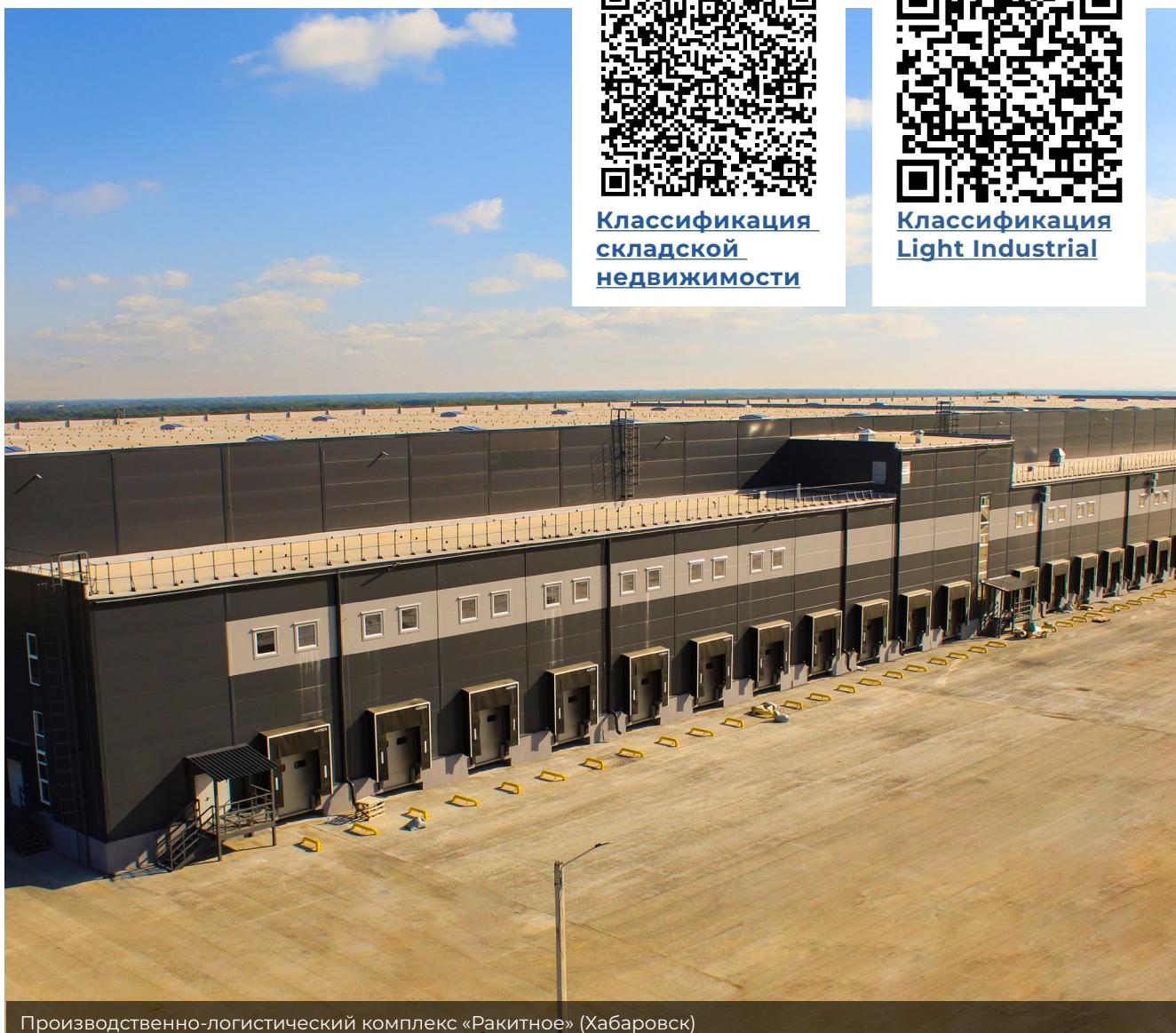


# РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕГИОНОВ РОССИИ

2025 г.



