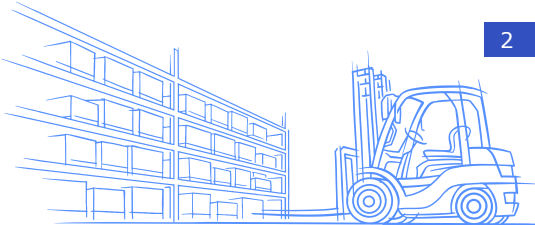


Итоги 2025 г.

Складская недвижимость

Москва, Санкт-Петербург, Регионы



Складская недвижимость: Итоги по всей России Итоги 2025 г.

Основные индикаторы рынка по итогам 2025 г.

	Москва	Санкт-Петербург	Регионы
Объем готового предложения, тыс. кв. м	27 710	6 369	21 566
Объем ввода, тыс. кв. м	2 235	537	4 226
Объем спроса, тыс. кв. м	1 865	365	1 029
Уровень вакантности, %	3,2	3,8	2,7
Ставка аренды*, руб/кв. м/год	11 005	9 380	10 390

По итогам 2025 г. на рынке складской недвижимости России сформировалась принципиально новая рыночная конъюнктура. Ее основой стало значительное расхождение в динамике ключевых показателей: рекордный объем ввода совпал с периодом охлаждения деловой активности, обусловленный ужесточением денежно-кредитной политики. В результате доля вакантных площадей достигла 3,1%, прибавив 2,1 п.п за год и обновив максимум с 2019 г., при этом реализованный спрос сократился более чем на треть (38%). Дисбаланс спроса и предложения инициировал нисходящую коррекцию арендных ставок. Таким образом, 2025 г. ознаменовал завершение фазы крайне острого дефицита и переход к этапу более сбалансированного климата.

Динамика основных индикаторов рынка



Основные макроэкономические показатели

	П2025	П2026	П2027
ВВП (%, г/г)	0,9	1,1	1,7
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	6,3	5,1	4,0
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год)	19,2	14,1	10,3
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	83,8	90,3	97,6
Уровень безработицы (%, в среднем за год)	2,2	2,4	2,7
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	451	450	468
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	386	396	405

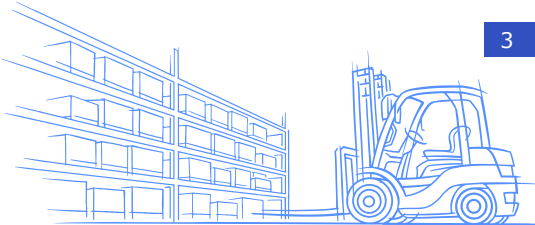
В 2026 г. смягчение денежно-кредитной политики и умеренное оживление деловой активности создадут несколько более благоприятный фон. Однако сохраняющаяся дороговизна финансирования ограничит стимулирующий эффект, отложив существенное оживление рынка до 2027 г.

Объем ввода останется на рекордном уровне в 7 млн кв. м при сбалансированной структуре между BTS и спекулятивным девелопментом. Поскольку чистое поглощение будет отставать от предложения, тренд на рост вакантности продолжится, оказывая давление на ставки аренды.

В таких условиях ключевыми требованиями к игрокам станут клиентоориентированность и фокус на операционной эффективности активов.

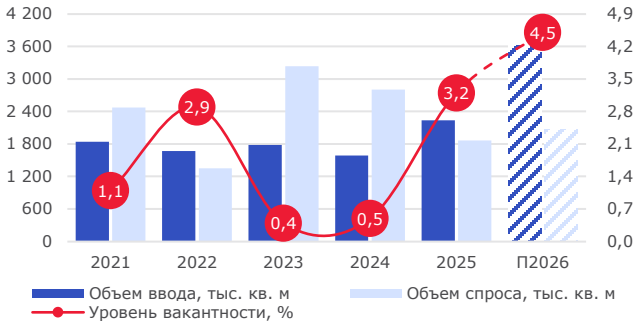
Виктор Афанасенко
Региональный директор
Руководитель департамента складской
и индустриальной недвижимости, земли

*Указана средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на готовые свободные сухие складские помещения без учета операционных расходов и НДС (классы А и В).
Источники: Nikoliers, Макроэкономический опрос Банка России на декабрь 2025 г.



