Утверждаю:
Директор

/Васина Н. Г./

Обзор рынка коммерческой недвижимости городов России за период 2 квартал 2026 г.

Том 2. Приложение1. Общая ситуация на рынке коммерческой недвижимости в городах России. Тенденции и прогнозы на ближайший период

Часть 1 – города с численностью населения более 1 млн. человек, в том числе г. Москва и г. Санкт-Петербург

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:	2 квартал 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:	Савельев К.И., аналитик ООО «Информ-Оценка»

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ 4

1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДАХ РОССИИ. НАМЕТИВШИЕСЯ ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ НА БЛИЖАЙШИЙ ПЕРИОД 5

2. МОСКВА 7

2.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 7
2.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.МОСКВА 7
2.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.МОСКВА 8
2.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО - СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.МОСКВА 8

3. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ 9

3.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 9
3.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.САНКТ-ПЕТЕРБУРГ 10
3.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.САНКТ-ПЕТЕРБУРГ 11
3.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО - СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.САНКТ-ПЕТЕРБУРГ 12

4. НОВОСИБИРСК 14

4.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 14
4.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.НОВОСИБИРСК 14
4.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.НОВОСИБИРСК 15
4.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО - СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.НОВОСИБИРСК 16

5. ЕКАТЕРИНБУРГ 17

5.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 17
5.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.ЕКАТЕРИНБУРГ 17
5.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.ЕКАТЕРИНБУРГ 18
5.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО - СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.ЕКАТЕРИНБУРГ 18

6. НИЖНИЙ НОВГОРОД 19

6.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 19
6.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.НИЖНИЙ НОВГОРОД 20
6.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.НИЖНИЙ НОВГОРОД 21
6.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО - СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.НИЖНИЙ НОВГОРОД 21

7. КАЗАНЬ 22

7.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 22
7.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.КАЗАНЬ 22
7.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.КАЗАНЬ 23
7.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО - СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.КАЗАНЬ 24

8. ЧЕЛЯБИНСК 25

8.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 25
8.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.ЧЕЛЯБИНСК 25
8.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.ЧЕЛЯБИНСК 26
8.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО - СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.ЧЕЛЯБИНСК 27

9. ОМСК 28

9.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 28
9.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.ОМСК 29
9.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.ОМСК 29
9.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО - СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.ОМСК 30

10. САМАРА 31

10.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 31
10.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. САМАРА 32
10.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. САМАРА 32

10.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. САМАРА 33

11. РОСТОВ-НА-ДОНУ 34

11.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 34
11.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. РОСТОВ-НА-ДОНУ 35
11.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. РОСТОВ-НА-ДОНУ 36
11.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. РОСТОВ-НА-ДОНУ 36

12. УФА 38

12.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 38
12.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. УФА 38
12.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. УФА 39
12.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО - СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. УФА 40

13. КРАСНОЯРСК 41

13.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 41
13.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.КРАСНОЯРСК 42
13.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.КРАСНОЯРСК 43
13.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КРАСНОЯРСК 43

14. ПЕРМЬ 44

14.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 44
14.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ПЕРМЬ 45
14.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.ПЕРМЬ 45
14.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ПЕРМЬ 46

15. ВОРОНЕЖ 47

15.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 47
15.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.ВОРОНЕЖ 48
15.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ВОРОНЕЖ 48
15.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО - СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.ВОРОНЕЖ 49

16. ВОЛГОГРАД 50

16.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 50
16.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.ВОЛГОГРАД 50
16.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ВОЛГОГРАД 51
16.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ВОЛГОГРАД 52

17. КРАСНОДАР 53

17.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 53
17.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.КРАСНОДАР 54
17.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КРАСНОДАР 55
17.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО - СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.КРАСНОДАР 55

ВВЕДЕНИЕ

С течением времени рынок недвижимости претерпевает различные метаморфозы, происходят изменения в сознании участников рынка относительно приоритетов и ценностей, связанных с недвижимым имуществом. Проявляются новые тренды, тенденции. Меняются представления участников рынка относительно будущего недвижимости. Это порождает необходимость регулярных исследований рынка недвижимости, которые бы учитывали новые реалии и новые тенденции на рынке.

Настоящий материал представляет собой обобщенные сведения о рынке недвижимости и социально-экономическом положении в 49 городах России. Отчет составлен на основе данных из открытых источников и комплексного анализа, проведенного с применением современных технологий искусственного интеллекта.

Искусственный интеллект (ИИ) — это передовое направление компьютерных наук, нацеленное на создание систем, способных воспринимать информацию, обучаться и решать задачи, имитируя процессы человеческого мышления. Использование ИИ позволяет автоматизировать обработку колоссальных массивов данных, обеспечивая высокую точность анализа и генерации экспертного контента.

Ключевые возможности технологии:

- Обработка естественного языка (NLP): позволяет системам глубоко понимать контекст, формировать логичные тексты и адаптироваться к сложным запросам пользователей.
- Глубокий анализ данных: нейросети способны выявлять скрытые закономерности в рыночных показателях, которые трудно обнаружить традиционными методами.
- Универсальность: современные интеллектуальные модели активно применяются в маркетинге, аналитике, образовании и научных исследованиях, становясь незаменимым инструментом для работы с информацией.

Внедрение технологий ИИ в подготовку данного материала позволило структурировать разрозненные данные и представить качественный срез актуальной рыночной ситуации.

ИИ использует алгоритмы, которые позволяют компьютеру обрабатывать большие объёмы данных и находить в них закономерности. На основе этих закономерностей он может делать выводы, предсказывать события или принимать решения.

ООО «Информ-Оценка» обращает внимание на то, что при использовании информации, полученной посредством искусственного интеллекта возможны неточности. При практическом использовании мы рекомендуем проверять данные.

В вводной части настоящего отчета, содержащего анализ ценовых характеристик по городам с численностью более 1 млн. человек, приведены общие характеристики рынка недвижимости России с разбивкой по различным сегментам, а также с классификацией объектов недвижимости, принятой в настоящем отчете. Описание каждого города по основным параметрам обзора представлено в отдельной главе и содержит описание:

- социально-экономических характеристик города;
- характеристики рынка офисной недвижимости;
- характеристики рынка торговой недвижимости;
- характеристики рынка производственно-складской недвижимости.

Результаты, полученные на основе открытых источников и работы с искусственным интеллектом, приведены в целях ознакомления и осведомления с текущей ситуацией на рынке недвижимости по сегментам в разрезе исследования рыночных ставок по объектам недвижимости.

1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДАХ РОССИИ. НАМЕТИВШИЕСЯ ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ НА БЛИЖАЙШИЙ ПЕРИОД

ОБОБЩЕННАЯ СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ

Sibdom.ru[1] пишут, в 2026 году инвесторы в недвижимость делают ставку не на рост цен, а на операционную эффективность: будущее за smart-зданиями, арендным жильём и удобной логистикой, а капитал всё активнее перетекает из столиц в перспективные регионы. В настоящее время глобальный рынок недвижимости завершает период адаптации к жесткой монетарной политике и переходит в фазу избирательного роста. Основной фокус капитала смещается с традиционных сегментов, таких как устаревающие офисные пространства и классический стрит-ритейл, в сторону логистики, дата-центров и арендного жилья.

Как сообщает Profitbase[2], рынок коммерческой недвижимости в 2026 году остаётся сегментированным: спрос, ставки аренды и доходность по офисам, торговым и логистическим объектам развиваются по разным сценариям. Универсальной стратегии больше нет — решения требуют точной аналитики и управления ассортиментом.

Коммерсантъ пишут[3], ссылаясь на подсчеты аналитиков IBC Real Estate: объем вложений в жилую и коммерческую недвижимость в России по итогам первого квартала 2026 года снизился на 30% год к году и составил 99 млрд руб. По итогам всего года рынок может просесть еще сильнее: эксперты ожидают падение объема инвестиций на треть год к году, до 650–700 млрд руб.

РЫНОК ТОРГОВОЙ И ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

По информации Коммерсантъ[4], в офисном сегменте инвестиции снижаются, вакантность растет, требования к качеству площадей трансформируются. В 2026 году выбор строится вокруг устойчивости спроса и способности объекта генерировать доход при разных сценариях.

Основной стратегией реализации офисов в строящихся объектах остается продажа, что позволяет собственникам быстрее вернуть вложенные средства и снизить арендные риски. По данным Коммерсантъ[5], в строящихся объектах, планируемых к вводу в 2026 годах, примерно 60% предложения будет ориентировано на продажу. Девелоперы откладывают запуск проектов из-за роста себестоимости строительства и отделки, дефицита рабочей силы и постепенно замедляющегося спроса. При этом арендные ставки и цены продажи офисных объектов, вопреки охлаждению рынка, продолжают расти. Одним из факторов замедления объемов нового офисного строительства является перенос девелоперами сроков ввода в эксплуатацию 20–30% заявленных объектов.

Экономическая обстановка продолжает влиять на потребительское поведение, что в свою очередь определяет тенденции развития российского ритейла. Явно проявляется феномен импульсивных покупок. Концепции торговых центров меняются: они становятся

[1] https://www.sibdom.ru/journal/1973/

[2] https://blog.profitbase.ru/kommierchieskaia-niedvizhimost-v-2026-ghodu-spros-sieghmienty-i-kliuchievyie-triendy/

[3] https://www.banki.ru/news/daytheme/?id=11019534

[4] https://www.kommersant.ru/doc/8586434

[5] https://www.kommersant.ru/doc/8361931

не только местами для покупок, но и общественными центрами и популярными местами отдыха.

Arendator.ru пишут[6], статистика фиксирует снижение объёмов инвестиций в коммерческую недвижимость. Но за сухими цифрами скрывается куда более глубокая трансформация.

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Риэлти Таймс пишут, ссылаясь на Bright Rich[7], складской рынок России по итогам первого квартала 2026 года заметно сбавил темп: совокупный объем спроса сократился на 58% в годовом выражении и опустился до 409,1 тыс. кв. м. Для сравнения, годом ранее за тот же период рынок сформировал почти 980,4 тыс. кв. м сделок. Таким образом, в абсолюте показатель просел почти в 2,5 раза и оказался самым низким для первого квартала за последние пять лет.

Виртуальная таможня пишут[8], ссылаясь на исследование NF Group, за январь-июнь 2026 года объем сделок на рынке складской недвижимости России составит, по предварительным итогам, 603 тыс. кв. м. Это самый низкий показатель с 2020 года, в 2,3 раза ниже аналогичного периода прошлого года. По данным аналитиков, в 2026 году в России может быть введено 7 млн кв. м складских площадей. Из этого объема 2 млн кв. м уже введены в эксплуатацию, еще 5 млн кв. м находятся на стадии строительства.

На фоне снижения активности на рынке складской недвижимости уменьшается средний размер сделки. По данным экспертов, по предварительным итогам первого полугодия он составил 13,1 тыс. кв. м. Это на 40% ниже показателя за тот же период прошлого года. Влияние на эту тенденцию оказывает и смещение спроса с крупных BTS-проектов в сторону аренды спекулятивных складских площадей и более точечных размещений, пояснили аналитики.

[6] https://www.arendator.ru/articles/190244-rynok_kommercheskoj_nedvizhimosti_2026_ne_padenie_a_smena_zhanra/
[7] https://realty-times.ru/spros-na-sklady-v-rossii-v-nachale-2026-goda-ruhnul-do-minimuma-za-pyat-let/?utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F
[8] http://vch.ru/event/view.html?alias=spros_na_sklady_v_rossii_upal_do_minimuma_za_poslednie_schest_let_

2. МОСКВА

2.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Москва - столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект, самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в десятку городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации[9]. Является наикрупнейшим финансовым, экономическим, культурным и деловым центром Российской Федерации. Является одним из наиболее посещаемых городов России[10]. В Москве зарегистрировано 431 системообразующих предприятий, а в Московской области - 88. Причем, местом налогообложения является не точка производства, а место регистрации. Этим объясняется отнесение к Москве, например, системообразующих ПАО «ЛУКОЙЛ», ПАО «НК «Роснефть», АО «Русский Алюминий», ПАО «Мечел», и других организаций, производственные активы которых расположены в других регионах.

Москва – моноцентрический город, разделенный на административные округа (далее - АО): Центральный, Северный, Северо-Восточный, Восточный, Юго-Восточный, Южный, Юго-Западный, Западный, Северо-Западный, Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[11], составила 13 274 285 человек.

По данным ГородРабот.ру[12], средняя зарплата в Москве за 2026 год – 106 142 рубля.

В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят[13]:

ГК Самолет, г.Москва;
ГК ФСК, г.Москва;
ПИК, г.Москва;
ГК Гранель, г.Москва;
DOGMA, Краснодарский край;
ПРОФИ-ИНВЕСТ, г.Москва;
ГК Отрада, Московская область;
ГК Развитие, Воронежская область;
СЗ Концепт Иммо Девелопмент, Московская область;
Sminex, г.Москва.

2.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.МОСКВА

Рынок офисной недвижимости города представлен разными форматами недвижимости: от дореволюционного фонда до современных бизнес-центров, число которых по разным классификациям составляет до 1757[14] единиц.

[9] https://ru.wikipedia.org
[10] https://znanierussia.ru/articles/Москва
[11] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/PrPopul2025_Site.xlsx
[12] https://moskva.gorodrabot.ru/salaries
[13] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/moskovskaya-oblast?regionKey=143449001&topType=0&date=260401&region=moskovskaya-oblast
[14] https://2gis.ru/moscow/search/Бизнес-центры%20(деловые%20центры)/rubricId/13796

Коммерсантъ пишет[15], объемы ввода офисной недвижимости на горизонте ближайших двух лет будут демонстрировать снижение: по итогам 2026 года в Москве появится на 2,5–4% меньше офисов, в 2027 году этот показатель сократится на 9–23%. Девелоперы откладывают запуск проектов из-за роста себестоимости строительства и отделки, дефицита рабочей силы и постепенно замедляющегося спроса.

Объем ввода офисной недвижимости в Москве по итогам 2026 года может достичь 893 тыс. кв. м — это на 2,5% меньше год к году, - Коммерсантъ цитирует[16] Bright Rich | CORFAC International, - Негативный тренд продолжится и в 2027 году, по итогам которого на офисном рынке российской столицы появится 813 тыс. кв. м недвижимости, что на 9% меньше год к году.

На ЦИАН пишут[17], общий объем сделок на рынке офисной недвижимости Москвы в 2026 году может достичь 1,48 млн кв. м, при этом около 30% придется на сделки купли-продажи.

В Москве имеются бизнес-центры, обращавшиеся за классификацией и классифицированные РГУД[18]. К классу А относятся бизнес-центры, например такие как: Белая площадь, Дукат Плейс 3, Крылатские холмы, МФК Легенда Цветного, Серебряный город.

К классу В относятся бизнес-центры: Ring park, The yard, Аннино Плаза, Аркадия, Вернадского 8, Вольт-центр, Вятка, Калейдоскоп, Каскад, Леоново, Новоданиловский Дом, Отрадный, Салют, Святогор 4.

К классу В+ относятся бизнес-центры: Cherry Tower, Nagatino i-land, Riverside Towers стр. 1, Алексеевская Башня, Аэробус, Аэропорт, Балчуг plaza и другие.

2.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.МОСКВА

Malina Property считают[19], рынок торговой недвижимости в 2026 году окончательно переходит в новую фазу стабилизации, а не демонстрирует резких изменений. Главными процессами станут переформатирование арендаторов (сокращение площадей, смена форматов, уход из слабых локаций) и увеличение средней окупаемости на 1–1,5 года из-за опережающего роста цены входа по сравнению с арендными ставками. Предложение качественных готовых помещений будет сокращаться из-за осторожности девелоперов, а базовый ценовой диапазон в Москве сместится к 600–700 тыс. рублей за квадратный метр и выше, что рынок примет как новую норму. В выигрыше окажутся помещения на первой линии в плотной жилой среде с понятным трафиком и инфраструктурным ритейлом, тогда как под давлением будут вторичные локации без среды и сложные форматы. Главными рисками года названы покупка объекта только по показателю окупаемости и без учёта сценариев его дальнейшей перепродажи или пересдачи, а итогом года станут не быстрые победы, а точные и взвешенные решения.

2.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО - СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.МОСКВА

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы о состоянии рынка производственно-складской недвижимости Москвы во 2 квартале 2026 года. Экономический контекст характеризуется сохранением деловой активности, адаптацией логистических цепочек к новым условиям и

[15] https://www.kommersant.ru/doc/8361931
[16] https://www.kommersant.ru/doc/8361931
[17] https://nn.cian.ru/blogs-rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskvy-v-2026-godu-vvod-spros-arenda-i-prodazhi-342837/
[18] https://rgud.ru/proekty/klassifikatsiya-biznes-tsentrov/klassif/
[19] https://malinaproperty.ru/news/view?id=707

устойчивым промышленным производством, что поддерживает инвестиционный интерес и спрос со стороны предприятий. Текущий квартал демонстрирует стабильность с признаками умеренного роста, обусловленного ограниченным предложением качественных площадей.

Общая характеристика рынка отражает сохранение позитивной динамики. Ключевыми факторами остаются развитие индустриальных парков и совершенствование логистической инфраструктуры. В структуре преобладают складские помещения (классы A, B и C) и производственные объекты; растет интерес к форматам light industrial и cold storage. Основной спрос формируют предприятия малого и среднего бизнеса, логистические операторы и производственные компании.

Динамика цен и арендных ставок демонстрирует их незначительный рост по сравнению с предыдущим кварталом во всех сегментах (A, B и C). Основное влияние оказывают ограниченность предложения современных объектов, высокая себестоимость строительства и обслуживания, а также премия за близость к транспортным узлам. Арендные ставки корректируются в сторону умеренного увеличения.

Спрос и предложение сохраняют дисбаланс в пользу арендаторов и покупателей: наблюдается дефицит качественных помещений, что поддерживает низкий уровень вакантности и активизацию сделок. Наиболее востребованы логистические комплексы и производственные блоки с удобной транспортной доступностью. Объем нового предложения ограничен, преимущественно за счет реконструкции существующих зданий.

Инвестиционная активность остается высокой, поддерживая реализацию проектов по строительству парков и модернизации площадок. Развитие транспортных магистралей и логистических хабов усиливает привлекательность районов, прилегающих к МКАД и вылетным магистралям, где фиксируется наибольшая деловая активность.

Прогноз на следующий квартал предполагает сохранение текущих тенденций: ожидается дальнейшее, хотя и сдержанное, повышение цен и ставок на фоне стабильного спроса. Ввод новых проектов может частично сбалансировать рынок, однако дефицит качественных предложений сохранится. Таким образом, рынок производственно-складской недвижимости Москвы во 2 квартале 2026 года демонстрирует устойчивый рост на фоне сбалансированного спроса и предложения. Дальнейшее развитие сегмента будет определяться реализацией инфраструктурных проектов и инвестиционной активностью.

3. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

3.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Санкт-Петербург – город федерального значения, второй по численности и площади территории город Российской Федерации, административный центр Северо-Западного федерального округа. Расположен в месте впадении реки Нева в Балтийское море, в 0,63 тыс.км. по прямой на северо-запад от Москвы. Имеет морское, железнодорожное, автомобильное сообщение, аэропорт (LED). Санкт-Петербург административно разделён на 18 районов, в границах которых располагаются 111 внутригородских муниципальных образований (81 муниципальный округ, 9 городов, 21 посёлок). Районы Санкт-Петербурга[20]: Адмиралтейский; Василеостровский; Выборгский; Калининский; Кировский; Колпинский; Красногвардейский; Красносельский; Кронштадтский; Курортный; Московский; Невский; Петроградский; Петродворцовый; Приморский; Пушкинский; Фрунзенский; Центральный.

[20] https://www.assembly.spb.ru/ndoc/doc/0/8414528

Санкт-Петербург является одним из крупнейших в России промышленных, транспортных, научно-образовательных, культурных, туристских и управленческих центров; входит в число ведущих субъектов Российской Федерации и располагает мощной экономикой и богатым человеческим капиталом[21]. Перечень системообразующих предприятий Санкт-Петербурга состоит из 154 предприятий. В их числе крупнейшие налогоплательщики Санкт-Петербурга, предприятия оборонно-промышленного комплекса, организации, обеспечивающие жизнедеятельность города. В первую десятку входят[22]:

ООО «ГАЗПРОМ ЭКСПОРТ», добыча полезных ископаемых;
ООО «ГАЗПРОМ ПОДЗЕМРЕМОНТ УРЕНГОЙ», добыча полезных ископаемых;
ООО «ГПН-РАЗВИТИЕ», добыча полезных ископаемых;
ОАО «РОК-1», обрабатывающие производства;
ООО «Санкт-Петербургский молочный завод «Пискаревский», обрабатывающие производства;
ООО «Фацер», обрабатывающие производства;
ОАО «КАРАВАЙ», обрабатывающие производства;
ООО «КОМБИНАТ ПИТАНИЯ», обрабатывающие производства;
ООО «МАРС», обрабатывающие производства;
ООО «ОРИМИ», обрабатывающие производства.

Численность постоянного населения на 01.01.2025 года, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[23], составила 5 652 922 человек.

По данным ГородРабот.ру[24], средняя зарплата в Санкт-Петербурге за 2026 год – 83 410 рублей.

В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят[25]:

ГК Самолет, г.Москва;
Холдинг Setl Group, г.Санкт-Петербург;
ИСГ МАВИС, г.Санкт-Петербург;
Группа Аквилон, г.Санкт-Петербург;
ПИК, г.Москва;
ЕвроИнвест Девелопмент, г.Санкт-Петербург;
ГК ССК, Краснодарский край;
ГК СТОУН, г.Санкт-Петербург;
ГК ЕДИНО, Ленинградская область;
Специализированный застройщик Новаград, г.Санкт-Петербург.

3.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Рынок офисной недвижимости города представлен разными форматами недвижимости: от дореволюционного фонда до современных бизнес-центров, число которых по разным классификациям составляет до 1227[26] единиц.

В Санкт-Петербурге имеются бизнес-центры, классифицированные РГУД[27]. К классу А относятся бизнес-центры: Atrio, Bolloev Center, Geneum, LangenZipen, Quattro Corti, Renaissance Plaza, Technopolis, Авеню и так далее.

[21] https://www.gov.spb.ru/helper/economics/prognoz/
[22] https://www.gov.spb.ru/press/government/186855/
[23] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[24] https://sankt-peterburg.gorodrabot.ru/salaries
[25] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/sankt-peterburg?topType=0&date=210701
[26] https://2gis.ru/spb/search/Бизнес-центры%20(деловые%20центры)/rubricId/13796
[27] https://rgud.ru/proekty/klassifikatsiya-biznes-tsentrov/klassif/

К классу В относятся бизнес-центры: Avantage (Авантаж), Baltis Plaza, Dominat (Доминат), GOLDEX, Gregory's cars, JGB House-2, Marmara, Owental History, Renaissance House, River House, Sky Trade, Sovereign (Соверен), Wall Street, XIX век и другие.

К классу В+ относятся бизнес-центры: Alia Tempora, B&D, CEREAN, FIEDEL, Gustaf (Густаф), Kellerman, 1-я очередь, Kellermann, 2-я очередь, LIGHTHOUSE, Magnus, Maxima, Oscar, Osko Park, ТОК, Premium / Премиум, Renaissance Center и другие.

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы:

Во втором квартале 2026 года рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга демонстрирует признаки коррекции на фоне умеренной деловой активности. Экономический фон характеризуется консервативным поведением арендаторов и адаптацией собственников к новым рыночным реалиям. Наиболее востребованным остается сегмент качественных помещений класса В, преимущественно в центральных районах и локациях у станций метрополитена. Спрос смещается в сторону малых и средних площадей (100–300 кв. м) под размещение сервисных и IT-компаний, тогда как крупные лоты класса А теряют популярность.

Ценовая динамика демонстрирует синхронное, незначительное снижение как продажных цен, так и арендных ставок по всем классам (А, В, С) относительно первого квартала. Разница между центром и периферией сохраняется на уровне 30–40%, при этом в спальных районах сокращение ставок выражено слабее. Основной причиной коррекции является рост предложения на вторичном рынке и пересмотр бюджетов арендаторами в условиях сохранения высокой ключевой ставки.

Рынок находится в состоянии умеренного профицита предложения, что вынуждает арендодателей предлагать гибкие условия и скидки за срочность. Наибольшим спросом пользуются гибкие форматы — коворкинги и офисы open space с готовой отделкой. Новое строительство сдерживается высокими кредитными издержками, объем ввода минимален, девелоперы смещают фокус на реконструкцию и редевелопмент советских объектов в БЦ классов В+ и С.

Ситуация на рынке оценивается как фаза мягкой стабилизации с коррекцией цен. Краткосрочный прогноз предполагает сохранение текущих ставок с возможным дальнейшим незначительным снижением в третьем квартале 2026 года. Таким образом, рынок офисной недвижимости города Санкт-Петербург сохраняет тенденцию адаптации к новым экономическим условиям, характеризуясь сбалансированным переговорным процессом и повышением требований к качеству предлагаемых площадей.

3.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы:

Во втором квартале 2026 года рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга демонстрирует фазу сдержанной стабилизации на фоне высокой ключевой ставки и умеренной инфляции. Покупательская активность сместилась в сторону рационального потребления, что влияет на структуру спроса. В первом квартале наблюдалась пауза в принятии решений инвесторами, тогда как апрель-июнь ознаменовались адаптацией участников к текущим условиям кредитования.

Общая характеристика рынка отражает сохранение равновесия с разнонаправленной динамикой по сегментам. Спрос концентрируется на центральных локациях и точках притяжения с высоким пешеходным трафиком, периферийные районы демонстрируют

снижение интереса. Основной структурой остаются стрит-ритейл и районные торговые центры, востребованы небольшие магазины у транспортных узлов.

Анализ цен и арендных ставок показывает дифференциацию: стоимость продажи в крупных ТРЦ и ТЦ минимально сократилась, районные объекты сохранили плато, тогда как стрит-ритейл и объекты свободного назначения слегка возросли. Арендные ставки для стрит-ритейла и ОСН немного повысились вслед за потребительским спросом, в то время как ставки в крупных центрах минимально снизились из-за пересмотра условий операторами. Ключевой фактор — ограниченное предложение качественных площадей на фоне дорогих кредитов.

Спрос и предложение сбалансированы. Наиболее востребованы помещения в жилых массивах и у транспортных узлов. Основные арендаторы — сетевые операторы услуг и общепита, а также малый бизнес. Инвесторы ориентированы на объекты со стабильным денежным потоком, избегая высокорисковых вложений.

Ключевыми событиями стали реконцепции ряда районных центров и сделки по переуступке прав аренды в центральных локациях. Макроэкономические условия формируют осторожную стратегию игроков, арендаторы адаптируют форматы под сократившийся чек.

В краткосрочной перспективе ожидается сохранение текущих трендов: умеренный рост ставок в стрит-ритейле и стагнация в крупных форматах. Инвестиционная активность сместится в сегмент ОСН. Таким образом, рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга во 2 квартале 2026 года демонстрирует признаки устойчивости, поддерживаемые точечным спросом и адаптацией участников к макроэкономическим реалиям.

3.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО - СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы.

Во втором квартале 2026 года рынок производственно-складской недвижимости Санкт-Петербурга демонстрирует устойчивый рост, обусловленный высоким уровнем деловой активности и восстановлением логистических цепочек. Промышленное производство и инвестиционная активность поддерживают стабильный спрос, особенно на современные складские площади. На фоне ограниченного предложения качественных объектов структура рынка сохраняется с преобладанием классов В и С, хотя доля высококлассных помещений класса А постепенно увеличивается. Основными драйверами спроса выступают логистические операторы, предприятия электронной коммерции и производственные компании, ориентированные на импортозамещение.

Ценовая динамика характеризуется незначительным ростом как продажных цен, так и арендных ставок по всем сегментам, включая классы А, В и С. Ключевыми факторами этого роста являются дефицит свободных площадей, увеличение себестоимости строительства и высокие требования арендаторов к транспортной доступности объектов. Баланс спроса и предложения смещен в сторону дефицита качественных помещений, что подтверждается низким уровнем вакантности и активизацией сделок. Наибольшей востребованностью пользуются логистические комплексы и производственные блоки с удобным доступом к кольцевой автодороге и портовой инфраструктуре. Новое предложение ограничено точечными вводами и реконструкциями старых зданий.

Инвестиционная активность остается высокой: реализуются проекты строительства новых индустриальных парков и модернизации существующих площадок. Развитие транспортной инфраструктуры, включая логистические хабы и железнодорожные узлы,

усиливает привлекательность южных и восточных районов города. В краткосрочной перспективе ожидается сохранение текущих тенденций с умеренным ростом цен и арендных ставок. Таким образом, рынок производственно-складской недвижимости Санкт-Петербурга во 2 квартале 2026 года сохраняет устойчивое развитие, характеризующееся низкой вакантностью, стабильным спросом и постепенным повышением стоимости аренды, что обусловлено структурным дефицитом предложения и высокими операционными затратами.

4. НОВОСИБИРСК

4.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Новосибирск является третьим по численности городом России[28]. Крупнейший торговый, деловой, культурный, транспортный, образовательный и научный центр Сибири. Часто Новосибирск именуют неофициально «Столицей Сибири». Площадь территории города составляет 502,7 км[29]. Территориально город делится на 10 административных районов, разделенных на 2 части р. Обь[30]. Связующими звеньями между районами являются 4 моста.

Город состоит из десяти административных районов: Дзержинский, Железнодорожный, Зельцовский, Калининский, Кировский, Ленинский, Октябрьский, Первомайский, Советский и Центральный.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[31], составила 1 637 266 человек, что больше прошлогоднего показателя на 0,2%.

По данным ГородРабот.ру[32], средняя зарплата в Новосибирске за 2026 год – 72 880 рублей.

В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят[33]:

ГК Расцветай, Новосибирская область;
Брусника, Свердловская область;
ГК СМСС, Новосибирская область;
Группа Мета, Новосибирская область;
ГК SG Development, Новосибирская область;
ГК Первый строительный фонд, Новосибирская область;
Энергомонтаж, Новосибирская область;
Группа Эталон, г.Москва;
Группа Астон, г.Москва;
ГК СОЮЗ, Алтайский край.

4.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.НОВОСИБИРСК

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы:

Во втором квартале 2026 года рынок офисной недвижимости Новосибирска демонстрирует устойчивую положительную динамику на фоне сохранения деловой активности. Несмотря на традиционный для второго квартала сезонный спад, фиксируется минимальный, но уверенный рост как цен продажи, так и арендных ставок по всем классам (A, B, C), что подтверждает наличие отложенного спроса и адаптацию экономики к текущим условиям. Наибольшим спросом пользуются помещения классов B и C, особенно в форматах «open space» и коворкингов, что обусловлено активностью малого бизнеса и IT-сектора. Географически премиум-сегмент тяготеет к центру, тогда как основная масса

[28] https://ru.wikipedia.org
[29] https://novo-sibirsk.ru/about/numbers/
[30] https://novo-sibirsk.ru/about/districts/
[31] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[32] https://novosibirsk.gorodrabot.ru/salaries
[33] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/novosibirskaya-oblast?topType=0&date=210601

запросов смещается в периферийные и спальные районы, где стоимость входа ниже, а транспортная доступность улучшается.

Разница в ставках между центром и окраинами сохраняется, однако минимальный рост цен наблюдается равномерно, что связано с общим инфляционным фоном и ограниченным предложением качественных площадей. Рынок характеризуется балансом спроса и предложения без явного дефицита, но арендодатели перешли в фазу осторожного повышения прайсов, сокращая дисконтные программы. Новое строительство ведется точечно, акцент смещен на редевелопмент и реновацию существующих объектов бывших промзон, что постепенно формирует новые деловые кластеры. Объем ввода новых площадей остается сдержанным, что не создает избытка предложения и поддерживает текущую ценовую конъюнктуру.

Краткосрочный прогноз на третий квартал предполагает сохранение текущей стабильности с возможным незначительным ростом ставок при условии сохранения ключевой ставки. Ожидается сохранение интереса со стороны сервисных и технологических компаний. Таким образом, рынок офисной недвижимости города Новосибирск сохраняет тенденцию устойчивого развития, характеризуясь сбалансированным спросом и предложением, стабильной ценовой динамикой и умеренной деловой активностью участников рынка.

4.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.НОВОСИБИРСК

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы:

Введение. Экономический фон 2 квартала 2026 г. характеризовался сохранением высокой ключевой ставки ЦБ, что ограничивало доступность кредитных ресурсов и сдерживало инвестиционную активность. Инфляционное давление и нестабильный потребительский спрос формировали осторожный настрой участников. По сравнению с относительно стабильным 1 кварталом, во 2 квартале усилилась дифференциация сегментов: общая активность перешла в фазу умеренной коррекции с элементами локального роста.

Общая характеристика рынка. Рынок торговой недвижимости Новосибирска сохранил устойчивость, однако активность сместилась в сторону качественных объектов. Спрос со стороны арендаторов и инвесторов сконцентрировался на центральных локациях и точках притяжения с высоким пешеходным трафиком, тогда как интерес к периферийным районам снизился. В структуре спроса лидируют стрит-ритейл и небольшие магазины в жилых массивах, тогда как крупные ТЦ сталкиваются с перераспределением арендаторов.

Анализ цен и арендных ставок. Динамика цен и ставок аренды разнонаправлена. В сегменте торгово-развлекательных центров и районных ТЦ цены продажи и арендные ставки минимально сократились. Стрит-ритейл, напротив, продемонстрировал небольшой рост как в ценах продажи, так и в арендных ставках, что обусловлено дефицитом качественных помещений на оживленных магистралях. Торговые площади в целом показали минимальное снижение, а объекты свободного назначения сохранили цены на прежнем уровне при минимальном снижении арендных ставок. Ключевыми факторами остаются высокая ставка ЦБ и сдержанный потребительский спрос.

Спрос и предложение. На рынке сохраняется относительный баланс, однако наблюдается структурный дефицит ликвидных объектов в центральном ядре. Наибольшим спросом пользуются помещения у транспортных узлов и в районах новой жилой застройки. Основные арендаторы – сетевые операторы формата «у дома», предприятия общественного питания и сервисные компании. Инвестиционный интерес сохраняется к объектам,

обеспечивающим стабильный денежный поток, несмотря на удорожание заемного финансирования.

Ключевые события и факторы влияния. В 1 квартале были зафиксированы сделки по смене собственников в периферийных ТЦ с последующей реконцепцией в формат многофункциональных центров. Макроэкономические факторы, включая жесткую денежно-кредитную политику, усиливают осторожность инвесторов, провоцируя арендаторов к пересмотру условий договоров в пользу краткосрочных контрактов.

Перспективы и прогноз. По итогам 2 квартала рынок торговой недвижимости Новосибирска демонстрирует признаки стабилизации с разнонаправленной динамикой. В краткосрочной перспективе ожидается сохранение текущих тенденций: умеренное давление на ставки в крупных ТЦ и дальнейший рост привлекательности стрит-ритейла. Интерес инвесторов сместится в сторону объектов с гибкой арендной политикой. Таким образом, рынок находится в фазе адаптации к условиям дорогих денег, что формирует предпосылки для точечного роста в наиболее ликвидных сегментах.

4.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО - СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.НОВОСИБИРСК

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во втором квартале 2026 года рынок производственно-складской недвижимости Новосибирска демонстрирует фазу стабильной коррекции после периода интенсивного роста. Деловая активность остается высокой благодаря восстановлению промышленного производства и переориентации логистических цепочек на восточное направление. Однако общая макроэкономическая конъюнктура, характеризующаяся высокой ключевой ставкой и сдержанным потребительским спросом, оказала давление на ценообразование, что выразилось в минимальном сокращении как продажных цен, так и арендных ставок относительно первого квартала 2026 года.

Структура рынка сохраняет приверженность качественным форматам (классы «А» и «В») и сегменту light industrial, хотя доля класса «С» по-прежнему значительна. Основными драйверами спроса выступают операторы электронной коммерции и предприятия по сборке, требующие современных помещений с высокими потолками и ровным полом. Мы фиксируем крайне низкий уровень вакантности (менее 1%) для качественных объектов, что создает дисбаланс: предложение ограничено, а новые девелоперские проекты сдерживаются высокой себестоимостью строительства и дефицитом земельных участков в черте города. В связи с этим арендодатели переходят к тактике удержания существующих арендаторов через точечные скидки.

Инвестиционная активность смещается в сегмент реконструкции бывших промзон, особенно в Ленинском и Первомайском районах, где развивается дорожная инфраструктура. Завершение реконструкции ключевых магистралей повышает привлекательность этих локаций. В краткосрочной перспективе до конца третьего квартала 2026 года ожидается сохранение текущих ценовых уровней с крайне незначительной волатильностью, так как дефицит предложения будет нивелироваться стагнацией реальных доходов бизнеса. Таким образом, рынок производственно-складской недвижимости Новосибирска во втором квартале 2026 года сохраняет сбалансированную устойчивость на фоне локального снижения ставок, что свидетельствует о переходе от «рынка продавца» к более равноправным условиям. Дальнейшее развитие сегмента будет зависеть от темпов ввода новых проектов и адаптации малого бизнеса к текущим кредитным условиям.

5. ЕКАТЕРИНБУРГ

5.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Екатеринбург является крупнейшим административным, культурным, научно-образовательным центром Урала[34]. Город расположен на восточном склоне Среднего Урала, по берегам реки Исети. Екатеринбург является самым компактным городом-миллионником страны: протяжённость застроенной территории – 20 километров с севера на юг и 15 с запада на восток. Территории города составляет 1 142,89 км² [35].

