

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

Сентябрь 2026

Содержание отчета

Ключевые показатели складского рынка	3
Объем и структура складского фонда	4
Вакантность и субаренда	5
Арендные ставки и стоимость размещения	6
Объём ввода и планы строительства	7
Спрос и сделки в Санкт-Петербурге	8
Инвестиции в складскую недвижимость	9
Прогноз развития рынка до конца 2026 года	10
Итоговые выводы сентября 2026	11
О компании	12
Источники и методология	13

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

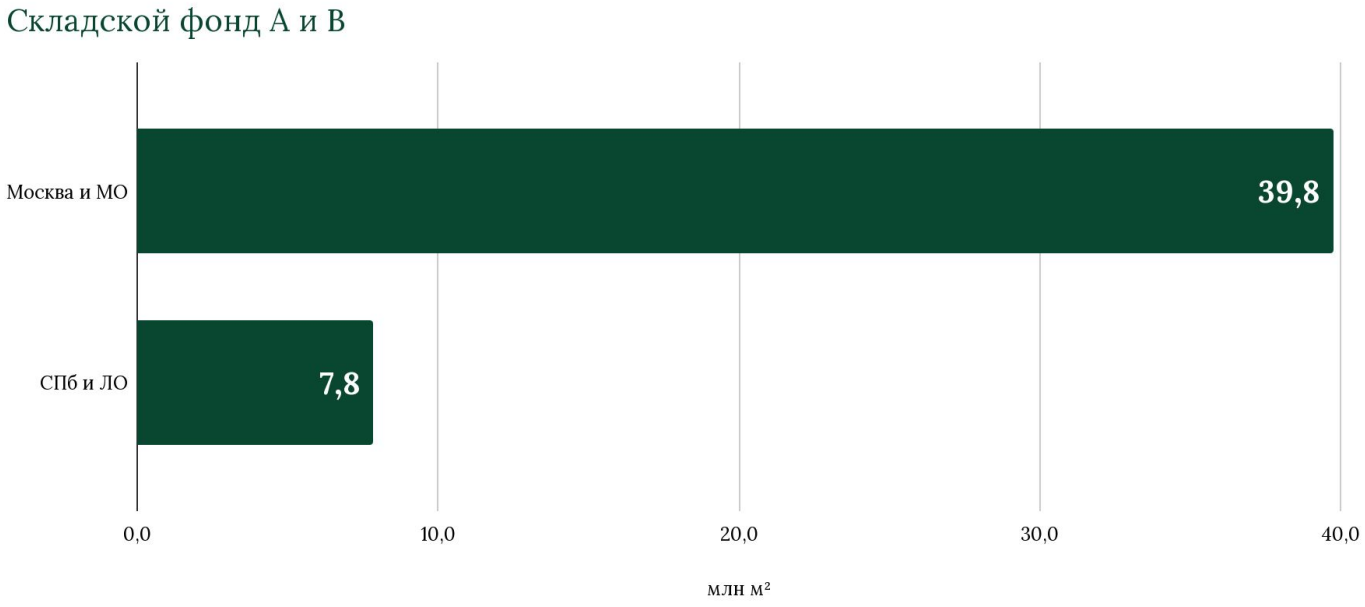
Сентябрь: ключевые показатели

Москва и МО. Санкт-Петербург и ЛО

Показатель	Москва и МО	СПб и ЛО
Фонд А и В, млн м²	39,750	7,843
Вакантность, %	6,2	4,0
Аренда А, ₽/м²/год	9 800	9 000
Ввод за 9 мес., тыс. м²	2 348	543
Сделки за 9 мес., тыс. м²	2 036	163
Инвестиции в склады, млрд ₽	110	17

Московский рынок превосходит петербургский по масштабу фонда и инвестиционной активности. При этом более низкая вакантность в Санкт-Петербурге свидетельствует об относительно ограниченном выборе свободных площадей.

