

Складская недвижимость регионов России

II квартал 2026



Макроэкономика

0,3%

Рост ВВП в 2026



79,2 руб.

Средний Курс Доллара США в 2026



5,9%

ИПЦ декабрь 2026



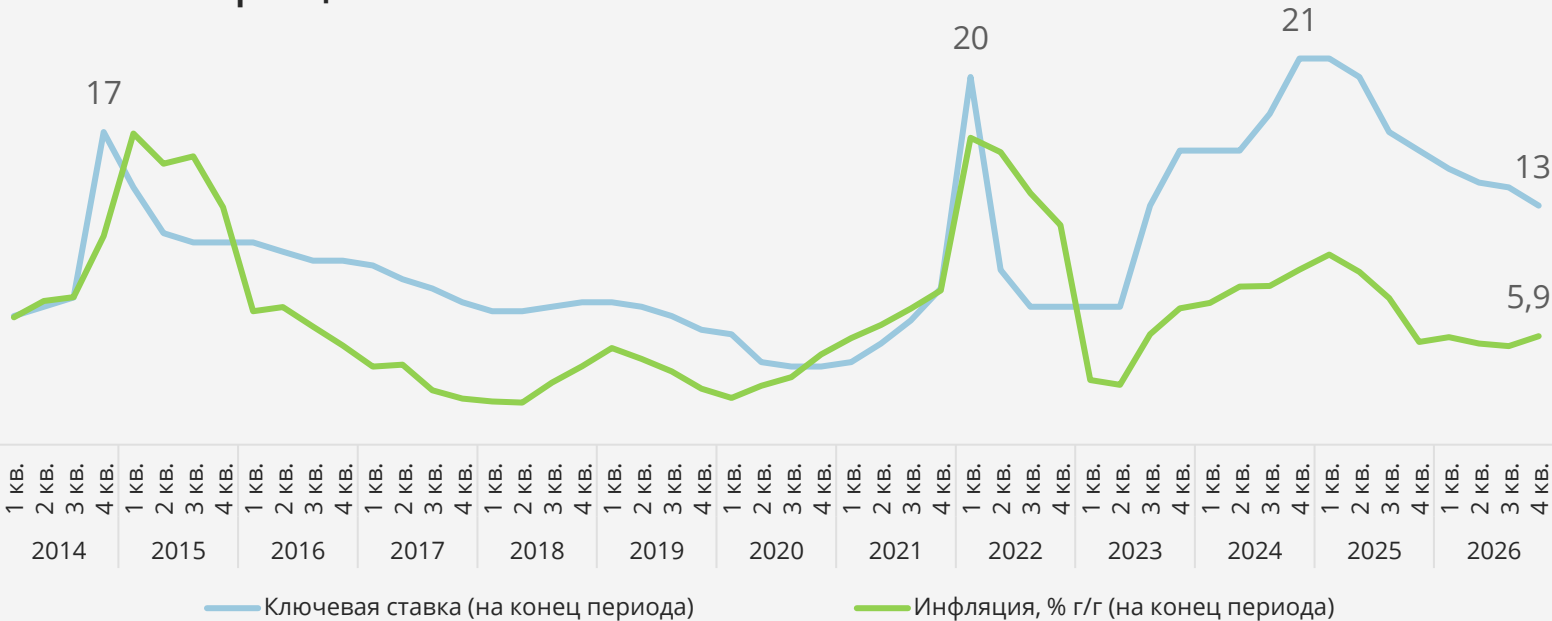
13%

Ключевая ставка, декабрь 2026



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

Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

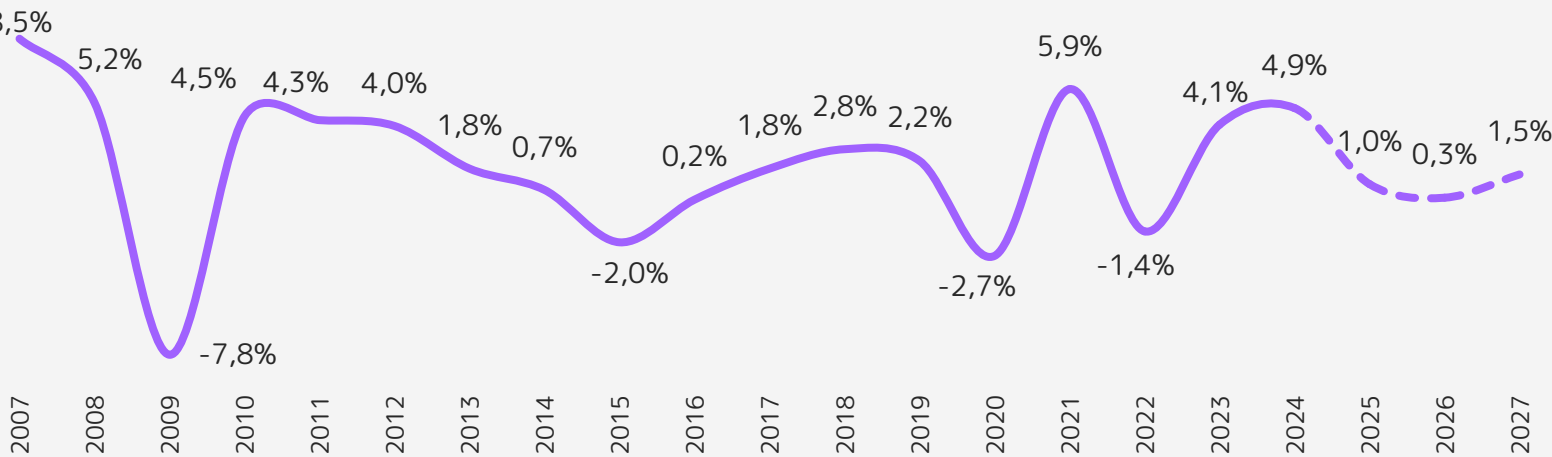
«Рост проинфляционных рисков связанных с ситуацией на топливном рынке и расширением дефицита бюджета будут сдерживать снижение ключевой ставки. Более жесткая монетарная политика продолжит сдерживать экономическую активность – в 2026 г. темп роста ВВП России продолжит уменьшаться и будет находиться в диапазоне 0-1%. Низкий спрос и, высокие затраты на обслуживание долга сохраняют давление на экономическую эффективность проектов коммерческой недвижимости.»



Дарья Тарасенко

Центр экономического прогнозирования, Газпромбанк

Динамика роста реального ВВП России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

