



СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Россия
II 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



Стабилизация темпов роста экономики

Эффекты жесткой денежно-кредитной политики значительно усилились в I полугодии, что способствовало замедлению темпов роста экономики

Внешний контекст

Россия

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2025 года ВВП вырос на 1,2% г/г после 1,9% г/г в апреле. По итогам 5 месяцев 2025 года рост ВВП составил 1,5% г/г.

Москва
и Московская обл.

Корпоративное кредитование продолжило замедляться (до 12,2% г/г по итогам мая после пиковых 22% в 2024 году).

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Потребительский рынок продемонстрировал стабилизацию. Наблюдается рост сберегательных настроений: совокупный объем средств на переводных и срочных депозитах населения на конец мая 2025 года составил 60,0 трлн руб. (+6% с начала года). При этом темпы роста потребления снизились: оборот розничной торговли за январь-май составил 2,3%, а годовой прогноз был понижен с 7,6% до 6,6% в 2025.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Ситуация на рынке труда остается напряженной, однако в отдельных отраслях наблюдается стабилизация и сокращение количества вакансий.

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

На фоне замедления темпов роста экономики спрос на коммерческую недвижимость во всех сегментах демонстрирует постепенную стабилизацию.

Приложение

Источники: Росстат, Минэкономразвития, ЦБ РФ.
*Ключевая ставка указана на 30.06.2025 в % годовых.

Ключевые индикаторы

	2022	2023	2024	Янв.-май 2025	2025П
Темп роста ВВП % г/г	-1,4	4,1	4,3	1,5	2,5
Ключевая ставка в среднем по году, %	10,6	9,9	17,5	20,0*	19,5-21,5
Индекс потребительских цен % дек./дек.	11,9	7,4	9,5	10,1	7,6
Индекс цен производителей % дек./дек.	11,4	4,0	12,1	5,6	6,6
Оборот розничной торговли % г/г	-6,5	8,0	7,7	2,3	6,6
Уровень безработицы % г/г	4,0	3,2	2,5	2,3	2,5

Пересмотр прогнозов

Прогноз
от сен. 2024

Прогноз
от апр. 2025

В конце апреля
Минэкономразвития
пересмотрело прогнозы
социально-экономического
развития

Индекс потребительских цен
темпа роста г/г

4,5% → 7,6%

Основные изменения
коснулись оборота розничной
торговли и индекса
потребительских цен

Оборот розничной торговли
темпа роста г/г

7,6% → 6,6%

Стабилизация темпов роста экономики

По мере замедления экономики **рынок коммерческой недвижимости ощутил стабилизацию спроса во всех сегментах**, что привело к замедлению темпов роста ставок аренды в офисах и тарифов в отелях, а также снижению уровня запрашиваемых ставок аренды на складские объекты и объекты торговой недвижимости

Внешний контекст



Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Ключевые индикаторы

	Россия существующие площади	Москва существующие площади	
Склады ¹	65 млн кв. м	33 млн кв. м	
Офисы ²	30 млн кв. м	20 млн кв. м	
Торговые центры ³	26 млн кв. м	7 млн кв. м	
Гостиницы ⁴	162 тыс. номеров	30 тыс. номеров	

1. В расчет входят объекты классов А и В.

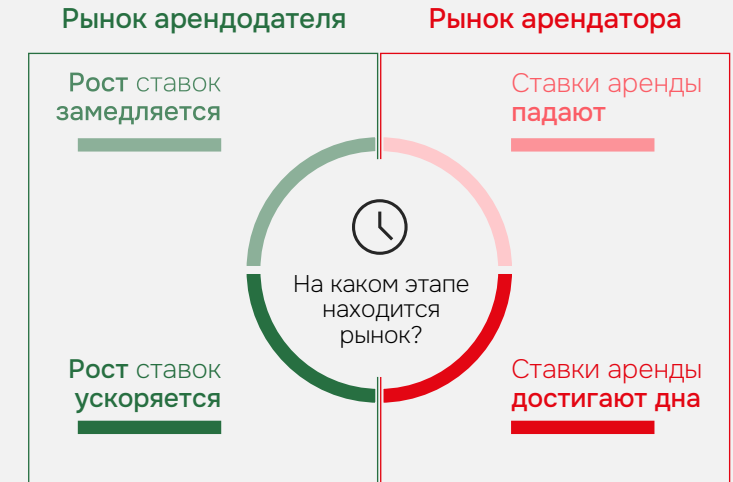
2. В расчет входят объекты классов Prime, А, В+ и В-.

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

Россия



Рынок складской недвижимости России

Итоги I полугодия 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	64,6 млн кв. м
Москва и МО	33,4 млн кв. м
Санкт-Петербург	6,5 млн кв. м
Ключевые хабы	12,2 млн кв. м
Екатеринбург	2,5 млн кв. м
Новосибирск	2,0 млн кв. м
Казань	2,0 млн кв. м
Ростов-на-Дону	1,6 млн кв. м
Самара	1,5 млн кв. м
Краснодар	1,5 млн кв. м
Воронеж	1,2 млн кв. м
Развивающиеся хабы*	12,5 млн кв. м

Динамика спроса

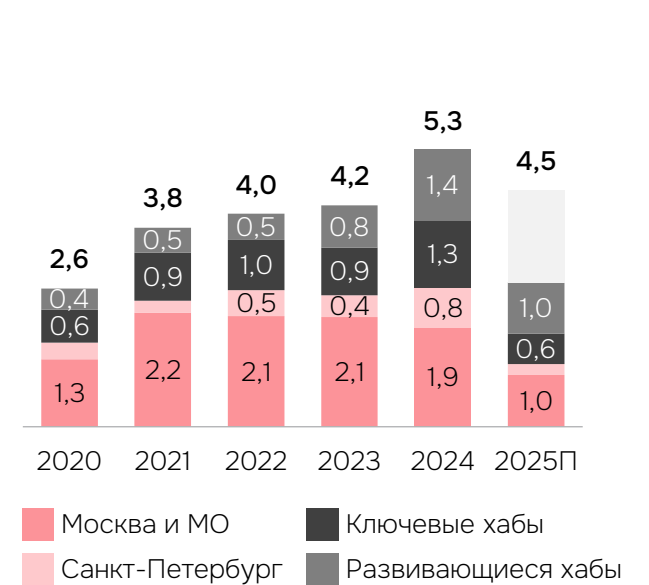
классы А и В, млн кв. м



Объем спроса по итогам I полугодия 2025 года совокупно по стране составил 1,7 млн кв. м, что на 51% ниже показателя аналогичного периода прошлого года. Лидерами в структуре спроса являются многоканальные ритейлеры (36% от общего объема), активно расширяющие свои портфели в развивающихся регионах.

Динамика нового ввода

классы А и В, млн кв. м



Объем ввода по итогам I полугодия 2025 года совокупно по стране составил 2,7 млн кв. м, что на 67% превышает показатель аналогичного периода прошлого года. На регионы (за исключением Москвы и МО) пришлось 64% от общего объема, что обусловлено реализацией крупных BTS-проектов и собственных объектов онлайн-операторов.

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

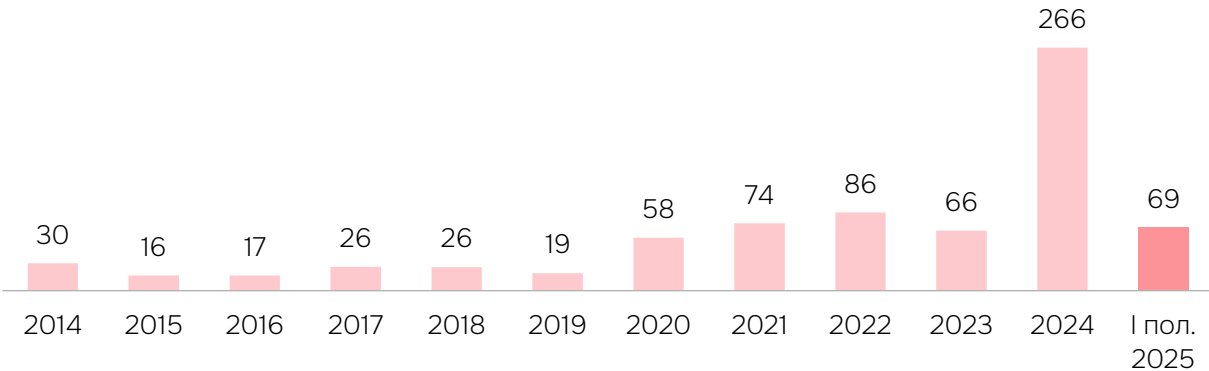
Инвестиции в складскую недвижимость

По итогам I полугодия 2025 года объем инвестиций в складскую недвижимость составил 69 млрд руб. Показатель снизился на 25% по сравнению с прошлым годом, однако превзошел результаты всех предыдущих полугодий.

За 6 месяцев 2025 года доля инвестиционных сделок в структуре покупателей складов составила 94%, а покупки под собственные нужды – 6%. При этом объем последних сократился более чем в 7 раз – с 29 млрд руб. (16 сделок) в I полугодии 2024 года до 4 млрд руб. (3 сделки) в текущем периоде. **Рост стоимости заемного финансирования и изменение конъюнктуры рынка** способствуют тому, что многие покупатели – конечные пользователи заняли выжидательную позицию.

