CORE·XP

Складская недвижимость регионов России

III квартал 2026



Макроэкономика

0,4% ▲
Рост ВВП в 2026

79,9 руб. ▲
Средний Курс Доллара США в 2026

6,3% ▲
ИПЦ декабрь 2026

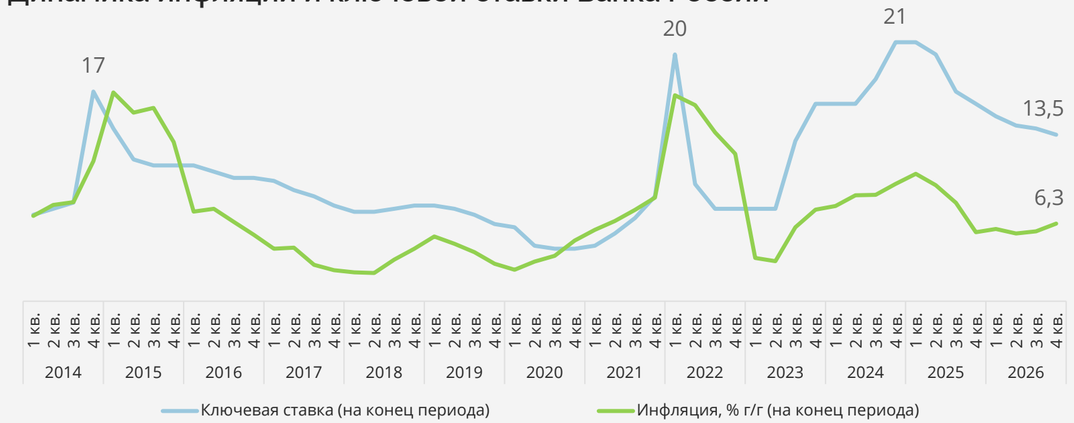
13,5% ▲
Ключевая ставка, декабрь 2026

*Стрелки обозначают пересмотр прогноза ЦЭП Газпромбанка по сравнению с предыдущим кварталом

«Возможность дальнейшего снижение ключевой ставки ограничивается проинфляционным давлением со стороны вторичных эффектов от ситуации на топливном рынке и бюджетного дефицита. Проект бюджета на 2027-2029 годы предполагает продолжение превышения расходов над доходами при неоднородном стимулировании различных отраслей. Сочетание этих факторов приводит к сдержанным темпам экономического роста – по итогам 2026 г. не более 1%. Дополнительные риски для восстановления экономической активности проистекают из слабой динамики инвестиций и потенциального замедления розничной торговли»

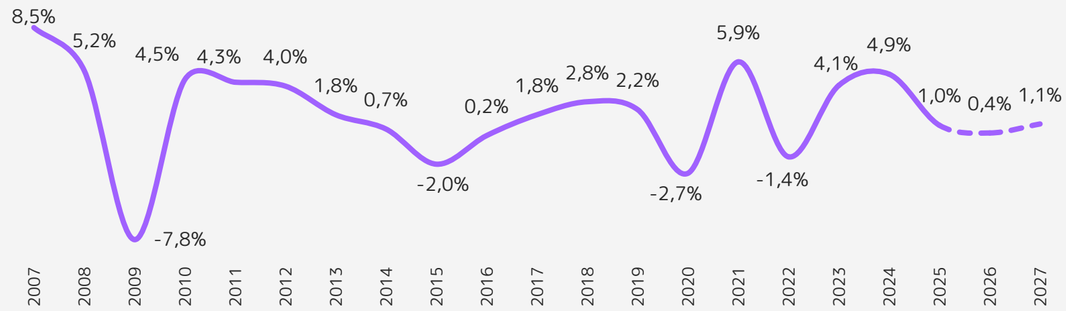
Артём Тятенко
Центр экономического прогнозирования, Газпромбанк

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 I-III кварталов 2026 г.