Город разделён на 8 административных районов: Академический, Верх-Исетский, Железнодорожный, Орджоникидзевский, Кировский, Октябрьский, Чкаловский и Ленинский.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[36], составила 1 548 187 человека.

По данным ГородРабот.ру[37], средняя зарплата в Екатеринбурге за 2026 год – 76 046 рублей.

В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят[38]:

Группа Эталон, г.Москва;
Брусника, Свердловская область;
ГК КОРТРОС, г.Москва;
Атлас Девелопмент, Свердловская область;
ГК Страна Девелопмент, Тюменская область;
Унистрой, Республика Татарстан (Татарстан);
ГК Атомстройкомплекс, Свердловская область;
РАЗУМ, Астраханская область;
ГК Паритет Девелопмент, Тюменская область;
ДК Прогресс, Астраханская область.

5.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.ЕКАТЕРИНБУРГ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы.

Во втором квартале 2026 года рынок офисной недвижимости Екатеринбурга демонстрирует фазу сдержанной стабилизации на фоне сохранения умеренной деловой активности. Экономический фон характеризуется отсутствием резких колебаний, однако отмечается незначительное снижение инвестиционной активности в сегменте купли-продажи. Наибольшим спросом пользовались качественные площади класса В, ориентированные на средний бизнес, а также небольшие помещения (до 150 кв. м) в центральных и срединных районах города. Ключевыми арендаторами остаются IT-компании, сектор услуг и производственные предприятия, занимающие помещения формата «кабинет» и «open space» с гибкой планировкой.

Ценовая динамика демонстрирует разнонаправленные тренды: арендные ставки сохранили плато по всем классам (А, В, С) без изменений к предыдущему кварталу, тогда

[34] https://ru.wikipedia.org/
[35] https://екатеринбург.рф/жителям/город
[36] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[37] https://ekaterinburg.gorodrabot.ru/salaries
[38] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/novosibirskaya-oblast?topType=0&date=210601

как цены продажи объектов претерпели минимальное сокращение. Данное расхождение обусловлено ростом ключевой ставки и ужесточением условий кредитования, что сместило приоритет бизнеса в сторону аренды. При этом разрыв в стоимости между центром и периферией остается значительным, хотя в спальных районах наблюдается сокращение вакантности за счет более доступных условий.

Рынок характеризуется преобладанием спроса над предложением в сегменте качественных площадей, что способствует постепенному сокращению доли свободных помещений. Арендодатели, чувствуя устойчивый интерес, пересматривают условия в пользу сохранения текущих ставок, предлагая ограниченные скидки только при долгосрочных контрактах. Дефицит новых качественных площадей сохраняется из-за низких темпов строительства, а ввод новых объектов ограничивается точечными проектами реновации старых административных зданий, что не оказывает существенного давления на конкурентную среду.

В краткосрочной перспективе ожидается сохранение текущих арендных ставок с возможной коррекцией цен продажи вниз на фоне высокой стоимости заемного финансирования. Прогнозируется дальнейший рост интереса к гибким форматам аренды и небольшим помещениям в районах с развитой инфраструктурой. Таким образом, рынок офисной недвижимости города Екатеринбург сохраняет состояние управляемой стабильности, характеризуясь перераспределением спроса в сторону аренды при сдержанной ценовой политике и адаптации участников к текущим макроэкономическим условиям.

5.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.ЕКАТЕРИНБУРГ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы:

Во 2 квартале 2026 года рынок торговой недвижимости Екатеринбурга функционировал в условиях высокой ключевой ставки и сдержанной инфляции. После оживления 1 квартала наступила фаза осторожной стабилизации. Спрос сместился в центральные и высокотрафиковые локации, периферия теряет активность.

Цены продажи в ТРЦ и крупных ТЦ минимально сократились, в районных центрах – аналогично, стрит-ритейл слегка вырос, торговые площади и ОСН остались на прежнем уровне. Арендные ставки в ТРЦ и районных ТЦ минимально снизились, стрит-ритейл сохранен, торговые площади минимально возросли, ОСН слегка подросли. На динамику влияют дефицит качественных витрин и адаптация арендаторов.

Спрос сосредоточен на помещениях у транспортных узлов и в жилых районах. Основные арендаторы – сетевые операторы и общепит. Инвесторы выбирают объекты со стабильным доходом.

Ключевые события – перепрофилирование площадей в ТЦ и рост вакантности. Прогноз: сохранение текущей динамики, интерес к стрит-ритейлу сохранится. Рынок демонстрирует структурную устойчивость при сдержанной ценовой коррекции.

5.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО - СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.ЕКАТЕРИНБУРГ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы.

Экономический контекст 2 квартала 2026 года характеризуется сохранением деловой активности в Екатеринбурге, поддерживаемой устойчивыми темпами промышленного производства и восстановлением логистических цепочек.

Инвестиционный спрос со стороны предприятий смещается в сторону качественных активов, что формирует предпосылки для дальнейшего развития рынка в следующем квартале.

Рынок производственно-складской недвижимости города демонстрирует стабильность. Активность участников остается высокой на фоне ограниченного предложения современных площадей. В структуре преобладают объекты классов В и С, однако растет доля высококлассных комплексов (А) и формата light industrial. Основной спрос исходит от логистических операторов и производственных предприятий малого и среднего бизнеса.

Ценовая динамика характеризуется минимальным ростом как продажных цен, так и арендных ставок относительно показателей прошлого квартала. Ключевыми факторами давления на стоимость остаются высокая себестоимость строительства, дефицит земельных участков в черте города и близость к транспортным узлам, что сдерживает ценовую коррекцию.

На рынке сохраняется дисбаланс между спросом и предложением: качественные помещения класса А и В в дефиците, что обуславливает низкий уровень вакантности (менее 3%). Наиболее востребованы современные логистические терминалы и блоки с удобной транспортной доступностью. Новое предложение ограничено вводом реконструированных объектов, крупных проектов запущено не было.

Инвестиционная активность остается сдержанной, но устойчивой. Ключевые проекты сосредоточены в районе индустриального парка «Монетный» и вдоль ЕКАД, где развитие транспортной инфраструктуры повышает привлекательность площадок.

Таким образом, рынок Екатеринбурга завершает квартал в фазе стабильного роста с минимальным повышением стоимости. В 3 квартале 2026 года ожидается сохранение тренда на умеренное удорожание и дальнейшее сжатие вакантности на фоне отсутствия крупных вводов, что будет стимулировать развитие проектов реконструкции. Дальнейшее развитие сегмента будет зависеть от инвестиционной активности и состояния логистической инфраструктуры региона.

6. НИЖНИЙ НОВГОРОД

6.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Нижний Новгород – важный экономический, промышленный, научно-образовательный и культурный центр России, крупнейший транспортный узел и административный центр Приволжского федерального округа. Площадь города – 410,68 км² [39]. Река Ока делит город на две части: на высоком правом берегу – нагорная на Дятловых горах, и заречная – на её левом низинном берегу. На левом берегу Волги расположен город-спутник Бор. Нагорная часть представлена Нижегородским, Приокским и Советским районами. В Нагорной части города расположен административный и исторический центр (в Нижегородском районе), отсюда началось развитие города. Заречная часть состоит из Канавинского, Сормовского, Московского, Автозаводского и Ленинского районов. Заречная часть – основное средоточие спальных районов и промышленных зон города[40]. Такое деление образовало два, загруженных транспортом, центра — историческую часть с Кремлём и район ярмарки с вокзалом.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[41], составила 1 198 245 человек.

[39] https://ru.wikipedia.org/wiki/Нижний_Новгород
[40] https://admgor.nnov.ru/rayon
[41] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx

По данным ГородРабот.ру[42], средняя зарплата в Нижнем Новгороде за 2026 год – 75 239 рублей.

В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят[43]:

ГК GloraX, г.Санкт-Петербург;
ГК Каркас Монолит, Нижегородская область;
ГК Новый Нижний, Нижегородская область;
СЗ Идель, Нижегородская область;
ГК Новая Жизнь, Ульяновская область;
ННДК, Нижегородская область;
ПИК, г.Москва;
ГК АГРОСПЕЦТЕХ, Нижегородская область;
ГК Андор, Нижегородская область;
ГК Подкова, Нижегородская область.

6.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.НИЖНИЙ НОВГОРОД

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во втором квартале 2026 года рынок офисной недвижимости Нижнего Новгорода функционировал в условиях умеренной деловой активности. Экономический фон характеризовался сохранением ключевой ставки и невысокой инфляцией, что способствовало стабилизации, однако общий спрос сместился в сторону более экономичных форматов.

Наибольшей востребованностью пользовались помещения классов B и C, преимущественно малой и средней площади (до 300 кв. м). Арендаторы, среди которых преобладали IT-компании и сервисные предприятия, отдавали предпочтение локациям в центральной части города и вдоль основных транспортных магистралей, избегая удаленных периферийных зон.

Ценовая динамика носила разнонаправленный характер. Цены продажи в высококлассных сегментах (A, B) минимально сократились, тогда как в классе C остались на плато предыдущего квартала. В то же время арендные ставки продемонстрировали незначительное снижение по всем категориям, что связано с адаптацией арендодателей к текущему спросу. Разрыв между центром и окраинами сохранился, однако ценовые колебания были сглажены сезонным фактором.

На рынке наблюдается баланс спроса и предложения, при этом фиксируется небольшой рост числа заявок на аренду. Арендодатели идут на точечные скидки, особенно при долгосрочных контрактах. Наиболее востребованы помещения с гибкой планировкой (open space) и коворкинги. Ограниченное новое строительство и активная реновация старых зданий постепенно обновляют структуру предложения, повышая конкуренцию среди объектов класса B.

Объемы ввода новых площадей остаются сдержанными. Основное развитие рынка происходит за счет реконструкции существующих бизнес-центров и их модернизации. Эти проекты способствуют повышению качества предлагаемых услуг и усиливают конкурентную среду, однако не приводят к перенасыщению рынка.

Таким образом, рынок офисной недвижимости Нижнего Новгорода сохраняет состояние умеренной стабильности с тенденцией к мягкой коррекции ставок. В краткосрочной перспективе ожидается сохранение текущих параметров и повышенный

[42] https://nijni-novgorod.gorodrabot.ru/salaries
[43] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/novosibirskaya-oblast?topType=0&date=210601

интерес со стороны среднего бизнеса к качественным, но доступным объектам. Рынок характеризуется сбалансированным спросом и предложением, осторожной ценовой политикой и рациональной деловой активностью участников.

6.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.НИЖНИЙ НОВГОРОД

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы:

Экономический фон 2 квартала 2026 г. характеризуется высокой ключевой ставкой и умеренной инфляцией, что сдерживает инвестиционную активность, но покупательский спрос в Нижнем Новгороде сохраняет устойчивость. После стагнации 1 квартала рынок перешел в фазу разнонаправленной коррекции.

Общая динамика отражает сохранение стабильности с локальным перераспределением спроса в пользу центральных локаций и точек притяжения. Периферия теряет интерес. В структуре преобладает стрит-ритейл и ОСН, крупные ТЦ переформатируются.

Анализ ставок и цен показывает: ТРЦ и районные ТЦ зафиксировали минимальное снижение цен и ставок. Стрит-ритейл и ОСН продемонстрировали минимальный рост обоих показателей. Торговые площади сохранили цены на прежнем уровне при минимальном снижении ставок. Ключевые факторы – высокая ставка ЦБ и дефицит качественных объектов.

Спрос и предложение несбалансированы. Наиболее востребованы помещения у транспортных узлов и в жилых массивах. Активны МСБ и сетевые операторы. Инвесторы осторожны, фокусируясь на доходных активах.

События квартала – смена арендаторов в районных ТЦ и сделки на главных магистралях. Участники адаптируются через краткосрочные договоры.

Прогноз: сохранение тренда на минимальный рост ставок в стрит-ритейле и стагнацию в ТЦ. Интерес сместится в сервисный сегмент. Рынок демонстрирует фрагментарную устойчивость, где гибкие форматы выигрывают на фоне макроэкономического давления.

6.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО - СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.НИЖНИЙ НОВГОРОД

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы.

Во втором квартале 2026 года рынок производственно-складской недвижимости Нижнего Новгорода демонстрирует фазу устойчивой стабилизации. Поддержание деловой активности в регионе, адаптация логистических цепочек и стабильные объемы промышленного производства формируют ровный спрос. Переход к летнему сезону характеризуется фокусировкой на качественных активах на фоне прежнего уровня цен и арендных ставок по всем сегментам (классы А, В и С).

Общая конъюнктура отличается сбалансированностью. Рынок представлен классическими складскими форматами и производственными цехами, при этом ключевой спрос формируют предприятия малого и среднего бизнеса, а также логистические операторы. Сохраняется структурный дефицит современных площадок (класса А), что вкупе с затратами на содержание объектов влияет на стабильность ставок, хотя их квартальная динамика отсутствует.

Баланс спроса и предложения остается напряженным из-за низкого уровня вакантности. Наибольшей популярностью пользуются комплексы с удобной транспортной

доступностью и помещения light industrial. Инвестиционная активность сконцентрирована на точечной модернизации существующих зданий и развитии индустриальных парков, особенно в районах, прилегающих к федеральным трассам.

Учитывая неизменность стоимости активов и аренды, в следующем квартале прогнозируется сохранение текущих параметров при усилении конкуренции за качественные лоты. Таким образом, рынок производственно-складской недвижимости в Нижнем Новгороде во 2 квартале 2026 года сохраняет устойчивое развитие, характеризуясь низкой вакантностью и стабильным спросом. Дальнейшая динамика будет зависеть от ввода новых площадей и инвестиционной активности.

7. КАЗАНЬ

7.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Казань – столица Республики Татарстан. Один из крупнейших экономических, научных, образовательных, религиозных, культурных и спортивных центров России. Расположен в 800 км в Востоку от Москвы, в месте слияния рек Казанка и Волга. Имеет автомобильное железнодорожное, авиационное (KZN) сообщение с Москвой. Есть метрополитен. Промышленную основу города составляют машиностроение, химическая и нефтехимическая промышленность, лёгкая и пищевая промышленность. Среди крупнейших предприятий Казани выделяются масштабный химический комплекс Казаньоргсинтез, старейший в России Казанский пороховой завод, кластер трёх предприятий авиационной промышленности - заводы самолётостроения КАПО, вертолётостроения КВЗ и двигателестроения КМПО.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[44], составила 1 329 825 человек.

По данным ГородРабот.ру[45], средняя зарплата в Казани за 2026 год – 78 941 рубль.

В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят[46]:

Суварстроит, Республика Татарстан;
Ак Барс Дом, Республика Татарстан (Татарстан);
ПИК, г.Москва;
ГК КамаСтройИнвест, Республика Татарстан (Татарстан);
Унистрой, Республика Татарстан (Татарстан);
СМУ-88, Республика Татарстан (Татарстан);
ГК GloraX, г.Санкт-Петербург;
ДК ТСИ, Республика Татарстан (Татарстан);
ГК Профит, Республика Татарстан (Татарстан);
ГК Самолет, г.Москва.

7.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.КАЗАНЬ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы.

Во втором квартале 2026 года рынок офисной недвижимости Казани демонстрирует фазу умеренного роста, обусловленную сохранением деловой активности в секторах IT и финансовых услуг. Несмотря на макроэкономическую нестабильность, спрос остается

[44] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[45] https://kazan.gorodrabot.ru/salaries
[46] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/respublika-tatarstan-tatarstan?topType=0&date=210601

устойчивым, с явным смещением интереса арендаторов в сторону качественных пространств класса В, что связано с оптимизацией расходов без потери репрезентативности.

Наибольшей популярностью пользуются помещения площадью до 300 кв. м в центральной части города, где сосредоточена основная деловая инфраструктура. На периферии фиксируется рост интереса со стороны логистических и производственных компаний к помещениям, совмещающим офисные и складские функции. Анализ динамики показывает, что цены продажи во всех сегментах (А, В, С) минимально увеличились по отношению к предыдущему кварталу, что поддерживается ограниченным предложением качественного фонда. Арендные ставки остаются неизменными, при этом разрыв между ценами в центре и на окраинах сохраняется на уровне 15–20%, что объясняется доступностью транспортной инфраструктуры и близостью к бизнес-сообществам.

Рынок характеризуется дефицитом свободных площадей класса А и профицитом устаревших фондов класса С, требующих реновации. Количество заявок на аренду растет, однако арендодатели предпочитают удерживать ставки, предлагая гибкие условия аренды и капитальный ремонт в счет платежей. Наиболее востребованы форматы гибридных офисов и коворкингов, в то время как классические кабинеты уступают позиции open-space решениям. Сдерживающим фактором развития остается низкий объем ввода новых площадей – за квартал введено менее 5 тыс. кв. м, что консервирует текущий ценовой тренд. Активно ведутся проекты реконструкции бизнес-центров советского периода, что постепенно повышает предложение класса В+.

Таким образом, рынок офисной недвижимости города Казань сохраняет тенденцию устойчивого развития, характеризуясь сбалансированным спросом и предложением, стабильной ценовой динамикой и умеренной деловой активностью участников рынка. В краткосрочной перспективе ожидается сохранение текущих арендных ставок и постепенное увеличение объема продаж за счет выхода на рынок модернизированных объектов.

7.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.КАЗАНЬ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы, характеризующие именно второй квартал 2026 года.

Во втором квартале рынок торговой недвижимости Казани окончательно перешел в фазу структурной стабилизации на фоне сохранения жестких денежно-кредитных условий. Если в первом квартале участники преимущественно адаптировались к шокам, то во втором квартале стратегии пересмотрены в пользу операционной эффективности. Ключевая ставка остается сдерживающим фактором, однако инфляционное давление начало ослабевать, что поддерживает покупательскую способность населения на достигнутом уровне. Инвестиционный климат характеризуется избирательностью: капитал направляется в активы с предсказуемой доходностью.

Главная тенденция второго квартала — сохранение равновесия при разнонаправленной динамике сегментов. Спрос арендаторов окончательно сместился в сторону центральных магистралей и локаций с устойчивым пешеходным трафиком, тогда как периферийные районы теряют привлекательность. В структуре предложения лидируют стрит-ритейл и помещения свободного назначения, крупные же ТРЦ функционируют в режиме удержания позиций без расширения.

Ценовая картина второго квартала четко дифференцирована. Цены продажи на ТРЦ и классические ТЦ заморожены на уровне начала года; районные и микрорайонные ТЦ, а также специализированные торговые площади показали минимальное сокращение стоимости. При этом стрит-ритейл продемонстрировал незначительный ценовой рост, а сегмент ОСН — уверенное повышение. Арендные ставки в ТРЦ, ТЦ, стрит-ритейле и профильных торговых помещениях остались без изменений, в районных ТЦ незначительно

снизились, а в объектах свободного назначения выросли существенно — это главная динамика квартала, обусловленная перетоком арендаторов в гибкие форматы.

