



СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Россия
III 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



Пересмотр прогнозов и траектории роста 2025-2028

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

В III квартале 2025 года замедление экономики продолжилось. Прирост ВВП за январь-август составил 1,0% после 4,3% за 2024 год в целом. Причинами охлаждения стали замедление деловой и потребительской активности.

С начала 2025 года фиксируется тенденция на замедление темпов роста заработных плат на фоне снижения спроса на кадры в экономике и общего уровня напряженности на рынке труда. При этом совокупный показатель денежных доходов населения продолжает расти высокими темпами, в первую очередь, ввиду сохранения высоких ставок по банковским вкладам.

Стабилизация инфляции производителей – 3,4% за январь-август 2025 года – способствовала замедлению темпа роста стоимости строительства и, как следствие, сохранению высокой девелоперской активности на рынке.

В 2026 темп роста ВВП будет сдержанным, продемонстрировав восстановление не ранее 2027 года.

Ключевые индикаторы

	2022	2023	2024	Янв.-авг. 2025	2025П	2026П	2027П	2028П
Темп роста ВВП <small>% г/г</small>	-1,4	4,1	4,3	1,0	1,0	1,3	2,8	2,5
Ключевая ставка <small>в среднем по году, %</small>	10,6	9,9	17,5	17,0*	18,8-19,6	12,0-13,0	7,5-8,5	7,5-8,5
Индекс потребительских цен <small>% дек./дек.</small>	11,9	7,4	9,5	9,6	6,8	4,0	4,0	4,0
Индекс цен производителей <small>% дек./дек.</small>	11,4	4,0	12,1	3,4	3,0	6,1	5,1	4,3
Оборот розничной торговли <small>% г/г</small>	-6,5	8,0	7,7	2,2	2,5	1,1	3,9	3,6
Уровень безработицы <small>% г/г</small>	4,0	3,2	2,5	2,3	2,3	2,6	2,5	2,3

Сохранять **умеренный оптимизм** относительно деловой и потребительской активности и, как следствие, спроса на коммерческую недвижимость позволяют два фактора:

1

Начиная с июля 2025 фиксируется **рост корпоративного кредитования**, что будет способствовать сохранению уровня деловой активности в среднесрочной перспективе.


2

По мере снижения ключевой ставки **потребительская активность будет демонстрировать стремительное восстановление** ввиду реализации накопленного потенциала.



Высокие объемы ввода в условиях стабилизации спроса

Объемы ввода в эксплуатацию во всех сегментах демонстрируют рост, новые проекты продолжают активно заявляться на рынок. Однако на фоне замедления экономики спрос стабилизировался во всех сегментах. **2026 год для рынка коммерческой недвижимости станет годом поиска баланса спроса и предложения.**

	Россия Объем ввода I-III кв. 2025	Москва Объем ввода I-III кв. 2025	Цикл рынка Изменение цикла рынка III кв. 2024 / III кв. 2025
Склады ¹	5 872 <div>+80%</div> тыс. кв. м	1 948 <div>+98%</div> тыс. кв. м	 <div>Абсолютный рекорд по объему ввода совокупно по России. При этом спрос стабилизировался, а ставки аренды демонстрируют снижение с начала года.</div>
Офисы ²	672 <div>+33%</div> тыс. кв. м	531 <div>+31%</div> тыс. кв. м	 <div>Повышенные объемы ввода обеспечены завершением строительства штаб-квартир, что поддерживает баланс рынка. Сроки ввода по многим спекулятивным проектам переносятся на фоне стабилизации спроса.</div>
Торговые центры ³	352 <div>+34%</div> тыс. кв. м	106 <div>+26%</div> тыс. кв. м	 <div>Объем ввода по России стал самым высоким за последние 4 года, а в Москве – за последние 5 лет, что стало причиной роста уровня вакантности.</div>
Гостиницы ⁴	5 176 <div>x3</div> номеров	467 <div>-9%</div> номеров	 <div>Объем ввода по России стал самым высоким за последние 7 лет. При этом загрузка демонстрирует постепенное снижение, а тарифы замедлили рост.</div>

Изменение для всех индикаторов указано за аналогичный период прошлого года.

1. В расчет входят объекты классов А и В. В индикатор по Москве также включены цифры Московской области.

2. В расчет входят объекты классов Prime, А, В+ и В-.

3. Учитываются качественные торговые площади.

4. Учитываются сетевые и несетевые классифицированные объекты 3-5*, номерной фонд которых составляет более 100 номеров.

Часы рынка коммерческой недвижимости

Инструмент, позволяющий оценивать состояние рынка недвижимости

Внешний контекст



Россия

Москва
и Московская обл.

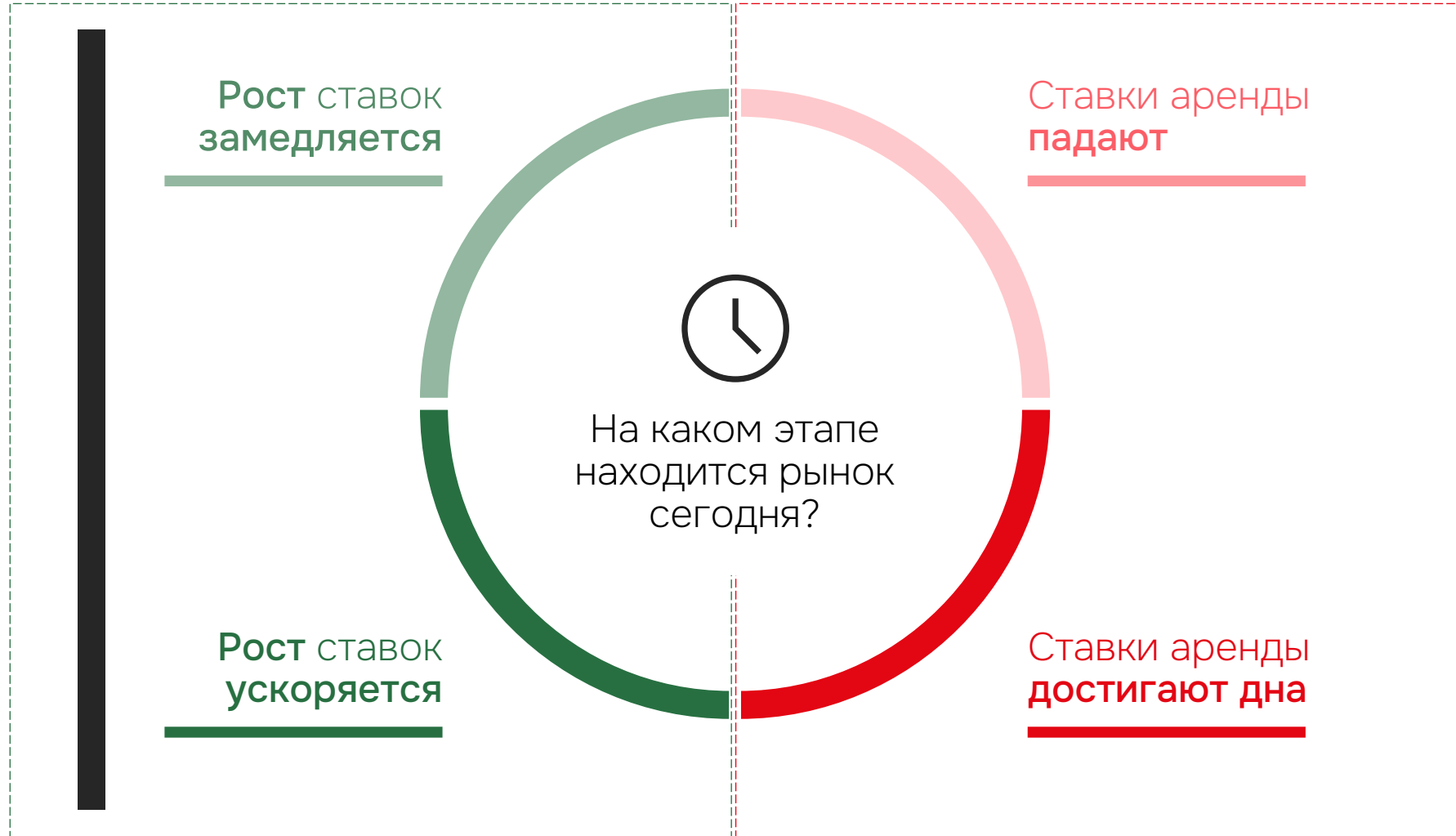
Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Рынок арендодателя



Рынок арендатора

Внешний контекст

Россия



Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Россия



Рынок складской недвижимости России

Итоги III 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

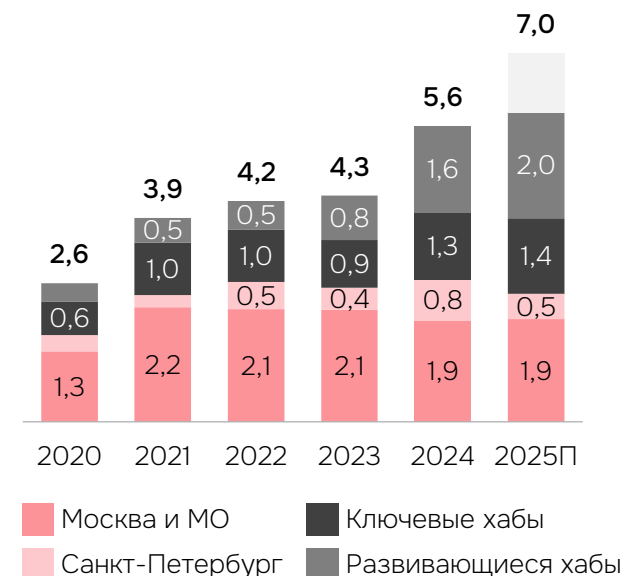
Россия в целом	70,9 млн кв. м
Москва и МО	35,5 млн кв. м
Санкт-Петербург	7,1 млн кв. м
Ключевые хабы	13,5 млн кв. м
Екатеринбург	2,7 млн кв. м
Казань	2,2 млн кв. м
Новосибирск	2,1 млн кв. м
Ростов-на-Дону	1,8 млн кв. м
Самара	1,6 млн кв. м
Краснодар	1,5 млн кв. м
Воронеж	1,5 млн кв. м
Развивающиеся хабы*	14,8 млн кв. м

Динамика спроса классы А и В, млн кв. м



Объем спроса по итогам I-III кварталов 2025 года совокупно по стране составил 3,4 млн кв. м, что на 27% ниже показателя аналогичного периода прошлого года. Лидерами в структуре спроса являются онлайн-операторы (38% от общего объема) и многоканальные ритейлеры (25% от общего объема).

Динамика нового ввода классы А и В, млн кв. м



Объем ввода по итогам I-III кварталов 2025 года совокупно по стране составил 5,9 млн кв. м, что на 80% превышает показатель аналогичного периода прошлого года. На регионы (за исключением Москвы и МО) пришлось 67% от общего объема, что обусловлено реализацией крупных BTS и собственных объектов для онлайн-операторов и многоканальных ритейлеров.

