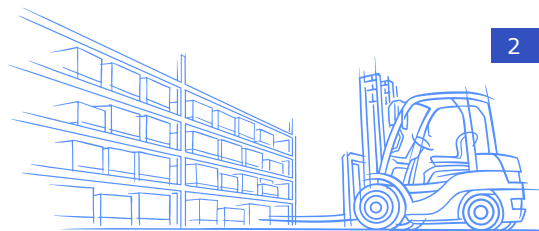


I кв. 2026 г.

Складская недвижимость

Москва, Санкт-Петербург, Регионы

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



Основные индикаторы рынка

	Москва	Санкт-Петербург	Регионы
Объем готового предложения, тыс. кв. м	28 386	6 691	22 428
Объем ввода, тыс. кв. м	621	277	723
Объем спроса, тыс. кв. м	311	46	85
Уровень вакантности*, %	3,7 (6,8)	5,2 (7,8)	2,7 (5,2)
Ставка аренды**, руб/кв. м/год	10 715	9 090	10 160

По итогам I кв. 2026 г. тенденции, заложенные в 2025 г., получили дальнейшее развитие. За три месяца было введено в эксплуатацию 1,6 млн кв. м — результат, сопоставимый с годовыми значениями 2017–2018 гг. Одновременно совокупный спрос по всей России сократился на треть относительно прошлого года — до 442 тыс. кв. м.

Расхождение в динамиках ввода и спроса привело к тому, что вакансия продолжила тренд роста, а рынок все больше склоняется к позиции арендатора, что только усиливает давление на арендные ставки, которые в среднем на трех основных рынках снизились за квартал на 3–5%.

Динамика основных индикаторов рынка



Основные макроэкономические показатели

	2025	П2026	П2027
ВВП (% г/г)	1,0	1,0	1,6
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	5,6	5,3	4,1
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год)	19,2	14,0	10,3
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	83,4	84,0	92,3
Уровень безработицы (% в среднем за год)	2,2	2,4	2,6
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	466	463	476
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	398	405	413

На 2026 г. прогнозируется сдержанный рост экономики. При этом инфляция постепенно приближается к целевому уровню, что создает условия для снижения ключевой ставки.

Рынок завершил фазу активного роста и перешел в стадию коррекции. Прямым следствием этого стало исчезновение острого дефицита и появление пула качественных предложений. В условиях умеренного поглощения арендаторы получают доступ к наиболее выгодным коммерческим условиям — ключевому преимуществу текущего момента. Однако коррекция открывает возможности и для девелоперов: время позволяет выверенно подходить к выбору локаций, управлению себестоимостью строительства и качественной подготовке новых проектов без гонки за сроками.

Виктор Афанасенко

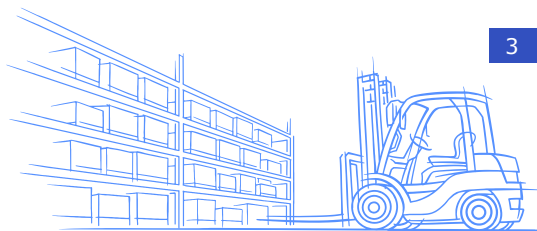
Региональный директор
Руководитель департамента
индустриально-складской недвижимости



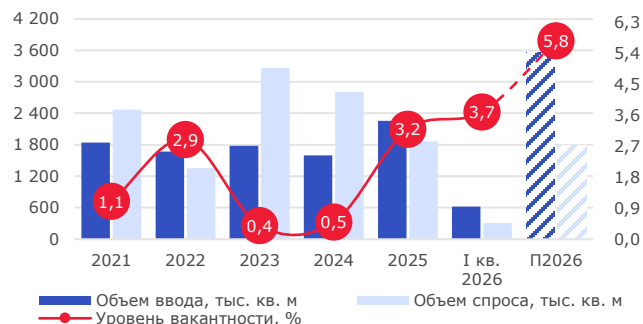
*В скобках указан уровень вакантности с учетом готового предложения в субаренду. **Указана средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на готовые свободные сухие складские помещения без учета операционных расходов и НДС (классы А и В).
Источники: Nikoliers, Макроэкономический опрос Банка России на март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

