IBC
REAL ESTATE

Складская недвижимость

Россия
III квартал 2026



IBC
REAL ESTATE

Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

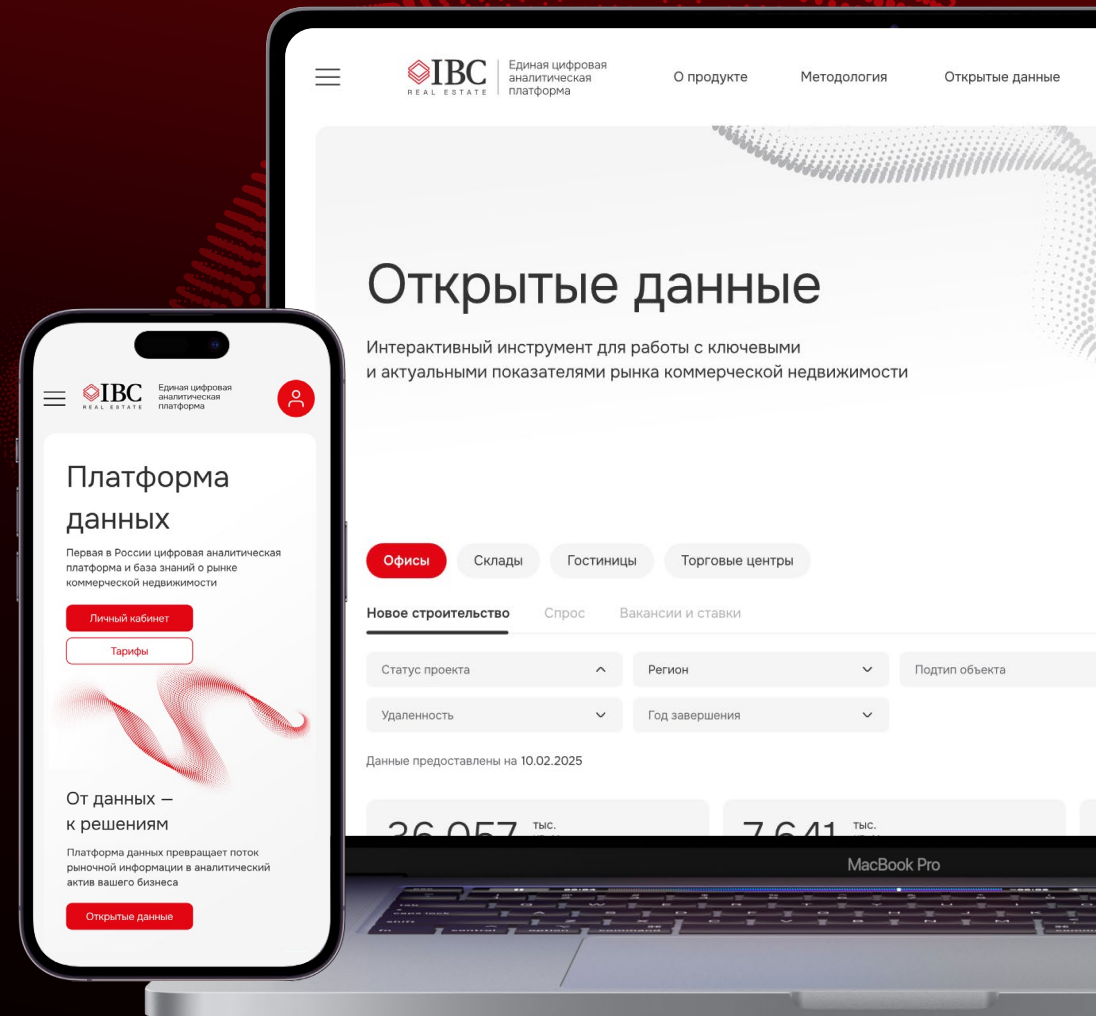
Приложение

Платформа данных

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

Для ваших управленческих решений

Перейти



IBC
REAL ESTATE

Внешний контекст

Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение



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

Экономика сохраняет сдержанные темпы роста

По итогам января-августа 2026 года рост ВВП составил 0,6%. Потребительский сектор и отдельные отрасли промышленности остаются основными драйверами экономики. Наиболее устойчивую динамику демонстрируют обрабатывающие производства, ориентированные на государственный заказ.

Потребительская активность сохраняется на высоком уровне (5,1% г/г), несмотря на дальнейшее снижение напряженности на рынке труда и замедление роста заработных плат. Во многом рост потребительской активности связан с ростом кредитования на фоне снижения процентных ставок. Однако сохраняющееся инфляционное давление ограничивает дальнейшее смягчение денежно-кредитных условий.

Ключевые индикаторы

	2023	2024	2025	**Янв.-авг. 2026**	2026П	2027П
Темп роста ВВП % г/г	4,1	4,9	1,0	0,6	0,6	1,4
Ключевая ставка в среднем по году, %	9,9	17,5	19,2	14,0*	14,5-14,6	10,5-12,5
Индекс потребительских цен % дек./дек.	7,4	9,5	5,6	5,9**	6,8	4,0
Индекс цен производителей % г/г	4,0	12,1	1,9	3,2	6,1	4,7
Оборот розничной торговли % г/г	8,0	7,7	4,1	5,1	4,6	2,6
Уровень безработицы % г/г	3,2	2,5	2,2	2,2	2,3	2,3

Источник: Росстат, Минэкономразвития, Банк России.
*Ключевая ставка указана с 30.09.2026.
**Индекс потребительских цен указан в % к соответствующему периоду предыдущего года.

Ключевые тенденции на рынке коммерческой недвижимости России

- В условиях замедления экономического роста спрос на коммерческую недвижимость остается неравномерным.
- Рост налоговой нагрузки ввиду переоценки кадастровой стоимости влечет значительный рост издержек для собственников офисов и торговых центров, ужесточение регулирования в части критической инфраструктуры и рост стоимости страхования – для собственников складских объектов. Эти факторы будут способствовать росту стоимости эксплуатации для конечных пользователей в среднесрочной перспективе.
- В 2027 году ожидаемое ускорение экономического роста и постепенное снижение стоимости финансирования могут способствовать стабилизации баланса спроса и предложения во всех сегментах. Однако влияние внешних рисков сохраняется высоким.

IBC
REAL ESTATE

Россия

Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение



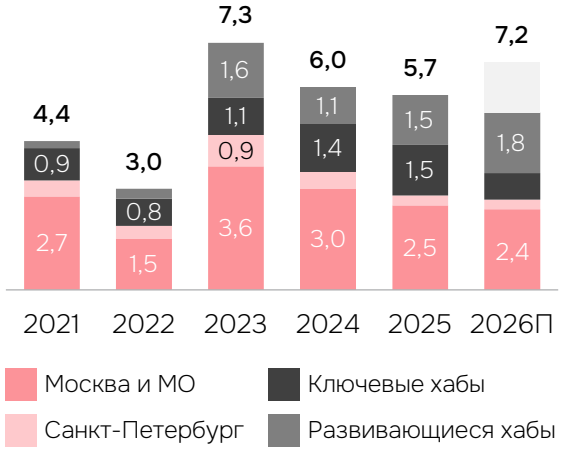
Рынок складской недвижимости России

Итоги III квартала 2026 г.

Существующие складские площади

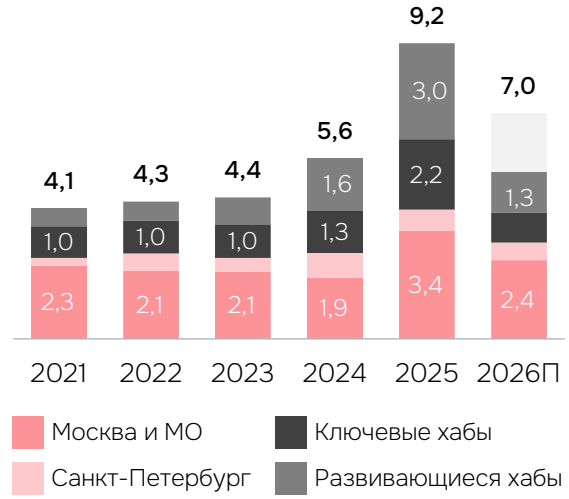
Россия **в целом**	80,4 млн кв. м
Москва и МО	39,8 млн кв. м
Санкт-Петербург и ЛО	7,8 млн кв. м
Ключевые хабы	16,0 млн кв. м
Екатеринбург	3,1 млн кв. м
Новосибирск	2,7 млн кв. м
Казань	2,5 млн кв. м
Ростов-на-Дону	2,0 млн кв. м
Краснодар	1,7 млн кв. м
Воронеж	1,4 млн кв. м
Самара	1,4 млн кв. м
Нижний Новгород	1,1 млн кв. м
Развивающиеся хабы*	16,8 млн кв. м

Объем спроса,
классы А и В, млн кв. м



В III квартале 2026 года **спрос на склады продемонстрировал стремительный рост по всей России.** Сумма купленных и арендованных площадей за 9 месяцев составила 5,2 млн кв. м (+42% г/г), из которых 3,5 млн кв. м было реализовано в III квартале. Показатель как 9 месяцев, так и последнего квартала стали **рекордными** среди аналогичных периодов за всю историю наблюдений.

