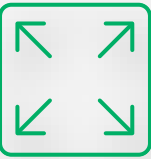


Складская недвижимость Москвы

II квартал 2026



Итоги квартала



Доля свободных площадей

1П 2025

2,1
%

1П 2026

7,7
%



Новое строительство

520
тыс. кв. м

1 000
тыс. кв. м



Сделки

640
тыс. кв. м

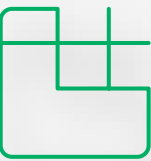
693
тыс. кв. м



Запрашиваемая
средневзвешенная ставка
аренды, *готовые объекты**

12 150
руб./кв. м/год

10 023
руб./кв. м/год



Запрашиваемая
средневзвешенная ставка
аренды, *строящиеся объекты**

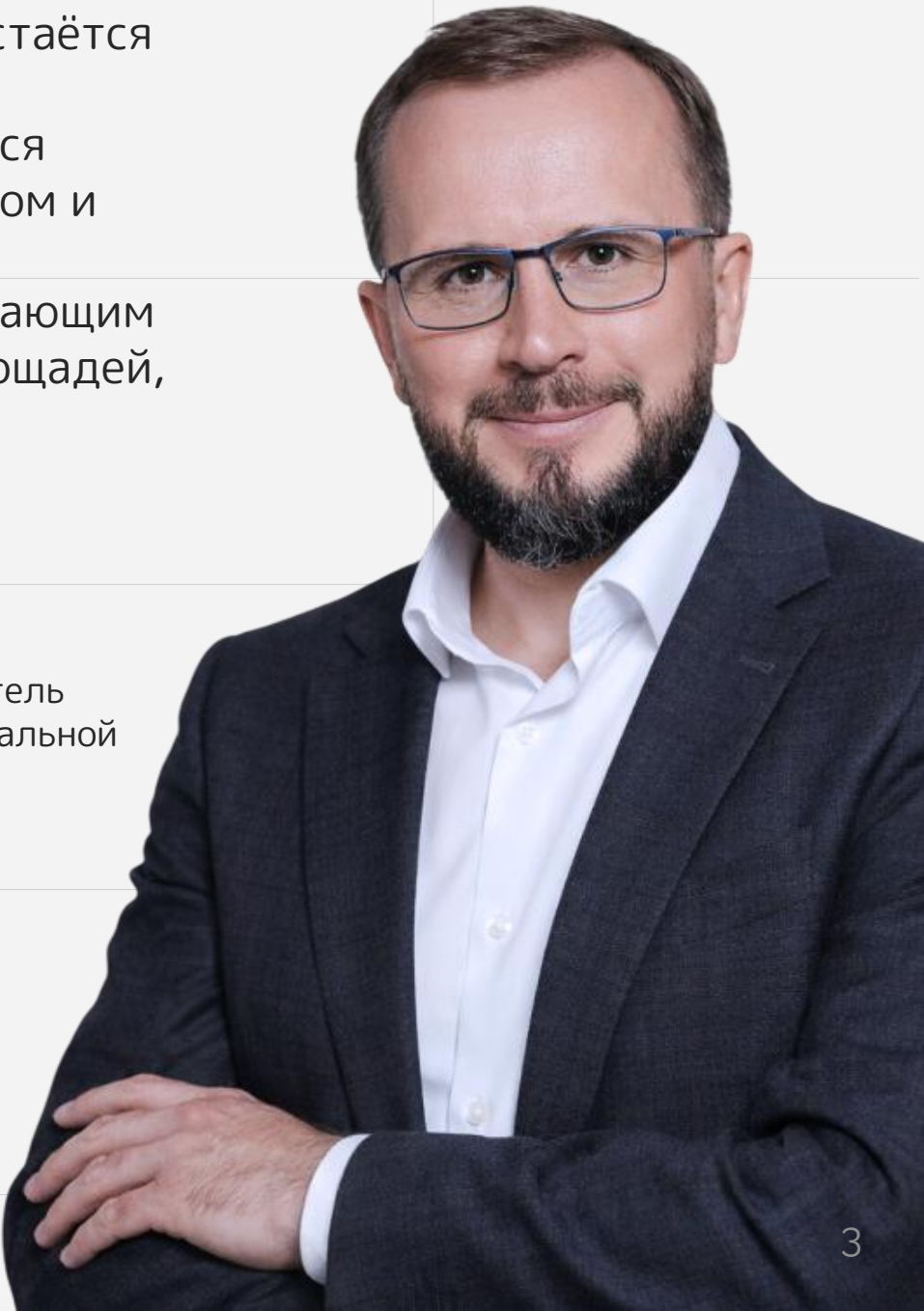
12 249
руб./кв. м/год

10 720
руб./кв. м/год

Несмотря на рост объёмов сделок во II квартале, рыночная активность остаётся сдержанной. На рынке по-прежнему сохраняется дисбаланс между спросом и предложением, что подтверждается нарастающим объёмом доступных площадей, который предстоит преодолеть сегменту.

