



Рынок складской недвижимости

Первые итоги 2026 года

Андрей Селезнев

Директор департамента
по работе со складскими
и производственными помещениями

Ключевые индикаторы

	2023	2024	2025	I кв. 2026	2026П
Общее предложение, 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
Объем сделок, тыс. кв. м, классы А и В	3 644	2 962	2 505	445	2 100
Доля свободных площадей, %, классы А и В	0,3	1,5	6,0	7,3	9,0
Ставка аренды*, тыс. руб./кв. м/год, класс А	8 700	12 500	10 500	9 800	9 500

Основные тенденции за I квартал 2026 года



Объем нового строительства вырос на 41% г/г за счет реализации нескольких крупных BTS-объектов



Доля свободных площадей стремительно увеличилась, в абсолютном значении на рынке вакантно в готовых объектах 2,8 млн кв. м



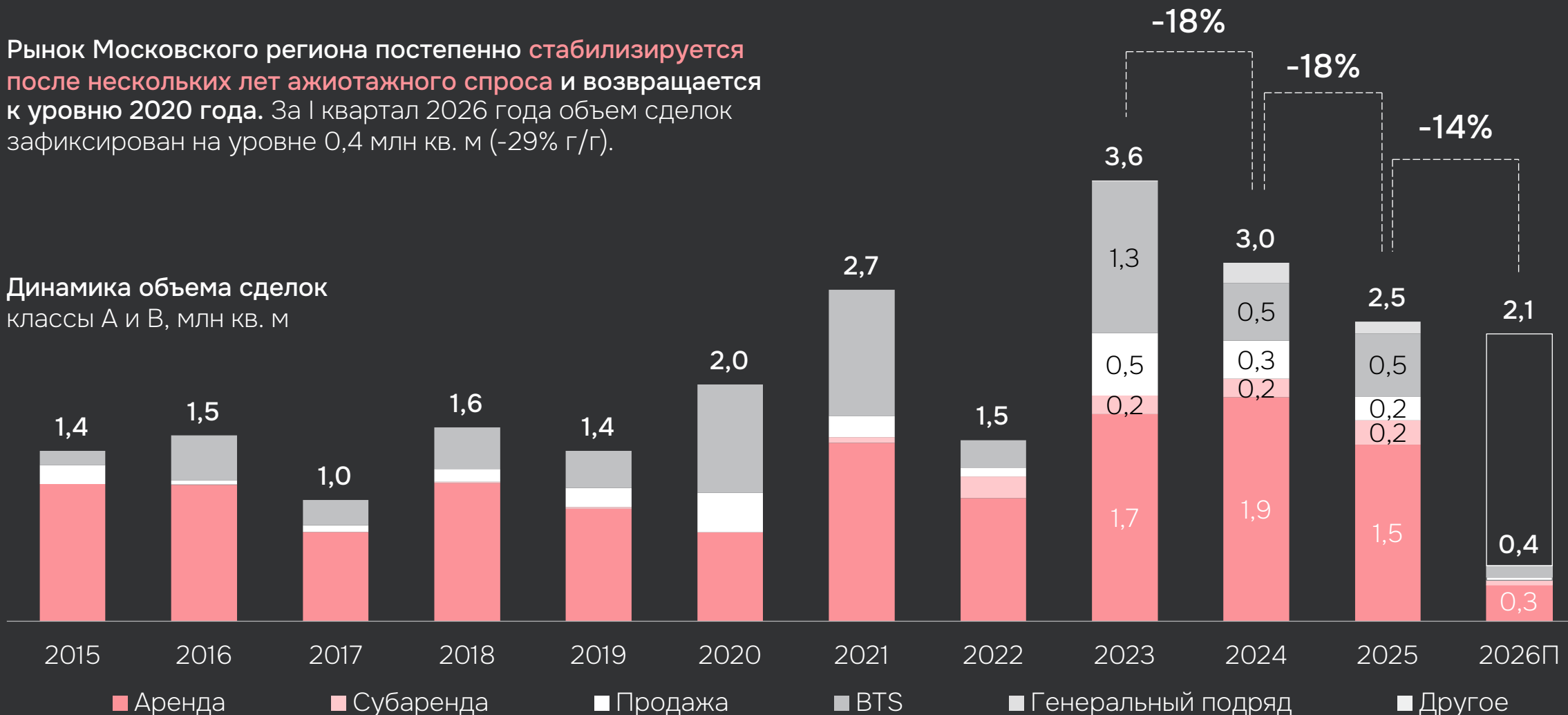
Ставка аренды на готовые объекты под давлением роста вакантности и корректировки спроса снизилась на 25% г/г

*Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие складские объекты без учета НДС, ОПЕХ и коммунальных платежей.

