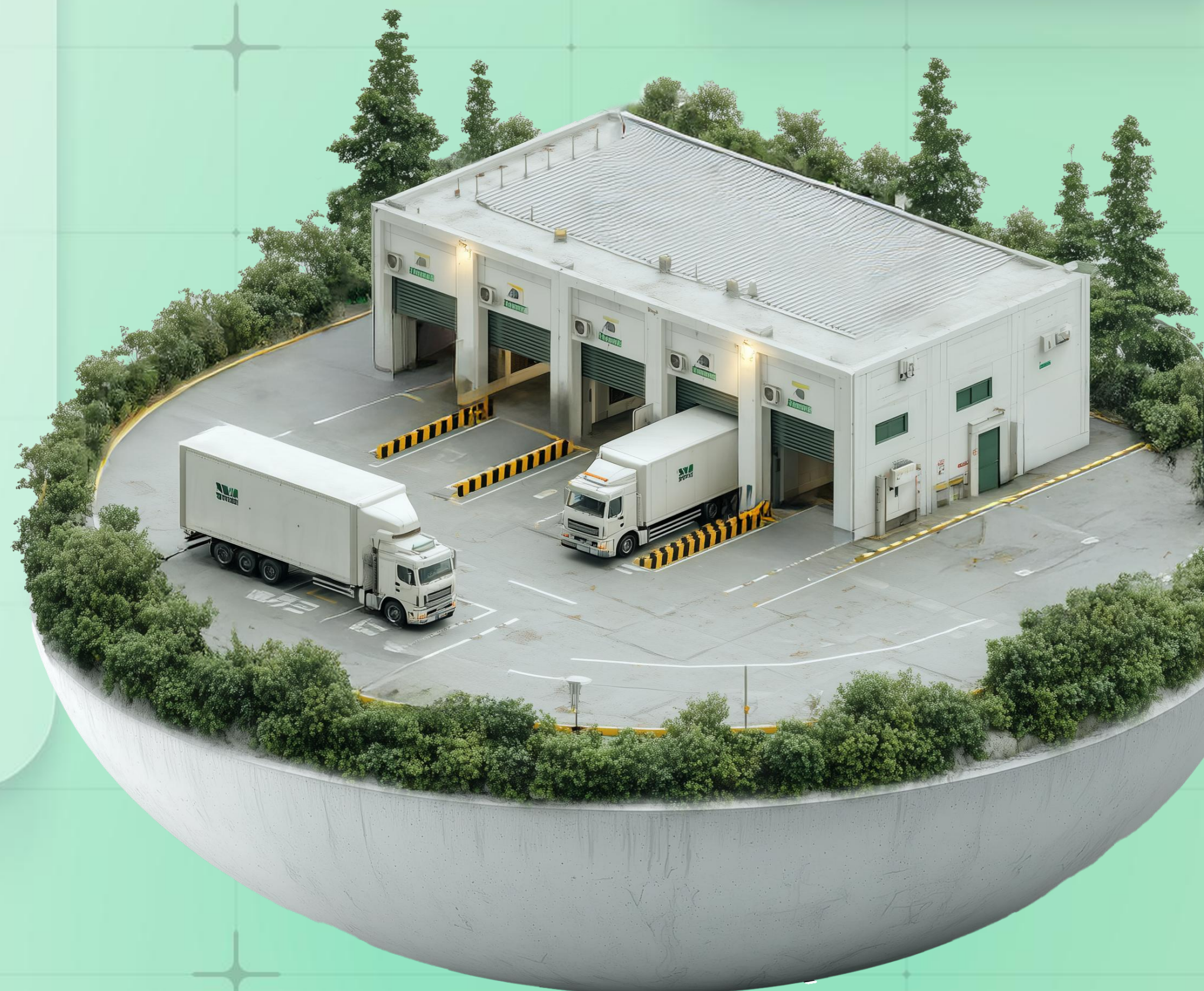


Складская недвижимость Москвы

I квартал 2026



Макроэкономика

0,3%



Рост ВВП в 2026

82,5 руб.