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

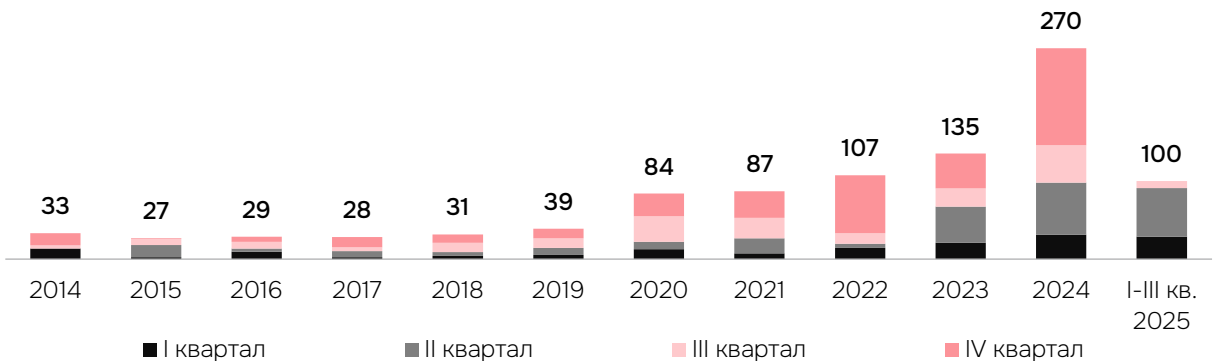
Инвестиции в складскую недвижимость

На конец сентября 2025 года объем инвестиций в складскую недвижимость составил 100 млрд руб., что практически на треть ниже уровня прошлого года (-32% г/г). При этом в III квартале объем вложений сократился в 5,5 раз по сравнению с аналогичным периодом 2024 года и стал одним из самых низких результатов за последние 5 лет.

Снижение вложений в складской сегмент связано с изменением стратегии инвесторов и рыночных условий. Ранее значительная часть приобретений приходилась на объекты с низким арендным потоком, которые рассматривались как активы с потенциалом роста: пересогласование условий с арендаторами и последующая индексация ставок позволяли существенно повысить доходность объекта. В текущих условиях рынок достиг стадии относительного равновесия: ставки стабилизировались, а возможности для пересмотра договорных условий практически исчерпаны, что делает новые инвестиции менее привлекательными и ограничивает число сделок.

Половина совокупного объема инвестиций в сегмент пришлось на приобретение складских объектов с последующим включением их в состав ЗПИФ. Однако в абсолютном выражении объем подобных сделок снизился с 57 до 50 млрд руб. по сравнению с аналогичным периодом 2024 года.

Динамика объема инвестиционных сделок со складской недвижимостью, млрд руб.



Инвестиции в недвижимость I-III кв. 2025



Ключевые сделки

Объект	Покупатель	Площадь, тыс. кв. м
Дмитров ЛП Москва	Central Properties	243
СК «Обухово» Москва	СФН	109
СК «Саратов» Саратов	СФН	104

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.



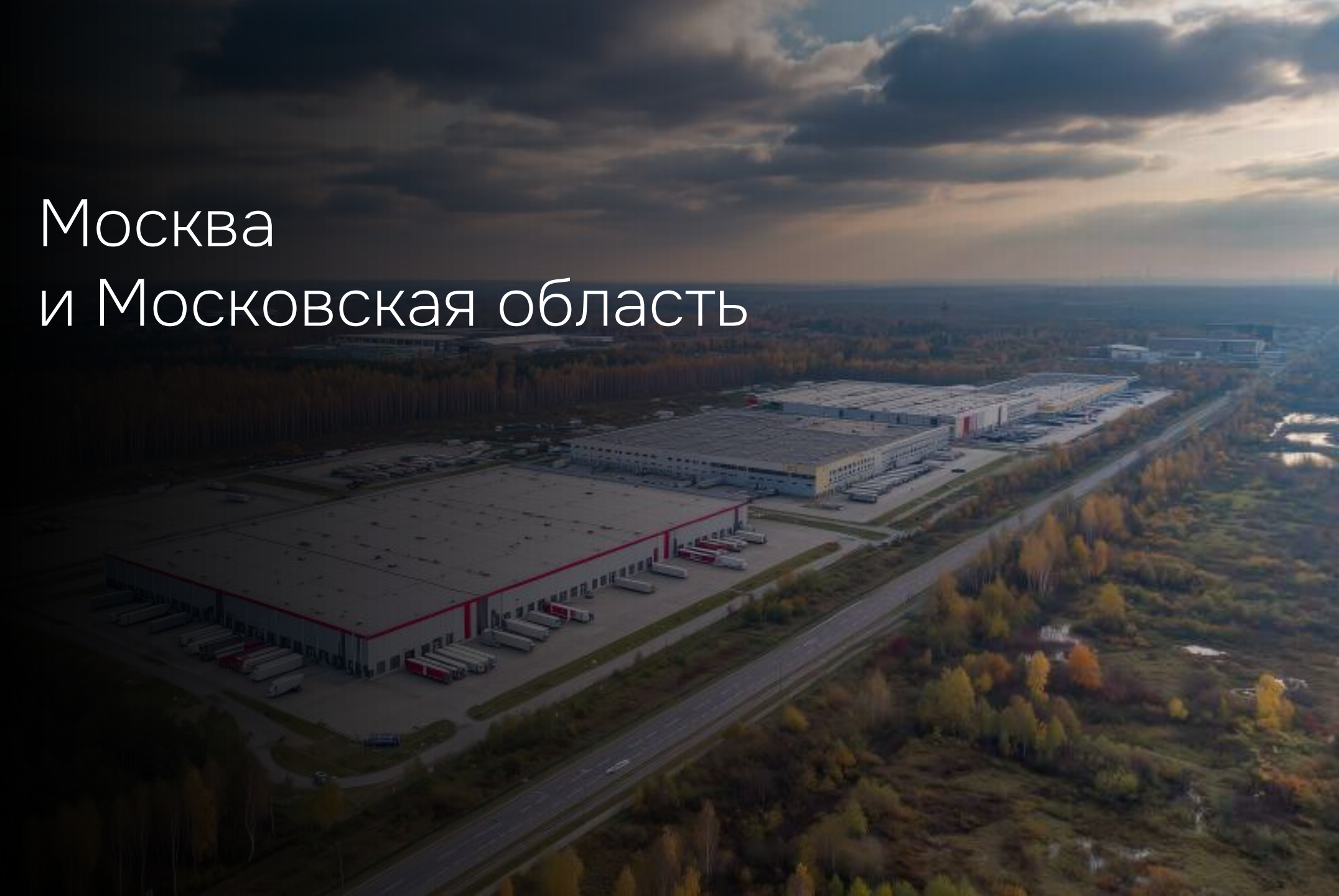
Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

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



	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	11 500
Ставка аренды** на BTS объекты, руб. / кв. м / год, класс А	8 500	12 000	12 500	12 000	12 000	12 000

*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.

Основные изменения за III квартал 2025 года

- Крупнейшие новые объекты:

 1. НК Парк Домодедово 2 (к.9) 149 тыс. кв. м
 2. RBNA Парк М-4 90 тыс. кв. м
 3. Промышленный парк Кувекино 76 тыс. кв. м
 4. VS-Никольское 49 тыс. кв. м
 5. Индустриальный Парк Руднево 46 тыс. кв. м

Бум спекулятивного строительства

За 9 месяцев 2025 в Московском регионе было введено в эксплуатацию более 1,9 млн кв. м, что на 98% превышает аналогичный показатель прошлого года. 72%, или 1,4 млн кв. м, от всего объема ввода за период составили спекулятивные объекты. Значительную долю, а именно 23% (0,3 млн кв. м), в объеме ввода спекулятивных объектов занимает активно развивающийся формат Light Industrial.

Стремительный рост вакантности

По итогам III квартала 2025 года в Московском регионе в готовых объектах вакантно 1,8 млн кв. м или 5,0%. Индикатор впервые за 7 лет достиг подобного уровня.

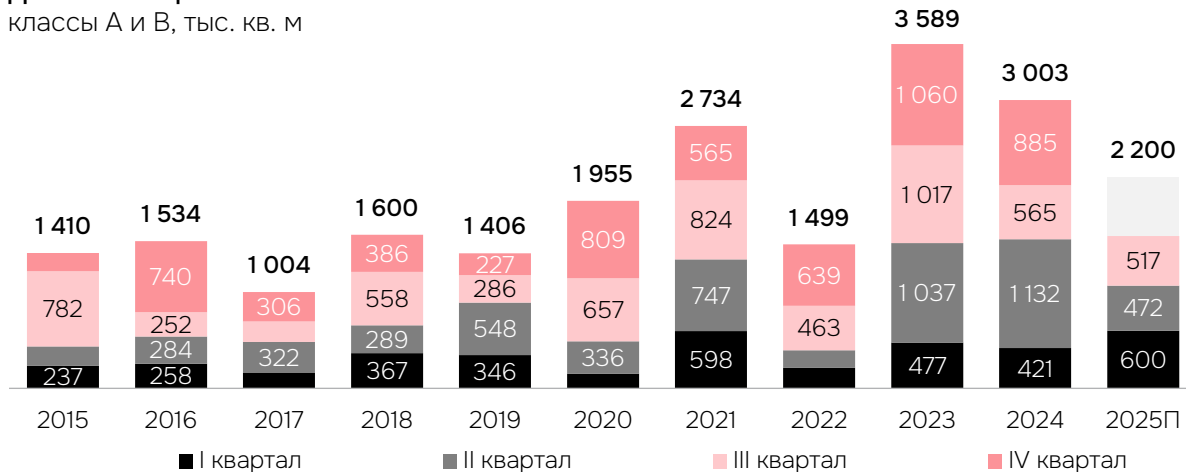
Стабилизация спроса

По итогам I-III кварталов 2025 года сумма купленных и арендованных площадей в Московском регионе составила 1 589 тыс. кв. м, что **на 25% ниже показателя аналогичного периода прошлого года.**

Ситуация стабилизируется после ажиотажного спроса в предыдущие 2 года: по итогам 9 месяцев 2025 со стороны всех игроков рынка зафиксировано снижение объемов сделок. Лидерами в структуре спроса остаются онлайн-операторы (36% от общего объема), на втором месте находятся производители (15%), на многоканальных ритейлеров, логистов и дистрибьюторов приходится 13%, 13% и 8% соответственно. Совокупно по всем категориям арендаторов и покупателей количество сделок также сократилось на 38% год к году и составило 108 шт. Несмотря на лидерство онлайн-операторов с точки зрения объема сделок, первенство по их количеству занимают производители – с начала года ими было подписано 33 сделки.

Ключевые игроки рынка сфокусировались на оптимизации использования текущих складских площадей, а не на расширении, за счет чего и наблюдается стабилизация объемов спроса. **На конец 2025 года прогнозируемый объем спроса составляет не более 2,2 млн кв. м.**

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



*Также по итогам I-III кварталов 2025 года было реализовано 256 тыс. кв. м арендаторами, относящимися к типу «другое»: компании, предоставляющие услуги каршеринга, IT-компании, строительные компании и т.д.