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



На рынке сохраняются **высокие объемы ввода**. По итогам 9 месяцев 2026 года было введено 5,2 млн кв. м складов, что на 20% ниже аналогичного результата рекордного прошлого года, однако превышает годовые показатели прошлых лет. Значительную долю нового предложения сформировали спекулятивные объекты – 45% или 2,3 млн кв. м, что поддерживает объемы вакантности в среднем на уровне 5,1% по стране.

*Регионы, где общее предложение существующих складских площадей составляет менее 1 млн кв. м.

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

Инвестиции в складскую недвижимость

Инвестиции в девелопмент

За январь–сентябрь 2026 года в России введено 5,2 млн кв. м складской недвижимости (–20% г/г), из которых 2,4 млн кв. м (46%) пришлось на Москву и Московскую область. По нашим прогнозам, годовой ввод достигнет 7 млн кв. м – второго результата за всю историю рынка. Высокий спрос на склады в III кв. 2026 создает предпосылки для завершения ранее отложенных проектов в конце 2026 – первой половине 2027 года, поддерживая высокие объемы ввода.

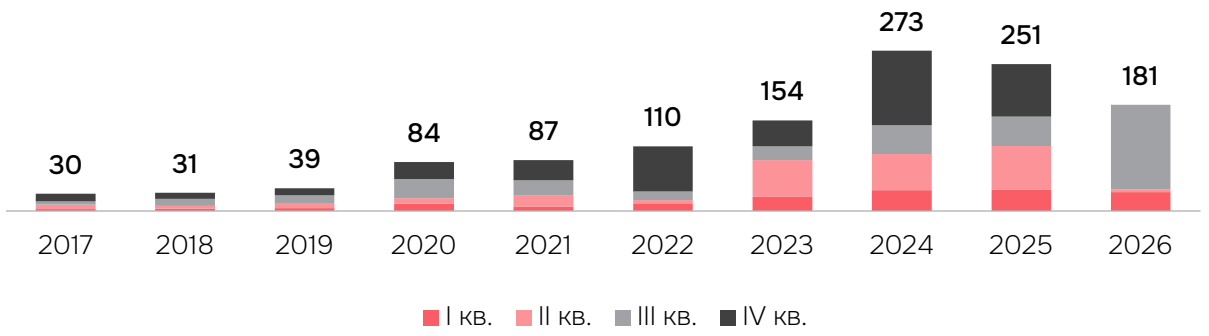
Покупка готовых объектов

Инвестиционная активность в складском сегменте во многом определяется крупными сделками: за январь–сентябрь 2026 года более 50% вложений пришлось на портфель активов Raven Russia. Свыше 85% инвестиций направлено на готовые объекты, основные покупатели – инвестиционные компании и УК розничных ЗПИФ. Рост стоимости страхования, регуляторные изменения и риски безопасности усиливают неопределенность, увеличивая сроки принятия решений и вероятность переноса сделок.

Розничные инвестиции

Текущая ситуация на рынке складской недвижимости повышает требования инвесторов к безопасности активов, прозрачности управления и минимизации рисков потери стабильного денежного потока.

Динамика объема инвестиционных сделок со складской недвижимостью в России, млрд руб.



Инвестиции в недвижимость, I-III кв. 2026

597 млрд руб.
Объем инвестиций в недвижимость России

30 %
Доля инвестиций в складскую недвижимость

181 млрд руб.
Объем инвестиций в складскую недвижимость

28
Количество транзакций

Ключевые сделки

Объект	Площадь, тыс. кв. м	Стоимость, млрд руб.
Портфель Raven Russia Россия	1 833	конфиденциально
NK Парк Домодедово 2 Московская область	125	9,5-10,5
ПП Кувекино I Москва	76	7,5-8,5

IBC REAL ESTATE

Москва и Московская область

Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение



Ключевые индикаторы

	2023	2024	2025	III кв. 2026	2026П
Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В	32 870	34 777	38 127	**39 750**	40 902
Новое строительство, тыс. кв. м, классы А и В	2 086	1 906	3 350	**2 439**	3 500
Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м, классы А и В	3 639	2 969	2 489	**2 311**	3 100
Доля свободных площадей, %, классы А и В	0,3%	1,5%	6,0%	**6,2%**	5,0%
Ставка аренды* на существующие объекты, руб. / кв. м / год, класс А	8 700	12 500	10 500	**9 800**	10 000
Ставка аренды* на строящиеся объекты, руб. / кв. м / год, класс А	8 600	13 000	11 350	**9 800**	10 000
Ставка аренды* на BTS объекты, руб. / кв. м / год, класс А	8 500	12 000	11 000	**10 000**	10 750

Основные изменения за III квартал 2026 года

Крупнейшие новые объекты:

1. ЛК Терехово (корп. 1 и 2) 183 тыс. кв. м
2. Технополис Москва Красная Пахра (корп. 1) 134 тыс. кв. м
3. ПП Садовод к1 123 тыс. кв. м
4. Логопарк Софьино (корп. 7) 104 тыс. кв. м
5. ТЛК Евразия II 75 тыс. кв. м

Высокий объем спроса

Спрос на складскую недвижимость возобновил рост в III квартале 2026 года. За 9 месяцев объем сделок составил 2,3 млн кв. м, что стало вторым по величине результатом за всю историю наблюдений, при этом показатели июля – сентября стали рекордными за всю историю наблюдений в квартальном выражении.

Точечный рост арендных ставок

На фоне роста спроса ставки аренды прекратили снижение: большинство собственников пока сохраняют текущие значения, однако в отдельных объектах уже фиксируются повышения.

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

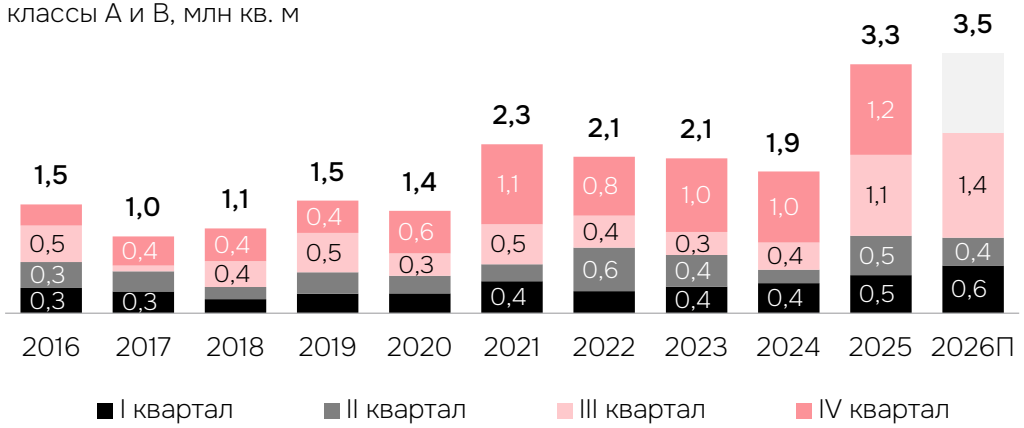
Высокие объемы нового строительства

По итогам III квартала 2026 года **объема ввода** новых складских площадей в Москве и Московской области составил **2,4 млн кв. м (+9% г/г).** Более половины (58%) от общего объема нового строительства было введено в июле-сентябре.

Активизация спроса на склады и стабилизация стоимости строительства на рынке продолжат поддерживать **высокие объемы девелопмента в краткосрочной перспективе:** если ранее проекты на высокой стадии строительной готовности затягивали сроки ввода в эксплуатацию ввиду отсутствия арендаторов, то текущая ситуация создает предпосылки для их завершения в перспективе ближайших 6-9 месяцев. Однако **старты новых проектов ограничены** на фоне значительного роста рисков, **что будет способствовать замедлению объемов строительства в перспективе 2-3 лет.**

До конца 2026 года **объем ввода в Москве и МО достигнет 3,5 млн кв. м, что станет** рекордным показателем за всю историю рынка.

