

1 полугодие 2025 г.

Складская недвижимость

Москва, Санкт-Петербург, Регионы

Складская недвижимость: Итоги по всей России 1 полугодие 2025 г.



Основные индикаторы рынка на конец 1 полугодия 2025 г.

	Москва	Санкт-Петербург	Регионы
Объем готового предложения, тыс. кв. м	25 821	5 910	18 163
Объем ввода, тыс. кв. м	599	243	1 142
Объем спроса, тыс. кв. м	822	88	447
Уровень вакантности, %	1,5	2,5	2,1
Ставка аренды*, руб/кв. м/год	12 145	10 065	9 210

По итогам 1 полугодия 2025 г. рынок качественной складской недвижимости России продемонстрировал беспрецедентный рост объема введенных площадей — совокупный показатель составил 2 млн кв. м, что стало историческим максимумом для данного промежутка времени и превышает годовые итоги 2017–2020 гг. Однако динамика спроса оказалась менее оптимистичной. По сравнению с аналогичным периодом предыдущего года объем заключенных сделок сократился почти вдвое. Несмотря на ощутимое снижение, уровень индикатора остается высоким и входит в четверку крупнейших результатов, уступая лишь значениям 2024, 2023 и 2021 гг.

Динамика основных индикаторов рынка



Основные макроэкономические показатели

	2024	2025П	2026П
ВВП (% г/г)	4,3	1,5	1,7
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	9,5	7,1	4,6
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год)	17,5	20,0	14,2
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	92,4	91,5	101,4
Уровень безработицы (% в среднем за год)	2,5	2,5	2,7
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	475	450	461
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	381	382	391

За первые шесть месяцев 2025 г. рынок складской недвижимости пережил ряд существенных изменений. Ввод спекулятивных площадей, появление крупных свободных блоков и общее замедление деловой активности способствовали двукратному увеличению объема вакантных площадей в сравнении с концом 2024 г. Тем самым уровень вакантности по стране достиг 1,8%, что отражает начавшийся процесс нормализации соотношения спроса и предложения.

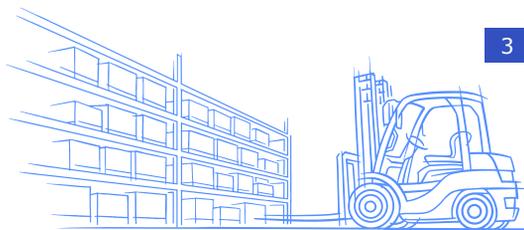
Несмотря на повышение доли свободных площадей, арендные ставки остались практически неизменными, поскольку высокое значение ключевой ставки ЦБ РФ и инфляция продолжают оказывать сдерживающее влияние на ценовую динамику. Прогнозируется, что к концу текущего года возможно умеренное снижение ставок на 5-7% относительно итогов 2024 г., связанное с ожидаемым смягчением денежно-кредитной политики регулятора и дальнейшим увеличением свободного предложения в спекулятивных проектах.

Виктор Афанасенко
Региональный директор
Руководитель департамента складской
и индустриальной недвижимости



*Указана средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на готовые свободные сухие складские помещения без учета операционных расходов и НДС.
Источники: Nikoliers, Макроэкономический опрос Банка России на май 2025 г.

Складская недвижимость: Московский регион 1 полугодие 2025 г.



Динамика основных индикаторов рынка



Разрез нового предложения

П1 2025	
Спекулятивное	52%
BTS/ Собственное	48%
2025П	
Спекулятивное	63%
BTS/ Собственное	37%

За 1 пол. 2025 г. в столице было введено в эксплуатацию 599 тыс. кв. м качественных складских объектов из которых половина приходится на спекулятивное строительство. Примечательно, что формат Big Box занял лишь треть от спекулятивного ввода региона. Хотя темпы поглощения остаются относительно высокими, выходящие в рынок свободные блоки увеличивают долю вакантных площадей, создавая предпосылки для дальнейшего роста показателя. Так к концу года уровень вакантности может приблизиться к итоговому значению 2022 г. – 2,7%.