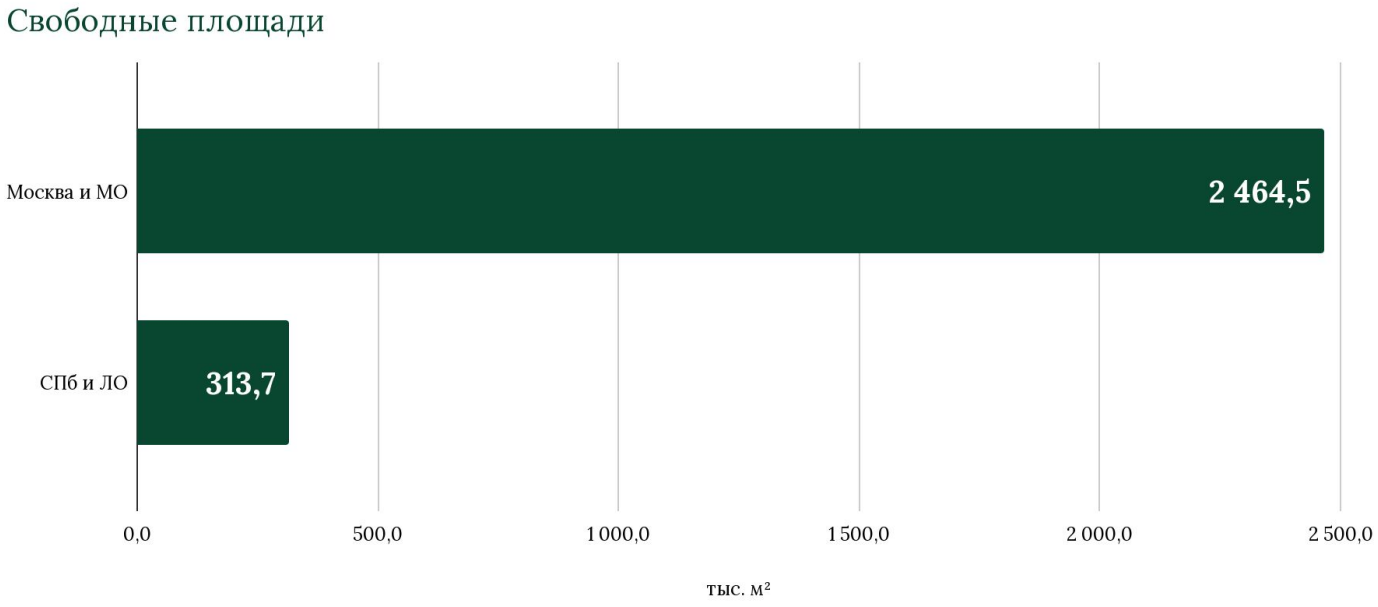
Складской фонд двух регионов



Показатель	Москва и МО	СПб и ЛО
Фонд А и В, млн м²	39,750	7,843
Ввод за 9 мес., тыс. м²	2 348	543
Ввод / фонд, расчет	5,9%	6,9%

Московский складской фонд превышает петербургский в 5,1 раза. Однако относительно существующего фонда темпы нового строительства в Санкт-Петербурге выше, что усиливает потенциальную конкуренцию.

