



Складская недвижимость

ТРУДОВЫЕ РЕСУРСЫ

Москва и Московская область
Май 2025



Рынок труда: ключевые индикаторы

Москва

7,2 -1%
млн кв. м

Численность рабочей силы
в возрасте 15 лет и старше
Февраль 2025

1,0 -0,3 п.п.
%

Уровень безработицы
в возрасте 15 лет и старше
Февраль 2025

156,3 +18%
тыс. руб.

Среднемесячная номинальная
начисленная заработная плата
Январь 2025

Московская область

4,7 +1%
млн кв. м

Численность рабочей силы
в возрасте 15 лет и старше
Февраль 2025

1,6 -0,4 п.п.
%

Уровень безработицы
в возрасте 15 лет и старше
Февраль 2025

105,5 +19%
тыс. руб.

Среднемесячная номинальная
начисленная заработная плата
Январь 2025

По России в целом ситуация на рынке труда остается напряженной. Уровень безработицы сохранил минимальное значение и составил 2,4% от рабочей силы, превысив исторический минимум всего на 0,1 п.п. По оценке Минэкономразвития, номинальная заработная плата выросла на 17,1% год к году. Ключевым вызовом для страны в долгосрочной перспективе является именно демографический.

В Москве и Московской области наблюдается схожая ситуация. Уровень безработицы сохраняет минимальные значения (1,0%-1,6%) и является одним из самых низких показателей по стране. По данным Мосстата, на январь 2025 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в Москве составила 156 251 руб., а в Московской области – 105 528 руб., что выше показателей аналогичного периода прошлого года на 18% и 19% соответственно.

Начало 2025 года сопровождается первыми признаками стабилизации роста экономики. Спрос на коммерческую недвижимость после пиковых значений 2023-2024 гг. переходит на умеренно-высокий уровень.

Московский регион является ключевым экономическим центром страны, где активность и напряженность на рынке труда сохраняются на повышенном уровне. Однако по итогам года ожидается ее стабилизация в частности на рынке кадров складского персонала – фокус на оптимизацию труда и сокращение издержек повлияет на замедление темпов роста заработных плат.

Складской персонал



Грузчик · кладовщик · комплектовщик

96,6 тыс. руб.
месяц

Средняя предлагаемая
зарботная плата

0 %

Темп роста
зарботной платы

Водитель погрузчика / штабелера / ричтрака

99,7 тыс. руб.
месяц

Средняя предлагаемая
зарботная плата

0 %

Темп роста
зарботной платы

Начальник склада

115,9 тыс. руб.
месяц

Средняя предлагаемая
зарботная плата

+2 %

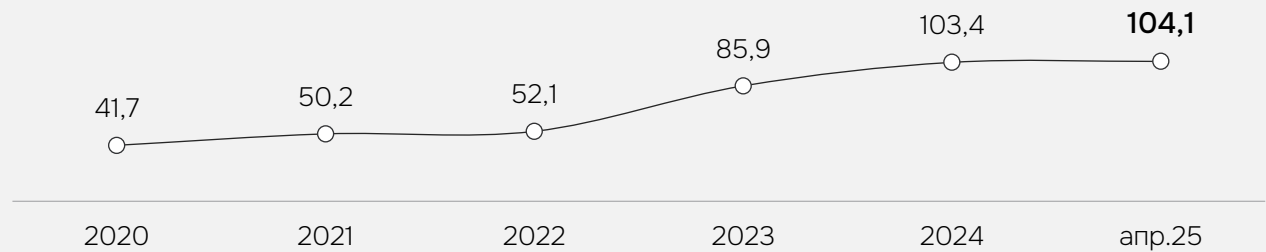
Темп роста
зарботной платы

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 апреля 2025 года уровень предлагаемых заработных плат складских работников в Москве и Московской области достиг в среднем 104,1 тыс. руб. в месяц. Рост индикатора значительно замедлился – с конца 2024 года прирост фиксируется только среди вакансий на позицию начальника склада (+2%). В сравнении с декабрем 2024 года значительно сократилось количество размещенных вакансий о поиске складского персонала как напрямую от работодателей, так и со стороны рекрутинговых агентств.

В первые месяцы 2025 мы наблюдаем охлаждение спроса на кадры со стороны бизнеса ввиду стабилизации экономической активности. Общая потребность в персонале по верифицированным вакансиям о поиске складских сотрудников составляет около 6 тыс. человек.