Структура спроса*

Онлайн-операторы

680 тыс. кв. м
Объем сделок I-III кв. 2024

→

565 тыс. кв. м
Объем сделок I-III кв. 2025

-17%

Многоканальные ритейлеры

324 тыс. кв. м
Объем сделок I-III кв. 2024

→

200 тыс. кв. м
Объем сделок I-III кв. 2025

-38%

Производители

323 тыс. кв. м
Объем сделок I-III кв. 2024

→

237 тыс. кв. м
Объем сделок I-III кв. 2025

-27%

Логисты, дистрибьюторы

601 тыс. кв. м
Объем сделок I-III кв. 2024

→

331 тыс. кв. м
Объем сделок I-III кв. 2025

-45%

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Новое строительство

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

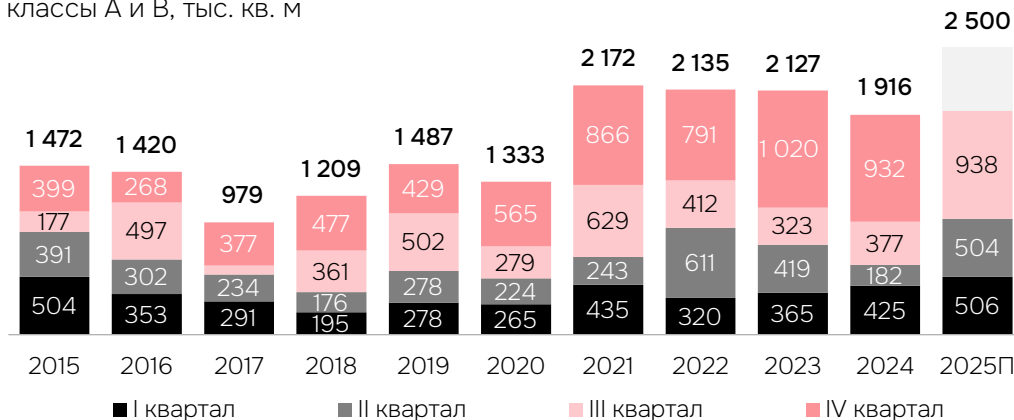
Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

По итогам I-III кварталов 2025 года объем ввода в Московском регионе зафиксирован на уровне 1 948 тыс. кв. м, что на 98% выше показателя аналогичного периода прошлого года. В регионе наблюдается бум спекулятивного строительства: объем данных объектов составил 1 401 тыс. кв. м или 72% в структуре общего ввода за 9 месяцев. Значительную долю, а именно 23% (329 тыс. кв. м), в объеме ввода спекулятивных объектов занимает активно развивающийся формат Light Industrial. На BTS и собственные объекты в структуре ввода приходится 20% (398 тыс. кв. м) и 8% (149 тыс. кв. м) соответственно.

Однако на этапе строительства с заявленными сроками ввода до конца 2025 находится еще 2,8 млн кв. м спекулятивных, собственных и BTS объектов. С учетом замедления темпов спроса и высокой стоимости строительства существуют значительные риски переноса сроков ввода ряда объектов на 2026 год. **Поэтому по итогам 2025 года к вводу в эксплуатацию ожидается совокупно 2,5 млн кв. м, что станет рекордным показателем за последние 10 лет и превысит прошлогоднее значение на 30%.** Ожидаемые повышенные объемы нового строительства – результат девелоперской активности на рынке в предыдущие 2 года в условиях рекордных объемов спроса и острого дефицита свободных площадей.

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



Крупнейшие объекты, введенные в III кв. 2025



НК Парк Домодедово 2 (к.9)

149 тыс. кв. м
Симферопольское шоссе



RBNA Парк М-4

90 тыс. кв. м
Трасса М-4



Промпарк Кувекино

76 тыс. кв. м
Калужское шоссе

Вакантность

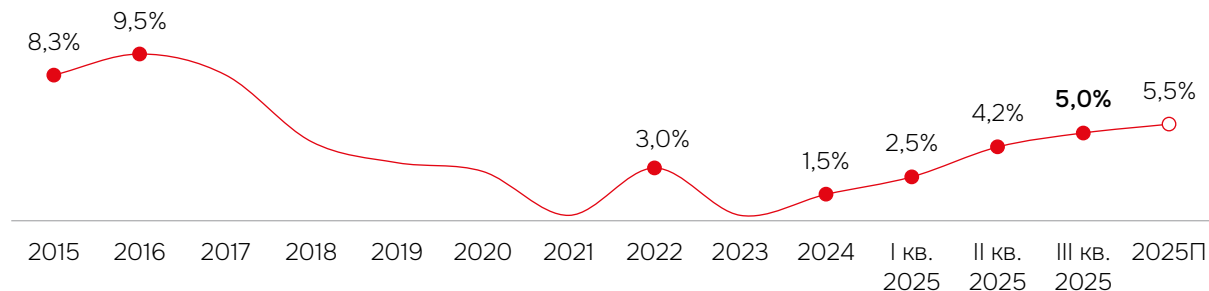
По итогам I-III кварталов 2025 года доля вакантных площадей на рынке складской недвижимости Московского региона составила **5,0%**. Год к году индикатор вырос на 3,8 п.п., а в абсолютных значениях более чем на 1,4 млн кв. м свободных складских площадей. **Ключевыми факторами роста доли свободных площадей стали массовый ввод новых объектов и освобождение крупных вакантных блоков в ранее введенных.**

Так, более 0,5 млн кв. м или 30% от всего объема вакантного предложения составляют опции в объектах, введенных в эксплуатацию за январь-сентябрь 2025 года. По типам объектов структура предложения выглядит следующим образом: на опции в объектах формата Big-Box приходится 94%, оставшиеся 6% - в объектах Light Industrial. Также примечательно, что 70% от предложения в Big-Box объектах представлено блоками больше 10 тыс. кв. м. При этом 79% от общего объема вакантных площадей предлагаются в прямую аренду, на субаренду приходится 21%.

Помимо этого, на рынке маркируются 271 тыс. кв. м в аренду и субаренду с датой доступа в ближайшие 6 месяцев в существующих объектах. Общий объем складских площадей, предлагаемых в ротацию, составляет 162 тыс. кв. м. Также маркируются 1,7 млн кв. м складских площадей на этапе строительства, заявленных к вводу в ближайшие 6 месяцев.

Таким образом, совокупный объем маркируемого предложения достиг 3,9 млн кв. м, **в 1,7 раза превысив индикатор аналогичного периода прошлого года.**

Доля свободных площадей
классы А и В, %



1 793 ^{тыс. кв. м}
Вакантно сейчас
в готовых объектах → 5,0%
Доля свободных
площадей

271 ^{тыс. кв. м} **x1,5 г/г**
Анонсировано к освобождению
в готовых объектах с датой доступа
в ближайшие 6 месяцев

162 ^{тыс. кв. м} **-41% г/г**
Предлагается
в ротацию

1 714 ^{тыс. кв. м} **+12% г/г**
Предлагается в строящихся объектах,
заявленных к вводу в ближайшие 6 месяцев

3 940 ^{тыс. кв. м} **x1,7 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

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

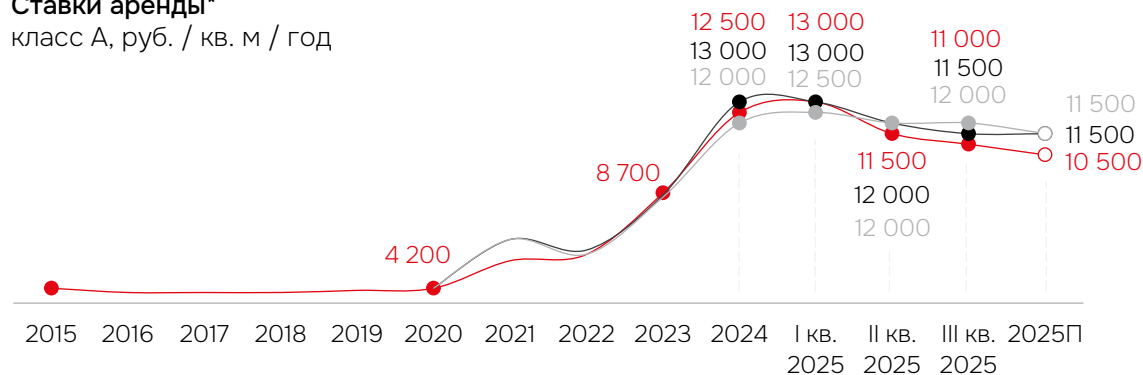
По итогам III квартала 2025 года зафиксировано снижение средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды в Московском регионе. Так, ставка аренды на сухие существующие складские объекты класса А составила 11 000 рублей за кв. м в год, снизившись с начала года на 12%. Основные причины корректировки индикатора – продолжающийся рост вакантного предложения на рынке и снижение спроса на складские площади.

Значительный объем маркетируемого предложения в объектах, находящихся на этапе строительства, также влияет на изменение средневзвешенной ставки аренды на строящиеся склады. По итогам III квартала индикатор составил 11 500 рублей за кв. м в год, снизившись с начала года на 12%.

Ожидаемая стабилизация спроса к концу 2025 года и прогнозируемый дальнейший рост вакантного предложения в готовых объектах будут способствовать дальнейшему снижению средневзвешенной ставки. По итогам 2025 года индикатор для существующих объектов ожидается на уровне 10 500 рублей за кв. м в год (-16% г/г), для строящихся объектов – на уровне 11 500 рублей за кв. м (-12% г/г).