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



Крупнейшие объекты, введенные в III кв. 2026 года



ЛК Терехово (корп. 1 и 2)
183 тыс. кв. м
Калужское шоссе



Технополис Москва Красная Пахра (корп. 1)
134 тыс. кв. м
Калужское шоссе



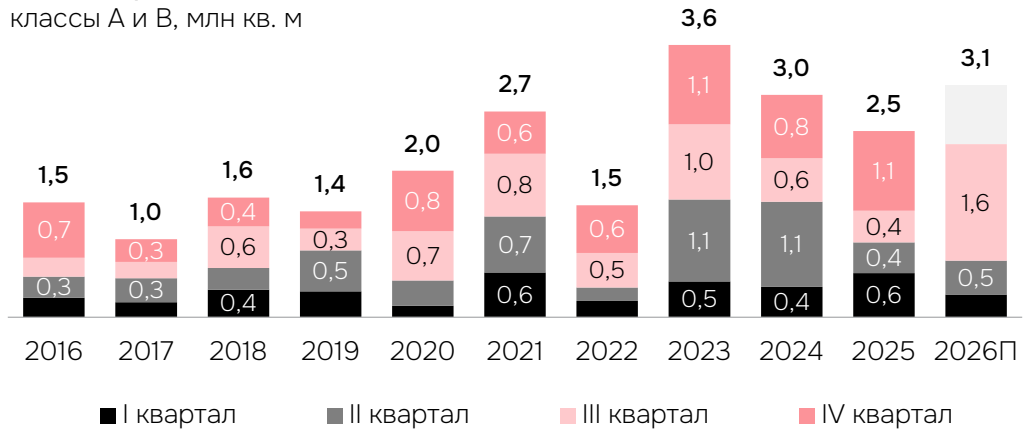
ПП Садовод к1
123 тыс. кв. м
Новорязанское шоссе

Спрос

По итогам III квартала 2026 года **объем спроса** на складскую недвижимость **в Москве и Московской области составил 2 311 тыс. кв. м**, что на 60% больше показателя аналогичного периода прошлого года. **Результат стал вторым по величине** за всю историю наблюдений среди аналогичных периодов. Значительный вклад в формирование показателя внесли сделки III квартала, на них пришлось 67% (1 557 тыс. кв. м) от общего объема, **а показатель июля – сентября стал рекордным за всю историю наблюдений в квартальном выражении.** До конца года, по нашим прогнозам, **индикатор достигнет 3,1 млн кв. м (+24% г/г).**

Рост спроса обусловлен внешними факторами давления, на фоне которых пользователи складов вынуждены пересматривать логистические схемы, распределять товарные запасы между несколькими объектами и оперативно адаптироваться к изменяющимся условиям. Необходимость оперативного принятия решений сместила фокус конечных пользователей на готовые вакантные площади с наиболее низкими ставками аренды, обеспечив их первоочередное поглощение.

Объем спроса
классы А и В, млн кв. м



Структура спроса*

	Объем спроса I-III кв. 2025	Объем спроса I-III кв. 2026	
Онлайн-операторы	510 тыс. кв. м	1 316 тыс. кв. м	x2,6
Производители	243 тыс. кв. м	390 тыс. кв. м	-38%
Логисты	168 тыс. кв. м	270 тыс. кв. м	+79%
Дистрибьюторы	120 тыс. кв. м	178 тыс. кв. м	+24%
Многоканальные ритейлеры	196 тыс. кв. м	170 тыс. кв. м	-42%

*Также было реализовано 51 тыс. кв. м арендаторами, относящимися к категории «другое».

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

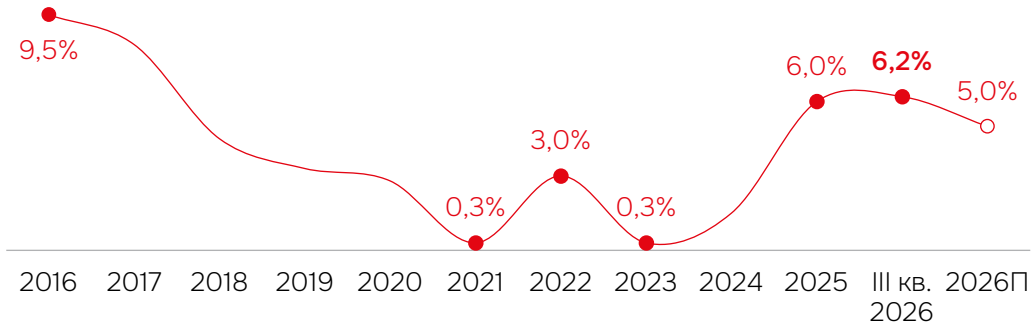
Снижение уровня вакантности

По итогам III квартала 2026 года **доля вакантных площадей составила 6,2%, снизившись на 1,5 п.п. за последние 3 месяца на фоне высокого спроса.**

Совокупный **объем маркетируемого предложения на рынке также снизился после исторического максимума** в 5,8 млн кв. м и по итогам III квартала 2026 года составил 4,3 млн кв. м. Наибольшие объемы площадей «ушли» в готовых и уже свободных объектах – 0,6 млн кв. м сокращение за квартал, а также в проектах на высокой стадии строительной готовности – сокращение на 0,8 млн кв. м за квартал.

По нашим прогнозам, по итогам года **доля свободных площадей продолжит снижение и составит 5,0%. Дальнейшее снижение вакантности возможно во втором полугодии 2027 года** в случае сохранения повышенного объема сделок. Дополнительным фактором поддержки спроса в 2027 году может стать сохранение высокой потребительской активности, превысившей прогнозные ожидания в 2026 году.

Доля свободных площадей
классы А и В



Структура маркетируемого предложения

2 450 +37% г/г тыс. кв. м → 6,2 %
Вакантно сейчас в готовых объектах
Доля свободных площадей

304 +12% г/г тыс. кв. м
Анонсировано к освобождению в ближайшие 6 месяцев в готовых объектах

243 +50% г/г тыс. кв. м
Предлагается в ротацию

1 306 -24% г/г тыс. кв. м
Предлагается в строящихся объектах, заявленных к вводу в ближайшие 6 месяцев

4 303 +9% г/г тыс. кв. м
Совокупно маркетируется

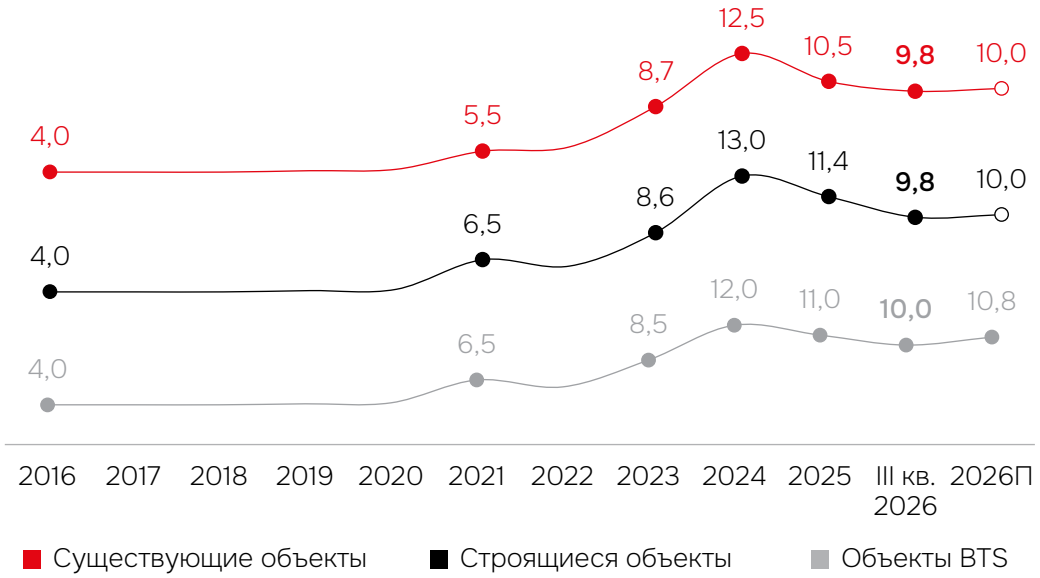
Доля свободных площадей приведена с учетом опций субаренды.

Завершение цикла снижения арендных ставок

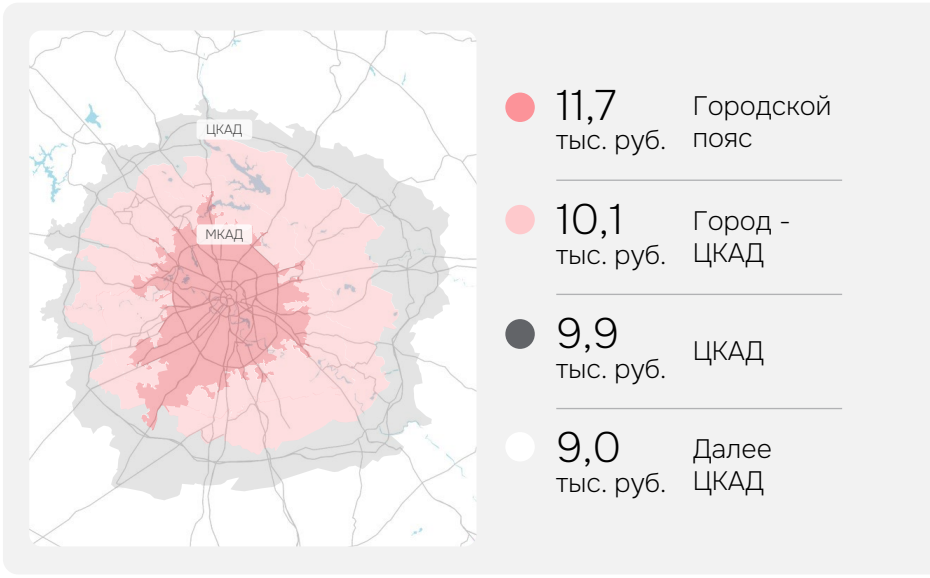
С июля ставки аренды прекратили снижение после пяти кварталов отрицательной динамики – **рынок находится на пороге разворота к росту**. Так, по итогам III квартала 2026 года средневзвешенная запрашиваемая **ставка аренды на существующие сухие складские объекты класса А составила 9 800 рублей за кв. м в год, показав рост на 3% за последние 3 месяца.** Однако**, в годовом выражении все еще наблюдается отрицательная динамика – 11%.** Большинство собственников пока сохраняют коммерческие условия прошлых кварталов, однако в отдельных объектах уже фиксируются повышения. На фоне активизации спроса опции, предлагаемые по наиболее низким ставкам, пользуются наиболее высокой привлекательностью у конечных пользователей и стремительно уходят с рынка, что также влияет на рост средневзвешенного индикатора.

