

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

I полугодие 2026 г.



[Классификация
складской
недвижимости](#)



[Классификация
Light Industrial*](#)

Складской комплекс «100К Бугры»

* 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

«По итогам первого полугодия 2026 года совокупный объем сделок на складском рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области снизился до 60 тыс. м², что является минимальным значением с 2015 года. Существующие арендаторы пересматривают условия действующих договоров и предлагают площади в субаренду, а новые спекулятивные объекты выходят на рынок незаконтрактрованными. Снижение спроса и активности привели к увеличению доли свободных площадей до 5,1%. В результате повышается гибкость собственников при согласовании коммерческих условий, предоставляются скидки, а структура предложения становится более разнообразной и доступной для арендаторов».

Основные выводы

- › По итогам I пол. 2026 г. в Санкт-Петербурге и Ленинградской области объем сделок со складской недвижимостью классов А и В составил 60 тыс. м², что является рекордным минимумом за аналогичные периоды с 2015 г.
- › Показатель доли вакантных площадей достиг 5,1% с учетом предложения субаренды.
- › Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды снизилась до уровня 10 400 руб./м²/год без учета НДС и операционных расходов.
- › Объем ввода качественных складских объектов классов А и В за I пол. 2026 г. составил 358 тыс. м², что является рекордным показателем за аналогичные периоды за всю историю наблюдений.



Логопарк «Гориго»

Индикаторы рынка по итогам отчетного периода

	I пол. 2025	2025	I пол. 2026	Изменение*
Общий объем предложения качественных складских площадей, тыс. м², в том числе	5 855	6 187	6 544	▲
объем предложения класса А	4 128	4 460	4 808	▲
объем предложения класса В	1 727	1 727	1 736	▲
Объем предложения формата light industrial, тыс. м²	101	114	140	▲
Введено в эксплуатацию качественных складских площадей классов А и В с начала года, тыс. м²	225	557	358	▲
Объем сделок по продаже и аренде с начала года, тыс. м², в том числе	147	323	60	▼
сделки по аренде и субаренде в спекулятивных объектах	100	203	60	▼
сделки по покупке в спекулятивных объектах	2	33	0	▼
сделки формата build-to-suit	45	87	0	▼
Доля свободных площадей, %, в том числе:	4,2%	1,8%	5,1%	▲
прямая аренда	2,3%	1,7%	3,8%	▲
субаренда	1,9%	0,1%	1,3%	▼
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сухого склада класса А, руб./м²/год**	11 000	11 000	10 400	▼
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	70 000–90 000	▼

* По сравнению с I пол. 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. Аналитика и исследования, 2026

Предложение

По итогам I пол. 2026 г. в Санкт-Петербурге и Ленинградской области было введено в эксплуатацию 358 тыс. м² качественных складских объектов классов А и В, что является рекордным показателем за аналогичные периоды за всю историю наблюдений. Общий объем качественной складской недвижимости в регионе составил 6,54 млн м².

На спекулятивные объекты пришлось 75 тыс. м², или 21% общего объема ввода площадей в I пол. 2026 г. Основной объем спекулятивного строительства представлен вводом в эксплуатацию второй фазы комплекса «100К» площадью 68 тыс. м².

Около половины (46%) общего объема ввода площадей за I пол. 2026 г. пришлось на объекты, построенные компаниями для собственного использования. Самые крупные среди них: логистический центр «Карвиль» площадью 60 тыс. м² и второй этап Wildberries «Красный Бор» площадью 58 тыс. м².

Также во II кв. 2026 г. был введен в эксплуатацию один объект в формате build-to-suit – склад Ozon «Ориентир Янино» площадью 118,5 тыс. м², который сформировал 33% общего объема ввода площадей за полугодие.

К концу года ожидается ввод в эксплуатацию еще 115 тыс. м² площадей классов А и В при соблюдении заявленных ранее сроков ввода. Среди них 93 тыс. м² – это спекулятивные проекты, остальные объекты (22 тыс. м²) – для собственного использования. Таким образом, к концу 2026 г. общая доля спекулятивного строительства в годовом объеме ввода составит 35%.

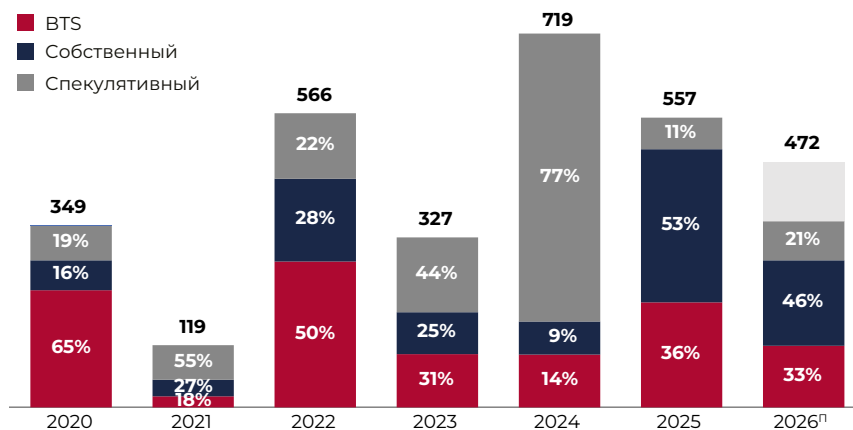
С учетом ввода в эксплуатацию всех заявленных на 2026 г. объектов совокупный объем площадей классов А и В может достигнуть 6,7 млн м² по итогам года.

