



Складская недвижимость

Россия
II квартал 2026



Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

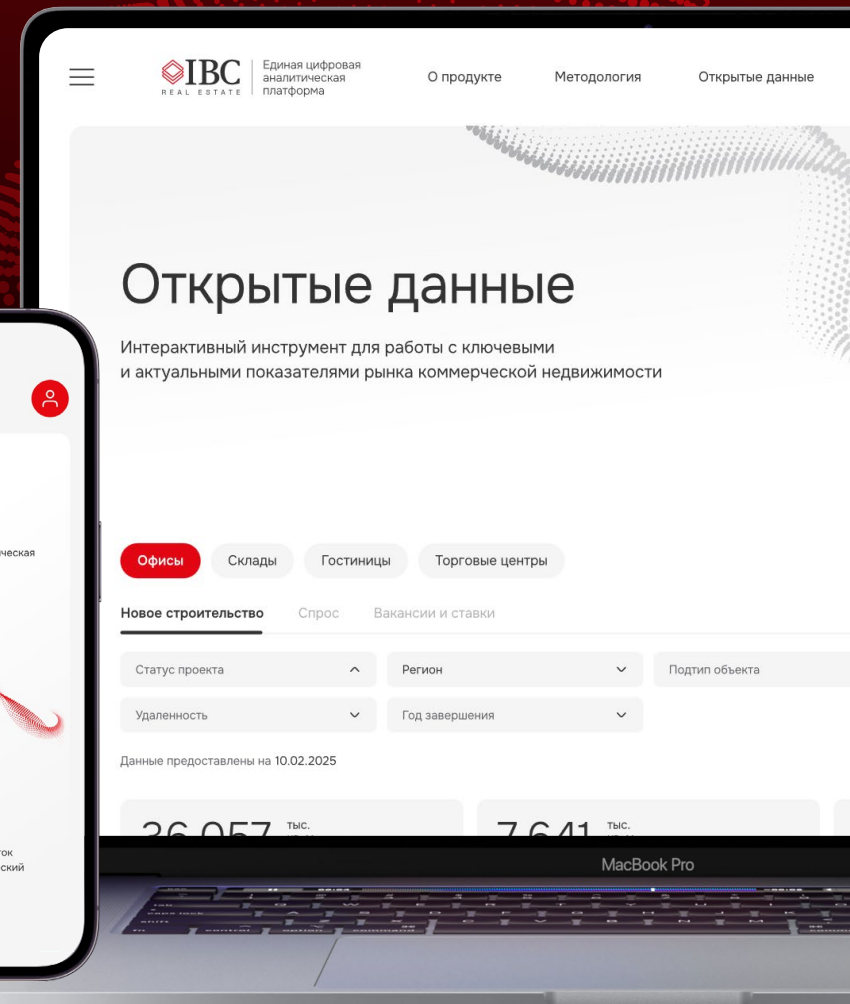
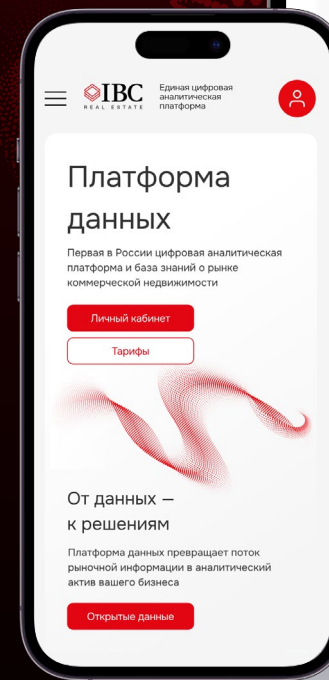
Приложение

Платформа данных

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

Для ваших управленческих решений

Перейти



Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Внешний контекст



Деловая активность остается под давлением внешних факторов

Внешний контекст

По итогам первого полугодия 2026 года **русская экономика демонстрирует признаки стабилизации после периода замедления в конце 2025 и начале текущего года**. По оценке Минэкономразвития России, рост ВВП по итогам января-мая составил 0,2% г/г. Ключевой особенностью текущего этапа становится выраженная неоднородность развития отдельных отраслей.

Россия

Основным драйвером экономики остается внутренний потребительский спрос. За первые пять месяцев 2026 года оборот розничной торговли вырос на 5,0% г/г, общественного питания – на 6,5%. Поддержку потребительскому спросу продолжают оказывать рост доходов населения, сохраняющийся низкий уровень безработицы и рекордный объем средств на банковских депозитах. При этом рынок труда постепенно становится менее напряженным, а темпы роста заработных плат замедляются по сравнению с предыдущими годами. В то же время индекс промышленного производства по итогам января-мая вырос лишь на 0,4%, а обрабатывающая промышленность – на 0,3%, что фактически **свидетельствует о стагнации в значительной части производственного сектора**.

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые индикаторы

	2023	2024	2025	Янв.-май 2026	2026П	2027П
Темп роста ВВП % г/г	4,1	4,9	1,0	0,2	1,3	2,8
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	5,7	4,0	4,0
Индекс цен производителей % дек./дек.	4,0	12,1	1,9	0,5	6,1	5,1
Оборот розничной торговли % г/г	8,0	7,7	4,1	5,0	1,1	3,9
Уровень безработицы % г/г	3,2	2,5	2,2	2,2	2,6	2,5

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:



Платформа данных

Источник: Росстат, Минэкономразвития, Банк России.

*Ключевая ставка указана с 27.07.2026 в % годовых.

Улучшение макроэкономических показателей во II квартале 2026 года стало первым сигналом стабилизации экономики после периода охлаждения, однако рынок коммерческой недвижимости реагирует на подобные изменения с временным лагом.

В условиях сохраняющейся осторожности бизнеса и умеренных прогнозов экономического роста на II полугодие **восстановление спроса на коммерческую недвижимость будет постепенным и сместится на 2027 год.**

Коммерческая недвижимость перешла в фазу снижения ставок аренды и тарифов

На фоне замедления экономики и, как следствие, снижения спроса коммерческие условия демонстрируют отрицательную динамику практически во всех сегментах.

Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

Получить доступ к интерактивному данным и всем срезам:

 Платформа данных

Изменение ставок аренды и тарифов с начала года

Текущий цикл рынка

Склады ¹

Москва и МО
Класс А

-9,5%



Стремительный рост вакантности в условиях высокого объема девелопмента. Снижение ставок аренды наблюдается на протяжении последних 5 кварталов и продолжится до конца года, однако более медленными темпами.

Офисы ²

Москва
Классы Prime, А, В+, В-

+5,0%



Рост обусловлен вводом в эксплуатацию новых премиальных объектов, а также вымыванием из вакантного предложения недорогих опций, пользующихся спросом со стороны арендаторов. При этом во многих объектах с длительным сроком экспозиции начались снижения ставок аренды.

Торговые центры ³

Москва
Качественные объекты

0,0%



Коммерческие условия в торговых центрах остаются без изменений, однако фиксируется значительное сокращение количества новых подписанных договоров аренды. На фоне роста доли вакантных площадей в связи с замедлением развития ритейлеров до конца года прогнозируется точечное снижение ставок аренды в объектах.

Гостиницы ⁴

Москва
Все ценовые сегменты

-8,0%



Снижение тарифов обусловлено сокращением потребительской и деловой активности, ростом ценовой чувствительности путешественников, а также перераспределением значительной части туристов в пользу альтернативных форматов размещения, которые предлагают более низкие цены и гибкие условия для проживания.

1. Изменение запрашиваемой средневзвешенной ставки аренды на сухие складские объекты класса А без операционных расходов, НДС и КУ.

2. Изменение средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды на офисные объекты класса Prime, А, В+, В-, без НДС, OPEX и КУ.

3. Изменение средней ставки аренды в качественных торговых центрах.

4. Изменение средней цены на номер в отелях всех ценовых сегментов. По данным Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate.

