

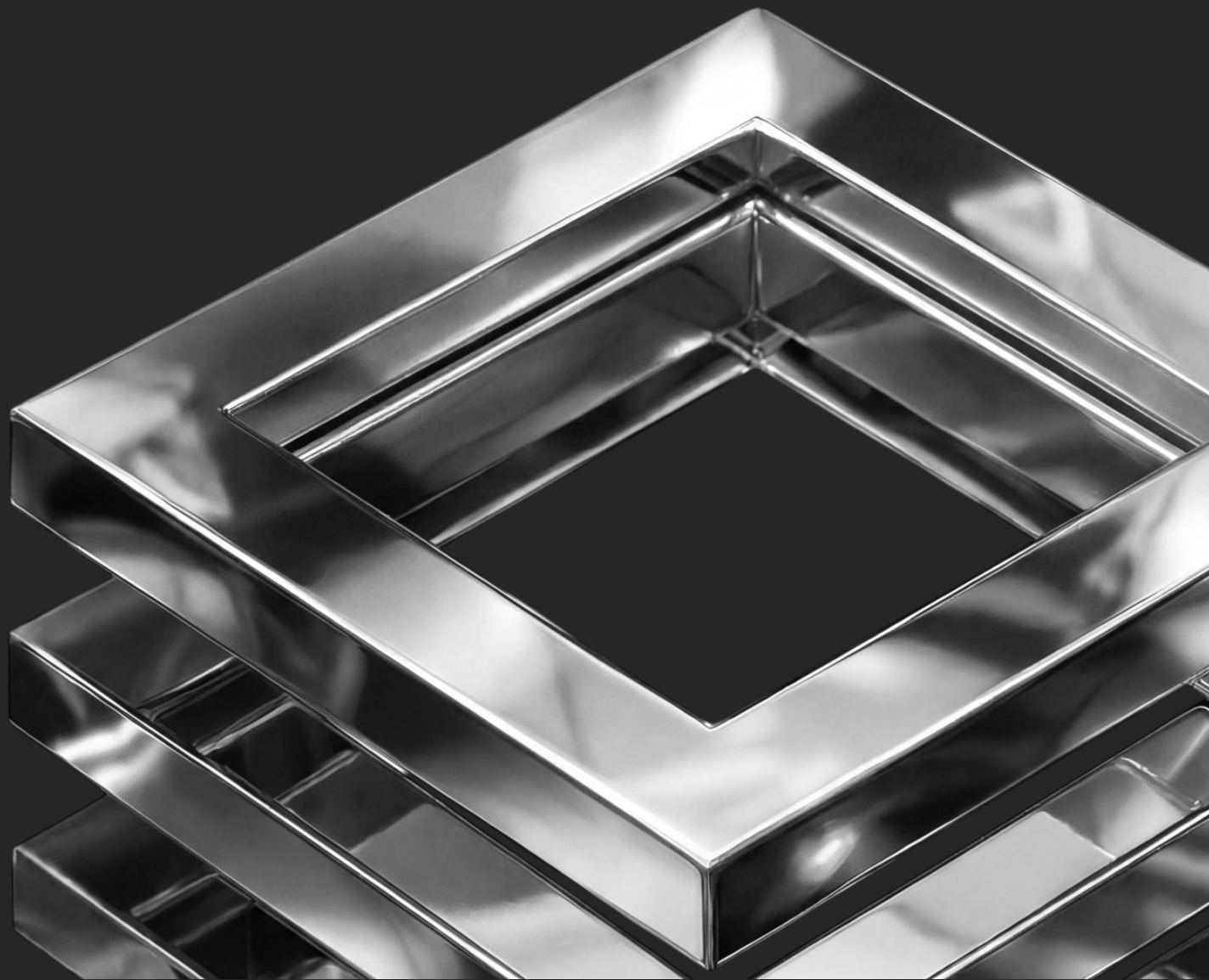


Рынок складской недвижимости

Москва и Московская область

Евгений Бумагин

Член совета директоров
Руководитель департамента по работе
со складскими и производственными помещениями