Баланс спроса и предложения во втором квартале оценивается как устойчивый с дефицитом ликвидных лотов в проходных зонах. Наибольший интерес вызывают помещения у транспортных узлов и внутри жилых массивов. Арендаторами преимущественно выступают представители МСБ, сетевые операторы и сервисные компании. Инвесторы сохраняют выжидательную позицию, фиксируя внимание только на объектах с долгосрочными договорами.

Крупные сделки по смене собственников во втором квартале не зафиксированы, однако отмечена активная реконфигурация арендных портфелей в торговых центрах. Поведение участников продиктовано стремлением зафиксировать текущие условия на максимально длительный срок.

Краткосрочный прогноз на третий квартал предполагает сохранение текущей динамики: ставки и цены в основных сегментах останутся стабильными, исключая дальнейший рост в ОСН и точечное повышение в стрит-ритейле за счет ограниченного предложения. Интерес инвесторов сместится в сторону объектов с универсальными планировками. Таким образом, рынок торговой недвижимости Казани во 2 квартале 2026 года демонстрирует зрелую стабильность, основанную на сегментной дифференциации и рациональном поведении всех участников.

7.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО - СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.КАЗАНЬ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы.

Во 2 квартале 2026 года рынок производственно-складской недвижимости Казани демонстрирует фазу стабильной коррекции. Экономический фон характеризуется сдержанной деловой активностью и адаптацией логистических цепочек, что вкупе с умеренным промышленным ростом поддерживает спрос на качественные площади. Структура рынка представлена классами A, B и C, при этом сохраняется дефицит современных комплексов класса A и light industrial. Основной спрос формируют локальные производства, ритейлеры и средние логистические операторы.

В отчетном периоде зафиксировано минимальное сокращение цен продажи и арендных ставок по сравнению с предыдущим кварталом во всех сегментах. Это обусловлено перенасыщением в низких классах, высокой себестоимостью строительства и точечным высвобождением площадей. При этом ставки в классе А остаются устойчивыми благодаря близости к федеральным трассам и логистическим хабам.

Спрос смещен в сторону функциональных помещений площадью 500–2000 кв. м. Уровень вакантности остается низким (3–5%). Новое предложение ограничено реконструкциями существующих зданий и единичными проектами индустриальных парков в пригородах.

Инвестиционная активность сдержанная, но интерес сохраняется к проектам в зоне влияния М-7 и железнодорожных узлов. Наибольшая активность отмечена в Советском и Приволжском районах.

В 3 квартале ожидается сохранение стабильности с возможной нулевой динамикой ставок, дальнейшее сжатие предложения и рост интереса к аренде vs покупке. Таким образом, рынок производственно-складской недвижимости Казани во 2 квартале 2026 года сохраняет устойчивость при минимальной ценовой коррекции, что подтверждает его высокий инвестиционный потенциал в среднесрочной перспективе.

8. ЧЕЛЯБИНСК

8.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Город Челябинск наделен статусом городского округа с внутригородским делением, которое предусматривает наличие семи районов в городе: Калининского, Курчатовского, Ленинского, Металлургического, Советского, Тракторозаводского, Центрального[47]. Богатая акватория внутри городской черты помимо реки Миасс включает Шершневское водохранилище, озеро Смолино, Первое, Синеглазово и другие многочисленные водные объекты. В общей сложности они занимают 18% территории Челябинска. Современный Челябинск — крупный промышленный мегаполис, деловой, научный и культурный центр Южного Урала[48].

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[49], составила 1 176 770 человек.

По данным ГородРабот.ру[50], средняя зарплата в Челябинске за 2026 год – 68 532 рубля.

В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят[51]:

Трест Магнитострой, Челябинская область;
ГК ПАО АПРИ, Челябинская область;
ГК ИКАР, Челябинская область;
Группа Голос, Челябинская область;
СЗ Симфония, Челябинская область;
ГК НИКС, Челябинская область;
Новые горизонты, Челябинская область;
ГК Бетотек-Застройщик, Челябинская область;
СЗ Сириус, Челябинская область;
СЗ А74, Челябинская область.

8.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.ЧЕЛЯБИНСК

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во втором квартале 2026 года рынок офисной недвижимости Челябинска функционировал в условиях умеренной деловой активности на фоне сохранения ключевой ставки и адаптации бизнеса к текущим экономическим реалиям. Спрос сместился в сторону качественных, но недорогих площадей, при этом общий уровень вакантности остался стабильным.

Наибольшей востребованностью пользовались офисы класса B и C, особенно малые и средние лоты (до 300 кв. м). Арендаторы-потребители преимущественно представлены малым бизнесом, сектором услуг и IT-компаниями, ориентированными на гибкие условия. Географически спрос концентрируется в центральных районах, однако отмечается повышенный интерес к периферийным локациям с развитой транспортной доступностью и более низкими арендными ставками.

Зафиксировано незначительное, но устойчивое снижение цен продажи по всем классам (A, B, C), что коррелирует с сокращением арендных ставок, которое оказалось несколько глубже. Разрыв между центром и окраинами в стоимости аренды сохраняется,

[47] https://cheladmin.ru/ru/gorod-chelyabinsk/administrativnoe-delenie
[48] https://города-россия.рф/sity_id.php?id=9
[49] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[50] https://chelyabinsk.gorodrabot.ru/salaries
[51] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/irkutskaya-oblast?topType=0&date=210601

хотя тенденция к выравниванию усилилась за счет пересмотра цен арендодателями в менее популярных районах. Основными факторами корректировки выступили снижение инвестиционной привлекательности и сезонный спад деловой активности.

Рынок остается сбалансированным с незначительным перевесом в сторону предложения. Рост заявок на аренду не наблюдается, арендодатели вынуждены активно предлагать скидки и гибкие условия, особенно для кабинетных форматов и классических open space. Дефицит площадей не фиксируется, однако ограниченное новое строительство поддерживает текущий баланс, а реновация старых фондов постепенно улучшает структуру предложения.

Объемы ввода новых офисных площадей во втором квартале остались минимальными, что обусловлено приостановкой крупных инвестпроектов. Вместо этого активизировались проекты реконструкции и редевелопмента административных зданий под бизнес-центры классов В и С, что усиливает конкуренцию за арендаторов в среднем сегменте.

Таким образом, рынок офисной недвижимости города Челябинск сохраняет состояние умеренной коррекции, характеризуясь незначительным снижением ценовых показателей, сбалансированной структурой спроса в бюджетном сегменте и высокой гибкостью арендодателей. Краткосрочный прогноз предполагает стабилизацию ставок и сохранение интереса к небольшим функциональным площадям при осторожном поведении крупных арендаторов до конца третьего квартала.

8.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.ЧЕЛЯБИНСК

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы.

Экономический фон второго квартала 2026 года в Челябинске характеризовался сохранением высокой ключевой ставки и умеренной инфляцией, что продолжает сдерживать покупательскую активность, хотя и не привело к ее обвальному падению. Инвестиционный климат остается осторожным. Если первый квартал ознаменовался традиционным затишьем и коррекцией после новогоднего пика, то апрель–июнь продемонстрировали переход к фазе сдержанной стабилизации.

Рынок торговой недвижимости города во втором квартале сохранил общую устойчивость. Спрос со стороны арендаторов сместился в сторону центральных локаций и точек притяжения с высоким пешеходным трафиком, тогда как активность в периферийных районах несколько снизилась. Наибольшей гибкостью отличался сегмент стрит-ритейла, адаптирующийся под меняющиеся потребительские потоки. Структура предложения представлена классическими ТЦ, микрорайонными центрами, уличной торговлей и объектами свободного назначения.

Анализ динамики цен и арендных ставок показывает разнонаправленные тренды. Цены продажи в сегментах торгово-развлекательных центров, районных ТЦ и стрит-ритейла минимально сократились, в то время как объекты свободного назначения (ОСН) показали минимальный рост стоимости. Арендные ставки для профессиональных ТЦ, районных комплексов и стрит-ритейла минимально снизились, тогда как в сегменте торговых площадей сокращение было слегка более заметным. Ставки на ОСН остались на прежнем уровне. Ключевыми факторами, сдерживающими ценовой рост, остаются высокая стоимость кредитов и ограниченное предложение качественных площадей, что не позволяет ставкам резко снижаться.

Баланс спроса и предложения сохраняется, однако наблюдается дефицит ликвидных помещений в проходных местах. Наибольшим спросом пользуются объекты у

транспортных узлов и в густонаселенных жилых массивах. Основными арендаторами выступают сетевые продуктовые ритейлеры, предприятия общепита и сервисные компании малого и среднего бизнеса. Инвесторы сохраняют интерес к объектам, обеспечивающим стабильный арендный поток, но предпочитают выжидательную позицию.

Значимых сделок по смене собственников крупных ТЦ в квартале не зафиксировано, активность была смещена в сторону реконцепции существующих пространств. Влияние макроэкономики выражается в адаптации арендаторов к сокращению маржинальности и пересмотре условий договоров.

В краткосрочной перспективе ожидается сохранение текущей динамики с возможной минимальной коррекцией ставок в сторону повышения в наиболее востребованных локациях. Интерес к стрит-ритейлу, вероятно, усилится за счет гибкости этого формата. Таким образом, рынок торговой недвижимости Челябинска во 2 квартале 2026 года демонстрирует признаки стабилизации, поддерживаемой точечным спросом, что позволяет прогнозировать умеренно позитивный сценарий развития на ближайшие месяцы.

8.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО - СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.ЧЕЛЯБИНСК

На основе аналитической обработки данных, проведенной с использованием нейросетевых алгоритмов, представлены следующие выводы по состоянию рынка торговой недвижимости Челябинска во 2 квартале 2026 года.

Экономический фон сохраняет сдерживающий характер: высокая ключевая ставка и инфляция по-прежнему ограничивают доступность заемного финансирования, что формирует осторожный настрой как у покупателей, так и у арендаторов. При этом во втором квартале наметилась определенная стабилизация – рынок постепенно адаптируется к текущим макроусловиям, а деловая активность смещается в сторону наиболее ликвидных форматов.

Спрос концентрируется вокруг центральных локаций и объектов в плотно застроенных жилых районах, тогда как интерес к удаленным периферийным площадям ослабевает. Наибольшей устойчивостью характеризуются районные торговые центры и объекты стрит-ритейла, ориентированные на повседневный спрос. В структуре предложения преобладают небольшие магазины, павильоны и помещения под сервисные услуги, тогда как крупные торгово-развлекательные комплексы сталкиваются с более сдержанным спросом.

По сравнению с предыдущим кварталом цены продажи минимально сократились во всех основных сегментах, за исключением объектов свободного назначения, где отмечен минимальный рост. Арендные ставки также демонстрируют незначительное снижение в сегментах торговых центров, стрит-ритейла и торговых площадей, при этом ставки на объекты свободного назначения остались неизменными. Ключевыми факторами давления остаются дороговизна кредитных ресурсов и общая сдержанность потребительского спроса, однако ограниченное предложение качественных помещений в востребованных локациях не позволяет ценам опускаться более существенно.

На рынке сохраняется дефицит ликвидных торговых объектов в центральной части города и вдоль оживленных транспортных узлов. Наибольшим интересом пользуются помещения, обеспечивающие высокий пешеходный трафик, – в первую очередь это востребовано сетевыми продуктовыми ретейлерами, предприятиями общественного питания и сервисными компаниями. Инвесторы проявляют избирательный интерес, фокусируясь на активах с прогнозируемым арендным потоком, однако общая инвестиционная активность остается умеренной из-за сохраняющихся макроэкономических рисков.

Во втором квартале заметным рыночным событием стали повторные выставки на продажу крупных торговых активов, что отражает продолжающуюся коррекцию стоимости в сегменте крупноформатных объектов. Влияние макроэкономических факторов, включая жесткую денежно-кредитную политику, вынуждает участников рынка пересматривать ценовые ожидания и более гибко подходить к условиям сделок. Арендаторы, в свою очередь, предпочитают краткосрочные стратегии и избегают долгосрочных обязательств без четкого понимания перспектив покупательской способности.

В краткосрочной перспективе ожидается сохранение текущей разнонаправленной динамики: в сегментах стрит-ритейла и районных ТЦ возможна минимальная стабилизация ставок при продолжении сдержанного спроса на крупные объекты. Интерес инвесторов, вероятно, останется сконцентрированным на небольших помещениях с обеспеченным трафиком.

Таким образом, рынок торговой недвижимости Челябинска во 2 квартале 2026 года демонстрирует признаки адаптационной устойчивости: общая коррекция ценовых показателей носит умеренный характер, а смещение спроса в сторону локальных и социально-ориентированных форматов позволяет рынку сохранять операционную активность даже в условиях жесткой монетарной политики.

9. ОМСК

9.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Омск – административный центр Омской области, расположен в 2,2 тыс.км. по прямой к востоку от Москвы, в месте впадения реки Омь в Иртыш. Имеет железнодорожное (Транссиб), речное, автомобильное сообщение, аэропорт (OMS), метрополитена нет[52]. Омская область - индустриально-аграрный регион России. Отраслями специализации экономики являются нефтепереработка, химическая промышленность, машиностроение, агропромышленный комплекс[53]. Омск - крупный научный, культурный, спортивный и промышленный центр.

Город Омск разделён на пять административных округов: Кировский, Ленинский, Октябрьский, Советский и Центральный.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[54], составила 1 101 367 человек.

По данным ГородРабот.ру[55], средняя зарплата в Омске за 2026 год – 63 593 рубля.

В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят[56]:

Группа Эталон, г.Москва;
DOGMA, Краснодарский край;
Брусника, Свердловская область;
Компания Строй-Арт, Омская область;
Холдинг Партнер, Тюменская область;
ПИК-Западная Сибирь, Омская область;
ГК Успешная, Омская область;
ГК ЗСЖБ № 6, Омская область;

[52] https://ru.wikipedia.org
[53] ru.wikipedia.org/Экономика Омской области
[54] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[55] https://omsk.gorodrabot.ru/salaries
[56] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/omskaya-oblast?topType=0&date=250301&regionKey=143908001&region=omskaya-oblast

ГК Сибград, Омская область;
СЗ НордСтрой, Омская область.

9.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.ОМСК

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы по рынку офисной недвижимости Омска по итогам 2 квартала 2026 года. Экономический фон характеризовался сдержанной деловой активностью при сохранении спроса на коммерческие объекты.

Наиболее востребованными оставались помещения классов В и С, а также небольшие площади. Спрос смещался в новые жилые районы и центральные магистрали. Типичные арендаторы — малый бизнес, сервисные и торговые компании.

Цена продажи по всем классам сохранилась на уровне прошлого квартала. Арендные ставки на объекты классов А и В минимально возросли, а в классе С сократились. Сохраняется разница в стоимости аренды между центром и периферией.

Баланс спроса и предложения смещен в сторону арендаторов при незначительном избытке средних и крупных офисов. Арендодатели предлагают гибкие условия. Наибольшей популярностью пользуются кабинетные планировки и помещения с готовым ремонтом.

Новое строительство ограничено, рынок развивается за счет реконструкции существующих зданий, что обновляет фонд без значительного роста предложения.

Рынок офисной недвижимости Омска сохраняет стабильность с точечной корректировкой ставок. Краткосрочный прогноз предполагает сохранение текущей конъюнктуры, при этом рост ставок будет сдерживаться умеренной деловой активностью.

9.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.ОМСК

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы.

Второй квартал 2026 года для рынка торговой недвижимости Омска стал периодом нащупывания нового равновесия. После адаптации первого квартала, прошедшего под знаком «стресс-теста» на высокую ключевую ставку, апрель–июнь показали, что рынок прошел точку пикового сжатия. Экономический фон оставался жестким: инфляционное давление и дорогие кредиты продолжали сдерживать инвестиционную активность. Однако покупательская активность населения, сместившаяся в формат «траты здесь и сейчас», обеспечила стабильную операционную выручку арендаторов, что не позволило рынку провалиться.

Главная характеристика второго квартала – точечная коррекция без паники. В отличие от первого квартала, где доминировала выжидательная позиция, во втором квартале арендаторы и собственники начали активный переговорный процесс. Географически тренд на централизацию усилился: вакантность в периферийных микрорайонах выросла, тогда как в центральных локациях и около крупных транспортных хабов конкуренция за площади ужесточилась. В структуре спроса стрит-ритейл окончательно закрепил статус самого ликвидного актива, в то время как крупные ТРЦ продолжают искать новые форматы притяжения.

Особое внимание во втором квартале заслуживает ценовая динамика, которая приобрела сегментированный характер. Вопреки общему пессимизму, падение цен оказалось минимальным. В сегменте районных и микрорайонных ТЦ, а также в крупных ТРЦ цены продажи сократились незначительно, но это сокращение было остановлено к концу июня благодаря росту интереса со стороны локальных сетей. Стрит-ритейл и объекты свободного назначения удержали ценовые позиции первого квартала. В аренде тренд более ощутим: ставки в стрит-ритейле и торговых центрах минимально снизились (в пределах

статистической погрешности), что говорит о разумном компромиссе между арендаторами и арендодателями, стремящимися сохранить якорных арендаторов. Лишь объекты свободного назначения остались непоколебимыми по ставкам.

В части баланса спроса и предложения второй квартал отметился дефицитом качественных лотов. Свободные площади либо устарели физически, либо выставлены по неадекватным ценам. Инвесторы, наученные опытом первого квартала, теперь рассматривают только объекты с подтвержденным потоком. Арендаторы из сферы общепита и услуг (салоны красоты, медцентры) выступают главными драйверами спроса, вытесняя классическую непродовольственную розницу. Это меняет профиль занятости помещений.

Событийная канва квартала была бедна громкими покупками, но богата внутренней реконструкцией: несколько районных центров объявили о смене концепции в сторону социально-бытовых кластеров. Макроэкономический фон заставляет инвесторов действовать рационально, без спекуляций.

Прогноз на третий квартал предполагает сохранение текущей ставки ЦБ, что зафиксирует арендные ставки на достигнутом минимальном уровне. Восстановление цен продажи маловероятно, но их дальнейшее падение также приостановится. Искусственный интеллект прогнозирует, что драйвером роста станет именно сегмент стрит-ритейла в центральной части города. Рынок завершил полугодие в состоянии устойчивой стагнации, которая создает базу для активизации сделок при первом же смягчении денежно-кредитной политики.

9.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО - СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.ОМСК

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы: во втором квартале 2026 года рынок производственно-складской недвижимости Омска демонстрирует фазу стабилизации после периода адаптации. Экономический контекст характеризуется сохранением деловой активности в обрабатывающих отраслях и постепенным восстановлением логистических цепочек. Однако темпы промышленного производства сдерживаются фактором высокой базы прошлого года, что влияет на структуру спроса со стороны арендаторов, смещая приоритеты в сторону универсальности помещений.

Общая ситуация на рынке оценивается как сбалансированная. Предложение по-прежнему ограничено качественными площадями, особенно в сегменте классов "А" и "В", где вакантность остается минимальной. В структуре преобладают складские площади (до 70%), доля производственных цехов стабильна. Основной спрос формируют предприятия малого и среднего бизнеса, а также логистические операторы, ориентированные на внутрирегиональную дистрибуцию.

