



---

**АРХИТЕКТУРА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ. ТВОРЧЕСКИЕ КОНЦЕПЦИИ АРХИТЕКТУРНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ/ARCHITECTURE OF BUILDINGS AND STRUCTURES. CREATIVE CONCEPTS OF  
ARCHITECTURAL ACTIVITY**

---

DOI: <https://doi.org/10.60797/mca.2026.69.9>

**АРХИТЕКТУРНЫЕ КОНЦЕПЦИИ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ XXI ВЕКА В  
ЗАРУБЕЖНОЙ ПРАКТИКЕ**

Научная статья

**Девликамова А.С.<sup>1,\*</sup>**

<sup>1</sup> ORCID : 0000-0003-1508-8562;

<sup>1</sup> Пензенский государственный университет архитектуры и строительства, Пенза, Российская Федерация

\* Корреспондирующий автор (aswork22[at]mail.ru)

**Аннотация**

В статье рассматривается эволюция архитектурных концепций зарубежных многофункциональных торговых центров (МФТЦ) XXI века и предпосылки к их изменениям. Цель статьи заключается в выявлении и характеристике концепций МФТЦ, сложившихся в XXI веке. В статье использованы методы структурного и сравнительного анализа проектных решений зарубежных МФТЦ данного периода. Подчеркивается кризис классической модели МФТЦ — закрытого архитектурного пространства, в котором совершение покупок является основным мотивом его посещения. Поиск новых архитектурных концепций МФТЦ XXI века направлен на преодоление конкуренции с онлайн-торговлей, переосмысление их социальной роли и решение экологических проблем. В связи с этим в статье проанализированы актуальные архитектурно-планировочные решения данных объектов. Научная новизна заключается в выявлении и характеристике альтернативных концепций МФТЦ: экологическая, кластерная, адаптивная.

**Ключевые слова:** многофункциональные торговые центры, архитектурные концепции, эволюция, зарубежная практика.

**ARCHITECTURAL CONCEPTS FOR MULTIFUNCTIONAL SHOPPING CENTRES OF THE XXI CENTURY IN  
INTERNATIONAL PRACTICE**

Research article

**Devlikamova A.S.<sup>1,\*</sup>**

<sup>1</sup> ORCID : 0000-0003-1508-8562;

<sup>1</sup> Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russian Federation

\* Corresponding author (aswork22[at]mail.ru)

**Abstract**

The article examines the evolution of architectural concepts of foreign multifunctional shopping centres (FMSCs) in the XXI century and the preconditions for their changes. The aim of the article is to identify and characterise the concepts of FMSCs that have emerged in the XXI century. The paper uses methods of structural and comparative analysis of design solutions for foreign FMSCs of this period. It highlights the crisis of the classic FMSC model — a closed architectural space where shopping is the main reason for visiting. The search for new architectural concepts for XXI century shopping centres is focused on overcoming competition from online commerce, rethinking their social role, and solving environmental problems. In this regard, the work analyses the current architectural and planning solutions for these facilities. The scientific novelty lies in the identification and characterisation of alternative concepts for shopping centres: ecological, cluster-based, and adaptive.

**Keywords:** multifunctional shopping centres, architectural concepts, evolution, foreign practice.

**Введение**

В мировой практике проектирования многофункциональных торговых центров к 2000 году сложились определенные *классические модели* архитектурно-планировочных решений, которые повсеместно использовались в проектировании. Это крытые, горизонтально развитые, одно-двухэтажные торговые центры (ТЦ) американских пригородов середины XX в (арх. В. Груэн) и вертикальные структуры ТЦ более трех этажей европейской практики в условиях плотной городской застройки середины-конца XX века (арх. Цайдлер, Ханкинсон, Г. Ланьо и др).