Часы рынка коммерческой недвижимости

Инструмент, позволяющий оценивать состояние рынка недвижимости

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:

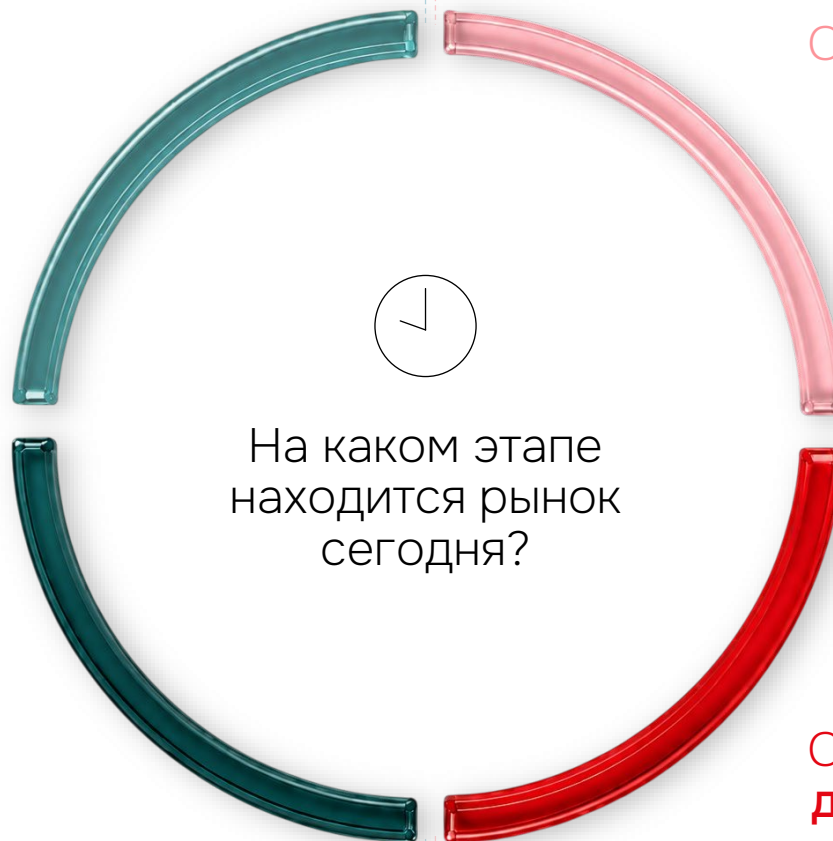


Платформа данных

Рынок арендодателя

Рост ставок
замедляется

Рост ставок
ускоряется



Ставки аренды
падают

Ставки аренды
достигают дна

Рынок арендатора

Внешний контекст

Россия

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение



Рынок складской недвижимости России

Итоги I полугодия 2026 г.

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:

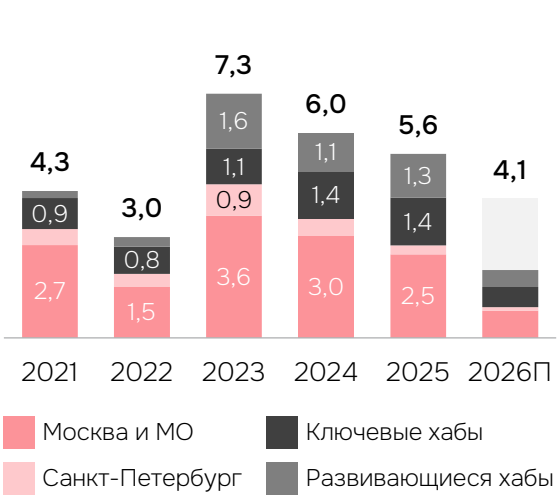


Платформа данных

Существующие складские площади

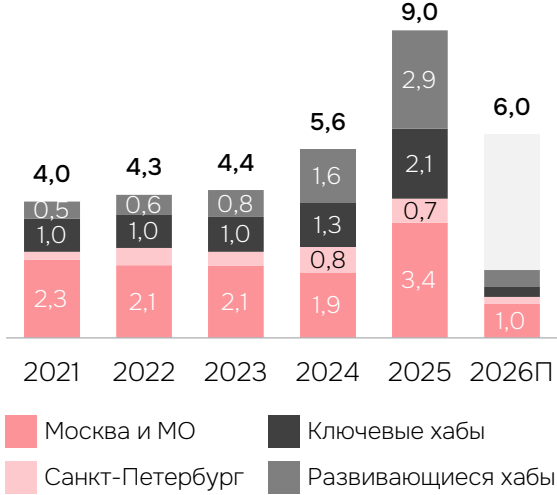
Россия в целом	80,2 млн кв. м
Москва и МО	38,9 млн кв. м
Санкт-Петербург и ЛО	7,9 млн кв. м
Ключевые хабы	16,1 млн кв. м
Екатеринбург	3,1 млн кв. м
Новосибирск	2,5 млн кв. м
Казань	2,5 млн кв. м
Ростов-на-Дону	1,9 млн кв. м
Краснодар	1,8 млн кв. м
Самара	1,6 млн кв. м
Воронеж	1,5 млн кв. м
Нижний Новгород	1,1 млн кв. м
Развивающиеся хабы*	17,3 млн кв. м

Объем спроса, классы А и В, млн кв. м



В I полугодии 2026 года **объем спроса на складские помещения составил 1,6 млн кв. м**, что на 26% меньше аналогичного периода 2025 года. Деловая активность на рынке остается низкой: происходят лишь точечные сделки, связанные с переездами в целях экономии и оптимизации площадей.

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



На рынке сохраняются **высокие объемы ввода**. В I полугодии 2026 года **объем нового строительства составил 2,7 млн кв. м**. Снижение показателя на 10% г/г связано с эффектом высокой базы 2025 года. Вводятся, как правило, проекты, старт которых пришелся на 2024-2025 годы, новые проекты практически не начинаются, часть спекулятивных объектов отложили планы по вводу в эксплуатацию или вовсе сдвинули проекты до периода восстановления спроса на рынке.

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

Инвестиции в складскую недвижимость

Инвестиции в девелопмент

На фоне изменения рыночной конъюнктуры и дефицита спроса девелоперы переносят сроки ввода объектов, а проекты на ранних стадиях замораживают до восстановления рынка. Несмотря на то, что эти факторы привели к снижению фактических объемов ввода относительно изначальных планов девелоперов, текущий масштаб нового строительства остается на высоком уровне и превышает показатели прошлых лет.

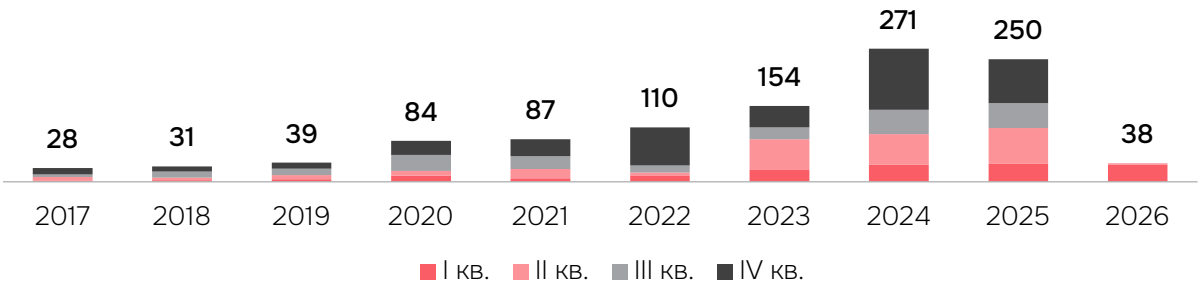
Покупка готовых объектов

Объем инвестиций в сегмент сократился более чем в 2 раза. При этом около 40% совокупного объема пришлось на одну сделку с УК «Современные фонды недвижимости» в логопарке «Центр агротехнологий» недалеко от Уфы. Снижение активности связано с изменением рыночной конъюнктуры: после периода роста ставки аренды снижаются, а доля свободных площадей постепенно увеличивается. Интерес со стороны крупных фондов к складской недвижимости сохраняется, в то же время инвесторы предпочитают дождаться стабилизации рынка. После нормализации ключевых рыночных показателей инвестиционная активность может заметно вырасти.

Розничные инвестиции

В сегменте light industrial приобретения в инвестиционных целях в основном осуществляются УК ЗПИФ. Площади приобретаются на стадии строительства с расчетом на их реализацию к моменту ввода объекта в эксплуатацию и получение дохода за счет роста стоимости актива.

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



Инвестиции в недвижимость, I пол. 2026

273 млрд руб.

Объем инвестиций в недвижимость России

14 %

Доля инвестиций в складскую недвижимость

38 млрд руб.

Объем инвестиций в складскую недвижимость

17

Количество транзакций

Ключевые сделки

Объект	Покупатель	Площадь, тыс. кв. м
ЛП Центр агротехнологий Уфа	СФН	187
ЦОД Домодедово Московская область	Конфиденциально	8
DCL Бяконтово Московская область	Конфиденциально	43

Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Москва и Московская область



Ключевые индикаторы

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

	2023	2024	2025	II кв. 2026	2026П
Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В	32 789	34 709	38 100	38 890	41 100
Новое строительство, тыс. кв. м, классы А и В	2 122	1 920	3 391	987	3 000
Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м, классы А и В	3 643	2 969	2 626	778	1 700
Доля свободных площадей, %, классы А и В	0,3%	1,5%	6,0%	7,7%	9,0%
Ставка аренды* на существующие объекты, руб. / кв. м / год, класс А	8 700	12 500	10 500	9 500	9 500
Ставка аренды* на строящиеся объекты, руб. / кв. м / год, класс А	8 600	13 000	11 350	10 000	9 500
Ставка аренды* на BTS объекты, руб. / кв. м / год, класс А	8 500	12 000	11 000	10 000	9 500

*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей. По состоянию на конец II квартала 2026 года в BTS-объектах объем маркируемого предложения минимальный, что не позволяет привести репрезентативный индикатор запрашиваемой средневзвешенной ставки аренды.