По прогнозам IBC Real Estate, **до конца года ставки аренды продолжат рост**. В среднесрочной перспективе данный тренд будет обеспечен увеличением стоимости эксплуатации складской недвижимости, в частности, за счет роста расходов на страхование и управления объектом ввиду наличия статуса критической инфраструктуры.

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.

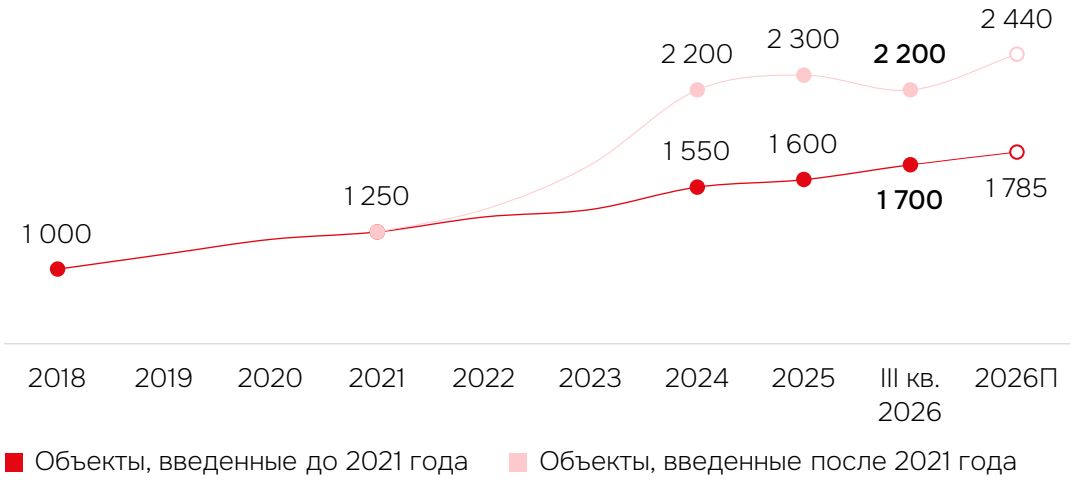
Операционные расходы

В ближайшей перспективе ожидается **трансформация подходов к структурированию операционных расходов в сделках с коммерческой недвижимостью**.

Ключевым вызовом для собственников и девелоперов становится **рост стоимости эксплуатации**. В первую очередь это обусловлено **удорожанием страхования** рисков безопасности. Дополнительным фактором давления выступает **необходимость инвестиций в средства защиты** объектов в связи с получением статуса критической инфраструктуры.

Совокупность указанных факторов неизбежно будет приводить к росту стоимости владения объектами → росту размера операционных расходов или изменению подхода к его фиксации в договорах аренды.

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

5 %
Ожидаемый рост операционных расходов в 2026 году
Объекты, введенные **до 2021 года**

11 %
Ожидаемое снижение операционных расходов в 2026 году
Объекты, введенные **после 2021 года**

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

Рынок логистических услуг

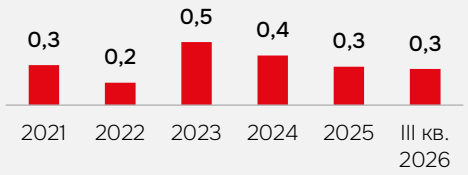
Ключевые индикаторы

4,2 млн кв. м
Площади, занимаемые логистическими операторами

→

11 %
Доля от общего объема предложения

0,3 млн кв. м **+50% г/г**
Объем спроса со стороны логистических операторов за I-III кв. 2026



Крупнейшие сделки лог. операторов за I-III квартал 2026 года

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м	Класс
BG Logistic	Аренда	NK Парк Валищево (здание 5)	41,6	A
Е-Тэк	Аренда	СК Дмитров (здание 1)	29,9	A
Приоритетная Логистика	Аренда	СК Чехов (здание 3)	24,0	A
ОТПК	Аренда	I.VOLGA Park II	23,6	A
АйсТерра	Аренда	ИП Южный	14,8	A

*Стоимость указана без НДС.

По итогам III квартала 2026 года спрос на складские площади со стороны логистических операторов Москве и МО составил 0,3 млн кв. м, что на 50% больше аналогичного периода прошлого года

Запрашиваемая стоимость хранения европаллет* по итогам III квартала 2026 года составила 31 рубль за п.м., стабилизировавшись и возобновив рост с сентября 2026 года. Однако в годовом выражении все еще наблюдается отрицательная динамика – 3%.

На фоне восстановления спроса рынок логистических услуг постепенно возвращается к росту. Одним из ключевых драйверов выступает трансформация логистических моделей ритейлеров, которые перераспределяют товарные запасы между собственными мощностями, инфраструктурой маркетплейсов и независимыми 3PL-операторами. Это формирует дополнительный спрос на услуги профессиональной логистики и поддерживает восстановление тарифов.

В опросе принимали участие

RosLogistics · Marlion Кактус фулфилмент · FM Logistic · RULOG · STS Log · Ali Di · admiral · VTSKLAD.RU · NOYTECH Supply chain solutions · NC Logistic

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

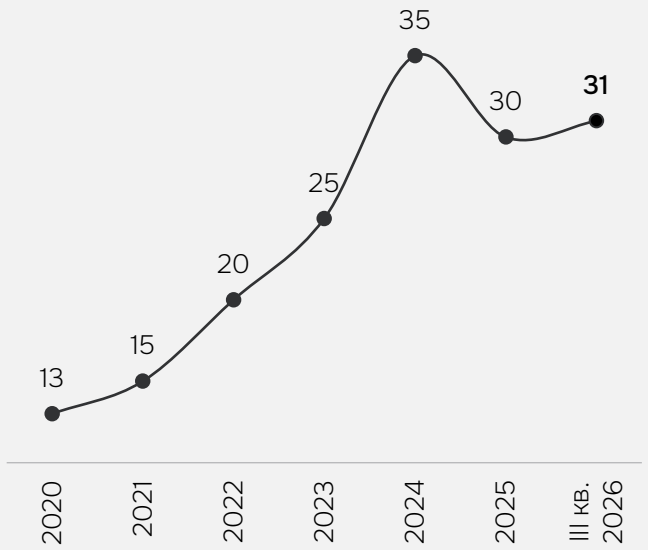
Платформа данных

Рынок логистических услуг: тарифы

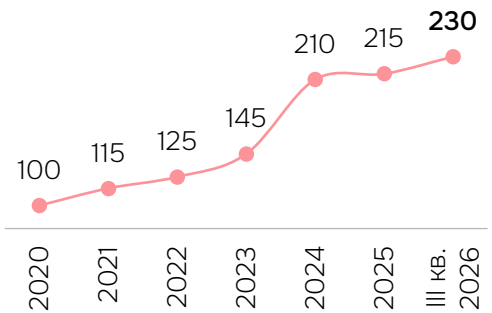
31 руб. за п.м. сутки

Стоимость хранения европаллет
III кв. 2026

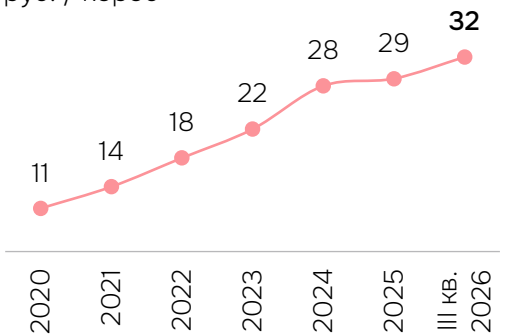
Хранение европаллет
руб. / п.м. / сутки



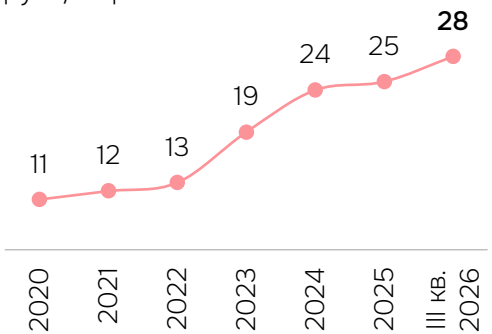
Механизированные ПРР
руб. / п.м.



