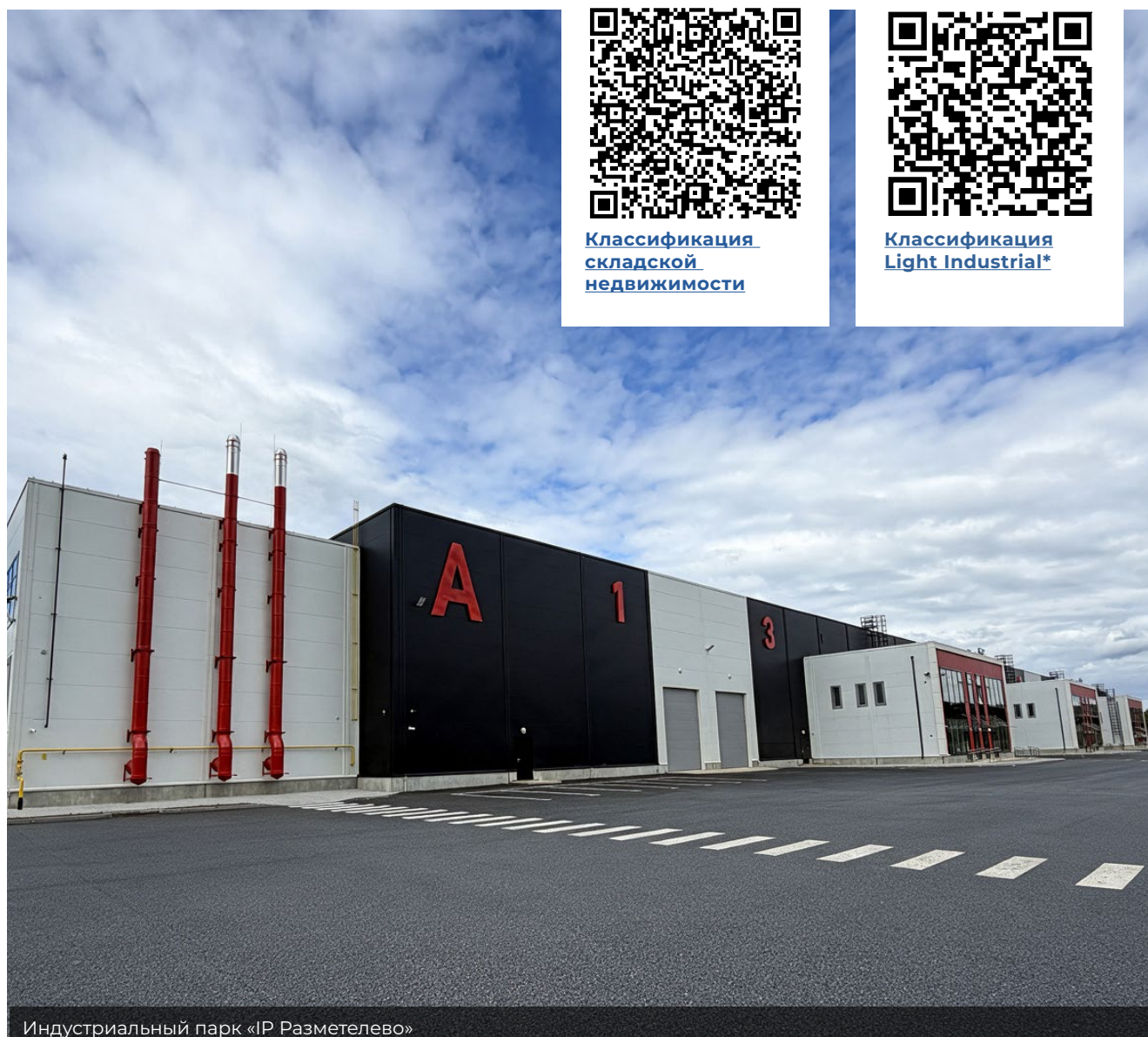


РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

III квартал 2026 г.