Складская недвижимость: Московский регион Итоги 2025 г.

Динамика основных индикаторов рынка



Разрез нового предложения

2025		
	Спекулятивное	63%
	BTS/Собственное	37%
П2026		
	Спекулятивное	59%
	BTS/Собственное	41%

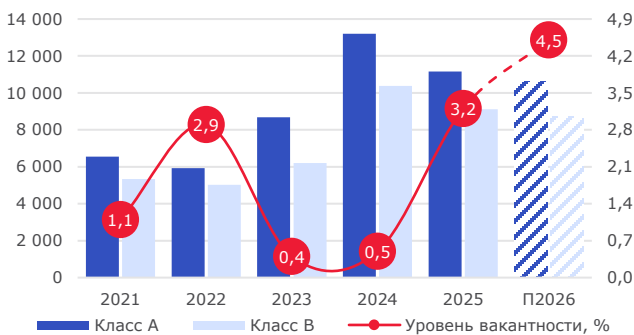
За 2025 г. в столице был установлен исторический максимум по объемам ввода качественных складских площадей — 2,2 млн кв. м. Прогноз на 2026 г. указывает на дальнейшее наращивание предложения: ожидается ввод 3,6 млн кв. м, причем 59% от указанного объема представлены спекулятивными помещениями.

Одновременно с этим доля вакантных площадей выросла за год на 2,7 п.п и преодолела отметку в 3% (3,2%). С учетом дополнительного давления со стороны «скрытого предложения» в субаренду, реальный объем доступных готовых складских помещений достигает 5,2%, или 1,432 млн кв. м.

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)
11 005 руб/кв. м/год	11 160 руб/кв. м/год	9 110 руб/кв. м/год	12 010 руб/кв. м/год

Динамика базовой ставки аренды* и уровня вакантности



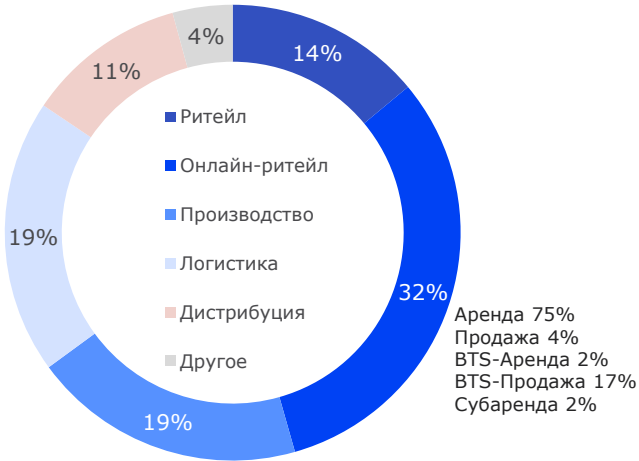
Разрез вакансии в готовых складских объектах

	Продажа	6,1%
	Аренда/Продажа	13,7%
	Прямая аренда	80,2%

Средневзвешенная ставка аренды снизилась по сравнению с концом 2024 г. на 12%, что является максимальной нисходящей коррекцией за всю историю наблюдений. В 2026 г., при условии удержания инфляции вблизи целевого уровня, ожидаемого дальнейшего роста вакансии и смягчения долговой нагрузки, арендные ставки могут продолжить снижение на дополнительные 3–7%.

Спрос, сократившийся за год примерно на треть, тем не менее сформировался на уровне, который стал четвертым по величине в истории рынка. Ключевым трендом года стал рост доли сделок BTS-продажи, что обусловлено высокой стоимостью заемного финансирования, которая вынуждает девелоперов активнее использовать данную модель для обеспечения более быстрого возврата вложенного капитала и снижения рисков.

