

Рынок складской недвижимости

Москва и Московская область

Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Ключевые индикаторы

Данные представлены на 30.09.2026

	2023	2024	2025	III кв. 2026	2026 прогноз
Общее предложение, тыс. кв. м, классы А и В	32 869	34 769	38 204	39 735	41 204
Новое строительство, тыс. кв. м, классы А и В	2 086	1 900	3 435	2 255	3 000
Объем сделок, тыс. кв. м, классы А и В	3 643	2 969	2 513	2 084	2 500
Доля свободных площадей, %, классы А и В	0,3%	1,5%	6,0%	6,0%	5,0%
Ставка аренды* на существующие объекты, тыс. руб./кв. м/год, класс А	8 500	12 000	11 000	9 500	10 000

Основные тенденции

- **Спрос на складскую недвижимость возобновился** на фоне восстановления потребительского рынка и внешних факторов давления



III квартал 2026 может стать историческим максимумом среди всех квартальных периодов.

- Первыми «уходят с рынка» наиболее недорогие опции, что **способствует росту средневзвешенной ставки аренды**. В отдельных объектах также начались точечные повышения.

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

III квартал 2026 – новая отметка в истории рынка складской недвижимости

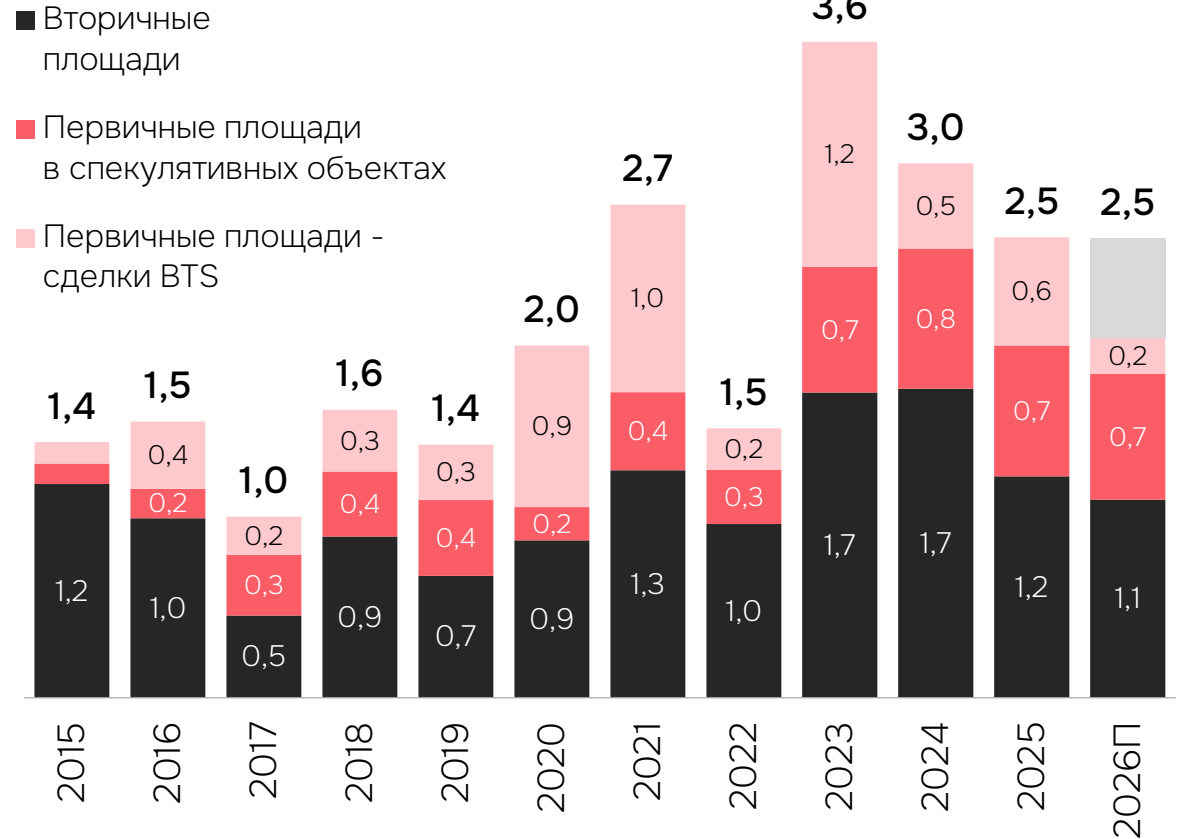
2,1 МЛН
КВ. М → 62% Сделок реализовано
в III квартале

Совокупный объем спроса
за I-III кварталы 2026
классы А и В

Вторичные площади продолжают оставаться
наиболее востребованными среди конечных
пользователей – на их долю в спросе
приходится 53%.

