



Складская недвижимость

ТРУДОВЫЕ РЕСУРСЫ

Москва и Московская область
Февраль 2026



Рынок труда: ключевые индикаторы



Москва

7,4 млн чел. +2%

Численность рабочей силы
в возрасте 15 лет и старше
Октябрь 2025

0,7 % -0,2 п.п.

Уровень безработицы
в возрасте 15 лет и старше
Октябрь 2025

173,7 тыс. руб. +15%

Среднемесячная номинальная
начисленная заработная плата
Октябрь 2025

Источник: Росстат, Мосстат, Минэкономразвития.
Темпы прироста индикаторов указаны год к году.

Московская область

4,8 млн чел. +2%

Численность рабочей силы
в возрасте 15 лет и старше
Октябрь 2025

2,1 % +0,5 п.п.

Уровень безработицы
в возрасте 15 лет и старше
Октябрь 2025

119,7 тыс. руб. +18%

Среднемесячная номинальная
начисленная заработная плата
Октябрь 2025

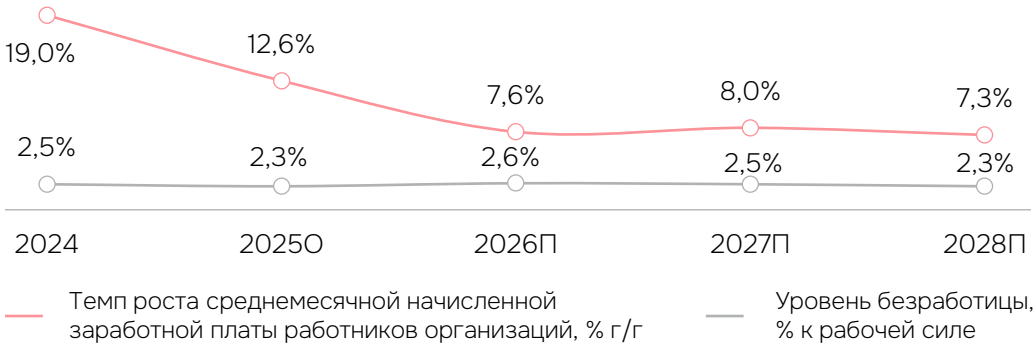
По итогам января-октября 2025 года численность рабочей силы в России составила 76,4 млн человек. **Уровень безработицы сохранил минимальное значение** и составил 2,2% от рабочей силы.

С начала 2025 года фиксируется замедление темпов роста заработных плат на фоне охлаждения экономики и снижения темпов роста ВВП. Общий уровень напряженности на рынке труда снизился, а **номинальная заработная плата, по оценке Минэкономразвития, выросла на 12,6% в 2025 году. Для сравнения, в 2024 году ее рост составлял 19,0%.**

В Москве и Московской области уровень безработицы также сохраняет минимальные значения и уже с начала 2024 не превышает 2,5%. По данным Мосстата, на октябрь 2025 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в Москве составила 173 748 руб., в Московской области - 119 732 руб.

