



Складская недвижимость

ОЦЕНКА РЫНОЧНЫХ НАСТРОЕНИЙ

Москва и Московская область
Октябрь 2025



Настроения игроков рынка · Ключевые изменения

За III кв. 2025 баланс спроса и предложения еще больше **сместился в сторону арендаторов**

Баланс рынка снизился с 5,9 п. до 5,4 п. за квартал. Корректировку ставок аренды рынок начал наблюдать массово: если в прошлом квартале 19% опрошенных фиксировали снижение, то по итогам III квартала – уже 32% опрошенных.

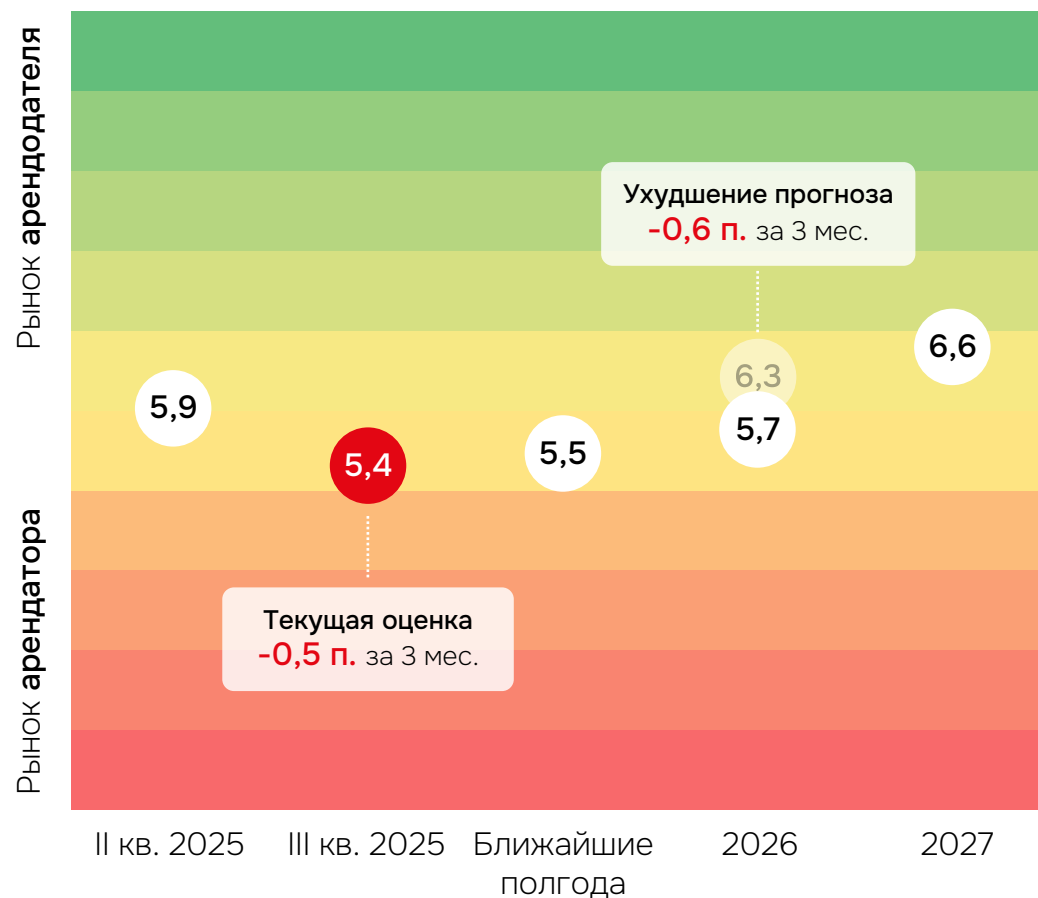
В краткосрочной перспективе **изменений** в рыночной конъюнктуре **не ожидается**

Оценки на ближайшие полгода демонстрируют умеренный оптимизм: игроки уверены, что ситуация на рынке стабилизируется и ставки аренды сохранятся на текущем уровне. Баланс рынка смещается в сторону арендаторов – оценка за квартал скорректировалась с 5,7 п. до 5,5 п.

