



Утверждаю:
Директор



Обзор рынка недвижимости на территории г. Москвы, Московской области и городов России с численностью населения от 1 млн. человек применительно к анализу ликвидности (сроков экспозиции объектов) на период 1 полугодия 2026 года

Том 2. Приложение 9. Обзор опубликованных источников по ликвидности недвижимости в России

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», ООО «Информ-Оценка»
Адрес Исполнителя:	603086, г. Н.Новгород, ул. Бетанкура, д.3, офис 9
Период обзора:	1 полугодие 2026 г.
Дата составления обзора:	Июль 2026 г.
Место составления Отчета:	г. Нижний Новгород
Научный руководитель работы:	Лейфер Л.А., к.т.н.
Ответственный исполнитель по настоящему Приложению:	Нестерова Д.В., специалист ООО «Информ-Оценка»



ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА, ВЛИЯЮЩИЕ НА ЛИКВИДНОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	3
2. ОСНОВНЫЕ ТРЕНДЫ И ПРОГНОЗЫ ЛИКВИДНОСТИ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	5
3. АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ПРОГНОЗЫ	11



ВНИМАНИЕ: МАТЕРИАЛЫ ДАННОГО ПРИЛОЖЕНИЯ НЕ ЯВЛЯЮТСЯ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ РАСЧЕТА, А ПРЕДСТАВЛЕНЫ В КАЧЕСТВЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ИНФОРМАЦИИ, ПОЛУЧЕННОЙ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ ДЛЯ ВАЛИДАЦИИ ОСНОВНЫХ ДАННЫХ

1. ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА, ВЛИЯЮЩИЕ НА ЛИКВИДНОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Ликвидный рынок – это рынок, на котором можно быстро и без значительных потерь продать или купить активы. Это гарантирует ликвидность, которая является одним из самых важных критериев оценки инвестиционной привлекательности рынков. Благодаря ликвидности, инвесторы могут быстро и гибко реагировать на изменения условий экономической ситуации.

Факторы, влияющие на ликвидность рынка, включают в себя уровень спроса и предложения, размер сделок, количество участников рынка и состояние экономики в целом. Если экономические условия ухудшаются, ликвидность рынка может снижаться, что приводит к увеличению рисков для инвесторов.

Как пишут «Коммерсантъ»¹, Банк России ухудшил прогноз роста российской экономики на 2026 год. Теперь регулятор ожидает роста ВВП в пределах 0–1% против апрельского прогноза 0,5–1,5%, а инфляцию по итогам года — на уровне 6–7% вместо ожидавшихся ранее 4,5–5,5%. Ухудшены также прогнозы по цене нефти для налогообложения, внешней торговле и платежному балансу. Новый прогноз стал оценкой первого полугодия, в течение которого экономика заметно замедлилась. При этом картина к середине года остается неоднозначной: официальная статистика и опережающие показатели указывают на охлаждение экономической активности, но в июне—июле часть опросных индикаторов фиксирует улучшение оценок индустрии, а частное потребление растет.

По данным, опубликованным «РБК» со ссылкой на предварительную оценку Минфина России², по итогам первого полугодия 2026 года дефицит федерального бюджета составил 5,731 трлн руб., или 2,5% ВВП, что превышает показатель аналогичного периода 2025 года на 2,345 трлн руб. При этом утвержденным федеральным бюджетом на 2026 год предусмотрен дефицит в размере 3,786 трлн руб. (1,6% ВВП). Несмотря на значительный накопленный дефицит за первое полугодие, в июне федеральный бюджет был исполнен с профицитом, что свидетельствует о некотором улучшении бюджетной динамики. Доходы федерального бюджета за январь–июнь достигли 18,62 трлн руб., увеличившись на 5,8% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года. Основным фактором роста стало увеличение нефтегазовых поступлений, которые выросли на 16,3%, в том числе благодаря увеличению поступлений по налогу на добавленную стоимость. В то же время нефтегазовые доходы сократились на 22,7%, составив 3,66 трлн руб., что связано с менее благоприятной конъюнктурой сырьевых рынков. Расходы федерального бюджета по итогам первого полугодия достигли 24,35 трлн руб., превысив уровень аналогичного периода 2025 года на 16%³.

