

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕГИОНОВ РОССИИ

I полугодие 2026 г.



[Классификация
складской
недвижимости](#)



[Классификация
Light Industrial](#)

Индустриально-логистический парк «Дружба». R1 Девелопмент. (Казань)

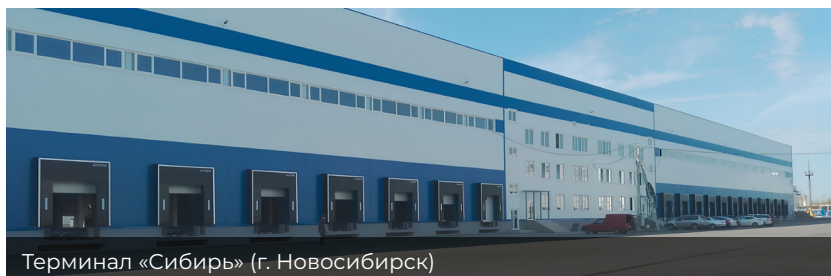
**Константин Фомиченко**

Партнер, региональный директор
департамента индустриальной
и складской недвижимости
NF GROUP

«Спрос на склады в регионах в первом полугодии заметно снизился – объем заключенных сделок составил лишь 188 тыс. кв. м. В то же время объем текущих запросов от компаний внушает оптимизм в отношении второй половины года. Вакантность в отдельных субъектах превысила 10%, чему способствовал выход крупных субарендных площадей от компаний, пересмотревших свои планы, однако такие кейсы единичны. Ставки аренды продолжают постепенно снижаться вслед за ростом свободного предложения».

Основные выводы

- › В I пол. 2026 г. объем ввода качественной складской недвижимости в регионах России составил 1 104 тыс. м², что на 16% ниже уровня I пол. 2025 г. По итогам 2026 года ожидается сопоставимый с предыдущим годом объем ввода площадей на уровне 4 млн м².
- › Объем заключенных сделок с качественной складской недвижимостью в регионах России по итогам I пол. 2026 г. составил 188 тыс. м², что на 70% ниже показателя за аналогичный период предыдущего года.
- › Основным драйвером спроса в регионах остается онлайн-ритейл, на долю которого пришлось 85% заключенных сделок за полугодие.
- › Доля вакантных площадей с учетом предложения субаренды в регионах России достигла 5,5% (+0,3 п. п. с начала года).
- › Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на склады класса А в регионах России снизилась до 9 750 руб./м²/год без учета НДС и операционных платежей.



Терминал «Сибирь» (г. Новосибирск)

Индикаторы рынка

	I пол. 2025	Итоги 2025	I пол. 2026	Изменение*
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	20 062	22 818	23 922	▲
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	1 321	4 077	1 104	▼
Объем сделок по продаже и аренде, тыс. м ² в том числе:	608	1 334	188	▼
сделки со вторичными площадями	28	314	74	▲
сделки с первичными площадями	580	1 020	114	▼
Доля свободных площадей класса А, В, % в том числе:	2,3	5,2	5,5	▲
прямая аренда	2,0	3,1	3,0	▲
субаренда	0,3	2,1	2,5	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на площади в готовых объектах, руб./м ² /год**	10 270	10 100	9 750	▼
Диапазон запрашиваемых ставок аренды в классе А на площади будущего предложения и BTS-проектов, руб./м ² /год	9 000 – 13 000	9 500 – 12 500	9 000 – 12 000	▼
Операционные расходы, руб./м ² /год без НДС***	1 200 – 2 000	1 200 – 2 500	1 200 – 2 500	▲
Запрашиваемая цена продажи готового сухого склада класса А, руб./м ² , без НДС	72 000 – 92 000	72 000 – 92 000	70 000 – 90 000	▼

* По сравнению с итогами I пол. 2025 г.

