

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

III квартал 2025 г.



[Классификация
складской
недвижимости](#)



[Классификация
Light Industrial](#)



Илья Князев
директор департамента индустриальной
и складской недвижимости
NF GROUP в Санкт-Петербурге

«Рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области находится на этапе стабилизации. Мы наблюдаем сохранение средневзвешенной ставки аренды на уровне 11 тыс. руб./ м²/год и снижение доли вакантных площадей до 1,7% после кратковременного роста показателя. В сложившейся рыночной ситуации ожидается сохранение показателей на текущем уровне до конца года».

Основные выводы

- > Объем ввода качественных складских площадей за первые девять месяцев 2025 г. сократился на 24% относительно аналогичного периода 2024 г. и составил 400 тыс. м².
- > Объем сделок за девять месяцев 2025 г. составил 234 тыс. м², что на 8% ниже показателя за аналогичный период 2024 г.
- > Показатель доли свободных площадей снизился до уровня 1,7%, причиной чего стало снятие субарендодателями блоков, которые ранее предлагались в субаренду.
- > Средневзвешенная запрашиваемая арендная ставка в действующих складских комплексах класса А не изменилась за III кв. и сохранилась на уровне 11 тыс. руб./м²/год без учета ОРЕХ и НДС.

Динамика объема ввода и сделок, складские комплексы А и В классов, тыс. м²



Источник: NF GROUP Research, 2025

Индикаторы рынка по итогам отчетного периода

	III кв. 2024	Итоги 2024	III кв. 2025	Изменение*
Общий объем предложения качественных складских площадей, тыс. м²	5 432	5 630	6 030	▲
в том числе				
объем предложения класса А	3 784	3 981	4 315	▲
объем предложения класса В	1 648	1 649	1 715	▲
Объем предложения формата light industrial, тыс. м²	87	104	116	▲
Введено в эксплуатацию качественных складских площадей классов А и В с начала года, тыс. м²	527	725	400	▼
Объем сделок по продаже и аренде с начала года, тыс. м²	253	333	234	▼
в том числе				
сделки по аренде в готовых объектах, включая субаренду	157	238	158	▲
сделки по покупке в готовых объектах	20	20	31	▲
сделки формата build-to-suit	75	75	45	▼
Доля свободных площадей, %	0,4%	1,2%	1,7%	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сухого склада класса А, руб./м²/год**	9 400	10 800	11 000	▲
Диапазон операционных платежей, руб./м²/год без НДС***	1 500–2 000	1 500–2 000	1 500–2 000	–
Диапазон запрашиваемой цены продажи готового сухого склада класса А, руб./м² без НДС	80 000–100 000	90 000–110 000	100 000–110 000	▲

* По сравнению с III кв. 2024 года
** Здесь и далее указывается запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.
*** Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада класса А.

Источник: NF GROUP Research, 2025

Предложение

По итогам первых девяти месяцев 2025 г. в Санкт-Петербурге и Ленинградской области было введено в эксплуатацию 400 тыс. м² качественных складских объектов классов А и В. По сравнению с аналогичным периодом рекордного 2024 г. объем ввода снизился на 24%.

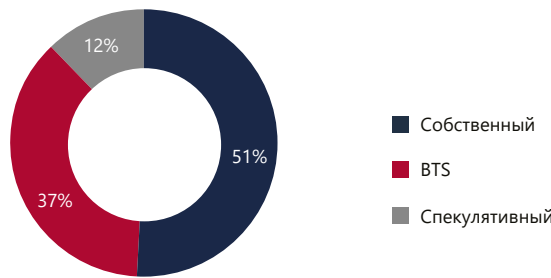
В общем объеме ввода за девять месяцев 2025 г. только 13% пришлось на спекулятивные объекты. Крупнейшим среди них стал корпус в производственно-логистическом комплексе «Raum Бугры» площадью 28 тыс. м². Почти треть (35%) объема ввода пришлось на объекты формата build-to-suit. Более половины объема ввода за девять месяцев 2025 г. составляют объекты, построенные компаниями для собственного использования.

Крупнейшим объектом формата build-to-suit стал склад Ozon в Порошкино площадью 90,5 тыс. м². Среди собственных объектов самым крупным стал логистический центр Wildberries в Шушарах площадью 105,9 тыс. м².