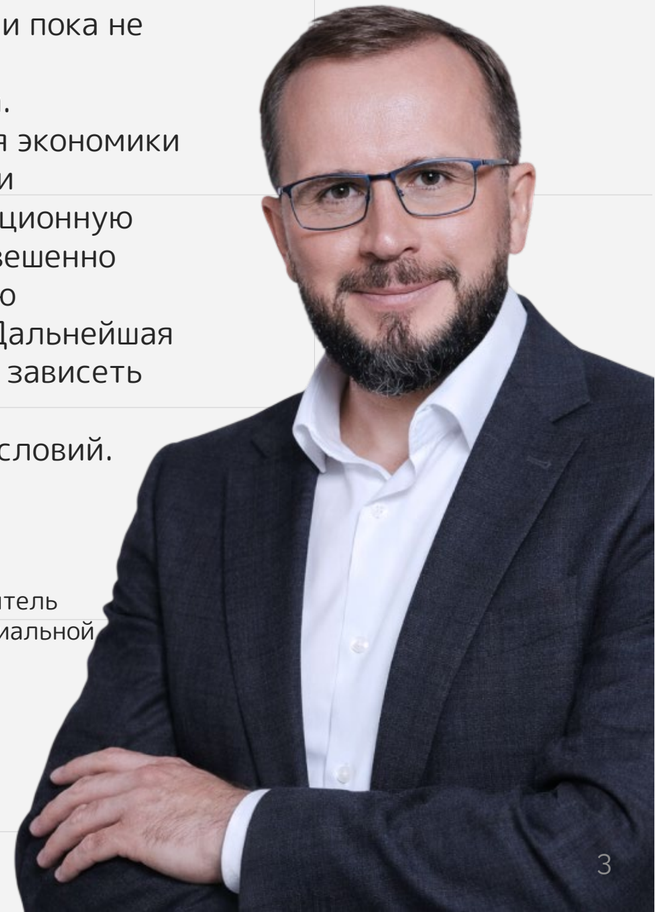
	I-III кв. 2025	I-III кв. 2026
Новое строительство	3 148 тыс. кв. м	**1 712 тыс. кв. м**
Сделки	1 369 тыс. кв. м	**1 883 тыс. кв. м**
Запрашиваемая ставка аренды, готовые объекты***	10 500 – 11 500 руб./кв. м/год	**9 780 – 9 820 руб./кв. м/год**
Запрашиваемая ставка аренды, строящиеся объекты***		

*Значение на конец периода
**Без учёта OPEX и НДС

Текущая активность на складском рынке носит преимущественно ситуативный характер и пока не отражает устойчивого восстановления спроса.
В условиях охлаждения экономики конечные пользователи ограничивают инвестиционную активность и более взвешенно подходят к расширению складских площадей. Дальнейшая динамика рынка будет зависеть от улучшения макроэкономических условий.

Антон Алябьев

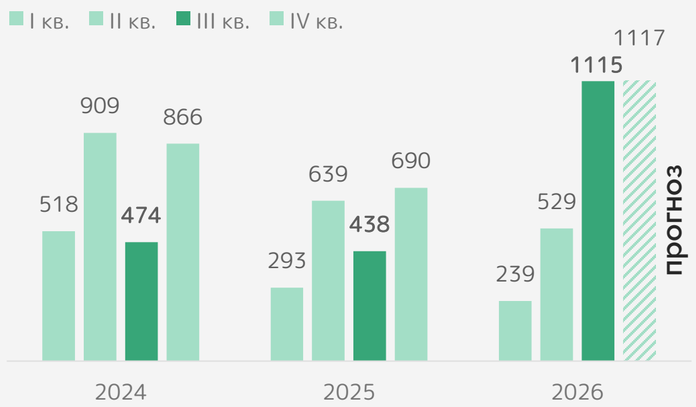
Старший директор, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости



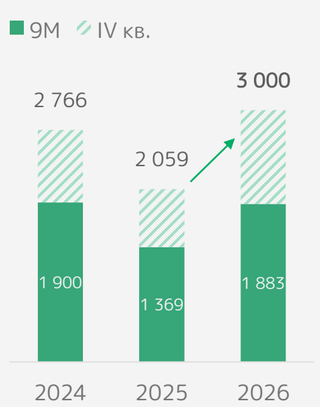
Сделки

Объём сделок в III квартале обновил исторический рекорд

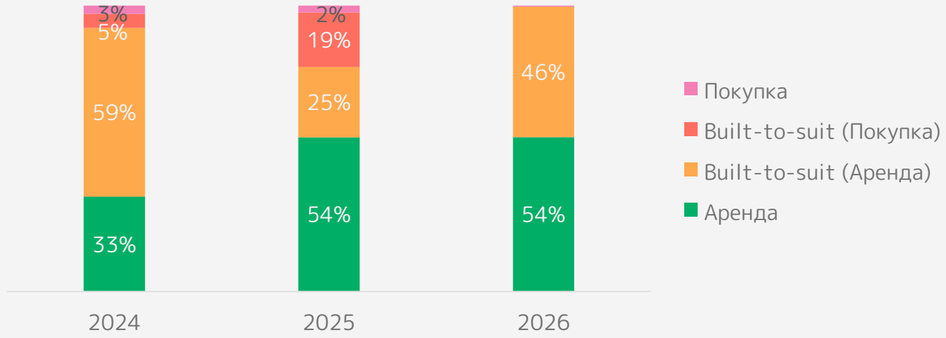
Сделки, тыс. кв. м



Сделки по году



Формат сделки в I–III кв. (% от общего объёма)



Источник: CORE.XP Аналитика

1 883 тыс. кв. м сделок было заключено

в I-III кв. 2026 года, что на 38% превышает показатель аналогичного периода прошлого года (1 369 тыс. кв. м), но уступает результатам 2023 и 2024 гг. (2 041 и 1 900 тыс. кв. м соответственно). В III кв. объём сделок достиг 1 115 тыс. кв. м, установив квартальный рекорд, превысив предыдущий максимум II кв. 2023 г. (971 тыс. кв. м) на 15%. При этом в Московском регионе за тот же период было реализовано 1 585 тыс. кв. м, что на 19% ниже регионального показателя.

62% объёма сделок обеспечил сегмент электронной торговли

Данная отрасль стала основным источником спроса на складские площади.

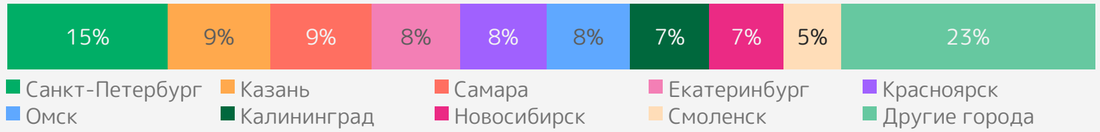
54% объёма сделок пришлось на аренду готовых объектов

За 9 мес. 2026 г. доля аренды готовых объектов осталась на уровне прошлого года, тогда как BTS-аренды выросла с 25% до 46%. Покупка готовых объектов сократилась с 2% до 0,4%, а BTS-покупки отсутствовали (19% в 2025 г.).

46% объёма сделок было заключено за пределами ключевых логистических рынков*

Среди этих регионов лидировали Красноярск и Омск (по 8% от общего объёма), а также Калининград (7%).

