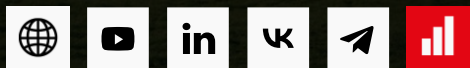




СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Россия
I квартал 2025



Внешний контекст



Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение



Первые месяцы 2025 сигнализируют о замедлении

Экономика продолжает рост, однако более умеренными темпами

Внешний контекст

- Россия
- Москва и Московская обл.
- Санкт-Петербург и Ленинградская обл.
- Ключевые региональные логистические хабы
- Развивающиеся региональные логистические хабы
- Приложение

В I квартале 2025 года мы наблюдали первые признаки стабилизации роста экономики. Темп роста ВВП по итогам первых двух месяцев составил 1,9% г/г. Основными драйверами остаются, в первую очередь, обрабатывающие производства, сектора машиностроительного и металлургического комплекса, а также химическая промышленность.

Потребительская активность остается повышенной, однако охлаждение потребительских настроений и снижение готовности населения к крупным покупкам становятся заметны в отдельных отраслях и регионах. Оборот розничной торговли за январь-февраль 2025 года составил 9,1 трлн рублей, продемонстрировав рост на 3,8% в сопоставимых ценах по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Высокая стоимость заемного финансирования и политика инфляционного таргетирования ЦБ РФ приводят к охлаждению деловой активности. Так, темпы корпоративного кредитования продолжают замедляться (-9,5% г/г), а доля юрлиц, имеющих просроченную задолженность, превысила пятилетний рекорд конца 2024 года и достигла 21,7%. Безработица сохраняется на минимальном уровне (2,4%), однако ввиду замедления темпов роста бизнеса и начала стабилизации экономики спрос на рабочую силу начинает снижаться.

Источники: Росстат, Минэкономразвития, ЦБ РФ

Коммерческая недвижимость



Стабилизация спроса после пиковых значений 2023-2024 гг. наблюдается во всех сегментах коммерческой недвижимости. Высокие результаты I квартала 2025 г. во многом связаны с завершением единичных крупных проектов, планируемых к закрытию еще в конце 2024 года. При этом повышенная активность сохраняется во всех сегментах, несмотря на умеренные и осторожные настроения игроков рынка.

Ключевые индикаторы

	2022	2023	2024	Янв.-фев. 2025	2025П
Темп роста ВВП % г/г	-1,4	4,1	4,1	1,9	2,5
Ключевая ставка в среднем по году, %	10,6	9,9	17,5	21,0	19,0-22,0
Индекс потребительских цен % дек./дек.	11,90	7,4	9,5	10,0	7,0-8,0
Индекс цен производителей % дек./дек.	11,4	4,0	12,1	9,7	6,1
Оборот розничной торговли % г/г	-6,5	8,0	7,2	3,8	7,6
Уровень безработицы % г/г	4,0	3,2	2,5	2,4	2,6

Внешний контекст

Россия



Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Россия

A large, three-dimensional 'A9' logo is mounted on the facade of a modern building with a light-colored, horizontally-slatted exterior. The building features large windows that reflect the sky and clouds. The 'A9' logo is dark and stands out against the light background of the building's facade.A reflection of the 'A10' logo is visible in one of the large windows of the building. The reflection is clear and shows the 'A10' logo in reverse, as it is being reflected in the glass. The window frame is dark, and the reflection is set against a background of sky and clouds.

Рынок складской недвижимости России

Итоги I квартала 2025 года

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Общий объем складских площадей

Россия в целом	60,6 млн кв. м
Москва и МО	32,0 млн кв. м
Санкт-Петербург	6,2 млн кв. м
Ключевые хабы	11,3 млн кв. м
Екатеринбург	2,3 млн кв. м
Новосибирск	1,9 млн кв. м
Казань	1,6 млн кв. м
Ростов-на-Дону	1,5 млн кв. м
Самара	1,4 млн кв. м
Краснодар	1,4 млн кв. м
Воронеж	1,2 млн кв. м
Развивающиеся хабы*	11,0 млн кв. м

Динамика спроса

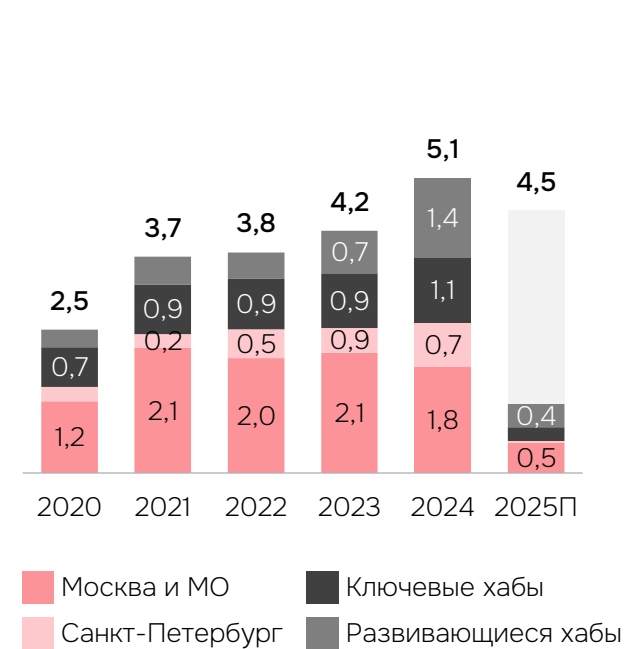
классы А и В, млн кв. м



Объем спроса по итогам I квартала 2025 года совокупно по стране составил 0,8 млн кв. м, что на 23% ниже аналогичного показателя прошлого года. Дисбаланс региональной структуры спроса усилился – на Московский регион приходится 79% от общего объема спроса.

Динамика нового ввода

классы А и В, млн кв. м



Объем ввода по итогам I квартала 2025 года совокупно по стране составил 1,2 млн кв. м, что на 12% превышает прошлогодний показатель. На Московский регион и развивающиеся хабы приходится 44% и 34% от всего объема ввода за квартал.

*Регионы, где общее предложение существующих складских площадей составляет менее 1 млн кв. м.

Инвестиции в складскую недвижимость

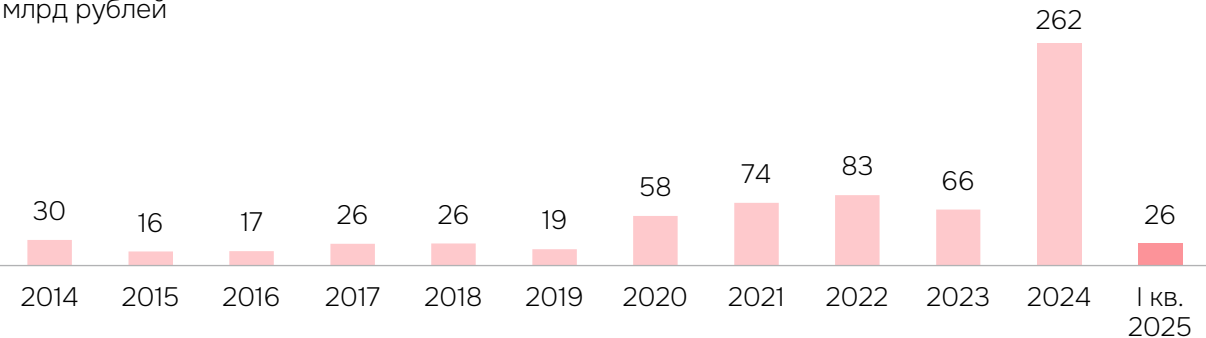
В I квартале 2025 года объем инвестиций в складскую недвижимость составил 26 млрд руб., что сопоставимо с рекордным результатом I квартала прошлого года, когда объем транзакций достиг 29 млрд руб.

Практически все сделки, заключенные в период с января по март, **носили инвестиционный характер**. Складской сегмент привлекает инвесторов сохраняющимся спросом, индексацией арендных ставок и высокой доходностью, оставаясь одним из наиболее перспективных направлений для вложений.

Тренд на приобретение складских объектов с последующим включением в ЗПИФ продолжает усиливаться. На подобные сделки **пришлось около 73% вложений** в общем объеме инвестиций или 19 млрд руб. (+17% г/г). Было заключено 5 сделок общей площадью 285 тыс. кв. м (+66% г/г). Свои портфели пополнили компании «Современные фонды недвижимости», «Альфа-Капитал», «ВИМ Сбережения» (ранее «Сбережение Плюс») и Aktivio.

Популярностью пользовались и складские комплексы класса С, на которые пришлось 20% вложений. Инвесторы рассматривают подобные объекты в качестве ликвидного актива ввиду возможного последующего редевелопмента объекта и получения дополнительной прибыли от сдачи в аренду.

Динамика объема инвестиционных сделок со складской недвижимостью, млрд рублей



Инвестиции в недвижимость I кв. 2025



Ключевые сделки

Объект	Покупатель	Площадь, тыс. кв. м
Адмирал Санкт-Петербург	Сбережения плюс	108
НК Саратов Саратов	СФН	104
СК Новосибирск Новосибирск	СФН	45

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская обл.