Основные изменения за I полугодие 2026 года

- **Крупнейшие новые объекты:**
 1. Парк Шишкин Лес I (корп. 1,2,3) 173 тыс. кв. м
 2. Ориентир Запад (фаза 4) 156 тыс. кв. м
 3. НК Парк Данилово (корп. 1) 105 тыс. кв. м
 4. НК Парк Чашниково (здание 2) 52 тыс. кв. м
 5. Складской комплекс Обухово (фаза 6) 44 тыс. кв. м
- **Сохранение повышенных объемов нового строительства**

По итогам I полугодия 2026 года объем ввода составил 987 тыс. кв. м. Высокий показатель обеспечен значительной долей спекулятивных объектов, на которые пришлось 80% от общего объема введенных площадей.
- **Снижение ставок аренды**

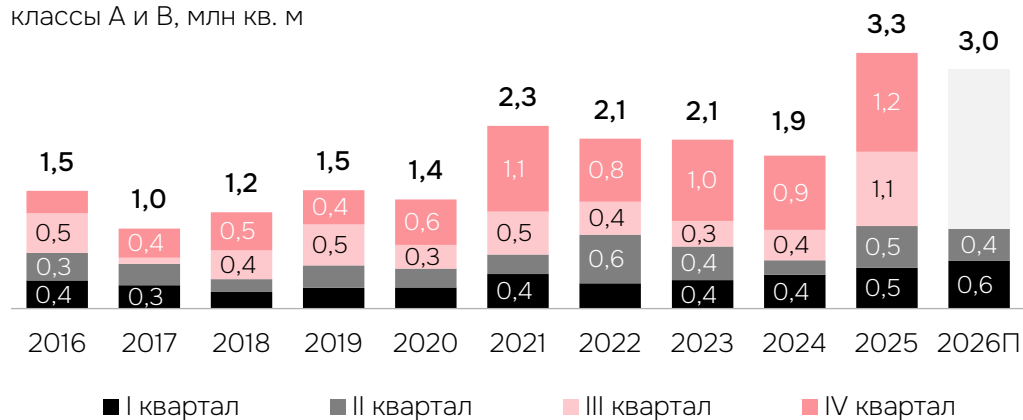
Ставки аренды демонстрируют дальнейшее снижение. По итогам II квартала 2026 года под влиянием роста вакантности и сдержанного спроса ставки на готовые объекты класса А снизились на 10% с начала года.

Высокие объемы нового строительства

По итогам I полугодия 2026 года объем ввода новых складских площадей в Москве и Московской области составил 987 тыс. кв. м. Несмотря на снижение на 5% по сравнению с рекордным показателем аналогичного периода прошлого года (1 037 тыс. кв. м), **текущий результат остается одним из самых высоких за последние 10 лет.** При этом на фоне низкого спроса девелоперы пересматривают планы запуска новых проектов. По состоянию на конец I полугодия 2026 года почти 0,5 млн кв. м складских объектов в Москве и МО полностью построены, но не вводятся в эксплуатацию из-за отсутствия арендаторов и покупателей.

По нашим прогнозам, **общий объем ввода по итогам 2026 года может составить 3,0 млн кв. м.** При этом на этапе строительства находится значительно больший объем площадей — более 4,6 млн кв. м, заявленных девелоперами к вводу до конца года. Однако с учетом текущей рыночной конъюнктуры и высокой стоимости строительства сохраняются риски переноса сроков реализации части проектов.

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



Крупнейшие объекты, введенные в I полугодии 2026 года



RBNA Парк Шишкин Лес I (корп. 1,2,3)

173 тыс. кв. м
Калужское шоссе



Ориентир Запад

156 тыс. кв. м
Новорижское шоссе



НК Парк Данилово (корп. 1)

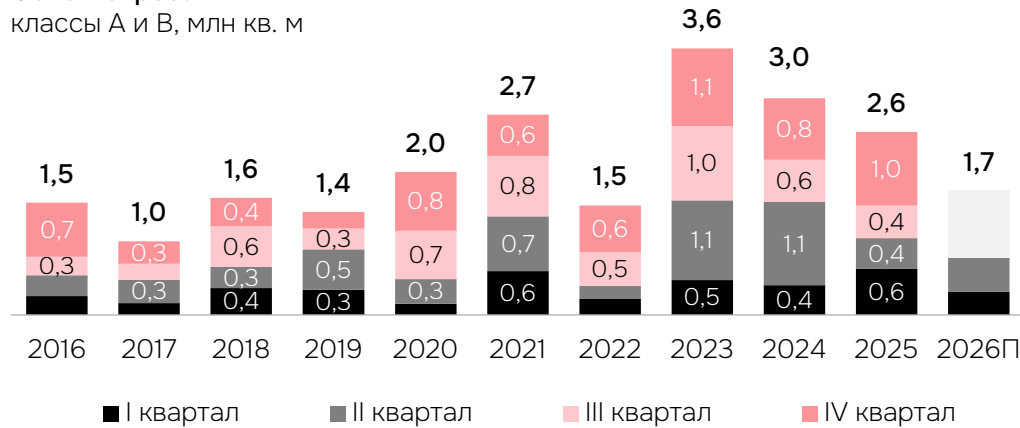
105 тыс. кв. м
Каширское шоссе

Спрос в ожидании разморозки

По итогам I полугодия 2026 года объем спроса на складскую недвижимость в Московском регионе составил 778 тыс. кв. м, что **на 22% ниже** показателя аналогичного периода прошлого года. Доля субаренды в общем объеме спроса составила 12% или 91 тыс. кв. м. Активность на рынке проявляется в точечных переездах, цель которых — получение дисконта и снижение арендной нагрузки. Тем не менее, высокие показатели оборота розничной торговли и потребительского спроса во II квартале 2026 года формируют предпосылки для активизации арендаторов во второй половине года при условии сохранения потребительской активности.

По итогам 2026 года совокупный спрос на складскую недвижимость в Московском регионе может составить 1,7 млн кв. м, что будет почти в 1,5 раза ниже показателя 2025 года.

Объем спроса
классы А и В, млн кв. м



Структура спроса*

	Объем спроса II кв. 2025	Объем спроса II кв. 2026	
Логисты	83 тыс. кв. м	154 тыс. кв. м	+86%
Многоканальные ритейлеры	134 тыс. кв. м	83 тыс. кв. м	-38%
Дистрибьюторы	78 тыс. кв. м	140 тыс. кв. м	+79%
Производители	139 тыс. кв. м	173 тыс. кв. м	+24%
Онлайн- операторы	389 тыс. кв. м	227 тыс. кв. м	-42%

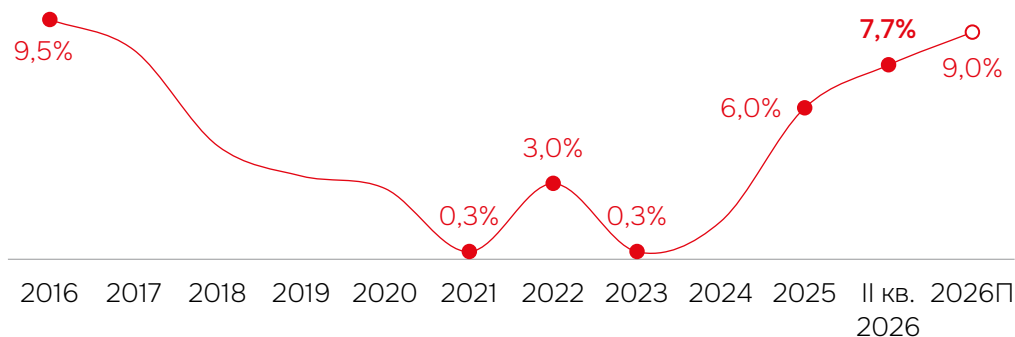
*Также было реализовано 1 тыс. кв. м арендаторами, относящимися к категории «другое».

