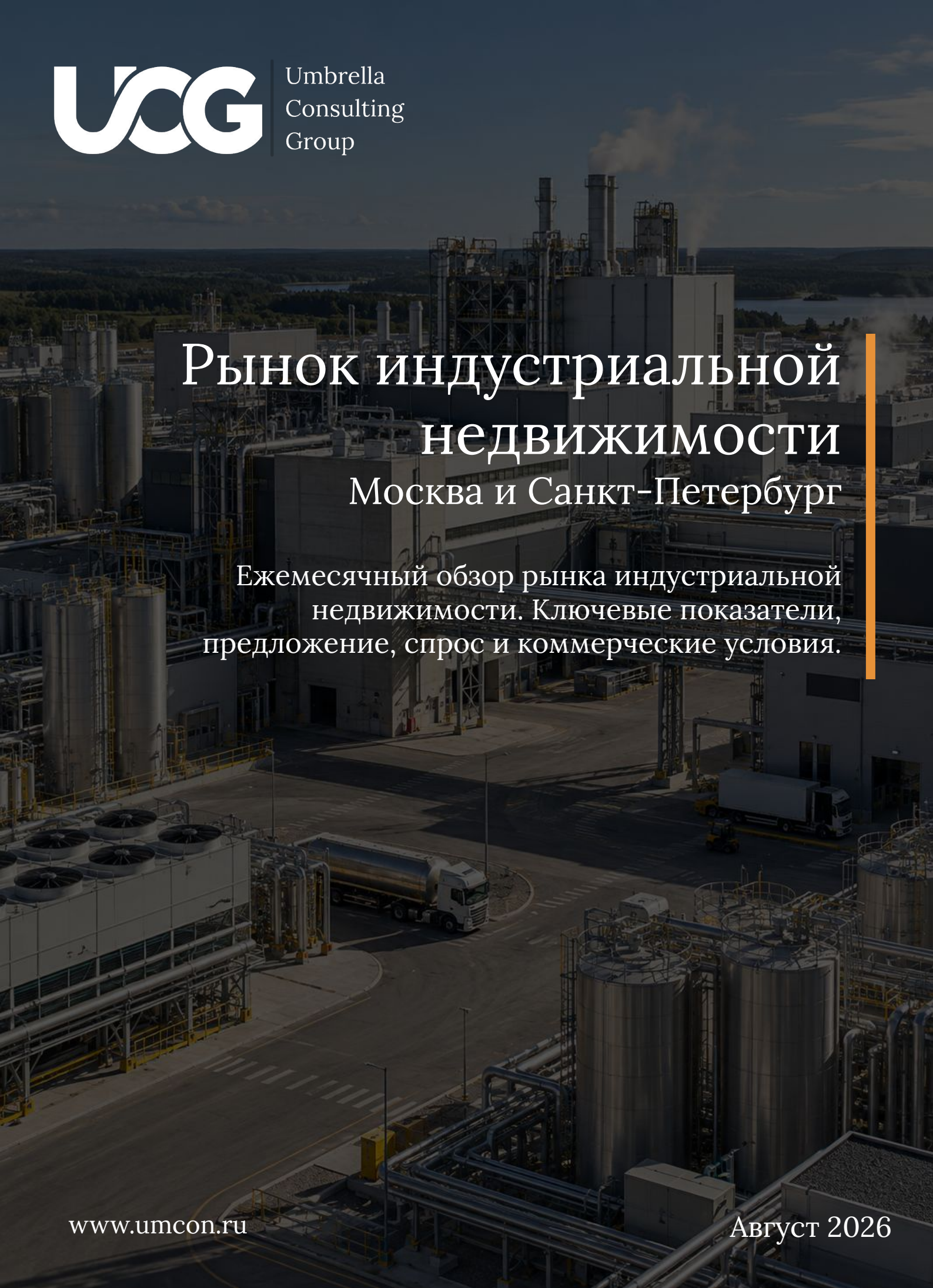
Umbrella Consulting Group

# Рынок индустриальной недвижимости

## Москва и Санкт-Петербург

Ежемесячный обзор рынка индустриальной недвижимости. Ключевые показатели, предложение, спрос и коммерческие условия.



www.umcon.ru

Август 2026

# Содержание и методика


| | |
|---|---|
| Ключевые выводы августа | 3 |
| Сравнительный срез Москвы и Санкт-Петербурга | 4 |
| Москва и Московская область | 5 |
| Санкт-Петербург и Ленинградская область | 12 |
| Итоговые выводы | 19 |
| О компании | 20 |
| Методология и источники | 21 |


*В отчете приведены консолидированные обработанные данные по рынку индустриальной и складской недвижимости Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Отображены основные показатели состояния рынка, баланса спроса и предложения и коммерческих условий объектов:*

- *Вакантность — доля свободных площадей в общем объеме качественного предложения.*
- *Свободное предложение — объем готовых площадей, доступных для аренды или реализации на дату анализа.*
- *Арендная ставка — запрашиваемая стоимость аренды объекта, выраженная преимущественно в руб./м²/год.*
- *Субаренда — площади, предлагаемые на рынок действующими арендаторами в рамках заключенных договоров аренды.*
- *Спрос — объем площадей, по которым за анализируемый период зафиксированы сделки аренды или приобретения.*
- *Новый ввод — объем новых объектов, введенных или планируемых к вводу на рынок.*
- *BTS / BTL — строительство объекта под требования конкретного пользователя для последующей продажи или аренды.*
- *Дисконт — отклонение фактических коммерческих условий сделки от первоначально заявленной ставки.*

