



# 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 сдержаным, продемонстрировав восстановление не ранее 2027 года.

## Ключевые индикаторы

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

Источники: Росстат, Минэкономразвития, ЦБ РФ.

\*Ключевая ставка указана на 15.10.2025 в % годовых.

# 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

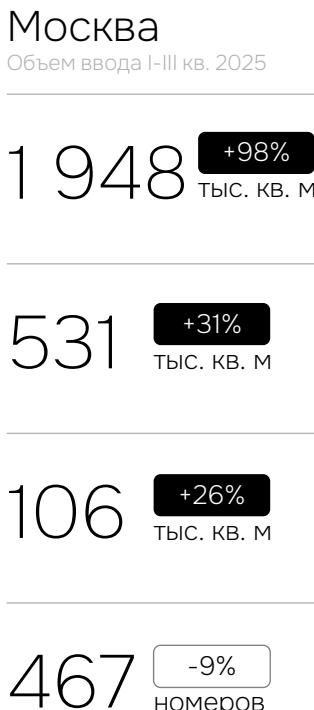
Москва и Московская обл.

Санкт-Петербург и Ленинградская обл.

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение



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.

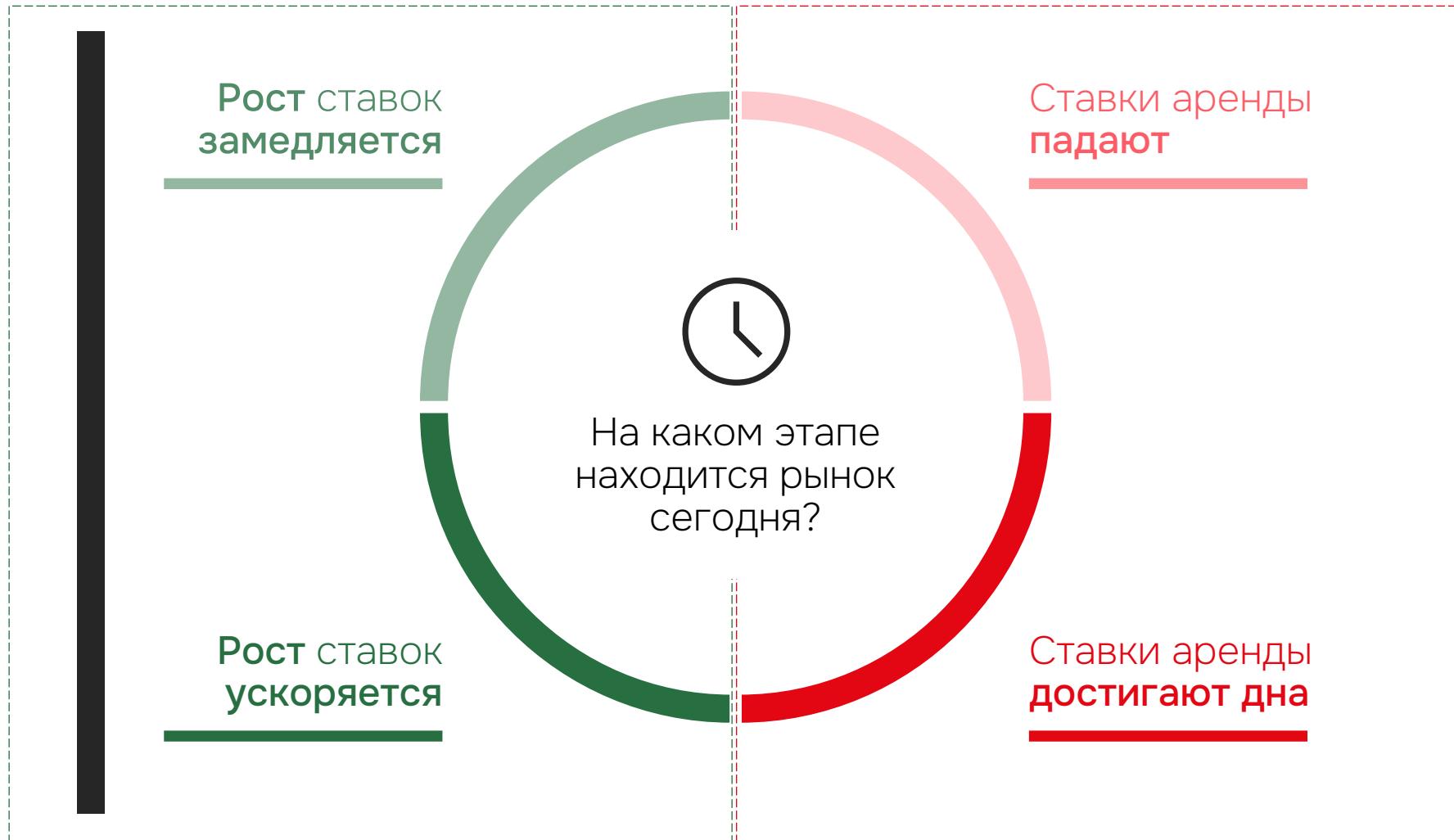
Санкт-Петербург  
и Ленинградская обл.

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение

Рынок арендодателя



# Россия

Внешний контекст

Россия



Москва  
и Московская обл.

Санкт-Петербург  
и Ленинградская обл.

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение



# 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 пришлась 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

607 млрд руб.  
Объем инвестиций в недвижимость России  
16 %  
Доля инвестиций в складскую недвижимость

100 млрд руб.  
Объем инвестиций в складскую недвижимость  
53  
Количество транзакций

## Ключевые сделки

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

# Москва и Московская область

Внешний контекст

Россия

Москва  
и Московская обл.