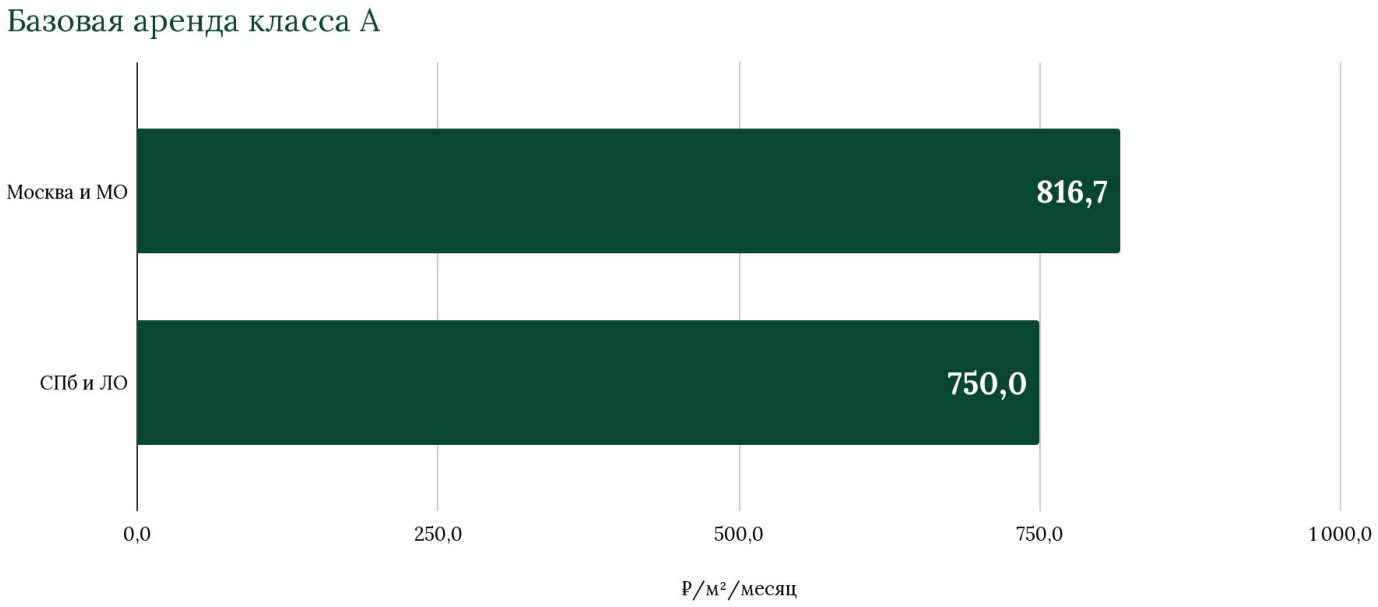
Вакантность и субаренда



Оценка на 30.09.2026	Москва и МО	СПб и ЛО
Свободные площади, %	6,2	4,0
Включая субаренду, %	6,0	3,1

В Москве сохраняется более широкий выбор свободных складов, тогда как предложение Санкт-Петербурга ограниченнее.