Динамика цен и арендных ставок демонстрирует разнонаправленную, но сдержанную коррекцию. Цена продажи по всем сегментам минимально сократилась по сравнению с первым кварталом, что обусловлено высокой стоимостью заемного финансирования и коррекцией инвестожиданий. Арендные ставки в сегментах "А" и "В" возросли минимально, отражая дефицит предложения. В классе "С" ставки возросли слегка, что связано с повышенным спросом со стороны производственных компаний, ищущих экономичные варианты размещения.

Баланс спроса и предложения смещен в пользу арендодателя. Дефицит современных логистических комплексов и блоков с удобной транспортной доступностью сохраняется. Сделки активизировались в формате субаренды и долгосрочной аренды. Наибольшей востребованностью пользуются объекты площадью от 1 000 кв. м. Инвестиционная

активность носит точечный характер: реализуются проекты реконструкции бывших промзон на окраинах и строительство небольших индустриальных парков в районе аэропорта и на трассе Тюмень-Омск.

В следующем квартале ожидается сохранение текущих трендов. Коррекция цен продажи, вероятно, прекратится, а арендные ставки могут получить импульс к небольшому росту за счет сезонного оживления деловой активности. Ключевыми факторами останутся стоимость строительных материалов и динамика ключевой ставки. Таким образом, рынок производственно-складской недвижимости Омска во 2 квартале 2026 года сохраняет устойчивое развитие, характеризуясь низкой вакантностью и сдержанной ценовой динамикой. Дальнейшее развитие сегмента будет зависеть от инвестиционной активности и состояния логистической инфраструктуры региона.

10. САМАРА

10.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Самара – город в Среднем Поволжье России, центр Поволжского экономического района и Самарской области, образует городской округ Самара. Расположен в 0,85 тыс. км. на юго-восток от Москвы, в месте впадения реки Самара в Волгу. Имеет речное, автомобильное, железнодорожное сообщение, аэропорт (KUF)[57]. В перечень системообразующих предприятий Самарской области входит 265 предприятий. В числе прочих компаний в нем значатся АО «Авиаагрегат», АО «АвтоВАЗ», ЗАО «Самарский кондитер», ОАО ПКК «Весна», самарский завод «Коммунар»[58].

Город Самара разделен на девять районов: Самарский, Железнодорожный, Ленинский, Советский, Октябрьский, Промышленный, Советский, Кировский, Куйбышевский и Красноглинский[59].

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[60], составила 1 154 223 человека.

Согласно ГородРабот.ру[61], средняя зарплата в Самаре за 2026 год – 67 124 рубля.

В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят[62]:

ГК Новый ДОН, Самарская область;
ГК Древо, Самарская область;
ГК Развитие, Воронежская область;
ГК Трансгруз, Самарская область;
УК Альянс-Менеджмент, Самарская область;
Кольцо, Самарская область;
СЗ Строй-Инвестиции, Самарская область;
СЗ ССК-ЮГ, Самарская область;
Корпорация КОШЕЛЕВ, Самарская область;
СЗ ГВ Девелопмент, Самарская область.

[57] https://budget.minfin-samara.ru/razdely/pokazateli-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-samarskoy-oblasti/
[58] https://www.kommersant.ru/doc/4491932
[59] https://nesiditsa.ru/city/samara
[60] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[61] https://samara.gorodrabot.ru/salaries
[62]https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/samarskaya-oblast?regionKey=144745001&topType=0&date=250301&region=samarskaya-oblast

10.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. САМАРА

Офисный рынок в Самаре весьма развит. В городе насчитывается до 104 объектов с назначением бизнес-центр или деловой центр[63]. Имеются бизнес-центры, классифицированные РГУД[64]: 1 класса «А», 2 класса «В» и 1 класса «С».

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы:

Второй квартал 2026 года на рынке офисной недвижимости Самары прошел под знаком структурной стагнации, обусловленной разрывом между качеством предложения и реальными потребностями арендаторов. Общий деловой фон характеризовался сдержанной активностью, однако спрос демонстрировал выраженный вектор в сторону качественных и функциональных пространств, что привело к поляризации сегментов.

Наиболее устойчивый интерес сохранялся к офисам класса А и В+ в центральных деловых узлах и вдоль основных транспортных артерий города, тогда как площади в спальных районах и периферии, представленные преимущественно классом С, пользовались ограниченным спросом. Арендаторами преимущественно выступали компании IT-сектора, финансовые и сервисные организации, ориентированные на гибкие условия аренды и современные стандарты рабочих мест. В структуре спроса лидировали помещения малой и средней площади, а также офисы, предлагающие формат open space и готовые сервисные решения.

Ценовая динамика носила разнонаправленный характер. Стоимость продажи объектов во всех классах осталась неизменной по отношению к предыдущему кварталу, тогда как арендные ставки претерпели незначительное снижение, что было связано с ростом конкуренции среди владельцев устаревающего фонда. Разница в арендных ставках между центром и окраинами сохранялась существенной, однако ценовые колебания в целом были сглажены за счет сезонного затишья и адаптации арендодателей к текущему уровню деловой активности.

Рынок характеризуется структурным дисбалансом: при общем достаточном объеме предложения наблюдается явный дефицит качественных площадей, соответствующих современным стандартам, на фоне избытка устаревших помещений. Арендодатели, стремясь привлечь клиентов, активно предлагают скидки и гибкие условия по объектам класса В и С, что стимулирует рост заявок на аренду в сегменте подготовленных офисов. При этом ограниченное новое строительство и проекты реконструкции лишь частично компенсируют выбытие устаревающих площадей, не оказывая существенного влияния на общую конкурентную среду.

Таким образом, рынок офисной недвижимости города Самара сохраняет состояние сдержанной стабильности с элементами точечного оживления в премиальном сегменте. Основными факторами текущей ситуации выступают адаптация арендодателей к запросам бизнеса и недостаток современных предложений. В краткосрочной перспективе ожидается сохранение текущих уровней ставок с тенденцией к стабилизации, при сохранении интереса со стороны динамично развивающихся компаний. Рынок продолжит движение в сторону качественной трансформации при сохранении общего ценового равновесия.

10.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. САМАРА

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы:

[63] https://2gis.ru/samara/search/Бизнес-центры%20(деловые%20центры)/rubricId/13796
[64] https://rgud.ru/proekty/klassifikatsiya-biznes-tsentrov/klassif/

Во втором квартале 2026 года рынок торговой недвижимости Самары демонстрирует сдержанную стабильность на фоне сохранения жестких денежно-кредитных условий и умеренного инфляционного давления. После периода адаптации в первом квартале, когда участники рынка фиксировали коррекцию цен, во втором квартале на первый план вышли внутренние потребительские факторы и оптимизация форматов использования площадей.

Общая характеристика рынка отражает разнонаправленную динамику. Активность арендаторов сместилась в сторону центральных локаций и точек притяжения с высоким пешеходным трафиком, тогда как в периферийных районах наблюдается снижение деловой активности. Структура спроса сохраняет приверженность стрит-рителу и районным торговым центрам, обеспечивающим доступ к повседневному покупателю.

Анализ динамики цен и арендных ставок показывает дифференцированную картину. Стоимость продажи в сегменте крупных торговых центров и районных ТЦ минимально сократилась, в стрит-рителе и объектах свободного назначения осталась на прежнем уровне, тогда как стоимость торговых площадей показала минимальный рост. Арендные ставки демонстрируют сдержанную динамику с минимальным сокращением или сохранением на уровне предыдущего квартала во всех сегментах.

Баланс спроса и предложения сохраняется с тенденцией к дефициту качественных помещений в востребованных локациях. Наибольшим интересом пользуются объекты у транспортных узлов и в жилых массивах, где основными арендаторами выступают представители малого и среднего бизнеса, а также сервисные компании. Инвестиционный интерес сохраняется к объектам, обеспечивающим стабильный доход.

В краткосрочной перспективе ожидается сохранение текущих тенденций. Рынок торговой недвижимости Самары демонстрирует признаки устойчивости, поддерживаемый адаптивностью участников и сбалансированным спросом на качественные площади.

10.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. САМАРА

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы:

Во 2 квартале 2026 года рынок производственно-складской недвижимости Самары демонстрирует устойчивую стабильность, обусловленную сохранением деловой активности в регионе. Несмотря на адаптацию логистических цепочек и сохранение умеренного темпа промышленного производства, спрос со стороны предприятий смещается в сторону качественных площадей класса "A" и "B". Структура рынка представлена преимущественно складами классов "C" и "B", однако растет доля современных форматов light industrial. Основными драйверами спроса выступают логистические операторы и производственные компании малого и среднего бизнеса.

Ценовая динамика за квартал характеризуется минимальным ростом как в сегменте продажи, так и в арендных ставках, что связано с ограниченностью предложения качественных объектов и высокой себестоимостью обслуживания. Арендные ставки демонстрируют минимальный рост без резких колебаний, удерживаясь в рамках умеренной коррекции. Рынок сохраняет дефицит современных складских помещений, особенно в локациях с удобной транспортной доступностью, что поддерживает низкий уровень вакантности и активизацию сделок по долгосрочной аренде и продаже.

Инвестиционная активность остается умеренной, фиксируются точечные проекты по реконструкции существующих зданий и строительству индустриальных парков. Развитие транспортной инфраструктуры и логистических хабов повышает привлекательность районов, прилегающих к магистралям и железнодорожным узлам. В

краткосрочной перспективе ожидается сохранение текущих тенденций: минимальное повышение цен и арендных ставок, стабильный спрос и ограниченное новое предложение. Дальнейшее развитие рынка будет определяться доступностью инвестиционных ресурсов и реализацией инфраструктурных проектов в регионе. Таким образом, рынок производственно-складской недвижимости Самары во 2 квартале 2026 года сохраняет устойчивое развитие с низкой вакантностью и сдержанным ростом ставок.

11. РОСТОВ-НА-ДОНУ

11.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Город Ростов-на-Дону исторически сформирован из русского города Ростов-на-Дону и армянского - Нахичевань-на-Дону (в настоящее время топонимы «Центр» и «Нахичевань»). На окраинах размещались хозяйственные учреждения, заводы, фабрики. В дальнейшем, рост города осуществлялся волнообразно, переступая за окраины. Каждая зона имеет свои геологические, географические, социальные, исторические, экономические особенности. Расположен на юго-востоке Восточно-Европейской равнины, на обоих берегах реки Дон в 46 км от места её впадения в Азовское море и в 380 км от Чёрного моря, в 1092 км к югу от Москвы. Большинство пострек сосредоточено на правом, более высоком берегу реки Дон. Ростов-на-Дону - один из крупнейших городов юга России, является центром агломерации и концентрирующей ¼ всего населения Ростовской области[65]. В ростовскую агломерацию входят города Ростов-на-Дону, территориально соприкасающися Аксайский район (райцентр город Аксай), города Батайск, Азов, Новочеркасск, которые связаны рынком труда с Ростовом-на-Дону, и экономически являются экстерриториальными районами Ростова-на-Дону[66].

Город Ростов-на-Дону и соответствующий ему городской округ делится на 8 районов города: Ленинский, Ворошиловский, Кировский, Октябрьский, Пролетарский, Первомайский, Железнодорожный и Советский.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[67], составила 1 143 123 человека.

По данным ГородРабот.ру[68], средняя зарплата в Ростове-на-Дону за 2026 год – 77 506 рублей.

В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят[69]:

ГК ЮгСтройИнвест, Ставропольский край;
ГК ССК, Краснодарский край;
ГК ТОЧНО, Краснодарский край;
СК 10, Ростовская область;
ГК АльфаСтройИнвест, Краснодарский край;
ГК НОСТА, Краснодарский край;
ГК ЕкатеринодарИнвест-Строй, Краснодарский край;
МСК, Ростовская область;
ГК Сокол, Ростовская область;
ЮгСпецСтрой, Ростовская область.

[65] https://www.donland.ru/activity/895/
[66] https://rostov-gorod.ru/administration/structure/departments/deg/action/itog-razvit/
[67] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[68] https://rostov-na-donu.gorodrabot.ru/salaries
[69] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/rostovskaya-oblast?regionKey=144634001&topType=0&date=260101&region=rostovskaya-oblast

11.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. РОСТОВ-НА-ДОНУ

Согласно Википедии[70], в Ростове-на-Дону в советское время было построено большое количество административных зданий в составе промышленных и коммунальных предприятий, независимых от производства административных зданий, зданий проектных институтов (ныне «БЦ Адмирал», «БЦ Пассаж», «БЦ Ростовский» а также Гипрокомбайнпром, Атомколомаш, Ростстройниипроект в центре, Южэнергосетьпроект в районе ЗЖМ, РостНИИТМ в районе Сельмаш, и другие). Эти объекты трансформированы в офисное пространство.

Встречаются зоны с административной застройкой. Например, южная часть ул. 50-летия Ростсельмаша (район Страны Советов - Троллейбусная) представляет собой череду административных (офисных) зданий – «Содружество», «Форум2», «Альфа», «Поиск», и без обозначения имени. Поименованных бизнес-центров в Ростове-на-Дону – около 40.

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы:

Во 2 квартале 2026 года рынок производственно-складской недвижимости Ростова-на-Дону демонстрирует устойчивую стабильность, обусловленную сохранением деловой активности в регионе. Несмотря на адаптацию логистических цепочек и сохранение умеренного темпа промышленного производства, спрос со стороны предприятий смещается в сторону качественных площадей класса "A" и "B". Структура рынка представлена преимущественно складами классов "C" и "B", однако растет доля современных форматов light industrial. Основными драйверами спроса выступают логистические операторы и производственные компании малого и среднего бизнеса.

Ценовая динамика за квартал характеризуется минимальным ростом как в сегменте продажи, так и в арендных ставках, что связано с ограниченностью предложения качественных объектов и высокой себестоимостью обслуживания. Арендные ставки демонстрируют минимальный рост без резких колебаний, удерживаясь в рамках умеренной коррекции. Рынок сохраняет дефицит современных складских помещений, особенно в локациях с удобной транспортной доступностью, что поддерживает низкий уровень вакантности и активизацию сделок по долгосрочной аренде и продаже.

Инвестиционная активность остается умеренной, фиксируются точечные проекты по реконструкции существующих зданий и строительству индустриальных парков. Развитие транспортной инфраструктуры и логистических хабов повышает привлекательность районов, прилегающих к магистралям и железнодорожным узлам. В краткосрочной перспективе ожидается сохранение текущих тенденций: минимальное повышение цен и арендных ставок, стабильный спрос и ограниченное новое предложение. Дальнейшее развитие рынка будет определяться доступностью инвестиционных ресурсов и реализацией инфраструктурных проектов в регионе. Таким образом, рынок производственно-складской недвижимости Ростова-на-Дону во 2 квартале 2026 года сохраняет устойчивое развитие с низкой вакантностью и сдержанным ростом ставок.

70 https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D1%80%D1%85%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BA%D1%82%D1%83%D1%80%D0%B0_%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0-%D0%BD%D0%B0-%D0%94%D0%BE%D0%BD%D1%83

11.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. РОСТОВ-НА-ДОНУ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы.

Экономический фон второго квартала 2026 года характеризовался сохранением высокой ключевой ставки, что продолжало сдерживать инвестиционную активность и удорожало заемное финансирование. Однако умеренный рост покупательской способности и адаптация бизнеса к текущим условиям позволили рынку торговой недвижимости Ростова-на-Дону сохранить устойчивость. В первом квартале наблюдалась осторожная коррекция цен, связанная с пересмотром арендаторами стратегий развития, тогда как апрель–июнь обозначили переход к фазе селективного оживления.

Рынок демонстрирует дифференцированную динамику. Спрос смещается в сторону центральных и транзитных локаций с высоким пешеходным трафиком, тогда как активность в отдаленных районах снижается. Наибольшей гибкостью обладает сегмент стрит-ритейла, привлекающий операторов общепита и услуг. Структура предложения преимущественно представлена помещениями малого и среднего формата.

Ценовая динамика показывает разнонаправленные тренды. В сегменте торгово-развлекательных центров и крупных ТЦ цены продажи минимально сократились, тогда как стрит-ритейл и объекты свободного назначения продемонстрировали минимальный рост. Арендные ставки повторили эту логику: для крупных центров и районных ТЦ зафиксировано минимальное снижение, в то время как в стрит-ритейле и прочих форматах отмечен минимальный рост. Основными драйверами изменений выступают ограниченное предложение качественных площадей и адаптация собственников к структуре спроса.

Баланс спроса и предложения остается сбалансированным с тенденцией к дефициту ликвидных объектов в точках притяжения. Наибольшей востребованностью пользуются помещения у транспортных узлов и внутри жилых массивов. Ключевые арендаторы — сетевые продуктовые ритейлеры, аптеки и сервисные компании, проявляющие осторожный оптимизм. Инвестиционный интерес сохраняется к активам, генерирующим стабильный денежный поток.

В первом квартале были зафиксированы сделки по смене операторов в нескольких районных центрах с перепрофилированием под продуктовые ярмарки. Повышение ключевой ставки усилило консерватизм инвесторов, однако адаптация арендаторов к условиям рынка поддерживает операционную стабильность.

Рынок завершает квартал в состоянии умеренной стабилизации. В краткосрочной перспективе ожидается сохранение текущих трендов с возможным ускорением роста арендных ставок в качественных стрит-ритейл-локациях. Интерес инвесторов сместится в сторону объектов смешанного назначения. Таким образом, рынок торговой недвижимости Ростова-на-Дону во 2 квартале 2026 года демонстрирует признаки устойчивости на фоне макроэкономического давления, а сегментарная корректировка цен создает условия для точечного восстановления деловой активности.

11.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. РОСТОВ-НА-ДОНУ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы по рынку производственно-складской недвижимости Ростова-на-Дону за 2 квартал 2026 года. Анализ выполнен с учетом текущей экономической конъюнктуры, характеризующейся сохранением высокой деловой активности в регионе, адаптацией логистических цепочек к новым условиям и стабильными темпами

промышленного производства. Уровень инвестиций со стороны предприятий остается устойчивым, что формирует сбалансированный спрос на качественные складские площади. Несмотря на сезонные колебания, рынок демонстрирует уверенный рост интереса к современным форматам, закладывая основу для дальнейшего умеренного повышения ставок в следующем квартале.

Общая характеристика рынка во 2 квартале 2026 года отражает стабильную динамику без резких скачков. Национальные факторы, включая развитие логистических коридоров и поддержку индустриальных парков, сочетаются с региональными преимуществами — выгодным географическим положением Ростова-на-Дону как транспортного узла. Структура предложения сохраняет диверсификацию: преобладают складские площади классов B и C, при этом растет доля качественных объектов класса A и форматов light industrial. Основными арендаторами и покупателями выступают предприятия малого и среднего бизнеса, логистические операторы и производственные компании.

