

Umbrella Consulting Group

Рынок складской недвижимости

Москва и Санкт-Петербург

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

www.umcon.ru

Октябрь 2026

Содержание отчета

Ключевые показатели октября 2026	3
Аренда складов класса А в Москве	4
Аренда складов класса В в Санкт-Петербурге	5
Продажа складской недвижимости	6
Стоимость складского персонала	7
Сравнение стоимости складской смены	8
Итоговые выводы октября 2026	9
О компании	10
Источники данных и методология	11

В отчете приведены консолидированные обработанные данные по рынку складской недвижимости соответствующих регионов. Отображены основные показатели состояния, коммерческой эффективности и баланса спроса и предложения складских объектов:

- *Качественный складской фонд — совокупный объем профессиональных складских объектов классов А и В/В+, пригодных для хранения, логистики, дистрибуции и производственно-складских операций.*
- *Вакансия — доля свободных складских площадей в общем объеме качественного предложения; в отдельных показателях учитывается совместно с площадями, предлагаемыми в субаренду.*
- *Арендная ставка — запрашиваемая стоимость аренды складской площади, выраженная в руб./м²/год.*
- *Реальная ставка сделки — фактический уровень арендной ставки с учетом дисконтов и коммерческих условий, достигнутых сторонами при заключении договора.*
- *OPEX — операционные расходы на эксплуатацию складского объекта, учитываемые отдельно от базовой арендной ставки.*
- *Субаренда — складские площади, выводимые на рынок действующими арендаторами в рамках условий основного договора аренды.*
- *BTS (Build-to-Suit) — строительство складского или производственно-складского объекта под технические и операционные требования конкретного заказчика.*

Источники сбора данных: открытые рыночные и статистические данные, аналитические материалы участников рынка и профильных консультантов, отраслевые публикации, данные брокерских и коммерческих площадок, публичные предложения собственников и операторов складской недвижимости.

География анализа: Москва и Московская область, Санкт-Петербург и Ленинградская область. Информация об объектах и аналитические материалы представлены на www.umcon.ru

Итоги октября

Москва и МО, Санкт-Петербург и ЛО

Сегмент	Октябрьский ориентир	Что означает
Аренда, Москва	21 000 ₽/м²/год	Саларьево, А; OPEX и НДС включены
Аренда, СПб	5 400–9 120 ₽/м²/год	2 разных блока В на Парнасе
Продажа, Москва	146 400 ₽/м²	Евсеево, А; цена с НДС
Продажа, СПб	1,5 млрд ₽	Цена отсечения комплекса с землей
Персонал	+15,2–23,3%	Разница Москвы к СПб по 5 должностям

Ключевые выводы октября

- Аренда: стоимость размещения определяется не только ставкой, но и характеристиками склада. Разница между двумя предложениями класса В в Петербурге достигает 69%.
- Продажа: снижение цены отсечения складского комплекса в Шушарах на 11,8% свидетельствует о пересмотре ожиданий продавца по конкретному активу.
- Персонал: тарифы складских услуг в Москве на 15–23% выше петербургских. Для команды из 14 человек разница достигает 9 790 ₽ за смену.

При выборе склада необходимо оценивать совокупную стоимость размещения, включая аренду, эксплуатационные платежи и персонал. Опубликованные предложения не характеризуют среднерыночные ставки.