Средний Курс Доллара США в 2026

5,4%



ИПЦ декабрь 2026

12%



Ключевая ставка, декабрь 2026

*Стрелки обозначают ожидаемое изменение в 2026 году

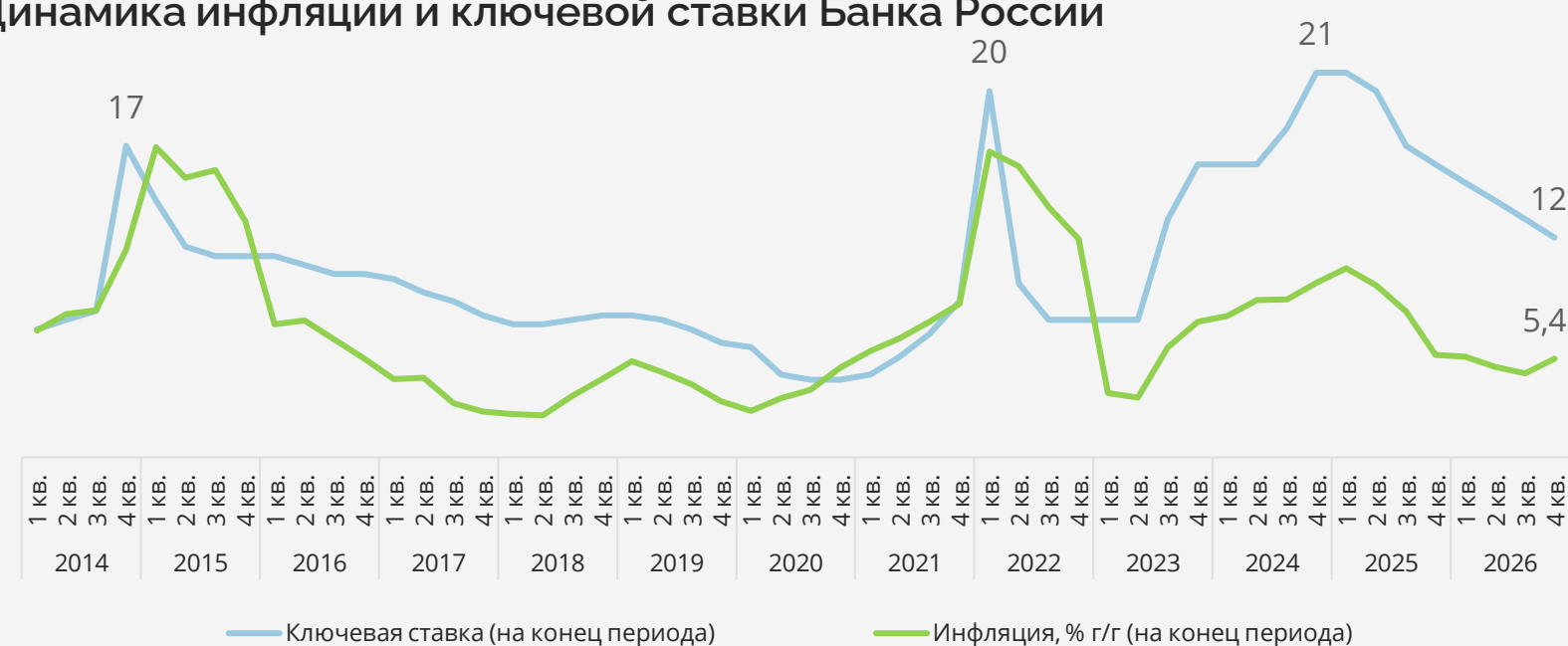
«Сохранение процентных ставок на исторически высоких уровнях будет оказывать сдерживающее влияние на экономическую активность – в 2026 г. темп роста ВВП России продолжит уменьшаться и будет находиться в диапазоне 0-1%. В результате замедления спроса и, как следствие, инфляции Банк России продолжит смягчение монетарной политики – к концу 2026 г. ключевая ставка составит 12%»



Дарья Тарасенко

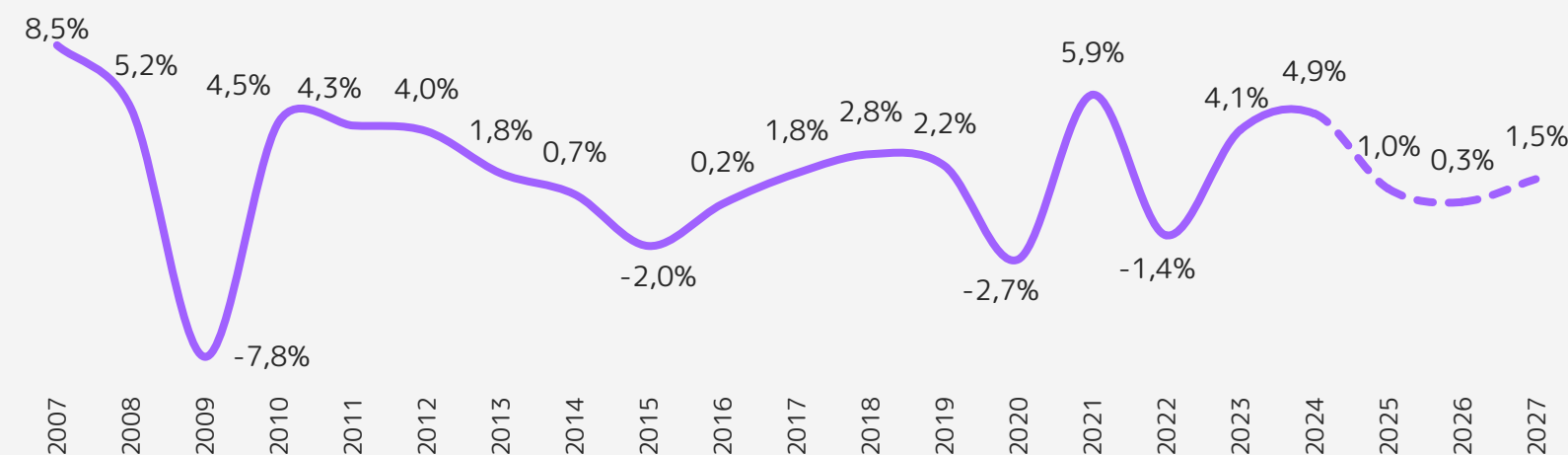
Центр экономического прогнозирования, Газпромбанк

Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России



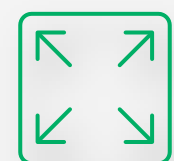
Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

Динамика роста реального ВВП России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

Итоги квартала



Доля свободных площадей

I кв. 2025

1,5

%

I кв. 2026

6,0

%



Новое строительство

197

тыс. кв. м

475

тыс. кв. м



Сделки

347

тыс. кв. м

268

тыс. кв. м



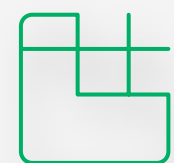
Запрашиваемая ставка аренды, готовые объекты*

12 266

руб./кв. м/год

10 464

руб./кв. м/год



Запрашиваемая ставка аренды, строящиеся объекты*

12 542

руб./кв. м/год

10 954

руб./кв. м/год

Несмотря на сдержанную динамику первого квартала, мы видим признаки оживления спроса. Ряд сегментов вышел из паузы и формирует новый поток запросов, которые могут дать импульс восстановлению рынка.

