

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

2025 г.



**Илья Князев**

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

«В 2025 году на рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области произошли значительные структурные изменения. Мы наблюдали снижение доли онлайн-торговли в структуре сделок, однако увеличился спрос со стороны розничных и транспортно-логистических компаний. Одновременно с этим произошли изменения в структуре нового предложения. Девелоперы сместили фокус со спекулятивного строительства на проекты build-to-suit и объекты для собственного использования: их суммарная доля составила рекордные 87%. Эти изменения носят адаптивный характер и, как ожидается, будут скорректированы в 2026 году».

Основные выводы

- По итогам 2025 г. объем ввода в эксплуатацию качественных складских площадей составил 455 тыс. м², что на 37% ниже рекордного показателя 2024 г.
- Объем заключенных сделок со складскими площадями классов А и В за 2025 г. составил 323 тыс. м², что сопоставимо с уровнем 2024 г.
- Показатель доли свободных площадей к концу 2025 г. составил 1,8% с учетом предложений субаренды, увеличившись за год на 0,6 п. п.
- К концу 2025 г. показатель средневзвешенной ставки аренды на готовые складские площади класса А зафиксировался на уровне 11 тыс. руб./м²/год без учета ОРЕХ и НДС. С конца 2024 г. рост составил 1,9%.

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



Источник: NF GROUP Research, 2026

Индикаторы рынка по итогам отчетного периода

	2024	2025	Изменение*
Общий объем предложения качественных складских площадей, тыс. м ² в том числе	5 635	6 090	▲
объем предложения класса А	3 981	4 370	▲
объем предложения класса В	1 654	1 720	▲
Объем предложения формата light industrial, тыс. м ²	104	132	▲
Введено в эксплуатацию качественных складских площадей классов А и В с начала года, тыс. м ²	725	455	▼
Объем сделок по продаже и аренде с начала года, тыс. м ² в том числе	333	323	▼
сделки по аренде в готовых объектах, включая субаренду	238	203	▼
сделки по покупке в готовых объектах	20	33	▲
сделки формата build-to-suit	75	87	▲
Доля свободных площадей, %	1,2%	1,8%	▲
прямая аренда	1,2%	1,7%	▲
субаренда	-	0,1%	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сухого склада класса А, руб./м ² /год**	10 800	11 000	▲
Диапазон операционных платежей, руб./м ² /год без НДС***	1 500–2 000	1 500–2 000	–
Диапазон запрашиваемой цены продажи готового сухого склада класса А, руб./м ² без НДС	90 000–110 000	90 000–100 000	▼

* По сравнению с 2024 г.

** Здесь и далее указывается запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов коммунальных платежей.

*** Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада класса А.

Источник: NF GROUP Research, 2026

Предложение

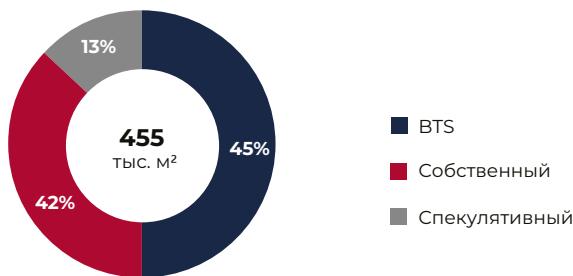
По итогам 2025 г. в Санкт-Петербурге и Ленинградской области было введено в эксплуатацию 455 тыс. м² качественных складских объектов классов А и В, что на 37% ниже рекордного показателя 2024 г., когда объем ввода составил 725 тыс. м². Снижение фактического объема ввода относительно заявленного девелоперами в начале года обусловлено переносом сроков реализации крупных проектов на начало 2026 г.

В общем объеме ввода 45%, или 202 тыс. м², составили проекты формата build-to-suit. Еще 42%, или 193 тыс. м², приходится на объекты, построенные компаниями для собственного использования. Крупнейшие из них – склад Ozon в Порошкино площадью 117 тыс. м², реализованный в два этапа в формате build-to-suit, и логистический центр Wildberries в Шушарах площадью 105,9 тыс. м², построенный для собственных нужд компании.

На спекулятивные объекты по итогам года пришлось всего 13%, или 60 тыс. м². Крупнейшим объектом стал корпус в производственно-логистическом комплексе «Raum Бугры» площадью 28 тыс. м². Относительно 2024 г. показатель доли спекулятивного строительства снизился почти в 5 раз, что связано с выжидательной позицией девелоперов на фоне экономической неопределенности. Ожидается, что в 2026 г. доля спекулятивного строительства возрастет.