Наибольшая доля инвестиций в складскую недвижимость – 71% от общего объема или 49 млрд руб. – **пришлась на приобретение объектов**, планируемых к включению в состав ЗПИФ. Для сравнения, за аналогичный период прошлого года объем таких вложений составлял 52 млрд руб. или 57% от общего объема вложений. Лидерами по числу приобретений в 2025 году стали УК «Современные фонды недвижимости» (4 складских комплекса) и УК «Альфа-Капитал» (3 объекта, из которых 2 в формате light industrial и 1 – big box).

Динамика объема инвестиционных сделок со складской недвижимостью, млрд рублей



Инвестиции в недвижимость I пол. 2025



Ключевые сделки

Объект	Покупатель	Площадь, тыс. кв. м
Дмитров ЛП Москва	Central Properties	243
СК «Обухово» Москва	СФН	109
СК «Волхонка» Санкт-Петербург	ВИМ Сбережения	108

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.



Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Москва и Московская область



Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение



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

*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.

Основные изменения за II квартал 2025 года

Крупнейшие новые объекты:

- ВкусВилл Домодедово 2 118 тыс. кв. м
- Industrial City Коледино 59 тыс. кв. м
- Веста-СФ Коширово 59 тыс. кв. м
- Софьино 39 тыс. кв. м
- Жуковский Замоскворечье 21 тыс. кв. м

Резкий рост вакантности

По итогам I полугодия 2025 года в Московском регионе в готовых объектах вакантно 1,4 млн кв. м или 4,2%, что больше показателя I полугодия 2024 года в 5 раз.

Ставки аренды снижаются

Впервые с 2016 года ставки аренды в Московском регионе начали снижаться. Индикатор на существующие объекты по итогам полугодия достиг 11,5 тыс. рублей за кв. м в год, всего за квартал снизившись на 12%. В условиях стабилизации спроса и роста вакантного предложения до конца года прогнозируется корректировка ставки аренды до 10,5 тыс. рублей (-16% г/г).

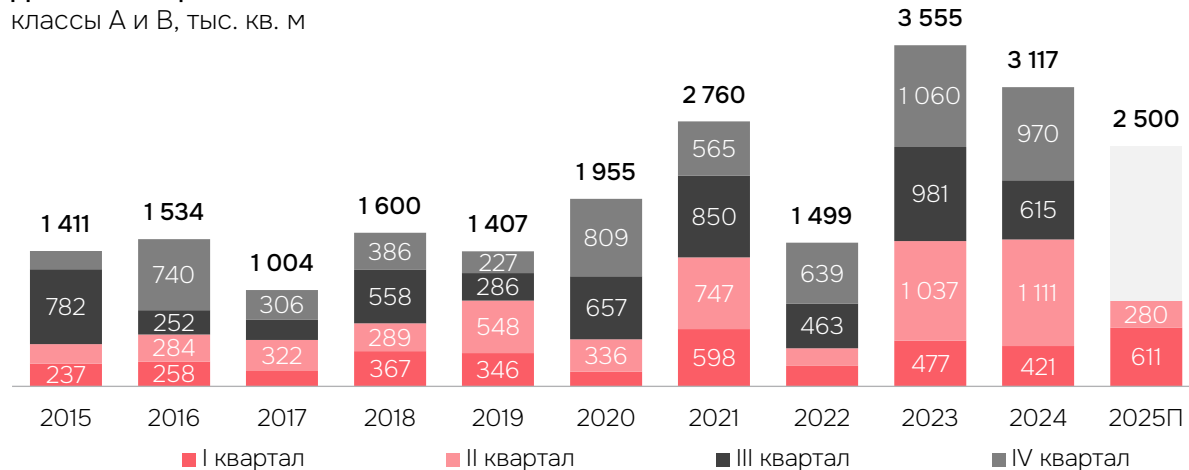
Стабилизация спроса

По итогам I полугодия 2025 года сумма купленных и арендованных площадей в Московском регионе составила 891 тыс. кв. м, что **на 42% ниже показателя аналогичного периода прошлого года**. После рекордных с точки зрения объемов спроса лет индикатор стабилизируется.

Со стороны всех игроков рынка зафиксировано снижение спроса на складскую недвижимость. По объему сделок лидерами остаются онлайн-операторы (35% от общего объема), на втором месте находятся многоканальные ритейлеры (16%), на производителей, логистов и дистрибьюторов приходится 15%, 13% и 8% соответственно. С точки зрения структуры спроса по типам сделок на рынке преобладает аренда складских площадей (71%), а сделки формата BTS занимают всего 15%. Оставшийся объем реализован сделками продажи, субаренды и генерального подряда.

Темпы спроса по результатам I квартала 2025 года оставались высокими, однако уже во II квартале наблюдается значительное снижение. Ключевые игроки рынка сфокусировались на оптимизации использования текущих складских площадей, а не на расширении. На конец 2025 года прогнозируемый объем спроса составит не более 2,5 млн кв. м.

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



Структура спроса* по типам сделок

Онлайн-операторы, многоканальные ритейлеры

940 тыс. кв. м
Объем сделок I пол. 2024

→

448 тыс. кв. м
Объем сделок I пол. 2025

-52%

Логистические операторы

181 тыс. кв. м
Объем сделок I пол. 2024

→

118 тыс. кв. м
Объем сделок I пол. 2025

-35%

Дистрибьюторы

218 тыс. кв. м
Объем сделок I пол. 2024

→

68 тыс. кв. м
Объем сделок I пол. 2025

-69%

Производители

166 тыс. кв. м
Объем сделок I пол. 2024

→

134 тыс. кв. м
Объем сделок I пол. 2025

-19%

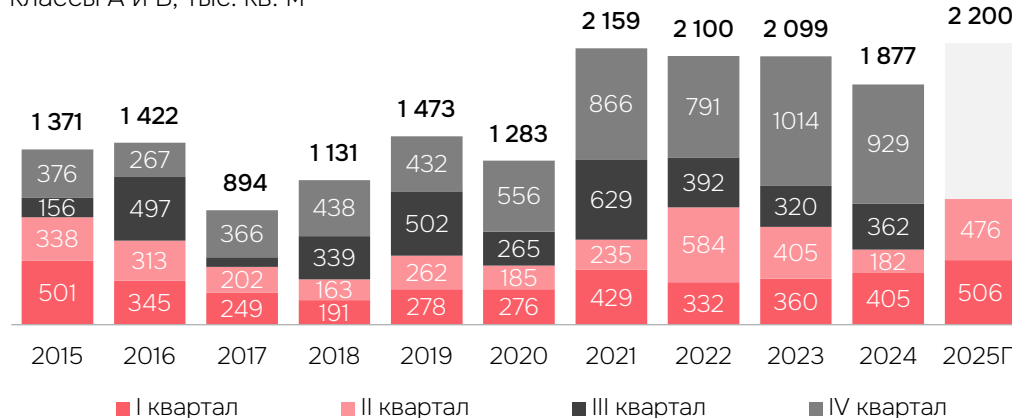
*Также по итогам I полугодия 2025 года было реализовано 123 тыс. кв. м арендаторами, относящимися к типу «другое».

Новое строительство

По итогам I полугодия 2025 года объем ввода в Московском регионе составил 982 тыс. кв. м, что на 68% выше показателя аналогичного периода прошлого года. **Результаты полугодия стали самыми высокими за последние 10 лет.** В структуре ввода преобладают спекулятивные объекты (68% или 665 тыс. кв. м), на BTS-объекты и собственные объекты приходится 26% (263 тыс. кв. м) и 6% (55 тыс. кв. м) соответственно. Сохраняется тенденция аналогичного периода прошлого года – значительную долю, а именно 38% (250 тыс. кв. м), в объеме ввода спекулятивных объектов занимает активно развивающийся формат light industrial.

По итогам 2025 года к вводу в эксплуатацию ожидается 2,2 млн кв. м, что станет рекордным показателем за последние 10 лет. Ожидаемые повышенные объемы нового строительства – результат девелоперской активности на рынке в предыдущие 2 года в условиях рекордных объемов спроса и острого дефицита свободных площадей. Однако на этапе строительства находится гораздо больший объем складских площадей, заявленных к вводу до конца 2025 года, а именно, более 4 млн кв. м. При сложившейся на данный момент конъюнктуре рынка существуют высокие риски переноса сроков ввода в эксплуатацию ряда объектов.

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



Крупнейшие объекты, введенные во II кв. 2025



ВкусВилл Домодедово 2
118 тыс. кв. м
Симферопольское шоссе



Industrial City K1
59 тыс. кв. м
Симферопольское шоссе



Веста-СФ Кошерово
59 тыс. кв. м
Егорьевское шоссе

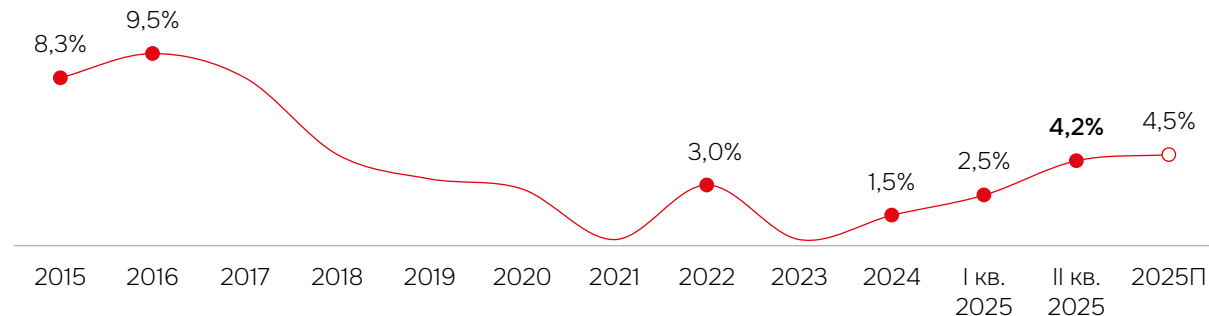
Вакантность

По итогам I полугодия 2025 года доля вакантных площадей на рынке складской недвижимости Московского региона составила **4,2%**. Так, с начала года индикатор вырос на 2,7 п.п., а в абсолютных значениях почти на 1 млн кв. м свободных складских площадей. Высвобождение крупных вакантных блоков и увеличение числа опций субаренды от ключевых игроков рынка как результат оптимизации использования собственных складских портфелей стали главными факторами роста доли вакантных площадей в Московском регионе. Структура вакантного предложения в готовых объектах формата big-box трансформировалась: на блоки площадью более 10 тыс. кв. м приходится 67% (908 тыс. кв. м) от всего объема, на блоки площадью менее 10 тыс. кв. м – 33% (444 тыс. кв. м). При этом 77% от общего объема вакантных площадей предлагаются в прямую аренду, на субаренду приходится 23%.

