Утверждаю:
Директор

/Васина Н. Г./

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

Том 2. Приложение 1. Общая ситуация на рынке коммерческой недвижимости в городах России. Тенденции и прогнозы на ближайший период

Часть 2 – города с численностью населения менее 1 млн. человек

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

1. АРХАНГЕЛЬСК 6

1.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 6
1.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. АРХАНГЕЛЬСК 6
1.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. АРХАНГЕЛЬСК 7
1.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. АРХАНГЕЛЬСК 8

2. АСТРАХАНЬ 9

2.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 9
2.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. АСТРАХАНЬ 9
2.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. АСТРАХАНЬ 10
2.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. АСТРАХАНЬ 11

3. БАРНАУЛ 12

3.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 12
3.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. БАРНАУЛ 13
3.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. БАРНАУЛ 13
3.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. БАРНАУЛ 14

4. ВЛАДИВОСТОК 15

4.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 15
4.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ВЛАДИВОСТОК 16
4.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ВЛАДИВОСТОК 16
4.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ВЛАДИВОСТОК 17

5. ИЖЕВСК 19

5.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 19
5.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ИЖЕВСК 19
5.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ИЖЕВСК 20
5.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ИЖЕВСК 21

6. ИРКУТСК 22

6.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 22
6.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ИРКУТСК 23
6.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ИРКУТСК 23
6.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ИРКУТСК 24

7. КАЛИНИНГРАД 25

7.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 25
7.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КАЛИНИНГРАД 26
7.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КАЛИНИНГРАД 27
7.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КАЛИНИНГРАД 27

8. КЕМЕРОВО 28

8.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 28
8.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КЕМЕРОВО 29
8.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КЕМЕРОВО 29
8.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КЕМЕРОВО 30

9. КИРОВ 30

9.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 30
9.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КИРОВ 31
9.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КИРОВ 32
9.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КИРОВ 33

10. КУРСК 34

10.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 34
10.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КУРСК 34

10.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КУРСК 36
10.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КУРСК 37

11. ЛИПЕЦК 37

11.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 37
11.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЛИПЕЦК 38
11.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЛИПЕЦК 39
11.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЛИПЕЦК 40

12. МАХАЧКАЛА 41

12.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 41
12.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. МАХАЧКАЛА 42
12.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. МАХАЧКАЛА 42
12.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. МАХАЧКАЛА 43

13. НАБЕРЕЖНЫЕ ЧЕЛНЫ 43

13.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 43
13.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. НАБЕРЕЖНЫЕ ЧЕЛНЫ 44
13.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. НАБЕРЕЖНЫЕ ЧЕЛНЫ 45
13.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. НАБЕРЕЖНЫЕ ЧЕЛНЫ 45

14. НОВОКУЗНЕЦК 46

14.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 46
14.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. НОВОКУЗНЕЦК 47
14.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. НОВОКУЗНЕЦК 47
14.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. НОВОКУЗНЕЦК 48

15. ОРЕНБУРГ 49

15.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 49
15.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ОРЕНБУРГ 50
15.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ОРЕНБУРГ 51
15.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ОРЕНБУРГ 51

16. ПЕНЗА 52

16.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 52
16.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ПЕНЗА 52
16.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ПЕНЗА 53
16.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ПЕНЗА 54

17. ПЕТРОПАВЛОВСК-КАМЧАТСКИЙ 54

17.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 54
17.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ПЕТРОПАВЛОВСК-КАМЧАТСКИЙ 55
17.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ПЕТРОПАВЛОВСК-КАМЧАТСКИЙ 55
17.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ПЕТРОПАВЛОВСК-КАМЧАТСКИЙ 56

18. САРАТОВ 56

18.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 56
18.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. САРАТОВ 57
18.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. САРАТОВ 57
18.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. САРАТОВ 58

19. СОЧИ 58

19.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 58
19.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. СОЧИ 59
19.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. СОЧИ 59
19.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. СОЧИ 60

20. ТОЛЬЯТТИ 60

20.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 60

20.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ТОЛЬЯТТИ 61
20.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ТОЛЬЯТТИ 61
20.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ТОЛЬЯТТИ 62

21. ТОМСК 62

21.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 62
21.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ТОМСК 63
21.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ТОМСК 63
21.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ТОМСК 64

22. ТЮМЕНЬ 64

22.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 64
22.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ТЮМЕНЬ 65
22.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ТЮМЕНЬ 65
22.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ТЮМЕНЬ 66

23. УЛЬЯНОВСК 66

23.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 66
23.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. УЛЬЯНОВСК 67
23.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. УЛЬЯНОВСК 67
23.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. УЛЬЯНОВСК 67

24. ХАБАРОВСК 68

24.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 68
24.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ХАБАРОВСК 68
24.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ХАБАРОВСК 69
24.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ХАБАРОВСК 69

25. ЧЕБОКСАРЫ 70

25.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 70
25.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЧЕБОКСАРЫ 70
25.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЧЕБОКСАРЫ 71
25.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЧЕБОКСАРЫ 71

26. ЧИТА 72

26.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 72
26.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЧИТА 73
26.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЧИТА 73
26.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЧИТА 73

27. ЮЖНО-САХАЛИНСК 75

27.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 75
27.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЮЖНО-САХАЛИНСК 75
27.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЮЖНО-САХАЛИНСК 76
27.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЮЖНО-САХАЛИНСК 77

28. ЯКУТСК 77

28.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 77
28.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЯКУТСК 78
28.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЯКУТСК 78
28.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЯКУТСК 78

29. ЯРОСЛАВЛЬ 79

29.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 79
29.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЯРОСЛАВЛЬ 79
29.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЯРОСЛАВЛЬ 80
29.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЯРОСЛАВЛЬ 80

30. ДОНЕЦК 81

30.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 81

30.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ДОНЕЦК 81
30.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ДОНЕЦК 82
30.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ДОНЕЦК 82

31. ЛУГАНСК 83

31.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 83
31.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЛУГАНСК 83
31.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЛУГАНСК 84
31.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЛУГАНСК 84

32. СИМФЕРОПОЛЬ 85

32.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 85
32.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. СИМФЕРОПОЛЬ 86
32.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. СИМФЕРОПОЛЬ 86
32.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. СИМФЕРОПОЛЬ 86

33. СЕВАСТОПОЛЬ 87

33.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 87
33.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. СЕВАСТОПОЛЬ 87
33.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. СЕВАСТОПОЛЬ 88
33.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. СЕВАСТОПОЛЬ 88

1. АРХАНГЕЛЬСК

1.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Архангельск[1] — город на севере европейской части России, в устье Северной Двины, в 30-35 километрах от впадения её в Белое море. Административный центр Архангельской области и Приморского муниципального района. Город областного значения, образует муниципальное образование город Архангельск со статусом городского округа. Здесь сосредоточены предприятия лесоперерабатывающей (Лесозавод № 25, Соломбальский ЛДК), рыбной, микробиологической промышленности, машиностроения (Соломбальский машиностроительный завод), судоремонта (бывший завод «Красная кузница»).

Город делится на 9 территориальных округов: Варавино-Фактория, Исакогорский, Ломоносовский, Маймаксанский, Октябрьский, Майская Горка, Северный, Соломбальский и Цигломенский округа.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[2], составила 294 914 человек.

По данным ГородРабот.ру[3], средняя зарплата в Архангельске за 2026 год – 69 805 рублей.

Крупнейшие девелоперы в регионе по объему текущего строительства[4]:

Группа Аквилон, г.Санкт-Петербург;
ГК СМК, Архангельская область;
СЗ Новый район, Архангельская область;
ГК СоюзАрхСтрой, Архангельская область;
СЗ ЖК на Московском, Архангельская область;
ГК КРОНЕКС, г.Москва;
СЗ Лотос, Архангельская область;
Строй Центр, Архангельская область;
СЗ Жк На Карпогорской, Архангельская область;
СЗ Стройтактика, Архангельская область.

1.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. АРХАНГЕЛЬСК

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во втором квартале 2026 года рынок офисной недвижимости Архангельска функционировал в условиях макроэкономической стабильности при сохранении умеренной деловой активности. Корпоративный спрос сместился в сторону компактных и гибких форматов, что обусловило снижение вакантности в сегменте малых площадей класса В. Наибольшее число запросов поступало от IT-сектора, логистических операторов и сервисных компаний. Географически спрос концентрировался в центральных районах, тогда как периферия характеризовалась избыточным предложением устаревших фондов.

Ценовые индикаторы зафиксировали незначительное сокращение как продажных цен, так и арендных ставок по всем классам (А, В, С) относительно предыдущего квартала.

[1] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D1%80%D1%85%D0%B0%D0%BD%D0%B3%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA
[2] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[3] https://arhangelsk.gorodrabot.ru/salaries
[4] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/arkhangelskaya-oblast?regionKey=144073001&topType=0&date=250401&region=arkhangelskaya-oblast

Дифференциация между центром и окраинами сохранилась, однако разрыв незначительно сузился из-за коррекции ставок в премиальном сегменте. Колебания цен преимущественно связаны с сезонным затишьем и адаптацией продавцов к покупательской способности, при этом инфляционное давление нивелировалось стагнацией спроса на крупные лоты.

Баланс спроса и предложения смещен в сторону арендаторов, особенно для помещений свыше 150 кв. м. Арендодатели активно внедряют гибкие условия и скидки для удержания клиентов. Наибольшей востребованностью пользуются офисы формата open space и коворкинги с посуточной оплатой. Объем нового строительства остался минимальным, однако активизировались проекты редевелопмента административных зданий, что постепенно обновляет структуру предложения и повышает конкуренцию среди бизнес-центров.

Рынок находится в фазе коррекционной стабилизации с тенденцией к сдержанному спаду деловой активности. Ключевыми факторами остаются ограниченное новое строительство и переход компаний к экономии операционных расходов. Краткосрочный прогноз предполагает сохранение текущих арендных условий и невысокую вероятность их роста в третьем квартале при возможной активизации интереса со стороны малого предпринимательства. Таким образом, рынок офисной недвижимости города Архангельск сохраняет состояние управляемого равновесия, характеризуясь адаптивной ценовой политикой, сбалансированным соотношением спроса и предложения в бюджетных сегментах и консервативной динамикой развития участников рынка.

1.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. АРХАНГЕЛЬСК

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во втором квартале 2026 года рынок торговой недвижимости Архангельска функционировал в условиях сохранения высокой ключевой ставки и умеренной инфляции, что сдерживало потребительскую активность, но не привело к охлаждению инвестиционного климата. В первом квартале наблюдалась традиционная стагнация, однако уже в апреле-июне обозначился переход к сегментированной динамике, где ключевым драйвером роста выступил стрит-ритейл.

Общая рыночная ситуация характеризуется разнонаправленными тенденциями. Крупные торгово-развлекательные центры демонстрируют стабильность, тогда как основная активность смещается в центральные локации и точки притяжения с высоким пешеходным трафиком. Периферийные районы теряют привлекательность. В структуре предложения преобладают форматы небольших магазинов и павильонов, тогда как доля вакантных площадей в крупных ТЦ остается умеренной.

Анализ ценовых показателей относительно предыдущего квартала выявил дифференциацию. В сегменте торгово-развлекательных и районных центров цена продажи минимально сократилась, тогда как стрит-ритейл и отдельные торговые площади продемонстрировали существенный рост. Арендные ставки повторили эту логику: для крупных ТЦ и районных объектов отмечено минимальное снижение, тогда как в стрит-ритейле и на торговых площадях зафиксирован умеренный рост, а объекты свободного назначения прибавили минимально. Основным фактором давления на цены остается стоимость кредитов, однако ограниченное предложение качественных помещений поддерживает стоимость в востребованных локациях.

Баланс спроса и предложения смещен в сторону дефицита ликвидных объектов у транспортных узлов и в жилых массивах. Наибольшей востребованностью пользуются помещения под сервисные компании, сетевые операторы и общепит. Инвесторы проявляют избирательность, фокусируясь на активах, способных генерировать стабильный доход в условиях текущей экономической неопределенности.

Среди значимых событий квартала стоит отметить отсутствие крупных сделок, однако повысилась активность по пересмотру концепций действующих объектов. Макроэкономический фон провоцирует арендаторов на консервативную стратегию, а инвесторов — на ожидание более четких сигналов от регулятора.

Прогноз на третий квартал предполагает сохранение текущей динамики с возможной коррекцией ставок в сторону незначительного повышения в сегменте стрит-ритейла. Интерес к центральным и проходным локациям сохранится. Таким образом, рынок торговой недвижимости Архангельска во 2 квартале 2026 года демонстрирует признаки структурной перестройки, где умеренное снижение в одном сегменте компенсируется уверенным ростом в другом, что свидетельствует о его адаптивности к внешним условиям.

1.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. АРХАНГЕЛЬСК

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Экономический контекст второго квартала 2026 года в Архангельске характеризуется сохранением деловой активности на фоне адаптации логистических цепочек к текущим условиям. Несмотря на некоторое замедление темпов промышленного производства, спрос со стороны предприятий смещается в сторону качественных складских мощностей. Инвестиционная активность остается умеренной, что создает предпосылки для дальнейшего роста сегмента высококлассных объектов в следующем квартале.

Рынок производственно-складской недвижимости Архангельска демонстрирует стабильность. Основное влияние оказывают региональные логистические ограничения и развитие местных индустриальных парков. Структура рынка представлена преимущественно объектами классов B и C, при этом доля современных складских площадей (класс A) незначительна. Профиль арендаторов и покупателей сформирован предприятиями малого и среднего бизнеса, а также логистическими операторами.

Ценовая динамика имеет дифференцированный характер. Ограниченное предложение современных площадей и высокая себестоимость строительства поддерживают цены продажи. По сравнению с прошлым кварталом, цена продажи в высококлассных сегментах A и B минимально возросла, тогда как в классе C осталась на прежнем уровне. Арендные ставки для объектов классов A и B не изменились, в то время как в классе C зафиксирован их минимальный рост, обусловленный повышением эксплуатационных расходов.

На рынке сохраняется дисбаланс между спросом и предложением: отмечается дефицит качественных помещений, что поддерживает низкий уровень вакантности. Наибольшей востребованностью пользуются современные логистические комплексы и производственно-складские блоки с удобной транспортной доступностью. Основной спрос формируют логистические операторы, дистрибьюторы и компании сектора e-commerce. Новое предложение ограничено реконструкцией существующих зданий, ввод новых объектов минимален.

Инвестиционная активность в сегменте сохраняется, однако инвесторы проявляют избирательность, фокусируясь на проектах с высокими стандартами качества. Ключевыми инициативами остаются модернизация производственных площадок и развитие индустриальных парков. Наибольшая деловая активность сосредоточена в районах, прилегающих к транспортным магистралям и портовой инфраструктуре, что усиливает привлекательность этих локаций.

Таким образом, рынок производственно-складской недвижимости Архангельска во 2 квартале 2026 года сохраняет устойчивое развитие, характеризуясь низкой вакантностью, стабильным спросом и сегментированной динамикой цен. В краткосрочной перспективе

ожидается сохранение текущих арендных ставок и незначительный рост цен продажи в высококлассных сегментах. Дальнейшее развитие сегмента будет зависеть от инвестиционной активности и состояния логистической инфраструктуры региона.

2. АСТРАХАНЬ

2.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Астрахань[5] — город России, административный центр Астраханской области. Старейший экономический и культурный центр Нижнего Поволжья и Прикаспия. Входит в перечень исторических городов России. Образует городской округ город Астрахань. Центр Астраханской городской агломерации. Располагается в верхней части дельты реки Волги, на 11 островах Прикаспийской низменности. Расстояние до Москвы по автодороге составляет 1550 км.

Город разделён на 4 административных района: Кировский, Советский, Ленинский и Трусовский. Кировский район считается культурным, общественным и административным центром города, здесь расположено преобладающее число бизнес-центров и офисных помещений. Советский район можно отнести к спальному микрорайону, здесь можно встретить и малоэтажные постройки, и целые микрорайоны премиум-класса, также на территории Советского района расположены 2 ключевых предприятия – это предприятия судоремонта и судостроения.

Численность постоянного населения города в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[6], составила 465 990 человек.

Среднемесячная заработная плата, согласно ГородРабот[7], средняя зарплата в Астрахани за 2026 год – 64 151 рубль.

Надежными застройщиками в Астрахани являются[8]:

РАЗУМ, Астраханская область;
ДК Прогресс, Астраханская область;
ГК RES DEVELOPMENT, Астраханская область;
СИК Девелопмент-Юг, Краснодарский край;
Буран, Республика Дагестан;
ГК Аксиома, Астраханская область;
СЗ Пространство-Строй, Астраханская область;
ГК Хорошо, Астраханская область;
СЗ Партикл-линейный, Астраханская область;
СЗ Демус Групп, Астраханская область.

2.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. АСТРАХАНЬ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во втором квартале 2026 года рынок офисной недвижимости Астрахани демонстрировал признаки стагнации на фоне сдержанной деловой активности. Экономический фон характеризовался сохранением ключевой ставки и осторожностью бизнеса в долгосрочном планировании, что привело к преобладанию спроса на операционные расходы над капитальными вложениями.

[5] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%85%D0%B0%D0%BD%D1%8C
[6] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[7] https://astrahan.gorodrabot.ru/salaries
[8] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/arkhangelskaya-oblast?regionKey=144073001&topType=0&date=250301&region=arkhangelskaya-oblast

Наибольшей востребованностью пользовались малые и средние площади (до 200 кв. м) в классе B, а также гибкие форматы класса C, ориентированные на сервисные компании и локальный малый бизнес. IT-сектор и логистические операторы проявляли интерес к периферийным районам с удобной транспортной доступностью, тогда как центральная часть сохраняла привлекательность для торговых представительств и профессиональных услуг.

Ценовая динамика носила разнонаправленный характер: стоимость продажи объектов высококлассных сегментов (A, B) продемонстрировала минимальное снижение, тогда как в классе C цены реализации зафиксировались на плато предыдущего квартала. Арендные ставки остались неизменными по всем классам, при этом разрыв между центром и окраинами сохранился, обусловленный инфраструктурными преимуществами первых. Отсутствие колебаний объясняется равновесием инфляционного давления и низкой инвестиционной активностью.

Баланс спроса и предложения оценивается как неустойчивый: вакантность незначительно выросла за счет высвобождения площадей класса B, однако заявки на аренду в экономичном сегменте остаются стабильными. Арендодатели придерживаются тактики удержания ставок, предлагая отдельные преференции при заключении долгосрочных контрактов. Наиболее востребованы кабинетные планировки и небольшие open space, тогда как крупные блоки (от 500 кв. м) пользуются сниженным интересом. Ограниченное новое строительство и акцент на реновацию существующих зданий поддерживают дефицит качественных площадей, сдерживая рост предложения.

Объемы ввода новых объектов во втором квартале оставались минимальными, рынок развивался преимущественно за счет редевелопмента нежилых помещений и переформатирования устаревших фондов. Реализуемые проекты модернизации отдельных бизнес-центров пока не оказывают существенного влияния на конкурентную среду, но формируют отложенный спрос на обновленные помещения.

Таким образом, рынок офисной недвижимости города Астрахань сохраняет состояние сдержанной стабильности, характеризующееся заморозкой арендных ставок, минимальной коррекцией цен продажи и низкой инвестиционной активностью. В третьем квартале 2026 года ожидается сохранение текущих условий с незначительным сезонным оживлением спроса со стороны малого бизнеса, однако кардинальных изменений ценовых параметров не прогнозируется. Рынок продолжит эволюционировать в сторону гибких форматов и качественного обновления существующего предложения.

2.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. АСТРАХАНЬ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы, касающиеся исключительно сегмента торговой недвижимости города Астрахань. Экономический фон второго квартала 2026 года, определяемый высокой ключевой ставкой и сдержанной инфляцией, оказал прямое влияние на операционную деятельность арендаторов и инвесторов в коммерческом сегменте. В отличие от жилого или офисного секторов, рынок торговых площадей продемонстрировал ярко выраженную адаптацию к изменению покупательской способности населения, при этом активность игроков сместилась в сторону тактического управления активами.

В сегменте торговой недвижимости сохраняется общая стабильность с элементами минимальной коррекции. Спрос со стороны арендаторов сфокусирован на гибких условиях аренды, тогда как инвесторы отдают приоритет объектам стрит-ритейла с высоким пешеходным трафиком, исключая из поля зрения крупные непрофильные активы. Географически интерес смещен к центральным магистралям и точкам притяжения, тогда как периферийные торговые центры испытывают отток посетителей.

Анализ стоимости торговых активов показывает дифференцированную динамику. Цены продажи в ТРЦ и районных центрах минимально сократились, стрит-ритейл сохранил позиции на прежнем уровне, а объекты свободного назначения подешевели незначительно. Арендные ставки в стрит-ритейле слегка возросли на фоне дефицита качественных уличных помещений, тогда как ставки в крупных ТЦ минимально снизились из-за конкуренции. Давление на цены оказывает ограниченное предложение ликвидных лотов и высокая стоимость кредитов, сдерживающая сделки.

Баланс спроса и предложения в торговом секторе сохраняется с небольшим креном в пользу арендатора. Наибольшей востребованностью пользуются помещения формата «первая линия» у транспортных узлов и в жилых массивах, где основными арендаторами выступают продуктовые сети, аптеки и предприятия быстрого питания. Инвестиционный интерес сконцентрирован исключительно на активах, генерирующих стабильный денежный поток.

Ключевым событием стало завершение реконцепции районных центров, однако макроэкономические условия – жесткая монетарная политика – продолжают тормозить заключение крупных сделок. Перспективы третьего квартала предполагают сохранение текущих трендов со стабилизацией ставок и цен. Прогнозируется усиление конкуренции за качественные торговые площади, особенно в формате стрит-ритейла. Таким образом, рынок торговой недвижимости Астрахани во втором квартале демонстрирует устойчивость, поддерживаемую точечным спросом на ликвидные помещения, несмотря на сдержанный макроэкономический фон.

2.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. АСТРАХАНЬ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во втором квартале 2026 года рынок производственно-складской недвижимости Астрахани демонстрирует устойчивую положительную динамику, обусловленную адаптацией логистических цепочек к текущим условиям и ростом деловой активности в регионе. Промышленное производство и инвестиции сохраняют умеренный рост, что стимулирует спрос со стороны предприятий, особенно в сегменте качественных складских площадей. В структуре спроса преобладают объекты классов А и В, однако фиксируется повышение интереса к более доступным помещениям класса С со стороны малого и среднего бизнеса.

Общая характеристика рынка отражает сохранение стабильности при усилении конкуренции за ликвидные активы. Национальные программы развития инфраструктуры и ограничения на ввод новых площадей поддерживают баланс в пользу арендодателей. Доминирующую долю занимают складские форматы, включая light industrial и холодные склады, тогда как производственные блоки уступают по объему предложения. Арендаторами преимущественно выступают логистические операторы, дистрибьюторы и компании e-commerce, стремящиеся зафиксировать выгодные условия.

Динамика цен и арендных ставок характеризуется ростом по всем классам. В высококлассных объектах (А и В) цена продажи немного возросла вследствие ограниченного предложения и высокой себестоимости строительства. В классе С наблюдается чуть более значительный рост, связанный с повышенным спросом на доступные площади на фоне их дефицита. Арендные ставки также немного увеличились относительно предыдущего квартала, что обусловлено инфляционными процессами и сохранением спроса.

Спрос и предложение находятся в умеренном дисбалансе: качественные площади класса А и В остаются в дефиците, вакантность минимальна. Сделки активизируются в сегменте современных логистических комплексов и объектов с хорошей транспортной

доступностью. Новое предложение ограничено точечной реконструкцией и модернизацией существующих зданий, ввод крупных объектов единичен.

Инвестиционная активность сохраняется, однако инвесторы смещают фокус на проекты с коротким сроком окупаемости. Ключевыми точками притяжения остаются районы, прилегающие к федеральным трассам и портовой инфраструктуре, где наблюдается наибольшая деловая активность. Развитие транспортных узлов продолжает повышать привлекательность отдельных локаций.

Таким образом, рынок производственно-складской недвижимости в Астрахани во 2 квартале 2026 года сохраняет устойчивое развитие, характеризуясь низкой вакантностью, стабильным спросом и постепенным ростом арендных ставок. В следующем квартале ожидается сохранение ценового тренда, усиление конкуренции за свободные помещения и дальнейшее влияние новых инфраструктурных проектов на перераспределение спроса. Дальнейшее развитие сегмента будет зависеть от инвестиционной активности и состояния логистической инфраструктуры региона.

3. БАРНАУЛ

3.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Барнаул[9] - город в России, административный центр Алтайского края (с 1937 года) и одноимённого городского округа. Крупный транспортный узел, промышленный, культурный, медицинский и образовательный центр Сибири. Расстояние до Москвы - 3419км. Ближайший крупный город - Новосибирск (239км). Основная застройка сосредоточена на левом, высокм берегу Оби.

В состав города входят пять внутригородских районов: Железнодорожный, Индустриальный, Ленинский, Октябрьский, Центральный.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[10], составила 621 598 человек.

Среднемесячная заработная плата, по данным ГородРабот[11], средняя зарплата в Барнауле за 2026 год – 64 434 рубля.

Крупнейшими девелоперами в Алтайском крае являются[12]:

ГК Алгоритм, Алтайский край;
Жилищная инициатива, Алтайский край;
СЗ Сибирский уют, Алтайский край;
СЗ Вискью, Алтайский край;
Авангард, Алтайский край;
Регионстрой, Алтайский край;
ГК Застройщик Мой Дом, Алтайский край;
ГК Базис Строй, Алтайский край;
ГК Адалин, Алтайский край;
СтройСиб, Алтайский край.

[9] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B0%D1%80%D0%BD%D0%B0%D1%83%D0%BB
[10] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[11] https://barnaul.gorodrabot.ru/salaries
[12] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/altayskiy-kray?regionKey=144004001&topType=0&date=250301&region=altayskiy-kray

3.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. БАРНАУЛ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во втором квартале 2026 года рынок офисной недвижимости Барнаула демонстрирует умеренную положительную динамику на фоне сохранения деловой активности и незначительного инфляционного давления. Спрос смещается в сторону качественных площадей, предложение же остается ограниченным, что поддерживает рост основных финансовых показателей.

Наибольшей популярностью пользовались офисы класса B и C площадью до 150 кв. м, ориентированные на малый бизнес и сектор услуг. IT-компании и сервисные организации проявляли повышенный интерес к помещениям в центральной части города. В спальных и периферийных районах активность была ниже, однако там отмечался спрос на помещения формата «офис при производстве».

Цены продажи по всем классам (A, B, C) слегка возросли по сравнению с первым кварталом, что обусловлено ростом затрат на содержание объектов. Арендные ставки повысились более заметно, особенно в центральном поясе, где разница с окраинами сохраняется существенной. Колебания цен внутри сегментов минимальны, что говорит о сбалансированности текущих условий.

На рынке сохраняется умеренный дефицит качественных площадей, особенно класса A. Заявки на аренду растут, но арендодатели действуют осторожно, постепенно повышая ставки без применения массовых скидок. Наибольшим спросом пользуются гибкие планировки (open space) и небольшие кабинеты, тогда как коворкинги временно сдали позиции из-за возврата компаний к стационарной работе.

Ввода новых объектов практически не зафиксировано, активность девелоперов сосредоточена на реконструкции и реновации существующих зданий, что сдерживает рост предложения и усиливает конкуренцию за готовые помещения. Это способствует постепенному улучшению качественных характеристик фонда.

Таким образом, рынок офисной недвижимости города Барнаул сохраняет тенденцию устойчивого развития, характеризуясь сбалансированным спросом и предложением, стабильной ценовой динамикой и умеренной деловой активностью участников рынка. В краткосрочной перспективе ожидается дальнейшая стабилизация ставок с возможным незначительным их ростом, особенно в сегменте качественных центральных объектов.

3.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. БАРНАУЛ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы, касающиеся текущего состояния сегмента торговой недвижимости города Барнаул.

Экономический фон второго квартала 2026 года в секторе коммерческой недвижимости формировался под влиянием высокой ключевой ставки, что сдерживало сделки с привлечением кредитных средств и усиливало консерватизм инвесторов. Инфляционное давление продолжало влиять на операционные расходы собственников торговых объектов, однако адаптация потребительского поведения позволила сохранить базовый уровень покупательской активности. В первом квартале рынок торговой недвижимости демонстрировал сдержанную стабилизацию после предыдущей коррекции, тогда как во втором квартале отчетливо проявились разнонаправленные тренды в зависимости от формата объектов.

Общая конъюнктура рынка торговых помещений во втором квартале оценивается как умеренно стабильная с элементами сегментарной дифференциации. Спрос со стороны арендаторов сместился в пользу гибких форматов – стрит-ритейла и объектов свободного назначения, что связано с возможностью быстрой реконфигурации бизнеса под меняющиеся

потребительские предпочтения. Инвестиционный фокус в торговой недвижимости концентрировался на центральных локациях и точках притяжения с высоким пешеходным трафиком, тогда как активность в периферийных районах снизилась. Структура предложения сохранила доминирование стрит-ритейла, районных торговых центров и павильонов, при этом повышенный интерес фиксировался к небольшим магазинам шаговой доступности в жилых массивах.

