



Складская недвижимость

ОЦЕНКА РЫНОЧНЫХ НАСТРОЕНИЙ

Москва и Московская область
Июль 2025



Оценка рыночных настроений



- Опрос **первых лиц** ключевых игроков рынка
- Более **12 млн кв. м** – портфель введенных в эксплуатацию складских площадей, контролируемых участниками опроса
- **Оперативная оценка ожиданий** для более точного прогнозирования

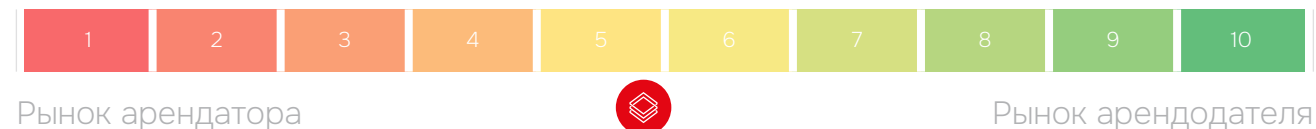


Настроения игроков рынка · Итоги квартала

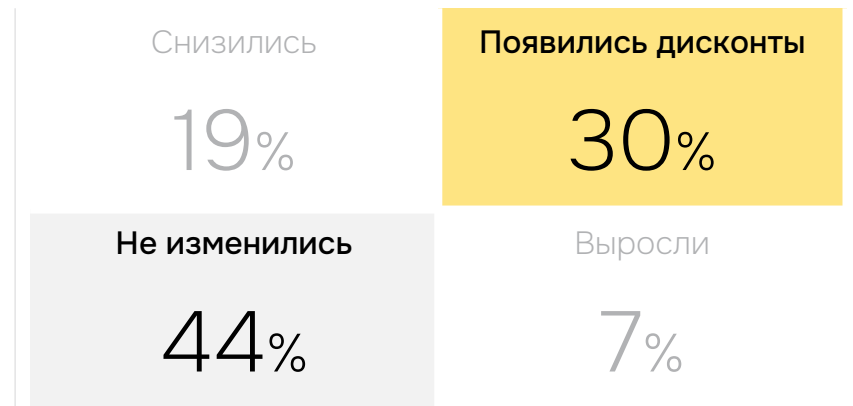
Количество клиентских запросов



Баланс рынка



Ставки аренды



Признаки охлаждения рынка

63% опрошенных фиксируют, что **темп принятия решений клиентами замедлился**, арендаторы заняли **выжидательную позицию**. Однако игроки сохраняют оптимизм и фиксируют стабильность рыночных условий

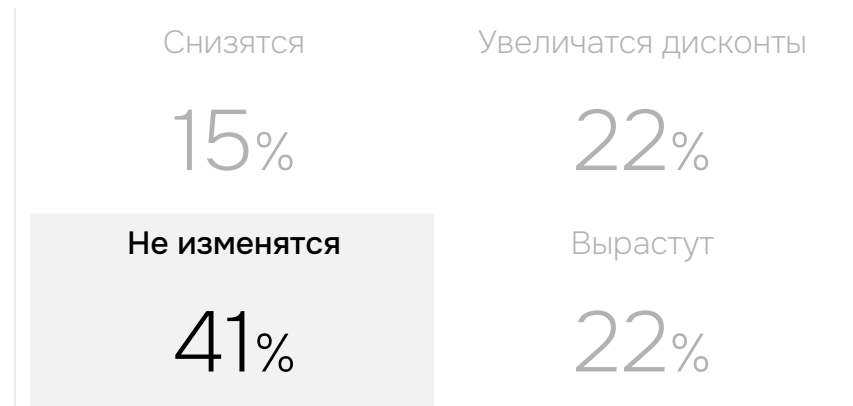
Оценка баланса рынка на уровне 5,9 говорит о том, что после пикового спроса и нескольких лет «рынка арендодателя» **мы наблюдаем стремительную стабилизацию, рынок приходит в равновесие**