Базовый среднесрочный прогноз Минэкономразвития

Россия, прогноз от сентября 2025



Складской персонал



Грузчик · кладовщик · комплектовщик

97,0 тыс. руб.
месяц

Средняя предлагаемая
зарботная плата

0 % г/г

Темп роста
зарботной платы

Водитель погрузчика / штабелера / ричтрака

104,7 тыс. руб.
месяц

Средняя предлагаемая
зарботная плата

+5 % г/г

Темп роста
зарботной платы

Начальник склада

120,1 тыс. руб.
месяц

Средняя предлагаемая
зарботная плата

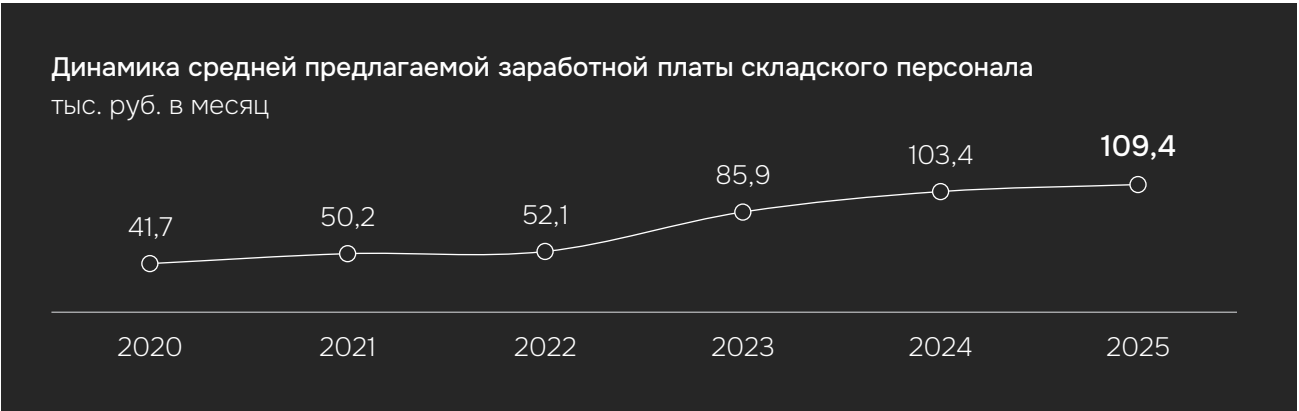
+5 % г/г

Темп роста
зарботной платы

Для оценки наличия конкуренции между работодателями – резидентами складских объектов IBC Real Estate анализирует объем размещенных вакансий о поиске сотрудников на такие позиции, как грузчик, кладовщик, комплектовщик, упаковщик, сотрудник склада, водитель ричтрака/погрузчика/штабелера, начальник склада.

По итогам 2025 года уровень предлагаемых заработных плат складских работников в Москве и Московской области достиг в среднем 109,4 тыс. руб. в месяц, за год рост составил 5,8%. На линейные позиции сотрудников склада (грузчик/кладовщик/комплектовщик) предлагаемые заработные платы остались на прежнем уровне, на водителя погрузчика/штабелера/ричтрака и начальника склада – рост на 5% соответственно. Для сравнения, в 2024 году индикаторы демонстрировали рост в диапазоне 12-26% в зависимости от позиции.

В 2025 году мы наблюдаем охлаждение спроса на кадры со стороны бизнеса ввиду смены стратегий развития компаний на увеличение внутренней операционной эффективности. Общая потребность в персонале по верифицированным объявлениям о поиске складских сотрудников составляет порядка 6,7 тыс. человек, годом ранее – 11,0 тыс. человек.



Отрасли работодателей



Активность отраслей по поиску складского персонала

По количеству открытых вакансий на позиции складских работников лидируют **продуктовые сети** (25% от всех открытых вакансий). Активный поиск персонала данными игроками рынка обусловлен вводом крупных распределительных центров в регионе за прошедший год.

На втором месте по количеству объявлений находятся **рекрутинговые агентства** (19% от всех открытых вакансий), которые преимущественно занимаются поиском персонала на линейные позиции (грузчик/кладовщик/комплектовщик) для маркетплейсов. На третьем и четвертом местах находятся **логистические операторы** и **производственные компании**, которые занимают 14% и 12% в структуре спроса на складские кадры соответственно.

Преобладание данных отраслей говорит о том, что автоматизация и роботизация процессов на складских объектах, несмотря на активное развитие направлений в последние несколько лет, не являются повсеместными, что пролонгирует потребность в дополнительной рабочей силе в среднесрочной перспективе.

