

CORE·XP

Прогноз рынка складской недвижимости в России до 2028 года

Февраль 2026





Возврат к сбалансированному росту экономики

В 2028 году ожидается темп роста ВВП 1,5-2,5%, который является сбалансированным

Рост реального ВВП России, % год к году

2025	2028П
1,0%	1,5-2,5%



Снижение годовой инфляции

Снижение инфляции к 4% ожидается в 2027 году на фоне балансировки спроса и предложения

Годовая инфляция, % год к году

2025	2028П
5,6%	4%



Рост электронной торговли

Ожидается увеличение оборота розничной торговли в реальном выражении на 3,6% г/г в 2028 году.
Доля интернет-торговли может составить 1/3 от общего оборота розничной торговли в 2028 году, увеличившись примерно более чем в 1,5 раза относительно 2025 года

Оборот розничной торговли, % год к году

2025	2028П
2,6%	3,6%



Снижение ключевой ставки

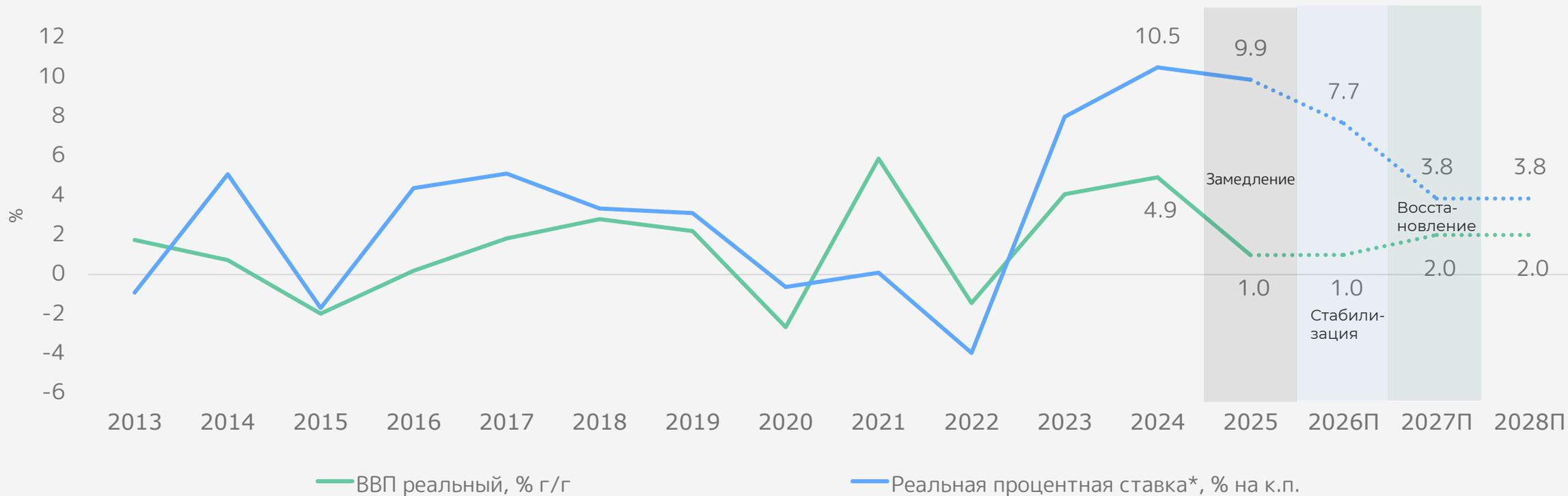
Замедление инфляции формирует ожидания по снижению ключевой ставки в 2028 году до 7,5-8,5%

