

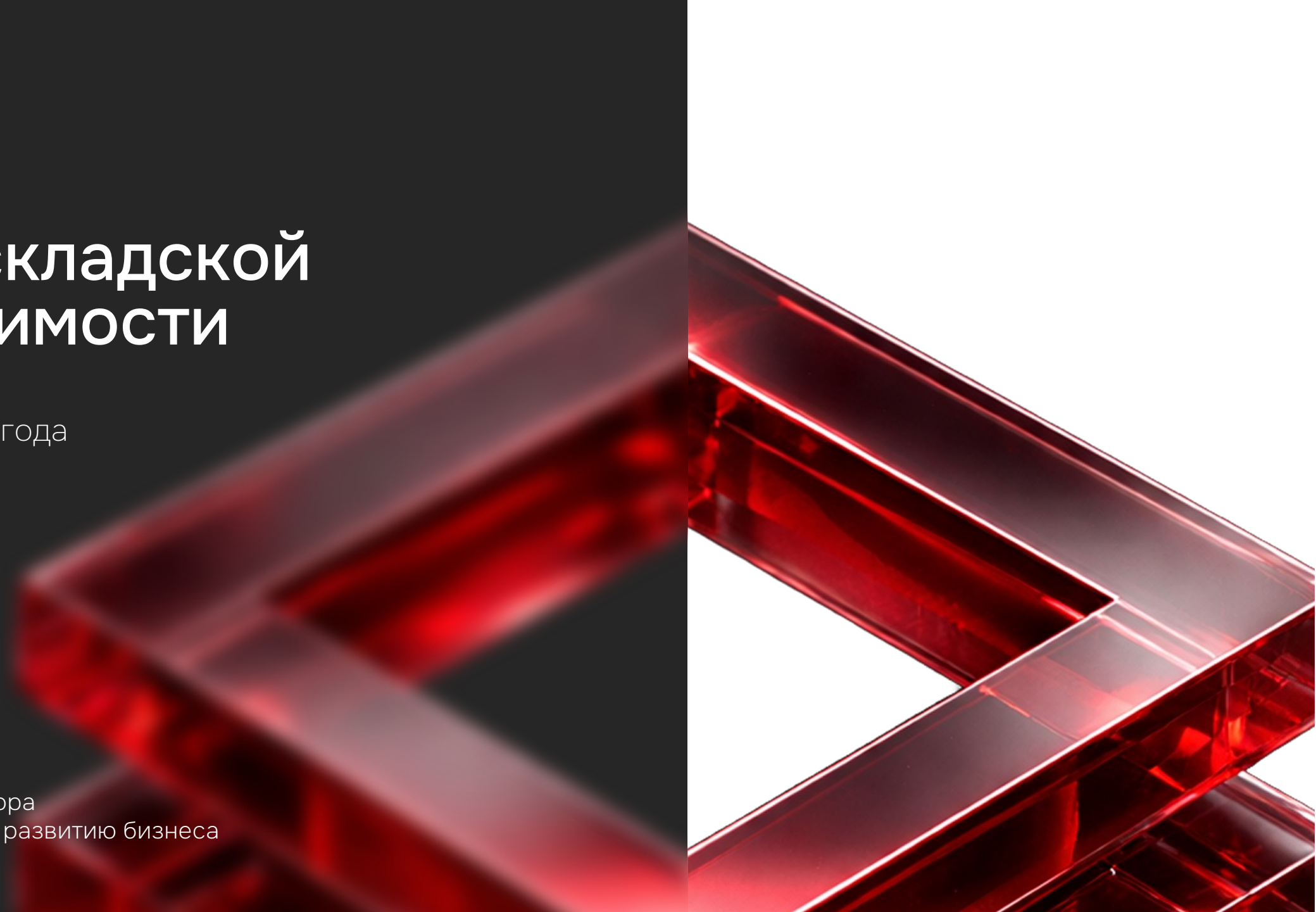


Рынок складской недвижимости

Первые итоги
I полугодия 2026 года

Павел Дымов

Заместитель директора
по международному развитию бизнеса



Складская недвижимость России