Санкт-Петербург и Ленинградская обл.

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.



Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Москва и Московская область



Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.



Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

	2022	2023	2024	I кв. 2025
Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В	27 576	29 639	31 460	31 981
Новое строительство, тыс. кв. м, классы А и В	1 970	2 063	1 821	520
Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м, классы А и В	1 498	3 554	3 138	661
Доля свободных площадей, %, классы А и В	3,0%	0,3%	1,5%	2,5%
Ставка аренды* на существующие объекты, руб./кв. м/год, класс А	5 800	8 700	12 500	13 000
Ставка аренды* на строящиеся объекты, руб./кв. м/год, класс А	6 000	8 600	13 000	13 000
Ставка аренды* на BTS объекты, руб./кв. м/год, класс А	5 800	8 500	12 000	12 500

*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Основные изменения за I квартал 2025 года

Крупнейшие новые объекты:

1. DCL Томилино Парк 102 тыс. кв. м
2. Магнит Подольск 68 тыс. кв. м
3. Армада Парк Боброво 67 тыс. кв. м
4. Логопарк Софьино 41 тыс. кв. м
5. Атлант Парк 38 тыс. кв. м

Резкий рост уровня вакансии

По итогам I квартала 2025 года в Московском регионе в готовых объектах вакантно 0,8 млн кв. м или 2,5%, что больше показателя I квартала 2024 года в 4 раза.

Ставки аренды под значительным давлением

По единичным опциям со сроком экспозиции более 6 месяцев мы наблюдаем точечное снижение запрашиваемых ставок. На рынке формируется разрыв между ставками подписания и запрашиваемыми условиями, отсутствовавший в последние 2 года.

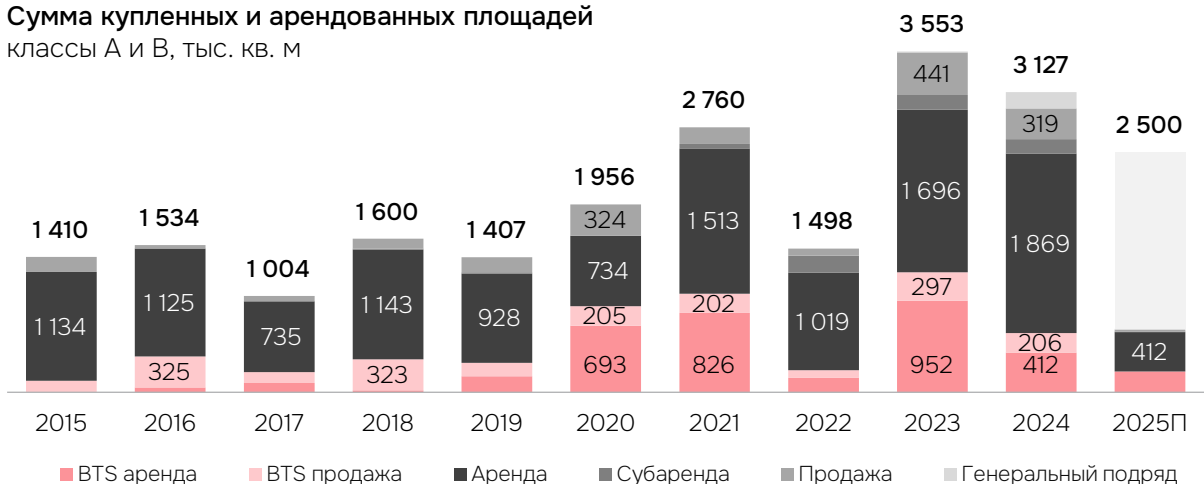
Спрос

По итогам I квартала 2025 года сумма купленных и арендованных площадей в Московском регионе составила 661 тыс. кв. м, что на 57% выше показателя аналогичного периода прошлого года.

Среди всех регионов России повышенные темпы спроса сохранились только в Московском регионе. Лидерами спроса остаются онлайн-операторы (37% от общего объема) фактически за счет нескольких крупных сделок: BTS аренда компанией ВсеИнструменты.ру в Данилово (185 тыс. кв. м) и аренда складских площадей в Софьино компанией Wildberries (41 тыс. кв. м). В целом все категории арендаторов, за исключением дистрибьюторов, остались на уровне активности аналогичного периода прошлого года или превысили данный показатель. Это также отразилось на структуре спроса по типам сделок: 32% занимают сделки BTS формата, на сделки аренды приходится 62% от общего объема спроса, оставшийся объем реализован сделками продажи, субаренды и генерального подряда.

Несмотря на активное начало года, по итогам года ожидается стабилизация спроса на складскую недвижимость в регионе. На конец 2025 года прогнозируемый объем спроса составит не более 2,5 млн кв. м.

Сумма купленных и арендованных площадей
классы А и В, тыс. кв. м

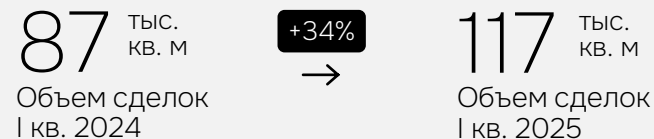


Структура спроса по типам сделок

Онлайн-операторы



Многоканальные ритейлеры



Производители, логисты, дистрибьюторы

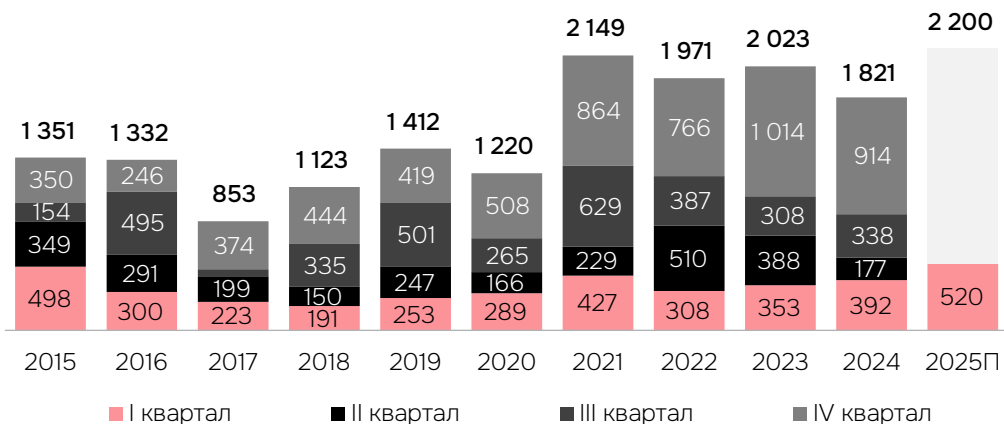


Новое строительство

По итогам I квартала 2025 года объем ввода в Московском регионе составил 520 тыс. кв. м, что на 33% выше показателя аналогичного периода прошлого года. Результаты квартала стали самыми высокими за последние 10 лет. В структуре ввода преобладают спекулятивные объекты (78% или 405 тыс. кв. м), на BTS-объекты и собственные объекты приходится 16% (84 тыс. кв. м) и 6% (31 тыс. кв. м) соответственно. Сохраняется тенденция аналогичного периода прошлого года – значительную долю, а именно, 42% (179 тыс. кв. м) в объеме ввода спекулятивных объектов занимает активно развивающийся формат light industrial.

Объем проектов, начало строительства которых было анонсировано в 2024 году, является беспрецедентным. Совокупно на 2025 год заявлено к вводу более 4 млн кв. м спекулятивных, собственных и BTS-проектов. Однако ожидаемый дальнейший рост стоимости строительства, высокая стоимость заемного финансирования и сохраняющийся дефицит рабочей силы остаются ключевыми факторами, замедляющими темпы строительства и влияющими на перенос сроков ввода в эксплуатацию. В связи с чем прогнозируемый объем ввода в Московском регионе в 2025 году ожидается на уровне 2,2 млн кв. м.