Складская недвижимость: Московский регион

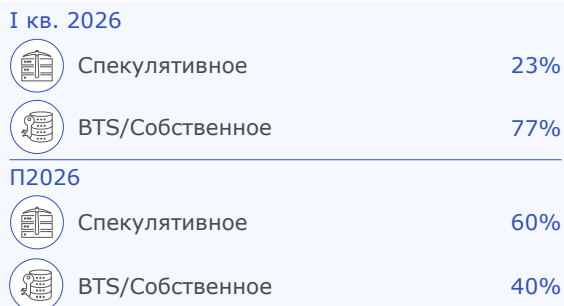
I кв. 2026 г.



Динамика основных индикаторов рынка



Разрез нового предложения



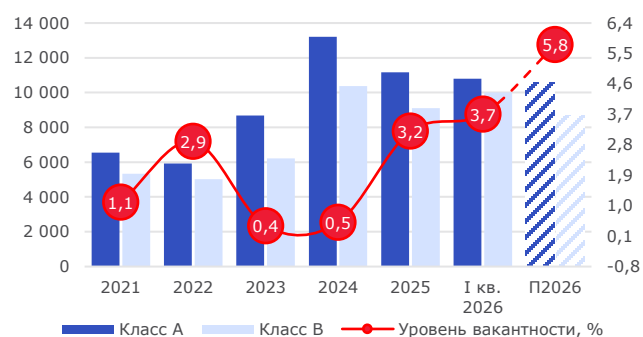
В I кв. 2026 г. в Московском регионе было введено в эксплуатацию 621 тыс. кв. м качественной складской недвижимости. По итогам всего года мы прогнозируем обновление рекорда, установленного в 2025 г. (2,3 млн кв. м), на 58% — до 3,6 млн кв. м.

Вакансия продолжает увеличиваться: за квартал показатель вырос на 0,5 п. п., достигнув 3,7%. Однако при учете «скрытого предложения» в субаренду доля доступных качественных готовых площадей уже приближается к 7%, что в абсолютном выражении составляет 1,9 млн кв. м.

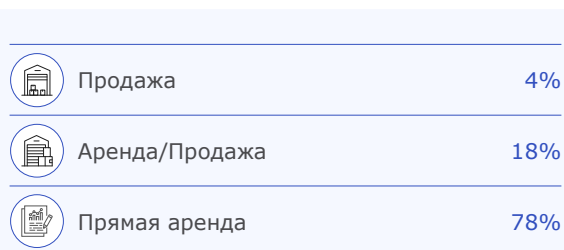
Базовая средневзвешенная ставка аренды на готовые и строящиеся вакантные блоки в сухих складских объектах



Динамика базовой ставки аренды* и уровня вакантности



Разрез вакансии в готовых складских объектах

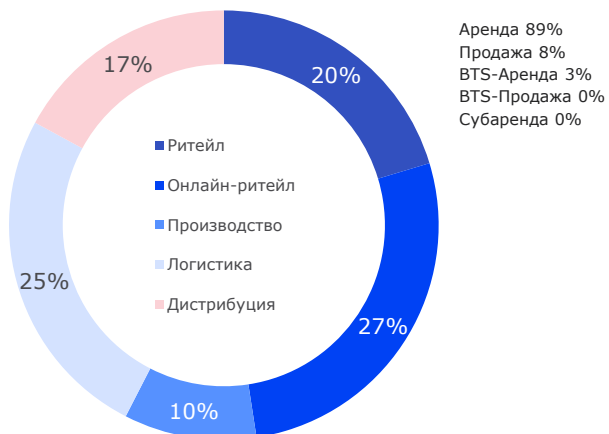


Базовая средневзвешенная ставка аренды (классы А и В) на конец марта показала корректировку вниз на 2,6% относительно итогов 2025 г. — до 10 715 руб/кв. м/год. В связи с текущими тенденциями рынка, снижение ставок сохранится и в ближайшей перспективе.