Сделки в I-III кв. 2026 г. по регионам, %



3 млн кв. м составит объём сделок в 2026 году

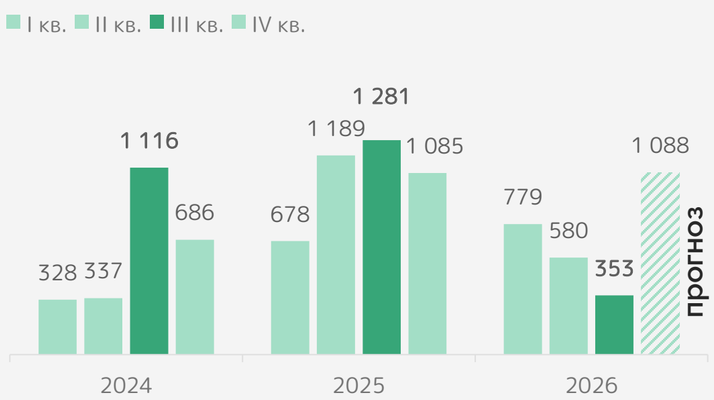
согласно прогнозу CORE.XP.

*Регионы с совокупным объёмом качественных складских площадей более 1 млн кв. м: Санкт-Петербург, Казань, Самара, Екатеринбург, Нижний Новгород, Краснодар, Ростов-на-Дону, Новосибирск

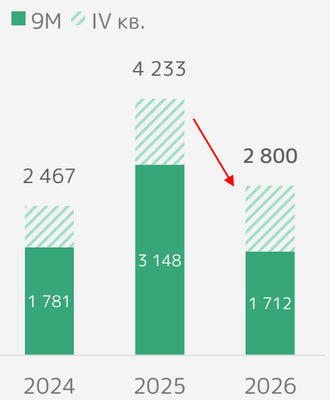
Предложение

После рекордного по объёму ввода 2025 года складской сегмент переходит к более умеренным темпам развития

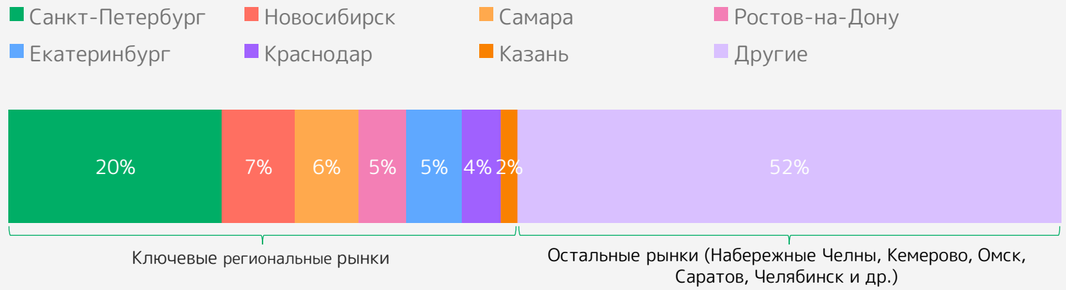
Новое строительство, тыс. кв. м



Строительство по году



Новое строительство в I-III кв. 2026 г. по регионам



Источник: CORE.XP Аналитика.

1,7 млн кв. м было построено за I-III кв.

Объём нового строительства сократился на 46% относительно аналогичного периода 2025 г. (3,1 млн кв. м). В I квартале было построено 779 тыс. кв. м складских площадей, что составляет 46% совокупного ввода за первые девять месяцев года. В дальнейшем объёмы строительства последовательно снижались до 580 тыс. кв. м во II кв. и 353 тыс. кв. м в III кв. Для сравнения, в Московском регионе за аналогичный период завершилось строительство складских объектов общей площадью 1 668 тыс. кв. м.

30% построенных площадей пришлось на спекулятивные объекты

Доля спекулятивного девелопмента в структуре нового строительства за I–III кв. 2026 г. выросла на 12 п. п. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (с 18%). Однако рост год к году сопровождался разнонаправленной квартальной динамикой: показатель снизился с 41% в I кв. до 12% во II кв., после чего восстановился до 36% в III кв.

48% нового строительства пришлось на ключевые региональные рынки

Среди остальных региональных рынков наибольшие объёмы складских площадей были построены в Набережных Челнах (163 тыс. кв. м), Кемерове (104 тыс. кв. м) и Омске (100 тыс. кв. м).

