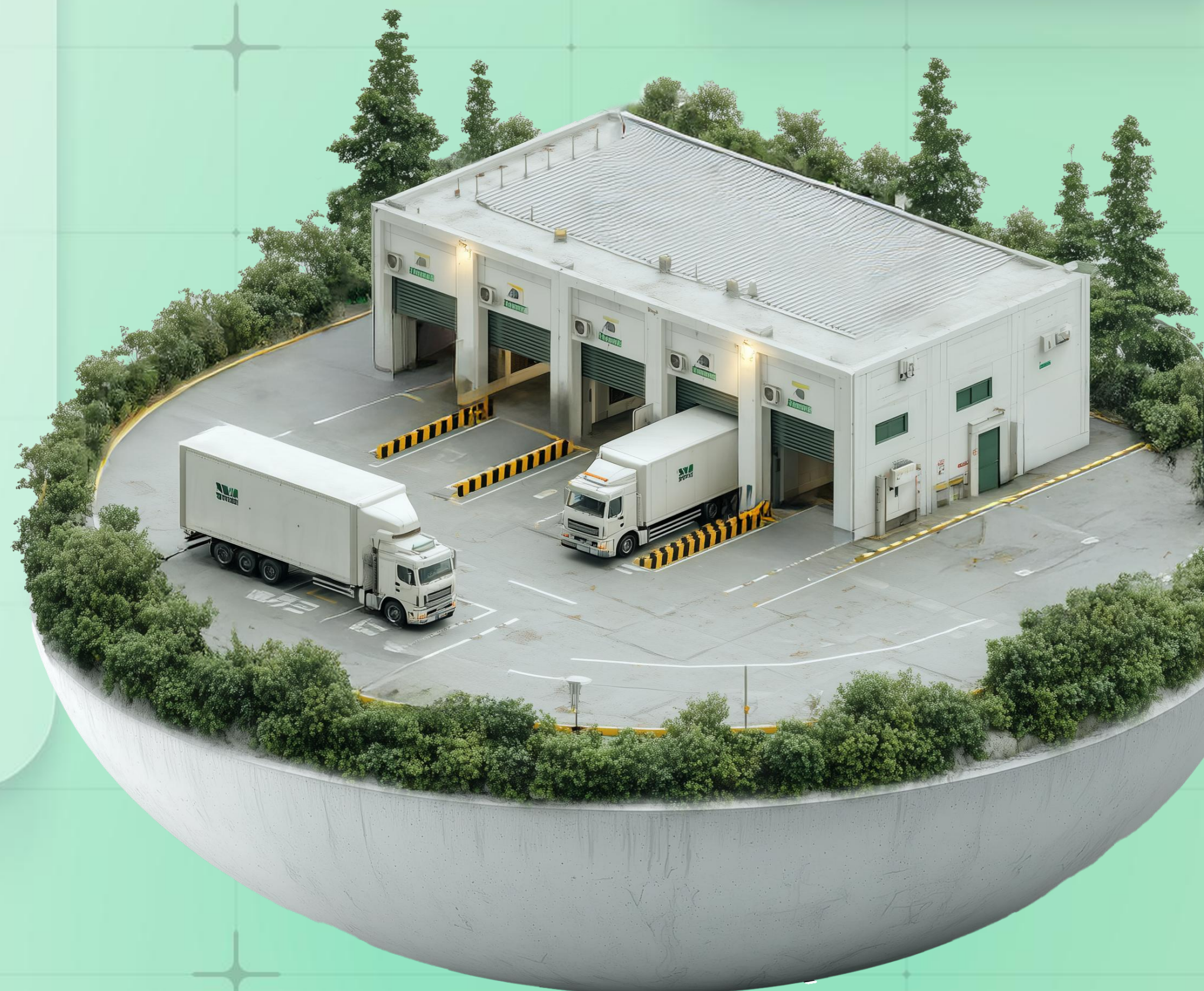


Складская недвижимость регионов России

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

Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

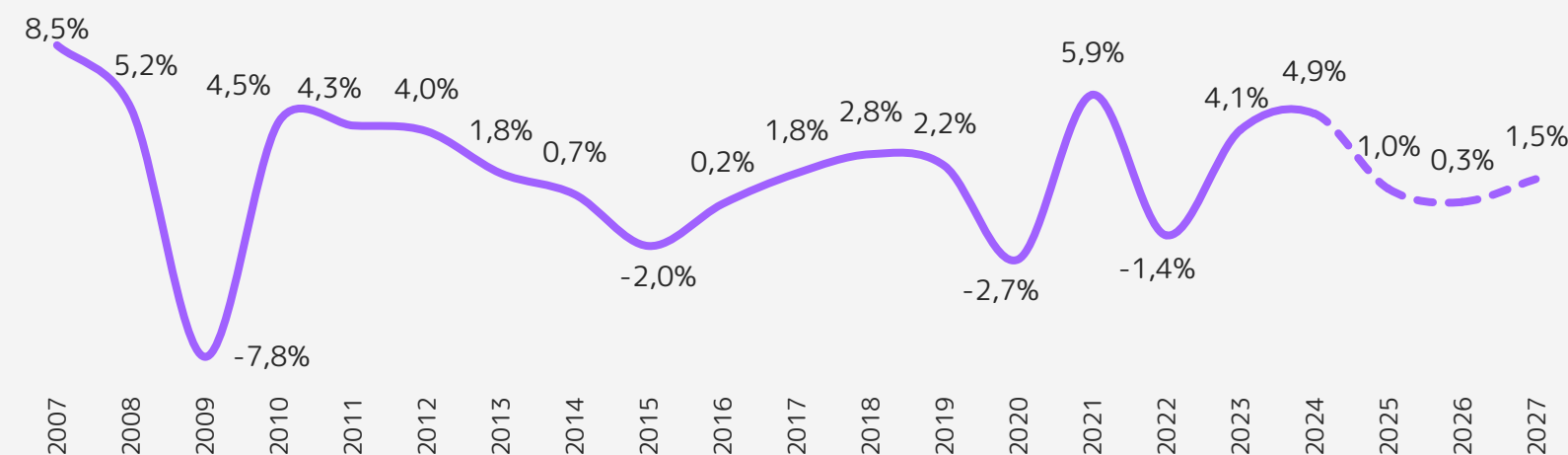
«Сохранение процентных ставок на исторически высоких уровнях будет оказывать сдерживающее влияние на экономическую активность – в 2026 г. темп роста ВВП России продолжит уменьшаться и будет находиться в диапазоне 0-1%. В результате замедления спроса и, как следствие, инфляции Банк России продолжит смягчение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



Дарья Тарасенко

Центр экономического прогнозирования, Газпромбанк

Динамика роста реального ВВП России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

