

Итоги 2024 г.

# Складская недвижимость

Москва, Санкт-Петербург, Регионы

## Макроэкономическая ситуация

### Основные макроэкономические показатели

Источник: Макроэкономический опрос Банка России на декабрь 2024 г.

	2022	2023	2024П	2025П
<b>ВВП</b> (%, г/г)	-1,2	3,6	3,8	1,5
<b>ИПЦ</b> (в % дек. к дек. пред. года)	11,9	7,4	9,2	6,0
<b>Ключевая ставка</b> (в % годовых, в среднем за год)	10,6	9,9	17,5	21,3
<b>Курс USD/RUB</b> (руб. за долл., в среднем за год)	67,5	84,7	92,6	102,0
<b>Уровень безработицы</b> (%, дек.)	3,6	3,0	2,4	2,6
<b>Экспорт товаров и услуг</b> (млрд долл. США в год)	641	466	468	475
<b>Импорт товаров и услуг</b> (млрд долл. США в год)	347	379	371	382
<b>Цена на нефть марки Brent</b> (долл. США за баррель, в среднем за год)	99	82	80	75

В 2024 г. рынок складской недвижимости России испытал серьезные вызовы. Одним из главных факторов стало резкое повышение ключевой ставки ЦБ РФ с 7,5% до 21%. Высокий уровень ключевой ставки привел к значительному росту стоимости заемного капитала для девелоперов и инвесторов, сделав строительство новых объектов менее рентабельным. Некоторые компании оказались вынуждены отложить запуск новых проектов или отказаться от них, что привело к сокращению вывода новых складских площадей на рынок, который и без того испытывает острый дефицит. С учетом высокой стоимости обслуживания кредитов собственники продолжили повышать арендные ставки, чтобы компенсировать возросшие финансовые затраты. В свою очередь, такое решение привело к снижению спроса со стороны арендаторов, особенно в сегменте малого и среднего бизнеса.

Инфляция также продолжает оказывать негативное влияние на рынок. Несмотря на повышение ключевой ставки, ИПЦ по отношению к декабрю 2023 г. увеличился до 9,2%, что значительно превышает целевой показатель Центробанка. Рост операционных расходов на содержание складских объектов вынуждает владельцев недвижимости пересматривать бюджеты и искать пути оптимизации затрат.

Вместе с тем, несмотря на непростые экономические условия, динамика ВВП продемонстрировала положительные результаты: рост составил 3,8% в годовом исчислении. Хотя развитие экономики неравномерно, поддержание положительного тренда ВВП способствует сохранению определенного уровня спроса на складские помещения, особенно со стороны производственных компаний.



Рост стоимости заемного финансирования



Ограниченное финансирование новых проектов



Переориентация на реализацию проектов в BTS-продажу



Рост арендных ставок



Пересмотр условий по действующим договорам



Долевое участие банков в проектах

## Основные индикаторы рынка, итоги 2024 г. (классы А и В)

МОСКВА	САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	РЕГИОНЫ
Объем готового предложения, тыс. кв. м		
25 045	5 691	16 360
Объем ввода, тыс. кв. м		
1 468	781	1 967
Объем заключенных сделок аренды и продажи, тыс. кв. м		
2 853	407	2 063
Доля вакантных площадей, %		
0,5	1,1	1,6
Средневзвешенная ставка аренды*, руб./кв. м/год		
12 560	10 595	7 965



Рекордный  
объем ввода



Сохранение острого  
дефицита вакансии



Максимальное значение  
арендной ставки



Охлаждение  
спроса

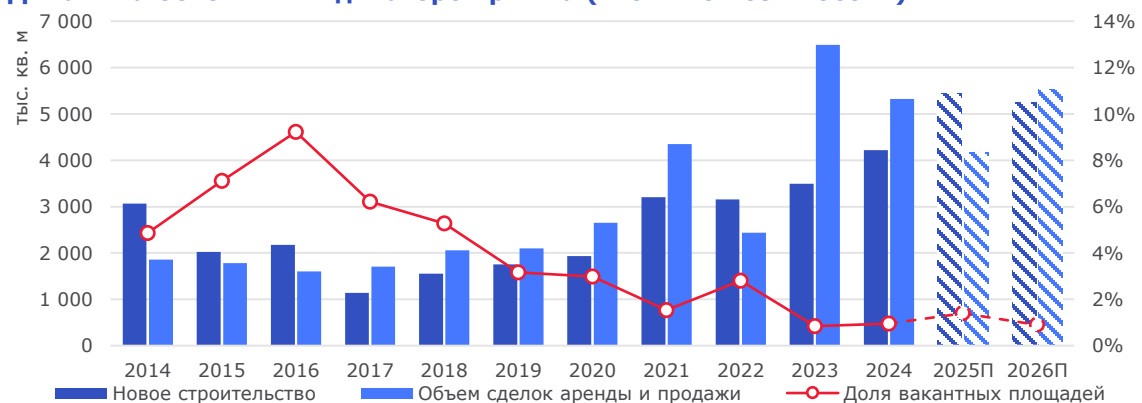
Рынок складской недвижимости России демонстрирует устойчивость к кризисам, и прошедший год в очередной раз подтвердил данную тенденцию.