** 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. Аналитика и исследования, 2026

Предложение

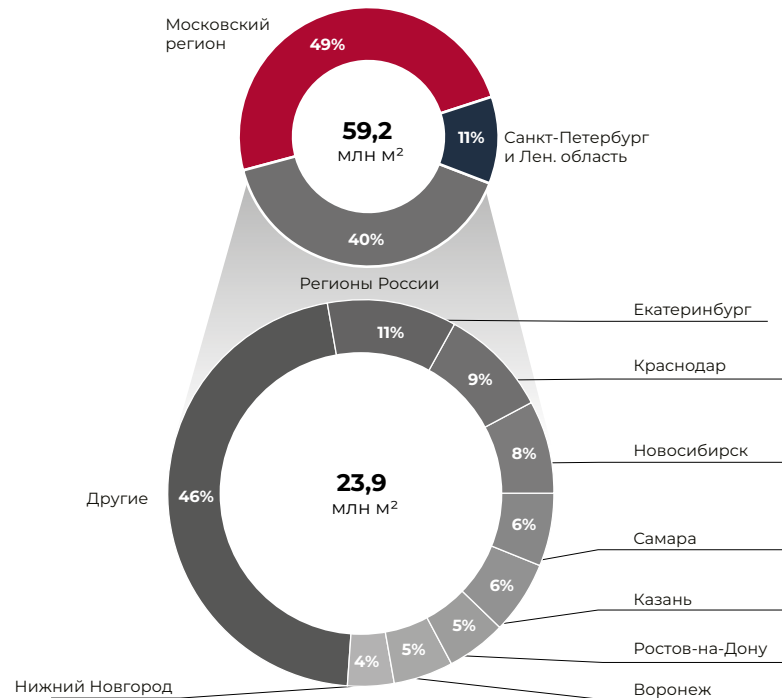
Общий объем качественной складской недвижимости в России на I пол. 2026 г. составляет 59,2 млн м². Из них 28,8 млн м² (49%) приходится на Московский регион, 6,5 млн м² (11%) – на Санкт-Петербург и Ленинградскую область и 23,9 млн м² (40%) – на остальные регионы России.

Крупнейшими регионами России (не включая Москву и Санкт-Петербург) по общему объему качественной складской недвижимости остаются Екатеринбург (2,7 млн м²), Краснодар и Новосибирск (по 2,0 млн м²), Самара (1,5 млн м²), Казань (1,4 млн м²), Ростов-на-Дону (1,3 млн м²), Воронеж (1,1 млн м²) и Нижний Новгород (0,9 млн м²). Суммарно на эти восемь городов приходится 54% регионального складского предложения.

По итогам I пол. 2026 г. объем ввода качественной складской недвижимости в регионах России составил 1 104 тыс. м², что на 16% ниже уровня I пол. 2025 г. (1 321 тыс. м²).

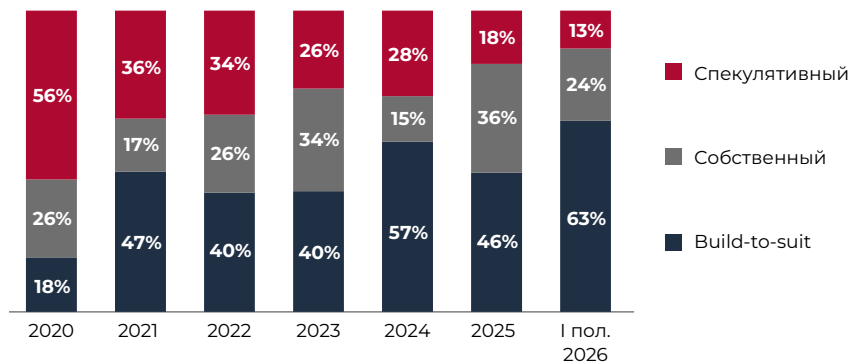
В структуре ввода по типу строительства по-прежнему преобладают объекты формата build-to-suit – на них пришлось 63% (699,5 тыс. м²) введенных в I пол. 2026 г. площадей. Доля объектов, построенных компаниями для самостоятельного использования, составила 24% (265,6 тыс. м²), на спекулятивное строительство пришлось 13% (138,6 тыс. м²).

Распределение общего объема качественной складской недвижимости России, II кв. 2026



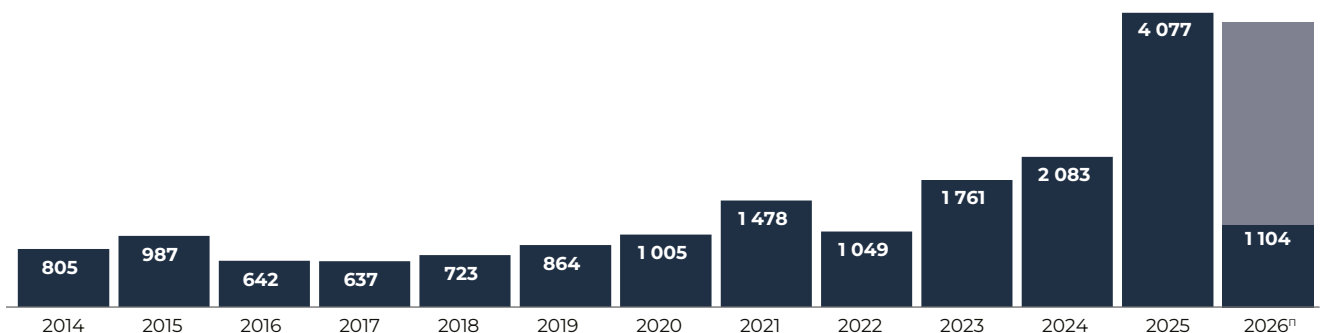
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Распределение введенных объектов по типу строительства в регионах России



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика объема ввода складских площадей А и В классов в регионах России, тыс. м²



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Доля вакантных площадей в регионах России по итогам I пол. 2026 г. достигла 5,5% с учетом предложений субаренды, рост с начала года составил 0,3 п.п. Показатель по прямой аренде сохранился на сопоставимом с началом года уровне 3,0%, при этом доля предложений субаренды выросла до 2,5% общего объема предложения.