Динамика ввода
классы А и В, тыс. кв. м



Крупнейшие объекты, введенные в I кв. 2025



DCL Томилино Парк

102 тыс. кв. м
Новорязанское шоссе



Магнит Подольск

68 тыс. кв. м
Симферопольское шоссе



Армада Парк Боброво

67 тыс. кв. м
Симферопольское шоссе

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

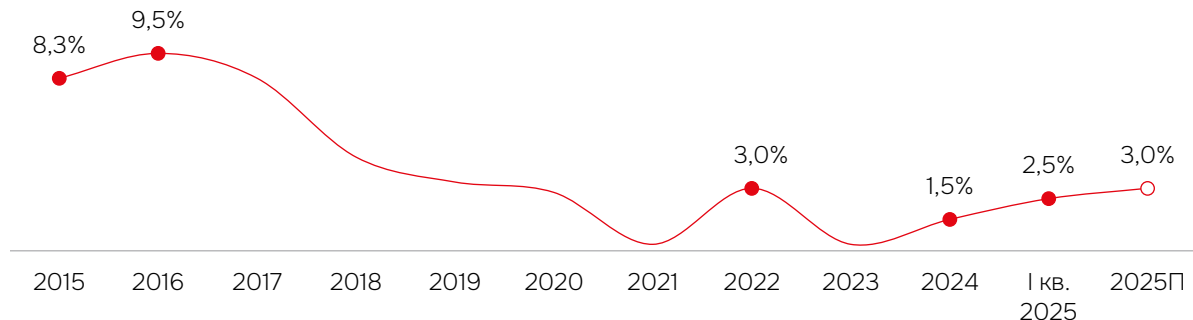
Резкий рост объема вакантных площадей

По итогам I квартала 2025 года доля вакантных площадей на рынке складской недвижимости Московского региона составила **2,5%**. Так, с начала года индикатор вырос на 1,0 п.п., а в абсолютных значениях на 340 тыс. кв. м свободных складских площадей. Структура готового свободного предложения трансформируется: 60% приходится на блоки площадью более 10 тыс. кв. м, 32% - на блоки меньше 10 тыс. кв. м и 8% - на свободные площади в объектах формата light industrial. Высвобождение крупных вакантных блоков и увеличение числа опций субаренды от ключевых игроков рынка как результат оптимизации использования собственных складских площадей стали главными факторами роста доли вакантных площадей в Московском регионе.

Так, помимо этого, на рынке маркируются 304 тыс. кв. м в аренду и субаренду с более поздними датами доступа в существующих объектах. Общая площадь складских площадей, предлагаемых в ротацию, составляет 376 тыс. кв. м. Также в объектах, находящихся на этапе строительства, маркируются дополнительно 2,0 млн кв. м, заявленных к вводу до конца 2025 года.

По сравнению с IV кв. 2024 года совокупный объем маркируемого предложения на рынке увеличился на 24% за счет значительного увеличения готового предложения и объема площадей, маркируемых еще на этапе строительства. Таким образом, совокупный объем маркируемого предложения достиг 3,5 млн кв. м без учета BTS проектов, **в 1,9 раза превысив индикатор аналогичного периода прошлого года.**

Доля свободных площадей
классы А и В, %



803 тыс. кв. м
Вакантно сейчас в готовых объектах

→ 2,5 %
Доля свободных площадей

304 тыс. кв. м **x2,3 г/г**
Анонсировано к освобождению в готовых объектах с датой доступа до конца 2025

376 тыс. кв. м **+59% г/г**
Предлагается в ротацию

1 993 тыс. кв. м **x2,7 г/г**
Предлагается в строящихся объектах, заявленных к вводу до конца 2025

3 476 тыс. кв. м **x1,9 г/г**
Совокупно маркируется на рынке Москвы и Московской области

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

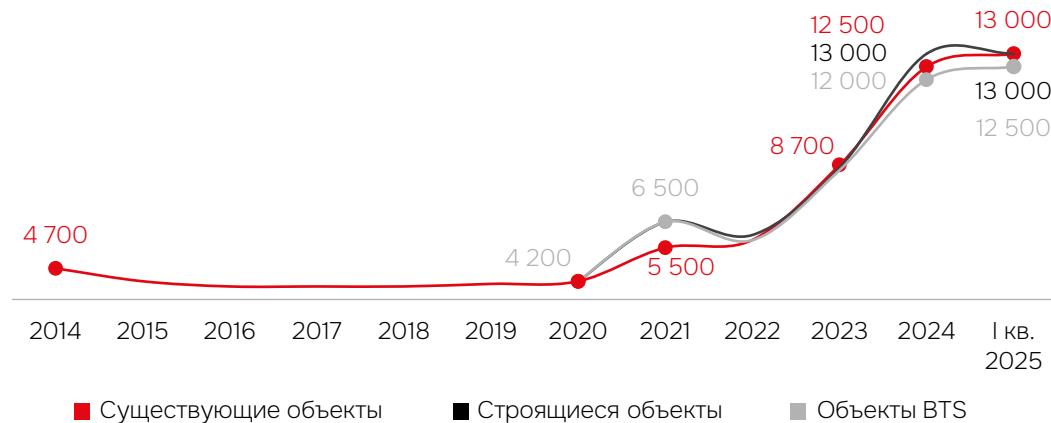
Ставки аренды

С начала года зафиксирован технический рост средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды. Базовая ставка аренды на сухие существующие складские объекты класса А составила 13 000 рублей за кв. м в год. Основная причина корректировки индикатора – выход на рынок значительного объема нового вакантного предложения по высоким ставкам.

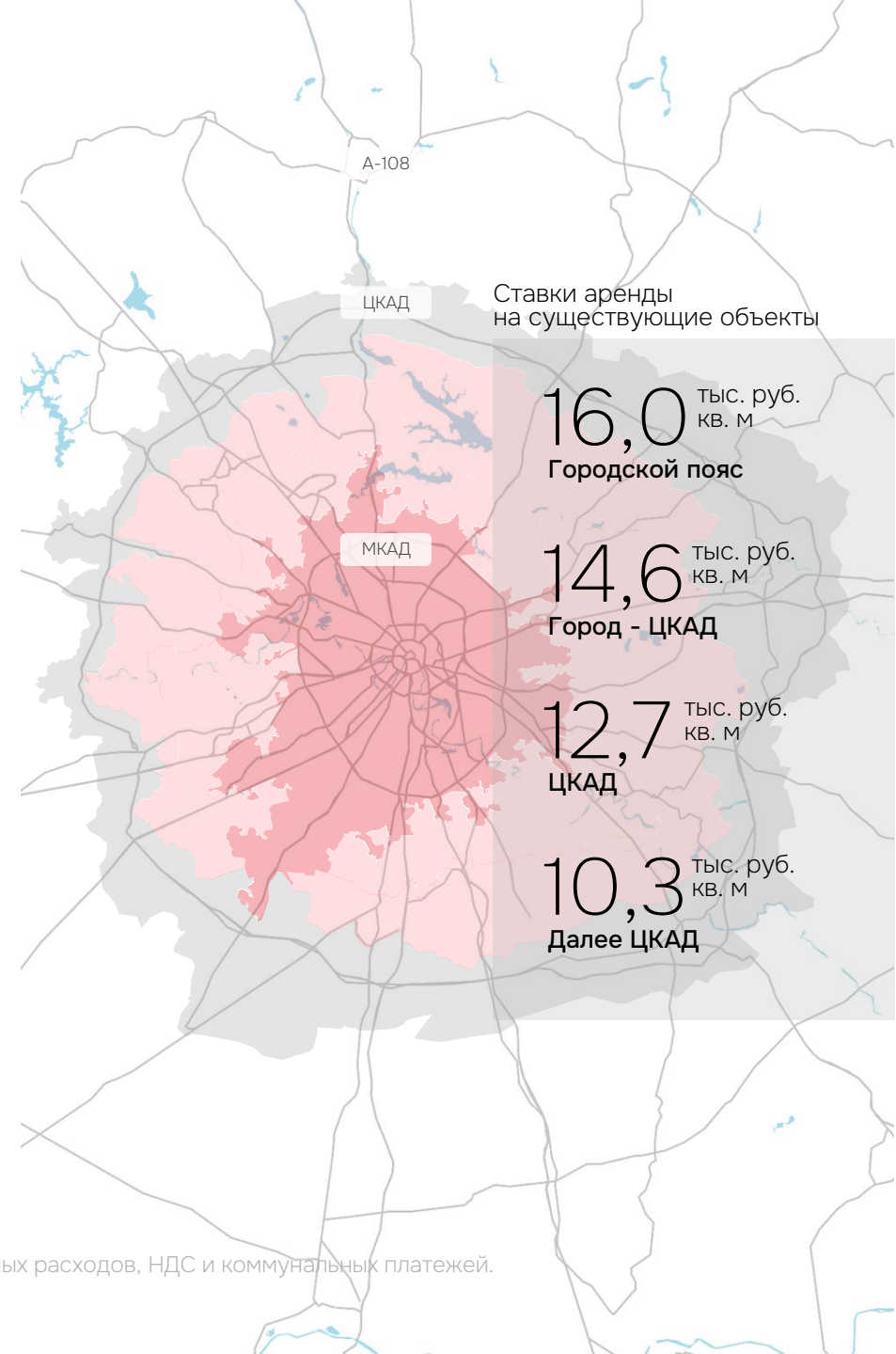
По единичным опциям со сроком экспозиции более 6 месяцев **мы наблюдаем точечное снижение запрашиваемых ставок**, так же, как и по отдельным опциям, предлагаемым в субаренду. На рынке формируется **разрыв между ставками подписания и запрашиваемыми условиями**, отсутствовавший в последние 2 года.

Ожидаемая стабилизация спроса и прогнозируемый дальнейший рост вакантного готового предложения могут способствовать снижению средневзвешенной ставки. Наиболее высокие дисконты будут наблюдаться в опциях с длительным сроком экспозиции, а разрыв между маркетируемыми ставками и ставками подписания продолжит увеличиваться.