Так, помимо этого, на рынке маркируются 257 тыс. кв. м в аренду и субаренду с более поздними датами доступа в существующих объектах. Общая площадь складских площадей, предлагаемых в ротацию, составляет 257 тыс. кв. м. Также из 4 млн кв. м складских площадей на этапе строительства, заявленных к вводу до конца 2025 года, часть из которых являются собственными и BTS объектами, маркируются 1,9 млн кв. м.

Таким образом, совокупный объем маркируемого предложения достиг **3,8 млн кв. м, в 2,7 раз превысив индикатор аналогичного периода прошлого года**. По сравнению с I кварталом 2025 года совокупный объем маркируемого предложения на рынке возрос уже на 9% за счет значительного увеличения готового предложения.

Доля свободных площадей
классы А и В, %



1 419 ^{тыс. кв. м} → 4,2 %
Вакантно сейчас в готовых объектах → Доля свободных площадей

257 ^{тыс. кв. м} -28% г/г
Анонсировано к освобождению в готовых объектах с датой доступа до конца 2025

257 ^{тыс. кв. м} +22% г/г
Предлагается в ротацию

1 857 ^{тыс. кв. м} x3,1 г/г
Предлагается в строящихся объектах, заявленных к вводу до конца 2025

3 790 ^{тыс. кв. м} x2,7 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

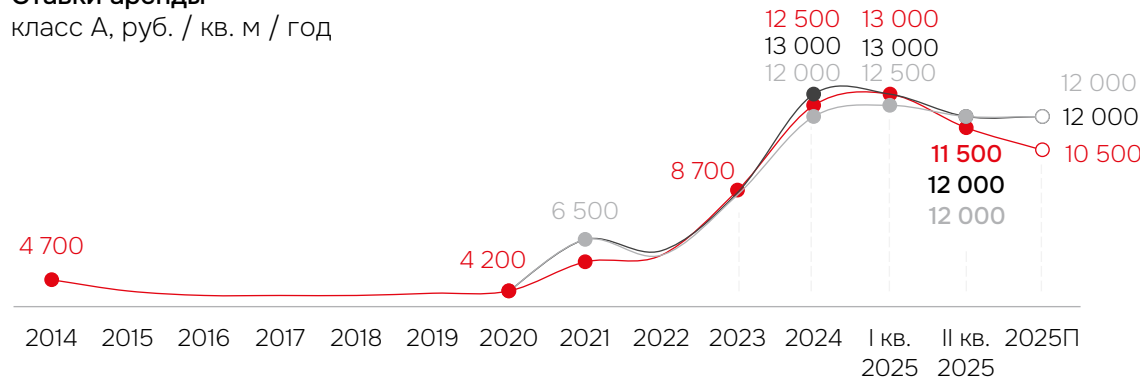
По итогам I полугодия 2025 года зафиксировано снижение средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды в Московском регионе впервые с 2016 года. Так, ставка аренды на сухие существующие складские объекты класса А составила 11 500 рублей за кв. м в год, снизившись за квартал на 12%. Основные причины корректировки индикатора – резкий рост вакантного предложения на рынке и снижение спроса на складские площади.

Значительный рост маркетируемого предложения в объектах, находящихся еще на этапе строительства, также повлиял на изменение средневзвешенной ставки аренды на строящиеся склады. По итогам полугодия индикатор составил 12 000 рублей за кв. м в год, снизившись по сравнению с I кварталом 2025 на 8%.

Ожидаемая стабилизация спроса к концу 2025 года (по сравнению с результатами 2023-2024) 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 12 000 рублей за кв. м (-8% г/г). На фоне ожидаемого смягчения денежно-кредитной политики также ожидается корректировка запрашиваемой ставки аренды на BTS объекты до 12 000 рублей за кв. м в год.

Ставки аренды*

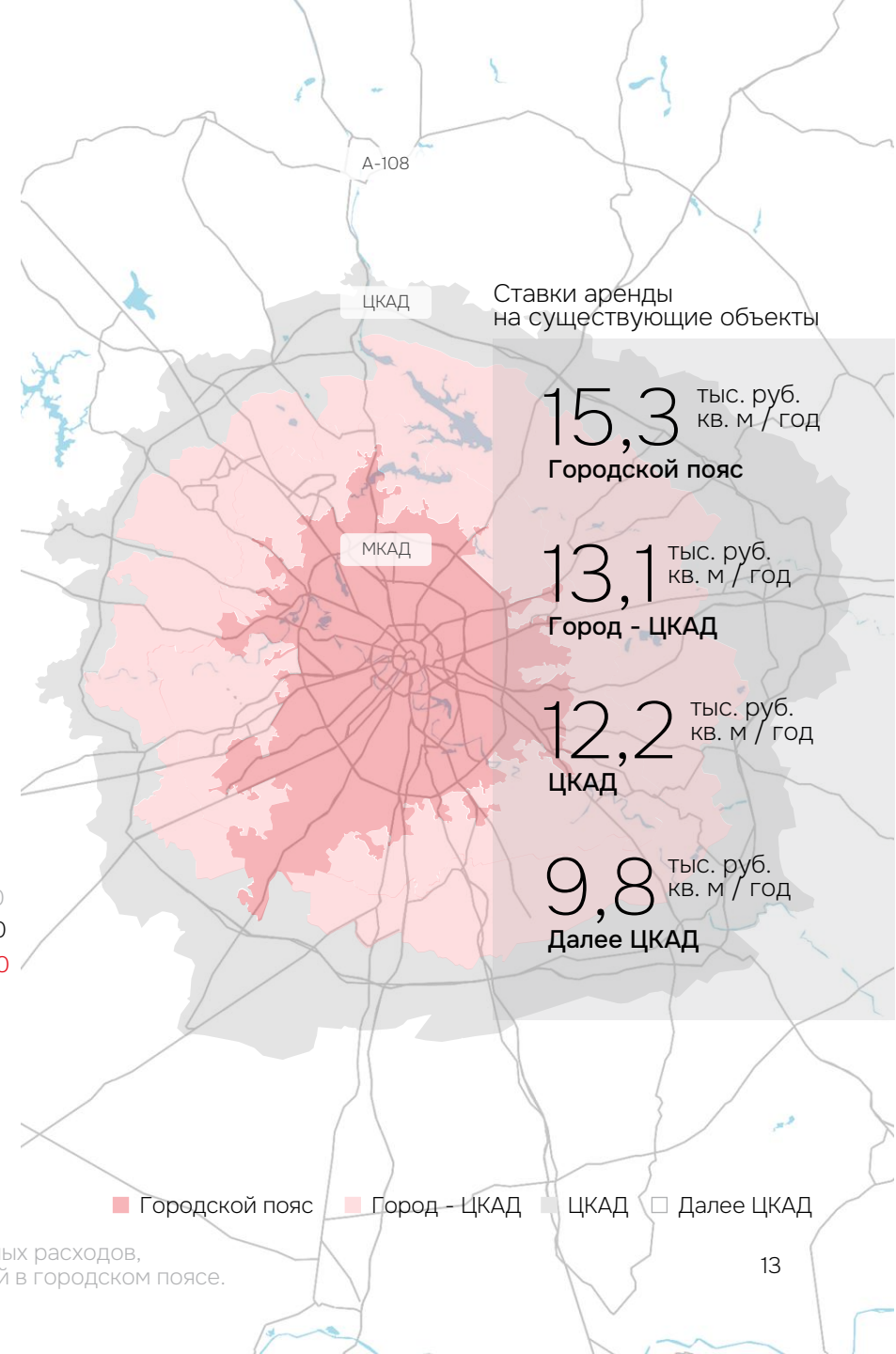
класс А, руб. / кв. м / год



■ 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.

Операционные расходы

По итогам I полугодия 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.

Темпы роста индикатора замедляются, что обусловлено конъюнктурой рынка: стремительный рост стоимости строительства, который мы наблюдали в предыдущие годы, замедляется, а напряженность на рынке труда снижается, что повлечет за собой замедление темпов роста заработных плат складских сотрудников.

По итогам года мы ожидаем, что размер операционных расходов на объекты, введенные после 2021 года, составит 2 500 рублей за кв. м в год (+14% г/г), на объекты, введенные до 2021 года, — 1 700 рублей за кв. м в год (+10% г/г).