*Источники сбора данных: открытые рыночные и статистические данные, аналитические материалы профессиональных участников рынка недвижимости, публичная информация собственников и девелоперов, коммерческие предложения, отраслевые публикации и открытые данные о сделках. Для формирования месячного среза используются наиболее актуальные показатели, отражающие состояние рынка в августе 2026 года.*

*В рамках изысканий объекты и рыночное предложение анализировались по следующим параметрам:*

- *объем свободного предложения и уровень вакантности;*
- *структура прямой вакансии и субарендного предложения;*
- *запрашиваемые и фактические арендные ставки;*
- *объем и структура спроса;*
- *соотношение аренды и покупки в структуре сделок;*
- *объем нового и спекулятивного ввода;*
- *качество и готовность объекта к эксплуатации;*
- *локация и транспортная доступность;*
- *размер, конфигурация и инженерные характеристики блока;*
- *коммерческие условия, скидки и арендные каникулы;*
- *срок экспозиции и ликвидность объекта;*
- *потенциальное влияние нового предложения на ставки и вакантность.*

*Площади приведены в м², тыс. м² и млн м², стоимостные показатели — в российских рублях (RUB), арендные ставки — преимущественно в руб./м²/год. Прогнозные показатели, накопленные значения и потенциальный ввод учитываются отдельно от фактического месячного среза.*

*География анализа: Москва и Московская область, Санкт-Петербург и Ленинградская область. Дополнительная информация и аналитические материалы представлены на www.umcon.ru*

# Ключевые выводы августа 2026

**7,7%**
**вакантность**
**Москва и МО**

**4,7%**
**вакантность**
**СПб и ЛО**

**9 500 ₽**
**ставка класса А**

### Москва и Московская область

Объём свободных складских площадей достиг 3,0 млн м². Около 37% текущей вакансии приходится на объекты, введённые в 2025–2026 годах, что отражает влияние нового предложения на рынок.

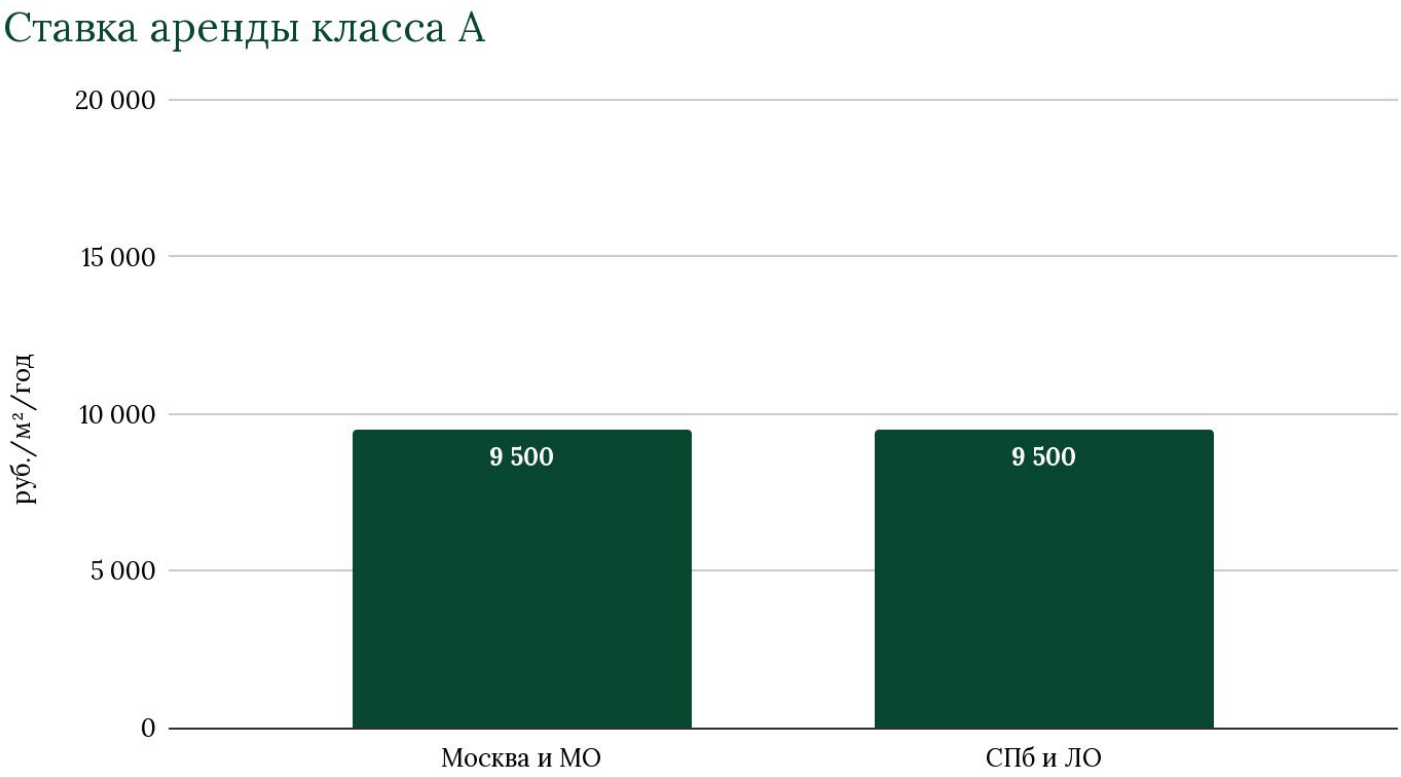
### Санкт-Петербург и Ленинградская область

Рынок остаётся менее насыщенным: вакантность находится в диапазоне 3,6–4,7%. Уровень предложения уже обеспечивает арендаторам выбор, но масштаб свободных площадей пока существенно ниже московского.