Планировочная организация торговых зданий на рубеже веков в большинстве случаев предполагала создание максимально закрытых пространств, обусловленных коммерческой целью изоляции посетителя от внешней среды [1]. Однако к 2000-м годам рост конкуренции физической розничной торговли с электронной коммерцией сформировал необходимость пересмотра классических моделей торговых пространств. Концепция ТЦ, где совершение покупок являлось основным мотивом его посещения, а сопутствующий досуг — следствием этого процесса, со временем оказалась нежизнеспособной. Торговля сама по себе перестала быть привлекательной и формирующей основные посетительские потоки. Наблюдалось падение потребительской активности ТЦ и отмечался негативный опыт с точки зрения экологического фактора. Например, опустевшие пригородные ТЦ США с территорией 10–15 га, рассчитанные под парковку и площадь застройки, стали восприниматься неэстетичными и загрязняющими природный ландшафт [2]. *Классическая модель зарубежного ТЦ* в качестве закрытого пространства с набором магазинов вокруг крупного якорного арендатора и набором сопутствующих функций (досуга и развлечений) к началу XXI века была признана

устаревшей [3]. Поэтому поиск новых архитектурных концепций ТЦ XXI века был направлен на преодоление кризиса их эксплуатации и разработке актуальных архитектурно-планировочных решений.

### Методы и принципы исследования

С помощью *методов* структурного и сравнительного анализа проектных решений зарубежных МФТЦ 2000–2025 гг, анализа материалов зарубежных публикаций, а также теоретических исследований автора зарубежного опыта проектирования торговых центров [4], проанализированы архитектурно-планировочные, функциональные решения пятнадцати зарубежных МФТЦ (рис. 1).

| Общественные функции/№ТЦ       | 1                       | 2                            | 3                  | 4            | 5             | 6             | 7           | 8        | 9                  | 10           | 11                       | 12            | 13  | 14                    | 15               |
|--------------------------------|-------------------------|------------------------------|--------------------|--------------|---------------|---------------|-------------|----------|--------------------|--------------|--------------------------|---------------|-----|-----------------------|------------------|
| Развлекательный кластер        | ○                       | ○                            | ○                  | ○            | ○             | ○             | ○           | ○        | ○                  | ○            | ○                        | ○             | ○   | ○                     | ○                |
| Деловой кластер                | ○                       | ○                            |                    |              |               |               |             |          |                    |              |                          |               |     |                       | ○                |
| Пешеходное пространство (парк) | ○                       |                              |                    | ○            | ○             |               | ○           | ○        |                    | ○            |                          |               |     |                       |                  |
| Выставки/искусство             |                         | ○                            |                    | ○            |               | ○             |             |          | ○                  |              | ○                        | ○             | ○   |                       |                  |
| Инклюзивное пространство       |                         |                              | ○                  |              |               |               |             |          |                    |              |                          |               |     |                       |                  |
| Спорт/активный отдых           |                         |                              |                    |              | ○             |               |             | ○        |                    |              |                          |               |     |                       | ○                |
| Общественное питание           | ○                       | ○                            | ○                  | ○            | ○             | ○             | ○           | ○        | ○                  | ○            | ○                        | ○             | ○   | ○                     | ○                |
| Кинотеатр                      | ○                       |                              | ○                  |              | ○             |               |             |          |                    |              |                          |               |     |                       | ○                |
| Детские площадки               |                         |                              |                    |              | ○             |               |             |          |                    |              |                          |               |     |                       |                  |
| Коворкинг                      |                         |                              |                    |              |               |               |             |          |                    |              | ○                        |               |     |                       |                  |
| Водные объекты                 | ○                       |                              |                    | ○            |               |               |             |          |                    | ○            |                          |               |     |                       |                  |
| Наименование МФТЦ              | 1364ah Lifestyle Center | Beijing Road Yue Chao Lou SC | Hisense Plaza Mall | K11 Art Mall | Merlata Bloom | MixC One Mall | Namba Parks | VivoCity | Noke Shopping Mall | Parc Central | Shanghai Sute MixC World | Angel Central | CR8 | Hashimoto Konoha Mall | Greenland Center |

Рисунок 1 - Общественные функции в структуре МФТЦ  
DOI: <https://doi.org/10.60797/mca.2026.69.9.1>

### Основные результаты

С начала 2000-х гг зарубежная практика архитектурного проектирования МФТЦ характеризуется апробированием стратегий устойчивого развития, подразумевающих экологически ориентированную архитектуру высоких технологий [5].

В связи с этим выделены следующие тенденции развития архитектурных концепций МФТЦ.