Объем нового строительства, подкрепленный активностью маркетинговых кампаний в 2023 г., достиг исторического максимума — 4,2 млн кв. м. Общий объем качественного складского предложения в стране достиг 47 млн кв. м. Спрос также сохранился на высоком уровне, достигнув второго лучшего результата за все годы наблюдений — 5,3 млн кв. м. Уже два года подряд спрос опережает предложение, что отражается на уровне вакантных площадей, который на конец 2024 г. составил 1,0%, увеличившись на 0,2 п.п.

Макроэкономическая ситуация и рыночные условия оказали заметное давление на рост арендных ставок, которые последовательно, из квартала в квартал, обновляли исторические максимумы. В Москве, которая остается ключевым рынком сбыта в стране, запрашиваемая средневзвешенная базовая арендная ставка уже приближается к 13 тыс. руб./кв. м/год.

2025 год обещает быть непростым. Сохранение среднегодового значения ключевой ставки Центрального банка на критически высоком уровне, несомненно, повлияет как на деловую активность участников рынка, так и на условия ведения бизнеса в целом.

### Динамика основных индикаторов рынка (итоги по всей России)



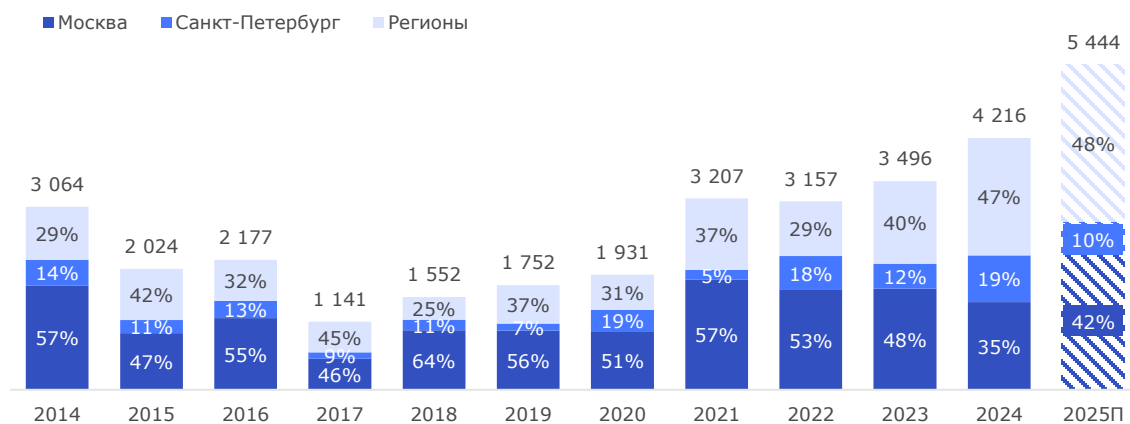
\*Указана средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на готовые свободные сухие складские помещения (класса А, В) без учета операционных расходов и НДС.

## Новое предложение

По итогам 2024 г. объем нового предложения на рынке складской недвижимости России составил 4,2 млн кв. м, что на 21% превосходит показатели 2023 г. Данный результат стал рекордным за всю историю наблюдений, однако ожидания в начале года были еще более оптимистичными — прогнозировался ввод порядка 6 млн кв. м. Несоответствие результатов года с изначальным прогнозом объясняется ростом стоимости строительства и сменой приоритетов девелоперов со спекулятивных проектов на строительство «под ключ». Значительное влияние также оказал перенос ввода в эксплуатацию очередей распределительных центров Wildberries и нескольких крупных складских комплексов.

С учетом сложившейся ситуации на 2025 г. прогнозируется новый рекорд — 5,5 млн кв. м новых складских площадей, тем самым совокупный объем качественного складского предложения в России перешагнет отметку в 50 млн кв. м (52,5 млн кв. м).

## Динамика объема ввода по основным рынкам России



5 444  
тыс. кв. м

Совокупный годовой объем нового предложения на конец 2025 г. ожидается на рекордном уровне за всю историю рынка складской недвижимости России.

## Динамика ввода по типу строительства, тыс. кв. м





Высокий уровень ключевой ставки и рост стоимости строительства замедляют девелопмент складских проектов, особенно спекулятивного формата, ввиду повышенных рисков, связанных как с макроэкономической ситуацией, так и с рыночными условиями

**НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ: Москва и Московская обл.**



За 2024 г. объем качественного складского предложения Московского региона пополнился на 1,47 млн кв. м, из которых около 60% — РЦ маркетплейсов и продуктовых сетей. При этом 18% от нового складского предложения в столице представлены объектами формата Light Industrial — таким образом доля спекулятивных проектов Big-Box-формата за год составила всего 23%.



СК «Никольское 2», 1-я очередь, корпуса 1, 2 — 111,4 тыс. кв. м



ЛК «RBNA Парк М-4» — 89,9 тыс. кв. м

Совокупно на 2025 г. заявлено к вводу в эксплуатацию 2,3 млн кв. м площадей. Крупнейшими спекулятивными объектами из них являются два корпуса в рамках первой очереди СК «Никольское 2» (111 тыс. кв. м) и ЛК «RBNA Парк М-4» (90 тыс. кв. м).

**НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ: Санкт-Петербург и Ленинградская обл.**



В прошлом году на рынке складской недвижимости Северной столицы России было зафиксировано максимальное значение годового ввода — 781 тыс. кв. м, что превышает предыдущее пиковое значение, достигнутое в 2022 г., на 37%. Данный результат является следствием ввода в эксплуатацию ряда крупных складских комплексов, среди которых: СК «100К», СК «Осиновая роща», а также корпуса в ИП «PNK Парк Колпино».



Корпус в СК «Октавиан» — 15,9 тыс. кв. м



СК «Давыдово I» — 19,5 тыс. кв. м

На 2025 г. ожидается третий по объему результат годового ввода — 520 тыс. кв. м, из которых 61% — это проекты BTS/собственного строительства.

### НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ: Регионы России

2024		2025П	
17%	83%	35%	65%
Спекулятивное	BTS/Собственное	Спекулятивное	BTS/Собственное

48%

прогнозируемого объема нового строительства по итогам 2025 г. в России придется на региональный рынок складской недвижимости, что во многом вызвано ожидаемым открытием здесь РЦ крупнейших продуктовых сетей и маркетплейсов.

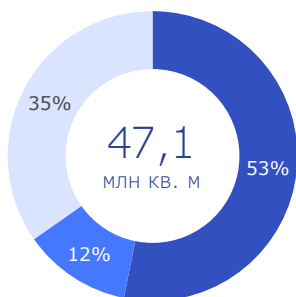
В 2024 г. региональный рынок складской недвижимости впервые превзошел столичный по объему ввода. Всего было введено в эксплуатацию почти 2 млн кв. м качественных складских объектов. Более половины этого объема (63%) составили РЦ крупнейших ритейлеров: Ozon, Wildberries и X5 Group.

Лидерами по объему нового предложения за год стали Казань (198 тыс. кв. м), Саратов (140 тыс. кв. м) и Краснодар (138 тыс. кв. м).

В 2025 г. ожидается завершение строительства ряда крупных объектов Wildberries общей площадью свыше 645 тыс. кв. м, ввод которых был перенесен с 2024 г. Совокупный ввод в следующем году может достичь 2,6 млн кв. м, что обновит рекордное значение 2024 г., превысив его на 33%.

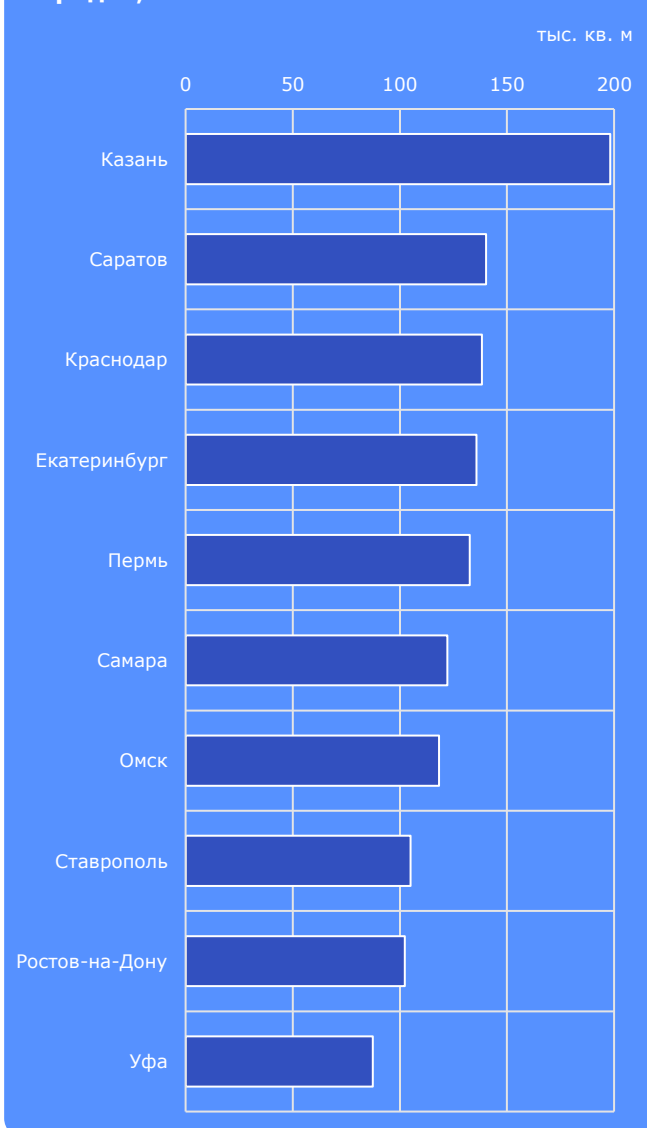
Лидерами по объемам нового строительства вновь станут Казань (248 тыс. кв. м), Краснодар (198 тыс. кв. м) и Пермь (162 тыс. кв. м). Данные города продолжают привлекать внимание девелоперов благодаря своему потенциалу рынков сбыта и динамичному развитию логистической инфраструктуры.