Базовая средневзвешенная ставка аренды на готовые и строящиеся вакантные блоки в сухих складских объектах

Класс А и В	Класс А	Класс В	Класс А (строящиеся)
12 145 руб/кв. м/год	12 355 руб/кв. м/год	11 575 руб/кв. м/год	12 760 руб/кв. м/год

Динамика базовой ставки аренды* и уровня вакантности



Разрез вакансии в готовых складских объектах

Продажа	8,5%
Аренда/Продажа	23,1%
Прямая аренда	68,4%

Появление крупных свободных предложений, заметная часть из которых расположена на удаленности более 45 км от МКАД, повлияло на состояние сегмента складов класса А. За прошедший квартал ставка аренды на такие площади снизилась на 8% до отметки 12 355 руб/кв. м/год.

Общерыночный показатель вакантности поднялся на 0,4 п.п., зафиксировавшись на уровне 1,5%. Учитывая помещения, сдаваемые в субаренду, общий объем предлагаемых площадей составляет 490 тыс. кв. м. В последний раз подобный объем отмечался в I кв. 2023 г.

На фоне снижения активности маркетплейсов, доля которых в предыдущие годы достигала до 50% и более, рыночное распределение заключенных сделок по отраслям становится все более сбалансированным.

Распределение реализованного спроса**



*Указана средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на готовые свободные сухие складские помещения без учета операционных расходов и НДС.

**Отраслевая структура спроса определена как доля от совокупного объема сделок с известным конечным пользователем

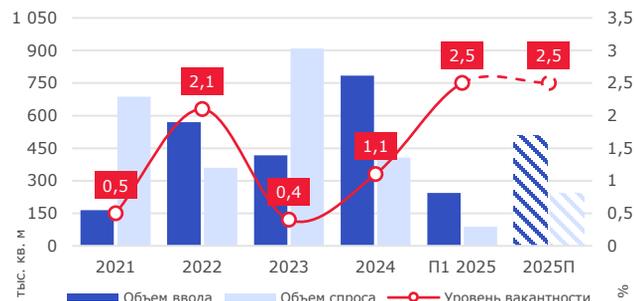
Источник: Nikoliers

Складская недвижимость: Санкт-Петербург и ЛО

1 полугодие 2025 г.



Динамика основных индикаторов рынка



Разрез нового предложения

П1 2025	
Спекулятивное	47%
BTS/ Собственное	53%
2025П	
Спекулятивное	35%
BTS/ Собственное	65%

Рынок Санкт-Петербурга постепенно восстанавливается до уровней, предшествующих пандемии. В 1 пол. 2025 г. суммарный объем введенных в эксплуатацию складских площадей составил 243 тыс. кв. м, значительную часть которого (37%) формирует РЦ Ozon Порошкино. Несмотря на существенный ввод, спрос резко сократился: по сравнению с прошлым годом он уменьшился почти вдвое до 88 тыс. кв. м. При сохранении нынешних тенденций, в 2025 г. ожидается сжатие объема купленных и арендованных площадей до 250 тыс. кв. м.

Базовая средневзвешенная ставка аренды на готовые и строящиеся вакантные блоки в сухих складских объектах

Класс А и В	Класс А	Класс В	Класс А (строящиеся)
10 065 руб./кв. м/год	10 290 руб./кв. м/год	8 720 руб./кв. м/год	11 080 руб./кв. м/год

Динамика базовой ставки аренды* и уровня вакантности



Разрез вакансии в готовых складских объектах

Продажа	23,6%
Аренда/Продажа	13,8%
Прямая аренда	62,6%

Детальное рассмотрение структуры вакантных площадей в готовых объектах показывает, что около четверти свободных складских пространств реализуется в продажу. Значительную роль играет и объем предложений в субаренду – 120 тыс. кв. м, что схоже с ситуацией, наблюдаемой в 2022 г. С учетом предложения в субаренду доля вакантных площадей в агломерации составляет 4,5%.