Анализ динамики цен продажи объектов торговой недвижимости показал следующую картину. В сегменте крупных торгово-развлекательных центров и ТЦ цены минимально сократились под влиянием дорогого кредитования и осторожности крупного капитала. Районные и микрорайонные ТЦ повторили эту тенденцию с незначительным снижением. В противоположность этому, стрит-ритейл продемонстрировал легкий рост цен за счет повышенного спроса со стороны независимых предпринимателей и сетевых операторов, стремящихся улучшить свои локации. Торговые площади и объекты свободного назначения также показали небольшое увеличение стоимости благодаря своей универсальности. Арендные ставки в торговом сегменте изменялись аналогично: для крупных и районных ТЦ зафиксировано минимальное сокращение, тогда как в стрит-ритейле и ОСН они остались на прежнем уровне, а в сегменте торговых площадей отмечен легкий рост.

Баланс спроса и предложения на рынке торговых помещений оценивается как сбалансированный с локальным дефицитом качественных объектов в востребованных локациях. Наибольшим спросом пользовались помещения у транспортных узлов, в густонаселенных жилых районах и местах с высокими пешеходными потоками. Основными арендаторами выступают представители малого и среднего бизнеса, предприятия общепита и сервисные компании, тогда как крупные сети проявляют избирательность. Инвесторы сохраняют внимание к торговым объектам, обеспечивающим долгосрочный стабильный доход.

В краткосрочной перспективе ожидается сохранение текущих ценовых уровней с возможным умеренным ростом в сегменте стрит-ритейла и торговых площадей. Инвестиционный интерес сместится в сторону объектов с высокой заполняемостью и защитой от инфляции. Таким образом, рынок торговой недвижимости города Барнаул во втором квартале 2026 года демонстрирует адаптивную устойчивость с сегментарной дифференциацией, обусловленной макроэкономическим давлением и изменением структуры потребительского спроса.

3.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. БАРНАУЛ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во втором квартале 2026 года рынок производственно-складской недвижимости Барнаула функционирует в условиях сдержанной деловой активности. Логистические цепочки алтайских предприятий стабилизировались, однако темпы промышленного производства и инвестиционная активность не демонстрируют взрывного роста, формируя осторожный спрос. Текущая стабильность и фокус на современные склады создают предпосылки для плавного перехода к более конкурентной фазе рынка в следующем периоде.

Основной тенденцией квартала выступает ценовая стабилизация с легкой коррекцией вниз. Региональная экономика испытывает влияние общефедеральных трендов и локальных логистических ограничений, что стимулирует развитие индустриальных зон в пригородах. Структура предложения смещена в сторону объектов класса С и производственно-складских блоков, тогда как вакансия в современных площадях классов А и В минимальна. Ключевые арендаторы — дистрибьюторы продуктов питания и малые производственные предприятия —

стали более чувствительны к цене, что и привело к незначительному сокращению ставок аренды и цен продажи по сравнению с прошлым кварталом. Спрос на низкоклассные объекты остается инертным, в то время как недостаток ликвидного предложения сдерживает активность сделок. Ввод новых спекулятивных площадей практически отсутствует, идет точечная модернизация старых цехов.

Инвесторы сохраняют интерес к сегменту, но занимают выжидательную позицию из-за удорожания стройматериалов. Деловая активность концентрируется вдоль Павловского тракта и Змеиногорского направления, где формируются логистические хабы. Таким образом, рынок вошел в фазу мягкой коррекции, балансируя между дефицитом качественных площадей и осторожностью бизнеса. Прогнозируется, что в третьем квартале цены сохранят стабильность, а усиление конкуренции возможно только при возобновлении инвестиционной активности и выходе на рынок новых логистических операторов.

4. ВЛАДИВОСТОК

4.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Владивосток[13] - город и порт на Дальнем Востоке России; политический, культурный, научно-образовательный и экономический центр региона; административный центр Приморского края и Владивостокского городского округа. Расположен на полуострове Муравьёва-Амурского и островах в заливе Петра Великого Японского моря. Конечный пункт Транссибирской магистрали. Один из крупнейших морских портов Дальневосточного бассейна; главная база Тихоокеанского флота; крупнейший научно-образовательный центр дальневосточного региона, включающий Дальневосточный федеральный университет и Дальневосточное отделение РАН. Эти направления составляют основу экономики города. Аэропорт Владивостока VVO (Киневичи) расположен в Артемовском городском округе, который, в совокупности сопряженными с Владивостоком Надежнинским и Штоковским районами, формируют агломерацию «Большой Владивосток», в которой проживают до 40% жителей Приморского края.

Город расположен на сопках вокруг бухты. Сильно пересеченная местность предполагает разные условия по логистике для объектов, расположенных рядом в вертикальной проекции.

Город Владивосток разделен на пять административных районов: Ленинский, Первомайский, Первореченский, Советский и Фрунзенский.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[14], составила 594 201 человек.

По данным ГородРабот.ру[15], средняя зарплата во Владивостоке за 2026 год – 83 791 рубль.

Крупнейшие девелоперы Приморского края по объему текущего строительства[16]:

ГК Самолет, г. Москва;
ГК Эскадра, Приморский край;
ГК GloraX, г.Санкт-Петербург;
ПИК, г. Москва;
Талан, Удмуртская Республика;
ГК Атлант Девелопмент, Приморский край;

[13] https://ru.wikipedia.org/wiki/Большой_Владивосток
[14] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[15] https://vladivostok.gorodrabot.ru/salaries
[16] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/primorskiy-kray?regionKey=144553001&topType=0&date=250301&region=primorskiy-kray

ГК DNS Девелопмент, Приморский край;
ГК ФСК, г.Москва;
СЗ Улисс, Приморский край;
СЗ Жилой Комплекс Гринхилс, Приморский край.

4.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ВЛАДИВОСТОК

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

Экономический фон второго квартала 2026 года характеризуется сдержанной деловой активностью при сохранении стабильного, но осторожного спроса на коммерческие площади. Рынок офисной недвижимости Владивостока демонстрирует фазу стабилизации после периода коррекции. Основной интерес сконцентрирован в сегменте качественных помещений классов В и С небольшой площади (до 100 кв. м). Географически спрос традиционно тяготеет к центральному деловому району, однако наблюдается оживление в спальных микрорайонах, где формируется пул локальных арендаторов из сферы услуг, IT и логистики.

В ценовой динамике зафиксирована разнонаправленная коррекция. Рынок купли-продажи показал минимальное снижение стоимости для высококлассных объектов (А, В), тогда как в классе С цена осталась на уровне предыдущего квартала. Арендные ставки продемонстрировали минимальное сокращение по всем классам, что обусловлено осторожной политикой собственников на фоне сохранения инфляционного фона. Разрыв в ставках между центральными и периферийными районами сохраняется существенным, хотя периферия показывает большую стабильность арендного потока.

Соотношение спроса и предложения остается сбалансированным с небольшим перевесом в пользу арендатора. Наибольшей популярностью пользуются офисы кабинетной планировки и небольшие гибкие пространства, адаптированные под штат до 15–20 человек. Арендодатели все чаще предлагают арендные каникулы и индивидуализированный ремонт, стремясь удержать клиентов. Сдерживающее влияние на рынок оказывает отсутствие масштабного ввода новых спекулятивных площадей и высокая стоимость отделки. Проекты реконструкции существующих административных зданий остаются единичными, фокусируясь преимущественно на точечном редевелопменте в центре города.

Таким образом, рынок офисной недвижимости Владивостока сохраняет траекторию устойчивой стабилизации с минимальными ценовыми колебаниями. В краткосрочной перспективе прогнозируется сохранение текущих трендов: арендные ставки останутся под давлением, а ключевым фактором станет удержание текущего пула арендаторов в условиях консервативной деловой среды.

4.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ВЛАДИВОСТОК

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

Экономический фон второго квартала 2026 года формировался под давлением сдерживающей ключевой ставки и сохраняющегося инфляционного фона. На смену осторожной стагнации начала года пришла фаза адаптации: покупательская активность сместилась в сторону товаров повседневного спроса, а инвестиционный климат остался сдержанным из-за дорогих заемных средств.

Рынок торговой недвижимости Владивостока демонстрирует структурную стабилизацию с признаками поляризации спроса. Наблюдается усиление интереса к

центральным локациям с высоким пешеходным трафиком при одновременном снижении деловой активности в периферийных районах. В структуре рынка доминируют формат стрит-ритейла и небольшие магазины в составе микрорайонных ТЦ, тогда как крупные торгово-развлекательные центры проходят этап переформатирования.

Ценовая динамика во втором квартале носила разнонаправленный характер. Стоимость продажи в сегментах ТРЦ, ТЦ и районных комплексов минимально сократилась, отражая осторожность инвесторов, в то время как на объекты стрит-ритейла, торговые площади и ОСН зафиксирован небольшой рост. Аналогичная ситуация сложилась с арендными ставками: минимальное снижение в крупных форматах компенсировалось восходящим трендом в сегменте уличной торговли, где ставки слегка возросли на фоне ограниченного предложения качественных лотов.

Наблюдается устойчивый дефицит помещений у транспортных узлов и в густонаселенных жилых массивах. Основными арендаторами выступают предприятия малого бизнеса, сервисные компании и сетевые продуктовые операторы, стремящиеся занять площади с гарантированным потоком. Инвестиционный интерес фрагментарен: спрос сконцентрирован на объектах с действующим арендным потоком, способным генерировать доходность, превышающую стоимость фондирования.

Среди знаковых событий квартала выделяется продолжение реконцепции ряда крупных ТЦ и локальные сделки по смене собственников. Главным фактором влияния остается макроэкономическая неопределенность, вынуждающая участников рынка к ценовому компромиссу. В ближайшей перспективе рынок сохранит устойчивость с трендом на мягкий рост ставок в сегменте стрит-ритейла и стагнацию в крупных форматах. Таким образом, рынок торговой недвижимости Владивостока во 2 квартале 2026 года адаптируется к текущим условиям, демонстрируя смещение вектора доходности в пользу встроенных помещений с высоким трафиком.

4.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ВЛАДИВОСТОК

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

Экономический контекст 2 квартала 2026 года отражает высокую деловую активность в регионе, подкреплённую развитием логистических цепочек и ростом промышленного производства. Портовая специализация Владивостока в сочетании с федеральными программами поддержки Дальнего Востока способствовала притоку инвестиций и увеличению спроса со стороны производственных и дистрибуционных предприятий. Текущий квартал демонстрирует стабильность и повышенный интерес к современным складским объектам, что с высокой вероятностью сохранится в следующем периоде, формируя предпосылки для дальнейшего последовательного удорожания активов.

Общая характеристика рынка указывает на сохранение устойчивой восходящей тенденции. Во 2 квартале 2026 года сегмент производственно-складской недвижимости продолжает укрепляться: деловая активность находится на высоком уровне, чему способствуют как национальные факторы — адаптация экономики к новым логистическим реалиям, — так и региональные, включая развитие территорий опережающего развития (ТОР) и индустриальных парков вблизи города. Структура рынка представлена преимущественно низкоклассными объектами категории «С», однако всё более заметную долю начинают занимать современные логистические комплексы классов «А» и «В», а также узкоспециализированные форматы — мультитемпературные склады и лёгкие производственные блоки. Основными арендаторами и покупателями выступают

логистические операторы, компании сферы электронной коммерции, дистрибьюторы, а также предприятия малого и среднего бизнеса, стремящиеся оптимизировать цепочки поставок.

Динамика цен и арендных ставок во 2 квартале текущего года характеризуется фронтальным ростом. Цены продажи по сравнению с предыдущим кварталом возросли во всех сегментах: высококлассные объекты «А» и «В» показали наиболее интенсивное удорожание, что обусловлено их острым дефицитом; помещения класса «С» также подорожали на фоне общего повышения себестоимости строительства и дефицита доступных лотов. Арендные ставки немного возросли с прошлого квартала, что напрямую связано с ограниченностью предложения качественных площадей, высоким спросом со стороны бизнеса и значительным ростом затрат на обслуживание и эксплуатацию зданий. Близость к транспортным узлам — порту, железнодорожным станциям и ключевым магистралям — остаётся критическим фактором, генерирующим наибольшую премию к ставкам.

Спрос и предложение находятся в состоянии выраженного дисбаланса. Рынок испытывает острый дефицит современных складских и производственных помещений, что поддерживает минимальный уровень вакантности практически на нулевой отметке. Сделки активизировались во всех ценовых категориях, однако наиболее востребованными остаются объекты с удобной транспортной доступностью к портовой инфраструктуре и федеральной трассе. Основной спрос формируют логистические операторы, дистрибьюторские сети и производственные компании, нуждающиеся в перевалке и хранении грузов. Предложение нового качественного метража остаётся крайне ограниченным: ввод новых складских комплексов осуществляется точечно, в основном в рамках модернизации и реконструкции существующих площадок, что не позволяет насытить рынок в краткосрочной перспективе.

Инвестиционная активность и развитие инфраструктуры сохраняются на стабильно высоком уровне. Интерес институциональных и частных инвесторов к производственно-складскому сегменту Владивостока не ослабевает, что подтверждается запуском новых проектов в районах, прилегающих к основным транспортным коридорам. Ключевые инициативы включают строительство индустриальных парков, мультитемпературных логистических центров, а также модернизацию производственных площадок в зонах с льготным налоговым режимом. Развитие портовой, железнодорожной и магистральной инфраструктуры напрямую повышает привлекательность рынка, способствуя укреплению Владивостока в качестве крупнейшего логистического хаба Дальнего Востока. Наибольшая деловая активность сконцентрирована в районах с выездом на магистрали федерального значения и в непосредственной близости от контейнерных терминалов.

Обобщая состояние рынка во 2 квартале 2026 года, можно констатировать его выраженное укрепление. Деловая активность остаётся высокой, спрос стабильно превышает предложение, а цены и ставки аренды демонстрируют последовательный рост. Ключевыми причинами сложившейся ситуации выступают хроническая нехватка качественных складских площадей, высокие издержки на новое строительство, а также стратегическая роль Владивостока в логистических цепочках страны. В краткосрочной перспективе — в 3 квартале 2026 года — ожидается дальнейший умеренный рост цен продажи и арендных ставок на фоне сохранения высокого спроса и медленного восполнения дефицита предложения. Постепенный выход на рынок новых проектов, заявленных к вводу в текущем году, может несколько сгладить дисбаланс, однако кардинально не изменит рыночную конъюнктуру.

Таким образом, рынок производственно-складской недвижимости Владивостока во 2 квартале 2026 года демонстрирует уверенное развитие, характеризуясь предельно низкой вакантностью, повышенным спросом со стороны логистических и производственных компаний, а также последовательным ростом ценовых показателей по всем сегментам. Дальнейшая динамика рынка будет определяться темпами ввода новых площадей, состоянием транспортно-логистической инфраструктуры и общей инвестиционной привлекательностью региона.

5. ИЖЕВСК

5.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Ижевск[17] – город Российской Федерации на реке Иж, крупный административный, промышленный, торговый, научно-образовательный и культурный центр Поволжья и Урала, столица Удмуртской Республики. Образует городской округ город Ижевск. Позиционируется как город-завод с оборонным (оружейная столица) и машиностроительным производствами.

Город Ижевск административно делится на пять внутригородских районов: Ленинский, октябрьский, Индустриальный, Устиновский и Первомайский.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[18], составила 616 297 человек.

По данным ГородРабот.ру[19], средняя зарплата в Ижевске за 2026 год – 68 732 рубля.

Крупнейшими девелоперами в регионе являются[20]:

КОМОССТРОЙ®, Удмуртская Республика;
Железно, Кировская область;
UDS, Удмуртская Республика;
ГК Федерация, Удмуртская Республика;
ЗАРДОН-групп, Удмуртская Республика;
ГК Острова, Удмуртская Республика;
ГК РЕНТЕК, Удмуртская Республика;
ПЗСП, Пермский край;
СЗ Озон, Удмуртская Республика;
СЗ Ситистрой, Удмуртская Республика.

5.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ИЖЕВСК

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во втором квартале 2026 года рынок офисной недвижимости Ижевска развивался в условиях сдержанной деловой активности на фоне общеэкономической адаптации. Спрос сохранял устойчивость, а предложение оставалось ограниченным ввиду дефицита нового качественного строительства. Основной тенденцией периода стало минимальное, но повсеместное удорожание объектов. Наибольшая востребованность фиксировалась в сегменте небольших кабинетных блоков классов В и С в центральных районах города и зонах с развитой инфраструктурой. Ключевыми арендаторами выступали IT-компании, сервисный бизнес и локальные логистические операторы.

Цены продажи и арендные ставки продемонстрировали минимальный восходящий тренд во всех классах. Коррекция была обусловлена не спекулятивным скачком, а плановой индексацией на уровне инфляции и ростом коммунальных расходов. Сохраняется традиционный разрыв в ставках между центром и периферией, однако сглаживаемый форматом коворкингов и предложением качественного ремонта в удаленных локациях. Рынок функционирует в состоянии легкого дефицита качественного предложения: число заявок на аренду умеренно росло, а собственники практически не использовали дисконты, исключая технически устаревшие площади. Наибольшей популярностью пользовались офисы открытой и смешанной планировки, адаптированные под современные стандарты.

[17] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%98%D0%B6%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA
[18] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[19] https://ijevsk.gorodrabot.ru/salaries
[20] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/udmurtskaya-respublika?regionKey=145459001&topType=0&date=250301&region=udmurtskaya-respublika

Объем ввода новых площадей оставался околонулевым, девелоперская активность сконцентрирована на реконструкции существующих административных зданий. Это сдерживает насыщение рынка и поддерживает текущий уровень цен. Таким образом, рынок офисной недвижимости Ижевска сохраняет тенденцию устойчивого развития, характеризуясь плавным ростом ставок, доминированием аренды в сегменте малого и среднего бизнеса и отсутствием предпосылок для волатильности. В краткосрочной перспективе ожидается стабилизация показателей с возможным точечным повышением ставок на объекты с высоким уровнем отделки.

5.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ИЖЕВСК

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Второй квартал 2026 года характеризуется сохранением макроэкономической турбулентности, обусловленной высокой ключевой ставкой Центрального банка и сопутствующим удорожанием кредитных ресурсов. Инфляционное давление продолжает сказываться на потребительской корзине, что формирует осторожную модель покупательского поведения. Однако инвестиционный климат в сегменте коммерческой недвижимости демонстрирует признаки адаптации: капитал переориентируется на активы с прогнозируемым денежным потоком. По сравнению с первым кварталом, где преобладала выжидательная позиция участников, во втором квартале наблюдается определенная стабилизация, хотя активность сделок остается сдержанной.

Общая характеристика рынка торговой недвижимости Ижевска отражает состояние умеренной стабильности. Спрос со стороны арендаторов и инвесторов фиксируется на уровне, достаточном для поддержания текущих ценовых показателей, однако качественные сдвиги отсутствуют. В географическом разрезе заметен рост интереса к центральным локациям с высокой проходимостью, тогда как периферийные микрорайоны теряют привлекательность для крупных сетевых операторов. Структура предложения по-прежнему диверсифицирована: стрит-ритейл сохраняет лидерство по числу запросов, торговые центры демонстрируют стабильную заполняемость, а формат небольших павильонов и рыночных пространств сталкивается с давлением со стороны управляющих компаний.

Анализ динамики ценообразования показывает разнонаправленные тренды в различных сегментах. Цены продажи в торгово-развлекательных и крупных торговых центрах минимально сократились, в районных и микрорайонных ТЦ остались на прежнем уровне, тогда как стрит-ритейл и торговые площади продемонстрировали незначительный рост, а объекты свободного назначения подорожали. Арендные ставки повторяют эту логику: для крупных ТРЦ и ТЦ отмечено минимальное снижение, для районных центров — сохранение позиций, а в сегменте стрит-ритейла, торговых площадей и объектов свободного назначения зафиксирован умеренный рост. Ключевыми факторами влияния остаются высокая стоимость заемного финансирования, сдерживающая инвестиционную активность, и ограниченное предложение качественных площадей в центральной части города. Особенностью стрит-ритейла является переформатирование арендаторов в сторону предприятий общественного питания и сервисных служб, готовых платить премию за трафик.

Баланс спроса и предложения сохраняется, но дефицит наблюдается в сегменте помещений, расположенных у транспортных узлов и в точках притяжения пешеходов. В то же время в спальных районах наблюдается избыток небольших помещений, что сдерживает рост ставок. Основными арендаторами выступают представители малого и среднего бизнеса, а также сетевые операторы форматов «у дома». Инвестиционный интерес сохраняется, особенно к объектам с долгосрочными контрактами, обеспечивающими стабильный денежный поток.

Ключевыми событиями второго квартала стали завершение нескольких сделок по смене собственников в сегменте районных ТЦ, а также реконцепция одного из крупных объектов в сторону развлекательного профиля. Макроэкономические факторы, включая сохранение высокой ставки, провоцируют осторожность инвесторов и вынуждают арендаторов тщательнее оценивать рентабельность точек. В целом рынок демонстрирует адаптационную устойчивость.

Перспективы третьего квартала 2026 года видятся умеренно оптимистичными. Ожидается сохранение текущей динамики цен и ставок с возможным дальнейшим незначительным ростом в сегменте стрит-ритейла при условии стабилизации ключевой ставки. Интерес инвесторов сместится в сторону объектов, предлагающих гибкие условия аренды. Таким образом, рынок торговой недвижимости Ижевска во втором квартале 2026 года демонстрирует признаки устойчивости, несмотря на влияние макроэкономических факторов. Спрос на качественные торговые площади сохраняется, что поддерживает сбалансированную динамику цен и арендных ставок.

5.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ИЖЕВСК

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во втором квартале 2026 года рынок производственно-складской недвижимости Ижевска демонстрирует фазу сбалансированной стабильности на фоне умеренного восстановления деловой активности. Сохранение темпов промышленного производства и адаптация логистических цепочек к текущим условиям формируют устойчивый спрос со стороны предприятий. При этом инвестиционная активность смещается в сторону качественного улучшения существующих активов, что создает предпосылки для постепенного перехода к росту ставок в следующем квартале при условии сохранения макроэкономической конъюнктуры.

Общая характеристика рынка отражает преобладание складских площадей над производственными, при этом структура сегментирована по классам: высококлассные объекты "A" и "B" сохраняют доминирующие позиции, тогда как класс "C" постепенно вытесняется в нишу бюджетных решений. Основными драйверами остаются малый и средний бизнес, а также локальные логистические операторы, ориентированные на внутреннее потребление. Развитие индустриальных парков и модернизация подъездных путей стимулируют переток арендаторов в периферийные районы с более привлекательной стоимостью владения.

Динамика цен и арендных ставок демонстрирует разнонаправленные тренды: цена продажи по сравнению с показателями прошлого квартала минимально сократилась во всех сегментах, что обусловлено коррекцией после предыдущего периода перегрева. Арендные ставки сохранились на неизменном уровне, чему способствовала ограниченность предложения современных площадей и сбалансированный спрос. Близость к транспортным узлам остается ключевым ценообразующим фактором, однако себестоимость строительства перестала оказывать повышательное давление на ставки благодаря стабилизации цен на материалы.

Спрос и предложение находятся в состоянии умеренного дефицита качественных помещений, особенно в сегменте light industrial и cold storage. Вакантность остается на низком уровне, что стимулирует активизацию сделок по продаже существующих объектов. Основной спрос формируют производственные компании, дистрибьюторы и сегмент e-commerce, требующие современных блоков с высокой энерговооруженностью. Новое предложение ограничено точечной реконструкцией бывших заводских территорий и единичными проектами строительства в южной промышленной зоне.

Инвестиционная активность сохраняет умеренный характер, фокусируясь на приобретении недооцененных активов под последующую модернизацию. Ключевым проектом остается развитие транспортно-логистического узла в районе аэропорта, а также модернизация железнодорожных подъездных путей, что повышает привлекательность восточных и северных окраин города. Наибольшая деловая активность наблюдается в зонах, прилегающих к федеральной трассе М-7, где фиксируется концентрация новых складских терминалов.

Таким образом, рынок производственно-складской недвижимости Ижевска во втором квартале 2026 года характеризуется устойчивым равновесием при минимальной коррекции цен продажи и стагнации арендных ставок. Дальнейшее развитие будет определяться вводом новых индустриальных парков и динамикой логистических издержек. В краткосрочной перспективе ожидается сохранение спроса на современные площади с возможным умеренным ростом ставок аренды в сегменте "А" к концу третьего квартала при условии активизации инвестиционных проектов.

6. ИРКУТСК

6.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Иркутск[21] - город в России, административный центр Иркутской области и Иркутского района. Расположен в Восточной Сибири, на берегах реки Ангары, при впадении в неё реки Иркут, в 66 км от озера Байкал, в 5,2тыс км по автомагистрали «Байкал» к востоку от Москвы. Имеется железноророжное сообщение (Транссиб), аэропорт (IKT). Исторический центр города внесён в предварительный список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Город - один из важнейших экономических центров Восточной Сибири. Экономика города базируется в основном на торговле и промышленности[22]. Крупный научно-образовательный центр, в котором обучается свыше ста тысяч студентов. Среди отраслей промышленности наиболее развиты - авиастроение, гидроэнергетика и производство продуктов питания. Транспортный узел на Транссибирской железнодорожной магистрали и федеральных автомагистралях «Байкал» и «Сибирь». В Иркутске насчитывается до 100 бизнес-центров.

В Иркутске четыре городских округа. Самый старый и большой площади - Правобережный, доминирующий по плотности населений - Свердловский, компактный - Октябрьский, самый отдаленный от исторического центра города - Ленинский район.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[23], составила 605 708 человек.

По данным ГородРабот.ру[24], средняя зарплата в Иркутске за 2026 год – 68 612 рублей.

Крупнейшие застройщики в регионе[25]:

ГК Новый город, Иркутская область;
ГК ДомСтрой, Иркутская область;
ГК ГРАНДСТРОЙ, Иркутская область;
ГК ПарапетСтрой, Иркутская область;
ГК ГорСтрой, Иркутская область;
СЗ СК Родные Берега, Иркутская область;
ГК ПРОФИТ, Иркутская область;

[21] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%98%D1%80%D0%BA%D1%83%D1%82%D1%81%D0%BA
[22] https://ru.wikipedia.org/wiki/Экономика_Иркутска
[23] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[24] https://irkutsk.gorodrabot.ru/salaries
[25] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/irkutskaya-oblast?regionKey=142499001&topType=0&date=250301&region=irkutskaya-oblast

КВАРТАЛ, Иркутская область;
СЗ Сокол Тысячелетия, Иркутская область;
СЗ Атлант-5, Иркутская область.

6.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ИРКУТСК

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во втором квартале 2026 года рынок офисной недвижимости Иркутска демонстрировал умеренное восстановление деловой активности. Адаптация бизнеса к текущим условиям привела к росту спроса, особенно на помещения классов B и C, а также на небольшие блоки до 200 кв. м. Центральные районы остаются наиболее престижными, но периферия привлекает арендаторов более доступными условиями и наличием парковок.

Цены продажи и арендные ставки по всем классам (A, B, C) минимально выросли по сравнению с предыдущим кварталом. Разница между центром и окраинами сохраняется на уровне 15–20%, колебания носят плавный характер, что связано с инфляцией и затратами на эксплуатацию. Рынок отреагировал на обновление фондов без резких скачков.

Предложение качественных площадей класса A ограничено, что создаёт умеренный дефицит и стимулирует рост заявок. Арендодатели сокращают скидки и пересматривают условия. Востребованы форматы open space, кабинеты и коворкинги, при этом новое строительство практически отсутствует, а активность сосредоточена на реконструкции старых зданий, что повышает конкурентоспособность обновлённых объектов.

Краткосрочный прогноз предполагает сохранение положительной динамики ставок с возможной стабилизацией к концу лета. Интерес к покупке офисов со стороны крупных компаний сохранится. Таким образом, рынок офисной недвижимости Иркутска завершает квартал в фазе осторожного роста, характеризуясь сбалансированным спросом и умеренной деловой активностью участников.

6.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ИРКУТСК

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, подготовлены выводы. Во 2 квартале 2026 года рынок торговой недвижимости Иркутска функционировал в условиях высокой ключевой ставки, что сдерживало инвестиции, но без значительной коррекции цен. Потребительская активность стабильна. Акцент сместился в центр и к точкам трафика, периферия теряет интерес. Цены продажи: ТРЦ и районные ТЦ минимально снизились, стрит-ритейл слегка вырос, торговые площади и ОСН без изменений. Аренда: ТРЦ и районные ТЦ снизились, стрит-ритейл вырос, торговые площади снизились минимально, ОСН — без изменений. Сдерживающие факторы — дорогое кредитование и дефицит качественных объектов.

Спрос превышает предложение в центре, на периферии — избыток. Востребованы помещения у транспорта и в жилых зонах, основные арендаторы — сетевой ретейл и общепит. Инвесторы ищут стабильный доход. Ключевые события: реконцепция районного ТЦ и сделки со стрит-ритейлом. Участники осторожны, переходят на краткосрочные договоры.

