

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕГИОНОВ РОССИИ

2025 г.



[Классификация
складской
недвижимости](#)



[Классификация
Light Industrial](#)



Производственно-логистический комплекс «Ракитное» (Хабаровск)



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

Рекордные показатели ввода площадей в 2025 г. являются в первую очередь следствием экспансии крупных федеральных игроков онлайн-ритейла в регионы России. В то же время рынок пополнился большим объемом вакантных площадей, который на 40% состоит из предложений субаренды. Вслед за ростом доли вакантных площадей средняя запрашиваемая ставка аренды прекратила расти и стабилизировалась на уровне 10 100 руб./м²/год, предпосылок для значительного роста показателя в 2026 г. нет. Ожидаемая коррекция 2026 г. позволит рынку снизить уровень вакантности и достичь баланса.



Основные выводы

- > В 2025 г. на рынке качественной складской недвижимости регионов России было введено в эксплуатацию 4 млн м², что на 89% превышает аналогичный показатель 2024 г. и вновь обновляет рекорд за всю историю наблюдений.
- > Общий объем сделок в регионах России составил 1,3 млн м², демонстрируя снижение на 44% относительно аналогичного показателя за 2024 г.
- > Онлайн-ритейл продолжает быть основным драйвером спроса в регионах, занимая 55% в общем объеме заключенных сделок.
- > Доля вакантных площадей с учетом предложения субаренды выросла на 3 п. п. и достигла 5,2%.
- > Средневзвешенная ставка аренды на склады класса А по итогам 2025 г. снизилась на 3% и составила 10 100 руб./м²/год triple net.

Индикаторы рынка

	2024	2025	Изменение
Общий объем качественного предложения, тыс. м²	18 623	22 606	▲
Введено в эксплуатацию, тыс. м²	2 106	3 983	▲
Объем сделок по продаже и аренде, тыс. м² (с учетом сделок субаренды) в том числе:	2 397	1 349	▼
сделки со вторичными площадями	99	127	▲
сделки с первичными площадями	2 298	1 222	▼
Доля свободных площадей класса А, В, % в том числе:	2,2	5,2	▲
прямая аренда	2,0	3,1	▲
субаренда	0,2	2,1	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на площади в готовых объектах, руб./м²/год*	10 400	10 100	▼
Диапазон запрашиваемых ставок аренды в классе А на площади будущего предложения и BTS-проектов, руб./м²/год	9 000 – 13 000	9 500 – 12 500	►
Операционные расходы, руб./м²/год без НДС**	1 200 – 2 000	1 200 – 2 500	▲
Запрашиваемая цена продажи готового сухого склада класса А, руб./м², без НДС	72 000 – 92 000	72 000 – 92 000	►

* Здесь и далее 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, 2026

Предложение

Общий объем предложения качественных складских площадей в России по итогам 2025 г. составил 56,6 млн м². Из них 49% (27,9 млн м²) приходится на Московский регион, 11% (6,1 млн м²) – на Санкт-Петербург и Ленинградскую область и порядка 40% (22,6 млн м²) – на остальные регионы России.

Приволжский федеральный округ продолжает занимать первое место по объему качественных складских площадей от общего объема предложения в регионах России (не включая Московский регион и Санкт-Петербург с Ленинградской областью) – 6,2 млн м² (28%). Наиболее крупными регионами данного округа являются Самара (1,4 млн м²) и Казань

(1,4 млн м²), а также Нижний Новгород (0,9 млн м²).