Ключевая ставка ЦБ, % на конец периода

2025	2028П
16%	7,5-8,5%

Источник: Росстат, Банк России, Минэкономразвития России

Реальная процентная ставка и ВВП в России

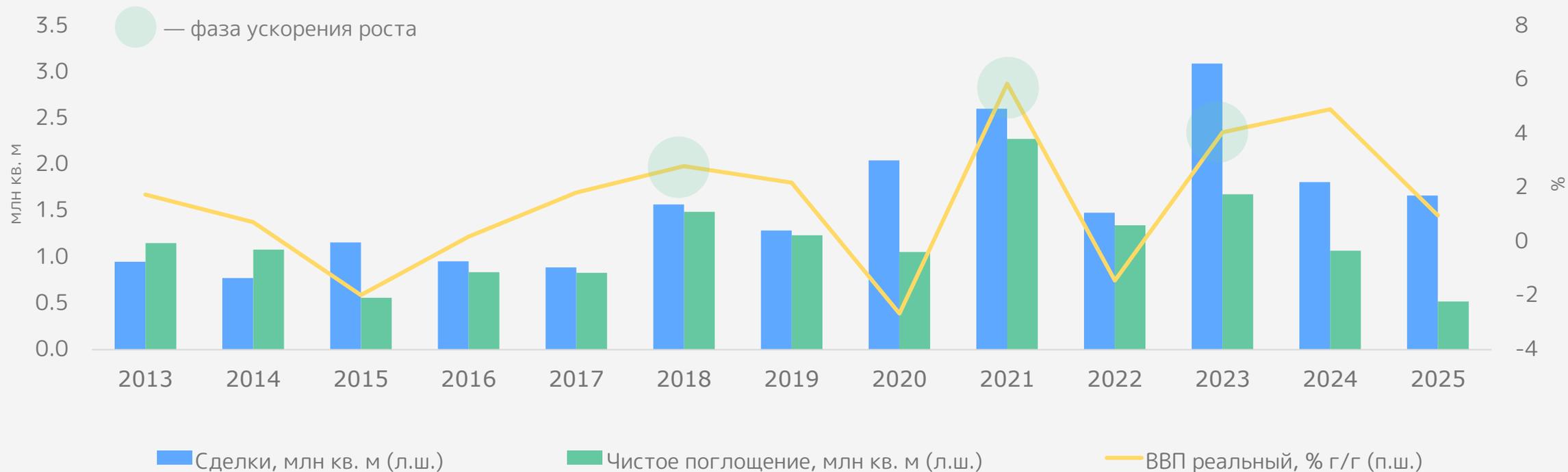


*Номинальная процентная ставка, скорректированная на инфляцию
 к.п. - здесь и далее на конец периода
 Источник: Росстат, Банк России

Высокая реальная процентная ставка сдерживает рост экономики. В 2025 году рост ВВП замедлился до 1,0% после 4,9% в 2024 году. В 2026 году рост ВВП ожидается на уровне предыдущего года — 1,0%. Наряду с этим прогнозируется снижение инфляции к 4,5-5,5% в 2026 году и уменьшение ключевой ставки. Это будет способствовать переходу экономики к фазе ускорения в 2027 году.