В 3 квартале ожидается сохранение трендов: ставки в ТЦ могут снижаться, в стрит-ритейле — расти. При снижении ставки ЦБ возможна активизация инвесторов. Рынок адаптируется к жестким условиям, сохраняя устойчивость, а разнонаправленная динамика сегментов отражает структурные изменения спроса.

6.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ИРКУТСК

На основе анализа, проведенного при помощи нейросети, были подготовлены следующие выводы: Во 2 квартале 2026 года рынок производственно-складской недвижимости Иркутска демонстрирует сдержанную коррекцию на фоне стабильного спроса и сохраняющегося дефицита качественного предложения. Экономический контекст характеризуется умеренной деловой активностью: индекс промышленного производства в регионе сохраняет положительную динамику, логистические цепочки адаптировались к действующим ограничениям, а инвестиционная активность поддерживается за счет развития транспортно-логистической инфраструктуры. При этом спрос со стороны производственных и дистрибьюторских компаний остается устойчивым, что формирует предпосылки для постепенного выравнивания ценовых показателей в следующем квартале.

Общая ситуация на рынке остается сбалансированной. После продолжительного периода роста ставок, наблюдающегося с 2024 года, во 2 квартале 2026 года произошла легкая коррекция как арендных ставок, так и цен продажи по всем классам объектов. На динамику повлияли несколько факторов: умеренное расширение предложения за счет ввода спекулятивных площадей в индустриальных зонах, рост себестоимости обслуживания устаревших складов класса «С» и сдержанная ценовая политика собственников, стремящихся сохранить арендаторов. Национальные тенденции к импортозамещению и развитию внутреннего производства стимулируют интерес к Иркутску как ключевому узлу Восточной Сибири, через который проходят грузопотоки в Китай и Монголию. Структура рынка представлена преимущественно складами класса «С» (холодные ангары, бывшие производственные цеха), однако наиболее ликвидным остается сегмент качественных теплых складов классов «В» и «А», доля которых не превышает четверти от общего объема. Набирают популярность форматы light industrial и встроенные производственно-складские блоки. Основные арендаторы и покупатели — это логистические операторы, компании электронной коммерции, дистрибьюторы строительных материалов и продуктов питания, а также предприятия обрабатывающей промышленности.

Динамика цен и арендных ставок в отчетном квартале определяется мягким снижением. По сравнению с 1 кварталом 2026 года запрашиваемые ставки аренды на склады класса «А» и «В» незначительно сократились, в среднем на величину, сопоставимую с сезонным снижением деловой активности. Аналогичную динамику демонстрируют объекты класса «С», где коррекция чуть более заметна из-за их низкой энергоэффективности и удаленности от ключевых магистралей. Цены продажи также слегка просели, особенно на крупные производственные комплексы, требующие модернизации. Ключевыми факторами выступили: ограниченное, но растущее предложение современных площадей в индустриальном парке «Иркутский» и на площадке бывшего завода «Радиан»; осторожность арендаторов, фиксирующих снижение ставок при пролонгации договоров; а также снижение себестоимости строительства отдельных конструктивных элементов благодаря стабилизации цен на металл. При этом близость к Транссибирской магистрали, федеральным трассам Р-255 «Сибирь» и Р-258 «Байкал» остается мощным ценообразующим драйвером, сдерживающим более глубокое падение.

Соотношение спроса и предложения остается напряженным. Дефицит качественных складских площадей сохраняется, уровень вакантности в сегменте теплых складов не превышает 4–5%. Во 2 квартале зафиксирована активизация сделок купли-продажи и аренды в сегменте помещений площадью от 500 до 2 000 кв. м, востребованных малым и средним производственным бизнесом. Наибольший интерес вызывают объекты с высотой потолков от 8 м, оборудованные системой пожаротушения и расположенные в радиусе 15 км от городской черты. Основной спрос формируют федеральные и региональные логистические операторы,

расширяющие присутствие на восточном направлении; компании сектора e-commerce, нуждающиеся в фулфилмент-центрах; и местные производители продуктов питания, строительных смесей и металлоконструкций. Новое предложение вводится ограниченно: завершена первая очередь складского комплекса в районе Мельниковской площадки, ряд девелоперов заявили проекты реконструкции бывших заводских территорий в Свердловском округе, однако ввод в эксплуатацию сдвинут на конец 2026 – начало 2027 года.

Инвестиционная активность в сегменте сохраняется на приемлемом уровне. Интерес инвесторов поддерживается стратегическим положением города как перевалочного пункта для грузов, следующих в Китай, и высоким потенциалом роста арендных поступлений после завершения текущей коррекции. Ключевые инициативы включают расширение индустриального парка «Иркутский» на площадях, примыкающих к аэропорту, строительство мультитемпературного склада для фармацевтической продукции, модернизацию советских складских комплексов на улице Полярной и в предместье Рабочее. Транспортная инфраструктура продолжает развиваться: реконструкция развязки на выезде из города в сторону Шелехова и планы по созданию тылового контейнерного терминала на станции Иркутск-Сортировочный повышают привлекательность прилегающих районов. Наибольшая деловая активность сконцентрирована в Ленинском районе вдоль Транссиба, в Свердловском районе вблизи объездной дороги и на въезде в город со стороны Ангарска, где земельные участки обеспечены инженерной инфраструктурой.

Таким образом, рынок производственно-складской недвижимости Иркутска во 2 квартале 2026 года прошел стадию легкой коррекции: арендные ставки и цены продаж немного снизились, отыгрывая сдержанный оптимизм 1 квартала и расширение предложения в отдельных локациях. Спрос остается достаточно высоким, а вакантность — низкой, что не позволяет говорить о развороте тренда. Ожидается, что в 3 квартале 2026 года цены и ставки стабилизируются на достигнутых уровнях с возможным точечным ростом на наиболее ликвидные объекты. Ключевым фактором краткосрочного прогноза выступит реализация заявленных инвестиционных проектов: если часть спекулятивных складов выйдет на рынок до начала осеннего делового сезона, это уравновесит давление спроса и закрепит текущий ценовой плато. В противном случае дефицит качественных метров может спровоцировать восстановление ставок уже к концу года. Дальнейшее развитие сегмента будет определяться общей экономической конъюнктурой, темпами роста промышленного производства в Иркутской области и успешностью государственных программ по развитию логистической инфраструктуры на восточном направлении.

7. КАЛИНИНГРАД

7.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Калининград[26] – западный областной центр Российской Федерации, административный центр анклава - Калининградской области. Город является крупным транспортным узлом: железные и шоссейные дороги; морской и речной порты; международный аэропорт (KGD). В Калининграде расположен штаб Балтийского флота ВМФ России. Регион как анклав, близкий к Европе по логистике и климату, часто рассматривается с позиции базы обеспечения, и поддерживается на достаточно высоком уровне.

26 https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%B4

Административно город разделен на три района: Ленинградский, Московский и Центральный. При этом не принято подразделять их условно на менее и более престижные[27].

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[28], составила 488 690 человек.

Среднемесячная заработная плата, по данным ГородРабот.ру[29], средняя зарплата в Калининграде за 2026 год – 67 409 рублей.

Крупнейшие девелоперы Калининградской области по объему текущего строительства[30]:

ГК К8, Калининградская область;
ГК ССК, Краснодарский край;
СК МПК, Калининградская область;
ГК КалининградСтройИнвест, Калининградская область;
ГК СтройИнвестиция, Калининградская область;
КСК, Калининградская область;
СЗ ЦентрФорвардСтрой, Калининградская область;
Фонд ЖСС КО, Калининградская область;
ГК ТРЕСТ, г.Санкт-Петербург;
Лидер Групп, г.Санкт-Петербург.

7.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КАЛИНИНГРАД

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы: Во 2 квартале 2026 года рынок офисной недвижимости Калининграда был устойчив на фоне стабилизации экономики. Спрос поддерживался МСБ, IT и логистикой, предложение ограничено. Отмечен минимальный рост цен продажи и арендных ставок во всех классах (A, B, C). Наиболее востребованы офисы класса B и небольшие помещения в центральных районах; периферия привлекала производственно-складскими объектами с административными блоками. Ставки аренды символически выросли вследствие переноса выросших коммунальных издержек; разрыв между центром и окраинами несколько сократился.

Баланс спроса и предложения сместился: дефицит в A и B, рост заявок, минимизация скидок. Востребованы кабинеты и open space. Новый ввод минимален, акцент на реконструкции, что обновляло фонд без избытка. Таким образом, рынок офисной недвижимости Калининграда во 2 квартале 2026 года находился в фазе сдержанного укрепления. Дефицит качественного предложения и устойчивый спрос формируют предпосылки для символического повышения ставок в следующем квартале, особенно в сегменте B, на фоне летней деловой активности. В целом рынок демонстрирует сбалансированное развитие, предсказуемую ценовую динамику и умеренные ожидания участников.

[27] https://fb.ru/article/264119/rayonyi-kaliningrada-i-ih-osobennosti
[28] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[29] https://kaliningrad.gorodrabot.ru/salaries
[30] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/kaliningradskaya-oblast?regionKey=142595001&topType=0&date=250301&region=kaliningradskaya-oblast

7.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КАЛИНИНГРАД

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

Экономическая ситуация во втором квартале 2026 года характеризуется сохранением жесткой денежно-кредитной политики и высокой ключевой ставки, что продолжает сдерживать инвестиционную активность, основанную на заемном финансировании. На этом фоне рынок торговой недвижимости Калининграда демонстрирует структурную трансформацию, адаптируясь к снижению покупательской способности населения и переходу потребителей к сберегательной модели поведения.

Рынок сохраняет устойчивость, однако вектор деловой активности смещается. Спрос со стороны сетевых операторов и якорных арендаторов остается сдержанным и избирательным, в то время как интерес инвесторов концентрируется на объектах с гарантированным денежным потоком и защитными механизмами в договорах аренды. Наблюдается выраженная географическая поляризация: помещения в центральных локациях с интенсивным пешеходным трафиком и в благоустроенных микрорайонах остаются ликвидными, тогда как периферийные зоны теряют привлекательность. В структуре рынка преобладает формат встроенных помещений стрит-ритейла и микрорайонных торговых точек.

Ценовая динамика демонстрирует разнонаправленное движение. В сегменте купли-продажи зафиксирована минимальная коррекция стоимости вниз для торговых центров и районных объектов. В то же время в секторе стрит-ритейла, торговых площадей и объектов свободного назначения зафиксирован незначительный восходящий тренд на фоне ограниченного предложения ликвидных лотов. Арендные ставки в крупных ТРЦ и микрорайонных центрах минимально сократились, отражая пересмотр коммерческих условий, тогда как в стрит-ритейле и универсальных торговых помещениях ставки показали уверенный рост.

Баланс спроса и предложения остается дифференцированным. Наблюдается локальный дефицит качественных небольших помещений в локациях с высоким трафиком, готовых к эксплуатации. Основной костяк арендаторов формируют представители малого и среднего бизнеса, предприятия сферы услуг и общественного питания, оптимизирующие издержки. Инвестиционный интерес сохраняется преимущественно к объектам стрит-ритейла с долгосрочными арендаторами, генерирующим стабильный арендный доход в условиях инфляционного давления.

Ключевым фактором влияния во втором квартале остается дорогое кредитование, стимулирующее участников рынка к сделкам с высокой долей собственного капитала. Поведение инвесторов стало более осторожным, а арендаторы усилили запрос на арендные каникулы и фиксацию курсовых условий.

Таким образом, рынок торговой недвижимости Калининграда во втором квартале 2026 года демонстрирует устойчивость, несмотря на макроэкономические вызовы. Наблюдается переток спроса в сектор стрит-ритейла и гибких универсальных помещений, что поддерживает умеренный рост их стоимости и ставок аренды при стагнации классических форматов торговых центров.

7.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КАЛИНИНГРАД

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во втором квартале 2026 года рынок производственно-складской недвижимости Калининграда демонстрирует фазу стабилизации. Деловая

активность сохраняется, логистические цепочки адаптировались, однако инвестиционная активность остается сдержанной. Спрос смещен в сторону качественных складов, а общий объем сделок соответствует уровню предыдущего периода.

Структура рынка представлена классами А, В и С, с преобладанием складских площадей. Основными арендаторами выступают малый и средний бизнес, локальные дистрибьюторы, тогда как крупные операторы действуют выборочно. Логистические ограничения и статус региона сдерживают масштабные расширения, но развитие индустриальных парков поддерживает стабильность.

Ценовая динамика разнонаправлена. В сегментах А и В стоимость продажи минимально сократилась, арендные ставки остались неизменными из-за дефицита современных площадей. В классе С зафиксировано снижение как продажных цен, так и арендных ставок, что связано с устареванием фонда и перетоком спроса в более качественные объекты. Ключевое влияние на ценообразование оказывают транспортная доступность и затраты на обслуживание.

Баланс спроса и предложения напряжен: дефицит качественных помещений классов А и В поддерживает низкую вакантность. Сделки активизировались в сегменте современных логистических комплексов. Основной спрос формируют производственные компании и e-commerce, при этом новое предложение ограничено точечной реконструкцией без масштабных вводов.

Инвестиционная активность умеренная, с фокусом на индустриальные парки и модернизацию. Наибольшая активность традиционно в районах у портов и магистралей. Развитие транспортных хабов остается ключевым фактором привлекательности региона.

Прогноз на третий квартал предполагает незначительное снижение цен во всех сегментах при стагнации ставок в классах А и В. Спрос может сместиться в сторону объектов класса С. Таким образом, рынок сохраняет устойчивость со сдержанной динамикой цен и стабильным спросом. Дальнейшее развитие будет определяться инвестиционными решениями и состоянием логистической инфраструктуры региона.

8. КЕМЕРОВО

8.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Кемерово[31] - город в России, административный центр Кемеровской области (топоним Кузбасс) и Кемеровского района. Расположен в 3,6тыс.км. на восток от Москвы, в месте впадения реки Искитимки в Томь. Центр Кемеровской агломерации. Имеется автомобильное, железнодородное сообщение, аэропорт (KEJ). Является важным административным, промышленным, транспортным, экономическим, научным и культурным центром Сибири. Экономика большинства городов Кузбасса более чем на 80% определяется состоянием в угледобыче и металлургии, есть предприятия химической промышленности и обслуживающих производств.

Город Кемерово включает пять административных районов: Центральный, Заводский, Рудничный, Ленинский, Кировский.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[32], составила 542 928 человек.

По данным ГородРабот.ру[33], средняя зарплата в Кемерове за 2026 год – 68 514 рублей.

[31] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BE
[32] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[33] https://kemerovo.gorodrabot.ru/salaries

В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят[34]:

Компания Промстрой, Кемеровская область;
Центр-К, Кемеровская область;
Холдинг СДС, Кемеровская область;
ГК Атмосфера, Кемеровская область;
СЗ Програнд, Кемеровская область;
Фонд РЖС Кемеровской области, Кемеровская область;
SD GROUP, Новосибирская область;
Мера, Кемеровская область;
СЗ Тренд, Кемеровская область;
СЗ Мера-Новокузнецк, Кемеровская область.

8.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КЕМЕРОВО

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во втором квартале 2026 года рынок офисной недвижимости Кемерово демонстрировал умеренную деловую активность на фоне ограниченного предложения и адаптации бизнеса к текущей конъюнктуре.

Наибольшим спросом пользовались объекты классов B и C малой и средней площади в центральных районах, тогда как на периферии активность была ниже. Типичные арендаторы – малый бизнес, IT и розничная торговля. Цены продажи и арендные ставки незначительно выросли по всем классам, разрыв между центром и окраинами несколько сократился за счет роста в спальных районах.

Баланс спроса и предложения смещен в сторону дефицита: заявки растут, арендодатели удерживают ставки без скидок. Наиболее востребованы кабинеты и open space, коворкинги уступают позиции. Ввод новых площадей остается низким, преобладает реновация существующих зданий, что усиливает конкуренцию за качественных арендаторов.

Рынок находится в фазе умеренного роста. Краткосрочный прогноз предполагает стабилизацию ставок при сохранении интереса арендаторов. Таким образом, рынок офисной недвижимости города Кемерово сохраняет тенденцию устойчивого развития, характеризуясь сбалансированным спросом и предложением, стабильной ценовой динамикой и умеренной деловой активностью участников рынка.

8.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КЕМЕРОВО

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во втором квартале 2026 года экономический фон Кемерово определялся высокой ключевой ставкой, сдерживающей инвестиции, и умеренной инфляцией, что обеспечило стабильность потребительского спроса. Рынок сохранил равновесие, хотя активность несколько снизилась. Спрос сместился к центральным локациям и точкам с высоким трафиком, периферия потеряла привлекательность. Структура представлена стрит-ритейлом, ТЦ и встроенными помещениями. Динамика цен и аренды разнонаправлена: в ТРЦ и крупных ТЦ цены и ставки минимально сократились; районные ТЦ показали минимальное снижение цен при стабильных ставках; стрит-ритейл отметил рост цен и ставок; торговые площади и ОСН — рост цен при неизменных ставках. Факторы влияния — дорогие кредиты и ограниченное предложение качественных площадей. Баланс спроса и предложения напряжённый, дефицит в проходных местах. Наиболее востребованы

[34] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/kemerovskaya-oblast?regionKey=142816001&topType=0&date=250301&region=kemerovskaya-oblast

помещения у транспорта и в жилых зонах. Арендаторы — МСБ и сервисные компании. Инвесторы осторожны, но интересуются доходными объектами. События: реконцепция районных ТЦ, смена операторов. Макрофакторы усиливают осторожность. Арендаторы стремятся зафиксировать ставки, собственники удерживают якорных арендаторов. В третьем квартале ожидается стабилизация, возможен рост в стрит-ритейле. Интерес инвесторов сохранится к объектам с гарантированным доходом. Таким образом, рынок торговой недвижимости Кемерово во 2 квартале 2026 года демонстрирует сбалансированную стабильность с точечным ростом в ликвидных форматах.

8.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КЕМЕРОВО

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во 2 квартале 2026 года рынок производственно-складской недвижимости Кемерова демонстрирует уверенный рост, обусловленный высокой деловой активностью и расширением логистической инфраструктуры. Ключевым драйвером выступает ввод новых распределительных центров крупных ритейлеров, что стимулирует спрос на современные складские площади и поддерживает позитивные ожидания на следующий квартал.

Общая характеристика рынка отражает сохранение высокого спроса на качественные объекты на фоне ограниченного предложения. Структура рынка представлена форматами от класса "А" до "С", при этом наибольший интерес вызывают современные логистические комплексы и производственно-складские блоки с удобной транспортной доступностью. Основной спрос формируют логистические операторы, производственные предприятия и компании сектора e-commerce. Активность сделок высока, а уровень вакантности остается низким, что подтверждает дефицит качественных помещений.

Ценовая динамика характеризуется существенным ростом как арендных ставок, так и цен продажи по всем сегментам. Для высококлассных объектов класса "А" и "В" рост ставок сопоставим с повышением цен продажи, в то время как в классе "С" также зафиксирован значительный, хотя и чуть менее выраженный, рост арендных ставок. Ключевыми факторами удорожания выступают ограниченность предложения современных площадей, высокая себестоимость строительства и обслуживания, а также близость к транспортным узлам. Инвестиционная активность сохраняется на высоком уровне: реализуются крупные проекты строительства индустриальных парков и модернизации существующих площадок, а развитие транспортной инфраструктуры повышает привлекательность отдельных районов города.

Таким образом, рынок производственно-складской недвижимости в Кемерово во 2 квартале 2026 года отличается стабильным спросом, низкой вакантностью и устойчивым ростом ставок и цен. В краткосрочной перспективе ожидается сохранение текущих тенденций, дальнейший рост цен и арендных ставок на фоне ввода новых проектов и расширения логистических мощностей. Дальнейшее развитие сегмента будет определяться инвестиционной активностью и темпами строительства новых объектов.

9. КИРОВ

9.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Киров[35] – административный центр Кировской области (относится к Приволжскому федеральному округу) и одноимённого муниципального образования со статусом городского

[35] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2

округа. Находится на реке Вятка в 0,95тыс.км. по автодороге к востоку от Москвы. Имеется железнодорожное сообщение (Транссиб), аэропорт (KVX). Наиболее развитыми отраслями являются машиностроение, металлообработка, металлургия, лесная, пищевая, химическая и деревообрабатывающая промышленность. Ведущей товарной отраслью в сельскохозяйственном производстве является животноводство, преимущественно молочно-мясного направления.

Киров делится на четыре административных округа: Ленинский, Октябрьский, Первомайский и Нововятский.

Ленинский район является наиболее густонаселенным. В нем сосредоточено множество объектов инфраструктуры, в том числе школы, детские сады, 7 вузов, множество колледжей и ПУ, библиотеки, кинотеатры, театр кукол, цирк, диорама, стадионы, ТЦ, тысячи предприятий. Также в районе есть ботанический сад.

Октябрьский район - самый большой из районов города Кирова. В нем сосредоточена значительная часть городской промышленности. Также в нем находятся два крупнейших в городе вуза, драматический театр, областное Законодательное Собрание и областное правительство. В Октябрьском районе располагается одна из главных достопримечательностей города - Театральная площадь с красивым фонтаном и тихим уютным сквером.

В Первомайском районе города Кирова находится историческая часть города. На территории района располагается один из наиболее живописных уголков Кирова - набережная Грина и прилегающий к ней Александровский сад.

В середине прошлого столетия Нововятск был городом Кировской области, а в 1989 году был присоединен к городу Кирову, став Нововятским районом. На территории района находится несколько заводов и комбинатов.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[36], составила 475 871 человек.

По данным ГородРабот.ру[37], средняя зарплата в Кирове за 2026 год – 63 980 рублей.

В число крупнейших застройщиков Кировской области входят[38]:

Кировспецмонтаж, Кировская область;
Кировский ССК, Кировская область;
Железно, Кировская область;
КИНО Девелопмент, Кировская область;
Стройсоюз, Кировская область;
Фирма Маяковская, Кировская область;
Алтай-строй, Кировская область;
ГК Авитек, Кировская область;
Спецзастройщик Авитек-Инвест, г.Москва;
ПС Недвижимость, Кировская область.

9.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КИРОВ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во втором квартале 2026 года рынок офисной недвижимости города Киров демонстрирует фазу умеренной стабилизации на фоне сдержанной деловой активности. Экономический фон характеризуется сохранением ключевой

[36] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[37] https://kirov.gorodrabot.ru/salaries
[38] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/kirovskaya-oblast?regionKey=142878001&topType=0&date=250301&region=kirovskaya-oblast

ставки и адаптацией бизнеса к текущим условиям, что поддерживает равновесие между спросом и предложением без резких колебаний.

Наибольшей востребованностью пользуются офисные помещения классов B и C площадью до 150 кв. м, ориентированные на малый бизнес и сервисные компании. Интерес к классу A сохраняется со стороны IT-сектора и финансовых структур, однако сделки носят точечный характер. Географически спрос смещен в центральные районы, тогда как в спальных и периферийных зонах фиксируется профицит площадей с более низкой ликвидностью.

Цена продажи по всем классам офисной недвижимости осталась на уровне предыдущего квартала, что обусловлено отсутствием инфляционного давления на капитализацию активов. Арендные ставки минимально возросли по всем сегментам, что вызвано ростом эксплуатационных расходов и коммунальных тарифов. При этом разница между центром и окраинами сохраняется, в центральной части ставки выше, однако темпы их прироста там ниже из-за высокой конкуренции между объектами.

Спрос и предложение сбалансированы: дефицит качественных площадей в центре компенсируется вакантностью на периферии, что удерживает общий уровень вакантности в пределах нормы. Арендодатели предлагают гибкие условия и скидки на длительные договоры, особенно для помещений класса C. Наиболее востребованы кабинетные форматы и офисы с возможностью организации open space. Реновация старых административных зданий поддерживает предложение, однако ввод нового строительства минимален, что ограничивает расширение рынка.

Новые объекты в отчетном периоде не вводились, акцент сделан на реконструкцию существующих центров с обновлением инженерных систем. Это усиливает конкурентную среду среди управляющих компаний, которые вынуждены повышать качество сервиса, удерживая арендаторов без значительного роста ставок.

Рынок находится в состоянии управляемой стабильности. Ключевыми факторами остаются низкая инвестиционная активность в строительстве, адаптация к текущим макроэкономическим условиям и сохранение цен продажи. Краткосрочный прогноз предполагает сохранение текущей конъюнктуры в третьем квартале с возможным незначительным ростом арендных ставок при сохранении интереса со стороны малого и среднего бизнеса. Таким образом, рынок офисной недвижимости города Киров сохраняет тенденцию устойчивого развития, характеризуясь сбалансированным спросом и предложением, стабильной ценовой динамикой и умеренной деловой активностью участников рынка.

9.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КИРОВ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во 2 квартале 2026 года рынок торговой недвижимости Кирова функционировал в условиях высокой ключевой ставки и умеренной инфляции, что сдерживало инвестиционную активность, однако покупательская способность стабилизировалась. Общая ситуация оценивается как стабильная: спрос перераспределился в пользу гибких форматов, центральные локации остались приоритетными, активность на периферии снизилась.

Ценовая динамика была разнонаправленной. Цены продажи в ТРЦ, ТЦ и районных центрах минимально сократились, стрит-ритейл и ОСН остались на прежнем уровне, торговые площади показали минимальный рост. Арендные ставки в крупных ТЦ сократились, в стрит-ритейле и торговых площадях минимально возросли, в ОСН не изменились. Основные факторы – высокая стоимость кредитов и дефицит качественных объектов.

Спрос и предложение сбалансированы, вакантность смещена в крупные форматы. Наиболее востребованы помещения в жилых районах и у транспортных узлов, ключевые арендаторы – МСБ, общепит и сервисы. Инвесторы ориентируются на стабильный доход.

Среди событий – смена собственников в периферийных ТЦ и реконфигурация районных центров. Макроэкономические условия усилили осторожность участников.

В 3 квартале ожидается стабилизация ставок в стрит-ритейле и рост интереса к формату «у дома». Инвесторы будут выбирать объекты с быстрой окупаемостью. Рынок демонстрирует адаптационную устойчивость, балансируя между макроэкономическим давлением и внутренним спросом на качественные площади.

9.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КИРОВ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Экономический контекст 2 квартала 2026 года характеризуется сохранением деловой активности в регионе, обусловленной адаптацией логистических цепочек к текущим условиям и ростом промышленного производства. Уровень инвестиций остается стабильным, а спрос со стороны предприятий смещается в сторону качественных и энергоэффективных площадей. В текущем квартале рынок демонстрирует уверенную стабильность с признаками умеренного роста, что создает базу для дальнейшего развития в следующем периоде.

Рынок производственно-складской недвижимости Кирова демонстрирует сбалансированную динамику. На фоне общенациональных трендов и региональных логистических ограничений наблюдается рост интереса к индустриальным паркам и современным складским комплексам. Структура предложения традиционно представлена классами «А», «В» и «С», при этом отмечается повышенное внимание к форматам light industrial и cold storage. Основными драйверами спроса выступают предприятия малого и среднего бизнеса, логистические операторы и производственные компании, нуждающиеся в модернизации мощностей.

Динамика цен и арендных ставок подвержена влиянию ряда факторов: ограниченности предложения современных площадей, высокой себестоимости строительства и обслуживания, а также премии за близость к транспортным узлам. По сравнению с предыдущим кварталом зафиксирован рост продажных цен: в высококлассных объектах («А» и «В») они немного увеличились, тогда как в классе «С» рост был несколько более выраженным. Арендные ставки по всем сегментам также немного выросли, что обусловлено повышенными эксплуатационными расходами и устойчивым спросом.

В сегменте спроса и предложения сохраняется дефицит качественных складских помещений, что стимулирует активизацию сделок и удерживает уровень вакантности на низком уровне. Наибольшей востребованностью пользуются современные логистические комплексы и производственные блоки с удобными подъездными путями. Ключевой спрос формируют дистрибьюторы, операторы электронной коммерции и промышленные предприятия. Объем нового предложения пополняется за счет точечных реконструкций существующих зданий, хотя масштабных вводов объектов в этом квартале не зафиксировано.

Инвестиционная активность остается умеренно высокой, фиксируется устойчивый интерес институциональных инвесторов к сегменту. Ключевыми проектами являются строительство новых индустриальных парков и модернизация производственных площадок на окраинах города. Развитие транспортной инфраструктуры, включая реконструкцию магистралей и создание логистических хабов, повышает привлекательность южных и восточных районов Кирова, где деловая активность наиболее высока.

Прогноз на следующий квартал предполагает сохранение текущих тенденций: ожидается дальнейший, хотя и умеренный, рост цен и арендных ставок на фоне сбалансированного рынка. Спрос останется устойчивым, особенно на объекты с высокой транспортной доступностью. Влияние новых проектов будет постепенным, без резких колебаний конъюнктуры. Таким образом, рынок производственно-складской недвижимости Кирова во 2 квартале 2026 года сохраняет устойчивое развитие, характеризуясь низкой вакантностью, стабильным спросом и постепенным ростом ставок. Дальнейшее развитие сегмента будет зависеть от инвестиционной активности и состояния логистической инфраструктуры региона.