Это связано с более близкими датами доступа и более
привлекательными коммерческими условиями – разница в ставках
аренды и в операционных расходах достигает 10-15%.

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



Объем нового строительства достиг исторического максимума

2,3 МЛН КВ. М → 58% Сделок реализовано спекулятивно

Совокупный объем ввода за I-III кварталы 2026 классы А и В

Совокупный **объем ввода** по итогам III кв. 2026 составил 2 255 тыс. кв. м, что является **рекордом** среди аналогичных периодов за всю историю наблюдений.

55% от общего объема нового строительства было введено в июле-августе, однако объем заявленного ввода до конца года остается высоким. Рост спроса и стабилизация стоимости строительства поддержат объемы девелопмента в среднесрочной перспективе.

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

- Спекулятивные объекты
- BTS объекты
- Собственные объекты

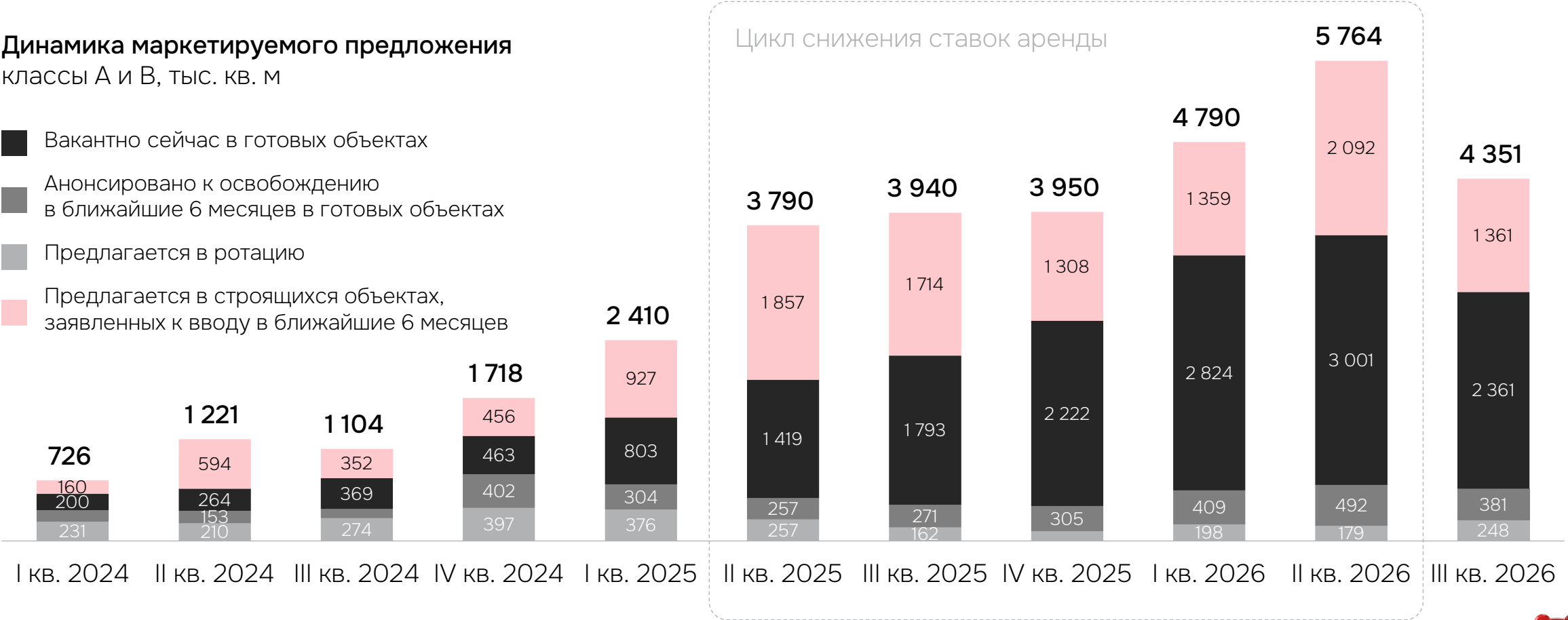


Маркетируемое предложение

По итогам III квартала 2026 года вакантность оставила 6% против 7,7% на конец июня. **Объем маркетируемого предложения составил снизился до 4,4 млн кв. м после исторического максимума.**