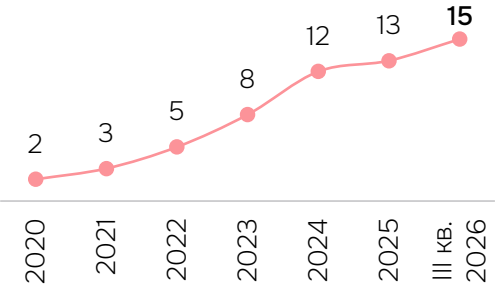
Ручные ПРР
руб. / короб



Подборка
руб. / короб



Стикеровка
руб. / стикер



Стоимость указана без НДС.

IBC
REAL ESTATE

Санкт-Петербург и Ленинградская область

Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение



Ключевые индикаторы

	2023	2024	2025	III кв. 2026	2026П
Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В	6 229	6 996	7 652	**7 843**	7 996
Новое строительство, тыс. кв. м, классы А и В	426	767	657	**543**	700
Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м, классы А и В	927	526	292	**280**	400
Доля свободных площадей, %, классы А и В	0,9%	1,5%	3,8%	**4,0%**	5,0%
Ставка аренды* на существующие объекты, руб. / кв. м / год, класс А	8 500	11 500	10 000	**9 000**	9 500

Основные изменения за III квартал 2026 года

Крупнейшие новые объекты:

1. Технопром Лапинский 12 тыс. кв. м
2. Полисан Шушары 9 тыс. кв. м
3. Benovy Бугры 9 тыс. кв. м
4. Альянс Парк I (корп. 1) 6 тыс. кв. м

Активизация спроса

Спрос на склады в Санкт-Петербурге и ЛО также продемонстрировал рост и по итогам I-III кварталов составил 280 тыс. кв. м (+37% г/г). Основную долю спроса составили онлайн-операторы, на них пришлось 55%.

Высокие объемы девелопмента

Суммарный объем ввода за 9 месяцев 2026 года составил 543 тыс. кв. м, что является вторым по величине показателем среди аналогичных периодов за всю историю наблюдений.

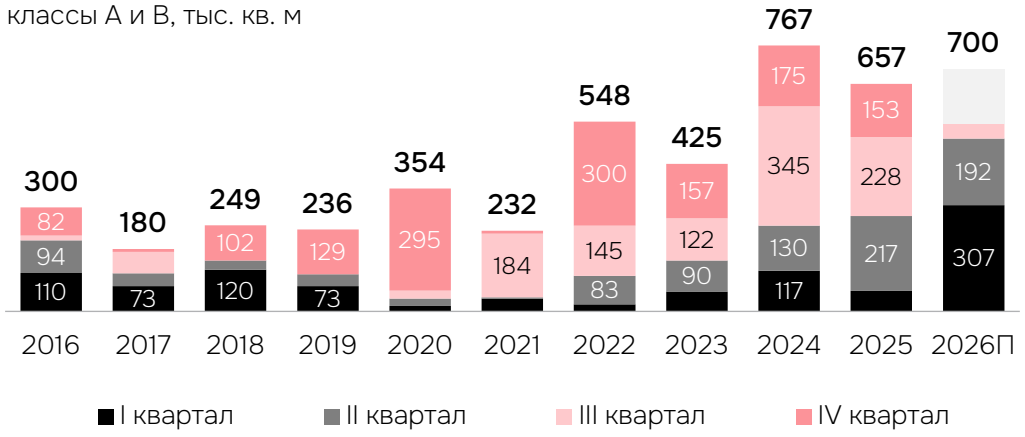
*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Высокая девелоперская активность

За январь-сентябрь 2026 года **в Санкт-Петербурге и Ленинградской области объем ввода составил 543 тыс. кв. м (+8% г/г),** что является вторым по величине показателем за всю историю наблюдений. Основную долю ввода обеспечили спекулятивные объекты – 57% или 309 тыс. кв. м. На собственные склады пришлось 37% (200 тыс. кв. м), на BTS объекты – лишь 6% или 34 тыс. кв. м.

На этапе строительства находится еще 256 тыс. кв. м, заявленных девелоперами к вводу в 2026 году. **Однако ввиду сохраняющихся рисков переноса сроков ввода части объектов, прогнозируемый объем нового строительства по итогам 2026 года составляет 700 тыс. кв. м.**

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



Крупнейшие объекты, введенные в III кв. 2026 года



Технопром Лапинский
12 тыс. кв. м



Полисан Шушары
9 тыс. кв. м



Альянс Парк I (корп. 1)
6 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 интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

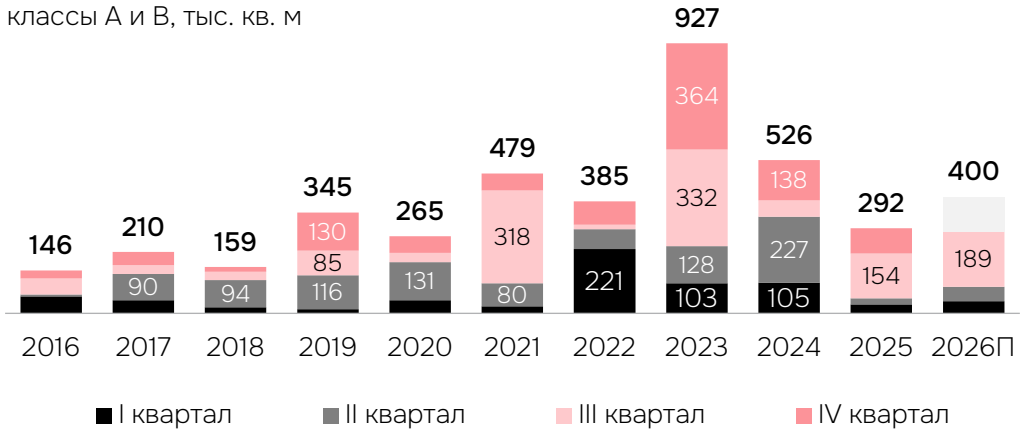
Спрос

По итогам 9 месяцев 2026 года **суммарный объем спроса на складскую недвижимость составил 280 тыс. кв. м, что на 36% больше** аналогичного периода 2025 года. Ключевым фактором такого результата стала **высокая активность арендаторов в III квартале** – суммарная площадь сделок составила 189 тыс. кв. м. 79% сделок от общего объема июля-сентября пришлось на одну крупную компанию онлайн-оператора.

Вторичные площади продолжают оставаться **наиболее востребованными** среди конечных пользователей – на их долю пришлось 65% спроса. Это связано с более близкими датами доступа, возможностью нарезки блоков и более привлекательными коммерческими условиями.

Прогнозируемый **совокупный объем спроса по итогам года составит 400 тыс. кв. м (+40% г/г) за счет реализации вынужденных сделок.**

Объем спроса
классы А и В, тыс. кв. м



Структура спроса

	Объем спроса I-III кв. 2025	Объем спроса I-III кв. 2026	
Онлайн-операторы	26 тыс. кв. м	153 тыс. кв. м	x5,9
Логисты	20 тыс. кв. м	49 тыс. кв. м	x2,4
Дистрибьюторы	17 тыс. кв. м	49 тыс. кв. м	x2,9
Производители	66 тыс. кв. м	29 тыс. кв. м	-56%
Многоканальные ритейлеры	76 тыс. кв. м	0 тыс. кв. м	-76 тыс. кв. м

Коммерческие условия и вакантность

По итогам III квартала 2026 года в Санкт-Петербурге и ЛО **доля вакантного предложения в готовых объектах составила 4,0% (-0,8 п.п. г/г).** В абсолютном выражении объем свободных площадей составил 313 тыс. кв. м.

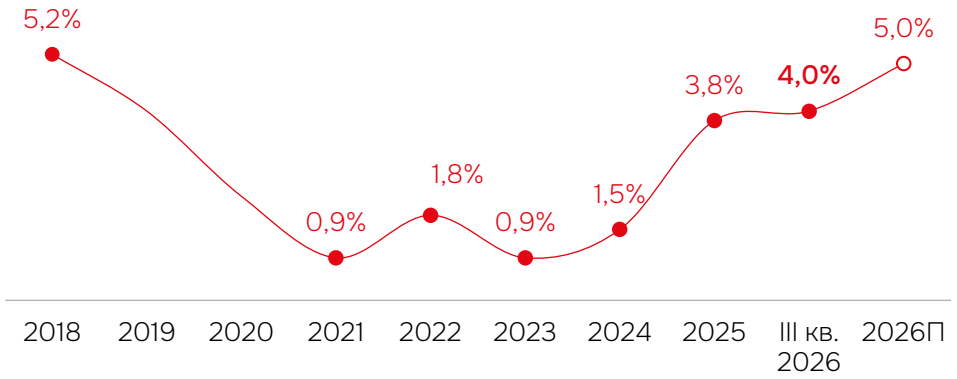
Однако за последние три месяца индикатор стремительно снизился на 2,8 п.п. Это связано в первую очередь с **приостановкой маркетирования крупных опций,** ранее предлагаемых в субаренду (149 тыс. кв. м).