Ставки аренды*
класс А, руб. / кв. м / год



*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.



Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Операционные расходы

По итогам I квартала 2025 года размер операционных расходов на новые объекты достиг отметки в 2 300 рублей за кв. м в год, что на 15% больше аналогичного показателя прошлого года.

На объектах, ввод которых пришелся на период до 2021 года, уровень запрашиваемых операционных платежей составил 1 600 рублей за кв. м в год (+10% г/г).

Ключевыми факторами продолжающегося роста ставок операционных расходов остаются высокая стоимость строительства и увеличение затрат на рабочую силу. В 2025 году рост индикаторов продолжится. По итогам года мы ожидаем, что размер операционных расходов на объекты, введенные после 2021 года, составит 2 500 рублей за кв. м в год (+14% г/г), на объекты, введенные до 2021 года, - 1 700 рублей за кв. м в год (+10% г/г).

Динамика операционных расходов*
руб. / кв. м / год, класс А, сухие объекты



1 600 руб. кв. м в год +10% г/г

ОРЕХ* в объектах, введенных в эксплуатацию до 2021 года

2 300 руб. кв. м в год +15% г/г

ОРЕХ* в объектах, введенных в эксплуатацию после 2021 года

Прогнозы 2025

+10 %

Ожидаемый прирост ОРЕХ в 2025 году
Объекты, введенные до 2021 года

+14 %

Ожидаемый прирост ОРЕХ в 2025 году
Объекты, введенные после 2021 года

*Запрашиваемая средневзвешенная ставка операционных расходов на сухие складские без НДС и коммунальных платежей.

Рынок логистических услуг

Ключевые индикаторы



Ключевые сделки логистических операторов I квартала 2025 года

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м	Класс
5Post	Аренда	Армада Парк Боброво	25,9	A
GTLS	Аренда	Вертикаль Логистика Домодедово	21,9	A
NC Logistic	Аренда	MLP Северное Домодедово	10,0	A
Байкал Сервис	Аренда	Терминал Восточный	5,5	A

*Запрашиваемая стоимость хранения европаллет указана без НДС.

По итогам I квартала 2025 года общий объем складских площадей, занимаемых логистическими операторами в Москве и МО, достиг 3,8 млн кв. м, что составляет 12% от общего объема всего складского предложения в регионе.

Несмотря на то, что по итогам квартала объем спроса со стороны логистических операторов оказался высоким и превысил индикатор аналогичного периода прошлого года на 85%, к концу 2025 года мы ожидаем снижение объема сделок в Москве и Московской области.

Запрашиваемая стоимость хранения европаллет на I квартал 2025 года достигла 35 рублей за п.м. Согласно общей тенденции движения ставок аренды в Московском регионе и внешних факторов в виде сохраняющегося роста стоимости операционной деятельности и ожидаемой стабилизации спроса, стоимость тарифов логистических операторов останется на уровне 2024 года.

Прогнозируемая запрашиваемая стоимость хранения европаллет на конец 2025 года составит 35 рублей за п.м., стабилизация ситуации на рынке складской недвижимости коснется и логистических операторов.



Рынок логистических услуг: тарифы

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

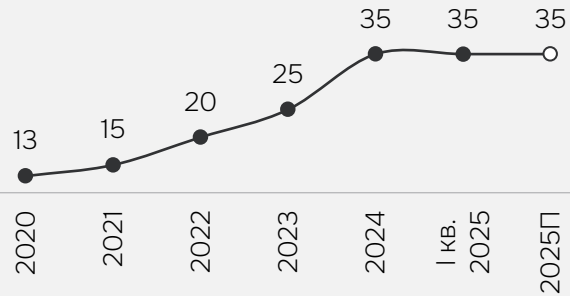
Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

35 руб. за п.м.
сутки
Стоимость хранения европаллет
I кв. 2025

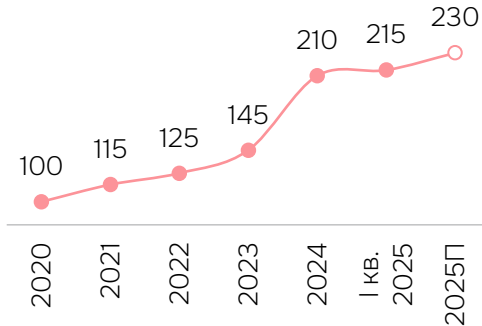
Хранение европаллет
руб. / п.м. / сутки



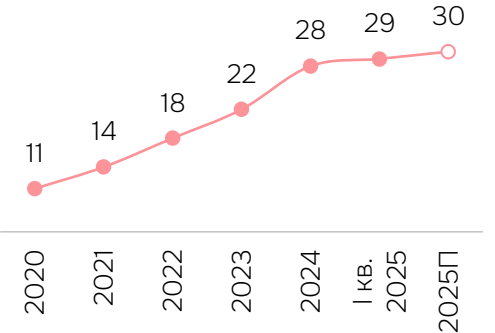
Прогнозы 2025

+8% Средний ожидаемый темп
роста по всем категориям г/г

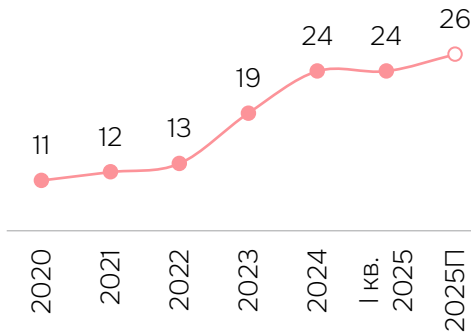
Механизированные ПРР
руб. / п.м.



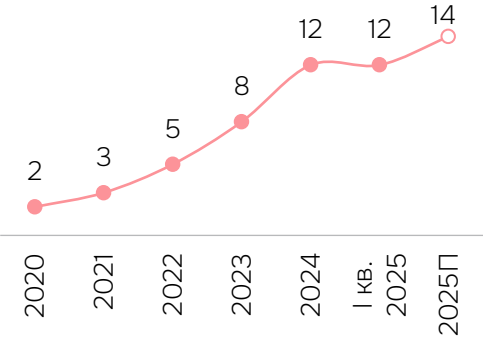
Ручные ПРР
руб. / короб



Подборка
руб. / короб



Стикеровка
руб. / стикер



*Стоимость указана без НДС.

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл. >

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Санкт-Петербург и Ленинградская область



Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл. ➤

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

	2022	2023	2024	I кв. 2025	2025П
Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В	4 968	5 393	6 140	6 168	6 565
Новое строительство, тыс. кв. м, классы А и В	493	425	747	28	350
Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м, классы А и В	389	922	486	18	450
Доля свободных площадей, %, классы А и В	1,8%	0,9%	1,5%	3,2%	3,5%
Ставка аренды* на существующие объекты, руб./кв. м/год, класс А	5 800	8 500	11 500	11 000	10 500
Ставка аренды* на строящиеся объекты, руб./кв. м/год, класс А	5 900	8 600	11 600	11 100	10 600

Основные изменения за I квартал 2025 года

❑ Крупнейшие новые объекты:

1. Grando Зебра II 25 тыс. кв. м
2. Индустриальный парк Ломоносовский 3 тыс. кв. м

⏶ Минимальный спрос

По итогам I квартала 2025 года в северной столице был зафиксирован минимальный объем спроса за последние 5 лет, снижение год к году составило 75%. Ключевая причина снижения индикатора – значительное сокращение активности со стороны компаний онлайн-ритейла, которые выступали драйверами спроса в предыдущие годы.

⏶ С начала года ставка аренды снизилась на 4%

По итогам I квартала 2025 года запрашиваемая ставка аренды на существующие объекты составила 11,0 тыс. рублей за кв. м в год (-4% с начала года). На фоне изменения конъюнктуры рынка и ограниченного спроса до конца года ожидается дальнейшее снижение индикатора до 10,5 тыс. рублей за кв. м в год.