Ставки аренды*

класс А, руб. / кв. м / год



■ Существующие объекты

■ Строящиеся объекты

■ Объекты BTS

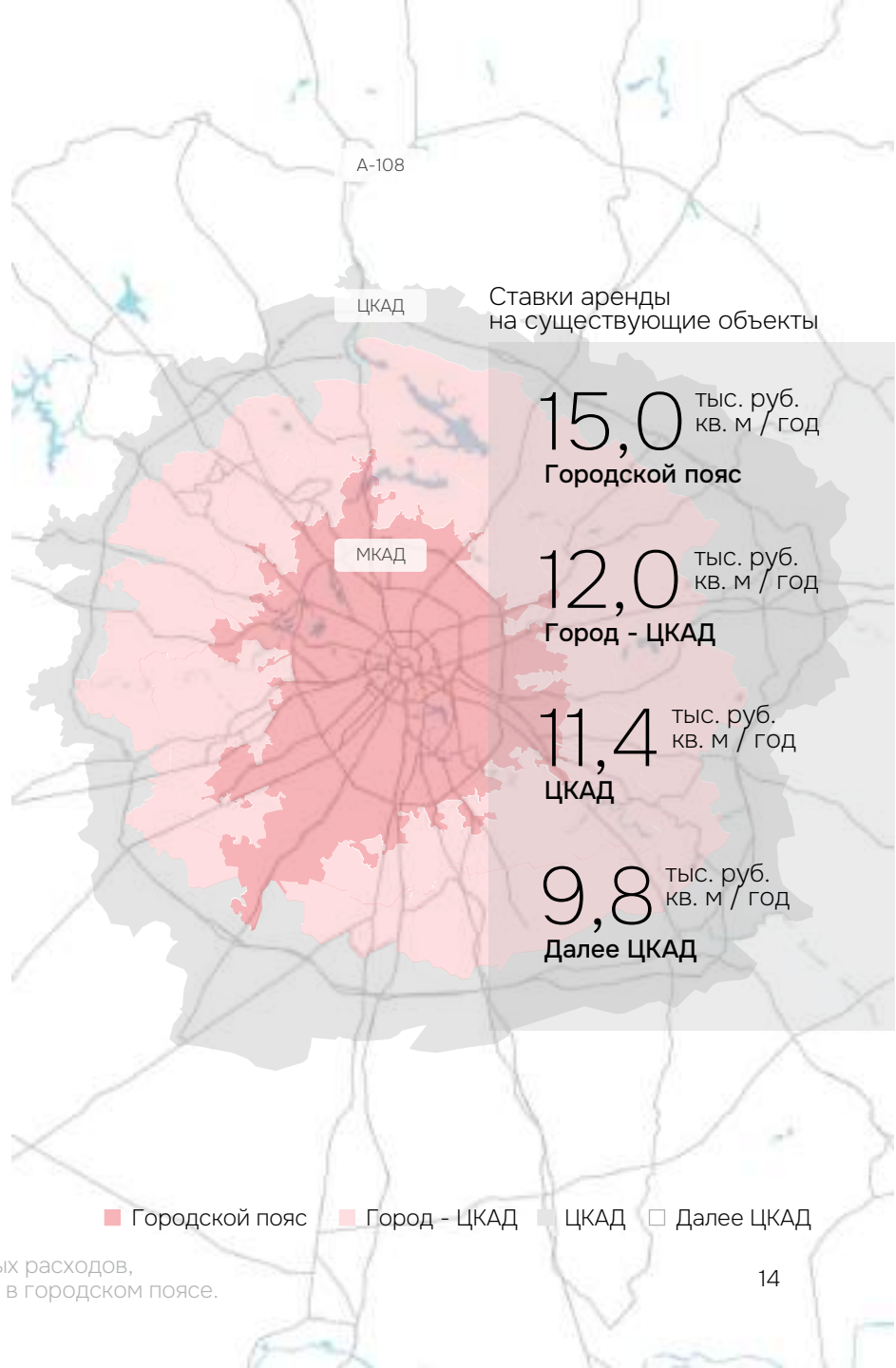
■ Городской пояс

■ Город - ЦКАД

■ ЦКАД

■ Далее ЦКАД

*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей. Среднерыночная ставка аренды рассчитывается без учета опций в городском поясе.



Операционные расходы

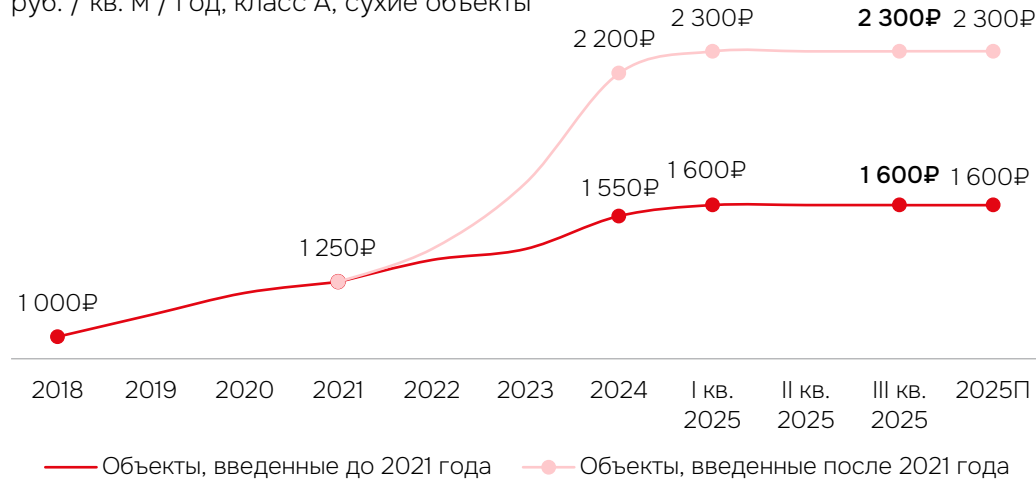
По итогам III квартала 2025 года размер операционных расходов на все складские объекты сохранился на уровне I квартала 2025 года. Так, на объекты, введенные после 2021 года, индикатор достиг отметки в 2 300 рублей за кв. м в год. На объектах, ввод которых пришелся на период до 2021 года, уровень запрашиваемых операционных платежей составил 1 600 рублей за кв. м в год.

В соответствии с общей тенденцией на снижение ставок аренды и стабилизацию спроса, а также замедлением темпов роста стоимости строительства и уменьшением напряженности на рынке труда, стоимость эксплуатационных расходов остановила свой рост.

По итогам года мы ожидаем, что размер операционных расходов на все складские объекты останется на текущем уровне в связи с общей стабилизацией коммерческих условий на рынке складской недвижимости. Вслед за снижением ставок аренды в 2026 году индикатор может быть скорректирован в меньшую сторону.

Динамика операционных расходов*

руб. / кв. м / год, класс А, сухие объекты



1 600 руб.
кв. м / год

ОРЕХ* в объектах, введенных в эксплуатацию до 2021 года

2 300 руб.
кв. м / год

ОРЕХ* в объектах, введенных в эксплуатацию после 2021 года

Прогнозы 2025

+3 %

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

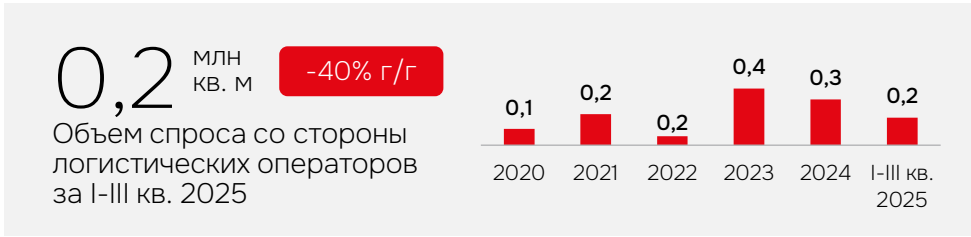
+5 %

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

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

Рынок логистических услуг

Ключевые индикаторы



Ключевые сделки логистических операторов за III квартал 2025 года

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь	Класс
Мирада-Л	Аренда	VS-Никольское	34,5 тыс. кв. м	A
ПЭК	Аренда	MLP Чехов	24,0 тыс. кв. м	A
АйсТерра	Аренда	БИФ Южный	16,7 тыс. кв. м	A
АМС-Логистик	Аренда	Логистический центр Внуково	3,5 тыс. кв. м	A

*Стоимость указана без НДС.

По итогам III квартала 2025 года общий объем складских площадей, занимаемых логистическими операторами в Москве и МО, составил 3,8 млн кв. м, что составляет 11% от общего объема всего складского предложения в регионе.

Спрос со стороны логистических операторов значительно замедлился. За I-III кварталы 2025 сумма купленных и арендованных логистическими операторами складских площадей составила 208 тыс. кв. м, год к году зафиксировано снижение на 40%.

На фоне стабилизации ситуации на рынке складской недвижимости после рекордных с точки зрения спроса 2023-2024 гг. коррекции подвергается и стоимость услуг логистических операторов. Запрашиваемая стоимость хранения европаллет* по итогам III квартала 2025 года составила 32 рубля за п.м., с начала года снизившись на 9%.

Прогнозируемая запрашиваемая стоимость хранения европаллет* на конец 2025 года составляет 30 рублей за п.м. - снижение год к году на 14%.

В опросе принимали участие



Рынок логистических услуг: тарифы

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

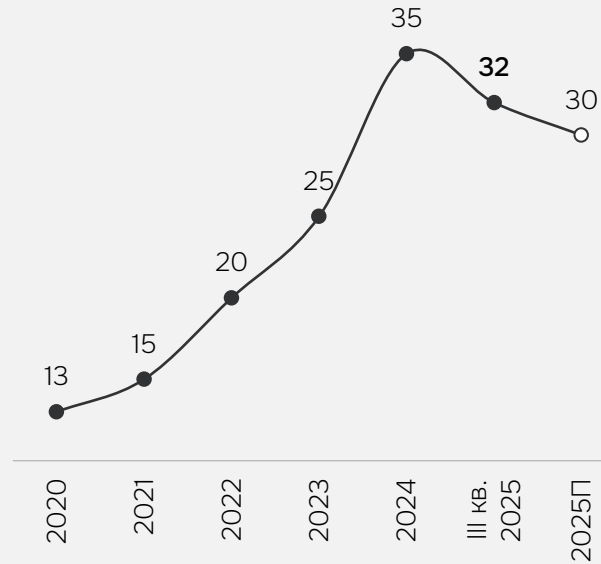
Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

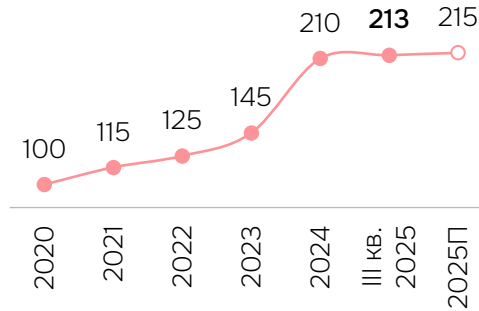
32 руб. за п.м.
сутки

Стоимость хранения европаллет
III кв. 2025

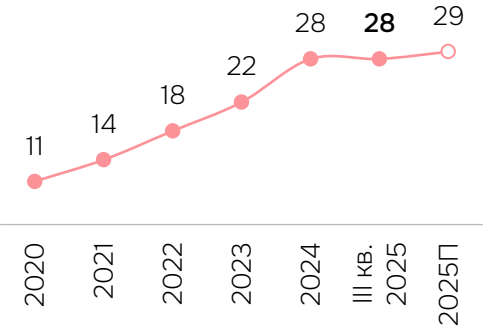
Хранение европаллет
руб. / п.м. / сутки



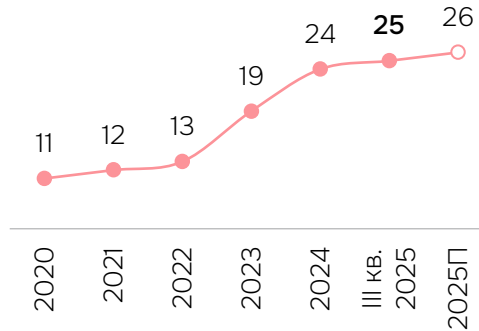
Механизированные ПРР
руб. / п.м.



