



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.**

Внешний контекст >

Россия

Москва и Московская обл.

Санкт-Петербург и Ленинградская обл.

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

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

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.

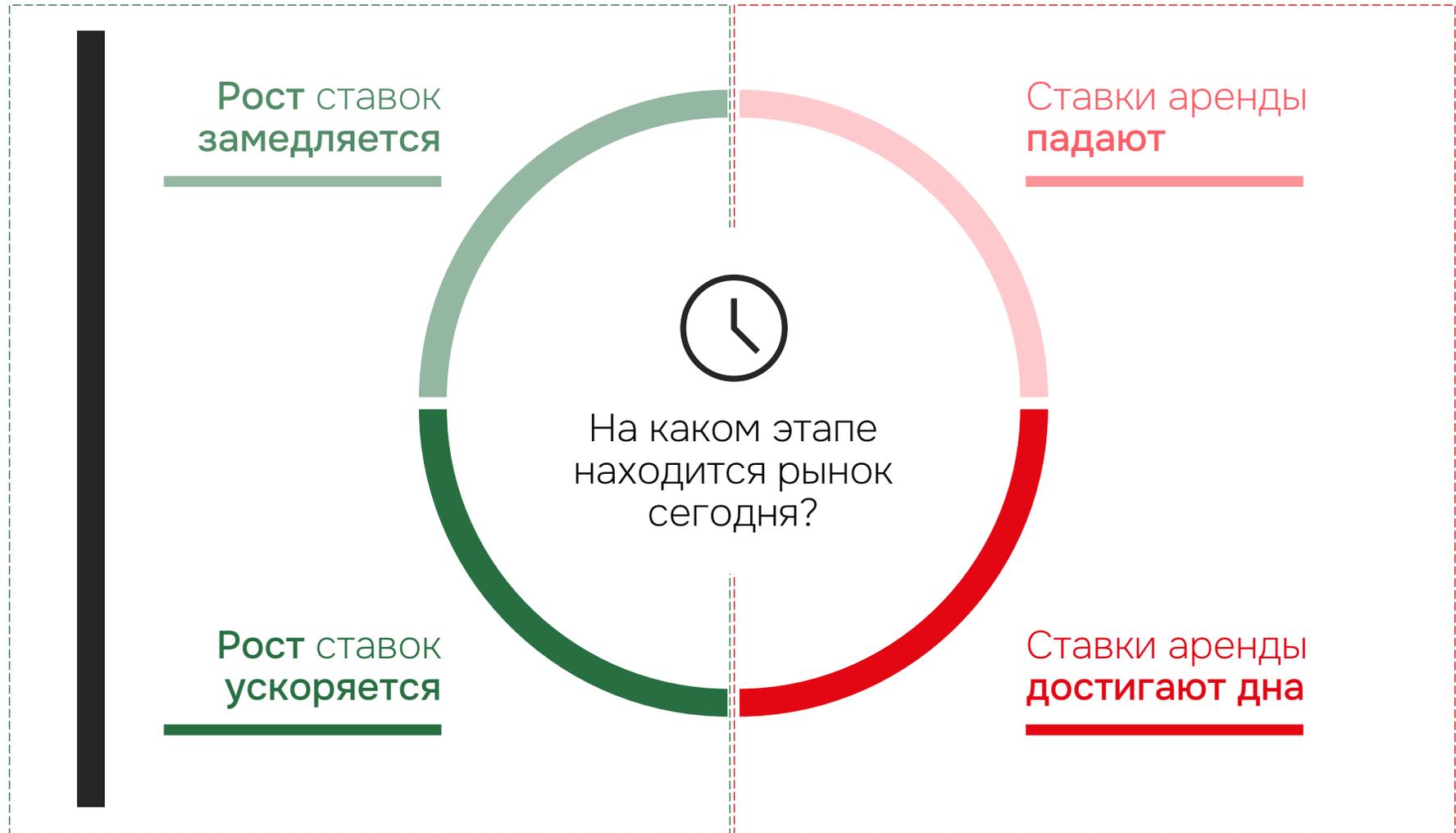
Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

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.

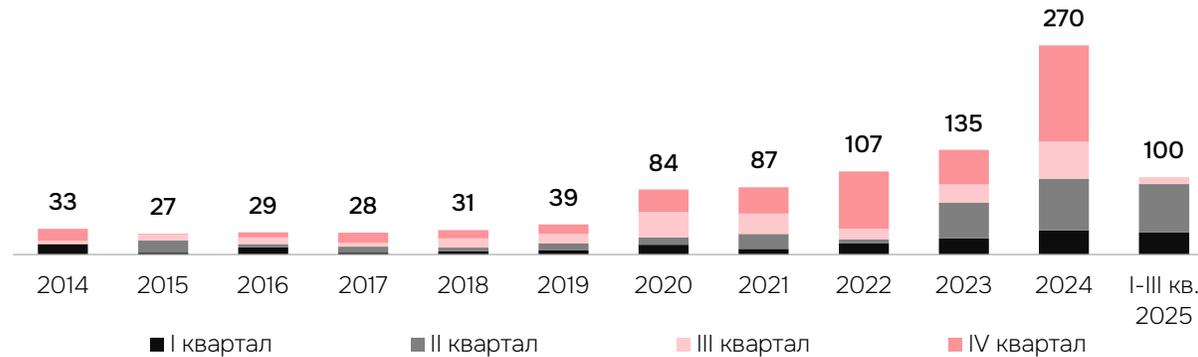
Инвестиции в складскую недвижимость

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

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.

*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.

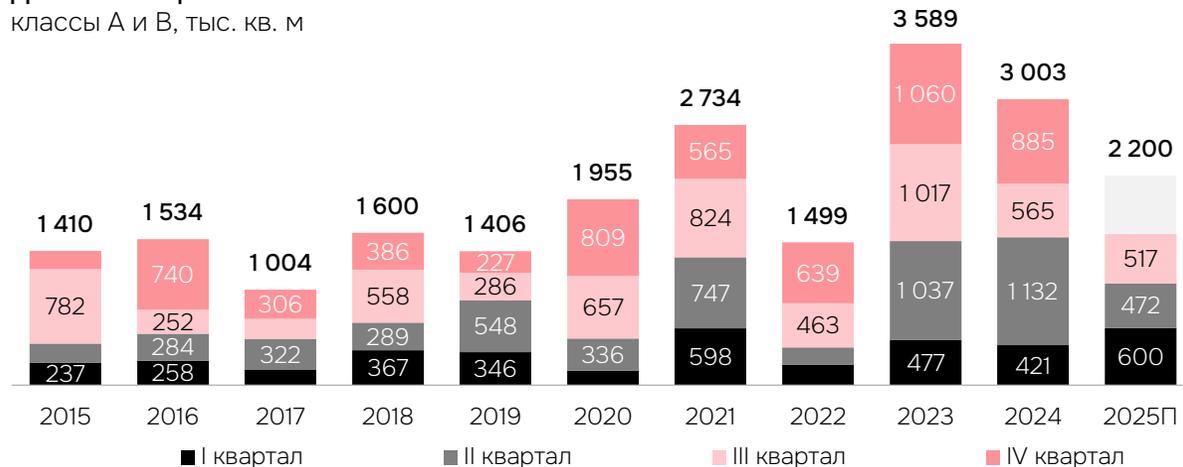
Стабилизация спроса

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 ритейлерах, 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.