Анализируя структуру ввода и динамику спроса, ожидается, что к концу года уровень вакантности останется в диапазоне 2,3-2,7%.

Также важно отметить, что за прошедшие шесть месяцев на данном рынке не было зафиксировано ни одной сделки формата Build-to-Suit.

Распределение реализованного спроса**



*Указана средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на готовые свободные сухие складские помещения без учета операционных расходов и НДС.

**Отраслевая структура спроса определена как доля от совокупного объема сделок с известным конечным пользователем

Источник: Nikoliers

Складская недвижимость: Регионы России

1 полугодие 2025 г.



Динамика основных индикаторов рынка



Разрез нового предложения

П1 2025	
Спекулятивное	19%
BTS/ Собственное	81%
2025П	
Спекулятивное	26%
BTS/ Собственное	74%

Региональный рынок складской недвижимости в 2025 г. станет главным двигателем прироста качественных складских площадей в стране. На его долю пришлось 58% введенного объема за первую половину года (около 1,1 млн кв. м) и ожидается сохранение лидерства (57%) в годовом вводе (4,4 млн кв. м). Такой впечатляющий результат объясняется повышенной деловой активностью маркетплейсов последних лет. При этом объем спроса значительно сократился, упав до 447 тыс. кв. м. Оценивая текущий характер деятельности онлайн-ритейлеров, по итогам года объем заключенных сделок аренды и продажи ожидается на уровне около 1 млн кв. м.

Базовая средневзвешенная ставка аренды на готовые и строящиеся вакантные блоки в сухих складских объектах

Класс А и В	Класс А	Класс В	Класс А (строящиеся)
9 210 руб/кв. м/год	10 290 руб/кв. м/год	6 750 руб/кв. м/год	10 980 руб/кв. м/год

Динамика базовой ставки аренды* и уровня вакантности



Разрез вакансии в готовых складских объектах

Продажа	25,2%
Аренда/Продажа	2,2%
Прямая аренда	72,6%

В течение первых шести месяцев 2025 г. ставки аренды на качественные складские помещения класса А остались практически неизменны – 10 290 руб/кв. м/год. Здесь, также как и в Санкт-Петербурге, сохраняется значительный объем предложения складских объектов в продажу.

Отмечаются изменения в поведении ключевых участников рынка. Маркетплейсы, в ожидании улучшения рыночных и экономических условий, утратили лидирующую позицию, представляя лишь 9% от общего объема заключенных договоров аренды и покупки. Лидерство вернулось к сегменту продуктовых сетей – 76%.

При этом, ввиду дефицита качественных площадей, отвечающих актуальным требованиям игроков, 35% от сделок приходится на формат BTS.

Распределение реализованного спроса**



Аренда 63%
Продажа 0,5%
BTS-Аренда 25%
BTS-Продажа 10%
Субаренда 1,5%

*Указана средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на готовые свободные сухие складские помещения без учета операционных расходов и НДС.

**Отраслевая структура спроса определена как доля от совокупного объема сделок с известным конечным пользователем

Источник: Nikoliers

Складская недвижимость: Регионы России 1 полугодие 2025 г.