### Распределение объема готового предложения, IV кв. 2024 г.



■ Москва ■ Санкт-Петербург ■ Регионы

### Новое строительство в региональных городах, 2024 г.



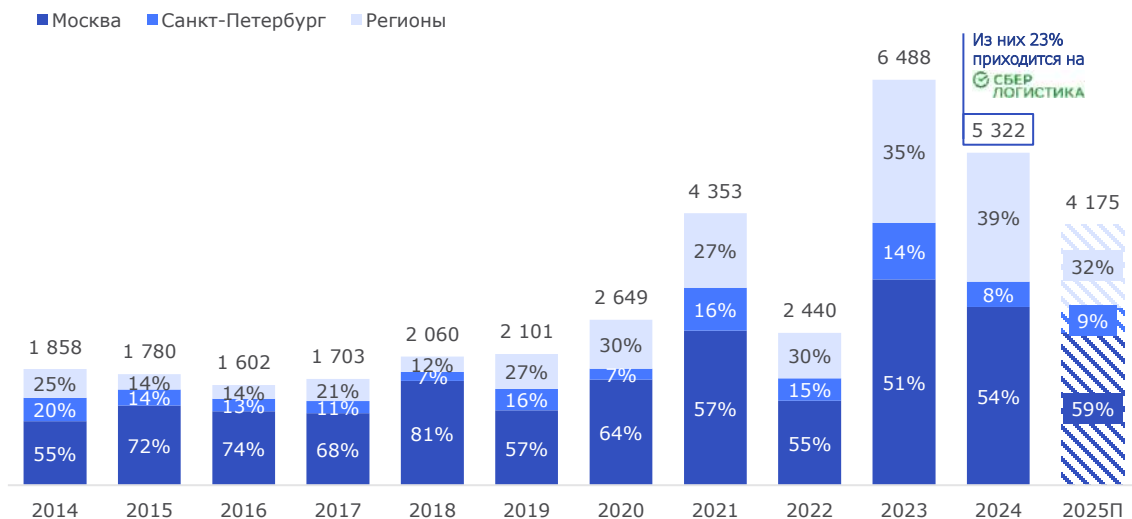


## Объем заключенных сделок аренды и продажи

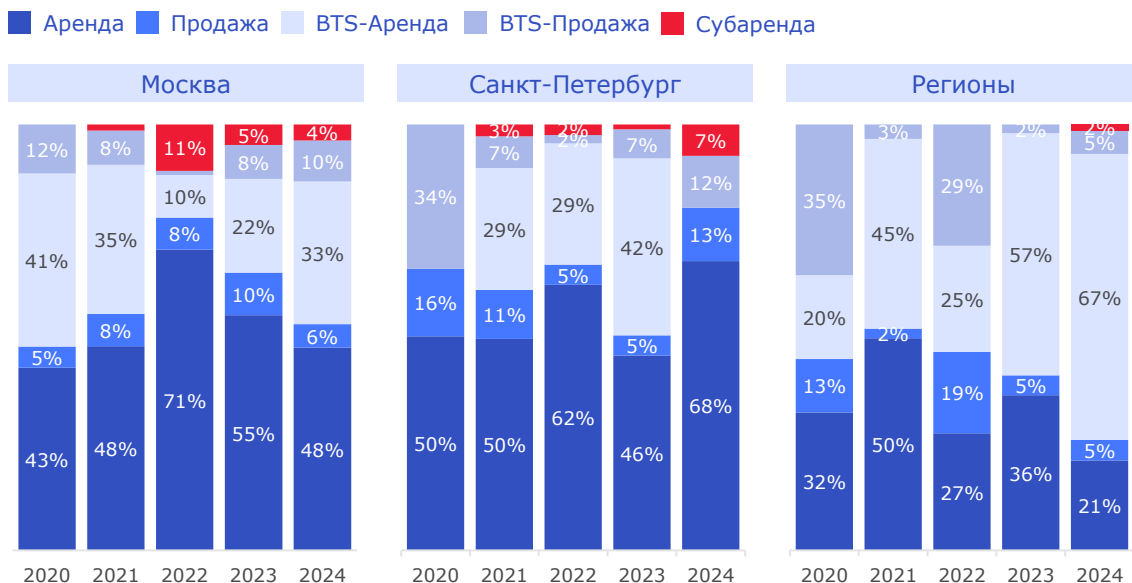
Объем заключенных сделок аренды и продажи складских площадей в 2024 г., на первый взгляд, демонстрирует внушительные результаты даже на фоне выдающегося 2023 года, составив 5,3 млн кв. м, что на 18% уступает рекордному значению. Однако стоит учитывать важный аспект: практически четверть от указанного объема приходится на крупные сделки по строительству под заказ по всей России, заключенные компанией «СберЛогистика». В конце прошлого года на рынке появилась информация о возможном расторжении договоров аренды на значительную часть занимаемых складских площадей. Без учета этих сделок совокупный объем реализованного спроса составляет 4,1 млн кв. м, что является третьим лучшим показателем за всю историю рынка.

На 2025 г. спрос на складские площади прогнозируется на уровне 4 млн кв. м. Ожидаемое сокращение спроса обусловлено замедлением динамики экономического роста в стране, а также оптимизацией площадей, занимаемых маркетплейсами, ввиду их консолидации в новых BTS-проектах.