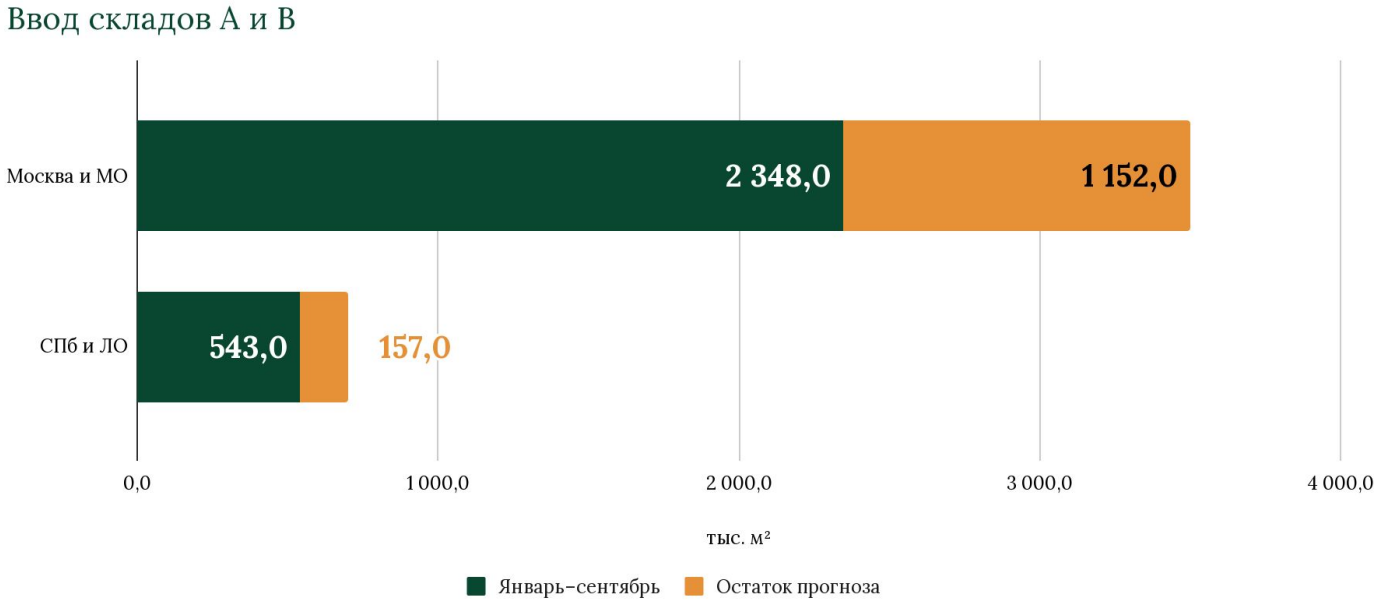
Аренда складского блока



Базовые платежи	Москва и МО	СПб и ЛО
Аренда А, ₽/м²/год	9 800	9 000
Аренда А, ₽/м²/месяц²	816,7	750,0
10 000 м², млн ₽/месяц²	8,17	7,50

Аренда склада класса А в Москве дороже на 800 руб./м² в год. Для объекта площадью 10 тыс. м² разница достигает 8 млн руб. ежегодно без учета дополнительных расходов.

Ввод и планы до конца года

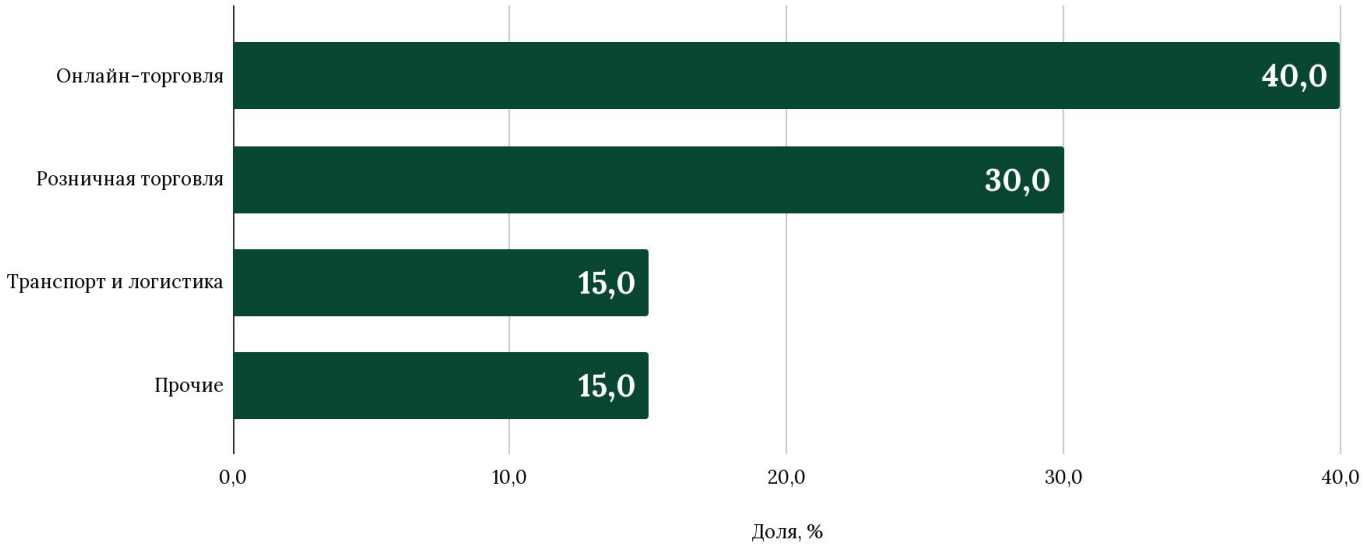


Склады А и В, тыс. м²	Москва и МО	СПб и ЛО
Январь–сентябрь, факт	2 348	543
Прогноз 2026 год	3 500	700
Остаток прогноза, расчет	1 152	157

До конца года ожидается ввод ещё 1,15 млн м² в Москве и 157 тыс. м² в Санкт-Петербурге. Реализация проектов увеличит предложение и может усилить конкуренцию за арендаторов.