Антон Алябьев

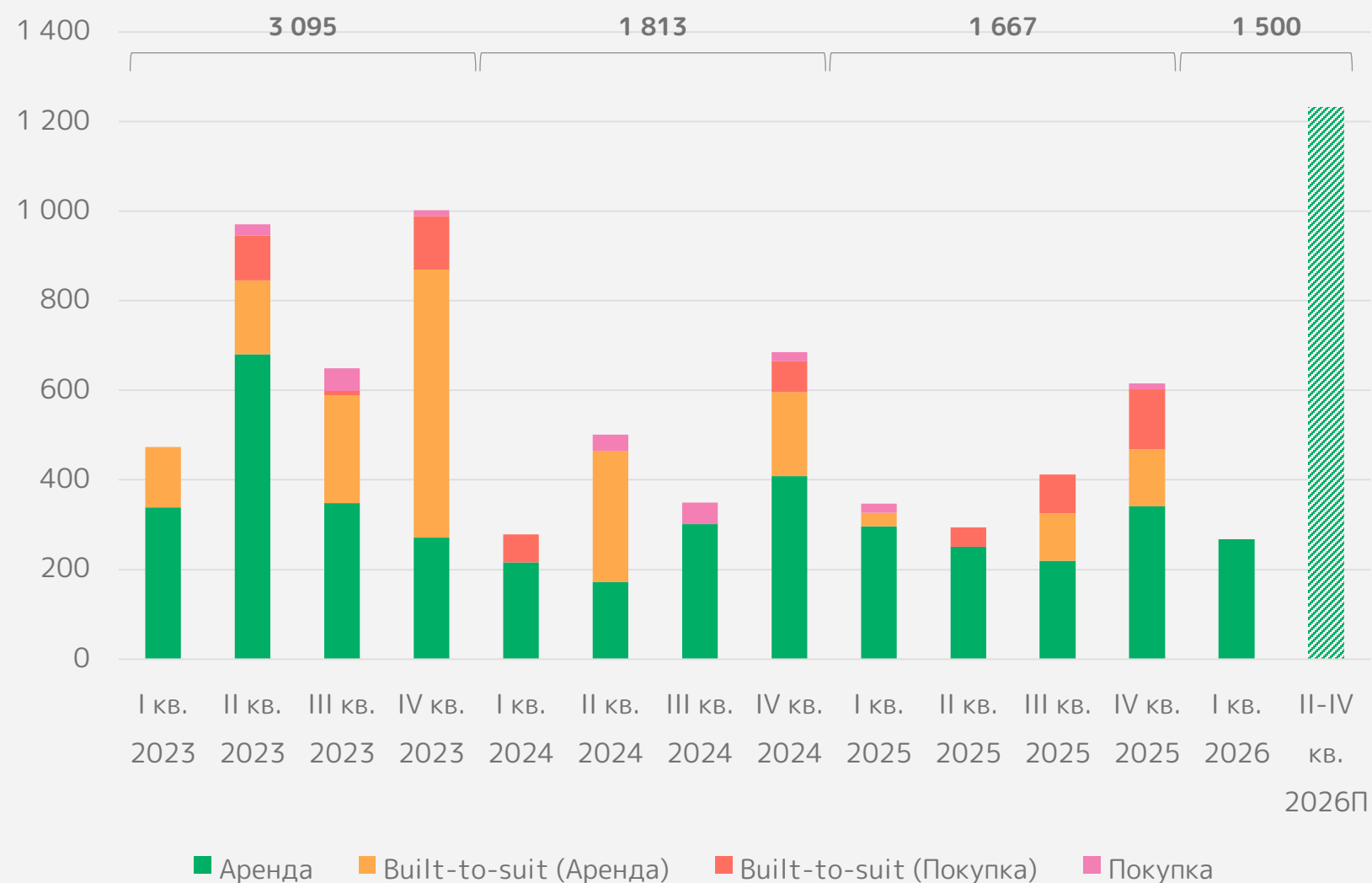
Старший директор, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости



Спрос

Активность на рынке оставалась сдержанной

Сделки, тыс. кв. м



Источник: CORE.XP Аналитика

268 тыс. кв. м

сделок было закрыто в I кв. 2026 г., что на 23% меньше, чем годом ранее, и является одним из самых низких квартальных результатов последних 4 лет. Снижение объёма складских сделок отражает жёсткую денежно-кредитную политику и общее торможение экономики.

100%

этого объёма было реализовано в формате аренды готовых и спекулятивно строящихся зданий. Сделки в формате built-to-suit не были представлены в структуре спроса этого квартала.

68%

объёма сделок I кв. 2026 г. пришлось на транзакции площадью менее 20 тыс. кв. м. Средний размер сделки составил 9,1 тыс. кв. м.