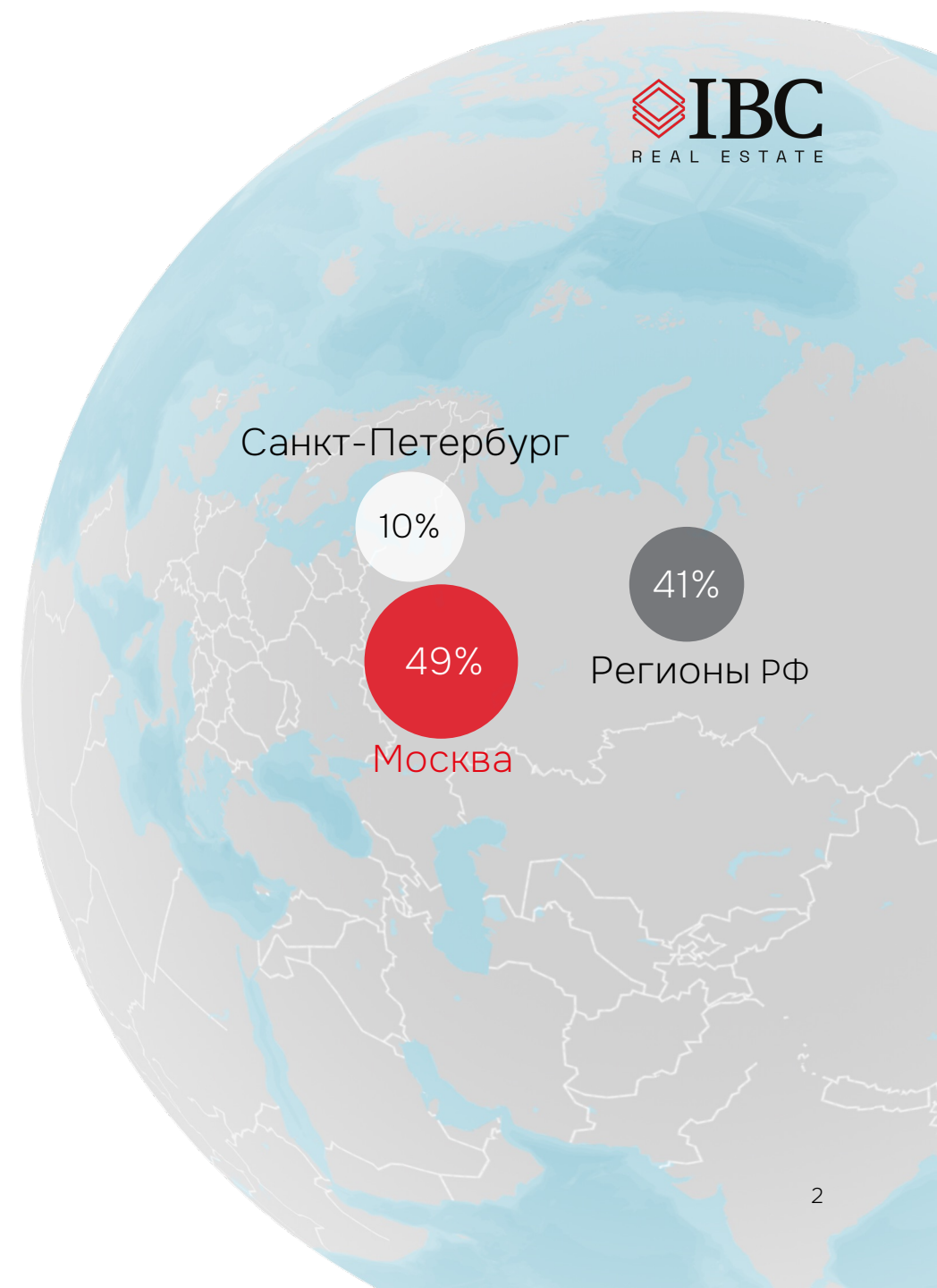
Данные представлены на 23 июня 2026



80,0 млн кв. м
Общее существующее предложение складов
Россия

Москва и область
39,1 млн кв. м
Существующее предложение
7,4%
Доля свободных площадей