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



1 600 руб.
кв. м / 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

+10 %

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

+14 %

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

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

Рынок логистических услуг

Ключевые индикаторы



Ключевые сделки логистических операторов за I полугодие 2025 года

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь	Класс
5Post	Аренда	Армада Парк Боброво	25,9 тыс. кв. м	A
GTLS	Аренда	Вертикаль Логистика Домодедово	21,9 тыс. кв. м	A
ПДК	Аренда	Логопарк Белая Дача	20,4 тыс. кв. м	A
NC Logistic	Аренда	MLP Северное Домодедово	10,0 тыс. кв. м	A
Тэнкард	Аренда	ССТ Бритово	10,0 тыс. кв. м	A
Refresh Logic**	Субаренда	ОЛР Чехов	10,0 тыс. кв. м	A

*Стоимость указана без НДС.

**Консультантом сделки выступила консалтинговая компания IBC Real Estate.

По итогам I полугодия 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.

Во II квартале 2025 года темпы спроса со стороны логистических операторов значительно замедлились после высоких показателей I квартала 2025. За полугодие сумма купленных и арендованных логистами складских площадей составила 118 тыс. кв. м, год к году зафиксировано снижение на 35%.

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 I полугодия 2025 года составила 33 рублей за п.м., с начала года снизившись на 6%.

Прогноз по росту стоимости хранения также был скорректирован, исходя из текущей конъюнктуры рынка и опроса логистических операторов: запрашиваемая стоимость хранения европаллет* на конец 2025 года составит 32 рублей за п.м.

В опросе принимали участие



Рынок логистических услуг: тарифы

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

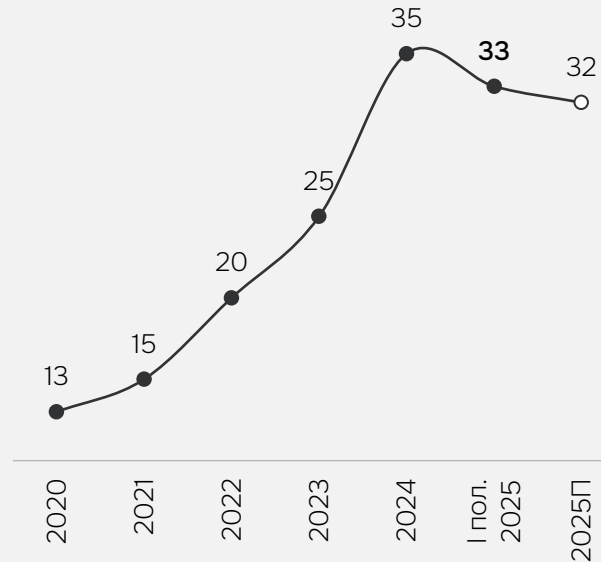
Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

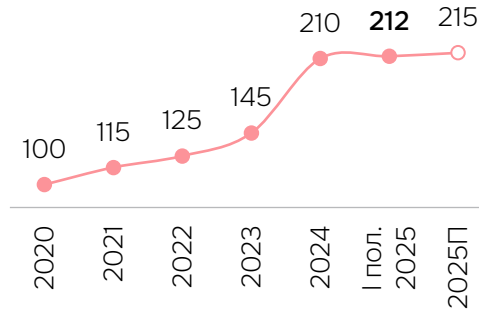
33 руб. за п.м.
сутки

Стоимость хранения европаллет
I пол. 2025

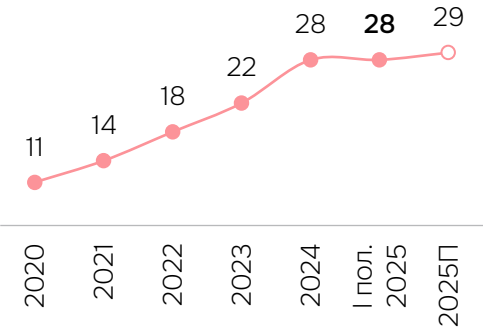
Хранение европаллет
руб. / п.м. / сутки



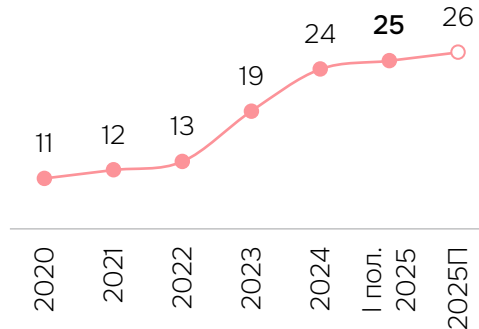
Механизированные ПРР
руб. / п.м.



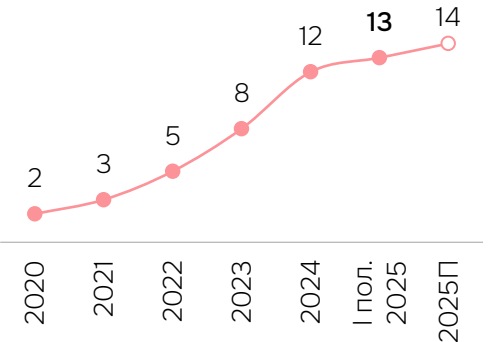
Ручные ПРР
руб. / короб



Подборка
руб. / короб



Стикеровка
руб. / стикер



Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

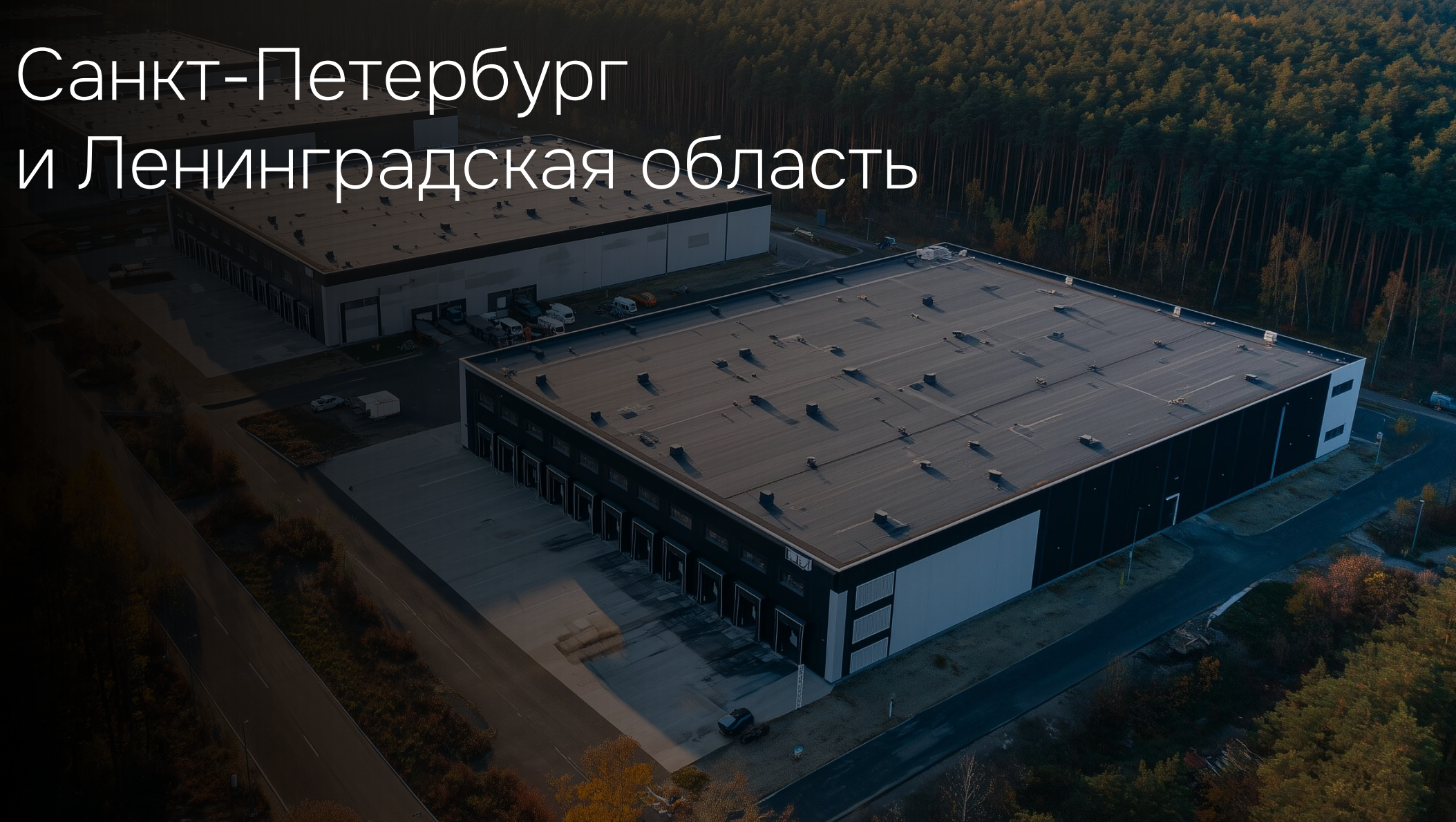
Санкт-Петербург
и Ленинградская обл. >

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

	2022	2023	2024	I кв. 2025	II кв. 2025	2025П
Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В	5 118	5 536	6 303	6 331	6 512	6 753
Новое строительство*, тыс. кв. м, классы А и В	493	417	767	28	209	450
Сумма купленных и арендованных площадей*, тыс. кв. м, классы А и В	389	922	486	31	70	250
Доля свободных площадей, %, классы А и В	1,8%	0,9%	1,5%	3,2%	4,1%	4,5%
Ставка аренды** на существующие объекты, руб. / кв. м / год, класс А	5 800	8 500	11 500	11 000	11 000	10 000
Ставка аренды** на строящиеся объекты, руб. / кв. м / год, класс А	6 000	8 600	11 600	11 100	11 100	10 500

Основные изменения за II квартал 2025 года

Крупнейшие новые объекты:

1. Ozon Порошкино I 90 тыс. кв. м
2. Пауэр Интернэшнл Давыдово 38 тыс. кв. м
3. ПРОМbox Софийская 18 тыс. кв. м
4. Терем Шушары 14 тыс. кв. м
5. Территория СТ 14 тыс. кв. м

Минимальный уровень спроса

По итогам I полугодия 2025 года в северной столице был зафиксирован минимальный объем спроса за последние 10 лет, снижение год к году составило 76%. Активность всех категорий арендаторов в регионе резко сократилась.