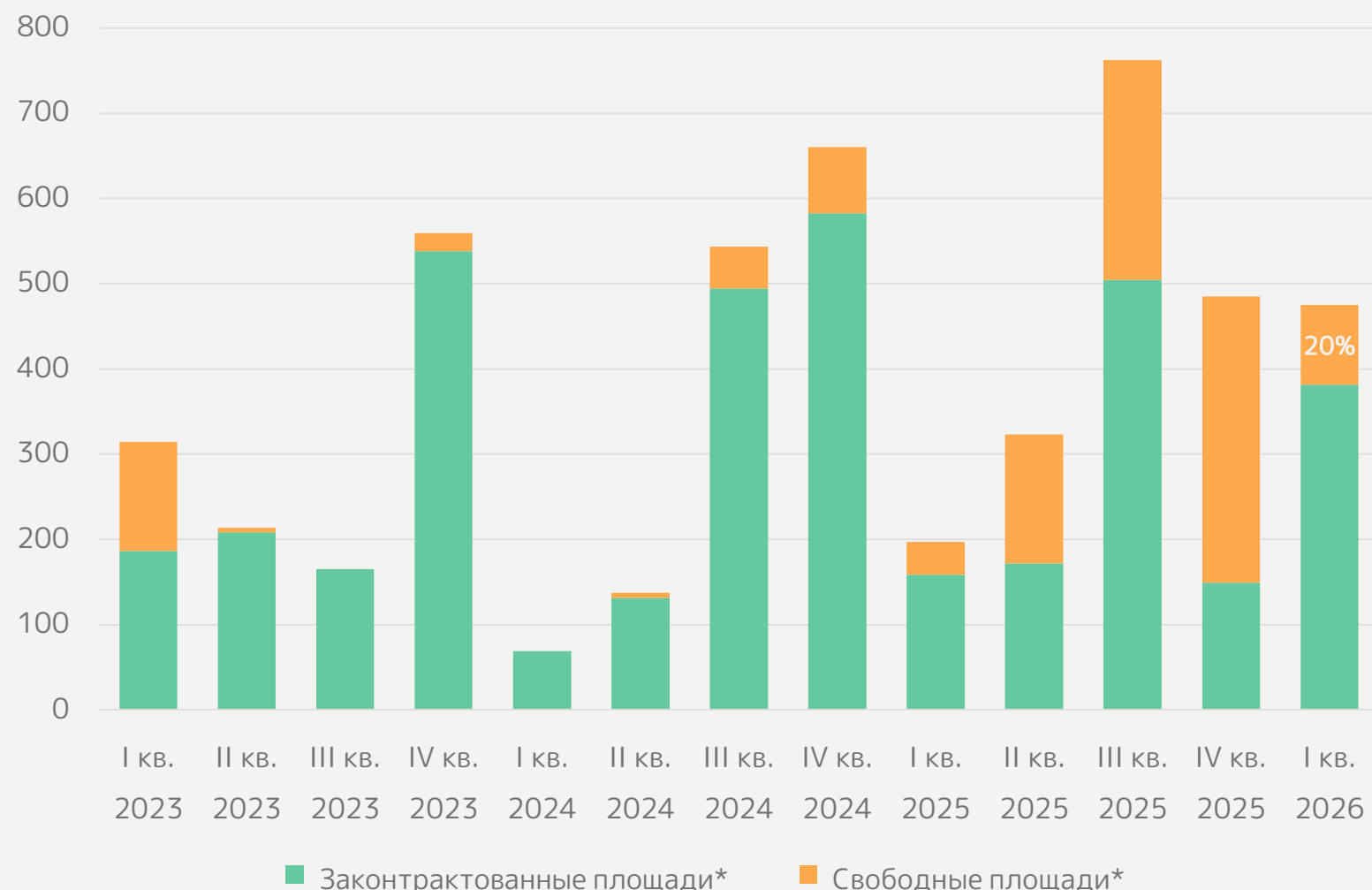
1,5 млн кв. м

может составить годовой объём сделок, снизившись на 10% относительно 2025 г. Однако во многом показатели спроса будут зависеть от макроэкономических факторов, отражающихся на планах компаний по развитию и потребностях в складских мощностях.

Предложение

Объём нового строительства в I квартале стал самым высоким в рамках первых кварталов в истории рынка

Новое строительство, тыс. кв. м



* На момент окончания строительства

Источник: CORE.XP Аналитика

475 тыс. кв. м

было построено в I кв. 2026 г., что практически соответствует результату IV кв. 2025 г. (485 тыс. кв. м). Это самый высокий показатель в рамках первых кварталов в истории рынка региона.

24%

объемов нового строительства было сформировано спекулятивными объектами. Основу же ввода составили крупные built-to-suit проекты в аренду (59%). Всего же на момент завершения строительства свободными оставались 20% новых площадей.

Крупнейшие складские объекты, построенные в I кв. 2026 г.



НК Парк Данилово, зд. 1 (ВсеИнструменты.ру)