## Динамика объема заключенных сделок аренды и продажи по основным рынкам России



## Распределение объема заключенных сделок аренды и продажи по типу



Половина от общего объема заключенных сделок аренды и продажи складских площадей пришлось на формат BTS (52%), который преимущественно выбирали маркетплейсы.

Онлайн-ритейлеры доминировали в структуре спроса на всех трех ключевых рынках, что вызвано необходимостью в специализированных складских объектах для удовлетворения потребностей быстрорастущего сектора электронной коммерции.

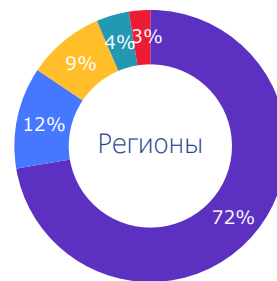
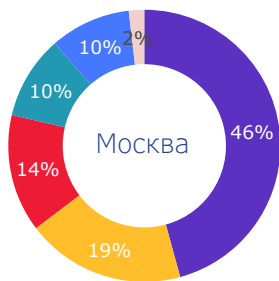
Также стоит отметить увеличение объема спроса со стороны производственных компаний, чья доля в общем объеме спроса по всей России в 2024 г. достигла 15%. Данный тренд отражает постепенную адаптацию производственного сектора России к современным требованиям логистики и цепочки поставок, что способствует дальнейшему развитию складской инфраструктуры в стране.

57%

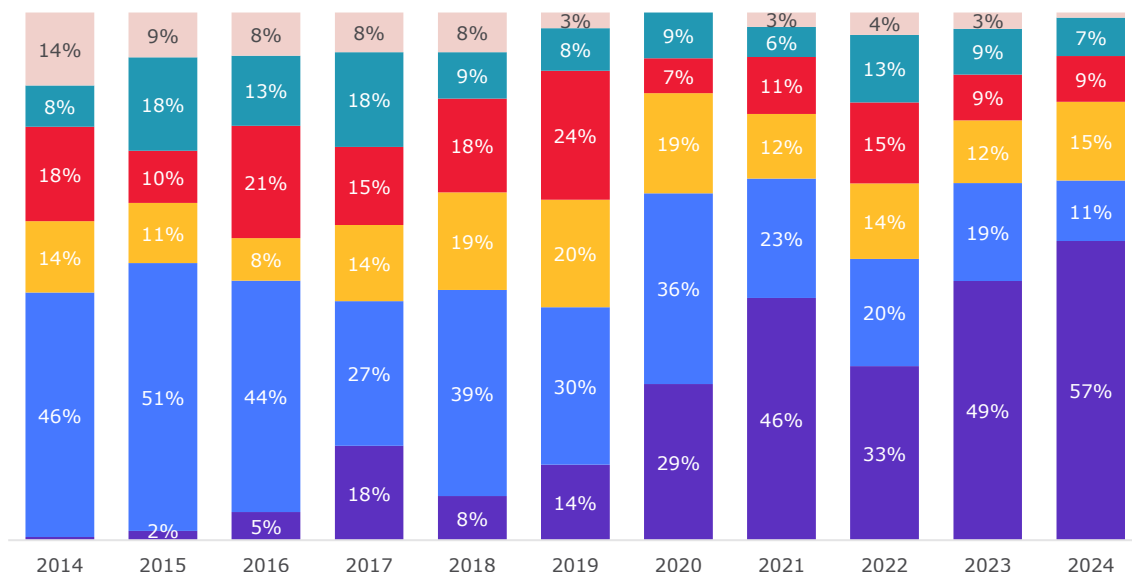
Доля онлайн-ритейлеров в структуре заключенных сделок аренды и продажи за 2024 г. по бизнес-отраслям.

**Распределение объема заключенных сделок аренды и продажи по отраслям, итоги 2024 г.**

- Онлайн-ритейл
- Ритейл
- Дистрибьюторы
- Производство
- Логистика
- Другие



**Распределение объема заключенных сделок аренды и продажи по отраслям (вся Россия)**



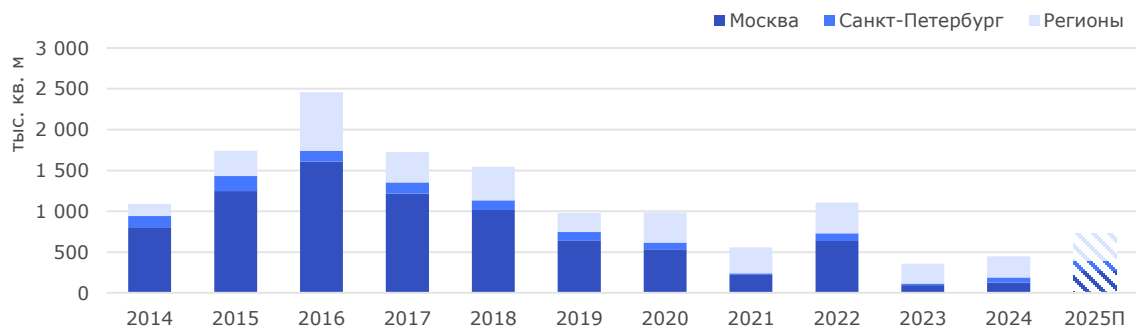


## Вакантность и ставки аренды

Дефицит свободных площадей на рынке складской недвижимости остается крайне острым. К концу 2024 г. объем доступных качественных складских помещений по всей России составил 450 тыс. кв. м, что на 25% превышает показатель конца 2023 г. и соответствует всего 1,0% от общего объема готового предложения.