В 2026 г. девелоперами анонсировано завершение строительства 626 тыс. м². Суммарная доля объектов, реализуемых в формате build-to-suit и строящихся на собственном земельном участке с привлечением подрядных организаций, снизится с 87% в 2025 г. до 52%. Крупнейшие среди них – это логистический центр Wildberries в Красном Бору площадью 154 тыс. м², а также склад Ozon в Янино площадью 117 тыс. м². Срок реализации этих объектов был перенесен с 2025 г. на начало 2026 г.

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



Источник: NF GROUP Research, 2026

Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в 2025 году

Название объекта	Девелопер/ Собственник	Класс	Общая площадь, м ²
Ozon «Порошконо»	«PST Девелопмент»	A	117 000
Wildberries Шушары	Wildberries	A	105 873
«Raum Бугры» Корпус А5	Raum	A	28 000
«Спортмастер»	«Спортмастер»	B	25 000
«Давыдово-1»	ILR Construction	B	19 530

Источник: NF GROUP Research, 2026

Крупнейшие объекты, ожидаемые к вводу в эксплуатацию в 2026 году

Название объекта	Девелопер/ Собственник	Класс	Общая площадь, м ²
Wildberries «Красный Бор»	Wildberries	A	154 000
Ozon «Ориентир Янино»	«Ориентир»	A	117 000
«Адамант Шушары 2»	ООО «Адамант-проект»	A	70 113
«100K» 2 фаза	100K	A	68 128
ЛЦ «Карвиль»	«Карвиль»	A	56 400

Источник: NF GROUP Research, 2026

Динамика доли свободных площадей



Источник: NF GROUP Research, 2026

Вакантность

К концу 2025 г. доля вакантных площадей на складском рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области составила 1,8% с учетом предложений субаренды. Это на 0,6 п. п. выше показателя по итогам 2024 г.

Стоит отметить, что объем площадей, предлагаемых в субаренду, значительно сократился. В первой половине 2025 г. предложение субаренды достигало 110 тыс. м², однако уже к концу года значение сократилось до 6,5 тыс. м² ввиду снятия с рынка блоков, предлагаемых в субаренду.

Половина доступного к аренде предложения представлена блоками 2–5 тыс. м², остальной объем сформирован средними и крупными модулями площадью до 25 тыс. м² с возможностью их последующего деления на блоки меньшего размера.

Спрос

Годовой объем заключенных сделок со складскими площадями классов А и В (без учета пересогласований условий действующих договоров аренды) за 2025 г. составил 323 тыс. м², что сопоставимо с уровнем 2024 г. Несмотря на стабильность спроса, структура

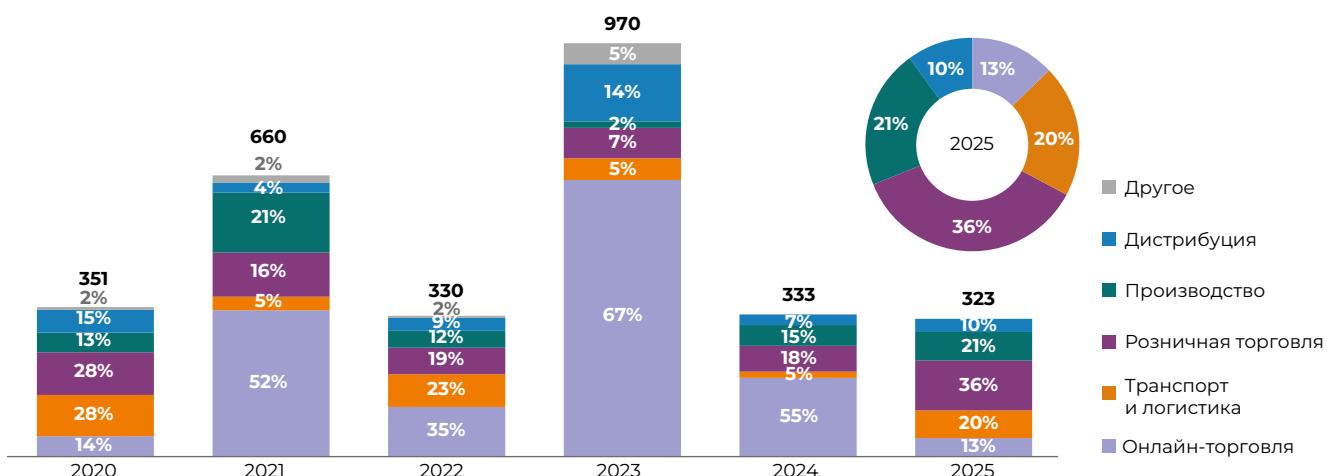
заключенных сделок значительно изменилась.