Стремительный рост вакантности

По итогам I полугодия 2026 года **доля вакантных площадей на рынке складской недвижимости Москвы и МО составила 7,7%** (+3,5 п.п. г/г), в абсолютных значениях на рынке вакантно более 3 млн кв. м (+0,2 млн кв. м с начала года). Помимо этого, на рынке маркируются 0,5 млн кв. м с датой доступа в ближайшие 6 месяцев в существующих объектах. Объем маркируемой ротации составляет 0,2 млн кв. м. Также в строящихся объектах с датой ввода в ближайшие 6 месяцев предлагаются дополнительно 2,1 млн кв. м. Таким образом, **совокупный объем маркируемого предложения на конец июня 2026 года достиг 5,8 млн кв. м (+52% г/г).**

По нашим прогнозам, **доля свободных площадей продолжит расти. По итогам 2026 года уровень вакантности в складских объектах может достичь 9,0%** (+3 п.п. г/г). Даже на фоне потенциального восстановления экономики на рынке уже представлен значительный объем объектов, находящихся на высокой стадии готовности, в которых пока не подписаны договоры аренды, что будет поддерживать сохранение высокого показателя доли свободных площадей в среднесрочной перспективе.

Доля свободных площадей
классы А и В



Доля свободных площадей приведена с учетом опций субаренды.

Структура маркируемого предложения

3 001 тыс. кв. м → **7,7 %**
Вакантно сейчас в готовых объектах Доля свободных площадей

492 тыс. кв. м **+94% г/г**
Анонсировано к освобождению в ближайшие 6 месяцев в готовых объектах

179 тыс. кв. м **-30% г/г**
Предлагается в ротацию

2 093 тыс. кв. м **+13% г/г**
Предлагается в строящихся объектах, заявленных к вводу до конца 2026 г.

5 764 тыс. кв. м **+52% г/г** Совокупно маркируется

Снижение ставок аренды

Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

Получить доступ к интерактивному данным и всем срезам:

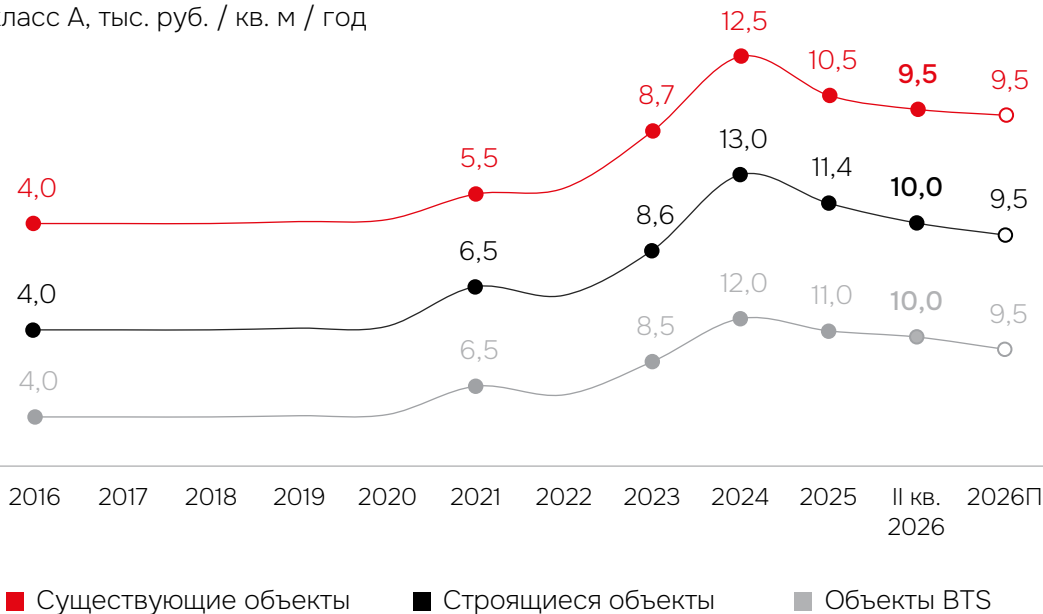
 Платформа данных

По итогам I полугодия 2026 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на существующие сухие складские объекты класса А составила **9 500 рублей за кв. м в год**, что меньше на 17% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Основными факторами снижения индикатора выступили рост вакантного предложения и уменьшения спроса на складские площади. Дополнительное давление на ставки оказало увеличение объема маркируемого предложения в строящихся объектах. По итогам полугодия **средневзвешенная ставка аренды на строящиеся сухие склады класса А составила 10 000 руб. за кв. м (-16% г/г).**

По прогнозам IBC Real Estate, до конца года ставки аренды останутся на текущем уровне. В перспективе 1–1,5 лет, по мере смягчения денежно-кредитной политики, восстановления деловой активности и потребительского спроса, избыточное маркируемое предложение будет постепенно поглощаться. Тем не менее, **в краткосрочной перспективе рост объема вакантных площадей продолжит оказывать давление на коммерческие условия.**

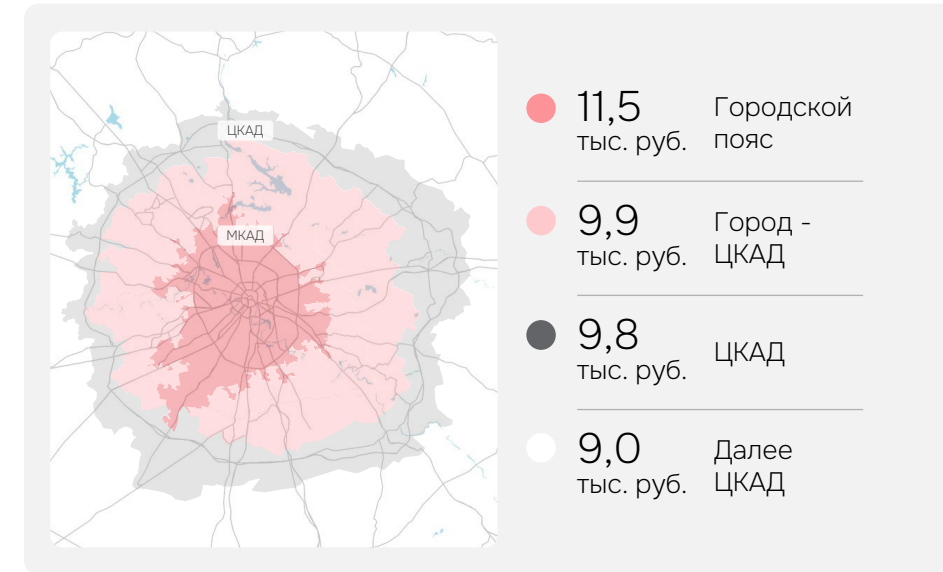
Ставки аренды

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

По итогам I полугодия 2026 года размер операционных расходов на складские объекты, введенных в эксплуатацию после 2021 года, **показатель снизился на 4% г/г** – до 2 200 руб. / кв. м / год. Для объектов, ввод которых пришелся на период до 2021 года, операционные расходы, напротив, **выросли на 6% г/г** – до 1 700 руб. / кв. м / год.

Снижение арендных ставок сопровождается перераспределением части платежей в операционные расходы: стремясь сохранить общую доходность, отдельные собственники предлагают арендаторам более низкую базовую ставку с компенсацией за счет операционной составляющей. **Ожидается, что по итогам 2026 года размер операционных расходов на все складские объекты останется на текущем уровне.**

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

6 %

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

-4 %

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.

Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Санкт-Петербург и Ленинградская область



Ключевые индикаторы

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

	2023	2024	2025	I пол. 2026	2026П
Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В	5 975	6 742	7 400	7 895	8 100
Новое строительство, тыс. кв. м, классы А и В	417	767	657	496	700
Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м, классы А и В	927	527	378	82	180
Доля свободных площадей, %, классы А и В	0,9%	1,5%	3,8%	6,8%	7,5%
Ставка аренды* на существующие объекты, руб. / кв. м / год, класс А	8 500	11 500	10 000	8 100	8 000

Основные изменения за II квартал 2026 года

- **Крупнейшие новые объекты:**
 1. Central Properties Янино 118 тыс. кв. м
 2. Индустриальный Парк Ломоносовский 16 тыс. кв. м
 3. Цитомед (ЦПТ) Летчика Паршина 7 12тыс. кв. м
 4. СК 3-й Бадаевский 7к2 9 тыс. кв. м
- **Сдержанный спрос**

По итогам I полугодия 2026 года спрос составил 82 тыс. кв. м, что на 61% больше индикатора за аналогичный период прошлого года, однако относительно значений предыдущих лет спрос остается пониженным.
- **Продажа строящихся складов**

Основную часть маркируемого предложения складов на стадии строительства составляют объекты класса В (39%), а также склады класса А, предлагаемые на продажу (39%). Объем строящихся складов класса А, предлагаемых в аренду, остается минимальным второй квартал подряд.