Ключевые индикаторы



Данные представлены по итогам I полугодия 2026 года

	2023	2024	2025	II кв. 2026	2026П
Общее предложение, тыс. кв. м, классы А и В	32 357	34 278	38 100	39 100	41 100
Новое строительство, тыс. кв. м, классы А и В	2 122	1 920	3 391	987	3 000
Объем сделок, 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*, тыс. руб./кв. м/год, класс А	8 700	12 500	10 500	9 500	9 500

Ключевые тенденции

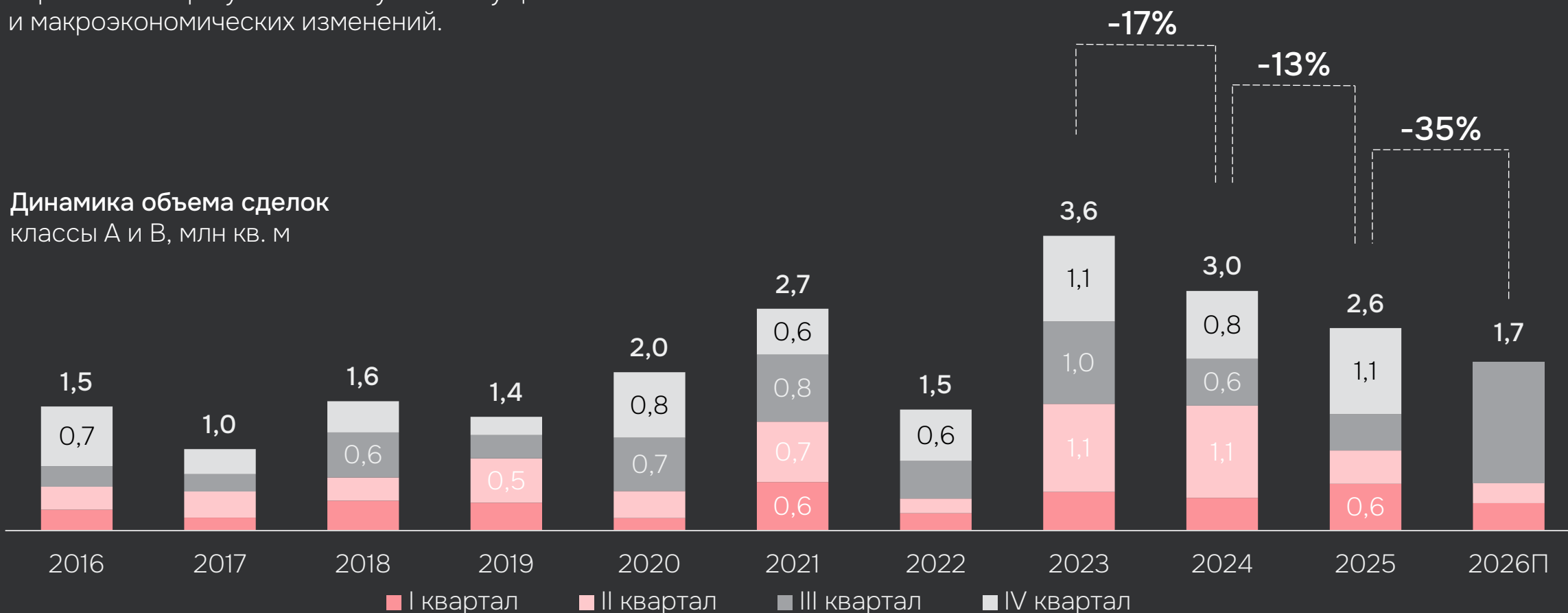
- ↑ Сохранение **высокой** девелоперской активности
- ↑ Доля свободных площадей **увеличилась**, в абсолютном значении на рынке вакантно в готовых объектах 3,0 млн кв. м
- ↓ Ставка аренды на готовые объекты под давлением роста вакантности и корректировки спроса **снизилась на 17% г/г**

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

Спрос в ожидании разморозки

По итогам I полугодия 2026 года **объем спроса составил 778 тыс. кв. м (-22% г/г)**. Тем не менее, на рынке сформирован значительный объем отложенного спроса, который создаст потенциал для восстановления активности в ближайшей перспективе при условии отсутствия существенных геополитических и макроэкономических изменений.