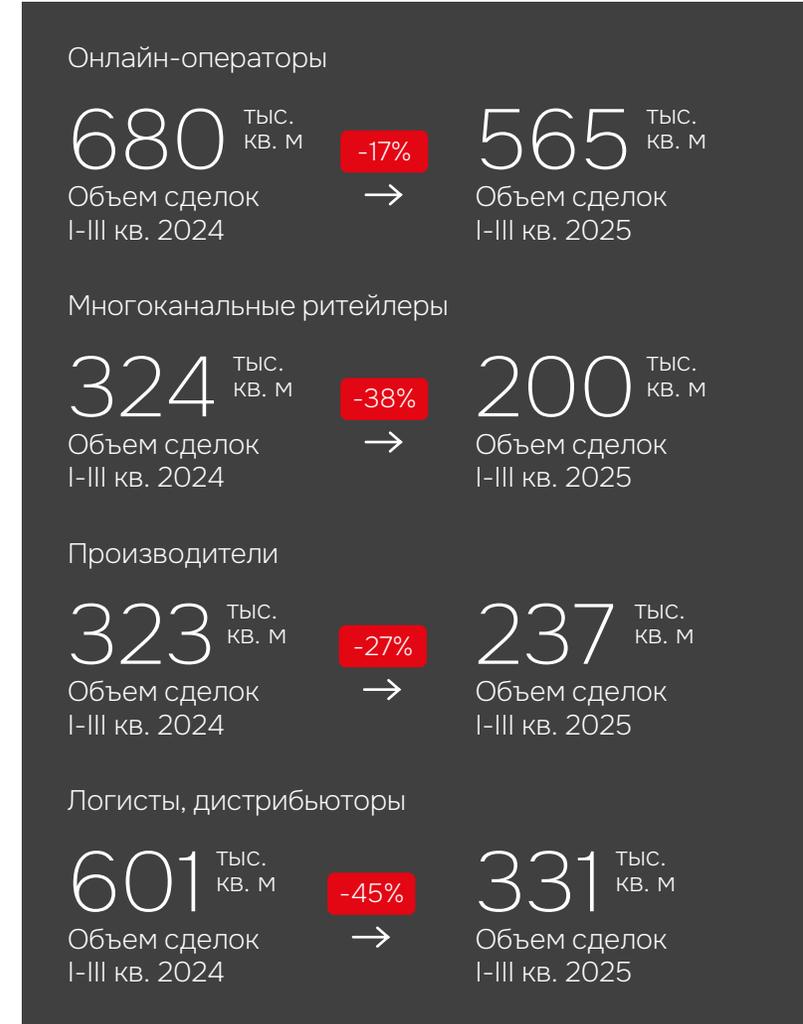
Ключевые игроки рынка сфокусировались на оптимизации использования текущих складских площадей, а не на расширении, за счет чего и наблюдается стабилизация объемов спроса. **На конец 2025 года прогнозируемый объем спроса составляет не более 2,2 млн кв. м.**

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*



Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

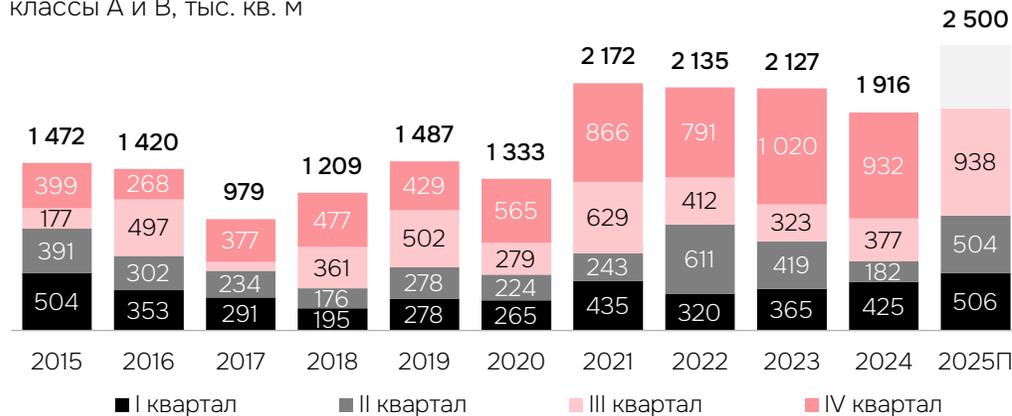
Приложение

Новое строительство

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

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Вакантность

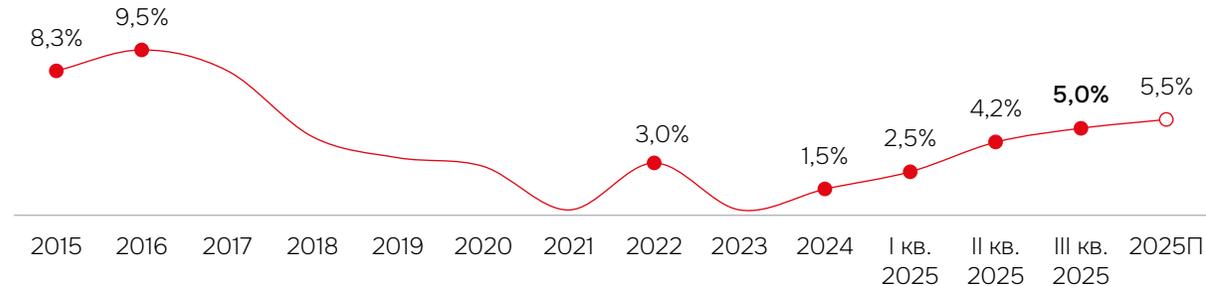
По итогам I-III кварталов 2025 года доля вакантных площадей на рынке складской недвижимости Московского региона составила 5,0%. Год к году индикатор вырос на 3,8 п.п., а в абсолютных значениях более чем на 1,4 млн кв. м свободных складских площадей. **Ключевыми факторами роста доли свободных площадей 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} → 5,0%
Вакантно сейчас в готовых объектах → 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