Наиболее значимым изменением стало существенное сокращение доли сделок, заключенных с представителями онлайн-торговли. За год показатель снизился на 42 п. п., до 13%, что сопоставимо с уровнем 2020 г. Это объясняется тем, что компании онлайн-торговли продолжают осваивать площади, набранные в предыдущие годы. В то же время наблюдается активный рост спроса со стороны розничной торговли (36%) и транспортно-логистических компаний (20%), прирост за год составил 18 п. п. и 15 п. п. соответственно. Доля сделок, заключенных с производственными компаниями и дистрибуторами,

составила 21 и 10% общего объема соответственно.

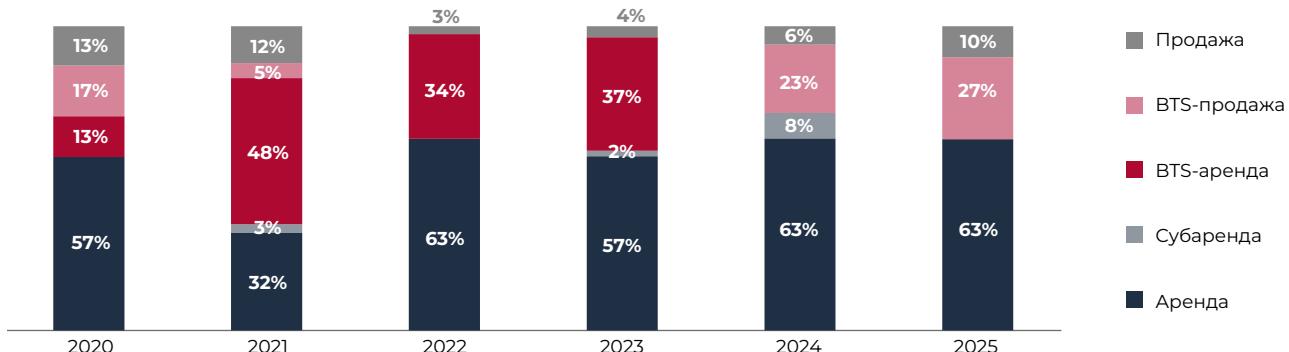
По итогам года 63% общего объема площадей в рамках заключенных сделок, или 203 тыс. м², пришлось на сделки аренды. Наблюдается рост интереса к формату владению складскими объектами. На сделки продажи пришлось 37%, или 120 тыс. м², что является максимальным показателем за последние 6 лет наблюдений. На площади в рамках сделок формата build-to-suit продажи за 2025 г. пришлось 27%, или 87 тыс. м². Доля сделок продажи спекулятивных площадей составила 10%, или 33 тыс. м².

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



Источник: NF GROUP Research, 2026

Динамика распределения сделок по типу



Источник: NF GROUP Research, 2026

Коммерческие условия

К концу 2025 г. на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области показатель средневзвешенной ставки аренды на готовые складские площади класса А зафиксировался на уровне 11 тыс. руб./м²/год без учета ОРЕХ и НДС. Данный показатель остается неизменным со II кв. 2025 г., а с конца 2024 г. рост составил 1,9%.

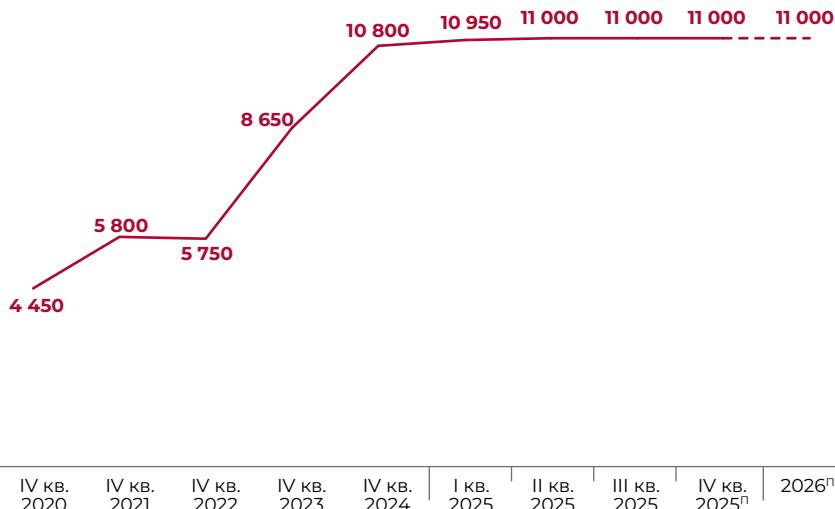
В то же время средневзвешенная стоимость продажи складской недвижимости снизилась с 90–110 до 90–100 тыс. руб./м² без НДС, что на 9% ниже показателя на конец 2024 г.