Девелопер: NK Group
Площадь: 105 480 кв. м



Фулфилмент-центр Ozon в Старой Купавне

Девелопер: PST Development
Площадь: 101 245 кв. м



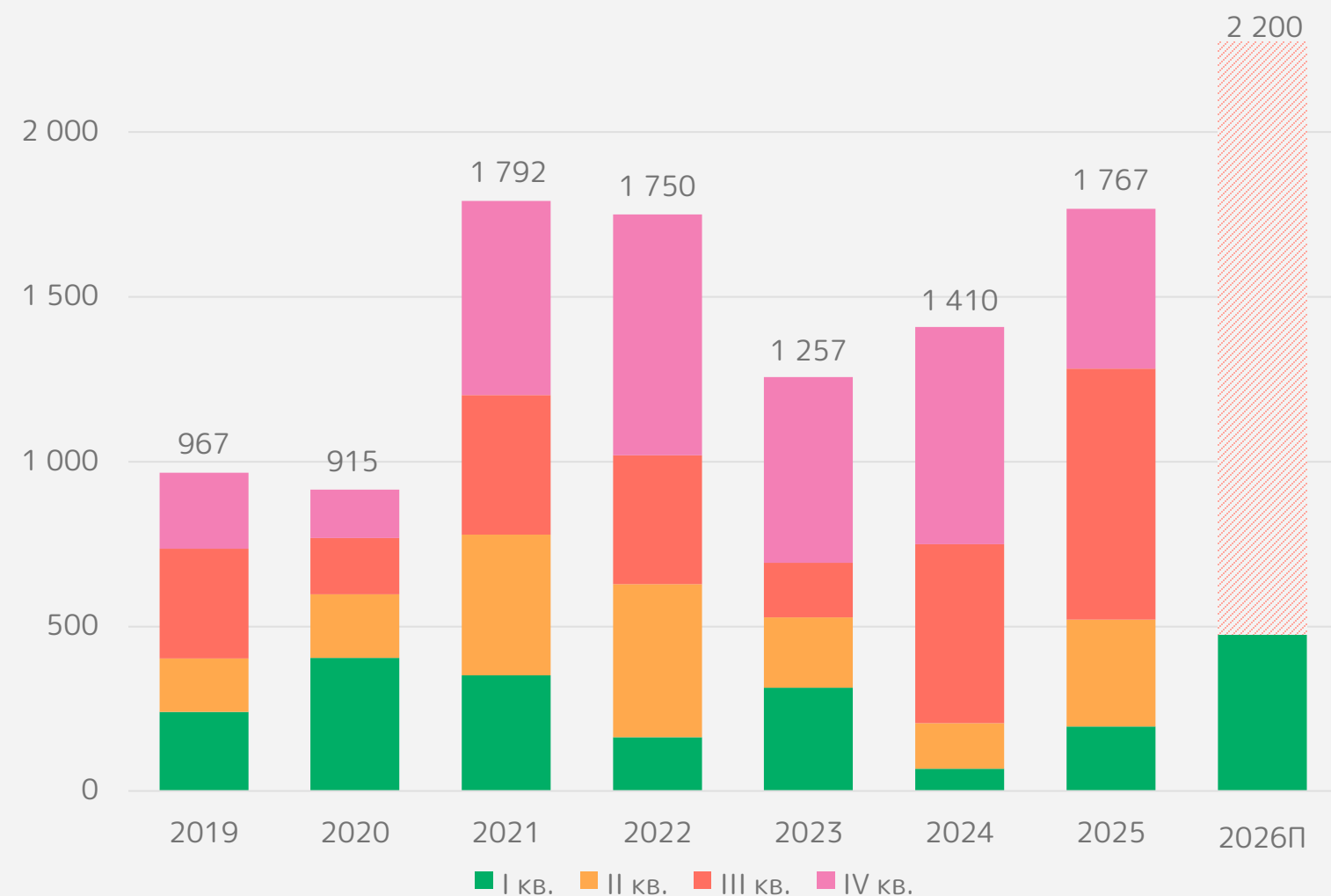
ИНСИТИ Радищево, к. Б

Девелопер: Инсити
Площадь: 55 969 кв. м

Предложение

Годовой объём нового строительства может обновить рекорд

Новое строительство, тыс. кв. м



Источник: CORE.XP Аналитика

31%

объёмов нового строительства в I кв. 2026 г. пришлось на субрынок Горьковского шоссе, который пополнился двумя крупными объектами – фулфилмент-центр Ozon в Старой Купавне (101 тыс. кв. м) и РЦ Магнит в логопарке Обухово (44 тыс. кв. м).

1,7 млн кв. м

может быть построено во II-IV кв. 2026 г. При этом ко вводу заявлен бóльший объём. Однако ожидается, что по ряду проектов, в частности спекулятивных, возможен перенос сроков ввода на 2027 г. ввиду снижения темпов поглощения площадей. Так, совокупный годовой объём нового строительства составит 2,2 млн кв. м, что станет самым высоким показателем в истории рынка региона.

до 50%

может составить доля спекулятивного девелопмента в объёме нового строительства во II-IV кв. 2026 г. Такая высокая доля отражает сочетание двух факторов: с одной стороны, часть проектов запускалась в период активного роста рынка и сейчас выходит на финальные стадии; с другой, на рынке исторически присутствуют игроки, ориентированные исключительно на спекулятивную модель. В масштабах всего рынка дополнительный объём спекулятивных площадей остаётся умеренным.

Свободные площади

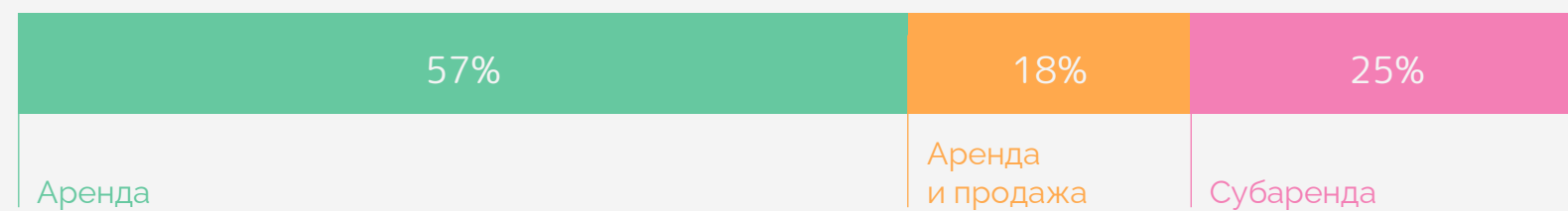
Доля свободных площадей сохранит восходящую динамику

6,0%

составила доля свободных площадей, вкл. субаренду, в I кв. 2026 г. Показатель продемонстрировал небольшое снижение относительно уровня IV кв. 2025 г. (6,4%).