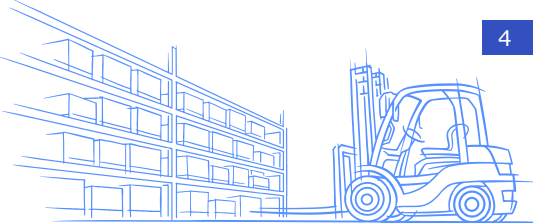
Распределение реализованного спроса**



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

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

Источник: Nikoliers



Складская недвижимость: Санкт-Петербург и ЛО

Итоги 2025 г.

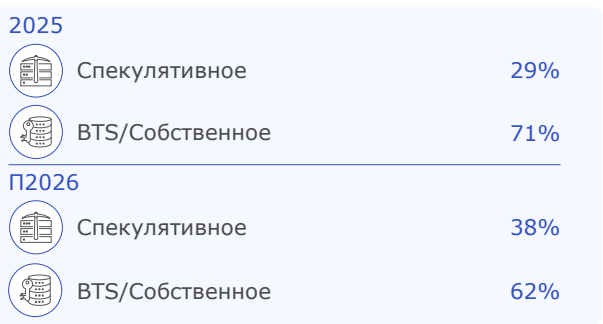
Динамика основных индикаторов рынка



Рынок складской недвижимости Северной столицы продемонстрировал третий крупнейший в своей истории объем ввода — 537 тыс. кв. м, из которых 71% представлен BTS-объектами и проектами собственного строительства. В результате объем предложения в агломерации достиг значения в 6,37 млн кв. м.

Уровень вакантности вырос на 2,7 п.п до 3,8%. Таким образом, показатель вернулся в диапазон от 3% впервые за семь лет — с 2019 г. Данная динамика указывает на переход рынка в фазу, где ключевыми факторами конкуренции становятся не только объем, но и качество, локация и гибкость коммерческих условий.

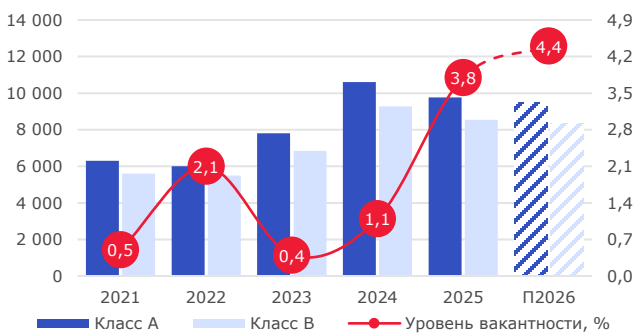
Разрез нового предложения



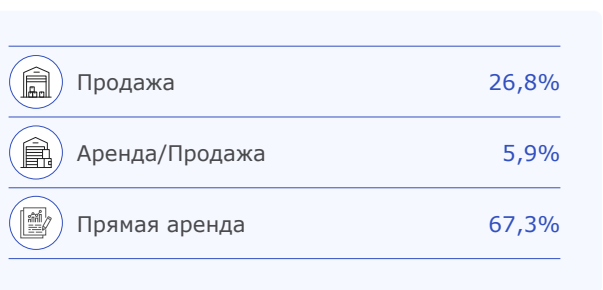
Базовая средневзвешенная ставка аренды на готовые и строящиеся вакантные блоки в сухих складских объектах