**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-ретейла 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 средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды прекратила расти и стабилизировалась на уровне 10 100 руб./м<sup>2</sup>/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 м<sup>2</sup>, 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 м<sup>2</sup>, демонстрируя снижение на 44% относительно аналогичного показателя за 2024 г.
- > Онлайн-ретейл 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./м<sup>2</sup>/год triple net.

### Индикаторы рынка

	2024	2025	Изменение
Общий объем качественного предложения, тыс. м <sup>2</sup>	18 623	22 606	▲
Введено в эксплуатацию, тыс. м <sup>2</sup>	2 106	3 983	▲
Объем сделок по продаже и аренде, тыс. м <sup>2</sup> (с учетом сделок субаренды)	2 397	1 349	▼
в том числе:			
сделки со вторичными площадями	99	127	▲
сделки с первичными площадями	2 298	1 222	▼
Доля свободных площадей класса А, В, %	2,2	5,2	▲
в том числе:			
прямая аренда	2,0	3,1	▲
субаренда	0,2	2,1	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на площади в готовых объектах, руб./м <sup>2</sup> /год*	10 400	10 100	▼
Диапазон запрашиваемых ставок аренды в классе А на площади будущего предложения и BTS-проектов, руб./м <sup>2</sup> /год	9 000 – 13 000	9 500 – 12 500	►
Операционные расходы, руб./м <sup>2</sup> /год без НДС**	1 200 – 2 000	1 200 – 2 500	▲
Запрашиваемая цена продажи готового сухого склада класса А, руб./м <sup>2</sup> , 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 м<sup>2</sup>. Из них 49% (27,9 млн м<sup>2</sup>) приходится на Московский регион, 11% (6,1 млн м<sup>2</sup>) – на Санкт-Петербург и Ленинградскую область и порядка 40% (22,6 млн м<sup>2</sup>) – 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 м<sup>2</sup> (28%). Наиболее крупными регионами данного округа являются Самара (1,4 млн м<sup>2</sup>) и Казань

(1,1 млн м<sup>2</sup>), а также Нижний Новгород (0,9 млн м<sup>2</sup>).

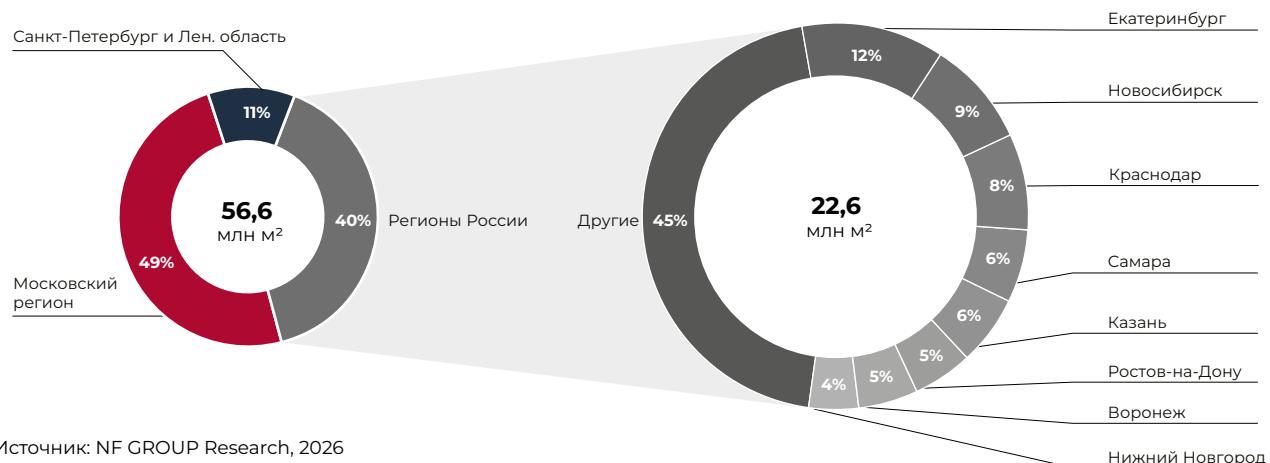
На втором месте расположен Центральный федеральный округ, где помимо Московского региона сосредоточено 4,2 млн м<sup>2</sup> (19%) качественной складской недвижимости. Самые крупные регионы федерального округа – Воронеж (1,1 млн м<sup>2</sup>), Тула (0,5 млн м<sup>2</sup>) и Калуга (0,5 млн м<sup>2</sup>).

