	5
Обзор рынка торговой недвижимости.....	3	Тренды и прогнозы 2026–2028.....	5
Становление 2000–2025.....	3	Топ-100 владельцев ТЦ России.....	6
Динамика GLA 2009–2025.....	4	Топ-25 — открытая версия.....	6
Ключевые сделки 2022–2025.....	4	Позиции 26–100 — полная версия	7
		О рейтинге. Методология.....	8
		Как получить полную версию.....	9

ВСТУПЛЕНИЕ

Моллы.Ру представляют обновлённый рейтинг ста крупнейших владельцев торговых центров России — по итогам 2025 года. С момента последнего выпуска в 2016 году рынок торговой недвижимости изменился кардинально. Ушли все крупные западные собственники. Структура собственности обновилась полностью — и ни одно изменение не было косметическим.

Сеть МЕГА, которая на протяжении пятнадцати лет возглавляла рейтинг, сменила владельца: в 2023 году Газпромбанк приобрёл 14 торговых центров у шведской Ingka Centres. Fort Group поглотила портфель Immofinanz и вошла в первую пятёрку. ТПС Недвижимость купила Columbus. ADG Group превратила двенадцать московских кинотеатров в районные торговые центры. По итогам 2022–2025 годов доля портфелей под управлением иностранных структур сократилась до нуля: рынок перешёл под контроль российских игроков.

На этом фоне 2025 год показал рекордный ввод новых площадей — 647 тыс. кв.м GLA. Одновременно выросла вакантность, сократились инвестиции, а высокая ключевая ставка де-факто остановила новое строительство. По состоянию на начало 2026 года рынок демонстрирует признаки устойчивой адаптации: вакантность ниже постпандемийных пиков, арендные ставки растут.

Основные выводы

Смена лидера рейтинга. Впервые первое место занимает государственная структура — Газпромбанк с портфелем МЕГА (2,19 млн кв.м GLA).

Российский капитал доминирует. Все 10 крупнейших владельцев ТЦ — российские компании или структуры с российскими бенефициарами.

Рекорд ввода за десятилетие. 647 тыс. кв.м GLA — крупнейший прирост рынка с 2014 года. Половина объёма пришлась на последний квартал.

Формат смещается к районному. 45% всех открытий 2025 года — объекты районного масштаба. В Москве — 76%. Средняя площадь нового ТЦ в регионах сократилась до 7,7 тыс. кв.м.

Реновация как основная стратегия. Ведущие игроки — Ташир, Crocus Group, Fort Group, Адамант — инвестируют не в новое строительство, а в обновление существующих объектов.

ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ

1. Становление и развитие (2000–2025)

Российский рынок торговых центров начинался в 2002 году с нескольких столичных объектов — и за двадцать лет вырос до третьего по объёму рынка в Европе. Путь был нелинейным: два глубоких кризиса, период бурной региональной экспансии, консолидация портфелей и, наконец, структурный перелом 2022–2023 годов.