Аренда в Москве

Саларьево. Юго-западное направление, 5 км от МКАД

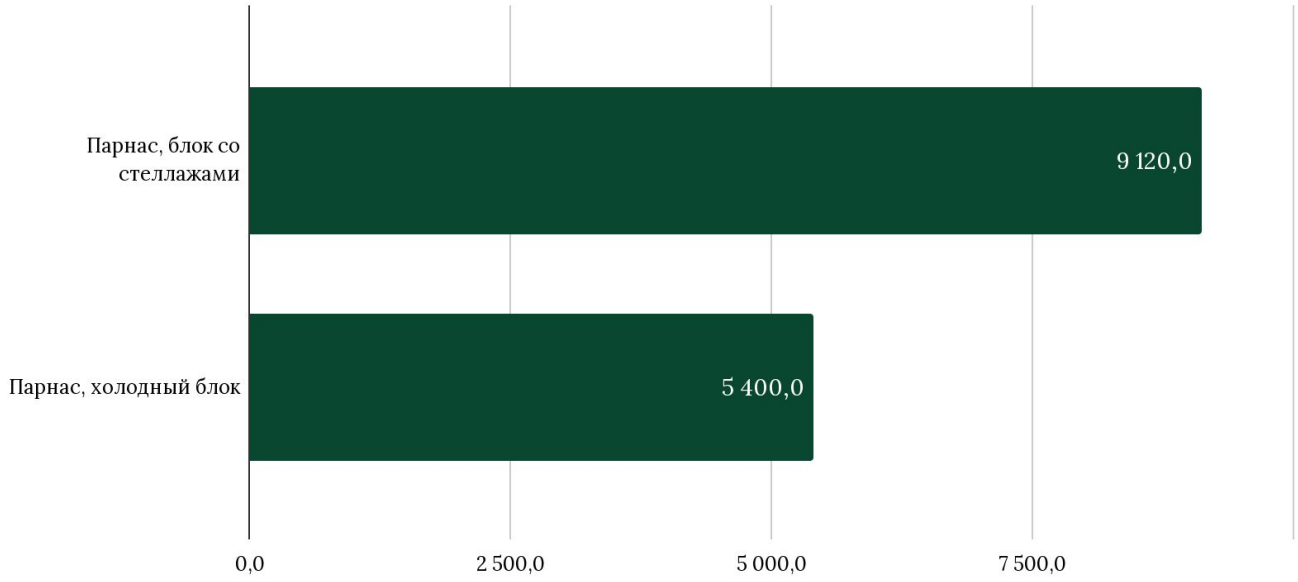
Показатель	Значение
Предлагаемый блок, класс А	18 000 м²
Ставка с OPEX и НДС	21 000 ₽/м²/год
Ставка в месяц, расчет	1 750 ₽/м²
Месячная аренда блока	31,5 млн ₽
Годовая аренда блока, расчет	378,0 млн ₽
Коммунальные услуги, электричество	Дополнительно
Рабочая высота / нагрузка на пол	12 м / 6 т/м²

Аренда склада класса А в Саларьево обходится в 31,5 млн ₽ в месяц. Несмотря на включенные OPEX и НДС, коммунальные платежи дополнительно увеличивают бюджет арендатора.

