



Складская недвижимость

Россия
I квартал 2026



Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

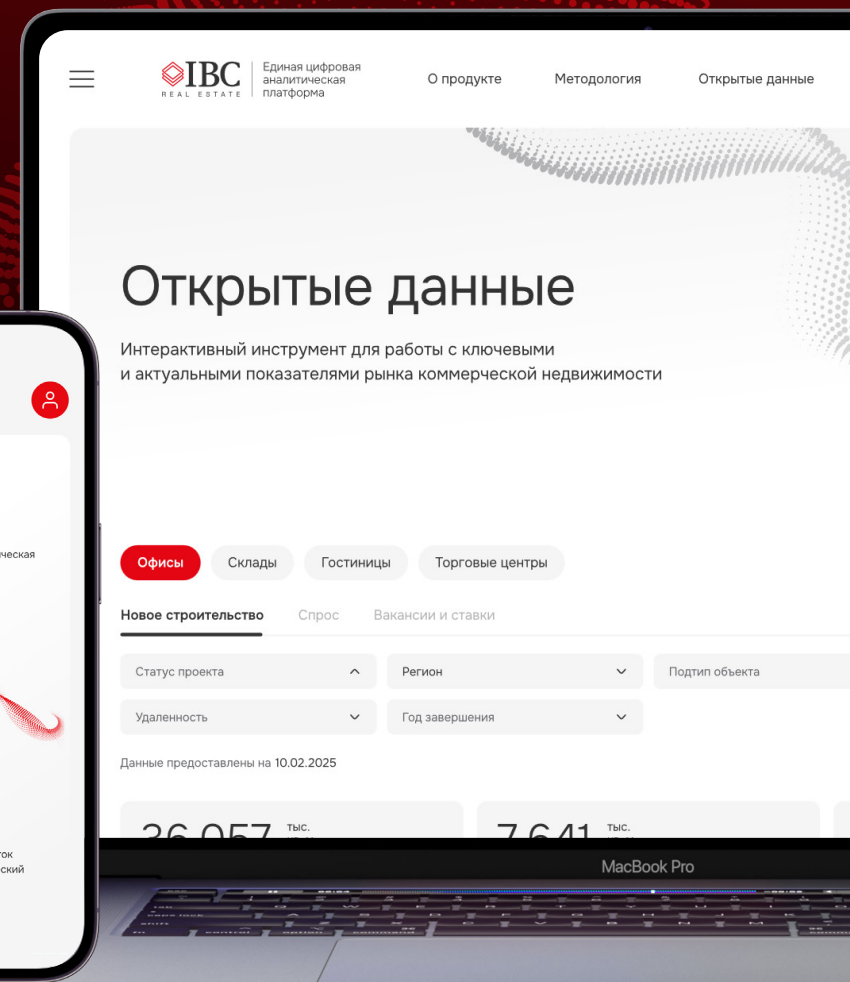
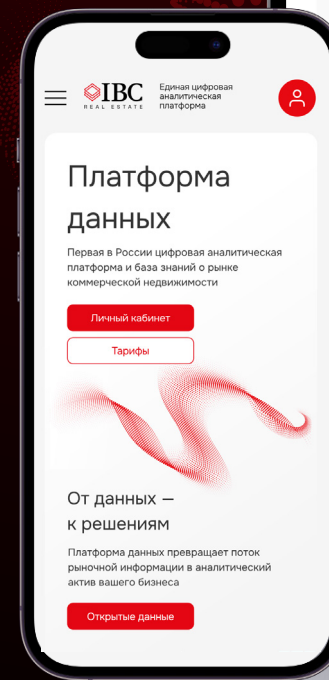
Приложение

Платформа данных

- Все сегменты коммерческой недвижимости
- Более 60 фильтров и индикаторов
- Ежедневное обновление

Для ваших управленческих решений

Перейти



Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Внешний КОНТЕКСТ



Коммерческая недвижимость в условиях снижения деловой и потребительской активности

Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

 Платформа данных

По итогам первых двух месяцев 2026 года ВВП демонстрирует снижение на 1,8% г/г, а рост оборота розничной торговли стагнирует (+0,5% г/г). Бизнес находится в условиях жесткой экономии и сокращения издержек. Потребители отказались от крупных расходов и относятся к тратам сдержанно и рационально, продолжая увеличивать объем накоплений.

Темп охлаждения экономики оказался выше прогнозного, ввиду чего уже в первые месяцы 2026 года рынок коммерческой недвижимости столкнулся со снижением спроса во всех сегментах.

С точки зрения владельцев недвижимости рынок реагирует на происходящие изменения разнонаправленно: часть игроков вынуждена оперативно корректировать вниз ставки аренды / цены / тарифы. Игроки, имеющие высокий «запас прочности», низкую вакансию и альтернативные источники капитала, заняли выжидательную позицию и не готовы к дисконтам.

Траектория дальнейшего развития и «глубина падения» будут напрямую зависеть от макроэкономических факторов, политики регуляторов и темпов восстановления экономического роста.

По прогнозам IBC Real Estate, период турбулентности – краткосрочное явление, к концу 2026 года рынок коммерческой недвижимости замедлит коррекцию и будет на пути к стабилизации.

Спрос на коммерческую недвижимость Москва, I кв. 2026

Офисы	180	-42% г/г
Объем сделок Классы Prime, А, В+, В-	тыс. кв. м	

Склады	336	-47% г/г
Объем сделок Классы А, В	тыс. кв. м	

Торговые центры	-44	-120% г/г
Поглощение	тыс. кв. м	

Гостиницы	1 958	+6% г/г
Численность размещенных лиц в КСР	тыс. чел.	

Но происходит переток туристов в альтернативные форматы размещения и эконом. сегмент

Внешний контекст

Россия

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение



Рынок складской недвижимости России

Итоги I квартала 2026 года

Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

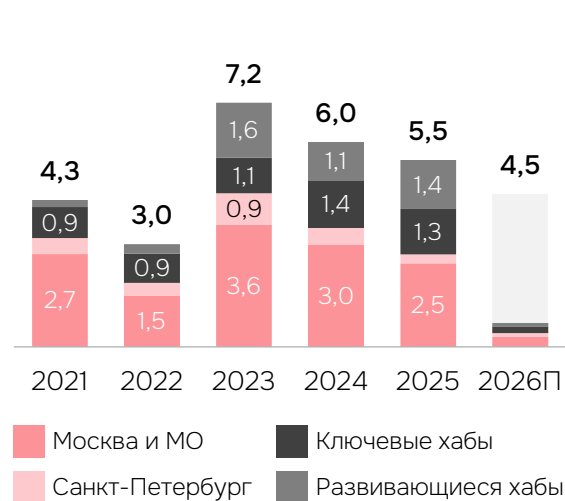
Приложение

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Существующие складские площади

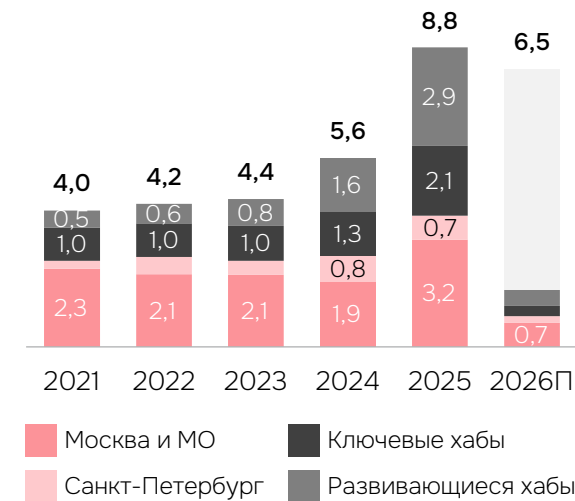
Россия в целом	78,0 млн кв. м
Москва и МО	38,5 млн кв. м
Санкт-Петербург и ЛО	7,6 млн кв. м
Ключевые хабы	15,5 млн кв. м
Екатеринбург	3,0 млн кв. м
Новосибирск	2,4 млн кв. м
Казань	2,4 млн кв. м
Ростов-на-Дону	1,8 млн кв. м
Краснодар	1,7 млн кв. м
Самара	1,6 млн кв. м
Воронеж	1,5 млн кв. м
Нижний Новгород	1,1 млн кв. м
Развивающиеся хабы*	16,4 млн кв. м

Объем спроса, классы А и В, млн кв. м



По итогам I квартала 2026 года **объем спроса составил 0,7 млн кв. м (-33% г/г)**. Продолжается снижение объемов спроса практически по всем категориям арендаторов, потребность в расширении и новых проектах минимальна. На рынке происходят точечные единичные сделки, переезды, цель большинства из которых – экономия и снижение нагрузки за счет более низких ставок аренды.

Объем нового ввода, классы А и В, млн кв. м



По итогам I квартала 2026 года **объем ввода составил рекордные 1,7 млн кв. м (+26% г/г)**. Повышенные объемы ввода обеспечены завершением BTS проектов (683 тыс. кв. м или 40% ввода), темпы спекулятивного строительства остаются высокими и соответствуют уровню прошлого года (666 тыс. кв. м, +5% г/г). Текущий объем спекулятивного ввода в 1,7 раз превышает среднегодовое значение за 2016-2024 гг.