Итоги квартала



Новое строительство

I кв. 2025

678

тыс. кв. м

I кв. 2026

779

тыс. кв. м



Сделки

293

тыс. кв. м

239

тыс. кв. м



Запрашиваемая ставка аренды, готовые объекты*

11 000

—

9 800

—



Запрашиваемая ставка аренды, строящиеся объекты*

12 000

руб./кв. м/год

10 800

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

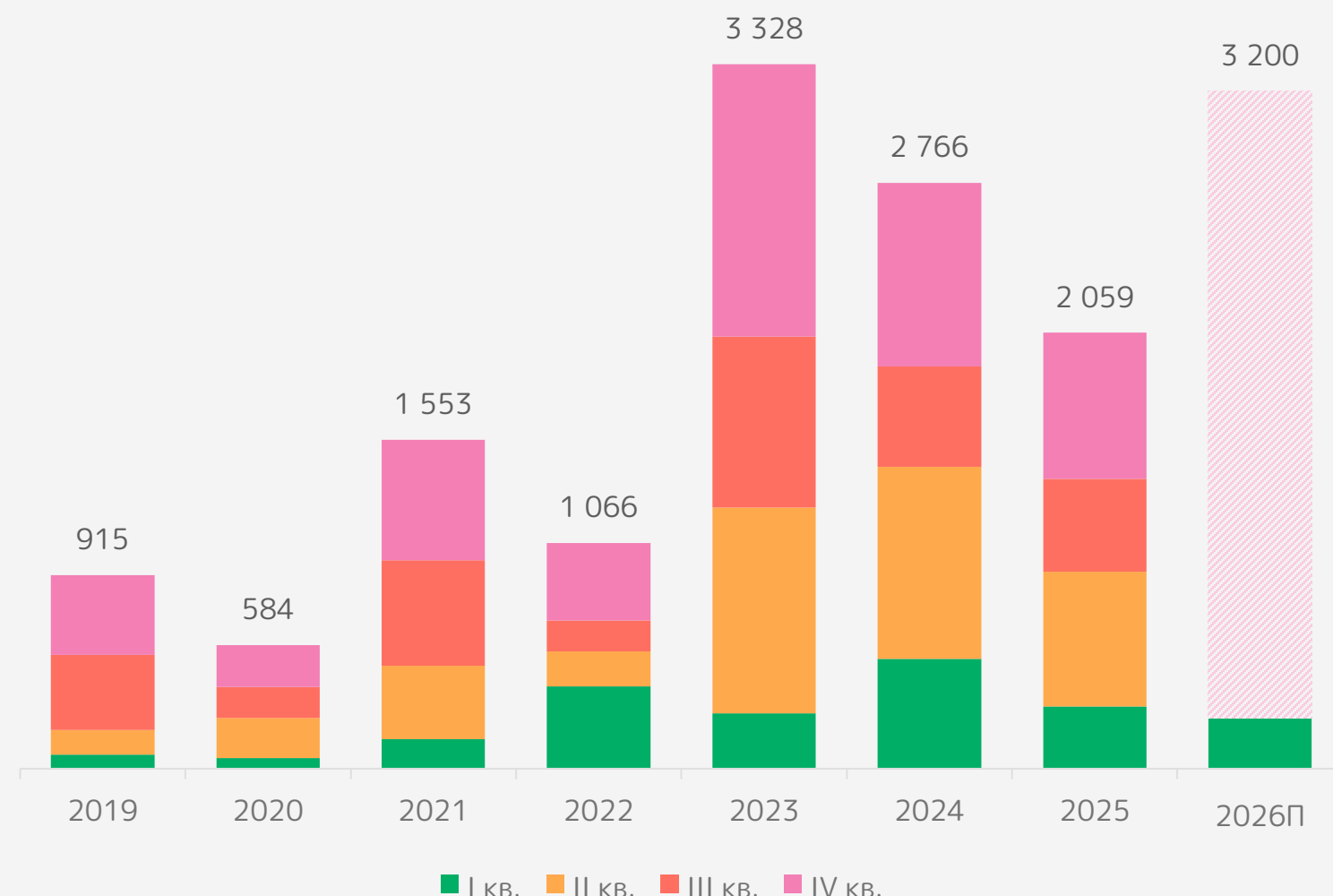
Старший директор, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости



Сделки

Рост активности спроса ожидается в следующих кварталах ввиду возобновления программ развития крупных игроков

Сделки, тыс. кв. м



Источник: CORE.XP Аналитика

239 тыс. кв. м

было законтрактовано в I кв. 2026 г. – минимальное значение для первых кварталов за 5 лет и на 18% ниже I кв. 2025 г. (293 тыс. кв. м). Снижение объёма сделок связано с осторожностью арендаторов/покупателей на фоне общего замедления экономики, однако часть компаний уже возобновляет программы развития на региональных рынках, что поддержит активность спроса в следующих кварталах.

52%

квартального объёма сделок пришлось на сделки в формате built-to-suit (124 тыс. кв. м). Примечательно, что они будут реализованы за пределами ключевых логистических рынков. Остальной объём сделок (115 тыс. кв. м) был заключён в формате аренды готовых и строящихся зданий.

37%

объёма сделок в I кв. 2026 г. было заключено на крупных региональных рынках, основной же объём реализуется в менее густонаселённых регионах, что свидетельствует о продолжающемся расширении географии спроса.