Антон Алябьев

Старший директор, руководитель
отдела складской и индустриальной
недвижимости

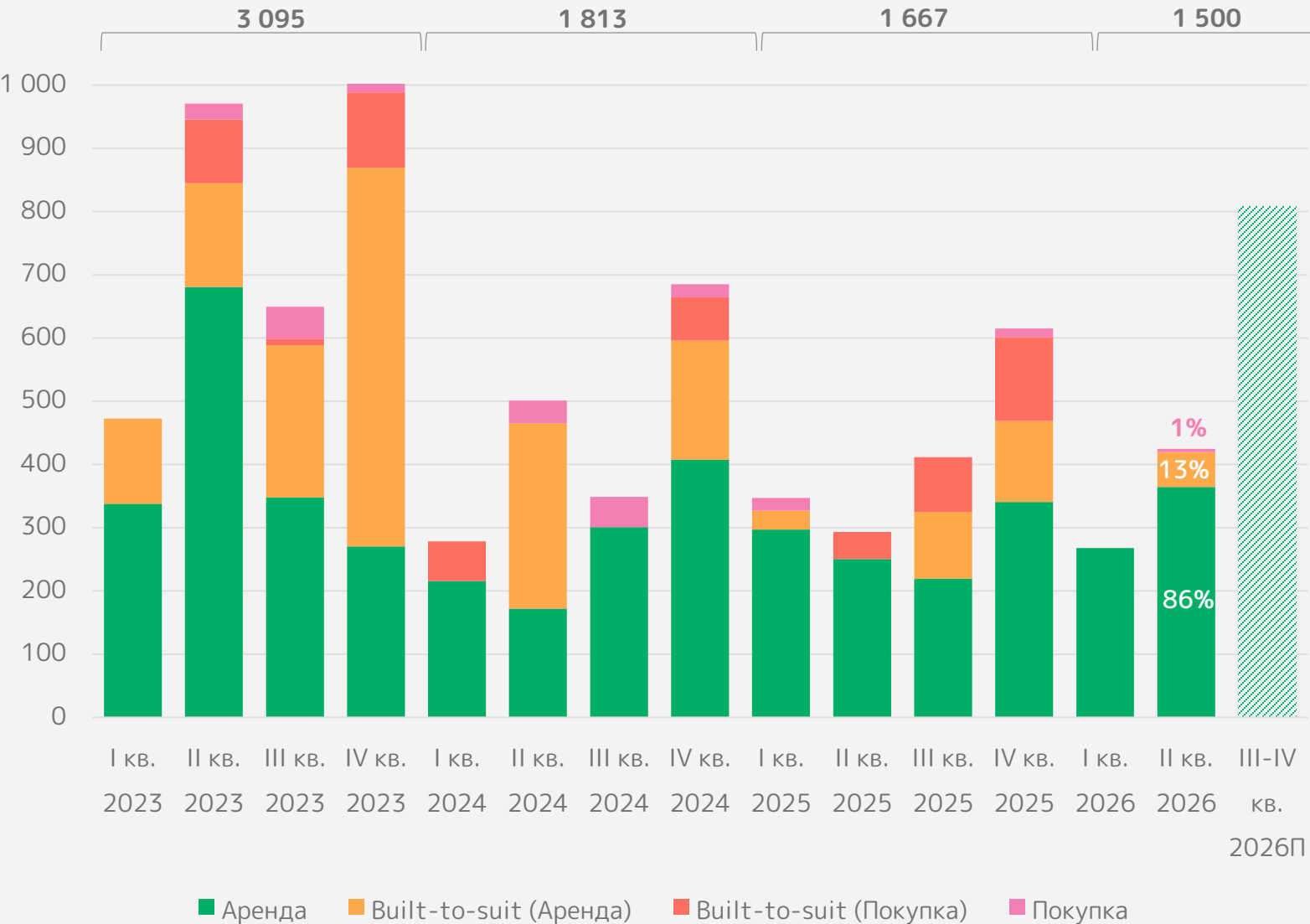


* Без учёта OPEX и НДС

Спрос

II квартал показал рост активности спроса

Сделки, тыс. кв. м



Источник: CORE.XP Аналитика

693 тыс. кв. м

сделок было заключено в 1 полугодии 2026 г., что немногим больше результата первой половины 2025 г. (640 тыс. кв. м). II квартал показал более высокую активность относительно I квартала – 425 тыс. кв. м (+59%). Однако текущий спрос на складские площади остаётся сдержанным: основная активность формируется преимущественно несколькими крупными игроками.

91%

от общего объёма сделок в 1 полугодии пришлось на аренду готовых и спекулятивно строящихся зданий. Сделки в формате built-to-suit в структуре спроса заняли всего 8%, покупки остаются единичными.

69%

объёма сделок в 1 полугодии было сформировано транзакциями площадью до 20 тыс. кв. м. В обоих кварталах не было заключено крупных сделок площадью более 50 тыс. кв. м.



Наиболее высокую активность во II квартале демонстрировали логистические операторы, заключившие несколько сделок общей площадью 120 тыс. кв. м.