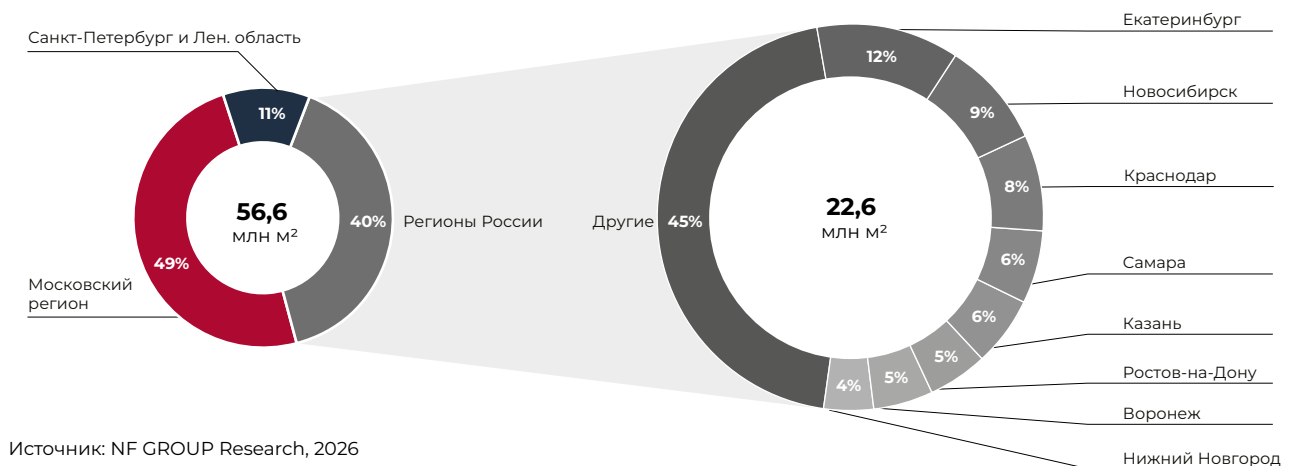
На втором месте расположен Центральный федеральный округ, где помимо Московского региона сосредоточено 4,2 млн м² (19%) качественной складской недвижимости. Самые крупные регионы федерального округа – Воронеж (1,1 млн м²), Тула (0,5 млн м²) и Калуга (0,5 млн м²).

Далее с сопоставимыми объемами следует три федеральных округа – Южный (3,6 млн м²), Уральский (3,5 млн м²) и Сибирский (3,3 млн м²). Их доля в общей структуре регионального предложения составляет 16, 16 и 15% соответственно. На Дальневосточный, Северо-

Кавказский и Северо-Западный ФО (не включая Санкт-Петербург и Ленинградскую область) суммарно приходится 1,7 млн м² – 7% всего объема складского предложения среди регионов России.

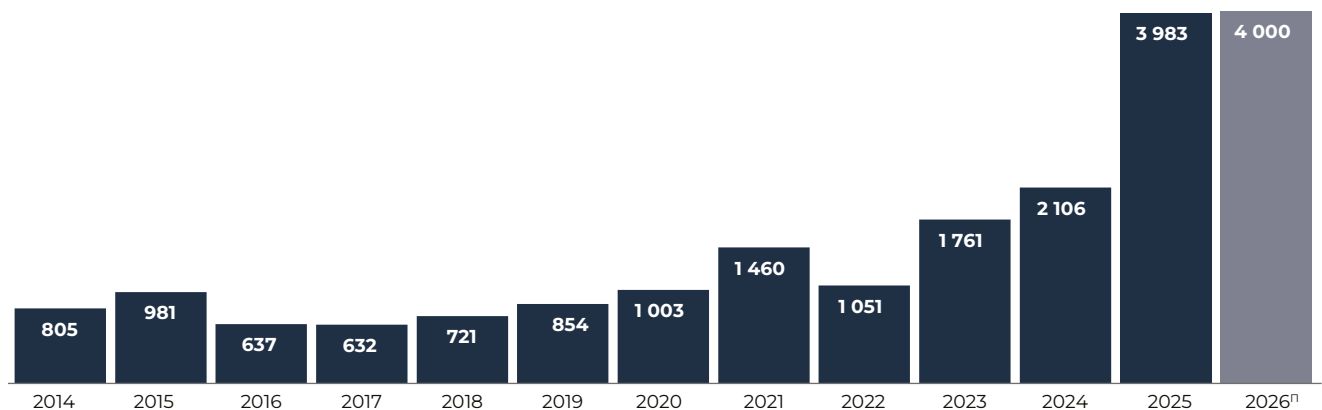
По итогам 2025 г. самыми крупными регионами по общему объему качественной складской недвижимости стали Екатеринбург, Новосибирск, Краснодар, Самара, Казань, Ростов-на-Дону, Воронеж и Нижний Новгород: суммарно они формируют 55% регионального складского рынка. Эти города являются центрами крупнейших российских агломераций по численности населения, а также логистическими центрами своих федеральных округов.

