CORE·XP

Складская недвижимость Москвы

III квартал 2026



Макроэкономика

0,4% ▲
Рост ВВП в 2026

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

6,3% ▲
ИПЦ декабрь 2026

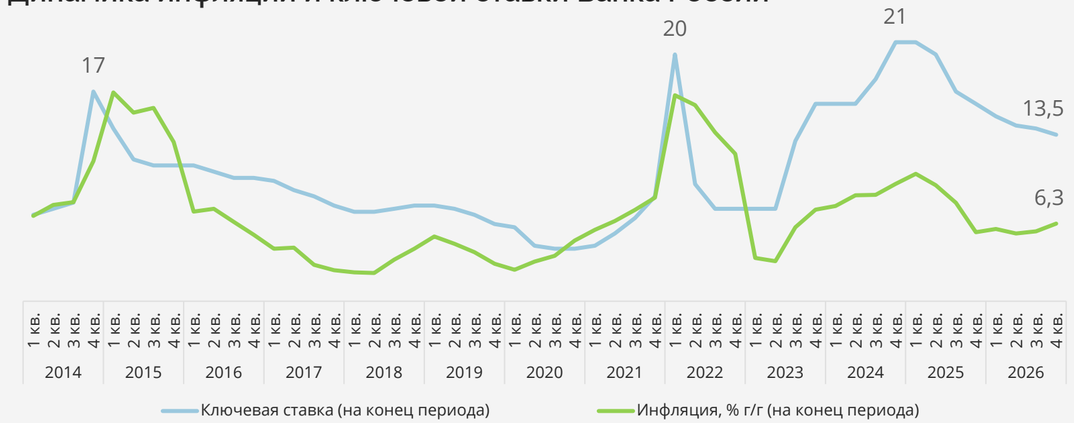
13,5% ▲
Ключевая ставка, декабрь 2026

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

«Возможность дальнейшего снижения ключевой ставки ограничивается проинфляционным давлением со стороны вторичных эффектов ситуации на топливном рынке и бюджетного дефицита. Проект бюджета на 2027–2029 г. предполагает сохранение 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».

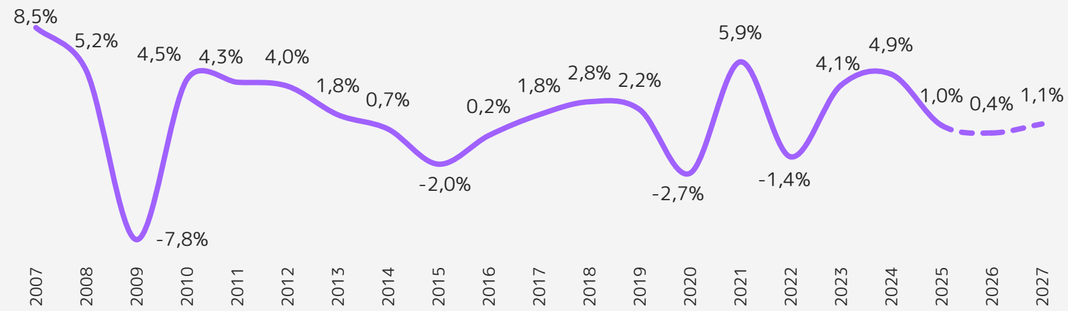
Артём Тятенко
Центр экономического прогнозирования, Газпромбанк

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.

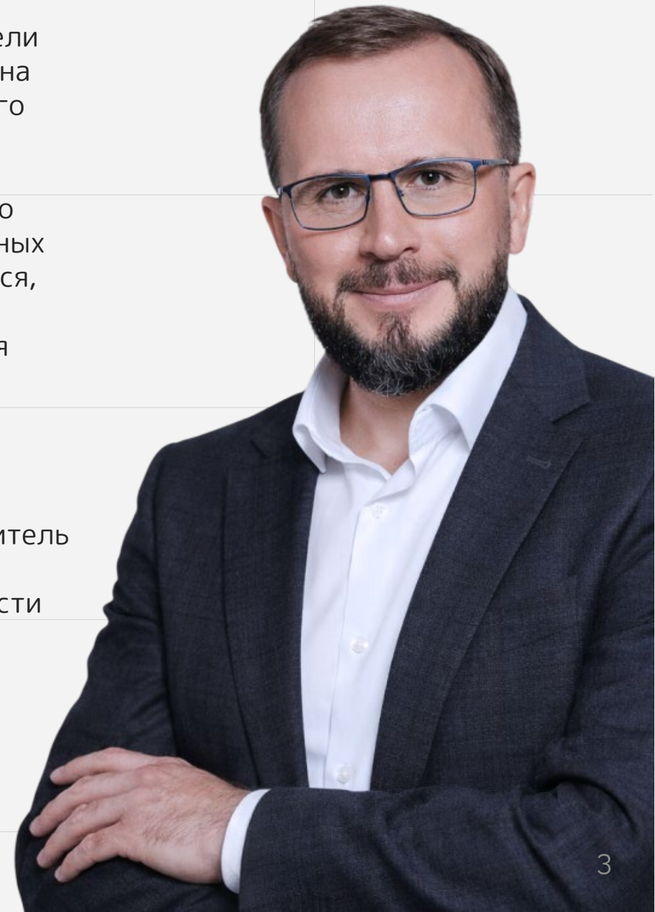
	I-III кв. 2025	I-III кв. 2026
Доля свободных площадей*	4,5 %	**4,8 %**
Новое строительство	1 282 тыс. кв. м	**1 668 тыс. кв. м**
Сделки	1 052 тыс. кв. м	**1 585 тыс. кв. м**
Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды, *готовые объекты***	11 670 руб./кв. м/год	**10 069 руб./кв. м/год**
Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды, *строящиеся объекты***	12 096 руб./кв. м/год	**10 995 руб./кв. м/год**