По данным аналитического портала «СберСова»⁴, в начале 2026 года инфляция в России временно ускорилась: с 5,59% в декабре 2025 года до 6,0% в январе 2026 года. Основными причинами стали разовые факторы, включая повышение ставки налога на добавленную стоимость с 20% до 22%, увеличение акцизов на отдельные категории товаров, а также индексация тарифов на жилищно-коммунальные услуги и транспорт. В последующие месяцы инфляционное давление постепенно ослабевало: к апрелю годовая инфляция снизилась до 5,58%, а в мае — до 5,31%. Замедлению роста цен способствовало сезонное снижение стоимости

¹ Источник: <https://www.kommersant.ru/doc/8845172>

² Источник: <https://www.rbc.ru/economics/09/07/2026/6a4f92739a7947f71cbfefad>

³ Источник: <https://www.rbc.ru/economics/09/07/2026/6a4f92739a7947f71cbfefad>

⁴ Источник: <https://sbersova.ru/sections/invest/inflyaciya-i-stavka-v-2026-godu>



плодоовощной продукции, однако более выраженному снижению инфляции препятствовал сезонный рост спроса на туристические услуги и увеличение цен на топливо. По оценке аналитиков SberCIB⁵, при сохранении текущих макроэкономических тенденций инфляция по итогам 2026 года может составить около 5%.

По данным РБК⁶, во втором полугодии 2026 года динамика курса рубля будет во многом зависеть от развития внешнеэкономической и геополитической ситуации. Согласно одному из рассматриваемых сценариев, при снижении бюджетных расходов, восстановлении объемов импорта и нормализации внешнеэкономических условий возможно постепенное ослабление национальной валюты. В этом случае средний курс доллара США в 2026 году может составить около 75 руб., а к концу года — достигнуть 81 руб. за доллар. Альтернативный сценарий предполагает сохранение текущих макроэкономических условий, включая действующее санкционное давление, превышение объемов экспорта над импортом, инфляцию выше целевого уровня и умеренное замедление экономической активности. При таком развитии событий рубль может сохранить относительную устойчивость, а курс доллара к концу 2026 года способен снизиться до 65 руб. При этом среднегодовой курс в 2026 году оценивается на уровне 70,93 руб. за доллар. В публикации также отмечается, что в настоящее время на динамику курса рубля более существенное влияние оказывают состояние внешнеторгового баланса, объемы импорта и бюджетная политика, чем изменения ключевой ставки Банка России. В связи с этим дальнейшее снижение ключевой ставки само по себе не рассматривается как фактор, неизбежно ведущий к ослаблению национальной валюты⁷.

⁵ Источник: <https://sbersova.ru/sections/invest/inflyaciya-i-stavka-v-2026-godu>

⁶ Источник: <https://www.rbc.ru/quote/12/07/2026/6a4cccae9a7947224f0291d4>

⁷ Источник: <https://www.rbc.ru/quote/12/07/2026/6a4cccae9a7947224f0291d4>

2. ОСНОВНЫЕ ТРЕНДЫ И ПРОГНОЗЫ ЛИКВИДНОСТИ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Во втором полугодии 2026 года инвестиционная активность на рынке коммерческой недвижимости, как ожидается, сохранит неравномерный характер и будет во многом зависеть от изменения макроэкономической ситуации и внешних факторов, как пишут «РБК-Недвижимость»⁸. При этом по итогам первого полугодия 2026 года общий объем инвестиций в российскую недвижимость, включая коммерческие объекты и земельные участки под девелопмент на 9% превысило показатель аналогичного периода 2025 года. Вместе с тем отмечается, что положительная динамика была обеспечена преимущественно за счет одной крупной сделки в складском сегменте. Без учета данной сделки объем инвестиционных вложений сократился бы примерно на 17%, что свидетельствует о сохраняющейся сдержанности инвестиционной активности на рынке.

По данным «Циан»⁹, рынок коммерческой недвижимости в 2026 году продолжает адаптироваться к изменившимся макроэкономическим условиям. По мере снижения доходности банковских депозитов часть инвесторов вновь рассматривает коммерческую недвижимость в качестве инструмента долгосрочного сохранения капитала. Вместе с тем процесс возврата инвестиционного спроса носит постепенный характер, поскольку принятие решений сопровождается более тщательной оценкой рисков и ликвидности объектов.

Аналитики CMWP¹⁰ отмечают, что во втором квартале 2026 года различные сегменты коммерческой недвижимости демонстрировали неодинаковую динамику. На офисном рынке по итогам первого полугодия наблюдалось увеличение объема нового строительства при одновременном снижении спроса относительно аналогичного периода прошлого года. Рынок складской недвижимости после периода высокой активности 2023–2025 годов перешел в фазу охлаждения, характеризующуюся ростом предложения и снижением деловой активности. В торговом сегменте растут вакансии, снижения реального оборота розничной торговли и ослабления трафика. Значительная часть объектов заявлена к открытию в III кв. 2026 г., однако длительное формирование пула арендаторов повышает риск переноса части открытий на более поздние сроки.

Как сообщают CRE.ru¹¹, за первое полугодие 2026 года объем инвестиций в коммерческую недвижимость достиг 241 млрд рублей. Ожидается, что по итогам года показатель составит 1 трлн рублей.