Экономический цикл и спрос на складские площади

Спрос на склады в Московском регионе



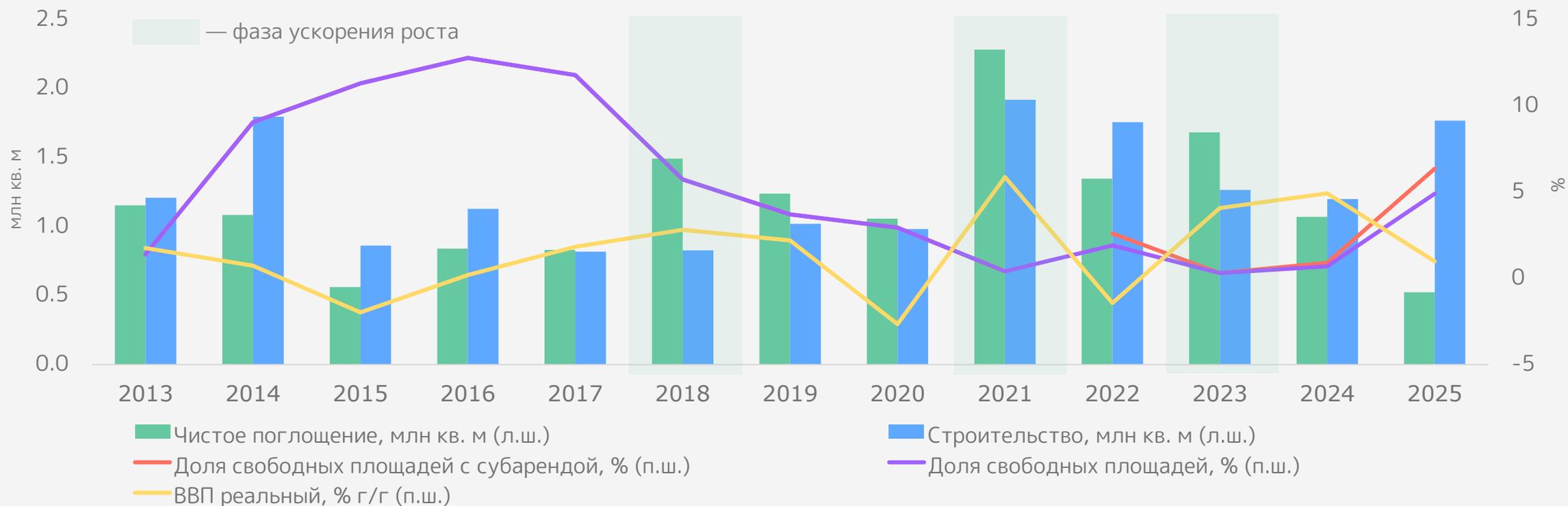
Источник: Росстат, CORE.XP Аналитика

Экономический рост способствует увеличению потребности в складских площадях, которые необходимы для расширения производства и логистики.

В периоды ускорения экономики наблюдается усиление спроса на складские площади.

Экономический цикл и баланс складского рынка

Баланс спроса и предложения на складском рынке в Московском регионе

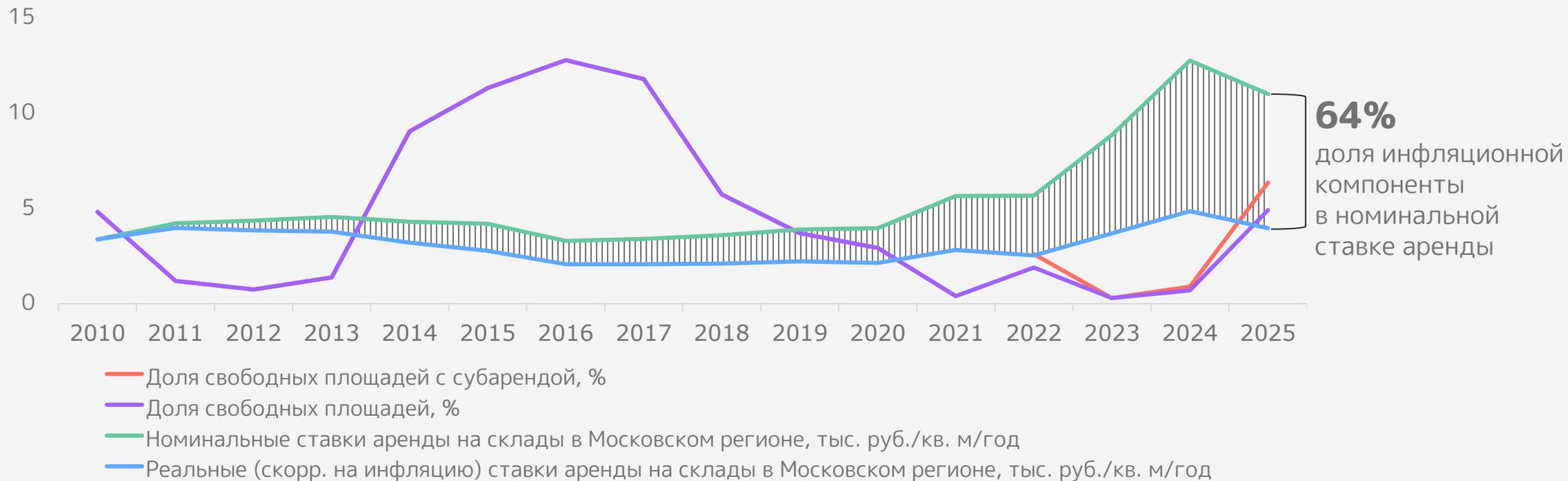


Источник: Росстат, CORE.XP Аналитика

В фазах ускорения экономики в 2018, 2021, 2023 годах предложение на складском рынке отставало от спроса, что приводило к состоянию дефицита и заметному снижению доли свободных площадей.

Несмотря на снижение в экономике в 2020 году рост интернет-торговли поддержал спрос на склады.