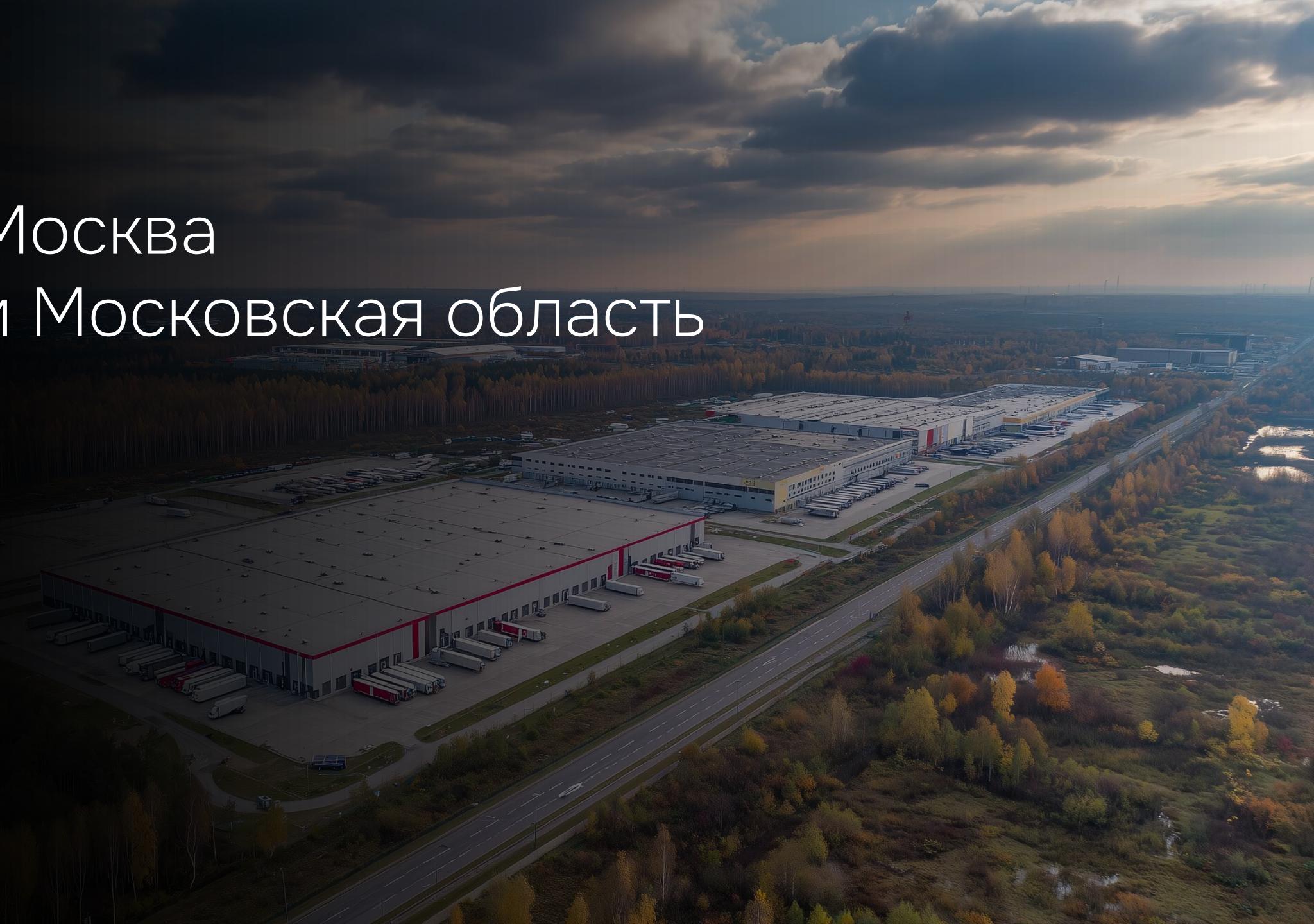


Санкт-Петербург  
и Ленинградская обл.

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение



# 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
<b>Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В</b>	31 679	33 596	34 102	34 606	<b>35 544</b>	36 096
<b>Новое строительство*, тыс. кв. м, классы А и В</b>	2 127	1 916	506	1 010	<b>1 948</b>	2 500
<b>Сумма купленных и арендованных площадей*, тыс. кв. м, классы А и В</b>	3 589	3 003	600	1 072	<b>1 589</b>	2 200
<b>Доля свободных площадей, %, классы А и В</b>	0,3%	1,5%	2,5%	4,2%	<b>5,0%</b>	5,5%
<b>Ставка аренды** на существующие объекты, руб. / кв. м / год, класс А</b>	8 700	12 500	13 000	11 500	<b>11 000</b>	10 500
<b>Ставка аренды** на строящиеся объекты, руб. / кв. м / год, класс А</b>	8 600	13 000	13 000	12 000	<b>11 500</b>	11 000
<b>Ставка аренды** на BTS объекты, руб. / кв. м / год, класс А</b>	8 500	12 000	12 500	12 000	<b>12 000</b>	11 000

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

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

Основные изменения за III квартал 2025 года

## □ Крупнейшие новые объекты:

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

## ↗ Бум спекулятивного строительства

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

## ↗ Стремительный рост вакантности

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

# Стабилизация спроса

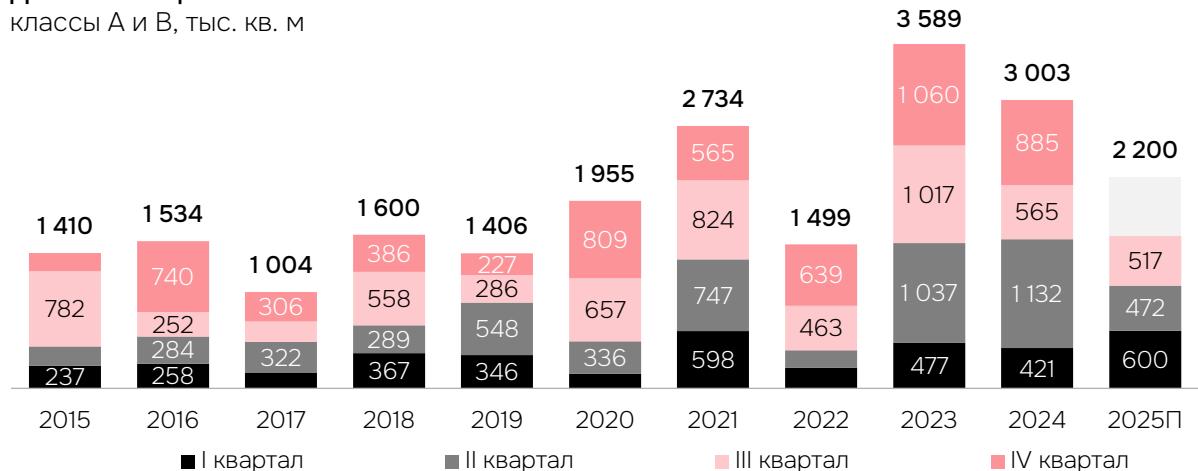
По итогам I-III кварталов 2025 года сумма купленных и арендованных площадей в Московском регионе составила 1 589 тыс. кв. м, что **на 25% ниже показателя аналогичного периода прошлого года**.

Ситуация стабилизируется после ажиотажного спроса в предыдущие 2 года: по итогам 9 месяцев 2025 со стороны всех игроков рынка зафиксировано снижение объемов сделок. Лидерами в структуре спроса остаются онлайн-операторы (36% от общего объема), на втором месте находятся производители (15%), на многоканальных ритейлеров, логистов и дистрибуторов 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.

Внешний контекст

Россия

Москва  
и Московская обл.

Санкт-Петербург  
и Ленинградская обл.