По данным аналитиков CORE.XP¹², в первом полугодии 2026 года инвестиционная активность на рынке коммерческой недвижимости сохранялась, однако была сосредоточена преимущественно в наиболее качественных сегментах рынка. Значительная часть объема инвестиционных сделок была обеспечена крупными портфельными приобретениями, что свидетельствует о сохранении высокого спроса на ликвидные активы при более осторожном отношении инвесторов к объектам с повышенным уровнем риска.

Аналитики CORE.XP¹³ отмечают, что в первом полугодии 2026 года различные сегменты коммерческой недвижимости развивались неодинаково. Сохраняющиеся различия в уровне спроса, объемах нового предложения и инвестиционной активности свидетельствуют о высокой зависимости ликвидности объектов от их функционального назначения, качества и рыночного сегмента.

⁸ Источник: <https://realty.rbc.ru/news/6a60b8f79a79470b3aae49dd>

⁹ Источник: <https://nn.cian.ru/stati-trendy-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-2026-343200/>

¹⁰ Источник: <https://www.cmwp.ru/analytics/marketbeat-2-kv-2026/>

¹¹ Источник: <https://cre.ru/news/101938>

¹² Источник: <https://core-xp.ru/news/core-xp-podvela-itogi-pervogo-polugodiya-na-konferentsii-core-ekvator/>

¹³ Источник: <https://core-xp.ru/news/core-xp-podvela-itogi-pervogo-polugodiya-na-konferentsii-core-ekvator/>



По данным Т-Бизнес Секреты¹⁴, в 2026 году коммерческая недвижимость сохраняет привлекательность как инструмент долгосрочного сохранения капитала и получения стабильного арендного дохода. При этом инвесторы становятся более избирательными при выборе объектов, уделяя повышенное внимание их ликвидности, качественным характеристикам, надежности арендаторов и способности актива обеспечивать устойчивый денежный поток. В условиях ограниченной скорости реализации недвижимости по сравнению с финансовыми инструментами возрастает значение предварительной оценки рисков и выбора объектов с устойчивым спросом и потенциалом сохранения стоимости.

По оценке NF GROUP¹⁵, в 2026 году инвестиционный рынок коммерческой недвижимости будет развиваться в логике консолидации и отбора качественных активов, а ориентир по объему инвестиций сохранится на уровне, сопоставимом с итогами 2025 года.

Рынок офисной недвижимости

Согласно данным консалтинговой компании IBC Real Estate и аналитического центра STONE¹⁶, стоимость строительства офисного объекта класса А по результатам I квартала 2026 года на 15% выше г/г. В соответствии с прогнозом на 2026 индикатор продолжит свой рост и к концу года возрастет на 10%, что характеризуется как стабилизация на фоне двух предыдущих лет стремительного роста – на 17% в 2024 и на 18% в 2025. Аналитики IBC Real Estate и STONE¹⁷ ожидают, что в 2027 и 2028 гг. темпы роста стоимости строительства составят 5% и 2% соответственно.

Как сообщают IBC Real Estate¹⁸, только с начала 2025 года застройщики анонсировали планы о старте строительства 53 новых проектов в Москве. По их прогнозам, с учетом среднего срока девелопмента офисных объектов (в среднем ~3-5 лет), заявленные объекты будут реализовываться до 2030-2032 гг. Таким образом, увеличение предложения будет постепенным. Так, из объема заявленных к вводу площадей до конца 2028 года ожидается, что только 54% офисных площадей введутся в эксплуатацию.

По данным Nikoliers¹⁹, среди ключевых трендов полугодия – стабилизация арендных ставок и цен продаж, рост доли офисов без отделки в готовом предложении (в классе А она уже превысила 57%), размывание ценового разрыва между центром и периферией, а также адаптация собственников к изменившимся условиям рынка. Офисы всё больше уходят в руки частных инвесторов: 68% строящихся до 2030 года объектов – это офисы «в нарезку» на продажу. Это означает, что порядка 2 млн кв. м потенциально окажется в руках множества собственников, постепенно пополняя рынок аренды небольшими лотами (до 2 000 кв. м).

По данным Ricci²⁰, одним из ключевых трендов рынка офисной недвижимости в 2026 году становится переориентация девелоперов с арендной модели на реализацию офисных помещений в розницу. Это обусловлено стремлением ускорить возврат инвестиций в условиях высокой стоимости заемного финансирования. По оценкам компании, в период до 2030 года заявлено строительство около 7,3 млн кв. м офисной недвижимости, при этом среднегодовой объем ввода офисов, предназначенных для продажи, может увеличиться примерно в пять раз по сравнению с периодом 2020–2025 годов. Одновременно доля площадей, строящихся для последующей сдачи в аренду, сократилась до 17%, что отражает изменение стратегии девелоперов.