Итоги квартала



Новое строительство

1П 2025

1 755

тыс. кв. м

1П 2026

1 358

тыс. кв. м



Сделки

931

тыс. кв. м

768

тыс. кв. м



Запрашиваемая ставка аренды, готовые объекты*

11 000

—

9 700

—



Запрашиваемая ставка аренды, строящиеся объекты*

12 000

руб./кв. м/год

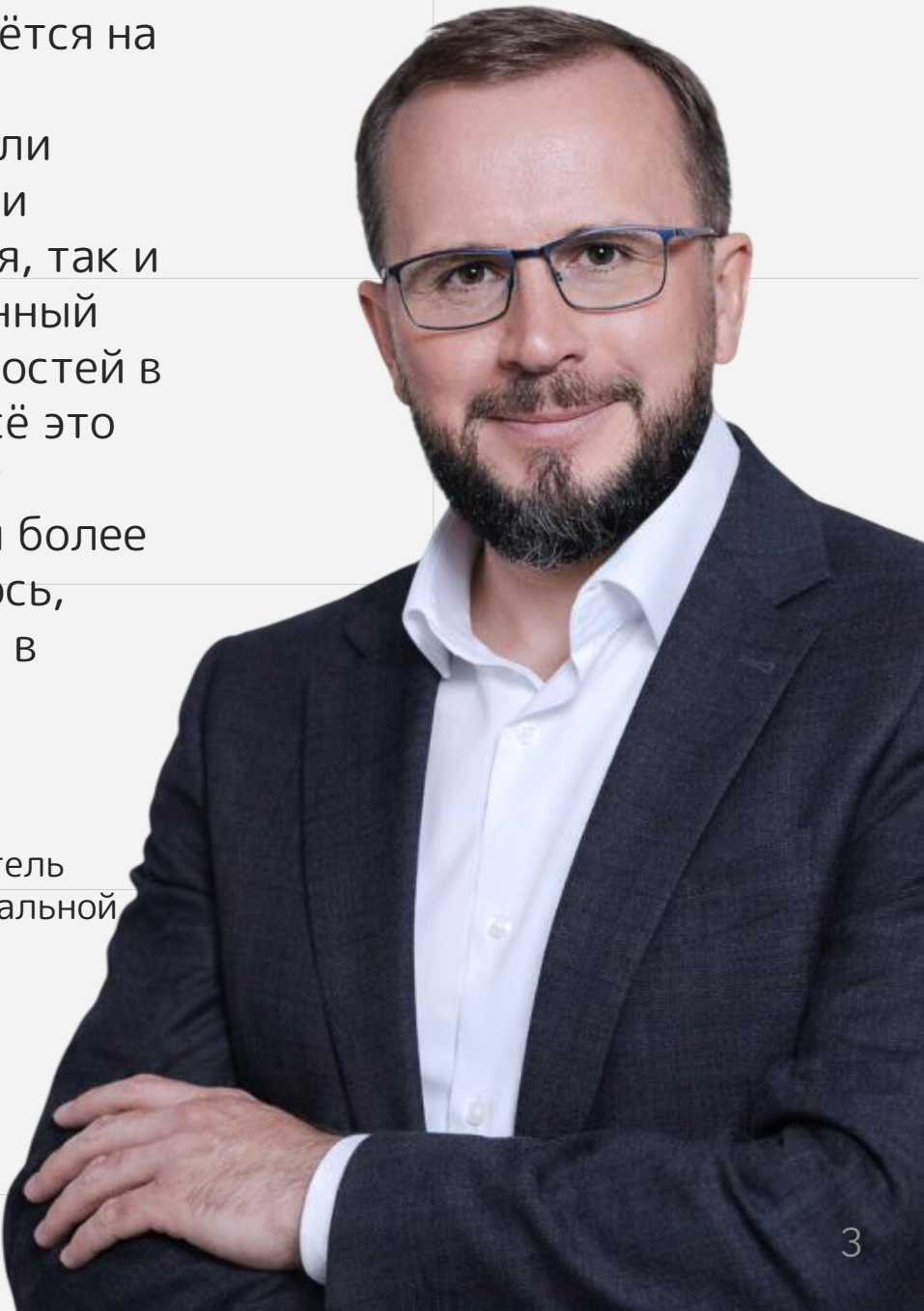
9 950

руб./кв. м/год

Основная активность на рынке складской недвижимости, по нашим прогнозам, придётся на вторую половину года. Арендаторы и покупатели будут решать как задачи долгосрочного развития, так и «закрывать» существенный объём срочных потребностей в складских площадях. Всё это может привести к росту загрузки девелоперов и более быстрому, чем ожидалось, поглощению свободных в моменте площадей.