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



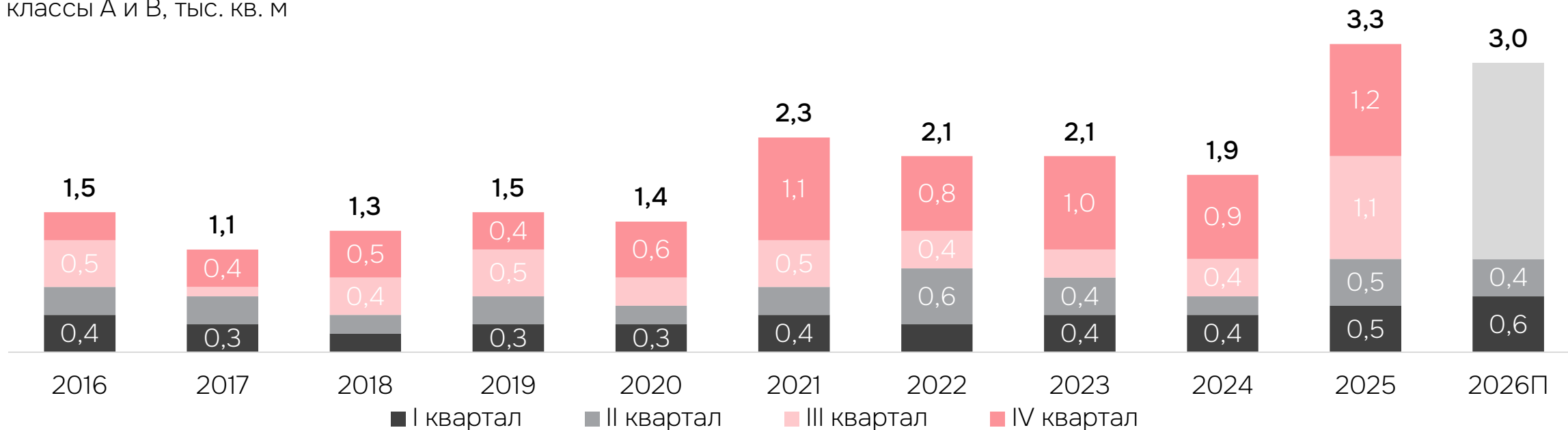
Высокие объемы нового строительства

По итогам I полугодия 2026 года **объем ввода новых складских площадей в Москве и Московской области составил 987 тыс. кв. м (-5% г/г).**

Текущий результат остается одним из самых высоких за последние 10 лет.

На данный момент 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.