Инвестиции в складскую недвижимость

Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

Получить доступ к интерактивному данным и всем срезам:

Инвестиции в девелопмент

Объем инвестиций в девелопмент сохраняется на высоком уровне – объем ввода по итогам 2026 года составит 6,5 млн кв. м, что станет вторым показателем за всю историю наблюдений. Однако вводятся проекты, старт которых приходился на конец 2024 – середину 2025 гг. На фоне изменения конъюнктуры рынка темп анонса старта новых проектов замедлился, а многие объекты в высокой степени готовности затягивают сроки ввода в эксплуатацию на фоне отсутствия арендаторов.

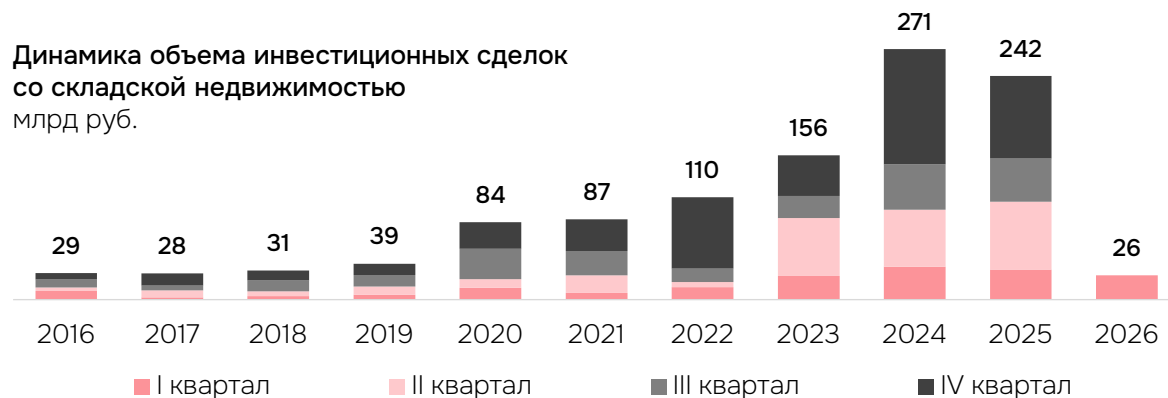
Покупка готовых объектов

Активов с потенциалом роста стоимости на рынке практически не осталось. Крупные инвестиционные фонды сохраняют интерес к складским объектам, но действуют более сдержанно. В I квартале 2026 году УК «Современные фонды недвижимости» приобрела в интересах розничного ЗПИФ складские площади в логопарке «Центр агротехнологий», обеспечив одной сделкой 60% от совокупного объема вложений в сегмент.

Розничные инвестиции

Объем инвестиций в сегмент обеспечивается интересом розничных инвесторов к покупке паев ЗПИФ на фоне снижения доходности по депозитам и перетоку капитала в альтернативные инструменты. Востребованность покупки блоков Light Industrial как инструмента инвестиций у розничных инвесторов остается ограниченной в сравнении с более популярными форматами: офисными блоками и стрит-ритейлом.

Динамика объема инвестиционных сделок со складской недвижимостью
млрд руб.



Инвестиции в недвижимость, I квартал 2026

147 млрд руб.

Объем инвестиций в недвижимость России

18 %

Доля инвестиций в складскую недвижимость

26 млрд руб.

Объем инвестиций в складскую недвижимость

7

Количество транзакций

Ключевые сделки

Объект	Покупатель	Площадь, тыс. кв. м
Центр агротехнологий Уфа	СФН	187
ЦОД Домодедово Московская область	Конфиденциально	8
ЛЦ Внуково Москва	Конфиденциально	12

Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Москва и Московская область



Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

	2023	2024	2025	I кв. 2026	2026П
Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В	32 695	34 615	37 826	38 549	40 826
Новое строительство, тыс. кв. м, классы А и В	2 122	1 920	3 211	723	3 000
Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м, классы А и В	3 644	2 962	2 505	336	2 100
Доля свободных площадей, %, классы А и В	0,3%	1,5%	6,0%	7,3%	9,0%
Ставка аренды* на существующие объекты, руб. / кв. м / год, класс А	8 700	12 500	10 500	9 800	9 500
Ставка аренды* на строящиеся объекты, руб. / кв. м / год, класс А	8 600	13 000	11 350	10 200	9 500
Ставка аренды* на BTS объекты, руб. / кв. м / год, класс А	8 500	12 000	11 000	10 000	9 500

Основные изменения за I квартал 2026 года

Крупнейшие новые объекты:

1. Ориентир Запад 156 тыс. кв. м
2. НК Парк Данилово (корпус 1) 105 тыс. кв. м
3. Logistics Partners Роднево 54 тыс. кв. м
4. НК Парк Чашниково (здание 2) 52 тыс. кв. м
5. СК Обухово 44 тыс. кв. м

Повышенные объемы ввода складских объектов

В I квартале 2026 года ввод новых складов составил 723 тыс. кв. м (+41% г/г) – максимальный показатель среди аналогичных периодов за последние 10 лет.

Снижение ставок аренды

По итогам I квартала ставки аренды снизились на 25% г/г на существующие объекты, 22% г/г на строящиеся объекты и 20% г/г на объекты формата BTS под давлением избыточного предложения и ограниченного спроса.

*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Высокие объемы нового строительства

Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

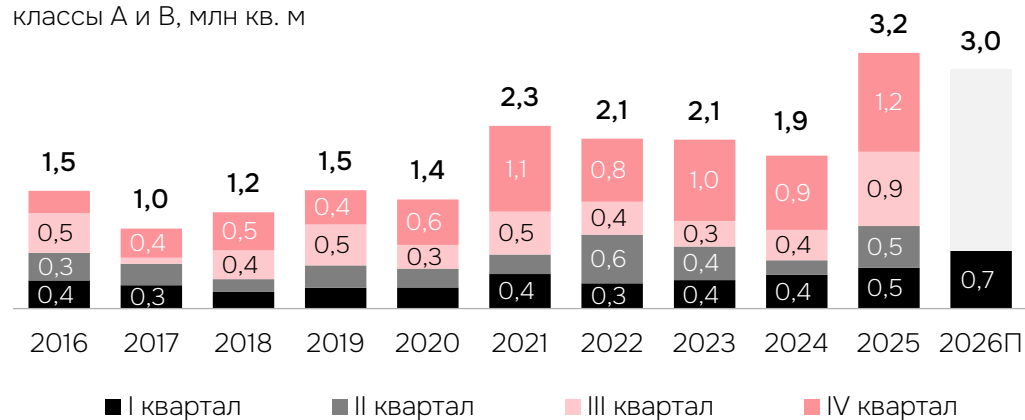
Получить доступ к интерактивному данным и всем срезам:

По итогам I квартала 2026 года объем ввода новых складских площадей в Московском регионе достиг **723 тыс. кв. м (+41% г/г)** – максимальный показатель среди аналогичных периодов за последние 10 лет.

В структуре ввода 55% (398 тыс. кв. м) обеспечено объектами, реализованными в формате built-to-suit для многоканальных ритейлеров, онлайн-операторов и дистрибьюторов. Объем спекулятивного строительства сократился до 281 тыс. кв. м против 388 тыс. кв. м. годом ранее, однако это краткосрочная тенденция, связанная с квартальными колебаниями и не отражающая реального снижения объемов спекулятивного строительства. Еще 6% (44 тыс. кв. м) пришлось на склады в собственности конечных пользователей.

По нашим прогнозам, **общий объем ввода в 2026 году достигнет 3,0 млн кв. м, из которых 74% придется на спекулятивный формат.** Девелоперы, несмотря на изменение рыночной ситуации, стремятся завершить объекты с высокой степенью готовности, предлагая скидки к запрашиваемым ставкам аренды.

Объем нового ввода
классы А и В, млн кв. м



Крупнейшие объекты, введенные в I кв. 2026 года



Ориентир Запад

156 тыс. кв. м
Новорижское шоссе



НК Парк Данилово (корпус 1)

105 тыс. кв. м
М-4 «Дон»



Logistics Partners Роднево

54 тыс. кв. м
Калужское шоссе

Снижение спроса и пересмотр планов арендаторов

Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

Получить доступ к интерактивному данным и всем срезам:

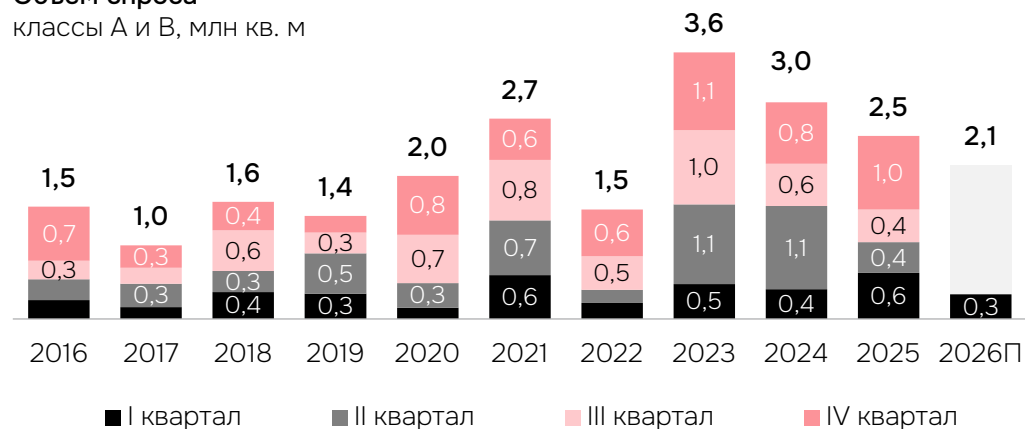
Ввиду снижения ВВП (-1,8% г/г) и отсутствия роста оборота розничной торговли (+0,5% г/г)*, бизнес находится в условиях жесткой экономии и сокращения издержек.