Динамика базовой ставки аренды* и уровня вакантности



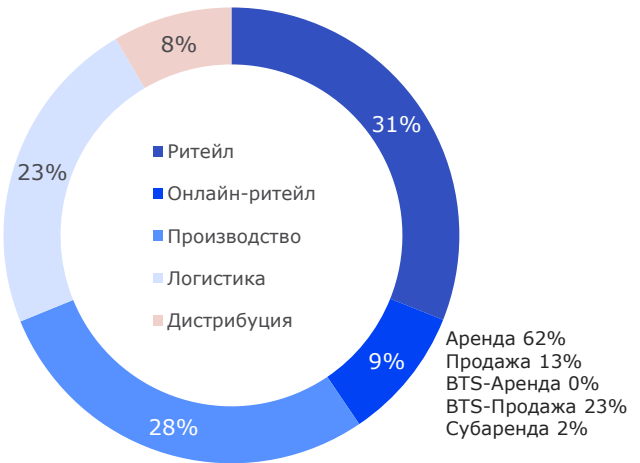
Разрез вакансии в готовых складских объектах



Отличительной чертой рынка стала значительная доля вакантных площадей, выставленных на продажу, которая составила около четверти от общего объема свободных помещений. Также появление на рынке крупных лотов в аренду по ставкам ниже рыночных оказало существенное давление на индикатор базовой ставки аренды, который опустился ниже психологической отметки в 10 тыс. руб/кв. м/год.

В структуре спроса произошел важный сдвиг: впервые с 2021 года онлайн-ритейлеры уступили лидерство. Ключевыми драйверами стали розничные сети (31%) и производственные компании (28%). Поскольку данные сегменты традиционно арендуют менее крупные объемы, а потребительская активность замедлилась, реализованный спрос сузился на 10% - до 365 тыс. кв. м. Несмотря на сокращение, показатель остается выше средних значений доковидного периода.

Распределение реализованного спроса**



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

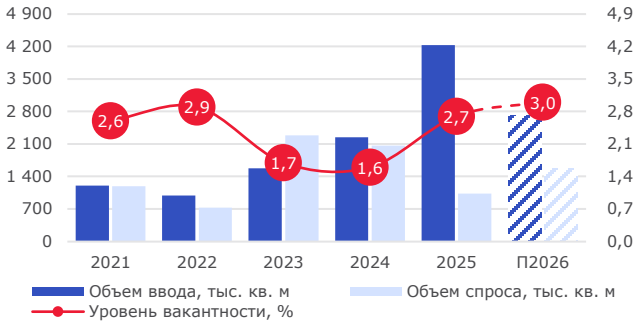
**Отраслевая структура спроса определена как доля от совокупного объема сделок с известным конечным пользователем

Источник: Nikoliers

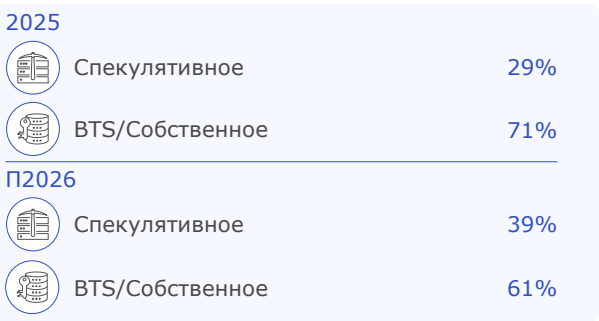


Складская недвижимость: Регионы России Итоги 2025 г.