Настроения игроков рынка · Ближайшие полгода

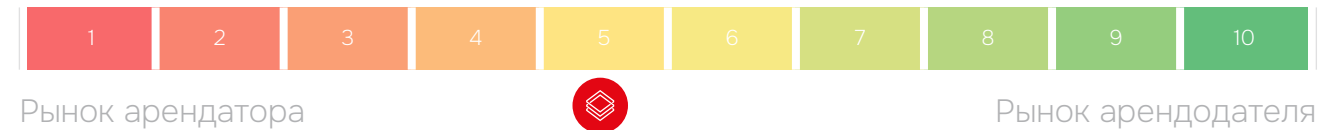
Количество клиентских запросов



Ставки аренды



Баланс рынка



Краткосрочные ожидания игроков расходятся

Большая часть игроков (52%) уверены, что в перспективе ближайших 6 месяцев **рынок сохранится в текущей конъюнктуре**, 30% уверены, что баланс сместится в сторону арендаторов, 18% ожидают возвращения к рынку арендодателей

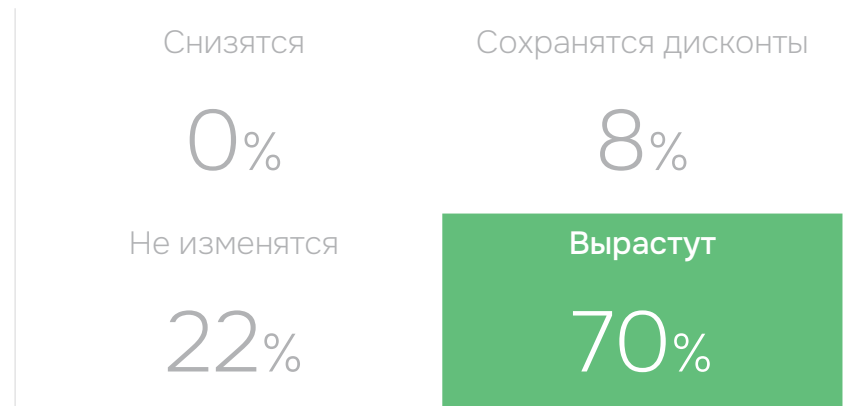
Оценка баланса рынка в перспективе полугода ожидается игроками на уровне 5,7, что **на 2 п.п. ниже текущего состояния** и свидетельствуют об **осторожном взгляде игроков на сегмент в краткосрочной перспективе**

Настроения игроков рынка · 2026-2027

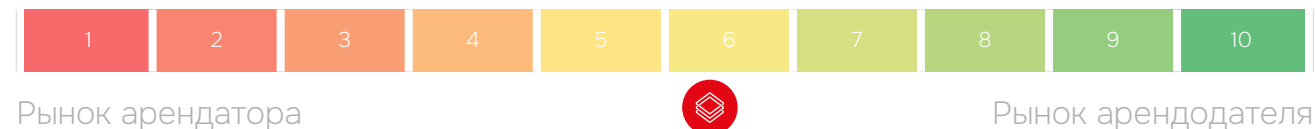
Количество клиентских запросов



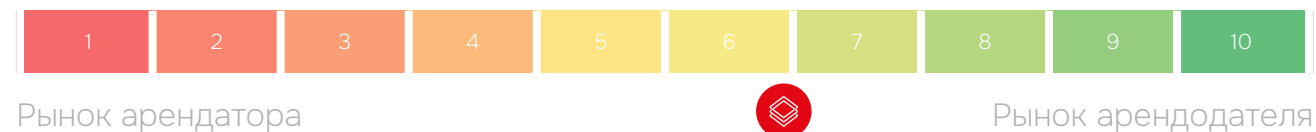
Ставки аренды



Баланс рынка 2026



Баланс рынка 2027



Уверенность в долгосрочной перспективе

В оценке перспектив и баланса рынка среди игроков наблюдается единая позиция. Большая часть участников опроса не ожидает повторения аномально высоких 2023-2024 гг., однако **уверены в долгосрочном росте ставок аренды и превашировании спроса над предложением**

Признаки охлаждения рынка, однако игроки сохраняют сдержанный оптимизм

Крупнейшие собственники и девелоперы складской недвижимости фиксируют, что **рынок пришел в баланс между спросом и предложением**.