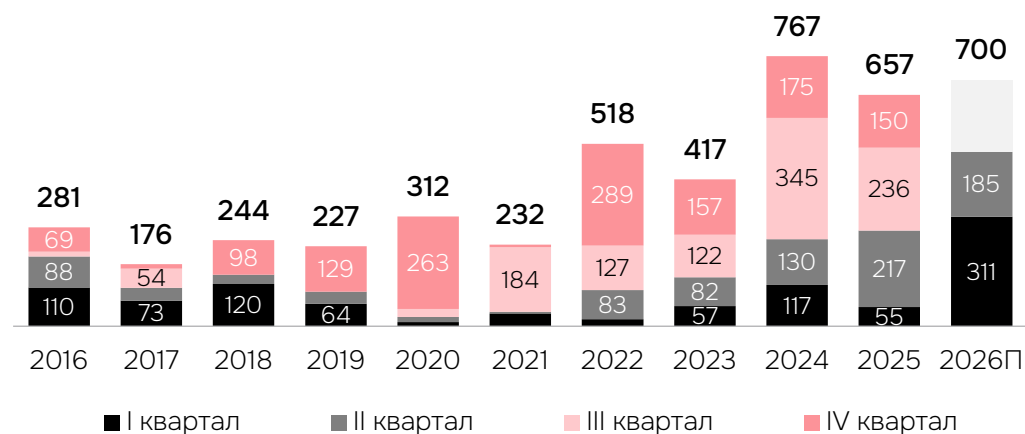
*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Рекордные объемы нового строительства

За январь-июнь 2026 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области объем ввода составил **496 тыс. кв. м (x1,7 г/г)** – максимальный показатель для I полугодия за всю историю наблюдений. На спекулятивное строительство пришлось 33% от общего объема ввода. Во II квартале в эксплуатацию введено 185 тыс. кв. м, из которых более трети (38%) пришлось на один крупный объект Central Properties Янино, построенный в формате BTS для Ozon.

На этапе строительства находится еще 352 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



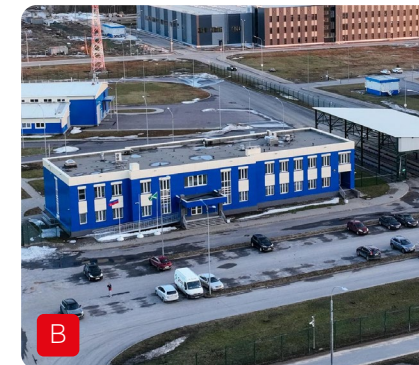
Крупнейшие объекты, введенные во II кв. 2026 года



Central Properties Янино
118 тыс. кв. м



Индустриальный Парк Ломоносовский
16 тыс. кв. м



Цитомед на Летчика Паршина 7
12 тыс. кв. м

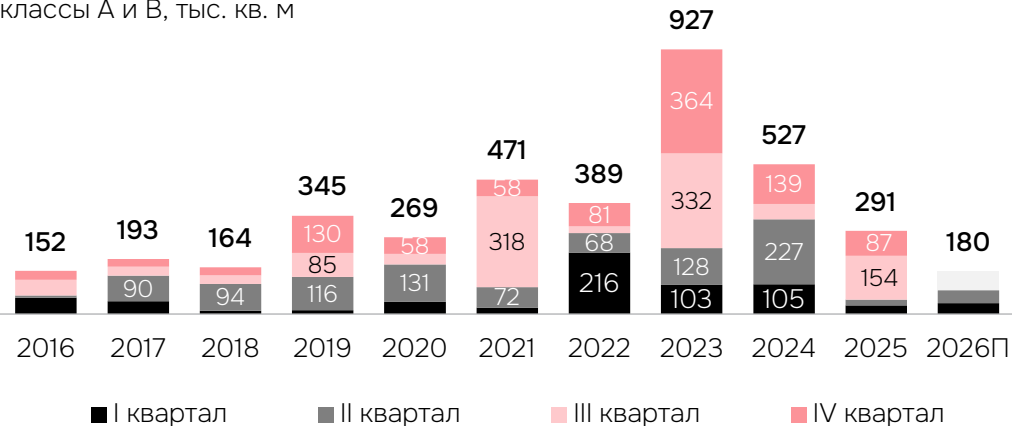
Ограниченный спрос второй год подряд

По итогам I полугодия 2026 года спрос составил 82 тыс. кв. м, что на 61% больше индикатора прошлого года. На логистические компании пришлось 48% спроса, 30% на производственные, 14% – на дистрибьютерские, доли остальных категорий минимальны.

Спрос остается сдержанным, реализуются только точечные сделки, поскольку ключевые покупатели и арендаторы в предыдущие годы полностью закрыли свои потребности в складских площадях и в ближайшее время не планируют расширения в регионе.

На фоне отсутствия отложенного спроса со стороны крупных клиентов увеличения количества сделок во II полугодии не ожидается даже при условии продолжения цикла снижения ключевой ставки. Прогнозируемый **совокупный объем спроса по итогам года составит 180 тыс. кв. м (-38% г/г).**

Объем спроса
классы А и В, тыс. кв. м



Структура спроса*

	Объем спроса II кв. 2025	Объем спроса II кв. 2026	
Логисты	0 тыс. кв. м	40 тыс. кв. м	+40 тыс. кв. м
Производители	19 тыс. кв. м	25 тыс. кв. м	+32%
Дистрибьюторы	6 тыс. кв. м	11 тыс. кв. м	+83%
Многоканальные ритейлеры	0 тыс. кв. м	4 тыс. кв. м	+4 тыс. кв. м
Онлайн- операторы	26 тыс. кв. м	2 тыс. кв. м	-92%

Ставки аренды и вакантность

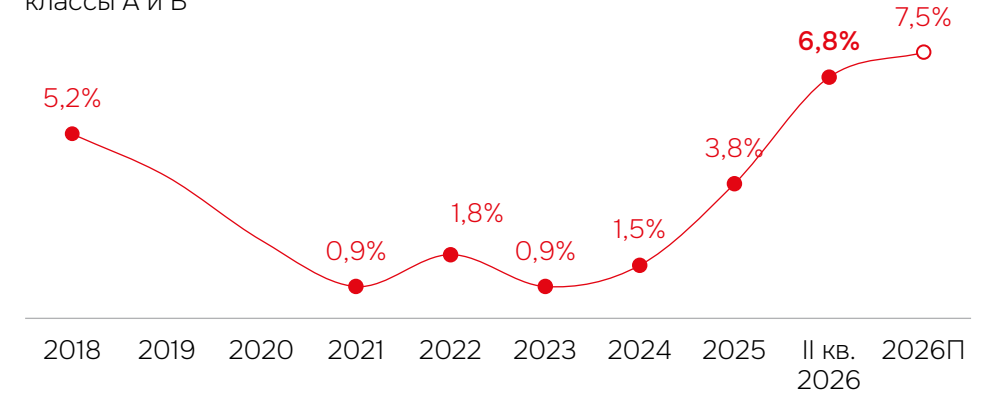
По итогам II квартала 2026 года в Санкт-Петербурге и ЛО доля вакантного предложения в готовых объектах **выросла до 6,8%**, увеличившись за год на 2,7 п.п.

Ключевой составляющей прироста вакантности стали **объекты, введенные в эксплуатацию в 2026 году: они составляют 29% свободных складов**. Доля площадей, предлагаемых в субаренду, снизилась с 52% во II квартале 2025 до 30% во II квартале 2026 ввиду того, что ряд крупных блоков, предлагаемых онлайн-операторами, перестал маркироваться.

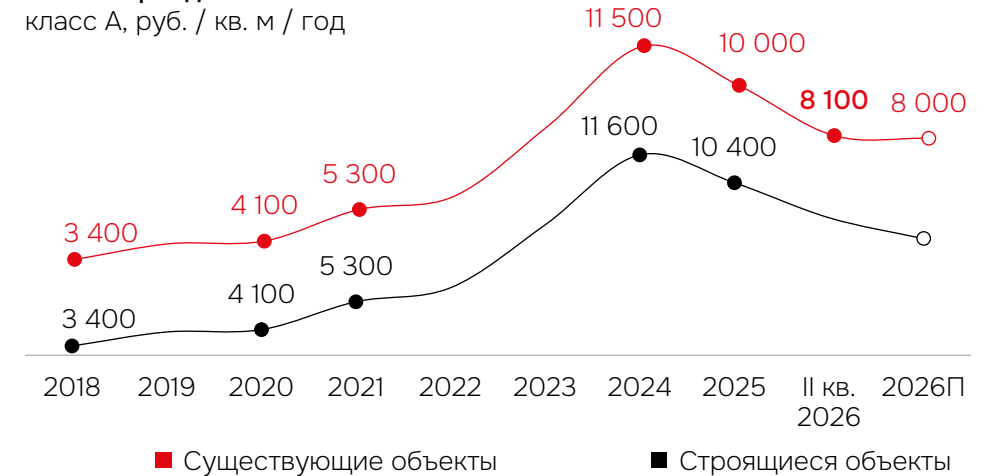
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие объекты класса А продемонстрировала снижение до **8 100 рублей за кв. м в год (-26% г/г)**. Текущая динамика ставок аренды – результат значительного роста доли свободных площадей в регионе и снижения объемов спроса. В строящихся объектах объем маркируемого предложения остается минимальным второй квартал подряд, что не позволяет привести репрезентативный индикатор запрашиваемой средневзвешенной ставки аренды. На фоне низкого спроса девелоперы предпочитают откладывать ввод спекулятивных объектов в эксплуатацию, не маркируя коммерческие условия.

