



Складская недвижимость

# ОЦЕНКА РЫНОЧНЫХ НАСТРОЕНИЙ

Москва и Московская область  
Февраль 2026



# Настроения игроков рынка · Ключевые изменения

## Период «рынка арендатора»

### затягивается

Баланс рынка снизился с 5,4 п. до 4,5 п. за квартал. Большая часть собственников, ранее ожидавших стремительного восстановления рынка во второй половине 2026 года, ухудшили свои прогнозы.

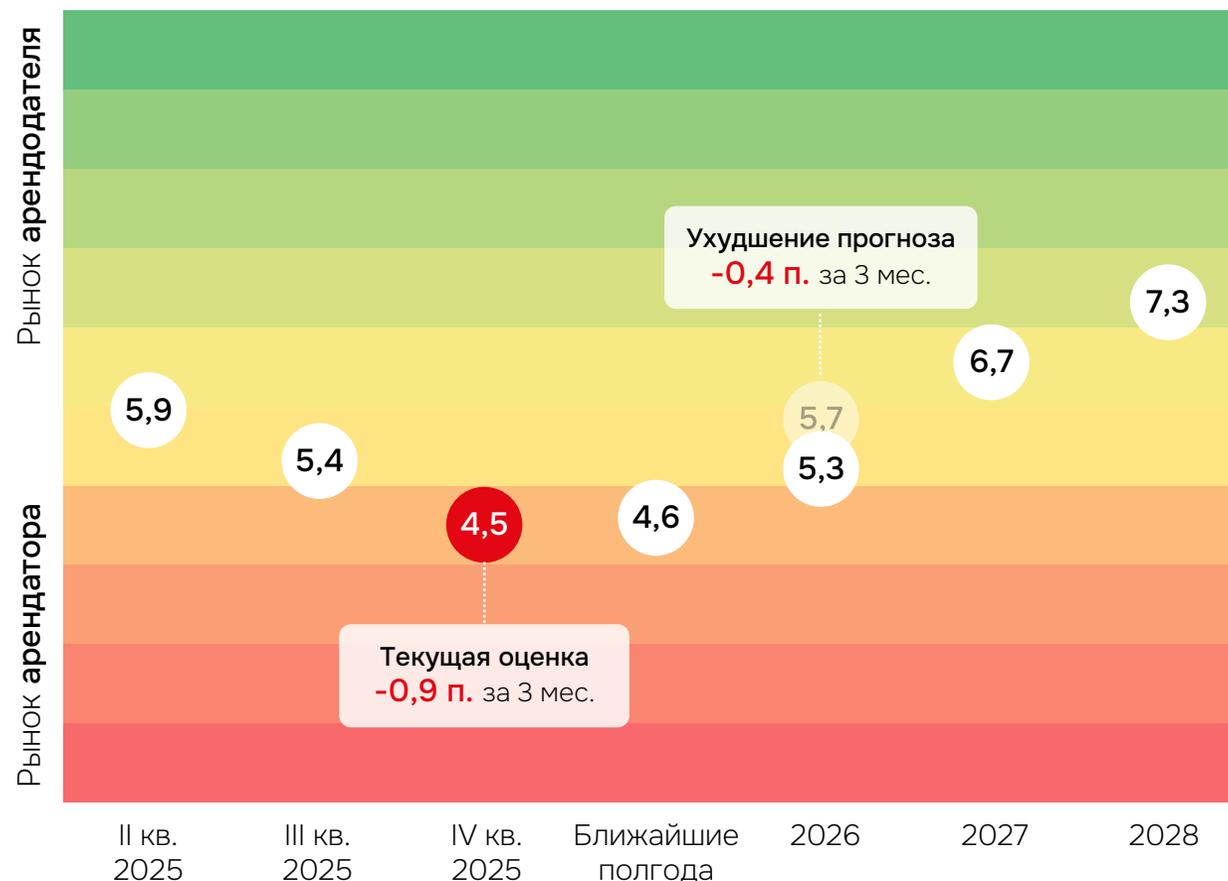
## Сдержанный оптимизм в краткосрочной перспективе

Значительных изменений рыночной ситуации в ближайшие полгода респонденты не ожидают. Мнения о динамике ставок аренды разделились: 50% опрошенных уверены в том, что они сохранятся на текущем уровне, остальные 50% допускают их корректировку и увеличение дисконтов.