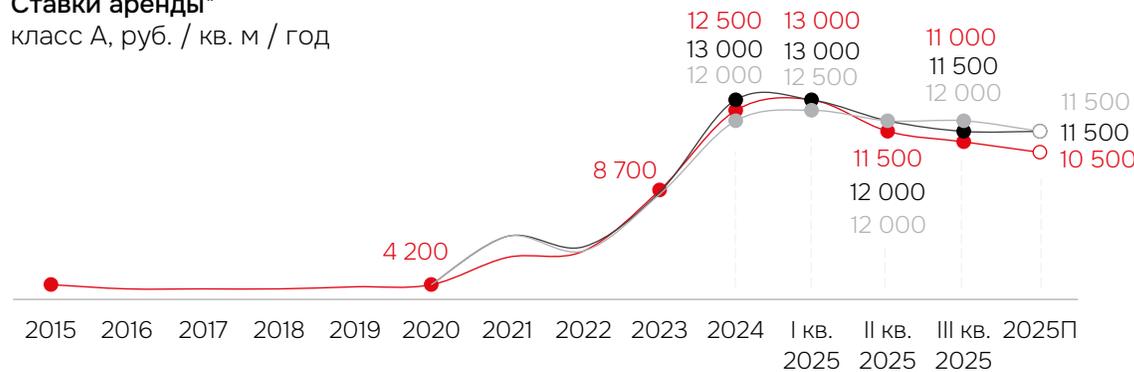
По итогам III квартала 2025 года зафиксировано снижение средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды в Московском регионе. Так, ставка аренды на сухие существующие складские объекты класса А составила 11 000 рублей за кв. м в год, снизившись с начала года на 12%. Основные причины корректировки индикатора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

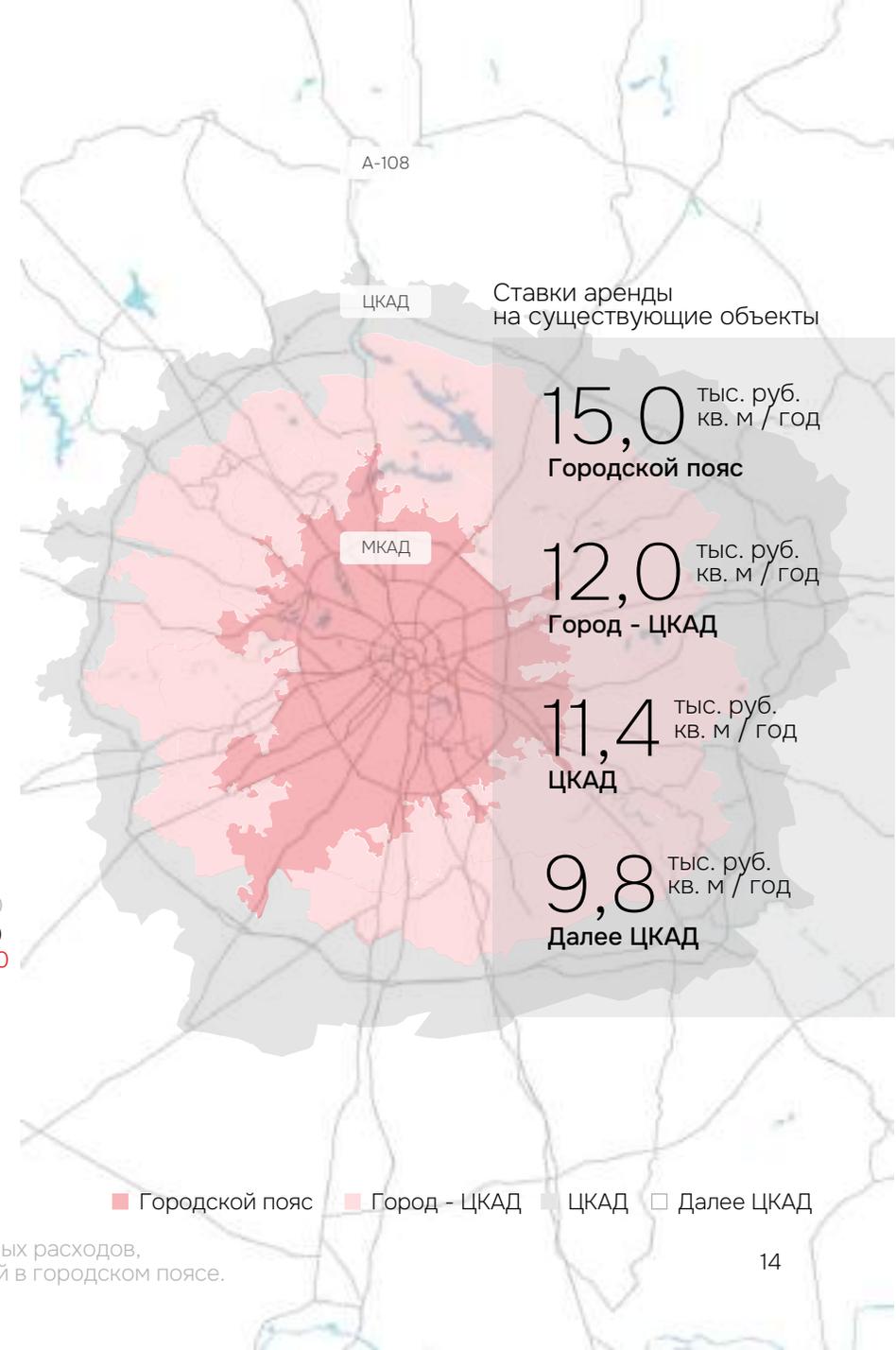
Ожидаемая стабилизация спроса к концу 2025 года и прогнозируемый дальнейший рост вакантного предложения в готовых объектах будут способствовать дальнейшему снижению средневзвешенной ставки. По итогам 2025 года индикатор для существующих объектов ожидается на уровне 10 500 рублей за кв. м в год (-16%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



*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.

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 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.

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская обл.

Санкт-Петербург и Ленинградская обл.