Всего к концу квартала доступными для аренды и/или покупки оставались 1,4 млн кв. м.

Структура свободного предложения

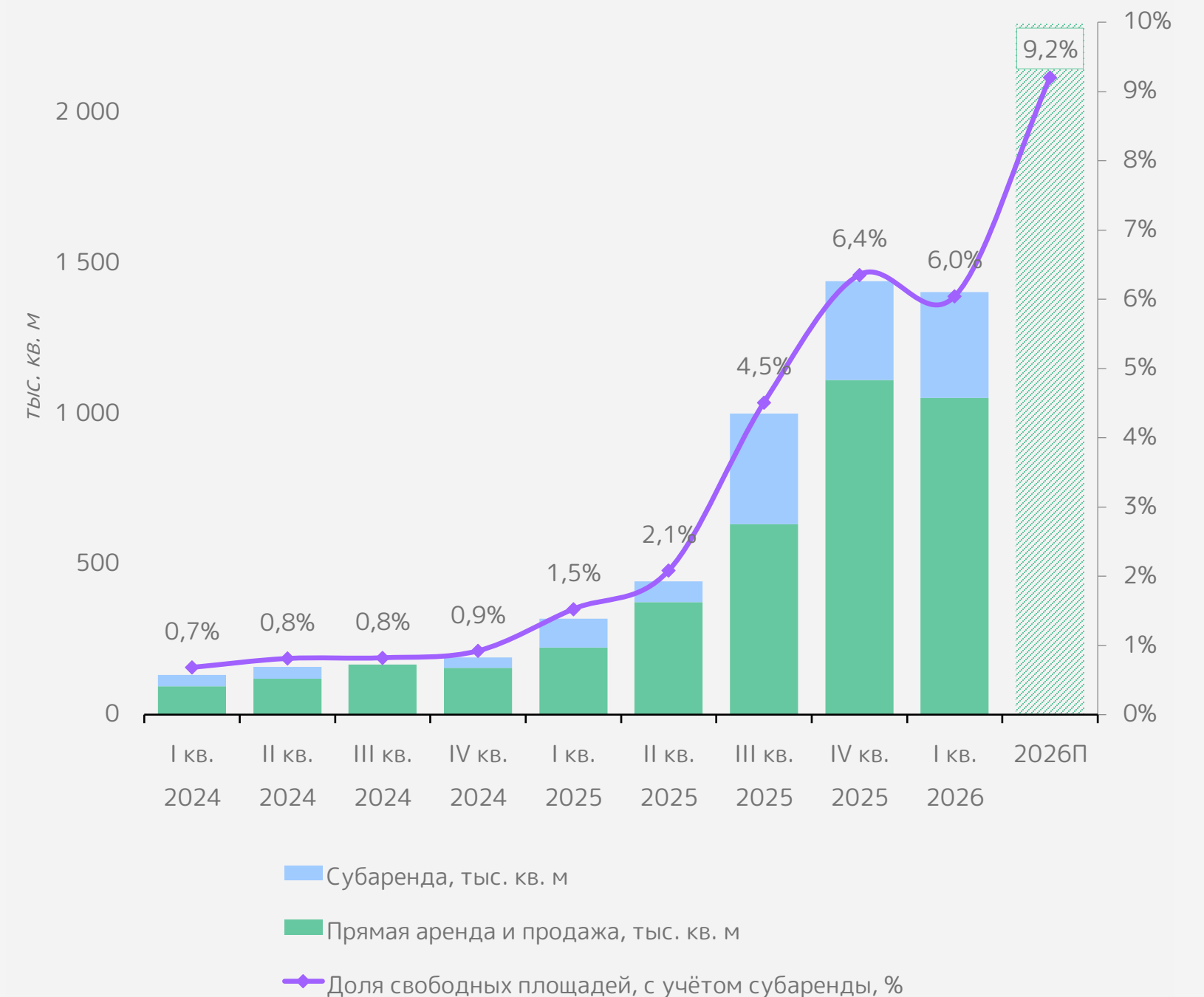


9,2%

может достичь доля свободных площадей к концу 2026 г.

Факторами роста показателя остаются ожидаемое окончание строительства ряда спекулятивных объектов на фоне сдержанной активности спроса, а также потенциальное высвобождение площадей в объектах вторичного рынка ввиду оптимизации мощностей конечными пользователями.

Свободные площади



Источник: CORE.XP Аналитика

Ставки аренды

Ставки аренды демонстрируют плавное снижение

Запрашиваемые ставки аренды в I кв. 2026 г., без учёта ОРЕХ и НДС

9 751 руб. за кв. м в год

субаренда

10 464 руб. за кв. м в год

-15% г/г

готовые объекты

10 954 руб. за кв. м в год

-13% г/г

объекты на стадии строительства

Источник: CORE.XP Аналитика

В I кв. 2026 г. запрашиваемые ставки аренды показали снижение до 5% относительно конца года и достигли среднего уровня 10 000 – 11 000 руб. за кв. м в год (без учёта ОРЕХ и НДС). Корректировка значений происходит ввиду роста объёмов доступного предложения.