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение

## Структура спроса\*

Онлайн-операторы

680 тыс.  
кв. м

-17%

565 тыс.  
кв. м

Объем сделок  
I-III кв. 2024

→

Многоканальные ритейлеры

324 тыс.  
кв. м

-38%

200 тыс.  
кв. м

Объем сделок  
I-III кв. 2024

→

Производители

323 тыс.  
кв. м

-27%

237 тыс.  
кв. м

Объем сделок  
I-III кв. 2024

→

Логисты, дистрибуторы

601 тыс.  
кв. м

-45%

331 тыс.  
кв. м

Объем сделок  
I-III кв. 2025

→

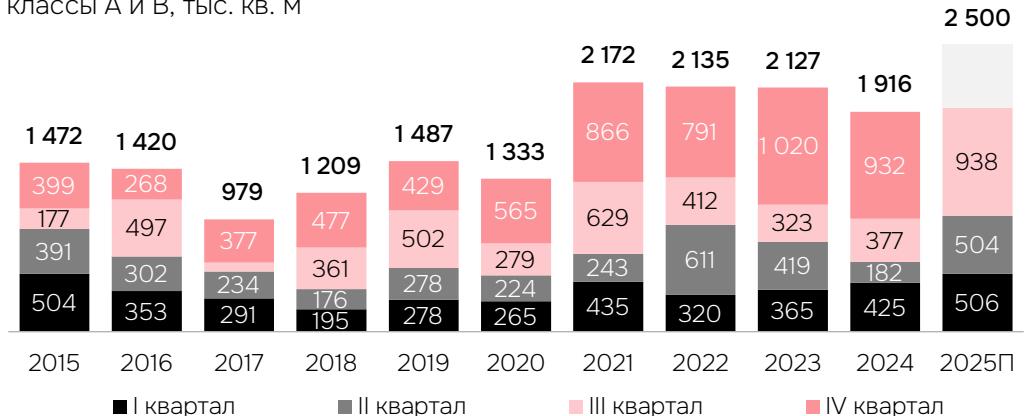
# Новое строительство

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



**NK 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.

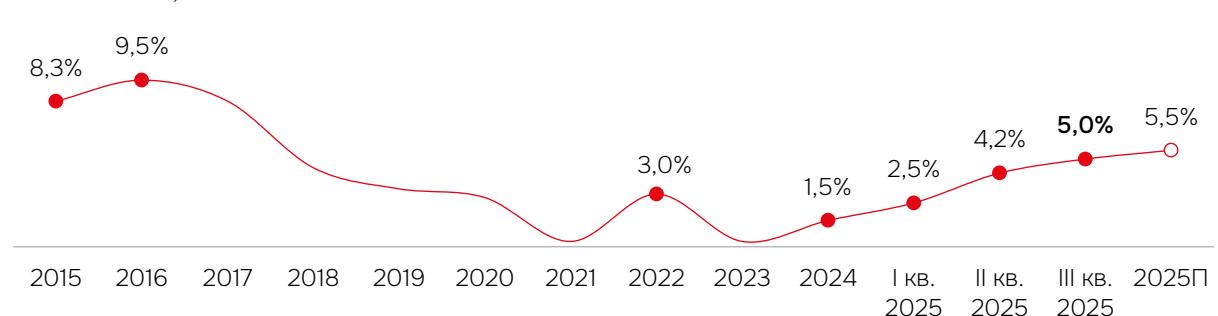
Так, более 0,5 млн кв. м или 30% от всего объема вакантного предложения составляют опции в объектах, введенных в эксплуатацию за январь-сентябрь 2025 года. По типам объектов структура предложения выглядит следующим образом: на опции в объектах формата Big-Box приходится 94%, оставшиеся 6% - в объектах 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 маркетируются 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 маркетируются 1,7 млн кв. м складских площадей на этапе строительства, заявленных к вводу в ближайшие 6 месяцев.

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

## Доля свободных площадей

классы А и В, %



Внешний контекст

Россия

Москва  
и Московская обл.

Санкт-Петербург  
и Ленинградская обл.

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение

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 маркетируется на рынке  
Москвы и Московской области

# 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 11 000 рублей за кв. м (-15% г/г).**

**Ставки аренды\***  
класс А, руб. / кв. м / год



\*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

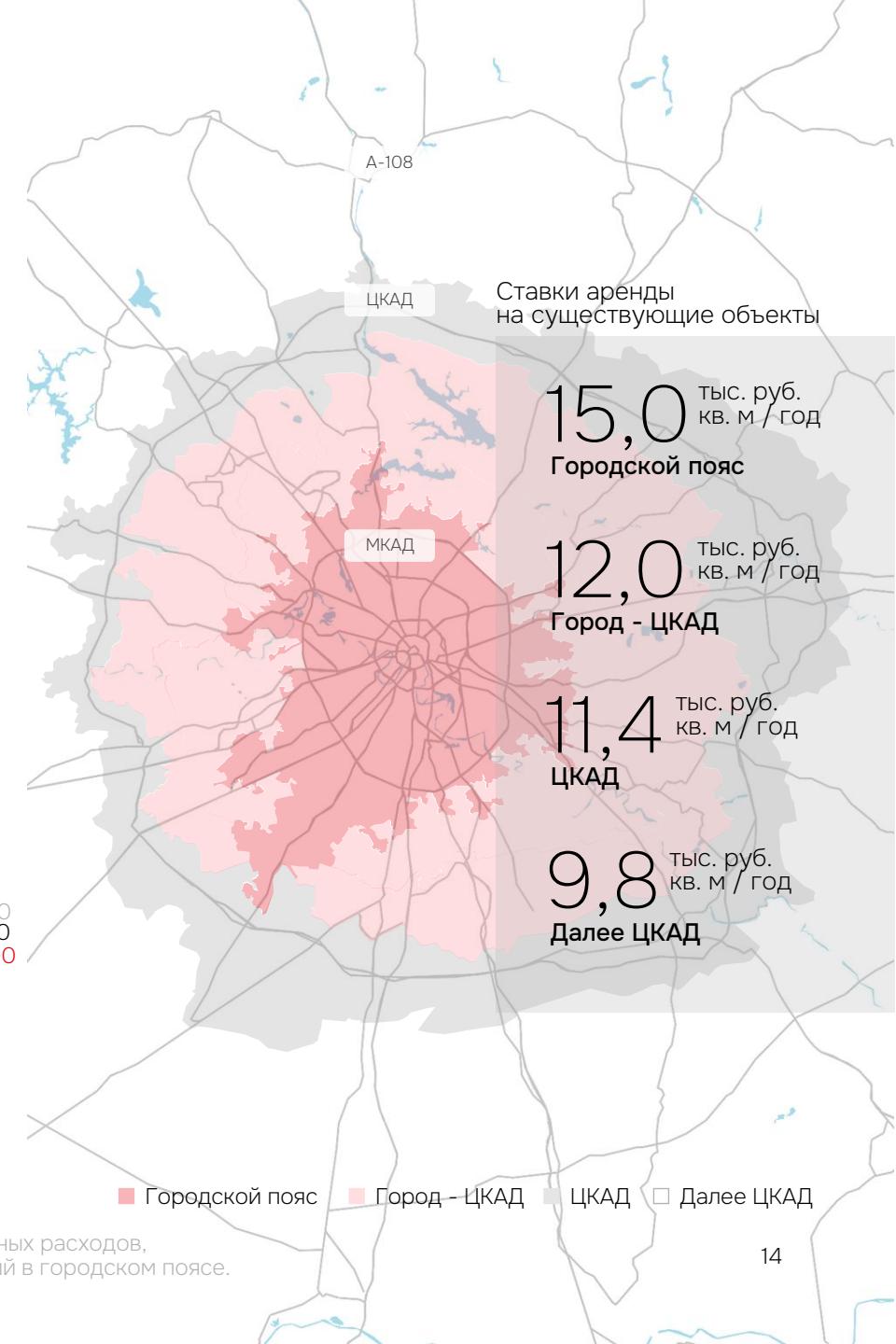
Москва  
и Московская обл.

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

OPEX\* в объектах, введенных  
в эксплуатацию **до 2021 года**

2 300 руб.  
кв. м / год

OPEX\* в объектах, введенных  
в эксплуатацию **после 2021 года**

## Прогнозы 2025

+3 %

Ожидаемый прирост  
OPEX в 2025 году  
Объекты, введенные  
**до 2021 года**

+5 %

Ожидаемый прирост  
OPEX в 2025 году  
Объекты, введенные  
**после 2021 года**

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

# РЫНОК ЛОГИСТИЧЕСКИХ УСЛУГ

## Ключевые индикаторы



## Ключевые сделки логистических операторов за III квартал 2025 года

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

\*Стоимость указана без НДС.

Внешний контекст

Россия

Москва  
и Московская обл.

Санкт-Петербург  
и Ленинградская обл.

