

# РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

I квартал 2026 г.



\* Light industrial / лайт индастриал – формат современной производственной недвижимости, объединяющий производственные площади и сопутствующую инфраструктуру – складскую, офисную и торговую.



**Илья Князев**

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

«Среди ключевых тенденций первого квартала – рост вакантности до 3,6% с учетом субаренды и снижение ставок аренды впервые с 2022 года. Средневзвешенная ставка аренды на склады класса А составила 10 750 руб./м²/год, что на 2% ниже показателя конца 2025 года. Это свидетельствует об адаптации рынка к новым условиям».

## Основные выводы

- > По итогам I кв. 2026 г. в Санкт-Петербурге и Ленинградской области объем сделок со складской недвижимостью классов А и В составил 23 тыс. м², что почти в 2 раза ниже значения аналогичного периода прошлого года.
- > Показатель доли вакантных площадей вырос до 3,6% с учетом предложенной субаренды.
- > Средневзвешенная ставка аренды снизилась до 10 750 руб./м²/год без учета НДС и операционных расходов.
- > Объем ввода складских объектов классов А и В за I кв. 2026 г. составил 163 тыс. м², что является рекордным за всю историю наблюдений в регионе показателем для аналогичных периодов.

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



Источник: NF GROUP Research, 2026

### Индикаторы рынка по итогам отчетного периода

	I кв. 2025	2025	I кв. 2026	Изменение*
Общий объем предложения качественных складских площадей, тыс. м², в том числе	5 640	6 187	6 350	▲
объем предложения класса А	3 975	4 460	4 623	▲
объем предложения класса В	1 665	1 727	1 727	▲
Объем предложения формата light industrial, тыс. м²	90	138	145	▲
Введено в эксплуатацию качественных складских площадей классов А и В с начала года, тыс. м²	10	557	163	▲
Объем сделок по продаже и аренде с начала года, тыс. м², в том числе	42	323	23	▼
сделки по аренде и субаренде в спекулятивных объектах	40	203	23	▼
сделки по покупке в спекулятивных объектах	2	33	0	▼
сделки формата build-to-suit	0	87	0	–
Доля свободных площадей, %, в том числе:	4%	1,8%	3,6%	▼
прямая аренда	2%	1,7%	2,4%	▲
субаренда	2%	0,1%	1,2%	▼
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сухого склада класса А, руб./м²/год**	10 950	11 000	10 750	▼
Диапазон операционных платежей, руб./м²/год без НДС***	1 500–2 000	1 500–2 000	1 700–2 500	▲
Диапазон запрашиваемой цены продажи готового сухого склада класса А, руб./м² без НДС	90 000–100 000	90 000–100 000	90 000–100 000	–

\* По сравнению с I кв. 2025 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, 2026

## Предложение

По итогам I кв. 2026 г. на рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области было введено в эксплуатацию 163 тыс. м<sup>2</sup> качественных складских объектов классов А и В, что составляет 39% общего прогнозируемого объема за 2026 г. Объем ввода за I кв. 2026 г. является рекордным показателем в регионе для аналогичных периодов за всю историю наблюдений. Это обусловлено запуском второй фазы логистического центра Wildberries «Красный Бор» площадью 58 тыс. м<sup>2</sup>, а также второй фазы складского комплекса «100К» площадью 68 тыс. м<sup>2</sup>.

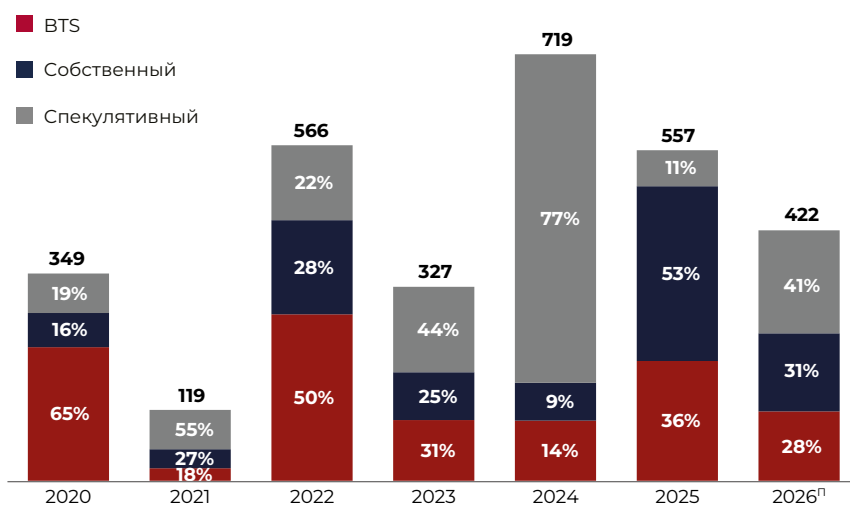
Общий объем качественной складской недвижимости в Санкт-Петербурге и Ленинградской области достиг 6,35 млн м<sup>2</sup>.