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



Вакантность и коммерческие условия

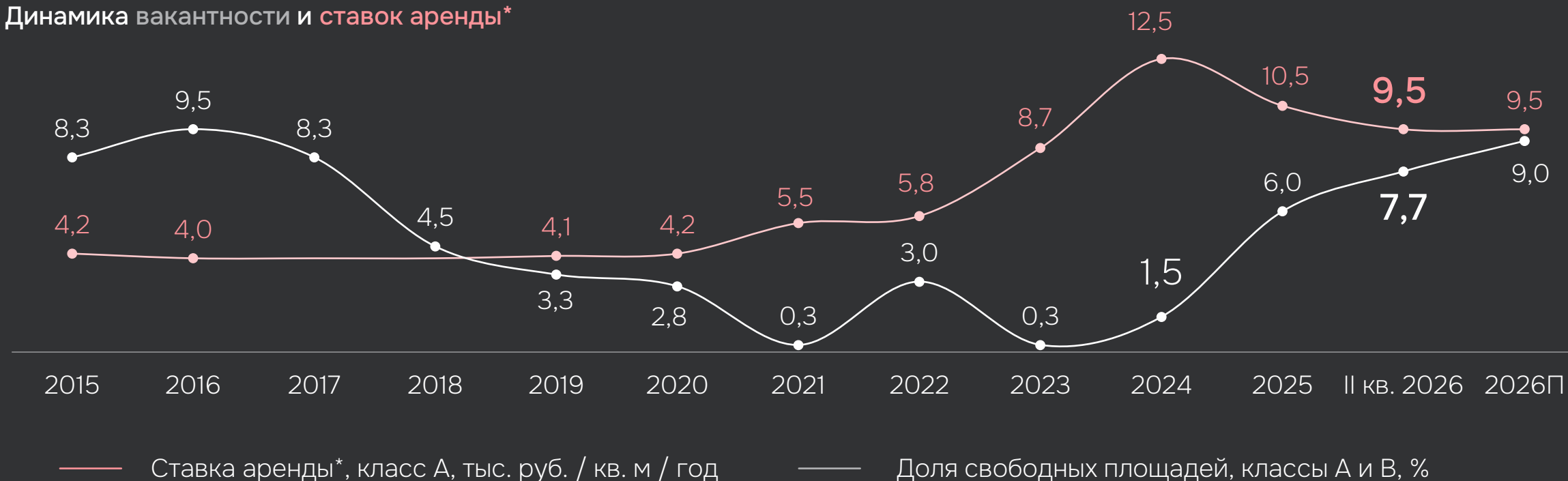
Факторы, которые способствовали
снижению ставок аренды

Рост вакантного предложения
в готовых объектах

Снижение
спроса

Замедление
экономики

Динамика вакантности и ставок аренды*



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

Маркетируемое предложение

	II кв. 2025		II кв. 2026
Доля вакантных площадей, %, классы А и В	4,2	+3,5 п.п.	7,7
Объем вакантных площадей в существующих объектах, тыс. кв. м	1 419	X1,1 г/г	3 000
Анонсировано к освобождению в готовых объектах с датой доступа в ближайшие 6 месяцев, тыс. кв. м	257	+94% г/г	492
Предлагается в ротацию, тыс. кв. м	257	-30% г/г	179
Предлагается в строящихся объектах, заявленных к вводу до конца 2026 г., тыс. кв. м	1 857	+13% г/г	2 093
Совокупный объем маркетируемого предложения, тыс. кв. м	3 790	+52% г/г	5 764

РЕКОРДНЫЙ
ОБЪЕМ ВАКАНТНЫХ
ПЛОЩАДЕЙ
НА РЫНКЕ

Рынок Light Industrial



Ключевые индикаторы

	2022	2023	2024	2025	II кв. 2026	2026П
Общее предложение, тыс. кв. м, классы А и В	383	534	788	1 227	1 357	1 911
Новое строительство, тыс. кв. м, классы А и В	108	151	295	438	130	550
Доля свободных площадей, класс А	7,0%	21,0%	14,9%	13,6%	14,6%	15,5%
Ставка аренды*, тыс. руб./кв. м/год, класс А	8,5	10,0	14,8	13,5	12,5	12,2
Стоимость продажи, тыс. руб./кв. м, класс А	80,0	95,0	118,0	120,0	115,5	115,0