Динамика средней предлагаемой заработной платы складского персонала
тыс. руб. в месяц



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** (16% от всех открытых вакансий). Несмотря на значительное увеличение складских портфелей **маркетплейсами**, доля вакансий (3% от всех открытых вакансий), размещенных компаниями напрямую, значительно сократилась. Данный факт свидетельствует о том, что ключевые игроки рынка отдают предпочтение альтернативным способам привлечения персонала, в том числе через посредников для найма сотрудников.

Следующими по активности работодателями являются **промышленные предприятия** (13%) и **логистические компании** (12%).

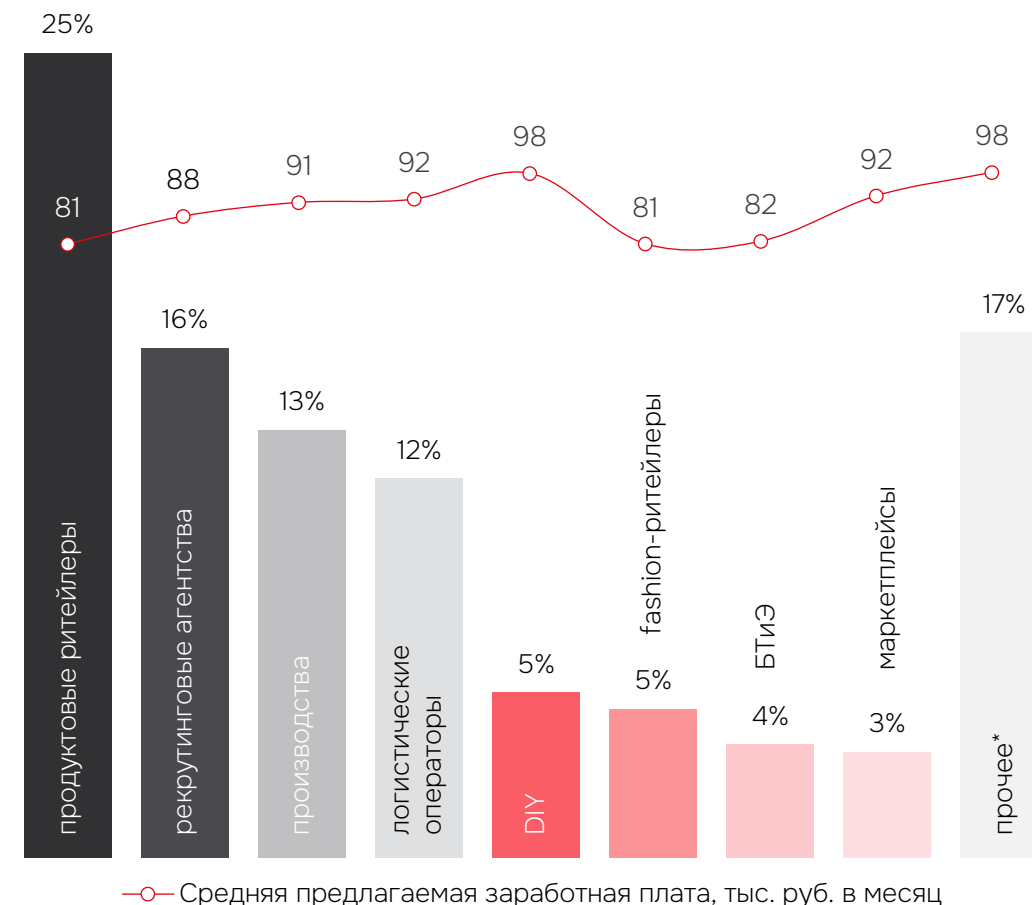
Совокупно по всем категориям работодателей зафиксировано сокращение количества объявлений о поиске персонала по сравнению с концом 2024 года на ~30%.

Заработные платы складского персонала по отраслям

Наиболее высокую заработную плату складскому персоналу среди всех категорий работодателей предлагают **DIY-ритейлеры** – в среднем 98 тыс. руб. Также высокий показатель наблюдается у **логистических компаний** и **маркетплейсов** (92 тыс. руб.).