¹⁴ Источник: <https://secrets.tbank.ru/blogi-kompanij/kuda-vlozhit-dengi-v-2026-godu/>

¹⁵ Источник: <https://kf.expert/news/srednij-razmer-investiczionnoj-sdelki-s-kommercheskoj-nedvizhimostyu-v-rossii-snizilsya-do-33-mlrd-rub-i-priblizilsya-k-pokazatelyam-2023-goda>

¹⁶ Источник: <https://ibcrealestate.ru/news/stoimost-stroitelstva-ofisov-za-god-vyrosla-na-15-i-dostigla-380-tys-rub-kv-m/>

¹⁷ Источник: <https://ibcrealestate.ru/news/stoimost-stroitelstva-ofisov-za-god-vyrosla-na-15-i-dostigla-380-tys-rub-kv-m/>

¹⁸ Источник: <https://ibcrealestate.ru/news/stoimost-stroitelstva-ofisov-za-god-vyrosla-na-15-i-dostigla-380-tys-rub-kv-m/>

¹⁹ Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>

²⁰ Источник: <https://ricci.ru/analytics/office-reports/obzor-rynka-roznicnykh-prodazh-ofisov-aprel-2026/>

Аналитики Ricci²¹ также отмечают изменение структуры спроса на рынке офисной недвижимости. Наиболее востребованными остаются небольшие офисные помещения. Такой формат характеризуется более низким порогом входа для покупателей и сохраняет высокий уровень спроса в условиях действующей денежно-кредитной политики. Кроме того, сохраняется интерес к приобретению офисных помещений как со стороны инвесторов, ориентированных на получение арендного дохода, так и со стороны конечных пользователей, приобретающих недвижимость для собственных нужд. Вместе с тем дальнейшее развитие рынка будет зависеть от баланса спроса и предложения, поскольку значительное увеличение объемов строительства в перспективе может привести к усилению конкуренции между объектами и повышению требований покупателей к их качественным характеристикам и ликвидности²².

Как сообщает «Коммерсантъ»²³, по данным аналитического центра STONE, в 2026 году рынок качественной офисной недвижимости продолжит развиваться в условиях ограниченного предложения. По мнению аналитиков, ввод новых объектов не приведет к существенному увеличению предложения, поскольку значительная часть площадей реализуется еще на этапе строительства, что способствует сохранению высокой инвестиционной привлекательности качественных офисных объектов.

По данным «РБК-Недвижимость»²⁴, в первом квартале 2026 года рынок офисной недвижимости Москвы продолжил переход от периода ажиотажного спроса к более сбалансированному состоянию. Доля свободных площадей в офисах классов Prime, A и B составила 5,3%, увеличившись на 0,7 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года. При этом около 30% свободных помещений экспонируются более года, вследствие чего доля действительно ликвидного предложения оценивается лишь в 3,7% рынка. Одновременно сохраняется тенденция к переориентации девелоперов на строительство офисных объектов для последующей продажи: около 68% заявленного объема нового строительства (769 тыс. кв. м) реализуется по модели продажи помещений. При этом спрос по-прежнему концентрируется на наиболее качественных объектах, расположенных в сложившихся деловых районах и обладающих развитой инфраструктурой, тогда как менее привлекательные объекты характеризуются более длительными сроками экспозиции и ограниченной ликвидностью²⁵.

ЦИАН²⁶ пишет о том, что в наиболее востребованных деловых районах свободных площадей практически нет, а новое предложение выходит ограниченными объемами. В первом квартале 2026 года в Москве было введено 117 тысяч квадратных метров офисной недвижимости, хотя заявлено было около полумиллиона. Разрыв между планами и реальностью колоссальный, и он будет только нарастать: арендатор сможет въехать в офисный объект площадью 50 тысяч «квадратов», который сегодня получил разрешение на строительство, лишь через пять лет — к концу 2030 или началу 2031 года.

²¹ Источник: <https://ricci.ru/analitics/office-reports/obzor-rynka-roznichnykh-prodazh-ofisov-aprel-2026/>

²² Источник: <https://ricci.ru/analitics/office-reports/obzor-rynka-roznichnykh-prodazh-ofisov-aprel-2026/>

²³ Источник: <https://www.kommersant.ru/doc/8478801?erid=F7NfYUJCUneTUxckB5Ks>

²⁴ Источник: <https://realty.rbc.ru/news/6a03841a9a794767d6278185>

²⁵ Источник: <https://realty.rbc.ru/news/6a03841a9a794767d6278185>

²⁶ Источник: <https://nn.cian.ru/blogs-kommercheskaja-nedvizhimost-v-2026-dorogie-dengi-i-defitsit-ploschadej-344159/>



Рынок торговой недвижимости

Как сообщают NF GROUP²⁷, по итогам первого квартала 2026 года торговая недвижимость стала лидером по объему инвестиций. Крупнейшая сделка в квартале была заключена в торговом сегменте: приобретение ТК «Метрополис» в Москве компанией ТПС Недвижимость.