Аренда в СПб

Парнас. Класс B, предложения октября

Ставка двух блоков на Парнасе, ₽/м²/год

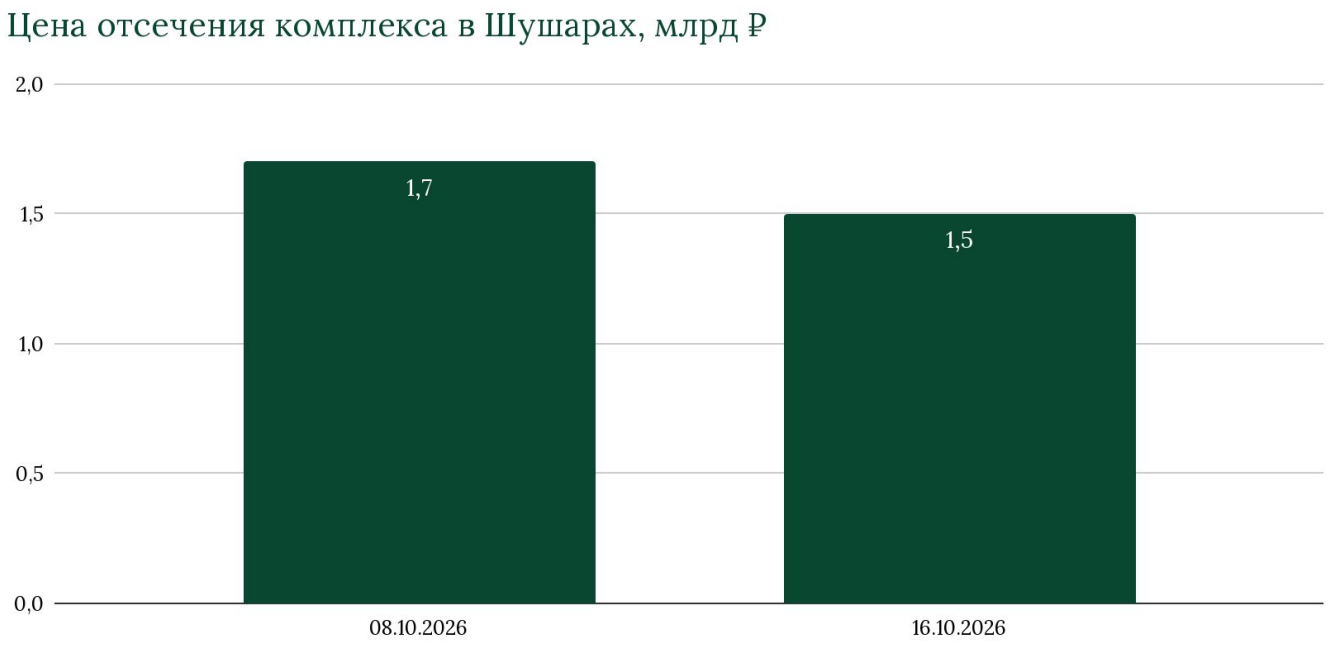


Блок	Площадь	₽/мес.	Условия
Со стеллажами	1 669,3 м²	1 268 668	Пандус, стеллажи
Неотапливаемый	726 м²	326 700	1 этаж, ворота

Разница ставок двух складов класса B на Парнасе составляет 69%. Температурный режим, оснащение и условия эксплуатации существенно влияют на стоимость размещения.

Продажа складов

Москва: Евсеево, класс А	Значение
Площадь / удаленность от МКАД	4 550 м² / 18 км
Цена предложения с НДС	666,12 млн ₽
Цена за м² с НДС / без НДС, расчет	146 400 / 120 000 ₽