Многие игроки отмечают, что **трансформировалась структура спроса**. И даже если объемы запросов сохраняются на прежнем уровне, то **арендаторы либо занимают выжидательную позицию, либо рассматривают для себя варианты сделок генподряда, к которым не были готовы ранее**.

Уверенность в долгосрочной перспективе

Устойчивость складского рынка к кризисам и инфраструктурная значимость сегмента – ключевые факторы, которые позволяют крупнейшим собственникам и девелоперам выстраивать стратегии развития в долгосрочной перспективе с ожидаемым ростом доходности за счет увеличения количества запросов и устойчивого роста ставок аренды в 2026-2027 гг.

2025 год для респондентов – промежуточный этап, необходимый для стабилизации рынка.

Сдержанный оптимизм

Более половины респондентов по итогам I полугодия 2025 года фиксируют **замедление деловой активности на рынке и стабилизацию ставок аренды** после нескольких лет рекордного прироста.

До конца года игроки рынка ожидают **сохранение текущего баланса между «рынком арендодателя» и «рынком арендатора»**, что означает **умеренные темпы спроса и фиксацию ставок аренды на текущем уровне**.

Заключение · Индикаторы и прогнозы IBC Real Estate

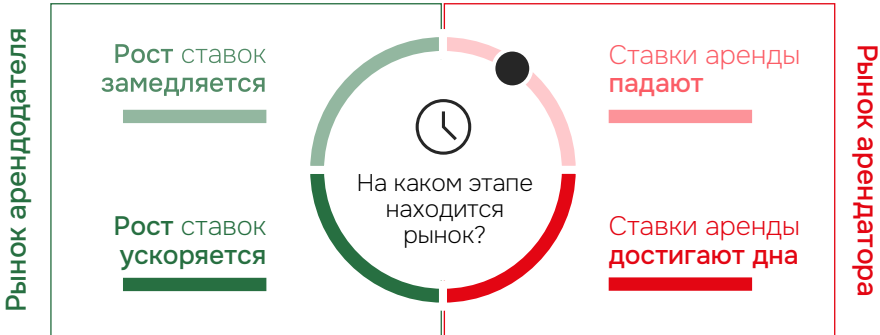


	2022	2023	2024	I кв. 2025	II кв. 2025	2025П
Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В	28 453	30 535	32 417	32 922	33 398	34 616
Новое строительство*, тыс. кв. м, классы А и В	2 100	2 099	1 877	506	982	2 200
Сумма купленных и арендованных площадей*, тыс. кв. м, классы А и В	1 499	3 554	3 118	611	891	2 500
Доля свободных площадей, %, классы А и В	3,0%	0,3%	1,5%	2,5%	4,2%	4,5%
Ставка аренды** на существующие объекты, руб. / кв. м / год, класс А	5 800	8 700	12 500	13 000	11 500	10 500
Ставка аренды** на строящиеся объекты, руб. / кв. м / год, класс А	6 000	8 600	13 000	13 000	12 000	12 000
Ставка аренды** на BTS объекты, руб. / кв. м / год, класс А	5 800	8 500	12 000	12 500	12 000	12 000

По итогам I полугодия 2025 года зафиксировано снижение средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды в Московском регионе впервые с 2016 года. Доля вакантных площадей составила 4,2%, с начала года индикатор вырос на 2,7 п.п., а в абсолютных значениях почти на 1 млн кв. м. Спрос составил 891 тыс. кв. м, что на 42% ниже показателя аналогичного периода прошлого года.

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-II 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

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