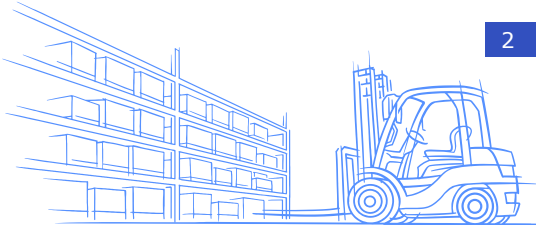


I полугодие 2026 г.

Складская недвижимость

Москва, Санкт-Петербург, Регионы



Складская недвижимость:
Итоги по всей России
I полугодие 2026 г.

Основные индикаторы рынка

	Москва	Санкт-Петербург	Регионы
Объем готового предложения, тыс. кв. м	29 243	7 001	23 329
Объем ввода, тыс. кв. м	1 171	559	1 156
Объем спроса, тыс. кв. м	946	108	114
Уровень вакантности*, %	5,5 (8,4)	5,4 (7,4)	3,3 (6,1)
Ставка аренды**, руб/кв. м/год	9 885	8 260	9 580

По итогам П1 2026 г. совокупный объем ввода по всей стране составил 2,9 млн кв. м — крупнейший показатель за первое полугодие за всю историю рынка. Однако на фоне столь масштабного нового предложения спрос демонстрирует охлаждение: совокупный объем сделок аренды и продажи сократился на 16% относительно аналогичного периода прошлого года.

Расхождение в динамиках ввода и спроса, а также высвобождение ранее занимаемых помещений привели к дальнейшему росту вакантности. Уровень свободных площадей достиг 4,6%, показав прирост на 1,5 п.п. относительно начала года. При этом, если учитывать дополнительный объем «скрытой» вакансии, предлагающейся в субаренду, совокупный показатель составляет уже 7,4%, или 4,4 млн кв. м, по всей стране.

Основные макроэкономические показатели

	2025	П2026	П2027
ВВП (%, г/г)	1,0	0,6	1,3
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	5,6	6,2	4,6
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год)	19,2	14,5	12,2
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	83,4	78,4	86,6
Уровень безработицы (%, в среднем за год)	2,2	2,2	2,5
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	468	510	483
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	400	420	430

Динамика основных индикаторов рынка



Несмотря на ухудшение макроэкономических ожиданий на конец года — как по темпам роста экономики, так и по инфляции, что будет сдерживать инвестиционную заинтересованность игроков, — рынок складской недвижимости сохраняет относительно неплохую активность.

В том числе это связано с реализацией отложенного спроса, накопившегося в предыдущие периоды. Кроме того, начавшееся снижение ключевой ставки создает более комфортные условия для финансирования проектов, что поддерживает как девелоперов, так и арендаторов, рассматривающих сделки покупки. Рынок завершил фазу активного роста и перешел в стадию коррекции, но это не означает стагнации — напротив, мы видим переход к более взвешенному и качественному развитию.

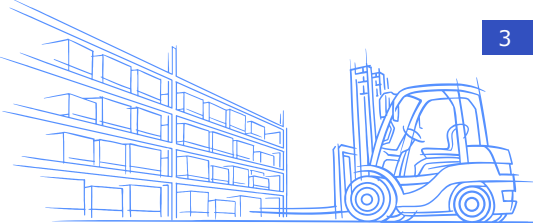


Элеонора Богданова

Региональный директор
Руководитель департамента
индустриально-складской недвижимости



*В скобках указан уровень вакантности с учетом готового предложения в субаренду.
**Указана средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на готовые свободные сухие складские помещения без учета НДС и операционных расходов (классы А и В).
Источники: Nikoliers, Макроэкономический опрос Банка России на июль 2026 г.



Складская недвижимость: Московский регион I полугодие 2026 г.

Динамика основных индикаторов рынка



По итогам П1 2026 г. в столице было введено в эксплуатацию 1 171 тыс. кв. м качественных складских площадей. Столь внушительный результат объясняется вводом в эксплуатацию крупных РЦ маркетплейсов. Таким образом, 63% от полугодичного ввода формируют именно объекты, построенные под ключ или собственное использование. Всего на конец II кв. совокупный объем готового предложения здесь составил 29,2 млн кв. м, а по итогам года может перешагнуть отметку в 30 млн кв. м, достигнув 31,4 млн кв. м.

