

Складская и промышленная недвижимость Санкт-Петербурга и Ленобласти

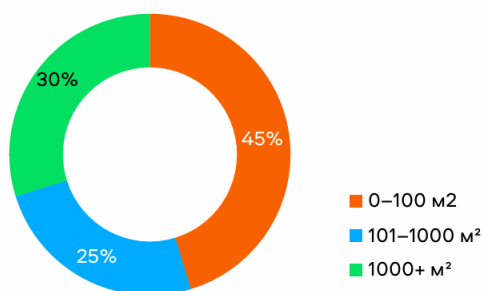
Апрель 2026 г.

Рынок складских помещений в Санкт-Петербурге и Ленобласти продолжает насыщаться, в связи с чем доля вакансии увеличивается на фоне слабеющего спроса. Одновременно с этим, все больше застройщиков жилья обращает внимание на рынок коммерческой недвижимости, диверсифицируя свои портфели проектов.

Спрос и предложение

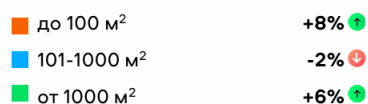
В конце апреля на Жилищном конгрессе коллеги из Авито поделились итогами анализа спроса и предложения в сфере складской недвижимости в Петербурге за 1 кв. 2026 г. Отмечается рост стоимости кв. м в сегменте продажи (в сравнении с прошлым годом): на объекты площадей до 100 кв. м +8%, и на площади 1000+ кв. м на +6%, и небольшая просадка по цене – на -2% - на объекты средней площади. А также рост арендных ставок на 4-9% на объекты площадью до 1000 кв. м.

Структура спроса
Продажа



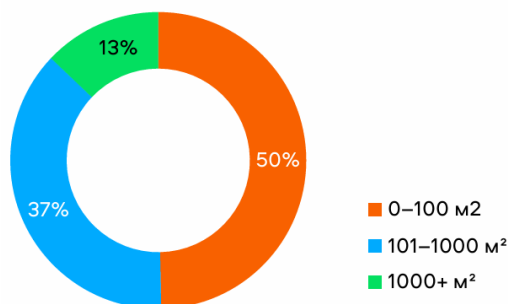
* Средние показатели за Q1 2026

Цена продажи, СПб



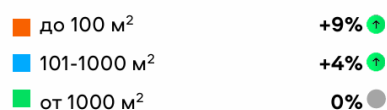
** Динамика стоимости указана как отношение март 2026 / март 2025

Структура спроса
Аренда



* Средние показатели за Q1 2026

Средняя ставка аренды за 1 м²/месяц, СПб



Эти данные на первый взгляд несколько расходятся с данными отчета NF GROUP, согласно которому средневзвешенная ставка по итогам 1 квартала снизилась на 2% (впервые с 2022 г.). Но здесь важно учитывать, что в выборку NF GROUP попали только готовые складские помещения класса А, и динамика указана в сравнении с концом 2025 года (а у Авито – с мартом 2025 г.). Оба источника отмечают рост доли свободных площадей в аренде. На фоне увеличения объема вакантного предложения на рынке сложно найти видимые предпосылки для роста арендных ставок. Исходя из практики реализации наших объектов мы видим скорее просадку спроса, при этом часть собственников не готовы корректировать цены, снижаясь в рекламе, и переходят в «режим ожидания» арендатора.

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



Источник: NF GROUP Research, 2026

Согласно отчету NF заметно поступательное снижение объема сделок со складской недвижимостью классов А и В (Санкт-Петербург и Ленобласть) в 1 квартале: в этом году он составил 23 тыс. кв. м (-45% к показателю прошлого года и -57% к показателю 2024 г.), это 5-7% от прогнозируемого общего объема сделок за год. Вместе с тем отмечается, что в 1 квартале общая площадь введенных в эксплуатацию качественных складов класса А и В составила рекордные 163 кв. м - в 16 раз больше, чем в прошлом году и почти на 30% больше показателя 2024 г. (и 39% от прогнозируемого общего объема ввода в 2026 году). Введены: новый корпус комплекса «100к» (69 тыс. кв. м) в Буграх, распределительный центр WB (59 тыс. кв. м) в Красном бору, производственно-складской комплекс компании «Гейзер» (25 тыс. кв. м) в Шушарах, 1-я очередь логистического парка «Разметелево» (18 тысяч кв. м).

Происходит насыщение рынка, на фоне которого драйверов для увеличения спроса пока не наблюдается.

Сделки и старты

Выход на рынок коммерческой недвижимости девелопера Fizika Development. Девелопер, специализирующийся на проектах жилой недвижимости апартаментов, принял решение развивать направление коммерческой недвижимости. В фокусе внимания – работа над потенциальными проектами в сегментах офисной, складской и коммерческой недвижимости. Компания рассматривает это направление как перспективное и изучает возможности реализации бизнес-центров, многофункциональных комплексов, а также объектов складского и light industrial форматов.

Это очередное подтверждение тренда последнего времени, когда девелоперы диверсифицируют свой портфель проектов, делая его более универсальным. К этому подталкивает и непростая ситуация в жилье, и сложности с согласованием

проектов, и изменившиеся запросы рынка на создание многофункциональной среды, объединяющей жилье, коммерческие объекты, офисы и пространства для размещения light industrial. Есть предположение, что по этому пути (расширение специализации) пойдут многие застройщики в городе.

Компания «Тривес» (производство ортопедических изделий и товаров для здоровья) ввела в эксплуатацию новый высокотехнологичный комплекс в промзоне «Шушары» в Пушкинском районе площадью 20 тыс. кв. м. Комплекс объединяет производственные и складские функции, для полного цикла выпуска ортопедической продукции.