Средневзвешенная **запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие объекты класса А составила 9 000 рублей за кв. м в год (-14% г/г).** На фоне активизации спроса, в том числе со стороны онлайн-ритейлеров, средневзвешенная ставка аренды выросла на 11% за последние три месяца.

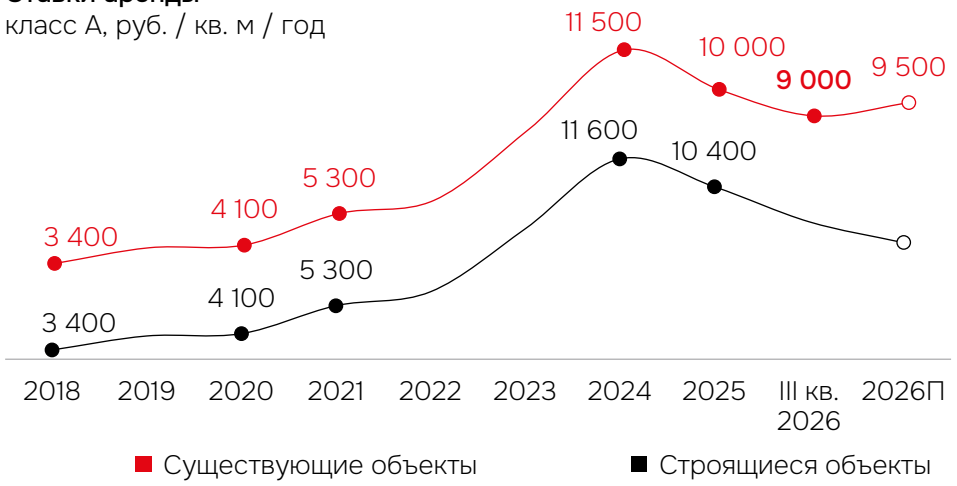
До конца 2026 года ожидается **дальнейший рост ставки до 9 500 рублей за кв. м в год.** При этом, не смотря на постепенное восстановление индикатора, его значение окажется на 5% ниже показателя 2025 года.

В строящихся объектах объем маркетируемого предложения остается минимальным третий квартал подряд, 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



Приведены запрашиваемые средневзвешенные ставки аренды на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.
Доля свободных площадей приведена с учетом опций субаренды.

IBC REAL ESTATE

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	3 124 тыс. кв. м
Новосибирск	2 689 тыс. кв. м
Казань	2 535 тыс. кв. м
Ростов-на-Дону	1 987 тыс. кв. м
Краснодар	1 666 тыс. кв. м
Воронеж	1 432 тыс. кв. м
Самара	1 427 тыс. кв. м
Нижний Новгород	1 127 тыс. кв. м



Ключевые индикаторы

Итоги III квартала 2026 года

	Екатеринбург	Новосибирск	Казань	Ростов-на-Дону	Краснодар	Воронеж	Самара	Н. Новгород
Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В	3 124	2 689	2 535	1 987	1 666	1 432	1 427	1 127
Новое строительство, тыс. кв. м, классы А и В	152	277	133	102	104	24	110	19
Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м, классы А и В	55	160	86	139	170	55	113	5
Доля свободных площадей, %, классы А и В	3,8%	5,0%	9,8%	4,6%	6,8%	1,3%	3,1%	6,4%
Ставка аренды* руб. / кв. м / год, класс А	9 000 -5% г/г	9 400 -11% г/г	9 400 -10% г/г	9 200 -16% г/г	8 800 -16% г/г	8 400 -16% г/г	8 400 -16% г/г	8 400 -7% г/г

*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

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

Ключевые региональные логистические хабы

Основные изменения за III квартал 2026 года

Активный девелопмент

По итогам III квартала 2026 года в 8 ключевых региональных хабах объем ввода составил 920 тыс. кв. м. Снижение показателя г/г на 42% объясняется эффектом высокой базы. При этом текущая девелоперская активность остается высокой и соответствует показателям 2021-2024 гг. Структура нового предложения была сформирована преимущественно за счет спекулятивных объектов, на которые пришлось 59% (510 тыс. кв. м). Доля BTS объектов составила 33%, складов под собственные нужды – 8%.

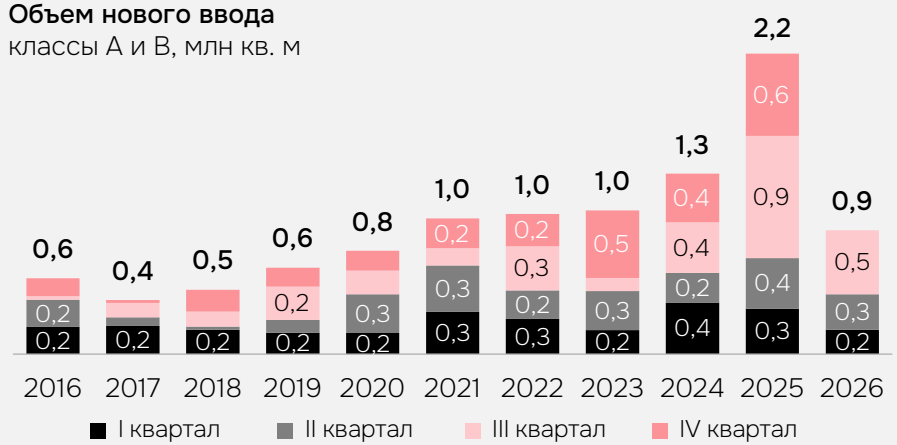
Сдержанный спрос

Совокупный спрос в ключевых логистических хабах составил 784 тыс. кв. м (-37% г/г). Большую часть (64%) спроса обеспечили онлайн-операторы, 21% пришелся на многоканальных ритейлеров и 15% совокупно – на логистических операторов, производителей и дистрибьюторов.

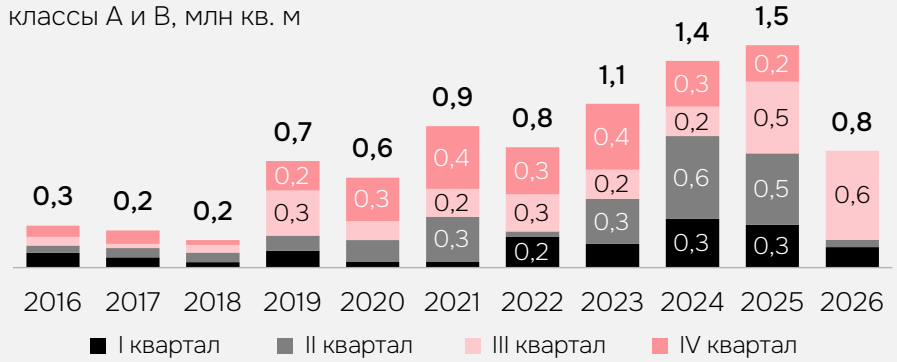
Точечный рост арендных ставок

На фоне активизации спроса на склады арендные ставки в ряде регионов продемонстрировали рост за последний квартал. Тем не менее, в годовом выражении сохраняется отрицательная динамика. Рынок демонстрирует неоднородность: некоторые опции по-прежнему маркетируются по более низким коммерческим условиям прошлых кварталов, что сдерживает общее восстановление ставок.

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



Объем спроса
классы А и В, млн кв. м



Екатеринбург

3 124 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
III квартал 2026

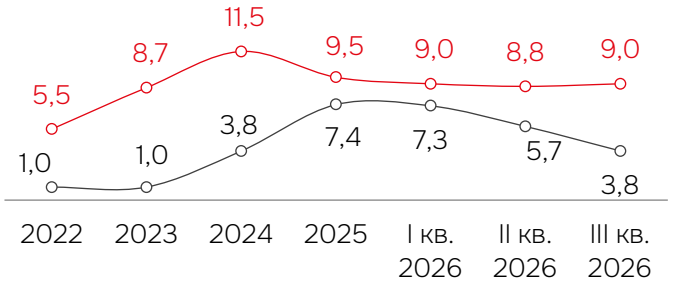
3,8 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
III квартал 2026

9 000 рублей кв. м / год

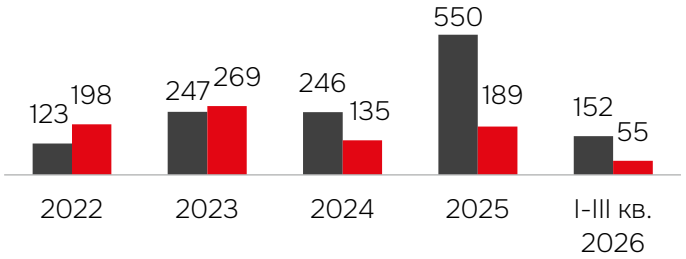
Ставка аренды*
Класс А
III квартал 2026

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 III квартале 2026 года

Объект	Тип	Площадь, тыс. кв. м
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]

Ключевые сделки, реализованные в III квартале 2026 года

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Узнайте больше о новых объектах и ключевых сделках региона