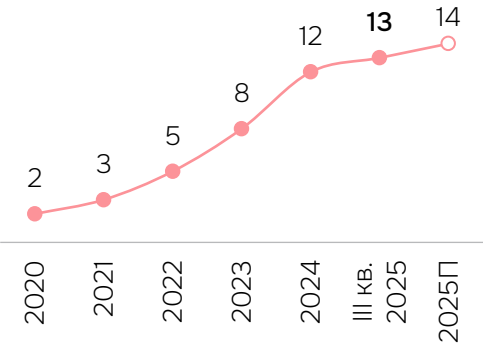
Ручные ПРР
руб. / короб



Подборка
руб. / короб



Стикеровка
руб. / стикер



Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

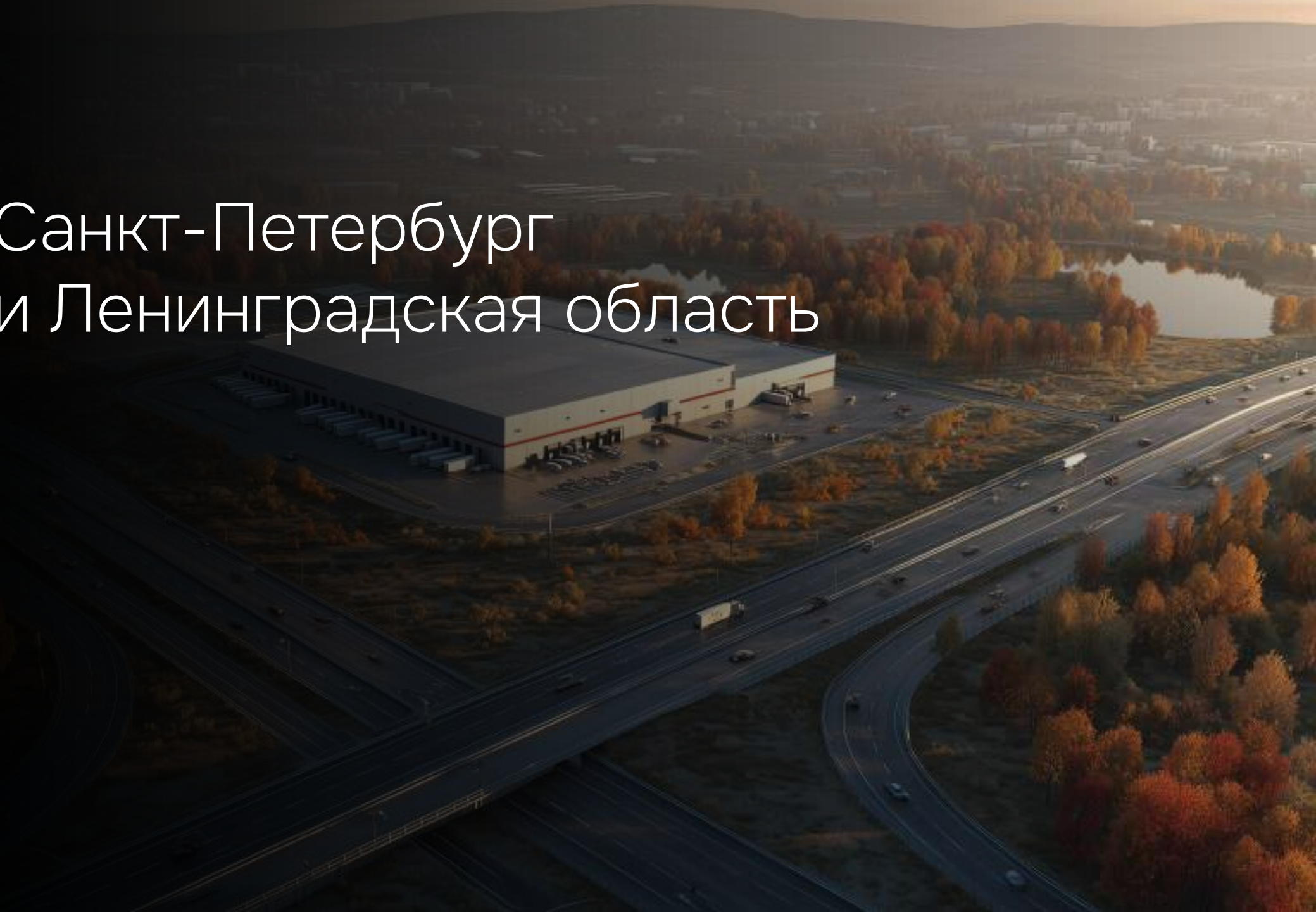
Санкт-Петербург
и Ленинградская обл. >

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

	2023	2024	I кв. 2025	II кв. 2025	III кв. 2025	2025П
Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В	5 810	6 589	6 640	6 857	7 071	7 139
Новое строительство*, тыс. кв. м, классы А и В	417	779	51	267	482	550
Сумма купленных и арендованных площадей*, тыс. кв. м, классы А и В	922	528	31	70	206	250
Доля свободных площадей, %, классы А и В	0,9%	1,5%	3,2%	4,1%	3,2%	4,0%
Ставка аренды** на существующие объекты, руб./кв. м/год, класс А	8 500	11 500	11 000	11 000	10 500	10 000
Ставка аренды** на строящиеся объекты, руб./кв. м/год, класс А	8 600	11 600	11 100	11 100	10 600	10 200

Основные изменения за III квартал 2025 года

□ Крупнейшие новые объекты:

1. Wildberries Шушары 106 тыс. кв. м
2. RAUM 29 тыс. кв. м
3. Sotrans 20 тыс. кв. м
4. Тривес Бадаевский 20 тыс. кв. м
5. Элком Мурино 18 тыс. кв. м

∨ Снижение спроса на 46% г/г

По итогам I-III кварталов 2025 объем сделок в регионе составил 206 тыс. кв. м, снизившись год к году на 46%. Однако результат III квартала этого года почти в 3 раза превышает показатель III квартала 2024, этому способствовала активность со стороны представителей многоканального ритейла.

∨ Ставка аренды продолжает снижаться

По итогам I -III кварталов 2025 года запрашиваемая ставка аренды на существующие объекты составила 10,5 тыс. рублей за кв. м в год. За квартал показатель снизился на 5%, а с начала 2025 года – на 9%.

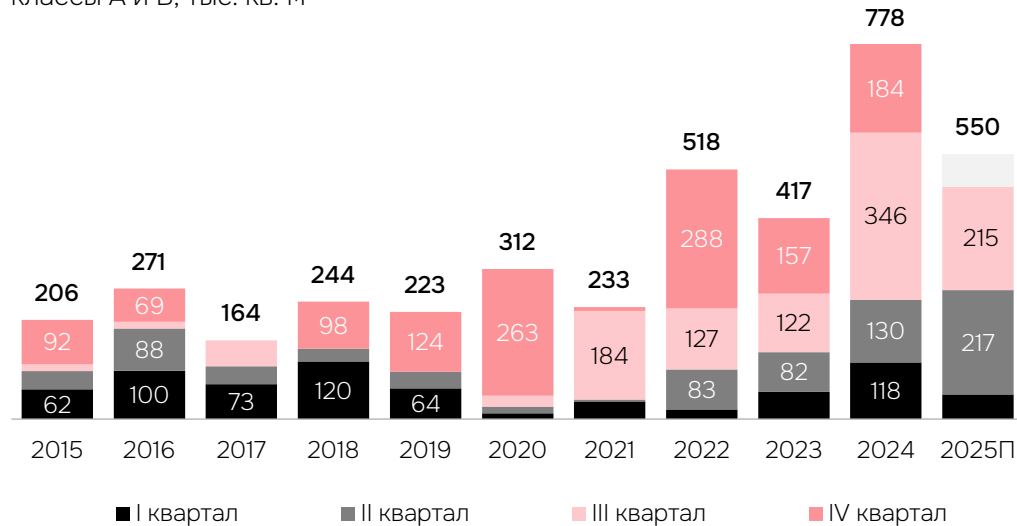
*Индикатор за I-II кварталы 2025 года представлен накопленным итогом.
 **Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Новое строительство

По итогам I-III кварталов 2025 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области введено в эксплуатацию 482 тыс. кв. м складских площадей, что на 19% ниже уровня аналогичного периода прошлого года. **Относительно динамики прошлых лет индикатор остается на повышенном уровне, что обусловлено реализацией крупных собственных объектов,** доля которых от общего объема ввода за январь-сентябрь составила 51%. На объекты, построенные по схеме BTS, пришлось 31% нового ввода, и 18% построены спекулятивно.

Также на этапе строительства находится более 224 тыс. кв. м, заявленных к вводу до конца 2025 года. На фоне значительного замедления темпов спроса и сохраняющегося роста стоимости строительства существуют риски переноса сроков ввода ряда объектов на 2026 год, в связи чем **прогнозируемый объем ввода в регионе в 2025 году составляет 550 тыс. кв. м.**

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



Крупнейшие объекты, введенные в III кв. 2025



Wildberries Шушары
106 тыс. кв. м



RAUM Бугры
28 тыс. кв. м



Sotrans
20 тыс. кв. м

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл. >

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

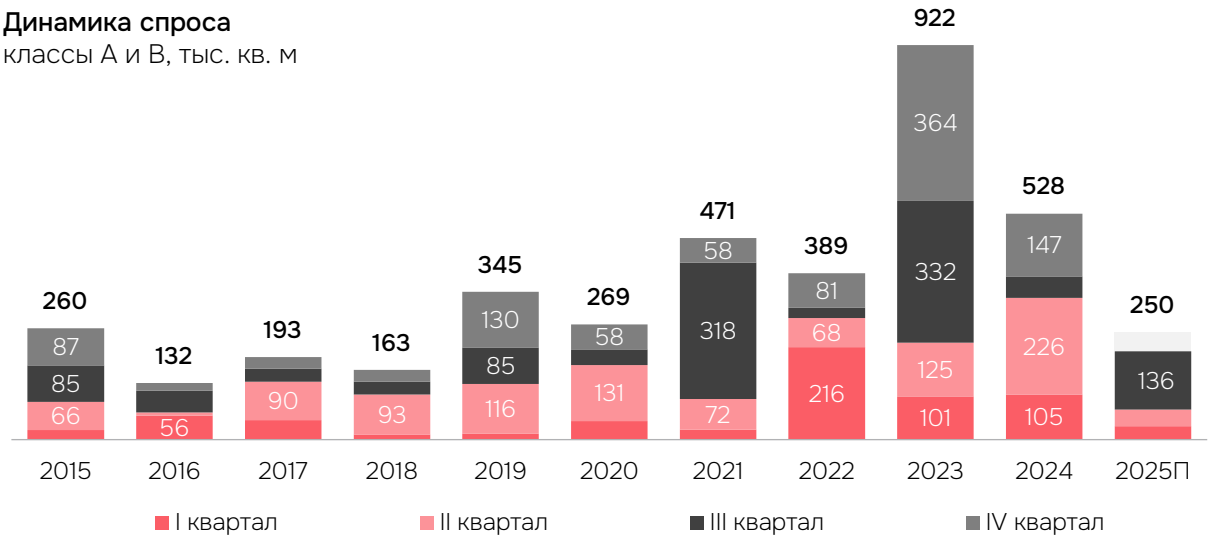
Спрос

По итогам I-III кварталов 2025 года сумма купленных и арендованных площадей в Санкт-Петербурге и Ленинградской области составила 206 тыс. кв. м, что является **минимальным показателем среди аналогичных периодов с 2018 года** и на 46% ниже показателя аналогичного периода прошлого года.