Антон Алябьев

Старший директор, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости

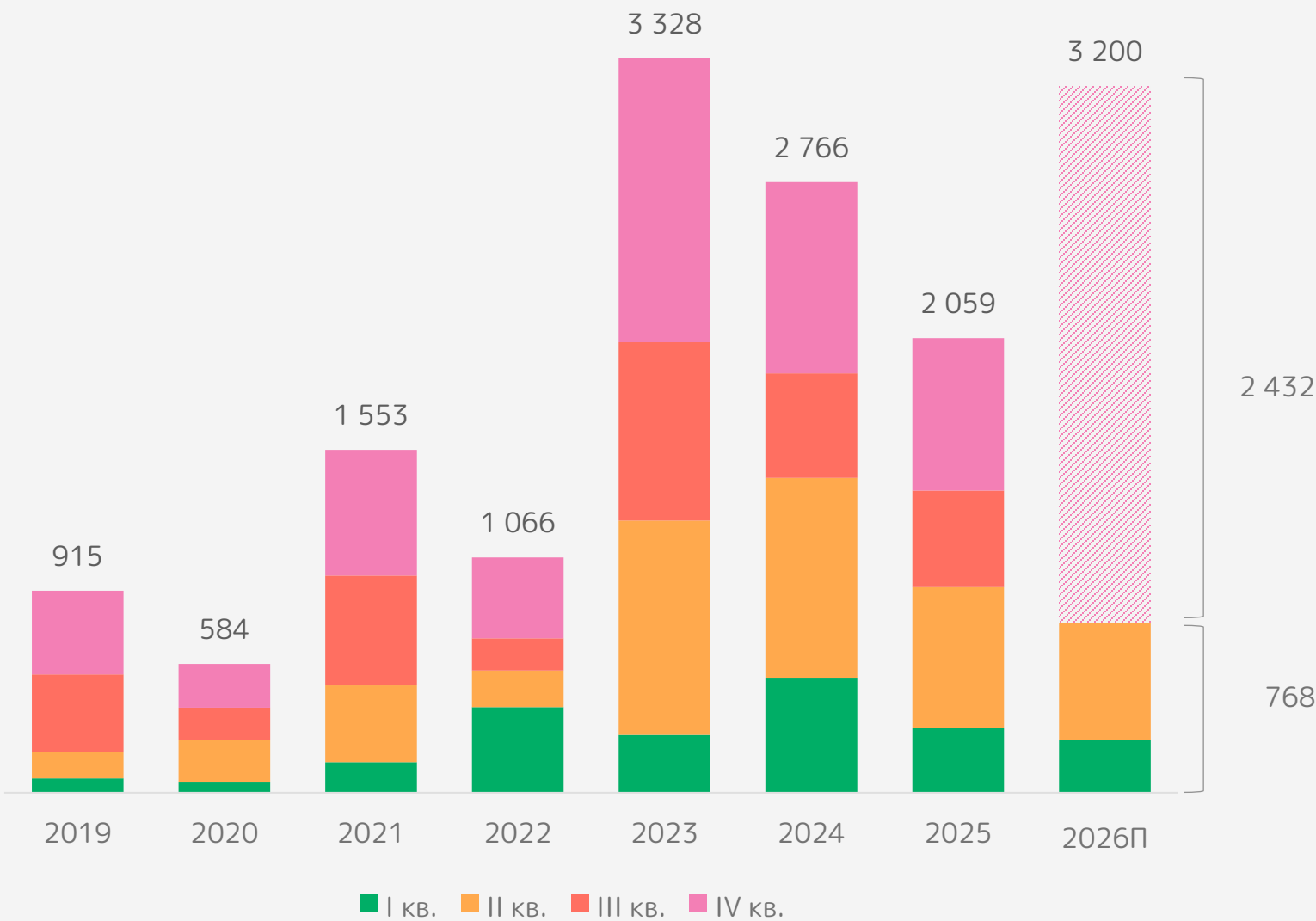


* Без учёта OPEX и НДС

Сделки

География спроса продолжает расширяться

Сделки, тыс. кв. м



Источник: CORE.XP Аналитика

768 тыс. кв. м

сделок было заключено в 1 полугодии 2026 г., что на 18% ниже результата первой половины прошлого года (931 тыс. кв. м). Активность во II квартале оказалась заметно выше показателя начала года: 529 тыс. кв. м против 239 тыс. кв. м (+121%). Спрос остаётся сегментированным и во многом обеспечен ограниченным числом конечных пользователей.