[Классификация
складской
недвижимости](#)



[Классификация
Light Industrial*](#)

Индустриальный парк «IP Разметелево»

* 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

«Несмотря на минимальный за последние 10 лет объем сделок в первом полугодии 2026 года, в третьем квартале рынок заметно оживился: объем заключенных сделок составил около 300 тыс. кв. м – на уровне годовых показателей двух предыдущих лет. Основной вклад внесли компании онлайн- и розничной торговли. Ожидается, что по итогам года объем сделок превысит 400 тыс. кв. м».

Основные выводы

- › За девять месяцев 2026 г. в Санкт-Петербурге и Ленинградской области было введено в эксплуатацию 384 тыс. м² складских площадей классов А и В, что сопоставимо с показателем за аналогичный период 2025 г.
- › Объем заключенных сделок за девять месяцев 2026 г. составил 353 тыс. м², превысив годовые показатели 2024 и 2025 гг.
- › Доля свободных площадей по итогам III кв. 2026 г. снизилась на 2 п. п. за квартал до уровня 3,1% с учетом субаренды.
- › На конец III кв. 2026 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в действующих складских комплексах класса А составила 10 200 руб./м²/год без учета НДС и операционных расходов.



Индикаторы рынка по итогам отчетного периода

	III кв. 2025	2025	III кв. 2026	Изменение*
Общий объем предложения складских площадей, тыс. м ² , в том числе	6 030	6 187	6 098	▲
объем предложения класса А	4 315	4 460	4 444	▲
объем предложения класса В	1 715	1 727	1 654	▼
Объем предложения формата light industrial, тыс. м ²	110	119	144	▲
Введено в эксплуатацию складских площадей классов А и В с начала года, тыс. м ²	400	557	384	▼
Объем сделок по продаже и аренде с начала года, тыс. м ² , в том числе	236	323	353	▲
сделки по аренде и субаренде в спекулятивных объектах	158	203	253	▲
сделки по покупке в спекулятивных объектах	33	33	0	▼
сделки формата build-to-suit	45	87	100	▲
Доля свободных площадей, %, в том числе:	1,7%	1,8%	3,1%	▲
прямая аренда	1,7%	1,7%	2,9%	▲
субаренда	0%	0,1%	0,2%	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сухого склада класса А, руб./м ² /год**	11 000	11 000	10 200	▼
Диапазон операционных платежей, руб./м ² /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./м ² без НДС	100 000–110 000	90 000–100 000	100 000–110 000	►

* По сравнению с III 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. Аналитика и исследования, 2026

Предложение

По итогам первых девяти месяцев 2026 г. в Санкт-Петербурге и Ленинградской области было введено в эксплуатацию 384 тыс. м² складских площадей классов А и В, что сопоставимо с аналогичным периодом 2025 г. Объем предложения формата light industrial достиг

144 тыс. м², с конца 2025 г. увеличившись на 21%.

В общем объеме ввода за девять месяцев 2026 г. наибольшая доля пришлось на объекты, построенные компаниями для собственного использования (47%). Доля складских комплексов формата

build-to-suit составила 31%, спекулятивных объектов – 22%.