Наиболее низкий уровень заработных плат для складского персонала представлен в таких отраслях, как **fashion-ритейлеры** (81 тыс. руб. в месяц) и **продуктовые ритейлеры** (81 тыс. руб. в месяц).

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



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

Оценка дефицита кадров

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

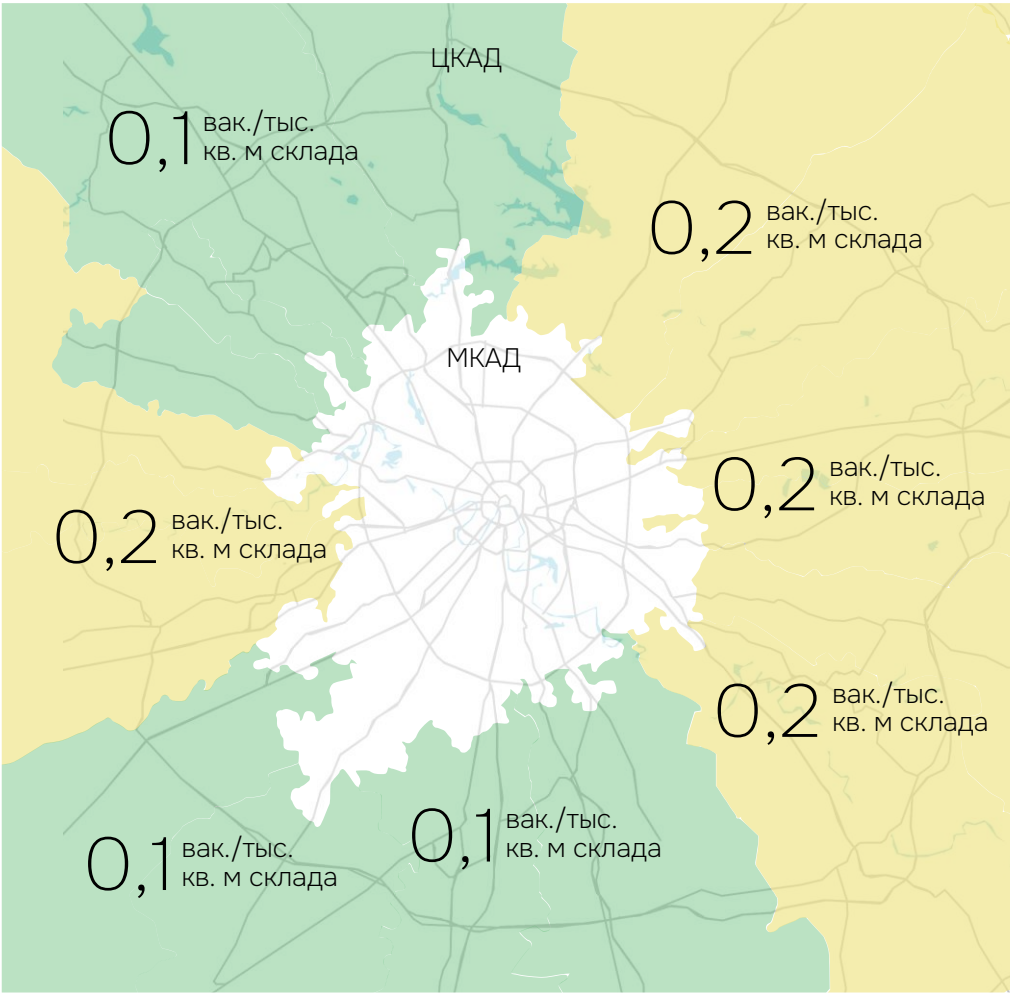
Так, на Северо-Востоке, Востоке, Юго-Востоке и на Западе Московской области наблюдается умеренный коэффициент напряженности с показателем 0,2 вакансии на 1 тыс. кв. м. По сравнению с прошлым годом напряженность на рынке значительно уменьшилась: на Севере, Юге и Юго-Западе показатель приблизился к «здоровому»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

Учитывая объем складских площадей на этапе строительства в регионе, напряженность к концу года может усилиться. Однако это не станет фактором резкого роста предлагаемых заработных плат, что наблюдалось в последние 2 года. Рынок перестраивается на оптимизацию и борьбу за эффективность. Тренд на усиление автоматизации процессов на складских площадях усиливается.