Спрос и BTS в Петербурге

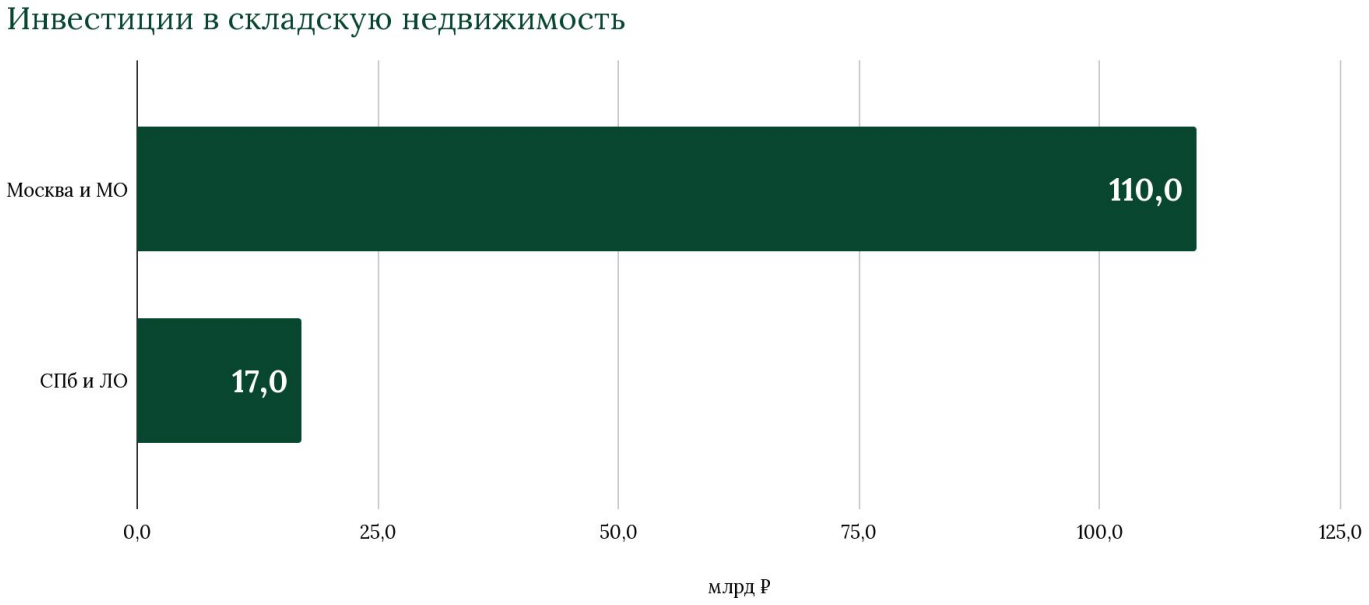
Структура спроса в СПб и ЛО



Сделки со складами A и B	тыс. м²	Доля
За январь–сентябрь	353	100%
В III квартале	294	83,3%
BTS для федерального ретейлера	100	28,3%

Основной спрос формируют торговые компании, обеспечившие 70% сделок. Высокая доля крупного BTS-контракта указывает на значительное влияние отдельных сделок на рыночную динамику.