## Поиск баланса в 2026, восстановление в 2027 и умеренный рост в 2028

В перспективе 3 лет респонденты ожидают возвращения к «рынку арендодателя» и уверены в росте ставок аренды.

## Баланс рынка

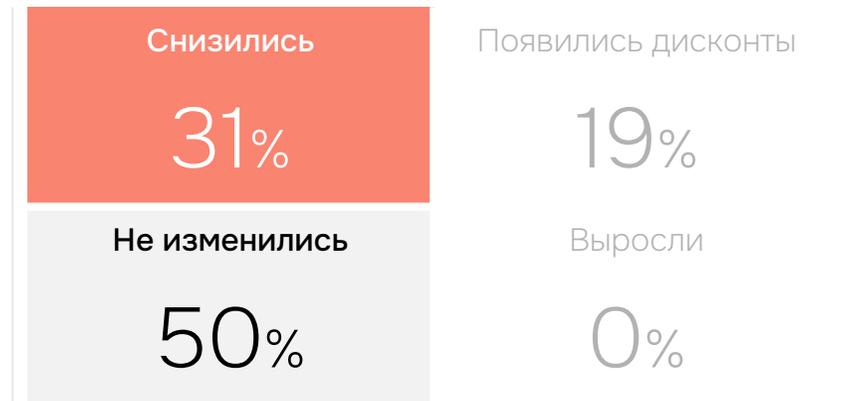


# Настроения игроков рынка · Итоги IV кв. 2025

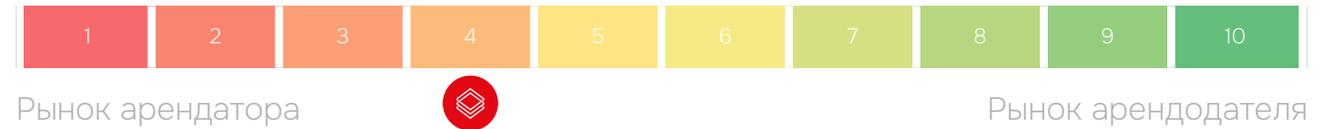
## Количество клиентских запросов



## Ставки аренды



## Баланс рынка



## Смещение баланса рынка в сторону арендаторов

Количество запросов, по мнению половины респондентов, осталось на том же уровне, при этом треть фиксируют их снижение. Большинство опрошенных (81%) утверждают, что **арендаторы заняли выжидательную позицию** – темпы принятия решений замедлились.

Оценка баланса рынка на уровне 4,5 п. говорит **об усилении борьбы собственников за арендаторов** – рынок насыщен предложением, объем которого превышает спрос.

# Настроения игроков рынка · Ближайшие полгода

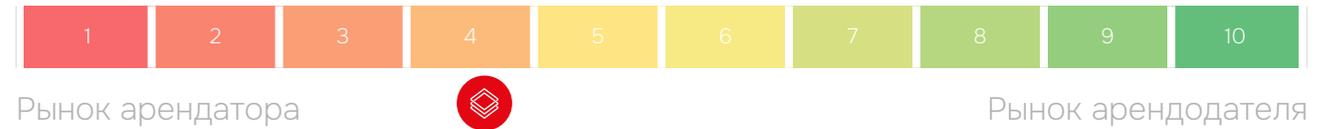
## Количество клиентских запросов



## Ставки аренды



## Баланс рынка



## В ожидании снижения ставок аренды

Половина респондентов уверены, что **количество клиентских запросов останется на том же уровне.** Однако к росту ставок аренды это не приведет – **50% уверены в дальнейшей корректировке индикатора в меньшую сторону и увеличении дисконтов.**