Продолжается снижение объемов спроса, потребность в расширении и новых проектах минимальна. На рынке происходят точечные переезды, цель большинства из которых – экономия и снижение нагрузки за счет более низких ставок аренды.

По итогам I квартала 2026 года сумма купленных и арендованных площадей в Московском регионе составила 336 тыс. кв. м, что на 47% ниже показателя прошлого года. Снижение спроса наблюдалось по всем категориям арендаторов за исключением логистических операторов, что было обеспечено двумя крупными сделками: BG Logistic в Валищево (42 тыс. кв. м) и ЕТЭК в Дмитрове (30 тыс. кв. м).

Дальнейшее развитие ситуации и спрос на складские площади будут напрямую зависеть от макроэкономических факторов: деловой и потребительской активности и скорости их восстановления. **По итогам 2026 года прогнозируемый объем спроса составит 2 100 тыс. кв. м (-16% г/г), что сопоставимо с уровнем 2020 года.**

Объем спроса
классы А и В, млн кв. м



Структура спроса**

	Объем спроса I кв. 2025	Объем спроса I кв. 2026	Изменение
Логисты	88 тыс. кв. м	118 тыс. кв. м	+34%
Многоканальные ритейлеры	138 тыс. кв. м	67 тыс. кв. м	-51%
Дистрибьюторы	57 тыс. кв. м	52 тыс. кв. м	-9%
Производители	114 тыс. кв. м	48 тыс. кв. м	-58%
Онлайн-операторы	194 тыс. кв. м	42 тыс. кв. м	-78%

*По данным Минэкономразвития. За январь-февраль 2026 года.

** Также было реализовано 9 тыс. кв. м арендаторами, относящимися к категории «другое».

Стремительный рост вакантности

Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

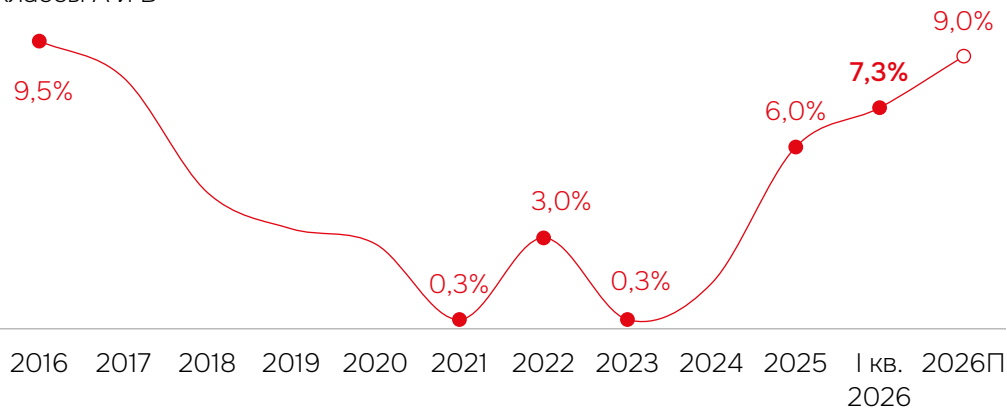
Платформа данных

По итогам I квартала 2026 года **доля вакантных площадей на рынке складской недвижимости Московского региона составила 7,3% (+4,8 п.п. г/г)**, в абсолютных значениях на рынке вакантно **2,8 млн кв. м.** Факторами роста доли свободных площадей продолжают оставаться повышенные объемы нового строительства, а также оптимизация игроками существующих складских мощностей.

Помимо этого, на рынке маркетируются 0,4 млн кв. м с датой доступа в ближайшие 6 месяцев в существующих объектах. Объем ротации составляет 0,2 млн кв. м. Также в строящихся объектах предлагаются дополнительно 1,4 млн кв. м. Таким образом, **совокупный объем маркетируемого предложения на конец марта 2026 года достиг 4,8 млн кв. м (+88% г/г).**

По нашим прогнозам, **пик вакантности еще не пройден.** Даже в случае оживления экономики на рынке уже представлен значительный объем объектов в высокой стадии готовности, еще не заполненный арендаторами. Значительные объемы ввода продолжат оказывать давление на избыток предложения в краткосрочной перспективе.

Доля свободных площадей
классы А и В



Доля свободных площадей приведена с учетом опций субаренды.

Структура маркетируемого предложения

2 824 ^{ТЫС. КВ. М} → 7,3%
Вакантно сейчас в готовых объектах Доля свободных площадей

409 ^{+42% г/г} _{ТЫС. КВ. М}
Анонсировано к освобождению в ближайшие 6 месяцев в готовых объектах

198 ^{-47% г/г} _{ТЫС. КВ. М}
Предлагается в ротацию

1 359 ^{+27% г/г} _{ТЫС. КВ. М}
Предлагается в строящихся объектах, заявленных к вводу в ближайшие 6 месяцев

4 790 ^{+88% г/г} _{ТЫС. КВ. М} Совокупно маркетируется

Снижение ставок аренды

По итогам I квартала 2026 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на существующие сухие складские объекты класса А составила **9 800 рублей за кв. м в год (-25% г/г)** на фоне роста вакантного предложения. В строящихся объектах ставка снизилась до **10 200 рублей за кв. м в год (-22% г/г)**.

Снижение арендных ставок фиксируется уже четыре квартала подряд. Часть предложений у крупных игроков в качественных проектах маркетуется по ставкам значительно ниже рыночных, **дисконты достигают 10% от запрашиваемой ставки**. Также на рынке наблюдается **рост объемов субаренды по ставкам в диапазоне 7 000 – 8 000 рублей за кв. м в год, что создает дополнительную конкуренцию для собственников даже внутри одного парка**. Текущая ситуация – период острой, но временной турбулентности. **До конца года ставки аренды на существующие объекты продолжат снижение до 9 000 – 9 500 руб. за кв. м в год. В перспективе 1-1,5 лет** по мере снижения ключевой ставки, восстановления деловой активности и потребительского спроса избыточная вакансия будет поглощена, темп снижения ставок аренды остановится, **рынок стабилизируется и достигнет баланса**.

Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

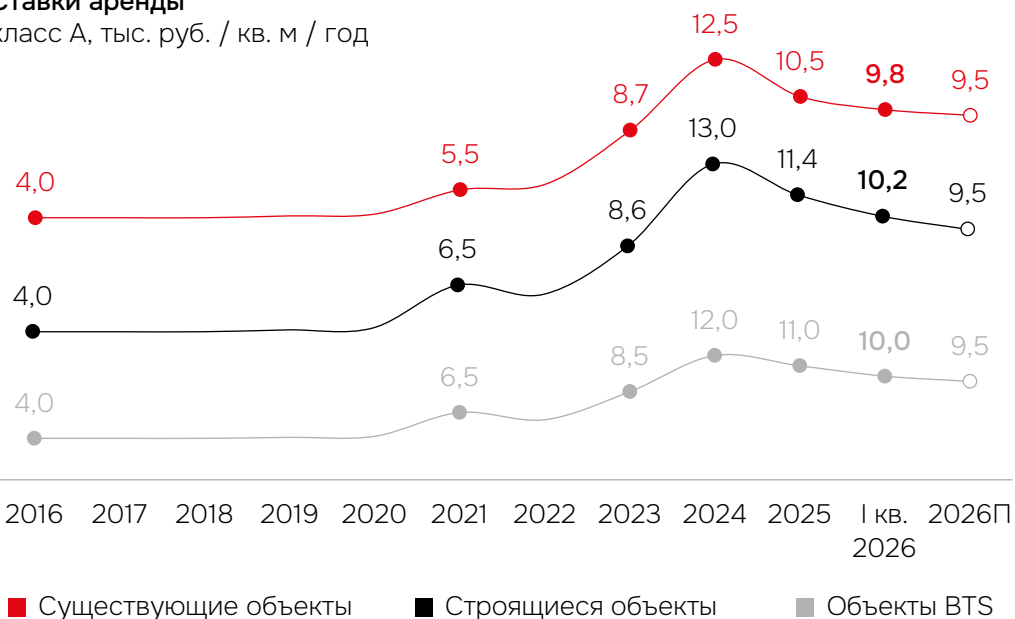
Приложение

Получить доступ к интерактивному данным и всем срезам:

Платформа данных

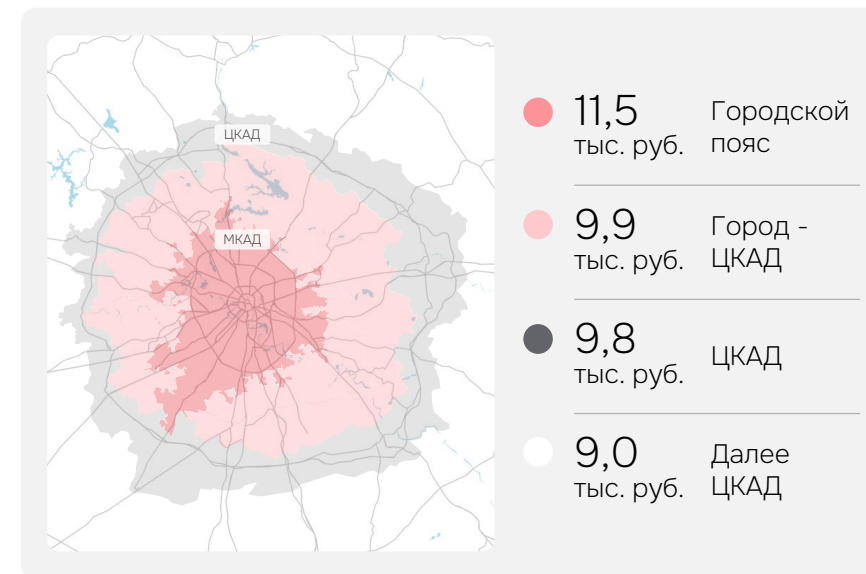
Ставки аренды

класс А, тыс. руб. / кв. м / год



География ставок на существующие объекты

класс А, тыс. руб. / кв. м / год



Приведены запрашиваемые средневзвешенные ставки аренды на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Операционные расходы

Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

По итогам I квартала 2026 года размер операционных расходов на складские объекты продемонстрировал разнонаправленную динамику. **Для объектов, введенных в эксплуатацию после 2021 года, показатель снизился на 4% г/г – до 2 200 рублей за кв. м в год.** Для объектов, ввод которых пришелся на период до 2021 года, операционные расходы, напротив, **выросли на 10% г/г – до 1 700 рублей за кв. м в год.**

В то время, как в более старых объектах рост эксплуатационных расходов – закономерное явление на фоне практически отсутствия роста в предыдущие периоды активного удорожания стоимости эксплуатации в 2022-2025 гг., для более новых объектов снижение – способ сохранения конкурентоспособности в условиях охлаждения экономики. **По итогам 2026 года мы ожидаем, что размер операционных расходов на все складские объекты останется на текущем уровне.**

Операционные расходы*

руб. / кв. м / год, класс А, сухие объекты



1 700 руб. / кв. м / год

Операционные расходы в объектах, введенных в эксплуатацию **до 2021 года**

2 200 руб. / кв. м / год

Операционные расходы в объектах, введенных в эксплуатацию **после 2021 года**

Прогнозы 2026

0 %

Ожидаемый рост операционных расходов в 2026 году
Объекты, введенные до 2021 года

0 %

Ожидаемый рост операционных расходов в 2026 году
Объекты, введенные после 2021 года

*Запрашиваемая средневзвешенная ставка операционных расходов на сухие складские объекты без НДС и коммунальных платежей.

Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Санкт-Петербург и Ленинградская область



Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

 Платформа данных

2023 2024 2025 I кв. 2026 2026П

	2023	2024	2025	I кв. 2026	2026П
Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В	5 922	6 690	7 347	7 593	7 947
Новое строительство, тыс. кв. м, классы А и В	417	767	657	246	600
Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м, классы А и В	927	527	378	36	250
Доля свободных площадей, %, классы А и В	0,9%	1,5%	3,8%	5,7%	6,0%
Ставка аренды* на существующие объекты, руб. / кв. м / год, класс А	8 500	11 500	10 000	9 500	9 000
Ставка аренды* на строящиеся объекты, руб. / кв. м / год, класс А	8 600	11 600	10 400	-	8 800

*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей. По состоянию на конец I квартала 2026 года в строящихся объектах объем маркетируемого предложения минимальный, что не позволяет привести репрезентативный индикатор запрашиваемой средневзвешенной ставки аренды.

Основные изменения за I квартал 2026 года

Крупнейшие новые объекты:

- 100К Бугры II 82 тыс. кв. м
- Wildberries M10 II 59 тыс. кв. м
- Carville M10 56 тыс. кв. м
- IP Разметелево 18 тыс. кв. м

Стабильный спрос

По итогам I квартала 2026 года спрос составил 36 тыс. кв. м, что соответствует аналогичному индикатору прошлого года (31 тыс. кв. м). Основная доля (68%) сделок пришлась на аренду существующих сухих складов логистическими компаниями.

Стремительный рост вакантности

По состоянию на конец марта 2026 года доля вакантных площадей составила 5,7%, рост г/г – 2,5 п.п. Этому способствовал высокий объем нового строительства: 31% свободных площадей (134 тыс. кв. м) приходится на объекты, введенные в эксплуатацию в 2026 году.

Высокие объемы нового строительства

За январь-март 2026 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области объем нового строительства составил 246 тыс. кв. м (x4,5 г/г) – максимальный показатель среди аналогичных периодов за всю историю наблюдений.

Рост обеспечен вводом нескольких крупных объектов, 50% из которых являются спекулятивными, вторая половина – собственными, построенными для онлайн-операторов, дистрибьюторских и производственных компаний.

На этапе строительства находится еще порядка 594 тыс. кв. м, заявленных к вводу в 2026 году (без учета уже введенных 246 тыс. кв. м), из которых 44% являются спекулятивными. Однако **ввиду сохраняющихся рисков переноса сроков ввода части объектов, прогнозируемый объем нового строительства по итогам 2026 года составляет 0,6 млн кв. м.**

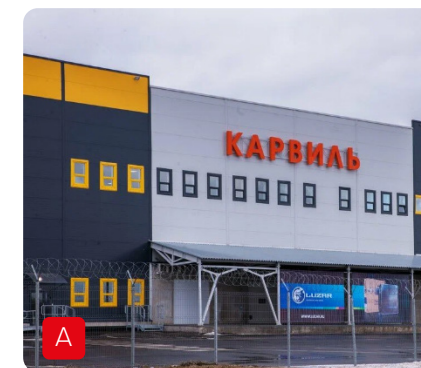
Крупнейшие объекты, введенные в I кв. 2026 года



100К Бугры II
82 тыс. кв. м

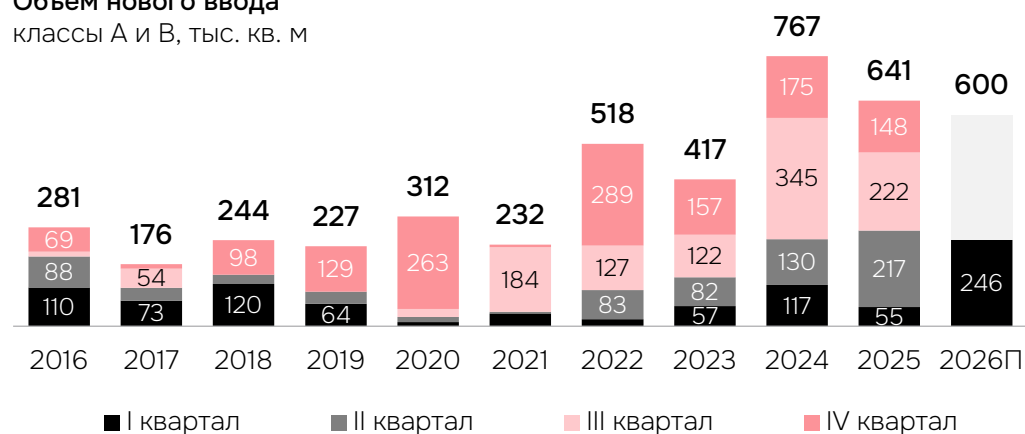


Wildberries M10 II
59 тыс. кв. м



Carville M10
56 тыс. кв. м

Объем нового ввода
классы А и В, тыс. кв. м



Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

Получить доступ к интерактивному данным и всем срезам:

Ограниченный спрос второй год подряд

Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

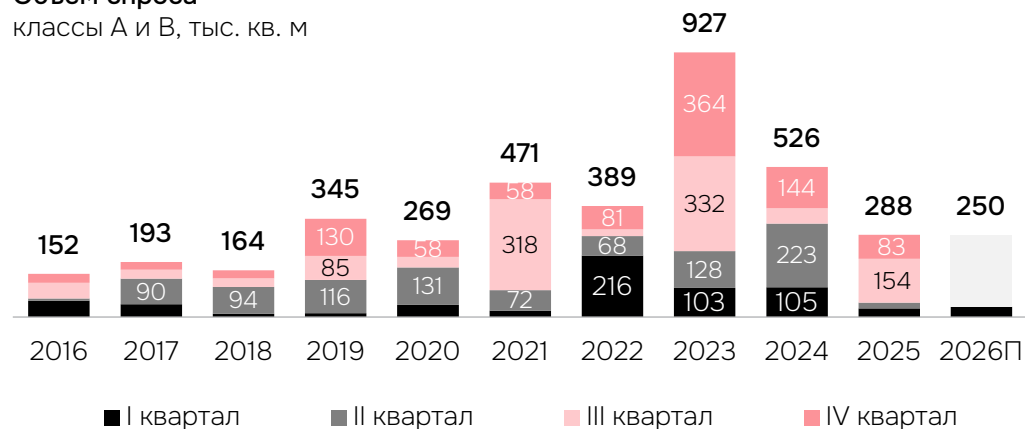
Приложение

Получить доступ к интерактивному данным и всем срезам:

По итогам I квартала 2026 года спрос составил 36 тыс. кв. м, что соответствует индикатору прошлого года (31 тыс. кв. м) и среднегодовым объемам аналогичного периода в 2016-2021 гг. Наибольшая доля спроса (68%) пришлась на логистические компании, 17% – на производителей, 15% – на дистрибьюторов. Сделок с многоканальными ритейлерами и онлайн-операторами в I квартале 2026 года зафиксировано не было.