Регионы России
40,9 млн кв. м
Существующее предложение
7,4%
Доля свободных площадей



Ключевые индикаторы · Москва и Московская область



Данные представлены на 23 июня 2026

	2023	2024	2025	Июнь 2026	2026П
Общее предложение, тыс. кв. м, классы А и В	32 787	34 707	38 099	39 060	41 099
Новое строительство, тыс. кв. м, классы А и В	2 122	1 920	3 392	961	3 000
Объем сделок, тыс. кв. м, классы А и В	3 643	2 962	2 507	428	2 100
Доля свободных площадей, %, классы А и В	0,3	1,5	6,0	7,4	9,0
Ставка аренды*, тыс. руб./кв. м/год, класс А	8 700	12 500	10 500	9 800	9 500

Основные тенденции за январь-июнь 2026 года

- ↑ Сохранение повышенных объемов за счет ввода крупных BTS-объектов (41% от общего объема ввода)
- ↑ Доля свободных площадей стремительно растет, в абсолютном значении на рынке вакантно в готовых объектах 2,9 млн кв. м
- ↓ Ставка аренды на готовые объекты под давлением роста вакантности и стабилизации спроса снизилась на 15% г/г

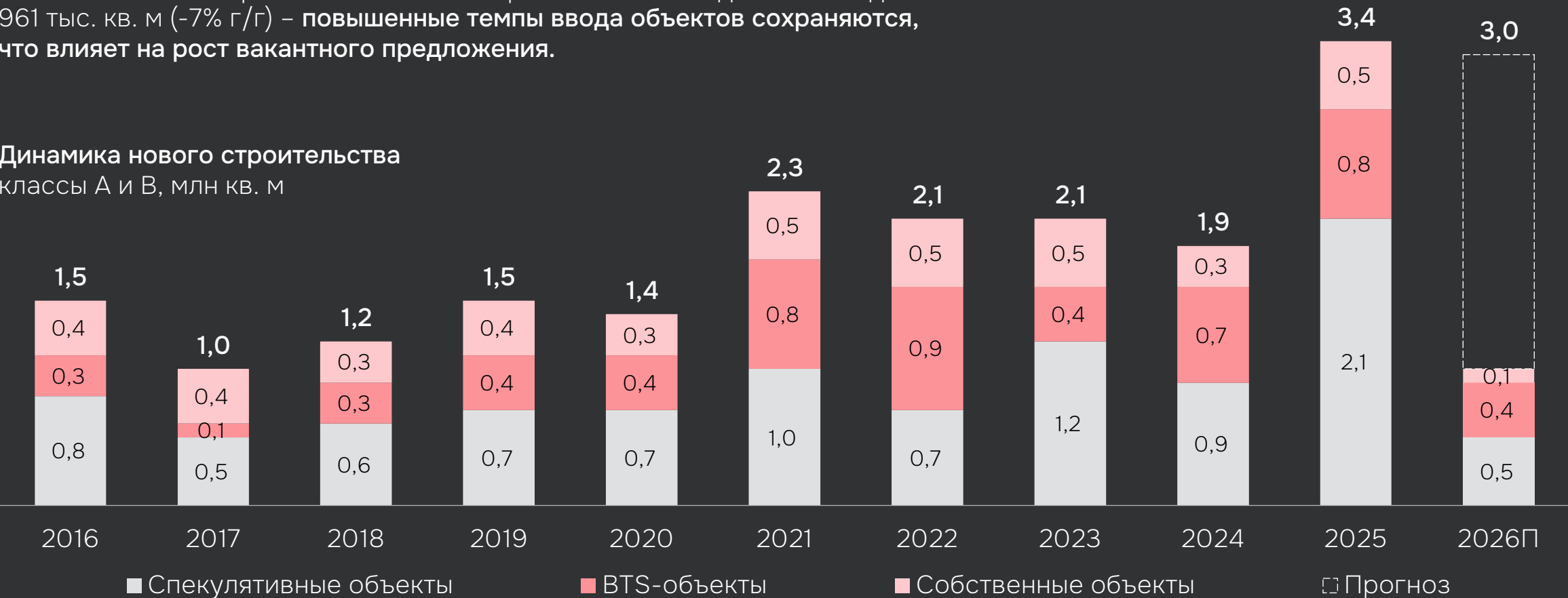
*Запрашиваемые средневзвешенные ставки аренды на сухие существующие складские объекты без НДС, ОРЕХ и коммунальных платежей.