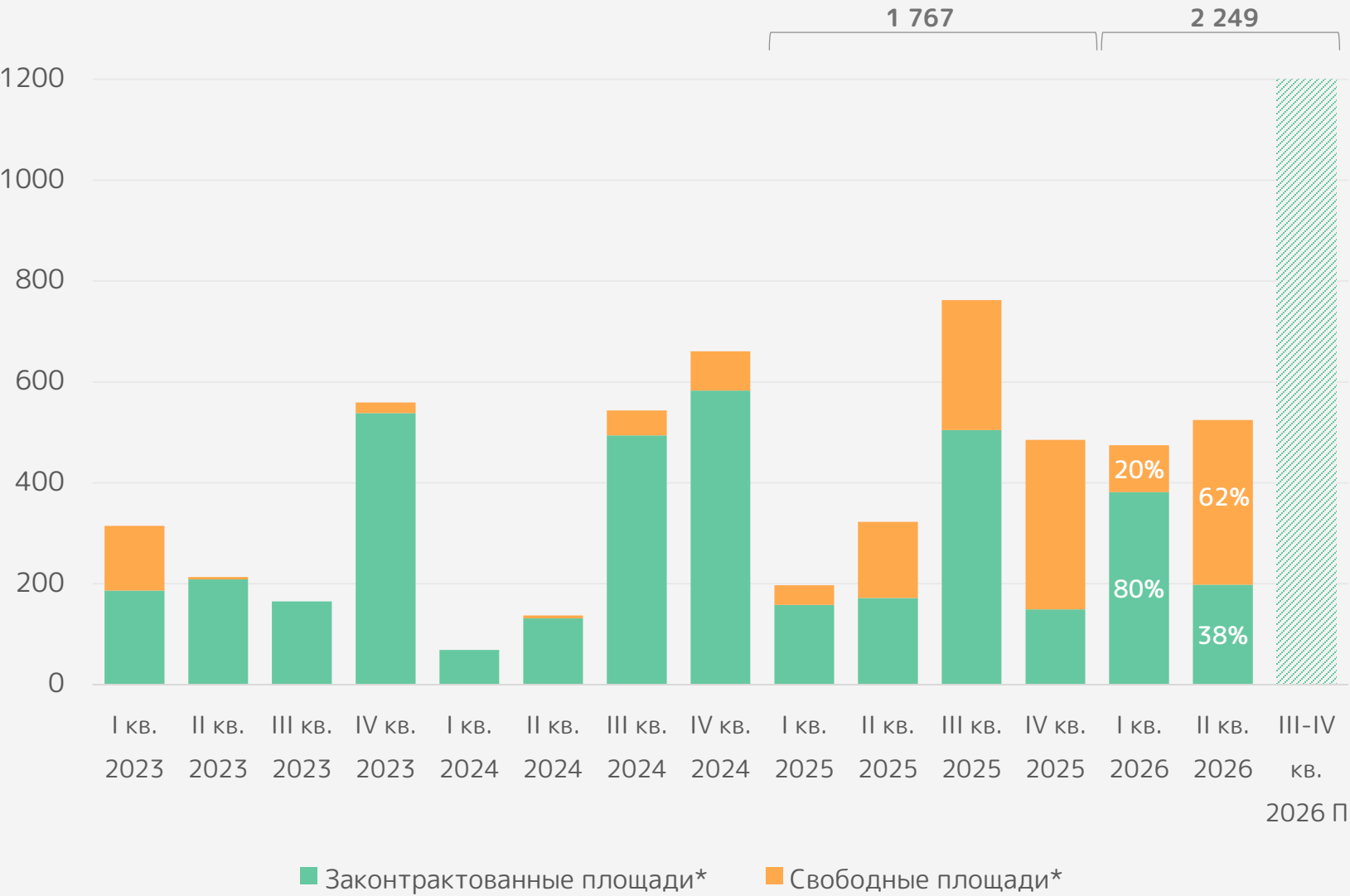
1,5 млн кв. м

составит годовой объём сделок, согласно нашим прогнозам.

Предложение

В 1 полугодии рынок пополнился рекордным 1 млн кв. м

Новое строительство, тыс. кв. м



* На момент окончания строительства

Источник: CORE.XP Аналитика

1 млн кв. м

было построено в 1 полугодии 2026 г., что в 2 раза превышает показатель прошлого года и является самым высоким показателем в рамках первой половины года в истории рынка. Во II квартале рынок пополнился 525 тыс. кв. м, на 11% превысив уровень I кв. 2026 г. (475 тыс. кв. м).

50%

полугодового объёма пришлось на built-to-suit объекты.

- При этом структура отличается в рамках кварталов: если в I квартале преобладал built-to-suit формат (76% против 24%), то во II квартале наоборот, спекулятивный девелопмент лидировал в структуре нового строительства (73%).