### Ключевой вывод августа

Рост доступного предложения усиливает переговорную позицию арендаторов. Конкуренция всё больше смещается от наличия свободной площади к ставке, готовности объекта и совокупным условиям сделки.

# Две столицы: сравнительный срез




**3,0 млн м²**
**Москва: свободно**

**≈290 тыс. м²**
**СПб: свободно**

При сопоставимом уровне ставок рынок Москвы заметно более насыщен свободным предложением. Петербург сохраняет более ограниченный объем доступных площадей и более мягкий баланс рынка.

# Москва и Московская область





Umbrella Consulting Group

# Москва и Московская область

**3,0 млн м²**
**свободные площади**

**7,7%**
**вакантность**

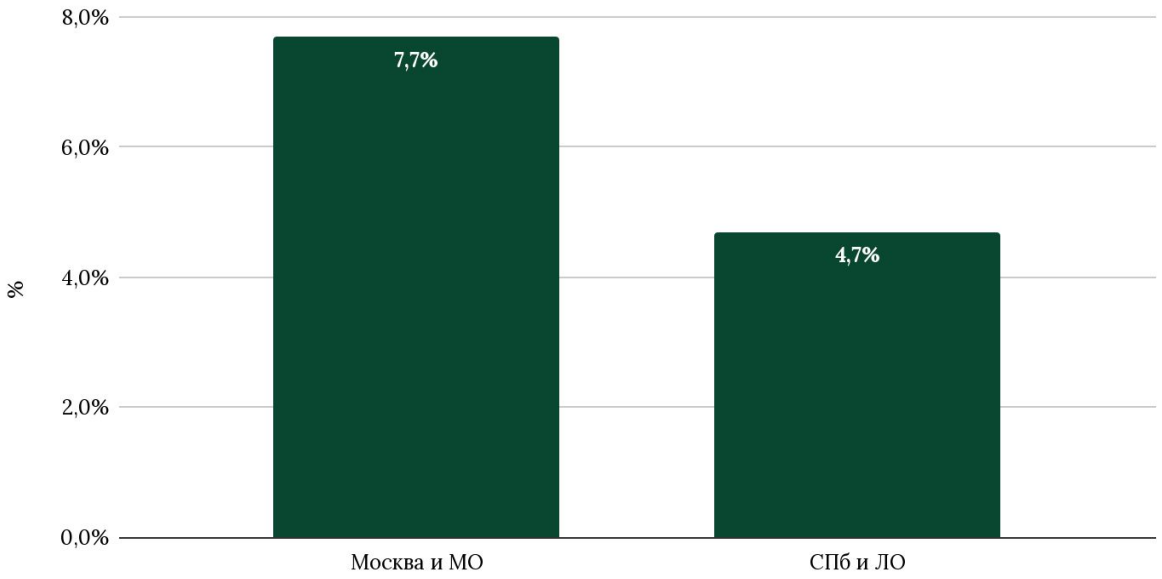
**9 500 ₽**
**ставка класса А**

| Индикатор | Значение | Интерпретация |
|---|---|---|
| Спрос | 600 тыс. м² | +8% г/г по опубликованному срезу |
| Аренда | 588 тыс. м² | 98% раскрытого объема сделок |
| Новые объекты | 1 118 тыс. м² | 37% всей вакансии |

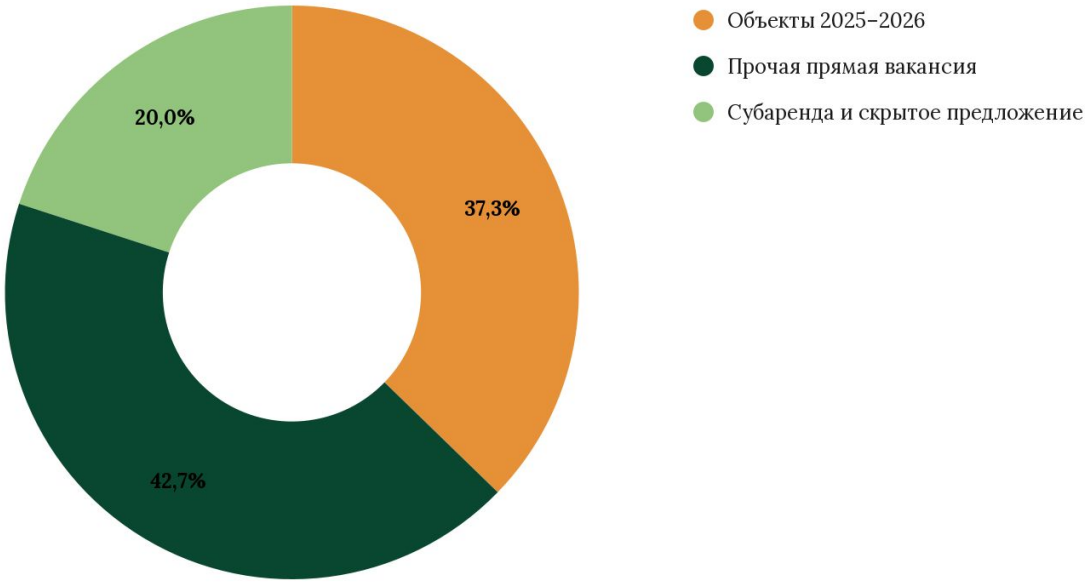
Рынок сохраняет сделочную активность, но высокий объем вакансии и значительная доля новых объектов усиливают конкуренцию между собственниками. Основной формат спроса — аренда.