70%

объёма сделок 1 полугодия заключено в формате built-to-suit. Остальной объём сделок пришёлся на аренду готовых и строящихся зданий.

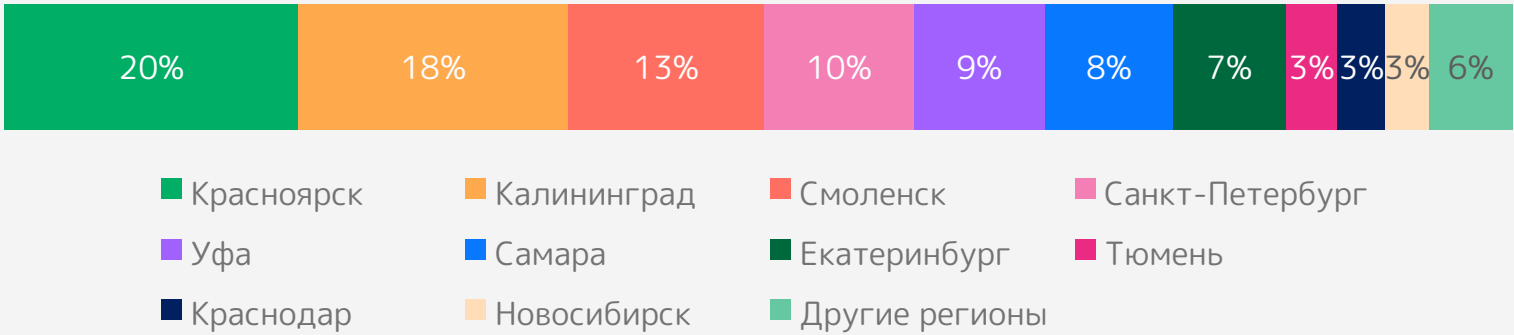
66%

объёма сделок первой половины года было заключено за пределами ключевых логистических рынков. Так, география спроса продолжает расширяться: сделки были заключены в Калининграде, Красноярске, Тюмени и др.

3,2 млн кв. м

составит объём сделок на региональных рынках в 2026 г., по нашим прогнозам. 76% годового объёма придётся на 2 полугодие, на фоне реализации как запланированных, так и срочных задач развития.