42%

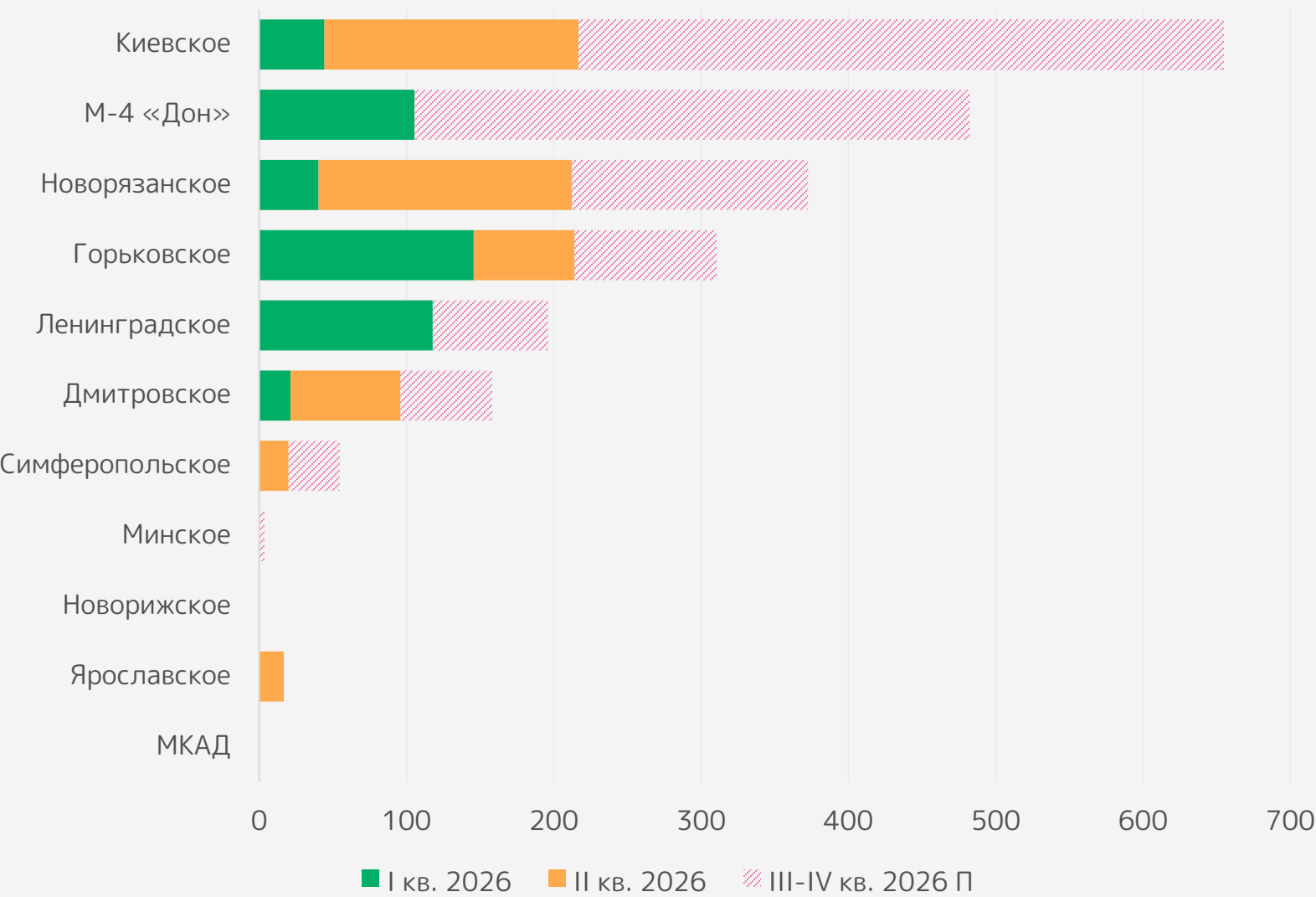
новых площадей оставались свободными на момент завершения строительства по итогам 1 полугодия 2026 г. (для сравнения, 1 полугодии 2025 г. – 37%).

- Рост объясняется смещением структуры нового строительства в сторону спекулятивного девелопмента, пополняющего объёмы свободного предложения.

Предложение

На юго-западном направлении сосредоточена наибольшая девелоперская активность в 2026 году

Новое строительство по субрынкам, тыс. кв. м



Источник: CORE.XP Аналитика

22%

объёмов нового строительства в 1 полугодии 2026 г. пришлось на субрынок Киевского шоссе, во многом за счёт завершения строительства первой очереди крупного логопарка Шишкин Лес (172 тыс. кв. м).

Крупные объекты, построенные в II кв. 2026 г.



Шишкин Лес, оч. 1
Девелопер: RBNA
Площадь: 172 тыс. кв. м
Шоссе: Киевское



Логопарк Софьино к. 7
Девелопер: Логопарк
Менеджмент
Площадь: 104 тыс. кв. м
Шоссе: Новорязанское



VS Никольское 2, к. 3
Девелопер: VS Real Estate
Площадь: 75 тыс. кв. м
Шоссе: Дмитровское

1,2 млн кв. м

может быть построено во 2 полугодии 2026 г.

- С учётом этого совокупный годовой объём нового строительства составит 2,2 млн кв. м, что станет самым высоким показателем в истории рынка Московского региона — выше рекордных 2021 и 2022 гг.

Свободные площади

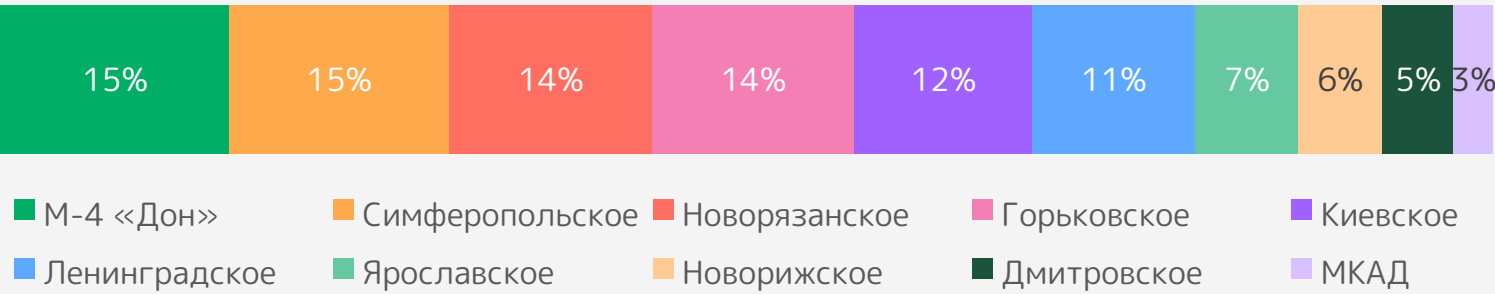
Доля свободных площадей достигла максимума с 2018 года

7,7%

составила доля свободных площадей, включая субаренду, в II квартале 2026 г. Это максимальное значение с 2018 г.

Всего к концу квартала доступными для аренды и/или покупки оставались 1,8 млн кв. м.