Москва, как ключевой рынок сбыта, по-прежнему аккумулирует преобладающую долю спроса. На столицу пришлось 70% от квартального объема сделок аренды и продажи по всей России, что составило 311 тыс. кв. м (на 35% меньше аналогичного показателя прошлого года).

При этом явного лидера в распределении спроса не наблюдается: профили игроков, реализовавших спрос, распределились практически равномерно.

Распределение реализованного спроса**

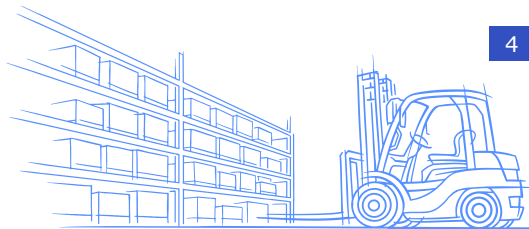


Аренда 89%
Продажа 8%
BTS-Аренда 3%
BTS-Продажа 0%
Субаренда 0%

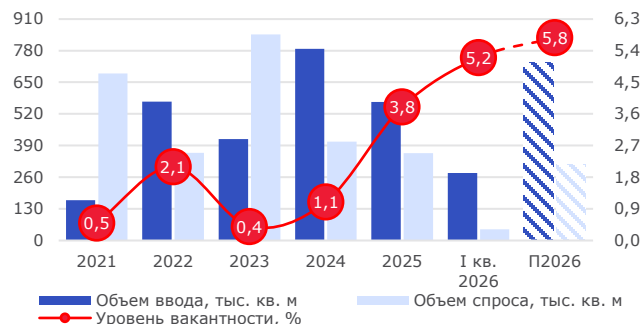
*Указана средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды (руб/кв. м/год) на готовые свободные сухие складские помещения без учета операционных расходов и НДС. **Отраслевая структура спроса определена как доля от совокупного объема сделок с известным конечным пользователем
Источник: Nikoliers

Складская недвижимость: Санкт-Петербург и ЛО

I кв. 2026 г.



Динамика основных индикаторов рынка



Разрез нового предложения

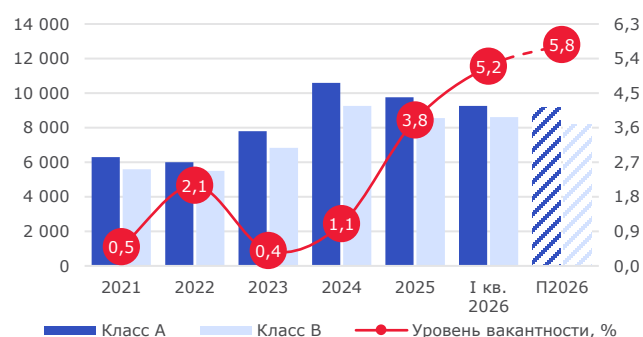
I кв. 2026	
Спекулятивное	40%
BTS/Собственное	60%
П2026	
Спекулятивное	35%
BTS/Собственное	65%

Рынок складской недвижимости Северной столицы показал внушительный для себя объем квартального ввода — 277 тыс. кв. м, из которых на три крупнейших объекта (1-я очередь РЦ WB в ИП «М10», корпус 2-й очереди СК «100К» и СК «Акватория») приходится 67%. Вакансия за квартал выросла на 1,4 п. п., достигнув 5,2%. В последний раз доля вакантных площадей превышала планку в 5% во II кв. 2017 г. Однако с учетом предложения в субаренду реальный уровень достигает внушительных 7,8%. Данная динамика подтверждает переход рынка в фазу, где ключевыми факторами становятся качество, локация и гибкость коммерческих условий.