Новое строительство · Москва и Московская область

Данные представлены на 23 июня 2026

В 2025 году рынок Московского региона пополнился рекордным объемом нового строительства. За январь-июнь 2026 года было введено 961 тыс. кв. м (-7% г/г) – **повышенные темпы ввода объектов сохраняются, что влияет на рост вакантного предложения.**

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

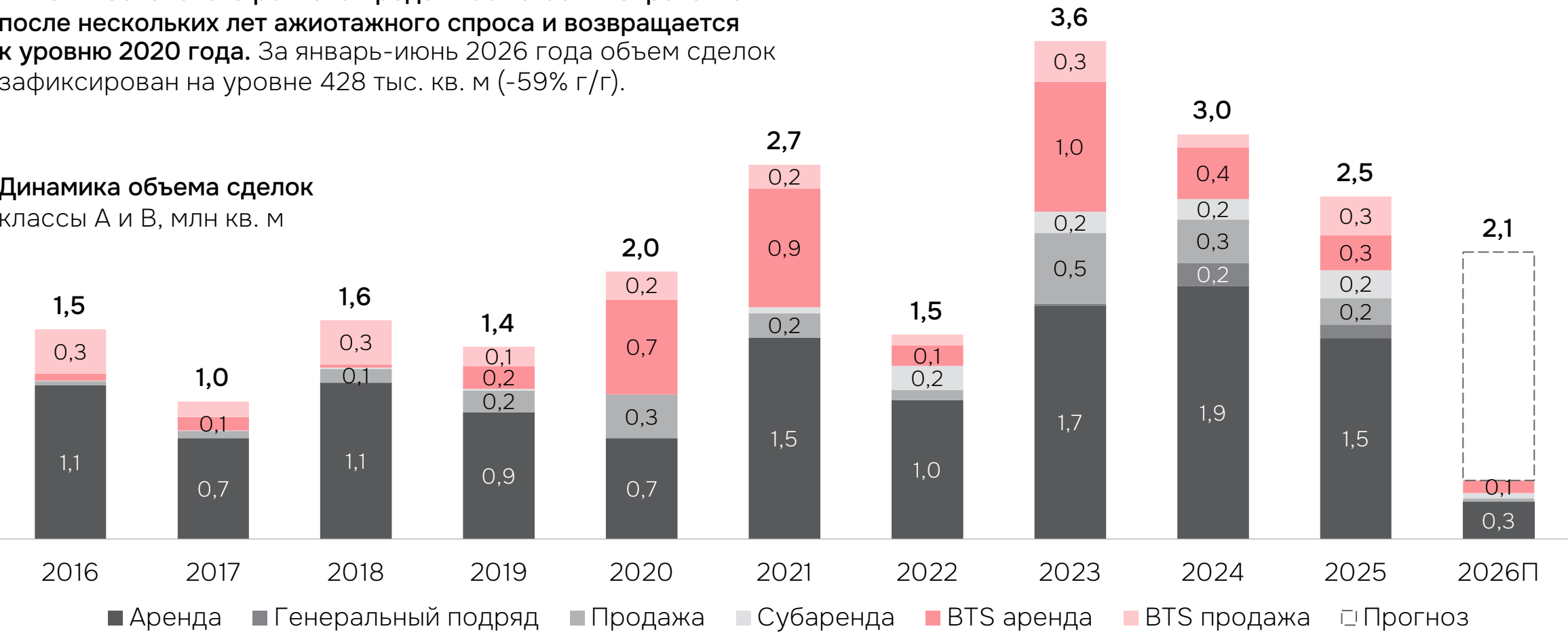


Спрос · Москва и Московская область

Данные представлены на 23 июня 2026

Рынок Московского региона продолжает стабилизироваться после нескольких лет ажиотажного спроса и возвращается к уровню 2020 года. За январь-июнь 2026 года объем сделок зафиксирован на уровне 428 тыс. кв. м (-59% г/г).