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

Вопреки ожиданиям начала года, в III квартале мы увидели заметное оживление спроса на складском рынке Московского региона.
Несмотря на рекордный за девять месяцев объём нового строительства, доля свободных площадей начала сокращаться, а ставки аренды после продолжительного снижения показали умеренный рост.

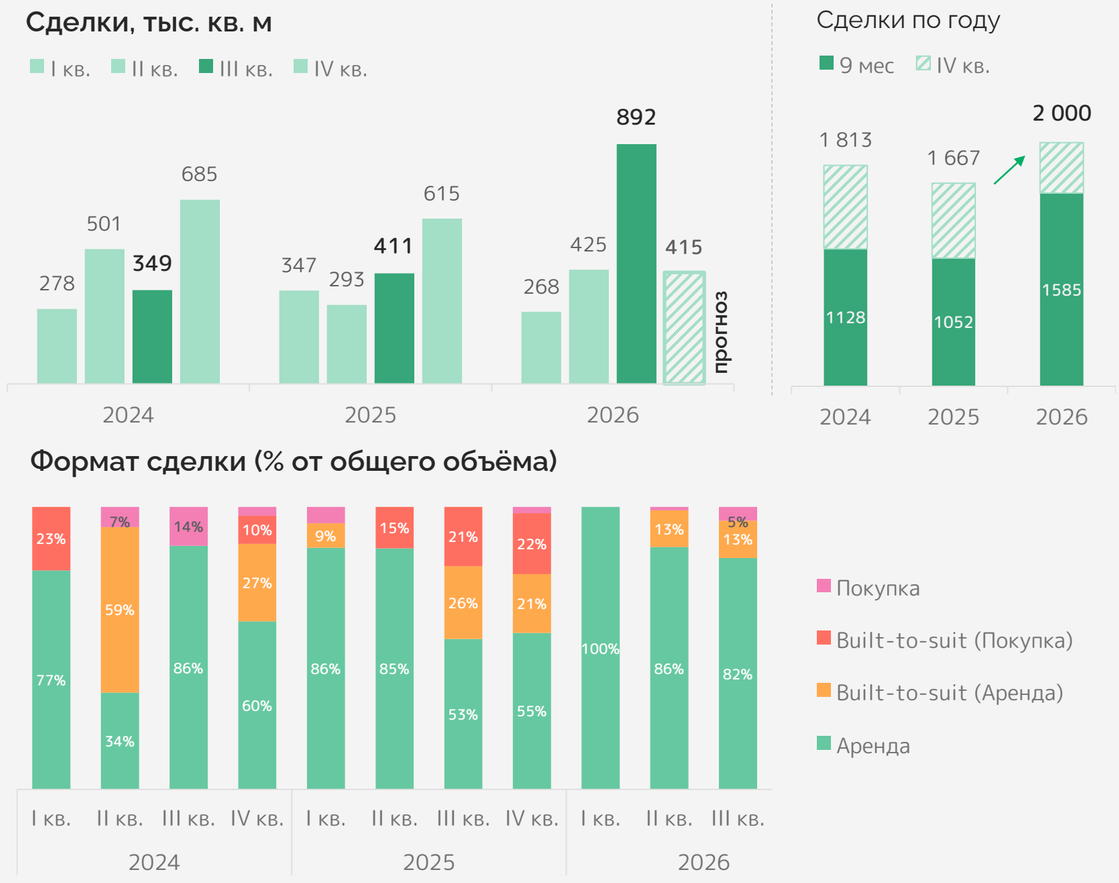
Антон Алябьев

Старший директор, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости



Спрос

В III кв. спрос на склады вырос более чем вдвое год к году



Источник: CORE.XP Аналитика

1 585 тыс. кв. м сделок было заключено

в I-III кв. 2026 года, что на 51% превышает показатель аналогичного периода прошлого года. Наибольшая активность наблюдалась в III кв., когда объём сделок достиг 892 тыс. кв. м, более чем вдвое превысив результат II кв. (425 тыс. кв. м).