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

Рынок логистических услуг

Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

3,8 млн кв. м → 11 %
Площади, занимаемые логистическими операторами
Доля от общего объема предложения



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

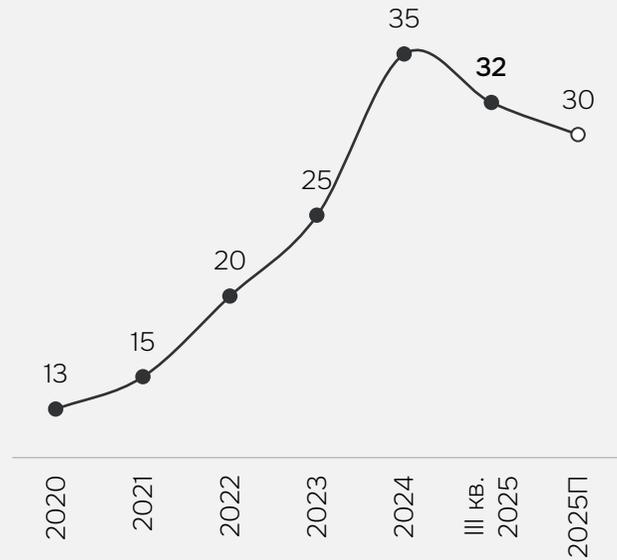
Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

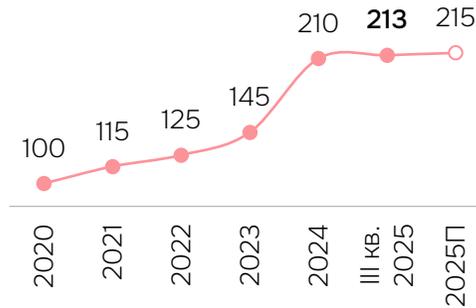
32 руб. за п.м.
сутки

Стоимость хранения европаллет
III кв. 2025

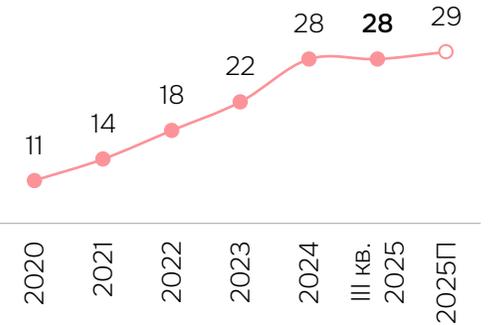
Хранение европаллет
руб. / п.м. / сутки



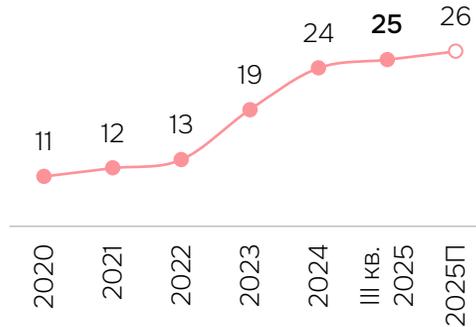
Механизированные ПРР
руб. / п.м.



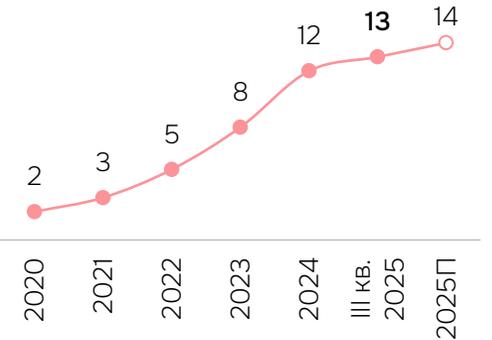
Ручные ПРР
руб. / короб



Подборка
руб. / короб



Стикеровка
руб. / стикер



Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

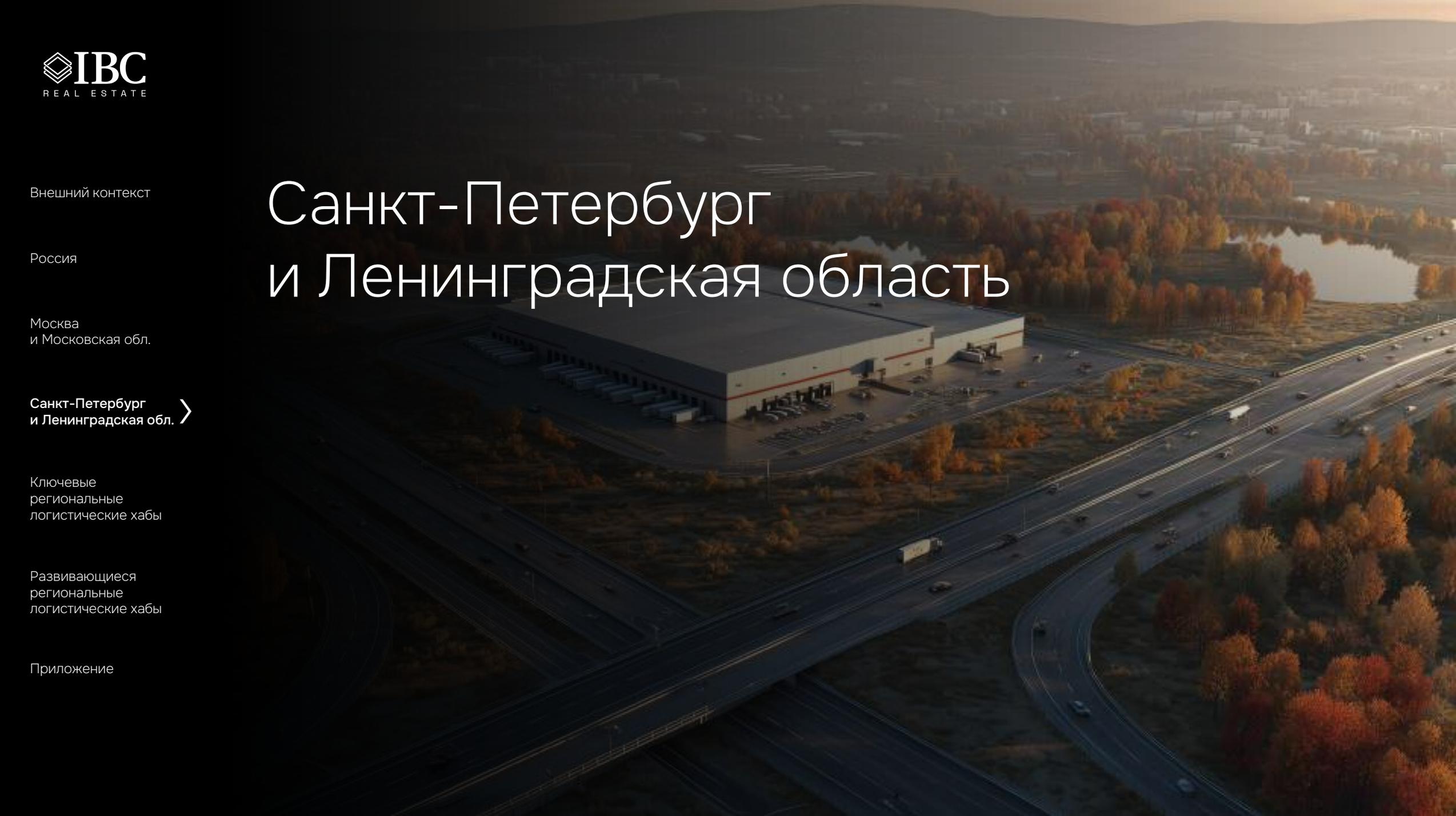
Санкт-Петербург
и Ленинградская обл. >

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.