10. КУРСК

10.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Курск[39] — город в России, административный центр Курской области, а также Курского района. Курская область динамично развивающийся промышленно- аграрный регион. Расположен город в 519 км к югу от Москвы. Он один из самых экологически чистых крупных городов России. Наиболее развитыми отраслями области являются добыча и обогащение железных руд (одна из основных отраслей промышленности - добыча железных руд и производство железорудных окатышей), машиностроение, химическая, нефтехимическая и пищевая промышленность, производство строительных материалов.

Город административно разделён на три округа: Центральный, Железнодорожный, Сеймский.

Согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[40], численность постоянного населения в 2025 году, составила 434 696 человек.

По данным ГородРабот.ру[41], средняя зарплата в Курске за 2026 год – 70 865 рублей.

В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят[42]:

ГК ЭНКО, Тюменская область;
ИСГ Мармакс, Рязанская область;
СЗ Полет, Курская область;
ГК ПЕРВОГРАД, Воронежская область;
ГлавСтрой, Курская область;
ГК СКБ Групп, Курская область;
АТХ Курчатов-парк, Курская область;
СЗ СМУ №3, Курская область;
СЗ Красная площадь дом-1, Курская область;
СЗ Каскад+, Курская область.

10.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КУРСК

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во втором квартале 2026 года рынок офисной недвижимости Курска функционировал в условиях макроэкономической стабильности, характеризующейся умеренной инфляцией и сохранением ключевой ставки на достигнутых

[39] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BA
[40] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[41] https://kursk.gorodrabot.ru/salaries
[42] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/kurskaya-oblast?regionKey=143245001&topType=0&date=250301&region=kurskaya-oblast

уровнях. Деловая активность в регионе демонстрировала признаки осторожного оптимизма, однако отсутствие резких колебаний деловой конъюнктуры обусловило выжидательную позицию как арендаторов, так и собственников площадей. Спрос преимущественно концентрировался в сегменте качественных, но не премиальных пространств, а предложение адаптировалось к текущей структуре потребления без качественных скачков.

Общая характеристика рынка отражает состояние стагнации с элементами локальной активности. Наиболее востребованными оставались помещения классов В и С, тогда как спрос на объекты класса А был ограничен точечными запросами крупных корпораций. В структуре площадей лидировали малые и средние блоки (до 150 кв. м), востребованные сектором малого и среднего предпринимательства. Географически предпочтения смещены в сторону центральных районов и основных транспортных магистралей, однако фиксировался устойчивый интерес к помещениям в спальных зонах с развитой инфраструктурой. Основными арендаторами выступали IT-компании, сервисные организации и представители розничной торговли, для которых важна не столько престижность локации, сколько логистическая доступность и адекватная стоимость эксплуатации.

Анализ цен и ставок аренды показывает абсолютную стабильность относительно предыдущего квартала. Стоимость продажи объектов всех классов (А, В, С) и арендные ставки сохранились на прежнем уровне, что свидетельствует о равновесии спроса и предложения. При этом дифференциация между центральными и периферийными районами остается существенной: объекты в ядре города традиционно имеют более высокую стоимость аренды благодаря развитой пешеходной доступности и статусности, тогда как на окраинах ставки ниже, что привлекает стоимость-ориентированных арендаторов. Отсутствие ценовых колебаний обусловлено как сезонным фактором, так и отсутствием инфляционного давления на операционные расходы собственников.

Баланс спроса и предложения характеризуется умеренным профицитом качественных площадей, особенно в периферийной зоне. Количество заявок на аренду сохранилось на уровне первого квартала, без выраженной положительной динамики. Арендодатели не повышают ставки, но и не предлагают массовых скидок, предпочитая удерживать арендаторов за счет гибкости в сроках и условиях договоров. Наибольшим спросом пользуются форматы помещений с возможностью кабинетной планировки, однако сохраняется интерес к открытым пространствам (open space) для творческих и IT-коллективов. Рынок испытывает влияние ограниченного нового строительства, что вкупе с активной реновацией старых административных зданий формирует стабильную структуру предложения без кардинальных изменений.

Объемы ввода новых офисных площадей во втором квартале остались минимальными, что связано с высокой стоимостью заемного финансирования и длительным сроком окупаемости проектов. Основное развитие рынка происходит за счет реконструкции и редевелопмента существующих объектов — бывших НИИ и производственных корпусов адаптируются под современные бизнес-центры класса В. Это обновление фонда повышает конкурентную среду, однако не приводит к избыточному давлению на цены, так как общий прирост площадей сдерживается точечным характером таких проектов.

Подводя итог, можно заключить, что рынок офисной недвижимости Курска во втором квартале 2026 года сохраняет состояние стабильного равновесия без ярко выраженных ценовых трендов. Ключевым фактором, определяющим текущую ситуацию, является сбалансированность между имеющимся предложением и консервативным спросом. Краткосрочный прогноз на следующий квартал предполагает сохранение текущей конъюнктуры с возможным незначительным оживлением спроса со стороны сектора услуг. Таким образом, рынок офисной недвижимости города Курск сохраняет тенденцию устойчивого развития, характеризуясь сбалансированным спросом и предложением, стабильной ценовой динамикой и умеренной деловой активностью участников рынка.

10.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КУРСК

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во втором квартале 2026 года рынок торговой недвижимости Курска функционировал в условиях сохранения жесткой денежно-кредитной политики. Высокий уровень ключевой ставки и инфляционное давление продолжали сдерживать инвестиционную активность, смещая фокус спроса в сторону операционной доходности. Несмотря на умеренное снижение потребительской активности в сравнении с началом года, рынок продемонстрировал признаки адаптации к текущим условиям, а отдельные сегменты показали неожиданную устойчивость, закладывая основу для возможной коррекции в третьем квартале.

Общая характеристика рынка отражает сохранение стабильности с элементами разнонаправленной динамики. Спрос со стороны арендаторов оставался сдержанным, при этом инвесторы проявляли повышенный интерес к центральным локациям с гарантированным трафиком, тогда как периферийные районы столкнулись с сокращением активности. В структуре предложения доминировали форматы стрит-ритейла и помещений в районных торговых центрах, в то время как крупные торгово-развлекательные комплексы сохраняли занятость, но не демонстрировали экспансии.

Анализ цен и арендных ставок выявил сегментарную дифференциацию. Цены продажи в сегменте торгово-развлекательных и крупных торговых центров остались на прежнем уровне, тогда как районные и микрорайонные ТЦ, а также стрит-ритейл и отдельные торговые площади показали минимальное сокращение стоимости. Исключением стали объекты свободного назначения, где цены минимально возросли. Арендные ставки в крупных ТЦ и ТРЦ минимально сократились, аналогичная тенденция зафиксирована в районных центрах, тогда как стрит-ритейл и торговые площади удержали ставки на прежнем уровне, а ставки на объекты свободного назначения минимально увеличились. Ключевым фактором давления на цены оставалась стоимость заемного финансирования, ограничивающая покупательную способность.

Баланс спроса и предложения характеризовался умеренным дефицитом качественных площадей в проходных локациях. Наиболее востребованными оставались помещения у транспортных узлов и в густонаселенных жилых массивах. Основными арендаторами выступали сетевые продуктовые ретейлеры, предприятия общепита и сервисные компании, тогда как непрофильный бизнес сокращал присутствие. Инвестиционный интерес сохранялся преимущественно к объектам, обеспечивающим стабильный денежный поток, с акцентом на долгосрочную аренду.

Среди ключевых событий квартала выделяется завершение реконцепции одного из районных торговых центров с переориентацией на социально-значимые сервисы. Влияние макроэкономических факторов выражалось в ужесточении требований банков к заемщикам, что стимулировало продавцов к ценовым уступкам в неприоритетных сегментах. Участники рынка демонстрировали осторожность, избегая длинных обязательств и отдавая предпочтение краткосрочным договорам с опциями пересмотра условий.

Перспективы третьего квартала связаны с сохранением текущей траектории. Ожидается дальнейшая стабилизация арендных ставок в якорных объектах и продолжение минимальной коррекции цен в форматах стрит-ритейла. Интерес инвесторов сместится в сторону гибридных форматов, сочетающих торговую и сервисную функции. Таким образом, рынок торговой недвижимости Курска во втором квартале 2026 года демонстрирует признаки структурной устойчивости, поддерживаемой естественным спросом на ликвидные активы, что позволяет прогнозировать сохранение равновесия в краткосрочной перспективе.

10.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КУРСК

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во втором квартале 2026 года рынок производственно-складской недвижимости Курска демонстрирует устойчивую динамику на фоне восстановления деловой активности и адаптации логистики. Спрос смещается в сторону современных форматов, задавая вектор для дальнейшего развития.

Общая конъюнктура стабильна с тенденцией к росту. Региональные факторы, включая развитие индустриальных парков, усиливают привлекательность города. В структуре преобладают площади классов В и С, но доля класса А растет. Наибольшую активность проявляют МСП и логистические операторы.

Ценовая динамика характеризуется уверенным ростом во всех сегментах. Стоимость продажи выросла относительно прошлого квартала, максимально – в классах А и В. Арендные ставки также повысились: для высококлассных объектов рост значительнее, в классе С – минимальный. Драйверы: дефицит современных площадей, рост эксплуатационных расходов и конкуренция за объекты у транспортных узлов.

Сохраняется дефицит качественных помещений, что стимулирует сделки и держит вакантность на низком уровне. Наиболее востребованы логистические комплексы и производственно-складские блоки с хорошей доступностью. Основной спрос – от производств, дистрибьюторов и e-commerce. Новое предложение представлено реконструкциями и точечным вводом light industrial.

Инвестиционная активность высока, реализуются проекты индустриальных парков и модернизация площадок. Развитие транспортной инфраструктуры повышает привлекательность северных и восточных районов города.

Таким образом, рынок сохраняет устойчивое развитие с низкой вакантностью, стабильным спросом и ростом цен и ставок. В краткосрочной перспективе ожидается сохранение повышательного тренда, усиление конкуренции за качественные активы и умеренное расширение предложения. Дальнейшее развитие сегмента будет зависеть от инвестиционной активности и состояния логистической инфраструктуры региона.

11. ЛИПЕЦК

11.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Липецк[43] - административный центр Липецкой области в 450 км. к югу от Москвы, на берегах реки Воронеж. Ядро крупнейшей российской агломерации со специализацией в сфере чёрной металлургии полного цикла; промышленный, агротехнологический и авиационный центр, курорт. Имеет железнодорожное сообщение, аэропорт (LPK).

Липецк разделен на четыре округа — Советский, Октябрьский, Левобережный и Правобережный.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[44], составила 483 040 человек.

Среднемесячная заработная плата, согласно ГородРабот.ру[45], средняя зарплата в Липецке за 2026 год – 73 881 рубль.

[43] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%B8%D0%BF%D0%B5%D1%86%D0%BA
[44] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[45] https://lipetsk.gorodrabot.ru/salaries

Объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) по субъекту Липецкая область по итогам 2025 года составил 27.2 млрд. рублей.

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

Специализированный застройщик Арт Квартал, г.Москва;
ГК Author Development, г.Москва;
ГК СтройМастер, Липецкая область;
ЖБИ2-ИНВЕСТ, Воронежская область;
ГК ЭНКО, Тюменская область;
ГК ОДСК, Орловская область;
ГК Ремстройсервис, Липецкая область;
Брусника, Свердловская область;
Компания Спецфундаментстрой, Липецкая область;
СЗ СКС, Липецкая область;
ЖБИ 2, Воронежская область.

11.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЛИПЕЦК

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Второй квартал 2026 года для рынка офисной недвижимости Липецка проходил в условиях сохранения умеренной деловой активности, однако под влиянием макроэкономической неопределенности и традиционной летней стагнации наметилось незначительное охлаждение. Общий объем предложения оставался достаточным для покрытия текущего спроса, хотя структура запросов претерпела качественные изменения в пользу более гибких и функциональных форматов.

Анализ сегментации показывает, что наибольшая востребованность сохраняется за офисами классов В и С, что обусловлено стремлением арендаторов к оптимизации издержек. Интерес к премиальным помещениям класса А ослаб, уступив место более экономичным решениям. Наиболее активно запрашивались малые и средние лоты, в то время как крупные блоки (свыше 500 кв. м) находили арендаторов значительно дольше. Географически спрос тяготеет к центральным районам и основным транспортным магистралям, периферия привлекательна лишь для складских и производственных площадок. Ключевыми арендаторами выступают представители малого бизнеса, IT-сектора и сервисных компаний, проявляющих повышенную чувствительность к ценовому фактору.

В ценовом сегменте отчетливо прослеживается коррекция в сторону снижения. Цены продажи по всем классам офисной недвижимости сократились относительно предыдущего квартала, что свидетельствует о переходе инициативы к покупателям. Арендные ставки также продемонстрировали минимальное снижение, более заметное в сегментах В и С. Разрыв между центром и окраинами сохраняется, но постепенно сглаживается за счет более активного демпинга в периферийных районах. Основными драйверами такого движения стали осторожность бизнеса в долгосрочных инвестициях и сезонный спад деловой активности.

Рынок находится в состоянии равновесия с легким перекосом в сторону избытка предложения, особенно в низкокачественном фонде. Количество заявок на аренду несколько снизилось, что вынуждает арендодателей предлагать скидки и гибкие условия аренды. Наиболее востребованными остаются форматы open-space с возможностью зонирования и готовые кабинеты «под ключ», интерес к коворкингам остается стабильным. Влияние ограниченного нового строительства оказывает сдерживающее влияние, однако реновация

[46] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/lipetskaya-oblast?regionKey=143368001&topType=0&date=250301&region=lipetskaya-oblast

старых административных зданий в бизнес-центры класса B+ постепенно формирует новое предложение, повышая качественный уровень рынка.

Новое строительство в отчетном периоде характеризовалось минимальными объемами ввода, преимущественно точечными проектами. Акцент в развитии сместился в сторону реконструкции и модернизации существующих объектов, что позволяет повышать их конкурентоспособность без значительного расширения площадей. Такая политика способствует сохранению баланса, но не решает проблему дефицита качественных площадей в центре.

Текущее состояние рынка оценивается как фаза коррекции и умеренной стагнации, определяемая снижением инвестиционной активности и настороженностью арендаторов. Краткосрочный прогноз на третий квартал предполагает сохранение текущих ставок с возможной дальнейшей минимальной коррекцией, однако ожидается сезонное оживление спроса со стороны торговых и логистических компаний. Таким образом, рынок офисной недвижимости города Липецк сохраняет тенденцию стабилизации после ценовой коррекции, характеризуясь сбалансированным спросом и предложением при сохранении гибкости ценовой политики участников рынка.

11.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЛИПЕЦК

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во втором квартале 2026 года рынок торговой недвижимости Липецка функционировал в условиях сохранения жесткой денежно-кредитной политики. Высокая ключевая ставка ЦБ продолжала сдерживать инвестиционную активность и удорожать заемное финансирование, однако умеренная инфляция и устойчивая покупательская способность населения поддерживали операционную деятельность существующих объектов. Общая экономическая стабильность позволила рынку избежать резких колебаний, перейдя во второе полугодие с трендом на осторожное восстановление деловой активности.

Общая характеристика рынка отражает фазу умеренной стагнации с локальными точками роста. Спрос со стороны арендаторов сместился в сторону прайм-локаций и объектов с гарантированным трафиком, тогда как интерес к периферийным площадям снизился. Географически наблюдалась поляризация: центральные улицы и зоны у крупных транспортных узлов сохранили привлекательность, тогда как отдаленные районы столкнулись с ростом вакантности. В структуре предложения преобладают форматы стрит-ритейла и небольшие павильоны в жилой застройке, в то время как крупные торговые центры демонстрируют сдержанную динамику заполняемости.

Анализ динамики цен и арендных ставок показывает разнонаправленную коррекцию. В сегменте торгово-развлекательных и крупных торговых центров ценовые показатели продажи минимально сократились, что связано с высокими эксплуатационными расходами и конкуренцией. Арендные ставки здесь также показали минимальное снижение. Районные и микрорайонные ТЦ сохранили цены продажи на прежнем уровне, тогда как арендные ставки в них минимально сократились вследствие пересмотра условий для якорных арендаторов. Стрит-ритейл продемонстрировал заметную коррекцию: цены продажи и арендные ставки немного сократились под влиянием растущего онлайн-спроса. Торговые площади как универсальный формат отметились слегка сократившейся стоимостью продажи и немного снизившимися арендными ставками. Объекты свободного назначения (ОСН) показали минимальное падение в продаже, но сохранили арендные ставки на прежнем уровне за счет гибкости использования.

Баланс спроса и предложения оценивается как равновесный с небольшим перекосом в пользу арендаторов. Наиболее востребованными остаются помещения у транспортных узлов

и в районах новой жилой застройки с высоким пешеходным потоком. Основной пул арендаторов представлен сетевыми продуктовыми магазинами, предприятиями общепита и сервисными компаниями (фитнес, салоны красоты). Инвестиционный интерес смещен в сторону объектов с длительными арендными договорами и стабильным денежным потоком, однако крупные сделки единичны из-за дорогого кредитования.

Ключевым событием квартала стало завершение реконцепции одного из районных ТЦ с переориентацией на формат «рынок еды» и развлечений. Макроэкономические факторы, включая очередное ужесточение монетарной политики, продолжают давить на маржинальность арендаторов, вынуждая их пересматривать форматы присутствия. Участники рынка демонстрируют выжидательную стратегию, откладывая решения о расширении до прояснения сигналов ЦБ.

Перспективы на третий квартал 2026 года предполагают сохранение текущей ценовой конъюнктуры с возможным умеренным давлением на ставки аренды в стрит-ритейле. Интерес инвесторов к торговым объектам останется сфокусированным на сегменте повседневного спроса. Рынок, вероятно, продолжит адаптацию к новой экономической реальности через сокращение издержек и оптимизацию площадей. Таким образом, рынок торговой недвижимости Липецка во 2 квартале 2026 года демонстрирует признаки сдержанной стабильности, опираясь на внутренний потребительский спрос, что позволяет прогнозировать фазу плавной коррекции без резких ценовых изменений в краткосрочной перспективе.

11.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЛИПЕЦК

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во втором квартале 2026 года рынок производственно-складской недвижимости Липецка демонстрирует устойчивую положительную динамику на фоне сохранения деловой активности и перестройки логистических цепочек. Рост промышленного производства и инвестиций формирует стабильный спрос, особенно на качественные площади, что создает предпосылки для умеренного роста ставок в следующем периоде.

Структура рынка сохраняет сегментацию на классы А, В и С при доминировании формата light industrial. Основной спрос исходит от производственных предприятий и логистических компаний, ориентированных на внутренний рынок. Ключевым фактором остается ограниченное предложение современных объектов класса А и В на фоне высокой конкуренции за качественные помещения.

Ценовая динамика характеризуется разнонаправленным движением: в высококлассных сегментах (А и В) отмечается незначительное удорожание продажи, тогда как в классе С наблюдается более выраженный, хоть и минимальный рост. Арендные ставки демонстрируют рост по всем сегментам, что обусловлено повышенной себестоимостью обслуживания и дефицитом предложения.

Рынок испытывает дефицит качественных площадей, что стимулирует сделки и удерживает вакантность на низком уровне. Наибольшим спросом пользуются логистические комплексы и блоки с удобной транспортной доступностью. Новое предложение представлено реконструкциями существующих зданий, тогда как масштабных вводов объектов не зафиксировано.

Инвестиционная активность остается высокой. Ключевые проекты связаны с развитием индустриальных парков и модернизацией площадок в северо-западной части города, что подкрепляется близостью к федеральным трассам. Развитие транспортной инфраструктуры повышает привлекательность этих районов.

Таким образом, рынок Липецка сохраняет устойчивость с перспективой дальнейшего роста ставок и спроса. Ожидается, что в третьем квартале дефицит современных складов сохранится, что продолжит оказывать давление на стоимость в сторону повышения, особенно в сегменте качественных объектов. Развитие инфраструктуры будет ключевым драйвером для снятия напряженности в будущем.

12. МАХАЧКАЛА

12.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Махачкала[47] - столица Республики Дагестан, входящей в Состав Российской Федерации, крупнейший город Северо-Кавказского федерального округа в 1,6тыс.км. на юг по прямой от Москвы. Образует городской округ город Махачкала. Является ядром почти миллионной Махачкалинско-Каспийской агломерации. Имеется железнодорожное, морское сообщение, аэропорт (МСХ). Метро нет.

Основными отраслями экономики региона являются сельское хозяйство, виноделие, рыболовство, народные промыслы (в том числе ковроткачество), добыча нефти, добыча природного газа, лёгкая и химическая промышленность, машиностроение, производство электроэнергии.

Оборот информации на рынке недвижимости часто проводится через общение в социальных сетях. Афишировать данные в формате публичной оферты с ценами, сопоставимыми с ценами сделок, не принято.

Основная часть Махачкалы разделена на три района: Ленинский, Кировский и Советский. К ним примыкают поселки, которые вошли в состав города сравнительно недавно и носят традиционные дагестанские имена: Ленинкент, Семиндер, Сулак, Шамхал и другие (относятся к Кировскому району); Новый Кяхулай, Новый Хушет, Талги и другие (Ленинский район); Альбурикент, Кяхулай, Тарки и другие (Советский район).

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[48], составила 625 322 человек.

По данным ГородРабот.ру[49], средняя зарплата в Махачкале за 2026 год – 66 676 рублей.

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

СК Мегаполис, Республика Дагестан;
СЗ Рассвет, Республика Дагестан;
Эффект Девелопмент. СЗ, Республика Дагестан;
СЗ Аквамарин Капитал, Республика Дагестан;
СК Сити Строй Холдинг, Республика Дагестан;
СЗ Интернационал, Республика Дагестан;
СК Новый Город, Республика Дагестан;
СЗ Альреко, Республика Дагестан;
СЗ Эль-Сам, Республика Дагестан;
ГК Стандарт-Строй, Республика Дагестан.

[47] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%B0%D1%85%D0%B0%D1%87%D0%BA%D0%B0%D0%BB%D0%B0
[48] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[49] https://mahachkala.gorodrabot.ru/salaries

12.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. МАХАЧКАЛА

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во втором квартале 2026 года рынок офисной недвижимости Махачкалы демонстрирует уверенный рост, обусловленный высокой деловой активностью и расширением сектора услуг. Спрос смещается в сторону качественных площадей классов А и В, при этом сохраняется интерес к небольшим помещениям класса С в центральных районах. Географически наиболее востребованы локации вдоль проспекта Имама Шамиля и в деловом центре, тогда как периферия привлекательна для логистических и складских компаний.

Ценовая динамика характеризуется значительным ростом как продажных цен, так и арендных ставок по всем классам недвижимости. Разрыв в стоимости между центром и окраинами сохраняется, однако темпы роста на периферии выше, что связано с ограниченностью свободных площадей. Инфляционные ожидания и удорожание строительных материалов выступают ключевыми драйверами повышения цен.

На рынке наблюдается умеренный дефицит качественных офисов, особенно формата open space и гибких планировок. Арендодатели занимают активную позицию, повышая ставки и сокращая дисконтные программы. Коворкинги и офисы с готовой отделкой пользуются повышенным спросом у IT-компаний и малого предпринимательства. Новое строительство ограничено, что стимулирует реконструкцию административных зданий советского периода и их переоборудование под современные стандарты.

Объемы ввода новых площадей остаются незначительными, а основные проекты связаны с модернизацией существующих объектов. В краткосрочной перспективе ожидается сохранение высокого спроса и дальнейшее умеренное повышение ставок аренды. Сдерживающим фактором выступит возможное насыщение рынка за счет завершения текущих строек. Таким образом, рынок офисной недвижимости города Махачкала сохраняет тенденцию устойчивого развития, характеризуясь активным ценовым ростом, сбалансированным спросом и адаптацией предложения к потребностям бизнеса.

12.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. МАХАЧКАЛА

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

Во втором квартале 2026 года рынок торговой недвижимости Махачкалы функционировал в условиях высокой ключевой ставки и сдержанной покупательской активности, что формировало осторожный инвестиционный климат. Общая ситуация характеризовалась стабильностью с элементами коррекции: спрос смещался в центральные локации с высоким трафиком, периферия теряла привлекательность, а структура предложения была представлена преимущественно стрит-ритейлом и небольшими магазинами.

Ценовая динамика оказалась разнонаправленной. Цены продажи в крупных и районных ТЦ минимально сократились, тогда как стрит-ритейл, торговые площади и ОСН сохранили уровень прошлого квартала. Арендные ставки в ТЦ и районных центрах слегка снизились, тогда как стрит-ритейл и профильные площади показали легкий рост, а ставки на ОСН остались неизменными. Спрос сосредоточен на помещениях у транспортных узлов и в жилых массивах, где основными арендаторами выступают малый и средний бизнес, общепит и сервисные компании, при этом инвесторы ориентируются на объекты со стабильным доходом.

Ключевым событием стала реконфигурация площадей под гибридные форматы, а влияние макрофакторов усилило осторожность участников. Прогноз на третий квартал предполагает стабилизацию при сохранении текущих условий с укреплением стрит-ритейла и

незначительными колебаниями цен. Таким образом, рынок демонстрирует структурную перестройку, сохраняя общую устойчивость и адаптационный потенциал.

12.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. МАХАЧКАЛА

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во втором квартале 2026 года рынок производственно-складской недвижимости Махачкалы демонстрирует уверенный рост на фоне переориентации логистических цепочек и развития коридора «Север-Юг». Спрос на современные форматы растет, однако предложение качественных площадей остается ограниченным, что поддерживает высокую деловую активность.

Структура рынка преимущественно представлена объектами классов B и C, доля класса A минимальна. Основные арендаторы и покупатели — малый и средний бизнес, дистрибьюторы и логистические операторы. Наибольшей популярностью пользуются производственно-складские блоки вблизи федеральных трасс и портовой зоны.

Ценовая динамика демонстрирует рост во всех сегментах. Ставки аренды и цены продажи значительно выросли для высококлассных объектов (A и B), в классе C также отмечен умеренный рост. Ключевые факторы — дефицит современных площадей, высокая себестоимость строительства и транспортная доступность.

Спрос стабильно превышает предложение, уровень вакантности минимален. Новое строительство и реконструкции носят точечный характер и не покрывают растущие потребности. Инвесторы сохраняют интерес к проектам в районах, прилегающих к развиваемой транспортной инфраструктуре.

Таким образом, рынок во 2 квартале 2026 года сохраняет устойчивую динамику с ростом цен и ставок. В следующем квартале ожидается продолжение восходящего тренда на фоне дефицита предложения. Дальнейшее развитие будет зависеть от ввода новых индустриальных парков и модернизации портово-логистических мощностей региона.

13. НАБЕРЕЖНЫЕ ЧЕЛНЫ

13.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Набережные Челны[50] – город в Республике Татарстан России. Расположен на левом берегу реки Камы и Нижнекамского водохранилища, в 0,92тыс. км на восток от Москвы по прямой. Город республиканского значения, образует муниципальное образование город Набережные Челны со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе, административный центр Тукаевского района (сам город в район не входит). Имеется речное, железнодорожное, автомобильное сообщение, аэропорт (NBC). Крупный промышленный центр, главный город Нижнекамского территориально-производственного комплекса и Набережночелнинской агломерации. В городе расположен автогигант «КАМАЗ».

Город Набережные Челны разделен на три района: Комсомольский, Центральный и Автозаводский; границы районов муниципального образования города Набережные Челны определены согласно решению Городского Совета Муниципального образования города Набережные Челны «О делении территории города Набережные Челны» на территориальные единицы и установлении границ районов города.

50 https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B0%D0%B1%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%B6%D0%BD%D1%8B%D0%B5_%D0%A7%D0%B5%D0%BB%D0%BD%D1%8B

В Комсомольский район входят посёлки ГЭС, ЗЯБ, Сидоровка, Орловка, Элеваторная гора. Район «Замелекесье», Суровка, 32 и 62 комплексы, БСИ, Энергорайон;

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[51], составила 548 221 человек.

По данным ГородРабот.ру[52], средняя зарплата в Набережных Челнах за 2026 год – 77 873 рубля.

В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят[53]:

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.

13.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. НАБЕРЕЖНЫЕ ЧЕЛНЫ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во втором квартале 2026 года рынок офисной недвижимости Набережных Челнов функционировал в условиях умеренной деловой активности, характеризующейся сдержанной динамикой ключевых показателей на фоне сохранения инфляционного давления и осторожной стратегии арендаторов.

Общая характеристика рынка демонстрирует смещение спроса в сторону сегментов B и C. Наибольшей популярностью пользовались помещения малой и средней площади (до 150–200 кв. м), востребованные представителями малого бизнеса, сервисных компаний и сектора IT. Географически активность локализована в центральных районах, однако отмечен повышенный интерес к периферийным локациям из-за более гибких условий.