Основные индикаторы рынка городов-миллионников

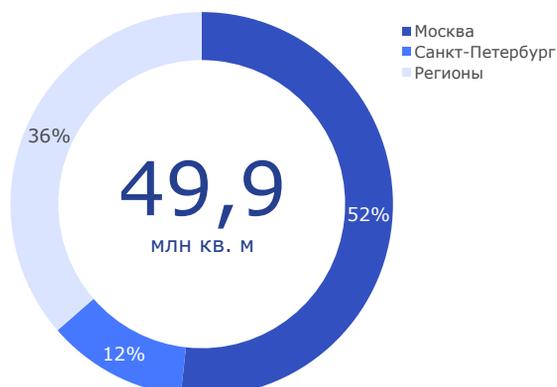
Город	Готовое предложение, тыс. кв. м	Обеспеченность, кв. м/тыс. чел	Объем ввода, тыс. кв. м	Объем спроса, тыс. кв. м	Уровень вакантности, %	Ставка аренды*		
						Класс А	Класс В	Класс А (строящиеся)
Екатеринбург	2 445	1 579	0	0	3,5	10 770	9 000	12 000
Ростов-на-Дону	1 424	1 246	36	22	0,8	11 000	-	11 990
Москва и МО	25 821	1 171	599	822	1,5	12 350	11 575	12 760
Новосибирск	1 802	1 101	83	49	2,3	10 200	7 750	12 565
Краснодар	1 209	1 047	106	82	4,8	12 330	-	12 900
Казань	1 262	949	0	33	2,5	10 900	8 220	11 350
Воронеж	982	942	90	30	0,6	-	6 525	10 480
Самара	1 024	888	129	14	2,7	10 000	-	8 400
Санкт-Петербург и ЛО	5 910	766	243	88	2,5	10 290	8 720	11 080
Нижний Новгород	771	644	33	11	2,0	8 160	-	9 000
Уфа	525	450	35	94	0,6	-	-	7 200
Пермь	418	407	50	5	3,6	-	7 430	-
Волгоград	392	387	48	2	9,0	-	3 470	-
Омск	403	366	72	0	1,3	6 860	3 790	-
Челябинск	389	331	6	0	1,5	9 600	-	-
Красноярск	378	312	61	0	0,4	-	4 000	11 330

На конец II кв. 2025 г. совокупный объем готовых качественных складских площадей в России составил 49,9 млн кв. м. Знаковую отметку в 50 млн кв. м рынок должен преодолеть уже в III кв. текущего года. Региональными городами-лидерами по ожидаемому размеру ввода в текущем году являются Новосибирск (386 тыс. кв. м), Омск (377 тыс. кв. м) и Казань (326 тыс. кв. м).

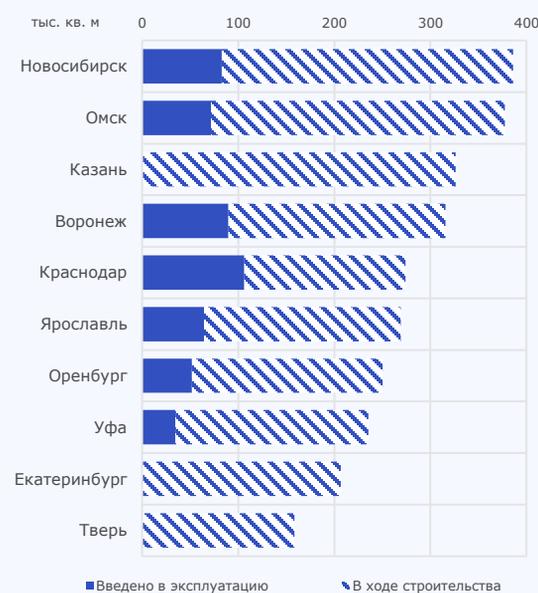
Под влиянием массового ввода складских объектов, наблюдается рост индикатора обеспеченности складскими площадями – за 1 пол. 2025 г. он увеличился на 4% до 341 кв. м/тыс. чел., и до конца года, при осуществлении всех планов, показатель может увеличиться еще на 12% до 381 кв. м/тыс. чел.

Среди городов-миллионников лидерство по показателю сохраняется за Екатеринбургом – 1 579 кв. м/тыс. чел.

Распределение объема готового предложения, II кв. 2025 г.



Новое строительство в региональных городах, 2025 г.



*Указана средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на свободные сухие складские помещения без учета операционных расходов и НДС.
Источник: Nikoliers

Складская недвижимость: Рынок Light Industrial

1 полугодие 2025 г.