Спрос

По итогам I пол. 2026 г. общий объем заключенных сделок с качественной складской недвижимостью в регионах России (не включая Москву и Санкт-Петербург) составил 188 тыс. м², что на 70% ниже показателя за аналогичный период прошлого года. Основной объем заключенных сделок ожидается во второй половине 2026 г.

Наибольший объем сделок I пол. 2026 г. был заключен с представителями онлайн-ритейла – 159 тыс. м² (85% общего объема). Оставшаяся часть сделок практически равномерно распределена между другими сегментами – на них приходится от 3% до 6% объема заключенных транзакций.

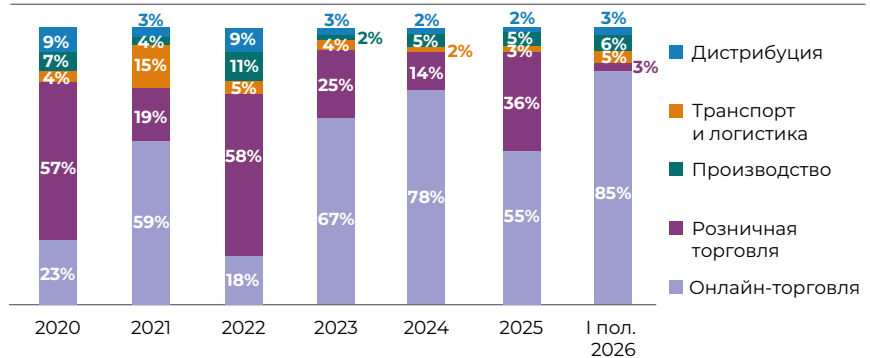
В структуре сделок по типу по итогам I пол. 2026 г. преобладали сделки по схеме build-to-suit аренды – 124 тыс. м² (66%). На сделки аренды спекулятивных площадей пришлось 60 тыс. м² (32%), оставшиеся сделки пришлось на субаренду – 4 тыс. м² (2%).

Динамика доли вакантных площадей в регионах России



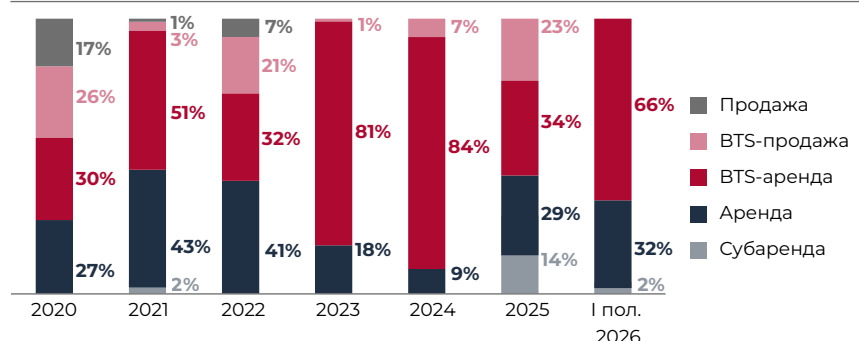
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Распределение объема сделок по профилю арендаторов/покупателей в регионах России



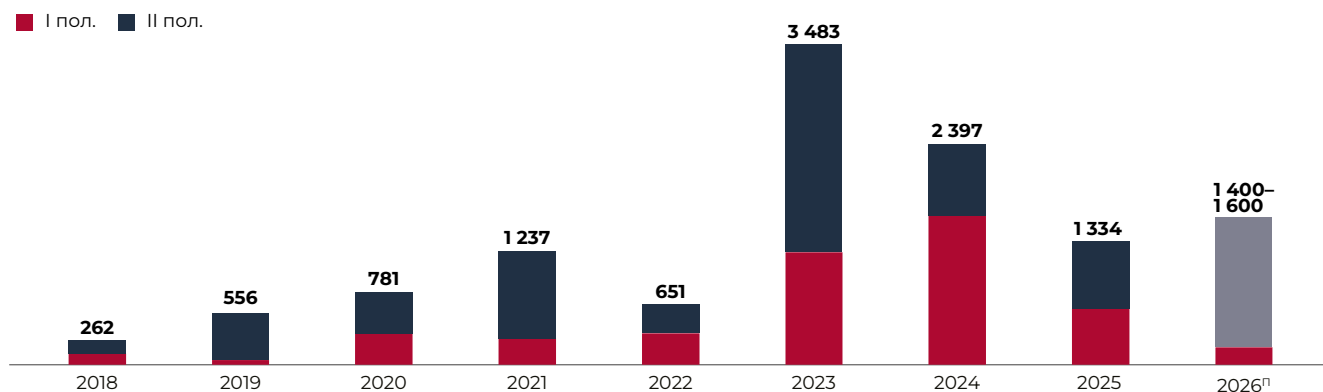
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Распределение объема сделок по типу в регионах России