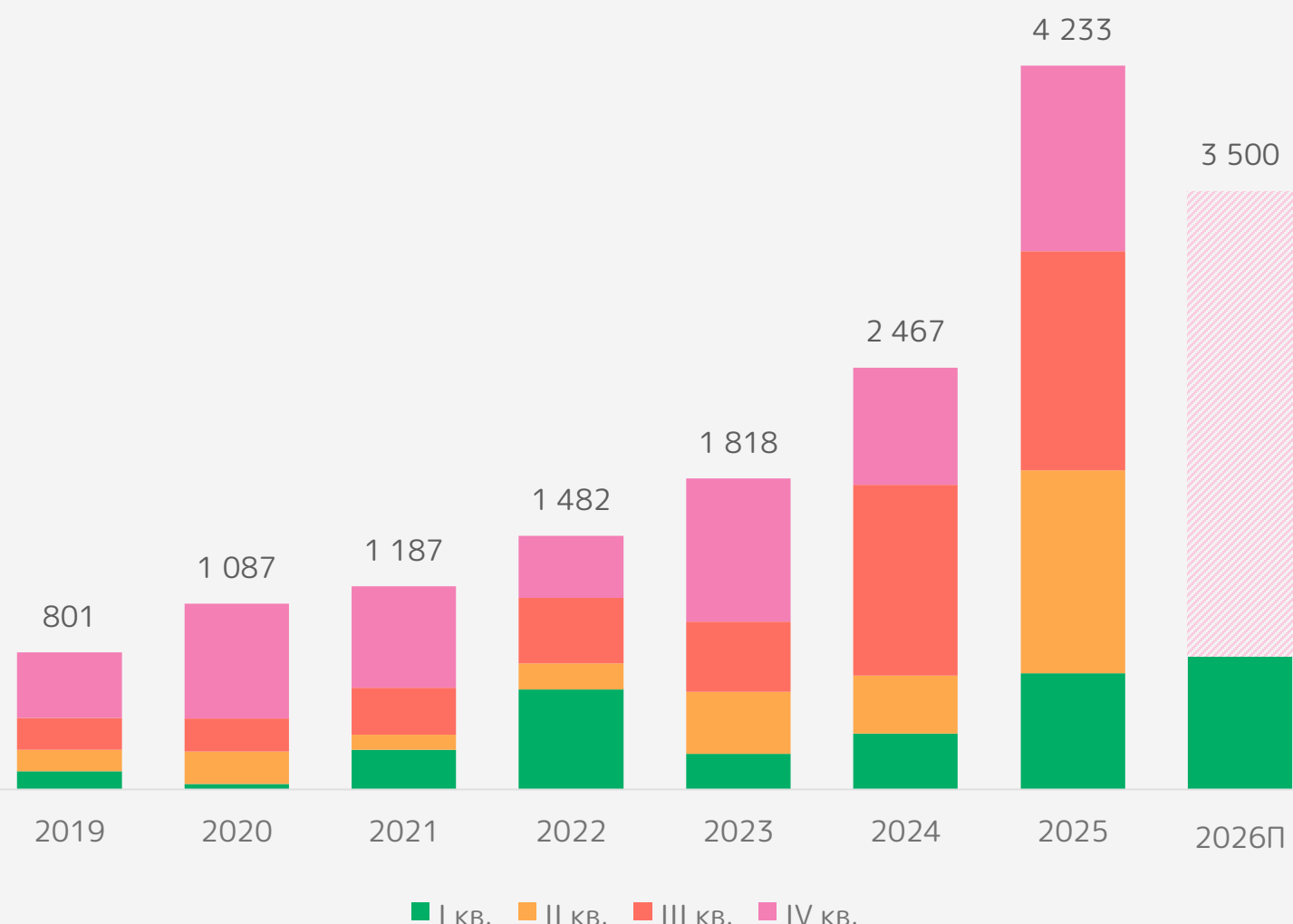
3,2 млн кв. м

составит прогнозируемый объём сделок на региональных рынках в 2026 г. Регионы продолжают формировать основной спрос на складские площади в России.