Распределение общего объема качественной складской недвижимости России, 2025



Источник: NF GROUP Research, 2026

Динамика объема ввода в регионах России, тыс. м²



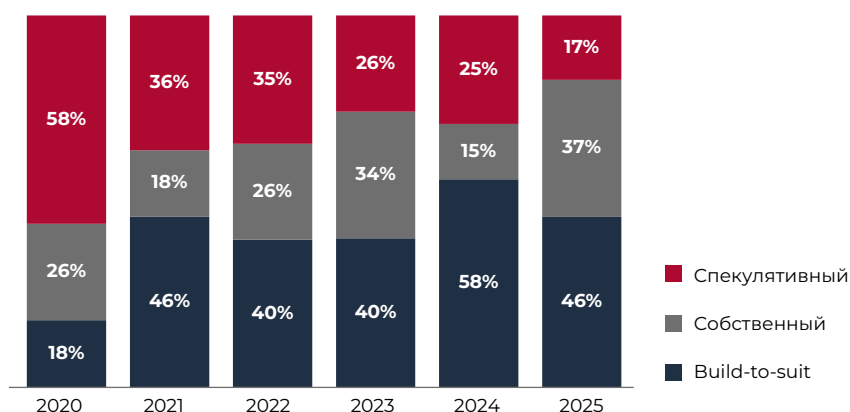
Источник: NF GROUP Research, 2026

Общий объем складских площадей, введенных в 2025 г. в России, составил 6,3 млн м², что на 55% превышает аналогичный показатель 2024 г. Из общего объема введенных в эксплуатацию складских площадей 30% (1 922 тыс. м²) приходится на Московский регион, 7% (455 тыс. м²) – на Санкт-Петербург и Ленинградскую область и 63% (3 983 тыс. м²) – на остальные регионы России. По сравнению с 2024 г. объемы завершеного строительства в Московском регионе увеличились на 53%, а в регионах России (без учета Московского региона и Санкт-Петербурга с Ленинградской областью) за аналогичный период показатель вырос на 89%, тем самым обновив исторический максимум.

Лидером по объему ввода в регионах в 2025 г. вновь стал Екатеринбург, где было построено 351 тыс. м² качественной складской недвижимости, что составило 8,8% общего объема ввода в регионах России. Также в тройку лидеров по данному показателю вошли Омск – 283 тыс. м² (7,9%) и Воронеж – 257 тыс. м² (6,4%). Новосибирск и Краснодар расположились на четвертом и пятом месте, на них пришлось 245 тыс. м² (6,2%) и 241 тыс. м² (6,1%) соответственно. В целом на данные пять регионов пришлось около 35% общего объема ввода в регионах России за 2025 г.

Складские проекты, построенные по техническому заданию клиента, продолжают преобладать в общей структуре ввода. Объекты, построенные в формате build-to-suit, составляют 46% (1 825 тыс. м²) общего объема ввода за 2025 г. Наиболее крупными складскими комплексами данного типа стали складские комплексы федерального логистического оператора «Сберлогистика» в Уфе (186 тыс. м²) и на территории логистического парка «Солнечный» в Омске (155 тыс. м²), а также распределительный центр компании Ozon

Распределение введенных объектов по типу строительства в регионах России, 2025



Источник: NF GROUP Research, 2026

Динамика доли вакантных площадей в регионах России



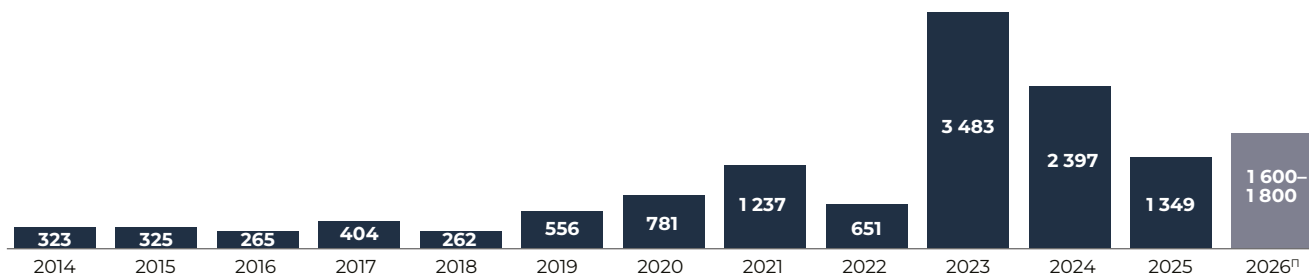
Источник: NF GROUP Research, 2026

тельный центр компании Ozon в Нижнем Новгороде (151 тыс. м²).