Динамика основных индикаторов рынка



Разрез нового предложения

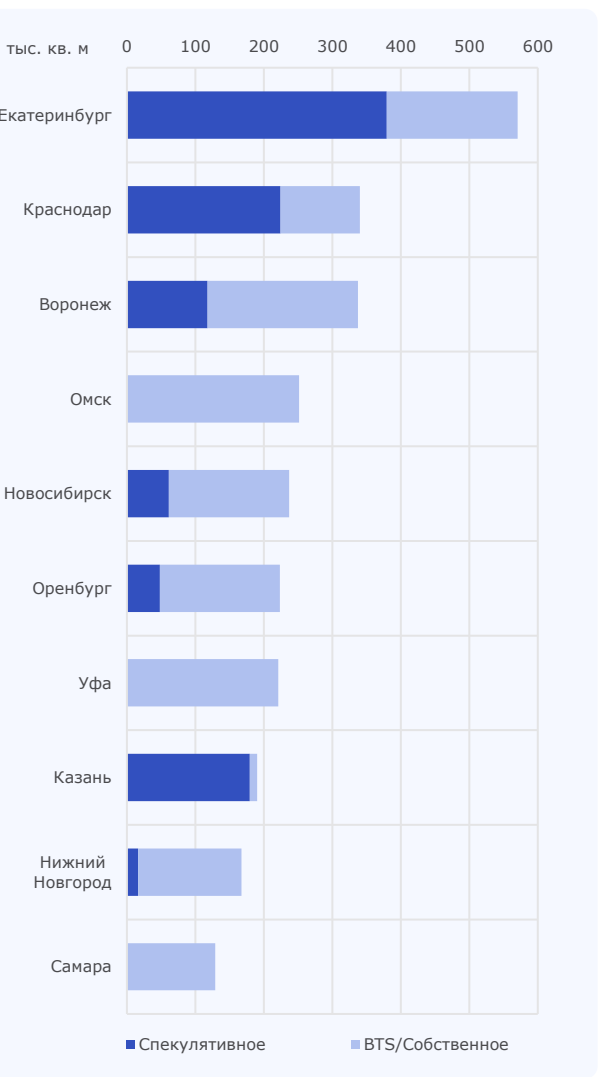


Регионы продолжили активное наращивание качественной инфраструктуры: по итогам года совокупный ввод достиг рекордных 4,2 млн кв. м, что составило 60% от всего нового предложения по стране. Половина объема пришлась на РЦ компаний РВБ и Ozon. Однако на фоне рекордного ввода произошло и резкое сжатие спроса (в два раза) — до 1 млн кв. м. Ключевой причиной стало охлаждение темпов региональной экспансии онлайн-ритейлеров, обусловленное как общей макроэкономической, так и отраслевой конъюнктурой.

Динамика базовой ставки аренды* и уровня вакантности



Новое строительство в региональных городах, 2025 г.



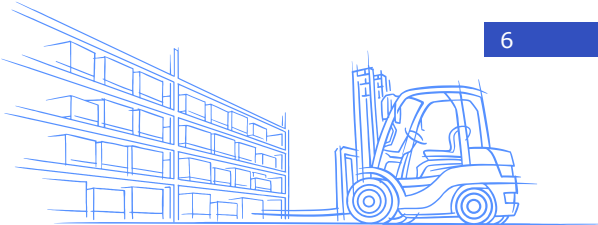
Региональный рынок — единственный с уровнем вакантности ниже 3%, что обусловлено преобладанием строительства под конкретного арендатора и относительно умеренными объемами спекулятивного девелопмента.

Параллельно с обновлением складского фонда наблюдается рост арендных ставок: по итогам года их диапазон составил 8 500–11 500 руб/кв. м/год.

Распределение реализованного спроса**



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



Складская недвижимость:
Рынок Light Industrial
Итоги 2025 г.

Основные индикаторы рынка

	Москва	Санкт-Петербург	Регионы
Объем готового предложения, тыс. кв. м	1 118	84	187
Доля от объема складского предложения, %	4,0	1,3	0,9
Объем ввода, тыс. кв. м	386	7	118
Уровень вакантности, %	10,8	17,7	12,2
Ставка аренды*, руб/кв. м/год	13 305	9 305	9 100
Цена продажи**, руб/кв. м	121 810	116 260	77 230

Рынок помещений формата Light Industrial подтвердил статус одного из наиболее динамичных сегментов коммерческой недвижимости. Совокупный объем готового качественного предложения за год вырос на 58%, превысив отметку в 1 млн кв. м и достигнув 1,4 млн кв. м, при этом 80% фонда сконцентрировано в Московском регионе. В 2026 г. ожидается сохранение высоких темпов ввода — около 1 млн кв. м.

Девелоперы активно экспериментируют с концепциями, внедряя новые конструктивные решения (например, многэтажность) и новые форматы коммерциализации, такие как продажа в виде «промышленных таунхаусов».