*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

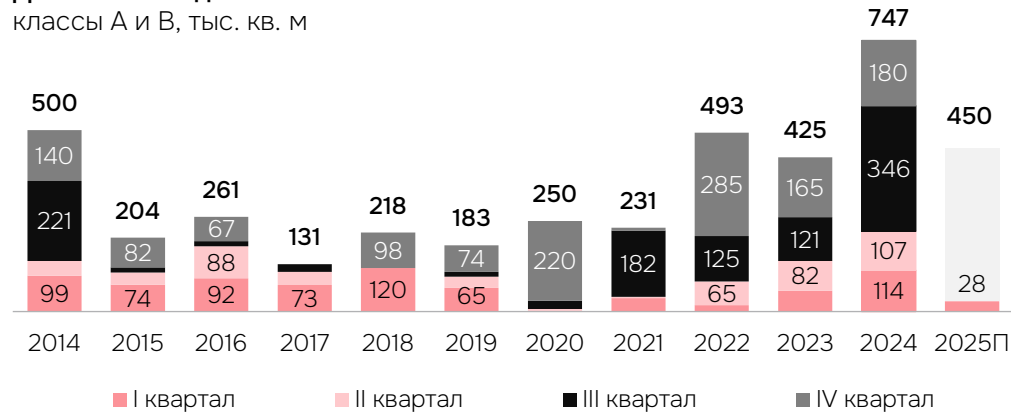
Темпы нового строительства замедлились

По итогам I квартала 2025 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области введено в эксплуатацию 28 тыс. кв. м складских площадей, **что на 75% ниже уровня прошлого года**. Показатель I квартала 2024 года стал одним из наиболее высоких за всю историю рынка за счет завершения единичного крупного объекта совокупным объемом более 68 тыс. кв. м. Текущее значение соответствует среднегодовым темпам ввода в 2020-2023 гг. среди аналогичных периодов, однако изменение конъюнктуры рынка вынуждает многих девелоперов пересматривать планы.

Единственными объектами, введенными с начала 2025 года, стали новые очереди объектов Grando Зебра (25 тыс. кв. м) и Индустриального парка Ломоносовский (3 тыс. кв. м). Еще более 150 тыс. кв. м ожидалось к вводу в I квартале, однако сроки ввода были перенесены. Ряд переносов сроков ввода наблюдается среди уже законтрактованных объектов, но основной объем задержек представлен в крупных спекулятивных проектах, спрос на которые значительно снизился за последние месяцы.

К концу года совокупно заявлено к вводу около 930 тыс. кв. м, однако на фоне сохраняющегося роста стоимости строительства и низкого спроса ожидается, что часть объектов может быть перенесена на 2026 год. **В связи с этим прогнозируемый объем ввода в регионе в 2025 году составляет 450 тыс. кв. м.**

Динамика ввода
классы А и В, тыс. кв. м



Крупнейшие объекты, введенные в I квартале 2025 г.



Grando Зебра II
25 тыс. кв. м



Индустриальный парк Ломоносовский
3 тыс. кв. м

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл. >

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

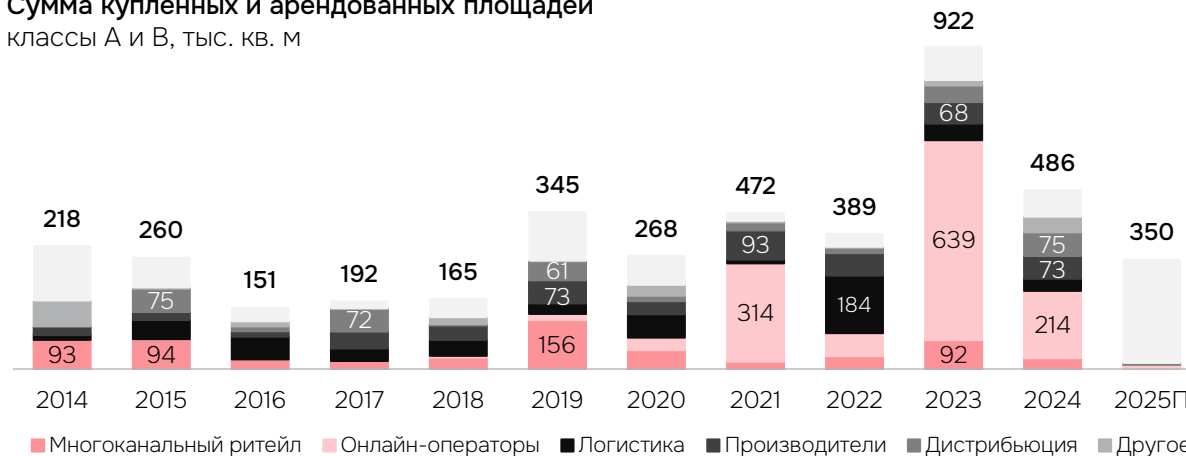
Деловая активность минимальна

По итогам I квартала 2025 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области был зафиксирован **минимальный объем спроса за последние 5 лет**, снижение год к году составило **75%**. Ключевая причина снижения индикатора – значительное сокращение активности со стороны компаний онлайн-ритейла, которые выступали драйверами спроса в предыдущие годы.

Крупнейшей из реализованных сделок стала сделка по аренде складского объекта Виламет маркетплейсом Wildberries (12,7 тыс. кв. м)*. При этом наблюдалась инвестиционная активность на рынке складской недвижимости. Так, в I квартале 2025 года был продан складской комплекс «Волхонское» (108 тыс. кв. м) логистической компании «Адмирал» в закрытый паевой инвестиционный фонд «РД 2» под управлением УК «ВИМ Сбережения» (ранее «Сбережение Плюс»). Комплекс был арендован в долгосрочную аренду маркетплейсом OZON.

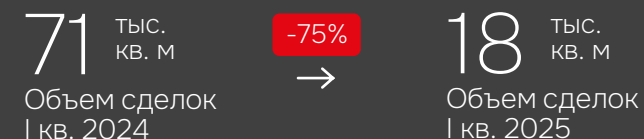
К концу года ожидается, что деловая активность в регионе останется пониженной и вернется к среднегодовым значениям периода 2019-2022 гг. Так, спрос стабилизируется после пиковых показателей 2023-2024 гг., **в связи с этим прогнозируемая сумма купленных и арендованных площадей в 2025 году составляет 350 тыс. кв. м.**

Сумма купленных и арендованных площадей
классы А и В, тыс. кв. м



Структура спроса по типам сделок

Аренда, субаренда



Продажа



BTS аренда, BTS продажа



*Консультантом сделки по аренде складского объекта Виламет маркетплейсом Wildberries выступила консалтинговая компания IBC Real Estate.

Ставки аренды и вакантность

По итогам I квартала 2025 года базовая запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие складские объекты класса А в Санкт-Петербурге и Ленинградской области составила 11 000 рублей за кв. м в год (-4% с начала года). Основные причины снижения индикатора – увеличение вакансии и периода экспозиции вакантных объектов. На фоне изменения конъюнктуры рынка и ограниченного спроса до конца года ожидается дальнейшее снижение индикатора до 10 500 рублей за кв. м в год.

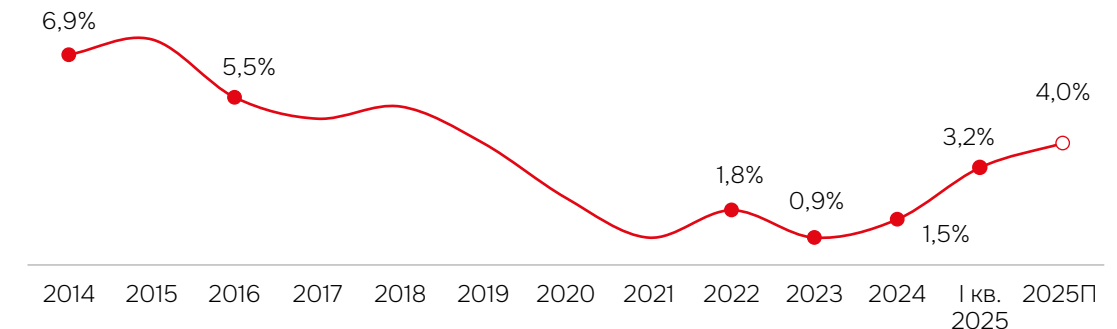
На рынке также фиксируется разница между запрашиваемыми ставками и ставками подписания, что практически отсутствовало в последние 2 года. При текущей средневзвешенной ставке аренды в 11 000 руб. за кв. м год фактические ставки подписания на готовые и достраиваемые объекты могут быть ниже и по итогам I квартала находятся в районе 10 500 рублей за кв. м в год.

С точки зрения вакантности к концу 2024 года были отмечены первые устойчивые признаки роста доли свободных площадей. С начала 2025 года вакансия увеличилась до 3,2% (+1,7 п.п. с начала года) и приблизилась к показателю 2020 года. Это обусловлено появлением значительного объема доступных опций в объектах 2023-2024 гг. постройки, составляющих почти половину вакансии (46%). Кроме того, на фоне оптимизации используемых площадей арендаторами наблюдается увеличение опций в субаренду. Подобный объем доступного предложения подтверждает, что рынок северной столицы находится в фазе замедления активности его участников. В связи с этим к концу года ожидается, что вакантность в регионе продемонстрирует рост до 4%.