Напишите нам

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

Новосибирск

2 689 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
III квартал 2026

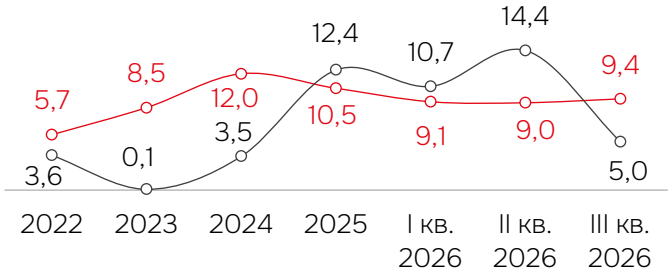
5,0 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
III квартал 2026

9 400 рублей кв. м / год

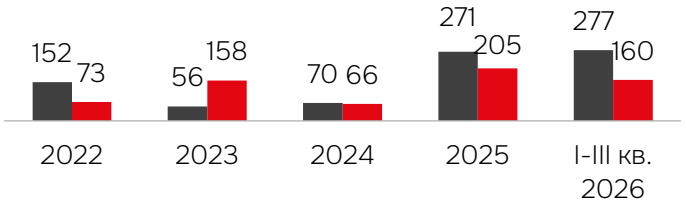
Ставка аренды*
Класс А
III квартал 2026

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 III квартале 2026 года

Объект	Тип	Площадь, тыс. кв. м
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]

Ключевые сделки, реализованные в III квартале 2026 года

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Узнайте больше о новых объектах и ключевых сделках региона

Напишите нам

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

Казань

2 535 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
III квартал 2026

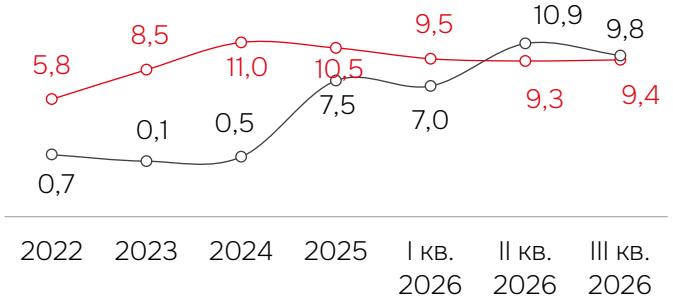
9,8 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
III квартал 2026

9 400 рублей кв. м / год

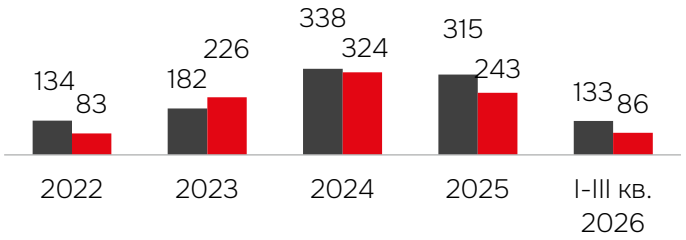
Ставка аренды*
Класс А
III квартал 2026

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 III квартале 2026 года

Объект	Тип	Площадь, тыс. кв. м
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]

Ключевые сделки, реализованные в III квартале 2026 года

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Узнайте больше о новых объектах и ключевых сделках региона

Напишите нам

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

Ростов-на-Дону

1 987 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
III квартал 2026

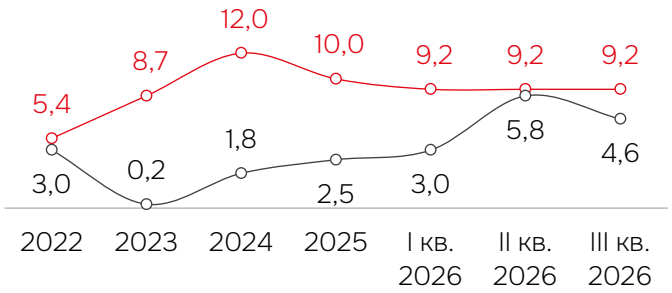
4,6 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
III квартал 2026

9 200 рублей кв. м / год

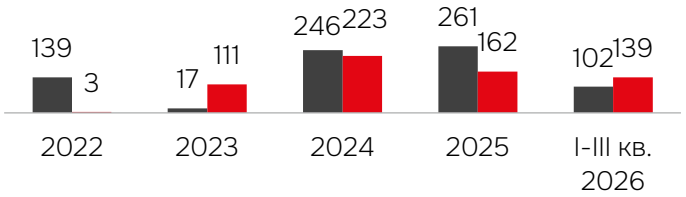
Ставка аренды*
Класс А
III квартал 2026

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 III квартале 2026 года

Объект	Тип	Площадь, тыс. кв. м
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]

Ключевые сделки, реализованные в III квартале 2026 года

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Узнайте больше о новых объектах и ключевых сделках региона

Напишите нам

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

Краснодар

1 666 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
III квартал 2026

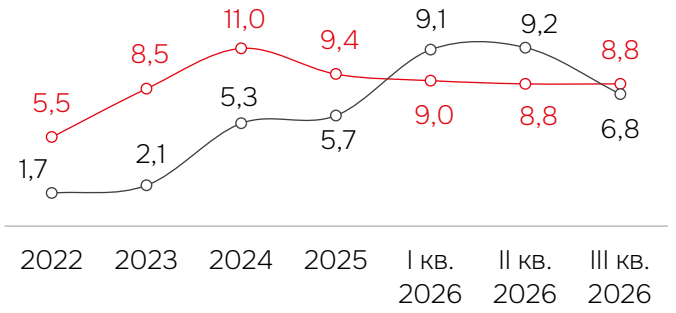
6,8 %

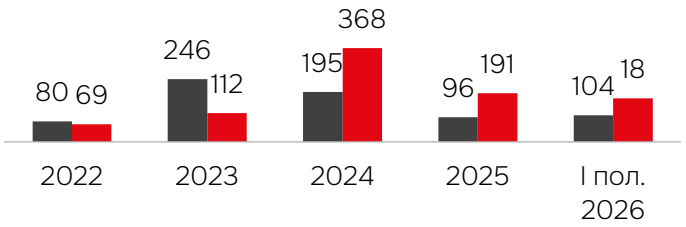
Доля свободных площадей
Классы А и В
III квартал 2026

8 800 рублей кв. м / год

Ставка аренды*
Класс А
III квартал 2026

Вакантность и ставки аренды*





Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в III квартале 2026 года

Объект	Тип	Площадь, тыс. кв. м
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]

Ключевые сделки, реализованные в III квартале 2026 года

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Узнайте больше о новых объектах и ключевых сделках региона

Напишите нам

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

Воронеж

1 432 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
III квартал 2026

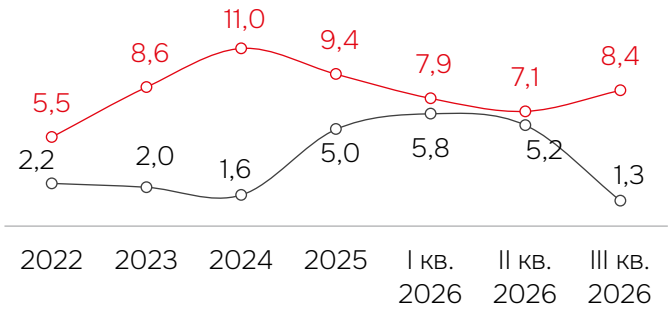
1,3 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
III квартал 2026

8 400 рублей кв. м / год

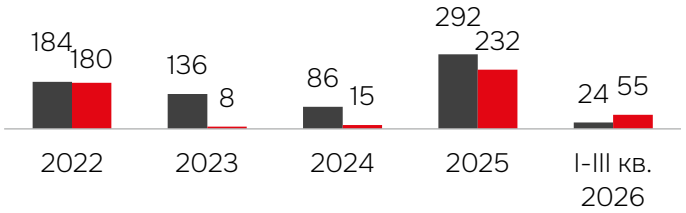
Ставка аренды*
Класс А
III квартал 2026

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 III квартале 2026 года

Объект	Тип	Площадь, тыс. кв. м
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]

Ключевые сделки, реализованные в III квартале 2026 года

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Узнайте больше о новых объектах и ключевых сделках региона

Напишите нам

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

Самара

1 427 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
III квартал 2026

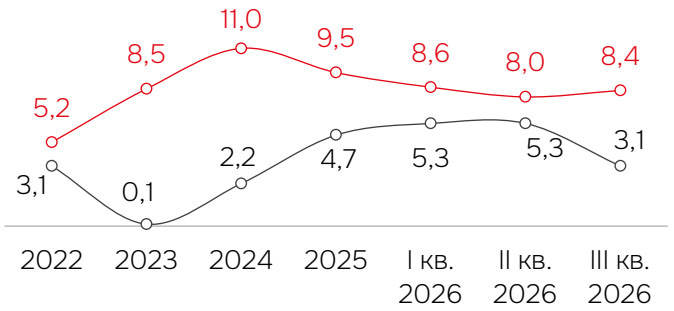
3,1 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
III квартал 2026