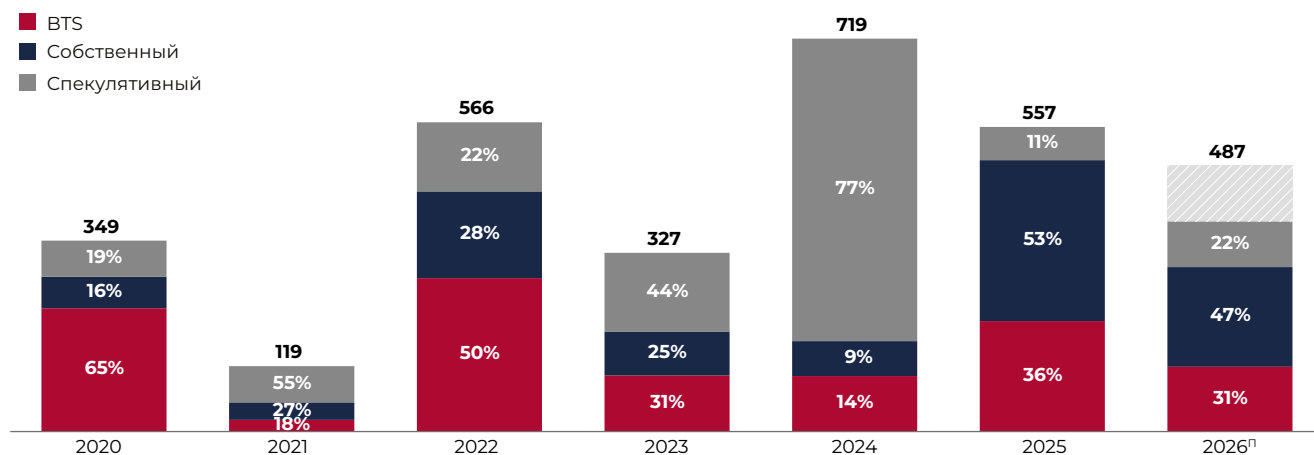
В случае реализации объектов в заявленные девелоперами сроки по итогам 2026 г. объем ввода складских площадей классов А и В достигнет 487 тыс. м², что на 13% ниже показателя за 2025 г.

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

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
«ПСК Индастриал»	–	А	10 300

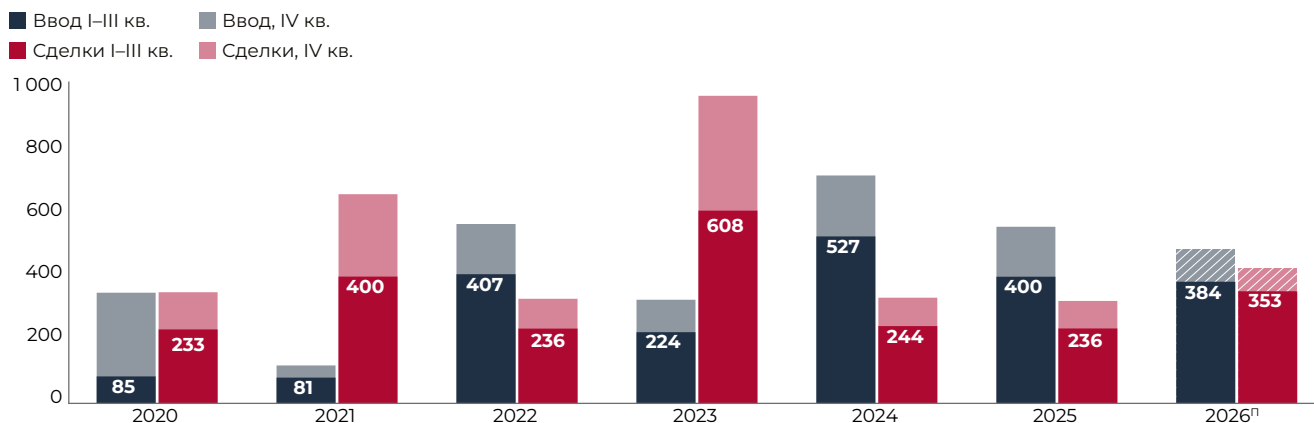
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

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



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

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



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Вакантность

По итогам III кв. 2026 г. доля свободных площадей в Санкт-Петербурге и Ленинградской области составила 3,1% с учетом субаренды, сократившись за квартал на 2 п. п. Доля субаренды снизилась до 0,2%, за квартал снижение составило 1,1 п. п.

Основным фактором снижения показателя стало увеличение объема заключенных сделок.

Спрос

Объем заключенных сделок по аренде и покупке складских площадей классов А и В (без учета пересогласований условий действующих договоров аренды) за девять месяцев 2026 г. составил 353 тыс. м², что на 50% превышает показатель за аналогичный период 2025 г. (236 тыс. м²). Совокупный объем сделок за девять месяцев 2026 г. также превысил годовые значения 2024 и 2025 гг.