По итогам 2026 г. годовой объем введенных площадей классов А и В может достигнуть 422 тыс. м<sup>2</sup>, что на 24% ниже аналогичного показателя по итогам 2025 г. Среди заявленных к реализации в 2026 г. 41% площадей являются спекулятивными, на проекты собственного строительства придется 31%, оставшиеся 28% – на проекты в формате build-to-suit.

## Вакантность

Показатель доли свободных площадей итогам I кв. 2026 г. вырос до 3,6% (+1,8 п. п. с начала года) с учетом предложения субаренды, из которых на прямую аренду пришлось 2,4%. Суммарный объем доступных для аренды с заездом в I кв. 2026 г. качественных складских площадей в Санкт-Петербурге и Ленинградской области составил 231 тыс. м<sup>2</sup>, из которых по предложениям прямой аренды предлагалось 155 тыс. м<sup>2</sup>, по предложениям субаренды – 76 тыс. м<sup>2</sup>.

Распределение объема ввода площадей А и В классов по типу, тыс. м<sup>2</sup>



Источник: NF GROUP Research, 2026

Крупнейшие объекты, введенные в I кв. 2026 года

Название объекта	Девелопер/Собственник	Класс	Общая площадь, м <sup>2</sup>
«100К». Фаза 2	100K	A	68 128
Wildberries «Красный Бор». Фаза 2	Wildberries	A	57 854

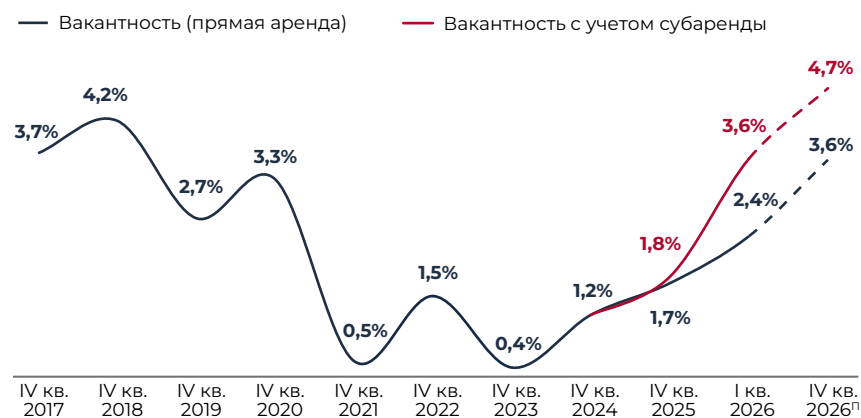
Источник: NF GROUP Research, 2026

Крупнейшие объекты, ожидаемые к вводу в эксплуатацию в II–IV кв. 2026 года

Название объекта	Девелопер/Собственник	Класс	Общая площадь, м <sup>2</sup>
Ozon «Ориентир Янино»	«Ориентир»	A	117 000
ЛЦ «Карвиль»	«Карвиль»	A	56 400
«Осиновая Роща» Корпус 5	«СТЕРХ»	A	26 000

Источник: NF GROUP Research, 2026

Динамика доли свободных площадей



Источник: NF GROUP Research, 2026

## Спрос

Общий объем сделок со складскими площадями классов А и В (без учета инвестиционных сделок и пересогласований условий действующих договоров аренды) за I кв. 2026 г. составил