Далее с сопоставимыми объемами следует три федеральных округа – Южный (3,6 млн м<sup>2</sup>), Уральский (3,5 млн м<sup>2</sup>) и Сибирский (3,3 млн м<sup>2</sup>). 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 м<sup>2</sup> – 7% всего объема складского предложения среди регионов России.

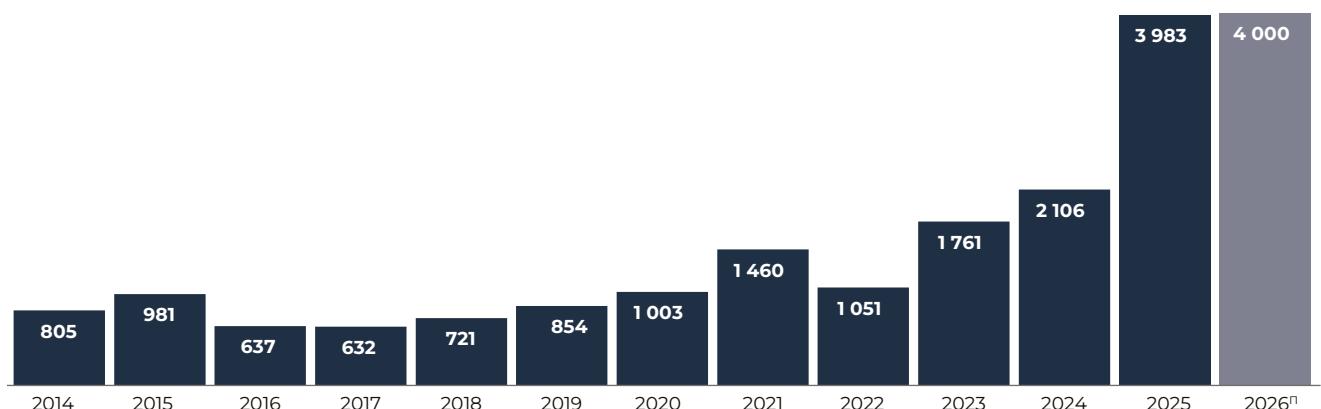
По итогам 2025 г. самыми крупными регионами по общему объему качественной складской недвижимости стали Екатеринбург, Новосибирск, Краснодар, Самара, Казань, Ростов-на-Дону, Воронеж и Нижний Новгород: суммарно они формируют 55% регионального складского рынка. Эти города являются центрами крупнейших российских 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. м<sup>2</sup>