# Москва: уровень и структура вакансии

Вакантность на 31.08.2026




Структура вакансии Москвы




Новые объекты формируют около 37% всей вакансии, поэтому дальнейшая стабилизация рынка зависит прежде всего от скорости поглощения недавно введенного предложения.

# Москва: сделки сместились в аренду

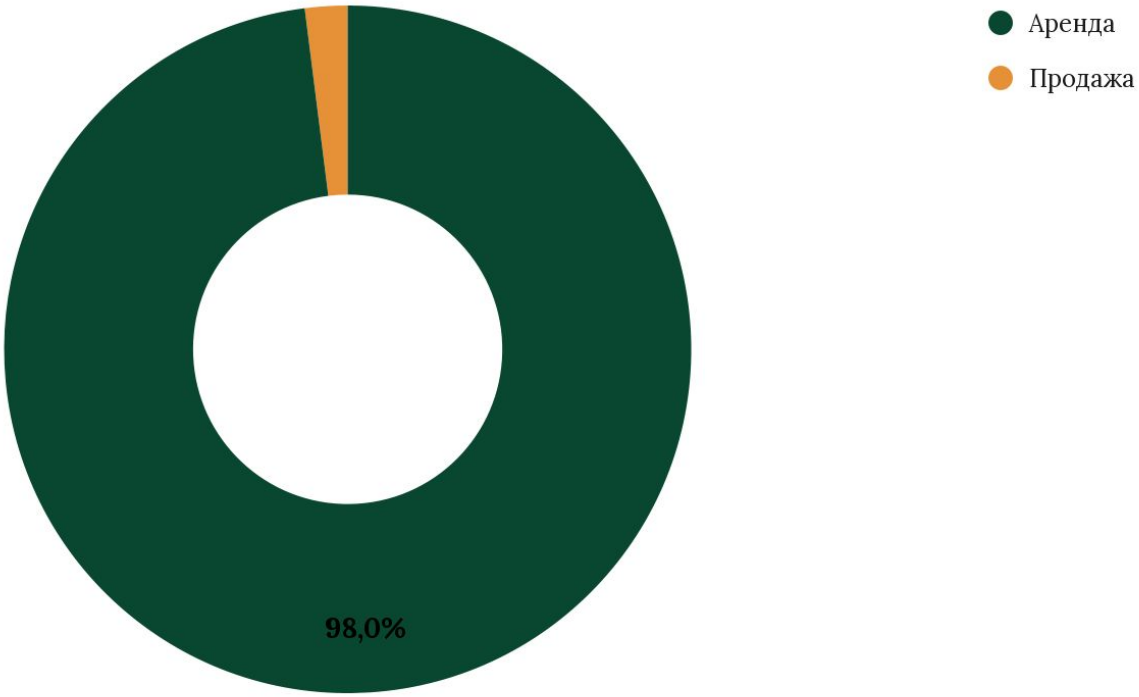
**98%**
**аренда в раскрытом объеме сделок**

**≈12 тыс. м²**
**покупка готовых объектов**

**≈2%**
**доля покупки**

Аренда фактически определяет структуру спроса: на нее приходится 98% раскрытого объема сделок. Покупка готовых объектов сохраняет точечный характер и не оказывает существенного влияния на общий баланс рынка.

Формат сделок Москвы



# Москва: предложение и риски

| Фактор | Августовский статус | Влияние |
|---|---|---|
| Новый спекулятивный ввод | Высокий | Рост выбора и сроков экспозиции |
| Субаренда | Заметная | Дополнительный дисконт к прямой аренде |
| Класс А | Избыток отдельных блоков | Давление на базовую ставку |
| Качественные локации | Неравномерный дефицит | Ставки устойчивее на ключевых трассах |
| BTS / BTL | Точечно | Проекты требуют сильного арендатора |

Ключевое давление на рынок формируют новый спекулятивный ввод, субаренда и избыток отдельных блоков класса А. Более устойчивыми остаются качественные объекты в сильных локациях.

# Москва: события августа

| Дата | Событие | Рыночный эффект |
|---|---|---|
| 13.08 | IBC: 3,0 млн м² вакансии | Подтвержден исторический максимум в метрах |
| 19.08 | Снижение российского спроса | Усилился фокус на оптимизации площадей |
| 27.08 | Ricci: ставка −21% | Коррекция условий в готовых объектах |
| 28.08 | E-commerce снова активен | Поддержка аренды, но без возврата к перегреву |

Август прошёл на фоне расширения выбора: сделочная активность сохранялась, но арендаторы стали требовательнее к ставке, готовности объекта и гибкости коммерческих условий.