Складские комплексы, построенные на собственном земельном участке самостоятельно либо с привлечением подрядных организаций, заняли второе место в общей структуре ввода, их доля составила 37% (1 469 тыс. м²). Данный тип строительства продемонстрировал значительный прирост объема ввода в эксплуатацию по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года (314 тыс. м² в 2024 г.). Основную долю данного объема составили крупные логистические центры компании Wildberries в Самаре, Воронеже, Владимире, Пензе и других региональных центрах,

на которые суммарно пришлось 958 тыс. м².

Спекулятивные объекты сместились на третье место в общей структуре ввода 2025 г., заняв лишь 17% (689 тыс. м²). Несмотря на прирост объема ввода данного типа строительства в абсолютных значениях на 12% по итогам года, его доля сократилась на 8 п. п. В 2025 г. наиболее крупными спекулятивными объектами стали новые корпуса в складском комплексе «Южный обход» в Краснодаре (5–8-я очереди, 75 тыс. м²), два корпуса в складском комплексе «Терминал Чкаловский» в Екатеринбурге (71 тыс. м²) и 3-я фаза логистического центра «Порядок» в Воронеже (66 тыс. м²).

Динамика объема сделок в регионах России, тыс. м²

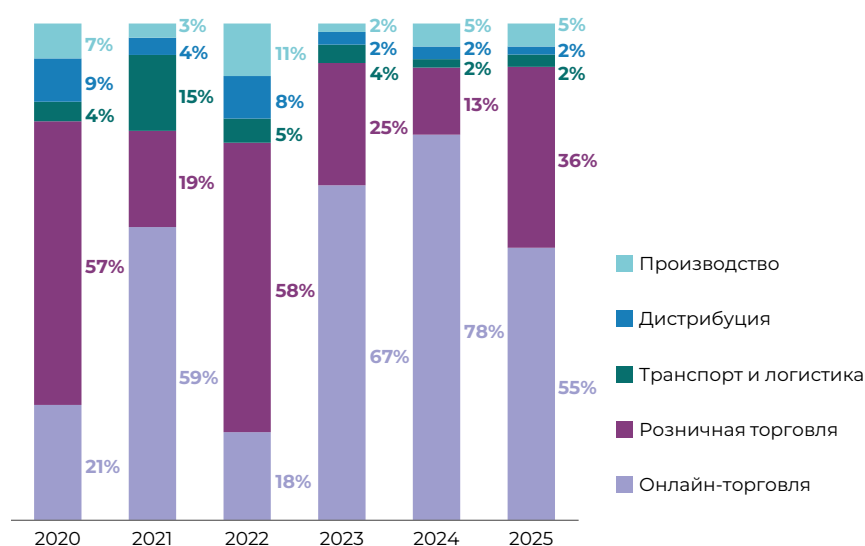
Источник: NF GROUP Research, 2026

Доля свободных складских площадей в регионах России сокращалась быстрыми темпами с 2020 г. и достигла минимума в 2023 г. – 0,4%. В последние два года наблюдался резкий рост объема вакантных площадей: в 2024 г. показатель составил 2,2%, в 2025 г. доля вакантных площадей продолжила расти, достигнув 5,2%. Объем свободных площадей по предложениям субаренды в регионах кратно вырос в сравнении с 2024 г. и к концу 2025 г. составил 2,1% общего объема предложения. По итогам 2026 г. ожидается сокращение доли вакантных площадей на региональных рынках, связанное со стабилизацией объема ввода объектов относительно спроса на рынке складской недвижимости.