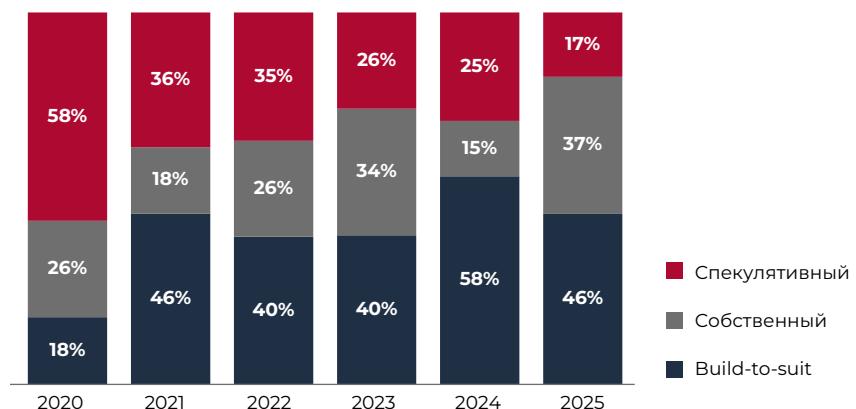
Источник: NF GROUP Research, 2026

Общий объем складских площадей, введенных в 2025 г. в России, составил 6,3 млн м<sup>2</sup>, что на 55% превышает аналогичный показатель 2024 г. Из общего объема введенных в эксплуатацию складских площадей 30% (1 922 тыс. м<sup>2</sup>) приходится на Московский регион, 7% (455 тыс. м<sup>2</sup>) – на Санкт-Петербург и Ленинградскую область и 63% (3 983 тыс. м<sup>2</sup>) – на остальные регионы России. По сравнению с 2024 г. объемы завершенного 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. м<sup>2</sup> качественной складской недвижимости, что составило 8,8% общего объема ввода в регионах России. Также в тройку лидеров по данному показателю вошли Омск – 283 тыс. м<sup>2</sup> (7,9%) и Воронеж – 257 тыс. м<sup>2</sup> (6,4%). Новосибирск и Краснодар расположились на четвертом и пятом месте, на них пришлось 245 тыс. м<sup>2</sup> (6,2%) и 241 тыс. м<sup>2</sup> (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. м<sup>2</sup>) общего объема ввода за 2025 г. Наиболее крупными складскими комплексами данного типа стали складские комплексы федерального логистического оператора «Сберлогистика» в Уфе (186 тыс. м<sup>2</sup>) и на территории логистического парка «Солнечный» в Омске (155 тыс. м<sup>2</sup>), а также распределили

### Распределение введенных объектов по типу строительства в регионах России, 2025



Источник: NF GROUP Research, 2026

### Динамика доли вакантных площадей в регионах России



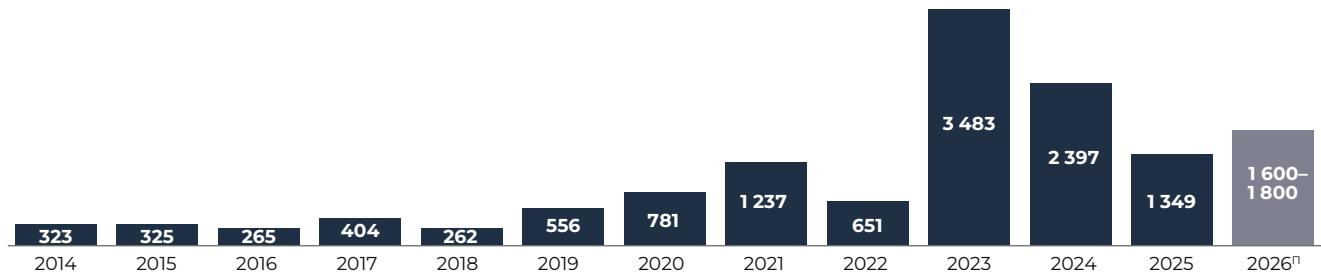
Источник: NF GROUP Research, 2026

тельный центр компании Ozon в Нижнем Новгороде (151 тыс. м<sup>2</sup>).

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. м<sup>2</sup>). Данный тип строительства продемонстрировал значительный прирост объема ввода в эксплуатацию по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года (314 тыс. м<sup>2</sup> в 2024 г.). Основную долю данного объема составили крупные логистические центры компаний Wildberries в Самаре, Воронеже, Владимире, Пензе и других региональных центрах,

на которые суммарно пришлось 958 тыс. м<sup>2</sup>.