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение

По итогам III квартала 2025 года 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

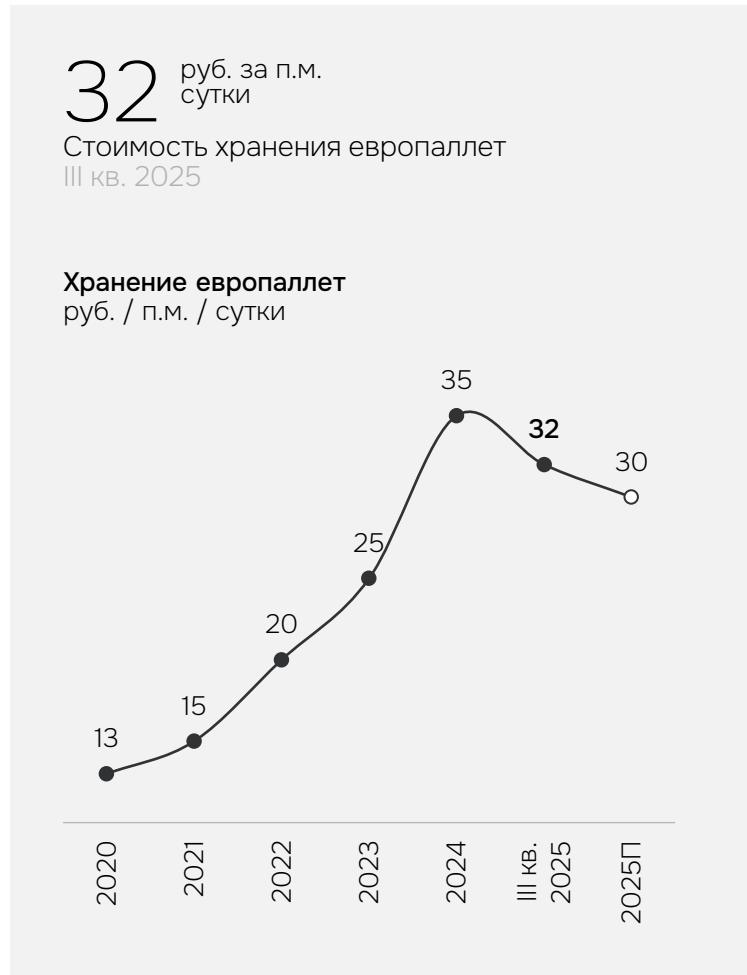
Москва  
и Московская обл.

Санкт-Петербург  
и Ленинградская обл.

Ключевые  
региональные  
логистические  
хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение



Стоимость указана без НДС.

Внешний контекст

Россия

Москва  
и Московская обл.

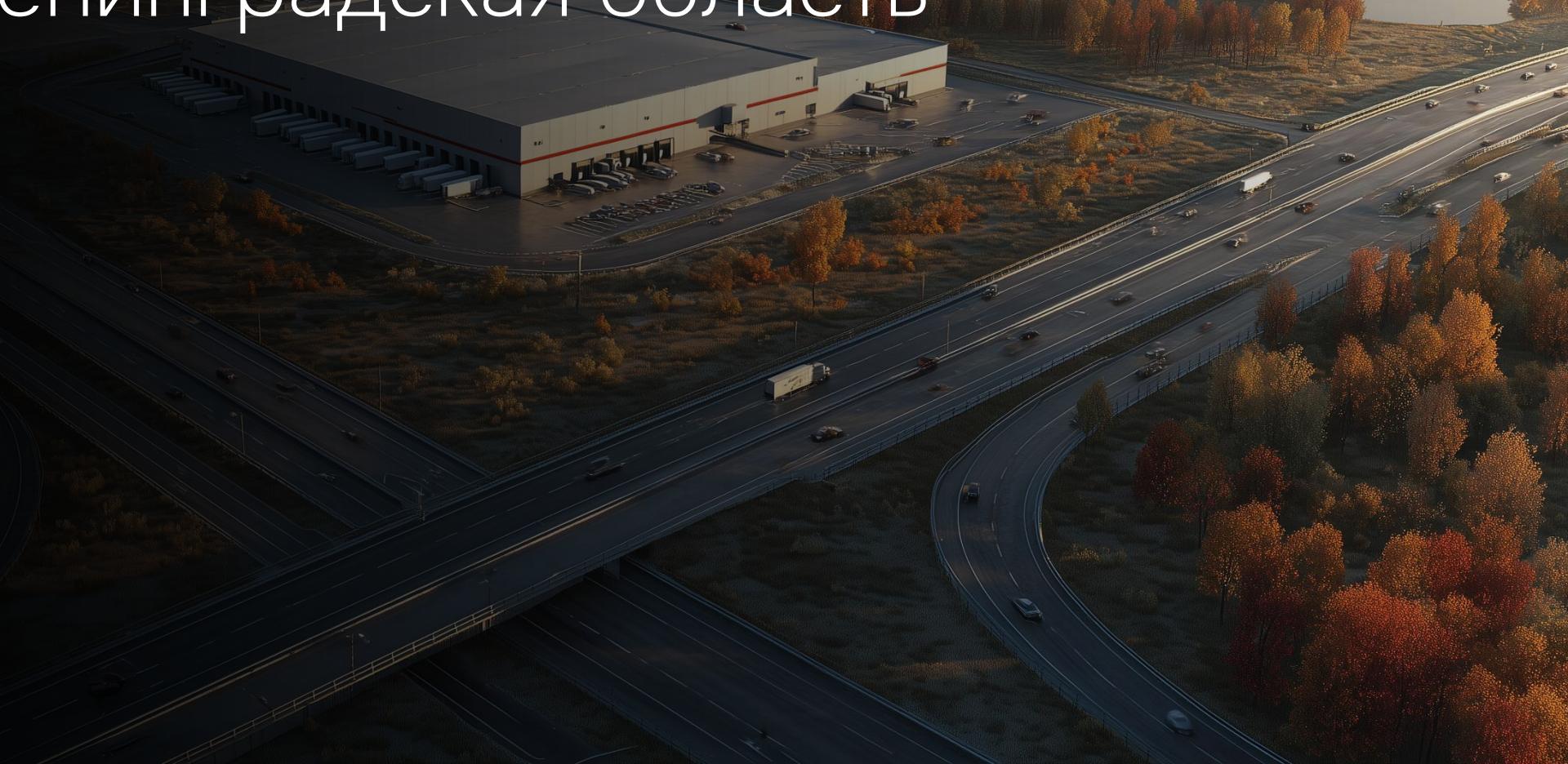
Санкт-Петербург  
и Ленинградская обл. >