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)
9 090 руб/кв. м/год	9 270 руб/кв. м/год	8 605 руб/кв. м/год	10 690 руб/кв. м/год

Динамика базовой ставки аренды* и уровня вакантности



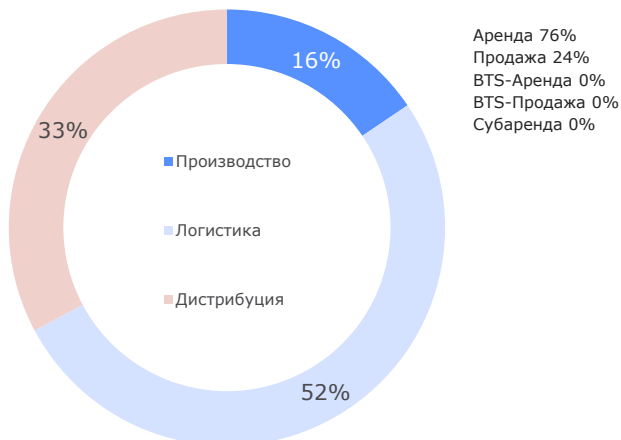
Разрез вакансии в готовых складских объектах

Продажа	10%
Аренда/Продажа	15%
Прямая аренда	74%

Что касается спроса, совокупный объем заключенных сделок аренды и продажи здесь составил 46 тыс. кв. м — это неплохой результат для начала года, даже превышающий аналогичное значение прошлого года на 15%. Среди крупнейших сделок — аренда в ЛП «Гориго» (9 тыс. кв. м) и аренда компанией 19 Lab в ИП «Предпортовый» (3 тыс. кв. м); обе сделки проведены с участием международной консалтинговой компании Nikoliers.

Ставки на фоне превалирования предложения над спросом продолжают падение. Средневзвешенная базовая запрашиваемая ставка аренды на готовые свободные сухие складские помещения классов А и В снизилась за квартал на 3% — до 9 090 руб/кв. м/год, а при рассмотрении только класса А — на 5%, до 9 270 руб/кв. м/год.

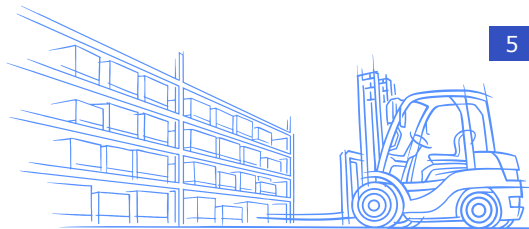
Распределение реализованного спроса**



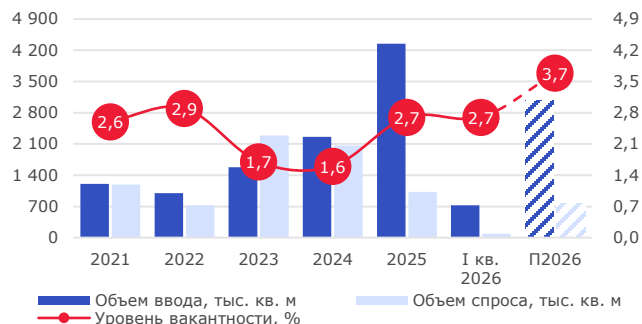
*Указана средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды (руб/кв. м/год) на готовые свободные сухие складские помещения без учета операционных расходов и НДС. **Отраслевая структура спроса определена как доля от совокупного объема сделок с известным конечным пользователем
Источник: Nikoliers

Складская недвижимость: Регионы России

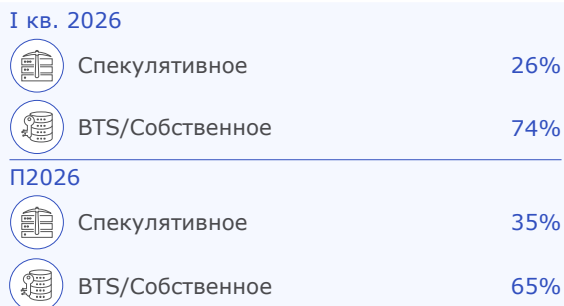
I кв. 2026 г.