# Санкт-Петербург и Ленинградская область





Umbrella Consulting Group

# Санкт-Петербург и Ленинградская область

**4,7%**
**вакантность с субарендой**

**3,6%**
**прямая вакантность**

**9 500 ₽**
**ставка класса А**

| Индикатор | Значение | Статус |
|---|---|---|
| Свободное предложение | ≈290 тыс. м² | Расчетная оценка |
| Спрос | −62% г/г | Последняя опубликованная оценка |
| Дисконт в торге | 5–10% | Зависит от локации и блока |

Вакантность остается умеренной, однако снижение спроса усиливает переговорную позицию арендаторов. Дисконт и ликвидность все сильнее зависят от конкретной локации и характеристик блока.

# СПб: корректировка арендных ставок

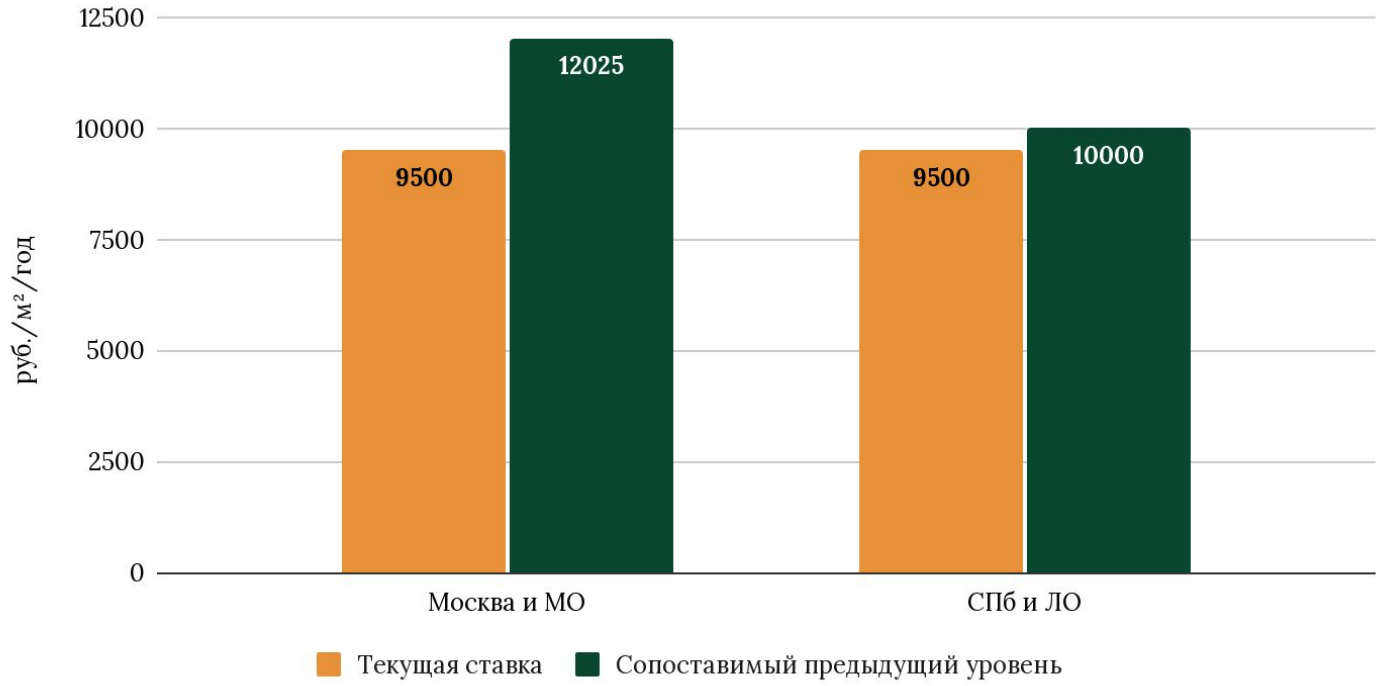
**–21%**
**коррекция ставки Москва / МО**

**–5%**
**коррекция ставки СПб / ЛО**

**9 500 ₽**
**текущий уровень обоих рынков**

Ставки двух агломераций практически выровнялись, но траектория различается: Московский регион прошел значительно более глубокую коррекцию, тогда как в Петербурге снижение остается умеренным.