Спекулятивные объекты сместились на третье место в общей структуре ввода 2025 г., заняв лишь 17% (689 тыс. м<sup>2</sup>). 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. м<sup>2</sup>), два корпуса в складском комплексе «Терминал Чкаловский» в Екатеринбурге (71 тыс. м<sup>2</sup>) и 3-я фаза логистического центра «Порядок» в Воронеже (66 тыс. м<sup>2</sup>).

Динамика объема сделок в регионах России, тыс. м<sup>2</sup>

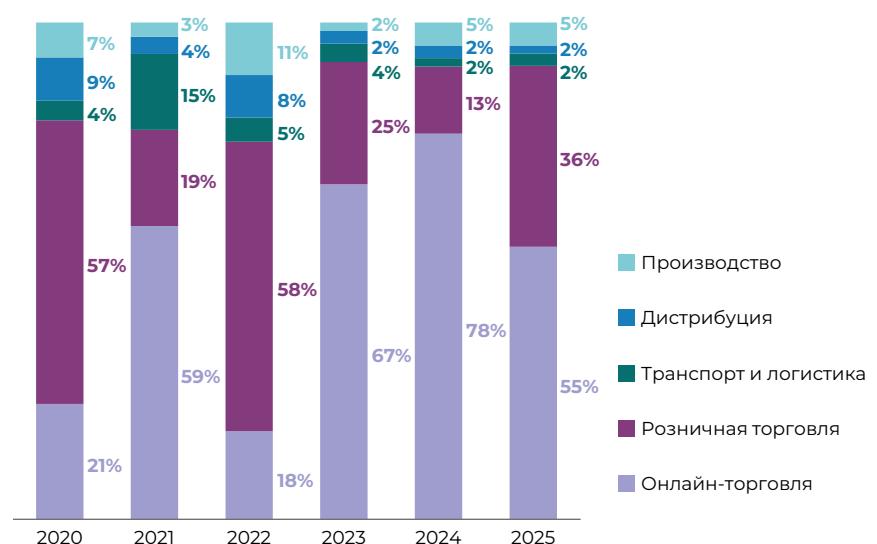
Источник: NF GROUP Research, 2026

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**

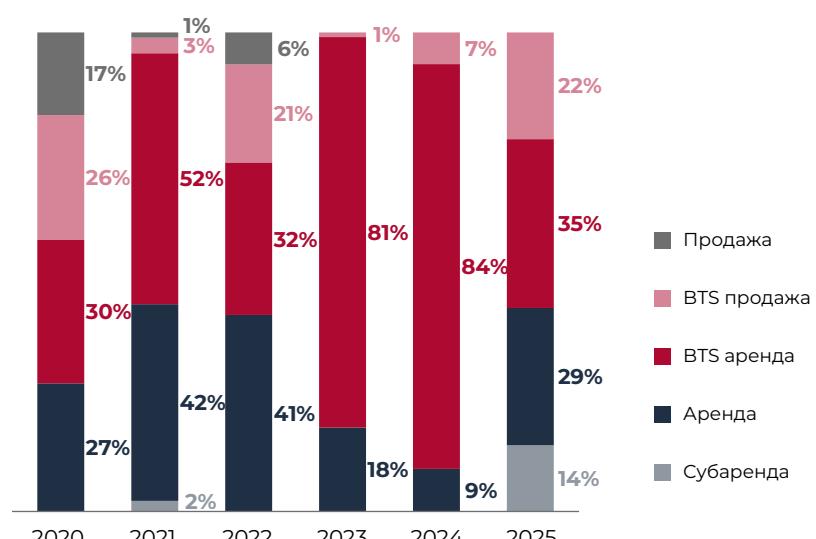
По итогам 2025 г. общий объем заключенных сделок в качественных складских объектах А и В классов в России составил 3,26 млн м<sup>2</sup>, что на 36% меньше аналогичного показателя предыдущего года. Из данного объема транзакций 49% пришлось на Московский регион (1,6 млн м<sup>2</sup>), 10% – на Санкт-Петербург и Ленобласть (323 тыс. м<sup>2</sup>) и 41% – на другие регионы (1,3 млн м<sup>2</sup>). Общий объем заключенных сделок в регионах России (не включая Москву и Санкт-Петербург) за 2025 г. составил 1 349 тыс. м<sup>2</sup>, 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 Ленобластью) были заключены сделки с качественной складской недвижимостью суммарной площадью более 100 тыс. м<sup>2</sup> 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. м<sup>2</sup>), Воронеж (261 тыс. м<sup>2</sup>), Краснодар (138 тыс. м<sup>2</sup>), Владивосток (135 тыс. м<sup>2</sup>) и Казань (118 тыс. м<sup>2</sup>).