Значительный рост уровня вакантности

Впервые с 2019 года доля свободных площадей превысила 4%. Индикатор составил 4,1%, увеличившись год к году на 3,7 п.п. Резкий рост уровня вакантности связан с появлением на рынке значительного объема опций в субаренду (52% от всего объема свободных площадей).

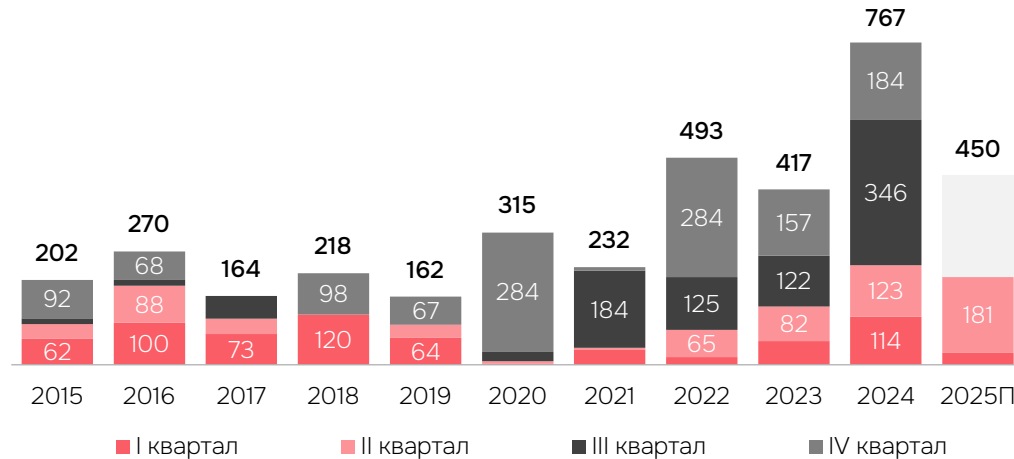
*Индикатор за I-II кварталы 2025 года представлен накопленным итогом.
 **Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Новое строительство

По итогам I полугодия 2025 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области введено в эксплуатацию 209 тыс. кв. м складских площадей, что на 12% ниже уровня аналогичного периода прошлого года. **Относительно динамики прошлых лет индикатор остается на повышенном уровне, что обусловлено реализацией крупных BTS-проектов** – их доля от общего объема ввода за полугодие составляет 68%, на спекулятивные и собственные объекты приходится 17% и 15% соответственно.

Также на этапе строительства находится более 500 тыс. кв. м, заявленных к вводу до конца 2025 года. Однако 37% из них являются собственными объектами, 24% – спекулятивными, оставшийся объем реализуется в формате BTS. На фоне значительного замедления темпов спроса и сохраняющегося роста стоимости строительства существуют риски переноса сроков ввода ряда объектов, особенно собственных и спекулятивных, на 2026 год. **В связи с этим прогнозируемый объем ввода в регионе в 2025 году составляет 450 тыс. кв. м.**

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



Крупнейшие объекты, введенные во II кв. 2025



Ozon Порошкино I
90 тыс. кв. м



Пауэр Интернэшнл Давыдово
38 тыс. кв. м



ПРОМbox Софийская
18 тыс. кв. м

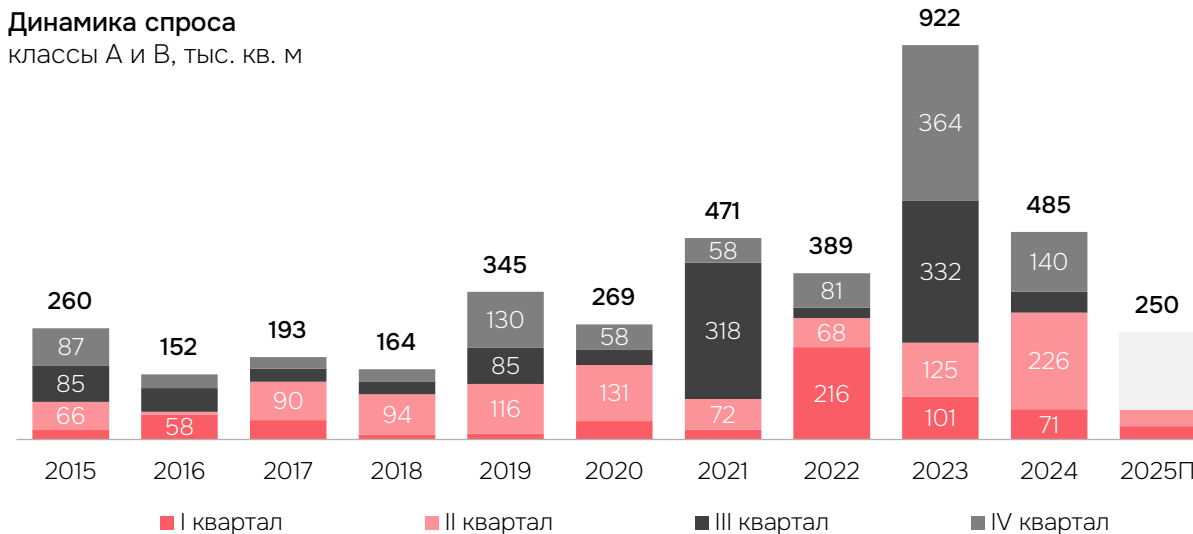
Спрос

По итогам I полугодия 2025 года сумма купленных и арендованных площадей в Санкт-Петербурге и Ленинградской области составила 70 тыс. кв. м, что является **минимальным показателем среди аналогичных периодов за последние 10 лет** и на 76% 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. Однако со стороны всех игроков рынка также зафиксировано снижение спроса на складскую недвижимость. Крупнейшей сделкой за полугодие стала продажа складского комплекса во Фрунзенском районе Санкт-Петербурга компании Балтийский берег (19 тыс. кв. м), а также сделка по аренде складского объекта Виламет маркетплейсом Wildberries (13 тыс. кв. м)*.

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 по типам сделок

Аренда

201 тыс. кв. м
Объем сделок I пол. 2024

-85%

31 тыс. кв. м
Объем сделок I пол. 2025

Субаренда

28 тыс. кв. м
Объем сделок I пол. 2024

-

0 тыс. кв. м
Объем сделок I пол. 2025

Продажа

7 тыс. кв. м
Объем сделок I пол. 2024

x2,7

19 тыс. кв. м
Объем сделок I пол. 2025

BTS аренда, BTS продажа

61 тыс. кв. м
Объем сделок I пол. 2024

-67%

20 тыс. кв. м
Объем сделок I пол. 2025

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

Ставки аренды и вакантность

По итогам I полугодия 2025 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области зафиксирован рост вакантного предложения в готовых объектах. Индикатор достиг 4,1%, год к году увеличившись на 3,7 п.п.

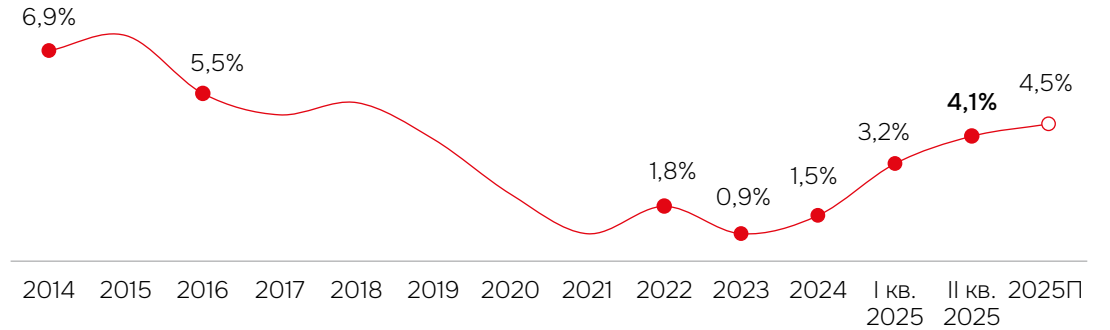
Ключевым фактором роста стало **увеличение опций, предлагаемых в субаренду** (52% от общего объема вакантных площадей) ключевыми игроками рынка – онлайн-операторами. Стратегия компаний сменилась: после активного расширения складских портфелей в регионе в период 2023-2024 гг. они перешли к борьбе за эффективность 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 не превышал 1-2 месяцев, то на данный момент он может достигать 4 месяцев и более.