Анализ цен и ставок аренды показал их минимальное сокращение по всем классам (A, B, C) относительно предыдущего квартала. При этом дифференциация между центром и окраинами сохраняется, хотя разрыв несколько сократился. Основными причинами коррекции цен выступили сезонный фактор и адаптация собственников к текущему уровню платежеспособного спроса, что позволило избежать резких колебаний.

Баланс спроса и предложения характеризуется как равновесный с небольшим перекосом в пользу арендаторов. Отмечается рост числа заявок на аренду при одновременном ужесточении конкуренции среди объектов среднего качества. Арендодатели активно используют инструменты скидок и гибких условий. Наибольшим спросом пользуются кабинетные форматы и коворкинги, тогда как крупные блоки open space простаивают. Дефицит нового строительства и реновация устаревших площадей сдерживают рост качественного предложения.

Объемы ввода новых офисных площадей остаются минимальными. Основные проекты связаны с реконструкцией существующих зданий, что способствует повышению их

[51] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[52] https://naberejnie-chelny.gorodrabot.ru/salaries
[53] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/respublika-tatarstan-tatarstan?regionKey=145204001&topType=0&date=250301&region=respublika-tatarstan-tatarstan

конкурентоспособности, но не оказывает кардинального влияния на общий объем предложения.

Таким образом, рынок офисной недвижимости города Набережные Челны во втором квартале 2026 года находится в фазе умеренной стабилизации с тенденцией к мягкой ценовой коррекции. Краткосрочный прогноз на следующий квартал предполагает сохранение текущего баланса, незначительное оживление спроса со стороны малого бизнеса и сохранение ставок на достигнутых уровнях. Сохранение сдержанной ценовой политики и ориентация на запросы арендаторов будут определять конкурентную среду в ближайшей перспективе.

13.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. НАБЕРЕЖНЫЕ ЧЕЛНЫ

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

Во втором квартале 2026 года рынок торговой недвижимости Набережных Челнов функционировал под влиянием жесткой денежно-кредитной политики и сдержанного потребительского спроса. Высокая ключевая ставка ограничивала доступность заемных средств, что усиливало консерватизм инвесторов и арендаторов. Тем не менее адаптация участников к текущим условиям позволила сохранить баланс, а завершение периода ознаменовалось переходом к фазе осторожной стабилизации.

Общая ситуация характеризуется незначительным снижением активности в крупных форматах при смещении интереса к помещениям с высоким пешеходным трафиком. Спрос концентрируется в центральных локациях и вдоль транспортных узлов, тогда как периферия теряет привлекательность. Структура предложения остается диверсифицированной, но конкуренция усиливается в сегменте стрит-ритейла и помещений в жилых массивах.

Динамика цен и арендных ставок имеет разнонаправленный характер. В торгово-развлекательных и районных центрах цены и ставки минимально сократились. Стрит-ритейл показал небольшой рост цен продажи при достаточно заметном снижении арендных ставок из-за смены арендаторов. По торговым площадям зафиксирован умеренный рост цен при небольшом снижении ставок. Объекты свободного назначения отметились минимальным ростом цен при полной стабильности ставок. Ключевыми факторами остаются стоимость кредитов, деловая активность и дефицит качественных площадей.

Баланс спроса и предложения оценивается как равновесный с локальным дефицитом в зонах высокой проходимости. Наибольшим спросом пользуются помещения у остановок и в жилых районах. Основные арендаторы – предприятия общепита, сервисы и сетевые магазины. Инвесторы сохраняют интерес только к объектам со стабильным доходом, но общая активность покупок снижена.

Значимыми событиями стали смена собственников в двух районных ТЦ и реконцепция одного объекта под склад. Влияние макроэкономики заставляет арендаторов пересматривать затраты, а инвесторов – избегать рисков. Перспективы третьего квартала предполагают сохранение текущей динамики с возможным незначительным ростом цен на ликвидные позиции. Ожидается повышение активности в стрит-ритейле. Таким образом, рынок торговой недвижимости Набережных Челнов во втором квартале 2026 года демонстрирует устойчивую адаптацию, что создает основу для постепенного восстановления деловой активности.

13.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. НАБЕРЕЖНЫЕ ЧЕЛНЫ

На основе анализа, проведённого при помощи искусственного интеллекта, рынок производственно-складской недвижимости Набережных Челнов во 2 квартале 2026 года

демонстрирует устойчивый рост. Деловая активность и промышленное производство поддерживают спрос, особенно на современные форматы. Цены продажи слегка выросли во всех классах, арендные ставки высококлассных объектов (А и В) также слегка повысились, в классе С – минимально. Предложение качественных площадей ограничено, вакантность низкая. Основной спрос – от МСБ, логистики и производителей. Инвестиционная активность умеренная, развитие индустриальных парков и транспортной инфраструктуры (районы поселка ГЭС и Замелекесье) усиливает привлекательность. В ближайший квартал ожидается сохранение умеренного роста цен и ставок на фоне стабильного спроса. Рынок остаётся сбалансированным, но нуждается в новом строительстве для снятия дефицита. Дальнейшая динамика зависит от ввода новых площадей и логистических условий.

14. НОВОКУЗНЕЦК

14.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Новокузнецк[54] - город в Кемеровской области России (топоним Кузбасс), административный центр Новокузнецкого муниципального района, в который не входит и образует Новокузнецкий городской округ. Его называют южной столицей Кузбасса. Расположен на обеих берегах реки Томь в месте впадения в неё реки Кондома, в 3,1тыс.км. по прямой к востоку от Москвы, на территории, которая прилегает к Кузнецкой котловине. Он протянулся между горными массивами Салаирского кряжа и Алатау. Имеется железнодорожное, речное сообщение, аэропорт (NOZ). Основой промышленного потенциала Новокузнецка являются металлургические производство, добыча полезных ископаемых, производство готовых металлических изделий.

Город административно поделён на Заводской, Кузнецкий, Куйбышевский, Новоильинский, Орджоникидзевский и Центральный районы.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[55], составила 528 747 человек.

По данным ГородРабот.ру[56], средняя зарплата в Новокузнецке за 2026 год – 68 890 рублей.

В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят[57]:

Компания Промстрой, Кемеровская область;
Центр-К, Кемеровская область;
Холдинг СДС, Кемеровская область;
ГК Атмосфера, Кемеровская область;
СЗ Програнд, Кемеровская область;
Фонд РЖС Кемеровской области, Кемеровская область;
SD GROUP, Новосибирская область;
Мера, Кемеровская область;
СЗ Тренд, Кемеровская область;
СЗ Мера-Новокузнецк, Кемеровская область.

54 https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%B7%D0%BD%D0%B5%D1%86%D0%BA

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

56 https://novokuznetsk.gorodrabot.ru/salaries

57 https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/kemerovskaya-oblast?regionKey=142816001&topType=0&date=250301&region=kemerovskaya-oblast

14.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. НОВОКУЗНЕЦК

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, подготовлены следующие выводы. Во втором квартале 2026 года рынок офисной недвижимости Новокузнецка функционировал в условиях умеренной деловой активности и сдержанного инфляционного фона. Спрос сохранялся на устойчивом уровне, а предложение оставалось ограниченным вследствие дефицита новых качественных площадей.

Основные тенденции периода – стабильность с элементами локального роста. Наиболее востребованы оказались офисы классов В и С, особенно малые и средние площади (до 200 кв. м). Географический приоритет отдавался центральным районам, тогда как периферия характеризовалась более низкой ликвидностью. Ключевые арендаторы – малый бизнес, IT-компании и сервисные организации.

Ценовая динамика дифференцирована: цены продажи в классах А и В остались на прежнем уровне, в классе С минимально выросли. Арендные ставки продемонстрировали незначительное повышение по всем сегментам. Разрыв между центром и окраинами сохранился, но несколько сгладился. Умеренный рост ставок обусловлен инфляцией и сезонной активизацией бизнеса, а не резким всплеском спроса.

Спрос и предложение сбалансированы с перекосом в сторону дефицита качественных объектов в центре и избытка устаревшего фонда на окраинах. Арендодатели фиксируют рост заявок и переходят от скидок к удержанию ставок. Наибольший интерес вызывают кабинетные форматы и коворкинги, тогда как open space уступают позиции. Новое строительство практически отсутствует, развитие идет через реконструкцию и реновацию старых зданий, что не расширяет общее предложение.

Ввод новых площадей минимален, преобладают проекты модернизации существующих офисных центров. Это усиливает конкуренцию среди объектов классов В и С, но не меняет общей картины дефицита.

Рынок находится в состоянии стабильности с признаками восстановления. Ключевые факторы – ограниченное предложение, инфляционное давление и устойчивый спрос со стороны МСБ. Краткосрочный прогноз предполагает сохранение текущих тенденций, возможно незначительное корректировочное повышение арендных ставок в следующем квартале. Таким образом, рынок офисной недвижимости Новокузнецка демонстрирует сбалансированную динамику, умеренную активность и адаптивность участников к экономическим условиям.

14.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. НОВОКУЗНЕЦК

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во втором квартале 2026 года рынок торговой недвижимости Новокузнецка функционировал в условиях сохранения высокой ключевой ставки ЦБ и умеренной инфляции, что продолжало сдерживать инвестиционную активность. Покупательская способность населения осталась на уровне предыдущих месяцев, однако смещение потребительского фокуса в сторону товаров первой необходимости и сферы услуг оказало давление на вакантность профильных торговых площадей. В целом, рыночная конъюнктура демонстрировала признаки осторожной стабилизации с переходом к коррекционным тенденциям в сторону незначительного снижения стоимостных показателей.

Общая характеристика рынка отражает сохранение сдержанной активности. Спрос со стороны арендаторов сместился в сторону более компактных и ликвидных форматов, тогда как инвесторы проявляли интерес преимущественно к объектам с гарантированным арендным

потоком. Географически наблюдался рост привлекательности центральных локаций и узлов с высоким пешеходным трафиком, в то время как периферийные районы столкнулись с оттоком арендаторов. Структура предложения по-прежнему представлена стрит-ритейлом, торговыми центрами и павильонами, однако доля вакантных площадей в крупных моллах незначительно увеличилась.

Анализ динамики стоимости показывает, что ценовые показатели сегментов торгово-развлекательных и районных центров минимально сократились. Стрит-ритейл продемонстрировал слегка заметное снижение, тогда как торговые площади как класс потеряли в цене достаточно ощутимо. Объекты свободного назначения подешевели минимально. Арендные ставки повторяли эту динамику: для большинства форматов зафиксировано минимальное сокращение, ставки стрит-ритейла остались на прежнем уровне, а специализированные торговые площади показали небольшое снижение. Ключевыми факторами давления выступили высокая стоимость кредитных ресурсов и ограниченный потребительский спрос при сжатом предложении качественных объектов.

Баланс спроса и предложения остается относительно равновесным, однако наблюдается локальный дефицит помещений, расположенных у транспортных узлов и в плотных жилых массивах. Наиболее востребованы объекты под размещение сетевых операторов, точек общепита и сервисных служб. Инвестиционный интерес фокусируется на активах, способных генерировать стабильный доход, что поддерживает ликвидность в сегменте ОСН и стрит-ритейла.

Значимых сделок по смене крупных собственников в отчетном периоде не зафиксировано, однако отмечена тенденция к реконфигурации профилей отдельных ТЦ под социальные и складские функции. Макроэкономический фон, формируемый политикой ЦБ, усиливает осторожность инвесторов и вынуждает арендаторов адаптироваться через пересмотр бизнес-моделей.

Краткосрочный прогноз на третий квартал предполагает сохранение текущей динамики с возможной стабилизацией ставок аренды. Интерес к стрит-ритейлу сохранится, цены продолжат умеренную коррекцию. Таким образом, рынок торговой недвижимости Новокузнецка во 2 квартале 2026 года демонстрирует признаки адаптации к новым условиям, сохраняя устойчивость за счет структурной перестройки спроса в пользу ликвидных форматов.

14.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. НОВОКУЗНЕЦК

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Анализ рынка производственно-складской недвижимости Новокузнецка за 2 квартал 2026 года проводился с учетом влияния деловой активности, состояния логистических цепочек и уровня инвестиций. В текущем периоде наблюдается снижение спроса на фоне коррекции цен, однако перспективы рынка связаны с реализацией крупных инфраструктурных проектов.

Во 2 квартале 2026 года на рынке производственно-складской недвижимости Новокузнецка зафиксировано снижение активности, обусловленное общими экономическими факторами и локальным перегревом рынка. Основу структуры рынка по-прежнему составляют объекты классов B и C, представленные производственными цехами с крановым оборудованием и складскими помещениями. Ключевыми арендаторами и покупателями остаются производственные предприятия и логистические компании.

Цены продажи и арендные ставки по итогам квартала демонстрируют существенное сокращение во всех сегментах, включая объекты высоких классов "A" и "B", а также класс "C". Основными факторами давления на стоимость являются переизбыток предложения на фоне

снижения деловой активности и высокая себестоимость содержания площадей. Несмотря на общее снижение ставок, объекты с удобной транспортной доступностью и хорошей инфраструктурой сохраняют ликвидность.

На рынке наблюдается дефицит качественных современных площадей, что наряду с низким уровнем вакантности способствует активизации сделок по аренде и покупке. Наибольшим спросом пользуются производственно-складские блоки с высокой мощностью электроснабжения и наличием кранового оборудования. Новое предложение ограничено, однако правительство инициировало аукционы по продаже прав аренды земельных участков под складское строительство.

Инвестиционная активность сохраняется, но смещается в сторону долгосрочных проектов. Ключевым событием стало анонсирование строительства мультимодального транспортно-логистического центра "Кузбасс" стоимостью более 10 млрд рублей, что даст импульс развитию складской инфраструктуры в Кузнецком районе. Наибольшая деловая активность ожидается в районах, прилегающих к новым логистическим маршрутам.

Таким образом, рынок производственно-складской недвижимости в Новокузнецке во 2 квартале 2026 года переживает фазу ценовой коррекции на фоне снижения спроса, однако сохраняет потенциал для роста, обусловленный развитием транспортной инфраструктуры и реализацией крупных инвестиционных проектов. Дальнейшее развитие сегмента будет определяться динамикой ввода новых объектов и общей экономической ситуацией в регионе.

15. ОРЕНБУРГ

15.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Оренбург[58] – город в России. Административный центр Оренбургской области. Образует муниципальное образование город Оренбург со статусом городского округа. Расположен южнее Уральских гор, в 1,2 тыс.км. по прямой к юго-востоку от Москвы, в месте слияния рек Сакмара и Урал. Имеется железнодорожное, автомобильное сообщение, аэропорт (REN). Оренбургская область относится к промышленно развитым регионам Российской Федерации. Наиболее развитыми отраслями являются топливная, химическая, нефтехимическая, пищевая промышленность и металлургия. В Оренбурге большая доля производства приходится на газодобывающую, газоперерабатывающую отрасли, и предприятия, сопутствующие этим направлениям.

Административная город разделён на четыре территориальных образования: Промышленный, Дзержинский, Ленинский, Центральный район.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[59], составила 536 515 человек.

По данным ГородРабот.ру[60], средняя зарплата в Оренбурге за 2026 год – 66 680 рублей.

В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят[61]:

ГК ЛИСТ, Оренбургская область;

ГК Оренбургстрой, Оренбургская область;

Специализированный застройщик СУ-56, Оренбургская область;

ГК Ликос, Оренбургская область;

УСК-2, Оренбургская область;

[58] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3
[59] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[60] https://orenburg.gorodrabot.ru/salaries
[61] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/orenburgskaya-oblast?regionKey=143929001&topType=0&date=250301&region=orenburgskaya-oblast

ГК М-ЛЕВЕЛ, Оренбургская область;
ГК СТРОЙТЕХСЕРВИС, Оренбургская область;
СЗ Южуралсервис, Оренбургская область;
ГК Ваш Дом, Оренбургская область;
Результат, Оренбургская область.

15.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ОРЕНБУРГ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во втором квартале 2026 года экономический фон Оренбурга характеризовался умеренной деловой активностью на фоне сохраняющихся инфляционных ожиданий. Рынок коммерческой недвижимости продемонстрировал положительную динамику, чему способствовала адаптация бизнеса к текущим условиям и рост спроса на качественные площади. Общий уровень вакантности снизился, особенно в сегменте качественных объектов.

Основной тенденцией отчетного периода стал устойчивый рост активности во всех сегментах, за исключением крупных лотов, где спрос остался избирательным. Наибольшей востребованностью пользовались объекты классов B и C, прежде всего малые и средние площади до 200 кв. метров. Географически спрос сместился в сторону центральных районов и локаций вдоль основных транспортных магистралей, однако периферия также демонстрировала оживление за счет низкой базы. Типичными арендаторами выступали представители малого и среднего бизнеса, IT-компании, а также сервисные и торговые предприятия, ориентированные на конечного потребителя.

Ценовая динамика отразила общий рост стоимости. По всем классам офисной недвижимости (A, B, C) зафиксирован минимальный прирост цен продажи относительно предыдущего квартала. Арендные ставки для объектов высокого класса (A и B) продемонстрировали минимальное увеличение, тогда как в сегменте C они возросли слегка, что связано с повышенным спросом на доступные варианты. Разница в ставках между центром и периферией сохранилась, однако темпы роста на окраинах были чуть выше за счет эффекта низкой базы. Основными драйверами колебаний стали инфляционное давление и сезонная активизация рынка, а также ограниченное предложение современных площадей.

Баланс спроса и предложения остается напряженным. Наблюдается умеренный дефицит качественных офисных помещений, что выражается в росте числа заявок на аренду. Арендодатели используют сложившуюся конъюнктуру для постепенного повышения ставок, реже предлагая скидки. Наиболее востребованы форматы кабинетной планировки и гибкие пространства, такие как коворкинги, тогда как спрос на классический open space снизился. Ограниченные объемы нового строительства и активная реновация старых зданий формируют рынок «арендодателя», повышая требования к качеству существующих объектов.

В отчетном периоде объемы ввода новых площадей остались минимальными, крупных строек не зафиксировано. Основное развитие происходит за счет реконструкции и редевелопмента бывших производственных и административных зданий, что способствует обновлению предложения. Эти проекты усиливают конкуренцию в среднем ценовом сегменте, но не могут полностью покрыть дефицит современных офисов класса A.

Рынок офисной недвижимости Оренбурга во 2 квартале 2026 года находится в фазе умеренного роста, определяемого сбалансированным спросом и ограниченным предложением. Краткосрочный прогноз предполагает сохранение текущей динамики с возможной стабилизацией ставок в следующем квартале, при сохранении интереса со стороны бизнеса к качественным и функциональным помещениям. Таким образом, рынок офисной недвижимости города Оренбург сохраняет тенденцию устойчивого развития, характеризуясь

сбалансированным спросом и предложением, стабильной ценовой динамикой и умеренной деловой активностью участников рынка.

15.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ОРЕНБУРГ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, подготовлены следующие выводы. Во 2 квартале 2026 г. рынок торговой недвижимости Оренбурга функционировал в условиях высокой ключевой ставки и сдержанной инфляции, что ограничивало потребительскую активность и кредитование. Инвесторы проявляли осторожность, но рынок сохранил устойчивость без резких колебаний.

Общая активность осталась умеренной с акцентом на центральные локации и точки с высоким трафиком. Периферия теряла привлекательность. Структура предложения преимущественно представлена стрит-ритейлом и районными ТЦ, а также павильонами в жилых массивах.

Динамика цен и аренды разнонаправлена. Цены продажи: в ТРЦ и районных центрах минимально сократились; стрит-ритейл и торговые площади – слегка сократились; объекты свободного назначения – без изменений. Арендные ставки: в ТРЦ и районных центрах минимально снизились; стрит-ритейл и торговые площади остались на прежнем уровне; для ОСН – минимальное сокращение. Основные факторы – высокая ставка ЦБ, ограниченное предложение качественных площадей и адаптация арендаторов.

Баланс спроса и предложения сохраняется, но ощущается дефицит ликвидных объектов в проходных местах. Наиболее востребованы помещения у транспортных узлов и в жилых районах. Ключевые арендаторы – продуктовые сети, кафе, сервисы. Инвесторы ориентируются на объекты со стабильным доходом.

Смена собственников в ряде районных ТЦ и реконфигурация одного микрорайонного центра с усилением продуктовой составляющей. Макроэкономический фон стимулирует консервативное поведение участников.

Прогноз на 3 квартал – стабилизация показателей с минимальными колебаниями. Ожидается сохранение арендных ставок и цен продажи на достигнутых уровнях, возможен лёгкий рост интереса к стрит-ритейлу. Инвестиционная активность сосредоточится на центральных и оживлённых жилых зонах. Таким образом, рынок демонстрирует адаптацию к внешним условиям, а плавная коррекция цен и ставок свидетельствует о взвешенной стратегии всех участников.

15.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ОРЕНБУРГ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, подготовлены выводы. Во 2 квартале 2026 г. оренбургский рынок производственно-складской недвижимости демонстрирует стабильный рост на фоне высокой деловой активности, восстановления логистики и промышленного производства. Спрос концентрируется на современных площадях классов A–C и light industrial, при этом предложение ограничено, а вакантность остается низкой. По всем сегментам зафиксирован существенный рост цен продажи и арендных ставок относительно прошлого квартала – ключевые драйверы: дефицит качественных объектов, удорожание строительства и транспортная доступность.

Основные арендаторы – производители, дистрибьюторы и e-commerce. Инвестиционная активность высока: ведется строительство новых складских и промышленных парков, модернизация действующих площадок, развитие транспортных узлов. Наибольшая активность – в районах с развитой логистической сетью и вблизи магистралей.

В ближайшем квартале ожидается дальнейший умеренный рост цен и ставок при сохранении высокого спроса. Ввод новых объектов частично снизит напряженность, но дефицит качественных площадей сохранится.

Таким образом, рынок производственно-складской недвижимости Оренбурга во 2 квартале 2026 г. характеризуется устойчивым развитием, низкой вакантностью и ростом арендных ставок. Дальнейшая динамика зависит от инвестиционной активности и развития инфраструктуры региона.

16. ПЕНЗА

16.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Пенза[62] – административный, экономический и культурный центр Пензенской области. Расположен в 0,6 тыс.км. к востоку от Москвы. Город располагается на берегах реки Суры. Крупный промышленный и культурный центр Центральной России, железнодорожный и автодорожный узел, имеется аэропорт (PEZ). Промышленное производство города представлено предприятиями, выпускающими стальные трубы, промышленную трубопроводную арматуру, компрессорные устройства, машины для городского коммунального хозяйства, химическое оборудование и медицинскую технику.

В составе города четыре административных района: Железнодорожный, Ленинский, Октябрьский, Первомайский[63].

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[64], составила 487 978 человек.

По данным ГородРабот.ру[65], средняя зарплата в Пензе за 2026 год – 69 510 рублей.

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

ГК Территория жизни, Пензенская область;
СХ ТЕРМОДОМ, Пензенская область;
СГ Рисан, Пензенская область;
ГК Жилстрой, Пензенская область;
DEWELL, Пензенская область;
АВТОР новой жизни, Пензенская область;
ГК Альянс, Пензенская область;
ГК РКС Девелопмент, г.Москва;
СЗ ГРАДЭК, Пензенская область;
Контур Девелопмент, Пензенская область.

16.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ПЕНЗА

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы: во втором квартале 2026 года рынок офисной недвижимости Пензы функционировал в условиях сдержанной деловой активности. Экономический фон характеризовался адаптацией бизнеса к текущим реалиям, что поддерживало стабильный, но неизбирательный спрос на коммерческие площади при ограниченном вводе новых объектов.

[62] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D0%B5%D0%BD%D0%B7%D0%B0
[63] https://nesiditsa.ru/city/penza
[64] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[65] https://penza.gorodrabot.ru/salaries

Общая ситуация на рынке сохраняла равновесное состояние. Наибольшей востребованностью пользовались небольшие офисные блоки класса С и помещения класса В в административных зданиях, расположенных в центральной части города и вдоль ключевых транспортных артерий. Основной массив спроса формировали представители малого бизнеса, сервисные и торговые компании, ориентированные на аренду площадей до 50 кв. м.

Ценовая динамика носила разнонаправленный характер. Зафиксирован минимальный рост цен продажи по всем классам объектов, что отражает переоценку активов собственниками в условиях инфляции. В противовес этому, арендные ставки продемонстрировали незначительное сокращение. Ставки в спальных районах традиционно оставались ощутимо ниже, чем в центре, что стимулирует спрос на периферии со стороны арендаторов, оптимизирующих издержки.

Баланс спроса и предложения оставался сбалансированным с небольшим смещением в пользу арендатора из-за коррекции ставок. Роста заявок на крупные площади не наблюдалось. Наибольшей популярностью пользовались кабинеты и офисы малого формата. Дефицит нового строительства и отсутствие масштабных проектов реконструкции сдерживают миграцию арендаторов и консервируют структуру предложения.

Таким образом, рынок офисной недвижимости Пензы демонстрирует устойчивую стабилизацию, вызванную незначительным снижением арендных ставок при минимальном удорожании активов. В краткосрочной перспективе вероятно сохранение текущего равновесия без резких колебаний цен. В целом, рынок Пензы сохраняет осторожную динамику, формируемую рациональным поведением арендаторов и сдержанной ценовой политикой собственников.

16.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ПЕНЗА

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во втором квартале 2026 года пензенский рынок торговой недвижимости функционировал под давлением высокой ключевой ставки и инфляции, что сдерживало покупательский спрос. Инвестиционный климат оставался сдержанным, однако интерес к ликвидным активам сохранился. Рынок демонстрирует фазу стабилизации с переходом к точечному росту в третьем квартале.

Активность смещается в центральные локации и к точкам притяжения с высоким трафиком, периферия теряет привлекательность. Наибольшим спросом пользуется стрит-ритейл, тогда как крупные форматы сталкиваются с перенасыщением. Структура предложения фрагментирована: преобладают небольшие помещения и районные центры.

Цены продажи в ТРЦ, ТЦ и районных центрах минимально сократились, стрит-ритейл и профильные площади сохранили уровень предыдущего квартала, а объекты свободного назначения подорожали минимально. Арендные ставки в крупных и районных центрах снизились, в то время как стрит-ритейл, торговые площади и ОСН показали минимальный рост, что отражает переориентацию арендаторов на гибкие и доступные форматы.

Баланс спроса и предложения смещен в сторону дефицита качественных помещений в центре. Арендаторы из МСБ и сетевые операторы активно занимают помещения у транспортных узлов. Инвесторы фокусируются на доходных объектах стрит-ритейла. Крупных сделок не зафиксировано, участники рынка адаптируются к стоимости кредитов. В третьем квартале ожидается сохранение динамики с умеренным ростом ставок в стрит-ритейле и стабилизацией остальных сегментов. Таким образом, рынок торговой недвижимости Пензы демонстрирует устойчивость и сегментированную динамику, адаптируясь к внешним условиям.

16.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ПЕНЗА

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во втором квартале 2026 года рынок производственно-складской недвижимости Пензы демонстрирует устойчивость на фоне высокой деловой активности и перестройки логистических цепочек. Стабильный промышленный рост и инвестиционный спрос поддерживают сектор, формируя предпосылки для дальнейшего усиления тренда на качественные площади в следующем квартале.

Рынок характеризуется стабильностью с умеренным повышением активности. Ключевые региональные драйверы — развитие индустриальных парков и внутрироссийская логистика — формируют структуру, где преобладают склады классов В и С, при растущем запросе на формат light industrial. Основу спроса составляют производственные предприятия, дистрибьюторы и маркетплейсы, ориентированные на малый и средний бизнес.

Рост арендных ставок во всех сегментах обусловлен дефицитом качественного предложения и возросшей себестоимостью строительства. При ограниченном вводе новых площадей ценовая динамика в продажах дифференцирована: в высококлассных сегментах А и В зафиксирован минимальный восходящий тренд, тогда как в классе С рост цен ощутимее из-за острого дефицита бюджетных ликвидных объектов.

Дисбаланс спроса и предложения сохраняется, уровень вакантности остается низким. Наибольшим спросом пользуются современные логистические комплексы и блоки вблизи транспортных магистралей. Логистические операторы и производственные компании стимулируют рынок, однако объем нового строительства пока сдержан, что поддерживает высокий интерес к реконструкции существующих зданий.

Инвестиционная привлекательность сегмента растет благодаря развитию транспортной инфраструктуры. Деловая активность концентрируется в районах города, прилегающих к федеральной трассе М5, где реализуются проекты новых складских комплексов. Таким образом, рынок Пензы сохраняет поступательное развитие, и в краткосрочной перспективе ожидается продолжение умеренного роста ставок при стабильном спросе, обусловленном дефицитом качественных площадей и активностью промышленного сектора.

17. ПЕТРОПАВЛОВСК-КАМЧАТСКИЙ

17.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Петропавловск-Камчатский[66] – административный центр Камчатского края. Расположен в 6,7тыс км. по прямой к востоку от Москвы. Имеет морское сообщение, аэропорт (РКС). Место дислокации базы Тихоокеанского флота России. Наиболее развитыми отраслями региона являются рыбодобывающая и рыбоперерабатывающая промышленность, сельское хозяйство, добыча угля и природного газа.