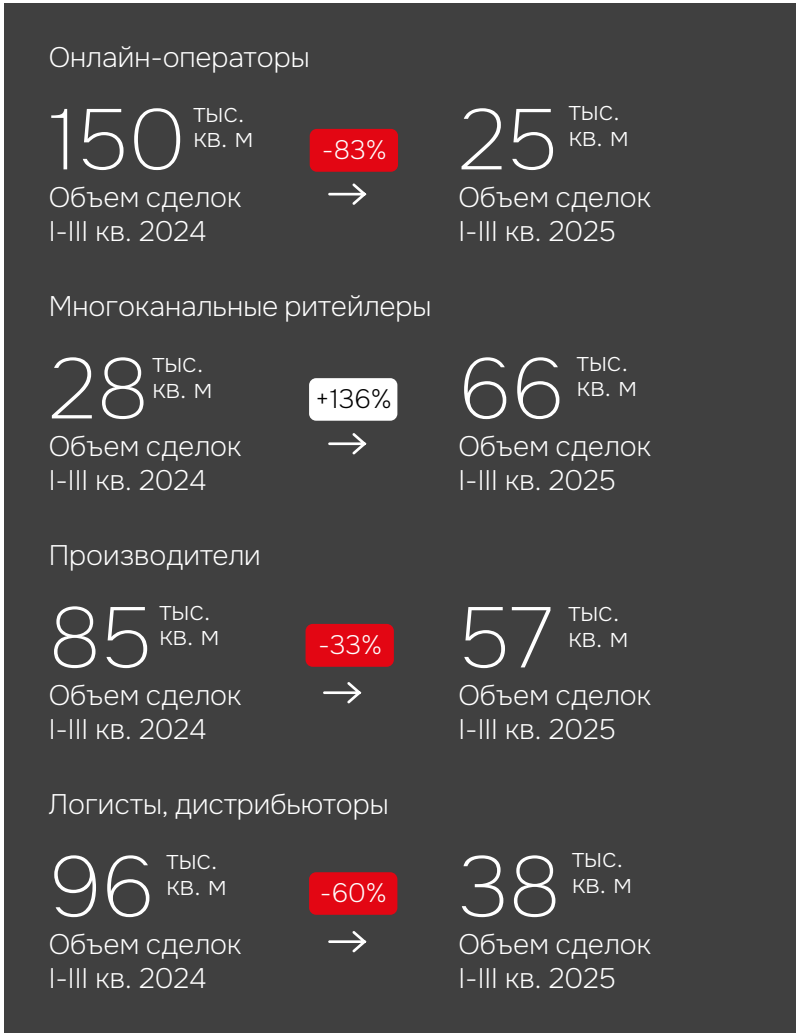
За предыдущие два года онлайн-операторы в качестве ключевых драйверов спроса удовлетворили основные потребности в складских площадях в регионе, что и стало ключевым фактором резкого снижения объема сделок. Так, за январь-сентябрь 2025 года доля их сделок составила в общей структуре спроса 12%. Наибольшая доля пришлась на многоканальный ритейл (32%) и производственные компании (28%), на логистических операторов и дистрибьюторов – 10% и 8% соответственно. С точки зрения типа сделки максимальная доля (42%) пришлась на аренду, 31% - на BTS аренду и 27% - на продажу. Крупнейшей сделкой за три квартала стала BTS аренда многоканальным ритейлером Магнит 44 тыс. кв. м складских площадей в Буграх.

К концу года ожидается, что деловая активность в регионе останется пониженной на фоне общего замедления рынка: **прогнозируемая сумма купленных и арендованных площадей в 2025 году составляет не более 250 тыс. кв. м.**

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



Структура спроса*



*Также по итогам I-III кварталов 2025 года было реализовано 20 тыс. кв. м арендаторами, относящимися к типу «другое».

Ставки аренды и вакантность

По итогам I-III кварталов 2025 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области зафиксирован рост вакантного предложения в готовых объектах. Индикатор достиг 3,2%, год к году увеличившись на 2,4 п.п.

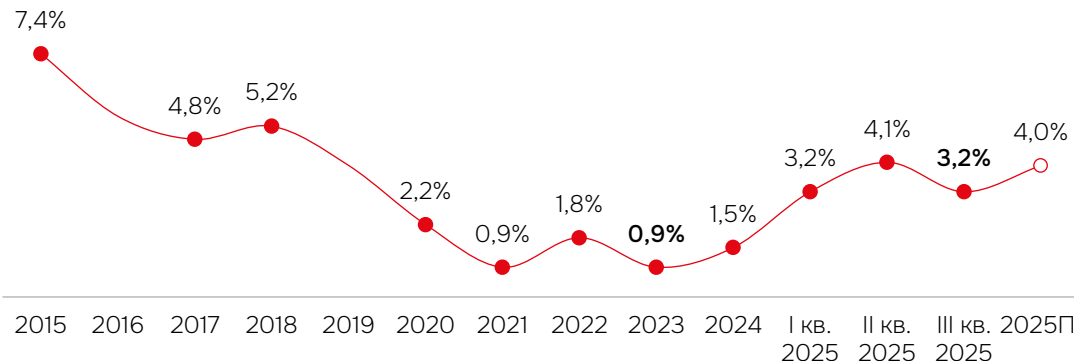
Ключевой составляющей вакансии стали **опции, предлагаемые в субаренду** (49% от общего объема вакантных площадей) онлайн-операторами. Стратегия компаний сменилась: после активного расширения складских портфелей в регионе в период 2023-2024 гг. они перешли к борьбе за эффективность складских процессов и оптимизации издержек.

Также увеличился **срок экспозиции вакантных блоков**: если в периоды повышенных темпов спроса, обусловленных в основном активностью онлайн-операторов в регионе, он составлял не более 1-2 месяцев, то на данный момент он может превышать 5 месяцев.

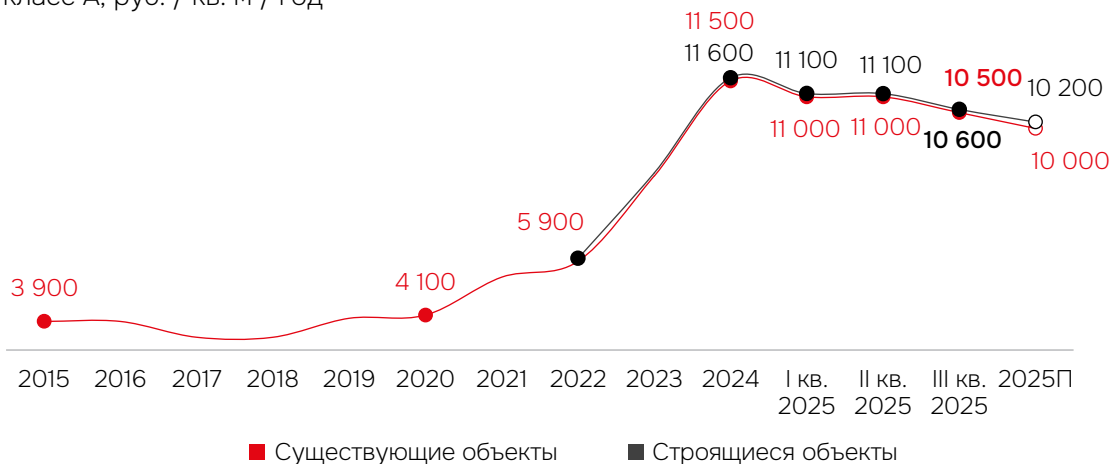
Текущая динамика ставок аренды – результат значительного роста доли свободных площадей в регионе и снижения объемов спроса. По итогам 9 месяцев 2025 года **средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие складские объекты класса А в Санкт-Петербурге и Ленинградской области составила 10 500 рублей за кв. м в год, снизившись с начала года на 9%.**

На фоне изменения конъюнктуры рынка и ограниченного спроса до конца года ожидается **дальнейшее снижение индикатора** до 10 000 рублей за кв. м в год (на 13% ниже показателя 2024).

Доля свободных площадей
классы А и В, %



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

Ключевые региональные логистические хабы

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

Екатеринбург	2 750 тыс. кв. м
Казань	2 224 тыс. кв. м
Новосибирск	2 136 тыс. кв. м
Ростов-на-Дону	1 783 тыс. кв. м
Самара	1 601 тыс. кв. м
Краснодар	1 533 тыс. кв. м
Воронеж	1 486 тыс. кв. м

Ключевые индикаторы

Итоги III 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 Казань Новосибирск Ростов-на-Дону Самара Краснодар Воронеж

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

2 750 2 224 2 136 1 783 1 601 1 533 1 486

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

391 96 186 250 184 33 292

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

90 124 147 75 11 100 208

Доля свободных
площадей,
классы А и В

5,2% 4,1% 9,7% 2,9% 1,4% 5,8% 0,7%

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

9 500	10 400	10 500	10 500	10 000	10 000	10 000
-17%	-5%	-13%	-13%	-9%	-9%	-9%

*Индикатор за I-III кварталы 2025 года представлен накопленным итогом.

**Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей. Изменение указано к IV кварталу 2024 года.

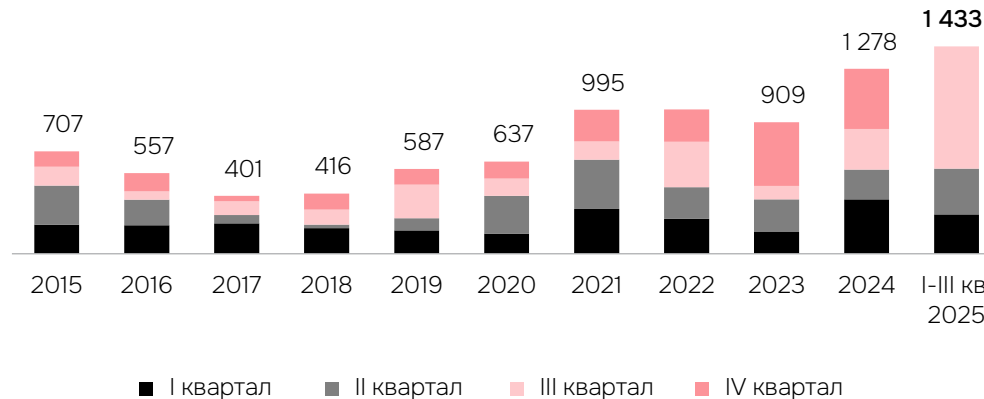
Ключевые региональные логистические хабы

По итогам I–III кварталов 2025 года объем ввода в 7 ключевых региональных логистических хабах достиг рекордного значения за весь период наблюдений, составив 1 433 тыс. кв. м. **Рост относительно показателя за аналогичный период 2024 года достиг 66%.** Ключевым фактором, повлиявшим на повышенные объемы нового строительства, стал ввод в эксплуатацию объектов для ведущих игроков рынка онлайн-ритейла. В структуре ввода преобладают собственные объекты с долей 49% от общего объема (701 тыс. кв. м), тогда как на BTS и спекулятивные площади пришлось 26% (371 тыс. кв. м) и 25% (361 тыс. кв. м) соответственно. Крупнейшими объектами стали складские комплексы для Wildberries в Самаре (184 тыс. кв. м), в Екатеринбурге (166 тыс. кв. м) и в Воронеже (153 тыс. кв. м), а также распределительный центр Сима-Ленд в Екатеринбурге (138 тыс. кв. м).