Доля спекулятивных объектов в объеме ввода продолжает снижаться – по итогам девяти месяцев 2025 г. она составила 13%, что в пять раз ниже показателя за аналогичный период 2024 г.

В случае реализации объектов в заявленные девелоперами сроки годовой объем ввода складских площадей классов А и В достигнет 760 тыс. м², что станет рекордным значением для Санкт-Петербурга и Ленинградской области за всю историю наблюдений. Основную часть ввода составят проекты формата build-to-suit, а также проекты, строящиеся на собственных земельных участках с привлечением подрядных организаций. Крупнейшими среди них станут складской комплекс Wildberries в Красном Бору (154 тыс. м²), складской комплекс Ozon в Янино (117 тыс. м²), а также вторая фаза складского комплекса Ozon в Порошкино (26,5 тыс. м²). Среди проектов спекулятивного строительства самым крупным станет пятый корпус в складском комплексе «Осиновая роща» площадью 26 тыс. м².

Распределение общего объема ввода площадей А и В классов, I–IV кв. 2025 года, прогноз



Источник: NF GROUP Research, 2025

Крупнейшие объекты, введенные за I–III кв. 2025 года

Название объекта	Девелопер/Собственник	Класс	Общая площадь, м²
Wildberries Шушары	Wildberries	A	105 873
Ozon «Порошкино» 1 фаза	«PST Девелопмент»	A	90 494
«Raum Бугры» Корпус A5	Raum	A	28 000
«Спортмастер»	«Спортмастер»	B	25 000
«Давыдово-1»	ILR Construction	B	19 530

Источник: NF GROUP Research, 2025

Крупнейшие объекты, ожидаемые к вводу в эксплуатацию в IV кв. 2025 года

Название объекта	Девелопер/Собственник	Класс	Общая площадь, м²
Wildberries «Красный Бор»	Wildberries	A	154 000
Ozon «Ориентир Янино»	«Ориентир»	A	117 000
Ozon «Порошкино» 2 фаза	«PST Девелопмент»	A	26 506
«Осиновая роща» Корпус 5	«СТЕРХ»	A	26 000

Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика доли свободных площадей



Источник: NF GROUP Research, 2025

Вакантность

За последний квартал объем маркируемого предложения на складском рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области значительно сократился. Доля вакантных площадей

снизилась до 1,7%, что на 2,5 п. п. ниже показателя вакантности с учетом предложения субаренды на конец I полугодия 2025 г., и на 0,6 п. п. – без учета субаренды за тот же период.

Снижение доли вакантных площадей во многом обусловлено тем, что часть помещений, ранее предлагавшихся в субаренду, была снята с рынка субарендодателями.

Половина доступного к аренде объема предложения представлена блоками до 5,5 тыс. м². Остальной объем текущего предложения сформирован блоками 8–13 тыс. м², в которых допускается деление на блоки меньшего размера. Более крупные блоки, которые ранее были доступны в рамках предложений субаренды, отсутствуют. Несмотря на это, существующая структура предложения обеспечивает широкий выбор для потенциальных арендаторов.