86% объёма сделок пришлось на аренду готовых объектов

в I-III кв. 2026 года. Доля сделок в формате built-to-suit аренды составила 11%, на покупку пришлось всего 3%.

49% спроса обеспечили блоки до 20 тыс. кв. м

в I-III кв. 2026 года. На сделки с площадями от 20 до 50 тыс. кв. м пришлось 25% совокупного спроса, а на крупные блоки свыше 50 тыс. кв. м — 26%.

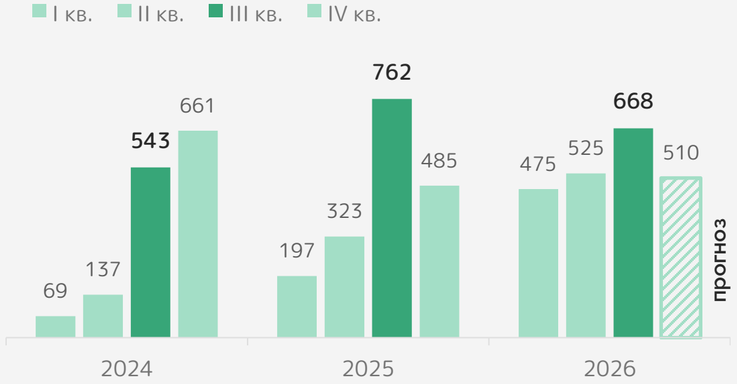
2 млн кв. м составит объём сделок в 2026 году

согласно прогнозу CORE.XP (+20% год к году). В связи с заметным оживлением спроса во 2 полугодии, по итогам года объём сделок может превысить показатели 2024 и 2025 г.

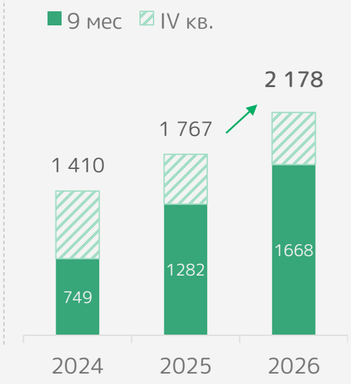
Предложение

Рынок пополнился рекордным объёмом новых складов в I-III кв.

Новое строительство, тыс. кв. м

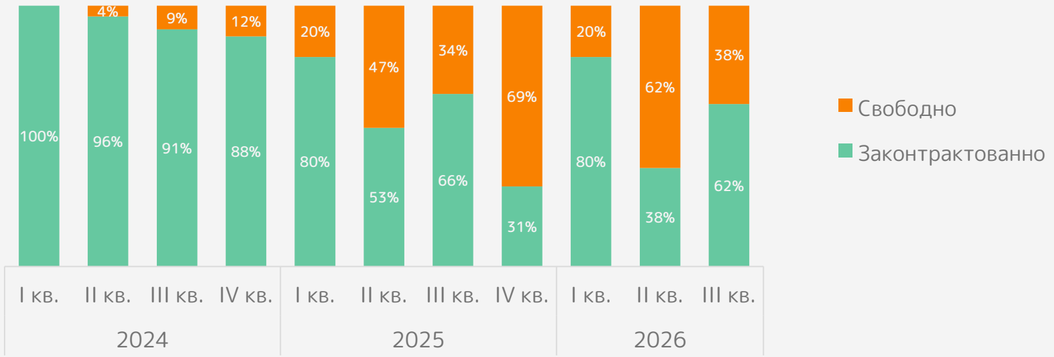


Строительство по году



Доступность нового строительства (% от общего объёма)

На момент окончания строительства



Источник: CORE.XP Аналитика

1,67 млн кв. м было построено за I-III кв.

Объём нового строительства на 30% превысил показатель прошлого года — самый высокий показатель за январь–сентябрь в истории рынка.

Основной прирост нового предложения пришёлся на III кв.: рынок пополнился 668 тыс. кв. м, что на 27% уровень II квартала (525 тыс. кв. м).

На объекты формата built-to-suit пришлось 52%

Структура нового строительства существенно менялась от квартала к кварталу: после преобладания built-to-suit проектов в I кв. (76%) во II кв. лидировал спекулятивный формат (73%), а в III кв. доли двух форматов практически стали равны.