1) Создание транзитных пространств и интеграция экологической составляющей в проекты МФТЦ. Например, в планировочной организации центральная композиционная ось комплекса имеет транзитный характер и решается с помощью зон озеленения и интегрированных ландшафтов (рис. 2).



Рисунок 2 - МФТЦ Parc Central, архитектурное бюро Benou 2016  
DOI: <https://doi.org/10.60797/mca.2026.69.9.2>

Примечание: источник [6]

МФТЦ Parc Central это пример создания городского парка розничной торговли, расположенного внутри Центрального делового района города. В проекте реализованы стратегии розничной торговли, транзитно-ориентированной и общественной сфер деятельности.

2) Трансформация архитектурных концепций МФТЦ от объектов с преобладающим торговым наполнением (60–70% магазинов) к МФТЦ с развитыми функциями (до 50% наполнения), объединенные концепцией *общественного центра (Lifestyle centers)* (рис. 3). При этом предполагалось создать альтернативу онлайн-торговле за счет разнообразного функционального наполнения не только пространства здания, но и его территории. В данном случае МФТЦ преобразуется в *кластер*, для которого характерно сочетание различных видов землепользования наравне с торговым пространством (офисы, жилье, парковые зоны, спортивные центры и другие), объединенных общностью территории и концепцией ее разработки.



Рисунок 3 - Merlata Bloom Милан (Италия), архитектор Callison  
DOI: <https://doi.org/10.60797/mca.2026.69.9.3>

Примечание: источник [7]

Merlata Bloom это пример кластерной концепции МФТЦ типа Lifestyle. Включает более пяти тысяч квадратных метров парков и садов, биоклиматическую оранжерею, современные системы и акцент на энергетическую и социальную устойчивость всего проекта на протяжении его жизненного цикла.

3) Особую значимость приобрели *проекты реновации заброшенных городских территорий*, недействующих промышленных зон, в частности, под строительство торгово-общественных пространств.



Например, МФТЦ NambaParks запроектирован на месте бывшего бездействующего бейсбольного стадиона, расположенного в плотном деловом районе Осаки (рис. 4, 5). Проектом устойчивого развития предполагалась реорганизация заброшенной территории делового района. Концептуальная идея МФТЦ была задумана в качестве организации пространства подобного каньону, прорезающего городской парк. Парк расположен над 8-этажной торговой зоной, с одной стороны которого проходит железнодорожная линия, а с другой — оживленная улица.

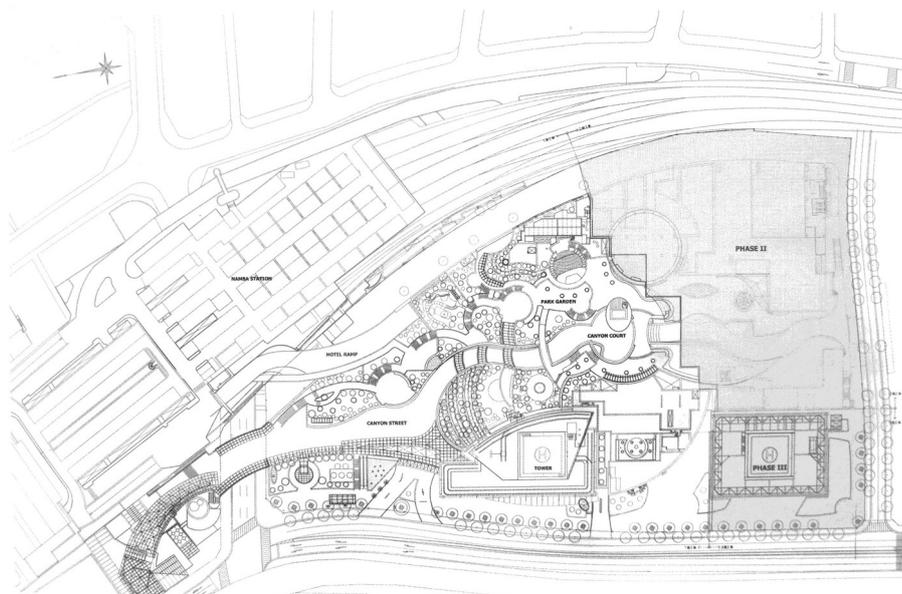


Рисунок 4 - Namba Parks, генплан, архитектурное бюро JERDE, 2003  
DOI: <https://doi.org/10.60797/mca.2026.69.9.4>