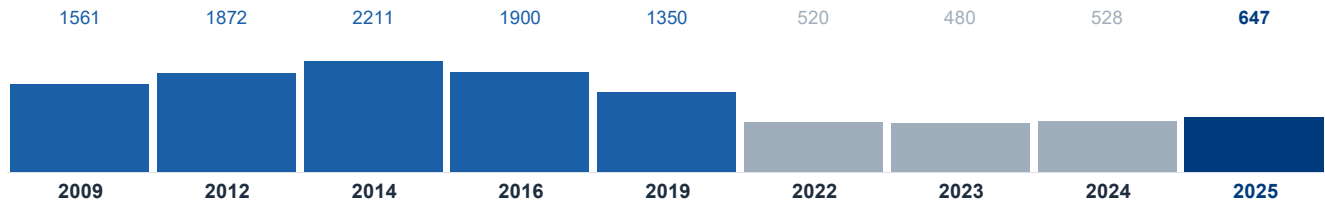
2000–2004	Рынок стартует в Москве. IKEA, Auchan, Metro выходят в Россию. Открываются МЕГА Теплый Стан, Атриум, Крокус Сити Молл. Арендные ставки растут, вакантность близка к нулю.
2005–2008	Экспансия в регионы. Освоены все города-миллионники. Ставки аренды в топ-ТЦ Москвы достигают \$3 750/кв.м/год. Вакантность не превышает 1%. Девелоперы анонсируют амбициозные региональные программы.
2009–2010	Первый кризис. Арендные ставки падают на 20–30%, вакантность в Москве достигает 12%. Рынок переходит на рублёвые расчёты и схему «процент с оборота». Приостановлено строительство десятков объектов.
2011–2014	Восстановление и новый пик. Вакантность в Москве опускается до 2–3%. Открываются Columbus, Авиапарк, Vegas Крокус Сити. Рынок городов-миллионников признан насыщенным, девелоперы идут в города от 300 тыс. жителей.
2015–2016	Второй кризис. Санкции, девальвация, сокращение потребительского спроса. Вакантность в Москве — 13%. Около 45% строящихся площадей заморожены. Моллы.Ру фиксируют объём рынка: 24,7 млн кв.м GLA.
2017–2021	Стабилизация. Умеренный рост, реконцепции устаревших объектов, консолидация портфелей. Пандемия 2020 года ускоряет переток покупателей в онлайн и стимулирует переосмысление форматов.
2022–2023	Структурный перелом. Массовый уход иностранных брендов (более 500 наименований), скачок вакантности до 11,7% (2022). Российские ритейлеры занимают освободившиеся площади. Газпромбанк покупает сеть МЕГА.
2024–2025	Новое равновесие. Российские и азиатские бренды заместили свыше 730 тыс. кв.м площадей. Рекордный ввод 647 тыс. кв.м GLA в 2025 году. Вакантность в Москве — 6,2%. Районный формат занял 45% открытий 2025 года — против 21% в 2022 году (IBC Real Estate).

2. Динамика объёма рынка торговых центров в России (2009–2025)

За шестнадцать лет совокупный объём действующих торговых площадей вырос с 12 млн до 28,5 млн кв.м GLA — в 2,4 раза. Среднегодовой прирост составил около 6%, что вдвое медленнее, чем в период 2009–2016 (+12% в год). Рынок последовательно насыщается: к 2024 году фаза активного строительства завершилась практически повсеместно, за исключением малых городов и отдельных региональных рынков.

Год	GLA Россия млн кв.м	Ввод тыс. кв.м	Вакантность Москва, %	PRI Москва тыс. руб./кв.м	Ключевое событие
2009	12,0	1 561	12%	78	Кризис. Заморозка проектов, ставки —30%
2012	17,5	1 872	3%	125	Рыночный пик. Выход формата аутлетов
2014	19,8	2 211	8,5%	119	Рекорд ввода. Второй кризис начинается
2016	24,7	1 900	13%	145	Обзор Моллы.Ру. Рынок на минимуме
2019	26,1	1 350	4,5%	156	Восстановление. Досанкционный пик
2022	26,8	520	11,7%	162	Уход иностранных брендов. Турбулентность
2023	27,1	480	8,2%	165	Газпромбанк приобретает сеть МЕГА
2024	27,6	528	6,4%	171	Российские бренды занимают площади
2025	≈28,5	647	6,2%	≈185	Рекорд посткризисного периода

Динамика ввода новых торговых площадей в России, тыс. кв.м GLA



Примечание: высота столбца пропорциональна объёму ввода. Источник: IBC Real Estate, NF Group, CORE.XP, 2009–2026.

3. Ключевые сделки и события 2022–2025 годов

Год	Покупатель	Объект / продавец	Значимость для рынка
2022	ТПС Недвижимость	Columbus, 141 тыс. кв. м — от Mall Management Group (С. Гордеева)	Крупнейшая сделка 2022 г. Один из топ-10 моллов Москвы сменил владельца
2023	Газпромбанк	14 ТРЦ МЕГА, 2,3 млн кв.м — от Ingka Centres (IKEA), ≈300 млрд руб.	Крупнейшая сделка в истории рынка. Смена лидера рейтинга
2023	Fort Group	«5 Авеню» и GoodZone — от Immofinanz Group	Завершение поглощения портфеля Immofinanz
2024	Альта Плюс (Альфа-гр.)	6 ТЦ «КомсомоЛЛ» и «Столица» — от банкрота DVI Group	Банковский капитал входит в ТН через процедуру банкротства
2025	Киевская площадь	ТЦ «Времена года», 67 тыс. кв.м — от RD Group	Экспансия лидера по арендному доходу в России
2025	Велес Менеджмент	Операционное управление сетью МЕГА — от Газпромбанка	Разделение функций собственника и управляющего в крупнейшем портфеле

РЕГИОНАЛЬНЫЕ РЫНКИ И ТРЕНДЫ

4. Региональные рынки

Детальный анализ по всем 10 федеральным округам с показателями GLA на 1000 жителей, динамикой ввода по городам и прогнозами спроса — в полной версии обзора.