Текущая динамика ставок аренды – результат значительного роста доли свободных площадей в регионе и снижения объемов спроса. По итогам I полугодия 2025 года **средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие складские объекты класса А в Санкт-Петербурге и Ленинградской области составила 11 000 рублей за кв. м в год, снизившись с начала года на 4%.**

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



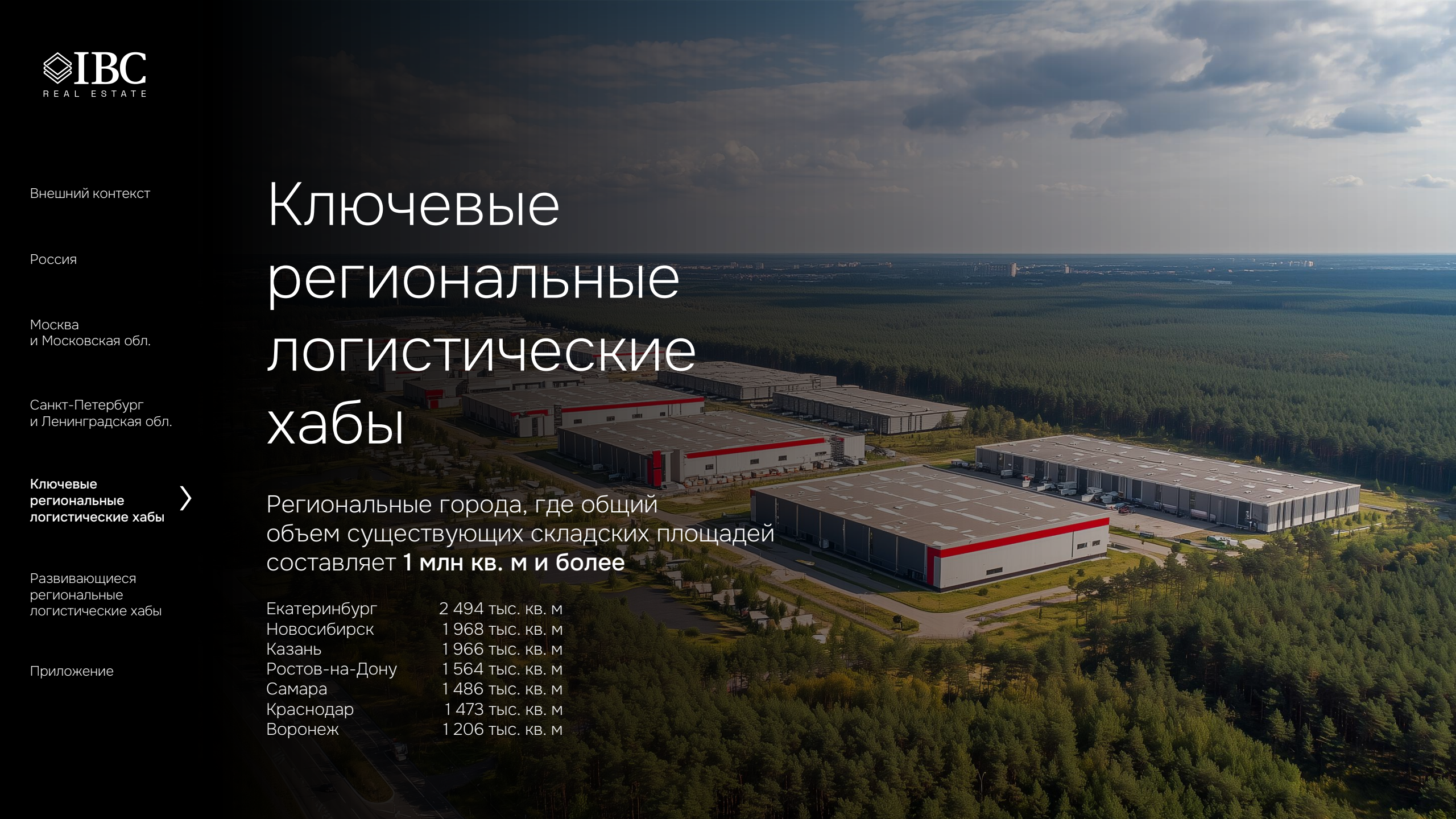
Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Ключевые региональные логистические хабы

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

Екатеринбург	2 494 тыс. кв. м
Новосибирск	1 968 тыс. кв. м
Казань	1 966 тыс. кв. м
Ростов-на-Дону	1 564 тыс. кв. м
Самара	1 486 тыс. кв. м
Краснодар	1 473 тыс. кв. м
Воронеж	1 206 тыс. кв. м



Ключевые индикаторы

Итоги полугодия 2025 года

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Екатеринбург Новосибирск Казань Ростов-на-Дону Самара Краснодар Воронеж

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

2 494 1 968 1 966 1 564 1 486 1 473 1 206

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

166 55 55 46 129 - 125

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

- 1 20 40 11 44 196

Доля свободных
площадей,
классы А и В

3,6% 4,1% 1,8% 2,7% 1,5% 5,1% 1,1%

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

10 000	11 800	10 000	11 000	10 000	10 500	10 000
-13%	-2%	-9%	-8%	-9%	-5%	-9%

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

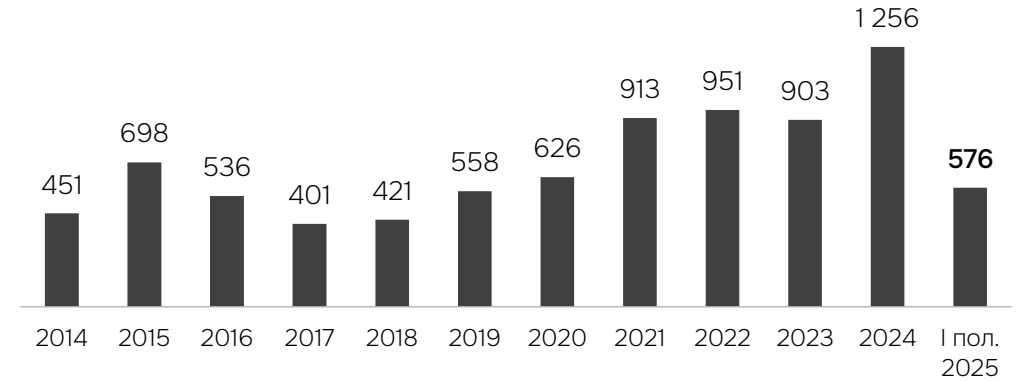
Ключевые региональные логистические хабы

По итогам I полугодия 2025 года объем ввода в 7 ключевых региональных логистических хабах составил 576 тыс. кв. м, что на 3% выше показателя прошлого года. Повышенные объемы ввода являются результатом завершения ряда крупных проектов для ключевых игроков рынка – онлайн-операторов. В структуре ввода преобладают собственные объекты, составившие 54% от общего объема (311 тыс. кв. м), на спекулятивные и BTS-объекты пришлось 24% (140 тыс. кв. м) и 22% (124 тыс. кв. м) соответственно. Крупнейшими объектами стали распределительный центр Сима-Ленд в Екатеринбурге (138 тыс. кв. м), первая очередь складского комплекса Wildberries в Самаре (129 тыс. кв. м), а также новый распределительный центр для Ozon в Воронеже (66 тыс. кв. м).

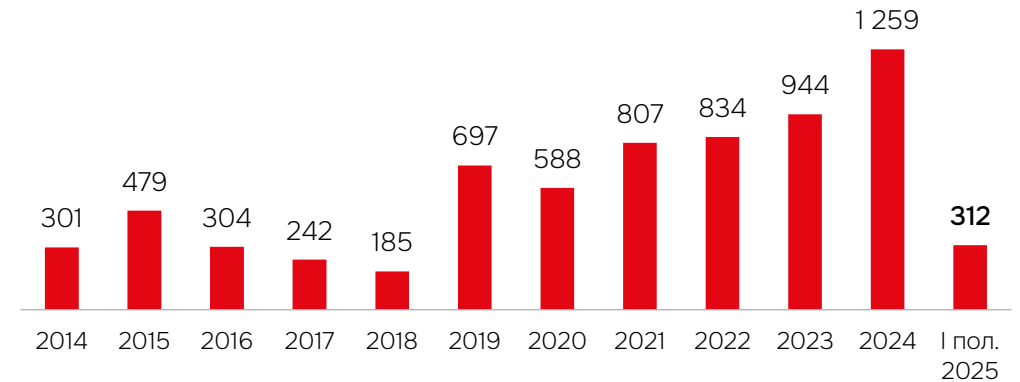
Деловая активность в ключевых регионах также замедлилась. Так, сумма купленных и арендованных складских площадей составила 312 тыс. кв. м, снизившись на 57% по сравнению с аналогичным показателем прошлого года. Лидерами в структуре спроса остаются онлайн-операторы (58%) за счет крупной сделки Ozon в Воронеже, 27% от общего объема спроса приходится на многоканальных ритейлеров, оставшийся объем реализован сделками логистов (10%) и производителей (5%). При этом почти все категории арендаторов значительно снизили свою активность в ключевых хабах за исключением многоканальных ритейлеров, объем сделок которых увеличился год к году в 5 раз.

Уровень вакантности в большинстве ключевых регионов увеличился по сравнению с предыдущим кварталом за исключением Екатеринбурга и Самары. На фоне снижения темпов спроса и увеличения вакантных опций ставки аренды продолжают снижаться.