В следующем году прогнозируется увеличение объема вакантных площадей до 730 тыс. кв. м. Тем не менее, несмотря на ожидаемый рост вакансий, снижение запрашиваемых арендных ставок по действующим спекулятивным опциям маловероятно. Продолжающийся рост издержек на содержание и эксплуатацию складских объектов, наряду с общей макроэкономической нестабильностью, побуждает собственников удерживать текущий уровень арендных платежей для обеспечения доходности своих активов. Однако в ходе переговоров дисконт по ставке аренды может достигать 20%.

### Динамика объема вакантных площадей по основным рынкам России



### Арендная ставка на готовые и строящиеся вакантные блоки, IV кв. 2024 г.

	Москва	Санкт-Петербург	Регионы
Готовые помещения*, руб./кв. м/год			
Класс А и В	12 560	10 595	7 965
Класс А	13 200	10 600	10 435
Класс В	10 370	9 270	5 980
Строящиеся помещения*, руб./кв. м/год			
Класс А	12 960	10 730	10 340

### ВАКАНТНОСТЬ И СТАВКИ АРЕНДЫ: Москва и Московская обл.

По итогам IV квартала 2024 г. базовая средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на готовые складские помещения Московского региона составила рекордные 12 560 руб./кв. м/год, показав рост за год на внушительные 49%.

### Динамика средневзвешенной ставки аренды\* и доли вакантных площадей



\*Указана средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на готовые свободные сухие складские помещения (класса А, В) без учета операционных расходов и НДС.  
Источник: Nikoliers

На протяжении всего года доля свободных помещений в Московском регионе сохранялась на уровне ниже 1%, зафиксировавшись на конец периода на отметке в 0,5%. Наиболее острый дефицит вакантных площадей ощущается в восточных направлениях региона, где доля вакантных площадей варьируется в пределах 0,0–0,3%. В 2025 г. ожидается увеличение уровня вакансии до 1,0%, что обусловлено несколькими ключевыми факторами.

Прежде всего, прогнозируется высвобождение спекулятивных площадей, которые ранее арендовали маркетплейсы. Также общее снижение спроса на складские площади, ввиду замедления роста российской экономики в стране, вынуждает компании пересматривать свои бизнес-планы, сокращать объемы операций или временно приостанавливать расширение, что приводит к высвобождению части арендуемых площадей.

Кроме того, на рынок выходят новые складские комплексы, что добавляет новые опции к общему предложению и способствует увеличению уровня вакантных помещений. При этом изменение коммерческих условий может привести к отказу от части арендуемых площадей.

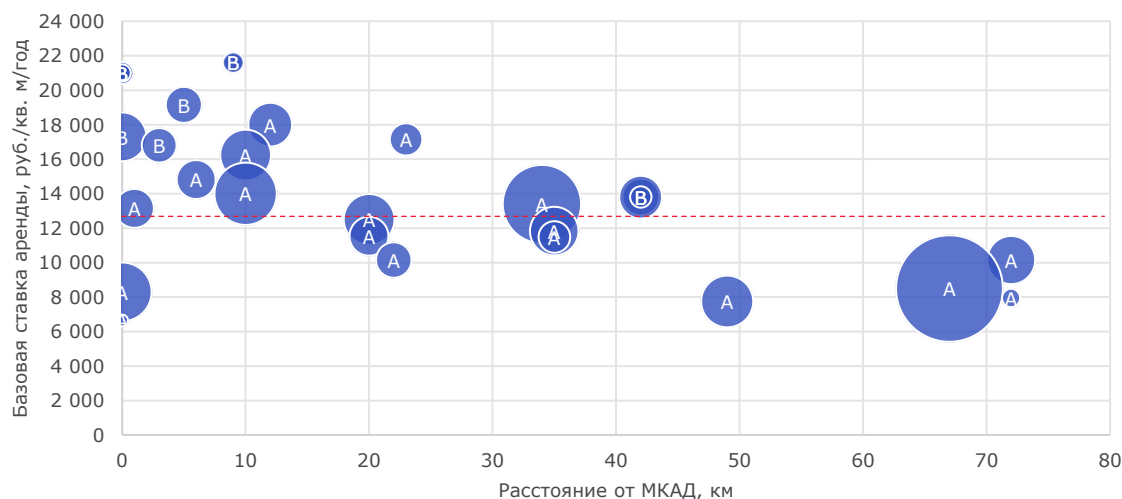


49%

Рост средневзвешенной запрашиваемой базовой арендной ставки на готовые складские помещения классов А и В в Московском регионе относительно конца 2023 г.