Доля вакантных площадей во II кв. достигла 5,5%, увеличившись с начала года на 2,3 п.п. С учетом предложения в субаренду совокупный объем готового свободного предложения составляет 2,4 млн кв. м (8,4%).

Базовая средневзвешенная ставка аренды на готовые и строящиеся вакантные блоки в сухих складских объектах

Класс А и В	Класс А	Класс В	Класс А (строящиеся)
9 885	10 055	8 915	9 165
руб/кв. м/год	руб/кв. м/год	руб/кв. м/год	руб/кв. м/год

Динамика базовой ставки аренды* и уровня вакантности



Вакансия оказывает давление на рыночные ставки аренды, которые показали снижение на 10% относительно начала года: средневзвешенная ставка аренды на готовые свободные сухие складские помещения классов А и В опустилась ниже уровня 10 тыс. руб/кв. м/год до 9 885 руб/кв. м/год triple net.

Объем спроса за полугодие составил 946 тыс. кв. м, что выше прошлогоднего уровня на 8% (но ниже результата 2024 г. на 52%). При этом столица сегодня является ключевой точкой притяжения деловой активности: на Москву и Московскую область приходится 81% от всего объема заключенных сделок аренды и продажи по всей России за полугодие.

Также отмечается крупный объем сделок субаренды — 87 тыс. кв. м, что уже превышает годовой объем прошлого года в 2,2 раза.

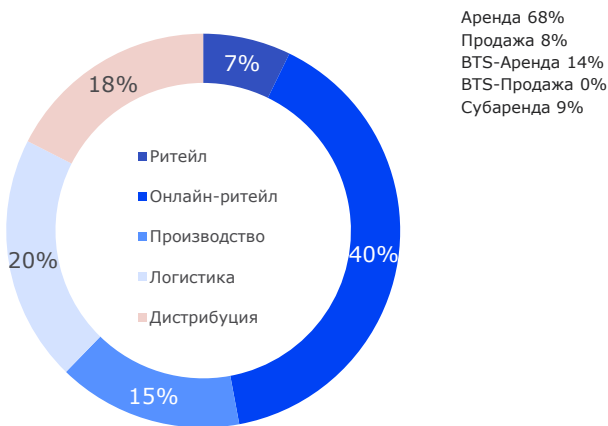
Разрез нового предложения

П1 2026	
Спекулятивное	37%
BTS/Собственное	63%
П2026	
Спекулятивное	62%
BTS/Собственное	38%

Разрез вакансии в готовых складских объектах

Продажа	4%
Аренда/Продажа	13%
Прямая аренда	82%

Распределение реализованного спроса**

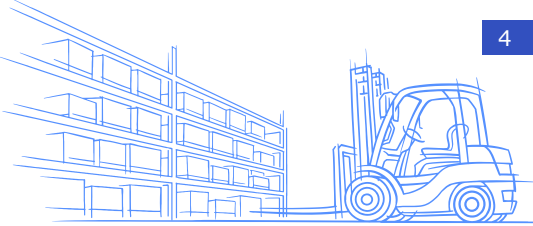


Аренда 68%
Продажа 8%
BTS-Аренда 14%
BTS-Продажа 0%
Субаренда 9%

*Указана средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды (руб/кв. м/год) на готовые свободные сухие складские помещения без учета НДС и операционных расходов.

**Отраслевая структура спроса определена как доля от совокупного объема сделок с известным конечным пользователем

Источник: Nikoliers



Складская недвижимость: Санкт-Петербург и ЛО I полугодие 2026 г.

Динамика основных индикаторов рынка



По итогам II кв. 2026 г. рынок качественной складской недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области перешагнул знаковую отметку в 7 млн кв. м, достигнув 7 001 тыс. кв. м.