<p>Москва и Московская область</p> <p>Крупнейший рынок России. GLA — около 5,9 млн кв.м. Ядро насыщено, рост продолжается в ближнем и дальнем Подмоскovie. Вакантность 6,2% (конец 2025). Районный ТЦ составляет 76% открытий года. Крупнейшие игроки — Ташир, Газпромбанк/МЕГА, AFI Development.</p>	<p>Санкт-Петербург и ЛО</p> <p>Рекордный год: введено 122,7 тыс. кв.м GLA. Открытие «Голливуд» (GLA 60 тыс. кв.м) — первый объект такого масштаба с 2016 года. Исторически доминирует «Адамант». Fort Group и «Аврора» активно консолидируют рынок.</p>	<p>Города-миллионники</p> <p>Рынки Екатеринбурга, Казани, Новосибирска, Краснодара насыщены. Основная активность — реконцепции. В Ростове-на-Дону, Уфе, Омске — умеренный рост. Регионы в совокупности дают 71% прогнозируемого ввода 2026 года.</p>	<p>Города 100–500 тыс. жителей</p> <p>Основная зона роста: низкая насыщенность при стабильном потребительском спросе. Средняя площадь нового объекта — 7,7 тыс. кв.м. Дальний Восток и Северный Кавказ — наименее охваченные качественными торговыми площадями макрорегионы.</p>
--	--	---	---

Источники ключевых показателей: ввод 2025 г. (+647 тыс. кв.м) — IBC Real Estate, фев. 2026; вакантность Москвы (6,2%) — CORE.XP, дек. 2025; прогноз ввода 2026 (+21%, 638 тыс. кв.м) — NF Group, янв. 2026; инвестиции в ТН (50–55 млрд руб., -48%) — Ricci, дек. 2025; риск роста вакантности до 8,3% — CORE.XP, янв. 2026.

Структурные изменения российского рынка торговых центров: 2022–2025

Смена собственников	Консолидация	Новый формат	Стратегия игроков
<p>Ingka, Atrium, Immofinanz, Morgan Stanley вышли из России. Газпромбанк, Fort Group, ТПС Недвижимость приобрели крупнейшие портфели.</p>	<p>Топ-10 сосредоточили >55% GLA Топ-100. Банки и ФПГ впервые вошли в число крупнейших собственников ТЦ.</p>	<p>45% открытий 2025 г. — районный формат (до 15 тыс. кв.м). Средний новый ТЦ в регионах — 7,7 тыс. кв.м.</p>	<p>Все ведущие портфели (МЕГА, Vegas, Адамант, Гринвич) перешли от роста к реновации действующих объектов.</p>

Источник: Моллы.Ру, на основе данных Ricci, IBC Real Estate, NF Group, CORE.XP.

5. Тренды и прогнозы 2026–2028

Структурные тренды

Районный формат как новая норма. Крупные моллы в насыщенных рынках уступают место компактным объектам 5–15 тыс. кв.м, ориентированным на ежедневный спрос. Концепция «якоря» трансформируется: супермаркет и детский кластер заменяют кинотеатр и фэшн-галерею.

Реновация вместо строительства. Vegas, МЕГА, Адамант, Гринвич — все крупнейшие портфели реализуют масштабные программы обновления. Переход от физического расширения к повышению качества и трафика действующих объектов.

Консолидация собственности. Рынок продолжает консолидироваться: сделки M&A 2022–2025 годов показали, что портфели переходят к крупным российским финансово-промышленным группам, банкам и региональным девелоперам.

Давление высокой ставки. Ключевая ставка ЦБ 16–21% в 2024–2025 гг. остановила новое строительство. Инвестиции в ТН сократились на 48%, до 50–55 млрд руб. (Ricci, 2025).

Прогнозы на 2026–2028

Ввод 2026: около 638 тыс. кв.м (+21% к 2025).