Спрос

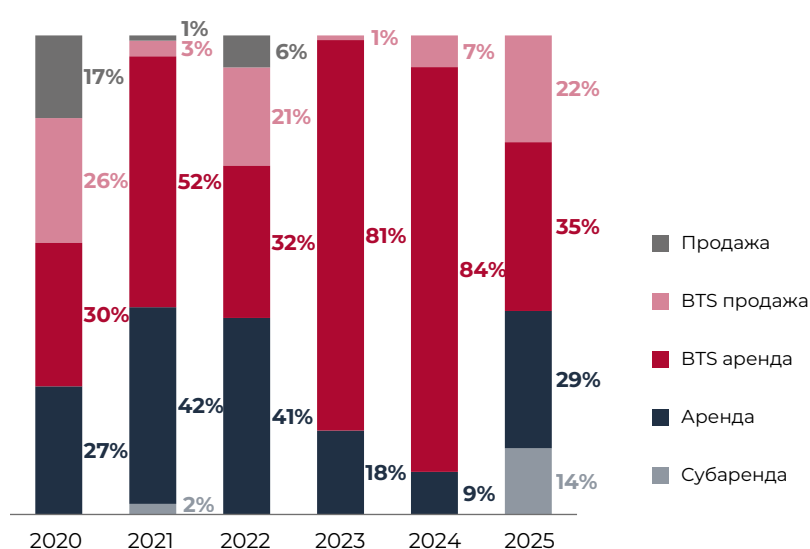
По итогам 2025 г. общий объем заключенных сделок в качественных складских объектах А и В классов в России составил 3,26 млн м², что на 36% меньше аналогичного показателя предыдущего года. Из данного объема транзакций 49% пришлось на Московский регион (1,6 млн м²), 10% – на Санкт-Петербург и Ленобласть (323 тыс. м²) и 41% – на другие регионы (1,3 млн м²). Общий объем заключенных сделок в регионах России (не включая Москву и Санкт-Петербург) за 2025 г. составил 1 349 тыс. м², снижение относительно аналогичного показателя за 2024 г. составило 44%.

Динамика распределения сделок по профилю арендаторов/покупателей в регионах России



Источник: NF GROUP Research, 2026

Распределение объема сделок по типу в регионах России



Источник: NF GROUP Research, 2026

По итогам 2025 г. в 5 регионах России (не включая Московский регион и Санкт-Петербург с Ленинградской областью) были заключены сделки с качественной складской недвижимостью суммарной площадью более 100 тыс. м² в каждом из регионов – на 7 регионов меньше, чем в 2024 г. На эти 5 субъектов пришлось 69% общего объема транзакций. Лидерами по объему заключенных сделок стали Уфа (273 тыс. м²), Воронеж (261 тыс. м²), Краснодар (138 тыс. м²), Владивосток (135 тыс. м²) и Казань (118 тыс. м²).

По итогам 2025 г. наибольший объем сделок (737 тыс. м²) был заключен с онлайн-ритейлерами – их доля в общей структуре транзакций составила 55%. Второе место продолжают занимать представители сектора розничной торговли с долей 36%

общего объема площадей. Таким образом, онлайн- и офлайн-ритейлеры остаются основными драйверами спроса в регионах.

Объем сделок формата build-to-suit в регионах России уменьшился по сравнению с 2024 г. на 64% и составил 776 тыс. м². Доля транзакций данного формата заняла в общей структуре 57%, сократившись на 34 п. п. по сравнению с предыдущим годом. Основными клиентами, которые заинтересованы в строительстве складских объектов по специальному техническому заданию, остаются представители онлайн- и офлайн-ритейла: в 2025 г. на них пришлось 41 и 52% общего объема сделок данного типа соответственно.

Объем транзакций по аренде готовых складских площадей увеличился по сравнению с аналогич-

ным показателем прошлого года на 81% и составил 389 тыс. м². Доля сделок по аренде спекулятивных складских площадей также увеличилась в общей структуре спроса на 20 п. п. по сравнению с 2024 г. и составила 29%. Наибольший объем сделок был заключен с компаниями онлайн-торговли – 229 тыс. м². На втором месте с объемом 82 тыс. м² розничная торговля, на третьем месте – логистические компании с объемом 32 тыс. м².

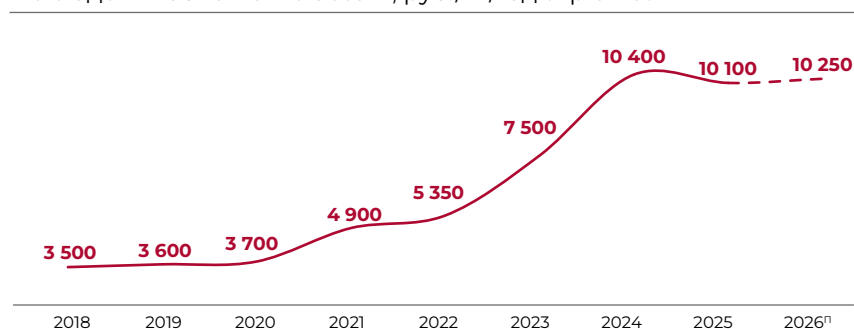
Впервые с 2021 г. в структуре транзакций появилась субаренда, суммарный объем таких сделок составил 187 тыс. м² и занял 14% общей структуры заключенных сделок в 2025 г. Как и в остальных типах сделок, в сделках субаренды складских помещений превалирует доля компаний онлайн-ритейла.