Уровень запрашиваемой базовой арендной ставки варьируется в зависимости от удаленности от МКАД. В пределах 10 км средневзвешенная ставка аренды на складские помещения класса А может достигать 18 тыс. руб./кв. м/год (triple net). Одновременно с этим качественные складские опции, находящиеся на расстоянии более 60 км от МКАД, уже котируются по ставке конца прошлого года — от 8 500 руб./кв. м/год.

### Распределение базовой средневзвешенной ставки аренды\* по классам и расстоянию от МКАД (размер окружности отражает объем свободного блока)



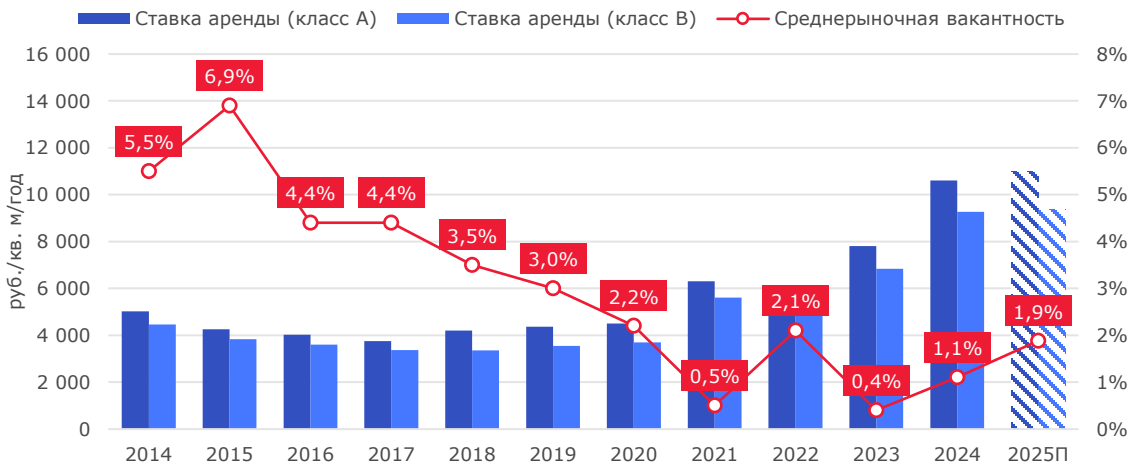
\*Указана средневзвешенная запрашиваемая базовая ставка аренды на готовые свободные сухие складские помещения без учета операционных расходов и НДС.

## ВАКАНТНОСТЬ И СТАВКИ АРЕНДЫ: Санкт-Петербург и Ленинградская обл.

На рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области доля вакантных площадей по сравнению с IV кв. 2023 г. выросла на 0,7 п.п., достигнув 1,1% или 63 тыс. кв. м.

Средневзвешенная базовая арендная ставка в объектах класса А составила 10 600 руб./кв. м/год. Вместе с тем, в условиях острой нехватки помещений под хранение и быстрого сокращения высококачественного строящегося предложения, наблюдается стремительный рост арендной ставки и в помещениях класса В. Индикатор ставок для класса В зафиксирован на уровне 9 270 руб./кв. м/год, показав прирост на 36% по сравнению с концом 2023 г.

### Динамика средневзвешенной ставки аренды\* по классам и доли вакантных площадей



## ВАКАНТНОСТЬ И СТАВКИ АРЕНДЫ: Регионы России

На региональном рынке складской недвижимости России общий объем свободных площадей на конец 2024 г. составил 262 тыс. кв. м, из которых около 70% относятся к помещениям класса В.

В ряде городов вакантные предложения в объектах класса А практически отсутствуют, при этом многие девелоперы отдают предпочтение формату строительства под заказ вместо спекулятивного, считая его более надежным и стабильным направлением в текущих реалиях рынка.

В зависимости от характеристик и возраста объекта средневзвешенная базовая арендная ставка в готовых объектах класса А колеблется в пределах от 8 до 13 тыс. руб./кв. м/год.

### Динамика средневзвешенной ставки аренды\* и доли вакантных площадей



\*Указана средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на готовые свободные сухие складские помещения (класса А, В) без учета операционных расходов и НДС.