За первое полугодие совокупный объем ввода составил 559 тыс. кв. м, из которых всего 27% приходится на спекулятивный формат. Среди крупнейших введенных объектов — РЦ Wildberries в ИП «М10 Красный Бор» (151 тыс. кв. м), ЛП «Янино-2» (BTS Ozon) общей площадью 118,5 тыс. кв. м и 2-я очередь СК «100К» (68,9 тыс. кв. м). Всего в 2026 г. ожидаемый годовой ввод находится на уровне 764,5 тыс. кв. м — второй крупнейший результат за всю историю рассматриваемого рынка.

Базовая средневзвешенная ставка аренды на готовые и строящиеся вакантные блоки в сухих складских объектах

Класс А и В	Класс А	Класс В	Класс А (строящиеся)
8 620	8 980	7 665	10 375
руб/кв. м/год	руб/кв. м/год	руб/кв. м/год	руб/кв. м/год

Динамика базовой ставки аренды* и уровня вакантности



Совокупный объем спроса составил 108 тыс. кв. м, что на 49% выше результата П1 2025 г. Больше половины спроса сформировали логистические компании (57%), четверть приходится на производственные организации и 19% — на дистрибьюторов. По итогам года ожидается спрос в диапазоне 270–300 тыс. кв. м.

Уровень вакантности вырос до 5,4%. При этом с учетом предложения в субаренду доля вакантных площадей составляет уже 7,4% (519 тыс. кв. м).

Арендные ставки адаптируются к текущим реалиям. Относительно конца 2025 г. средневзвешенные ставки аренды в классе А упали на 8% — до 8 980 руб/кв. м/год triple net, фактически вернувшись к значениям I кв. 2024 г., а в классе В — на 10% (до 7 665 руб/кв. м/год). Во втором полугодии ожидаем сохранения роста вакансий до 5,8–6,2%.

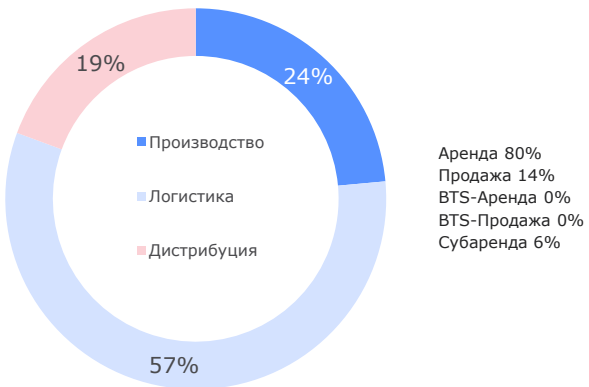
Разрез нового предложения

П1 2026	
Спекулятивное	27%
BTS/Собственное	73%
П2 2026	
Спекулятивное	36%
BTS/Собственное	64%

Разрез вакансии в готовых складских объектах

Продажа	10%
Аренда/Продажа	24%
Прямая аренда	67%

Распределение реализованного спроса**

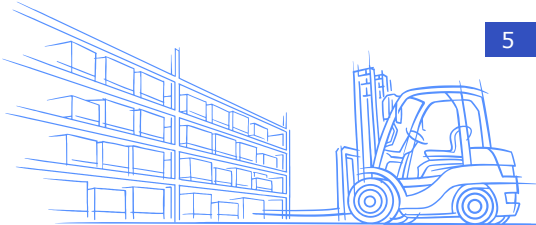


Аренда 80%
Продажа 14%
BTS-Аренда 0%
BTS-Продажа 0%
Субаренда 6%

*Указана средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды (руб/кв. м/год) на готовые свободные сухие складские помещения без учета НДС и операционных расходов.

**Отраслевая структура спроса определена как доля от совокупного объема сделок с известным конечным пользователем

Источник: Nikoliers



Складская недвижимость: Регионы России

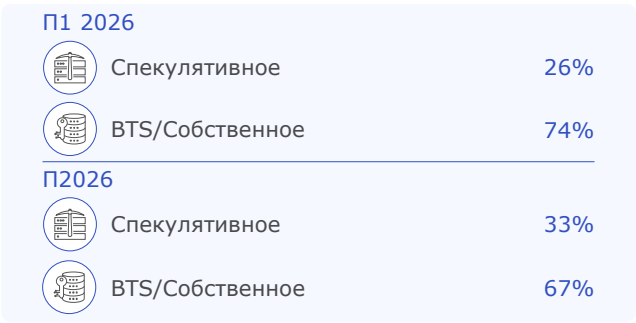
I полугодие 2026 г.