Ставки аренды*
класс А, руб. / кв. м / год



Доля свободных площадей
классы А и В, %



*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Ключевые региональные логистические хабы

Региональные города, где общий
объем существующих складских площадей
составляет **1 млн кв. м и более**

Екатеринбург	2 326 тыс. кв. м
Новосибирск	1 877 тыс. кв. м
Казань	1 612 тыс. кв. м
Ростов-на-Дону	1 470 тыс. кв. м
Самара	1 443 тыс. кв. м
Краснодар	1 431 тыс. кв. м
Воронеж	1 152 тыс. кв. м

Ключевые индикаторы

Итоги I квартала 2025 года

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Екатеринбург Новосибирск Казань Ростов-на-Дону Самара Краснодар Воронеж

Общее предложение
складских площадей,
тыс. кв. м, классы А и В

2 326 1 877 1 612 1 470 1 443 1 431 1 152

Новое строительство,
тыс. кв. м, классы А и В

- 18 35 28 129 - 29

Сумма купленных и
арендованных площадей,
тыс. кв. м, классы А и В

- 1 20 25 - 5 31

Доля свободных
площадей,
классы А и В

5,8% 4,0% <1% 1,8% 1,6% 4,8% 1,0%

Ставка аренды*,
тыс. рублей/кв. м/год,
класс А

11 000	12 000	10 500	11 500	10 500	10 500	10 500
-4%	-	-5%	-4%	-5%	-5%	-5%

*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей. Изменение указано с начала 2025 года.

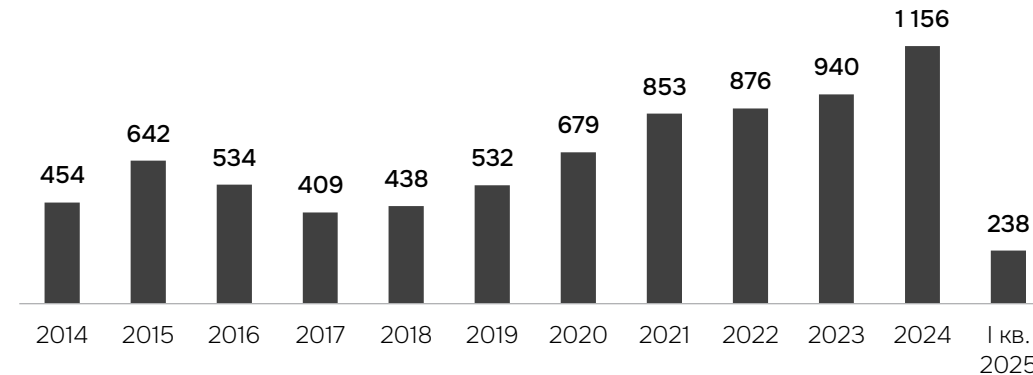
Рынок складской недвижимости России

По итогам I квартала 2025 года объем ввода в 7 ключевых региональных логистических хабах составил 238 тыс. кв. м, что на 37% ниже по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Рост стоимости строительства и изменение конъюнктуры рынка повлияли на темпы строительства и ввода объектов в эксплуатацию. В структуре ввода преобладают собственные объекты, составившие 66% ввода (157 тыс. кв. м), на спекулятивные и BTS-объекты пришлось 22% (53 тыс. кв. м) и 18% (28 тыс. кв. м) соответственно. Крупнейшими новыми объектами стали 1-ая очередь Wildberries в Самаре (129 тыс. кв. м), новые очереди ИП Перспектива (29 тыс. кв. м) в Воронеже и 2-ая очередь РЦ Магнит Маркет (28 тыс. кв. м) в Казани.

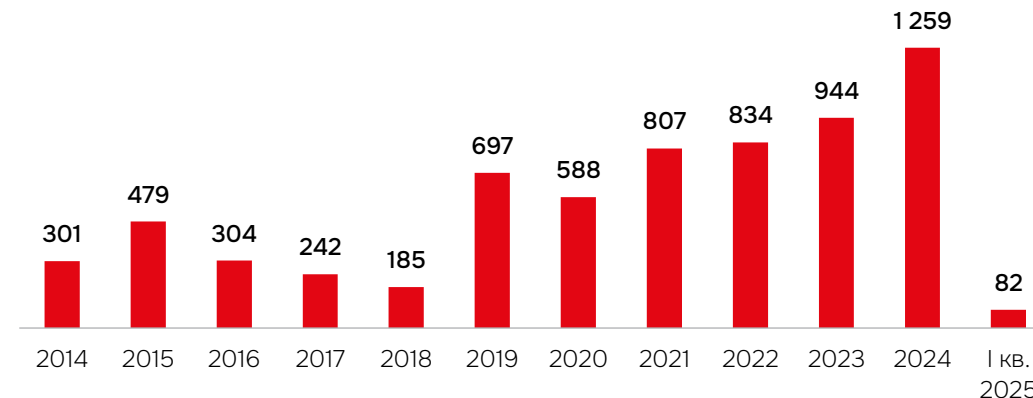
Деловая активность в ключевых регионах также стала замедляться. Так, сумма купленных и арендованных складских площадей составила 82 тыс. кв. м, снизившись на 50% по сравнению с аналогичным показателем прошлого года. Пониженные объемы реализованных площадей связаны с резким снижением запросов со стороны онлайн-операторов, ранее выступавших драйверами спроса в регионах (-73% г/г). При этом зафиксировано наращивание площадей со стороны многоканальных ритейлеров и логистов. Наибольшая деловая активность наблюдалась в Воронеже (31 тыс. кв. м), Ростове-на-Дону (25 тыс. кв. м) и Казани (20 тыс. кв. м).

В условиях замедления спроса ситуация с вакантностью в регионах различается. В Екатеринбурге и Новосибирске наблюдается увеличение доступного предложения при снижении ставок аренды с начала года до уровня 11 000 - 11 500 рублей за кв. м в год. В то время как в других регионах, где зафиксировано снижение вакантности, ставки аренды снизились до уровня 10 500 рублей за кв. м в год.

Динамика ввода
классы А и В, тыс. кв. м



Сумма купленных и арендованных площадей
классы А и В, тыс. кв. м



Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Екатеринбург

2 326 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
I квартал 2025

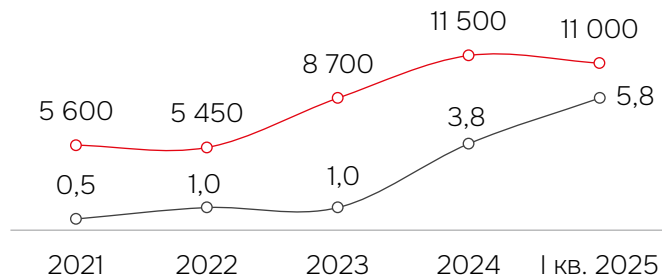
5,8 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
I квартал 2025

11 000 рублей кв. м/год

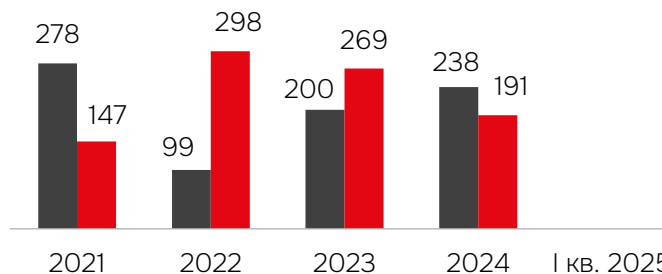
Ставка аренды*
Класс А
I квартал 2025

Вакантность и ставки аренды*



— Ставка аренды*, класс А, руб. / кв. м / год
— Доля свободных площадей, классы А и В, %

Новое строительство и спрос, классы А и В, тыс. кв. м



■ Новое строительство
■ Сумма купленных и арендованных площадей

Ключевые сделки, реализованные в I квартале 2025 года

С начала года в регионе не было зафиксировано сделок

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в I квартале 2025 года

С начала года ни одного объекта в регионе не было введено в эксплуатацию

*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Новосибирск

1 877 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
I квартал 2025

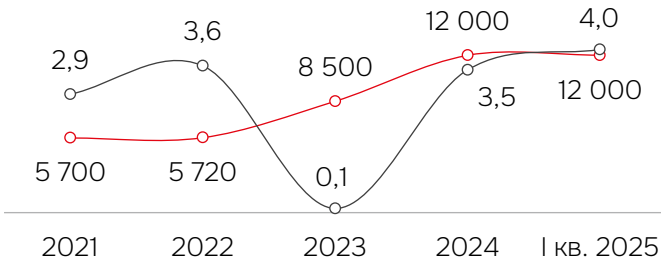
4,0 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
I квартал 2025

12 000 рублей кв. м/год

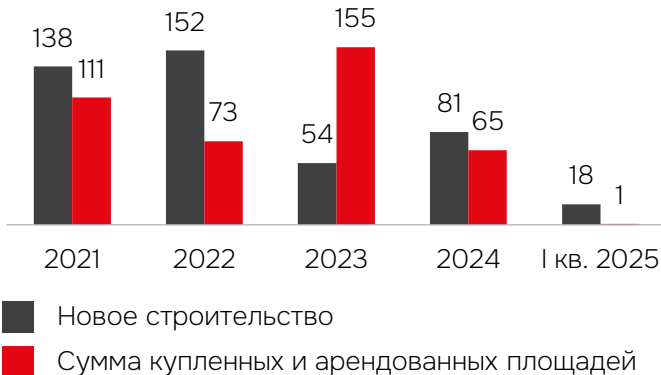
Ставка аренды*
Класс А
I квартал 2025

Вакантность и ставки аренды*



— Ставка аренды*, класс А, руб. / кв. м / год
— Доля свободных площадей, классы А и В, %