Предложение

Объёмы нового строительства обновили рекорд

Новое строительство, тыс. кв. м



Источник: CORE.XP Аналитика

779 тыс. кв. м

новых складских площадей было построено в I кв. 2026 г., что на 15% превышает результат прошлого года (678 тыс. кв. м). Объём нового строительства в I кв. 2026 г. стал максимальным результатом среди первых кварталов.

41%

нового строительства пришлось на спекулятивные объекты (319 тыс. кв. м), что в 2 раза выше, чем в I кв. 2025 г. (148 тыс. кв. м). Остальные 460 тыс. кв. м (59%) построены в формате built-to-suit (-13% относительно I кв. 2025 г.).

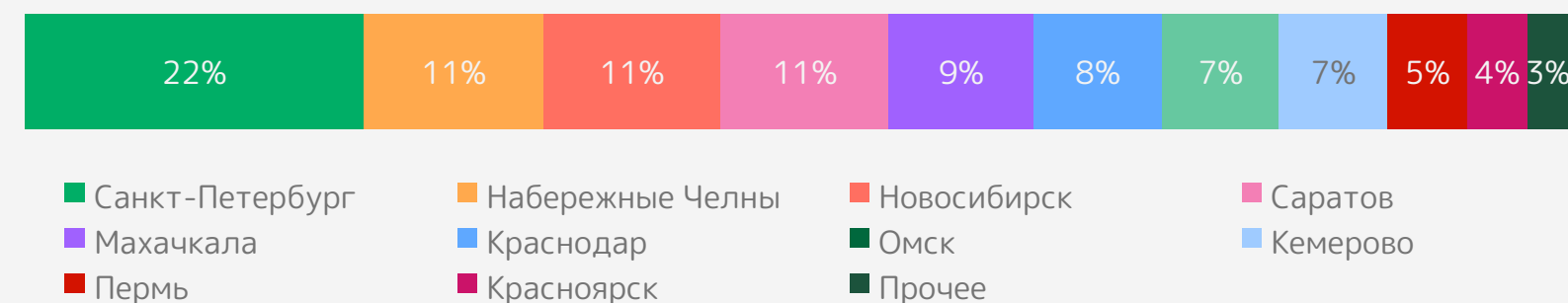
169 тыс. кв. м

пополнился рынок Санкт-Петербурга (22%). В топ-5 рынков по объёмам нового строительства также вошли Набережные Челны, Новосибирск, Саратов и Махачкала, где были завершены крупноформатные объекты.

2,7 млн кв. м

может быть построено во II-IV кв. 2026 г., что обеспечит годовой объём на уровне 3,5 млн кв. м, что на 17% ниже показателя 2025 г., но который может стать вторым результатом в истории региональных рынков.