Постепенная стабилизация спроса

Рынок Московского региона постепенно **стабилизируется** после нескольких лет **ажиотажного спроса** и **возвращается к уровню 2020 года**. За I квартал 2026 года объем сделок зафиксирован на уровне 0,4 млн кв. м (-29% г/г).

Динамика объема сделок
классы А и В, млн кв. м



Востребованные площади

Структура объема ввода и спроса по размеру здания/объему сделки

Классы А и В

Площадь	Общая площадь введенных в эксплуатацию зданий и их количество*, 2023-2025	Общий объем сделок и их количество*, 2023-2025
До 10 000 кв. м	696 245 кв. м 140 зданий	1 462 488 кв. м 280 сделок
10 001-20 000 кв. м	950 506 кв. м 70 зданий	1 789 240 кв. м 127 сделок
20 001-40 000 кв. м	1 388 178 кв. м 51 здание	2 014 541 кв. м 74 сделки
40 001-70 000 кв. м	1 348 272 кв. м 26 зданий	1 482 258 кв. м 31 сделка
70 001 кв. м и более	1 941 185 кв. м 18 зданий	2 131 232 кв. м 21 сделка
	6 324 386 кв. м 305 зданий	8 889 759 кв. м 533 сделки

Наиболее востребованными на рынке среди девелоперов и конечных пользователей являются блоки/здания до 20 000 кв. м

16 679 кв. м

Средний размер сделки* на рынке Московского региона по статистике за 2023-2025 гг.

20 736 кв. м

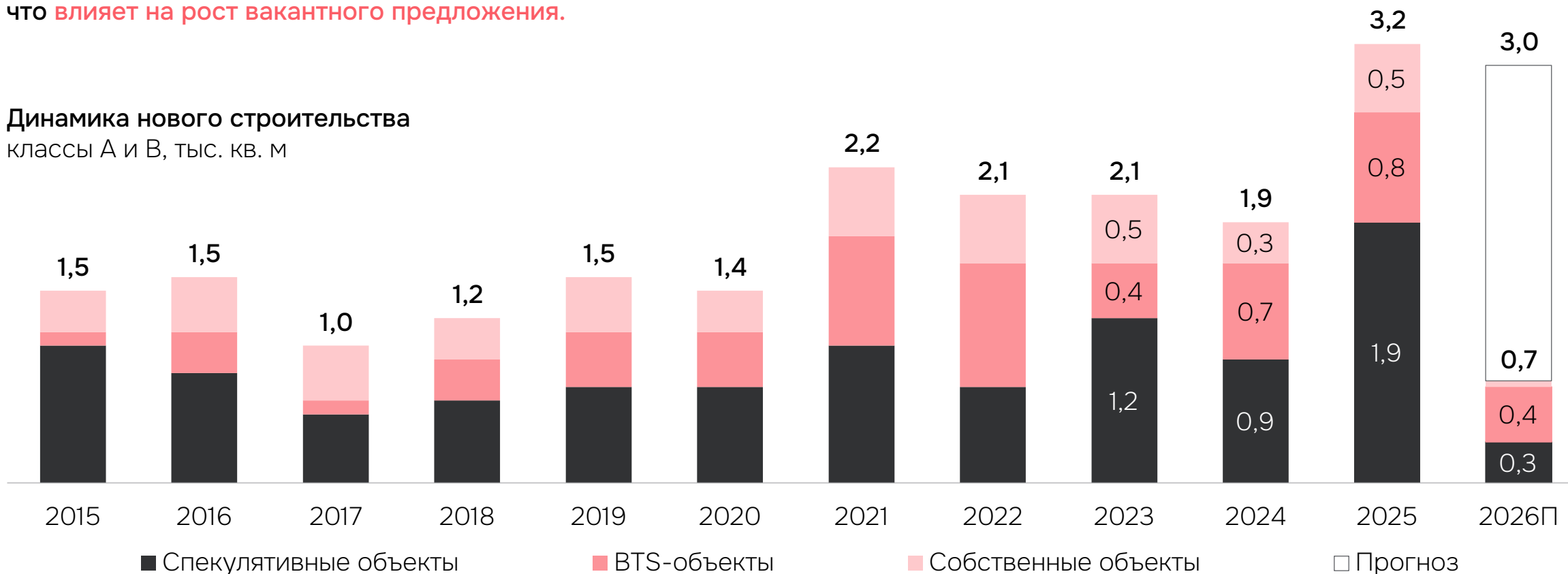
Средняя площадь введенного в эксплуатацию здания* по статистике за 2023-2025 гг.