Пик спроса в 2026 г. пришелся на III кв., когда объем заключенных сделок составил 294 тыс. м².

Первая половина 2026 г. прошла без сделок с участием представителей онлайн- и розничной торговли, тогда как в III кв. спрос со стороны этих компаний вернулся. По итогам девяти месяцев 2026 г. на сегмент онлайн-торговли пришлось 40% общего объема сделок, при этом на конец 2025 г. их доля составляла 13%. Еще 30% сформировали представители розничной торговли. Доля транспортно-логистических компаний составила 15%, производителей – 7%, дистрибьюторов – 5%.

Около половины (51%) общего объема заключенных сделок за девять месяцев 2026 г. пришлось на сделки прямой аренды. Впервые с 2023 г. была заключена сделка в формате build-to-suit аренды площадью 100 тыс. м² – ее доля составила 28% от общего объема сделок, заключенных за девять месяцев 2026 г. На сделки в формате субаренды пришелся 21%.

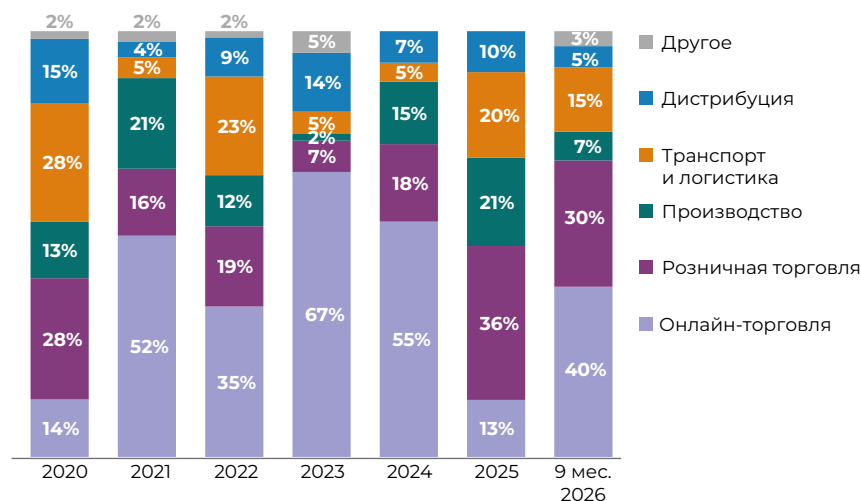
По итогам 2026 г. ожидается, что совокупный годовой объем сделок достигнет 400–450 тыс. м².

Динамика доли свободных площадей



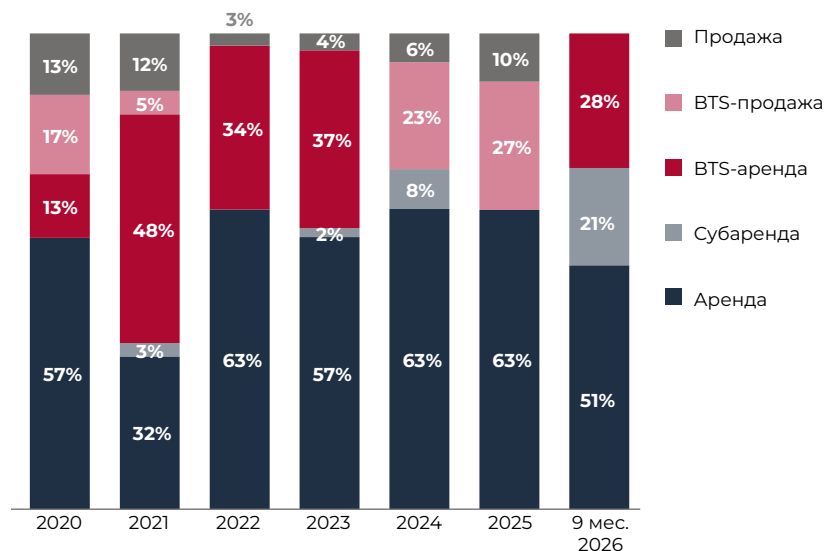
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