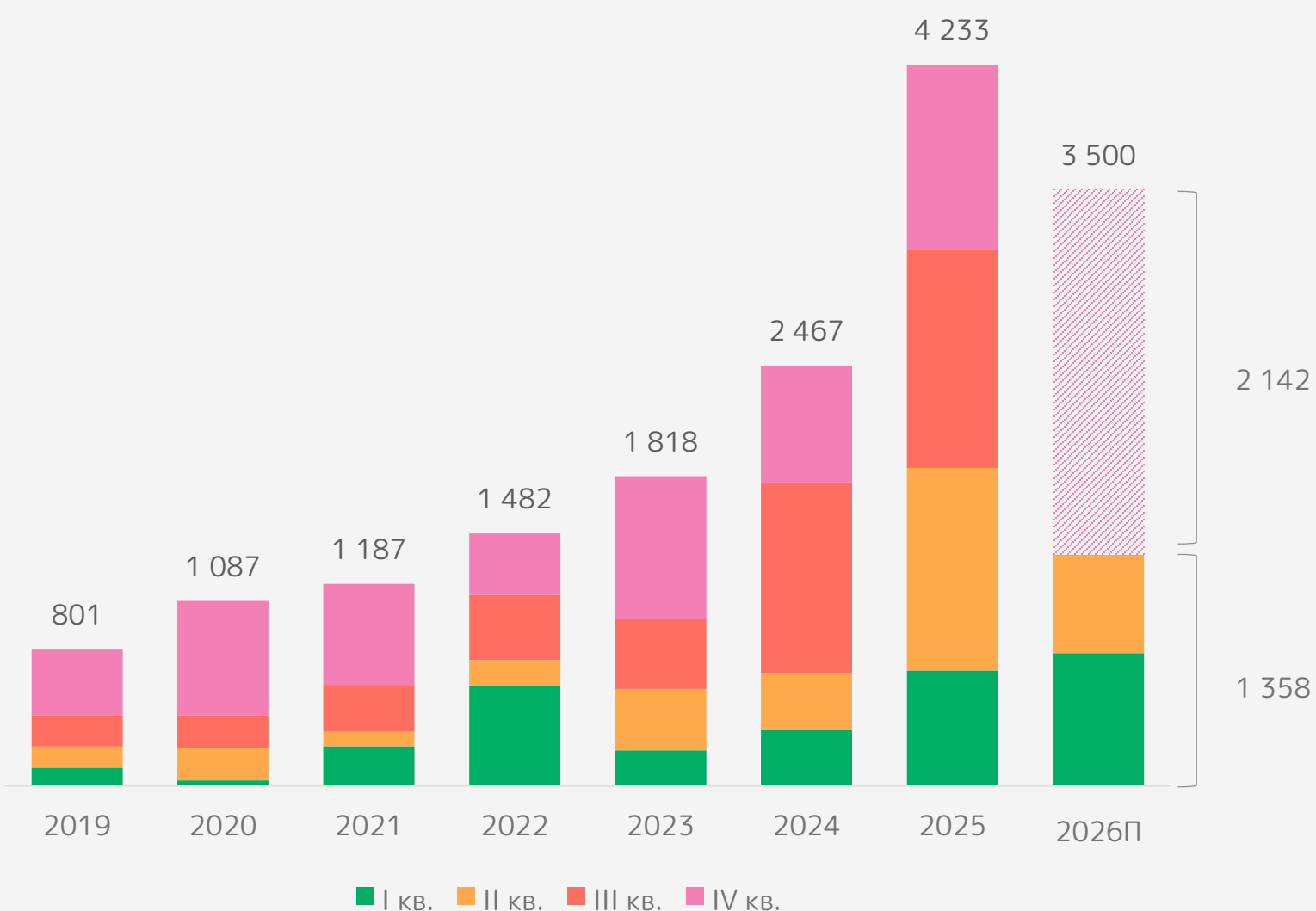
Сделки в 1 полугодии 2026 г. по регионам, %



Предложение

Санкт-Петербург обеспечил треть нового строительства в регионах во II квартале

Новое строительство, тыс. кв. м



Источник: CORE.XP Аналитика

1,4 млн кв. м

складских площадей было построено в 1 полугодии 2026 г., что на 23% ниже результата 1 полугодия 2025 г. (1,8 млн кв. м), остаётся одним из самых высоких показателей в истории рынка.

71%

полугодического объёма (970 тыс. кв. м) пришлось на объекты, построенные в соответствии с требованиями конечного пользователя, причём во II квартале доля этого формата достигла 88%. Так, в отличие от Московского региона, доля спекулятивного девелопмента на региональных рынках в структуре ввода невелика.

31%

нового строительства во II квартале 2026 г. (178 тыс. кв. м) пришлось на Санкт-Петербург, где было завершено строительство ЛЦ Ozon в Янино и ЛЦ Карвиль в п. Красный Бор. В топ-3 рынков по объёмам нового строительства также вошли Самара и Набережные Челны.