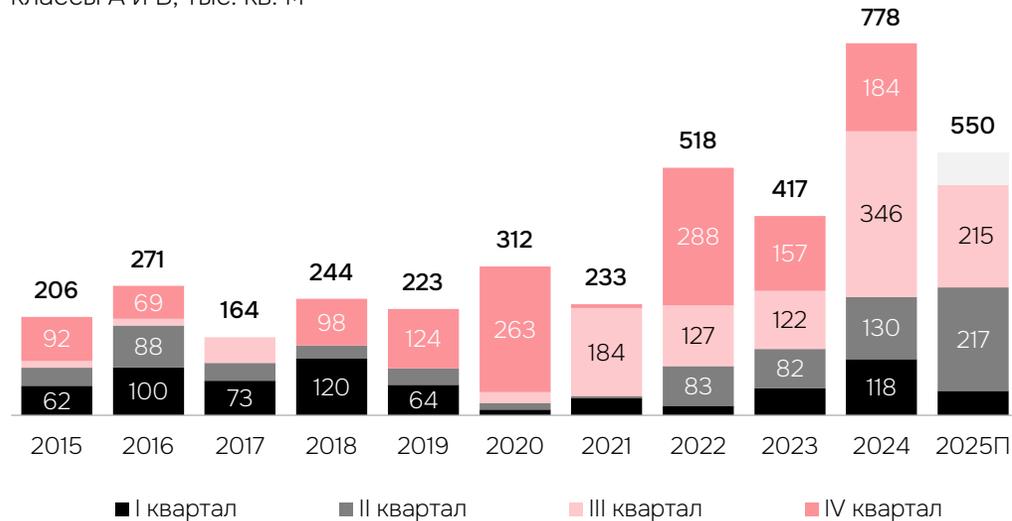
**Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

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

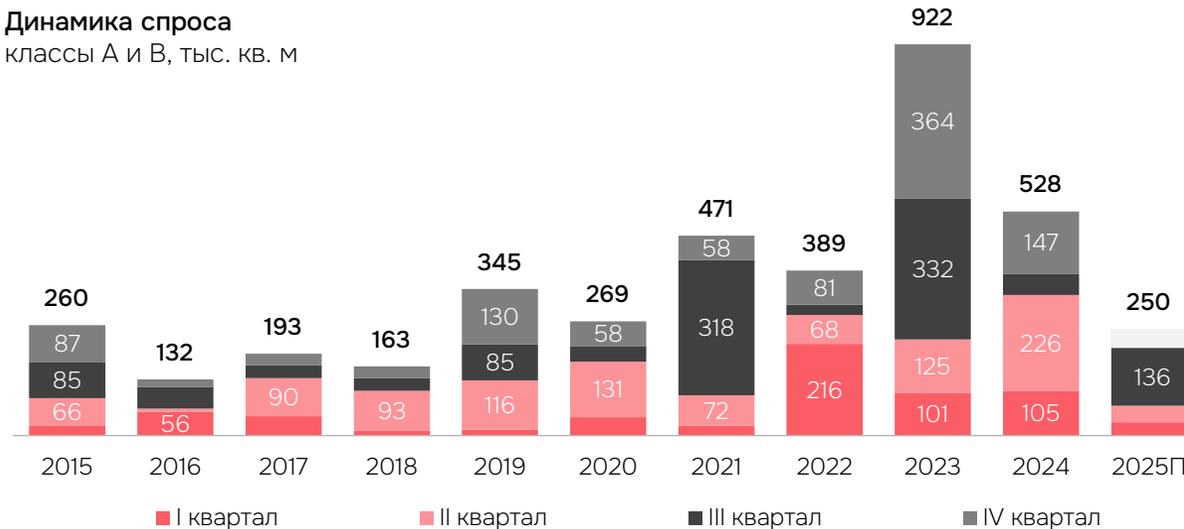
Спрос

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 пришлось 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%) пришлось 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*

Онлайн-операторы

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

-83%



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

Многоканальные ритейлеры

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

+136%



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

Производители

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

-33%



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

Логисты, дистрибьюторы

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

-60%



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

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

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл. >

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

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.

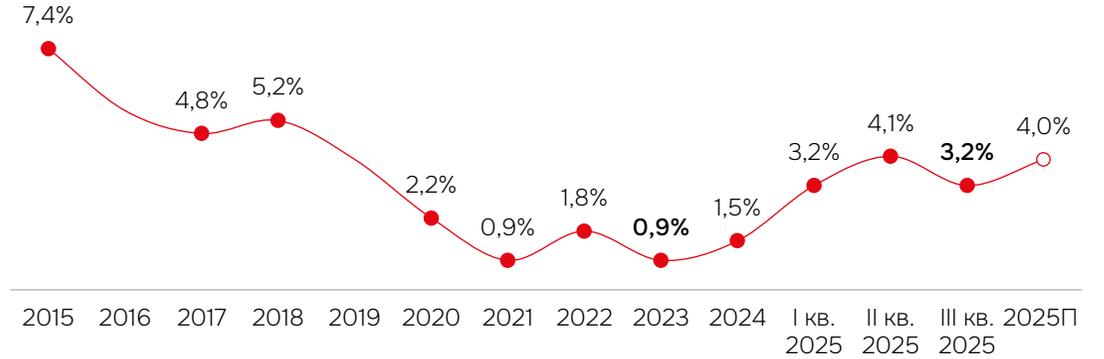
Ключевой составляющей вакансии стали **опции, предлагаемые в субаренду** (49% от общего объема вакантных площадей) онлайн-операторами. Стратегия компаний сменилась: после активного расширения складских портфелей в регионе в период 2023-2024 гг. они перешли к борьбе за эффективность складских процессов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