Прогноз

В 2026 г. девелоперами анонсирован ввод в эксплуатацию качественной складской недвижимости на уровне 626 тыс. м², почти половина этого объема (48%) придется на спекулятивные объекты, что свидетельствует о возвращении интереса со стороны девелоперов к спекулятивному строительству.

В 2026 г. ожидается рост активности на рынке за счет реали-

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



Источник: NF GROUP Research, 2026

зации накопленного отложенного спроса. Ожидаемый объем заключенных сделок составит 350–450 тыс. м². При этом прогнозируется возвращение активности со стороны компаний онлайн-торговли.

Ожидается, что показатель вакантности останется на прежнем уров-

не в пределах 1,5–2% в течение 2026 г. Средневзвешенная ставка аренды на готовые площади класса А сохранится на текущем уровне как минимум до середины 2026 г., а к концу 2026 г. на фоне оживления деловой активности возможен умеренный рост показателя.



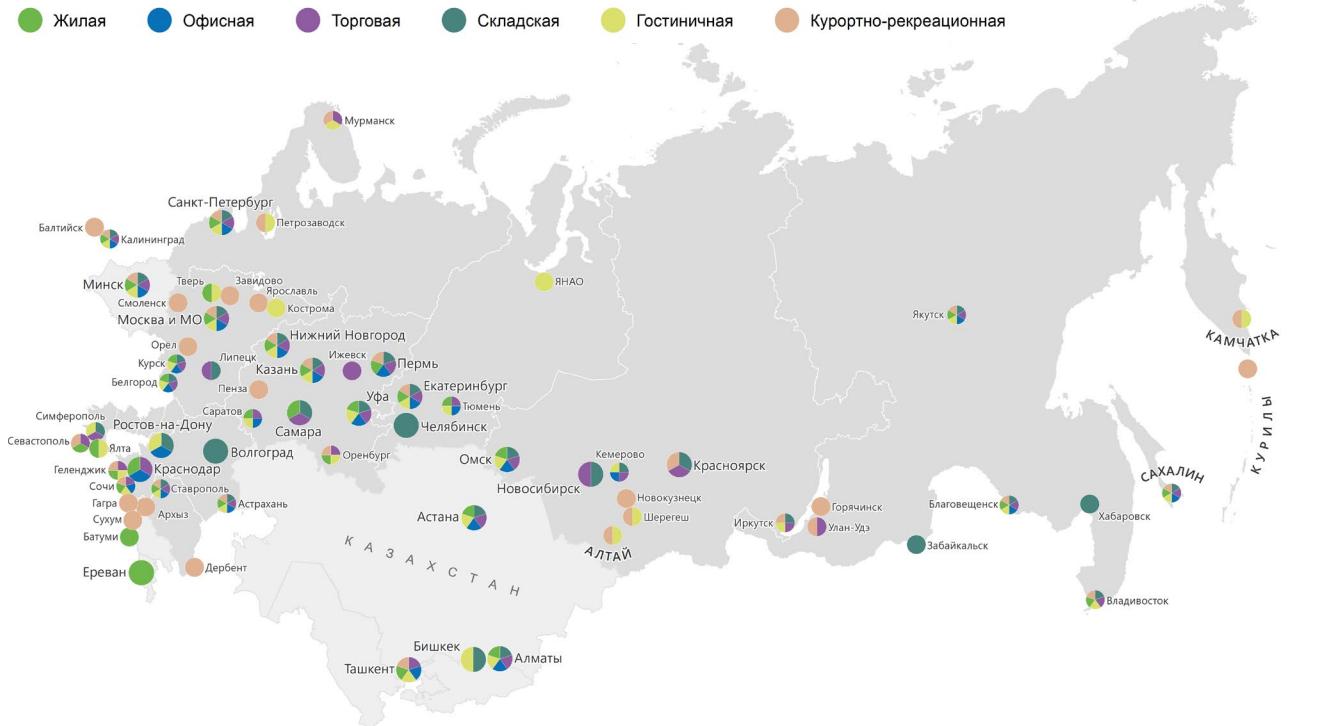
Константин Фомиченко
партнер, региональный
директор департамента
индустриальной
и складской недвижимости
NF GROUP

«2026 год станет для рынка этапом возвращения к траектории умеренного роста. Ожидается значительный ввод новых площадей: более 600 тыс. м², причем почти половина из них — спекулятивные объекты. Это сигнализирует о возвращении доверия инвесторов и готовности девелоперов удовлетворять накопленный спрос. Мы прогнозируем возвращение активности, особенно со стороны онлайн-ретейлеров и, как следствие, возможность умеренного повышения ставок к концу года. При этом мы ожидаем сохранения низкой вакантности, что говорит о сохраняющемся дефиците на рынке».

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



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 2026 – 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.