Динамика маркетируемого предложения
классы А и В, тыс. кв. м

- Вакантно сейчас в готовых объектах
- Анонсировано к освобождению в ближайшие 6 месяцев в готовых объектах
- Предлагается в ротацию
- Предлагается в строящихся объектах, заявленных к вводу в ближайшие 6 месяцев



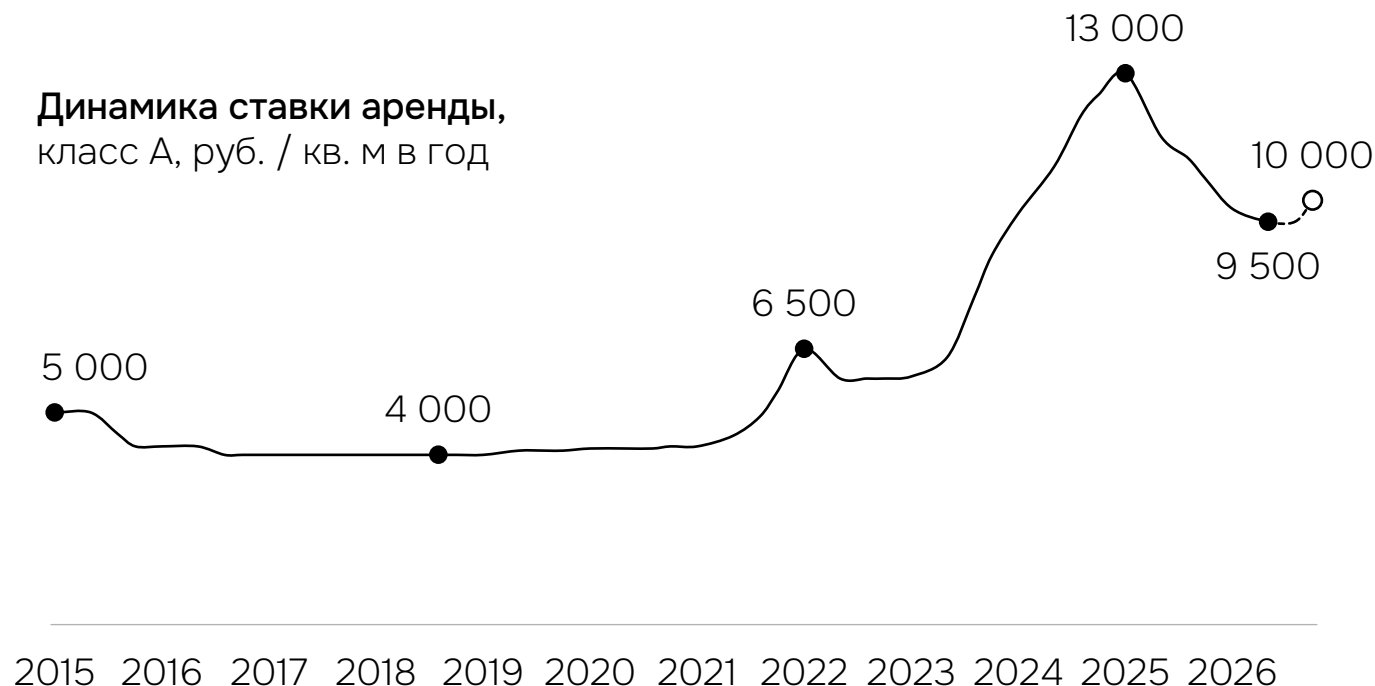
Завершение цикла снижения ставок

9,5 тыс. руб. кв. м → 10,0 тыс. руб. кв. м

Ставка аренды
на сентябрь 2026
класс А

Ожидаемая ставка аренды
по итогам декабря 2026
класс А

Динамика ставки аренды,
класс А, руб. / кв. м в год



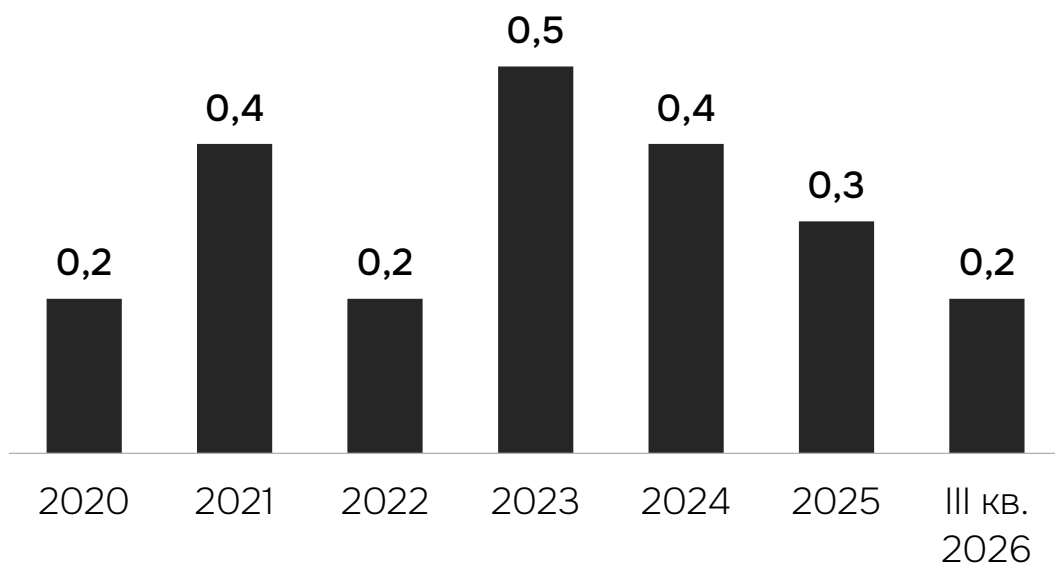
С июля ставки аренды прекратили снижение после пяти кварталов отрицательной динамики — **рынок находится на пороге разворота к росту.**

В среднесрочной перспективе рост ставок будет поддерживаться сразу несколькими факторами:

- Продолжением **реализации накопленного потенциала спроса**
- **Рост стоимости владения** объектами за счет наличия статуса критической инфраструктуры
- **Рост стоимости эксплуатации** за счет роста стоимости страхования объектов

Рынок логистических услуг: ключевые цифры

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



Стоимость указана без НДС.

30 руб. / п. м.
сутки

Хранение европалет



Тарифы возобновляют рост
на фоне всплеска спроса
после 9 месяцев
стабилизации

230 руб.
п. м.