При всем этом, исследование NF GROUP²⁸ показывает, что по состоянию на 2026 год рынок торговой недвижимости находится в стадии стагнации: значение индекса рынка составило 33 балла из 100. Такая оценка отражает сохранение умеренной инвестиционной активности и необходимость более тщательного отбора объектов. В этих условиях ликвидность торговой недвижимости в большей степени определяется качеством объекта, устойчивостью арендного потока и его способностью сохранять конкурентоспособность в изменяющихся рыночных условиях.

Аналитики IBC Real Estate²⁹ сообщают, что за первые 3 месяца 2026 года в России ввелось всего 22,8 тыс. кв. м качественной торговой недвижимости, из них 7,1 тыс. кв. м в Москве и 15,7 тыс. кв. м в регионах. Также замедляются темпы экспансии ритейлеров – на рынке не появилось ни одного нового международного бренда. Более того, международные игроки, вышедшие на рынок за последние 3 года, продолжают закрывать магазины: с января по март ритейлеры отказались от 5,5 тыс. кв. м.

По данным «Коммерсантъ»³⁰, объем ввода торговых центров может вырасти в шесть раз в 2027 году. Рынок торговой недвижимости, переживающий сложный период в условиях активного развития онлайн-ритейла, может продемонстрировать резкий скачок объемов ввода уже в 2027 году. По прогнозам консультантов, в следующем году к вводу заявлено около 512 тыс. кв. м торговых центров — в шесть раз больше год к году. Сообщается о росте числа окружных торговых центров (общая площадь 20–50 тыс. кв. м). Объем нового строительства таких комплексов в следующем году увеличится вдвое год к году, до 165,8 тыс. кв. м.

По информации Nikoliers³¹, первое полугодие 2026 года на рынке торговой недвижимости России прошло под знаком сдержанного ввода и адаптации к новым экономическим условиям. В Московском регионе открылось два объекта (45 тыс. кв. м) — на треть меньше, чем год назад. В Санкт-Петербурге стартовал один ТЦ, совокупный ввод по итогам года ожидается на уровне средних пятилетних значений. Вакантность в Москве достигла 8,7%, в Петербурге выросла на 0,6 п. п. год к году, при этом районные ТЦ сохраняют устойчивость. Посещаемость снижается, дебюты новых брендов замедляются. Ритейлеры трансформируют офлайн-форматы: fashion-сети обновляют магазины, общепит и развлечения наращивают прибыль, фудхоллы становятся инструментом реконцепции ТЦ. Рынок перестраивается под новые реальности, формируя обновленную модель взаимодействия между девелоперами, арендаторами и потребителями³².

CORE.XP³³ пишут о том, что единственный сегмент, где отмечен рост вложений за первое полугодие — торговая недвижимость. Объем инвестиций составил 75,7 млрд руб., что на 57% превышает показатель прошлого года.

По данным компании Nikoliers³⁴, к концу 2026 г. обеспеченность торговыми площадями в России увеличится на 9 кв. м на 1000 человек (или 4%) - с текущих 216 до 225 кв. м на 1000

²⁷ Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-investicij-rossiya-q1-2026>

²⁸ Источник: <https://kf.expert/news/v-2026-godu-rynok-pereshel-v-fazu-stagnaczii-indeks-torgovoj-nedvizhimosti-ot-nf-group>

²⁹ Источник: <https://ibcrealestate.ru/research/2026-q1-torgovaya-nedvizhimost/>

³⁰ Источник: <https://www.kommersant.ru/doc/8478254>

³¹ Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-sankt-peterburg-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/>

³² Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-sankt-peterburg-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/>

³³ Источник: <https://core-xp.ru/research/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-1p-2026/>

³⁴ Источник: <https://nikoliers.ru/media/news/k-kontsu-2026-g-obespechennost-torgovymi-ploshchadymi-v-rossii-uvlechitsya-do-225-kv-m-na-1000-che/>



человек. В Москве показатель может увеличиться на 6% - с 532 до 566 кв. м на 1000 человек, в Санкт-Петербурге на 4% - с 565 до 590 кв. м на 1000 человек. Рост обеспеченности торговыми площадями связан с увеличением ввода новых объектов. В 2025 году рынок пополнился значительными объемами коммерческой недвижимости, что компенсировало отставание предыдущих лет. По прогнозам Nikoliers³⁵, в ближайшей перспективе рост девелоперской активности продолжится, но пока сдержанными темпами, что, в свою очередь, будет отражаться на увеличении показателя обеспеченности. Прогнозируется, что объем нового строительства в 2026 году превысит уровень 2025 года и достигнет почти 900 тыс. кв. м, однако этот показатель может быть скорректирован за счет переноса части проектов на более поздний период³⁶.