Динамика основных индикаторов рынка



Региональный рынок продемонстрировал объем ввода в 1,1 млн кв. м, из которых половина представлена объектами, построенными под нужды трех игроков — WB, Ozon и X5. Таким образом, совокупный объем качественного готового предложения здесь составил 23,3 млн кв. м. На фоне охлаждения активности маркетплейсов фиксируется ощутимое сжатие спроса (на 74% относительно результата прошлого года) — до 114 тыс. кв. м.

Разрез нового предложения



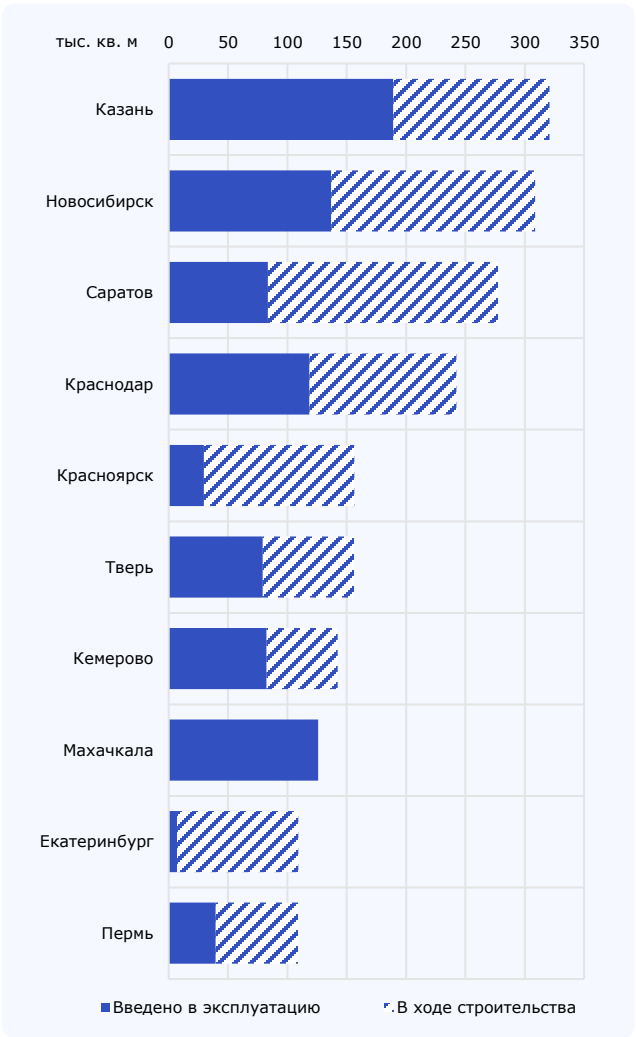
Динамика базовой ставки аренды* и уровня вакантности



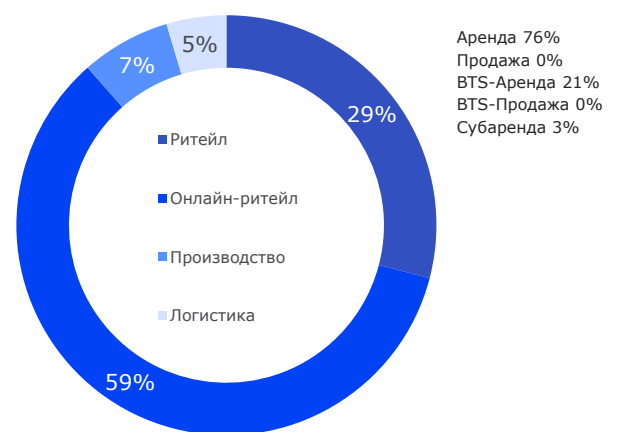
Доля готовых вакантных площадей с учетом предложения в субаренду составляет 6,1%, или 1,4 млн кв. м.