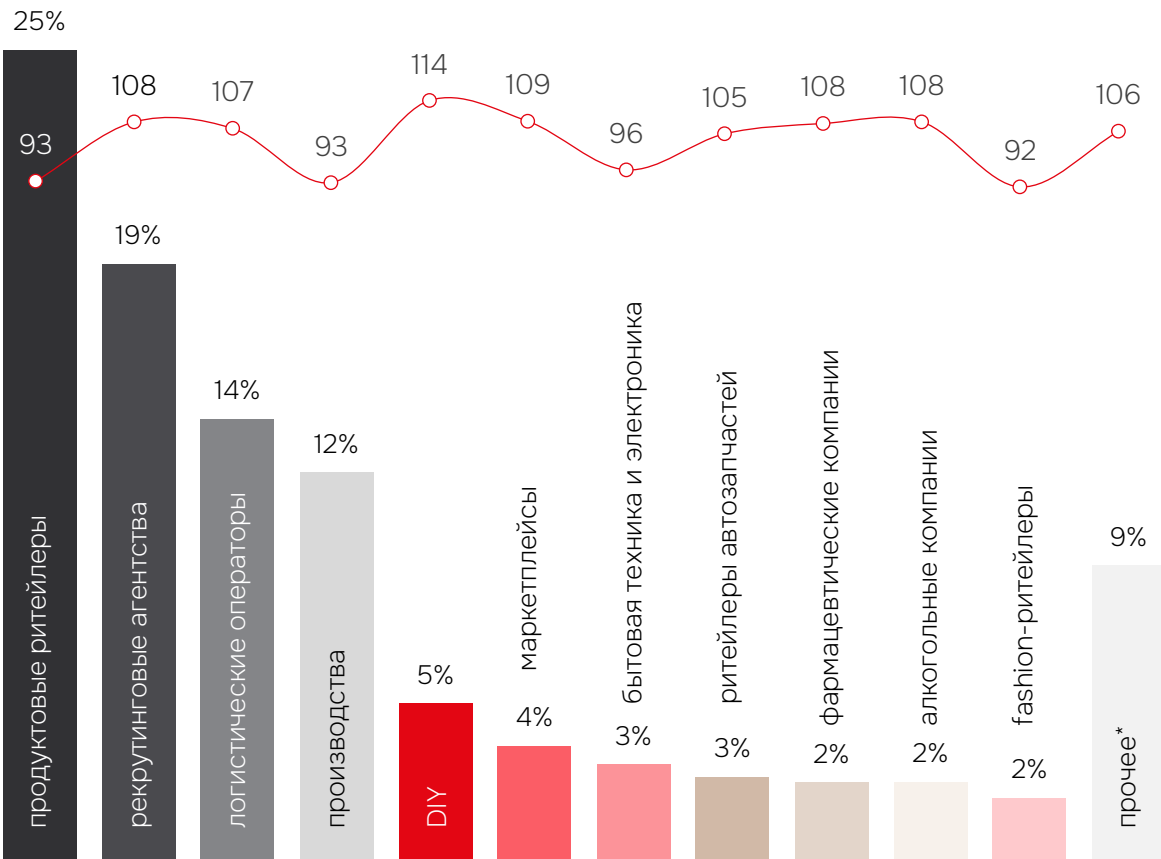
Заработные платы складского персонала по отраслям

Наиболее высокую заработную плату складскому персоналу среди всех категорий работодателей предлагают **DIY-ритейлеры** – в среднем 114 тыс. руб. Также высокий показатель наблюдается у **маркетплейсов** (109 тыс. руб.) **фармацевтических компаний** (108 тыс. руб.), **алкогольных компаний** (108 тыс. руб.) и **логистических операторов** (107 тыс. руб.).

Наиболее низкий уровень заработных плат для складского персонала представлен в таких отраслях, как **fashion-ритейлеры** (92 тыс. руб.), **продуктовые ритейлеры** и **производственные компании** – 93 тыс. руб.

*В категорию «прочее» входят аэропорты, строительные компании и т.д.

Отрасли с наибольшим количеством объявлений о поиске складского персонала и средняя предлагаемая заработная плата
% и тыс. руб. в месяц