2,1 млн кв. м

может быть построено во 2 полугодии 2026 г., что обеспечит годовой объём на уровне 3,5 млн кв. м: показатель уступит рекорду 2025 г. на 17%. Такие высокие объёмы во многом обеспечены сделками в формате built-to-suit прошлых лет, а также строительством под собственные нужды отдельными игроками.

Свободные площади

Свободное предложение продолжило расти

2 – 11%

составила доля свободных площадей (с учётом субаренды) на ключевых региональных рынках по итогам II квартала 2026 г. Максимальное значение зафиксировано в Новосибирске (11%), минимальное — в Нижнем Новгороде (2%). Суммарный объём свободного предложения вырос до 874 тыс. кв. м.

- Субаренда, формирующая в Московском регионе более четверти объёма предложения, в регионах России представлена меньше: такие опции, как правило, площадью до 10 тыс. кв. м, предлагают отдельные федеральные игроки.

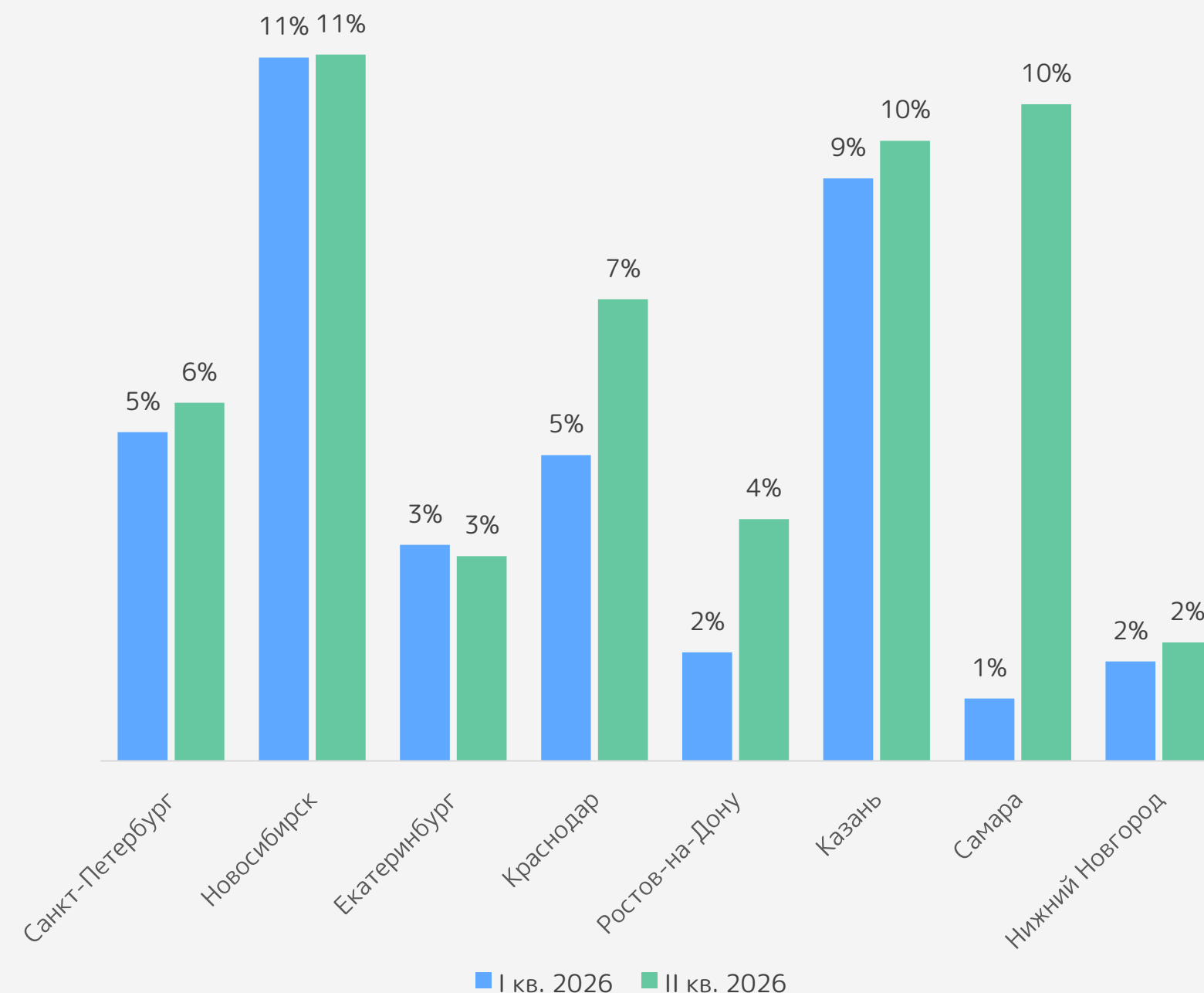
58%

свободного предложения составляют объекты, построенные в 2025 и 2026 гг.