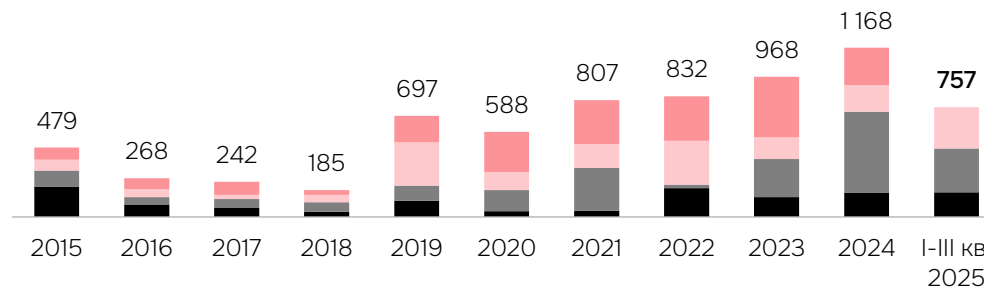
По итогам I–III кварталов сумма купленных и арендованных складских площадей в ключевых логистических хабах составила 757 тыс. кв. м, **снизившись на 17% по сравнению с аналогичным показателем прошлого года.** Лидерами в структуре спроса* остались онлайн-операторы (57%), 14% от общего объема спроса пришлось на многоканальных ритейлеров, оставшийся объем был реализован сделками логистов (6%) и производителей (4%). При этом год к году на 38% сократился объем BTS-сделок, их доля в структуре спроса составила 44%, в то время, как сделки аренды занимают 52%. Оставшийся объем составляют сделки продажи объектов и генерального подряда.

Уровень вакантности вырос в большинстве ключевых регионов, за исключением Самары и Воронежа, где было зафиксировано незначительное снижение. На фоне стабилизации спроса и роста вакантности ставки аренды демонстрируют снижение от 5% до 17% с начала года.

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



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



*Также по итогам I–III кварталов 2025 года было реализовано 143 тыс. кв. м арендаторами, относящимися к типу «другое» (19% в общем объеме спроса).

Екатеринбург

2 750

тыс.
кв. м

Сумма существующих площадей

Классы А и В

III квартал 2025

5,2

%

Доля свободных площадей

Классы А и В

III квартал 2025

9 500

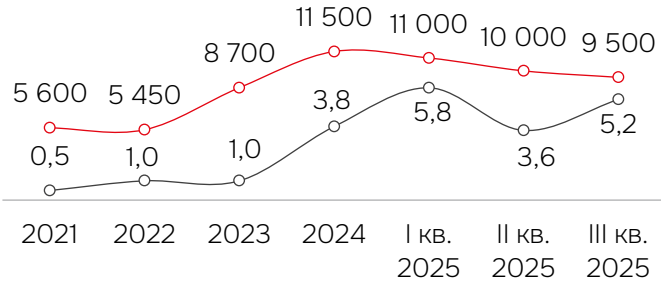
рублей
кв. м / год

Ставка аренды*

Класс А

III 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



Ключевые сделки,
реализованные за III квартал 2025 года

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
Wildberries	Аренда	Терминал Чкаловский	79
X5 Group	Аренда	Николая Островского, 2	2

Ключевые объекты,
введенные в эксплуатацию в III квартале 2025 года

Объект	Класс	Тип	Площадь, тыс. кв. м
Wildberries	А	Собств.	166
Терминал Чкаловский	А	Спек.	46
Деловой комплекс ЮГ	А	Спек.	7

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

Казань

2 224 тыс.
кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
III квартал 2025

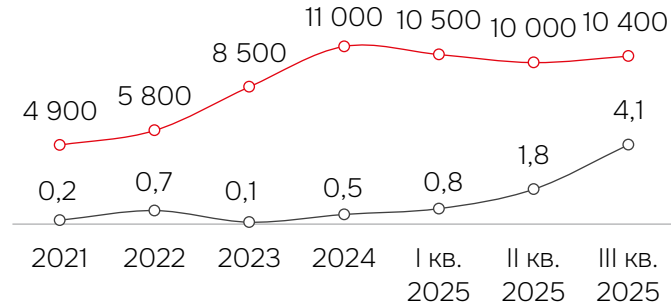
4,1 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
III квартал 2025

10 400 рублей
кв. м / год

Ставка аренды*
Класс А
III 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 за III квартал 2025 года

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
Wildberries	Аренда	Технопарк ДорХан	62
Итеко	Аренда	Логоцентр Эстачи	1

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в III квартале 2025 года

Объект	Класс	Тип	Площадь, тыс. кв. м
Промышленная площадка Зеленодольск	А	Спек.	27
РАФФ+	А	Спек.	15

Новосибирск

2 136 тыс.
кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
III квартал 2025

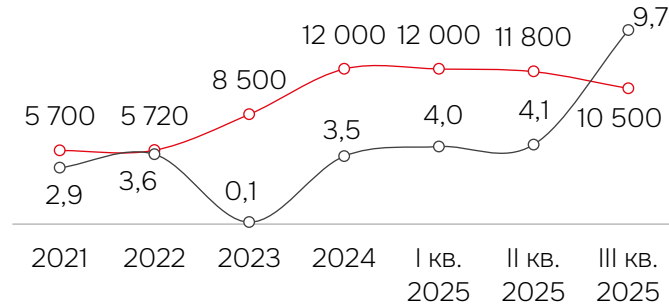
9,7 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
III квартал 2025

10 500 рублей
кв. м / год

Ставка аренды*
Класс А
III 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 за III квартал 2025 года

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
Wildberries	Аренда	Русагромаркет	11
Wildberries	Аренда	Докучаева, 1/2	11

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в III квартале 2025 года

Объект	Класс	Тип	Площадь, тыс. кв. м
ПФО-Север	А	BTS Аренда	101
Forum Auto Терминал Сибирь	А	Спек.	31

Ростов-на-Дону

1 783 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
III квартал 2025

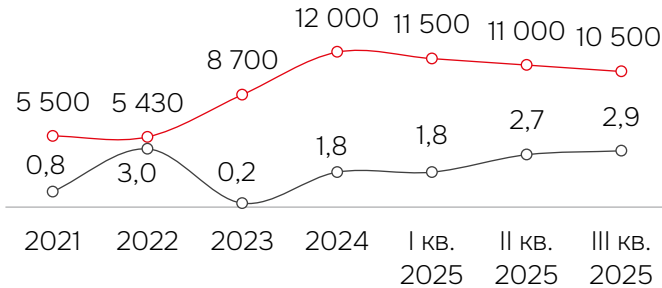
2,9 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
III квартал 2025

10 500 рублей кв. м / год

Ставка аренды*
Класс А
III 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 за III квартал 2025 года

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
Wildberries	Аренда	СК Дорожный	7

Ключевые объекты,
введенные в эксплуатацию в III квартале 2025 года

Объект	Класс	Тип	Площадь, тыс. кв. м
НК Парк Ростов-на-Дону	А	BTS аренда	104
СК Дорожный	А	BTS аренда	52
Азовский Терминал	А	Спек.	35

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

Самара

1 601 тыс.
кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
III квартал 2025

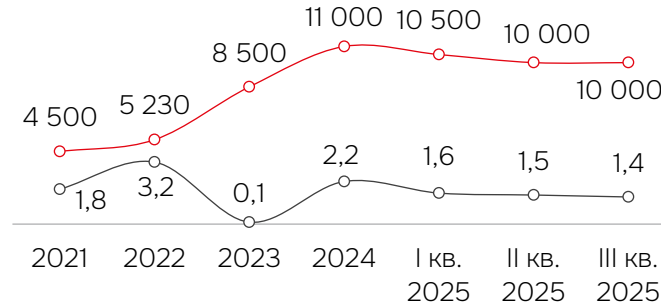
1,4 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
III квартал 2025

10 000 рублей
кв. м / год

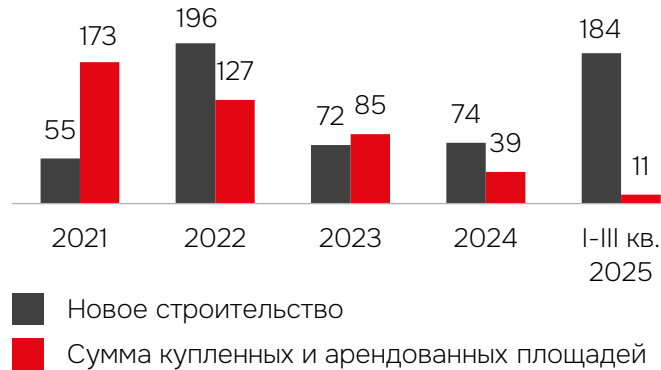
Ставка аренды*
Класс А
III квартал 2025

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 за I-III кварталы 2025 года

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
Русклимат	Аренда	ЛК Придорожный	11

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в III квартале 2025 года

Объект	Класс	Тип	Площадь, тыс. кв. м
Wildberries Новосемейкино II	А	Собств.	55

Краснодар

1 533 тыс.
кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
III квартал 2025

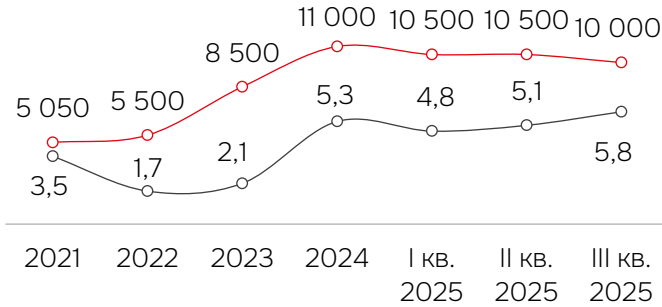
5,8 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
III квартал 2025

10 000 рублей
кв. м / год

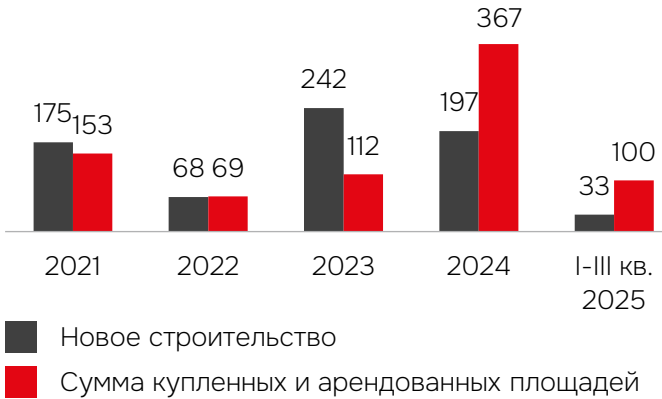
Ставка аренды*
Класс А
III квартал 2025

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 за III квартал 2025 года

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
Wildberries	Аренда	Бизнес Путь Групп	37
Пауэр Интернэшнл-ШИНЫ	Аренда	СК Октябрьский	19

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в III квартале 2025 года

Объект	Класс	Тип	Площадь, тыс. кв. м
ИП Копанской	А	Спек.	25

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

Воронеж

1 486 тыс.
кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
III квартал 2025