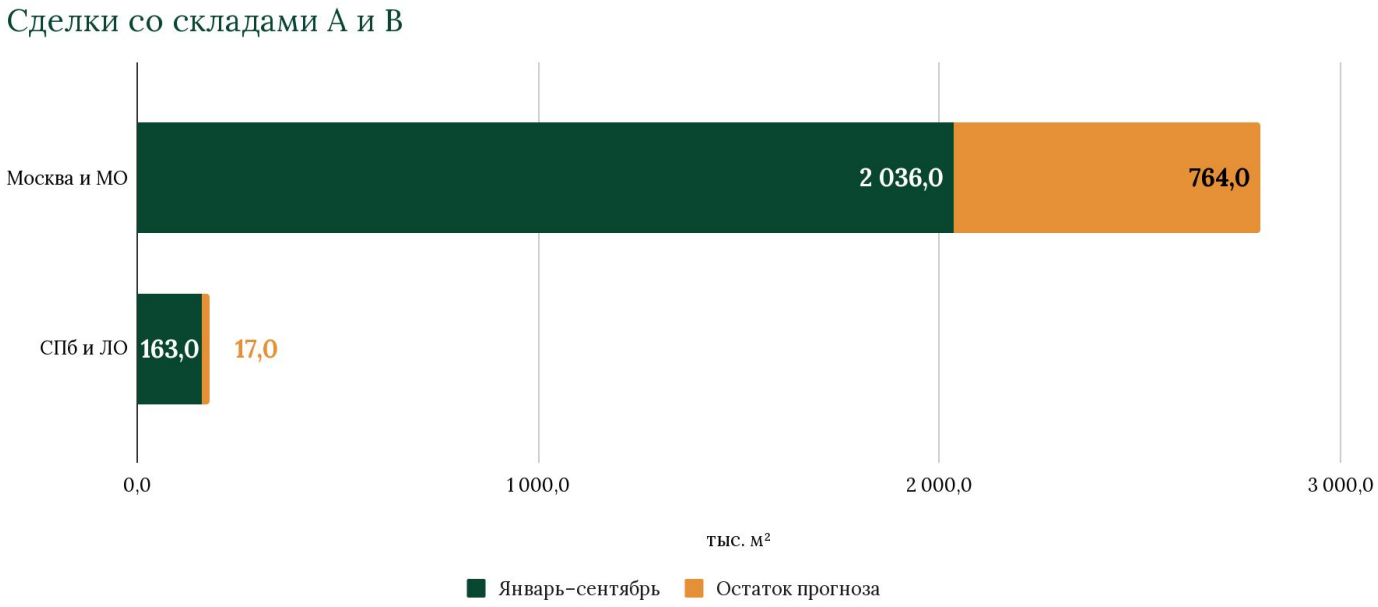
Инвестиции в складские активы



Январь–сентябрь 2026	Москва и МО	СПб и ЛО
Инвестиции в склады, млрд ₽	110	17
Вся недвижимость, млрд ₽	383	101
Доля складов, расчет	28,7%	16,8%

В Москве складской сегмент занимает почти 29% инвестиционного рынка недвижимости против 17% в Санкт-Петербурге. Это подтверждает более высокую долю складских активов в структуре столичных инвестиций.

Ориентиры на конец 2026 года



Прогноз на весь 2026 год	Москва и МО	СПб и ЛО
Сделки А и В, тыс. м²	2 800	180
Вакантность, %	5,0	5,0
Аренда А, ₽/м²/год	10 000	9 500

Прогнозируется сближение вакантности двух рынков до 5% при умеренном росте ставок аренды. Существенные расхождения прогнозов спроса требуют осторожности при оценке перспектив.

Итоговые выводы сентября

Москва и МО. Санкт-Петербург и ЛО

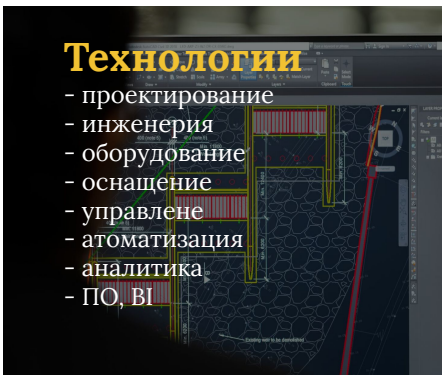
Наблюдение	Практическое значение
Москва: 6,2% свободных площадей	У арендатора сохраняется выбор готовых складов
СПб: 3,1% с субарендой	Доступность блоков зависит от локации и размера
BTS-контракт 100 тыс. м² в СПб	Крупная сделка существенно влияет на общую статистику
Аренда А: 9 800 / 9 000 ₽/м²/год	Сравнение объектов требует полного бюджета эксплуатации