## Изменение ставки



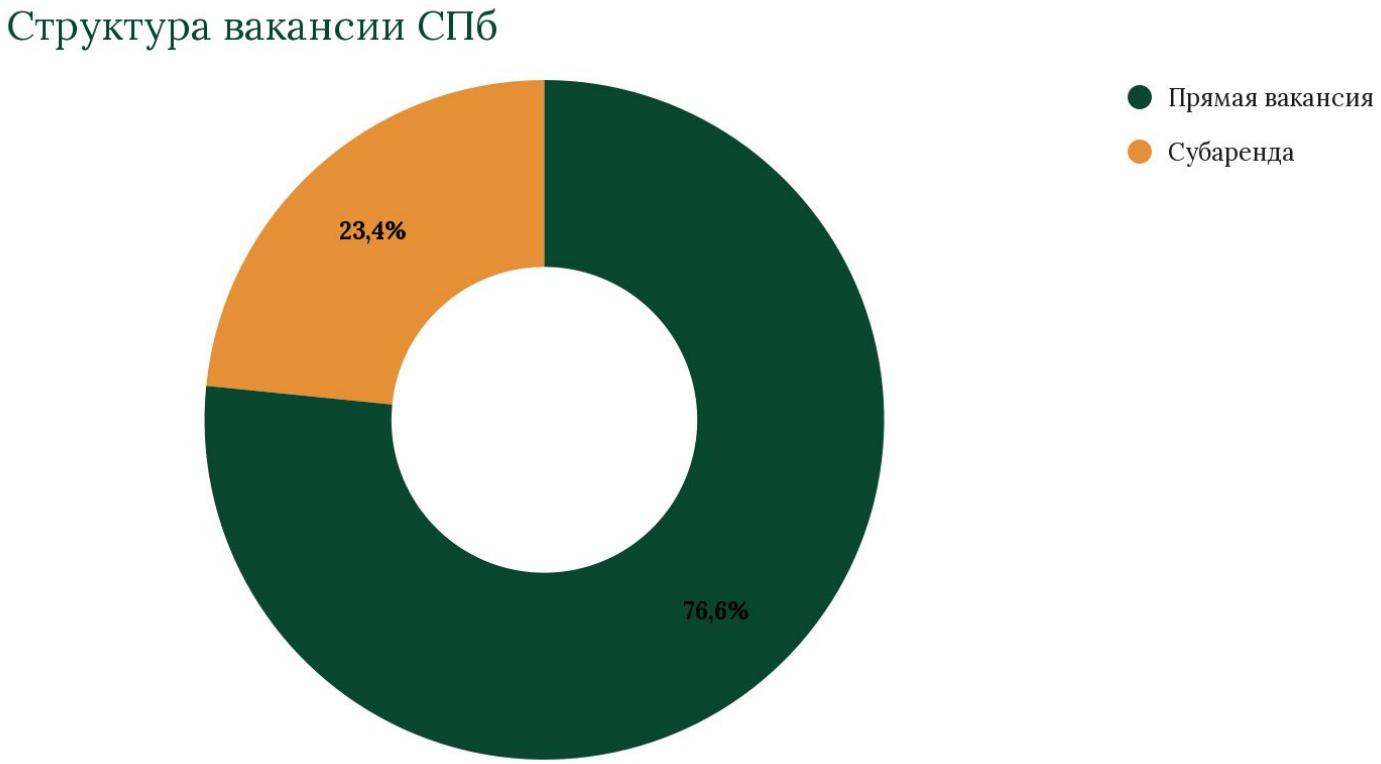
# СПб: структура вакансии

**3,6%**
**прямая вакансия**

**+1,1 п.п.**
**вклад субаренды**

**4,7%**
**вакантность с учетом субаренды**

Субаренда заметно расширяет фактический выбор арендатора: почти четверть совокупной расчетной вакансии приходится на этот канал предложения. При этом базовая прямая вакансия остается умеренной — 3,6%.



# СПб: спрос заметно слабее

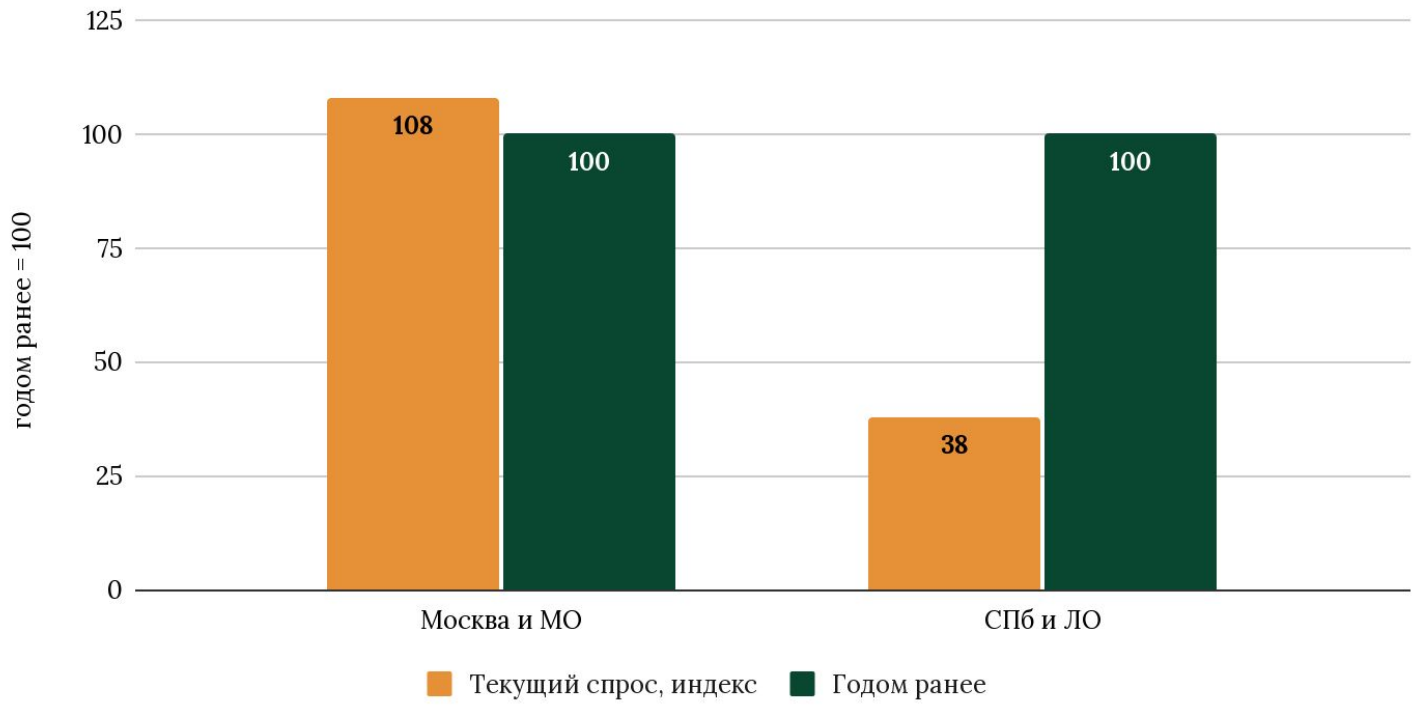
**+8%**
**Москва / МО**
**к прошлогодней базе**