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



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



Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Екатеринбург

2 494 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
II квартал 2025

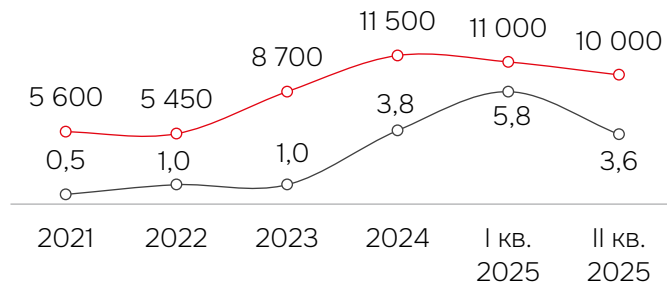
3,6 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
II квартал 2025

10 000 рублей кв. м / год

Ставка аренды*
Класс А
II 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 полугодие 2025 года

В I полугодии 2025 года в регионе не было зафиксировано сделок

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию во II квартале 2025 года

Объект	Класс	Тип	Площадь, тыс. кв. м
Сима-Ленд	А	Собств.	138
ЛК Авиатор	А	Спек.	20
КМЗ Эйр Титановая Долина	А	Собств.	8

Новосибирск

1 968 тыс.
кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
II квартал 2025

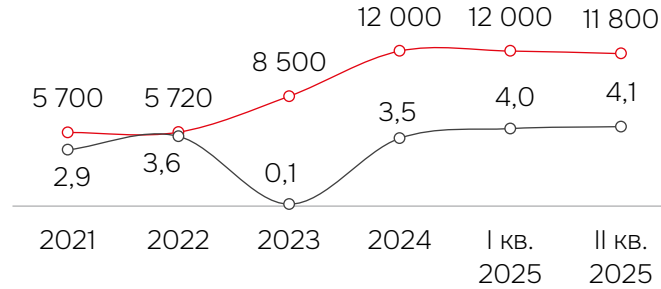
4,1 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
II квартал 2025

11 800 рублей
кв. м / год

Ставка аренды*
Класс А
II 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 полугодие 2025 года

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
Sinomach Auto	Аренда	н/д	1

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию во II квартале 2025 года

Объект	Класс	Тип	Площадь, тыс. кв. м
ПФО-Север II	А	Спек.	18
Гусинобродское шоссе 64	В	Спек.	4

Казань

1 966 тыс.
кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
II квартал 2025

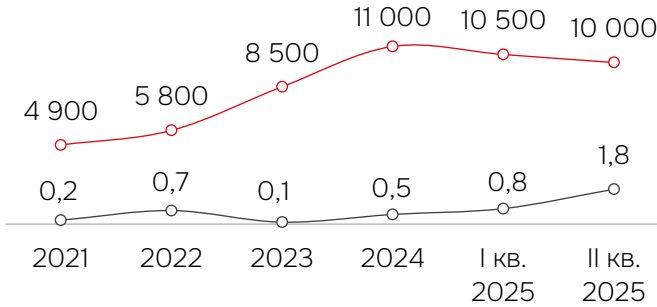
1,8 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
II квартал 2025

10 000 рублей
кв. м / год

Ставка аренды*
Класс А
II 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 I полугодие 2025 года

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

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию во II квартале 2025 года

Объект	Класс	Тип	Площадь, тыс. кв. м
Логокомплекс Дружба	А	BTS аренда	20

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

Ростов-на-Дону

1 564 тыс.
кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
II квартал 2025

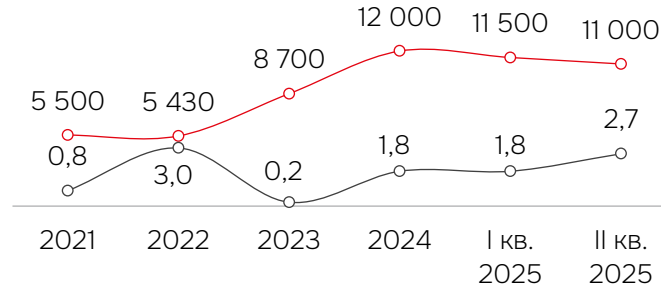
2,7 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
II квартал 2025

11 000 рублей
кв. м / год

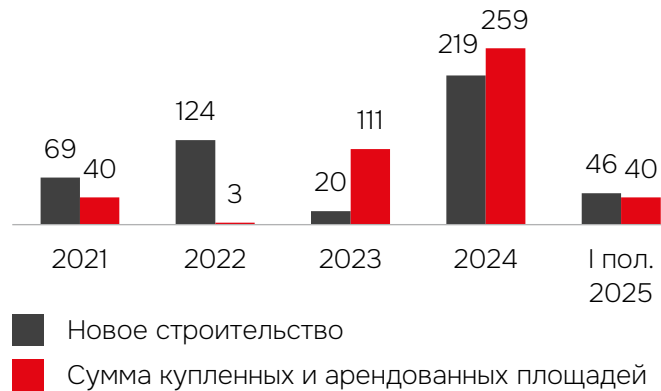
Ставка аренды*
Класс А
II квартал 2025

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 II квартал 2025 года

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
STA Cargo	Аренда	КМЦЦ	13
Атлант Трейд	Аренда	Самарское	2

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию во II квартале 2025 года

Объект	Класс	Тип	Площадь, тыс. кв. м
РЦ Рулог	А	Собств.	8

Самара

1 486 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
II квартал 2025

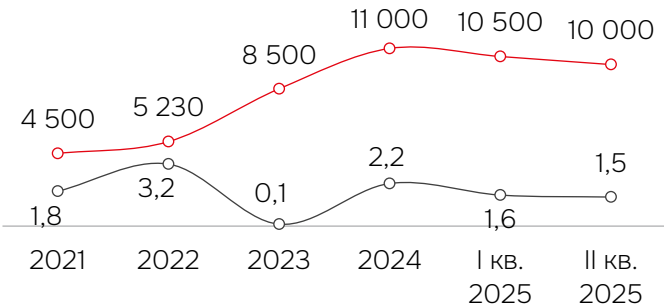
1,5 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
II квартал 2025

10 000 рублей кв. м / год

Ставка аренды*
Класс А
II 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 II квартал 2025 года

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

Ключевые объекты, введенные
в эксплуатацию в I полугодии 2025 года

Объект	Класс	Тип	Площадь, тыс. кв. м
Wildberries	А	Собств.	129

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

Краснодар

1 473 тыс.
кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
II квартал 2025

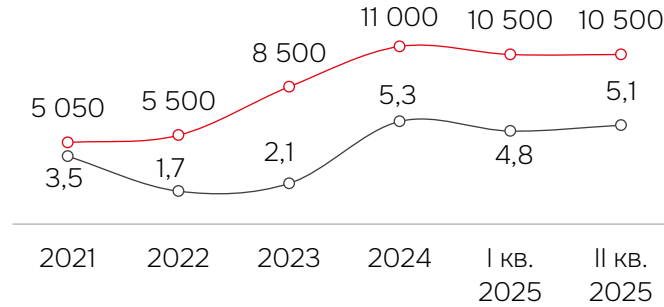
5,1 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
II квартал 2025

10 500 рублей
кв. м / год

Ставка аренды*
Класс А
II 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 II квартал 2025 года

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
Байкал Сервис	Аренда	Промышленная 15	1

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2025 года

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

Воронеж

1 206 Тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
II квартал 2025

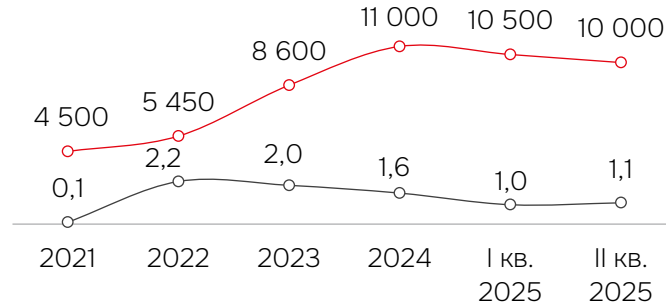
1,1 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
II квартал 2025

10 000 рублей кв. м / год

Ставка аренды*
Класс А
II 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 II квартал 2025 года

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
Ozon	BTS аренда	ПФО Воронеж	150
X5 Group	BTS аренда	БИС Воронеж	15

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию во II квартале 2025 года

Объект	Класс	Тип	Площадь, тыс. кв. м
Акварельная Ozon	А	BTS аренда	66
СК Александровка	А	Спек.	16
ИП Перспектива	В	Спек.	14