38% новых площадей остаются свободными

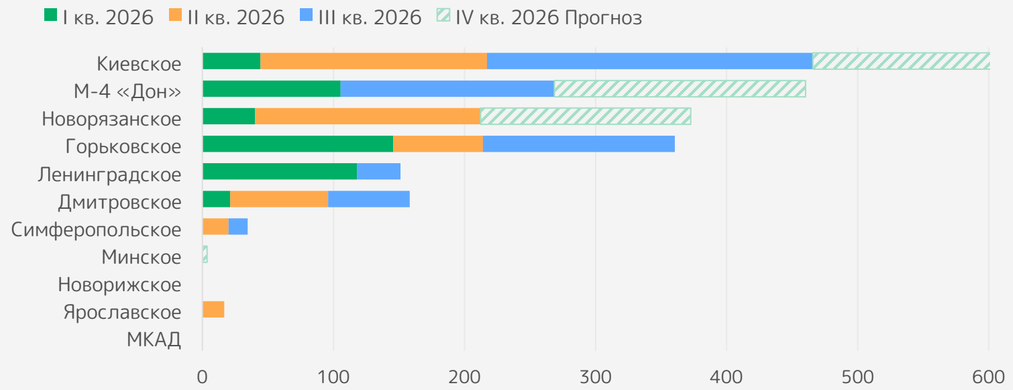
на момент завершения строительства по итогам III квартала 2026 г.

- По сравнению со II кв. 2026 г. (62%) показатель снизился на 24 п.п., что обусловлено изменением структуры ввода и увеличением доли площадей, реализованных на этапе строительства.

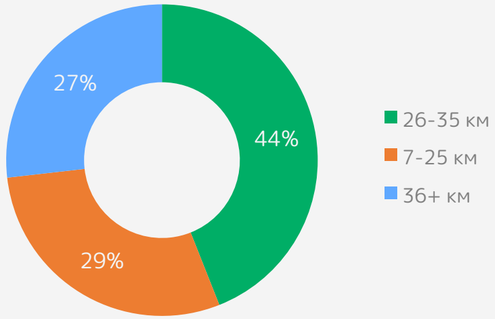
Предложение

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

Новое строительство по субрынкам, тыс. кв. м



Структура нового строительства по удалённости от МКАД, I–III кв.



Источник: CORE.XP Аналитика

44% нового строительства сосредоточено на удалении 26–35 км от МКАД

По итогам I–III кв. 2026 года на эту зону пришлась наибольшая доля построенных складских площадей, в абсолютном значении 734 тыс. кв. м, что свидетельствует о преобладании удалённых локаций в структуре нового предложения.

510 тыс. кв. м может быть построено в IV кв.

Совокупный объём нового строительства в 2026 г. может составить 2,2 млн кв. м, обновив исторический рекорд складского рынка Московского региона (1,8 млн кв. м в 2021 году).

Динамика средней площади построенных складских объектов, тыс. кв. м



Источник: CORE.XP Аналитика

37 тыс. кв. м составила средняя площадь построенного складского объекта

Показатель снизился на 22% год к году (48 тыс. кв. м) и стал минимальным в 2026 г.

Свободные площади

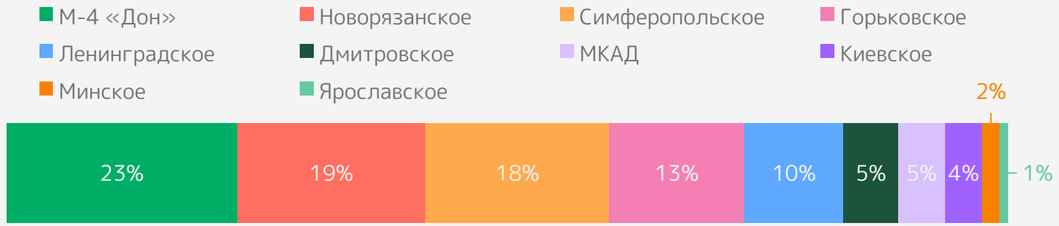
Доля свободных площадей сокращается после всплеска со 2П 2025

4,8% составила доля свободных площадей

по итогам III кв. 2026 года (вкл. субаренду). Это минимальное значение за последний год, однако показатель по-прежнему превышает уровень аналогичного периода 2025 г.

Всего к концу квартала доступными для аренды и/или покупки оставались 1,2 млн кв. м, снизившись на 36% по сравнению с показателем II кв.