**−62%**
**СПб / ЛО**
**к прошлогодней базе**

**70 пунктов**
**разрыв индексов спроса**

Динамика спроса двух рынков расходится: московская выборка показывает локальное восстановление выше прошлогодней базы, тогда как Петербург остается существенно ниже нее. Это усиливает переговорную позицию арендаторов именно на петербургском рынке.

## Индекс спроса



# СПб: предложение и локации

| Локация | Предложение | Ставка / позиция |
|---|---|---|
| Юг агломерации | Высокое | Наибольшая конкуренция и дисконт |
| Север | Ограниченное | Премия за дефицит качественных блоков |
| Шушары / Московское ш. | Активное | Основной логистический пояс |
| КАД / Ленобласть | Расширяется | Зависимость от подъездов и мощности |

Локация оказывает большее влияние на ликвидность объекта, чем среднерыночный уровень ставки: объекты одного класса могут существенно различаться по скорости реализации и глубине спроса.

# СПб: августовский рыночный пульс

| Сигнал августа | Наблюдение | Вывод |
|---|---|---|
| Ставка класса А | Около 9,5 тыс. ₽ | Рынок близок к трехлетнему минимуму |
| Вакантность | Коридор 3,6–4,7% | Баланс мягче, чем в Москве |
| Спрос | Ниже прошлогоднего | Дольше цикл принятия решений |
| Переговоры | Дисконт 5–10% | Лучшие условия у крупных блоков |
| Новые проекты | Спекулятивный ввод | Риск локального давления на юге |

Для арендаторов август формирует благоприятное окно для фиксации коммерческих условий. Для собственников ключевыми факторами становятся готовность помещения, гибкость предложения и скорость закрытия сделки.

# Выводы

### Москва и Московская область

К августу 2026 года рынок характеризуется значительным объемом свободного предложения: около 3,0 млн м² при вакантности 7,7%. Существенную часть давления формируют новые проекты — около 1,12 млн м², или 37% всей вакансии, приходится на объекты 2025–2026 годов. При этом спрос сохраняется: в опубликованном срезе он составил около 600 тыс. м², а аренда сформировала практически весь раскрытый объем сделок — 588 тыс. м². Ставка класса А стабилизировалась на уровне около 9,5 тыс. руб./м²/год, однако рост вакансии, субаренда и избыток отдельных блоков повышают гибкость собственников в переговорах. Более устойчивые позиции сохраняют качественные объекты в сильных транспортных локациях.

### Санкт-Петербург и Ленинградская область

Рынок остается менее насыщенным: прямая вакантность составляет около 3,6%, с учетом субаренды — до 4,7%, а объем свободного предложения оценивается примерно в 290 тыс. м². Спрос при этом остается ниже высокой базы предыдущего периода, что увеличивает срок принятия решений и усиливает роль переговорного дисконта. Ставка класса А приблизилась к 9,5 тыс. руб./м²/год, но коррекция проходит мягче, чем в Московском регионе. Ликвидность объектов все сильнее зависит от конкретной локации: на юге агломерации конкуренция выше, тогда как ограниченное предложение на севере поддерживает более устойчивые условия.

### Общий рыночный вывод

В августе рынок продолжил переход от дефицита площадей к конкуренции за арендатора. Базовая ставка перестает быть единственным фактором выбора: все большее значение имеют готовность объекта, инженерная инфраструктура, транспортная доступность, размер блока, арендные каникулы и вклад собственника в подготовку помещения.

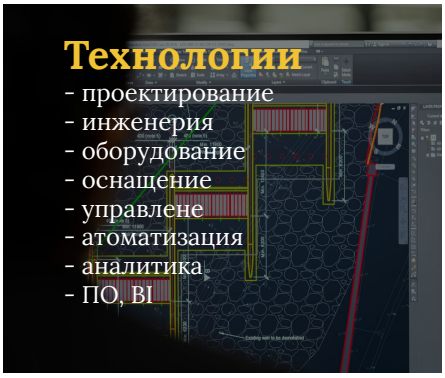
### Инвестиционный вывод

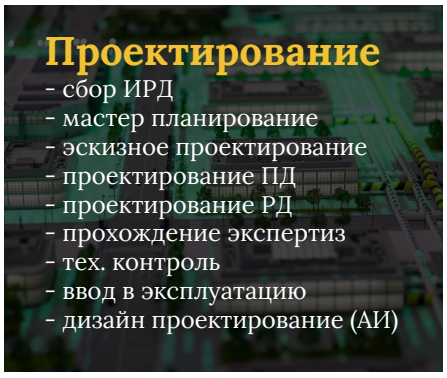
Наиболее устойчивыми остаются готовые объекты с качественной локацией, прозрачной экономикой и подтвержденным спросом. Спекулятивный ввод без сформированной воронки арендаторов повышает риск роста вакансии, увеличения срока экспозиции и дальнейшего давления на коммерческие условия.