1,1 млн кв. м может быть построено в IV кв.

По прогнозам CORE.XP, совокупный годовой объём нового строительства составит 2,8 млн кв. м, что на 34% ниже уровня 2025 г. (4,23 млн кв. м).

Свободные площади

Сокращение свободного предложения сопровождается ростом доли средних по размеру блоков

2–10% составила доля свободных площадей

на ключевых региональных рынках по итогам III кв. 2026 г. (с учётом субаренды). Максимальное значение зафиксировано в Казани (10%), минимальное — в Самаре (2%).

- После роста в первой половине 2026 г. доля свободных площадей в III квартале снизилась до 3,4%, достигнув минимального значения с начала года (5,0% в I кв. и 6,2% во II кв.). В абсолютном выражении объём доступного предложения сократился на 45% за квартал, до 484 тыс. кв. м.

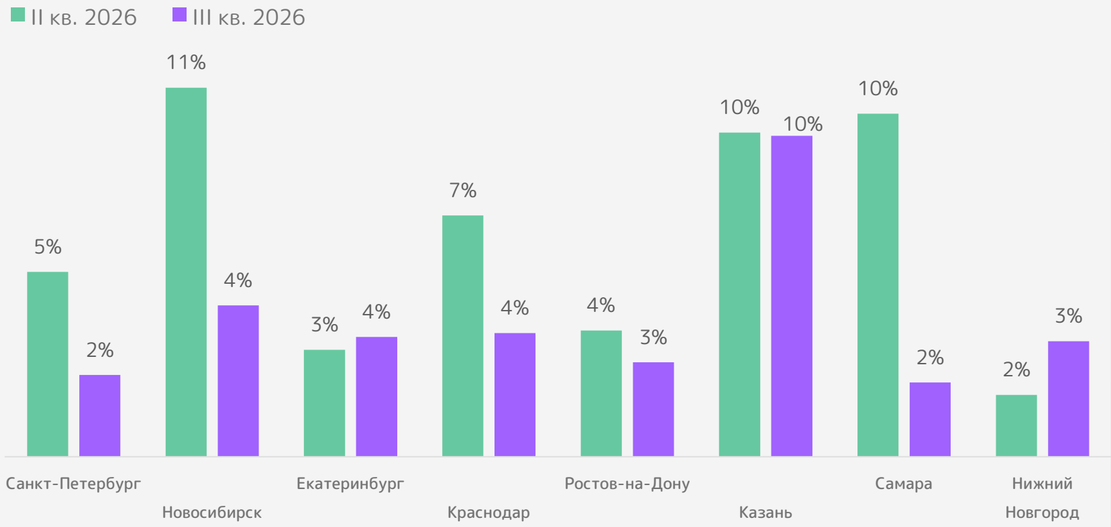
42% свободного предложения пришлось на объекты, построенные в 2025–2026 гг.

По сравнению со II кв. доля недавно построенных объектов сократилась на 16 п. п. (с 58%), однако они по-прежнему формируют значительную часть свободного предложения.

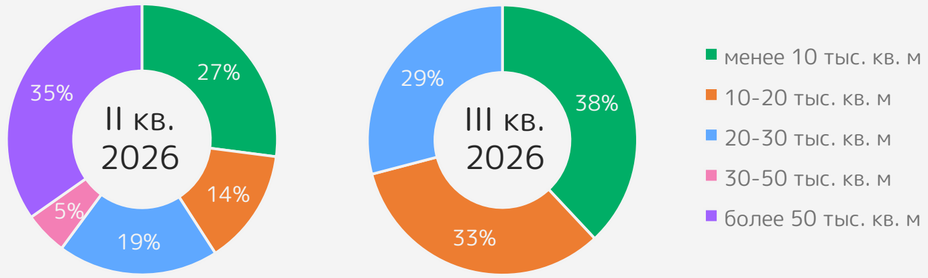
38% свободных площадей пришлось на блоки размером менее 10 тыс. кв. м

Доля блоков площадью 10–20 тыс. кв. м увеличилась с 14% до 33%, а размером 20–30 тыс. кв. м — с 19% до 29%. При этом блоки площадью более 30 тыс. кв. м полностью отсутствовали в структуре свободного предложения, хотя кварталом ранее на них приходилось 40% общего объёма.