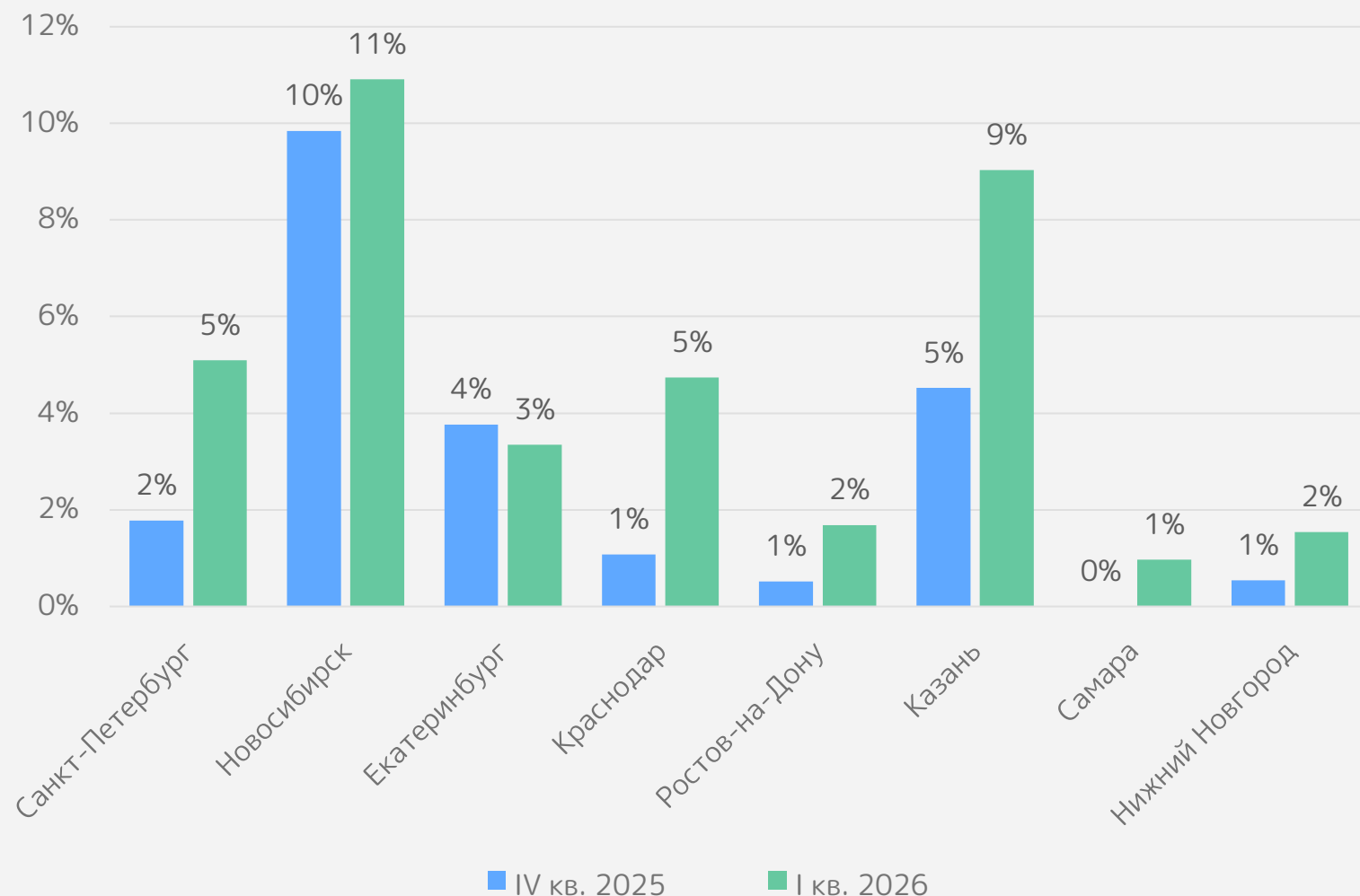
Новое строительство в I кв. 2026 г. по рынкам, %



Свободные площади и ставки аренды

Доля свободных площадей показала рост почти на всех ключевых рынках

Доля свободных площадей на ключевых рынках



Источник: CORE.XP Аналитика

1 – 11%

составляет доля свободных площадей среди ключевых региональных рынков. Максимальное значение зафиксировано в Новосибирске, минимальное – в Самаре.

В I кв. 2026 г. доля свободных площадей выросла практически на всех ключевых региональных рынках. Факторами роста являются:

- выход на рынок новых спекулятивных объектов,
- высвобождение площадей вторичного рынка,
- рост субарендного предложения.

9 800 – 10 800 руб./кв. м/год

составила средняя запрашиваемая ставка аренды (без учёта OPEX и НДС) на ключевых региональных рынках.

До 2% относительно конца 2025 года составило снижение среднего уровня ставки аренды на рынках регионов в I кв. 2026 г. ввиду увеличения объёмов предложения и сокращения активности спроса со стороны арендаторов/покупателей.