Баланс спроса и предложения в 2026, умеренный рост в 2027

Уверенность в сегменте в долгосрочной перспективе сохраняется, однако прогнозы на 2026 год значительно ухудшились – с 6,3 п. до 5,7 п. В 2027 баланс сохраняется на уровне 6,6 п.

Баланс рынка

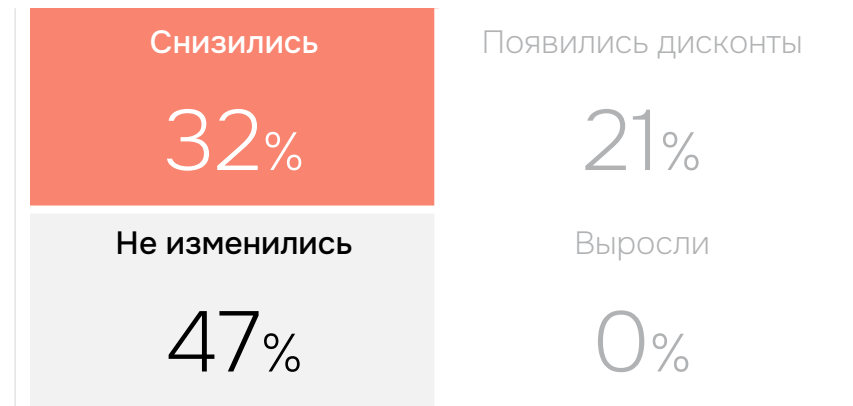


Настроения игроков рынка · Итоги III кв. 2025

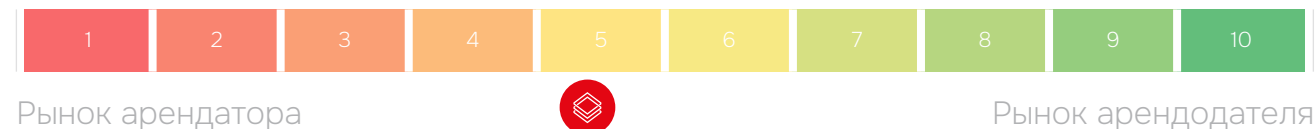
Количество клиентских запросов



Ставки аренды



Баланс рынка



Рынок адаптируется

Игроки рынка фиксируют стабилизацию количества запросов после значительной просадки в прошлом квартале. Однако **более половины (58%) опрошенных уточняют, что темпы принятия решений продолжают замедляться.**

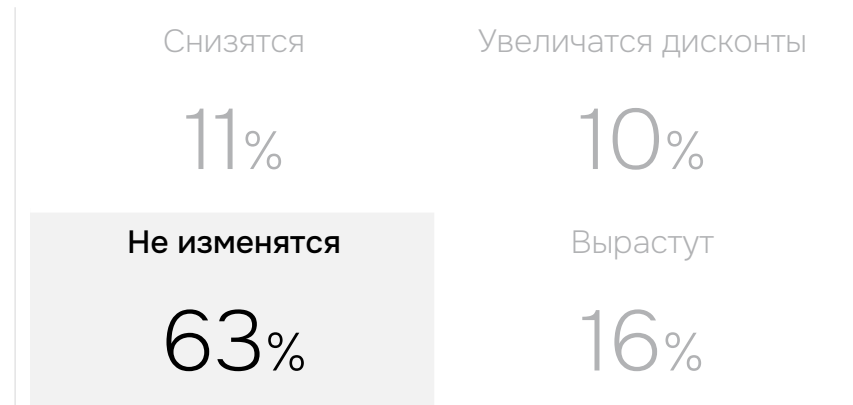
Оценка баланса рынка на уровне 5,4 п. говорит о том, что **рынок находится в равновесии между спросом и предложением** – в фазу стабилизации он перешел со II квартала 2025 года.