Nikoliers³⁷ также пишут о том, что существенный рост обеспеченности к концу 2026 г. будет наблюдаться в таких региональных городах как Новороссийск (на 44% – до 337 кв. м на 1000 человек), Владимир (на 20% – до 331 кв. м на 1000 человек), Барнаул (на 15% – до 542 кв. м на 1000 человек), Курган (на 15% – до 284 кв. м на 1000 человек), Владивосток (на 12% – до 389 кв. м на 1000 человек) и Челябинск (на 11% – до 429 кв. м на 1000 человек). При этом в этот период отмечается строительство качественных торговых проектов в городах с наименьшей обеспеченность торговыми площадями (до 100 кв. м), такими как Геленджик, Кисловодск, Махачкала.

Рынок складской недвижимости

По данным IBC Real Estate³⁸, по итогам I квартала 2026 года рост стоимости строительства складских объектов класса А практически остановился. Стоимость строительства в Центральном федеральном округе увеличилась лишь на 1,9% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года, тогда как в предыдущие годы темпы роста были существенно выше. По мнению аналитиков компании, стабилизация себестоимости строительства в сочетании с увеличением объема вакантных площадей создает предпосылки для дальнейшего снижения арендных ставок и постепенного формирования более сбалансированной рыночной ситуации на рынке складской недвижимости.

По данным CORE.XP³⁹, в производственно-складском сегменте инвестиции составили 76,8 млрд руб., что на 26% ниже, чем годом ранее. При этом более половины вложений (61%) пришлось на одну крупную сделку — покупку активов Raven Russia.

CORE.XP⁴⁰ также сообщают о том, что 239 тыс. кв. м сделок было заключено в I квартале 2026 г. — минимальное значение для первых кварталов за 5 лет и на 18% ниже уровня годом ранее. Однако часть компаний уже возобновляет программы развития на региональных рынках, что поддержит активность спроса в следующих кварталах. По прогнозам, годовой объем сделок на региональных рынках составит 3,2 млн кв. м, регионы продолжают формировать основной спрос на складские площади в России. 779 тыс. кв. м построено в I квартале 2026 г. — рекорд для первых кварталов в истории региональных рынков. Годовой объем нового строительства прогнозируется на уровне 3,5 млн кв. м, что может стать вторым результатом в истории, уступив лишь 2025 г. От 1 до 11% варьируется доля свободных площадей на ключевых региональных рынках. Максимум зафиксирован в Новосибирске, минимум — в Самаре. Рост вакансии обусловлен выходом новых спекулятивных объектов, высвобождением вторичных площадей и увеличением субарендного предложения⁴¹.

³⁵ Источник: <https://nikoliers.ru/media/news/k-kontsu-2026-g-obespechennost-torgovymi-ploshchadyami-v-rossii-uvlichitsya-do-225-kv-m-na-1000-che/>

³⁶ Источник: <https://nikoliers.ru/media/news/k-kontsu-2026-g-obespechennost-torgovymi-ploshchadyami-v-rossii-uvlichitsya-do-225-kv-m-na-1000-che/>

³⁷ Источник: <https://nikoliers.ru/media/news/k-kontsu-2026-g-obespechennost-torgovymi-ploshchadyami-v-rossii-uvlichitsya-do-225-kv-m-na-1000-che/>

³⁸ Источник: <https://ibcrealestate.ru/news/stoimost-stroitelstva-skladskikh-obektov-prakticheski-ostanovila-rost/>

³⁹ Источник: <https://core-xp.ru/research/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-1p-2026/>

⁴⁰ Источник: <https://core-xp.ru/research/skladskoy-rynok-regionov-rossii-i-kv-2026/>

⁴¹ Источник: <https://core-xp.ru/research/skladskoy-rynok-regionov-rossii-i-kv-2026/>

По данным международной консалтинговой компании Nikoliers⁴², в первые три месяца 2026 года в России было введено в эксплуатацию 1,6 млн кв. м складской недвижимости. По итогу квартала Москва и Московская область впервые уступили лидерство в разрезе объема готового предложения – большая часть новых площадей приходится на региональные рынки. Всего в этом году девелоперы планируют ввести в эксплуатацию рекордные 7,4 млн кв. м. Если все проекты будут реализованы, то к концу года объем предложения складов в России перешагнет через знаковую отметку в 60 млн кв. м.