Структура свободного предложения по субрынкам, %



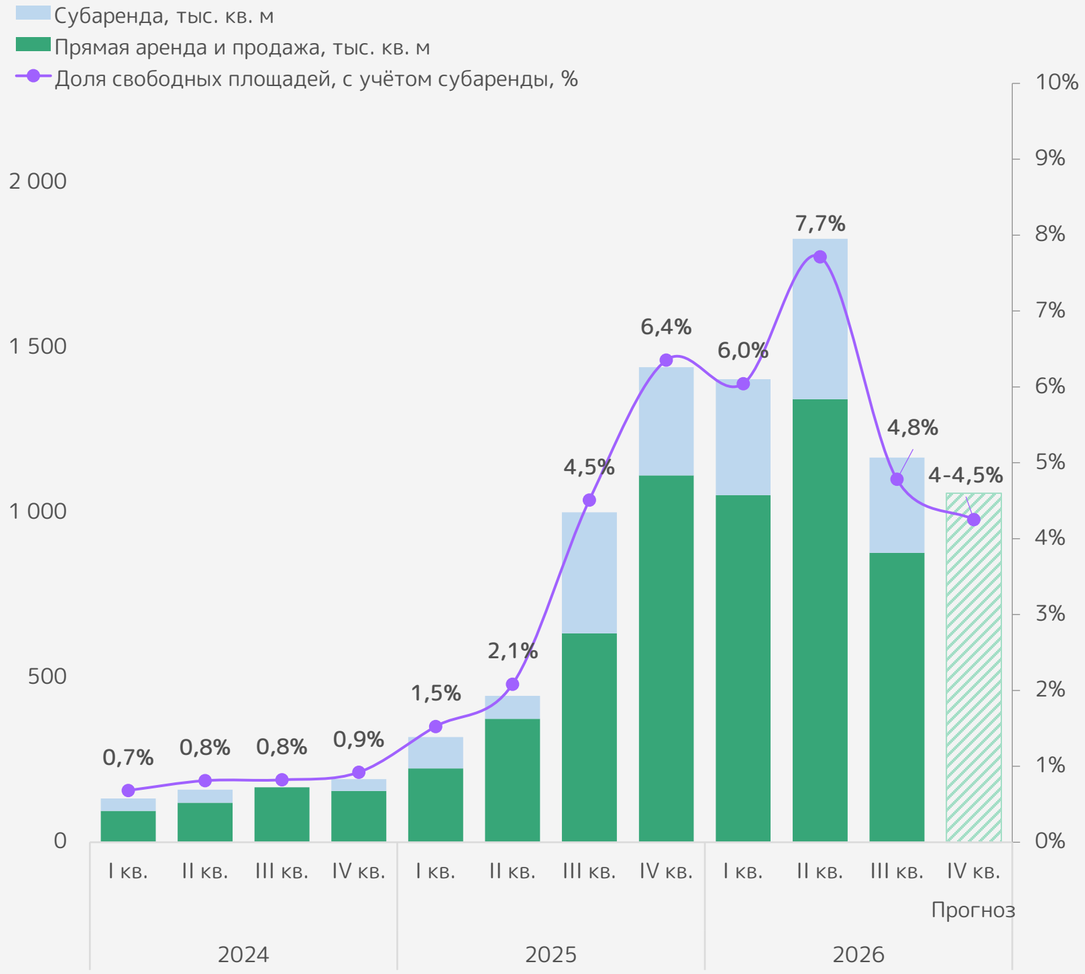
25% общего объёма свободного предложения приходится на субаренду

В абсолютном выражении объём субаренды сократился в 1,7 раза, с 486 тыс. кв. м во II кв. до 289 тыс. кв. м в III кв. 2026 г.

4-4,5% может составить доля свободных площадей на конец 2026 года

Дальнейшее снижение показателя ожидается за счёт продолжающегося восстановления спроса и сокращения объёма доступного предложения.