Ключевые тенденции

- 

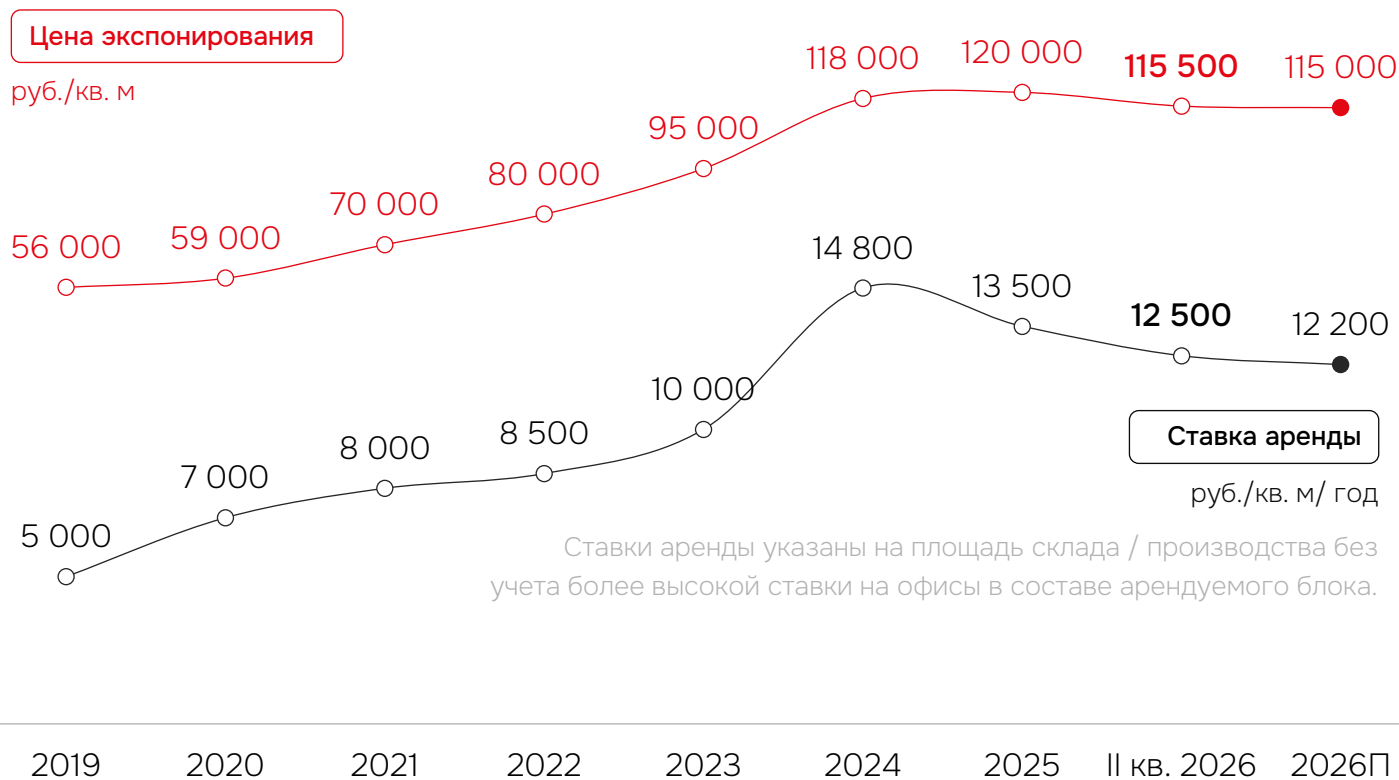
До конца года запланирован **рекордный ввод объектов** формата Light Industrial - 550 тыс. кв. м
- 

Доля свободных площадей **увеличилась**, в абсолютном значении на рынке вакантно в готовых объектах 134 тыс. кв. м
- 

Снижение ставок аренды и объемов спроса ввиду замедления экономики и изменения конъюнктуры рынка