Динамика основных индикаторов рынка

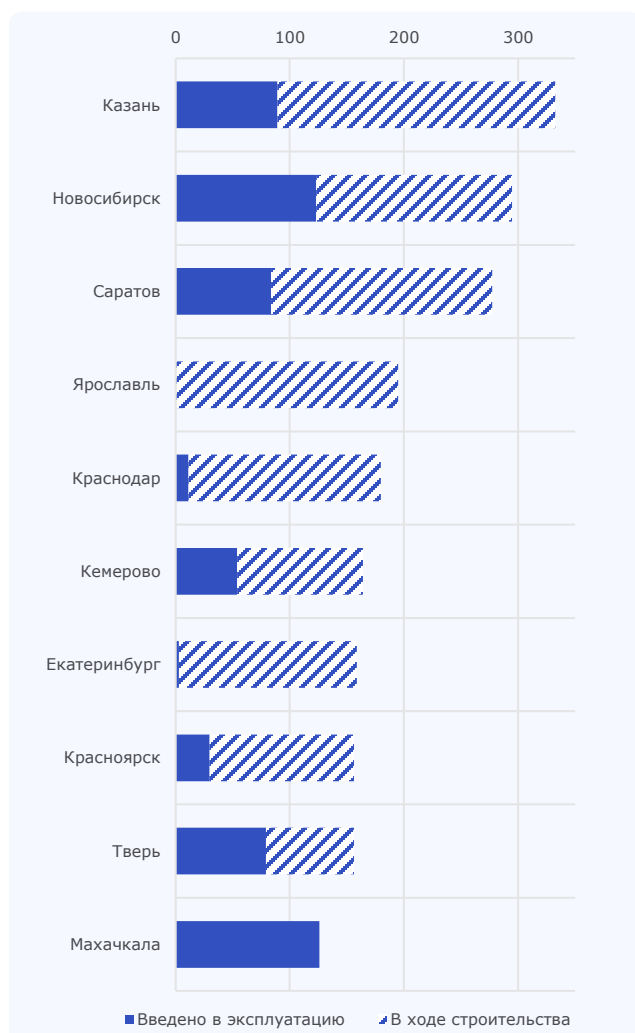
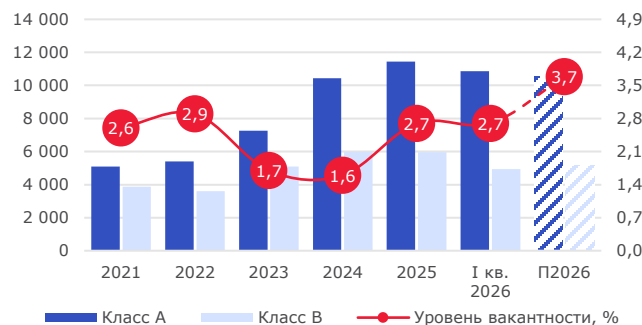


Разрез нового предложения



Региональный рынок продемонстрировал объем ввода в 723 тыс. кв. м, из которых 66% представлено проектами, построенными под нужды всего двух игроков — WB и Ozon. Таким образом, совокупный объем качественного готового предложения здесь составил 22,4 млн кв. м. На фоне крупного ввода произошло и сжатие спроса (на 41% относительно результата прошлого года) — до 85 тыс. кв. м. Драйверами рынка остаются представители онлайн-ритейла и продуктовых сетей, на которых приходится 83% от заключенных сделок аренды и продажи.