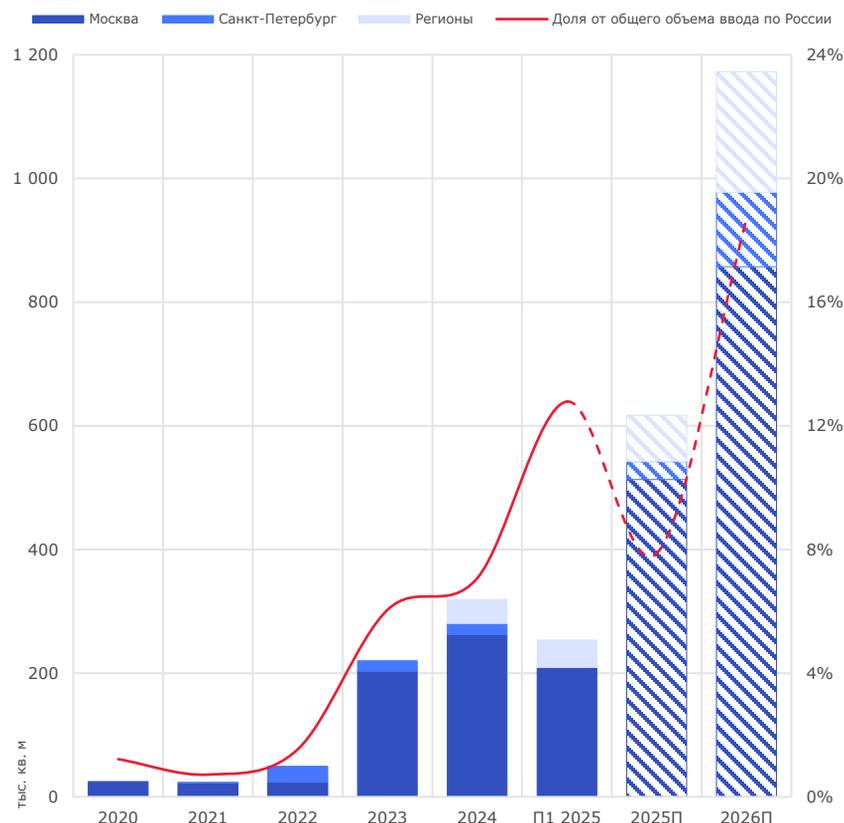
Основные индикаторы рынка

	Москва	Санкт-Петербург	Регионы
Объем готового предложения, тыс. кв. м	935	76	83
Доля от объема складского предложения, %	3,6	1,3	0,5
Объем ввода, тыс. кв. м	209	0	45
Уровень вакантности, %	10,5	20,1	34,5
Ставка аренды*, руб/кв. м/год	14 535	10 440	8 750
Цена продажи**, руб/кв. м	120 600	102 085	75 230

Формат Light Industrial стремительно развивается не только в столице, но и в регионах России. По итогам 1 пол. 2025 г. объем ввода данных объектов составил 254 тыс. кв. м, что соответствует 12,8% от общего объема индустриально-складского ввода в стране за указанный период. Совокупный объем готового предложения достиг отметки в 1 094 тыс. кв. м, из которых подавляющая часть (85%) сосредоточена в Московском регионе.

Средневзвешенная ставка аренды готовых и строящихся блоков в Московском регионе осталась стабильной, снизившись незначительно (на 3%) и установив новую ставку в размере 14 535 руб/кв. м/год. Напротив, цены на покупку выросли на 6%, достигнув уровня 120 600 руб/кв. м, что связано с выходом на рынок нового более дорогого строящегося предложения.

Динамика объема ввода объектов формата LI



*Не включая операционные расходы и НДС (20%) — готовые и строящиеся объекты; средневзвешенный запрашиваемый показатель.

**Не включая НДС (20%) — готовые и строящиеся объекты; средневзвешенный запрашиваемый показатель.

Источник: Nikoliers

Складская недвижимость: Прогнозы и тенденции 1 полугодие 2025 г.