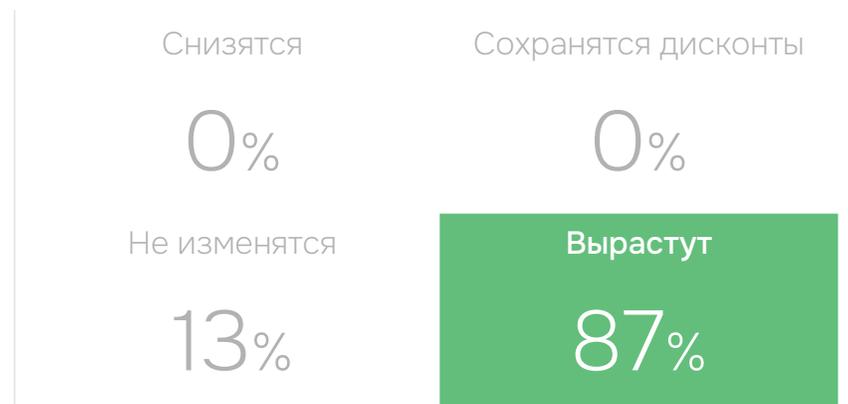
**Оценка баланса рынка** в перспективе полугода ожидается игроками на уровне 4,6 п., что **на 0,1 п. выше текущего состояния** – **значительных изменений в краткосрочной перспективе опрошенные игроки не ожидают.**

# Настроения игроков рынка · 2026-2028

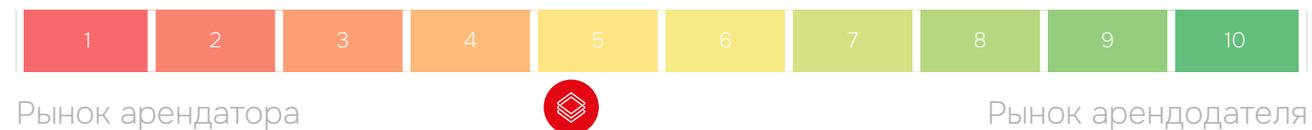
## Количество клиентских запросов



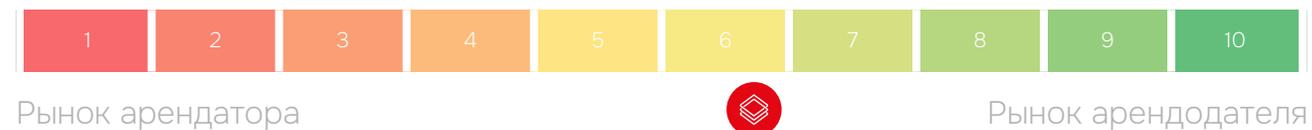
## Ставки аренды



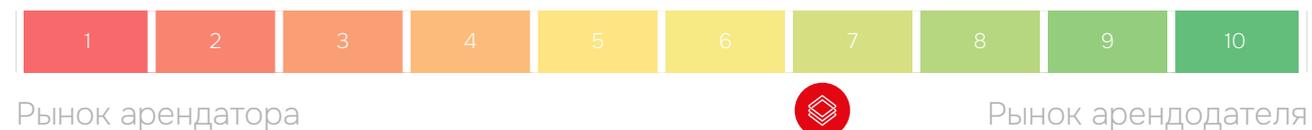
## Баланс рынка 2026



## Баланс рынка 2027



## Баланс рынка 2028



## Как изменился взгляд игроков на рынок за квартал?

Крупнейшие собственники и девелоперы складской недвижимости по итогам 2025 года фиксируют: баланс рынка продолжает стремительно смещаться в сторону арендатора.

Арендаторы заняли выжидательную позицию, а конкуренция между собственниками усилилась.

Постепенное восстановление деловой активности прогнозируется в 2027 году, а возвращения к «рынку арендодателя» респонденты ожидают не раньше, чем в 2028 году.

## В ожидании снижения ставок аренды

В перспективе ближайших 6 месяцев **игроки рынка не ожидают значительных изменений ситуации на рынке.**

**Мнения о динамике коммерческих условий разделились.** С учетом роста вакантного предложения на рынке половина респондентов уверены, что снижение ставок аренды и увеличение дисконтов в ближайшие полгода продолжится. Другая половина опрошенных надеются, что ставки уже достигли своего минимума, но пока прогнозы демонстрируют обратное.

## Уверенность в устойчивости сегмента в долгосрочной перспективе

Оценка баланса рынка от крупнейших собственников и девелоперов в перспективе 2027-2028 гг. иллюстрирует **умеренный оптимизм и формирует этапы постепенного возвращения к «рынку арендодателя».**

**2026** респонденты воспринимают как год **продолжающегося снижения ставок и отложенного спроса**, в **2027** ожидают **стабилизации ситуации и восстановления** и только к **2028** прогнозируют начало пути к **возвращению к «рынку арендодателя».**