Механизированные
погрузочно-разгрузочные
работы

32 руб.
короб

Ручные погрузочно-
разгрузочные работы

28 руб.
короб

Подборка

15 руб.
стикер

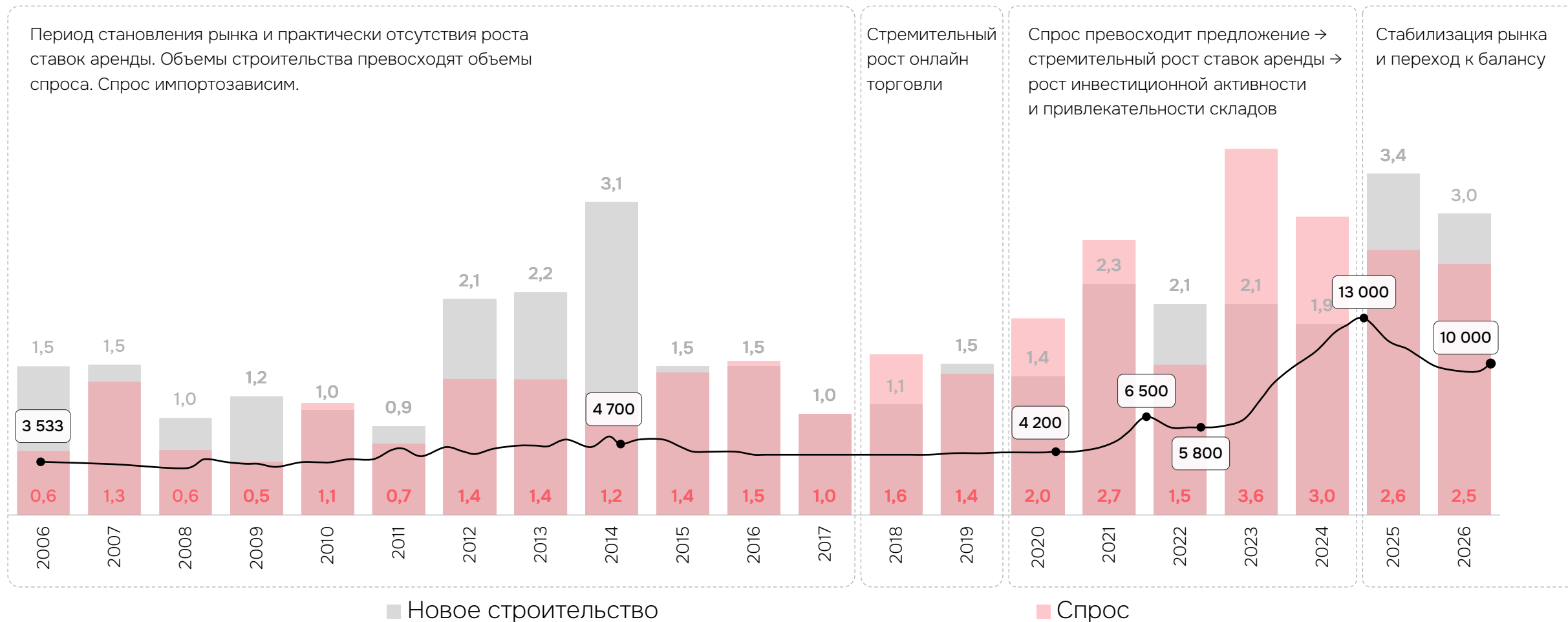
Стикеровка

А что
дальше?



Баланс рынка

Динамика спроса, нового строительства и ставок аренды на складскую недвижимость



Спрос и новое строительство приведены по классам А и В в млн кв.