Источник: NF Group. Основной объем — регионы с долей 71%. Значительная часть — объекты, перенёсшие сроки открытия с 2025 года.

Вакантность в Москве — риск роста до 8,3%. По оценке CORE.XP, вакантность в московских ТЦ может вырасти к концу 2026 года.

Среднесрочный горизонт: замедление строительства. Объем проектов в стройке до 2028 года — около 1,8 млн кв.м (IBC Real Estate). Низкая девелоперская активность сохранится.

Арендные ставки. По итогам 2025 года рост составил 10–20% (NF Group). В 2026 году — индексация в рамках инфляции. Ставки в районных ТЦ растут быстрее суперрегиональных.

ТОП-100 ВЛАДЕЛЬЦЕВ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ РОССИИ — 2026

Рейтинг составлен по совокупной арендопригодной площади (GLA, тыс. кв.м) всех объектов с GBA от 15 000 кв.м. Колонка «Динамика 2022–25» отражает изменение портфеля за последние три года: рост GLA, смену собственника или вход на рынок.

ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ — 100 КОМПАНИЙ, КОНТАКТЫ, АНАЛИТИКА ПО ОКРУГАМ

Нужна, если вы ищете контакты управляющих компаний, сравниваете портфели или выбираете города для экспансии

№	Компания	Ключевые объекты / бренды	ТЦ	GLA тыс.м ²	Города присутствия	Динамика 2022–25
1	Газпромбанк / УК «МЕГА» (Велес Менеджмент)	МЕГА (14 объектов: Москва, СПб, Екатеринбург, Новосибирск, Казань и др.)	14	2 194	12 городов	Новый
2	Ташир	РИО (16 ТЦ), Avenue Sever, Ереван Плаза, Европарк	26	1 578	17 городов	+7%
3	Crocus Group	Vegas Крокус Сити, Vegas Каширское ш., Крокус Сити Молл	5	1 141	Москва	Стабильно
4	Fort Group	Золотой Вавилон (×2), Европолис, Сити Молл, GoodZone	8	1 040	Санкт-Петербург, Москва	Рост
5	Киевская площадь	Европейский, Фуд Сити, Времена года	4	920	Москва	+12%
6	Адамант	Меркурий, Балкания Nova, Балканский, Continent	22	721	Санкт-Петербург	Стабильно
7	ТПС Недвижимость	Columbus, МореМолл, Океания, Хорошо	7	680	5 городов	Рост
8	Enka ТЦ	Капитолий (6 объектов), Кунцево Плаза, Каширская Плаза	11	530	Москва	Стабильно
9	Malltech	Аура, Планета, Лето (СПб), Кристалл	7	430	6 городов	+22%
10	Виктор и К	Good'Ok, Космопорт, Амбар, Московский	5	425	Самара	Стабильно
11	Регионы Девелопмент	Июнь, Сибирский Городок, Лапландия	16	460	12 городов	Стабильно
12	AFI Development	Афимолл Сити, Саларис	2	275	Москва	+18%
13	ТЭН	Город, Облака, Косино Парк, Л-153	5	299	Москва	Стабильно
14	ADG Group	Место встречи (реновация 12 кинотеатров в районные ТЦ)	12	155	Москва	Новый
15	Сибфинанс / Аврора	Жемчужная Плаза, Гагаринский, Авеню	6	280	СПб, Красноярск, Саратов	Новый
16	Mallino Development	Глобус, Кит, Спасский	7	290	5 городов	Стабильно
17	Макси Девелопмент	Макси	7	285	7 городов	Стабильно
18	Корпорация Гринн	МегаГринн	4	350	Белгород, Курск, Орёл	+30%
19	Столица Нижний	Фантастика, Седьмое Небо, Жар-Птица	5	256	Нижний Новгород	Стабильно

№	Компания	Ключевые объекты / бренды	ТЦ	GLA тыс.м²	Города присутствия	Динамика 2022–25
20	АММА Девелопмент	Авиапарк, Реутов Парк	2	271	Москва	Стабильно
21	DVI / Альта Плюс	КомсоМОЛЛ, Столица	6	255	6 городов	Стабильно
22	Рамо-М	Красная Площадь	5	240	5 городов	Стабильно
23	Optima Development	OZ Mall, Каскад-Сити, Торговый центр Москва	3	215	4 города	+11%
24	Фабрика мебели СБС	СБС Мегамолл	1	179	Краснодар	Стабильно
25	Иммошан	Ашан / Акварель / Тройка	28	148	18 городов	-12%