На рынке также присутствуют опции по **субаренде**, зачастую предлагаемые по более низким ставкам, но имеющие свои ограничения для субарендаторов (например, по срокам, техническим параметрам и т.д.).

В целом, такая рыночная конъюнктура создаёт благоприятные возможности для арендаторов: компании получают доступ к большему выбору качественных складских площадей на более привлекательных для них коммерческих условиях.

В краткосрочной перспективе ожидается незначительная корректировка средних значений на спекулятивные опции вследствие прогнозируемого дальнейшего роста показателя доли свободных площадей.

Запрашиваемое значение операционных расходов в I кв. 2026 г., без учёта НДС

2 247 руб. за кв. м в год

+13% г/г

готовые объекты

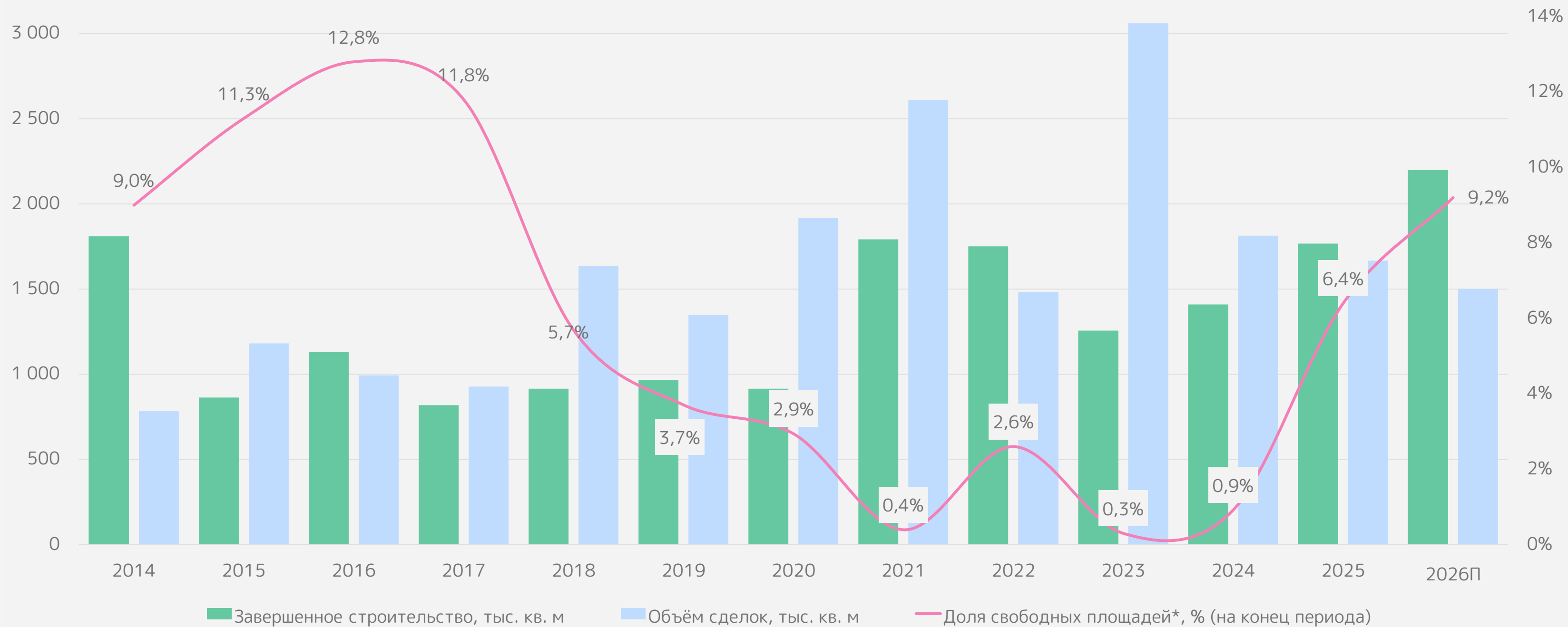
2 407 руб. за кв. м в год

+4% г/г

объекты на стадии строительства

Источник: CORE.XP Аналитика

Динамика рынка



* С 2022 года – с учётом субаренды

Источник: CORE.XP Аналитика

Наша команда



Антон Алябьев

Старший директор,
руководитель отдела
складской и индустриальной
недвижимости



Алексей Десюкевич

Директор, отдел
складской и индустриальной
недвижимости



Олеся Булюкина

Директор, отдел
складской и индустриальной
недвижимости

Складская недвижимость



Василий Григорьев

Директор отдела
исследований рынка



Евгения Радько

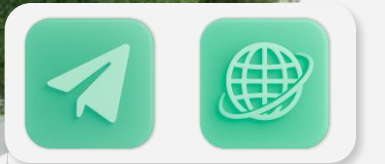
Заместитель директора отдела
исследований рынка



Антонина Волкова

Аналитик отдела исследований
рынка

Исследования



Отдел исследований CORE.XP

Компания CORE.XP обладает всем необходимым, чтобы помочь вам сделать лучший выбор в мире коммерческой недвижимости:

Уникальные данные – мы собираем информацию по рынку коммерческой недвижимости России уже 30 лет

Взгляд на рынок изнутри – CORE.XP сопровождает десятки самых разнообразных проектов недвижимости ежегодно.

Разнообразная аналитика для самых разных проектов – от микроанализа района города до обзора целого региона, от мониторинга строительства до обзора недвижимости различных отраслей, от определения справедливой ставки аренды до оценки обеспеченности трудовыми ресурсами и многое другое.