Во втором полугодии прогнозируется увеличение количества сделок на фоне продолжающегося снижения ключевой ставки, однако их объем все еще будет ограничен низкой экономической активностью и ограниченными возможностями арендаторов. Так, **совокупный объем спроса по итогам года ожидается на уровне 250 тыс. кв. м (-13% г/г).**

Объем спроса
классы А и В, тыс. кв. м



Структура спроса

	Объем спроса I кв. 2025	Объем спроса I кв. 2026
Логисты	0 тыс. кв. м	24 тыс. кв. м
Производители	0 тыс. кв. м	6 тыс. кв. м
Дистрибьюторы	6 тыс. кв. м	6 тыс. кв. м
Многоканальные ритейлеры	0 тыс. кв. м	0 тыс. кв. м
Онлайн-операторы	25 тыс. кв. м	0 тыс. кв. м

Ставки аренды и вакантность

Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

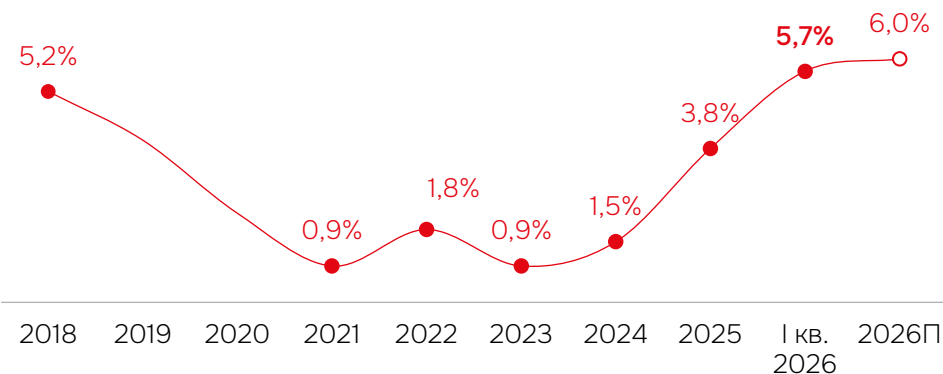
По итогам I квартала 2026 года в Санкт-Петербурге и ЛО **доля вакантного предложения в готовых объектах выросла до 5,7%, увеличившись за год на 2,5 п.п.** Ключевой составляющей прироста свободных площадей стали объекты, введенные в эксплуатацию в 2026 году (31% свободных площадей). Доля площадей, предлагаемых в субаренду, снизилась с 55% в I квартале 2025 до 16% в I квартале 2026 ввиду того, что крупные блоки, предлагаемые онлайн-операторами, перестали маркироваться.

Средневзвешенная запрашиваемая **ставка аренды на сухие существующие объекты класса А продемонстрировала снижение до 9 500 рублей за кв. м в год (-14% г/г).** В строящихся спекулятивных объектах, ввод которых запланирован на 2026 год, вакантно 99% площадей, ввиду чего девелоперы маркируют только небольшие блоки формата Light Industrial, а крупные вакантные блоки в строящихся проектах формата big-box девелоперы не маркируют, занимая выжидательную позицию. Сохраняются высокие риски переносов сроков ввода и заморозки ряда проектов до периода оживления активности и восстановления баланса спроса и предложения на рынке.

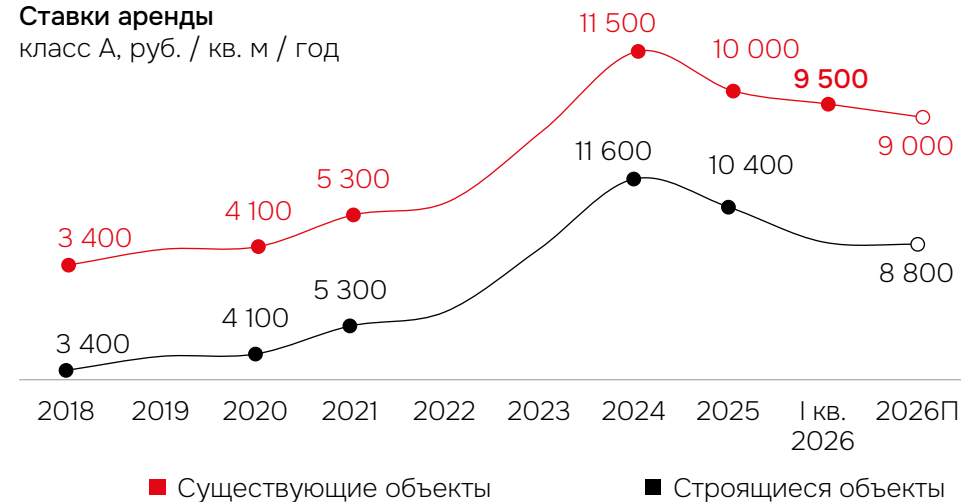
До конца 2026 года ожидается дальнейшее снижение запрашиваемых ставок аренды на существующие объекты до 8 500 – 9 000 рублей за кв. м в год – на 10-15% ниже аналогичных значений прошлого года.

Приведены запрашиваемые средневзвешенные ставки аренды на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей. Доля свободных площадей приведена с учетом опций субаренды. По состоянию на конец I квартала 2026 года в строящихся объектах объем маркируемого предложения минимальный, что не позволяет привести репрезентативный индикатор запрашиваемой средневзвешенной ставки аренды.

Доля свободных площадей
классы А и В



Ставки аренды
класс А, руб. / кв. м / год



Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые
региональные
логистические хабы

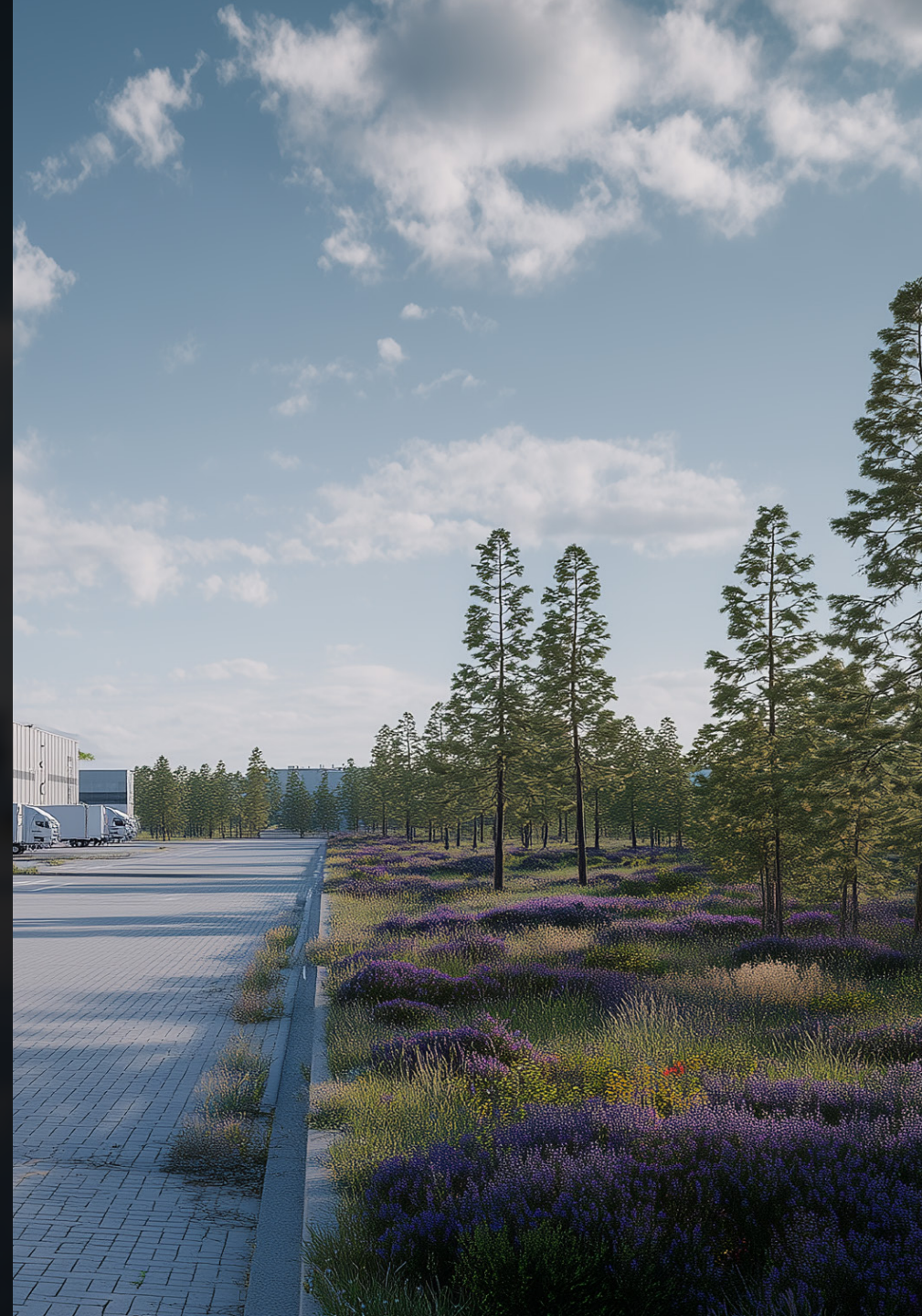
Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Ключевые региональные ЛОГИСТИЧЕСКИЕ хабы

Региональные города, где общий объем
существующих складских площадей
составляет **1 млн кв. м и более**

Екатеринбург	3 047 тыс. кв. м
Новосибирск	2 447 тыс. кв. м
Казань	2 390 тыс. кв. м
Ростов-на-Дону	1 830 тыс. кв. м
Краснодар	1 656 тыс. кв. м
Самара	1 554 тыс. кв. м
Воронеж	1 517 тыс. кв. м
Нижний Новгород	1 095 тыс. кв. м