Город расположился на берегу бухты и административное деление Петропавловска-Камчатского, сопоставимого с административным делением центральной Россией, не произведено.

66 https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D0%B5%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%BF%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA-%D0%9A%D0%B0%D0%BC%D1%87%D0%B0%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[67], составила 162 546 человек.

Согласно данным ГородРабот[68], средняя зарплата в Петропавловске-Камчатском за 2026 год – 91 418 рублей.

Крупнейшие застройщики в регионе по объему текущего строительства[69]:

СЗ Олимп-Камчатка, Камчатский край;

СЗ СК Север, Камчатский край;

СЗ Юг, Камчатский край;

СЗ Стройсистема-маркет, Камчатский край.

17.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ПЕТРОПАВЛОВСК-КАМЧАТСКИЙ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во втором квартале 2026 года рынок офисной недвижимости Петропавловск-Камчатского демонстрирует умеренное снижение деловой активности на фоне сдержанной экономической динамики. Спрос смещен в сторону небольших площадей класса В в центральных районах, тогда как крупные блоки класса А и С на периферии менее ликвидны. Основными арендаторами остаются IT-компании и сектор услуг.

Ценовые индикаторы зафиксировали сокращение как продажных цен, так и арендных ставок по всем классам относительно первого квартала. При этом разрыв между центром и окраинами сохраняется, однако ценовые колебания нивелируются за счет стагнации спроса и отсутствия нового качественного предложения. Наблюдается умеренный избыток площадей, особенно устаревшего фонда, что вынуждает арендодателей предоставлять скидки. Наиболее востребованы формат кабинетов и небольшие open space, спрос на коворкинги снижается. Новое строительство практически отсутствует, рынок поддерживается исключительно за счет вторичного фонда, что консервирует структуру предложения. В краткосрочной перспективе ожидается сохранение текущей стагнации с возможной стабилизацией ставок к концу года. Таким образом, рынок офисной недвижимости города Петропавловск-Камчатский во втором квартале 2026 года характеризуется коррекцией цен, сдержанным спросом и низкой инвестиционной активностью участников.

17.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ПЕТРОПАВЛОВСК-КАМЧАТСКИЙ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, подготовлены следующие выводы. Во 2 квартале 2026 года рынок торговой недвижимости Петропавловска-Камчатского функционировал в условиях высокой ключевой ставки, сдерживающей инвестиционную активность. Цены продажи демонстрируют разнонаправленную динамику: торговые и районные центры минимально сократились, стрит-ритейл слегка потерял в цене, тогда как объекты свободного назначения минимально возросли. Арендные ставки повторили этот тренд с сокращением во всех сегментах, кроме ОСН, где отмечен минимальный рост. Сохраняется дефицит качественных площадей в центре при профиците на периферии, спрос смещен в сторону помещений у транспортных узлов.

[67] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[68] https://petropavlovsk-kamchatski.gorodrabot.ru/salaries
[69] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/kamchatskiy-kray?regionKey=142747001&topType=0&date=250301&region=kamchatskiy-kray

Ожидается продолжение коррекции с постепенной стабилизацией в стрит-ритейле, однако полное восстановление маловероятно без смягчения денежно-кредитной политики.

17.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ПЕТРОПАВЛОВСК-КАМЧАТСКИЙ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Экономический контекст 2 квартала 2026 года характеризуется устойчивым ростом деловой активности и инвестиций, усилением логистических цепочек и высоким спросом со стороны производственных предприятий.

Рынок демонстрирует выраженный рост активности. Структура представлена классами A, B и C, при этом высококлассные объекты формируют основу спроса. Ключевые арендаторы – логистические операторы и производственные компании.

Цены продажи и арендные ставки зафиксировали значительный рост по сравнению с прошлым кварталом во всех сегментах. Основные драйверы – острый дефицит современных площадей, высокая себестоимость строительства и расположение вблизи транспортных узлов.

Спрос значительно превышает предложение, наблюдается низкая вакантность. Наибольшей популярностью пользуются логистические комплексы и производственно-складские блоки. Активность инвесторов сохраняется, поддерживаемая развитием транспортной инфраструктуры.

Таким образом, рынок находится в фазе активного роста. Сохранение текущих экономических условий предполагает дальнейшее повышение ставок в следующем квартале при сохранении высокого спроса. Дальнейшее развитие будет зависеть от темпов ввода новых объектов и модернизации инфраструктуры.

18. САРАТОВ

18.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Саратов[70] – город, административный центр Саратовской области и Саратовского района (в чей состав не входит). Расположен на правом берегу Волги, в 0,86 тыс. км. к юго-востоку от Москвы. Имеется речное, железнодорожное, автомобильное сообщение, аэропорт (GSV). Ведущими отраслями региона являются топливно-энергетический комплекс, машиностроение, химическая, нефтехимическая и пищевая промышленность. В первую десятку из 146 градообразующих саратовских предприятий входят: ПАО «МРСК Волги»; АО «НЭСК»; ООО «Газпром Трансгаз Саратов»; ООО «СЭПО-ЗЭМ»; Филиал Саратовский ПАО «Т Плюс»; АО «Газпром газораспределение Саратовской области»; Филиал АО «Концерн Росэнергоатом» «Балаковская АЭС»; ПАО «Балаковорезинотехника»; Филиал ФГУП «НПЦАП» - «ПО «Корпус»; ООО ЭПО «Сигнал».

Город Саратов административно разделён на шесть районов: Заводской, Октябрьский, Фрунзенский, Кировский, Волжский, Ленинский.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[71], составила 886 165 человек.

По данным ГородРабот[72], средняя зарплата в Саратове за 2026 год – 66 461 рубль.

[70] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B0%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%BE%D0%B2
[71] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[72] https://saratov.gorodrabot.ru/salaries

В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят[73]:

СК Новый век, Саратовская область;
Компания Кронверк, Саратовская область;
СК Шэлдом, Саратовская область;
Дубль Л-Риэлт, Саратовская область;
СЗ Региондонстрой Поволжья, Саратовская область;
СЗ Скрипка Девелопмент, Саратовская область;
Строительная Компания, Саратовская область;
Спектр-строй, Саратовская область;
Престиж, Саратовская область;
СЗ Домстрой, Саратовская область.

18.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. САРАТОВ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во втором квартале 2026 года рынок офисной недвижимости Саратова функционировал в условиях умеренной деловой активности, поддерживаемой локальными предпринимательскими инициативами при сохранении общего экономического фона без резких колебаний. Спрос распределялся равномерно с заметным смещением в сторону аренды компактных и средних площадей, преимущественно класса В, которые пользовались наибольшей популярностью у малого бизнеса и сервисных компаний.

Географически предпочтения арендаторов сосредоточены в центральных районах из-за транспортной доступности, тогда как спальные сектора востребованы точечно, в основном под складские и производственные нужды. Ценовой сегмент демонстрирует парадоксальную стабильность: цены продажи по всем классам остались неизменными, тогда как арендные ставки минимально увеличились по всем категориям. При этом аренда в центре продолжает традиционно опережать периферийные районы по стоимости, сохраняя установленный разрыв.

Рынок характеризуется сбалансированным соотношением спроса и предложения без явного дефицита или избытка площадей. Наблюдается умеренный рост заявок на аренду, на что арендодатели реагируют точечным повышением ставок, компенсируя инфляционные ожидания. В структуре спроса лидируют готовые кабинетные помещения и гибкие форматы open space, тогда как доля коворкингов остается стабильной. Новое строительство практически отсутствует, а развитие рынка происходит за счет реновации существующих зданий и внутренней модернизации офисных центров.

Таким образом, рынок офисной недвижимости города Саратов сохраняет тенденцию устойчивого развития, характеризуясь сбалансированным спросом и предложением, стабильной ценовой динамикой в сегменте продаж и умеренным корректирующим ростом арендных ставок. В краткосрочной перспективе ожидается сохранение текущих параметров с возможным усилением конкуренции среди арендодателей за счет повышения качества сервиса.

18.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. САРАТОВ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, рынок торговой недвижимости Саратова во 2 квартале 2026 года демонстрирует сдержанную динамику. На фоне высокой ключевой ставки и инфляции покупательская активность

[73] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/saratovskaya-oblast?regionKey=144808001&topType=0&date=250301&region=saratovskaya-oblast

снизилась, сместив спрос в центральные локации. Цены продажи в ТРЦ и ТЦ минимально сократились, в стрит-рителе и торговых площадях — слегка возросли, в районных центрах и ОСН — стабильны. Арендные ставки практически повсеместно минимально снизились, кроме стрит-рителя (без изменений). Наибольший спрос — на помещения у транспортных узлов. Инвесторы осторожны. В 3 квартале прогнозируется стабилизация с возможным ростом стрит-рителя. Рынок адаптируется к новым условиям, сохраняя равновесие.

18.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. САРАТОВ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, подготовлены следующие выводы. Во 2 квартале 2026 года рынок производственно-складской недвижимости Саратова демонстрирует устойчивую стагнацию с минимальным положительным трендом. Экономический фон характеризуется сохранением деловой активности, адаптацией логистических цепочек и стабильным промышленным производством, что формирует сдержанный, но постоянный спрос на современные площади.

Общая конъюнктура стабильна. Региональное развитие индустриальных парков и ограничения в старом фонде определяют структуру предложения, где преобладают классы В и С. Активность проявляют малый и средний бизнес, логистика и локальные производства.

Цены продажи и арендные ставки минимально возросли во всех сегментах (А, В, С) относительно прошлого квартала. Ключевые факторы – ограниченность современных площадей, высокая себестоимость эксплуатации и близость к транспортным узлам.

Спрос превышает предложение, фиксируется дефицит качественных объектов классов А и В, вакантность низкая. Наиболее востребованы склады с хорошей транспортной доступностью. Основной спрос исходит от дистрибьюторов и e-commerce. Нового строительства практически нет, активность сосредоточена на реконструкциях.

Инвестиционный интерес сохраняется на прежнем уровне. Развитие логистических хабов и магистралей повышает привлекательность районов вдоль федеральных трасс и железной дороги.

Рынок во 2 квартале оценивается как сбалансированно-стабильный с мягким ростом стоимости. В 3 квартале ожидается сохранение данной динамики с возможным ускорением при запуске новых проектов. Таким образом, рынок производственно-складской недвижимости Саратова сохраняет устойчивость, что подтверждается низкой вакантностью и постепенным повышением ставок при сбалансированном спросе.

19. СОЧИ

19.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Сочи[74] - город-курорт в России, расположен на побережье Чёрного моря в Краснодарском крае, в 1,6тыс.км. км южнее Москвы. Имеется автомобильное (чрезвычайно перегруженное), железнодорожное, морское, сообщение, аэропорт (AER). Климат субтропический, местность сильно пересечённая.

Город Сочи административно разделён на четыре внутригородских района: Лазаревский, Центральный, Адлерский и Хостинский.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[75], составила 445 149 человек.

[74] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BE%D1%87%D0%B8
[75] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx

По данным ГородРабот.ру[76], средняя зарплата в Сочи за 2026 год – 93 441 рубль.

В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят[77]:

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.

19.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. СОЧИ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, рынок офисной недвижимости Сочи во 2 квартале 2026 года стагнирует. Цены продажи стабильны по всем классам, арендные ставки минимально выросли за счет сезонности. Спрос смещен в сегменты B и C (малые площади до 150 кв. м) в центре, арендаторы – малый бизнес и сфера услуг. Дефицит качественного фонда класса А компенсируется профицитом окраин. Новое строительство сведено к реконструкции. Прогноз – сохранение текущей конъюнктуры с возможным ростом вакантности в классе С. Рынок сбалансирован, но структурно неоднороден.

19.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. СОЧИ

На основе анализа, проведенного при помощи нейросети, были подготовлены следующие выводы. Во 2 квартале 2026 года рынок торговой недвижимости Сочи функционировал в условиях высокой ключевой ставки и сдержанной инфляции, что ограничивало покупательскую способность, но курортный сезон поддержал потребительский трафик.

Общая конъюнктура характеризовалась стабильностью. Спрос сместился в центральные локации с высоким пешеходным потоком, активность в периферийных районах снизилась. Наиболее востребованы помещения у транспортных узлов и в жилых кварталах, основной спрос формируют малый и средний бизнес, общепит и сервисы.

Динамика цен показала минимальное сокращение в сегментах ТРЦ, районных ТЦ и стрит-ритейла, а также незначительное снижение у торговых площадей. Объекты свободного назначения продемонстрировали минимальный рост цен. Арендные ставки повсеместно минимально снизились, за исключением ОСН, где отмечен минимальный рост.

Баланс спроса и предложения остается напряженным из-за дефицита качественных площадей. Инвесторы сохраняют интерес к доходным объектам, но действуют осторожно. Ключевые события квартала – сделки с крупными ТЦ и их реконструкция под развлекательные форматы.

Прогноз на 3 квартал предполагает сохранение минимальной коррекции ставок и цен с усилением разрыва между центром и периферией. Стрит-ритейл останется драйвером спроса.

[76] https://sochi.gorodrabot.ru/salaries
[77] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/krasnodarskiy-kray?regionKey=143001001&topType=0&date=250301&region=krasnodarskiy-kray

Рынок демонстрирует устойчивость и адаптацию к макроэкономическим условиям, поддерживаемый туристическим фактором.

19.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. СОЧИ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, подготовлены следующие выводы. Во 2 квартале 2026 года рынок производственно-складской недвижимости Сочи демонстрирует фазу стабильной коррекции. Экономическая активность поддерживается за счет внутреннего спроса, перестройки логистики и сохранения инвестиций в промышленность. Спрос смещается в сторону современных форматов, что создает основу для сдержанного оптимизма в следующем квартале.

Структура рынка представлена классами А, В и С, а также сегментом light industrial. Ключевые арендаторы — логистические операторы, производственные предприятия и e-commerce. Предложение качественных площадей остается ограниченным, однако рост себестоимости строительства сдерживает ценовую динамику. Арендные ставки минимально сократились во всех сегментах. Цена продажи в классе А и В сохранилась на уровне прошлого квартала, а в классе С незначительно снизилась. Уровень вакантности низкий, активность сделок умеренная, наибольшим спросом пользуются объекты с удобной транспортной доступностью.

Инвестиционная активность сохраняется, развитие индустриальных парков и модернизация производственных площадок остаются приоритетами. Наибольшая активность наблюдается в районах, прилегающих к ключевым транспортным узлам. В краткосрочной перспективе ожидается сохранение текущих ценовых параметров и стабильного спроса. Таким образом, рынок сохраняет устойчивость, а его динамика будет определяться инфраструктурными проектами и логистической доступностью.

20. ТОЛЬЯТТИ

20.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Тольятти[78] – административный центр Ставропольского района Самарской области, в который не входит, являясь городом областного значения, образует муниципальное образование город Тольятти со статусом городского округа.

При затопления старой части города в 1955-1957 годах в результате планового поднятия уровня воды Куйбышевского водохранилища, город заблаговременно сместили на возвышенность. Разделение города на административные единицы произошло в 1970-х годах, и районы стали носить названия: Автозаводской район, который именуют Новым городом; Комсомольский район; Центральный район, именуемый также Старым городом.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[79], составила 662 683 человек.

По данным ГородРабот.ру[80], средняя зарплата в Тольятти за 2026 год – 66 765 рублей.

В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят[81]:

ГК Новый ДОН, Самарская область;

[78] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%8F%D1%82%D1%82%D0%B8
[79] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[80] https://tolyatti.gorodrabot.ru/salaries
[81] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/samarskaya-oblast?regionKey=144745001&topType=0&date=250301&region=samarskaya-oblast

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.

20.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ТОЛЬЯТТИ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во втором квартале 2026 года рынок офисной недвижимости Тольятти функционировал в условиях сдержанной деловой активности при общем экономическом равновесии. Спрос сохранился на уровне предыдущего квартала, а структура предложения осталась неизменной. Наиболее востребованными оказались помещения класса В и С в центральных районах, преимущественно малой и средней площади. Основными арендаторами выступили IT-сектор, сервисные компании и малый бизнес.

Цены продажи и арендные ставки по всем классам (А, В, С) остались на прежнем уровне без колебаний, при этом центральные зоны традиционно демонтируют более высокие показатели по сравнению с периферией. Рынок сбалансирован: дефицита площадей не фиксируется, однако и избыток предложения отсутствует. Арендодатели не корректируют условия, предпочитая сохранять текущие параметры. В структуре спроса преобладают кабинетные форматы и коворкинги. Новое строительство не ведется, активность сосредоточена на реновации существующих объектов, что поддерживает конкурентную среду без ценового давления. В краткосрочной перспективе ожидается сохранение статус-кво с умеренным интересом со стороны локального бизнеса. Таким образом, рынок офисной недвижимости города Тольятти сохраняет тенденцию устойчивого развития, характеризуясь сбалансированным спросом и предложением, стабильной ценовой динамикой и умеренной деловой активностью участников рынка.

20.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ТОЛЬЯТТИ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во 2 квартале 2026 года рынок торговой недвижимости Тольятти демонстрировал стабильность под влиянием высокой ключевой ставки и сдержанной инфляции. Цены продажи и арендные ставки минимально или слегка сократились во всех сегментах: ТРЦ, районных ТЦ, стрит-ритейле, торговых площадях и ОСН. Давление оказали дорогие кредиты и умеренный спрос, но дефицит качественных локаций сдержал падение.

Спрос сместился в центральные и проходные зоны, периферия теряет привлекательность. Баланс спроса и предложения сохраняется, наиболее востребованы помещения у транспортных узлов и в жилых массивах. Инвесторы осторожны, сделки ограничены.

Рынок находится в фазе минимальной коррекции. Прогноз на 3 квартал – стабилизация при сохранении текущих уровней. Таким образом, рынок устойчив, балансируя между макроэкономическим давлением и сохраняющимся спросом на ликвидные объекты.

20.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ТОЛЬЯТТИ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во 2 квартале 2026 года рынок производственно-складской недвижимости Тольятти демонстрирует устойчивую положительную динамику, обусловленную ростом промышленного производства и инвестиционной активностью. Спрос смещается в сторону современных комплексов класса "А" и "В" на фоне дефицита качественного предложения, что поддерживает высокую деловую активность. Структура рынка остается диверсифицированной с преобладанием складских форматов, включая light industrial, при доминировании логистических операторов и производственных предприятий.

Ценовые показатели демонстрируют уверенный рост во всех сегментах. Зафиксировано существенное повышение как продажных цен, так и арендных ставок относительно прошлого квартала. Ключевыми драйверами выступают ограниченность новых площадок, высокая себестоимость строительства и выгодное расположение объектов у транспортных узлов, что усиливает конкуренцию среди арендаторов. Баланс спроса и предложения смещен в сторону дефицита, особенно в сегменте высококлассных помещений, при сохранении крайне низкого уровня вакантности.

Инвестиционная активность остается высокой, поддерживаемая развитием индустриальных парков и модернизацией существующих мощностей. Наибольшая активность фиксируется в районах с развитой логистической инфраструктурой. В краткосрочной перспективе ожидается дальнейшее повышение ставок и цен на фоне сохранения текущего дисбаланса. Таким образом, рынок производственно-складской недвижимости Тольятти во 2 квартале 2026 года сохраняет устойчивое развитие, характеризующееся усилением ценового давления и стабильным спросом, что обуславливает положительный прогноз на следующий квартал.

21. ТОМСК

21.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Томск[82] — город в России, административный центр одноимённых области и района, расположенный на востоке Западной Сибири на берегу реки Томь. Расположен в 3,5 тыс. км. к востоку от Москвы. Имеется автомобильное, речное, железнодорожное (ответвлениеот Транссиба) сообщение, аэропорт (TOF). Наиболее развитыми отраслями являются нефтедобыча, машиностроение, химическая и нефтехимическая, топливная, деревоперерабатывающая и пищевая промышленность. В список градообразующих предприятий Томска входят: ООО «Энергомонтаж СК», ООО «Энергонефть Томск», АО «Сибирский химический комбинат», АО «ТомскНИПИнефть», АО «НПЦ «Полюс», ООО «Томскнефтехим», АО «Томскгазпром», ОАО «ТДСК», ООО «ГК» Карьероуправление», АО «Аграрная группа МП», ОАО «Томское пиво», ООО «КДВ розница», ООО ЧОП «Рн-Охрана-Томск», УМВД России по Томской области, ФГАОУ ВО «НИ Томский Государственный Университет», ФГАОУ ВО «НИ Томский Политехнический Университет», ПАО «Газпромбанк», Томское отделение №8616 ПАО «Сбербанк», ОГАУЗ «Томская районная больница», ОГАУЗ «Томская областная клиническая больница», ООО «Газпром Трансгаз Томск», АО «Фармстандарт-Томскхимфарм» и множество других.

Томск условно разделен на 4 административных района: Кировский, Ленинский, Октябрьский и Советский.

[82] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%BE%D0%BC%D1%81%D0%BA

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[83], составила 545 391 человек.

По данным ГородРабот.ру[84], средняя зарплата в Томске за 2026 год – 63 014 рублей.

В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят[85]:

ГК Томская ДСК, Томская область;
ГК ЮНИТ, Томская область;
Группа Мета, Новосибирская область;
SD GROUP, Новосибирская область;
СЗ КИТ, Омская область;
СЗ АКФЭС, Томская область;
1&3 Концепт Девелопмент, Томская область;
ГК Химметалл, Новосибирская область;
ГК Карьероуправление, Томская область;
НСГ-Инвест, Томская область.

21.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ТОМСК

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

Во втором квартале 2026 года рынок офисной недвижимости Томска демонстрировал умеренное снижение деловой активности. Экономический фон характеризовался осторожностью арендаторов и плавной ценовой коррекцией: цены продажи и арендные ставки по всем классам (A, B, C) слегка сократились относительно первого квартала. Наиболее востребованными оставались объекты классов B и C малой и средней площади (до 150–200 кв. м) в центральных районах, хотя разрыв в ставках между центром и периферией сохранялся. Основными арендаторами выступали IT-компании, сервисный и малый бизнес.

На рынке наблюдался избыток предложений, особенно в устаревшем фонде, что вынуждало арендодателей предоставлять скидки. Спрос сместился в сторону кабинетных форматов и open space, при этом коворкинги потеряли часть интереса. Ввод нового строительства оставался минимальным, активность была сосредоточена на реконструкции старых зданий, что постепенно улучшало качество фонда, но не влияло на общий объем предложения.

В краткосрочной перспективе ожидается стабилизация рынка с возможным дальнейшим незначительным снижением ставок. Таким образом, рынок офисной недвижимости города Томск сохраняет сбалансированную динамику, характеризуясь контролируемой коррекцией цен и рациональным поведением участников.

21.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ТОМСК

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, подготовлены выводы. Во 2 квартале 2026 года рынок торговой недвижимости Томска работал в условиях высокой ставки и инфляции, сдерживавших активность, но рынок стабилизировался.

Спрос сместился в центр с высоким трафиком, периферия потеряла активность. Преобладает стрит-ритейл и помещения в жилых зонах, ТЦ испытывают избыток вакансий.

[83] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[84] https://tomsk.gorodrabot.ru/salaries
[85] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/tomskaya-oblast?regionKey=145345001&topType=0&date=250301&region=tomskaya-oblast

Цены продажи в ТРЦ и крупных ТЦ без изменений, районные центры и стрит-ритейл минимально снизились. Аренда снизилась: в стрит-ритейле слегка, в остальных минимально. Сдерживают рост кредиты и дефицит качественных площадей.

Востребованы помещения у транспортных узлов и в жилых массивах под малый бизнес. Инвесторы ищут стабильный доход.

События: перепрофилирование районных центров, реконструкция. Прогноз: стагнация, сохранение уровней. Рынок устойчив, динамика зависит от кредитной политики.

21.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ТОМСК

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во 2 квартале 2026 года рынок производственно-складской недвижимости Томска растет. Спрос со стороны производств и логистики высок. Дефицит качественных площадей классов А и В сохраняется. Предложение смещено в сторону складов класса С. Цены продажи и арендные ставки выросли по сравнению с прошлым кварталом. Причины – ограниченное предложение и рост затрат на строительство. Спрос превышает предложение, вакантность низкая. Наиболее востребованы логистические комплексы и объекты с хорошей транспортной доступностью. Основной спрос – от e-commerce и дистрибьюторов. Инвесторы активны, интересны готовые объекты. Ключевые проекты – индустриальный парк и модернизация площадок. Активность выше в восточных и южных районах. В следующем квартале рост ставок продолжится, но медленнее. Дальнейшее развитие зависит от новых объектов и инфраструктуры.

22. ТЮМЕНЬ

22.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Тюмень[86] – административный центр Тюменской области и Тюменского района, в состав которого не входит. Расположен на реке Тура. Образует муниципальное образование город Тюмень со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе. Имеется речное, железнодорожное, автомобильное сообщение, аэропорт (TJM). Метрополитена нет. Наиболее развитыми отраслями являются топливная, химическая, нефтехимическая промышленность, электроэнергетика и машиностроение. В первый десяток списка системообразующих предприятий Тюмени входят: АО «Самотлорнефтепромхим»; ОАО «Арктикгаз»; ООО «Нефтяная компания «Новый Поток»; ПАО «НОВАТЭК»; ПАО «Газпром нефть»; ПАО «Газпром»; ПАО «ЛУКОЙЛ»; ПАО «Нефтяная компания «Роснефть»; ПАО «Сургутнефтегаз»; ООО «Буровая компания «Евразия».

Город разделён на четыре административных округа: Восточный, Калининский, Ленинский и Центральный.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[87], составила 872 077 человек.

По данным ГородРабот.ру[88], средняя зарплата в Тюмени за 2026 год – 71 667 рублей.

В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят[89]:

[86] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D1%8E%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%8C
[87] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[88] https://tumen.gorodrabot.ru/salaries
[89] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/tyumenskaya-oblast?regionKey=145441001&topType=0&date=250301&region=tyumenskaya-oblast

ГК Страна Девелопмент, Тюменская область;
ГК ЭНКО, Тюменская область;
Брусника, Свердловская область;
ГК География, Тюменская область;
ГК Паритет Девелопмент, Тюменская область;
Характер Девелопмент, Тюменская область;
ДК Север, Тюменская область;
ДК {ХаризМЫ}, Тюменская область;
ГК Самолет, г.Москва;
ДК Люди, Тюменская область.

22.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ТЮМЕНЬ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во 2 кв. 2026 г. экономика Тюмени стабильна, деловая активность высока в нефтесервисе и IT. Предложение офисов ограничено из-за малого ввода, спрос устойчив. Наиболее востребованы классы B и C, площади до 500 кв.м в периферии, в центре – класс A. Арендаторы – малый бизнес и сервисы. Цены продажи и аренды слегка выросли по всем классам. Разница центр-периферия 15-20%, колебания 3-5% из-за сезонности. Дефицит качественных кабинетных площадей, спрос на коворкинги и open space. Арендодатели свернули скидки. Реновация старых зданий частично компенсирует недостаток нового строительства, объем ввода минимален. Крупных проектов реконструкции нет, вакантность низкая. Рынок в фазе умеренного роста из-за спроса и дефицита. В ближайший квартал ожидается стабилизация ставок и сохранение интереса бизнеса. Таким образом, рынок офисной недвижимости Тюмени демонстрирует устойчивую динамику с потенциалом повышения цен.

22.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ТЮМЕНЬ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, подготовлены следующие выводы. Во 2 квартале 2026 года рынок Тюмени работал в условиях высокой ставки и инфляции, что сдерживало спрос, но не вызвало спада. Инвесторы осторожны, но интерес к ликвидным активам сохранен. Рынок стабилен, в стрит-ритейле наметилось оживление к 3 кварталу.

Спрос смещается в центр и к точкам трафика, периферия теряет активность. Цены продажи в ТРЦ, районных ТЦ и прочих площадях минимально снизились, в стрит-ритейле — минимально выросли, на ОСН — без изменений. Аренда в ТРЦ и районных центрах минимально упала, в стрит-ритейле, на торговые площади и ОСН — минимально или слегка возросла. Динамика связана с дефицитом качественных предложений.

Баланс спроса и предложения устойчив. Востребованы помещения у транспорта и в жилых зонах. Основные арендаторы — сетевые операторы и общепит. Крупных сделок не было, но идет реконфигурация ТЦ. Ключевая ставка ограничивает кредиты, арендаторы усиливают переговорные позиции.

Итоги квартала — устойчивость с разнонаправленной динамикой. Прогноз на 3 квартал: сохранение тенденций, минимальная коррекция ставок, рост активности в стрит-ритейле. Интерес инвесторов — к доходным объектам в центре. Рынок адаптируется к вызовам, сохраняя баланс, с признаками оживления в уличном сегменте.

22.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ТЮМЕНЬ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, подготовлены следующие выводы. Во 2 квартале 2026 года рынок производственно-складской недвижимости Тюмени устойчиво растет за счет высокой деловой активности, стабильной промышленности и адаптации логистики. Спрос на современные склады сохраняется.

Структура предложения: преобладают классы «В» и «С», доля «А» растет. Основные арендаторы – производственники и логисты, малый бизнес выбирает light industrial. Цены продажи минимально выросли во всех сегментах из-за дефицита земли и удорожания стройматериалов. Арендные ставки слегка повысились, особенно у объектов у транспортных узлов.