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика объема сделок в регионах России, тыс. м²



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

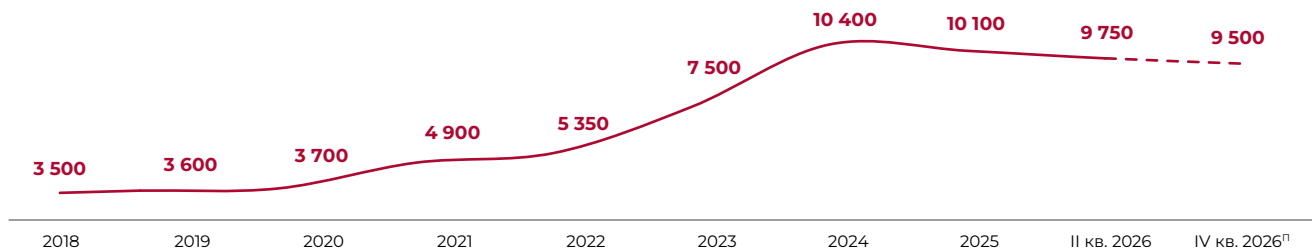
Коммерческие условия

По итогам I пол. 2026 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на склады класса А в регионах России составила 9 750 руб./м²/год без НДС, операционных расходов и коммунальных платежей, продемонстрировав снижение на 3% по

сравнению с итогами 2025 г. (10 100 руб./м²/год). Стабилизация и коррекция показателя средневзвешенной ставки аренды происходят на фоне роста доли вакантных площадей, зафиксированного во второй половине 2025 г., а также ввода незаконтрак-

тованных спекулятивных объектов в I пол. 2026 г. При этом также в эксплуатацию были введены объекты, ранее строящиеся по схеме build-to-suit, но на момент ввода предлагающиеся на рынке в субаренду по причине пересмотра арендаторами стратегий развития.

Динамика средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды в складских объектах класса А, руб./м²/год без НДС и операционных расходов



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Прогноз

По оценкам аналитиков NF GROUP, во II пол. 2026 г. в регионах России ожидается сохранение высоких показателей ввода новых площадей на уровне предыдущего года – порядка 4 млн м², что является следствием заключения сделок по строительству крупных объектов в период 2024–2025 гг. и их

ввода в эксплуатацию в 2026 г. На основании имеющихся запросов эксперты NF GROUP ожидают смещение активности на вторую половину года: по итогам года объем заключенных сделок прогнозируется на уровне 1,4–1,6 млн м².

При сохранении текущей динамики поглощения доля вакант-

ных площадей в регионах России может остаться в диапазоне 4–5% до конца года. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на склады класса А продолжит снижение и достигнет уровня 9 500 руб./м²/год без учета НДС и операционных расходов на фоне сохраняющейся высокой доли вакантных площадей.



Логистический парк «Западный» (г. Красноярск)

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 12 мес. 2025 г., млрд руб. (для региона)	Запрашиваемая ставка аренды на BTS проекты сухих складских комплексов класса А, II кв. 2026 г., руб./м ² /год**
Екатеринбург	2 690	2,2%	4 218	1 839	9 500 – 10 500
Краснодар	2 039	2,7%	5 842	2 947	9 000 – 10 000
Новосибирск	2 026	9,6%	2 785	1 236	9 500 – 10 500
Самара	1 459	5,1%	3 109	1 300	9 000 – 10 000
Казань	1 431	5,0%	4 017	1 793	9 500 – 10 500
Ростов-на-Дону	1 296	1,2%	4 135	2 038	9 000 – 10 000
Воронеж	1 109	4,9%	2 260	1 016	9 000 – 10 000
Нижний Новгород	904	4,3%	3 038	1 424	9 500 – 10 500
Уфа	742	15,1%	4 046	1 703	9 000 – 10 000
Омск	620	24,6%	1 798	618	9 500 – 10 500
Владивосток	544	-	3 383	849	11 500 – 12 500
Челябинск	500	1,5%	2 482	1 373	9 000 – 10 000
Пермь	492	8,9%	2 837	892	9 000 – 10 000
Красноярск	428	14,0%	2 435	1 022	9 500 – 10 500
Волгоград	407	6,7%	1 805	796	8 500 – 9 500
Хабаровск	366	-	1 273	584	11 500 – 12 500

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

** Не включая НДС и операционные расходы

Источник: Росстат, NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF GROUP, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализует 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.