Отдел исследований CORE.XP в цифрах



Более 10 000 уникальных объектов недвижимости по всей России в корпоративной базе



Все сегменты коммерческой недвижимости



Десятки регулярных и специализированных исследований ежегодно

Наши исследования



[Офисный рынок Москвы: ключевые деловые районы, апрель 2026](#)



[Офисный рынок Москвы, I кв. 2026](#)



[Прогноз рынка складской недвижимости в России до 2028 года, февраль 2026](#)



[Стоимость строительства склада](#)



[Первичный рынок жилой недвижимости Москвы, 2025](#)



[Обзор рынка промышленной земли, ноябрь 2025](#)

CORE.XP

CORE.XP — от идеи до инвестиционного актива.

Мы – ведущая компания, предоставляющая полный спектр профессиональных услуг в коммерческой и жилой недвижимости. Объединяем масштаб и глубину аналитической и консалтинговой платформы, опыт реализованных сделок, сильные компетенции управления строительством и комплексным управлением активами. Более 30 лет управляем инвестициями клиента на всем жизненном цикле проекта.

1994

Год основания

550+

Сотрудников

Консультант года

CRE Moscow Awards 2020
CRE Federal Awards 2020



Управляющая компания года Facility Management

CRE Moscow Awards
2018, 2019, 2020, 2026

17 наград

в номинации «Сделка года» в офисной, складской и торговой недвижимости

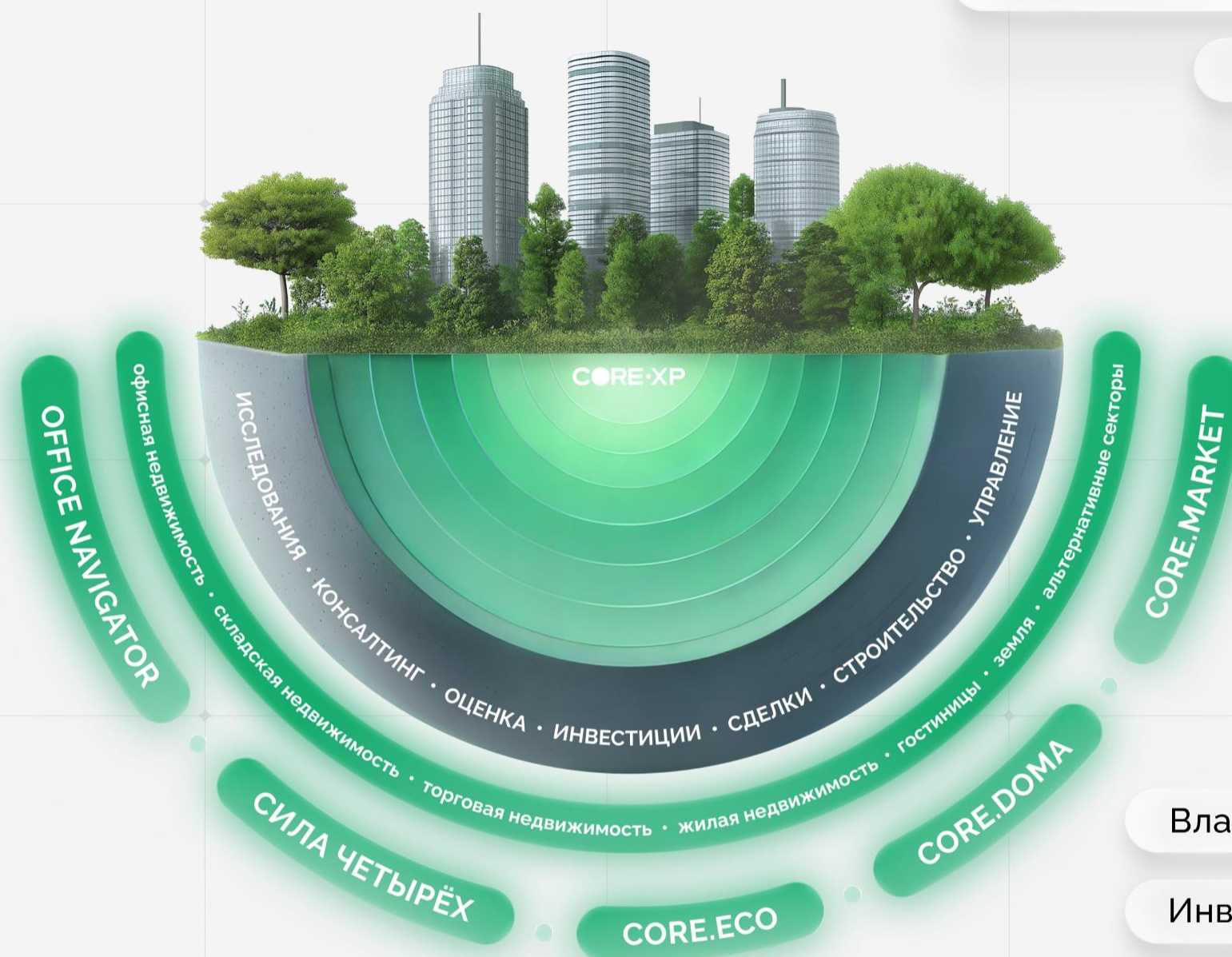


Новости и актуальная аналитика в нашем ТГ-канале

Зарубежные страны

Россия

СНГ



Владельцы

Инвесторы

Девелоперы

Фин. институты

Конечные пользователи

core-xp.ru
sila4.ru
core-eco.ru
core-doma.ru