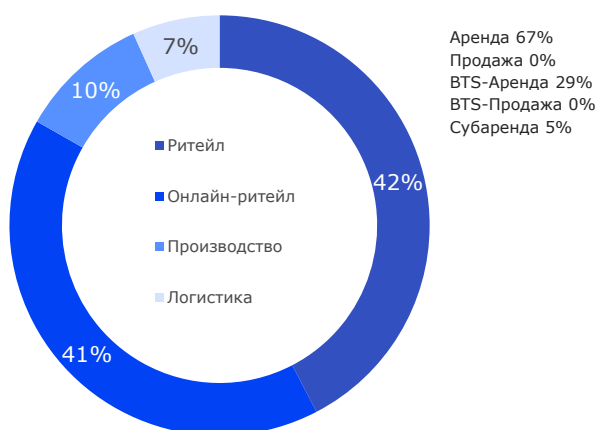
Динамика базовой ставки аренды* и уровня вакантности Новое строительство в региональных городах, 2026 г.



Доля готовых вакантных площадей с учетом предложения в субаренду составляет 5,2%, или 1,2 млн кв. м.

Стремясь ускорить заполнение свободных помещений, девелоперы постепенно снижают запрашиваемые ставки аренды. В результате средневзвешенный показатель за квартал уменьшился на 2% — до 10 160 руб./кв. м в год.

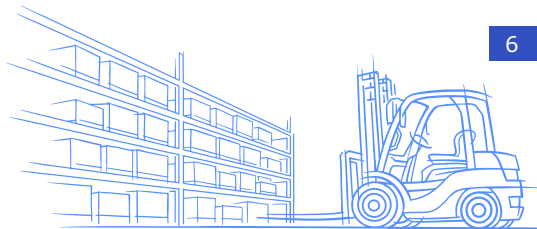
Распределение реализованного спроса**



*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

I кв. 2026 г.



Основные индикаторы рынка

	Москва	Санкт-Петербург	Регионы
Объем готового предложения, тыс. кв. м	1 163	136	187
Доля от объема складского предложения, %	4,1	2,0	0,8
Объем ввода, тыс. кв. м	43	28	0
Уровень вакантности, %	10,8	29,0	4,1
Ставка аренды*, руб/кв. м/год	14 260	10 610	9 080
Цена продажи**, руб/кв. м	125 380	104 335	75 695

От совокупного объема ввода по всей стране за три месяца на помещения формата Light Industrial приходится 4,3%, или 70 тыс. кв. м, из которых 61% — на Москву и МО и 39% — на Санкт-Петербургскую агломерацию.

По итогам года ожидается ввод в эксплуатацию около 970 тыс. кв. м, что станет абсолютным рекордом, превышающим результат 2025 г. на 80%. Таким образом, к концу года совокупный объем готового предложения LI-формата составит 2,4 млн кв. м по всей России.

В отличие от рынка Big Box, коммерческие условия здесь демонстрируют стабильность, а в ряде случаев и рост. Это вызвано выводом на рынок более дорогостоящего предложения, отличающегося как конструктивными особенностями (например, многоэтажностью), так и премиальной локацией — расположением в крайней близости к городу.

