

Аналитика складской и производственной недвижимости в России и Свердловской области

ВАЛЕРИЯ ДМИТРИЕВНА КОЗЛОВА

Директор «Априори-Недвижимость»

Вице-президент Уральской палаты недвижимости

Россия и региональные рынки

Сегмент и период	Данные	Источник
Склады, Россия I полугодие 2026	Ввод 2,9 млн кв. м. Объём сделок аренды и продажи снизился на 16% год к году. Свободные площади 4,6%; с субарендой 7,4%.	Nikoliers [1]
Склады, регионы России I полугодие 2026	Сделки 768 тыс. кв. м (–18% год к году). Ввод около 1,4 млн кв. м; 71% нового строительства под требования конечного пользователя.	CORE.XP [2]
Готовые производственные помещения индустриальных парков Итоги 2025 года	Заполняемость более 80%. Ввод 2,8 млн кв. м, поглощение 4,4 млн кв. м. Показатели относятся к индустриальным паркам, а не ко всем производственным зданиям.	АИП России [3]
Спрос производителей на склады Январь–сентябрь 2025	Производственные компании сформировали 41% объёма сделок аренды и продажи складских площадей. Это не показатель сделок с цехами.	Nikoliers [4]

Для складов опубликованы показатели ввода, сделок, вакантности и ставок. Для производственных зданий следует отдельно рассматривать готовые помещения индустриальных парков, light industrial и спрос производителей на складские площади. Эти выборки не образуют единого статистического ряда.

Рынок и период	Данные	Ограничение
Качественные склады Екатеринбурга II квартал 2026	Средневзвешенная запрашиваемая ставка 9 652 руб./кв. м в год без НДС и эксплуатационных расходов. Доля свободных площадей с субарендой 7%. Источник: CORE.XP [2].	Профессиональный складской рынок Екатеринбурга; не все производственные объекты области.
Смешанный промышленно-складской фонд Екатеринбурга Март–апрель 2026	Медиана цены предложения продажи 71 600 руб./кв. м с НДС; медиана запрашиваемой аренды 6 600 руб./кв. м в год без НДС. Источник: «Макроскоп» [5].	Объявления по разнородному фонду; не цены сделок и не ставка для склада класса А.
Light industrial Екатеринбурга Срез сентября 2025	Nikoliers учитывала 16,2 тыс. кв. м строящихся и 14,8 тыс. кв. м запланированных площадей [6].	Планы на дату исследования, а не подтверждённый ввод на октябрь 2026 года.



Общероссийская вакантность складов с учётом субаренды достигла **7,4%**, а в Екатеринбурге показатель по качественным складам составил **7%**.

Одновременно исследование индустриальных парков указывает на заполненность готовых производственных помещений свыше **80%**. Это разные сегменты: инвестиционный проект нужно оценивать по подтверждённому спросу именно на его формат, техническим требованиям пользователей и затратам на смену арендатора.

Ставки **9 652 и 6 600 руб./кв. м в год** не характеризуют динамику одной и той же выборки: первая относится к качественным складам во II квартале, вторая — медиана объявлений по смешанному фонду за март–апрель.

Для оценки конкретного объекта необходима отдельная выборка сопоставимых предложений и проверка условий сделок.