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

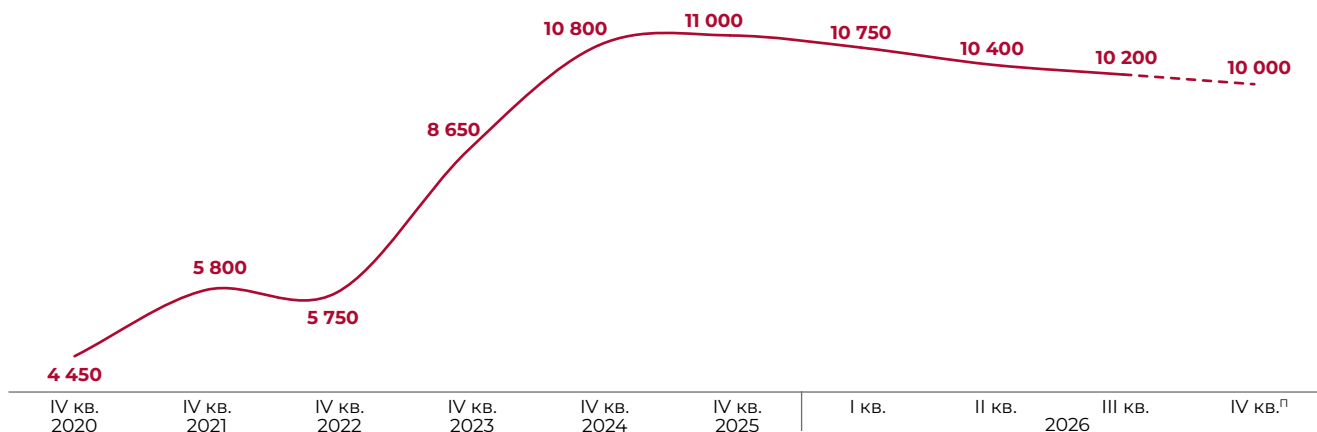
Коммерческие условия

По итогам III кв. 2026 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на готовые складские площади класса А составила 10 200 руб./м²/год без учета НДС и операционных расходов.

За квартал показатель снизился на 2%, а относительно итогов 2025 г. – на 7%. Несмотря на снижение доли вакантных площадей, запрашиваемые ставки аренды продолжают незначительно снижаться. С уче-

том ввода новых незаконтрактованных объектов и прогнозируемого освобождения площадей к концу 2026 г. запрашиваемые ставки аренды достигнут уровня 10 тыс. руб./м²/год.

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



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Прогноз

По итогам 2026 г. объем ввода в эксплуатацию складских площадей классов А и В ожидается на уровне 487 тыс. м². Общий объем складской недвижимости классов А и В в регионе к концу года составит 6,2 млн м².

Совокупный годовой объем сделок прогнозируется на уровне

400–450 тыс. м², что превысит показатели 2024–2025 гг.

С учетом ожидаемого выхода на рынок новых складских площадей доля свободных помещений к концу 2026 г. может увеличиться до 3,6%, включая предложение субаренды. На фоне сохраняющегося предложения свободных

площадей средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на готовые склады класса А, по прогнозу, снизится до 10 тыс. руб./м²/год без учета НДС и операционных расходов.



Константин Фомиченко

Партнер, региональный директор департамента индустриальной и складской недвижимости NF GROUP

«Резкое оживление спроса привело к сокращению доли свободных площадей в Санкт-Петербурге и Ленинградской области до 3,1% с учетом субаренды по итогам третьего квартала. Несмотря на сокращение доли вакантных площадей, ставки аренды демонстрируют умеренное снижение. Однако уже в 2027 году мы ожидаем возобновления роста ставок аренды».