70%

доступных блоков не превышают 10 тыс. кв. м, и только 8% выходят за 30 тыс. кв. м. Так, несмотря на относительно большой объём предложения, оно имеет существенные ограничения по размеру опций.

Доля свободных площадей на ключевых рынках



Источник: CORE.XP Аналитика

Ставки аренды

Казань лидирует по уровню ставок среди региональных рынков

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 9 066 до 10 018 руб.
за кв. м в год

диапазон ставок аренды по топ-8 региональным рынкам во II квартале 2026 г.

- В течение квартала наблюдалось снижение средних показателей на фоне роста объёмов доступного поглощения и сдержанной динамики спроса на спекулятивные объекты.
- Наиболее высокий уровень ставок аренды характерен для **Казани**, наиболее низкий уровень ставок сохраняется в **Нижнем Новгороде**.

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

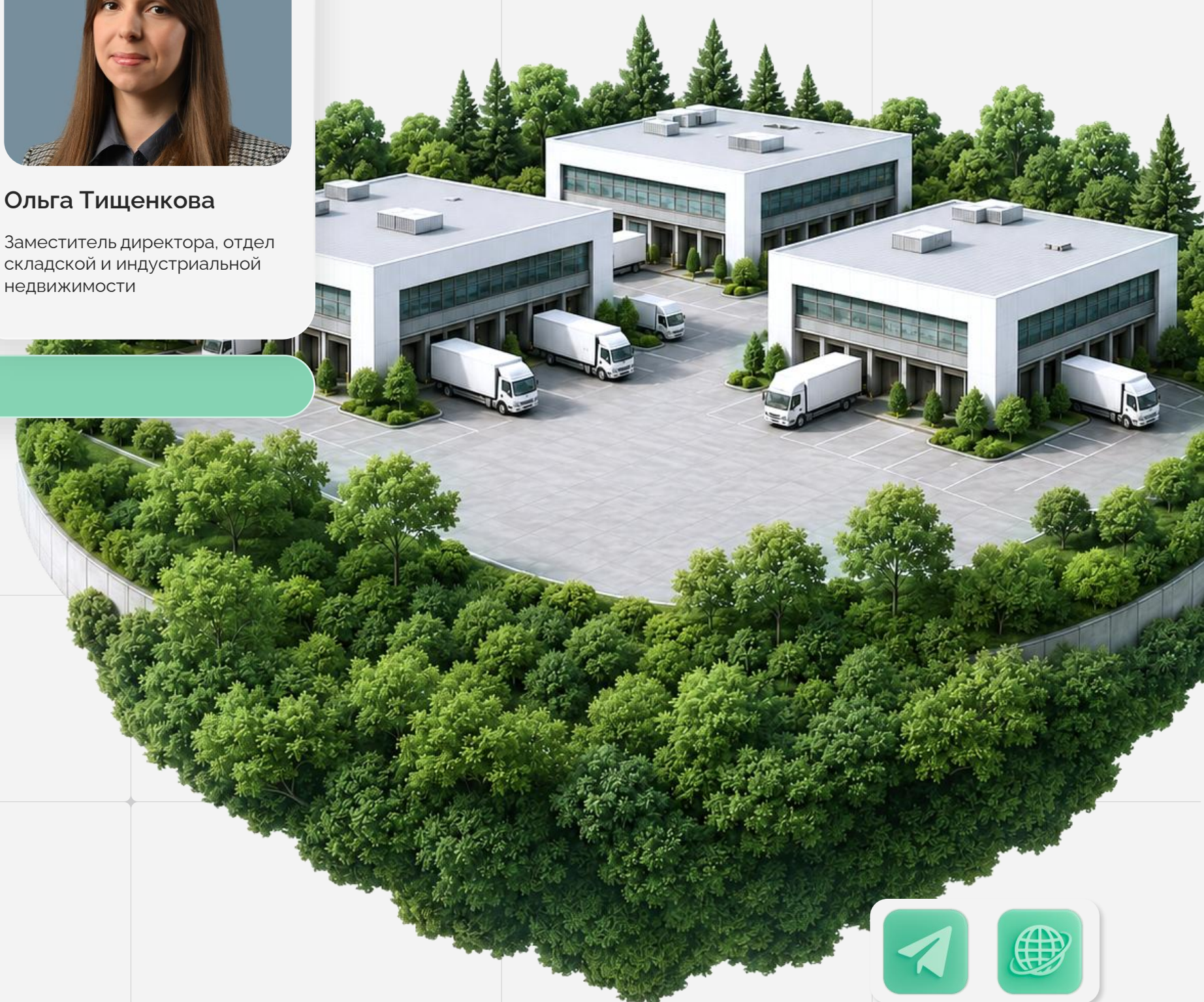
Заместитель директора отдела
исследований рынка