До конца 2026 года ожидается дальнейшее снижение запрашиваемых ставок аренды на существующие объекты до 8 000 рублей за кв. м в год, что на 25% ниже аналогичных значений прошлого года.

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.

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	3 080 тыс. кв. м
Новосибирск	2 539 тыс. кв. м
Казань	2 454 тыс. кв. м
Ростов-на-Дону	1 913 тыс. кв. м
Краснодар	1 765 тыс. кв. м
Самара	1 591 тыс. кв. м
Воронеж	1 514 тыс. кв. м
Нижний Новгород	1 103 тыс. кв. м



Ключевые индикаторы

Итоги I полугодия 2026 года

Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Получить доступ
к интерактивному
данным и всем срезам:

 Платформа данных

Екатеринбург Новосибирск Казань Ростов-на-Дону Краснодар Самара Воронеж Н. Новгород

**Общее предложение
складских площадей,**
тыс. кв. м, классы А и В

3 080 2 539 2 454 1 913 1 765 1 591 1 514 1 103

Новое строительство,
тыс. кв. м, классы А и В

97 125 86 57 95 0 14 10

**Сумма купленных
и арендованных площадей,**
тыс. кв. м, классы А и В

13 18 69 89 18 36 0 5

Доля свободных площадей,
%, классы А и В

5,7% 14,4% 10,9% 5,8% 9,2% 5,3% 5,2% 7,7%

Ставка аренды*
руб. / кв. м / год, класс А

8 800 9 000 9 300 9 200 8 800 8 000 7 100 8 100

-12% г/г -24% г/г -7% г/г -16% г/г -16% г/г -20% г/г -29% г/г -22% г/г

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

Ключевые региональные логистические хабы

Основные изменения за I полугодие 2026 года

Замедление объемов ввода

По итогам I полугодия 2026 года в 8 ключевых региональных хабах объем ввода составил 485 тыс. кв. м (-30% г/г). 53% объема нового строительства (257 тыс. кв. м) обеспечили BTS-объекты, 43% (207 тыс. кв. м) – спекулятивные, остальной объем пришелся на собственные проекты. Крупнейшими объектами II квартала стали Индустриальный парк Набережные Челны I (75 тыс. кв. м) и ОРЦ Раевское (54 тыс. кв. м).

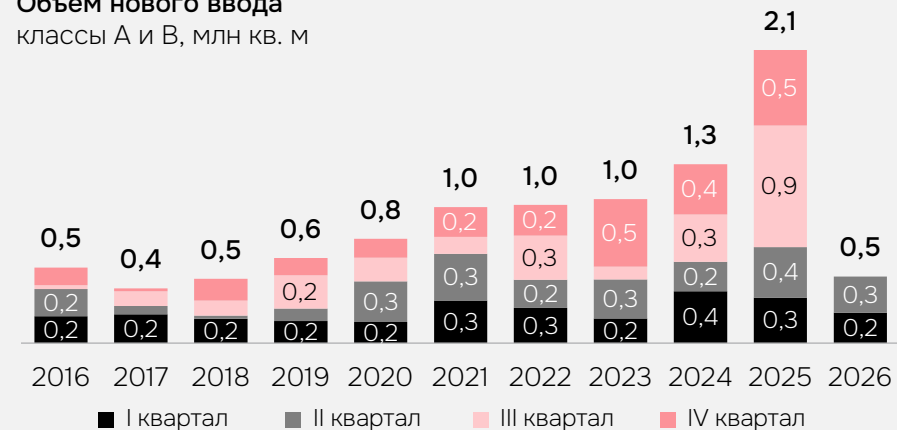
Минимальный спрос

Совокупный спрос в ключевых логистических хабах составил 253 тыс. кв. м (-67% г/г). Большую часть (38%) спроса обеспечили многоканальные ритейлеры, 36% пришлось на онлайн-операторов и 8% – на производителей.

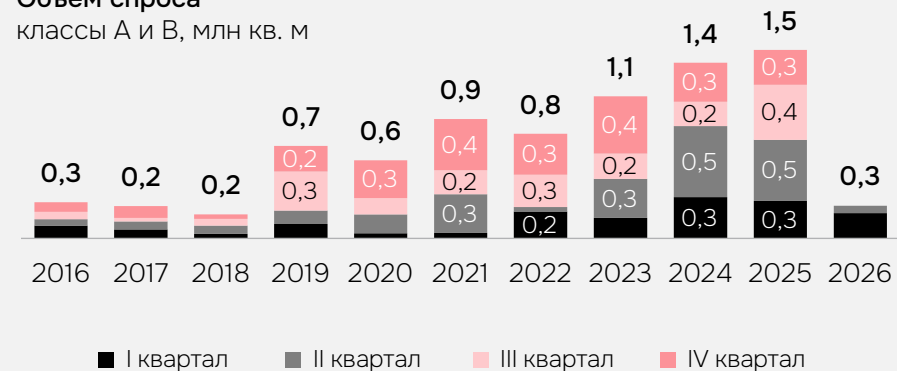
Снижение ставок аренды

За год средневзвешенные ставки аренды снизились во всех ключевых региональных хабах на фоне замедления спроса. Динамика в зависимости от региона варьировалась от 7% до 29%.

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



Объем спроса
классы А и В, млн кв. м



Екатеринбург

3 080^{тыс. кв. м}

Сумма существующих площадей
Классы А и В
II квартал 2026

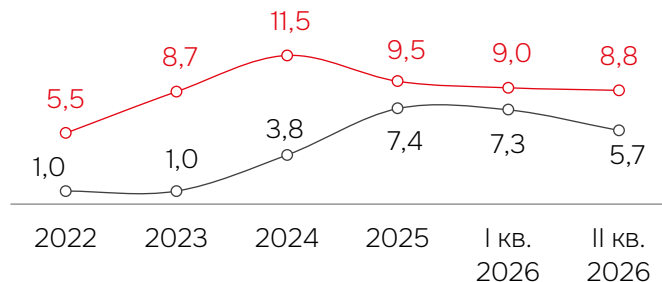
5,7 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
II квартал 2026

8 800^{рублей кв. м / год}

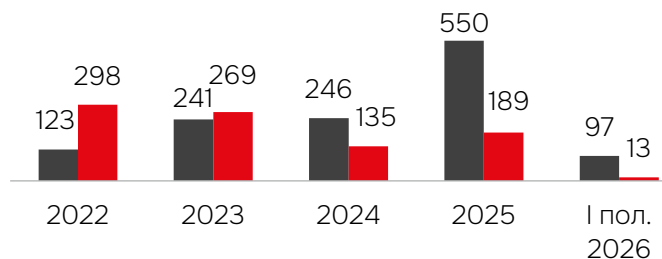
Ставка аренды*
Класс А
II квартал 2026

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 во II квартале 2026 года

Объект	Тип	Площадь, тыс. кв. м
Склад на улице Шефская (корп.1)	Спек.	12
ЦОД Индустриальный парк Крафт	Собств.	3

Ключевые сделки, реализованные во II квартале 2026 года

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
Стратим	Аренда	3-й Южный проезд ЕКАД	6

Новосибирск

2 539 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
II квартал 2026

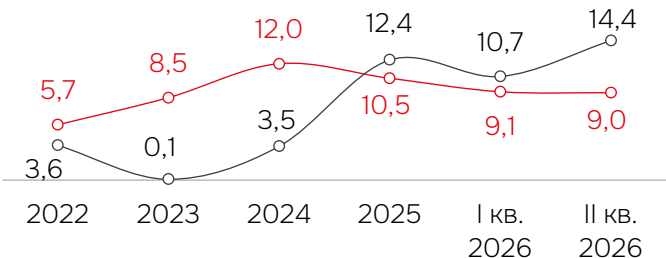
14,4 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
II квартал 2026