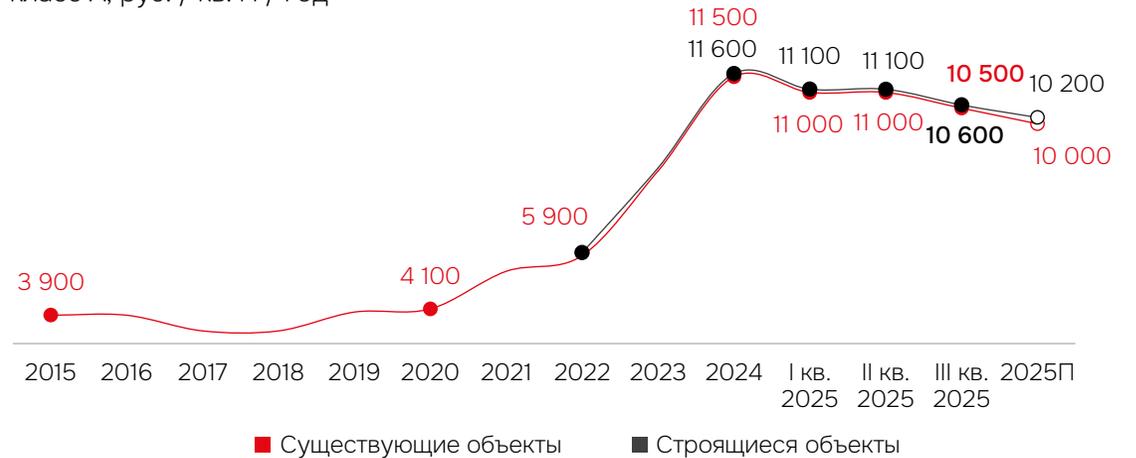
Текущая динамика ставок аренды – результат значительного роста доли свободных площадей в регионе и снижения объемов спроса. **По итогам 9 месяцев 2025 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие складские объекты класса А в Санкт-Петербурге и Ленинградской области составила 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

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	Екатеринбург	Казань	Новосибирск	Ростов-на-Дону	Самара	Краснодар	Воронеж
Россия	2 750	2 224	2 136	1 783	1 601	1 533	1 486
Москва и Московская обл.	391	96	186	250	184	33	292
Санкт-Петербург и Ленинградская обл.	90	124	147	75	11	100	208
Ключевые региональные логистические хабы	5,2%	4,1%	9,7%	2,9%	1,4%	5,8%	0,7%
Развивающиеся региональные логистические хабы	9 500	10 400	10 500	10 500	10 000	10 000	10 000
Приложение	-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.

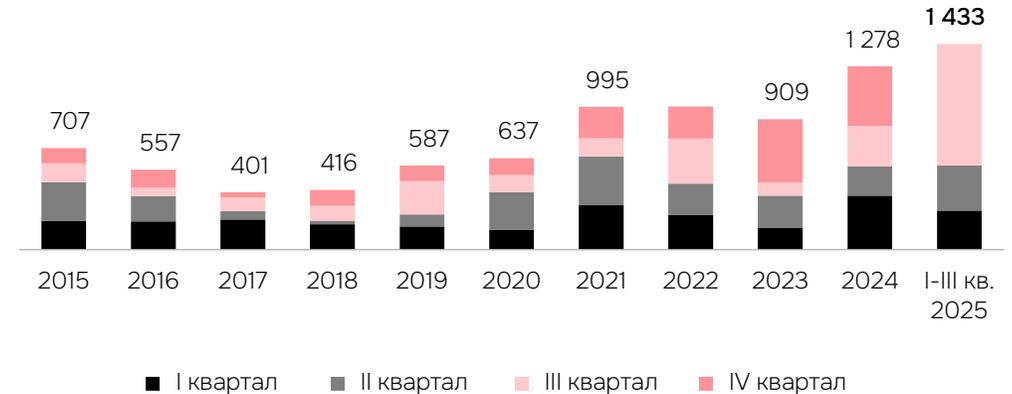
Ключевые региональные логистические хабы

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).

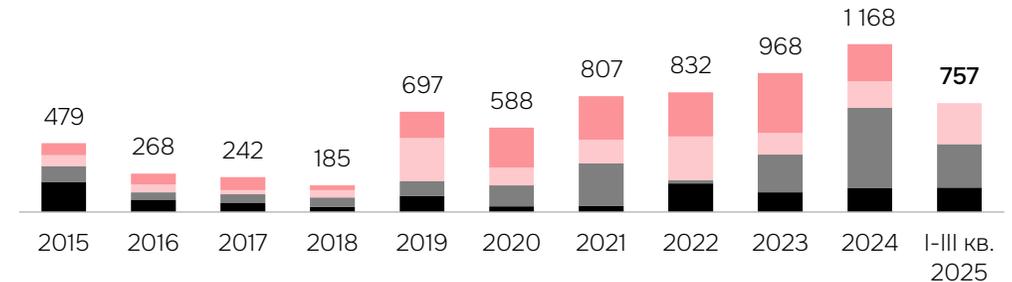
По итогам I-III кварталов сумма купленных и арендованных складских площадей в ключевых логистических хабах составила 757 тыс. кв. м, **снизившись на 17% по сравнению с аналогичным показателем прошлого года.** Лидерами в структуре спроса* остались онлайн-операторы (57%), 14% от общего объема спроса пришлось 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).

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Екатеринбург

2 750 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
III квартал 2025

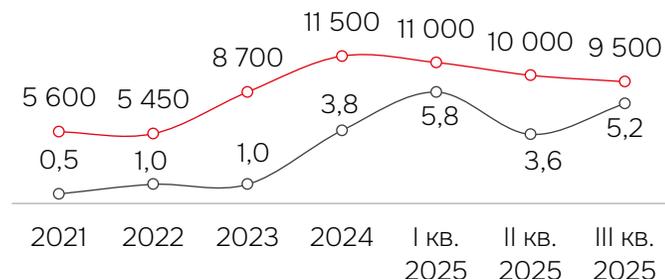
5,2 %

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



■ 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	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.

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская обл.

Санкт-Петербург и Ленинградская обл.

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

Казань

2 224 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
III квартал 2025

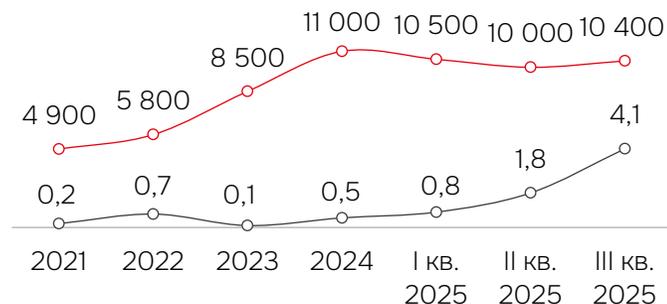
4,1 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
III квартал 2025