По итогам 2025 г. наибольший объем сделок (737 тыс. м<sup>2</sup>) был заключен с онлайн-ретейлерами – 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-ретейлеры 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. м<sup>2</sup>. 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-ретейла: 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. м<sup>2</sup>. 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. м<sup>2</sup>. На втором месте с объемом 82 тыс. м<sup>2</sup> розничная торговля, на третьем месте – логистические компании с объемом 32 тыс. м<sup>2</sup>.

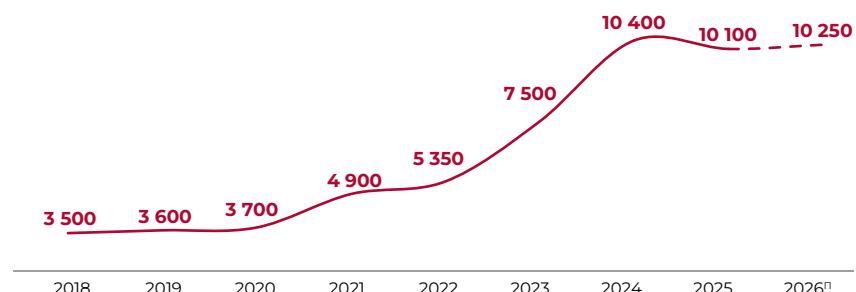
Впервые с 2021 г. в структуре транзакций появилась субаренда, суммарный объем таких сделок составил 187 тыс. м<sup>2</sup> и занял 14% общей структуры заключенных сделок в 2025 г. Как и в остальных типах сделок, в сделках субаренды складских помещений превалирует доля компаний онлайн-ретейла.

## 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./м<sup>2</sup>/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 стабилизовалась, незначительно изменившись за последний год.

Диапазон запрашиваемых ставок аренды в объектах класса А на вторичном рынке составляет 8 000–12 000 руб./м<sup>2</sup>/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 Сибири

Динамика средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды в складских объектах класса А, руб./м<sup>2</sup>/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./м<sup>2</sup>/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./м<sup>2</sup>/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 м<sup>2</sup>. 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 м<sup>2</sup> качественной складской недвижимости, или 56% прогнозного объема завершенного строительства по России в целом (7,2 млн м<sup>2</sup>).

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./м<sup>2</sup>/год triple net на рынке складской недвижимости класса А в регионах России.

### Ключевые показатели рынка складской недвижимости регионов России

Регион*	Объем качественной складской недвижимости класса А, В, тыс. м <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> /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 ОРЕХ

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**



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](mailto:Nf@nfgroup.ru)

Или оставьте заявку на нашем сайте.

## **КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА**

Ольга Широкова

*Партнер, региональный директор*

[OS@nfgroup.ru](mailto:OS@nfgroup.ru)

## ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ольга Решетнякова

## *Директор*

[OR@nfgroup.ru](mailto:OR@nfgroup.ru)

## СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Константин Фомиченко

Партнер, региональный директор  
департамента индустриальной  
и складской недвижимости

KF@nfarroup.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.