Доля свободных площадей на ключевых рынках



Структура свободных площадей по размеру блоков (с учётом субаренды)



Источник: CORE.XP Аналитика

Ставки аренды

Арендные ставки на региональных рынках адаптируются к локальному соотношению спроса и предложения

Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды по ключевым региональным рынкам России, руб. за кв. м в год, без учёта OPEX и НДС



Источник: CORE.XP Аналитика

от 8 966 до 10 179 руб. за кв. м в год

диапазон ставок аренды по топ-8 региональных рынков в III квартале 2026 г.

- Динамика арендных ставок в III кв. отражает различия в текущей ситуации на региональных складских рынках. В отдельных городах наблюдается повышение ставок, тогда как на других рынках сохраняется тенденция к их снижению.

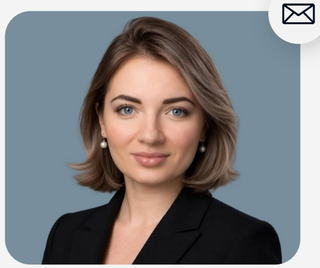
- **Новосибирск** вышел на первое место по уровню арендных ставок, опередив Казань, которая лидировала кварталом ранее, а в **Нижнем Новгороде** сохраняется минимальный уровень ставок аренды среди рассматриваемых городов.

Наша команда



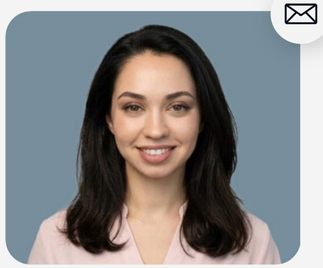
Антон Алябьев

Старший директор, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости



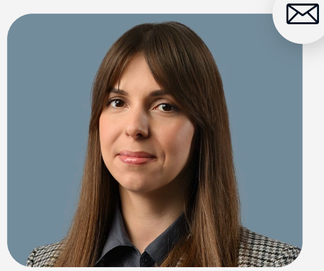
Олеся Булюкина

Директор, отдел складской и индустриальной недвижимости



Карина Шамсутдинова

Заместитель директора, отдел складской и индустриальной недвижимости



Ольга Тищенкова

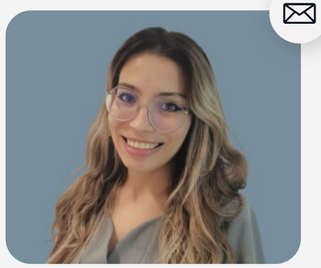
Заместитель директора, отдел складской и индустриальной недвижимости

Складская недвижимость



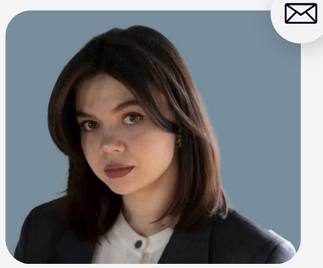
Марина Жукова

Директор, руководитель отдела стратегического консалтинга и аналитики



Юлия Эктова

Руководитель подразделения управления данными и аналитики



Антонина Волкова

Аналитик подразделения специальных исследований



Наири Мелконян

Аналитик подразделения управления данными и аналитики

Стратегический консалтинг и аналитика

Отдел стратегического консалтинга и аналитики 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.