ПОЗИЦИИ 26–100 ДОСТУПНЫ В ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ОТЧЁТА — WWW.MALLS.RU

26						
27						
28						
29						
30						
31						
32						
33						
34						
35						
36						
37						

Позиции 26–50 (совокупный GLA)

≈3 100 тыс. кв.м

25 компаний, 2–10 объектов в портфеле

Позиции 51–100 (совокупный GLA)

≈1 800 тыс. кв.м

50 игроков, 70% — монообъектные портфели

Медианный портфель позиций 26–100

≈55 тыс. кв.м

Крупнейший вне Топ-25 — ≈180 тыс. кв.м (позиция 26)

Полная версия нужна, если вы:

- ищете контакты управляющих компаний для переговоров
- сравниваете портфели конкурентов перед сделкой или экспансией
- выбираете города присутствия и оцениваете насыщенность рынков
- проводите due diligence актива торговой недвижимости

Получить полную версию

<https://www.malls.ru/>

info@malls.ru

Более 130 страниц · PDF + Excel · 100 компаний · контакты УК

О РЕЙТИНГЕ. МЕТОДОЛОГИЯ

Рейтинг составлен по критерию совокупной арендопригодной действующей площади (GLA, тыс. кв.м) всех принадлежащих компании торговых объектов с общей площадью (GBA) от 15 000 кв.м и выше. При расхождении данных в первоисточниках приоритет отдавался: официальному сайту собственника, официальному сайту объекта, авторитетным деловым изданиям.

Источники информации: официальные данные компаний-владельцев, а также публикации «Ведомостей», «Коммерсанта», РБК, Forbes, Делового Петербурга, Retail.ru, Моллы.Ру; оценки консалтинговых компаний IBC Real Estate, NF Group, CORE.XP, Ricci, Nikoliers, Commonwealth Partnership, CBRE.

Колонка «Динамика 2022–25» характеризует изменение портфеля компании за 2022–2025 годы. Значение «Новый» означает вход компании в рейтинг после 2022 года — либо как нового игрока, либо как нового собственника ранее существовавших объектов. Процентные значения отражают изменение совокупного GLA портфеля.

Перечни брендов и якорных арендаторов приведены без ранжирования по значимости. В качестве якорных арендаторов фигурируют операторы, занимающие от 1 500 кв.м GLA. Количество торговых центров указано по объектам, введенным в эксплуатацию на дату составления рейтинга.

Принятые сокращения

ТЦ — торговый центр | ТРЦ — торгово-развлекательный центр | ТРК — торгово-развлекательный комплекс | МФЦ — многофункциональный центр | МФК — многофункциональный комплекс | ТК — торговый комплекс | GLA — Gross Leasable Area, чистая арендопригодная площадь | GBA — Gross Building Area, общая площадь здания

Исследование подготовлено редакцией Моллы.Ру. Сбор и актуализация данных — сентябрь 2025 — январь 2026 г.

КАК ПОЛУЧИТЬ ПОЛНУЮ ВЕРСИЮ ОТЧЁТА

ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ ОТЧЁТА

Топ-100 владельцев ТЦ России — 2026

Более 130 страниц · PDF + Excel

Топ-100 без ограничений

Профили всех 100 компаний

Контакты руководителей и УК

Аналитика по 10 федеральным округам

Динамика рынка 2009–2025

Прогнозы 2026–2028

Таблица в формате Excel

info@malls.ru

Для кого этот отчёт

Девелоперы и инвесторы. Сравнительный анализ портфелей конкурентов, оценка насыщенности рынков, выбор локаций для новых проектов.

Ритейлеры. Поиск потенциальных партнёров среди владельцев ТЦ, контакты управляющих компаний для переговоров по аренде.

Банки и финансовые структуры. Due diligence при финансировании и рефинансировании объектов торговой недвижимости.

Брокеры и управляющие компании. Актуальная карта рынка для позиционирования и переговорной базы.

Консультанты и аналитики. Первичные данные для рыночных исследований, стратегических и инвестиционных отчётов.

Редакция Моллы.Ру открыта для уточнений данных. Если ваша компания входит в рейтинг — напишите нам:

www.malls.ru · info@malls.ru