Оценка дефицита кадров по направлениям

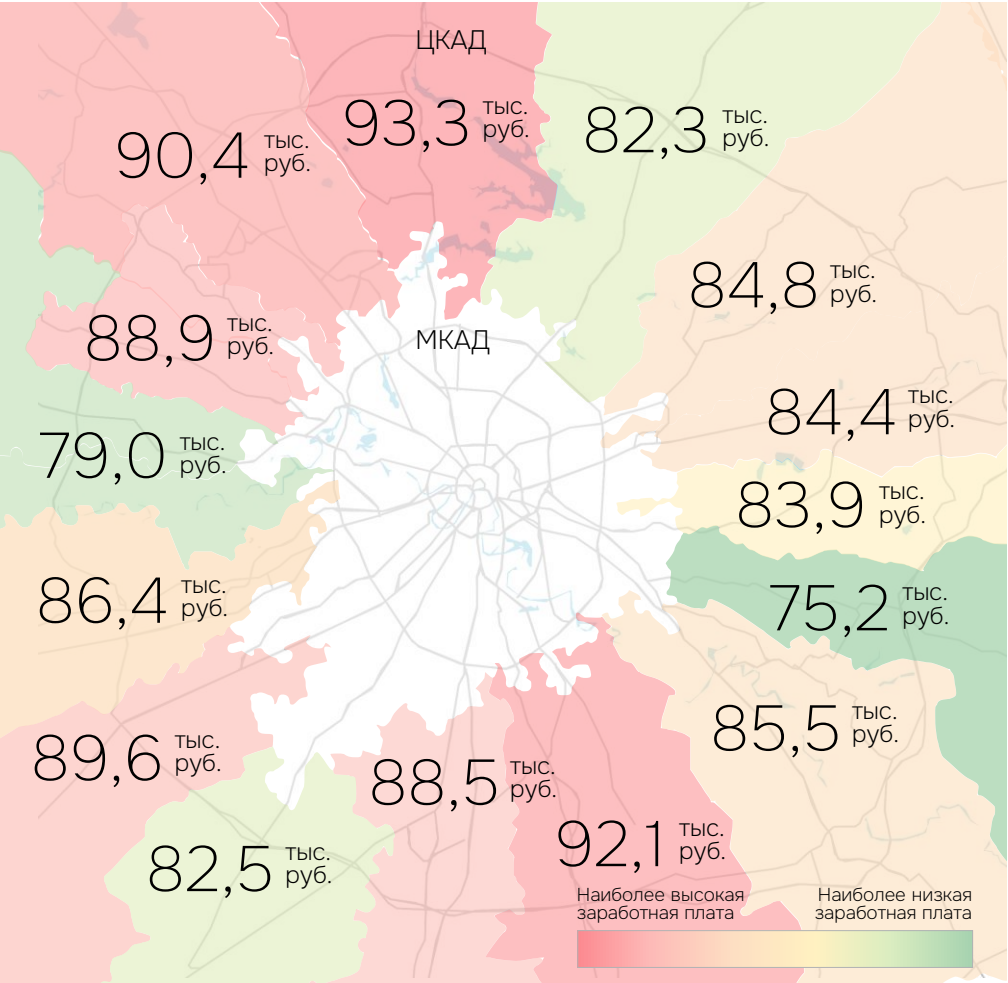
Количество вакансий / 1 тыс. кв. м складских площадей

Север	Юго-Запад	Юг	Юго-Восток	Восток	Северо-Восток	Запад
0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2
Здоровый коэффициент		Среднерыночное значение – 0,2 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	30%	90 321
Симферопольское	18%	88 502
Каширское	12%	92 139
Север	17%	91 867
Ленинградское	9%	90 416
Дмитровское	8%	93 317
Восток	15%	84 187
Горьковское	12%	84 440
Носовихинское	3%	83 933
Северо-Восток	14%	83 569
Ярославское	11%	82 335
Щелковское	3%	84 803
Запад	11%	84 768
Минское	6%	86 353
Волоколамское	4%	88 905
Новорижское	1%	79 045
Юго-Восток	11%	80 358
Новорязанское	9%	85 493
Егорьевское	2%	75 223
Юго-Запад	2%	85 046
Киевское	2%	89 591
Калужское	0,1%	82 500



*Совершенство
в деталях*



Евгений Бумагин

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



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