Ключевые показатели основных рынков России

	2022	2023	2024	2025П	2026П
Объем готового предложения, тыс. кв. м					
Москва	21 975	23 670	25 220	28 105	31 075
Санкт-Петербург	4 465	4 880	5 670	6 175	6 980
Регионы	13 325	14 850	17 020	21 470	24 000
Объем ввода за год, тыс. кв. м					
Москва	1 670	1 690	1 555	2 885	2 970
Санкт-Петербург	570	420	785	510	800
Регионы	975	1 525	2 175	4 450	2 535
Объем заключенных сделок аренды и продажи за год, тыс. кв. м					
Москва	1 350	3 290	2 805	1 850	2 330
Санкт-Петербург	360	910	405	240	240
Регионы	730	2 290	2 065	950	1 580
Доля вакантных площадей, %					
Москва	2,9	0,4	0,5	2,7	3,6
Санкт-Петербург	2,1	0,4	1,1	2,5	3,4
Регионы	2,9	1,7	1,6	3,7	3,9
Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/год (класс А)*					
Москва	5 920	8 685	13 200	12 790	12 480
Санкт-Петербург	6 000	7 800	10 600	10 065	9 195
Регионы	5 400	7 255	10 435	10 145	9 780

Наблюдающиеся тенденции рынка



Масштабирование субаренды складских мощностей

На рынке наблюдаются существенные объемы площадей, предлагаемых в субаренду ведущими онлайн-ритейлерами, которые проводят оптимизацию своих логистических ресурсов и выставляют доступные излишки на рынок. Совокупный объем предлагаемых в субаренду помещений по всей стране превышает 1,5 млн кв. м, причем подавляющее большинство (79%) представлено в объектах, находящихся на этапе строительства.



Трансформация структуры сделок: спад доли BTS-договоров

Отмечается резкое сокращение сделок формата BTS. Так по итогам П1 2025 г. их доля составила 22%, причем основными участниками таких соглашений стали представители продуктовых сетей.

При этом структура сделок показывает относительную равнозначность между долями BTS-аренды и BTS-продажи: обе категории занимают приблизительно одинаковый удельный вес — 10% и 12% соответственно.



Увеличение количества крупных спекулятивных предложений

На рынке отмечается рост объема свободных крупных спекулятивных лотов (площадью от 20 тыс. кв. м). Если на конец 2024 г. общая площадь таких готовых блоков составляла всего 48 тыс. кв. м, то по итогам II кв. 2025 г. она увеличилась в 4,3 раза, достигнув 204 тыс. кв. м. Данный факт позволяет компаниям, испытывавшим сложности с поиском готового предложения в периоды повышенного дефицита вакантных площадей, удовлетворить накопленный спрос.

Специализированные отчеты 2025

Рынок низкотемпературных складов Санкт-Петербурга и Ленинградской области

[Посмотреть](#)

Реконцепция торговых центров

[Посмотреть](#)

Индустриально-складские зоны – Дубай

[Посмотреть](#)

Рынок сервисных офисов

[Москва](#)

[Санкт-Петербург](#)

РЕНЕССАНС внутригородской индустриально-складской недвижимости: ключевые катализаторы и перспективы развития рынка

[Посмотреть](#)

Офисы российских компаний в Дубае

[Посмотреть](#)

«Фактор Газпрома»: продолжение истории

[Посмотреть](#)

Офисная недвижимость Индикаторы рынка в «Москва-Сити»

[Посмотреть](#)

Рынок термальных комплексов

[Посмотреть](#)

Фитнес-клубы

[Посмотреть](#)