Свободные площади

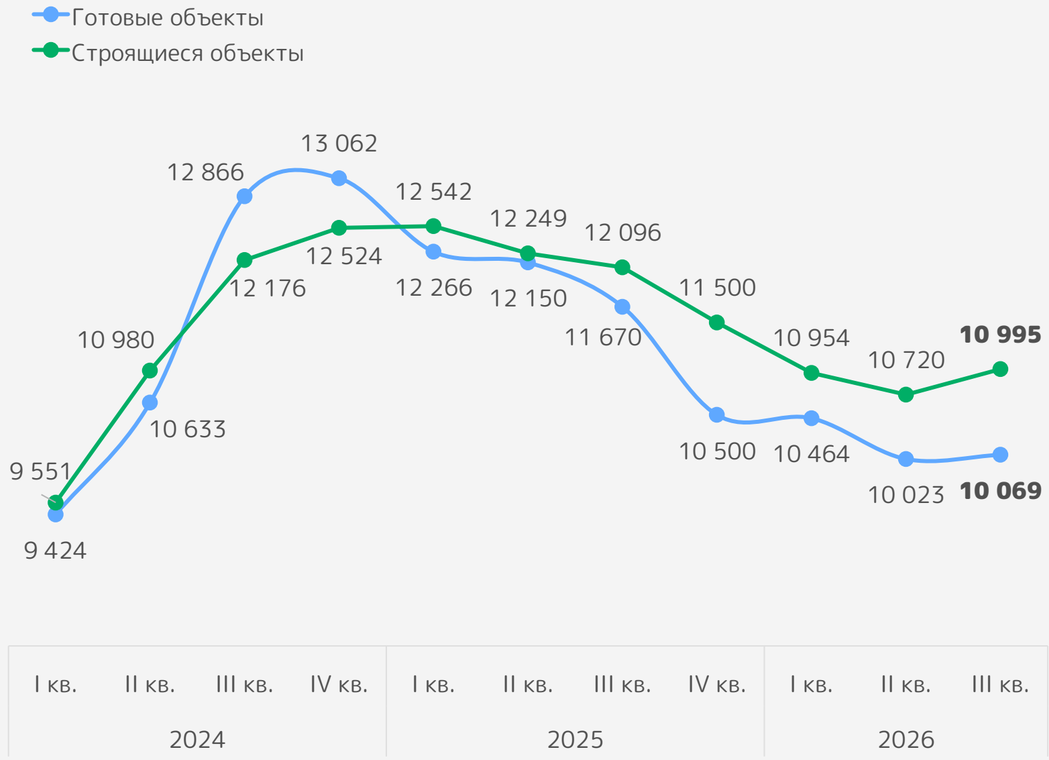


Источник: CORE.XP Аналитика

Ставки аренды

Ставки аренды продемонстрировали рост после снижения в течение 6 кварталов подряд

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



Источник: CORE.XP Аналитика
*Без учёта OPEX и НДС

Запрашиваемые ставки аренды в III квартале 2026 г.*

10 069 руб. за кв. м в год -14% г/г

готовые объекты

10 995 руб. за кв. м в год -9% г/г

объекты на **стадии строительства**

Базовая ставка аренды на готовые объекты выросла на 0,5% за квартал, а на строящиеся объекты — на 2,6%. Однако рост ставок пока не компенсировал снижение предыдущих периодов: текущий уровень ставок остается на 14% ниже значений годичной давности для готовых объектов и на 9% — для строящихся.

На фоне ситуативного всплеска спроса в III кв. девелоперы начали постепенно пересматривать арендные ставки в сторону повышения.

Запрашиваемое значение операционных расходов в III квартале 2026 г.