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

Технопарк «Алабушево»
2-я очередь

Москва

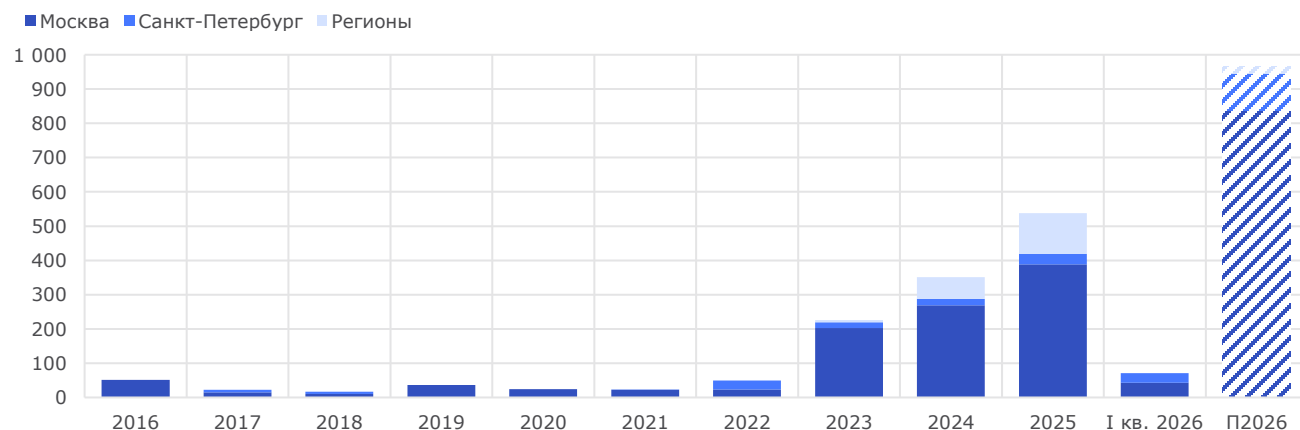
ИП «ИР РАЗМЕТЕЛЕВО»
1-я очередь

Санкт-Петербург

ПСК «КиевскоЕ-95»
К-95/1

Санкт-Петербург

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

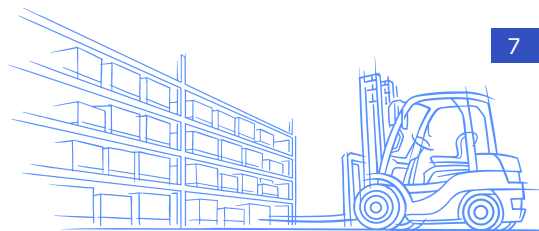


*Не включая операционные расходы и НДС — готовые и строящиеся объекты; средневзвешенный запрашиваемый показатель; без учета внутригородского предложения.

**Не включая НДС — готовые и строящиеся объекты; средневзвешенный запрашиваемый показатель; без учета внутригородского предложения.

Источник: Nikoliers

Складская недвижимость: Прогнозы и тенденции I кв. 2026 г.



Ключевые показатели основных рынков России

	2023	2024	2025	I кв. 2026	П2026
Объем готового предложения, тыс. кв. м					
Москва	23 911	25 506	27 765	28 386	31 333
Санкт-Петербург	5 058	5 845	6 414	6 691	7 144
Регионы	15 097	17 359	21 705	22 428	24 776
Объем ввода за год, тыс. кв. м					
Москва	1 780	1 595	2 259	621	3 568
Санкт-Петербург	417	788	569	277	730
Регионы	1 576	2 261	4 347	723	3 071
Объем заключенных сделок аренды и продаж за год, тыс. кв. м					
Москва	3 266	2 806	1 865	311	1 780
Санкт-Петербург	846	406	359	46	315
Регионы	2 289	2 063	1 029	85	765
Уровень вакантности, %					
Москва	0,4	0,5	3,2	3,7	5,8
Санкт-Петербург	0,4	1,1	3,8	5,2	5,8
Регионы	1,7	1,6	2,7	2,7	3,7
Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/год (класс А)*					
Москва	8 685	13 200	11 160	10 790	10 600
Санкт-Петербург	7 800	10 600	9 760	9 270	9 185
Регионы	7 255	10 435	11 445	10 865	10 530

Наблюдающиеся тенденции рынка



Двухуровневая вакансия

Совокупный объем готовых вакантных площадей по всей стране составил 2 млн кв. м. Однако если учитывать дополнительный объем «скрытой» вакансии, предлагающейся в субаренду, то суммарно показатель уже достигает 3,6 млн кв. м, или 6,3% от всего готового предложения. Это свидетельствует о продолжающейся оптимизации портфелей арендаторами: компании стремятся перераспределить избыточные объемы, что создает дополнительное конкурентное давление на арендные ставки.