—○— Средняя предлагаемая заработная плата, тыс. руб. в месяц

Оценка дефицита кадров

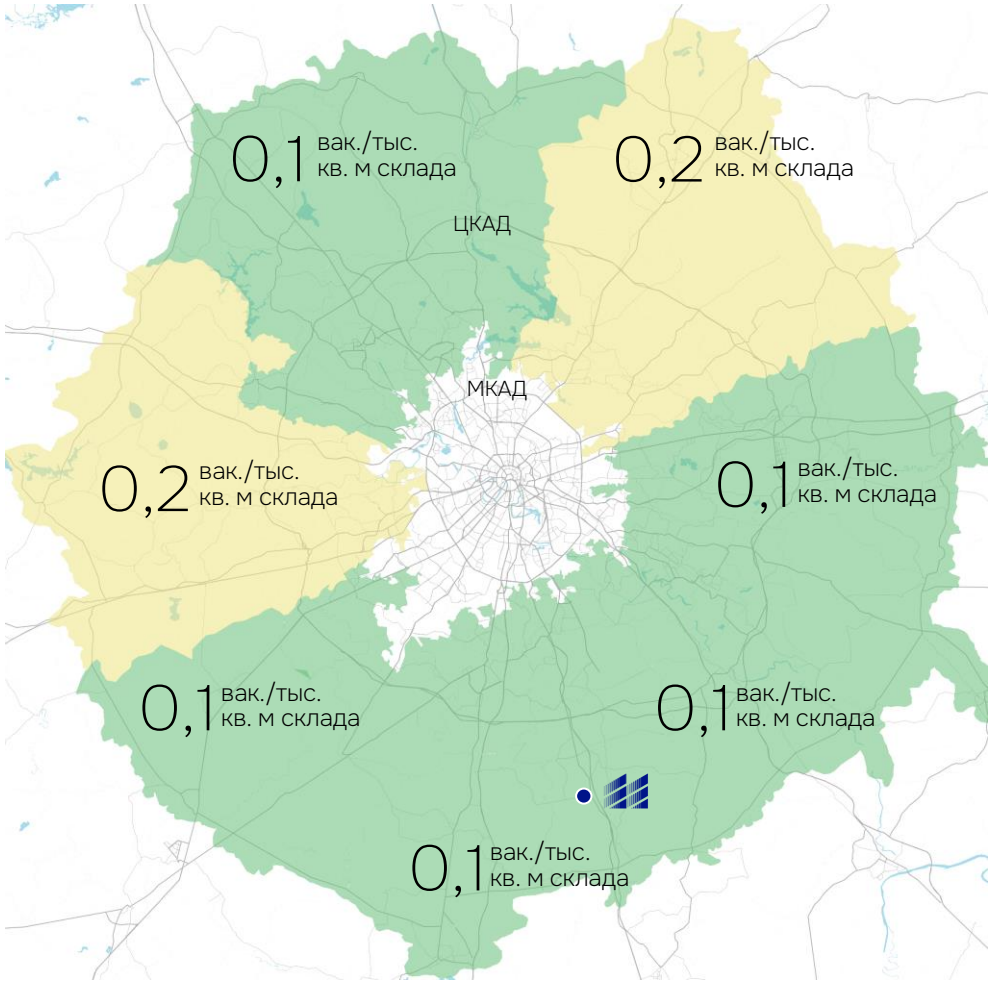


Наиболее важным показателем для оценки наличия конкуренции между работодателями – резидентами складских объектов является отношение количества вакансий к объему существующих складских площадей.

По сравнению с прошлым годом напряженность на рынке уменьшилась во всех направлениях. Так, на Северо-Востоке и на Западе Московской области наблюдается умеренный коэффициент напряженности с показателем 0,2 вакансии на 1 тыс. кв. м. На Севере, Юго-Западе, Юге, Юго-Востоке и на Востоке показатель приблизился к «здоровому» (~0,1 и менее), в то время как годом ранее находился в диапазоне 0,3-0,4 вакансий на 1 тыс. кв. м, а в 2023 году – в диапазоне 0,6-0,7 вакансий на 1 тыс. кв. м.