*Данные на слайде приведены без учета введенных в эксплуатацию объектов формата Light Industrial и сделок в них.

Повышенные объемы строительства

В 2025 году рынок Московского региона пополнился рекордным объемом нового строительства. За I квартал 2026 года было введено уже 0,7 млн кв. м (+41% г/г) – **повышенные темпы ввода объектов сохраняются, что влияет на рост вакантного предложения.**

Динамика нового строительства
классы А и В, тыс. кв. м



Вакантность и коммерческие условия

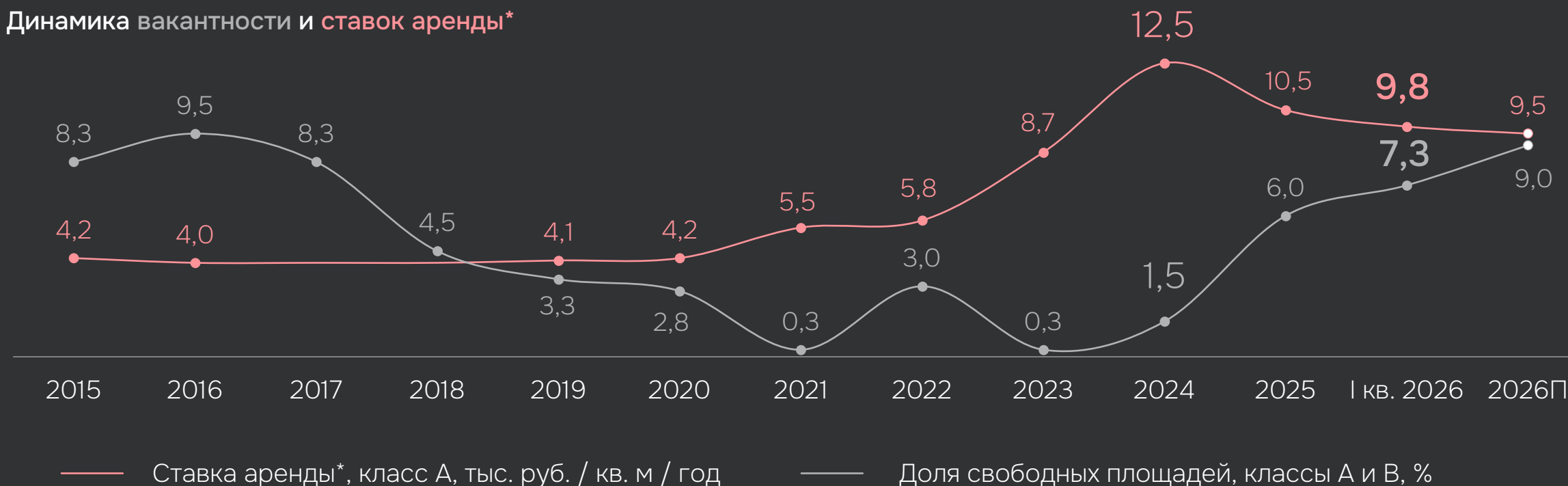
Факторы, которые способствовали стабилизации ставок аренды

● Рост вакантного предложения в готовых объектах

● Снижение спроса

● Начало цикла смягчения денежно-кредитной политики

Динамика вакантности и ставок аренды*



*Запрашиваемые средневзвешенные ставки аренды на сухие существующие складские объекты без НДС, ОПЕХ и коммунальных платежей.