9 000 рублей кв. м / год

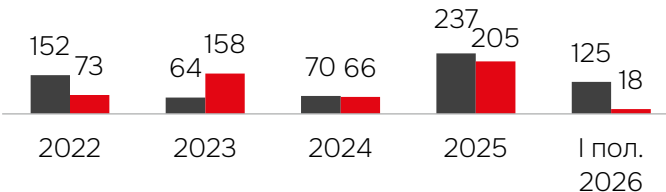
Ставка аренды*
Класс А
II квартал 2026

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 во II квартале 2026 года

Объект	Тип	Площадь, тыс. кв. м
Лотос	Спек.	14

Ключевые сделки,
реализованные во II квартале 2026 года

Во II квартале в регионе
не было зафиксировано сделок

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



Казань

2 454 тыс.
кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
II квартал 2026

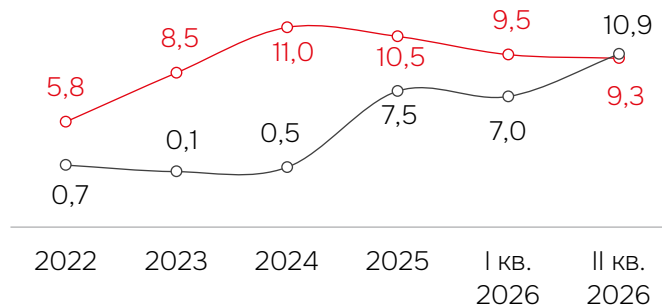
10,9 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
II квартал 2026

9 300 рублей
кв. м / год

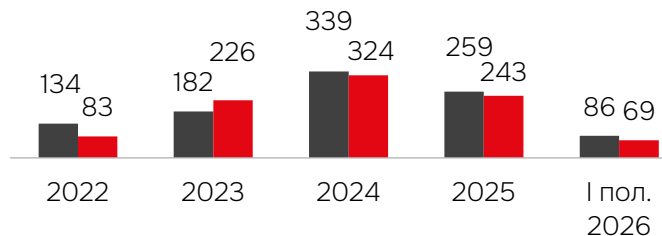
Ставка аренды*
Класс А
II квартал 2026

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 во II квартале 2026 года

Объект	Тип	Площадь, тыс. кв. м
Индустриальный парк Набережные Челны I	Спек.	75

Ключевые сделки, реализованные во II квартале 2026 года

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
Ozon	Аренда	Мамадышский тракт 32	9

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

Ростов-на-Дону

1 913

тыс.
кв. м

Сумма существующих площадей

Классы А и В

II квартал 2026

5,8

%

Доля свободных площадей

Классы А и В

II квартал 2026

9 200

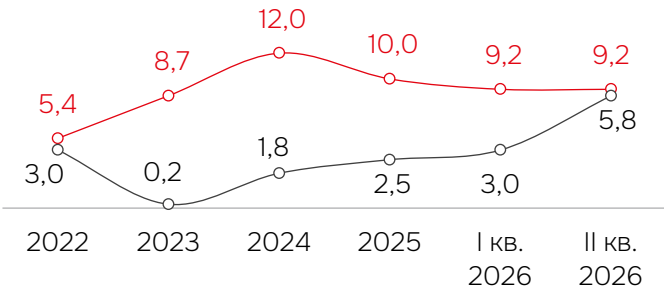
рублей
кв. м / год

Ставка аренды*

Класс А

II квартал 2026

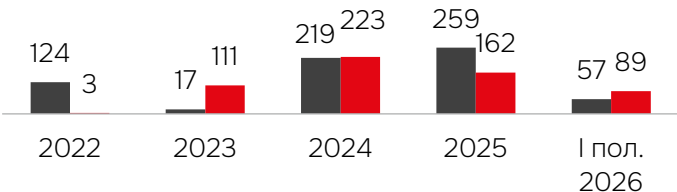
Вакантность и ставки аренды*



— 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 во II квартале 2026 года

Объект	Тип	Площадь, тыс. кв. м
А2 Складской комплекс Дорожный (фаза 8)	BTS Аренда	75

Ключевые сделки,
реализованные во II квартале 2026 года

Во II квартале в регионе
не было зафиксировано сделок

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

Краснодар

1 765 тыс.
кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
II квартал 2026

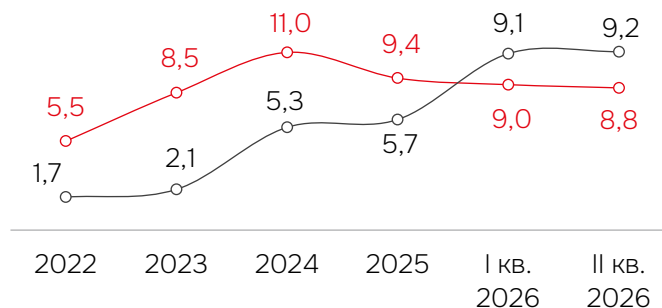
9,2%

Доля свободных площадей
Классы А и В
II квартал 2026

8 800 рублей
кв. м / год

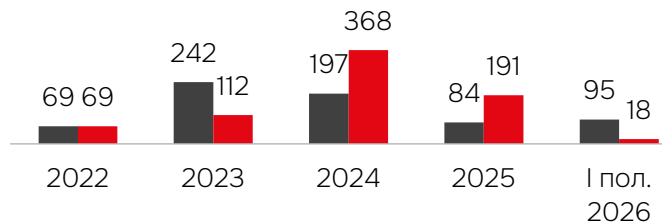
Ставка аренды*
Класс А
II квартал 2026

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 во II квартале 2026 года

Объект	Тип	Площадь, тыс. кв. м
ОРЦ Раевское	BTS Аренда	54
Логопарк Индустриальный	Спек.	24

Ключевые сделки, реализованные во II квартале 2026 года

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
Конфиденциально	Аренда	Технопарк Юг-авто	1

Самара

1 592

тыс.
кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
II квартал 2026

5,3

%

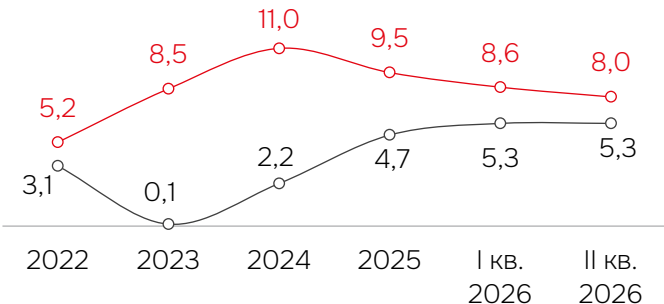
Доля свободных площадей
Классы А и В
II квартал 2026

8 000

рублей
кв. м / год

Ставка аренды*
Класс А
II квартал 2026

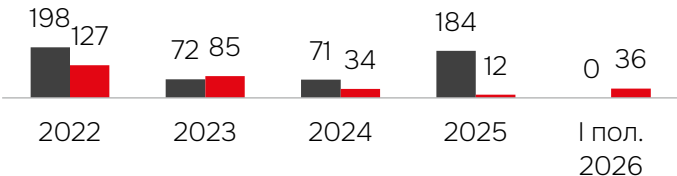
Вакантность и ставки аренды*



— 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 во II квартале 2026 года

Во II квартале в регионе ни одного объекта
не было введено в эксплуатацию

Ключевые сделки, реализованные во II квартале 2026 года

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
Монетка	Аренда	ЛК Придорожный	27
Нонтон	Аренда	Управленческий тупик 7	9

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

Воронеж

1 514 тыс.
кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
II квартал 2026

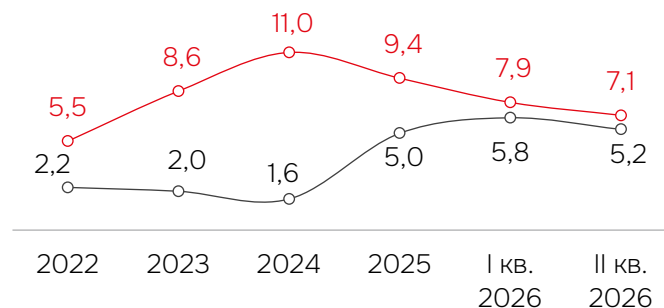
5,2 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
II квартал 2026