Новое строительство и спрос,
классы А и В, тыс. кв. м



■ Новое строительство
■ Сумма купленных и арендованных площадей

Ключевые сделки,
реализованные в I квартале 2025 года

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
Sinomach Auto	Аренда	n/a	1

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию
в I квартале 2025 года

Объект	Класс	Тип	Площадь, тыс. кв. м
ПФО-Север	А	Спек.	18

*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Казань

1 612 ТЫС.
КВ. М

Сумма существующих площадей
Классы А и В
I квартал 2025

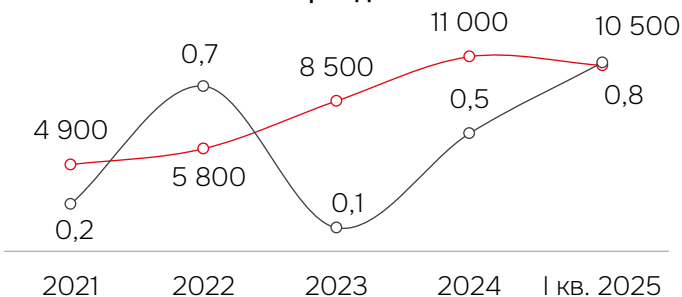
<1 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
I квартал 2025

10 500 рублей
КВ. М/ГОД

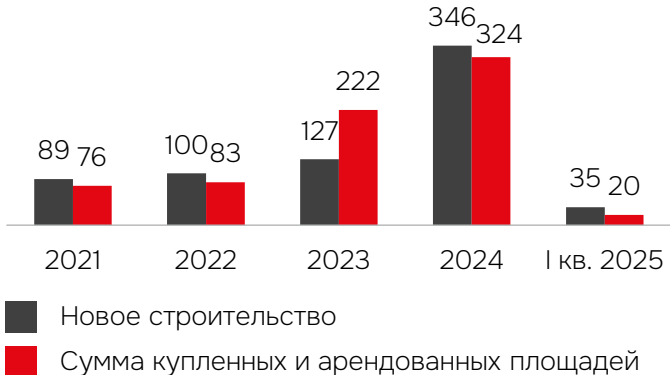
Ставка аренды*
Класс А
I квартал 2025

Вакантность и ставки аренды*



— Ставка аренды*, класс А, руб. / кв. м / год
— Доля свободных площадей, классы А и В, %

Новое строительство и спрос,
классы А и В, тыс. кв. м



■ Новое строительство
■ Сумма купленных и арендованных площадей

Ключевые сделки, реализованные в I квартале 2025 года

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
Комус	Аренда	ЛП Биек Тау	20

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в I квартале 2025 года

Объект	Класс	Тип	Площадь, тыс. кв. м
Магнит Маркет	А	Собст.	28

*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Ростов-на-Дону

1 470 тыс.
кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
I квартал 2025

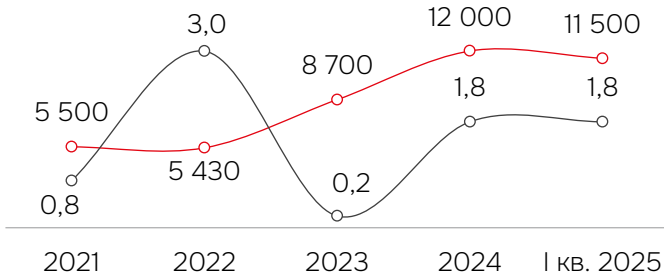
1,8 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
I квартал 2025

11 500 рублей
кв. м/год

Ставка аренды*
Класс А
I квартал 2025

Вакантность и ставки аренды*



— Ставка аренды*, класс А, руб. / кв. м / год
— Доля свободных площадей, классы А и В, %

Новое строительство и спрос,
классы А и В, тыс. кв. м



■ Новое строительство
■ Сумма купленных и арендованных площадей

Ключевые сделки,
реализованные в I квартале 2025 года

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
Тавр	Продажа	Selgros	13
Байкал Сервис	Ген. подряд	Байкал Сервис	12

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию
в I квартале 2025 года

Объект	Класс	Тип	Площадь, тыс. кв. м
СК Дорожный	А	ВТС аренда	28

*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Самара

1 443 ТЫС.
КВ. М

Сумма существующих площадей
Классы А и В
I квартал 2025

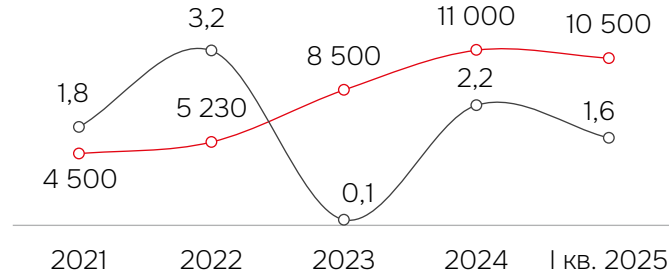
1,6 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
I квартал 2025

10 500 рублей
КВ. М/Год

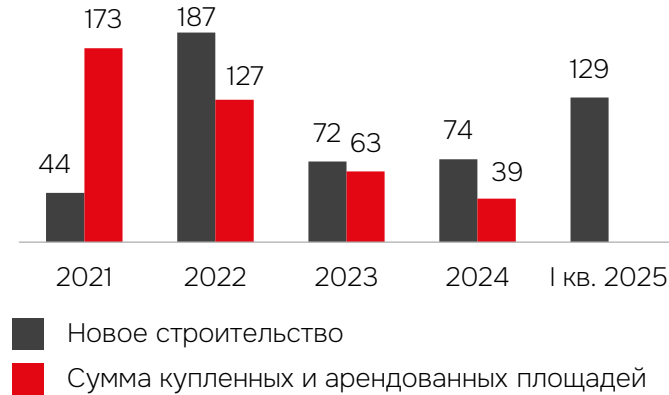
Ставка аренды*
Класс А
I квартал 2025

Вакантность и ставки аренды*



— Ставка аренды*, класс А, руб. / кв. м / год
— Доля свободных площадей, классы А и В, %

Новое строительство и спрос, классы А и В, тыс. кв. м



■ Новое строительство
■ Сумма купленных и арендованных площадей

Ключевые сделки,
реализованные в I квартале 2025 года

С начала года в регионе
не было зафиксировано сделок

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию
в I квартале 2025 года

Объект	Класс	Тип	Площадь, тыс. кв. м
Wildberries	A	Собст.	129

*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Краснодар

1 431 тыс.
кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
I квартал 2025

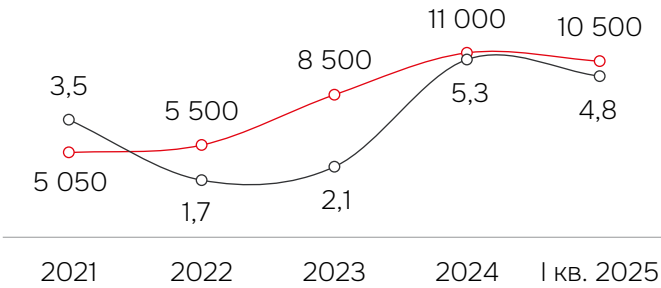
4,8 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
I квартал 2025

10 500 рублей
кв. м/год

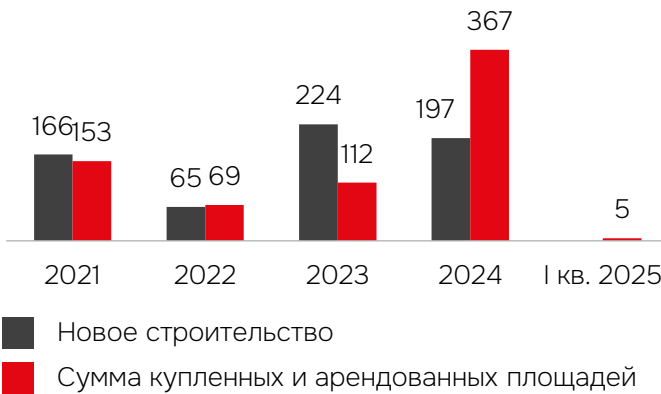
Ставка аренды*
Класс А
I квартал 2025

Вакантность и ставки аренды*



— Ставка аренды*, класс А, руб. / кв. м / год
— Доля свободных площадей, классы А и В, %

Новое строительство и спрос, классы А и В, тыс. кв. м



■ Новое строительство
■ Сумма купленных и арендованных площадей

Ключевые сделки, реализованные в I квартале 2025 года

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
Деловые линии	Аренда	СК на Героя Серебрякова	5