*Примечание: источник [8]*



Рисунок 5 - Namba Parks, видовой кадр, архитектурное бюро JERDE, 2003  
DOI: <https://doi.org/10.60797/mca.2026.69.9.5>

*Примечание: источник [8]*

В период 2020-2021 гг, связанного с пандемией, в МФТЦ впервые возникла проблема полного отсутствия посетителя (2020 г), необходимость введения ограничительных мер по посещению объекта и соблюдения дистанции. Модели поведения посетителей и методы работы предприятий кардинально изменились [9]. Пандемия повысила ценность личного пространства, которое обеспечивает физическую защиту и психологический комфорт. В связи с этим возникла необходимость переосмысления торговых пространств, чтобы они стали более доступными, удобными и безопасными для посетителей.

Последующие концепции развития МФТЦ характеризуется поиском *стратегий адаптации* их планировочных решений к новым социальным условиям. Соответственно, в архитектуре МФТЦ первичным стало интегрирование открытых пространств, террас и организация мероприятий на площадках комплекса. Поэтому центры, которые изначально имели открытые зоны в планировке получили существенное преимущество. Их использование предполагает не только рекреационные или транзитные функции, но и размещение открытых зон временной торговли,

подобных рынкам, зон общепита, открытых детских игровых зон, организацию кровли здания под общественные функции открытого типа (рис. 6).

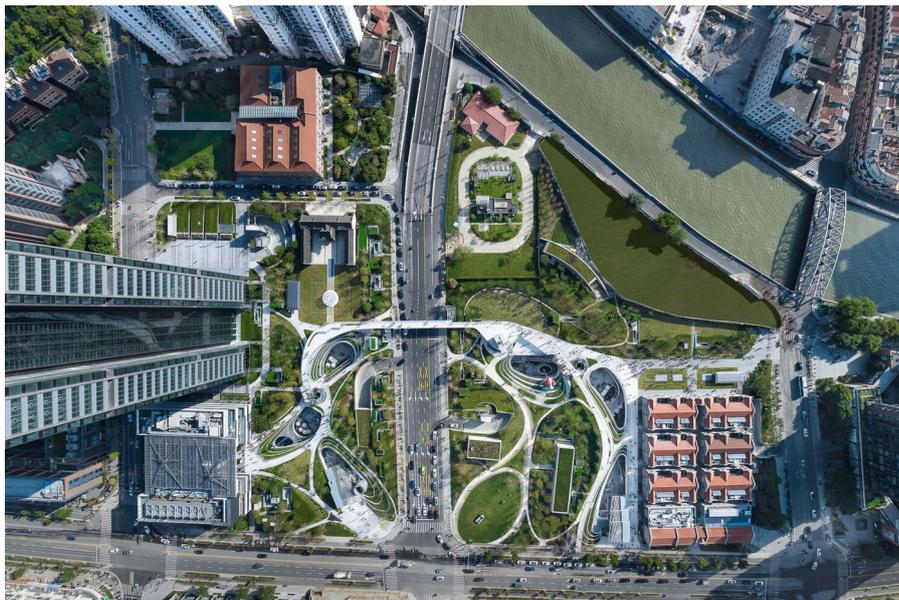


Рисунок 6 - Shanghai Suhe MixC World, архитектурное бюро Kokaistudios  
DOI: <https://doi.org/10.60797/mca.2026.69.9.6>

*Примечание: источник [10]*

Концепция переосмысления торгового пространства для лучшей интеграции открытых пространств с окружением и ландшафтом реализована в проекте МФТЦ Shanghai Suhe MixC World. МФТЦ организован по ступенчатой схеме по аналогии с природной долиной. Коммерческие зоны расположены внутри территории с использованием подземного и полуподземного пространства и нескольких входных групп, которые сливаются с ландшафтом. Надземная озелененная территория является объединяющим элементом всего центра.