Ключевые индикаторы

Итоги I квартала 2026 года

Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

Получить доступ к интерактивному данным и всем срезам:

	Екатеринбург	Новосибирск	Казань	Ростов-на-Дону	Краснодар	Самара	Воронеж	Н. Новгород
Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В	3 047	2 447	2 390	1 830	1 656	1 554	1 517	1 095
Новое строительство, тыс. кв. м, классы А и В	73	112	0	0	14	0	14	10
Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м, классы А и В	0	18	60	89	16	0	0	0
Доля свободных площадей, %, классы А и В	7,3%	10,7%	7,0%	3,0%	9,1%	5,3%	5,8%	6,8%
Ставка аренды* руб. / кв. м / год, класс А	9 000 -18% г/г	9 100 -24% г/г	9 500 -10% г/г	9 200 -20% г/г	9 000 -14% г/г	8 600 -18% г/г	7 900 -25% г/г	8 100 -22% г/г

*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Ключевые региональные логистические хабы

Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

Основные изменения за I квартал 2026 года

● Замедление объемов ввода

По итогам I квартала 2026 года в 8 ключевых региональных хабах объем ввода составил 223 тыс. кв. м (-33% г/г). 60% объема нового строительства (133 тыс. кв. м) обеспечили спекулятивные объекты, на BTS и собственные объекты пришлось 33% (74 тыс. кв. м) и 7% (16 тыс. кв. м) соответственно. Высокая доля спекулятивных объектов в структуре ввода обусловлена техническим переносом сроков сдачи объектов с конца 2025 года.

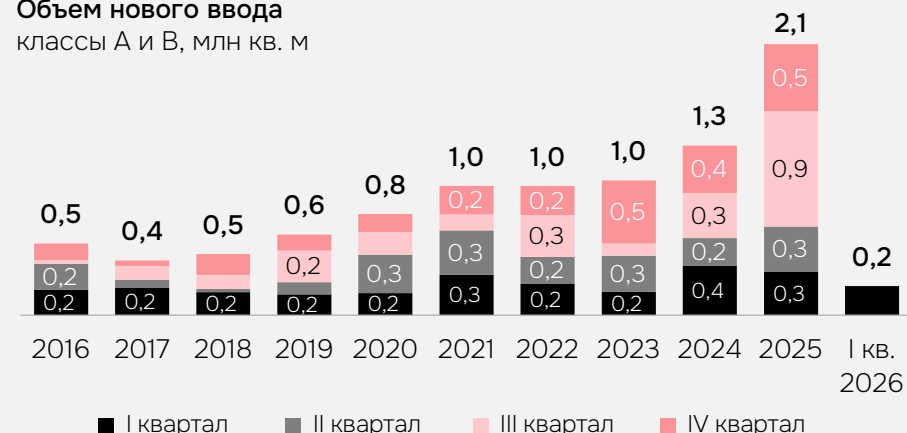
● Снижение спроса

Совокупный спрос в ключевых логистических хабах составил 183 тыс. кв. м (-35% г/г), или всего 9 сделок. Основную долю спроса* составили онлайн-операторы (39%) и многоканальные ритейлеры (33%), на производителей пришлось 4%, на логистов – всего лишь 2%.

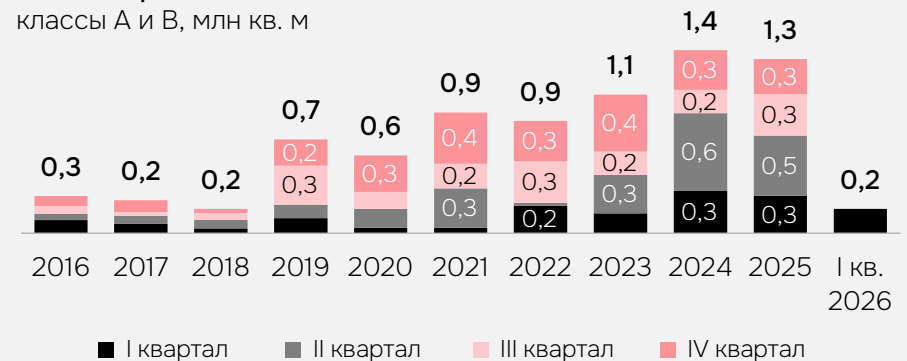
● Стремительный рост вакантности

За год уровень вакантности значительно вырос во всех ключевых региональных хабах, что напрямую отразилось на ставках аренды – снижение составило от 4% до 25% в зависимости от региона.

Объем нового ввода
классы А и В, млн кв. м



Объем спроса
классы А и В, млн кв. м



*Также по итогам I кв. 2026 года было реализовано 40 тыс. кв. м арендаторами, относящимися к типу «другое» (22% в общем объеме спроса).

Екатеринбург

Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

3 047 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
I квартал 2026

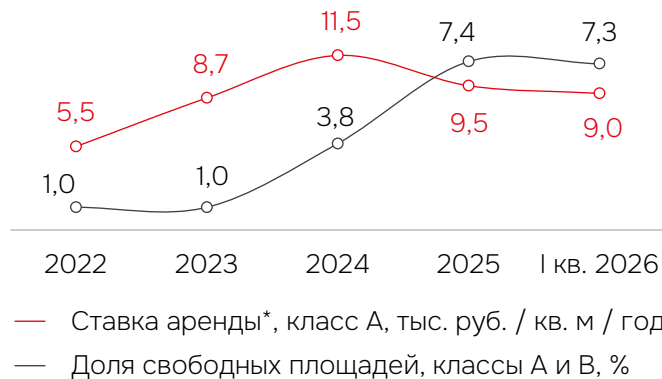
7,3 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
I квартал 2026

9 000 рублей кв. м / Год

Ставка аренды*
Класс А
I квартал 2026

Вакантность и ставки аренды*



Новое строительство и спрос, классы А и В, тыс. кв. м



Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в I квартале 2026 года

Объект	Тип	Площадь, тыс. кв. м
СК на Черняховского, 88В	Спек.	45
Успенский проспект, 131 лит 19а	Спек.	6
3-й Южный проезд ЕКАД	Собств.	6

Ключевые сделки, реализованные в I квартале 2026 года

С начала года в регионе не было зафиксировано сделок

*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Новосибирск

Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

2 447 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
I квартал 2026

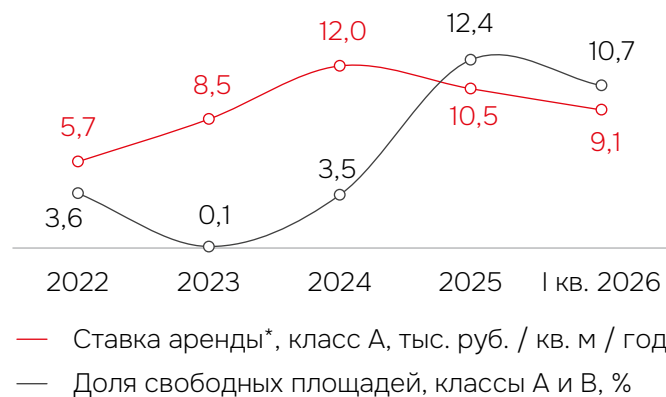
10,7 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
I квартал 2026

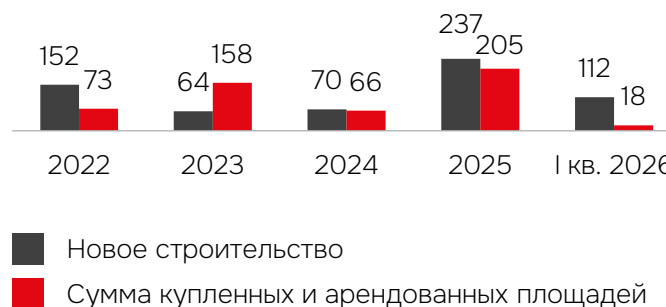
9 100 рублей кв. м / год

Ставка аренды*
Класс А
I квартал 2026

Вакантность и ставки аренды*



Новое строительство и спрос, классы А и В, тыс. кв. м



Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в I квартале 2026 года

Объект	Тип	Площадь, тыс. кв. м
ПФО-Север Новосибирск	BTS аренда	74
АлтайТара	Спек.	34
Сибирский Грузовой Терминал	Спек.	4

Ключевые сделки, реализованные в I квартале 2026 года

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
Wildberries	Аренда	РусАгроМаркет	14
СТА Капро	Субаренда	ПФО-Север Новосибирск	4

*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Казань

Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

2 390 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
I квартал 2026

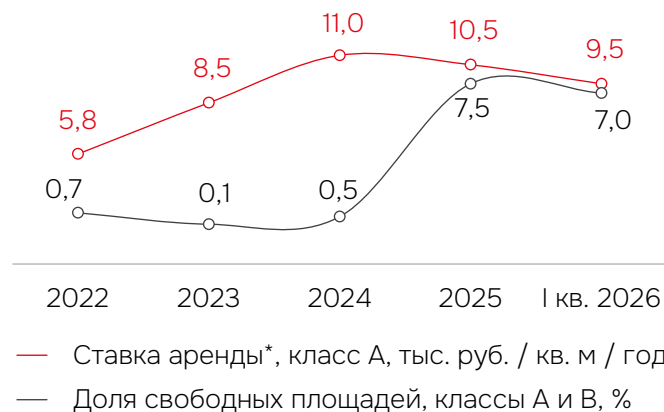
7,0 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
I квартал 2026

