

Складская и индустриальная недвижимость Санкт-Петербурга и Ленобласти Март 2026 г.

В марте избыток предложения стал еще заметнее: по нашим наблюдениям увеличение объема предложения на рынке качественных складских помещений привело к росту сроков экспозиции объектов до 6-8 месяцев, что возможно приведет к постепенному снижению арендных ставок в ближайшее время.

Предварительные итоги 1 квартала и прогнозы

По нашим наблюдениям (в том числе по ряду проектов, которые мы сопровождаем) у ряда инвесторов, вопреки их ожиданиям, так и не появились арендаторы. Объекты сложно сдать даже после некоторого снижения арендных ставок. Хотя пока средневзвешенная ставка сухих складов класса А Санкт-Петербурге и Ленобласти держится на уровне конца 2025 г., 11 тыс. руб. за кв. м¹.

Осторожность арендаторов стала более заметна, она выступает сдерживающим фактором для сегмента складской и промышленной недвижимости. Больше заметен фокус компаний не на развитии, а на оптимизации своих расходов, в том числе на высвобождении неиспользуемых площадей и/или по передаче в субаренду освобождаемых помещений (субаренда в 1 кв. 2026 г. занимает треть от общей доли вакансий в 1 кв. 2026 г.).

Также следует отметить глобальное влияние на активность рынка такого фактора, как насыщение, удовлетворение потребности в современных складских помещениях крупных игроков рынка (как Яндекс, WB, Ozon и так далее). Переезды крупных игроков в новые, более качественные складские помещения автоматически высвободило на рынке дополнительные площади, что способствует формированию избыточного предложения и нейтрализуют спрос.

Причины не только в экономике (высокие процентные ставки, слабая динамика потребления и производства), но и в том, что в 2025 году одновременно на рынок было выведено приличное количество складских и промышленных объектов, многие из которых были запущены в момент явного дефицита на рынке, в 2026 году ожидается ввод в эксплуатацию еще более 600 тыс. кв. м, т.е. тенденция к насыщению сохранится. В совокупности это приводит к развороту рынка.

Сделки и старты

Офисно-складской комплекс в Ржевке выставлен на торги.

В середине марта на торги выставлен офисно-складской комплекс в районе Ржевки, на ул. Братской, 23 (в 1,5 км от Рябовского шоссе и в 2 км от развязки КАД). В комплекс входит земельный участок 0,6 га и офисно-складской комплекс общей площадью 2000 кв. м (офисное здание 1200 кв. м, теплый склад с офисным блоком 501 кв. м и холодный ангар 324 кв. м). Стартовая цена лота 239 млн руб., прием заявок - до 22 апреля. Пакет включает в себя также второй лот – помещение 99,5 кв. м. на цокольном этаже дома №72 по Московскому пр. (в шаговой доступности от метро «Фрунзенская»). Учитывая выгодную локацию и соседство – комплекс находится в окружении промышленных объектов и жилой застройки – неудивительно, что все площади комплекса сданы в краткосрочную аренду.

Введен в эксплуатацию первый корпус индустриального парка «Киевское-95».

Компания ФАКТ.Пром (входит в ГК ФАКТ, реализовала индустриальные парки «Разметелево-Север» и «Разметелево-21») в марте ввела первый корпус МФК формата light industrial на Киевском шоссе в Пушкинском р-не².

¹ согласно [исследованию](#) NF GROUP

² <https://faktprom.ru/news/vveden-v-ekspluatatsiyu-korpus-light-industrial>

По-прежнему на рынке ощущается спрос на земельные участки и объекты промышленного назначения, при этом спрос на объекты становится все более избирательным и сегментированным. Интерес инвесторов во многом зависит от сегментов: если по складским и производственным площадям, в отличие от прошлых периодов, наблюдается скорее торможение спроса, то рынок центров обработки данных (ЦОД), напротив, активен. По нашей практике поиска участков и сопровождения сделок мы видим растущий интерес к центрам обработки данных и отдельным нишевым направлениям индустриальной недвижимости, чему во многом способствует развитие нового, пока ещё непривычного для нашего рынка формата, который тоже может прижиться на рынке.