Спрос

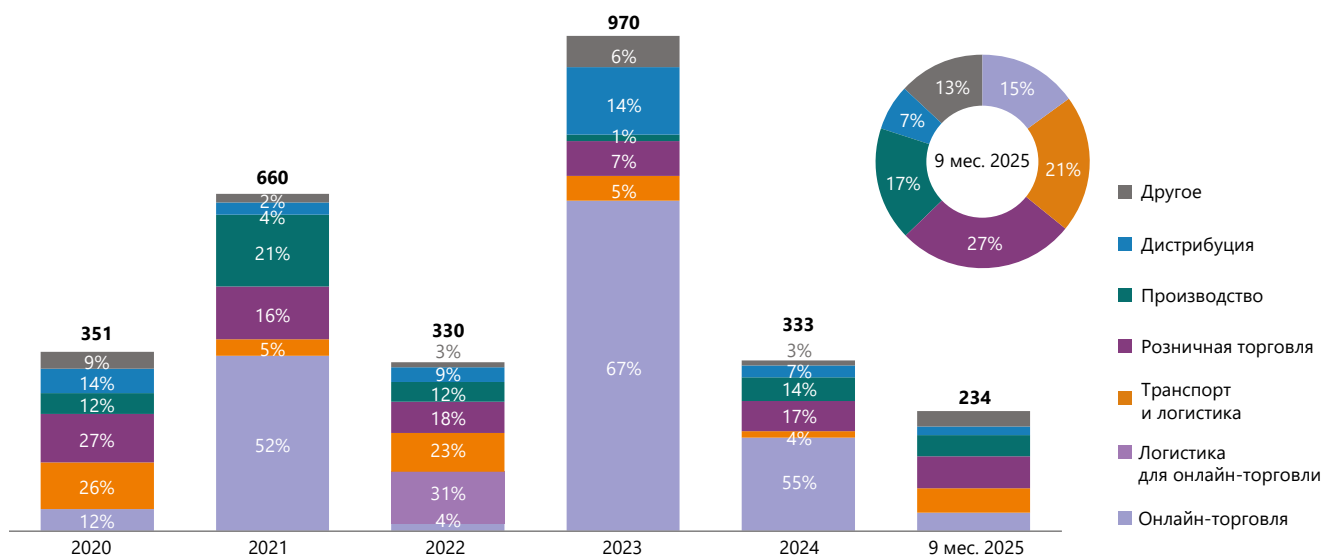
Общий объем сделок со складскими площадями классов А и В (без учета пересогласований условий действующих договоров аренды) за девять месяцев 2025 г. составил 234 тыс. м², что на 8% ниже показателя за аналогичный период 2024 г.

Доля сегмента e-commerce в общем объеме заключенных сделок продолжает заметно снижаться: по итогам девяти месяцев 2025 г. она достигла 15%, что на 32 п. п. ниже показателя за аналогичный период прошлого года. Наибольшая доля сделок пришлась на

компании розничной торговли (27%) и транспортно-логистические компании (21%). Впервые с начала 2025 г. были заключены сделки с производственными компаниями — их доля составила 17%, или 41 тыс. м².

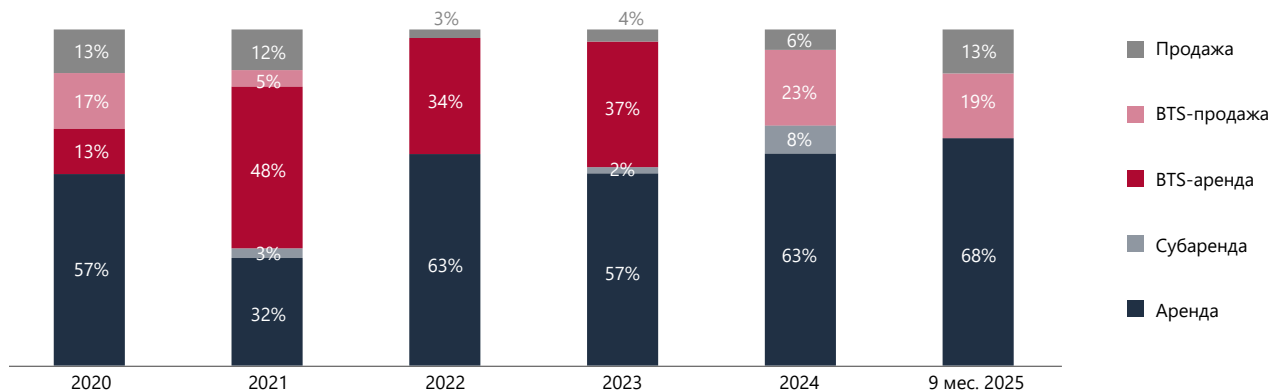
По итогам девяти месяцев 68% общего объема заключенных сделок пришлось на сделки аренды. Сделки в формате build-to-suit продажи сформировали 19% текущего объема поглощения. В III кв. были заключены первые за 2025 г. сделки в формате спекулятивной продажи: их доля составила 13%.