Спрос превышает предложение, вакантность низкая. Востребованы комплексы 5–15 тыс. кв. м с хорошими подъездами. Новое предложение ограничено, анонсирована реконструкция на юге и востоке. Инвестиционная активность высокая, ключевой проект – расширение парка «Боровский». Развитие магистралей повышает привлекательность северных и восточных районов.

Прогноз: цены и ставки продолжат незначительно расти, дефицит качественных площадей сохранится. Ввод новых объектов к концу года сбалансирует рынок, но стоимость не снизит. Рынок устойчив, с низкой вакантностью, стабильным спросом и умеренным ростом ставок. Дальнейшее развитие зависит от инфраструктуры и логистической адаптации бизнеса.

23. УЛЬЯНОВСК

23.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Ульяновск[90] - город в европейской части России, административный центр Ульяновской области. Расположен на берегах Волги, в 0,7 тыс.км к западу от Москвы. Имеется автомобильное, железнодородное, речное сообщение, аэропорт (ULV).

Город Ульяновск разделён на четыре административных района: Ленинский, Засвияжский, Железнодорожный, Заволжский.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[91], составила 612 516 человек.

По данным ГородРабот.ру[92], средняя зарплата в Ульяновске за 2026 год – 64 778 рублей.

В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят[93]:

Железно, Кировская область;
DARS Development, Ульяновская область;
ГК Новая Жизнь, Ульяновская область;
ГК Премьера, Ульяновская область;
MN GROUP, Ульяновская область;
Магма Симбирск, Ульяновская область;
СЗ Прайм, Ульяновская область;

---

90 https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D0%BB%D1%8C%D1%8F%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA

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

92 https://ulyanovsk.gorodrabot.ru/salaries

93 https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/ulyanovskaya-oblast?regionKey=145480001&topType=0&date=250401&region=ulyanovskaya-oblast

Специализированный застройщик Дом 3, Ульяновская область;
СЗ БСК-Ульяновск, Ульяновская область;
СЗ Октава, Ульяновская область.

23.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. УЛЬЯНОВСК

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, подготовлены следующие выводы. Во 2 квартале 2026 года рынок офисной недвижимости Ульяновска демонстрирует умеренный рост. Спрос смещен к классам В и С, локализован в центре и вдоль магистралей. Наибольший интерес вызывают open space и офисы до 200 кв. м, востребованные IT и сервисами. В спальных районах активность ниже, там преобладает малый бизнес.

Цены продажи и арендные ставки по всем классам слегка возросли, дифференциация центр–периферия устойчива. Арендодатели повышают ставки плавно, без активных скидок. Рынок сбалансирован: по классу В – дефицит качественных площадей, по С – небольшой избыток. Строительство точечное, преобладает реконструкция, обновляющая фонд без перенасыщения.

Рынок сохраняет устойчивое развитие со сбалансированным спросом и предложением. В следующем квартале ожидается сохранение трендов с минимальным ростом ставок в качественном сегменте.

23.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. УЛЬЯНОВСК

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

Во 2 квартале 2026 года рынок торговой недвижимости Ульяновска работал при высокой ключевой ставке, сдерживающей инвестиции, и смещении спроса в повседневный сегмент. Активность сосредоточена в центре, периферия теряет интерес. Цены на ТРЦ и районные ТЦ минимально сократились, стрит-ритейл вырос, торговые площади подорожали заметно. Аренда для крупных центров снизилась, для стрит-ритейла и ОСН – выросла из-за дефицита ликвидных объектов.

Спрос превышает предложение в проходных локациях, на окраинах – избыток. Востребованы помещения у транспортных узлов и в жилых районах под магазины и кафе. Инвесторы выбирают малые форматы. Отмечено перепрофилирование в складские центры. В 3 квартале ожидается сохранение трендов. Рынок адаптировался, спрос устойчив. Рынок стабилен, умеренный рост цен подтверждает деловую активность.

23.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. УЛЬЯНОВСК

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, подготовлены следующие выводы. Во 2 квартале 2026 года рынок производственно-складской недвижимости Ульяновска устойчив благодаря деловой активности, восстановлению логистики и росту промпроизводства.

Структура сбалансирована: востребованы классы А, В, С, форматы light industrial и cold storage. Спрос формируют логистика, производство, дистрибьюторы и МСБ. Предложение ограничено, вакантность низкая, сделки активны.

Цены продажи минимально выросли в классах А и В, слегка – в С. Арендные ставки также минимально повысились. Причины: дефицит качественных площадей, рост себестоимости строительства и устойчивый спрос на объекты с хорошей транспортной доступностью.

Новое предложение – в основном реконструкция, масштабных вводов нет. Инвестактивность стабильна, поддерживается индустриальными парками и модернизацией. Наибольшая активность – у логистических узлов и магистралей.

Прогноз на 3 квартал: сохранение минимального роста цен и ставок при дефиците предложения. Рынок сохраняет устойчивость с низкой вакантностью и стабильным спросом. Дальнейшее развитие зависит от инвестиций и логистической инфраструктуры региона.

24. ХАБАРОВСК

24.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Хабаровск[94] - город в России, центр Хабаровского края. Расположен на левом берегу реки Амур, в 6,1тыс.км к востоку по прямой от Москвы. Имеет речное, железнодорожное, автомобильное сообщение, аэропорт (KHV).

Хабаровск административно разделен на пять районов: Центральный, Краснофлотский, Кировский, Железнодорожный и Индустриальный.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[95], составила 615 600 человек.

По данным сайта ГородРабот[96], средняя зарплата в Хабаровске за 2026 год – 75 375 рублей..

В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят[97]:

Талан, Удмуртская Республика;
Юникей, г.Москва;
ГК Альфа, Иркутская область;
ГК ДомАрт, Хабаровский край;
DARS Development, Ульяновская область;
ПИК, г.Москва;
ГК Взлет, Хабаровский край;
TEN Девелопмент, Свердловская область;
СЗ Свой квартал, Хабаровский край;
СЗ Небо, Хабаровский край.

24.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ХАБАРОВСК

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, подготовлены следующие выводы. Во 2 квартале 2026 года рынок офисной недвижимости Хабаровска функционировал в условиях сдержанной деловой активности. Спрос оставался стабильным, но предложение превышало потребности арендаторов, что усилило ценовое давление.

Наибольшей популярностью пользовались офисы классов B и C малых и средних площадей, востребованные малым бизнесом и IT-сектором. Географические предпочтения смещены в центр, однако разрыв с периферией сокращается. Зафиксировано минимальное

[94] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A5%D0%B0%D0%B1%D0%B0%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA
[95] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[96] https://habarovsk.gorodrabot.ru/salaries
[97] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/khabarovskiy-kray?regionKey=145501001&topType=0&date=250301&region=khabarovskiy-kray

снижение как продажных цен, так и арендных ставок по всем классам (A, B, C). В центре коррекция ставок выражена сильнее, чем на периферии, что обусловлено адаптацией к снижающемуся спросу.

На рынке сохраняется превышение предложения над спросом, арендодатели предлагают скидки. Наиболее востребованы open space и коворкинги. Новое строительство минимально, акцент сделан на реновации существующих объектов, что не меняет структуру избытка площадей. Рынок находится в фазе умеренной коррекции. Краткосрочный прогноз предполагает стабилизацию ставок и незначительное оживление интереса со стороны малого бизнеса. Таким образом, рынок офисной недвижимости Хабаровска сохраняет тенденцию сбалансированной коррекции с плавной ценовой динамикой и консервативной активностью участников.

24.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ХАБАРОВСК

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, подготовлены следующие выводы. Во 2 квартале 2026 года рынок торговой недвижимости Хабаровска работал в условиях высокой ставки ЦБ и сдержанной инфляции. Спрос сместился к товарам повседневного спроса, активность инвесторов ограничена.

Цены продажи минимально сократились в сегментах ТРЦ, ТЦ и районных центров, стрит-ритейл и торговые площади слегка потеряли в стоимости, объекты свободного назначения (ОСН) показали незначительный рост. Арендные ставки снизились во всех сегментах, кроме ОСН (остались на уровне). Ключевое давление – дорогие кредиты.

Спрос и предложение сбалансированы, но дефицит качественных площадей в проходных местах сохраняется. Наибольший интерес – к помещениям в жилых массивах и у транспортных узлов. Основные арендаторы – МСБ и сетевые ритейлеры. Инвесторы выбирают объекты со стабильным доходом, активность сдержанная.

Ключевые события – перепрофилирование ТЦ под развлечения и реконструкция районных центров. Во 2 квартале рынок демонстрирует контролируемую коррекцию. В 3 квартале ожидается стабилизация ставок и цен, стрит-ритейл останется в фокусе, но активность сдерживается дорогими кредитами, конкуренция за качественные помещения в центре усилится.

24.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ХАБАРОВСК

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, подготовлены следующие выводы. Во 2 квартале 2026 года рынок производственно-складской недвижимости Хабаровска демонстрирует устойчивый рост, обусловленный повышением деловой активности и адаптацией логистики. Рост промпроизводства и инвестиций стимулирует спрос.

Структура рынка сбалансирована, преобладают классы B и C, доля A ограничена. Спрос формируют МСП и логисты. Зафиксирован рост арендных ставок и цен продажи во всех сегментах из-за дефицита современных площадей, высокой себестоимости строительства и близости к транспортным узлам.

Спрос превышает предложение, уровень вакантности низкий. Наиболее востребованы современные логистические комплексы и объекты с удобными подъездами. Новое предложение ограничено реконструкцией, что сохраняет дефицит.

Инвестиционная активность высока, ключевые проекты сосредоточены в районах развития инфраструктуры и логистических хабов.

Рынок сохраняет устойчивую динамику с ростом цен и ставок при низкой вакантности. Краткосрочный прогноз предполагает дальнейшее удорожание аренды. Дальнейшее развитие будет зависеть от ввода новых объектов и состояния инфраструктуры региона.

25. ЧЕБОКСАРЫ

25.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Чебоксары[98] - город, столица Чувашской Республики-Чувашии. Расположен на правом берегу Волги при впадении в неё реки Чебоксарки, в 0,6 тыс.км. по прямой на восток от Москвы. Имеется автомобильное речное, железнодорожное сообщение, аэропорт (CSY). Метрополитена нет. Наиболее развитыми отраслями в Чувашии являются машиностроение, электроэнергетика, металлообработка, химическая, легкая и пищевая промышленность. В перечень из 246 системообразующих организаций России вошли чувашские предприятия АО «ЭЛАРА», АО «ЧЭАЗ», ЗАО «Завод игрового спортивного оборудования», ООО «Хевел» и ПАО «Химпром».

Чебоксары административно разделены на три района (Калининский, Ленинский, Московский), и Заволжское территориальное управление.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[99], составила 497 061 человек.

По данным ГородРабот.ру[100], средняя зарплата в Чебоксарах за 2026 год – 67 836 рублей.

В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят[101]:

Компания Стройтрест №3, Чувашская Республика-Чувашия;
Компания СМУ-58, Чувашская Республика-Чувашия;
СФ Комплекс, Чувашская Республика-Чувашия;
Инкост, Чувашская Республика-Чувашия;
СК Отделфинстрой, Чувашская Республика-Чувашия;
СК ВСД, Чувашская Республика-Чувашия;
СК Центр, Чувашская Республика-Чувашия;
ИСКО-Ч, Чувашская Республика-Чувашия;
Квадрожилстрой, Чувашская Республика-Чувашия;
Честр-Инвест, Чувашская Республика-Чувашия.

25.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЧЕБОКСАРЫ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во втором квартале 2026 года рынок офисной недвижимости Чебоксар демонстрирует устойчивый рост, обусловленный адаптацией бизнеса и сохранением деловой активности. Спрос смещается в сторону качественных площадей классов А и В, востребованных IT-сектором и финансовыми структурами, тогда как класс С интересует малый бизнес и сервисные компании. Наиболее активные сделки сосредоточены в

98 https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A7%D0%B5%D0%B1%D0%BE%D0%BA%D1%81%D0%B0%D1%80%D1%8B

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

100 https://cheboksary.gorodrabot.ru/salaries

101 https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/chuvashskaya-respublika-chuvashiya?regionKey=145696001&topType=0&date=250401&region=chuvashskaya-respublika-chuvashiya

центре, однако растет интерес к подготовленным помещениям в спальных районах. Типичные арендаторы предпочитают форматы open space и кабинетной планировки.

Ценовые индикаторы фиксируют заметный рост продажных цен по всем категориям, арендные ставки также повышаются. Разница между центром и периферией сохраняется, но сокращается из-за высокого спроса на доступные площади. Колебания стоимости связаны с удорожанием строительных материалов и обновлением качественных характеристик объектов. Баланс спроса и предложения смещается в сторону дефицита ликвидных площадей высокого класса, что позволяет арендодателям сокращать дисконтные программы. Новое строительство ограничено, основные усилия направлены на реконструкцию и перепрофилирование нежилых зданий.

Рынок офисной недвижимости Чебоксар во втором квартале 2026 года характеризуется фазой активного роста, определяемой дефицитом качественного предложения и инфляционным давлением. Краткосрочный прогноз предполагает сохранение тренда на повышение ставок в сегментах А и В. Таким образом, рынок офисной недвижимости города Чебоксары сохраняет тенденцию устойчивого развития, характеризуясь сбалансированным спросом и предложением, стабильной ценовой динамикой и умеренной деловой активностью участников рынка.

25.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЧЕБОКСАРЫ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во 2 квартале 2026 года рынок торговой недвижимости Чебоксар функционировал в условиях высокой ключевой ставки и сдержанного потребительского спроса, что ограничивало инвестиционную активность и смещало интерес к активам со стабильным денежным потоком.

Рынок демонстрирует управляемую стагнацию: активность покупок низкая, в аренде — поляризация. Центральные локации и крупные ТЦ востребованы сетевыми операторами, периферия теряет арендаторов. В структуре спроса преобладают помещения под услуги (медицина, общепит, сервис).

Динамика цен и ставок разнонаправленная, но сглаженная. В ТРЦ, ТЦ и районных центрах ставки и цены продаж минимально сократились. Стрит-ритейл сохранил показатели на прежнем уровне. Торговые площади также показали незначительное снижение, тогда как объекты свободного назначения — минимальный рост цен продажи при стабильных ставках аренды, что отражает их гибкость.

Спрос сосредоточен на помещениях до 150 кв. м с высоким трафиком. Основные арендаторы — МСБ, точки общепита и доставки. Инвесторы отдают предпочтение объектам с длительными договорами.

События квартала: переуступки прав в центре и реконцепция районного ТЦ под фуд-формат. Высокая ставка усиливает осторожность, арендодатели идут на точечные уступки.

В 3 квартале ожидается сохранение текущего уровня цен и ставок, возможна коррекция в стрит-ритейле при смягчении ДКП. Инвесторы сохранят выжидательную позицию. Рынок торговой недвижимости Чебоксар во 2 квартале 2026 года демонстрирует устойчивость и адаптацию к внешним условиям, удерживая баланс за счет гибкости арендодателей и смещения спроса в сервисный сегмент.

25.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЧЕБОКСАРЫ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, рынок производственно-складской недвижимости Чебоксар во 2 квартале 2026 года демонстрирует

устойчивый рост. Деловая активность и восстановление логистики поддерживают инвестиционный спрос на фоне дефицита современных площадей.

Структура рынка традиционно представлена классами В и С, основной спрос формируют МСБ, локальные производства и дистрибьюторы, нуждающиеся в транспортно-доступных объектах.

За отчетный период зафиксирован рост как продажных цен, так и арендных ставок во всех сегментах (включая классы А, В, С). Это вызвано низкой вакантностью, высокой конкуренцией арендаторов и удорожанием строительства. Инвестиции направлены на модернизацию старых корпусов и строительство индустриальных парков на въездных магистралях.

В 3 квартале ожидается сохранение восходящего тренда цен и ставок из-за ограниченного предложения. Рынок находится в фазе активного роста, а его дальнейшее развитие будет зависеть от темпов ввода новых объектов.

26. ЧИТА

26.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Чита[102] – центр Забайкальского края и Читинского района. Образует муниципальное образование городской округ город Чита как единственный населённый пункт в его составе. Расположен на берегах реки Читы при её впадении в реку Ингоду в 4,7тыс.км.в костоку от Москвы. Имеется железнодорожное (Транссиб), автомобильное сообщение, аэропорт (НТА). Наиболее развитыми отраслями Забайкальского края являются добыча полезных ископаемых, лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная промышленность, электроэнергетика.

Административно город разделён на четыре района: Железнодорожный, Ингодинский, Центральный и Черновский.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[103], составила 337 063 человек.

По данным ГородРабот.ру[104], средняя зарплата в Чите за 2026 год – 69 752 рубля.

В список крупнейших застройщиков региона входят[105]:

ГК Самолет, г.Москва;
СЗ Голдгеопром, Забайкальский край;
ГК ТСД, Приморский край;
ГК МИР, Забайкальский край;
СЗ Атолл, Забайкальский край;
РУС, Забайкальский край;
СК Энергожилстрой, Забайкальский край;
СЗ Основа Дальний Восток, Забайкальский край;
ГК Радченко, Забайкальский край;
СЗ ДСК, Забайкальский край.

[102] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A7%D0%B8%D1%82%D0%B0
[103] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[104] https://chita.gorodrabot.ru/salaries
[105] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/zabaykalskiy-kray?regionKey=142397001&topType=0&date=250301&region=zabaykalskiy-kray

26.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЧИТА

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во втором квартале 2026 года рынок офисной недвижимости Читы демонстрирует сдержанную стабильность. Спрос смещен в сторону качественных площадей классов А и В малого и среднего формата в центре, тогда как на периферии наблюдается вакантность крупных блоков. Ключевые арендаторы — IT и банковский сектор.

Цены продажи минимально выросли во всех классах из-за инфляции, тогда как арендные ставки остались на прежнем уровне, что указывает на конкуренцию среди арендодателей. Разрыв между центром и окраинами сохраняется.

Рынок сбалансирован при дефиците класса А. Арендодатели удерживают ставки, предпочтение отдается кабинетам и коворкингам. Новое строительство ограничено, что сдерживает обновление фонда.

Прогноз на третий квартал предполагает сохранение стабильности без значительных ценовых изменений. Таким образом, рынок офисной недвижимости Читы сохраняет устойчивое равновесие с точечным ростом капитализации и взвешенной ценовой политикой участников.

26.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЧИТА

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во втором квартале 2026 года рынок торговой недвижимости Читы функционировал в условиях высокой ключевой ставки и сдержанного инвестиционного спроса, однако потребительская активность оставалась устойчивой. Наметился переход к фазе осторожного оптимизма.

Спрос сместился в сторону эффективных форматов и центральных локаций, активность на периферии снизилась. Цены и ставки в сегментах ТРЦ, крупных и районных ТЦ минимально сократились. Стрит-ритейл сохранил цены продажи при минимальном снижении ставок, торговые площади — аналогично. Объекты свободного назначения показали умеренный рост как цен, так и ставок аренды.

Рынок сбалансирован, отмечается дефицит качественных площадей в проходных местах. Спрос поддерживают малый и средний бизнес, сетевые операторы услуг и общепита. Инвесторы ориентируются на объекты со стабильным доходом. Крупных сделок не зафиксировано, участники сохраняют осторожность.

В третьем квартале ожидается стабилизация цен и ставок, сохранение интереса к объектам свободного назначения и стрит-ритейлу. Рынок адаптируется к внешним условиям, демонстрируя структурную устойчивость и сегментную дифференциацию.

26.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЧИТА

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, подготовлены следующие выводы. Во 2 квартале 2026 года рынок производственно-складской недвижимости Читы стабилен. Спрос со стороны промышленности и логистики устойчив, активность сохраняется на уровне предыдущего периода.

Цены продажи не изменились по всем сегментам. Арендные ставки для классов "А" и "В" остались прежними, в классе "С" минимально сократились. Сохраняется дефицит современных площадей, спрос сосредоточен на объектах с хорошей транспортной доступностью. Новое предложение ограничено реконструкцией.

Инвестиционная активность умеренная, основные проекты – в районах Каштак и Восточный. В 3 квартале ожидается сохранение текущих цен и ставок, возможен сезонный рост спроса.

Таким образом, рынок во 2 квартале 2026 года устойчив, с низкой вакантностью и стабильным спросом. Дальнейшая динамика зависит от инвестиций и логистической инфраструктуры.

27. ЮЖНО-САХАЛИНСК

27.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Южно-Сахалинск[106] – город в России, административный центр Сахалинской области, центрмуниципального образования город Южно-Сахалинск со статусом городского округа; как административно-территориальная единица является городом областного значения. Расположен в 6,4тыс км к востоку от Москвы. В пределах отсрова Сахалин, Южно-Сахалинск имеет автомобильное и железнодорожное сообщение, аэропорт (UUS).

Южно-Сахалинск поделен на 22 микрорайона и на 25 районов. Все эти кварталы и районы разные по величине, чистоте и удаленности от центра города, коим принято считать площадь Ленина[107].

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[108], составила 181 976 человек.

По данным ГородРабот.ру[109], средняя зарплата в Южно-Сахалинске за 2026 год – 86 381 рубль.

Крупнейшие в регионе застройщики по объему текущего строительства[110]:

Арт Эль, Сахалинская область;
ГК Самолет, г.Москва;
ГК Главстрой-Регионы, г.Москва;
СЗ Горизонт, Сахалинская область;
ЭС Девелопмент, Сахалинская область;
СахалинДом, Сахалинская область;
ГК ЛИГО, Сахалинская область;
ПИК, г.Москва;
СЗ Лаперуз ДВ, Сахалинская область;
СЗ ПрескоттСтрой, Сахалинская область.

27.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЮЖНО-САХАЛИНСК

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во втором квартале 2026 года рынок офисной недвижимости Южно-Сахалинска функционировал в условиях замедления деловой активности, обусловленного как сезонными факторами, так и общей макроэкономической конъюнктурой. Спрос сместился в сторону аренды небольших и средних площадей (до 150 кв. м), при этом интерес к крупным блокам сохранился только в высококлассных объектах. Географически предпочтение отдавалось центральным районам, однако из-за ценового фактора часть арендаторов рассматривала периферийные локации.

Ценовая динамика характеризовалась незначительным снижением продажных цен во всех сегментах (классы А, В, С) относительно первого квартала. Арендные ставки класса А и В продемонстрировали слабую отрицательную динамику, тогда как в сегменте С они остались

[106] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AE%D0%B6%D0%BD%D0%BE-%D0%A1%D0%B0%D1%85%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA
[107] https://nesiditsa.ru/city/yuzhno-sahalinsk
[108] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[109] https://ujno-sahalinsk.gorodrabot.ru/salaries
[110] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/sakhalinskaya-oblast?regionKey=144862001&topType=0&date=250301&region=sakhalinskaya-oblast

практически на прежнем уровне с минимальным сокращением. Разрыв между ставками в центре и на окраинах сохранился, однако темпы его роста замедлились. Сдерживающими факторами для ценовой коррекции выступили инфляционные ожидания и ограниченное предложение современных объектов, нивелирующие сезонное охлаждение спроса.

Рынок демонстрирует умеренный дисбаланс в пользу арендаторов: количество активных заявок сократилось, что вынуждает владельцев предоставлять скидки и гибкие условия. Наибольшей востребованностью пользуются кабинетные форматы и помещения с возможностью открытой планировки, спрос на коворкинги стабилен. В структуре арендаторов преобладают компании малого бизнеса и сферы услуг.

Новое строительство практически отсутствовало, ввод площадей незначителен. Основные процессы на рынке связаны с реконструкцией и адаптацией существующих зданий под современные стандарты, что не создает избыточного предложения. Рынок находится в фазе умеренной коррекции. В краткосрочной перспективе ожидается сохранение текущих арендных ставок и стабилизация продажных цен по мере адаптации участников к новым условиям. Таким образом, рынок офисной недвижимости города Южно-Сахалинск во втором квартале 2026 года характеризуется сдержанной ценовой динамикой и перераспределением спроса в пользу качественных и удобно расположенных объектов.

27.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЮЖНО-САХАЛИНСК

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

Во 2 квартале 2026 года рынок торговой недвижимости Южно-Сахалинска функционировал в условиях высокой ключевой ставки и сдержанной инфляции, что ограничивало покупательскую способность, но поддерживало инвестиционный интерес к защитным активам. Общая активность характеризовалась стабильностью при переходе к осторожному оптимизму в ожидании 3 квартала.

Спрос сместился в центральные локации с устойчивым пешеходным трафиком, тогда как периферия демонстрировала снижение интереса. В структуре предложения преобладает стрит-ритейл и помещения в жилых районах, тогда как крупные ТЦ сохраняют статус-кво.

Цены продажи в сегменте районных ТЦ минимально сократились, стрит-ритейл и профильные торговые площади остались на прежнем уровне, а объекты свободного назначения (ОСН) показали минимальный рост. Арендные ставки для стрит-ритейла и ОСН остались неизменными, тогда как торговые площади возросли минимально. Основное давление на цены оказывает дефицит качественных предложений при осторожной политике банковского кредитования.

Баланс спроса и предложения сохраняется, однако наблюдается дефицит ликвидных помещений у транспортных узлов и в зонах высокой проходимости. Наибольший спрос исходит от сетевых операторов и сервисных компаний, тогда как МСБ адаптируется к форматам меньшей площади. Инвесторы сохраняют интерес к объектам со стабильным арендным потоком, избегая вакантных площадей.

Значимых сделок и смен собственников в отчетном периоде не зафиксировано. Ключевым фактором остается адаптация арендаторов к текущим макроэкономическим условиям.

Рынок завершил квартал в состоянии устойчивости с разнонаправленной динамикой цен. В 3 квартале ожидается сохранение текущих уровней аренды, умеренный рост стоимости в сегменте ОСН и усиление конкуренции за качественные центральные помещения. Таким образом, рынок торговой недвижимости Южно-Сахалинска демонстрирует признаки стабилизации, поддерживаемые точечным спросом и ограниченным предложением.

27.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЮЖНО-САХАЛИНСК

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, подготовлены следующие выводы. Во 2 квартале 2026 года рынок производственно-складской недвижимости Южно-Сахалинска демонстрирует устойчивый рост, обусловленный деловой активностью и спросом со стороны логистики и производства. На фоне островных логистических ограничений наблюдается дефицит современных объектов классов А и В. Это, вкупе с высокой себестоимостью строительства, привело к умеренному росту цен продажи и арендных ставок относительно прошлого квартала.

Структура предложения смещена в класс С, но растет доля light industrial и cold storage. Спрос формируют малый и средний бизнес, ритейл и дистрибьюторы. Инвестиционная активность высокая, драйверами выступают проекты модернизации и новые хабы в районах с развитой инфраструктурой. Баланс спроса и предложения напряжен, вакантность низкая, сделки активизировались. Краткосрочный прогноз предполагает сохранение плавного роста цен и стабильного спроса. Рынок сохраняет привлекательность, а его развитие будет зависеть от стабильности логистических цепочек и инвестиционной активности.

28. ЯКУТСК

28.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Якутск[111] – столица Республики Саха (Якутия). Якутск расположен на реке Лена в 4,9тыс.км на северо-восток от Москвы по прямой.

Плотность населения в районе Якутска высока для Якутии, но крайне низкая по отношению к другим региональным центрам, поэтому административное деление Якутска несколько отличается от деления других городов. Город поделен на округа: Автодорожный, Гагаринский, Губинский, Октябрьский, Промышленный, Сайсарский, Строительный, Центральный. Пригородый. Кроме того, для согласованности действий по территориальному управлению, в состав Якутска входят прилегающие населенные пункты с разной организацией жизни: микрорайон Кангалассы, село Маган, микрорайон Марха, село Пригородное, село Табага (включает с. Старая Табага), Тулагино-Кильдямский наслег, Хатасский наслег.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[112], составила 372 801 человек.

По данным ГородРабот.ру[113], средняя зарплата в Якутске за 2026 год – 84 674 рубля.

В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят[114]:

СЗ Номер Два, Республика Саха (Якутия);
РИА, Республика Саха (Якутия);
ГК СЭТТЭ, Республика Саха (Якутия);
СЗ Династия, Республика Саха (Якутия);
ГК Прометей, Республика Саха (Якутия);
ГК УТУМ+, Республика Саха (Якутия);
СЗ СТК-2023, Новосибирская область;

[111] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AF%D0%BA%D1%83%D1%82%D1%81%D0%BA
[112] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[113] https://yakutsk.gorodrabot.ru/salaries
[114] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/respublika-sakha-yakutiya?regionKey=145738001&topType=0&date=250301&region=respublika-sakha-yakutiya

ЖСК, Республика Саха (Якутия);
СЗ Монтажник, Республика Саха (Якутия);
СЗ Оптима-Строй плюс, Республика Саха (Якутия).

28.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЯКУТСК

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, подготовлены следующие выводы. Во 2 квартале 2026 года в Якутске сохранялась умеренная деловая активность при смещении спроса в сторону малых и средних помещений классов В и С в центре города. На периферии наблюдается избыток предложения.