Структура свободного предложения по субрынкам, %



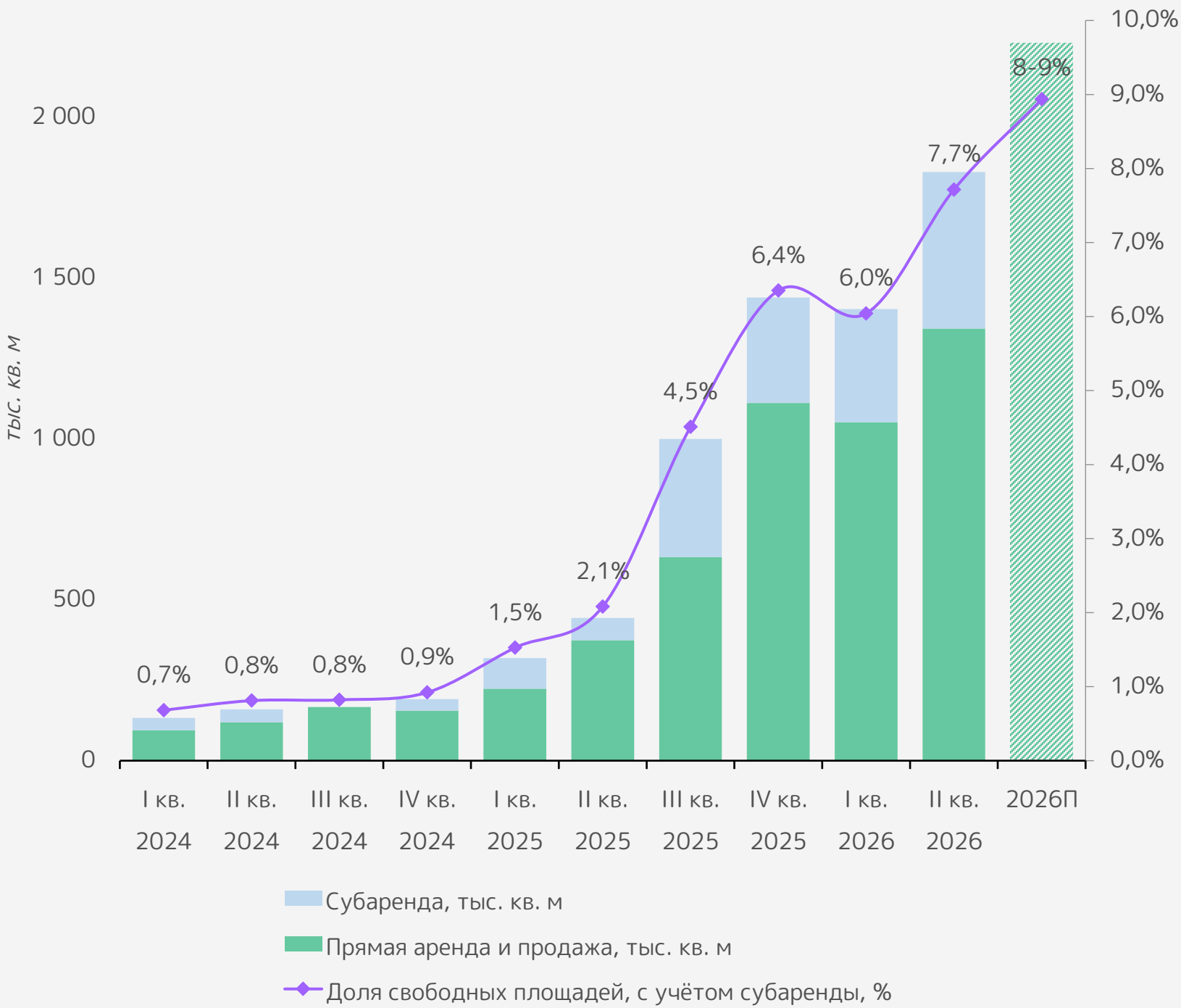
63%

объёма свободного предложения в прямую аренду сформировано новыми объектами, построенными преимущественно во второй половине 2025 г. и в 2026 г.

8-9%

может достичь доля свободных площадей к концу 2026 г. Рост будет обусловлен в первую очередь завершением строительства спекулятивных объектов.

Свободные площади



Источник: CORE.XP Аналитика

Ставки аренды

Ставки аренды показали снижение на фоне роста предложения

Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды*, руб. за кв. м в год



Источник: CORE.XP Аналитика

Запрашиваемые ставки аренды во II квартале 2026 г.*

10 023 руб. за кв. м в год -18%

готовые объекты

10 720 руб. за кв. м в год -12%

объекты на **стадии строительства**

Во II квартале 2026 г. запрашиваемые ставки аренды продолжили корректироваться (-4% и 2% относительно I квартала соответственно) на фоне роста объёмов доступного предложения и сохраняющейся сдержанной динамики спроса.

 Кроме того, некоторые девелоперы предлагают специальные сниженные условия для сдачи крупных блоков, что отражается на среднем уровне ставки.

Запрашиваемое значение операционных расходов в II квартале 2026 г.