10 400 рублей кв. м / год

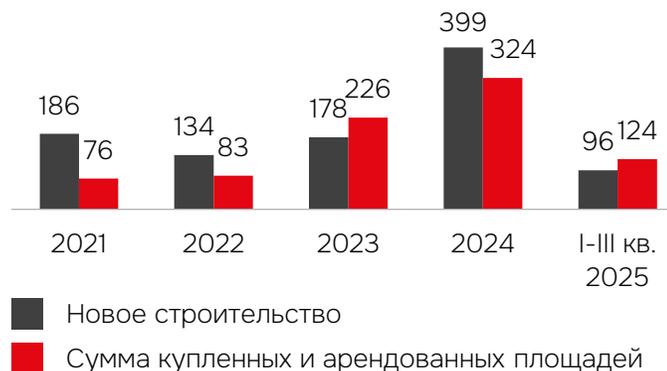
Ставка аренды*
Класс А
III квартал 2025

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

*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

Новосибирск

2 136 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
III квартал 2025

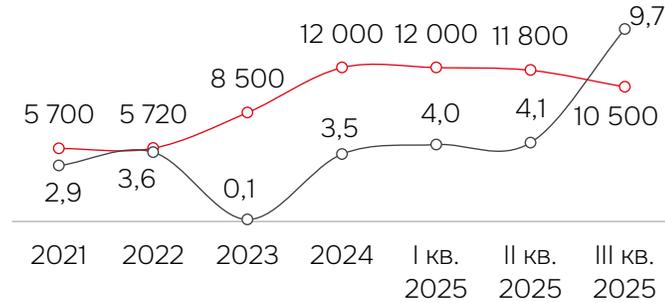
9,7 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
III квартал 2025

10 500 рублей кв. м / год

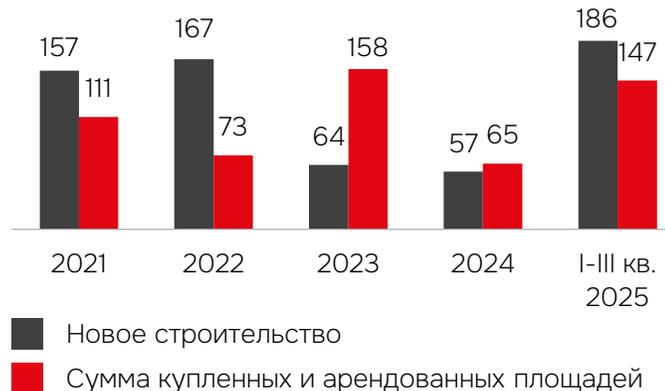
Ставка аренды*
Класс А
III квартал 2025

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

*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

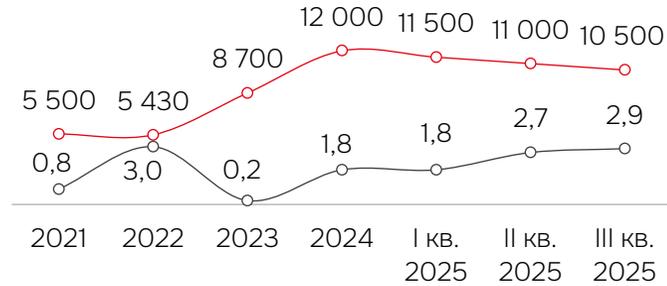
Приложение

Ростов-на-Дону

1 783 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
III квартал 2025

Вакантность и ставки аренды*



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

2,9 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
III квартал 2025

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



■ Новое строительство
■ Сумма купленных и арендованных площадей

10 500 рублей кв. м / год

Ставка аренды*
Класс А
III квартал 2025

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	A	BTS аренда	104
СК Дорожный	A	BTS аренда	52
Азовский Терминал	A	Спек.	35

*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

Самара

1 601 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
III квартал 2025

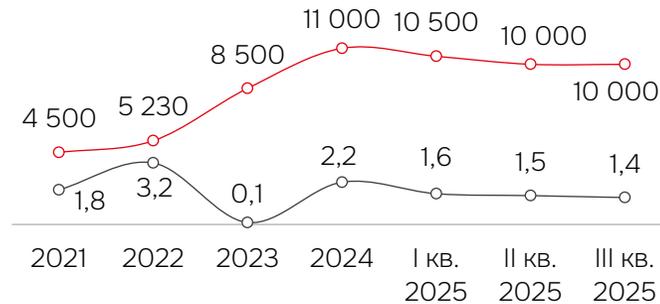
1,4 %

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	A	Собств.	55

*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

Краснодар

1 533 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
III квартал 2025

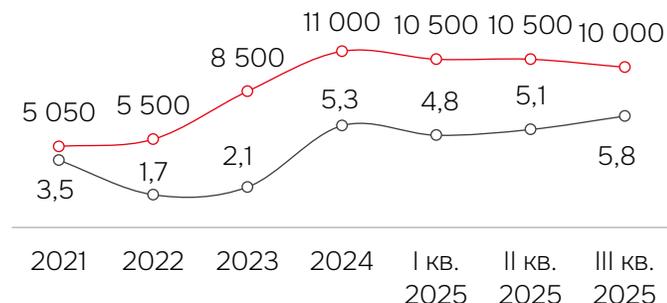
5,8 %

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

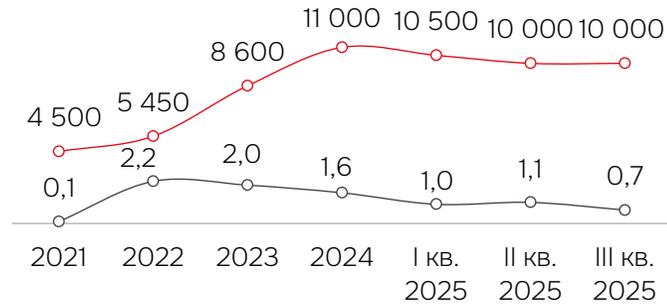
0,7 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
III квартал 2025

10 000 рублей кв. м / год

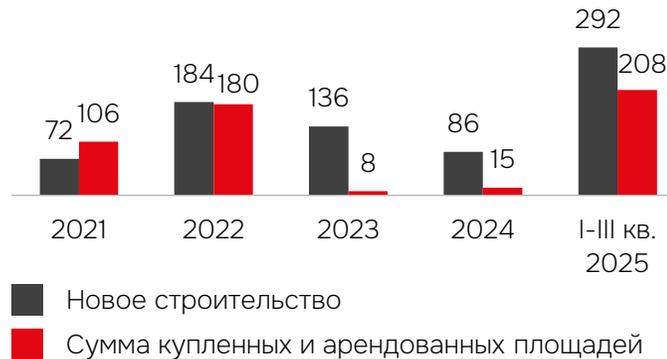
Ставка аренды*
Класс А
III квартал 2025

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	A	Собств.	153
Alta 3	A	Спек.	7
ИП Перспектива	B	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