8 400 рублей кв. м / год

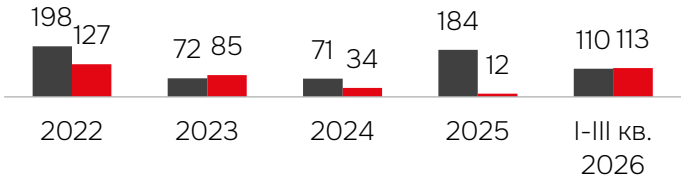
Ставка аренды*
Класс А
III квартал 2026

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 III квартале 2026 года

Объект	Тип	Площадь, тыс. кв. м
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]

Ключевые сделки, реализованные в III квартале 2026 года

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Узнайте больше о новых объектах и ключевых сделках региона

Напишите нам

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

Нижний Новгород

1 127 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
III квартал 2026

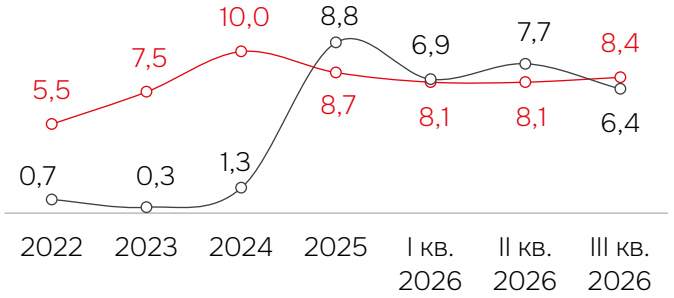
6,4 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
III квартал 2026

8 400 рублей кв. м / год

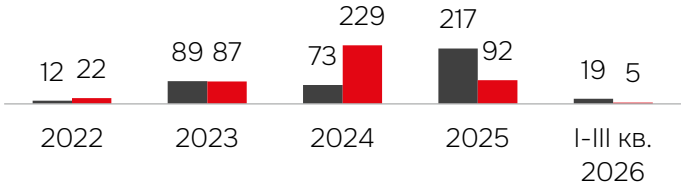
Ставка аренды*
Класс А
III квартал 2026

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 III квартале 2026 года

Объект	Тип	Площадь, тыс. кв. м
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]

Ключевые сделки, реализованные в III квартале 2026 года

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Узнайте больше о новых объектах и ключевых сделках региона

Напишите нам

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

IBC REAL ESTATE

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**

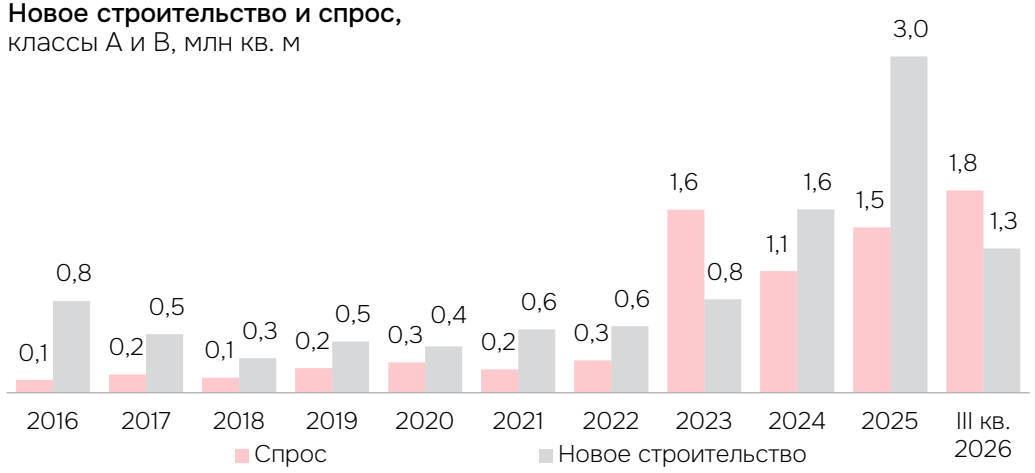


Развивающиеся региональные логистические хабы

По итогам III квартала 2026 года в развивающихся логистических хабах суммарно было введено 1,3 млн кв. м складских площадей (-40% г/г). Основную долю в структуре ввода (45%, или 561 тыс. кв. м) сформировали BTS-объекты. На строительство под собственные нужды пришлось 29% (361 тыс. кв. м), на спекулятивные объекты – 26% (323 тыс. кв. м). Крупнейшими реализованными проектами июля-сентября стали логистический комплекс в республике Адыгея (68 тыс. кв. м), объект в Приморском крае (51 тыс. кв. м) и объект в Челябинске (50 тыс. кв. м).

Спрос в региональных хабах составил 1,8 тыс. кв. м, что практически в 2 раза больше показателя аналогичного периода 2025 года. 90% от общего объема сделок пришлось на сделки онлайн-операторов.

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



Существующие складские площади

80,4 млн кв. м	16,8 млн кв. м
Россия в целом	Развивающиеся хабы

Регион	Площадь, тыс. кв. м	Регион	Площадь, тыс. кв. м
Владимирская обл.	938	**Тульская** обл.	618
Калужская обл.	888	**Тверская** обл.	605
Башкортостан респ.	850	**Адыгея** Респ.	572
Омская обл.	777	**Тюменская** обл.	570
Челябинская обл.	742	**Волгоградская** обл.	566
Ярославская обл.	735	**Пермский** край	551
Приморский край	660	**Оренбургская** обл.	549
Ульяновская обл.	627	**Красноярский** край	533

IBC REAL ESTATE

Приложение

Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение



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

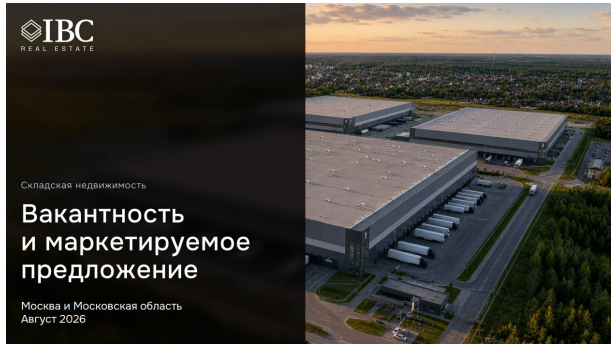
Ранее изданные отчеты



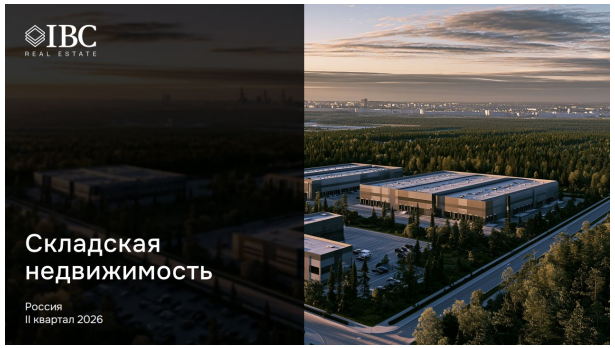
Где проходят границы рынка Light Industrial?
Сентябрь 2026



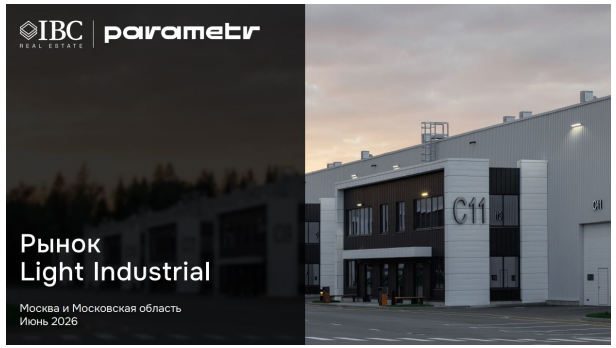
Трудовые ресурсы Москвы и МО
Сентябрь 2026



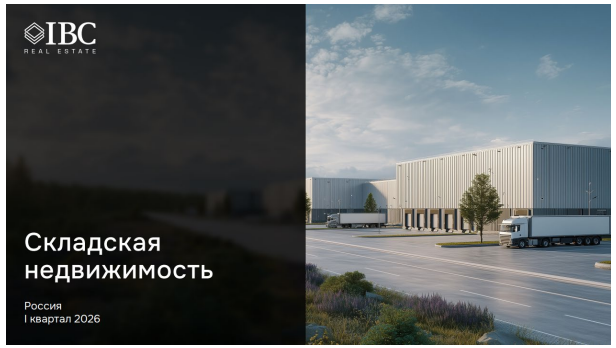
Вакантность и маркетируемое предложение
Август 2026



Складская недвижимость
II квартал 2026



Рынок Light Industrial
Июнь 2026



Складская недвижимость
I квартал 2026

IBC REAL ESTATE | *Совершенство в деталях*



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



Дарья Вишнякова

Аналитик департамента исследований и аналитики

Daria.Vishniakova@ibcrealestate.ru

СТРЕМЛЕНИЕ К ЛИДЕРСТВУ | ОТКРЫТОСТЬ И ЧЕСТНОСТЬ | ДИСЦИПЛИНА И УВАЖЕНИЕ | УДОВОЛЬСТВИЕ ОТ БИЗНЕСА | КОМАНДНАЯ ИГРА

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

Свяжитесь с нами | Платформа данных