2 267 руб. за кв. м в год +2% г/г

готовые объекты

2 432 руб. за кв. м в год 0% г/г

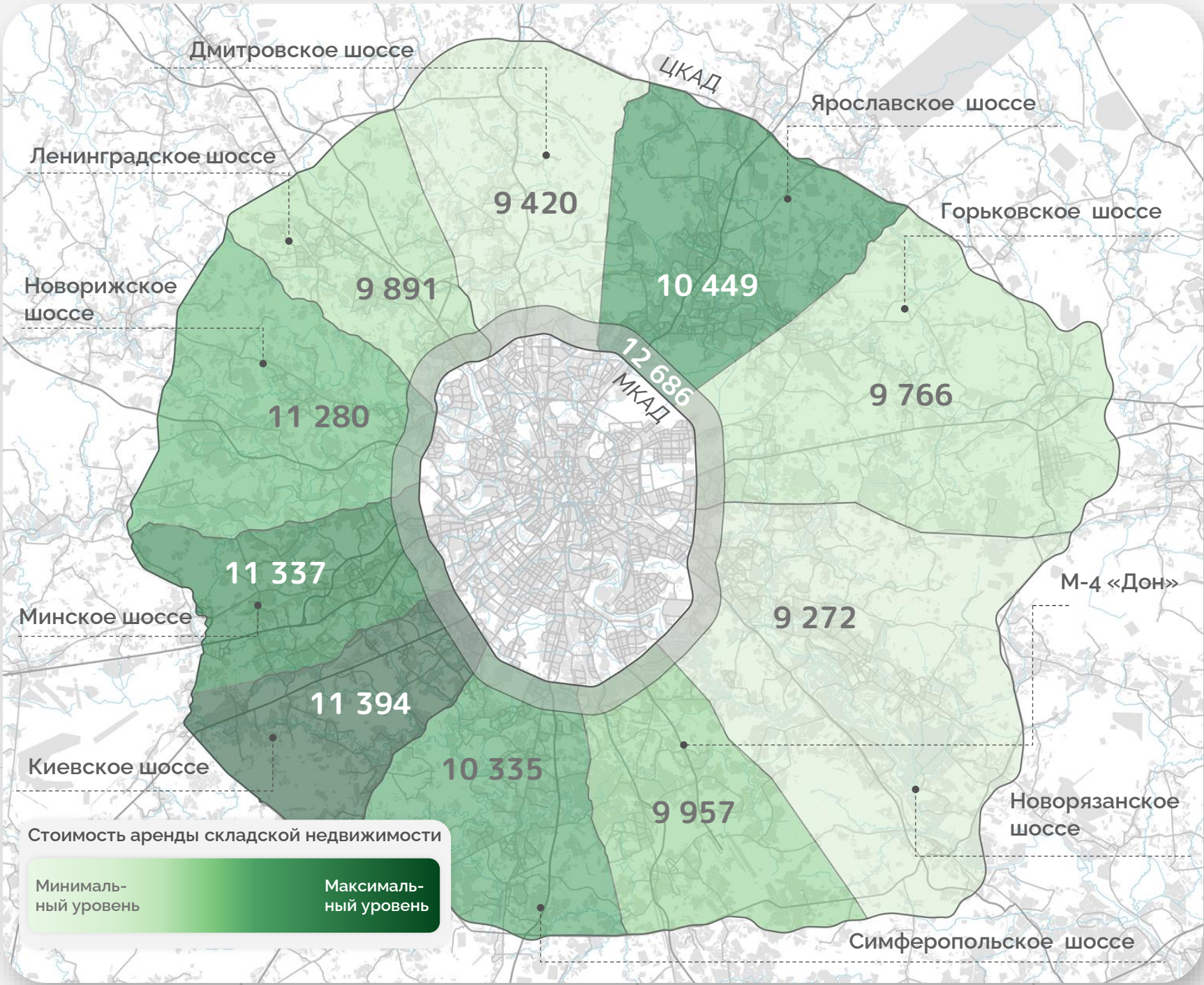
объекты на **стадии строительства**

* Без учёта ОРЕХ и НДС

Ставки аренды

Киевское шоссе лидирует по уровню ставок

Запрашиваемые ставки аренды по субрынкам*, руб. за кв. м в год



от 9 272 до 11 394 руб. за кв. м в год

диапазон ставок аренды по субрынкам Московского региона во II кв. 2026 г.