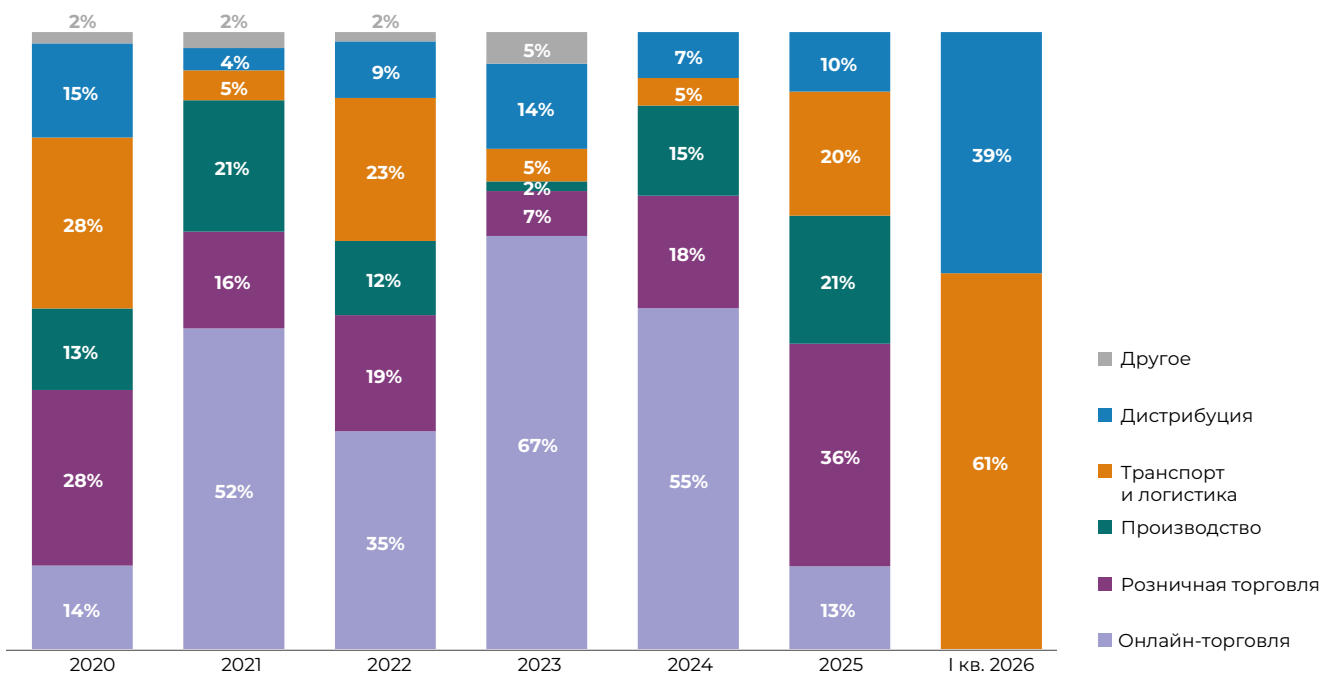
23 тыс. м<sup>2</sup>, что почти в 2 раза ниже показателя аналогичного периода 2025 г.

Все сделки в I кв. 2026 г. были заключены в формате аренды в спекулятивных объектах. Арендаторами выступили транспортно-логистические компании,

их доля составила 61%, и дистрибьюторы, чья доля составила 39%.

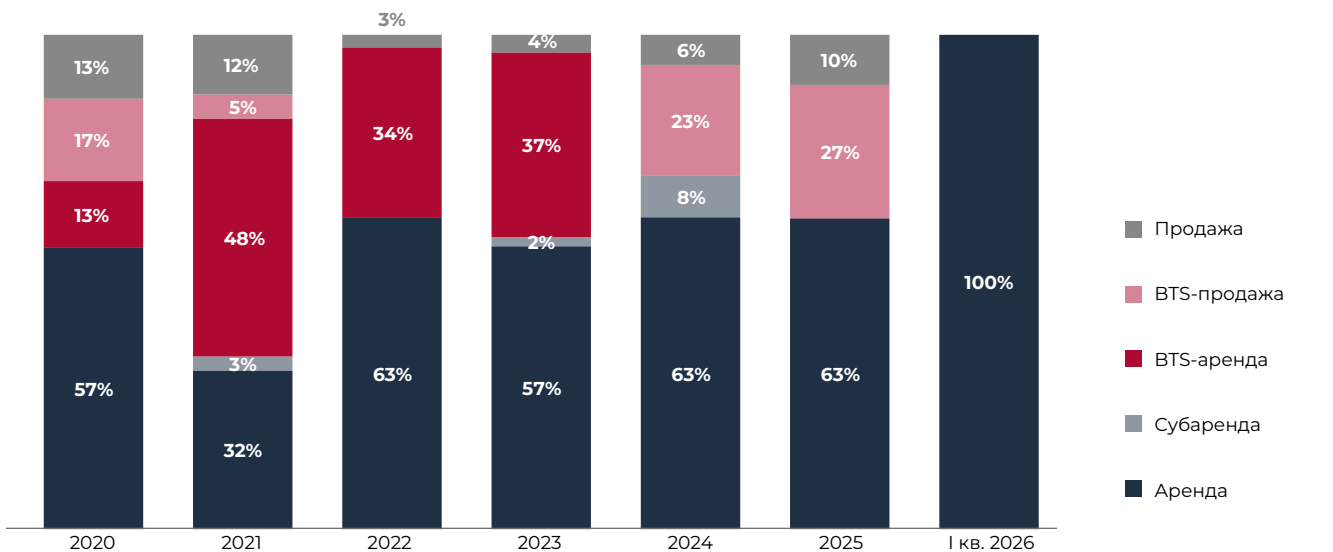
Следует отметить, что небольшой объем сделок является характерной особенностью начала года. По итогам 2026 г. совокупный объем сделок в регионе может достигнуть 300–400 тыс. м<sup>2</sup>.