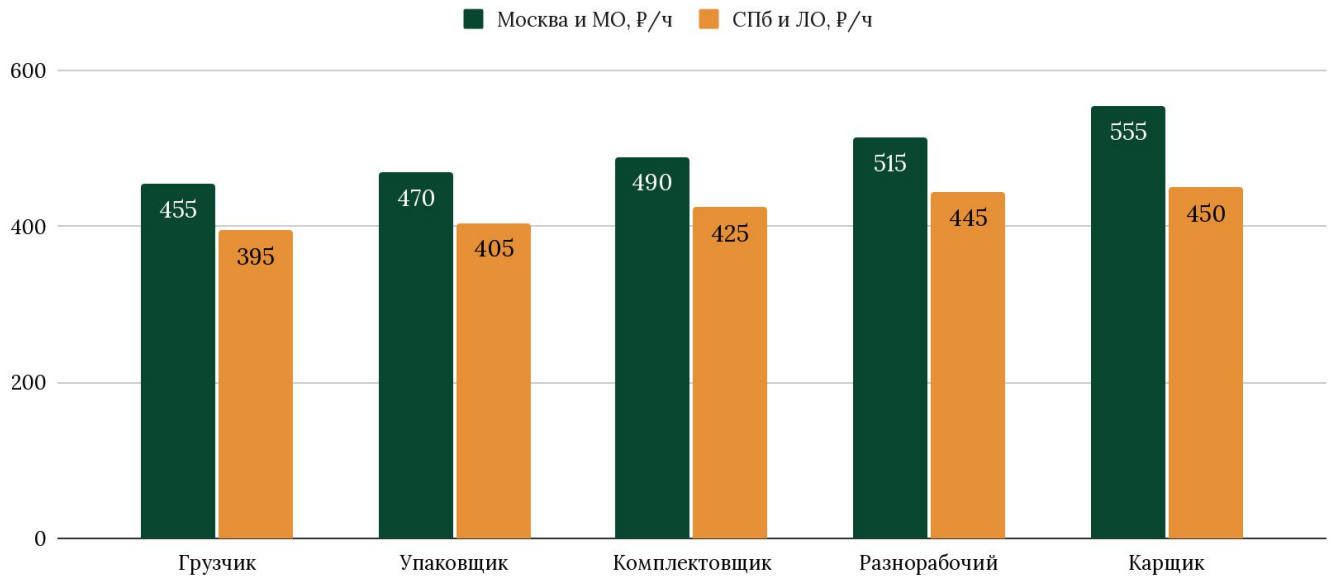


Цена отсечения складского комплекса в Шушарах снижена на 200 млн ₽ (11,8%). Корректировка указывает на пересмотр условий продажи, однако заключение сделки не подтверждено.

Складской персонал

Тарифы услуги для смены 11 часов, без НДС

Стоимость часа по должностям, ₽ без НДС

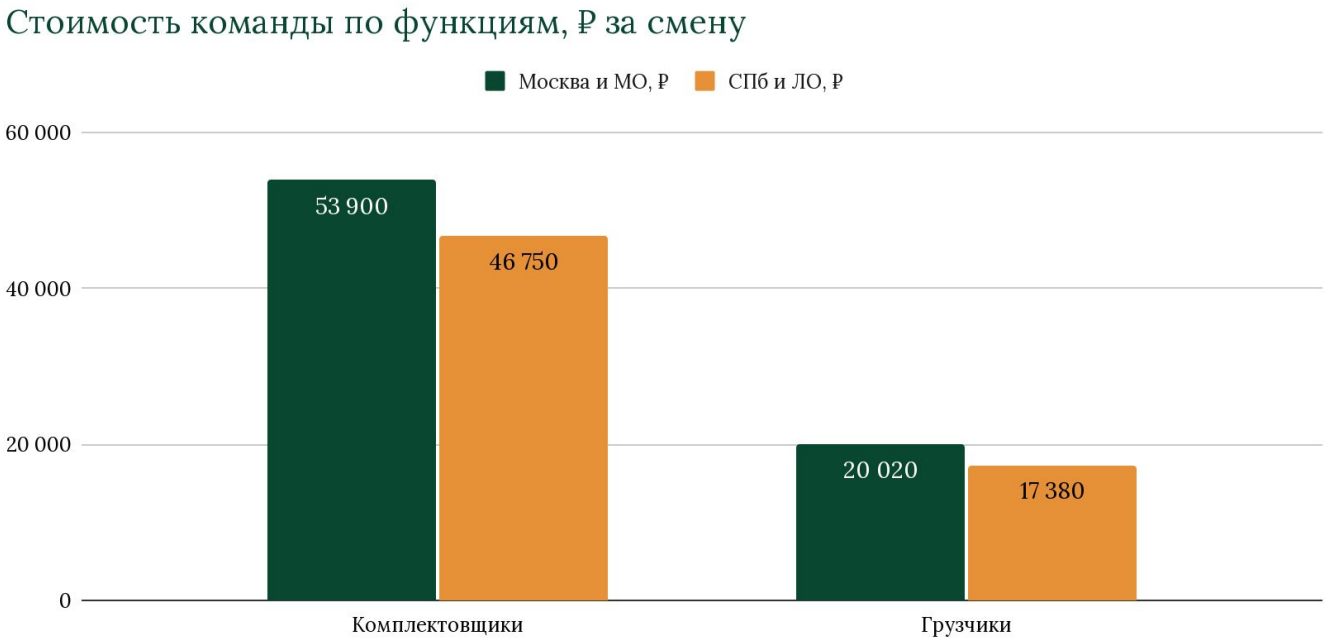


Должность	Москва и МО	СПб и ЛО	Разница
Грузчик	455 ₽/ч	395 ₽/ч	15,2%
Комплектовщик	490 ₽/ч	425 ₽/ч	15,3%
Карщик	555 ₽/ч	450 ₽/ч	23,3%