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в I квартале 2025 года

С начала года ни одного объекта в регионе
не было введено в эксплуатацию

*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Воронеж

1 152 тыс.
кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
I квартал 2025

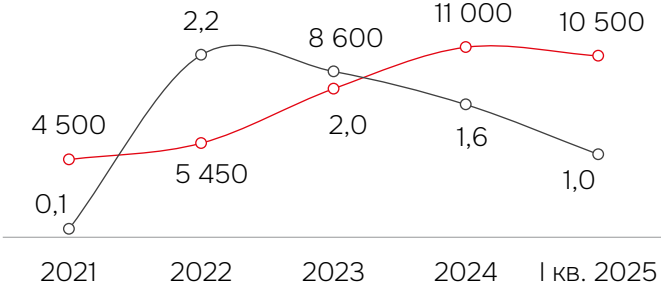
1,0 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
I квартал 2025

10 500 рублей
кв. м/год

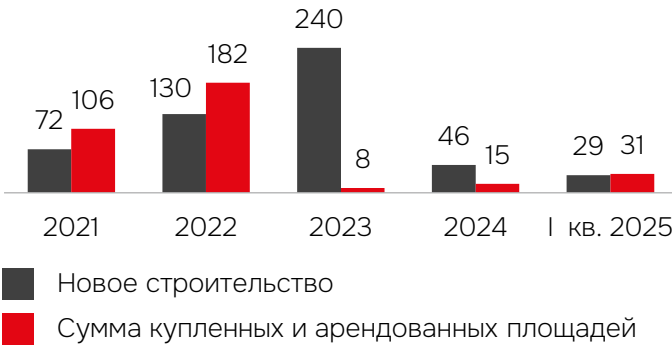
Ставка аренды*
Класс А
I квартал 2025

Вакантность и ставки аренды*



— Ставка аренды*, класс А, руб. / кв. м / год
— Доля свободных площадей, классы А и В, %

Новое строительство и спрос,
классы А и В, тыс. кв. м



■ Новое строительство
■ Сумма купленных и арендованных площадей

Ключевые сделки,
реализованные в I квартале 2025 года

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
Сбер-Логистика	Аренда	СК Александровка	16
Wildberries	Аренда	СК Александровка	15

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию
в I квартале 2025 года

Объект	Класс	Тип	Площадь, тыс. кв. м
ИП Перспектива	В	Спек.	29

*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы



Приложение

Развивающиеся региональные логистические хабы

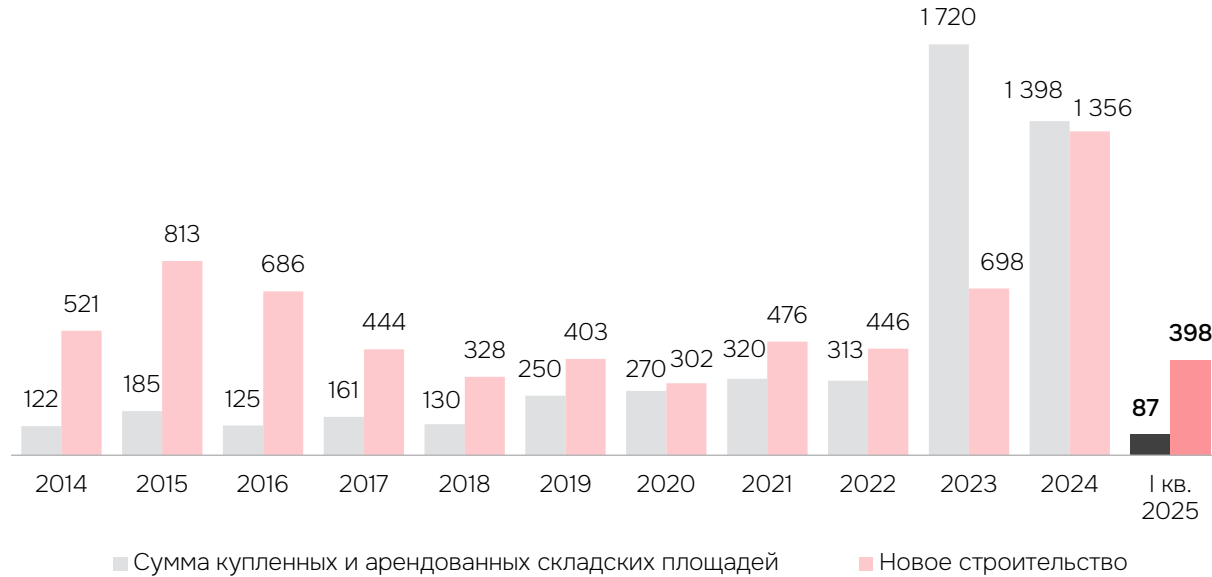
Региональные города, где общий
объем существующих складских площадей
составляет **менее 1 млн кв. м**

Развивающиеся региональные логистические хабы

По итогам I квартала 2025 года сумма купленных и арендованных складских площадей в развивающихся региональных логистических хабах составила 87 тыс. кв. м, или -80% г/г, что является одним из минимальных показателей за аналогичные периоды последних 5 лет.

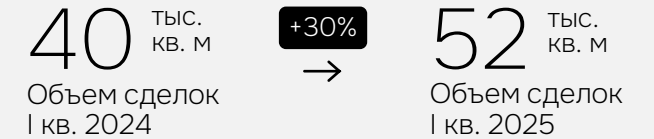
Как и в ключевых региональных логистических хабах, существенное снижение объемов реализованного спроса объясняется низкой активностью онлайн-операторов, которые с начала года практически ее не проявляли (-99% г/г). Тем не менее, спрос в регионах не пропал полностью и преимущественно был реализован многоканальными ритейлерами и дистрибьюторами.

Сумма купленных и арендованных площадей и новое строительство, классы А и В, тыс. кв. м

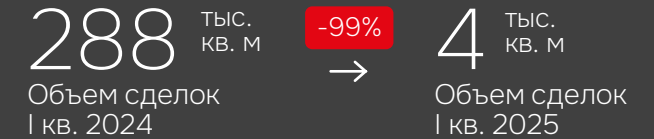


Отраслевой разрез спроса

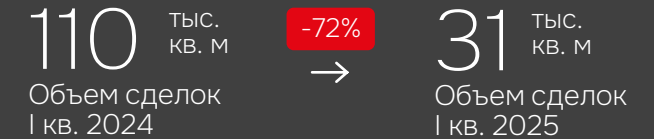
Логисты, дистрибьюторы, производители



Онлайн-операторы



Многоканальный ритейл



Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение



Приложение

Приложение

Внешний контекст

Россия

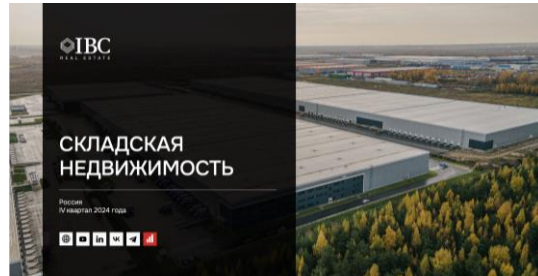
Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

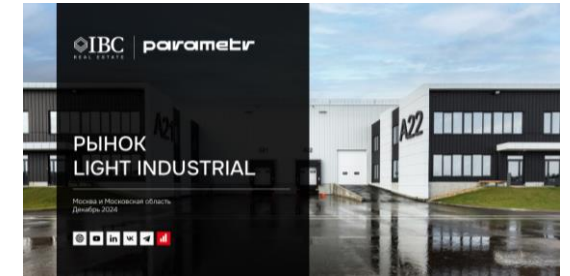
Приложение



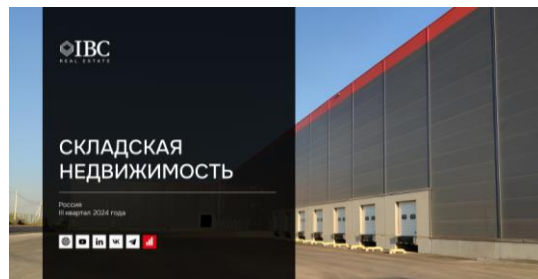
Складская недвижимость
IV квартал 2024



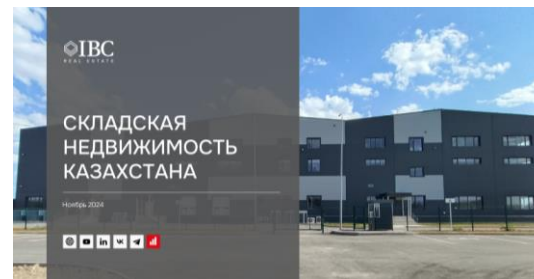
Стоимость строительства
III квартал 2024



Рынок Light Industrial
Декабрь 2024



Складская недвижимость
III квартал 2024



Складская недвижимость Казахстана
Ноябрь 2024



Рынок низкотемпературных складов
Декабрь 2024



*Совершенство
в деталях*



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



Ульяна Ганыч

Аналитик департамента
исследований и аналитики

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