Разворот расстановки сил

Рынок продолжает движение в сторону арендатора. Сложившаяся конъюнктура создает предпосылки для получения более выгодных коммерческих условий. При заключении сделок арендаторы могут претендовать на расширенные входные предпочтения: арендные каникулы, более низкий «потолок» ежегодной индексации, а также дисконт к запрашиваемым ставкам в ходе переговоров. При этом рынок сохраняет активность, постепенно смещаясь в сторону более равновесного состояния.



Новая архитектура легкой промышленности

Формат объектов легкой промышленности становится все более комплексным и разнообразным. Рынок переходит от устоявшегося одноэтажного вида к многоэтажным решениям.

На сегодняшний день совокупный объем многоэтажных объектов LI на всех стадиях готовности в Московском регионе уже превышает 1,7 млн кв. м. Параллельно появляются новые форматы реализации, среди которых — индустриальный таунхаус: блок на первом этаже и блок непосредственно над ним реализуются единым лотом.

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

Услуги Nikoliers



Офисная
недвижимость



Складская
недвижимость



Торговая
недвижимость



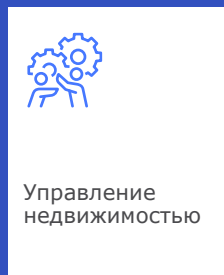
Жилая
недвижимость



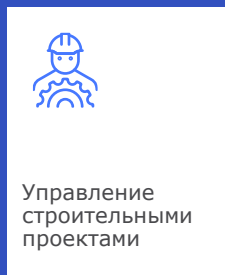
Гостиничная
недвижимость



Земельные
участки



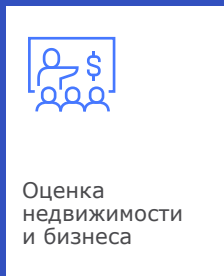
Управление
недвижимостью



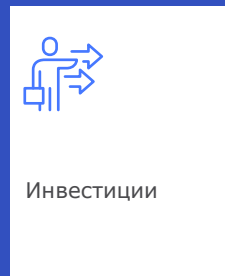
Управление
строительными
проектами



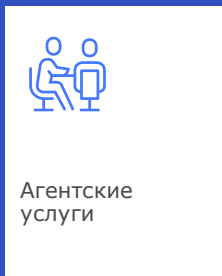
Стратегический
консалтинг



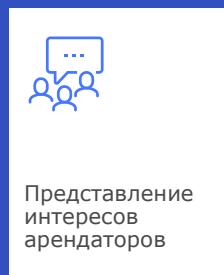
Оценка
недвижимости
и бизнеса



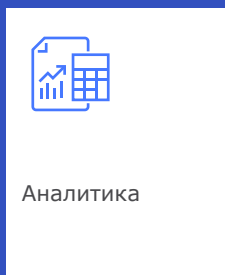
Инвестиции



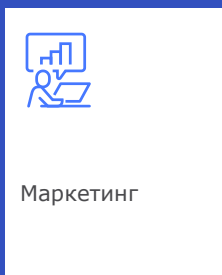
Агентские
услуги



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.temnyshhev@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
Руководитель департамента
индустриально-складской недвижимости
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 по маркетингу и PR
Руководитель блока поддержки бизнеса
olga.bakulina@nikoliers.ru

Контакты

Складская и индустриальная недвижимость

Виктор Афанасенко

Региональный директор
Руководитель департамента
индустриально-складской
недвижимости
+7 495 258 5151
victor.afanasenko@nikoliers.ru

Блок поддержки бизнеса

Ольга Бакулина, МСІМ

Руководитель блока
поддержки бизнеса
+7 495 258 5151
olga.bakulina@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.



 **Nikoliers**

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