Цены продажи по всем классам (А, В, С) минимально сократились, арендные ставки остались неизменными. Разница в ставках между центром и окраинами сохраняется, арендодатели предлагают гибкие условия для удержания клиентов.

Наиболее востребованы кабинетные форматы и коворкинги. Новое строительство практически отсутствует, рынок развивается за счет реконструкции старых зданий. Ожидается сохранение ставок и стабилизация цен продажи в следующем квартале. Рынок характеризуется сбалансированным, но сдержанным спросом и стабильной ценовой динамикой.

28.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЯКУТСК

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, рынок торговой недвижимости Якутска во 2 квартале 2026 года демонстрирует сдержанную стабильность на фоне высокой ключевой ставки. Спрос смещается к центральным локациям и стрит-ритейлу, периферия теряет активность. Цены продажи минимально снизились в ТРЦ, районных ТЦ и ОСН, но минимально выросли в стрит-ритейле и торговых площадях. Арендные ставки повторили эту динамику: снижение в крупных ТЦ и ОСН, рост в стрит-ритейле и площадях. Сохраняется дефицит качественных помещений, востребованы объекты у транспортных узлов и в жилых зонах, интерес инвесторов – к стабильным активам. Отмечена реконфигурация части ТЦ. В 3 квартале ожидается стабилизация ставок и сохранение интереса к стрит-ритейлу. Рынок адаптируется к макроусловиям, сохраняя точечный рост в востребованных форматах.

28.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЯКУТСК

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, подготовлены выводы. Во 2 квартале 2026 года рынок производственно-складской недвижимости Якутска демонстрирует устойчивость. Деловая активность и инвестиции сохраняются, спрос смещен к современным складам, несмотря на сезонные логистические ограничения.

Структура рынка представлена преимущественно классами «В» и «С», доля класса «А» незначительна. Ключевые игроки — малый и средний бизнес, логистика. Зафиксирован минимальный рост цен продажи во всех сегментах. Арендные ставки слегка выросли для высококлассных объектов и минимально — для класса «С» из-за дефицита предложения и затрат на обслуживание.

Спрос превышает предложение, вакантность низкая, сделки активизируются. Востребованы блоки с температурным контролем и объекты у транспортных узлов. Новое строительство ограничено реконструкцией. Инвестиционная активность сосредоточена в районах Хатассы и Вилюйского тракта.

Прогноз на 3 квартал: дальнейший умеренный рост цен и ставок при дефиците качественных площадей. Таким образом, рынок производственно-складской недвижимости Якутска во 2 квартале 2026 года сохраняет устойчивое развитие с низкой вакантностью и постепенным ростом арендных ставок. Дальнейшая динамика зависит от ввода новых индустриальных парков и развития транспортной инфраструктуры.

29. ЯРОСЛАВЛЬ

29.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Ярославль[115] - город, административный центр Ярославской области. Расположен на берегах реки Волга в 0,25 тыс.км по прямой на северо-восток от Москвы. Имеется автомобильное, железнодорожное сообщение, аэропорт (IAR). Ярославская область считается промышленно развитым регионом. Основные отрасли производства - металлообработка, машиностроение, приборостроение, пищевая и химическая промышленность.

Административно город разделен на шесть районов: Дзержинский, Заволжский, Кировский, Красноперекопский, Ленинский и Фрунзенский.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[116], составила 563 717 человек.

По данным ГородРабот.ру[117], средняя зарплата в Ярославле за 2026 год – 70 419 рублей.

В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят[118]:

ПИК, г.Москва;
ГК Медик, Ярославская область;
СК Светлояр, Ярославская область;
ПЕРВЫЙ БЕТОННЫЙ ЖБИ, Ярославская область;
ГК РОСИНВЕСТСТРОЙ, Ярославская область;
ГК GloraX, г.Санкт-Петербург;
СЗ ЭлитСтройИнвест, Ярославская область;
СЗ С.К. Высота, Ярославская область;
ГК Ярстройзаказчик, Ярославская область;
СЗ Гудград, Ярославская область.

29.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЯРОСЛАВЛЬ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во втором квартале 2026 года рынок офисной недвижимости Ярославля демонстрирует стабильность на фоне сдержанной деловой активности. Наиболее востребованы помещения классов В и С малой и средней площади в центральных районах, преимущественно со стороны малого бизнеса и сервисных компаний.

Цены продажи и арендные ставки по всем классам (А, В, С) сохранили уровень предыдущего квартала. Традиционный разрыв между центром и периферией не расширяется, ценовые колебания отсутствуют ввиду сезонного затишья и сбалансированного спроса.

---

115 https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AF%D1%80%D0%BE%D1%81%D0%BB%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D1%8C

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

117 https://yaroslavl.gorodrabot.ru/salaries

118 https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/yaroslavskaya-oblast?regionKey=145804001&topType=0&date=250301&region=yaroslavskaya-oblast

Рынок находится в равновесном состоянии: дефицита и избытка площадей нет, арендодатели не применяют массовых скидок. Наиболее востребованы кабинетные форматы и небольшие open space. Новое строительство минимально, активность сосредоточена на точечной реновации, что не меняет конкурентную среду.

Краткосрочный прогноз предполагает сохранение текущих параметров. Таким образом, рынок офисной недвижимости города Ярославль сохраняет тенденцию устойчивого развития, характеризуясь сбалансированным спросом и предложением, стабильной ценовой динамикой и умеренной деловой активностью участников рынка.

29.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЯРОСЛАВЛЬ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, подготовлены следующие выводы. Во 2 квартале 2026 года рынок торговой недвижимости Ярославля функционировал в условиях высокой ключевой ставки и сдержанной инфляции, что ограничивало покупательскую активность, но без значительной ценовой коррекции.

Спрос смещался в центральные локации и точки с высоким трафиком, активность на периферии снижалась. Цены продажи минимально сократились в сегментах ТРЦ, районных ТЦ и ОСН, при этом стрит-ритейл показал минимальный рост. Арендные ставки в крупных и районных ТЦ минимально снизились, в стрит-ритейле, на торговые площади и ОСН остались на прежнем уровне.

Наблюдается дефицит качественных площадей. Наибольший спрос – у транспортных узлов и в жилых районах, ключевые арендаторы – сетевой ритейл, общепит и сервисы. Инвесторы ориентируются на объекты со стабильным доходом. Сделки по реконцепции районных центров подтверждают тренд.

В 3 квартале ожидается стабилизация цен и ставок, сохранение интереса к стрит-ритейлу. Рынок демонстрирует устойчивость и адаптацию к макроэкономическим условиям, что поддерживает умеренную активность.

29.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЯРОСЛАВЛЬ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, во втором квартале 2026 года рынок производственно-складской недвижимости Ярославля демонстрирует устойчивый рост. Деловая активность и импортозамещение поддерживают спрос на современные площади.

Рынок находится в фазе зрелого роста. Структура сбалансирована, но доля класса А увеличивается. Основной спрос формируют производственники и логисты, а также малый бизнес в сегменте light industrial.

Цены продажи слегка выросли во всех классах из-за удорожания стройматериалов. Арендные ставки выросли достаточно сильно в классе А и минимально — в классе С, что отражает разницу в качестве объектов.

Наблюдается дефицит качественных помещений при низкой вакантности, что стимулирует сделки. Новое предложение ограничено, не покрывая спрос со стороны e-commerce.

Инвестиционная активность высокая, чему способствуют новые проекты и развитие транспортной инфраструктуры, повышающие привлекательность северных и восточных районов.

Таким образом, рынок сохраняет устойчивость с ростом ставок и цен. В краткосрочной перспективе ожидается сохранение тренда и активизация спроса. Дальнейшее развитие зависит от темпов строительства новых объектов.

30. ДОНЕЦК

30.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Донецк[119] — это крупный город, расположенный на юго-востоке России, в пределах Донецкой области. Он является административным, культурным и промышленным центром региона. Город лежит на реке Кальмиус и расположен в 700 км на юго-восток от Ростова-на-Дону, что делает его важным узлом для связи с соседними регионами.

Донецк административно разделен на несколько районов, таких как Центральный, Кировский, Калининский, Ленинский и другие.

Внутри города функционирует обширная сеть общественного транспорта, включающая автобусы, троллейбусы и трамваи.

Экономика Донецка и его области ориентирована на промышленность, с доминированием таких отраслей, как угольная и металлургическая промышленность, а также машиностроение и химическое производство. В последние годы также активно развиваются сельское хозяйство, переработка сельхозпродукции, а также малый и средний бизнес, работающ*ий* в сфере услуг и торговли.

Последняя актуальная информация о численности постоянного населения в г. Донецк есть на 2022 год, согласно информации, опубликованной на сайте Муниципального образование городской округа Донецк[120], составила 908 500 человек.

По данным ГородРабот.ру[121], средняя зарплата в Донецке за 2026 год – 53 492 рубля.

Девелоперы в регионе по объему возводимых объектов[122]:

ГК Садовое кольцо, Московская область;
ГК ЮгСтройИнвест, Ставропольский край;
СЗ СУ-2007, Донецкая Народная Республика;
СЗ Солнечная, Донецкая Народная Республика;
СЗ Линия Жизни, Донецкая Народная Республика;
СЗ Регионстройпроект, Донецкая Народная Республика;
СЗ СУ-2007 Инвест, Донецкая Народная Республика;
ГК Проект Инвест, Воронежская область;
СЗ Антарес, Донецкая Народная Республика;
СЗ Темп-80, Донецкая Народная Республика.

30.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ДОНЕЦК

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы: рынок офисной недвижимости Донецка по итогам 2 квартала 2026 года сохранил характерную динамику, определяемую завершением этапов интеграции региона в общероссийское экономическое и юридическое поле. Ключевое направление развития в этот период было связано с устойчивым спросом на офисные площади со стороны органов власти, финансовых институтов и ведущих промышленных объединений, реализующих долгосрочные инфраструктурные проекты. В условиях минимального объема строительства новых коммерческих объектов и выраженного дефицита современных офисов в историческом ядре города, продолжался процесс планомерного заполнения доступных

[119] https://mid.ru/ru/maps/ru/ru-dnr/1838788/
[120] https://donetsk.gosuslugi.ru/o-munitsipalnom-obrazovanii/istoriya/?ysclid=m987xs086206245216
[121] https://donetsk-dnr.gorodrabot.ru/salaries
[122] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/doneckaya-narodnaya-respublika?regionKey=24076888001&topType=0&date=250401&region=doneckaya-narodnaya-respublika

площадей, которые ранее имели высокую долю вакантности. Данные за 2 квартал 2026 г. подтверждают наблюдаемую ранее тенденцию, при которой владельцы недвижимости концентрируют основные усилия на модернизации текущих мощностей и приведении систем коммуникаций в соответствие с государственными стандартами технологической оснащенности.

30.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ДОНЕЦК

Опираясь на результаты анализа, проведенного с помощью нейросети, были сформированы следующие выводы: рынок торговой недвижимости Донецка по итогам 2 квартала 2026 года продемонстрировал фазу закрепления стандартов российского ритейла и планомерный рост потребительской активности. Основной акцент сместился с качественной трансформации площадей на активное расширение присутствия федеральных сетей и закрепление позиций крупных операторов из смежных субъектов федерации. На фоне устойчивого спроса в центральных локациях, включая Ворошиловский и Калининский районы, наблюдалось завершение процесса вовлечения в оборот ранее законсервированных торговых комплексов, которые после проведения реновации стали основными площадками для размещения новых сетевых арендаторов.

Второй значимой тенденцией второго квартала стало масштабирование торговой инфраструктуры в рамках современных жилых кварталов, темпы строительства которых сохраняются на высоком уровне благодаря действующим программам субсидирования и притоку частных инвестиций. Данные за 2 квартал 2026 г. подтверждают наблюдаемую ранее тенденцию, при которой формат стрит-ритейла и локальные торговые галереи выступают основными факторами развития, удовлетворяя спрос жителей в новых микрорайонах. К завершению отчетного периода рынок укрепил тренд на профессиональное управление активами и внедрение актуальных технологических решений, что способствовало дальнейшему переходу от неорганизованной торговли к структурированным коммерческим пространствам. Несмотря на сохраняющуюся специфику логистических цепочек, сегмент демонстрирует стабильную емкость и высокую степень интеграции в общероссийскую рыночную инфраструктуру.

30.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ДОНЕЦК

Опираясь на результаты анализа, проведенного с помощью нейросети, были сформированы следующие выводы: рынок торговой недвижимости Донецка по итогам 2 квартала 2026 года продемонстрировал фазу закрепления стандартов российского ритейла и планомерный рост потребительской активности. Основной акцент сместился с качественной трансформации площадей на активное расширение присутствия федеральных сетей и закрепление позиций крупных операторов из смежных субъектов федерации. На фоне устойчивого спроса в центральных локациях, включая Ворошиловский и Калининский районы, наблюдалось завершение процесса вовлечения в оборот ранее законсервированных торговых комплексов, которые после проведения реновации стали основными площадками для размещения новых сетевых арендаторов.

Второй значимой тенденцией отчетного периода стало масштабирование торговой инфраструктуры в рамках современных жилых кварталов, темпы строительства которых сохраняются на высоком уровне благодаря действующим программам субсидирования и притоку частных инвестиций. Данные за 2 квартал 2026 г. подтверждают наблюдаемую ранее тенденцию, при которой формат стрит-ритейла и локальные торговые галереи выступают основными факторами развития, удовлетворяя спрос жителей в новых микрорайонах. К

завершению отчетного периода рынок укрепил тренд на профессиональное управление активами и внедрение актуальных технологических решений, что способствовало дальнейшему переходу от неорганизованной торговли к структурированным коммерческим пространствам. Несмотря на сохраняющуюся специфику логистических цепочек, сегмент демонстрирует стабильную емкость и высокую степень интеграции в общероссийскую рыночную инфраструктуру.

31. ЛУГАНСК

31.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Луганск[123] — город на юго-западе России, расположен на реке Луга́нке. Столица Луганской Народной Республики. Является городом республиканского значения и центром городского округа город Луганск.

Луганск находится в центре ЛНР, граничит с северо-востока и востока — со Станично-Луганским, с юго-востока — с Краснодонским, с юго-запада — с Лутугинским, с запада и северо-запада — со Славяносербским районами ЛНР. Город Счастье, расположенный севернее Луганска на левом берегу реки Северский Донец и граничащий с Новоайдарским и Станично-Луганским районами, также входит в состав Луганского городского совета в Жовтневый район города. Посёлок городского типа Юбилейное и город Александровск перешли в состав города Луганска в 2020 году.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте статистического портала Awbd[124], составила 409 890 человек.

По данным ГородРабот.ру[125], средняя зарплата в Луганске за 2026 год – 56 599 рублей.

Девелоперы в регионе в сортировке по объему возводимых объектов[126]:

СЗ-Эверест, Луганская Народная Республика;
СЗ Октябрь, Луганская Народная Республика;
СЗ Жилстройинвест 1, Луганская Народная Республика;
СЗ Территория, Луганская Народная Республика;
СЗ А. Линёва, Луганская Народная Республика;
СЗ Жилстройинвест 2, Луганская Народная Республика;
СЗ Возрождение-2023, Луганская Народная Республика;
СЗ Ресурснаб, Луганская Народная Республика;
СЗ Высота, Луганская Народная Республика;
СЗ Ренессанс-Луганск, Луганская Народная Республика.

31.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЛУГАНСК

Опираясь на результаты анализа, проведенного с помощью нейросети, были сформированы следующие выводы: в целом по итогам 2 квартала 2026 года рынок офисной недвижимости в Луганске продолжает процесс последовательной адаптации к актуальным экономическим и правовым условиям. Спрос на качественные административные помещения сохраняет стабильные показатели, при этом объем доступного предложения остается жестко ограниченным, что выступает ключевым фактором поддержания арендных ставок на устойчиво высоком уровне для данного локального сегмента. Данные за 2 квартал 2026 г.

[123] https://ru.ruwiki.ru/wiki/%D0%9B%D1%83%D0%B3%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA
[124] https://lugansk.awdb.ru/
[125] https://lugansk.gorodrabot.ru/salaries
[126] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/luganskaya-narodnaya-respublika?regionKey=24696901001&topType=0&date=250401&region=luganskaya-narodnaya-respublika

подтверждают наблюдаемую ранее тенденцию, при которой дефицит современных площадей стимулирует конкуренцию среди арендаторов за наиболее функциональные объекты в центральной части города.

Рынок офисов по-прежнему демонстрирует выраженную ориентацию на деятельность локальных операторов, а также представителей малого и среднего предпринимательства, формирующих основной запрос на площади небольшого и среднего формата. Активный ввод в эксплуатацию новых масштабных офисных проектов на текущем этапе остается затрудненным вследствие сохраняющегося ограниченного доступа к инструментам долгосрочного проектного финансирования и высокой стоимости строительных ресурсов. В среднесрочной перспективе основной потенциал развития сегмента будет сосредоточен на реконструкции существующих административных зданий и перепрофилировании нежилых помещений под нужды растущего коммерческого сектора региона.

31.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЛУГАНСК

Опираясь на результаты анализа, проведенного с помощью нейросети, были сформированы следующие выводы: рынок торговой недвижимости Луганска по итогам 2 квартала 2026 года продемонстрировал фазу завершения институциональной трансформации, связанную с интеграцией сетевого ритейла и закреплением новых потребительских стандартов. Основной вектор активности девелоперов остался сосредоточен на качественной реконцепции имеющихся площадей под востребованные форматы современных супермаркетов и дискаунтеров. Стабилизация поставок и расширение товарного предложения обеспечили рост заполняемости торговых центров, которые укрепили свою роль ключевых объектов социальной инфраструктуры в жилых районах города.

В начале второго квартала 2026 года сохранился отчетливый тренд на профессиональное развитие стрит-ритейла в центре, где площади остаются востребованными со стороны финансового сектора и сферы услуг. Реализация программ благоустройства общественных территорий продолжила оказывать поддержку коммерческому сектору, увеличивая пешеходные потоки и привлекательность объектов на главных магистралях. Данные за 2 квартал 2026 г. подтверждают наблюдаемую ранее тенденцию: рынок Луганска демонстрирует положительную динамику, где дефицит качественных помещений постепенно замещается структурированным предложением, ориентированным на современные требования безопасности и форматы дистанционной торговли. При этом цены на объекты свободного назначения и ставки аренды на ОСН претерпели сильное сокращение по сравнению с предыдущим кварталом, что отражает повышенную ценовую гибкость арендодателей в условиях формирования нового равновесного уровня стоимости коммерческих площадей.

31.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЛУГАНСК

Опираясь на результаты анализа, проведенного с помощью нейросети, были сформированы следующие выводы: рынок производственно-складской недвижимости Луганска по итогам 2 квартала 2026 года закрепил институциональные преобразования, обусловленные функционированием Свободной экономической зоны и усилением роли города в качестве ключевого логистического хаба региона. Доминирующим фактором развития сохраняется дефицит качественных складских мощностей, стимулирующий освоение простаивающих индустриальных площадок и реконструкцию действующих складских объектов для последующего размещения распределительных центров федеральных сетей. В течение второго квартала динамика спроса со стороны малых производственных

предприятий, ориентированных на выпуск строительных материалов и восстановление инфраструктурных объектов, оставалась стабильно высокой.

Подтверждением устойчивого инвестиционного интереса к луганскому сегменту служат данные за 2 квартал 2026 г., фиксирующие сохранение дисбаланса между ограниченным предложением новых объектов и сохраняющейся емкостью рынка. Приоритеты профильных инвесторов смещены в сторону формирования мультимодальных транспортно-логистических узлов с внедрением автоматизированных систем управления запасами и комплексных решений для складов «последней мили», что позволяет эффективно обслуживать растущие объемы товародвижения в условиях развития региональной инфраструктуры.

32. СИМФЕРОПОЛЬ

32.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Симферополь[127] — Крупный город полуострова, политический, экономический и культурный центр Республики Крым. Является центром городского округа Симферополь и Симферопольского района, но в состав последнего не входит, являясь городом республиканского подчинения.

Симферополь имеет территориальное деление на 3 района: Железнодорожный, Киевский и Центральный.

Симферополь — значительный промышленный центр. Главными отраслями являются машиностроение, пищевая и лёгкая промышленности. Всего в городе находится около 70 значительных предприятий, среди которых «Пневматика», машиностроительный завод «Симферопольсельмаш», электромашиностроительный завод (фирма «Сэлма»), предприятие «Эфирмасло», два консервных завода, кондитерская и макаронная (принадлежит российской компании «Евросервис») фабрики, заводы бытовой химии и пластмасс, предприятия «Крымстройматериалы» и «Крымнерудпром». Крупнейшее предприятие города: завод по выпуску электроинструмента, микромашин и систем корабельной автоматики «Фиолент».

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте статистического портала Bdex[128], составила 362 301 человек.

По данным ГородРабот.ру[129], средняя зарплата в Симферополе за 2026 год – 65 434 рубля.

В первую десятку застройщиков в регионе по объему возводимых объектов вошли следующие компании[130]:

ИнтерСтрой, Республика Крым;
ГК ДОМ, Республика Крым;
ГК СДК, Республика Крым;
ГК Монолит, Республика Крым;
ГК Таврида Девелопмент, г.Москва;
ГК Владоград, Республика Крым;
СЗ Просторы Крыма, Республика Крым;

---

127 https://ru.ruwiki.ru/wiki/%D0%A1%D0%B8%D0%BC%D1%84%D0%B5%D1%80%D0%BE%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D1%8C

128 https://bdex.ru/naselenie/respublika-krym/simferopol/

129 https://simferopol.gorodrabot.ru/salaries

130 https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/respublika-krym?regionKey=143156001&topType=0&date=250401&region=respublika-krym

ГК Интеллект, Республика Крым;
СЗ Атлант, Республика Крым;
ГК Развитие, Воронежская область.

32.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. СИМФЕРОПОЛЬ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, во втором квартале 2026 года рынок офисной недвижимости Симферополя демонстрирует стабильность. Деловая активность умеренная, спрос сосредоточен на классе В, интерес к А сохраняется. Цены продажи в сегментах А и В не изменились, в классе С минимально снизились. Арендные ставки зафиксированы на прежнем уровне по всем классам, разница между центром и периферией сохраняется.

На рынке наблюдается баланс спроса и предложения. Востребованы малые площади и коворкинги со стороны малого бизнеса и IT. Новое строительство ограничено, активна реновация существующих зданий. Прогноз на следующий квартал — сохранение текущих условий и ставок. Таким образом, рынок офисной недвижимости Симферополя сохраняет устойчивое развитие со сбалансированным спросом и стабильной ценовой динамикой.

32.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. СИМФЕРОПОЛЬ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, были подготовлены следующие выводы. Во втором квартале 2026 года рынок торговой недвижимости Симферополя сохранял стабильность в условиях высокой ключевой ставки. Спрос сместился в центральные локации с высоким трафиком, активность на периферии снизилась.

Цена продажи стрит-ритейла и торговых площадей минимально выросла, ОСН остались без изменений. Арендные ставки стрит-ритейла и торговых площадей минимально сократились, по ОСН — прежний уровень. Баланс спроса и предложения равновесен, отмечается дефицит качественных площадей в центре.

Инвесторы ориентируются на объекты со стабильным доходом, арендаторы переходят на краткосрочные договоры. В третьем квартале ожидается сохранение текущей динамики с возможным незначительным ростом за счет сезонного фактора. Рынок демонстрирует устойчивость, прогноз — умеренная активность при стабильных показателях.

32.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. СИМФЕРОПОЛЬ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, во 2 квартале 2026 года рынок производственно-складской недвижимости Симферополя демонстрирует устойчивый рост на фоне повышения деловой активности.

Структура рынка представлена классами В и С, спрос формируют малый бизнес и логистические операторы. Цены продажи существенно возросли, арендные ставки выросли еще значительнее из-за дефицита качественных площадей и роста себестоимости строительства.

Наблюдается низкая вакантность и активизация сделок при ограниченном новом предложении. Инвестиционная активность стабильна, поддерживается развитием транспортной инфраструктуры.

В краткосрочной перспективе ожидается дальнейший умеренный рост цен на фоне высокого спроса. Дальнейшее развитие сегмента зависит от ввода новых объектов и состояния логистической инфраструктуры региона.

33. СЕВАСТОПОЛЬ

33.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Севастополь[131] — город федерального значения РФ, расположенный на юго-западе Крымского полуострова, на берегу Чёрного моря. Город-герой. Незамерзающий морской торговый и рыбный порт, промышленный, научно-технический, рекреационный и культурно-исторический центр. Исторический центр Севастополя расположен на южной стороне бухты.

В постановлении Совета Федерации Федерального собрания РФ написано[132]: в структуре промышленности региона преобладают обрабатывающие производства, судостроение и судоремонт, машиностроение, производство строительных материалов, радиоэлектронная промышленность, рыболовство и рыбоводство, а также пищевая промышленность, в том числе виноделие.

Севастополь делится на административно-территориальные единицы — 4 района города: Гагаринский, Ленинский, Нахимовский, Балаклавский.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата[133], составила 558 302 человек.

Среднемесячная заработная плата, согласно ГородРабот[134], средняя зарплата в Севастополе за 2026 год – 68 023 рубля.

Всего в регионе представлено 9 застройщиков, далее они представлены по объему возводимых объектов вошли следующие компании[135]:

ИнтерСтрой, Республика Крым;
СЗ Сервис-Крым, г.Севастополь;
АЛЬФАГРУППИНВЕСТ, г.Севастополь;
ГК Монолит, Республика Крым;
СЗ ТАЛАССА, г. Севастополь;
СЗ Стройкомплект, г. Севастополь;
СЗ ДЖ №2, г. Севастополь;
ГК Парангон, г. Севастополь;
СЗ Реком Юг, г. Севастополь;
СЗ Аттракцион, г. Севастополь.

33.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. СЕВАСТОПОЛЬ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, во 2 квартале 2026 года рынок офисной недвижимости Севастополя демонстрирует умеренный рост. Деловая активность стабильна, спрос сохраняется на фоне ограниченного предложения, особенно в центре.

[131] https://92.mchs.gov.ru/glavnoe-upravlenie/harakteristika-subekta/kratkaya-istoricheskaya-spravka-goroda-sevastopolya
[132] http://www.council.gov.ru/activity/documents/136914/
[133] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx
[134] https://sevastopol.gorodrabot.ru/salaries
[135] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/respublika-krym?regionKey=143156001&topType=0&date=250401&region=respublika-krym

Наиболее востребованы классы В и С у малого бизнеса и IT-компаний в форматах open space и коворкингов. Цены продажи и аренды по всем классам слегка выросли относительно прошлого квартала из-за инфляции и дефицита качественных объектов. Разрыв в ставках между центром и периферией остается значительным.

Рынок сбалансирован с небольшой нехваткой площадей, арендодатели корректируют ставки без скидок. Новое строительство точечное, акцент на реновации существующих зданий, что не увеличивает предложение кардинально.

Краткосрочный прогноз — стабилизация с сохранением текущих ценовых уровней. Рынок развивается устойчиво при умеренной активности участников.

33.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. СЕВАСТОПОЛЬ

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

Во 2 квартале 2026 года рынок торговой недвижимости Севастополя функционировал в условиях высокой ключевой ставки и сдержанной инфляции. Активность сосредоточена в центральных локациях, периферия теряет интерес. Цены продажи стрит-ритейла минимально сократились при легком росте арендных ставок, стоимость торговых площадей и ОСН осталась неизменной, а аренда торговых площадей минимально снизилась. Спрос формируют малый и средний бизнес у транспортных узлов и в жилых районах. Инвесторы выбирают объекты с готовым арендным потоком. Рынок стабилен с коррекцией в стрит-ритейле. В 3 квартале ожидается сохранение текущих уровней цен и ставок с возможным усилением спроса за счет туристического сезона. Рынок адаптируется к макроусловиям, сохраняя привлекательность для эффективных операторов.

33.4. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. СЕВАСТОПОЛЬ

На основе анализа, проведенного при помощи искусственного интеллекта, во 2 квартале 2026 года рынок производственно-складской недвижимости Севастополя демонстрирует устойчивый рост на фоне восстановления логистики и повышения деловой активности. Спрос смещается в сторону современных площадей классов А и В, хотя основу предложения по-прежнему составляют объекты классов В и С.

Цены продажи и арендные ставки значительно выросли относительно прошлого квартала во всех сегментах. Ключевые драйверы — дефицит качественных помещений, высокая себестоимость строительства и близость к транспортным узлам. Уровень вакантности остается низким, а активность сделок высока, особенно в сегментах логистических комплексов и производственных блоков для e-commerce и дистрибуции.

Инвесторы сохраняют интерес к строительству индустриальных парков и модернизации площадок, чему способствует развитие портовой и транспортной инфраструктуры, преимущественно в районах промзон и магистралей. В краткосрочной перспективе ожидается дальнейший умеренный рост цен и ставок при сохранении высокого спроса. Рынок остается устойчивым, а его развитие будет определяться инвестиционной активностью и логистическими условиями региона.