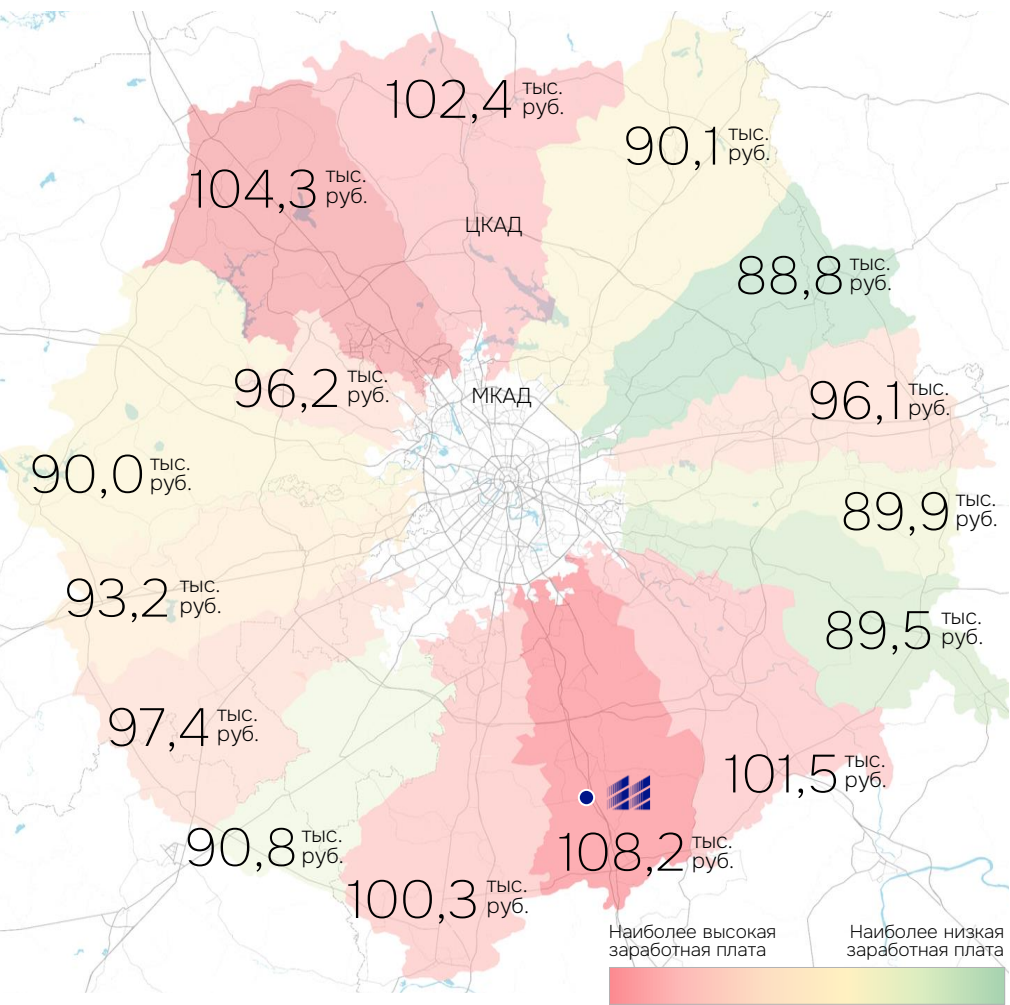
Рынок труда в 2025 году, как и рынок коммерческой недвижимости, трансформировался. Если еще годом ранее речь шла о постоянном росте числа объявлений о поиске сотрудников, то на данный момент работодатели значительно снизили свою активность – количество объявлений о поиске в рассматриваемых направлениях снизилось в среднем на 35-40%.

Оценка дефицита кадров по направлениям						
Количество вакансий / 1 тыс. кв. м складских площадей						
Север	Юго-Запад	Юг	Юго-Восток	Восток	Северо-Восток	Запад
0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2
Здоровый коэффициент		Среднерыночное значение – 0,1 вакансий на 1 тыс. кв. м			Умеренный коэффициент напряженности	



Оценка дефицита складских работников внутри высокоурбанизированных территорий и вблизи доступности метро (существующих и строящихся станций) нерепрезентативна ввиду более высокой инфраструктурной доступности персонала и специфики трудовой миграции.

Уровень заработных плат



Оценка дефицита складских работников внутри высокоурбанизированных территорий и вблизи доступности метро (существующих и строящихся станций) нерепрезентативна ввиду более высокой инфраструктурной доступности персонала и специфики трудовой миграции.

	Доля от общего количества открытых вакансий	Средняя предлагаемая з/п
Юг	26%	104 223
Симферопольское	16%	100 283
Каширское	10%	108 162
Север	19%	103 326
Ленинградское	11%	104 267
Дмитровское	8%	102 385
Восток	15%	93 028
Горьковское	12%	96 137
Носовихинское	3%	89 919
Северо-Восток	14%	89 469
Ярославское	11%	90 104
Щелковское	3%	88 834
Запад	13%	93 131
Минское	7%	93 195
Волоколамское	4%	96 236
Новорижское	2%	89 962
Юго-Восток	10%	95 476
Новорязанское	8%	101 455
Егорьевское	2%	89 497
Юго-Запад	3%	94 085
Киевское	3%	97 420
Калужское	0,1%	90 750