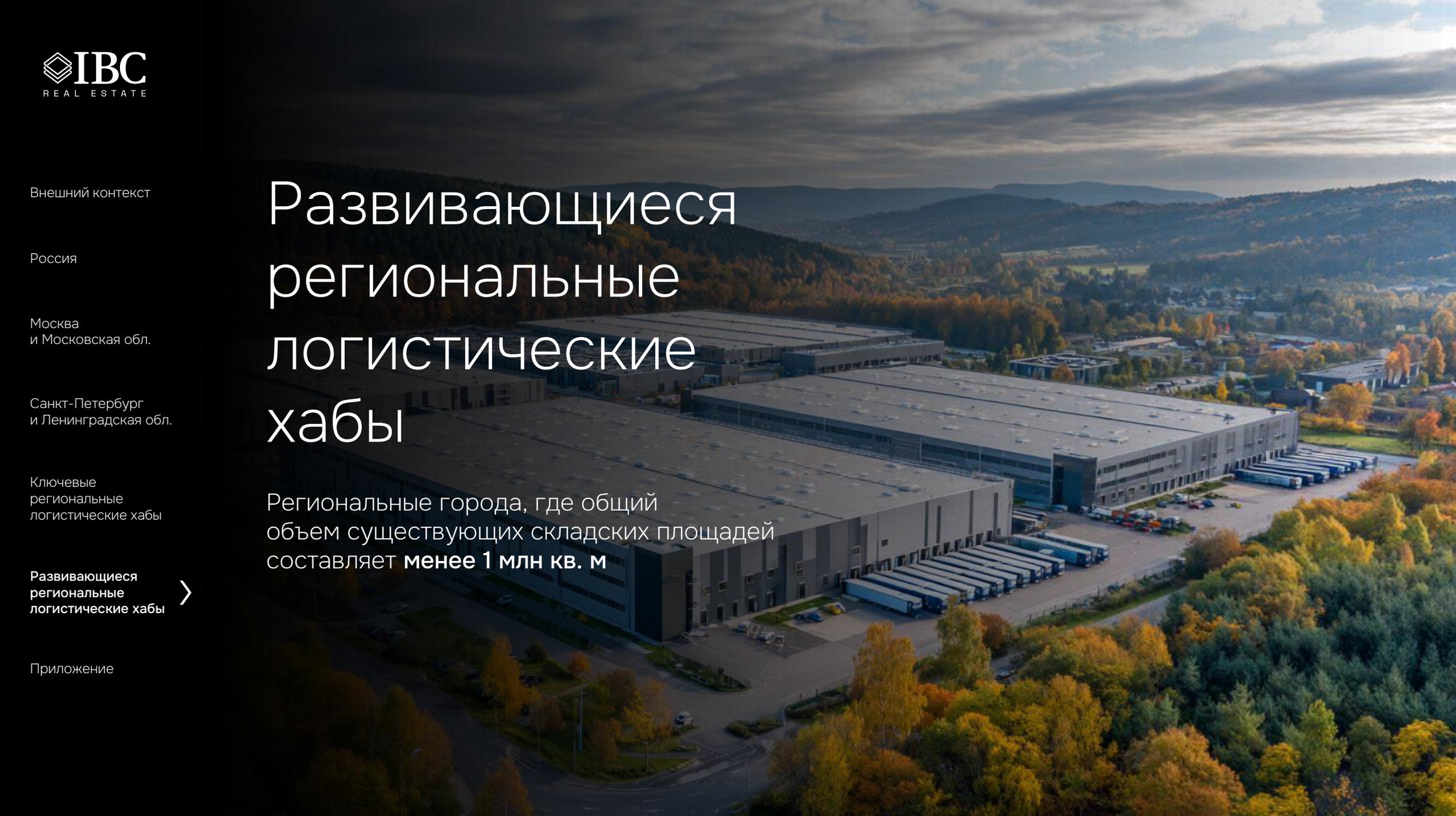
Развивающиеся
региональные
логистические хабы



Приложение

Развивающиеся региональные ЛОГИСТИЧЕСКИЕ хабы

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

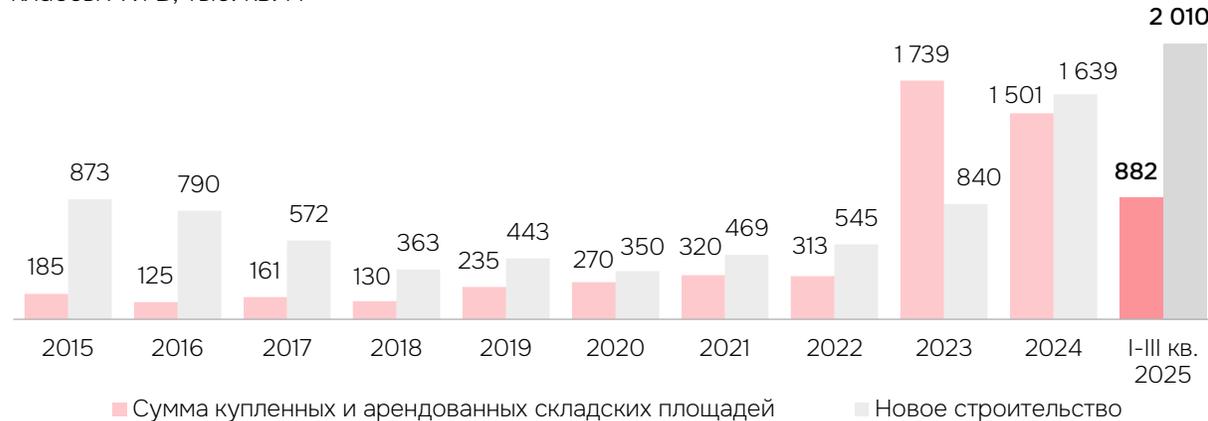


Развивающиеся региональные логистические хабы

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

Приложение

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение



Приложение

Внешний контекст

Россия

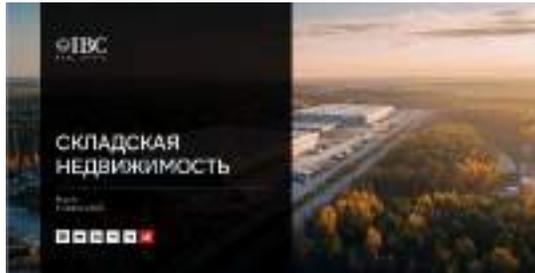
Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение



Складская недвижимость

II квартал 2025



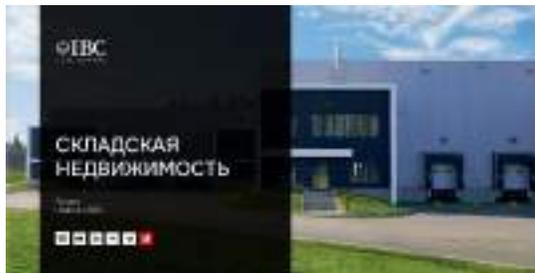
Рынок Light Industrial

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