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

Основные изменения за III квартал 2025 года

## □ Крупнейшие новые объекты:

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

## ▽ Снижение спроса на 46% г/г

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

## ▽ Ставка аренды продолжает снижаться

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

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

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

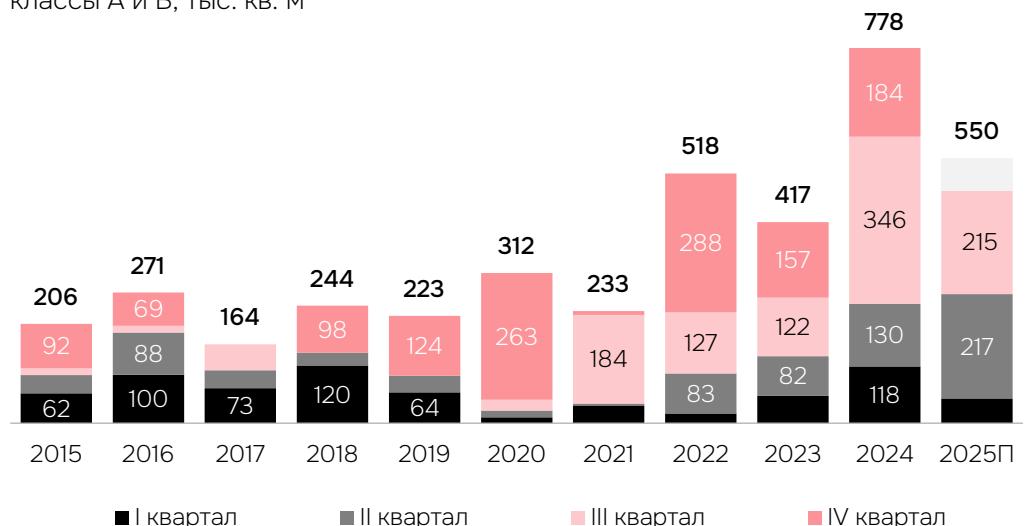
# Новое строительство

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

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

## Динамика ввода

классы А и В, тыс. кв. м



## Крупнейшие объекты, введенные в III кв. 2025



**Wildberries Шушары**  
106 тыс. кв. м



**RAUM Бугры**  
28 тыс. кв. м



**Sotrans**  
20 тыс. кв. м

Внешний контекст

Россия

Москва  
и Московская обл.

Санкт-Петербург  
и Ленинградская обл. 

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение

# Спрос

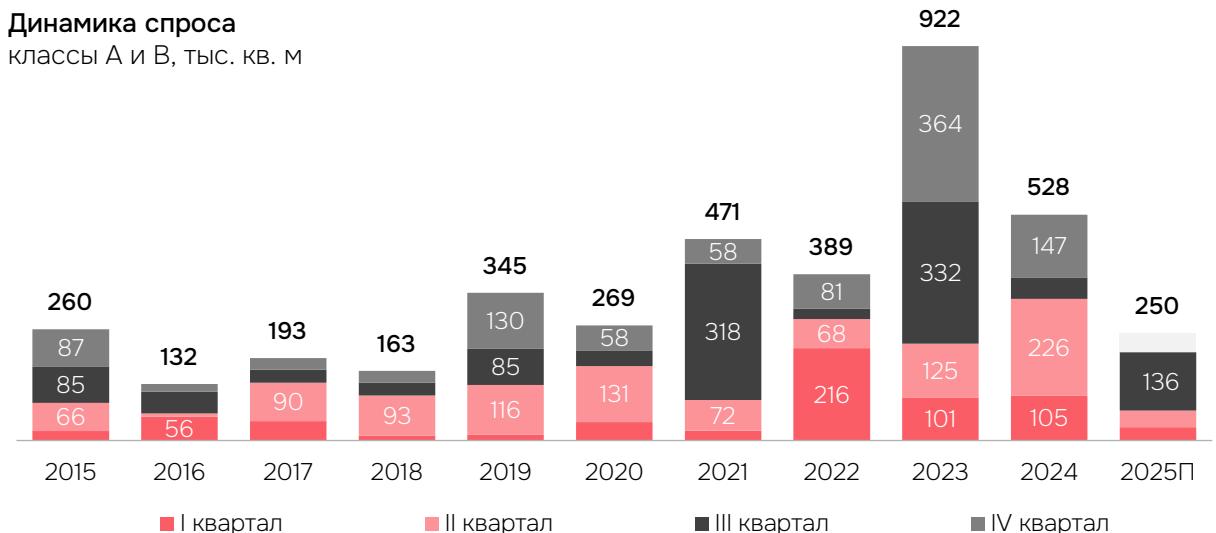
По итогам I-III кварталов 2025 года сумма купленных и арендованных площадей в Санкт-Петербурге и Ленинградской области составила 206 тыс. кв. м, что является **минимальным показателем среди аналогичных периодов с 2018 года** и на 46% ниже показателя аналогичного периода прошлого года.

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

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

## Динамика спроса

классы А и В, тыс. кв. м



\*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

## Структура спроса\*

Онлайн-операторы

150

тыс. кв. м

-83%

25

тыс. кв. м

Объем сделок I-III кв. 2024

→

Объем сделок I-III кв. 2025

Многоканальные ритейлеры

28

тыс. кв. м

+136%

66

тыс. кв. м

Объем сделок I-III кв. 2024

→

Объем сделок I-III кв. 2025

Производители

85

тыс. кв. м

-33%

57

тыс. кв. м

Объем сделок I-III кв. 2024

→

Объем сделок I-III кв. 2025

Логисты, дистрибуторы

96

тыс. кв. м

-60%

38

тыс. кв. м

Объем сделок I-III кв. 2024

→

Объем сделок I-III кв. 2025

# 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).

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская обл.

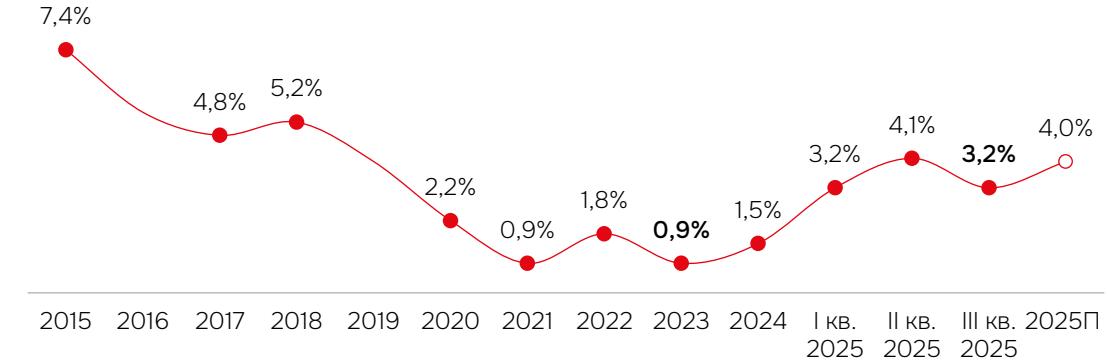
Санкт-Петербург и Ленинградская обл. 

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

## Доля свободных площадей классы А и В, %



## Ставки аренды\* класс А, руб. / кв. м / год



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

Внешний контекст

Россия

Москва  
и Московская обл.

Санкт-Петербург  
и Ленинградская обл.