Промышленный сектор



Сварщик

145,1 тыс. руб. в месяц

Средняя предлагаемая заработная плата

+13 % г/г

Темп роста заработной платы

Инженер-конструктор

128,5 тыс. руб. в месяц

Средняя предлагаемая заработная плата

+10 % г/г

Темп роста заработной платы

Оператор станка

123,3 тыс. руб. в месяц

Средняя предлагаемая заработная плата

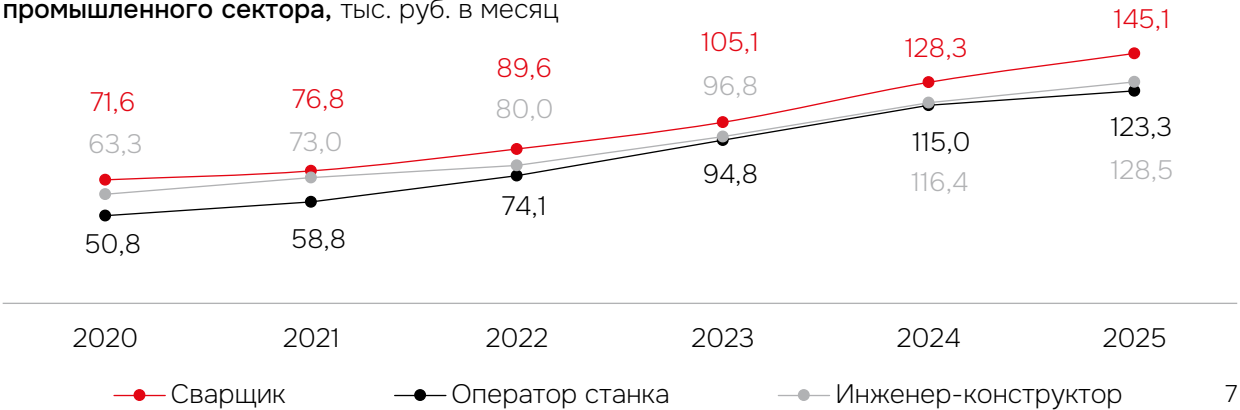
+7 % г/г

Темп роста заработной платы

Для оценки наличия конкуренции между работодателями – резидентами промышленных секторов IBC Real Estate совместно с ОЭЗ Максимиха анализирует объем размещенных вакансий о поиске сотрудников на такие позиции, как сварщик, инженер-конструктор, оператор станка. Данные специальности формируют “ядро” промышленного производства – от проектирования до выпуска готового изделия.

По итогам 2025 года уровень предлагаемых заработных плат работников промышленной сферы в Москве и Московской области достиг в среднем 132,3 тыс. руб. в месяц, за год рост составил 10%. Исключением являются сварщики, чей доход – 145,1 тыс. руб. в месяц (+13% г/г) – в Москве и Московской области значительно выше предлагаемых заработных плат на иные позиции. Такой рост в промышленном секторе обусловлен сочетанием кадрового дефицита, усложнения промышленного производства и высокой цены ошибки. Импортозамещение и рост внутреннего производства резко повысили спрос на квалифицированных специалистов, тогда как приток новых кадров остается ограниченным.

Динамика средней предлагаемой заработной платы персонала промышленного сектора, тыс. руб. в месяц





*Совершенство
в деталях*



Москва, БЦ Lighthouse
ул. Валовая, д. 26
moscow.russia@ibcrealestate.ru

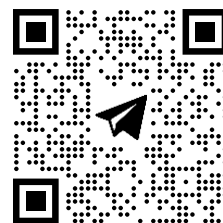
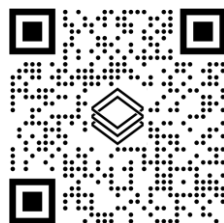
Санкт-Петербург, БЦ «Пассаж»
ул. Итальянская, д. 17
st.petersburg.Russia@ibcrealestate.ru

Алматы, SmArt.Point
ул. Байзакова, д. 280
almaty.kazakhstan@ibcrealestate.ru

Евгений Бумагин
Член совета директоров, руководитель департамента
по работе со складскими и производственными помещениями

Екатерина Ногай
Руководитель департамента
исследований и аналитики

Бояркина Юлия
Старший аналитик департамента
исследований и аналитики



Москва, Башня на Набережной
Пресненская наб., д. 10
sales@maksimikha.ru
+ 7 (495) 139-35-35

Роман Мусин
Директор по развитию
ОЭЗ «Максимиха»

Наталья Никитина
Коммерческий директор
ОЭЗ «Максимиха»