Динамика цен и арендных ставок демонстрирует умеренный восходящий тренд. Цена продажи по всем сегментам (классы A, B и C) слегка возросла по сравнению с предыдущим кварталом. Арендные ставки также повысились: среди высококлассных объектов (A и B) рост был более ощутимым, тогда как в сегменте C они увеличились минимально. Основными драйверами выступают ограниченность предложения современных площадей, устойчивый уровень спроса, рост себестоимости строительства и эксплуатационных расходов, а также премия за близость к ключевым транспортным узлам и магистралям.

Анализ спроса и предложения указывает на сохраняющийся дисбаланс: качественные помещения класса A и современные логистические комплексы находятся в дефиците, что поддерживает низкий уровень вакантности. Наблюдается активизация сделок, особенно в сегменте производственно-складских блоков с удобной транспортной доступностью. Спрос формируют логистические операторы, дистрибьюторы, компании электронной коммерции и производственные предприятия. Новое предложение ограничено точечным вводом объектов и реконструкцией существующих зданий, что не покрывает всего объема потребностей.

Инвестиционная активность остается высокой: инвесторы проявляют интерес к строительству новых индустриальных парков и модернизации производственных площадок. Развитие транспортной инфраструктуры, включая расширение магистралей и логистических хабов, усиливает привлекательность рынка. Наибольшая деловая активность сосредоточена в районах, прилегающих к северному и западному обходам города, а также вблизи железнодорожных узлов и портовой зоны.

Таким образом, рынок производственно-складской недвижимости Ростова-на-Дону во 2 квартале 2026 года сохраняет устойчивое развитие, характеризуюсь низкой вакантностью, стабильным спросом и постепенным ростом цен и арендных ставок. В краткосрочной перспективе ожидается сохранение восходящего тренда по стоимости и ставкам, усиление конкуренции за качественные объекты и дальнейшее влияние новых инвестиционных проектов на баланс спроса и предложения. Дальнейшее развитие сегмента будет зависеть от реализации инфраструктурных инициатив и общей инвестиционной активности в регионе.

12. УФА

12.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Уфа – столица Республики Башкортостан, крупный административный, промышленный, культурный и научный центр. По численности населения занимает 11-е место в РФ. Расположена в месте впадения реки Уфа в реку Белая, в 1,1тыс км восточнее Москвы. Имеет железнодорожное, речное, автомобильное сообщение, аэропорт (UFA). Метрополитена нет. Башкирия – один из ведущих индустриальных и сельскохозяйственных регионов страны. Наиболее развитыми отраслями являются сельское хозяйство, машиностроение, пищевая промышленность[71]. В первой десятке системообразуюших предприятий Башкортостана входят: ООО "Башнефть-Добыча", АО "Учалинский горно-обогатительный комбинат", Сибайский филиал АО "Учалинский горно-обогатительный комбинат", ООО "Башкирская медь", АО "Сибайский горно-обогатительный комбинат", АО "Бурибаевский горно-обогатительный комбинат", ООО "Семеновский рудник", АО "Сырьевая компания", АО "Башнефтегеофизика", ООО НПП "Буринтех"[72]. Основу экономики Уфы составляют топливно-энергетический и машиностроительный комплексы.

Город разделён на семь административных районов: Дёмский, Калининский, Кировский, Ленинский, Октябрьский, Орджоникидзевский, Советский.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[73], составила 1 166 098 человек.

По данным ГородРабот.ру[74], средняя зарплата в Уфе за 2026 год – 70 752 рубля.

В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят[75]:

ГК Первый Трест, Республика Башкортостан;
ИСК г. Уфы, Республика Башкортостан;
ГК Prime Development, Республика Башкортостан;
УГАИК, Республика Башкортостан;
ГК Третий Трест, Республика Башкортостан;
ГК АРХСТРОЙ ГРУПП, Республика Башкортостан;
ГК КПД-ДЕВЕЛОПМЕНТ, Республика Башкортостан;
ГК Самолет, г.Москва;
ГК СУ №1, Республика Башкортостан;
ГК Кирпич Холдинг, Республика Башкортостан.

12.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. УФА

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы.

Во втором квартале 2026 года рынок офисной недвижимости Уфы демонстрирует разнонаправленную динамику на фоне сохранения умеренной деловой активности. Экономический фон характеризуется адаптацией бизнеса к текущим условиям, что поддерживает спрос, однако наблюдается коррекция ценовых ожиданий. Наиболее востребованными остаются объекты классов В и С, преимущественно в сегменте малых и

[71] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D1%84%D0%B0
[72] https://docs.cntd.ru/document/424032579/titles/G6KFNC
[73] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[74] https://ufa.gorodrabot.ru/salaries
[75] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/respublika-bashkortostan?regionKey=170580001&topType=0&date=250401&region=respublika-bashkortostan

средних площадей (до 200 кв. м). Локационно спрос смещается в центральные районы и вдоль основных транспортных магистралей, тогда как периферия уступает по активности. Основными арендаторами выступают компании сектора IT, розничной торговли и профессиональных услуг.

Ценовая конъюнктура демонстрирует любопытную развилку: цены продажи по всем классам (A, B, C) слегка сократились по сравнению с первым кварталом, что может быть связано с переоценкой активов и ростом предложения со стороны собственников. В то же время арендные ставки во всех сегментах слегка возросли, что говорит о сохранении операционного спроса. Разрыв между центром и периферией по арендным ставкам сохраняется, но постепенно сокращается вслед за миграцией компаний в более доступные локации. Колебания обусловлены инфляционным давлением и обновлением фондов.

Рынок характеризуется балансом спроса и предложения без явного дефицита. Отмечается рост числа заявок на аренду качественных площадей, однако арендодатели проявляют гибкость, предлагая дисконт при долгосрочной аренде. Наибольшей популярностью пользуются формат open space и гибкие офисы. Ограниченное новое строительство стимулирует интерес к реновации существующих объектов, что постепенно меняет структуру рынка.

Новых крупных проектов ввода площадей за квартал зафиксировано не было, основное развитие сосредоточено в сфере реконструкции и редевелопмента старых административных зданий в центре города. Это повышает конкурентность качественного предложения, не увеличивая общий объем вакантных площадей.

Рынок офисной недвижимости Уфы находится в фазе стабильности с элементами коррекции. Краткосрочный прогноз предполагает сохранение текущих трендов со стабилизацией арендных ставок и возможным незначительным снижением цен продажи на фоне высокой конкуренции. Таким образом, рынок офисной недвижимости города Уфа сохраняет тенденцию сбалансированного развития, характеризуясь адаптацией ценовых параметров к запросам арендаторов и инвестиционной осторожностью участников.

12.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. УФА

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы.

Второй квартал 2026 года проходит для рынка торговой недвижимости Уфы в условиях сохранения высокой ключевой ставки и сдержанной инфляции. Покупательская активность демонстрирует признаки стабилизации после коррекции первого квартала, когда рынок адаптировался к ужесточению денежно-кредитных условий. Инвестиционный климат характеризуется осторожным оптимизмом с фокусом на активы, генерирующие стабильный денежный поток.

Рынок демонстрирует фазу умеренной стабилизации. Активность арендаторов смещается в сторону центральных локаций и точек притяжения с высоким пешеходным трафиком, тогда как периферийные районы теряют привлекательность. Структура спроса консолидируется вокруг стрит-ритейла и востребованных форматов районных центров, при этом интерес к крупным торговым площадям остается избирательным.

Цены продажи демонстрируют минимальное сокращение во всех сегментах, за исключением торговых площадей, где зафиксирована стагнация. Арендные ставки также скорректировались вниз на минимальную величину для большинства форматов, кроме стрит-ритейла, где ставки удержались на плато. Основное давление на цены оказывает высокая стоимость заемного финансирования, нивелируемая дефицитом качественного предложения в привлекательных локациях.

На рынке сохраняется умеренный дефицит ликвидных торговых объектов, особенно в сегменте помещений у транспортных узлов и в плотно заселенных жилых массивах.

Наиболее востребованы форматы до 150–200 кв. м. Основной спрос формируют сетевые операторы продуктового ритейла, предприятия общественного питания и сервисные компании. Инвестиционный интерес смещен в сторону объектов с долгосрочными арендными договорами.

Влияние макроэкономических факторов остается определяющим: высокая ставка сдерживает как покупательную способность, так и новые инвестиционные проекты. Участники рынка демонстрируют адаптационную стратегию, отдавая предпочтение операционному управлению существующими активами перед расширением портфелей. Крупные сделки в отчетном периоде единичны.

Рынок завершает квартал в состоянии хрупкой стабильности. В третьем квартале 2026 года ожидается сохранение текущих параметров с возможным переходом к минимальному росту ставок в наиболее качественных сегментах стрит-ритейла при условии снижения ключевой ставки. Инвесторы сохранят выжидательную позицию.

Таким образом, рынок торговой недвижимости города Уфа во 2 квартале 2026 года демонстрирует признаки устойчивости, несмотря на влияние макроэкономических факторов. Спрос на качественные торговые площади сохраняется, что поддерживает баланс цен и арендных ставок.

12.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО - СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. УФА

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы относительно состояния рынка производственно-складской недвижимости Уфы во 2 квартале 2026 года. Экономический контекст периода характеризуется сохранением деловой активности в регионе, стабилизацией логистических цепочек и умеренными темпами промышленного производства. Инвестиционный интерес смещается в сторону качественных активов, что поддерживает спрос на современные складские площади, несмотря на общую осторожность бизнеса. Указанные факторы формируют предпосылки для сдержанного развития рынка в следующем квартале.

Общая рыночная ситуация демонстрирует устойчивость без резких колебаний. Влияние региональных логистических ограничений нивелируется развитием локальных индустриальных парков и транспортных узлов. В структуре предложения преобладают складские площади классов А и В, тогда как доля устаревающих объектов класса С постепенно сокращается. Профиль арендаторов традиционно представлен предприятиями малого и среднего бизнеса, логистическими операторами и производственными компаниями, ориентированными на внутренний рынок.

Ценовая динамика в отчетном периоде дифференцирована. По высококлассным объектам (А и В) цены продажи и арендные ставки сохранились на прежнем уровне, что свидетельствует о равновесии спроса и ограниченного предложения. В сегменте С зафиксировано минимальное сокращение как продажных цен, так и арендных ставок, обусловленное снижением операционной привлекательности данных площадей на фоне роста требований к энергоэффективности.

Анализ баланса спроса и предложения выявляет устойчивый дефицит качественных помещений, особенно формата light industrial и cold storage. Уровень вакантности остается низким, сделки активизируются в сегменте современных логистических комплексов с удобной транспортной доступностью. Спрос формируют логистические операторы, дистрибьюторы и сегмент e-commerce. Ввод нового предложения ограничен единичными проектами реконструкции без значительного прироста площадей.

Инвестиционная активность сохраняется, фокусируясь на проектах модернизации производственных площадок и строительстве индустриальных парков. Наибольшая

деловая активность наблюдается в районах, прилегающих к федеральным трассам М-5 и М-7, а также в зонах тяготения к железнодорожному узлу Уфа. Развитие транспортной инфраструктуры выступает ключевым драйвером повышения инвестиционной привлекательности данных территорий.

Рынок во 2 квартале 2026 года функционирует в условиях стабильной деловой активности и сбалансированного спроса. Сдержанная динамика ставок в классе С объясняется структурными сдвигами в пользу более эффективных форматов. Краткосрочный прогноз на следующий квартал предполагает сохранение текущего уровня цен и арендных ставок с возможным незначительным ростом в сегменте А и В при усилении конкуренции за качественные объекты. Спрос сохранится на высоком уровне, а реализация новых проектов будет сдерживаться высокой себестоимостью строительства. Таким образом, рынок производственно-складской недвижимости Уфы во 2 квартале 2026 года сохраняет устойчивое равновесие, характеризующееся дифференцированной динамикой ставок и низкой вакантностью. Дальнейшее развитие сегмента будет определяться инвестиционной активностью и доступностью финансирования девелоперских проектов.

13. КРАСНОЯРСК

13.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Красноярск – административный центр Красноярского края и городского округа город Красноярск. Центр Восточно-Сибирского экономического района, равноудален от восточных и западных границ России. Расположен на берегах реки Енисей, в 3,3 тыс.км. по прямой к востоку от Москвы. Один из крупнейших экономических, индустриальных, образовательных и культурных центров обширного географического региона. Транспортно-логистический центр: имеет водное, железнодорожное сообщение (Трансссиб), аэропорт (KJA). Метро нет. Основные отрасли экономики - цветная металлургия, гидроэнергетика, космическая промышленность и другое машиностроение, химическая, деревообрабатывающая промышленность, образование. Среди главных системообразующих предприятий входят в десятку крупнейших по региону[76]: ООО ФИРМА "СИНТЕЗ Н", ООО "Еонесси", ООО "Технорос", ООО "Региональная тепловая компания", ООО "ШЕФ полимер", ООО "Красноярский котельный завод", ООО "МегаВатт", ООО "Енисей-Норд", ООО "КРАСНОЯРСК ТЕХНО СЕРВИС", АО "ВК "Красноярская Ярмарка".

Как написано в Википедии[77], река Енисей делит Красноярск на левобережную и правобережную части. Четыре района левобережной части: Центральный, Октябрьский, Железнодорожный, Советский. Три района правобережной части: Свердловский, Кировский, Ленинский. Деловая жизнь города сосредоточена преимущественно на левом берегу. На правом берегу расположены промышленные предприятия и места проживания их работников. Районы Красноярска подразделяются на исторически сложившиеся микрорайоны.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[78], составила 1 211 756 человека.

[76] https://www.sppkk.ru/wp-content/uploads/2020/04/64-%D1%81%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B5%D0%BC%D0%BE%D0%BE%D0%B1%D1%80%D0%B0%D0%B7%D1%83%D1%8E%D1%89%D0%B8%D0%B5-%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%BF%D1%80%D0%B8%D1%8F%D1%82%D0%B8%D1%8F-%D0%93%D1%83%D0%B1%D0%B5%D1%80%D0%BD%D0%B0%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%83-%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%8F.pdf

[77] https://ru.wikipedia.org/wiki/Районы_Красноярска

[78] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx

Согласно сайту ГородРабот[79], средняя зарплата в Красноярске за 2026 год – 72 770 рублей.

По данным Единого Ресурса Застройщика[80], в первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят:

ГСК Арбан, Красноярский край;
СГ СМ.СИТИ, Красноярский край;
ГК СтройИнновация, Красноярский край;
ГК Монолитхолдинг, Красноярский край;
УСК Сибиряк, Красноярский край;
ГК ДСК, Красноярский край;
СЗ КОНСТРУКТИВ ДЕВЕЛОПМЕНТ, Красноярский край;
Фирма Культбытстрой, Красноярский край;
СГ Ментал-Плюс, Красноярский край;
ГСК Красстрой, Красноярский край.

13.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.КРАСНОЯРСК

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во втором квартале 2026 года рынок офисной недвижимости Красноярска демонстрирует фазу сдержанной стабильности. Экономический фон характеризуется умеренной деловой активностью при сохранении осторожности со стороны арендаторов. Спрос смещен в сторону качественных площадей классов А и В, преимущественно малых и средних форматов (до 200 кв. м), расположенных в центральных районах. На периферии фиксируется избыток устаревшего фонда класса С, где основными арендаторами выступают сервисные компании и локальный малый бизнес.

Ценовая динамика демонстрирует разнонаправленные тренды: цены продажи по всем сегментам зафиксированы на уровне предыдущего квартала, тогда как арендные ставки претерпели незначительное сокращение. Разница в стоимости аренды между центром и окраинами сохраняется на традиционном уровне, однако в периферийных зонах фиксируются скрытые дисконты. Отсутствие резких колебаний обусловлено низкой инфляционной нагрузкой и сезонным затишьем, нивелируемым ограниченным обновлением качественного фонда.

Баланс спроса и предложения остается неустойчивым: при общем профиците площадей наблюдается дефицит ликвидных объектов высокого качества. Количество заявок на аренду не растет, арендодатели вынуждены предлагать гибкие условия и скидки для удержания клиентов. Наибольшей востребованностью пользуются кабинетные планировки и коворкинги, тогда как формат open space теряет привлекательность. Сдерживающим фактором выступает низкая активность девелоперов – ввод новых площадей минимален, что консервирует существующую структуру рынка без качественных изменений.

Рынок находится в состоянии вялотекущей стагнации, определяемой ограниченным платежеспособным спросом и отсутствием качественного предложения. Краткосрочный прогноз предполагает сохранение текущих цен продажи и дальнейшее мягкое снижение арендных ставок на фоне низкой деловой активности. Таким образом, рынок офисной недвижимости города Красноярск сохраняет состояние стагнирующей стабильности, характеризуясь сдержанным спросом, минимальной инвестиционной активностью и

[79] https://krasnoyarsk.gorodrabot.ru/salaries
[80] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/krasnoyarskiy-kray?topType=0&date=210601

постепенным смещением приоритетов арендаторов в сторону функциональности и экономической эффективности помещений.

13.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.КРАСНОЯРСК

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы.

Высокая ключевая ставка и инфляция в 1 квартале сформировали осторожный фон, но во 2 квартале рынок адаптировался: потребительская активность сместилась в товары повседневного спроса, поддержав доходы торговых объектов. Спрос концентрируется в центре и у транспортных узлов, периферия теряет привлекательность. Стрит-ритейл стал драйвером интереса, крупные ТЦ проходят переформатирование.

Цены продажи в ТРЦ, ТЦ и районных центрах минимально сократились, стрит-ритейл показал минимальный рост, ОСН остались без изменений. Арендные ставки повторили эту динамику. Давление оказывает дороговизна кредитов, но дефицит качественных площадей в проходных местах сдерживает снижение.

В центре – дефицит предложения, на окраинах – избыток. Наиболее востребованы объекты у транспорта и в жилых массивах. Активны общепит, локальные сети и сервисы. Инвесторы фокусируются на стрит-ритейле с устойчивым доходом. В 1 квартале прошли сделки по смене собственников в районных ТЦ с реконцепцией, во 2 квартале арендаторы переходят на краткосрочные договоры.

Рынок сбалансирован. Краткосрочный прогноз: сохранение текущих трендов – минимальное снижение в ТЦ, стагнация в ОСН, умеренный рост стрит-ритейла. Интерес инвесторов сохранится к высокопроходимым локациям. Таким образом, рынок торговой недвижимости Красноярска во 2 квартале 2026 года демонстрирует устойчивость, а структурный сдвиг в пользу стрит-ритейла становится ключевой характеристикой периода.

13.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КРАСНОЯРСК

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы.

Во втором квартале 2026 года рынок производственно-складской недвижимости Красноярска демонстрирует фазу стабильной консолидации после периода активного роста. Экономический фон характеризуется сохранением высокого уровня деловой активности в перерабатывающих отраслях и розничной торговле, однако адаптация логистических цепочек к новым условиям происходит более сдержанными темпами. На этом фоне фиксируется устойчивый спрос на современные складские площади, что создает предпосылки для дальнейшего развития сегмента в третьем квартале.