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



Вакантность и коммерческие условия Московского региона

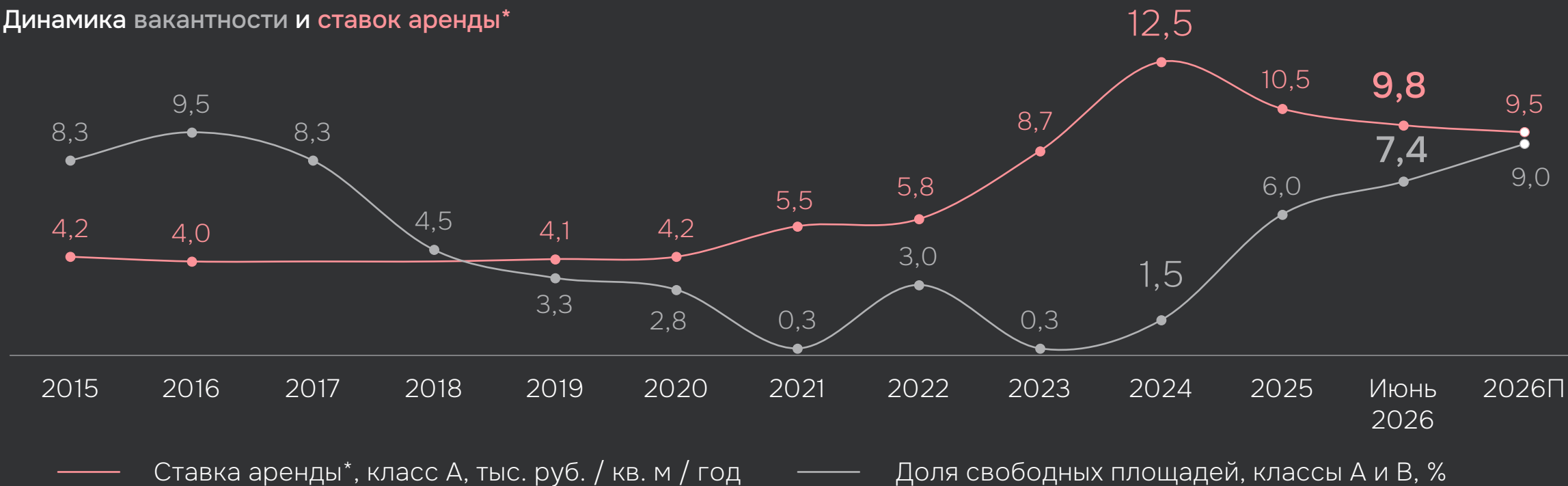


Данные представлены на 23 июня 2026

Доля свободных площадей **выросла на 3,2 п.п. за год до 7,4%**, достигнув 2,9 млн кв. м. Ключевые драйверы роста – выход новых объектов ввода 2025–2026 годов (40% от вакантного предложения) и крупные блоки, выставленные в субаренду (30%).

На этом фоне **ставка аренды на готовые объекты снизилась на 15% год к году – до 9 800 руб. за кв. м в год.**

Динамика вакантности и ставок аренды*



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



Повышенные объемы ввода

Стремительный рост объемов ввода - результат высокой активности девелоперов, которые начинали строительство новых проектов в 2023-2025 гг. на фоне ажиотажного спроса