Маркетингуемое предложение

	I кв. 2025		I кв. 2026
Доля вакантных площадей, %, классы А и В	2,5	+4,8 п.п.	7,3
Объем вакантных площадей в существующих объектах, тыс. кв. м	803	х3,5 г/г	2 824
Анонсировано к освобождению в готовых объектах с датой доступа до конца 2026 года, тыс. кв. м	304	+53% г/г	465
Предлагается в ротацию, тыс. кв. м	376	-47% г/г	198
Предлагается в строящихся объектах, заявленных к вводу до конца 2026 года, тыс. кв. м	1 993	-4% г/г	1 905
Совокупный объем маркетингуемого предложения, тыс. кв. м	3 476	+55% г/г	5 392

Арендаторы
выбирают
НЕ ТОЛЬКО
ИЗ ВАКАНСИИ





Снижение спроса

Предыдущие 3 года для рынка были ажиотажными с точки зрения спроса, текущая тенденция – сокращение внутренних издержек и увеличение операционной эффективности, а не расширение портфелей



Повышенные объемы ввода

Результатом ажиотажного спроса на склады стала высокая активность девелоперов, которые начинали строительство значительного объема новых проектов в 2023-2025 гг.



Сокращение новых проектов

Несмотря на смягчение ДКП и стабилизацию темпов роста стоимости строительства, старт строительства спекулятивных объектов будет затруднительным в текущей рыночной конъюнктуре



Увеличение доли вакантных площадей

Повышенные объемы нового строительства влияют на рост вакантности – спрос не успевает за приростом нового предложения



Снижение ставок аренды

Под давлением роста вакантного предложения и корректировкой объемов спроса ставки аренды продолжают снижаться



Поиск взаимовыгодных решений

Гибкость, готовность к диалогу собственников и арендаторов – ключевые факторы успеха в 2026 году

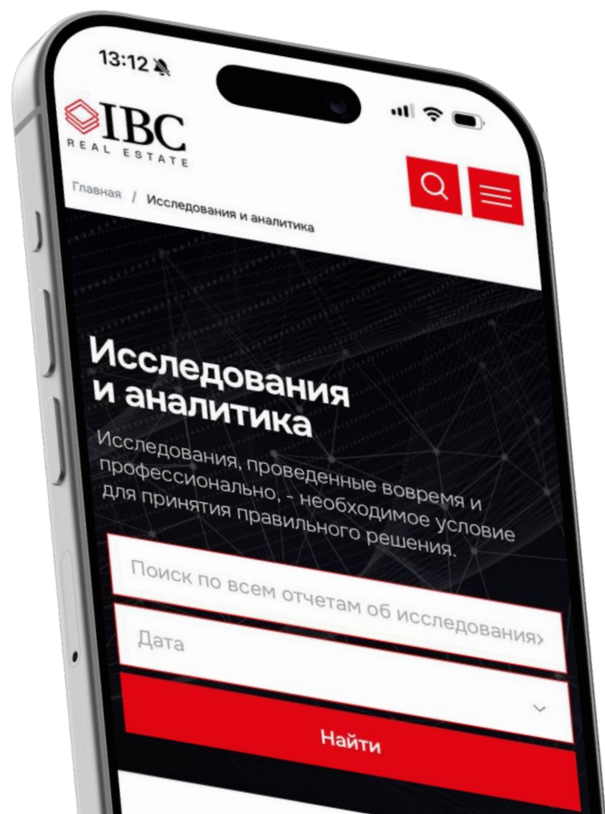
IBC Real Estate

Ключевые цифры

27 лет
на рынке
России и СНГ

3 офиса
· Москва
· Санкт-Петербург
· Алматы

Аналитика рынка
коммерческой
недвижимости



Офисная
недвижимость

3,7 млн кв. м
реализовано
в аренду и на продажу

Торговая
недвижимость

450 проектов
ТЦ и МФК
реализовано

Складская
недвижимость

8,1 млн кв. м
реализовано
в аренду и на продажу

Гостиничная
недвижимость

119 проектов
гостиниц и курортов
реализовано

Крупнейшая
база объектов,
включающая в себя

170 млн кв. м
коммерческой
недвижимости

Инвестиции
в недвижимость

720 млрд рублей
активов
реализовано



Подписывайтесь
на Telegram-канал
@IBCREALESTATE

Андрей Селезнев

Директор департамента
по работе со складскими
и производственными помещениями