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



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Распределение объема ввода площадей А и В классов по типу, тыс. м²



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Крупнейшие объекты, введенные в I пол. 2026 г.

Название объекта	Девелопер/Собственник	Класс	Общая площадь, м ²
Ozon «Ориентир Янино»	«Ориентир»	А	118 499
«100К». Фаза 2	100К	А	68 128
ЛЦ «Карвиль»	«Карвиль»	А	59 879
Wildberries «Красный Бор». Фаза 2	Wildberries	А	57 854

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Крупнейшие спекулятивные объекты, ожидаемые к вводу в эксплуатацию во II пол. 2026 г.

Название объекта	Девелопер/Собственник	Класс	Общая площадь, м ²
«Осиновая Роща». Корпус 5	«СТЕРХ»	А	26 000
«Терминал-78». Фаза 1	«Терминал 78»	А	17 426
ILR «Софийская»	ILR Construction	А	14 260
СК «Индастриал»	–	А	10 300

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Вакантность

Показатель доли свободных площадей на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области по итогам I пол. 2026 г. достиг 5,1% с учетом предложения субаренды (+3,3 п. п. с конца 2025 г.), из которых на прямую аренду пришлось 3,8%. В абсолютных значениях объем доступных для аренды качественных складских площадей в регионе по итогам I пол. 2026 г. составил 334 тыс. м², из которых по схеме прямой аренды предлагалось 248 тыс. м², в субаренду – 86 тыс. м².

Спрос

Общий объем сделок со складскими площадями классов А и В (без учета инвестиционных сделок и пересогласований условий действующих договоров аренды) за I пол. 2026 г. составил 60 тыс. м², что является рекордным минимумом за аналогичные периоды с 2015 г.

Все сделки в I пол. 2026 г. были заключены в формате аренды либо субаренды в спекулятивных объектах. На сделки прямой аренды пришлось 53 тыс. м², или 89% общего объема заключенных сделок. На сделки по субаренде в спекулятивных объектах – 7 тыс. м², или 11%.

Основными арендаторами выступили транспортно-логистические компании, чья доля составила 48%. Также в I пол. 2026 г. сделки были заключены с производственными компаниями (24%) и дистрибьюторами (15%). Прошедшее полугодие отметилось отсутствием сделок с сегментами онлайн- и розничной торговли, которые традиционно являются основными драйверами рынка и создавали основной спрос на протяжении последних 5 лет.

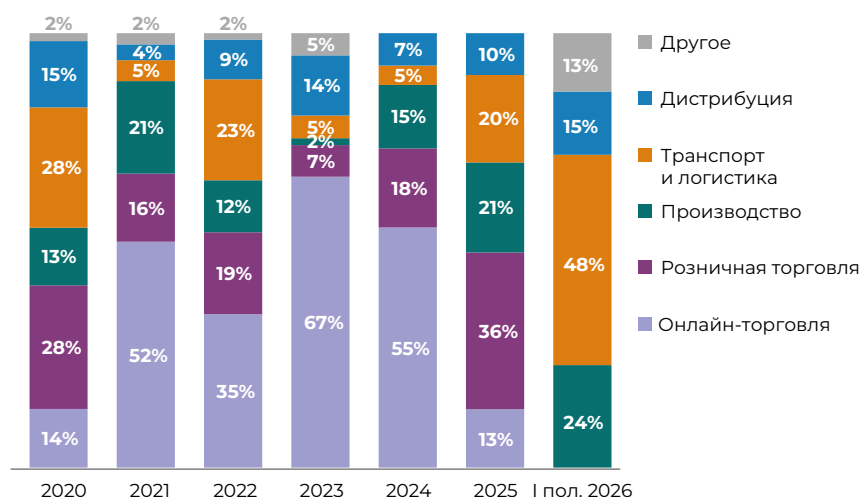
По итогам 2026 г. совокупный объем сделок в регионе может достигнуть 150–200 тыс. м². Ожидается, что к концу 2026 г. спрос со стороны компаний розничной и онлайн-торговли восстановится.