В период адаптации концепции МФТЦ ориентированы на создание органических пространств, облегчающих посетителю поиск того, что он ищет и доступность общественных функций.

### **Обсуждение**

Эволюция архитектуры МФТЦ XXI века позволяет выделить следующие характерные концепции:

1) *Классическая концепция ТЦ* закрытого типа: планировочное решение ориентировано вовнутрь, имеет протяженные горизонтальные и вертикальные коммуникации. Торговая функция занимает 60–70% здания. Признана нежизнеспособной в периоды кризисов.

2) *Экологически ориентированная концепция МФТЦ*. Характеризуется сочетанием крыто-открытых пространств с интеграцией зеленых зон (ландшафтного дизайна), поддерживающих стратегии экологической устойчивости, имеет транзитный характер центральной коммуникации, пластичные планировочные решения, органичную интеграцию с ландшафтом.

3) *Кластерная концепция*. Характеризуется укрупнением площадей под общественные функции (до 50%), предполагает возможность смешанного землепользования с организацией кластеров различного функционального назначения, объединенных общей идеей многофункционального пространства.

4) *Адаптивная концепция МФТЦ (с 2022 года)*. Продолжая стратегии устойчивого развития, адаптивность в архитектурных решениях торговых пространств подразумевает: укрупнение открытых общественных зон, включение открытых балконов и террас в планировку торгового зала, проектирование регулируемых фасадов, планирование органической циркуляции и организация быстрой доступности необходимых функций для посетителя (локализация пространств, сокращение коммуникаций).

### **Заключение**

Итак, полученные результаты исследования МФТЦ 21 века позволили выделить характеристики их архитектурных концепций, актуальные вызовам времени. *Экологические, кластерные и адаптивные* концепции являются альтернативными классическим решениям МФТЦ. К настоящему времени становится очевидным, что проектирование многофункциональной архитектуры не должно ограничиваться только экономическими стратегиями их пространственной организации. Привлекательность МФТЦ сегодня в большей степени направлена на необходимость привлечения посетителя из онлайн-среды в уникальное архитектурное пространство торгово-общественного здания.

Выделенные концепции МФТЦ в дальнейшем предполагается рассматривать в синергии концептуального единства их архитектуры с айдентикой, узнаваемостью и знаковостью для городской среды.

**Конфликт интересов**

Не указан.

**Рецензия**

Все статьи проходят рецензирование. Но рецензент или автор статьи предпочли не публиковать рецензию к этой статье в открытом доступе. Рецензия может быть предоставлена компетентным органам по запросу.

**Conflict of Interest**

None declared.

**Review**

All articles are peer-reviewed. But the reviewer or the author of the article chose not to publish a review of this article in the public domain. The review can be provided to the competent authorities upon request.

**Список литературы / References**

1. Lucia S. Reinventing Shopping Centers for the 21st Century / S. Lucia // Reinventing Shopping Centers for the 21st Century. — 2017. — URL: <https://www.modlar.com/news/236/reinventing-shopping-centers-for-the-21st-century/> (accessed: 10.09.2025).
2. Kirk R. Lifestyle centers, the next boom and bust after shopping malls? Governance, public-private partnerships, and Guy Debord's spectacle in Dallas-Fort Worth // Cities. — 2023. — Vol. 133. — URL: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264275122005947> (accessed: 20.09.2025).
3. Alfonso Escudero-Gómez L. Shopping centers challenging decline: Competitive strategies in three case studies from Madrid's urban area / L. Alfonso Escudero-Gómez // Journal of Retailing and Consumer Services. — 2024. — Vol. 79. — URL: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S096969892400122X> (accessed: 15.07.2025).
4. Вилкова А.С. Объемно-планировочная организация объектов досуга в структуре торговых комплексов : дис. ... канд. архитектуры: 05.23.21 : защищена 2013-11-06 : утв. 2014-04-07 / А.С. Вилкова. — Нижний Новгород, 2013. — 120 с.
5. Есаулов Г.В. Устойчивая архитектура — от принципов к стратегии развития / Г.В. Есаулов // Вестник ТГАСУ. — 2014. — № 6 (47). — С. 9–23.
6. Benoy Parc Central / Benoy. — 2016. — URL: <https://www.archdaily.com/791640/parc-central-benoy> (accessed: 25.09.2025).
7. Merlata bloom Milano, a place for meeting and sharing in the first smart urban district of the city // Callison RTKL. — 2022. — URL: <https://www.theplan.it/eng/award-2022-Innovation-and-Design/merlata-bloom-milano-a-place-for-meeting-and-sharing-in-the-first-smart-urban-district-of-the-city-nhood-services-italy> (accessed: 03.10.2025).
8. van Uffelen C. Malls & Department Stores / C. van Uffelen. — Berlin : Braun, 2008. — 423 p.
9. Ardestani Z.A. How urban shopping malls in Tehran have changed in the post-COVID era / Z.A. Ardestani, M. Panahi, A.H. Ebrahimi [et al.] // Regional Science Policy & Practice. — 2024. — Vol. 16. — № 2. — URL: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1757780224001392> (accessed: 14.10.2025).
10. Shanghai Suhe MixC World / Kokaistudios // Shanghai Suhe MixC World. — 2022. — URL: <https://www.archdaily.com/992939/shanghai-suhe-mixc-world-kokaistudios> (accessed: 14.10.2025).