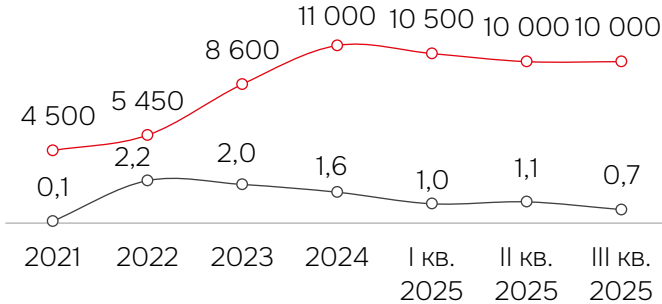
0,7 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
III квартал 2025

10 000 рублей
кв. м / год

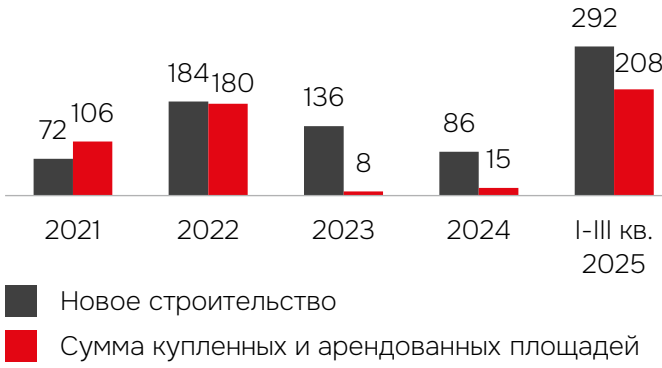
Ставка аренды*
Класс А
III квартал 2025

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 за III квартал 2025 года

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
Wildberries	Аренда	СК Александровка	14

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в III квартале 2025 года

Объект	Класс	Тип	Площадь, тыс. кв. м
Wildberries	А	Собств.	153
Alta 3	А	Спек.	7
ИП Перспектива	В	Спек.	7

*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

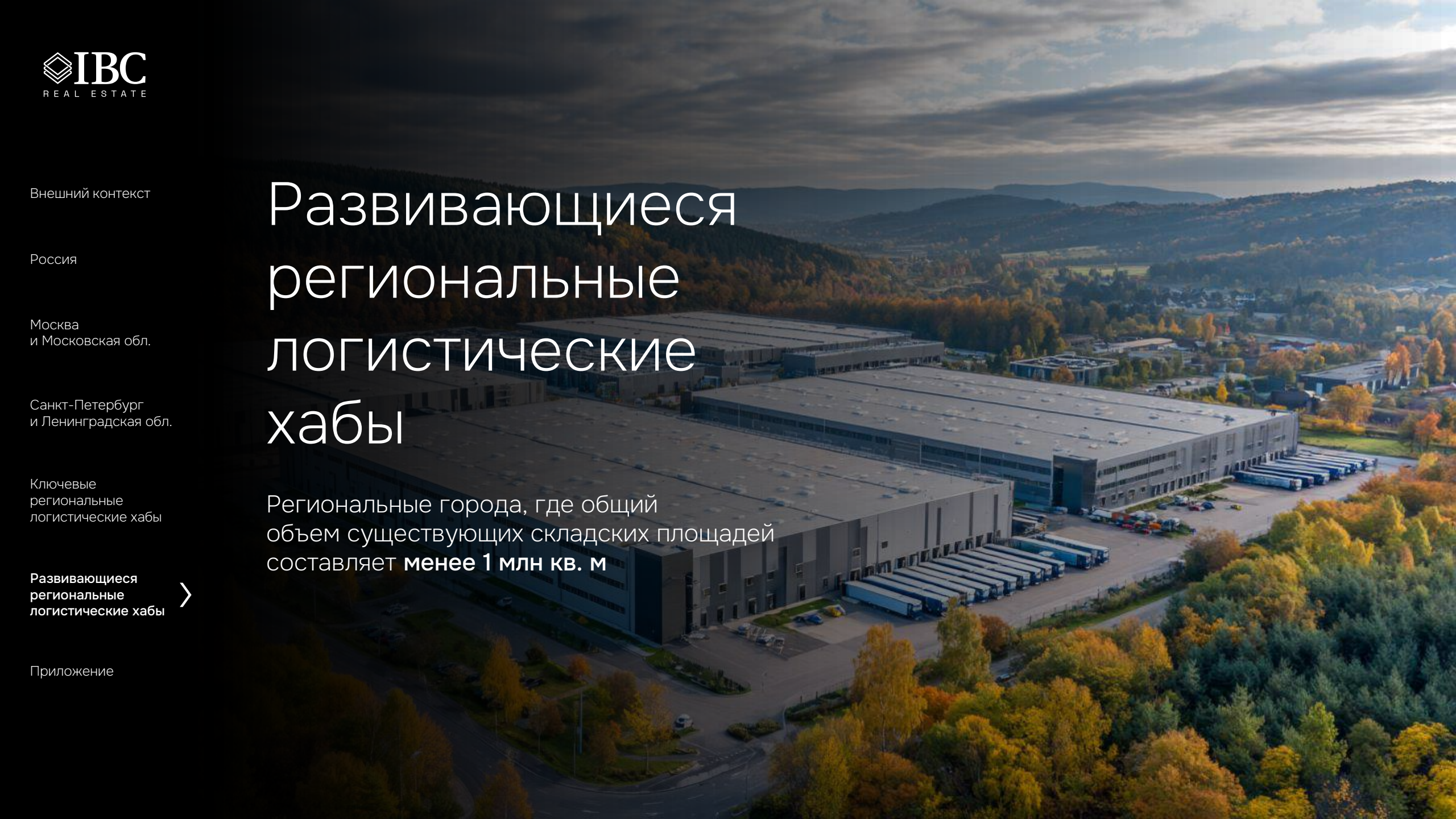
Развивающиеся
региональные
логистические хабы



Приложение

Развивающиеся региональные логистические хабы

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

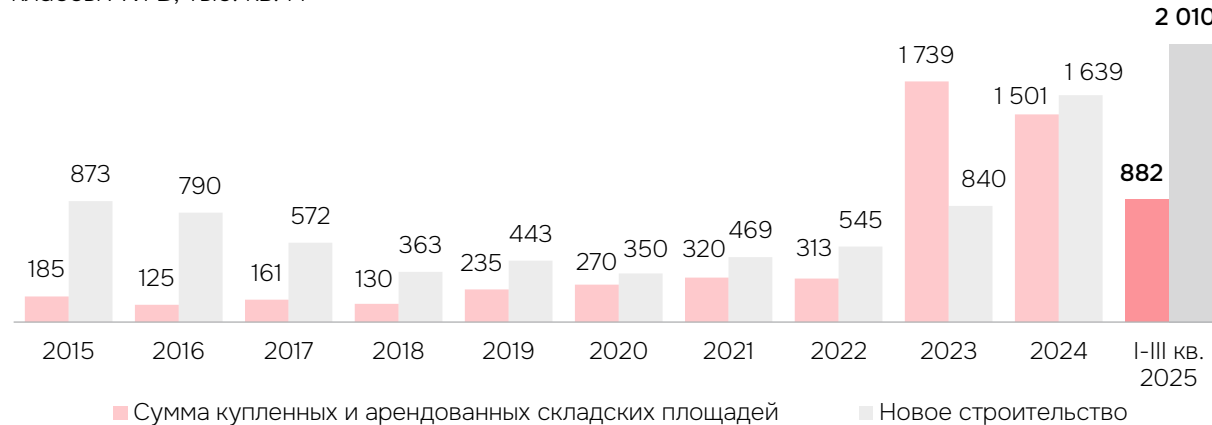


Развивающиеся региональные логистические хабы

По итогам I-III кварталов 2025 года объем ввода складских площадей в развивающихся логистических хабах составил 2 010 тыс. кв. м, **что более чем в 2 раза превышает показатель аналогичного периода прошлого года**. Рекордный результат обусловлен реализацией крупных распределительных и сортировочных центров для онлайн-операторов и многоканальных ритейлеров. В структуре ввода преобладают BTS-объекты (51% или 1 035 тыс. кв. м), на собственные и спекулятивные площади пришлось 27% (535 тыс. кв. м) и 22% (440 тыс. кв. м) соответственно. Крупнейшими введенными объектами стали складской комплекс на территории ОЭЗ Оренбуржье в Оренбурге (223 тыс. кв. м), Логопарк Звездный в Омске (123 тыс. кв. м), складские комплексы Wildberries во Владимире (119 тыс. кв. м) и в Рязани (86 тыс. кв. м).

По итогам первых трех кварталов 2025 года сумма купленных и арендованных складских площадей в развивающихся региональных логистических хабах составила 882 тыс. кв. м, **что ниже показателя аналогичного периода прошлого года на 31%**. Лидерами региональной экспансии остались многоканальные ритейлеры, которые обеспечили 55% совокупного спроса. За три квартала объем их сделок вырос в 3 раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года — со 151 тыс. кв. м в январе-сентябре 2024 года до 489 тыс. кв. м за тот же период 2025 года.

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

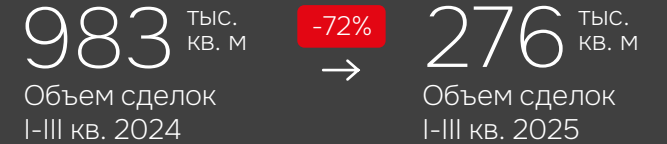


Структура спроса

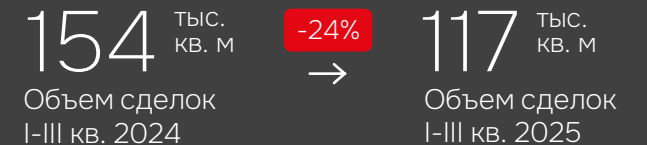
Многоканальный ритейл



Онлайн-операторы



Логисты, дистрибьюторы, производители



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

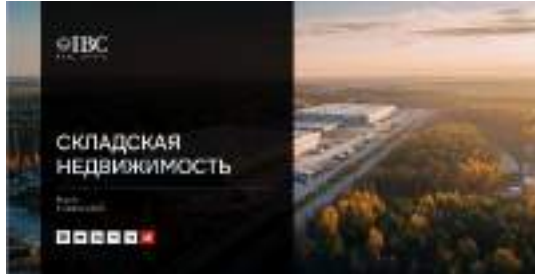
Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение



Складская недвижимость

II квартал 2025



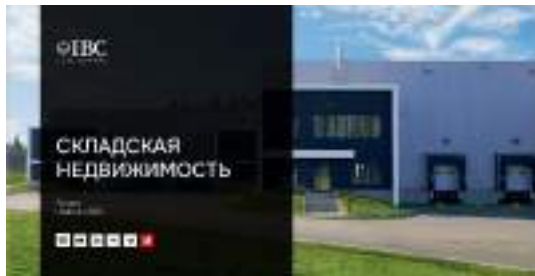
Рынок Light Industrial

Сентябрь 2025



Рынок низкотемпературных складов

Май 2025



Складская недвижимость

I квартал 2025



Оценка рыночных настроений

Июль 2025



Стоимость строительства

Май 2025

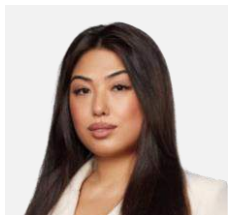


Совершенство
в деталях



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