Вакантность и коммерческие условия

Ставки аренды и цены экспонирования объектов
Light Industrial
класс А



13,6 %

Доля вакантных площадей
в существующих объектах
Июнь 2025
Класс А

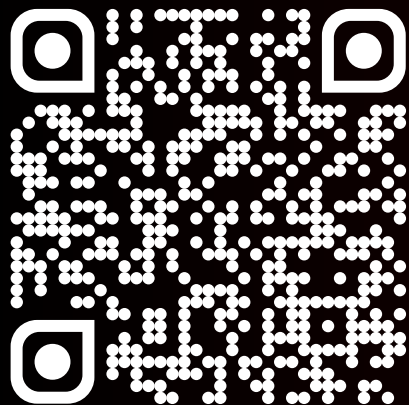


14,6 %

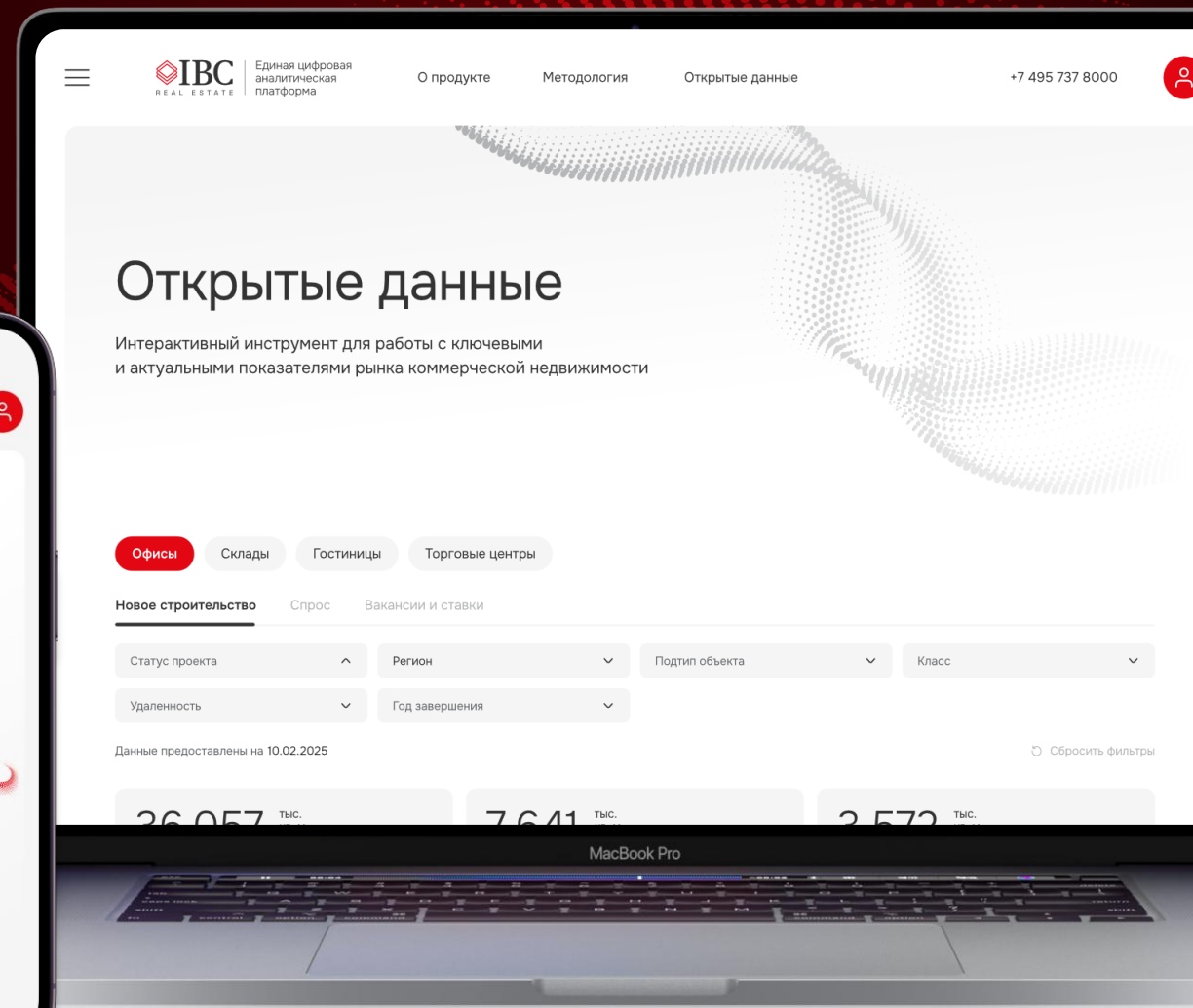
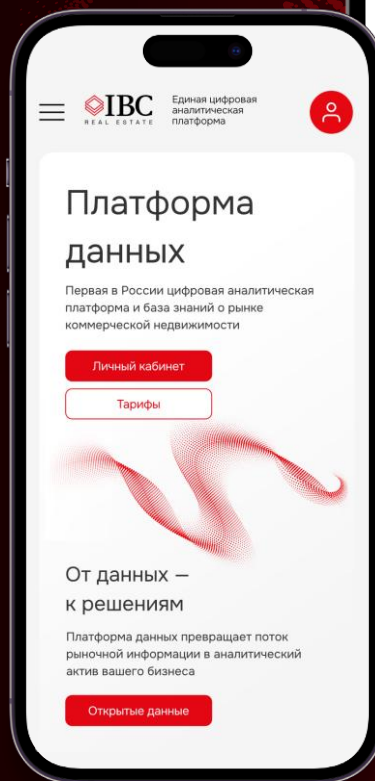
Доля вакантных площадей
в существующих объектах
Июнь 2026
Класс А