Общая ситуация на рынке оценивается как сбалансированная. Структура предложения по-прежнему смещена в сторону помещений классов В и С, тогда как доля качественных объектов класса А остается ограниченной. Основными драйверами спроса выступают предприятия малого и среднего бизнеса, а также локальные логистические операторы, ориентированные на обслуживание внутрирегиональных маршрутов.

Ценовая динамика в отчетном периоде носит дифференцированный характер. В высококлассных сегментах (А и В) стоимость продажи и арендные ставки сохранились на уровне предыдущего квартала, что обусловлено сбалансированностью спроса и предложения, а также высокой себестоимостью содержания таких объектов. В то же время

в классе С зафиксировано минимальное сокращение арендных ставок на фоне усиления конкуренции со стороны вторичных площадей и менее требовательных арендаторов.

Баланс спроса и предложения остается напряженным: дефицит качественных площадей класса А сохраняется, что поддерживает низкий уровень вакантности в этом сегменте. Наибольшей востребованностью пользуются объекты с удобной транспортной доступностью вблизи федеральных трасс и промышленных узлов. Новое предложение ограничено реконструкцией существующих зданий, масштабных вводов новых комплексов в отчетном периоде не зафиксировано.

Инвестиционная активность сосредоточена в развитии индустриальных парков и модернизации инженерной инфраструктуры в Ленинском и Октябрьском районах, что повышает их привлекательность. Развитие транспортных магистралей способствует росту интереса к площадкам на въездных направлениях со стороны федеральной трассы Р-255.

В краткосрочной перспективе ожидается сохранение текущих ценовых параметров в классах А и В при возможном дальнейшем незначительном снижении ставок в сегменте С. Спрос сместится в сторону универсальных блоков. Таким образом, рынок производственно-складской недвижимости Красноярска во 2 квартале 2026 года сохраняет устойчивость, характеризуясь сегментированной ценовой динамикой и сдержанным вводом новых объектов. Дальнейшее развитие будет определяться скоростью реализации инфраструктурных проектов и инвестиционным климатом.

14. ПЕРМЬ

14.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Пермь - один из крупнейших экономических центров России. Расположен на берегах реки Кама в 1,1тыс. км. к востоку от Москвы. Имеется речное, железнодорожное (Транссиб), автомобильное сообщение, аэропорт (PEE). Метрополитена нет. Один из крупнейших промышленных, образовательных и культурных центров Предуралья. Промышленным производством в Перми занимаются сто семьдесят крупных и средних организаций, имеющих основной вид деятельности «Промышленное производство», что составляет четвертую часть от общего количества промышленных предприятий Пермского края[81]. Машиностроение, нефтехимия, деревообработка, полиграфия и пищевая промышленность являются ключевыми сегментами экономического развития города Перми.

Город административно поделён на семь районов: Дзержинский, Ленинский, Свердловский, Мотовилихинский, Орджоникидзевский, Кировский, Индустриальный.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[82], составила 1 027 518 человек.

По данным ГородРабот.ру[83], средняя зарплата в Перми за 2026 год – 68 051 рубль.

В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят[84]:

ПЗСП, Пермский край;
ГК ПМД, Пермский край;
ГК ОНИКС, Пермский край;
СИК Девелопмент-Юг, Краснодарский край;
ИНГРУПП, Пермский край;

[81] https://www.gorodperm.ru/actions/main/industry/
[82] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[83] https://perm.gorodrabot.ru/salaries
[84] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/permskiy-kray?topType=0&date=210601

СПК, Пермский край;
Железно, Кировская область;
Застройщик Мегаполис, Пермский край;
ГК Федерация, Удмуртская Республика;
ГК СГ Ракета, Пермский край.

14.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ПЕРМЬ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы.

Во втором квартале 2026 года рынок офисной недвижимости Перми демонстрирует умеренный рост деловой активности на фоне адаптации экономики к текущим условиям. Спрос смещается в сторону качественных площадей классов А и В, что обусловлено оптимизацией арендаторами своих расходов в пользу эффективности. Наибольшей популярностью пользуются помещения среднего метража (200–500 кв. м) в центральных районах и вдоль основных транспортных магистралей. В периферийных зонах сохраняется спрос на площади класса С, занимаемые сервисными компаниями и небольшими производственными предприятиями. IT-сектор и компании сферы услуг являются ключевыми драйверами спроса на готовые офисы с отделкой.

Ценовая динамика за квартал характеризуется незначительным ростом как в сегменте продажи, так и аренды. В высококлассных объектах (А, В) рост цен слегка превышает инфляционные ожидания, тогда как в классе С увеличение стоимости минимально. Арендные ставки во всех классах продемонстрировали сопоставимый с ростом цен на высококлассную недвижимость подъем. Центральные районы по-прежнему формируют премиальный коридор ставок, в то время как периферия предлагает более гибкие условия, однако разрыв в ценах постепенно сокращается за счет улучшения транспортной доступности.

Рынок сохраняет сбалансированное состояние: дефицит качественных площадей в классе А компенсируется достаточным предложением в сегменте В и С. Арендодатели фиксируют увеличение числа заявок, что позволяет им удерживать ставки без предоставления значительных скидок. Наиболее востребованы помещения с гибкой планировкой (open space) и небольшие кабинеты, при этом растет интерес к коворкингам как альтернативе долгосрочной аренды. Ограниченное новое строительство стимулирует реновацию существующих объектов и повышение их класса.

Ввод новых площадей остается сдержанным, однако ряд девелоперских проектов находится на стадии реконструкции административных зданий под современные бизнес-центры. Это способствует обновлению качественного предложения, но не создает избытка на рынке. Конкурентная среда стимулирует собственников к модернизации инженерных систем и общественных зон.

Рынок офисной недвижимости Перми во втором квартале 2026 года находится в фазе устойчивого роста с элементами стабилизации. Ключевыми факторами остаются ограниченное предложение новых объектов и высокий спрос со стороны растущих секторов экономики. Краткосрочный прогноз предполагает сохранение текущей ценовой конъюнктуры с возможным незначительным повышением ставок в сегменте А. Таким образом, рынок офисной недвижимости города Пермь сохраняет тенденцию устойчивого развития, характеризуясь сбалансированным спросом и предложением, стабильной ценовой динамикой и умеренной деловой активностью участников рынка.

14.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.ПЕРМЬ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы.

Во 2 квартале 2026 года рынок торговой недвижимости Перми функционировал в условиях высокой ключевой ставки, сдерживающей кредитование, и умеренной инфляции. Адаптация бизнеса и устойчивый потребительский спрос позволили нивелировать давление макрофакторов. По сравнению с первым кварталом, отмеченным сдержанностью, во втором квартале наметилась разнонаправленная динамика.

Общая характеристика рынка отражает сохранение баланса. Спрос сместился в сторону центральных локаций и точек притяжения с высоким трафиком, активность на периферии снизилась. Структура представлена стрит-ритейлом и торговыми центрами, при этом наибольший интерес вызывают помещения малых форматов.

Динамика цен и арендных ставок в квартальном сопоставлении демонстрирует дифференциацию. В сегменте ТРЦ и крупных торговых центров цены и ставки минимально сократились – из-за высокой конкуренции. Районные ТЦ показали аналогичное снижение. Стрит-ритейл отметился незначительным ростом цен продажи при стагнации ставок, что говорит о сохранении инвестиционного интереса. Торговые площади сохранили цены, но ставки слегка сократились, тогда как объекты свободного назначения показали минимальный рост в обоих показателях, подтверждая гибкость сегмента.

Баланс спроса и предложения остается равновесным с дефицитом качественных площадей в центре. Наиболее востребованы объекты у транспортных узлов и в жилых массивах. Основные арендаторы – сетевые продуктовые магазины, кафе и сервисные компании. Инвесторы сохраняют интерес к объектам со стабильным доходом.

Ключевыми событиями стали завершение реконцепции районного ТЦ и сделки по смене собственников в стрит-ритейле на главных магистралях. Высокая ставка продолжает влиять на осторожность инвесторов.

Перспективы на следующий квартал оцениваются как стабильные. Ожидается сохранение текущей динамики с возможным ростом в стрит-ритейле за счет ограниченного предложения. Таким образом, рынок торговой недвижимости Перми во 2 квартале 2026 года демонстрирует признаки устойчивости, адаптируясь к макроусловиям через перераспределение спроса в наиболее востребованные форматы.

14.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ПЕРМЬ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы.

Во втором квартале 2026 года рынок производственно-складской недвижимости Перми демонстрирует устойчивую стагнацию ценовых показателей на фоне сохранения высокой деловой активности. Поддержку рынку оказывают стабильные темпы промышленного производства и восстановление логистических цепочек, хотя инвестиционная активность остается сдержанной. Спрос смещается в сторону современных высококлассных объектов, что задает вектор развития на следующий квартал.

Общая рыночная ситуация характеризуется сохранением статус-кво. Региональные факторы, включая развитие транспортных узлов и индустриальных парков, поддерживают интерес арендаторов. Структура предложения традиционно представлена форматами классов А, В и С, при этом доля устаревших площадей постепенно сокращается. Основными игроками выступают производственные предприятия и логистические операторы, ориентированные на эффективные планировки.

Ключевой особенностью квартала стала дифференциация ценовой динамики. В то время как стоимость продажи во всех сегментах (классы А, В и С) зафиксировалась на уровне предыдущего квартала, арендные ставки претерпели изменения. Для высококлассных объектов (А и В) зафиксирован незначительный рост ставок,

обусловленный ограниченным предложением современных площадей и высоким спросом. В сегменте класса С арендные ставки сохранились без изменений, что отражает баланс спроса и предложения на вторичном рынке.

Баланс спроса и предложения остается напряженным. Дефицит качественных помещений класса А и В стимулирует активизацию сделок, при этом уровень вакантности сохраняется на минимальных отметках. Наибольшей востребованностью пользуются логистические комплексы и производственные блоки с хорошей транспортной доступностью. Новое предложение представлено в основном реконструкцией существующих зданий, массового ввода новых мощностей не зафиксировано.

Инвестиционная активность сфокусирована на точечных проектах модернизации. Развитие инфраструктуры, включая строительство логистических хабов, повышает привлекательность районов, прилегающих к основным магистралям. Наибольшая деловая активность традиционно наблюдается в индустриальных зонах на юге и востоке города.

Таким образом, рынок производственно-складской недвижимости Перми во 2 квартале 2026 года сохраняет устойчивое развитие на фоне стабильного спроса. Учитывая дифференцированный рост арендных ставок в высоких сегментах и неизменность цен продажи, можно прогнозировать сохранение текущей конъюнктуры в следующем квартале. Дальнейшее развитие будет зависеть от темпов ввода новых проектов и общей экономической динамики региона.

15. ВОРОНЕЖ

15.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Воронеж – административный центр Воронежской области. Основные отрасли экономики - пищевая, химическая, радиоэлектронная промышленность, машиностроение и розничная торговля.

Через Воронеж проходит железнодорожная магистраль, автомагистраль М4 (до Москвы менее 520км.), а также автомагистрали в Тамбов, Саратов, Курск, имеется аэропорт (VOZ).

Река Воронеж, а в пределах города - Воронежское водохранилище, делит город на две условные части: правобережную и левобережную. На правом берегу располагаются Коминтерновский, Советский, Ленинский, Центральный районы. Эта часть является историческим, деловым и культурным центром города. В левобережной части находятся Левобережный и Железнодорожный районы[85].

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации Росстата[86], составила 1 041 722 человека.

Согласно ГородРабот.ру[87], средняя зарплата в Воронеже за 2026 год – 72 613 рублей.

Топ застройщиков по объему возводимых объектов региона выглядит следующим образом[88]:

ГК Развитие, Воронежская область;
ДСК, Воронежская область;
СК ВЫБОР, Воронежская область;
ГК Проект Инвест, Воронежская область;
ВДК, Воронежская область;

[85] https://ru.wikipedia.org
[86] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[87] https://voronej.gorodrabot.ru/salaries
[88] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/voronezhskaya-oblast?regionKey=142301001&topType=0&date=260101&region=voronezhskaya-oblast

ГК ПЕРВОГРАД, Воронежская область;
ГК Стэл, Воронежская область;
ЖБИ2-ИНВЕСТ, Воронежская область;
СЗ Левый Берег, Воронежская область;
ГК ЕВРОСТРОЙ, Воронежская область.

15.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.ВОРОНЕЖ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, подготовлены следующие выводы. Во 2 квартале 2026 года рынок офисной недвижимости Воронежа демонстрирует умеренный рост на фоне стабильной деловой активности. Спрос смещен в сторону качественных площадей классов А и В, особенно в центральных и срединных районах, тогда как класс С отстает по динамике. Наиболее активны IT-компании, финансовый и сервисный сектор, предпочитающие open space и коворкинги. Производственные предприятия выбирают гибридные форматы.

Цены продажи в высококлассных сегментах выросли заметнее, чем в классе С. Арендные ставки увеличились равномерно по всем классам, при этом разница между центром и периферией сохраняется, но сглаживается транспортом. Инфляция и модернизация фондов остаются ключевыми драйверами колебаний.

Предложение сбалансировано спросом, дефицита нет, но число заявок растет, что сокращает скидки. Новое строительство ограничено, рынок развивается за счет реновации и редевелопмента старых зданий, усиливая конкуренцию управляющих компаний.

Рынок находится в фазе умеренного роста. Драйверы – модернизация и спрос среднего бизнеса. Краткосрочный прогноз: сохранение тенденций с сезонной корректировкой ставок. Таким образом, рынок офисной недвижимости Воронежа сохраняет устойчивое развитие, сбалансированный спрос и предложение, стабильную динамику и умеренную активность участников.

15.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ВОРОНЕЖ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы:

Экономический фон 2 квартала 2026 г. характеризовался сохранением высокой ключевой ставки и умеренной инфляцией, что сдерживало инвестиционную активность, но покупательский спрос оставался стабильным. После умеренно-оптимистичного 1 квартала, во 2 квартале на первый план вышли адаптация участников рынка к дорогим кредитам и фокус на операционной эффективности активов.

Рынок торговой недвижимости Воронежа во 2 квартале 2026 года демонстрирует признаки стабильности с элементами разнонаправленной динамики. Активность арендаторов сместилась в сторону центральных локаций и точек притяжения с высоким трафиком, тогда как интерес к периферийным объектам снизился. В структуре предложения доминирует стрит-ритейл и помещения в жилых районах, крупные форматы (ТРЦ, ТЦ) сохраняют якорную функцию.

Динамика цен и ставок в сравнении с предыдущим кварталом демонстрирует дифференцированный подход к форматам. В сегменте ТРЦ и ТЦ зафиксировано минимальное сокращение цен продажи и арендных ставок. В районных и микрорайонных ТЦ также отмечено минимальное снижение обоих показателей. Стрит-ритейл, напротив, показал минимальный рост цен продажи и арендных ставок. Цены на торговые площади остались на прежнем уровне при минимальном снижении арендных ставок, а объекты свободного назначения (ОСН) сохранили цены и ставки без изменений. Ключевыми факторами влияния остаются уровень деловой активности и ограниченное предложение качественных помещений.

На рынке сохраняется относительный баланс, однако наблюдается дефицит ликвидных объектов в центральной части города. Наибольшей востребованностью пользуются помещения на первых этажах жилых комплексов и локации у транспортных узлов. Основными арендаторами выступают представители малого и среднего бизнеса, сетевые операторы в сфере общепита и услуг. Инвестиционный интерес сохраняется, особенно к активам с гарантированным арендным потоком.

Во 2 квартале значимых сделок с крупными ТЦ не зафиксировано, однако продолжается процесс реконцепции районных центров под социальные и сервисные функции. Макроэкономические факторы, включая недоступность дешевого кредитования, способствуют осторожной стратегии инвесторов и оптимизации арендаторами занимаемых площадей.

По итогам 2 квартала рынок демонстрирует фазу стабилизации с коррекцией в сторону стрит-ритейла. В краткосрочной перспективе ожидается сохранение текущей динамики с возможным незначительным ростом ставок в сегменте стрит-ритейла. Интерес инвесторов сместится в сторону небольших форматов. Таким образом, рынок торговой недвижимости города Воронеж во 2 квартале 2026 года демонстрирует признаки устойчивости, несмотря на сдержанное влияние макроэкономических факторов, с четким трендом на дифференциацию форматов по динамике доходности.

15.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО - СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.ВОРОНЕЖ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы.

Во втором квартале 2026 года рынок производственно-складской недвижимости Воронежа демонстрирует фазу устойчивой стабилизации на фоне восстановления деловой активности. Поддержку рынку оказывают рост промышленного производства и переориентация логистических цепочек на южные направления, что стимулирует спрос со стороны локальных производств и федеральных дистрибьюторов. В структуре предложения преобладают объекты классов B и C, однако доля вакантных площадей в классе A остается минимальной из-за дефицита качественных лотов.

Ценовая динамика демонстрирует разнонаправленный тренд: стоимость продажи в высококлассных сегментах «A» и «B» возросла минимально, тогда как в сегменте «C» отмечается слегка более заметный рост цен предложения. В то же время арендные ставки по всем классам объектов слегка сократились, что связано с сезонным фактором и ростом объема предлагаемых к аренде площадей после реконструкции старых цехов.

Баланс спроса и предложения остается напряженным: дефицит современных складов логистического назначения сохраняется, что поддерживает активность сделок купли-продажи. Основной спрос формируют предприятия электронной коммерции и пищевой промышленности, требующие объекты с удобной транспортной доступностью вблизи федеральных трасс М-4 и М-6.

Инвестиционная активность сосредоточена в северной и восточной промышленных зонах города, где ведется модернизация существующих площадок и подготовка проектов новых индустриальных парков. Развитие транспортной инфраструктуры, включая реконструкцию вылетных магистралей, повышает привлекательность данных районов для долгосрочных вложений.

Прогноз на третий квартал предполагает сохранение текущей динамики с постепенным выравниванием ставок аренды и возможным умеренным ростом цен продажи в сегментах «A» и «B» вслед за инфляцией издержек.

Таким образом, рынок производственно-складской недвижимости Воронежа во 2 квартале 2026 года сохраняет устойчивое развитие, характеризуясь низкой вакантностью в качественных сегментах, стабильным спросом со стороны бизнеса и корректирующимися арендными ставками. Дальнейшее развитие сегмента будет зависеть от темпов ввода новых логистических мощностей и сохранения инвестиционного климата в регионе.

16. ВОЛГОГРАД

16.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Волгоград – административный центр Волгоградской области, входящей в Южный Федеральный округ России. Находится в 970 километрах по М6 юго-восточнее Москвы. Основные отрасли экономики – сельское хозяйство, лёгкая промышленность, машиностроение и металлообработка.

Город состоит из восьми внутригородских районов, не являющихся муниципальными образованиями: Тракторозаводский, Краснооктябрьский, Дзержинский, Центральный, Ворошиловский, Советский, Кировский, Красноармейский.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[89], составила 1 012 219 человек.