Динамика распределения сделок по профилю арендаторов/покупателей



Источник: NF GROUP Research, 2026

Динамика распределения сделок по типу



Источник: NF GROUP Research, 2026

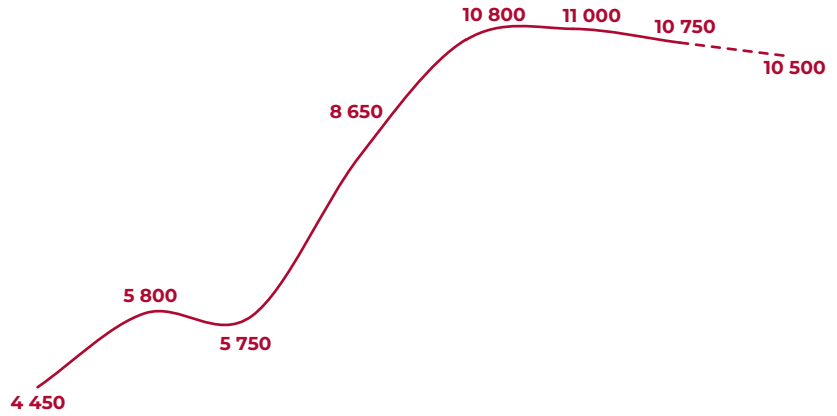
## Коммерческие условия

На фоне роста доли свободных площадей ставки аренды начали снижаться: по итогам I кв. 2026 г. средневзвешенная ставка аренды на готовые к въезду складские площади класса А составила 10 750 руб./м<sup>2</sup>/год без учета НДС и операционных расходов. С конца 2025 г. значение снизилось на 2%. С учетом прогнозируемого увеличения доли вакантных площадей к концу года ожидается последующее снижение запрашиваемых ставок: на конец 2026 г. средневзвешенная ставка аренды прогнозируется на уровне 10 500 руб./м<sup>2</sup>/год.

## Прогноз

По итогам 2026 г. годовой объем ввода в эксплуатацию качественных складских площадей А и В классов может составить более 420 тыс. м<sup>2</sup>. После значительного снижения объемов спекулятивного строительства, зафиксированного в 2025 г., доля спекулятивных проектов в 2026 г. предположительно возрастет до 41% общего объема ввода.

Динамика запрашиваемой ставки аренды на готовые складские площади класса А, руб./м<sup>2</sup>/год без НДС и операционных расходов



IV кв. 2020	IV кв. 2021	IV кв. 2022	IV кв. 2023	IV кв. 2024	IV кв. 2025	I кв. 2026	IV кв. 2026 <sup>п</sup>
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	------------	--------------------------

Источник: NF GROUP Research, 2026

К концу 2026 г. ожидается повышение вакантности с учетом субаренды до уровня 4,7%. Увеличение показателя связано со снижением спроса и, как следствие, часть площадей спекулятивных объектов вводится в эксплуатацию незаконтрактрованными.

С учетом увеличения вакантности на конец 2026 г. ставка аренды на складские площади класса А может снизиться до 10 500 руб./м<sup>2</sup>/год без учета операционных расходов и НДС.



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

В 2026 году рынок вступает в фазу кратковременного спада активности: ряд спекулятивных объектов остается без арендаторов к моменту ввода в эксплуатацию, что ведет к заметному увеличению доли свободных площадей. Рост вакантности сопровождается снижением арендных ставок. Мы ожидаем возвращения активности во второй половине года и прогнозируем годовой объем сделок на уровне 300–400 тыс. м<sup>2</sup>