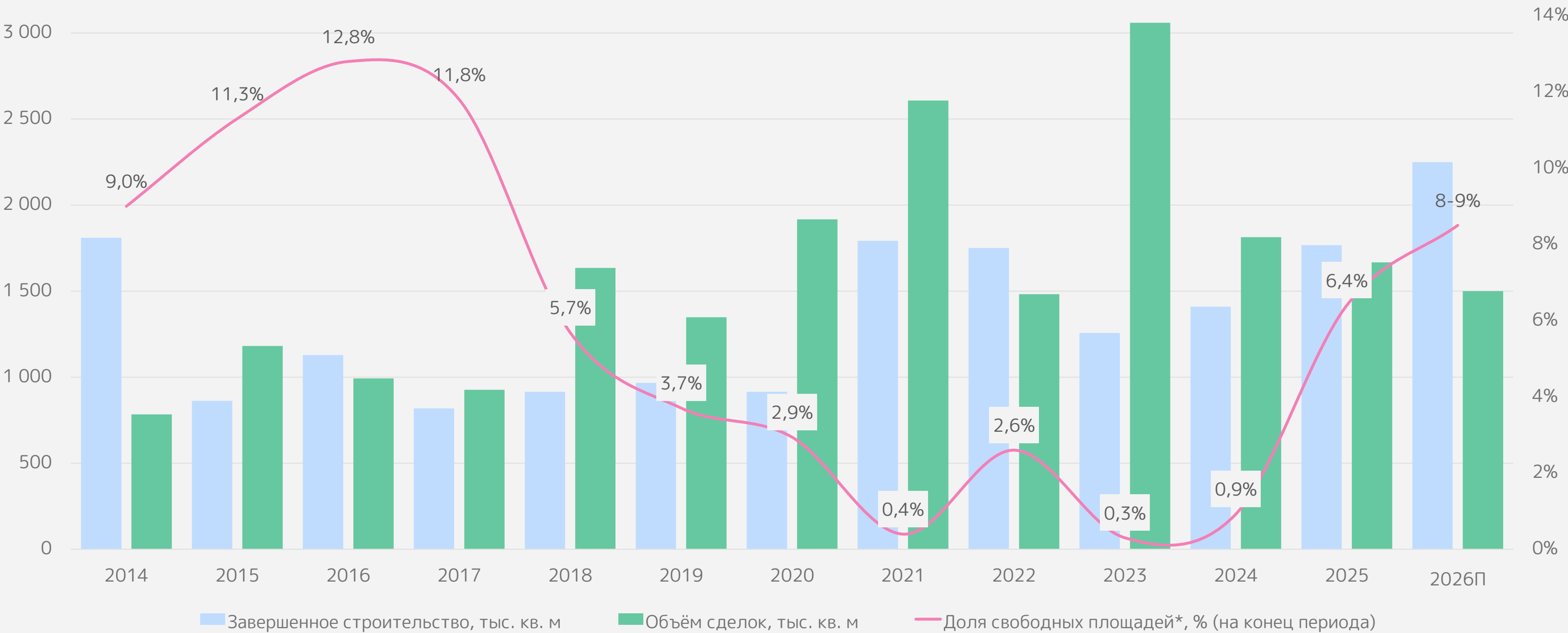
- Наиболее высокий уровень ставок аренды характерен для **Киевского шоссе**, что объясняется тем, что предложение здесь сформировано преимущественно новыми объектами.
- **Дмитровское и Новорязанское шоссе отличаются наиболее низкими ставками аренды** ввиду преобладания в структуре предложения отдельных крупных блоков, предлагаемых на более сниженных условиях.

12 686 руб. за кв. м в год

запрашиваемая ставка аренды в субрынке МКАД (до 6 км)

- Данный субрынок традиционно сохраняет более высокий уровень ставок аренды, объясняющийся стабильно высокой востребованностью среди пользователей складской недвижимости ввиду близости к конечному потребителю и минимальными объёмами доступного предложения.

Динамика рынка



* С 2022 года – с учётом субаренды

Источник: CORE.XP Аналитика

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 Тищенко

Заместитель директора, отдел
складской и индустриальной
недвижимости

Складская недвижимость



Василий Григорьев

Директор, руководитель отдела
исследований рынка



Евгения Радько

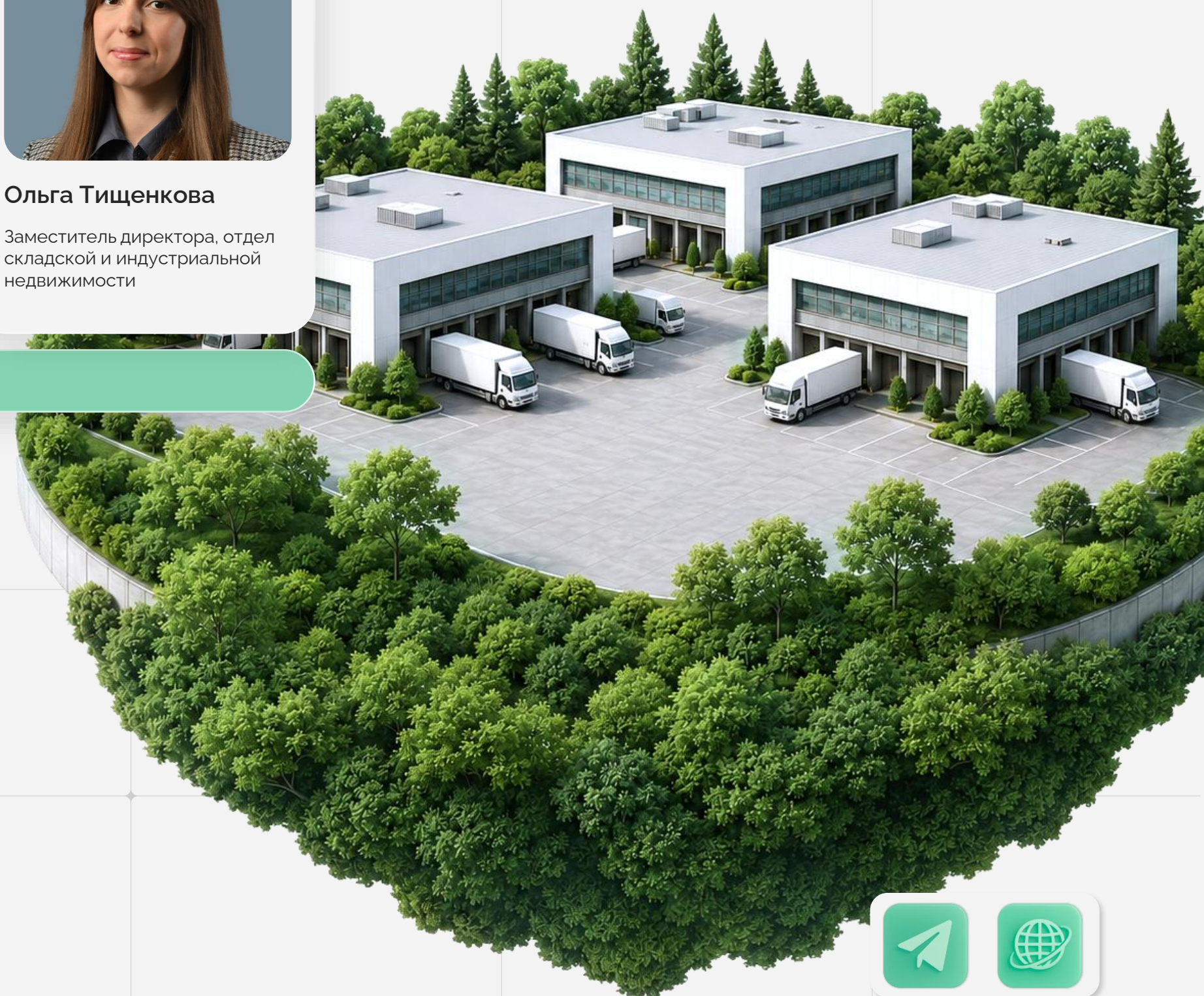
Заместитель директора отдела
исследований рынка