Услуги Nikoliers



Офисная
недвижимость



Складская
недвижимость



Торговая
недвижимость



Жилая
недвижимость



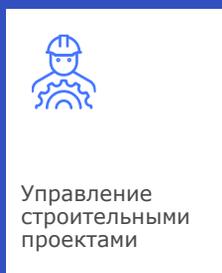
Гостиничная
недвижимость



Земельные
участки



Управление
недвижимостью



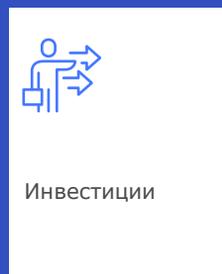
Управление
строительными
проектами



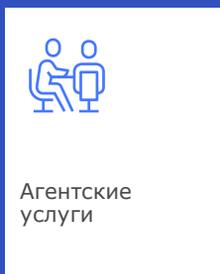
Стратегический
консалтинг



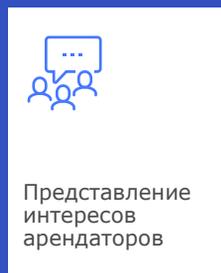
Оценка
недвижимости
и бизнеса



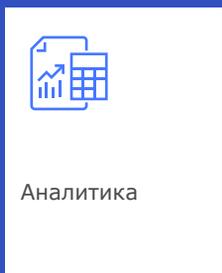
Инвестиции



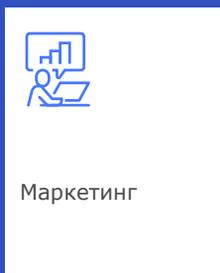
Агентские
услуги



Представление
интересов
арендаторов



Аналитика



Маркетинг

Команда Nikoliers

Николай Казанский FRICS, CCIM
Управляющий партнер
nikolay.kazanskiy@nikoliers.ru

Владимир Сергунин к.э.н., PhD, MSF
Партнер
vladimir.sergunin@nikoliers.ru

Анна Никандрова
Партнер
anna.nikandrova@nikoliers.ru

Игорь Темнышев
Партнер
igor.temnyshhev@nikoliers.ru

Дмитрий Романов MRICS
Партнер | Руководитель блока профессиональных
услуг
dmitry.romanov@nikoliers.ru

Андрей Косарев MRICS, PhD
Партнер, ОАЭ
andrey.kosarev@nikoliers.com

Виктор Афанасенко
Региональный директор
Департамент складской и индустриальной
недвижимости, земли
victor.afanasenko@nikoliers.ru

Кирилл Гольшев
Региональный директор
Департамент жилой недвижимости
и девелопмента земли
kirill.golyshev@nikoliers.ru

Денис Платов
Руководитель департамента рынков капитала
denis.platov@nikoliers.ru

Ирина Царькова
Генеральный директор, офис в Санкт-Петербурге
irina.tsarkova@nikoliers.ru

Юлия Кузнецова
Директор департамента торговой недвижимости
julia.kuznetsova@nikoliers.ru

Виктория Горячева
Заместитель руководителя
Департамент офисной недвижимости
victoriya.goryacheva@nikoliers.ru

Ольга Бакулина MCIM
Региональный директор
Руководитель блока поддержки бизнеса
olga.bakulina@nikoliers.ru

Татьяна Дивина
Региональный директор
Департамент исследований, блок поддержки бизнеса
tatiana.divina@nikoliers.ru

Людмила Герлиц
Директор департамента исследований
ludmila.gerlits@nikoliers.ru

Контакты

Складская и индустриальная недвижимость

Виктор Афанасенко
Региональный директор
+7 495 258 5151
Victor.Afanasenko@nikoliers.ru

Блок поддержки бизнеса

Ольга Бакулина, МСІМ
Руководитель блока поддержки бизнеса
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Исследования

Татьяна Дивина
Региональный директор
+7 495 258 5151
Tatiana.Divina@nikoliers.ru

Кирилл Орищенко
Аналитик
+7 495 258 5151
Kirill.Orishchenko@nikoliers.ru

Copyright © 2025 Nikoliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы принимаем как достоверные. Мы полагаемся на их точность, полноту и согласованность, и не проводим дополнительных исследований для подтверждения указанных данных, а также не принимаем на себя ответственность за любые неточности или ошибки. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Nikoliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.



 **Nikoliers**

123112 Москва
Пресненская набережная, д. 10
БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52
этаж
Тел. +7 495 258 51 51
www.nikoliers.ru