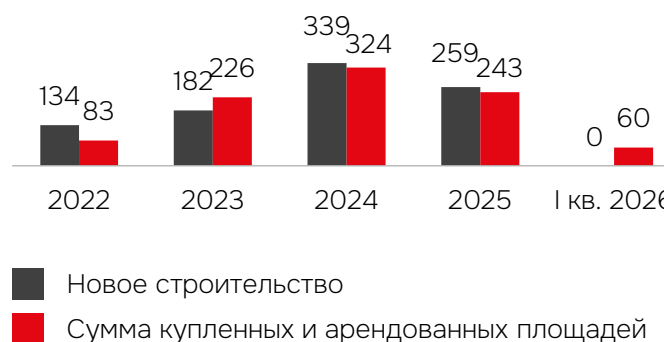
9 500 рублей кв. м / Год

Ставка аренды*
Класс А
I квартал 2026

Вакантность и ставки аренды*



Новое строительство и спрос, классы А и В, тыс. кв. м



Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в I квартале 2026 года

С начала года в регионе ни одного объекта не было введено в эксплуатацию

Ключевые сделки, реализованные в I квартале 2026 года

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
Магнит	BTS аренда	Кайбицы-Логистик	60

*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Ростов-на-Дону

Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

1 830 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
I квартал 2026

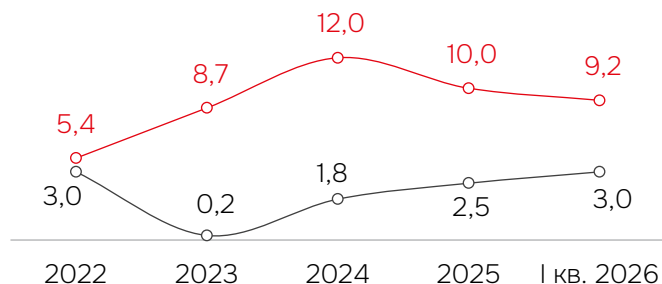
3,0 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
I квартал 2026

9 200 рублей кв. м / год

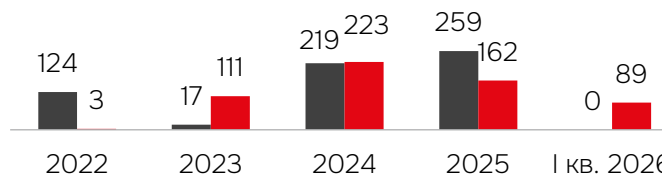
Ставка аренды*
Класс А
I квартал 2026

Вакантность и ставки аренды*



— Ставка аренды*, класс А, тыс. руб. / кв. м / год
— Доля свободных площадей, классы А и В, %

Новое строительство и спрос, классы А и В, тыс. кв. м



■ Новое строительство
■ Сумма купленных и арендованных площадей

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в I квартале 2026 года

С начала года в регионе ни одного объекта не было введено в эксплуатацию

Ключевые сделки, реализованные в I квартале 2026 года

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
Конфиденциально	BTS аренда	ИЛП Северные Ворота	40
Ozon	BTS аренда	ИЛП Западные Ворота	40
Wildberries	Аренда	СК Дорожный	9

*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Краснодар

Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

1 656 ТЫС. КВ. М

Сумма существующих площадей
Классы А и В
I квартал 2026

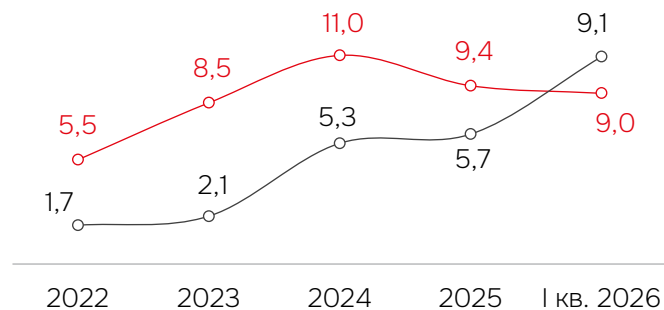
9,1 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
I квартал 2026

9 000 рублей кв. м / год

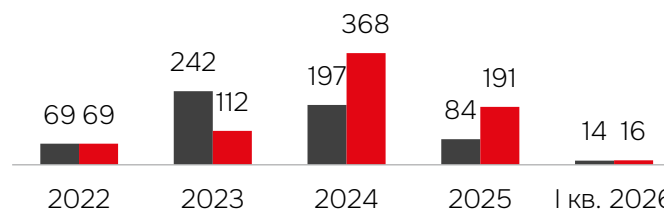
Ставка аренды*
Класс А
I квартал 2026

Вакантность и ставки аренды*



— Ставка аренды*, класс А, тыс. руб. / кв. м / год
— Доля свободных площадей, классы А и В, %

Новое строительство и спрос, классы А и В, тыс. кв. м



■ Новое строительство
■ Сумма купленных и арендованных площадей

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в I квартале 2026 года

Объект	Тип	Площадь, тыс. кв. м
Ростовское шоссе, 26	Спек.	11
Rhenus Russia	Спек.	3

Ключевые сделки, реализованные в I квартале 2026 года

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
Ozon	Аренда	Ростовское шоссе, 26	8
КФ Шоколадье	Аренда	Краснодарская ул., 20	6
Юпласт	Аренда	СК Азимут	2

*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Самара

Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

1 554 ТЫС. КВ. М

Сумма существующих площадей
Классы А и В
I квартал 2026

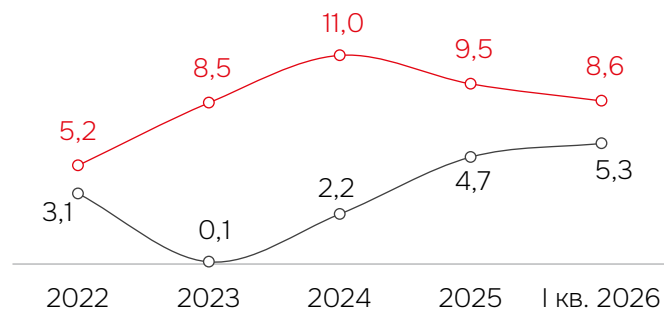
5,3 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
I квартал 2026

8 600 рублей кв. м / год

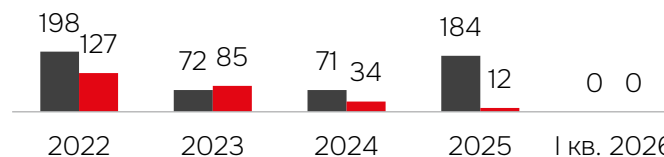
Ставка аренды*
Класс А
I квартал 2026

Вакантность и ставки аренды*



— Ставка аренды*, класс А, тыс. руб. / кв. м / год
— Доля свободных площадей, классы А и В, %

Новое строительство и спрос, классы А и В, тыс. кв. м



■ Новое строительство
■ Сумма купленных и арендованных площадей

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в I квартале 2026 года

С начала года в регионе ни одного объекта не было введено в эксплуатацию

Ключевые сделки, реализованные в I квартале 2026 года

С начала года в регионе не было зафиксировано сделок

*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Воронеж

Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

1 517 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
I квартал 2026

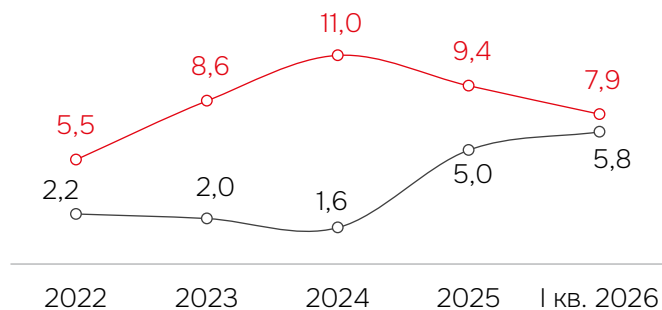
5,8 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
I квартал 2026

7 900 рублей кв. м / год

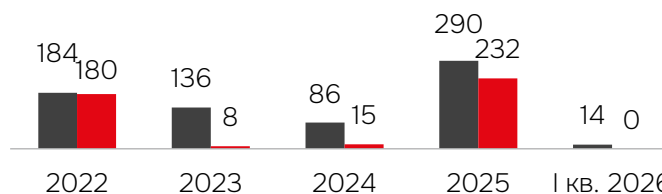
Ставка аренды*
Класс А
I квартал 2026

Вакантность и ставки аренды*



— Ставка аренды*, класс А, тыс. руб. / кв. м / год
— Доля свободных площадей, классы А и В, %

Новое строительство и спрос, классы А и В, тыс. кв. м



■ Новое строительство
■ Сумма купленных и арендованных площадей

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в I квартале 2026 года

Объект	Тип	Площадь, тыс. кв. м
СК Александровка	Спек.	14

Ключевые сделки, реализованные в I квартале 2026 года

С начала года в регионе не было зафиксировано сделок

*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Нижний Новгород

Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

1 095 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
I квартал 2026

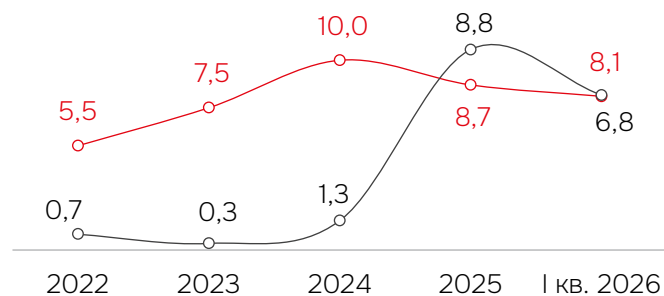
6,8 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
I квартал 2026