Подразделение управления данными и аналитики 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



Рынок недвижимости Москвы. Элитный сегмент



Гибкие офисные пространства: рынок Москвы, август 2026



Первичный рынок жилой недвижимости Санкт-Петербурга. 1П 2026



Первичный рынок жилой недвижимости Старой Москвы, 1П 2026



Большой атлас офисной недвижимости Москвы, июль 2026



Инвестиции в недвижимость России, 1П 2026

© Все права защищены, 2026. Информация, содержащаяся в настоящем материале, основана на достоверных, по мнению CORE.XP, данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в материале информации, компания CORE.XP не может предоставить гарантии того, что в нем отсутствуют фактические неточности. Данный материал подготовлен исключительно для сведения клиентов и профессионального сообщества, все права на этот материал защищены, и ни одна из частей настоящего материала не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения CORE.XP.

CORE·XP

CORE.XP — от идеи до инвестиционнного 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

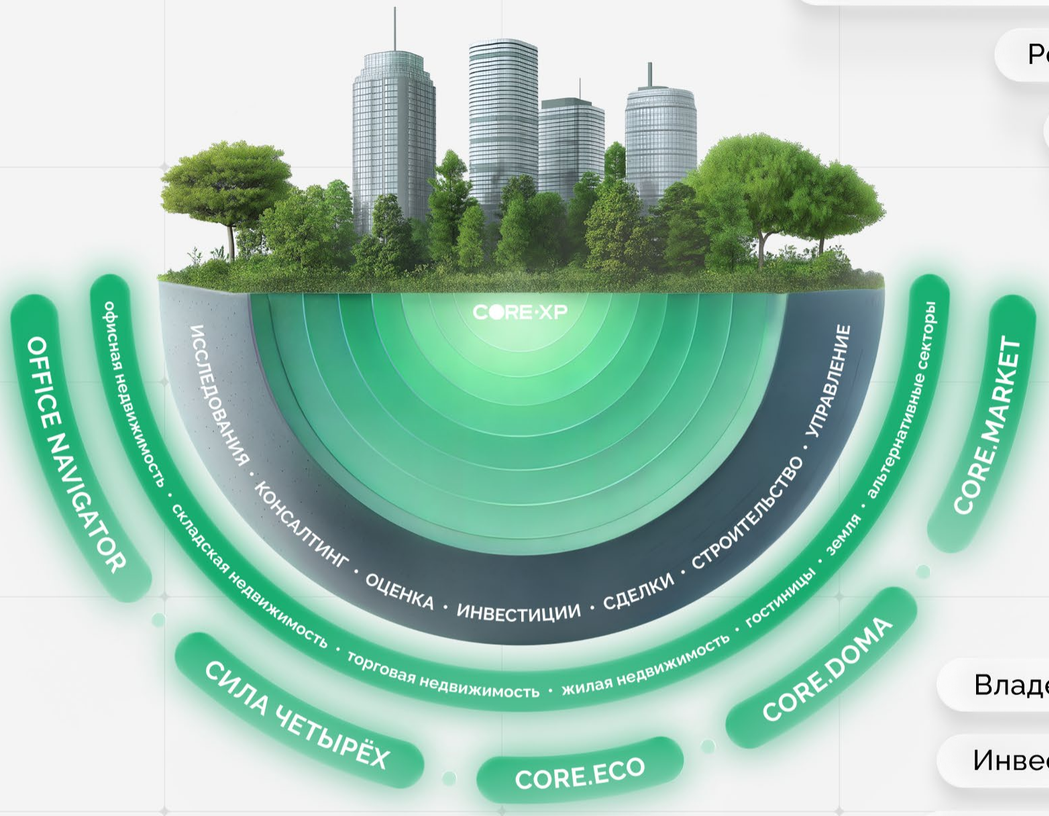
CRE Moscow Awards 2020
CRE Federal Awards 2020

Управляющая компания года Facility Management

CRE Moscow Awards
2018, 2019, 2020, 2026

17 наград

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



Зарубежные страны
Россия
СНГ

Владельцы
Инвесторы
Девелоперы
Фин. институты
Конечные пользователи

Новости
и актуальная аналитика
в нашем ТГ-канале

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