2 190 руб. за кв. м в год -3% г/г

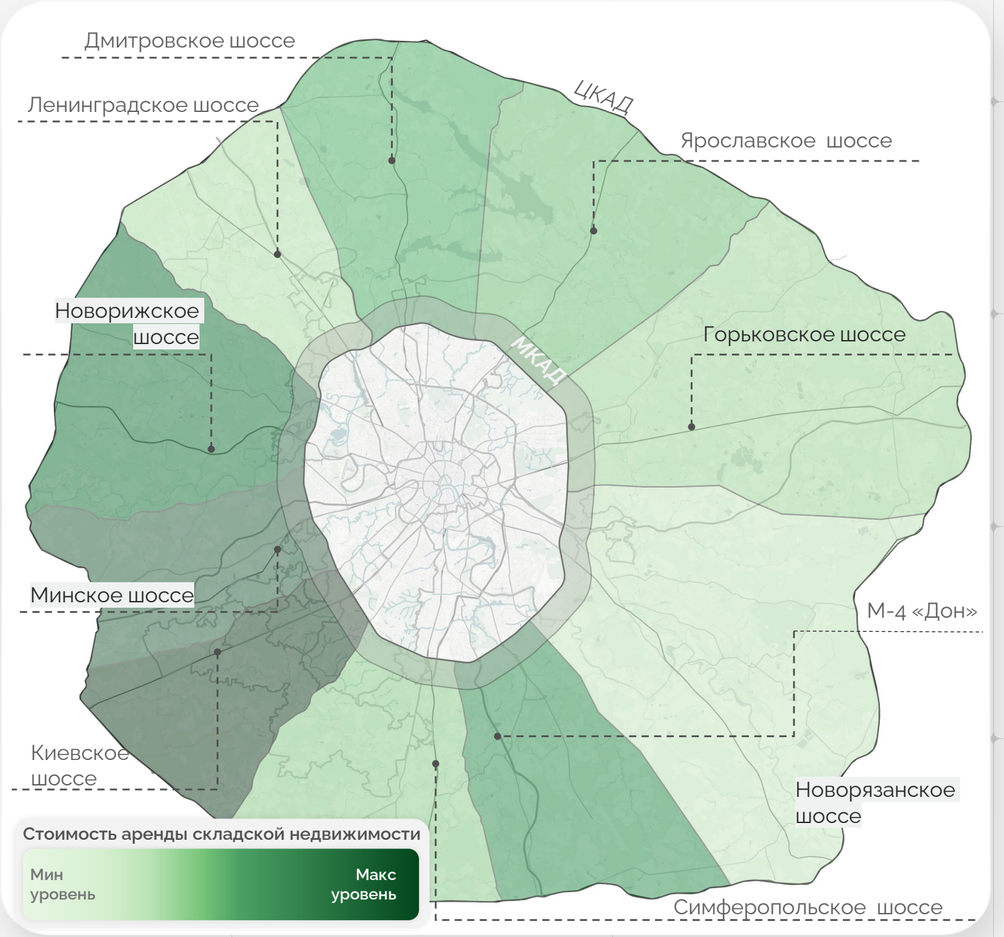
готовые объекты

2 452 руб. за кв. м в год +1% г/г

объекты на **стадии строительства**

Ставки аренды

На большинстве направлений ставки аренды стабилизировались или показали рост



от 9 320 до 12 030 руб. за кв. м в год

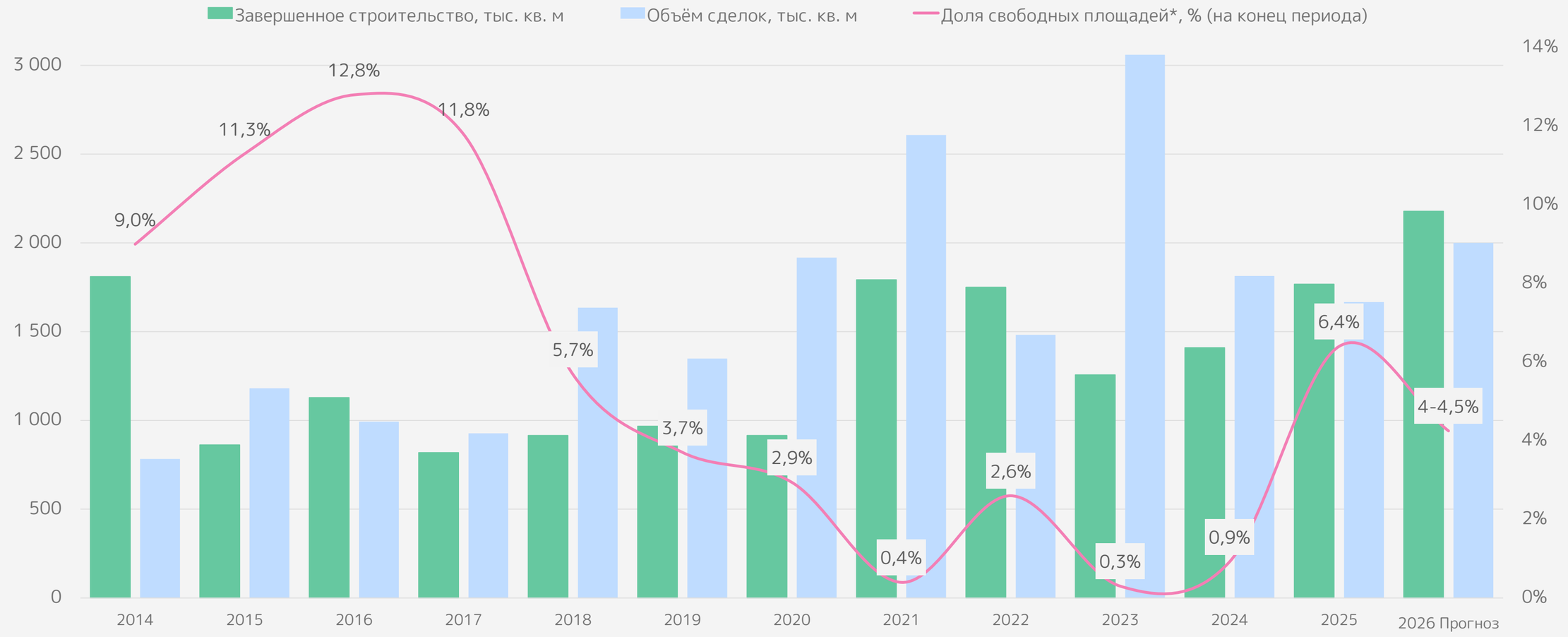
диапазон запрашиваемых ставок аренды по субрынкам* Московского региона в III кв. 2026 г.