Несмотря на рекордный ввод, арендные ставки в Москве и Санкт-Петербурге показали устойчивость, скорректировавшись лишь на 2% вниз. При этом средневзвешенная цена продажи в столичном регионе выросла на 15% — до 122 тыс. руб/кв. м, что в первую очередь объясняется выходом на рынок новых строящихся объектов с более высокой стоимостью.

Примеры объектов формата LI, введенных в эксплуатацию в IV кв. 2025 г.

ICPARK Есипово
4-я очередь

Москва

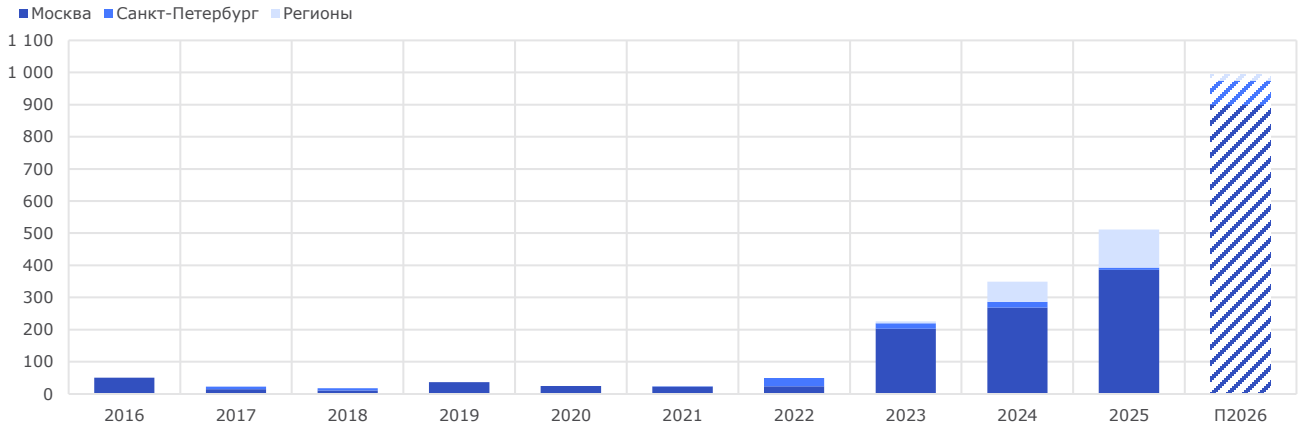
ПСК Сестрорецк
корпус 1-4

Санкт-Петербург

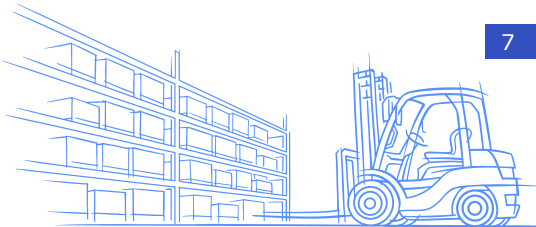
ТИР Боровлево
корпус 1-6

Тверь

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



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



Складская недвижимость:
Прогнозы и тенденции
Итоги 2025 г.

Ключевые показатели основных рынков России

	2022	2023	2024	2025	п2026
Объем готового предложения, тыс. кв. м					
Москва	22 108	23 888	25 474	27 710	31 326
Санкт-Петербург	4 627	5 044	5 831	6 369	7 087
Регионы	13 517	15 093	17 340	21 566	24 273
Объем ввода за год, тыс. кв. м					
Москва	1 670	1 780	1 586	2 235	3 616
Санкт-Петербург	570	417	788	537	718
Регионы	991	1 576	2 246	4 226	2 707
Объем заключенных сделок аренды и продажи за год, тыс. кв. м					
Москва	1 352	3 238	2 806	1 865	2 060
Санкт-Петербург	360	846	406	365	375
Регионы	729	2 289	2 063	1 029	1 580
Уровень вакантности, %					
Москва	2,9	0,4	0,5	3,2	4,5
Санкт-Петербург	2,1	0,4	1,1	3,8	4,4
Регионы	2,9	1,7	1,6	2,7	3,0
Средневзвешенная ставка аренды, руб/кв. м/год (класс А)*					
Москва	5 920	8 685	13 200	11 160	10 630
Санкт-Петербург	6 000	7 800	10 600	9 760	9 460
Регионы	5 400	7 255	10 435	11 445	11 065