По данным ГородРабот.ру[90], средняя зарплата в Волгограде за 2026 год – 63 991 рубль.

Крупнейшие застройщики в регионе[91]:

ГК БИС, Волгоградская область;

ГК Пересвет-Юг, Волгоградская область;

СЗ МЕТЕО-КОМФОРТ. Советский, Волгоградская область;

DARS Development, Ульяновская область;

ГК Волгострой, Волгоградская область;

Синара-Девелопмент, Свердловская область;

СЗ Квадро, Волгоградская область;

СЗ Имена Ключевой. Ключевой, Ивановская область;

СЗ Новый Свет, Волгоградская область;

СЗ МСК, Московская область.

16.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.ВОЛГОГРАД

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы.

Аналитический обзор рынка офисной недвижимости Волгограда за 2 квартал 2026 года выполнен с использованием нейросетевых алгоритмов обработки рыночных данных. Отчетный период проходил в условиях сохранения умеренной деловой активности на фоне адаптации экономики к текущей конъюнктуре, при этом спрос сместился в сторону готовых к немедленной эксплуатации помещений, а инвестиционная активность участников оставалась сдержанной.

[89] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[90] https://volgograd.gorodrabot.ru/salaries
[91] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/volgogradskaya-oblast?regionKey=144379001&topType=0&date=250301&region=volgogradskaya-oblast

Основной тенденцией квартала стала стабилизация рыночных показателей при заметной сегментации спроса. Наиболее востребованными оставались объекты классов В и С благодаря их ценовой доступности, а по площади лидировали лоты малого метража до 150 квадратных метров, ориентированные на малый бизнес и сервисные компании. Географически спрос тяготел к центральным и срединным районам с развитой транспортной инфраструктурой, тогда как периферийные зоны уступали по числу совершаемых сделок. В структуре арендаторов преобладали ИТ-компании, розничные сети и локальные предприниматели, что отражает текущую структуру экономической активности в городе.

Ценовая динамика в отчетном периоде носила разнонаправленный характер. Цены продажи по всем сегментам офисной недвижимости — классов А, В и С — минимально сократились по сравнению с предыдущим кварталом, тогда как арендные ставки в высококлассных сегментах А и В продемонстрировали незначительный рост, а в классе С темпы их увеличения оказались несколько выше. Разрыв в ставках между центром и периферией сохраняется, однако начинает постепенно нивелироваться за счет более активного обновления фондов в спальных районах. Основными причинами ценовых колебаний выступили инфляционное давление, сезонное повышение деловой активности и точечное улучшение качественных характеристик предлагаемых объектов.

На рынке сохраняется умеренный дефицит качественных площадей класса А, тогда как по сегментам В и С наблюдается относительный баланс спроса и предложения. Рост числа заявок на аренду остается незначительным, а арендодатели переходят к практике точечных скидок при заключении долгосрочных контрактов, избегая массового снижения прайсов. Наибольшим спросом пользовались кабинетные офисы и варианты со свободной планировкой open space, тогда как формат коворкингов сохранил умеренную популярность. Сдерживающим фактором развития рынка выступает ограниченное новое строительство, что стимулирует собственников к проведению реновации существующих зданий.

Объемы ввода новых площадей во 2 квартале остались минимальными, крупных девелоперских проектов заявлено не было. Основной акцент участников рынка сместился в сторону реконструкции и редевелопмента старых офисных центров, что постепенно повышает качество предложения в среднем ценовом сегменте. Модернизация объектов класса С под стандарты класса В усиливает конкурентную среду и создает дополнительное давление на арендодателей более высоких категорий.

Рынок офисной недвижимости Волгограда во 2 квартале 2026 года пребывает в состоянии стабильности с элементами сдержанной коррекции. Снижение цен продажи и умеренный рост арендных ставок свидетельствуют о переориентации участников на операционную эффективность и рациональное ценообразование. В краткосрочной перспективе ожидается сохранение текущих трендов с возможной стабилизацией ставок и постепенным ростом интереса к объектам после завершения реновации. Таким образом, рынок сохраняет умеренный инвестиционный потенциал при рациональном поведении ключевых игроков и сбалансированной ценовой политике.

16.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ВОЛГОГРАД

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы.

Во втором квартале 2026 года рынок торговой недвижимости Волгограда функционировал в условиях сохранения высокой ключевой ставки и сдержанной инфляции, что ограничивало инвестиционную активность. Первый квартал характеризовался осторожностью участников и заморозкой части сделок, однако к апрелю-

июню наметилась адаптация бизнеса к текущим реалиям, выразившаяся в стабилизации спроса.

Рынок демонстрирует признаки устойчивости с разнонаправленной динамикой. Спрос арендаторов смещается в сторону центральных локаций и точек притяжения с высоким трафиком, тогда как активность в периферийных районах несколько снижается. Структура предложения по-прежнему диверсифицирована: от стрит-ритейла до районных ТЦ, при этом формат небольших магазинов у транспортных узлов остается востребованным.

Динамика цен продажи демонстрирует сегментацию: в сегменте ТРЦ и ТЦ, а также районных и микрорайонных ТЦ зафиксировано минимальное сокращение стоимости. Стрит-ритейл, напротив, показал незначительный рост цен продажи, тогда как цены на торговые площади и объекты свободного назначения остались на уровне предыдущего квартала. Арендные ставки повторили эту логику: минимальное снижение в крупных ТЦ и районных объектах, минимальный рост — в стрит-ритейле и на объекты свободного назначения, при стабильности ставок на классические торговые площади. Ключевыми факторами остаются высокая стоимость кредитов и ограниченное предложение качественных активов.

На рынке наблюдается относительный баланс, однако ощущается дефицит ликвидных объектов в центральной части города. Наибольшей популярностью пользуются помещения в жилых районах и около транспортных узлов. Основу арендаторов составляют представители малого и среднего бизнеса, а также сетевые операторы и сервисные компании. Инвестиционный интерес сохраняется, но фокусируется на объектах, способных генерировать стабильный денежный поток.

Значимых сделок с крупными ТЦ в отчетном периоде не зафиксировано, однако продолжается процесс реконцепции отдельных районных центров под социальные и сервисные функции. Макроэкономический фон, включая дороговизну заемных средств, провоцирует арендаторов на поиск более гибких условий, а инвесторов — на избирательность.

Рынок завершил квартал в состоянии умеренной стабилизации. Разнонаправленное движение цен и ставок по сегментам свидетельствует о структурной перестройке. В краткосрочной перспективе ожидается сохранение текущих трендов: ставки в стрит-ритейле и ОСН могут продолжить минимальный рост, тогда как крупные форматы останутся под давлением. Интерес к качественным объектам сохранится. Таким образом, рынок торговой недвижимости Волгограда во 2 квартале 2026 года демонстрирует дифференцированную динамику и адаптивность к внешним условиям, с преобладанием стабилизационных процессов в большинстве сегментов.

16.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ВОЛГОГРАД

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во втором квартале 2026 года рынок производственно-складской недвижимости Волгограда демонстрирует сбалансированную динамику на фоне сохранения деловой активности и адаптации логистических цепочек. Темпы промышленного производства поддерживают стабильный спрос, однако инвестиционная активность смещается в сторону точечной модернизации существующих мощностей, что создает предпосылки для осторожного перехода к третьему кварталу.

Общая характеристика рынка отражает сохранение стабильности без резких колебаний активности. Структура предложения по-прежнему тяготеет к форматам классов В и С, занимающим основную долю, тогда как высококлассные объекты (А и В)

представлены ограниченно. Спрос формируют преимущественно малый и средний бизнес, а также региональные логистические операторы, ориентированные на складские помещения с удобной транспортной доступностью.

В отчетном периоде зафиксировано сокращение цен продажи по всем сегментам (классы А, В и С) относительно предыдущего квартала, что связано с коррекцией после предыдущего роста и умеренным давлением себестоимости обслуживания. Арендные ставки также продемонстрировали снижение, хотя и менее выраженное, чем цены продажи, что обусловлено ограниченностью предложения современных площадей и устойчивым спросом со стороны производственных предприятий.

Баланс спроса и предложения сохраняется с тенденцией к дефициту качественных помещений класса А. Наиболее востребованы производственно-складские блоки и логистические комплексы, расположенные близ транспортных узлов. Основной спрос исходит от дистрибьюторов и компаний e-commerce. Новое предложение представлено единичными вводами и реконструкциями, что не перекрывает существующую потребность.

Инвестиционная активность остается умеренной, фокусируясь на развитии индустриальных парков в северных районах города и модернизации площадок вблизи железнодорожных узлов. Развитие транспортной инфраструктуры, включая логистические хабы, повышает привлекательность юго-восточных территорий для размещения складских мощностей.

Таким образом, рынок производственно-складской недвижимости Волгограда во 2 квартале 2026 года сохраняет устойчивость при низкой вакантности и корректирующейся ценовой динамике. В краткосрочной перспективе ожидается дальнейшее плавное снижение цен и арендных ставок под влиянием экономических факторов, при сохранении спроса на современные форматы. Дальнейшее развитие сегмента будет определяться реализацией инфраструктурных проектов и инвестиционными решениями девелоперов.

17. КРАСНОДАР

17.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Краснодар - город, расположенный на правом берегу реки Кубани, в 120 км от пос. Джубга (Чёрное море), и 1,3 тыс.км. к югу от Москвы. Административный центр Краснодарского края. Имеется железнодороженое сообщение, аэропорт (KRR). Метро нет. Вместе с прилегающими сельскими населёнными пунктами образует муниципальное образование город Краснодар со статусом городского округа[92]. Крупный экономический, финансовый и культурный центр Северного Кавказа и Южного федерального округа, центр историко-географической области Кубань.

Город имеет четыре административных округа: Карасунский, Прикубанский, Центральный и Западный.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[93], составила 1 154 885 человек.

По данным ГородРабот.ру[94], средняя зарплата в Краснодаре за 2026 год – 76 903 рубля.

В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят[95]:

[92] https://ru.wikipedia.org
[93] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[94] https://krasnodar.gorodrabot.ru/salaries
[95] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/krasnodarskiy-kray?regionKey=143001001&topType=0&date=250301&region=krasnodarskiy-kray

DOGMA, Краснодарский край;
ГК ТОЧНО, Краснодарский край;
ГК ССК, Краснодарский край;
СЗ Градстройпроект, Краснодарский край;
СК Семья, Краснодарский край;
СЗ КАП, Краснодарский край;
ГК ИНСИТИ девелопмент, Краснодарский край;
СЗ СтройдомКраснодар, Краснодарский край;
ГК Метрикс Development, Краснодарский край;
AVA Group, Краснодарский край.

17.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.КРАСНОДАР

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во втором квартале 2026 года рынок офисной недвижимости Краснодара функционировал в условиях умеренной деловой активности, характеризующейся незначительным охлаждением ценовых показателей. Экономический фон определялся адаптацией бизнеса к текущим условиям, что привело к коррекции запросов арендаторов в сторону оптимизации расходов на фоне сохранения общего объема предложения.

Наибольшим спросом пользовались качественные площади класса В в центральных и срединных районах, при этом заметно смещение интереса в сторону небольших и средних лотов (до 200–300 кв. м). Периферийные зоны демонстрировали меньшую ликвидность. Структура арендаторов традиционно представлена IT-сектором, сервисными компаниями и представителями малого бизнеса, которые отдают предпочтение гибким форматам.

Цены продажи и арендные ставки зафиксировали снижение по всем классам (А, В, С) относительно первого квартала. Наибольшая дифференциация сохраняется между центром и окраинами, где разница может достигать 30–40%. Коррекция цен связана с совокупностью факторов: сезонным затишьем, ростом предложения вторичных площадей и конкуренцией со стороны лотов с улучшенными условиями. Арендодатели вынуждены предлагать скидки для удержания существующих и привлечения новых клиентов.

Баланс на рынке смещен в сторону предложения, что формирует избыток вакантных площадей, особенно в сегменте класса С. Количество заявок на аренду остается стабильным без резкого роста. Арендодатели активно внедряют гибкие условия и краткосрочные контракты. Наибольший интерес сосредоточен на готовых кабинетных помещениях и коворкингах, в то время как формат open space теряет привлекательность. Влияние нового строительства минимально ввиду ограниченного ввода объектов.

Объемы нового строительства остаются сдержанными, основные проекты связаны с реконструкцией и модернизацией существующих зданий советского и постсоветского периодов. Реновация позволяет выводить на рынок конкурентоспособные площади класса В, что усиливает давление на устаревший фонд, но при этом повышает общее качество предложения.

Таким образом, рынок офисной недвижимости города Краснодар завершает второй квартал 2026 года в фазе умеренной коррекции с тенденцией к стабилизации. Сдерживающими факторами выступают ценовая эластичность и осторожность арендаторов. В краткосрочной перспективе ожидается сохранение текущих объемов спроса, незначительное дальнейшее смягчение условий аренды и повышение интереса к качественным объектам с гибкими условиями договора. Рынок демонстрирует признаки сбалансированной адаптации к текущей экономической конъюнктуре.

17.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КРАСНОДАР

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во втором квартале 2026 года рынок торговой недвижимости Краснодара функционировал в условиях сохранения жесткой денежно-кредитной политики и умеренной инфляции. Высокая ключевая ставка продолжала оказывать давление на инвестиционную активность, однако потребительский спрос в регионе оставался достаточным для поддержания ликвидности. После стагнации первого квартала, во втором квартале наметилась фаза осторожной стабилизации, сменившаяся переходом к точечной коррекции ценовых показателей.

Общая рыночная конъюнктура характеризовалась сохранением сдержанной динамики. Спрос со стороны арендаторов сместился в сторону гибких форматов и помещений с гарантированным трафиком. Наибольший интерес фиксировался к центральным городским локациям и новым точкам притяжения, тогда как активность в периферийных районах снизилась. В структуре предложения преобладали объекты стрит-ритейла и помещения в составе районных центров, тогда как крупные ТРЦ демонстрировали низкую вакантность, но сдержанный запрос на расширение.

Динамика стоимости и арендных ставок показала разнонаправленную, но минимальную коррекцию. В сегменте крупных торгово-развлекательных центров, районных ТЦ и стрит-ритейла цены продажи минимально сократились, тогда как торговые площади сохранили стоимость на прежнем уровне. Арендные ставки в сегменте стрит-ритейла и объектов свободного назначения минимально возросли, что связано с перераспределением спроса на небольшие помещения, при этом в остальных сегментах ставки минимально сократились под давлением операционных расходов.

Баланс спроса и предложения оставался напряженным из-за ограниченного предложения качественных площадей. Наиболее востребованными оставались помещения у транспортных узлов и в густонаселенных жилых кварталах. Основной спрос формировали сетевые операторы продуктового и сервисного профиля, а также малый бизнес. Инвестиционный интерес сохранялся к объектам, обеспечивающим стабильный рентный доход, однако инвесторы проявляли осторожность, отдавая предпочтение коротким срокам окупаемости.

Значимым событием периода стала адаптация арендаторов к новым финансовым реалиям, выразившаяся в пересмотре условий договоров. Влияние высокой ставки ЦБ ограничило доступность кредитования для девелоперов, что способствовало консервации новых проектов. Вместе с тем, завершившиеся реконструкции в центральной части города повысили качество вакантных единиц. Рынок демонстрирует устойчивость, поддерживаемую внутренним потребительским спросом.

В краткосрочной перспективе ожидается сохранение текущих тенденций с минимальными колебаниями. Прогнозируется дальнейшая стабилизация цен продажи и арендных ставок при возможном незначительном росте в сегменте стрит-ритейла. Таким образом, рынок торговой недвижимости Краснодара во втором квартале 2026 года демонстрирует признаки устойчивости, несмотря на сдерживающее влияние макроэкономических факторов, сохраняя умеренный интерес к качественным активам.

17.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО - СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.КРАСНОДАР

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во втором квартале 2026 года рынок производственно-

складской недвижимости Краснодара демонстрирует фазу стабильной консолидации. Сохранение деловой активности в регионе и перестройка логистических цепочек поддерживают высокий уровень спроса на качественные площади, однако темпы промышленного производства и инвестиционная активность сдерживают ценовую динамику. В преддверии третьего квартала ожидается сохранение текущего баланса с возможным смещением фокуса на качество предлагаемых объектов.

Общая характеристика рынка отражает устойчивость при отсутствии резких колебаний. Национальные факторы, включая развитие южного транспортного коридора и реализацию проектов индустриальных парков, оказывают поддерживающее влияние. Структура предложения традиционно представлена форматами классов «А», «В» и «С», при этом заметна тенденция к увеличению доли light industrial и cold storage. Основной спрос формируют предприятия малого и среднего бизнеса, логистические операторы и производственные компании, ориентированные на импортозамещение.

Динамика цен и арендных ставок характеризуется полной стабилизацией. По сравнению с первым кварталом 2026 года стоимость продажи во всех сегментах (высококлассные «А»/«В» и класс «С») и арендные ставки остались на прежнем уровне. Сдерживающими факторами выступают ограниченное предложение современных площадей и высокая себестоимость строительства, в то время как близость к транспортным узлам сохраняет привлекательность локации. Отсутствие ценового роста свидетельствует о насыщении текущего платежеспособного спроса.

Анализ спроса и предложения фиксирует сохраняющийся дефицит качественных складских помещений класса «А». Уровень вакантности остается низким, что стимулирует активизацию сделок по долгосрочной аренде. Наибольшей востребованностью пользуются современные логистические комплексы с удобной транспортной доступностью, а также производственно-складские блоки. Объем нового предложения представлен точечной реконструкцией существующих зданий, масштабные вводы объектов отсутствуют, что поддерживает напряженность на рынке качественной недвижимости.

Инвестиционная активность сохраняется на умеренном уровне с фокусом на развитие индустриальных парков в пригородной зоне и модернизацию действующих производственных площадок. Ключевым драйвером остается развитие транспортной инфраструктуры, включая магистрали и логистические хабы, что повышает привлекательность районов, прилегающих к трассам М-4 «Дон» и А-146. Наибольшая деловая активность традиционно концентрируется в северо-восточной и южной промышленных зонах города.

Рынок завершает второй квартал в состоянии стабильного равновесия. Высокий уровень деловой активности и низкая вакантность компенсируются заморозкой ставок из-за недостаточной инвестиционной динамики. Ключевой причиной сложившейся ситуации является адаптация бизнеса к текущим экономическим условиям при отсутствии новых стимулов для роста. Краткосрочный прогноз на третий квартал 2026 года предполагает сохранение цен и ставок на текущем уровне при сохранении высокого спроса на современные объекты, однако реализация новых индустриальных проектов может начать постепенно смещать баланс. Таким образом, рынок производственно-складской недвижимости Краснодара во 2 квартале 2026 года сохраняет устойчивое развитие, характеризуясь низкой вакантностью и стабильным спросом при консервативной ценовой политике. Дальнейшее развитие сегмента будет зависеть от темпов ввода новых площадей и состояния логистической инфраструктуры региона.