На фоне снижения ключевой ставки, а также стремясь ускорить поглощение помещений, собственники постепенно снижают запрашиваемые ставки аренды. В результате средневзвешенный показатель за полугодие уменьшился на 8% — до 9 580 руб/кв. м/год.

Новое строительство в региональных городах, 2026 г.



Распределение реализованного спроса**



*Указана средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды (руб/кв. м/год) на готовые свободные сухие складские помещения без учета НДС и операционных расходов.
**Отраслевая структура спроса определена как доля от совокупного объема сделок с известным конечным пользователем.
Источник: Nikoliers



Складская недвижимость:
Рынок Light Industrial
I полугодие 2026 г.

Основные индикаторы рынка

	Москва	Санкт-Петербург	Регионы
Объем готового предложения, тыс. кв. м	954	136	187
Доля от объема складского предложения, %	3,3	1,9	0,8
Объем ввода, тыс. кв. м	122	28	0
Уровень вакантности, %	11,8	27,4	23,5
Ставка аренды*, руб/кв. м/год	13 110	10 105	8 680
Цена продажи**, руб/кв. м	120 360	107 410	78 340

Рынок Light Industrial сохраняет активные темпы девелопмента. По итогам двух кварталов совокупный объем ввода помещений такого формата по всей России составил 149 тыс. кв. м, из которых 81% приходится на Москву и Московскую область, что составляет 16% от всего заявленного девелоперами годового ввода.

Среди ключевых объектов, введенных во втором квартале, можно выделить корпуса G, H, K в ПП «Кувекино» (39,4 тыс. кв. м) и корпуса D, E в ПП «Сенькино» (22,4 тыс. кв. м) от девелопера Parametr.

При этом отмечается снижение коммерческих условий. На рынке столицы ставка аренды относительно начала года упала на 1,5% — до 13 110 руб/кв. м/год. Цена продажи также показала незначительное снижение — на 1,2% (до 120 360 руб/кв. м). Аналогичная динамика наблюдается и на рынке Санкт-Петербурга, а также в регионах, где стоимость аренды и продажи также демонстрирует коррекцию вниз вслед за общерыночными тенденциями.

Примеры объектов формата LI, введенных в эксплуатацию во II кв. 2026 г.