Ключевые  
региональные  
логистические хабы



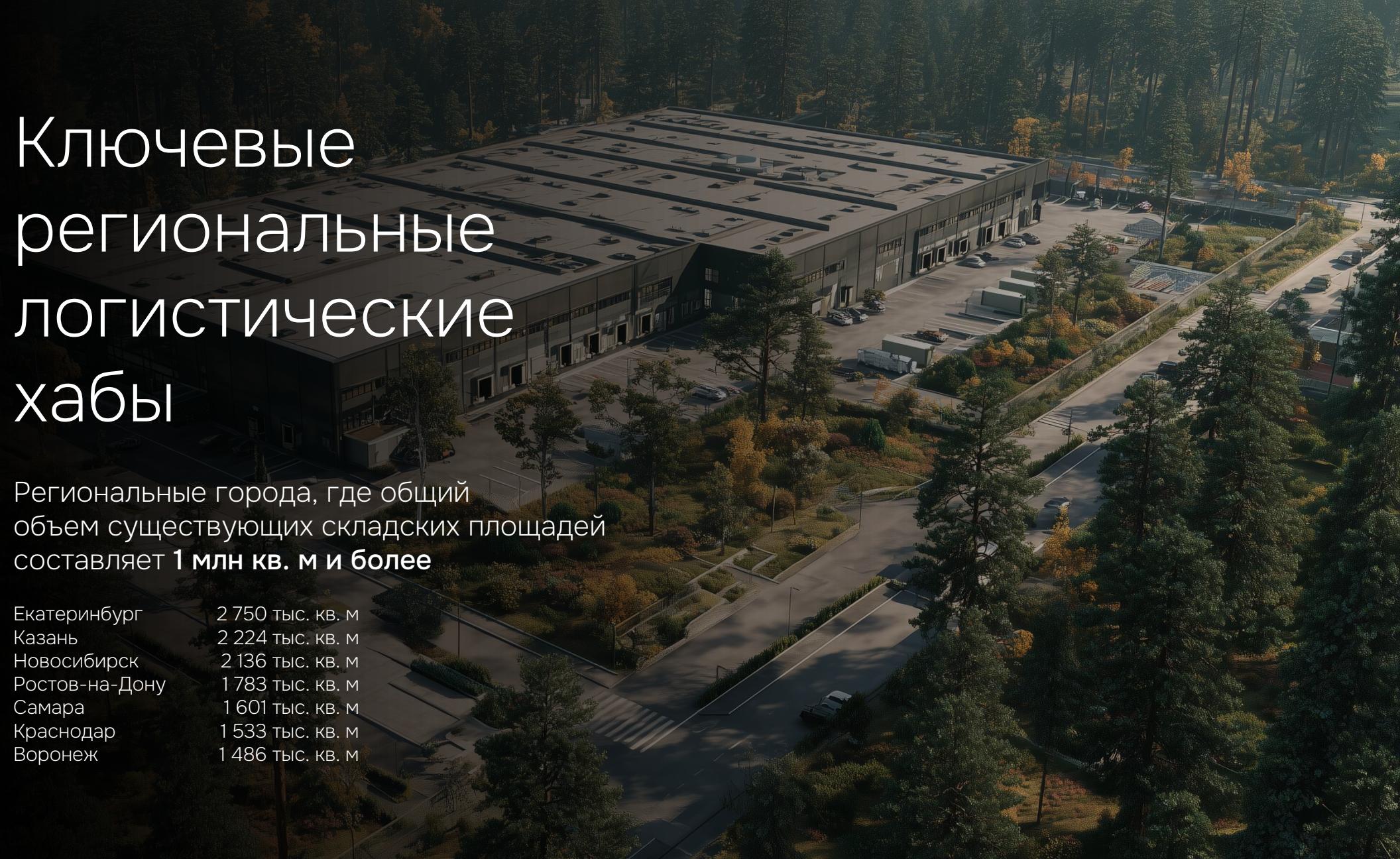
Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение

# Ключевые региональные логистические хабы

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

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



# Ключевые индикаторы

Итоги III квартала 2025 года

Внешний контекст

	Екатеринбург	Казань	Новосибирск	Ростов-на-Дону	Самара	Краснодар	Воронеж	
Россия	Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В	2 750	2 224	2 136	1 783	1 601	1 533	1 486

Москва и Московская обл.

	Новое строительство*, тыс. кв. м, классы А и В	391	96	186	250	184	33	292
--	--	-----	----	-----	-----	-----	----	-----

Санкт-Петербург и Ленинградская обл.

	Сумма купленных и арендованных площадей*, тыс. кв. м, классы А и В	90	124	147	75	11	100	208
--	--	----	-----	-----	----	----	-----	-----

Ключевые региональные логистические хабы

	Доля свободных площадей, классы А и В	5,2%	4,1%	9,7%	2,9%	1,4%	5,8%	0,7%
--	---------------------------------------	------	------	------	------	------	------	------

Развивающиеся региональные логистические хабы

	Ставка аренды**, тыс. рублей / кв. м / год, класс А	9 500	10 400	10 500	10 500	10 000	10 000	10 000
		-17%	-5%	-13%	-13%	-9%	-9%	-9%

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

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

# Ключевые региональные логистические хабы

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

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

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

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская обл.

Санкт-Петербург и Ленинградская обл.

Ключевые региональные логистические хабы

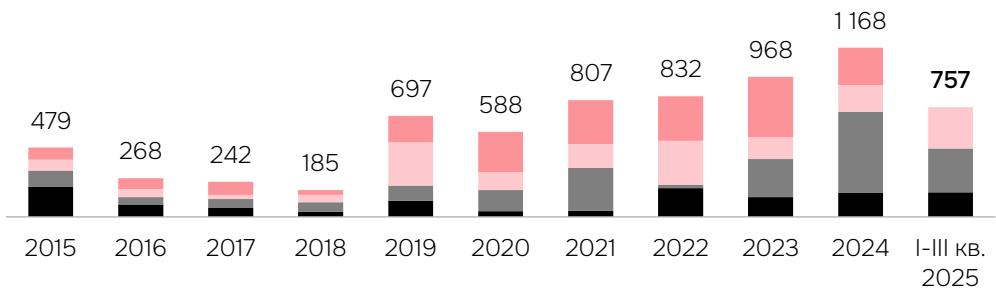
Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

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



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



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

# Екатеринбург

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская обл.

Санкт-Петербург и Ленинградская обл.

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

2 750

тыс.  
кв. м

Сумма существующих площадей  
Классы А и В  
III квартал 2025

5,2

%

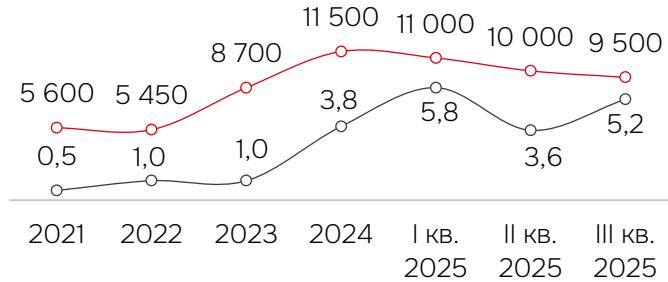
Доля свободных площадей  
Классы А и В  
III квартал 2025

9 500

рублей  
кв. м / год

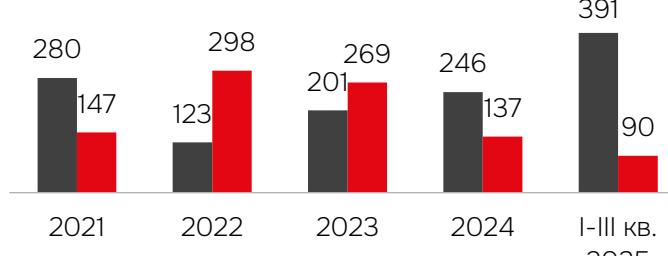
Ставка аренды\*  
Класс А  
III квартал 2025

## 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	A	Собств.	166
Терминал Чкаловский	A	Спек.	46
Деловой комплекс ЮГ	A	Спек.	7

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

# Казань

2 224

тыс.  
кв. м

Сумма существующих площадей  
Классы А и В  
III квартал 2025

4,1

%  
Доля свободных площадей  
Классы А и В  
III квартал 2025

10 400

рублей  
кв. м / год

Ставка аренды\*  
Класс А  
III квартал 2025

Внешний контекст

Россия

Москва  
и Московская обл.