Коммерческие условия

За 2025 г. средневзвешенная ставка аренды складских площадей класса А в регионах России стабилизировалась, за год показатель снизился на 3% по сравнению с IV кв. 2024 г. до 10 100 руб./м²/год без НДС, ОРЕХ и коммунальных платежей (triple net). Стабилизация роста стоимости аренды на уровне индексации, которую мы увидели во второй половине 2022 г., сменилась стремительным ростом в 2023–2024 гг. Сейчас, после активного роста, ставка вновь стабилизировалась, незначительно изменившись за последний год.

Диапазон запрашиваемых ставок аренды в объектах класса А на вторичном рынке составляет 8 000–12 000 руб./м²/год triple net для регионов России. При этом нужно учитывать, что стоимость аренды отличается в зависимости от региона. В более удаленных регионах России – на территориях Сибир-

Динамика средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды в складских объектах класса А, руб./м²/год triple net



Источник: NF GROUP Research, 2026

ского ФО и Дальневосточного ФО – ставки аренды на складские площади класса А могут достигать 12 000–13 000 руб./м²/год triple net. На стоимость аренды в данных регионах влияют такие факторы, как короткий строительный сезон, ограниченность поставщиков,

а также сложности с логистикой стройматериалов.

Запрашиваемые ставки аренды на класс А в объектах будущего предложения и проектах build-to-suit выше и находятся в диапазоне 9 500–12 500 руб./м²/год triple net.

Прогноз

По итогам 2026 г. в регионах России (не включая Московский регион и Санкт-Петербург с Ленинградской областью) ожидается увеличение объема заключенных сделок до уровня 1,7 млн м². Данный объем может занять 40% общего объема транзакций качественных складских объектов по всей стране.

Суммарный объем ввода новых площадей по итогам 2026 г.

в регионах России может составить 4 млн м² качественной складской недвижимости, или 56% прогнозного объема завершеного строительства по России в целом (7,2 млн м²).

С учетом прогнозируемого роста объема поглощения в 2026 г. ожидается стабилизация доли вакантных площадей в регионах России до уровня 4,5% по итогам года. Постепенное сокращение

объема вакантных площадей приведет к дальнейшей стабилизации показателя средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды, которая к концу 2026 г. может составить 10 250 руб./м²/год triple net на рынке складской недвижимости класса А в регионах России.

Ключевые показатели рынка складской недвижимости регионов России

Регион*	Объём качественной складской недвижимости класса А, В, тыс. м ²	Доля вакантных площадей класса А, В, % (с учетом субаренды)	Оценка численности населения региона на 1 января 2025 г., тыс. человек	Оборот розничной торговли за 11 мес. 2025 г., млрд руб.	Запрашиваемая ставка аренды на BTS проекты сухих складских комплексов класса А в IV кв. 2025 г., руб./м ² /год**
Екатеринбург	2 689	4,8%	4 218	1 605	10 000 – 11 000
Новосибирск	1 919	9,5%	2 785	1 080	10 000 – 11 000
Краснодар	1 849	2,1%	5 842	2 885	9 500 – 10 500
Самара	1 415	0,4%	3 109	1 141	9 500 – 10 500
Казань	1 389	8,6%	4 017	1 613	10 000 – 11 000
Ростов-на-Дону	1 232	3,8%	4 135	1 844	9 500 – 10 500
Воронеж	1 104	6,7%	2 260	911	9 500 – 10 500
Нижний Новгород	871	9,0%	3 038	1 280	10 000 – 11 000
Уфа	673	0,3%	4 046	1 508	9 500 – 10 500
Омск	560	24,7%	1 798	544	10 000 – 11 000
Владивосток	515	2,5%	3 383	787	12 000 – 13 000
Пермь	448	5,9%	2 837	818	9 500 – 10 500
Челябинск	444	0,9%	2 482	1 226	9 500 – 10 500
Красноярск	394	0,0%	2 435	898	10 000 – 11 000
Волгоград	377	3,4%	1 805	696	9 000 – 10 000
Хабаровск	366	8,2%	1 273	534	12 000 – 13 000

* Регионы, в столицах которых проживает более 1 млн человек, а также регионы Дальнего Востока

** Не включая НДС и ОПЕХ

Источник: Росстат, NF GROUP Research, 2026

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 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.