Динамика доли свободных площадей



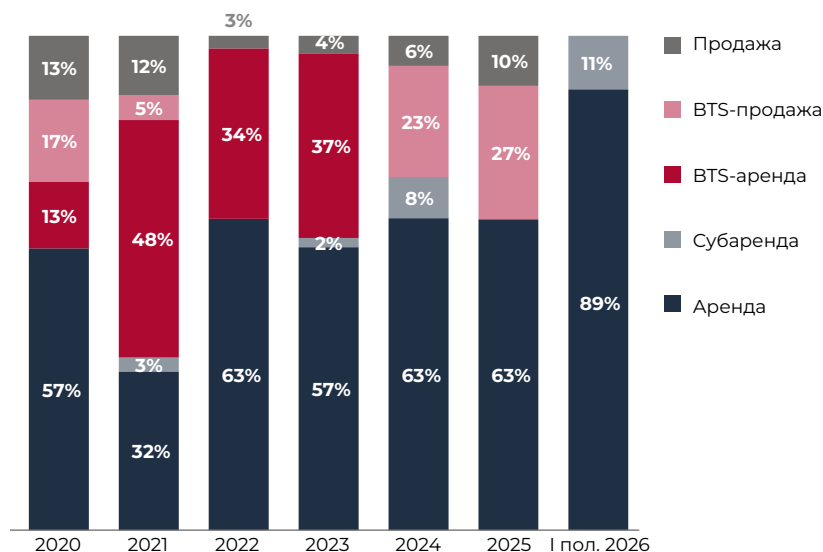
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика распределения сделок по профилю арендаторов/покупателей



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика распределения сделок по типу



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

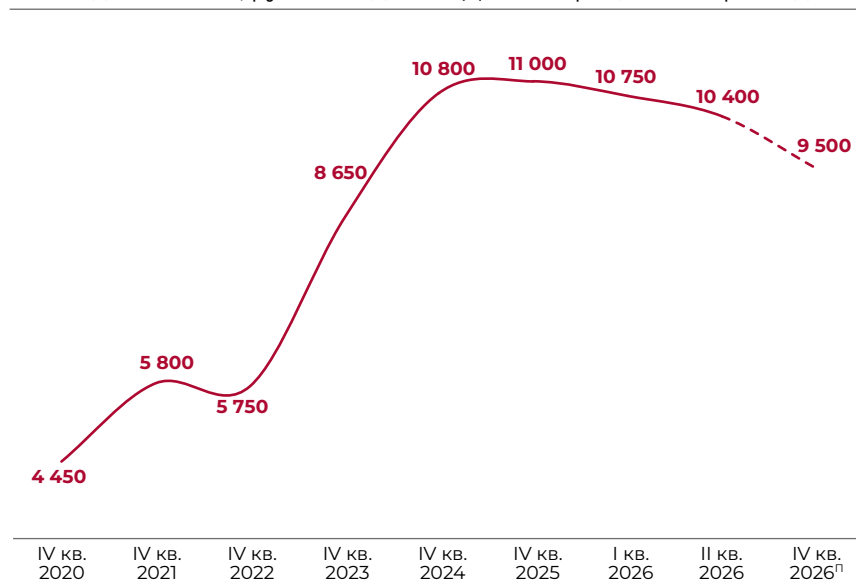
Коммерческие условия

По итогам I пол. 2026 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на готовые к въезду складские площади класса А составила 10 400 руб./м²/год без учета НДС и операционных расходов. На фоне увеличения доли свободных площадей ставка аренды на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области продолжала снижаться – за квартал значение уменьшилось на 3%. По итогам 2026 г. ожидается увеличение доли вакантных площадей и, как следствие, снижение средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды для объектов класса А до уровня 9 500 руб./м²/год.

Прогноз

По итогам 2026 г. годовой объем ввода в эксплуатацию качественных складских площадей классов А и В ожидается на уровне 472 тыс. м². Общий объем качественной складской недвижимости в регионе к концу года составит 6,7 млн м². По сравнению с 2025 г., когда произошло значительное снижение объемов спекулятивного

Динамика запрашиваемой ставки аренды на готовые складские площади класса А, руб./м²/год без НДС и операционных расходов



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

строительства, доля спекулятивных проектов возрастет до 35% общего объема ввода.

Прогнозируемый объем сделок составляет 150–200 тыс. м². На фоне снижения объемов сделок часть площадей в спекулятивных объектах вводится в эксплуатацию неза-

контрактованными. С учетом этого фактора к концу 2026 г. ожидается повышение вакантности до уровня 5,8% (с учетом субаренды). Как следствие, запрашиваемая ставка аренды на складские площади класса А к концу года может снизиться до 9 500 руб./м²/год без учета операционных расходов и НДС.



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

«Рост вакантности связан со снижением спроса и выходом на рынок незаконтрактованных спекулятивных объектов, что создает умеренное давление на арендные ставки. Если в предыдущие периоды рынок демонстрировал устойчивый рост арендных ставок вследствие дефицита предложения, то к концу 2026 года ожидается снижение запрашиваемой ставки аренды до уровня 9 500 руб./м²/год. При этом важно учитывать, что речь идет именно о запрашиваемых значениях – финальные условия по сделкам будут зависеть от переговорной позиции сторон».