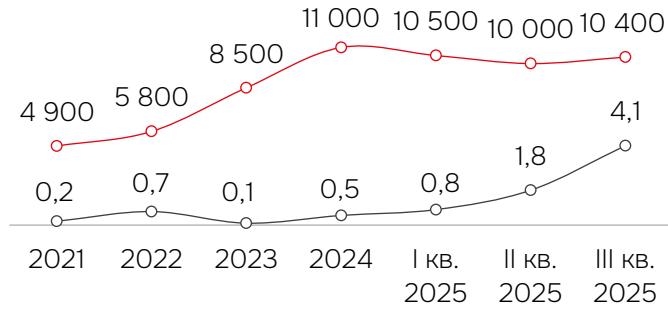
Санкт-Петербург  
и Ленинградская обл.

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение

## 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	A	Спек.	27
РАФФ+	A	Спек.	15

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

# Новосибирск

2 136

тыс.  
кв. м

Сумма существующих площадей  
Классы А и В  
III квартал 2025

9,7

%

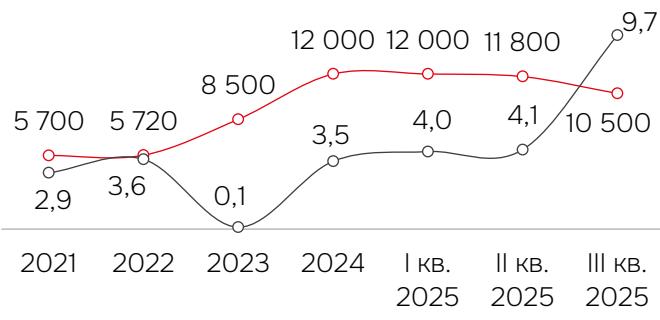
Доля свободных площадей  
Классы А и В  
III квартал 2025

10 500

рублей  
кв. м / год

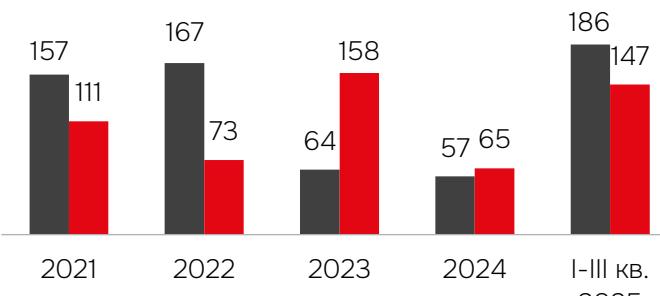
Ставка аренды\*  
Класс А  
III квартал 2025

## 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	A	BTS Аренда	101
Forum Auto Терминал Сибирь	A	Спек.	31

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

# Ростов-на-Дону

1 783

тыс.  
кв. м

Сумма существующих площадей  
Классы А и В  
III квартал 2025

2,9

%

Доля свободных площадей  
Классы А и В  
III квартал 2025

10 500

рублей  
кв. м / год

Ставка аренды\*  
Класс А  
III квартал 2025

Внешний контекст

Россия

Москва  
и Московская обл.

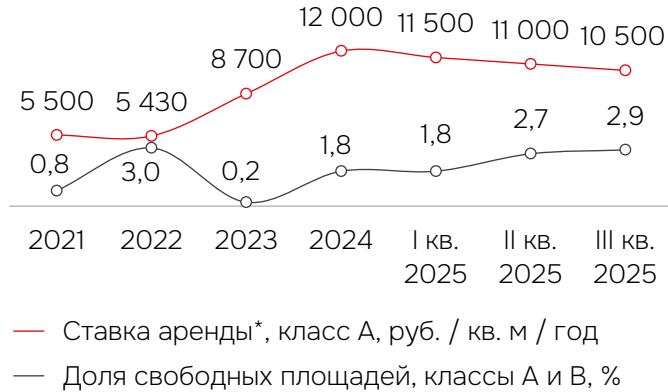
Санкт-Петербург  
и Ленинградская обл.

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение

## Вакантность и ставки аренды\*



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



## Ключевые сделки, реализованные за III квартал 2025 года

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

## Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в III квартале 2025 года

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

# 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

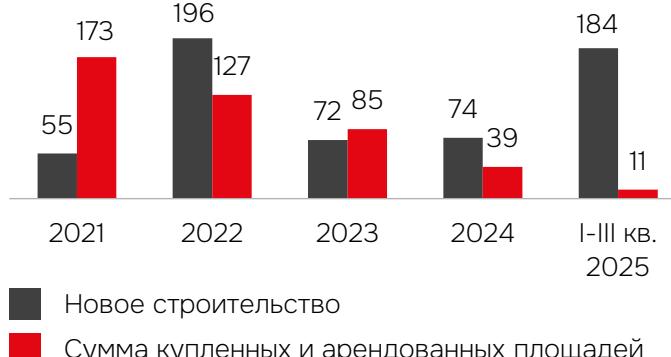
10 000 рублей  
кв. м / год

Ставка аренды\*  
Класс А  
III квартал 2025

## Вакантность и ставки аренды\*



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



## 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

# 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

Внешний контекст

Россия

Москва  
и Московская обл.

Санкт-Петербург  
и Ленинградская обл.

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение

## Вакантность и ставки аренды\*



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



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

## Ключевые сделки, реализованные за III квартал 2025 года

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
Wildberries	Аренда	Бизнес Путь Групп	37
Паэр 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	A	Спек.	25

# 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

Внешний контекст

Россия

Москва  
и Московская обл.

Санкт-Петербург  
и Ленинградская обл.

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

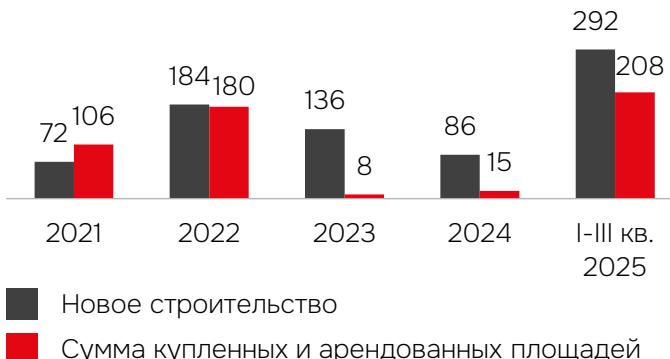
Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение

## Вакантность и ставки аренды\*



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



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

## 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

Внешний контекст

Россия

Москва  
и Московская обл.

Санкт-Петербург  
и Ленинградская обл.