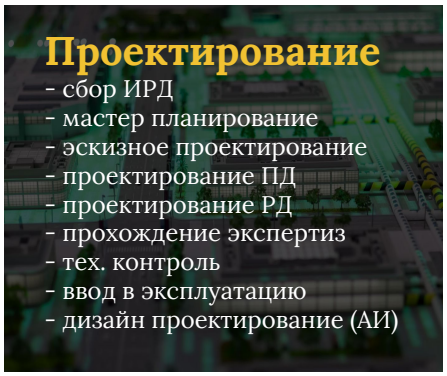
Складские рынки сохраняют инвестиционную и арендную активность на фоне расширения предложения. Ключевыми факторами выбора остаются доступность готовых площадей и совокупные затраты на эксплуатацию.

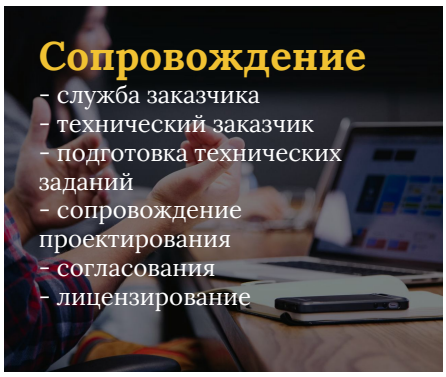
О компании

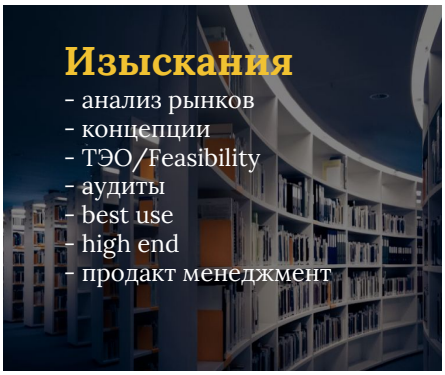
Мы начали свою деятельность в 2001 году с гостиничного сектора и стали консалтинговой компанией номер 1 в РФ и СНГ по количеству проектов своем портфеле под брендом Umbrella Hospitality. За более чем 20 лет своей деятельности мы расширили свой портфель от гостиничных проектов до проектов комплексного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

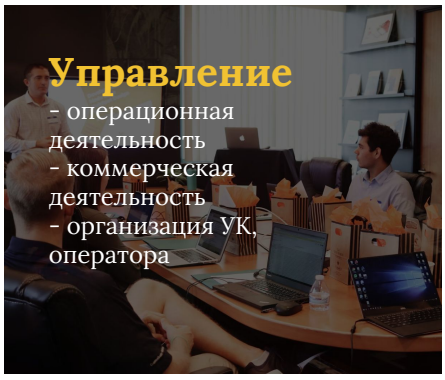
Услуги в области коммерческой и жилой недвижимости

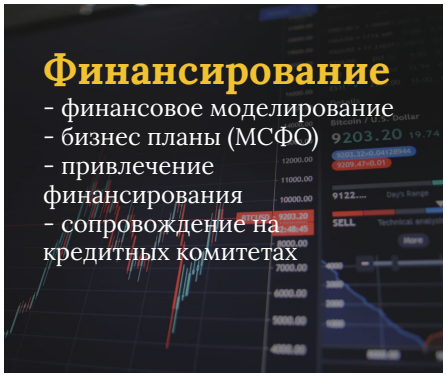




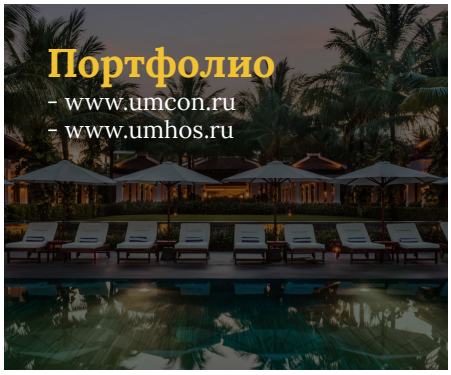












Источники данных

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 учётом 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