Ставки аренды на складском рынке в Московском регионе



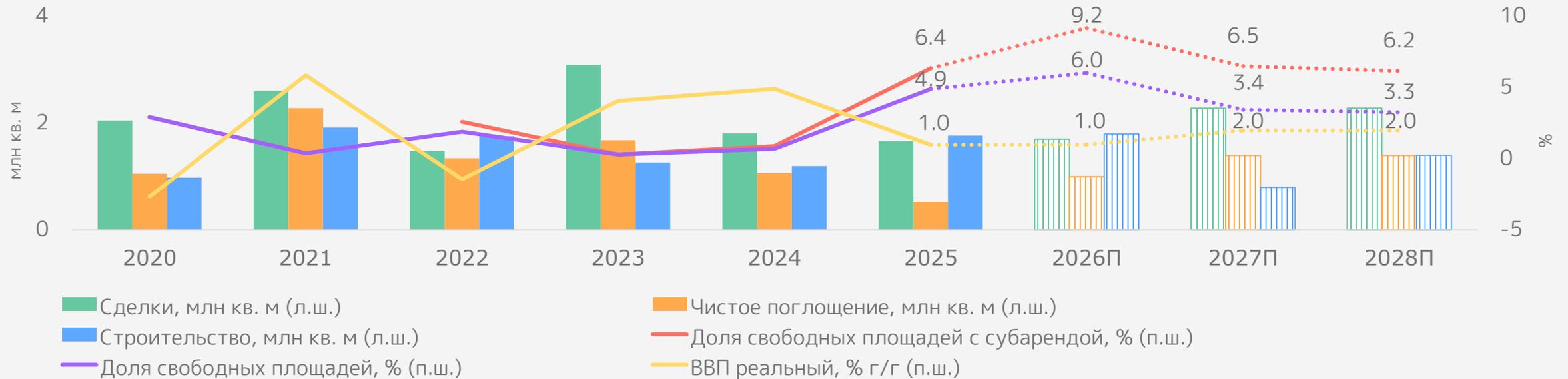
Источник: CORE.XP Аналитика

Увеличение реальных арендных ставок происходило на фоне снижения доли свободных площадей, отражавшего дефицит предложения на складском рынке и необходимость в его расширении.

В 2025 году наблюдалась коррекция ставок аренды на фоне увеличения ввода новых складских площадей и умеренного спроса на них.

Переход к снижению доли свободных складских площадей ожидается в 2027 году

Базовый сценарий динамики спроса и предложения на рынке складов в Московском регионе



Источник: Росстат, CORE.XP Аналитика

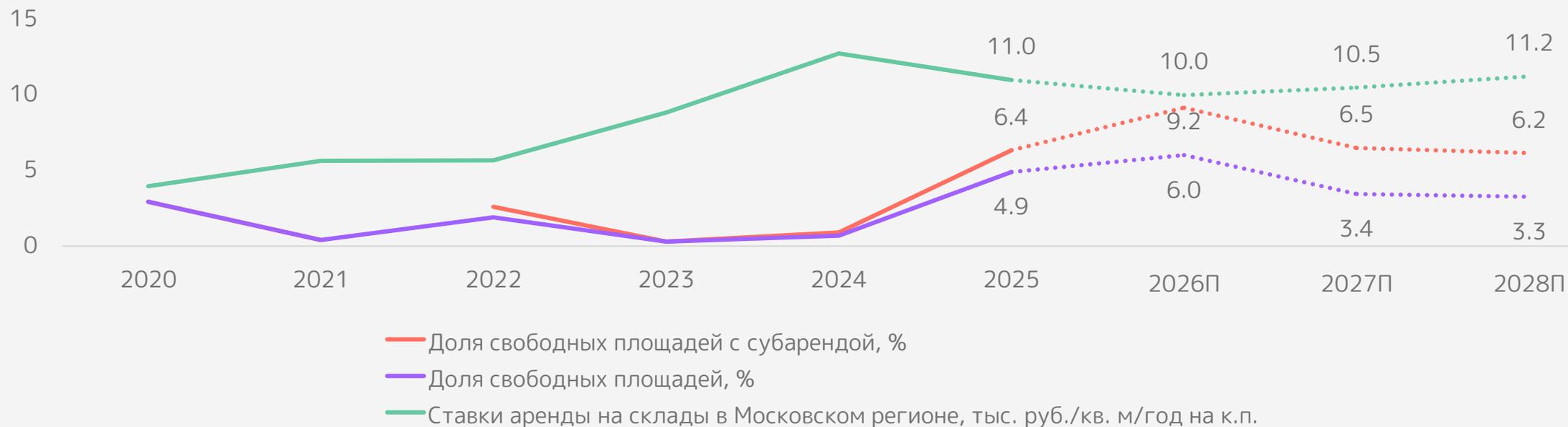
Пик по доле свободных площадей ожидается в 2026 году на уровне 9,2% с учетом субаренды (+2,8 п.п. г/г) и 6,0% без субаренды (+1,1% п.п. г/г) на фоне замедления темпов роста экономики до 1%.