Nikoliers⁴³ также отмечают, что на складской рынок недвижимости Москвы и области пришлось 38% (621 тыс. кв. м) нового предложения. Однако к концу 2026 г. по их прогнозам, в столице и области ожидается рекордное значение годового ввода – 3,6 млн кв. м.

Согласно публикации Nikoliers⁴⁴, всего в I кв. 2026 г. на региональном рынке (без учета Московского региона и Петербургской агломерации) было введено 723 тыс. кв. м, из которых 66% представлено проектами, построенными под нужды двух игроков — WB и Ozon. Таким образом, общий объем качественного готового предложения в регионах страны по итогам квартала составил 22,4 млн кв. м. К концу года показатель может увеличиться до 24,8 млн кв. м. В структуре регионов лидерами по ожидаемому годовому объему ввода станут Казань, Новосибирск, Саратов, Ярославль и Краснодар.

Как сообщают CRE.ru⁴⁵, объем сделок со складской недвижимостью в России по итогам января—июня сократился на 57% год к году, до 603 тыс. кв. м. Спрос на логопарки за первое полугодие уменьшился на 38%. Средняя площадь помещений в сделках за январь—июнь уменьшилась на 40%. Падение спроса привело к росту свободных площадей. К концу июня доля пустующих складов в Москве и Подмоскowie достигла 7,4%, увеличившись на 3,2 процентного пункта за год. После ввода всех запланированных объектов показатель может вырасти до 10% к концу года. Рост свободного предложения сказался и на стоимости аренды. Владельцы комплексов все чаще предлагают арендаторам скидки, а размер дисконта в отдельных случаях достигает 30%.

CRE.ru⁴⁶ также пишут о том, что к концу 2026 года потребность в логопарках по всей стране может снизиться еще примерно на треть и составить 2,2–2,5 млн кв. м. По итогам года в России, будет введено около 7 млн кв. м складской недвижимости, что на 9% больше, чем годом ранее. Интерес к таким объектам начнет восстанавливаться не раньше 2027 года и только при условии снижения ключевой ставки ЦБ. Если ставка останется близкой к нынешнему уровню, рынок рискует столкнуться с продолжительной стагнацией.

⁴² Источник: <https://nikoliers.ru/media/news/skladskoy-rynok-rossii-pereshagnet-cherez-znakovuyu-otmetku-v-60-mln-kv-m-k-kontsu-goda/>

⁴³ Источник: <https://nikoliers.ru/media/news/skladskoy-rynok-rossii-pereshagnet-cherez-znakovuyu-otmetku-v-60-mln-kv-m-k-kontsu-goda/>

⁴⁴ Источник: <https://nikoliers.ru/media/news/skladskoy-rynok-rossii-pereshagnet-cherez-znakovuyu-otmetku-v-60-mln-kv-m-k-kontsu-goda/>

⁴⁵ Источник: <https://cre.ru/news/101926>

⁴⁶ Источник: <https://cre.ru/news/101926>

3. АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ПРОГНОЗЫ.

По данным журнала Домклик⁴⁷, в первом полугодии 2026 года рынок жилой недвижимости продолжил адаптацию к изменившимся экономическим условиям. Спрос на первичном рынке оставался сдержанным: количество сделок за первые пять месяцев года сократилось на 35–40% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Вместе с тем аналитики не ожидают существенного снижения цен на жилье, поскольку их продолжают поддерживать ограниченный объем нового предложения и рост себестоимости строительства. По мере постепенного смягчения денежно-кредитной политики прогнозируется восстановление покупательской активности, при этом при выборе объектов все большее значение приобретают их качественные характеристики, местоположение и ликвидность.

По данным РИА Новости⁴⁸, рынок недвижимости в 2026 году может начать восстанавливаться после периода охлаждения, однако динамика будет зависеть от ключевой ставки и условий ипотечного кредитования. Если ключевая ставка начнет постепенно снижаться, рынок будет восстанавливаться. В противном случае покупательская активность останется ограниченной. Как отмечают эксперты, ожидаемое во втором полугодии снижение ключевой ставки может резко оживить рынок, однако одновременно этот фактор способен подтолкнуть цены вверх.

РИА Новости⁴⁹ также сообщают, что первичный рынок недвижимости в 2026 году продолжит зависеть от доступности ипотечного кредитования и государственной поддержки. Основное влияние на рынок новостроек оказывают льготные программы кредитования, а значит государство непосредственно своим вмешательством в рынок регулирует спрос, и как итог, цены на недвижимость. Январь 2026 года получился рекордным за всю историю наблюдений по выданным ипотечным кредитам, так как с февраля поменялись условия предоставления семейной ипотеки, и очень многие захотели в январе успеть взять ипотеку по старым условиям.