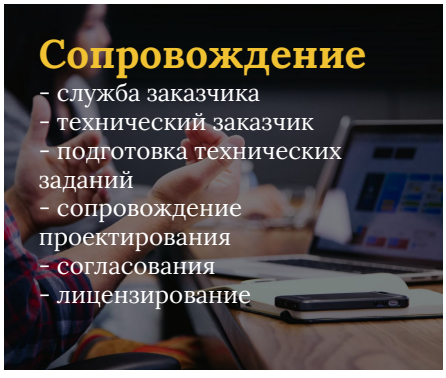
# О компании

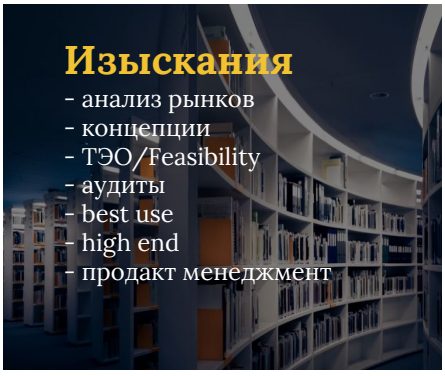
Мы начали свою деятельность в 2001 году с гостиничного сектора и стали консалтинговой компанией номер 1 в РФ и СНГ по количеству проектов своем портфеле под брендом Umbrella Hospitality. За более чем 20 лет своей деятельности мы расширили свой портфель от гостиничных проектов до проектов комплексного освоения территории на тысячи гектар. Мы предлагаем нашим клиентам комплексные решения в сфере недвижимости, основанные на широкой профессиональной экспертизе, глубоком понимании российского рынка, а также лучших международных практиках. Почему это важно? Наши профессионалы сопровождают проект на всех этапах — от инициации до завершения. Они не просто решают задачи, а создают инновационные стратегии, оптимизируют ресурсы и минимизируют риски, превращая каждый этап в ступень к успеху.Какой результат? Ваши проекты обретают четкость, эффективность и конкурентное преимущество, а команда — уверенность в достижении амбициозных целей.

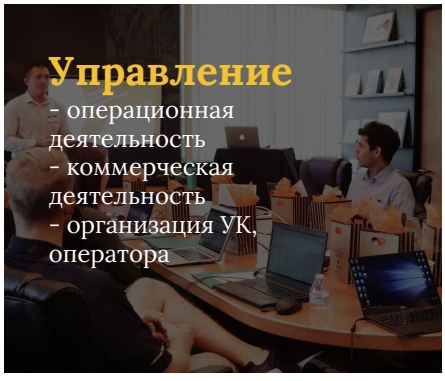
## Услуги в области коммерческой и жилой недвижимости

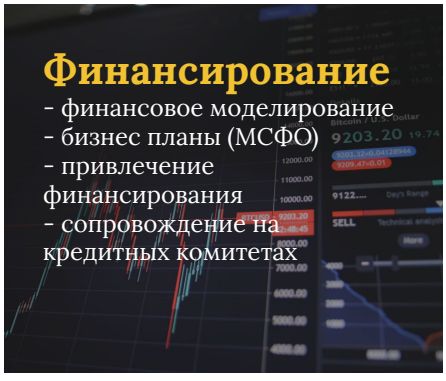


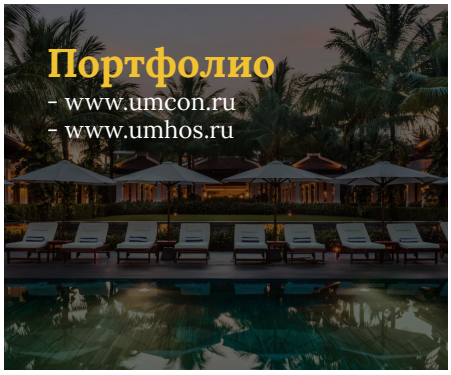









# Методология и источники

## Общие положения

Отчет отражает состояние рынка индустриальной и складской недвижимости Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области в августе 2026 года. Анализ основан на показателях вакантности, объема свободного предложения, арендных ставок, структуры сделок, спроса, нового ввода и субарендного предложения.

## Методология анализа

Для формирования месячного среза используются данные, относящиеся непосредственно к августу 2026 года либо отражающие состояние рынка по состоянию на 31 августа 2026 года.

В случаях, когда отдельные показатели не раскрываются помесячно, используются наиболее актуальные накопленные значения за предыдущие периоды. Такие показатели рассматриваются отдельно и не смешиваются с фактическими результатами августа.

Для обеспечения сопоставимости:

- площади приводятся в м², тыс. м² и млн м²;
- арендные ставки — преимущественно в руб./м²/год;
- вакантность — в % от соответствующего объема предложения;
- прямое и субарендное предложение анализируются раздельно;
- прогнозный и спекулятивный ввод не включается в фактический объем существующего предложения;
- расчетные показатели и рыночные оценки выделяются отдельно от опубликованных фактических значений.

## Информационная база

Для подготовки отчета использованы консолидированные данные профессиональных участников рынка недвижимости, аналитические и статистические материалы, публичная информация собственников и девелоперов, сведения о коммерческих предложениях и сделках, а также профильные деловые и отраслевые публикации.

Публикации, вышедшие после окончания месяца, учитывались только в случаях, когда содержащиеся в них данные характеризовали состояние рынка именно на конец августа 2026 года.



Umbrella
Consulting
Group

www.umcon.ru