8 100 рублей кв. м / год

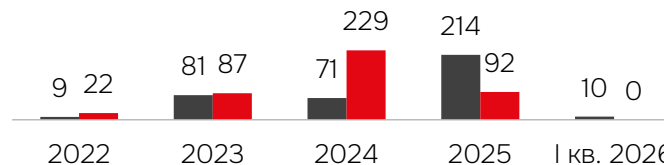
Ставка аренды*
Класс А
I квартал 2026

Вакантность и ставки аренды*



— Ставка аренды*, класс А, тыс. руб. / кв. м / год
— Доля свободных площадей, классы А и В, %

Новое строительство и спрос, классы А и В, тыс. кв. м



■ Новое строительство
■ Сумма купленных и арендованных площадей

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в I квартале 2026 года

Объект	Тип	Площадь, тыс. кв. м
Кстовский Индустриальный Парк	Спек.	10

Ключевые сделки, реализованные в I квартале 2026 года

С начала года в регионе не было зафиксировано сделок

*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Развивающиеся региональные ЛОГИСТИЧЕСКИЕ хабы

Региональные города, где общий объем
существующих складских площадей
составляет **менее 1 млн кв. м**



Развивающиеся региональные логистические хабы

Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

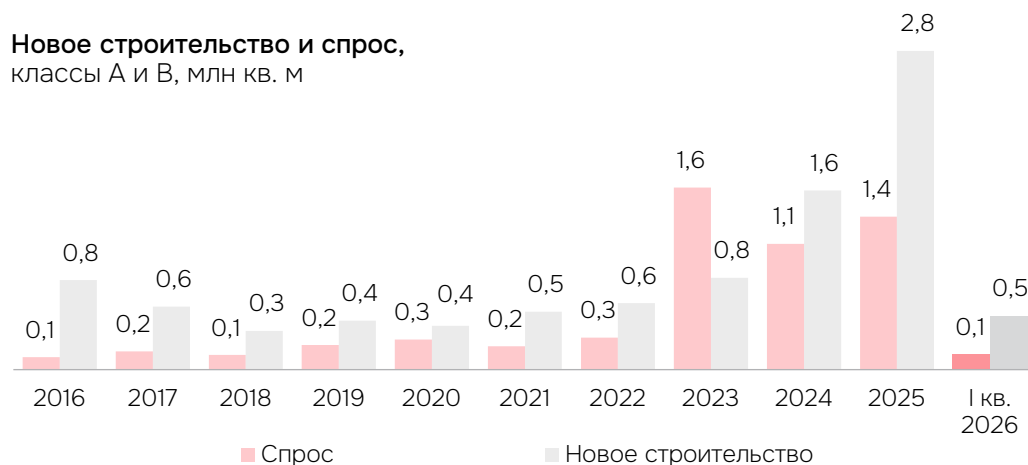
Приложение

Получить доступ к интерактивному данным и всем срезам:

По итогам I квартала 2026 года в развивающихся логистических хабах было введено **480 тыс. кв. м складских площадей (+13% г/г)**, что является историческим рекордом среди аналогичных периодов. Рост нового ввода связан со строительством крупных распределительных и сортировочных центров для онлайн-операторов и многоканальных ритейлеров: так, 211 тыс. кв. м, или 44%, пришлось на BTS-объекты, 142 тыс. кв. м (29%) составили собственные объекты, а 127 тыс. кв. м (27%) – спекулятивное строительство. Крупнейшими реализованными проектами стали склад Wildberries в Саратове (84 тыс. кв. м), вторая очередь склада для Ozon в Махачкале (72 тыс. кв. м) и четвертая фаза логистического комплекса для X5 Group в Адыгейске (64 тыс. кв. м).

Спрос в региональных хабах составил 139 тыс. кв. м, что на 64% выше показателя за I квартал 2025 года. Однако объем обеспечен единичными сделками. **Возвращения к периодам активного спроса, наблюдавшимся в прошлые несколько лет, в среднесрочной перспективе не ожидается.**

Новое строительство и спрос, классы А и В, млн кв. м



Существующие складские площади

78,0 МЛН КВ. М
Россия в целом

16,4 МЛН КВ. М
Развивающиеся хабы

Регион	Площадь, тыс. кв. м	Регион	Площадь, тыс. кв. м
Владимирская обл.	962	Приморский край	611
Башкортостан респ.	918	Волгоградская обл.	580
Калужская обл.	859	Ульяновская обл.	572
Тульская обл.	738	Адыгея респ.	571
Омская обл.	735	Красноярский край	531
Ярославская обл.	649	Оренбургская обл.	525
Челябинская обл.	627	Хабаровский край	508
Тверская обл.	626	Пермский край	503

Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Приложение



Ранее изданные отчеты

Внешний контекст

Россия

Москва и МО

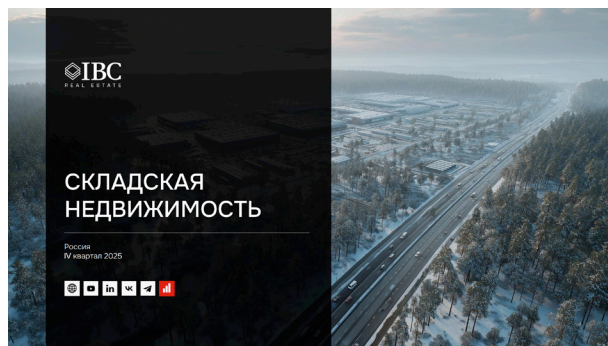
Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

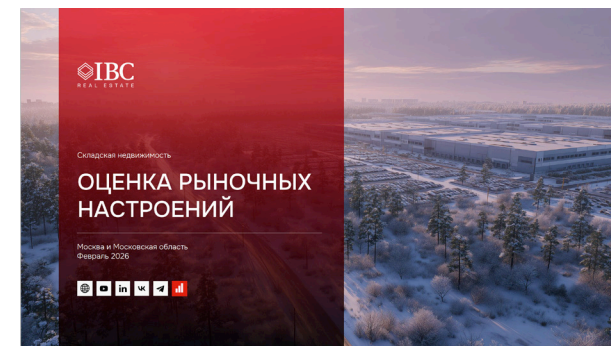
Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:



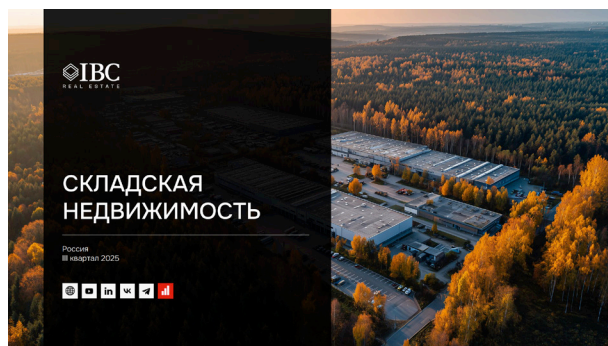
Складская недвижимость
IV квартал 2025



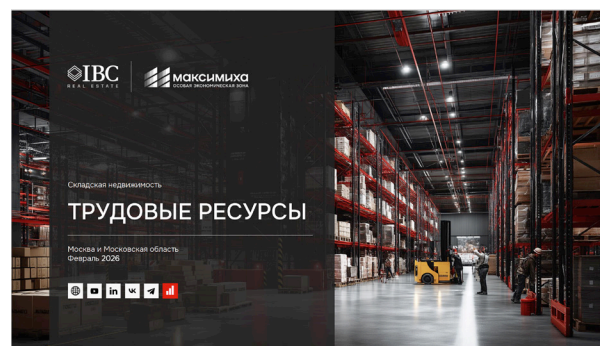
Рынок низкотемпературных складов
Март 2026



Оценка рыночных настроений
Февраль 2026



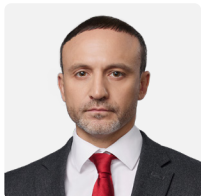
Складская недвижимость
III квартал 2025



Трудовые ресурсы Москвы и МО
Февраль 2026



Технопарки Москвы
Декабрь 2025



Евгений Бумагин

Член совета директоров,
руководитель департамента
по работе со складскими
и производственными
помещениями

Evgeniy.Bumagin@ibcrealestate.ru



Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики

Ekaterina.Nogay@ibcrealestate.ru



Валерия Шураева

Заместитель руководителя
департамента исследований
и аналитики

Valerya.Shuraeva@ibcrealestate.ru



Анастасия Захарьева

Заместитель руководителя
департамента исследований
и аналитики

Anastasia.Zakharieva@ibcrealestate.ru



Анастасия Шигаева

Аналитик департамента
исследований и аналитики

Anastasiia.Shigaeva@ibcrealestate.ru



Мария Неретина

Аналитик департамента
исследований и аналитики

Mariia.Neretina@ibcrealestate.ru

Россия

Москва, БЦ Lighthouse
ул. Валовая, д. 26
moscow.russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург, БЦ Пассаж
ул. Итальянская, д. 17
st.petersburg.russia@ibcrealestate.ru

Казахстан

Алматы, SmArt.Point
ул. Байзакова, д. 280
almaty.kazakhstan@ibcrealestate.kz