# Заключение · Индикаторы и прогнозы IBC Real Estate

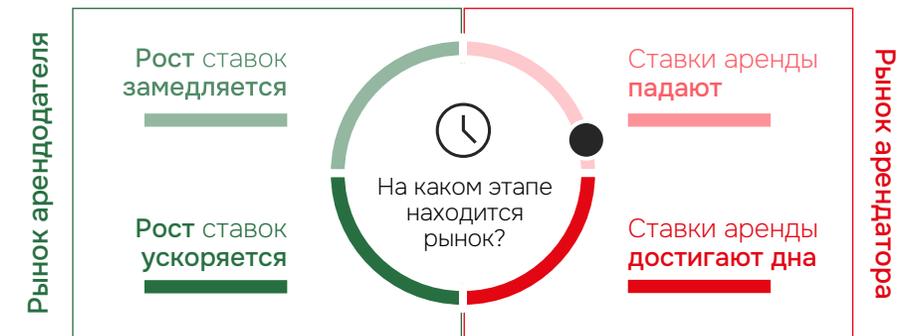


	2023	2024	I кв. 2025	II кв. 2025	III кв. 2025	IV кв. 2025	2026П
<b>Общее предложение складских площадей,</b> тыс. кв. м, классы А и В	32 016	33 936	34 442	34 964	35 897	<b>37 099</b>	39 899
<b>Новое строительство*</b> , тыс. кв. м, классы А и В	2 122	1 920	506	1 028	1 962	<b>3 163</b>	2 800
<b>Сумма купленных и арендованных площадей*</b> , тыс. кв. м, классы А и В	3 654	2 989	600	1 019	1 441	<b>2 456</b>	2 100
<b>Доля свободных площадей,</b> %, классы А и В	0,3%	1,5%	2,5%	4,2%	5,0%	<b>6,0%</b>	7,5%
<b>Ставка аренды**</b> <b>на существующие</b> объекты, руб. / кв. м / год, класс А	8 700	12 500	13 000	11 500	11 000	<b>10 500</b>	10 000
<b>Ставка аренды**</b> <b>на строящиеся</b> объекты, руб. / кв. м / год, класс А	8 600	13 000	13 000	12 000	11 500	<b>11 350</b>	10 500
<b>Ставка аренды**</b> <b>на BTS</b> объекты, руб. / кв. м / год, класс А	8 500	12 000	12 500	12 000	12 000	<b>11 000</b>	10 500

По итогам 2025 года в Московском регионе зафиксирован новый исторический рекорд объема нового строительства: было введено в эксплуатацию почти 3,2 млн кв. м, из которых 62% составили спекулятивные объекты. Это повлияло на рост доли вакантных площадей до 6,0% - в абсолютных значениях более 2,2 млн кв. м. Спрос составил 2,5 млн кв. м, что на 18% ниже показателя 2024 года. Ставки аренды на готовые объекты снизились на 16% год к году.

В соответствии с прогнозами IBC Real Estate рынок складской недвижимости Москвы и МО найдет **точку равновесия между спросом и предложением во второй половине 2026 года, а восстановление деловой активности ожидается уже в начале 2027 года**

## Часы рынка коммерческой недвижимости



\*Индикатор за I-IV кварталы 2025 года представлен накопленным итогом.

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



**Евгений Бумагин**

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



**Анастасия Захарьева**

Руководитель направления  
клиентских исследований  
и управления данными  
в департаменте исследований  
и аналитики



**Екатерина Ногай**

Руководитель департамента  
исследований и аналитики



**Юлия Бояркина**

Старший аналитик департамента  
исследований и аналитики

# Спасибо

## Россия

Москва, БЦ Lighthouse  
ул. Валовая, д. 26  
[moscow.russia@ibcrealestate.ru](mailto:moscow.russia@ibcrealestate.ru)

Санкт-Петербург, БЦ Пассаж  
ул. Итальянская, д. 17  
[st.petersburg.russia@ibcrealestate.ru](mailto:st.petersburg.russia@ibcrealestate.ru)

## Казахстан

Алматы, SmArt.Point  
ул. Байзакова, д. 280  
[almaty.kazakhstan@ibcrealestate.kz](mailto:almaty.kazakhstan@ibcrealestate.kz)

В исследовании приняли участие собственники, генеральные директора и коммерческие директора крупнейших собственников и девелоперов складской недвижимости. Совокупный портфель введенных в эксплуатацию складских площадей, контролируемых участниками опроса, составляет более 12 млн кв. м.