Настроения игроков рынка · Ближайшие полгода

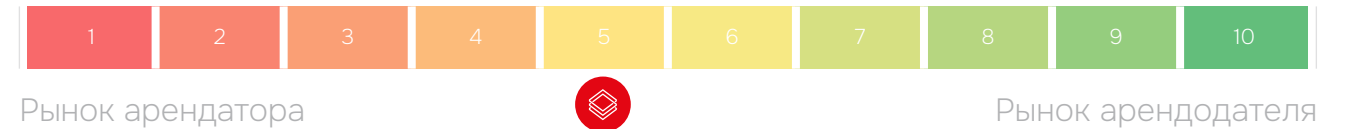
Количество клиентских запросов



Ставки аренды



Баланс рынка



Уверенность в устойчивости сегмента

В перспективе ближайших 6 месяцев **рынок сохранится в текущей конъюнктуре**, по мнению большей части (42%) опрошенных. Ставки аренды достигли минимальных значений и будут сохраняться на текущем уровне.

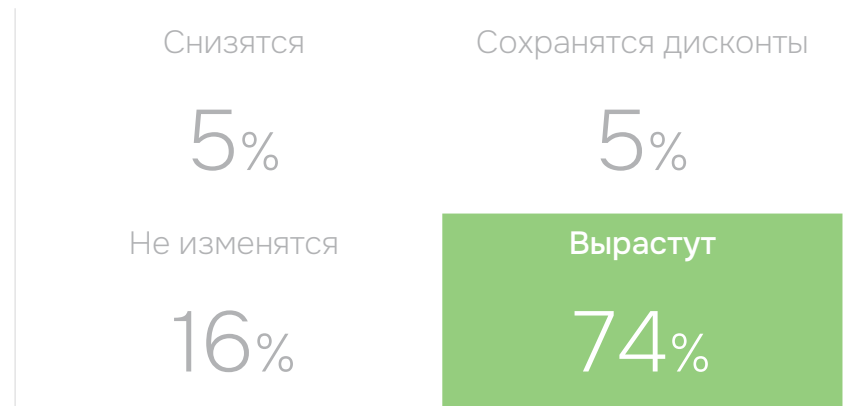
Оценка баланса рынка в перспективе полугода ожидается игроками на уровне 5,5 п., что **на 0,1 п. выше текущего состояния** – **значительных изменений в краткосрочной перспективе опрошенные игроки не ожидают.**

Настроения игроков рынка · 2026-2027

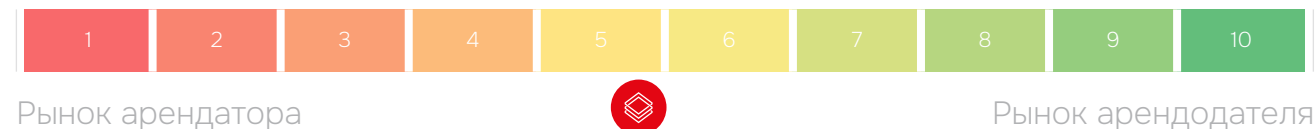
Количество клиентских запросов



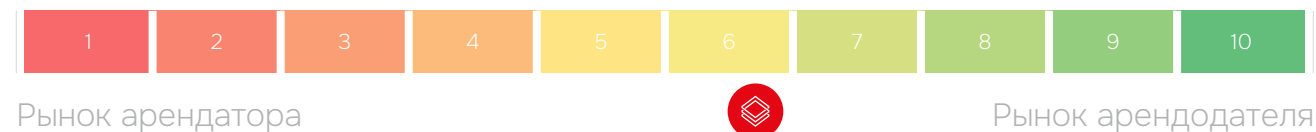
Ставки аренды



Баланс рынка 2026



Баланс рынка 2027



Уверенность в долгосрочной перспективе сохраняется

Абсолютное большинство опрошенных **уверены в устойчивости сегмента в долгосрочной перспективе и ожидают смещения к «рынку арендодателя»**. Однако речь идет не о резком скачке, а скорее о постепенном восстановлении спроса и повышении уровня ставок аренды.

Ключевые выводы опроса

Как изменился взгляд игроков на рынок за квартал?

Крупнейшие собственники и девелоперы складской недвижимости фиксируют – рынок продолжает адаптироваться к новым реалиям после пиковых 2023-2024 гг.

За прошедшие 3 месяца дисконты сменились снижением запрашиваемых ставок аренды, а темпы принятия решений арендаторами снизились.

Ожидания от рынка в долгосрочной перспективе сохраняют сдержанный оптимизм.

Сохранение баланса между спросом и предложением

В перспективе ближайших 6 месяцев **игроки рынка не ожидают значительных изменений в состоянии рынка.**

В течение прошедших 6 месяцев ставки аренды стабилизировались, дальнейшего снижения участники опроса не прогнозируют.