Тарифы складского персонала в Москве превышают петербургские на 15-23%. Максимальный разрыв зафиксирован для карщиков - 23,3%, что повышает затраты на эксплуатацию.

Стоимость смены

Расчет: 10 комплектовщиков и 4 грузчика × 11 часов



Показатель	Москва и МО	СПб и ЛО
Стоимость одной смены без НДС	73 920 ₽	64 130 ₽
Разница стоимости команды	9 790 ₽	15,3%
Подбор и вывод людей	1–3 дня*	1–3 дня*

При одинаковом составе команды стоимость 11-часовой смены в Москве выше на 15,3%, или 9 790 ₽. Дополнительные расходы на доставку и проживание могут увеличить разницу.

Выводы октября

Москва и Московская область

Направление	Ключевой вывод
Аренда	Ставка класса А в Саларьево - 21 000 ₽/м²/год с OPEX и НДС. Коммунальные расходы учитываются дополнительно.
Продажа	Склад класса А в Евсеево предлагается за 146 400 ₽/м² с НДС. Показатель относится к отдельному объекту.
Персонал	Тарифы выше петербургских на 15–23%. Стоимость команды из 14 человек - 73 920 ₽ за смену.

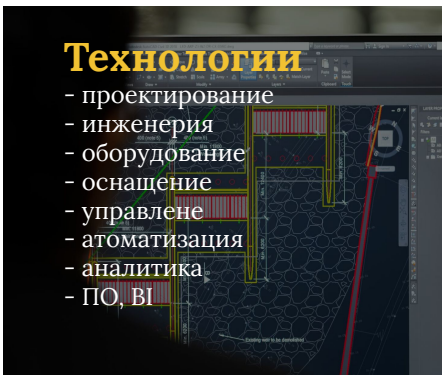
Санкт-Петербург и Ленинградская область

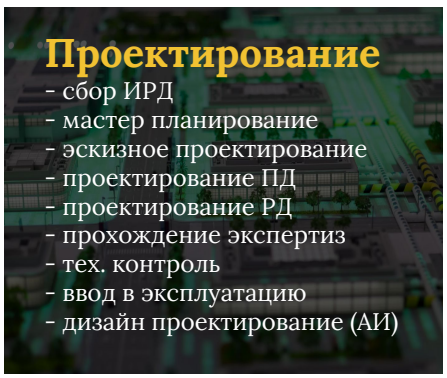
Направление	Ключевой вывод
Аренда	Ставки двух складов класса В на Парнасе различаются на 69% из-за различий в характеристиках предложений.
Продажа	Цена отсечения комплекса в Шушарах снижена с 1,7 до 1,5 млрд ₽. Сделка не подтверждена.
Персонал	Стоимость команды из 14 человек - 64 130 ₽ за смену, на 15,3% ниже московского расчёта.