7 100 рублей
кв. м / год

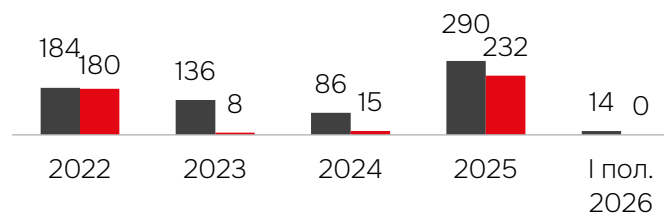
Ставка аренды*
Класс А
II квартал 2026

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 во II квартале 2026 года

Во II квартале в регионе ни одного объекта
не было введено в эксплуатацию

Ключевые сделки, реализованные во II квартале 2026 года

Во II квартале в регионе
не было зафиксировано сделок

Нижний Новгород

1 103 <sup>тыс.
кв. м</sup>

Сумма существующих площадей
Классы А и В
II квартал 2026

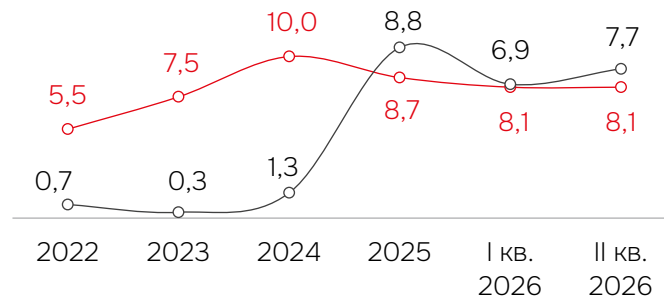
7,7 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
II квартал 2026

8 100 <sup>рублей
кв. м / год</sup>

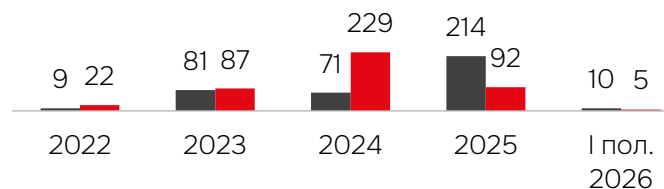
Ставка аренды*
Класс А
II квартал 2026

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 во II квартале 2026 года

Во II квартале в регионе ни одного объекта
не было введено в эксплуатацию

Ключевые сделки,
реализованные во II квартале 2026 года

Во II квартале в регионе
не было зафиксировано сделок

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**

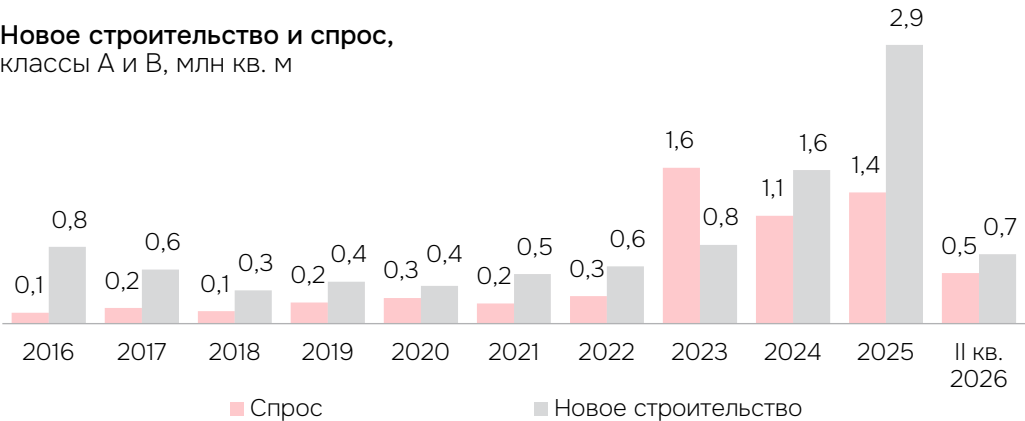


Развивающиеся региональные логистические хабы

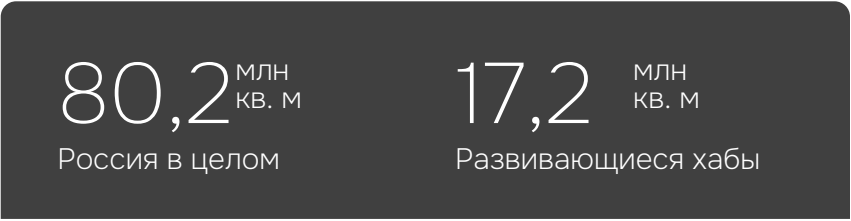
По итогам II квартала 2026 года в развивающихся логистических хабах суммарно было введено 723 тыс. кв. м складских площадей (-26% г/г). В основном ввод был сформирован крупными объектами для онлайн-операторов и многоканальных ритейлеров: так, 306 тыс. кв. м, или 42%, пришлось на BTS-объекты, 207 тыс. кв. м (29%) составили собственные объекты, а 211 тыс. кв. м (29%) – спекулятивное строительство. Крупнейшими реализованными проектами I квартала 2026 года стали объект OZON в Кемерово (54 тыс. кв. м), первый корпус логистического комплекса для Магнит в Челябинске (45 тыс. кв. м) и завод Naval в Туле (35 тыс. кв. м).

Спрос в региональных хабах составил 526 тыс. кв. м, что на 11% выше показателя аналогичного периода 2025 года. 87% от общего объема сделок пришлось на аренду складских помещений компанией Ozon.

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



Существующие складские площади



Регион	Площадь, тыс. кв. м	Регион	Площадь, тыс. кв. м
Владимирская обл.	1 057	Приморский край	613
Башкортостан респ.	918	Волгоградская обл.	580
Калужская обл.	882	Ульяновская обл.	572
Тульская обл.	778	Адыгея респ.	571
Омская обл.	735	Красноярский край	533
Челябинская обл.	674	Оренбургская обл.	525
Ярославская обл.	673	Хабаровский край	508
Тверская обл.	647	Пермский край	503

Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Приложение

Ранее изданные отчеты

Внешний контекст

Россия

Москва и МО

Санкт-Петербург и ЛО

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

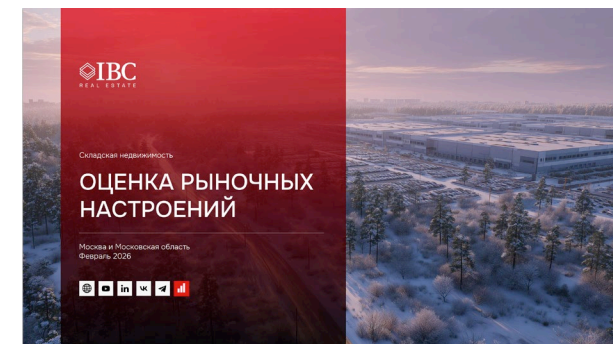
Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:



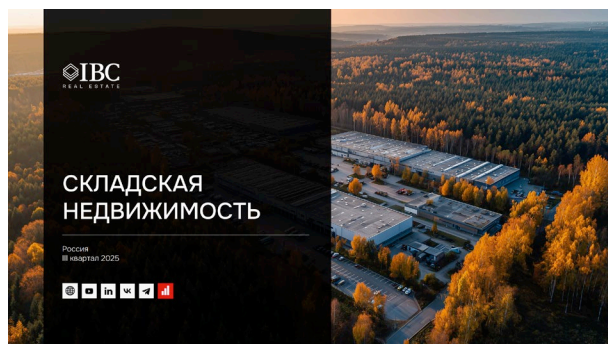
Складская недвижимость
I квартал 2026



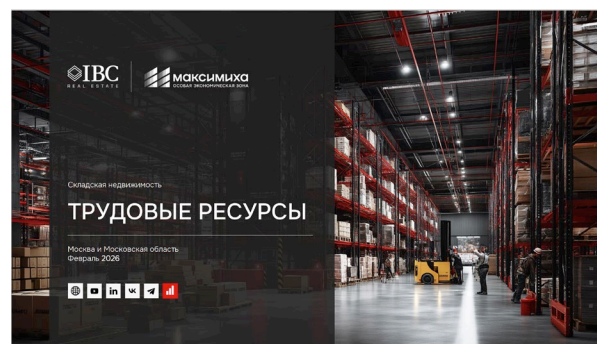
Рынок низкотемпературных складов
Март 2026



Оценка рыночных настроений
Февраль 2026



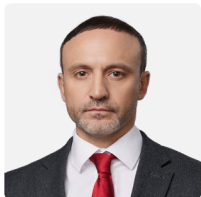
Складская недвижимость
IV квартал 2025



Трудовые ресурсы Москвы и МО
Февраль 2026



Технопарки Москвы
Декабрь 2025



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

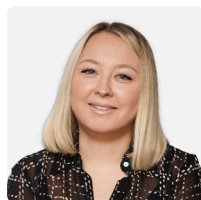
Ekaterina.Nogay@ibcrealestate.ru



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



Мария Неретина

Аналитик департамента
исследований и аналитики

Mariia.Neretina@ibcrealestate.ru

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