Ставки аренды приведены по классу А в руб. / кв. м в год на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

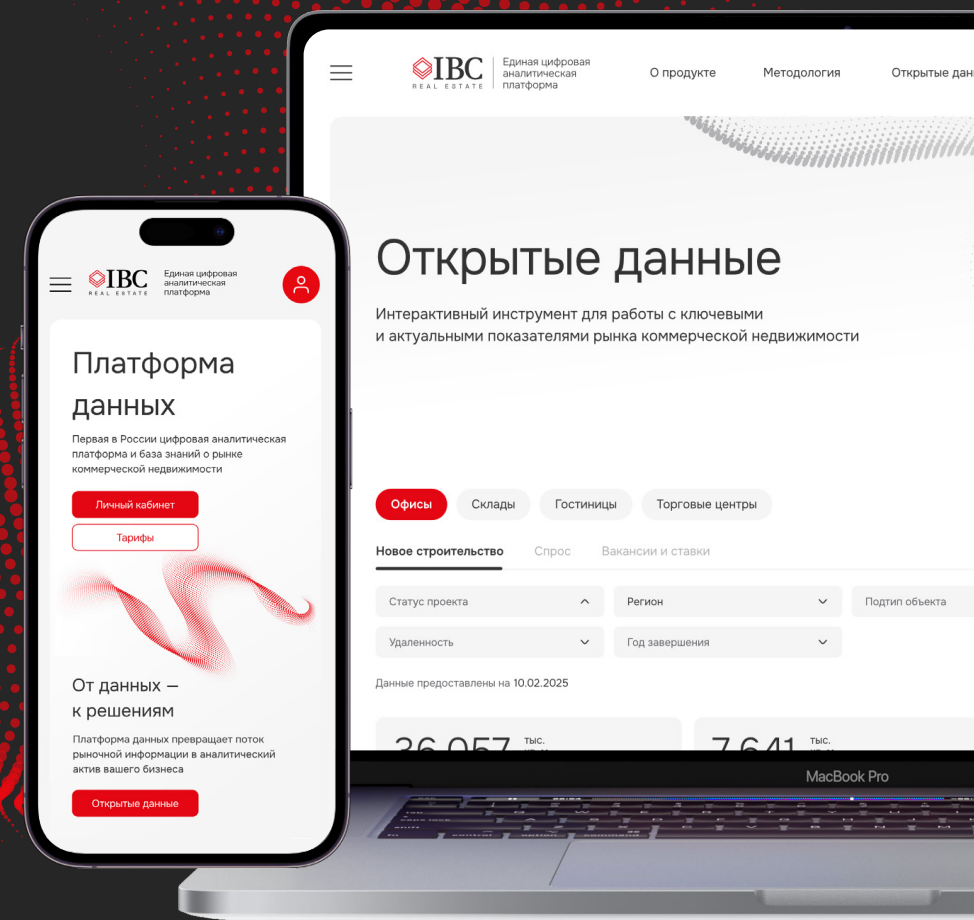
Платформа данных



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

Для ваших
управленческих решений

Первая в России **цифровая аналитическая платформа** и база знаний о рынке коммерческой недвижимости



Рынок складской недвижимости

Москва и Московская область

Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики