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 отдела
исследований рынка



Евгения Радько

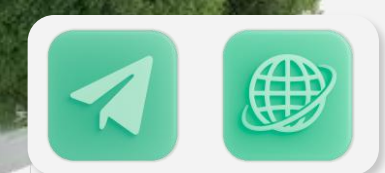
Заместитель директора отдела
исследований рынка



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

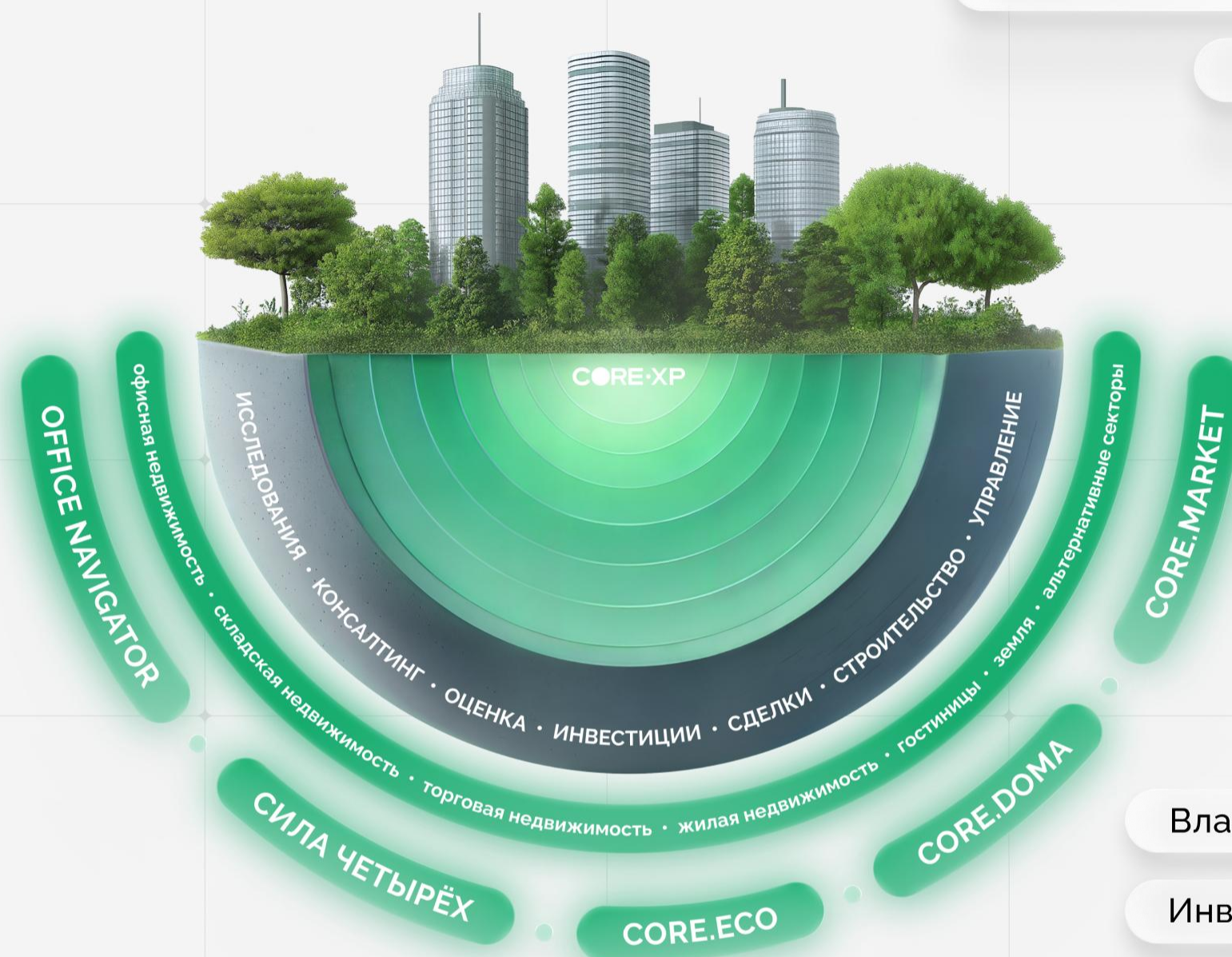


Новости и актуальная аналитика в нашем ТГ-канале

Зарубежные страны

Россия

СНГ



Владельцы

Инвесторы

Девелоперы

Фин. институты

Конечные пользователи

core-xp.ru

sil4.ru

core-eco.ru

core-doma.ru