Согласно совместному исследованию ДОМ.РФ, Единого ресурса застройщиков (ЕРЗ) и рейтингового агентства НКР⁵⁰, в условиях высокой стоимости ипотечного кредитования рассрочка из дополнительного инструмента продаж превратилась в один из ключевых способов приобретения жилья на первичном рынке. Отмечается активное использование программ рассрочки, что позволяет девелоперам поддерживать объемы реализации без существенного снижения цен, однако одновременно приводит к изменению структуры спроса и увеличению доли сделок с отсроченными платежами.

«Битрикс24 Журнал»⁵¹ сообщает о том, что в первом квартале 2026 года продажи новостроек заметно снизились. В Москве — примерно на 40% относительно среднемесячных значений 2024-2025 годов, в Санкт-Петербурге — на 20%, в других городах-миллионниках — на 5%. Главная причина — новые условия семейной ипотеки и более строгие требования финансовых организаций. Одна часть покупателей получила отказы от банков, другая — просто отложила решение о покупке. Ожидается, что в течение 2026 года рынок начнет восстанавливаться: цены и объем продаж будут расти по мере того, как начнет снижаться ключевая ставка.

Деловой журнал Monocle.ru⁵² сообщает, что в январе–мае по сравнению с аналогичным периодом прошлого года продажи новостроек в Москве упали на 36%. Также сообщается о падении спроса на «элитку» в первом полугодии на 27%.

⁴⁷ Источник: https://blog.domclick.ru/novosti/post/eksperty-sbera-i-cian-o-pokupke-nedvizhimosti-v-2026-godu-analitika-prognozy-strategii?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F

⁴⁸ Источник: <https://ria.ru/20260312/tseny-na-nedvizhimost-2080264374.html>

⁴⁹ Источник: <https://ria.ru/20260312/tseny-na-nedvizhimost-2080264374.html>

⁵⁰ Источник: https://ratings.ru/files/research/corps/NCR_Dom.rf_ERZ_Real_Estate_Apr_26.pdf

⁵¹ Источник: <https://www.bitrix24.ru/journal/rynok-nedvizhimosti-2026/>

⁵² Источник: <https://monocle.ru/monocle/2026/27/konets-epokhi-bolshogo-developmenta/>

«Мир Квартир»⁵³ сообщает, что с января по июнь 2026 года в России ввели 42,76 млн кв. м жилья — на 18% меньше, чем в первом полугодии 2025-го. Из них почти 62,3% приходится на индивидуальное жилищное строительство — 26,62 млн кв. м, что на 28,6% ниже прошлогоднего показателя. Хотя частное домостроение традиционно имеет низкую долю ипотеки, оно занимает большую часть ввода жилья в стране. Отмечаются снижение числа заключенных договоров.

«Новости Mail»⁵⁴ опубликовали статью о том, что по итогам первого полугодия 2026 года объем предложения новостроек в крупнейших городах России сократился на 6,4% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составил около 310 тыс. квартир. Отмечают, что ситуация изменилась по сравнению с 2025 годом, когда предложение, напротив, увеличивалось.

По данным МИР24⁵⁵, в 2026 году существенного снижения цен на новостройки большинство участников рынка не ожидает. Несмотря на сохраняющийся сдержанный спрос, стоимость жилья продолжает поддерживаться ростом себестоимости строительства, ограниченным выводом новых проектов и высокой стоимостью проектного финансирования. При этом по мере смягчения денежно-кредитной политики и повышения доступности ипотечного кредитования ожидается постепенное восстановление покупательской активности. В этих условиях наиболее устойчивый спрос, как и прежде, прогнозируется на объекты в привлекательных локациях, отвечающие современным требованиям покупателей.

По данным «Битрикс24 Журнал»⁵⁶, популярность первичного жилья снизилась после рекордных продаж в конце 2025 года. На этом фоне начала дорожать «вторичка» — впервые за долгое время быстрее новостроек. На рынке аренды предложение выросло на 20% за первый квартал 2026 года. При этом спрос будет снижаться.

⁵³ Источник: <https://www.mirkvartir.ru/journal/actual/2026/07/22/rynok-izhs-pervom-polugodii/>

⁵⁴ Источник: <https://finance.mail.ru/article/novogo-zhilya-stalo-menshe-69217457/>

⁵⁵ Источник: <https://mir24.tv/articles/16668509/zhdai-li-padeniya-cen-analitiki-rasskazali-cto-budet-s-cenami-na-novostrojki-v-2026-godu>

⁵⁶ Источник: <https://www.bitrix24.ru/journal/rynok-nedvizhimosti-2026/>