Антонина Волкова

Аналитик отдела исследований
рынка

Исследования



Отдел исследований CORE.XP

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



[Городские курорты](#)



[Городское развитие 2026](#)



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



[Первичный рынок жилой недвижимости Старой Москвы, I кв. 2026](#)



[Складской рынок Московского региона, 1 кв. 2026](#)



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

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

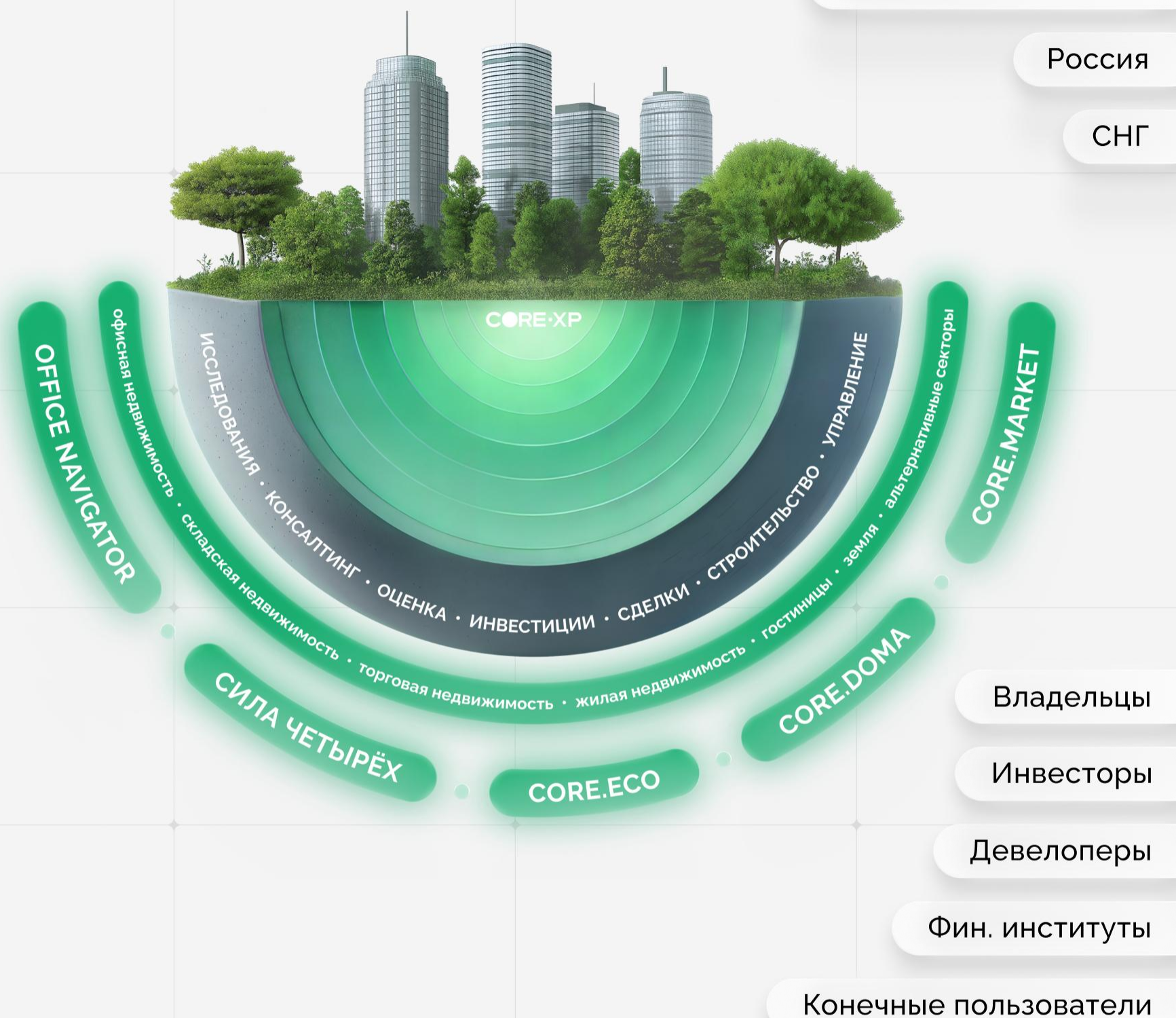


Новости
и актуальная аналитика
в нашем ТГ-канале

Зарубежные страны

Россия

СНГ



core-xp.ru

sil4.ru

core-eco.ru

core-doma.ru