Наблюдающиеся тенденции рынка



Пик вакансии текущего
цикла рынка

В 2026 г. рынок достигнет пика вакансии, прогнозируемой на уровне 4%. Основные причины — рекордный ввод спекулятивных площадей (3,4 млн кв. м) и сдержанный рост чистого поглощения. Абсорбция, напрямую коррелирующая с темпами ВВП, покажет прирост лишь на 9%, что не позволит поглотить весь объем нового предложения. В абсолютном выражении вакантный фонд приблизится к 2,4 млн кв. м — уровню, сопоставимому с 2016 г., который ознаменовал высшую точку рецессии крымского кризиса на рынке.



Коррекция в условиях
макропротиворечий

В новом году противодействие разнонаправленных макроэкономических сил создаст сценарий «буферизованной коррекции».

Повышение НДС до 22% окажет инфляционное давление на издержки, в то время как снижение ключевой ставки и пик вакантности будут давить на ставки вниз.

Монетарное смягчение выступит буфером, что приведет к ограниченной коррекции арендных ставок на 3-7% — значительно мягче снижения 2025 г.



«Вертикализация»
Light Industrial

На рынке легкой промышленности Москвы формируется структурный сдвиг — активная «вертикализация» сегмента LI. В стадии девелопмента до 2028 г. уже находится свыше 1 млн кв. м многоэтажных объектов LI.

Драйверами роста вверх выступают две программы — КРТ, ведущая к максимально эффективной застройке премиальных локаций, и МПТ, где размер льготы напрямую зависит от общей площади объекта, что делает вертикальное «наращивание» метража экономически целесообразным.

*Указана средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на готовые свободные сухие складские помещения без учета операционных расходов и НДС.
Источник: Nikoliers

Специализированные отчеты 2025

Оценка потенциала региональных городов

[Посмотреть](#)

Облако возможностей.
Перспективы развития рынка ЦОД России
в эпоху цифровизации

[Посмотреть](#)

Рынок сервисных офисов. Москва

[Посмотреть](#)

Инвестиции в офисную недвижимость в Дубае

[Посмотреть](#)

Прогнозы офисного рынка 2025-2029:
Условия договоров и стратегии арендаторов

[Посмотреть](#)

Креативные кластеры. Санкт-Петербург

[Посмотреть](#)

Рынок низкотемпературных складов
Санкт-Петербурга и Ленинградской области

[Посмотреть](#)

Реконцепция торговых центров

[Посмотреть](#)

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

[Посмотреть](#)

«Фактор Газпрома»: продолжение истории

[Посмотреть](#)

Рынок термальных комплексов

[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 Никandroва
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

Виктор Афанасенко
Региональный директор
Департамент складской и индустриальной недвижимости, земли
victor.afanasenko@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

Ольга Бакулина MCIM
Региональный директор
Руководитель блока поддержки бизнеса
olga.bakulina@nikoliers.ru

Татьяна Дивина
Региональный директор
Департамент исследований, блок поддержки бизнеса
tatiana.divina@nikoliers.ru

Контакты

Складская и индустриальная недвижимость

Виктор Афанасенко
Региональный директор
+7 495 258 5151
Victor.Afanasenko@nikoliers.ru

Блок поддержки бизнеса

Ольга Бакулина, МСМ
Руководитель блока поддержки бизнеса
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Исследования

Татьяна Дивина
Региональный директор
+7 495 258 5151
Tatiana.Divina@nikoliers.ru

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