Игроки рынка сохраняют оптимизм и ожидают увеличения количества клиентских запросов. Однако оценка баланса рынка остается неизменной – **респонденты уверены в сохранении равновесия спроса и предложения.**

Уверенность в устойчивости сегмента в долгосрочной перспективе

Несмотря на охлаждение рынка за прошедшие 6 месяцев, **в перспективе 2026-2027 гг. крупнейшие собственники и девелоперы уверены в увеличении количества запросов и устойчивом росте ставок аренды.**

Однако необходимо понимать, что **восстановление активности на рынке будет носить умеренный характер.** После пиковых с точки зрения спроса 2023-2024 гг. рынок складской недвижимости вошел в стадию стабилизации.

Заключение · Индикаторы и прогнозы IBC Real Estate

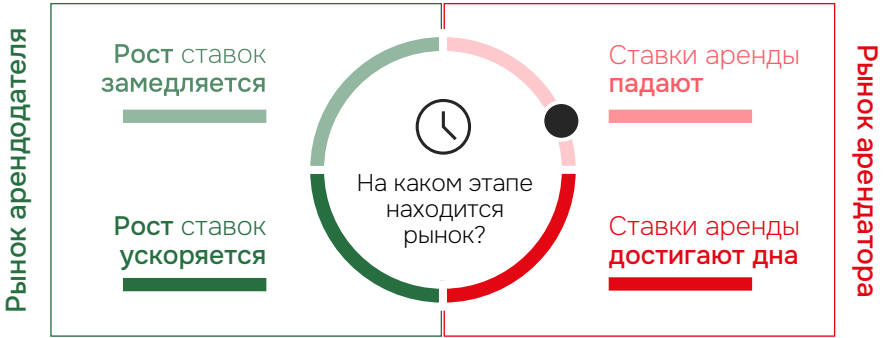


	2023	2024	I кв. 2025	II кв. 2025	III кв. 2025	2025П
Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В	31 679	33 596	34 102	34 606	35 544	36 096
Новое строительство*, тыс. кв. м, классы А и В	2 127	1 916	506	1 010	1 948	2 500
Сумма купленных и арендованных площадей*, тыс. кв. м, классы А и В	3 589	3 003	600	1 072	1 589	2 200
Доля свободных площадей, %, классы А и В	0,3%	1,5%	2,5%	4,2%	5,0%	5,5%
Ставка аренды** на существующие объекты, руб. / кв. м / год, класс А	8 700	12 500	13 000	11 500	11 000	10 500
Ставка аренды** на строящиеся объекты, руб. / кв. м / год, класс А	8 600	13 000	13 000	12 000	11 500	11 000
Ставка аренды** на BTS объекты, руб. / кв. м / год, класс А	8 500	12 000	12 500	12 000	12 000	11 000

По итогам I-III кварталов 2025 года в Московском регионе наблюдается бум спекулятивного строительства: было введено в эксплуатацию более 1,9 млн кв. м, из которых 72% составили спекулятивные объекты. Это повлияло на рост доли вакантных площадей до 5,0% - индикатор впервые за 7 лет достиг подобного уровня. Спрос составил 1,6 млн кв. м, что на 25% ниже показателя аналогичного периода прошлого года. Ставки аренды на готовые объекты с начала года снизились на 12%.

В соответствии с прогнозами IBC Real Estate рынок складской недвижимости Москвы и МО найдет **точку равновесия между спросом и предложением в конце 2025 г. – первой половине 2026 г.**

Часы рынка коммерческой недвижимости



*Индикатор за I-III кварталы 2025 года представлен накопленным итогом.
**Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.



Евгений Бумагин

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



Анастасия Захарьева

Старший аналитик департамента
исследований и аналитики



Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Юлия Бояркина

Аналитик департамента
исследований и аналитики

В исследовании приняли участие собственники, генеральные директора и коммерческие директора крупнейших собственников и девелоперов складской недвижимости. Совокупный портфель введенных в эксплуатацию складских площадей, контролируемых участниками опроса, составляет более 12 млн кв. м.

Спасибо

Россия

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

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

Казахстан

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