Платформа данных

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



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



IBC Real Estate



Ключевые показатели

29 лет

на рынке России
и СНГ

3 офиса

- Москва
- Санкт-Петербург
- Алматы

255 млн кв. м

крупнейшая
база объектов*



Офисная
недвижимость

4,3 млн кв. м

реализовано в аренду и на продажу



Складская
недвижимость

8,5 млн кв. м

реализовано в аренду и на продажу



Торговая
недвижимость

460 проектов

ТЦ и МФК реализовано



Гостиничная
недвижимость

130 проекта

гостиниц и курортов реализовано



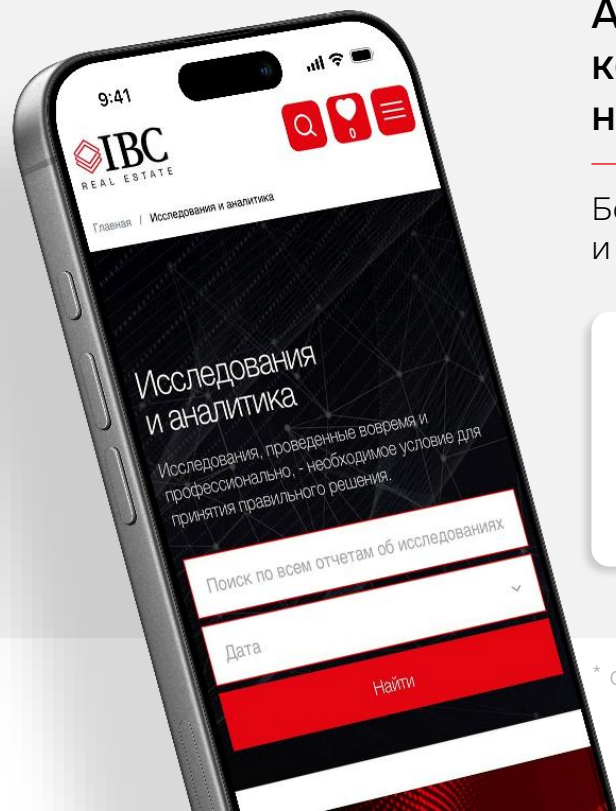
Инвестиции
в недвижимость

720 млрд руб.

активов реализовано

Аналитика рынка коммерческой недвижимости

Более 200 исследований
и специализированных отчетов



* существующих, строящихся и планируемых

Спасибо!



Евгений Бумагин

Член совета директоров
Руководитель департамента по работе
со складскими и производственными
помещениями

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