ПП «Кувекино»
к. G, H, K

Москва

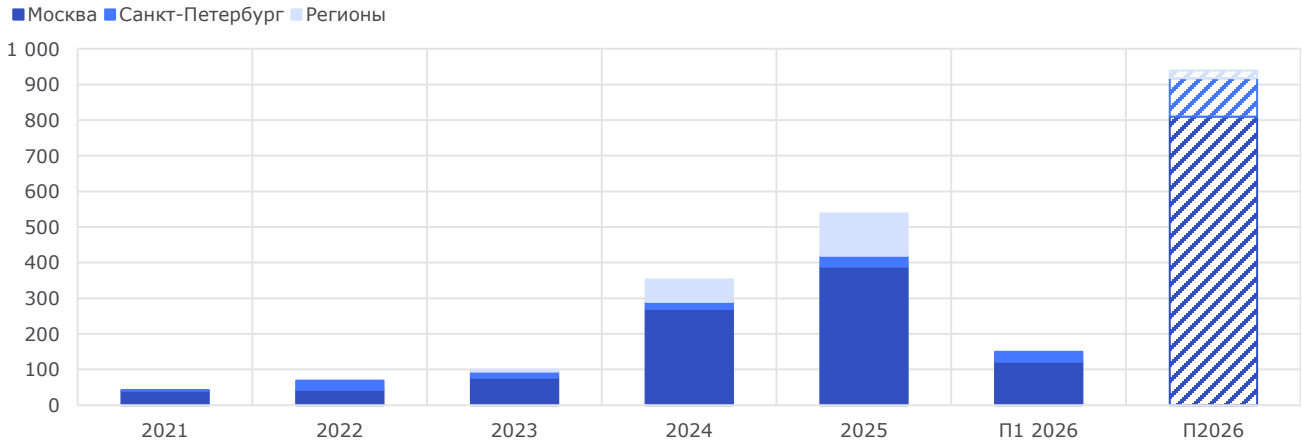
ПП «Сенькино»
к. D, E

Москва

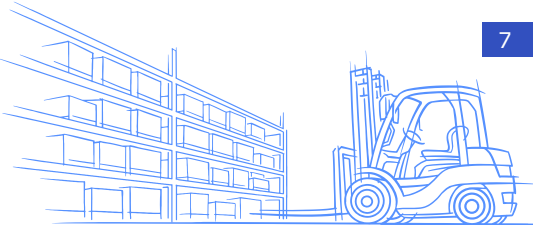
ПК «Лыткарино»
Блок №10

Москва

Динамика объема ввода объектов формата LI, тыс. кв. м



*Не включая НДС и операционные расходы — готовые и строящиеся объекты; средневзвешенный запрашиваемый показатель; без учета внутригородского и многоэтажного предложения.
**Не включая НДС — готовые и строящиеся объекты; средневзвешенный запрашиваемый показатель; без учета внутригородского предложения.
Источник: Nikoliers



Складская недвижимость:
Прогнозы и тенденции
I полугодие 2026 г.

Ключевые показатели основных рынков России

	2023	2024	2025	П1 2026	П2026
Объем готового предложения, тыс. кв. м					
Москва	24 181	25 788	28 072	29 243	31 414
Санкт-Петербург	5 085	5 872	6 442	7 001	7 206
Регионы	15 533	17 810	22 173	23 329	25 018
Объем ввода за год, тыс. кв. м					
Москва	1 788	1 607	2 283	1 171	3 343
Санкт-Петербург	417	788	569	559	765
Регионы	1 581	2 277	4 363	1 156	2 845
Объем заключенных сделок аренды и продаж за год, тыс. кв. м					
Москва	3 236	2 806	1 865	946	1 655
Санкт-Петербург	846	406	359	108	270
Регионы	2 289	2 063	1 029	114	467
Уровень вакантности, %					
Москва	0,4	0,5	3,2	5,5	6,0
Санкт-Петербург	0,4	1,1	3,8	5,4	6,2
Регионы	1,7	1,6	2,7	3,3	3,9
Средневзвешенная ставка аренды, руб/кв. м/год*					
Москва	8 425	12 560	11 005	9 885	9 670
Санкт-Петербург	7 595	10 595	9 380	8 620	8 715
Регионы	5 990	7 965	10 390	9 580	9 155

Наблюдающиеся тенденции рынка



Концентрация спроса
в столице

По итогам П1 более 80% объема реализованного спроса по всей России пришлось на Москву. Среди причин такой концентрации — охлаждение экспансии драйверов рынка последних лет в регионах. Однако во втором полугодии мы ожидаем оживления на региональном рынке, тем самым доля столицы может опуститься до 65–70%, что все равно находится на высоком уровне. Аналогичный показатель фиксировался по итогам 2020 г., когда на Москву пришлось 65% от сделок аренды и продажи по стране (в 2021–2025 гг. доля Москвы не превышала 60%).



Трансформация
структуры спроса

Тенденции в разрезе спроса, намеченные по итогам прошлого года, сохраняются.

Одновременно с сокращением доли BTS-сделок (по итогам П1 2026 г. на данный тип приходится 14% от спроса) наблюдается увеличение доли сделок по субаренде. Вышедший на рынок объем со стороны маркетплейсов относительно активно поглощается, ввиду как качества и локации объектов, так и их коммерческих условий и гибкости. Уже по итогам П1 2026 г. всего было заключено более 97 тыс. кв. м сделок субаренды по всей стране.



Сжатие среднего
размера сделки

Ввиду снижения активности закрытия крупных BTS-сделок, а также более выжидательной позиции игроков с традиционно крупными запросами, фиксируется уменьшение среднего размера сделки аренды и продажи.

По итогам П1 2026 г. средний размер сделки по всей России составил 12,4 тыс. кв. м, что на четверть уступает итоговому значению за 2025 г. Ввиду большого объема вакантного предложения и смены стратегии игроков ожидается сохранение относительно среднего размера заключаемой сделки.