*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

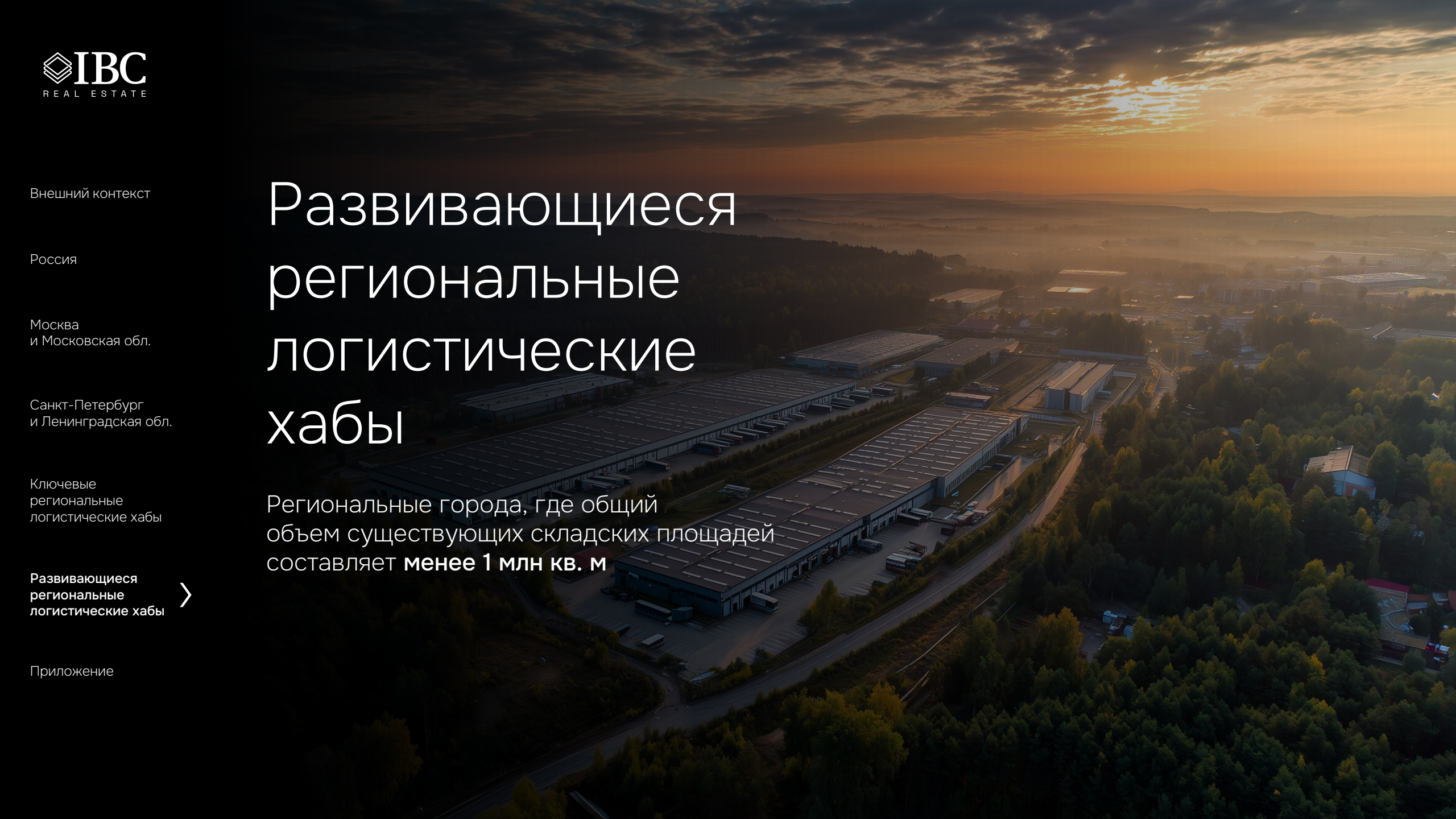
Развивающиеся
региональные
логистические хабы



Приложение

Развивающиеся региональные логистические хабы

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

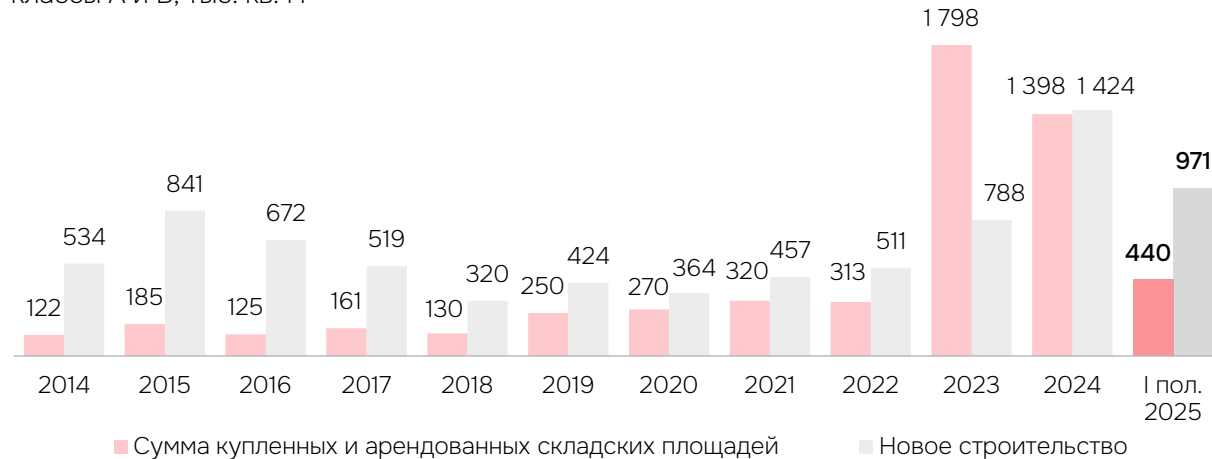


Развивающиеся региональные логистические хабы

По итогам I полугодия 2025 года объем ввода складских площадей в развивающихся регионах составил 971 тыс. кв. м, что почти в 4 раза превышает показатель аналогичного периода прошлого года. Рекордный показатель обусловлен реализацией крупных проектов онлайн-операторов и многоканальных ритейлеров. В структуре ввода преобладают BTS-объекты (39% или 379 тыс. кв. м), на спекулятивные и собственные проекты пришлось 31% (303 тыс. кв. м) и 30% (289 тыс. кв. м) соответственно. Крупнейшими реализованными проектами стали складской комплекс Wildberries во Владимире (119 тыс. кв. м), 4 очереди объекта Бизнес Путь Групп в Адыгее (совокупно 74 тыс. кв. м) и Читинский логистический хаб (63 тыс. кв. м).

По итогам I полугодия 2025 года сумма купленных и арендованных складских площадей в развивающихся региональных логистических хабах составила 440 тыс. кв. м, что ниже показателя аналогичного периода прошлого года на 48%. Региональную экспансию продолжают лишь многоканальные ритейлеры (87% от общего объема спроса), объем сделок которых год к году увеличился более чем в 3 раза (со 123 тыс. кв. м в I полугодии 2024 до 383 тыс. кв. м в I полугодии 2025 года), тогда как остальные категории арендаторов значительно снизили свою активность.

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



Отраслевой разрез спроса

Многоканальный ритейл

123 тыс. кв. м → 383 тыс. кв. м
Объем сделок I пол. 2024 → Объем сделок I пол. 2025
x3,1

Онлайн-операторы

638 тыс. кв. м → 4 тыс. кв. м
Объем сделок I пол. 2024 → Объем сделок I пол. 2025
-99%

Логисты, дистрибьюторы, производители

88 тыс. кв. м → 53 тыс. кв. м
Объем сделок I пол. 2024 → Объем сделок I пол. 2025
-40%

*Также по итогам I полугодия 2025 года было реализовано 122 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



Приложение

Приложение

Внешний контекст

Россия

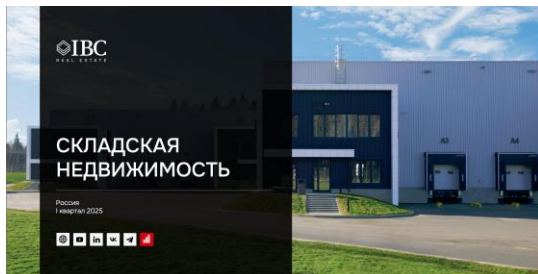
Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

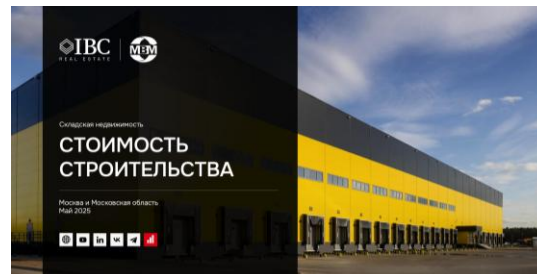
Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

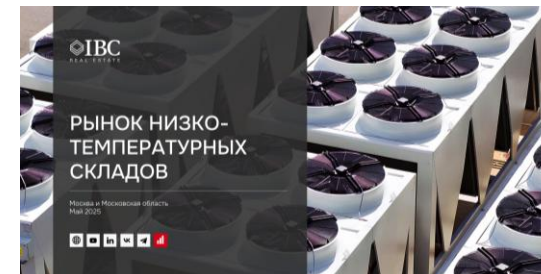
Приложение



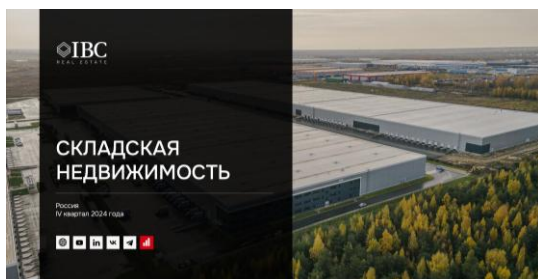
Складская недвижимость
I квартал 2025



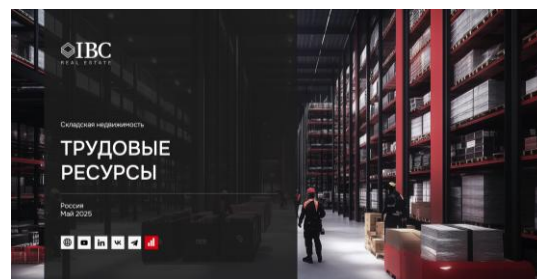
Стоимость строительства
Май 2025



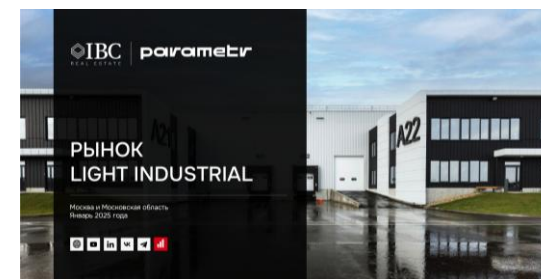
Рынок низкотемпературных складов
Май 2025



Складская недвижимость
IV квартал 2024



Трудовые ресурсы
Май 2025



Рынок Light Industrial
Январь 2025



*Совершенство
в деталях*



Евгений Бумагин

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



Анастасия Захарьева

Старший аналитик департамента
исследований и аналитики



Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Юлия Бояркина

Аналитик департамента
исследований и аналитики

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