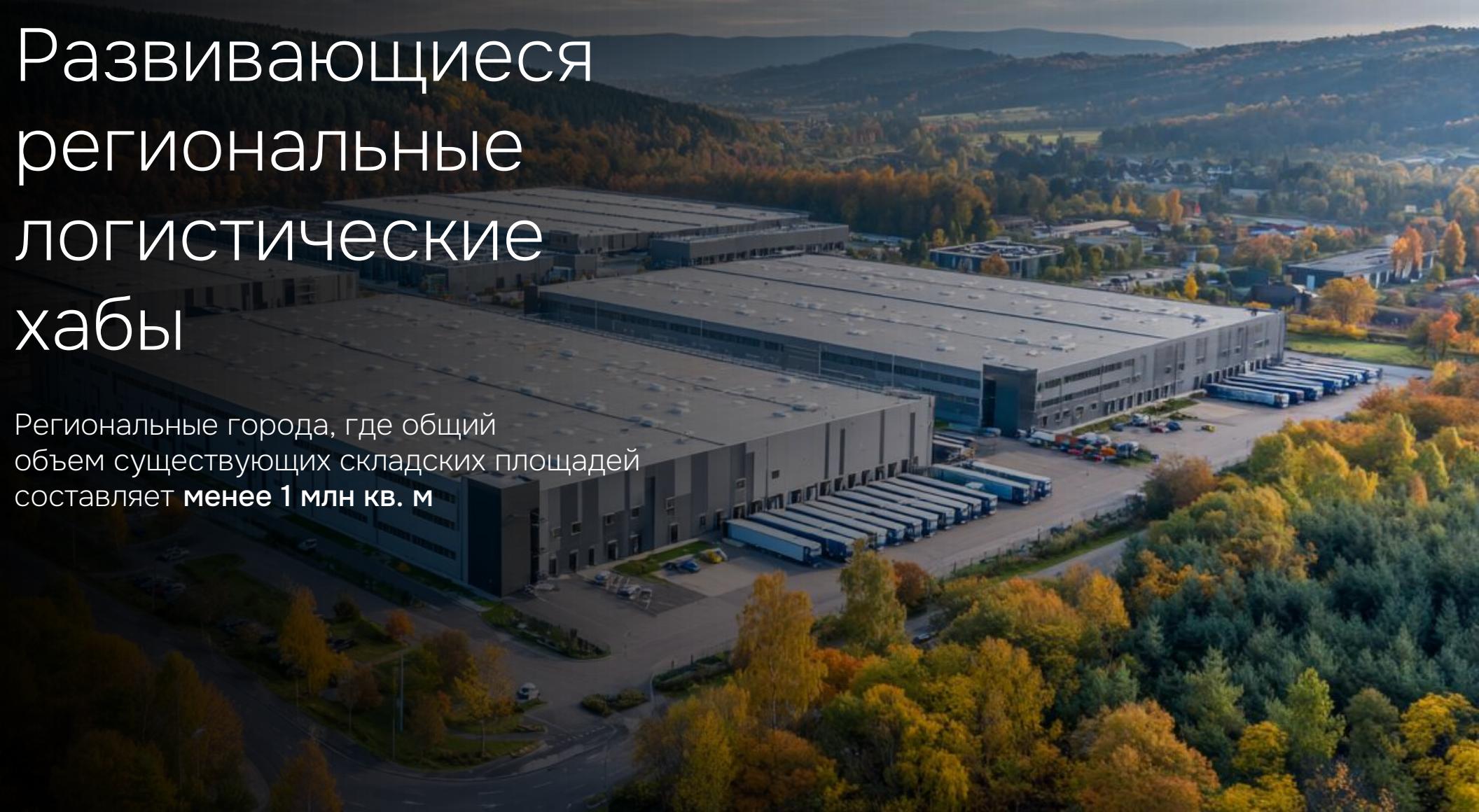
Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение

# Развивающиеся региональные логистические хабы

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

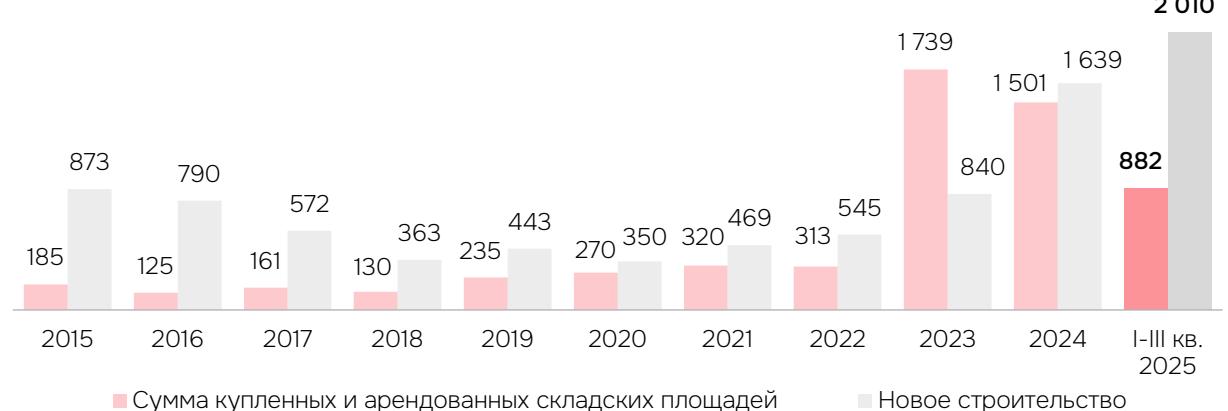


# Развивающиеся региональные логистические хабы

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 Оренбургье 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**



Внешний контекст

Россия

Москва и Московская обл.

Санкт-Петербург и Ленинградская обл.

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

## Структура спроса

Многоканальный ритейл

151

тыс. кв. м

→

489

тыс. кв. м

Объем сделок  
I-III кв. 2024

Объем сделок  
I-III кв. 2025

Онлайн-операторы

983

тыс. кв. м

→

276

тыс. кв. м

Объем сделок  
I-III кв. 2024

Объем сделок  
I-III кв. 2025

Логисты, дистрибуторы, производители

154

тыс. кв. м

→

117

тыс. кв. м

Объем сделок  
I-III кв. 2024

Объем сделок  
I-III кв. 2025

Внешний контекст

Россия

Москва  
и Московская обл.

Санкт-Петербург  
и Ленинградская обл.

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение



# Приложение

# Приложение

Внешний контекст

Россия

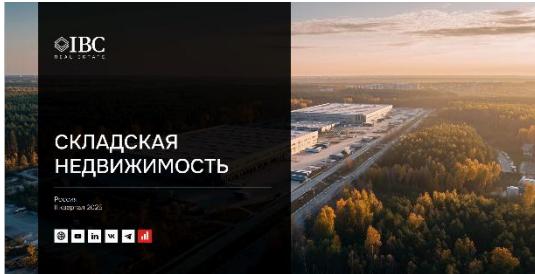
Москва  
и Московская обл.

Санкт-Петербург  
и Ленинградская обл.

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

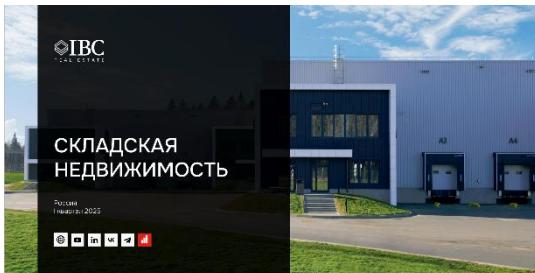
Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение



## Складская недвижимость

II квартал 2025



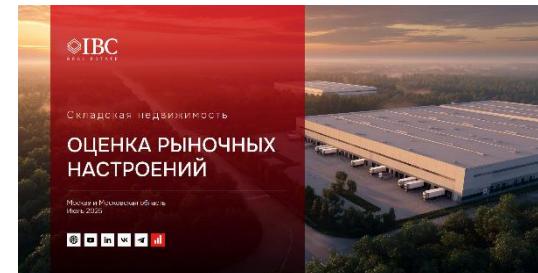
## Складская недвижимость

I квартал 2025



## Рынок Light Industrial

Сентябрь 2025



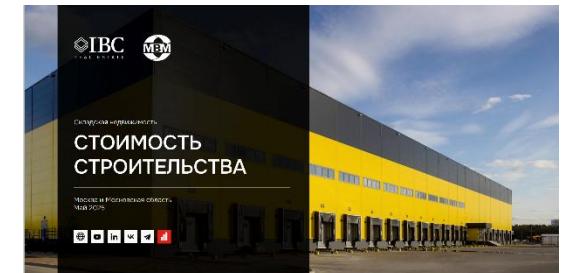
## Оценка рыночных настроений

Июль 2025



## Рынок низкотемпературных складов

Май 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