Киевское шоссе	12 030 (+6%)
Минское шоссе	11 786 (+4%)
Новорижское шоссе	11 309 (0%)
М-4 «Дон»	11 069 (+11%)
Дмитровское шоссе	10 952 (+16%)
Ярославское шоссе	10 399 (-1%)
Симферопольское шоссе	10 397 (+1%)
Горьковское шоссе	9 847 (+1%)
Ленинградское шоссе	9 637 (-3%)
Новорязанское шоссе	9 320 (-1%)
МКАД	12 479 (-2%)

Источник: CORE.XP Аналитика

* Без учёта OPEX и НДС

Динамика рынка



Источник: CORE.XP Аналитика

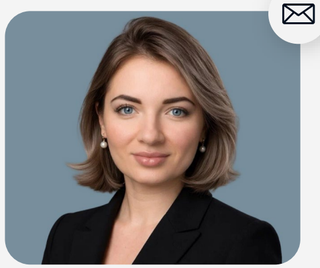
** С 2022 года – с учётом субаренды*

Наша команда



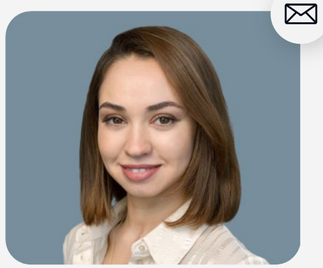
Антон Алябьев

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

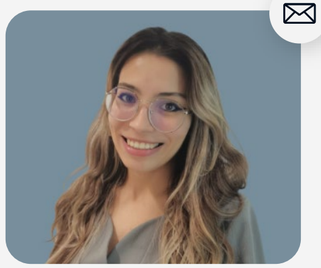
Заместитель директора, отдел складской и индустриальной недвижимости, ЦОДы

Складская недвижимость



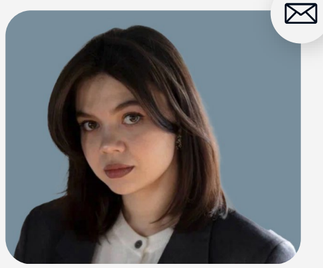
Марина Жукова

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

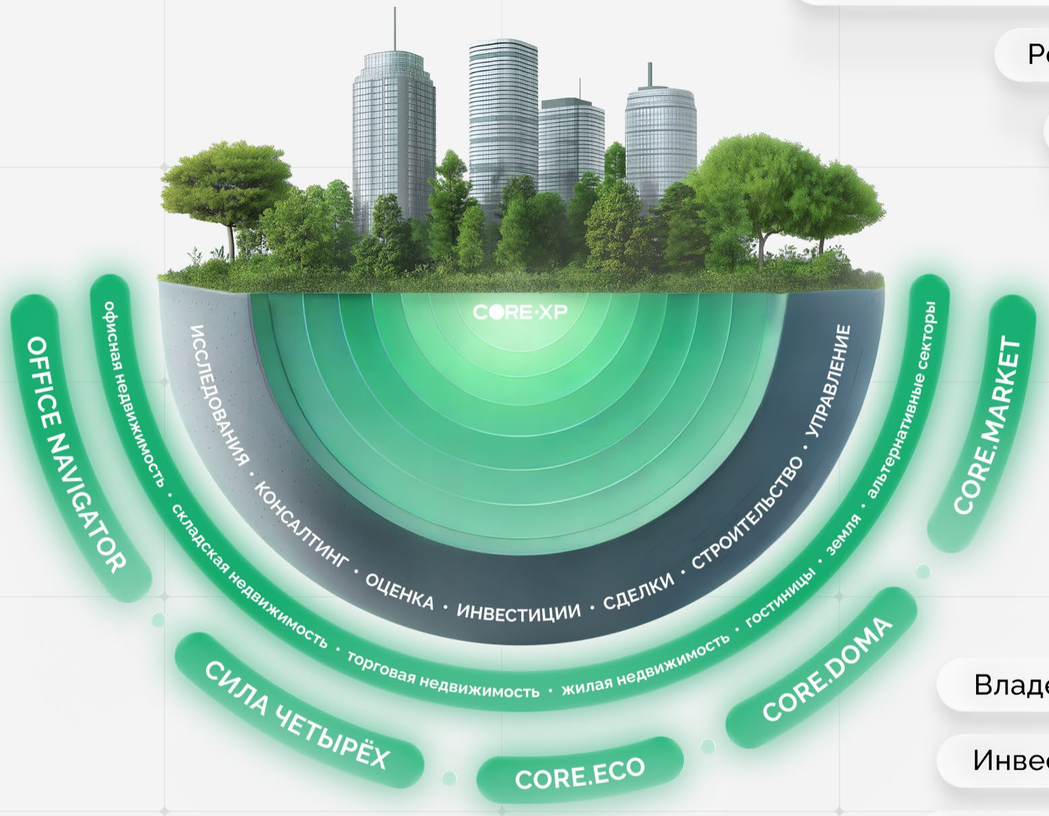
CRE Moscow Awards 2020
CRE Federal Awards 2020

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