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

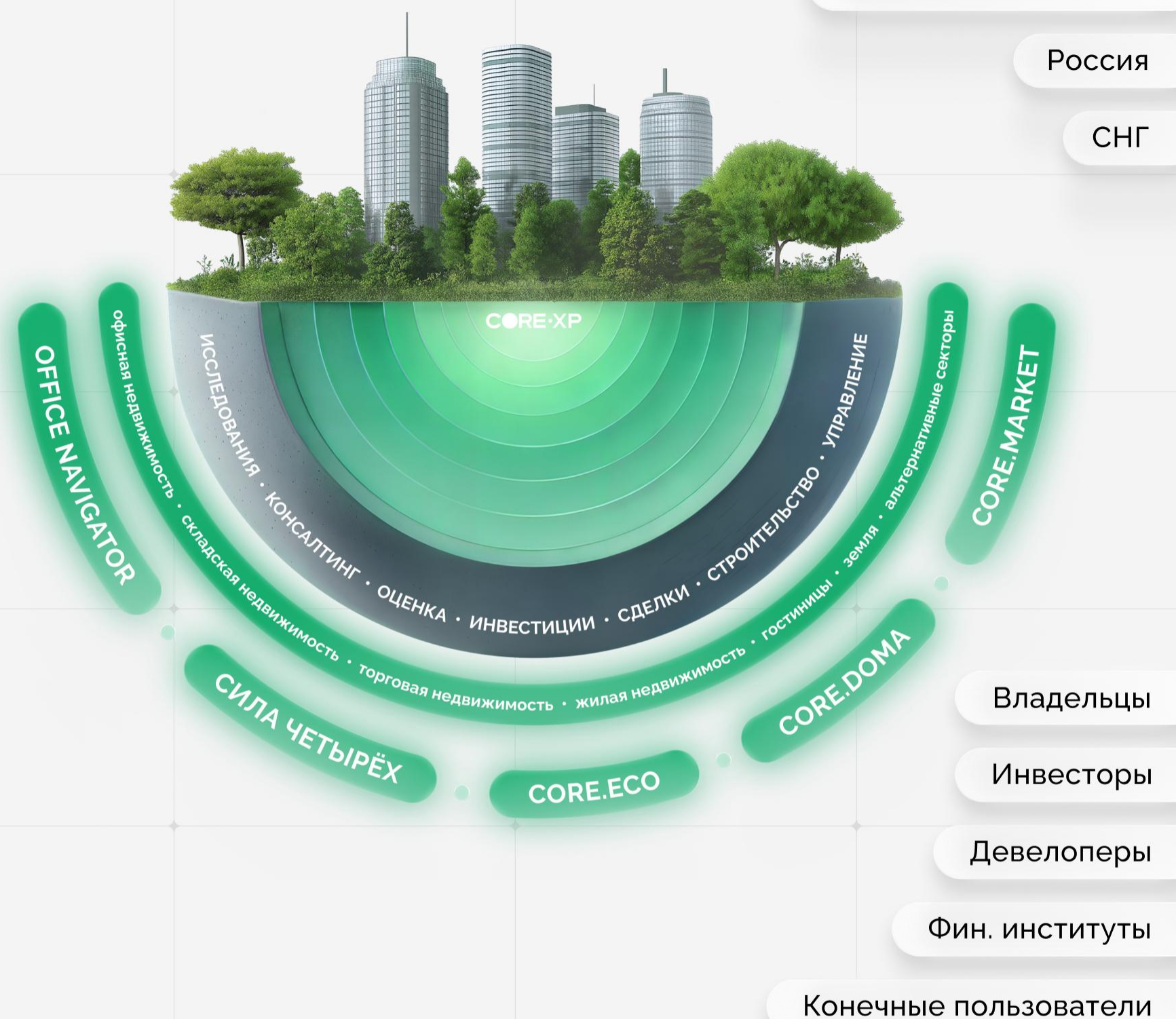


Новости
и актуальная аналитика
в нашем ТГ-канале

Зарубежные страны

Россия

СНГ



core-xp.ru

сила4.ru

core-eco.ru

core-doma.ru