*Указана средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на готовые свободные сухие складские помещения (классы А и В), без учета НДС и операционных расходов.
Источник: Nikoliers

Специализированные отчеты

Рейтинг деловых районов | Москва

[Посмотреть](#)

Облако возможностей. Перспективы развития рынка ЦОД России в эпоху цифровизации

[Посмотреть](#)

Гастрономический сектор Дубая

[Посмотреть](#)

Индикаторы рынка в «Москва-Сити»

[Посмотреть](#)

Прогнозы офисного рынка 2025-2029

[Посмотреть](#)

Рынок апартamentов.
Санкт-Петербург 2025

[Посмотреть](#)

Рынок низкотемпературных складов Санкт-Петербурга и Ленинградской области

[Посмотреть](#)

Реконцепция ТЦ

[Посмотреть](#)

РЕНЕССАНС внутригородской
индустриально-складской недвижимости:
ключевые катализаторы и перспективы
развития рынка

[Посмотреть](#)

Малоформатные торговые центры | Москва
| Санкт-Петербург

[Посмотреть](#)

Санатории России 2025

[Посмотреть](#)



Услуги Nikoliers



Офисная
недвижимость



Складская
недвижимость



Торговая
недвижимость



Жилая
недвижимость



Гостиничная
недвижимость



Земельные
участки



Управление
недвижимостью



Управление
строительными
проектами



Стратегический
консалтинг



Оценка
недвижимости
и бизнеса



Инвестиции



Агентские
услуги



Представление
интересов
арендаторов



Аналитика



Маркетинг

Команда Nikoliers

Николай Казанский FRICS, CCIM
Управляющий партнер
nikolay.kazanskiy@nikoliers.ru

Владимир Сергунин к.э.н., PhD, MSF
Партнер
vladimir.sergunin@nikoliers.ru

Анна Никандрова
Партнер
anna.nikandrova@nikoliers.ru

Игорь Темнышев
Партнер
igor.temnyshev@nikoliers.ru

Дмитрий Романов MRICS
Партнер | Руководитель блока
профессиональных услуг
dmitry.romanov@nikoliers.ru

Андрей Косарев MRICS, PhD
Партнер, ОАЭ
andrey.kosarev@nikoliers.com

Элеонора Богданова
Региональный директор
Департамент складской и индустриальной
недвижимости, земли
Eleonora.Bogdanova@nikoliers.ru

Кирилл Голышев
Региональный директор
Департамент жилой недвижимости
и девелопмента земли
kirill.golyshev@nikoliers.ru

Денис Платов
Руководитель департамента
рынков капитала
denis.platov@nikoliers.ru

Ирина Царькова
Генеральный директор,
офис в Санкт-Петербурге
irina.tsarkova@nikoliers.ru

Юлия Кузнецова
Директор департамента торговой
недвижимости
julia.kuznetsova@nikoliers.ru

Виктория Горячева
Заместитель руководителя
Департамент офисной недвижимости
victoriya.goryacheva@nikoliers.ru

Марат Мурадян
Региональный директор
по стратегическим коммуникациям
marat.muradyan@nikoliers.ru

Контакты

Складская и индустриальная недвижимость

Элеонора Богданова
Региональный директор
Департамент складской
и индустриальной недвижимости,
земли
+7 495 258 5151
Eleonora.Bogdanova@nikoliers.ru

Блок поддержки бизнеса

Марат Мурадян
Региональный директор
по стратегическим коммуникациям
+7 495 258 5151
Marat.Muradyan@nikoliers.ru

Исследования

Кирилл Орищенко
Аналитик
+7 495 258 5151
Kirill.Orishchenko@nikoliers.ru



Copyright © 2026 Nikoliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы принимаем как достоверные. Мы полагаемся на их точность, полноту и согласованность, и не проводим дополнительных исследований для подтверждения указанных данных, а также не принимаем на себя ответственность за любые неточности или ошибки. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Nikoliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.



123112 Москва
Пресненская набережная, д. 10
БЦ «Башня на Набережной», блок С,
52 этаж
Тел. +7 495 258 51 51
www.nikoliers.ru