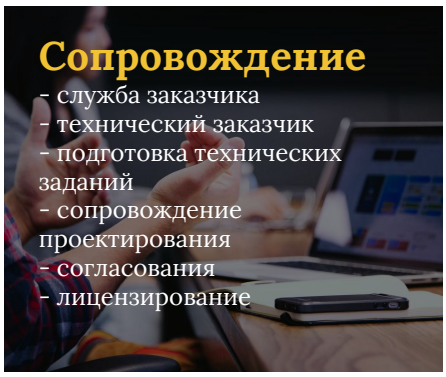
О компании

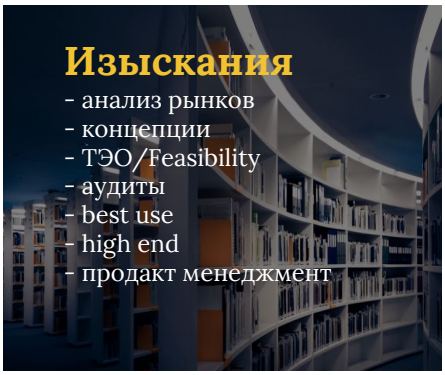
Мы начали свою деятельность в 2001 году с гостиничного сектора и стали консалтинговой компанией номер 1 в РФ и СНГ по количеству проектов своем портфеле под брендом Umbrella Hospitality. За более чем 20 лет своей деятельности мы расширили свой портфель от гостиничных проектов до проектов комплексного 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.

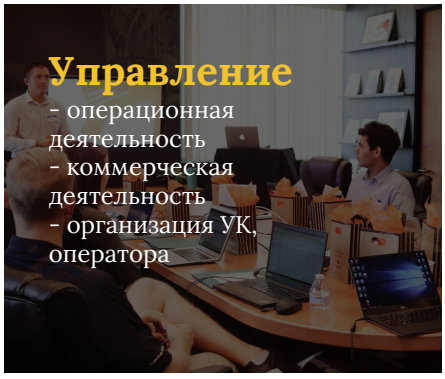
Услуги в области коммерческой и жилой недвижимости

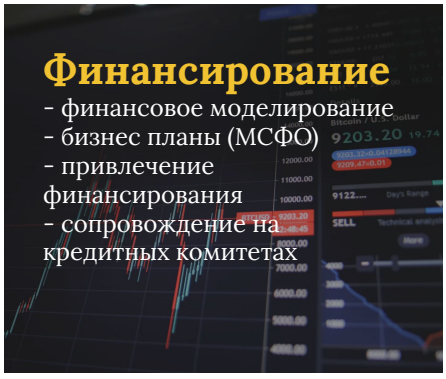




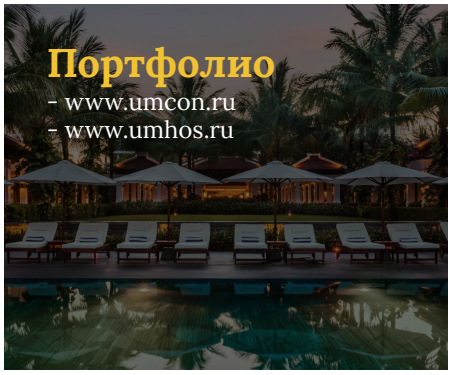












Источники данных

Общие положения

Данный отчет подготовлен в рамках аналитических изысканий рынка складской недвижимости Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Методология анализа

В рамках исследования анализировались объем и структура качественного складского фонда классов А и В, вакантность, субаренда, арендные ставки, объемы ввода, структура спроса, сделки, инвестиционная активность и прогнозы развития рынка.

Для обеспечения сопоставимости исходные данные приведены к единому формату:

- площади - в м², тыс. м² и млн м²;
- арендные ставки - в руб./м²/год;
- объем инвестиций - в млрд руб.;
- вакантность и структура спроса - в процентах;
- показатели на 30 сентября - фактический срез рынка;
- объемы ввода, сделок и инвестиций за январь–сентябрь - накопленные показатели;
- прогнозные значения учитываются отдельно от фактических;
- оценки разных участников рынка рассматриваются отдельно с учетом различий методологии.

Информационная база

Для подготовки отчета использованы консолидированные данные открытых рыночных и статистических источников, аналитические материалы профессиональных участников рынка недвижимости, публичная информация девелоперов и собственников складских объектов, коммерческие предложения, отраслевые публикации, официальные данные органов государственной власти и специализированные информационные ресурсы.



Umbrella
Consulting
Group

www.umcon.ru