**Список литературы на английском языке / References in English**

1. Lucia S. Reinventing Shopping Centers for the 21st Century / S. Lucia // Reinventing Shopping Centers for the 21st Century. — 2017. — URL: <https://www.modlar.com/news/236/reinventing-shopping-centers-for-the-21st-century/> (accessed: 10.09.2025).
2. Kirk R. Lifestyle centers, the next boom and bust after shopping malls? Governance, public-private partnerships, and Guy Debord's spectacle in Dallas-Fort Worth // Cities. — 2023. — Vol. 133. — URL: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264275122005947> (accessed: 20.09.2025).
3. Alfonso Escudero-Gómez L. Shopping centers challenging decline: Competitive strategies in three case studies from Madrid's urban area / L. Alfonso Escudero-Gómez // Journal of Retailing and Consumer Services. — 2024. — Vol. 79. — URL: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S096969892400122X> (accessed: 15.07.2025).
4. Vilкова A.S. Obemno-planirovochnaya organizatsiya obektov dosuga v strukture torgovikh kompleksov [Space-planning organization of leisure facilities in the structure of shopping malls] : dis. ... of PhD in Architecture : 05.23.21 : defense of the thesis 2013-11-06 : approved 2014-04-07 / A.S. Vilкова. — Nizhny Novgorod : 2013. — 120 p. [in Russian]
5. Esaulov G.V. Ustoichivaya arkhitektura — ot printsipov k strategii razvitiya [Sustainable architecture: from approaches to strategy of development] / G.V. Esaulov // Vestnik TGASU [Journal of Construction and Architecture]. — 2014. — № 6 (47). — P. 9–23. [in Russian]
6. Benoy Parc Central / Benoy. — 2016. — URL: <https://www.archdaily.com/791640/parc-central-benoy> (accessed: 25.09.2025).
7. Merlata bloom Milano, a place for meeting and sharing in the first smart urban district of the city // Callison RTKL. — 2022. — URL: <https://www.theplan.it/eng/award-2022-Innovation-and-Design/merlata-bloom-milano-a-place-for-meeting-and-sharing-in-the-first-smart-urban-district-of-the-city-nhood-services-italy> (accessed: 03.10.2025).
8. van Uffelen C. Malls & Department Stores / C. van Uffelen. — Berlin : Braun, 2008. — 423 p.
9. Ardestani Z.A. How urban shopping malls in Tehran have changed in the post-COVID era / Z.A. Ardestani, M. Panahi, A.H. Ebrahimi [et al.] // Regional Science Policy & Practice. — 2024. — Vol. 16. — № 2. — URL: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1757780224001392> (accessed: 14.10.2025).
10. Shanghai Suhe MixC World / Kokaistudios // Shanghai Suhe MixC World. — 2022. — URL: <https://www.archdaily.com/992939/shanghai-suhe-mixc-world-kokaistudios> (accessed: 14.10.2025).