Снижение спроса

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



Сокращение новых проектов

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



Увеличение доли вакантных площадей

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



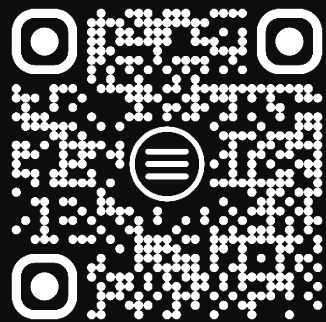
Снижение ставок аренды

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



Поиск взаимовыгодных решений

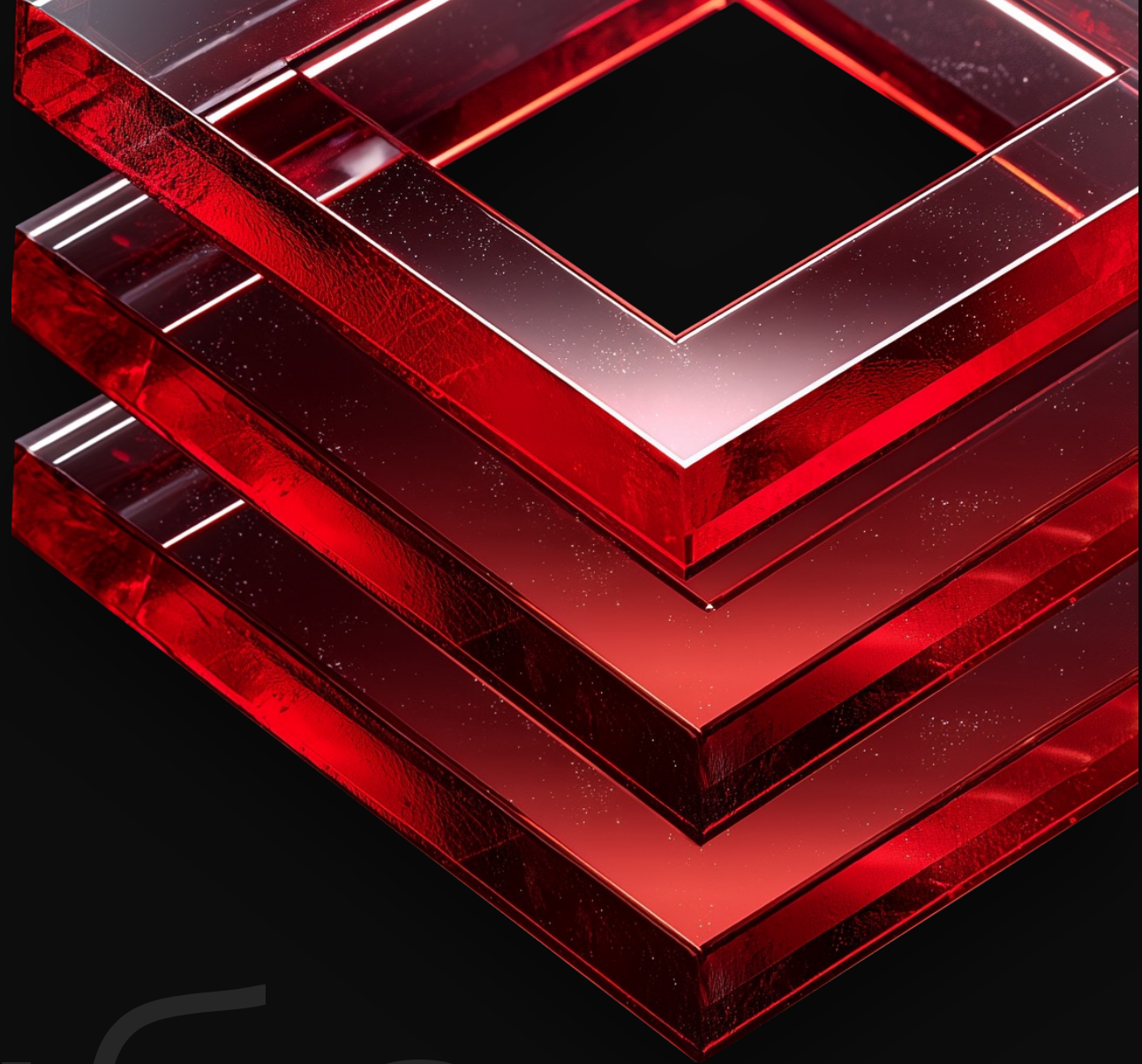
Гибкость, готовность к диалогу собственников и арендаторов - ключевые факторы успеха в 2026 году



Подписывайтесь
на наши социальные сети
и видеоплатформы



Павел Дымов
Заместитель директора
по международному развитию бизнеса



Спасибо