Замедление темпов роста спроса в реальном секторе экономики и увеличение процентных расходов компаний может сдвигать вправо решения по инвестициям, в том числе и в складские площади.

В 2027-2028 годах ожидается снижение доли свободных площадей к 6-7% с учетом субаренды и к 3% без учета субаренды, чему будет способствовать восстановление темпов роста ВВП к уровню 2% в условиях снижения процентных ставок, а также роста внутреннего потребления и увеличения доли электронной коммерции в розничной торговле.

Восстановление ставок аренды на склады ожидается в 2027 году

Базовый сценарий ценовой динамики на рынке складов в Московском регионе

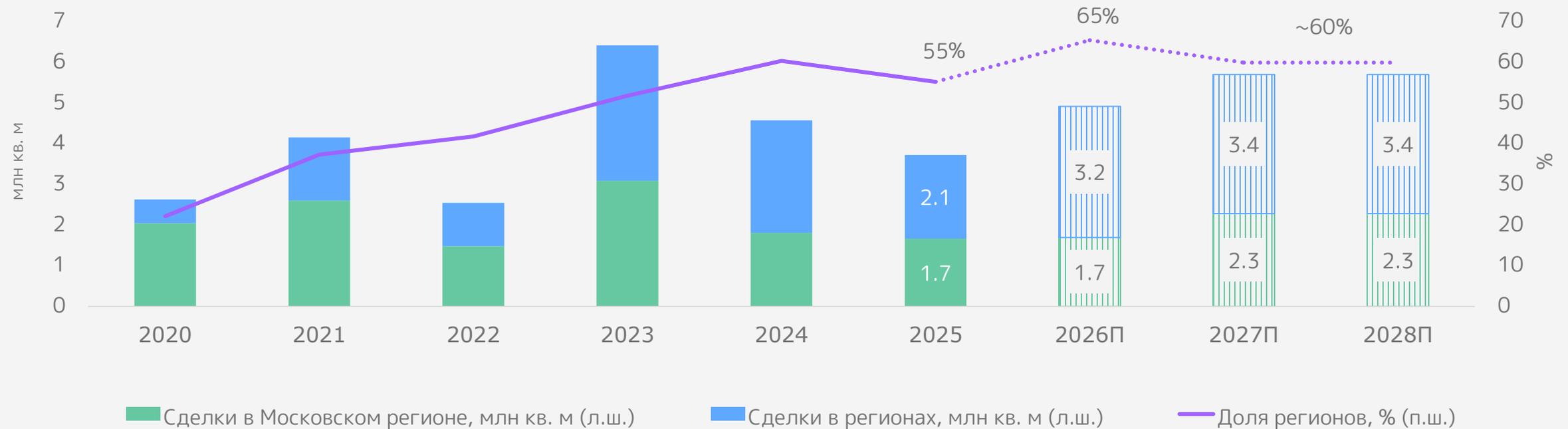


Источник: CORE.XP Аналитика

Ставки аренды продолжают корректироваться вниз в 2026 году на фоне увеличения доли свободных площадей. В 2027-2028 годах ожидается рост ставок аренды на склады в среднем темпом 6% на фоне роста спроса на дополнительные площади и умеренного нового строительства, что будет вести к снижению доли свободных площадей.

Прогноз по России: регионы остаются локомотивом складского рынка

Базовый сценарий спроса на рынке складов в России



Источник: CORE.XP Аналитика

Основной спрос на рынке складов в России (до 60%) продолжат формировать регионы на фоне расширения сектора электронной коммерции.

Выводы



Фаза восстановления на рынке складов ожидается в 2027 году на фоне ускорения экономики в условиях снижения процентных ставок



Рост спроса на складские площади продолжится со стороны электронной торговли, устойчивый спрос сохранится со стороны продуктового ритейла



Основной спрос на рынке складов продолжит формироваться за счет регионов – до 2/3 от спроса в России



Ожидаемое снижение доли свободных складских площадей в 2027 году, а также сохранение форвардной модели рынка (Build-to-suit) ставки аренды на складском рынке

Контакты

Складская недвижимость



Антон Алябьев

Старший директор,
руководитель отдела
складской
и индустриальной
недвижимости

Исследования



Василий Григорьев

Директор отдела
исследований рынка



Владимир Лящук

Заместитель директора
отдела исследований
рынка



Евгения Радько

Заместитель директора
отдела исследований
рынка



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

16 наград

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

Зарубежные страны

Россия

СНГ

CORE·XP



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