Динамика объема сделок (тыс. м²) и распределение по профилю арендаторов/покупателей (%)



Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика распределения сделок по типу



Источник: NF GROUP Research, 2025

Коммерческие условия

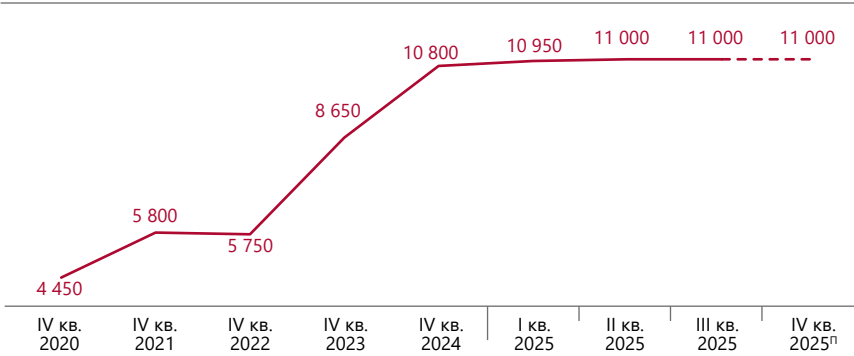
Несмотря на колебания показателя доли вакантных площадей: краткосрочный рост в середине года до 4,2% с учетом субаренды и снижение по итогам III кв. до 1,7%, на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области стабилизировались показатели средневзвешенной ставки аренды. На конец III кв. 2025 г. средневзвешенная запрашиваемая арендная ставка на готовые складские площади класса А закрепились на уровне 11 тыс. руб./м²/год без учета ОПЕХ и НДС.

Запрашиваемая цена продажи готового сухого склада класса А выросла до уровня 100–110 тыс. руб./м² без НДС, что на 10–25% выше показателя на конец III кв. 2024 г.

Прогноз

Рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области по итогам года ожидает рекордный прирост качественных складских площадей на уровне 760 тыс. м². Объем спекулятив-

Динамика запрашиваемой ставки аренды на готовые складские площади класса А, руб./м²/год triple net



Источник: NF GROUP Research, 2025

ного строительства продолжает сокращаться, и к концу 2025 г. его доля на рынке составит менее 15% годового объема ввода.

Ожидается, что по итогам 2025 г. объем заключенных сделок составит около 350 тыс. м², и на 10% превысит тот же показатель по итогам 2024 г. Ввиду экономической ситуации и накопленного отложенного спроса в 2026 г. ожидается значительный рост объема заключенных сделок.

Показатель прямой вакантности к концу 2025 г. сохранится на текущем уровне. Предложения субаренды, которые появились в первой половине 2025 г. и влияли на показатель вакантности, к концу III кв. 2025 г. были сняты с рынка. Появления новых предложений субаренды не ожидается. Средневзвешенная ставка аренды качественных складских помещений класса А к концу 2025 г. не изменится и сохранится на уровне 11 тыс. руб./м²/год без учета ОПЕХ и НДС.



Константин Фомиченко
партнер, региональный директор
департамента индустриальной
и складской недвижимости
NF GROUP

«Низкая доля спекулятивных объектов в объеме ввода 2025 года отражает консервативный подход девелоперов, которые не хотят рисковать на фоне охлаждения спроса: в структуре предложения этого года будут преобладать проекты форматов BTS и собственного строительства. Текущие объемы сделок показывают сдержанную активность, однако мы ожидаем значительного оживления рынка в следующем году за счет реализации накопленного отложенного спроса».

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF GROUP, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ

● Жилая
 ● Офисная
 ● Торговая
 ● Складская
 ● Гостиничная
 ● Курортно-рекреационная



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе [«Аналитика»](#)

УСЛУГИ

КОНСАЛТИНГ

- > Анализ наилучшего использования участка/объекта
- > Концепция/реконцепция проекта
- > Аудит, оптимизация существующего проекта
- > Маркетинговое заключение / исследование рынка
- > Бизнес-план проекта
- > Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- > Сопровождение разработки архитектурной концепции/ рабочей документации
- > Подбор операторов (гостиницы, спа, общественные пространства)
- > Проведение опросов потенциальных арендаторов

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- > Коммерческая и жилая недвижимость
- > Федеральные и международные стандарты оценки
- > Оценка для принятия управленческого решения
- > Оценка для привлечения заемного финансирования
- > Оценка для сделки купли-продажи
- > Оценка для составления финансовой отчетности

Чтобы узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы, свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12

Nf@nfgroup.ru

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Партнер, региональный директор

OS@nfgroup.ru

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ольга Решетнякова

Директор

OR@nfgroup.ru

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Константин Фомиченко

Партнер, региональный директор
департамента индустриальной
и складской недвижимости

KF@nfgroup.ru



© NF GROUP 2025 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании NF GROUP в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием NF GROUP как источника данных.