## Основные индикаторы рынка городов-миллионников

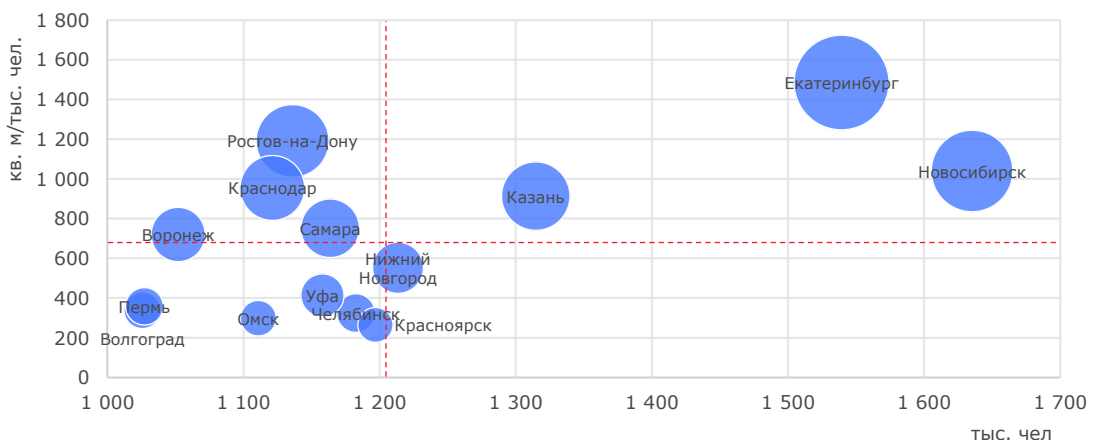
Город	Объем готового предложения, тыс. кв. м	Обеспеченность, кв. м/тыс. чел.	Объем нового строительства, тыс. кв. м	Объем сделок аренды и продажи, тыс. кв. м	Уровень вакантности, %	Ставка аренды*		
						Класс А	Класс В	Класс А (строящиеся)
Екатеринбург	2 286	1 485	136	70	0,9%	10 595	-	-
Ростов-на-Дону	1 353	1 191	102	139	0,3%	-	3 200	-
Москва и МО	25 045	1 149	1 468	2 853	0,5%	13 200	10 370	12 960
Новосибирск	1 700	1 039	0	139	0,4%	9 800	3 800	12 000
Краснодар	1 070	954	138	43	2,1%	12 245	-	10 085
Казань	1 201	913	198	80	0,5%	10 630	6 700	13 410
Самара	874	751	122	186	0,4%	-	3 200	9 700
Санкт-Петербург и ЛО	5 691	746	781	406	1,1%	10 600	8 525	10 730
Воронеж	757	720	41	38	1,0%	6 550	4 560	8 400
Нижний Новгород	671	553	33	19	0,0%	-	-	9 150
Уфа	479	413	87	216	2,6%	-	5 130	7 200
Пермь	368	358	133	70	4,1%	-	7 790	-
Волгоград	347	338	2	50	4,0%	-	3 715	-
Челябинск	384	324	35	12	3,5%	10 000	3 200	-
Омск	332	298	118	6	0,5%	-	3 600	-
Красноярск	317	265	43	69	0,7%	-	4 800	-

Самыми крупными городами России по показателю обеспеченности складскими помещениями на 1 000 человек по итогам года являются: Екатеринбург (1 485 кв. м/тыс. чел), Ростов-на-Дону (1 191 кв. м/тыс. чел) и Московская агломерация (1 149 кв. м/тыс. чел).

Во многом рост показателя в региональных городах связан с открытием распределительных центров крупных маркетплейсов и продуктовых сетей, что положительно сказывается как на развитии инфраструктуры логистики, так и на создании новых рабочих мест, а также на поддержке малого и среднего бизнеса региона.

### Сравнение городов-миллионников по параметрам обеспеченности качественной складской недвижимостью

(без Москвы и Санкт-Петербурга, размер окружности — объем готового предложения)



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

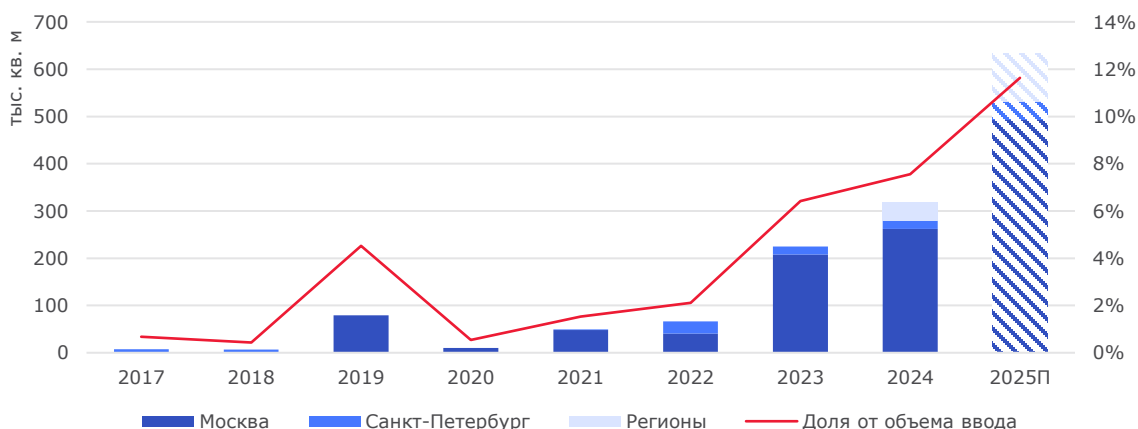
Источник: Nikoliers

## Рынок Light Industrial

Light Industrial продолжает свое бурное развитие по всей стране. По итогам 2024 г. совокупный объем готового предложения данного формата составил 763 тыс. кв. м, пополнившись за год на 319 тыс. кв. м, что на 42% превышает значение 2023 г. Основной объем объектов LI представлен в Московском регионе — 85% (649 тыс. кв. м.).

В следующем году ожидается продолжение роста показателя годового ввода. Совокупно на 2025 г. заявлено к вводу в эксплуатацию более 630 тыс. кв. м по всей России, что составляет 12% от общего показателя ввода складской недвижимости.

### Динамика объема заявленного ввода объектов формата LI



633  
тыс. кв. м

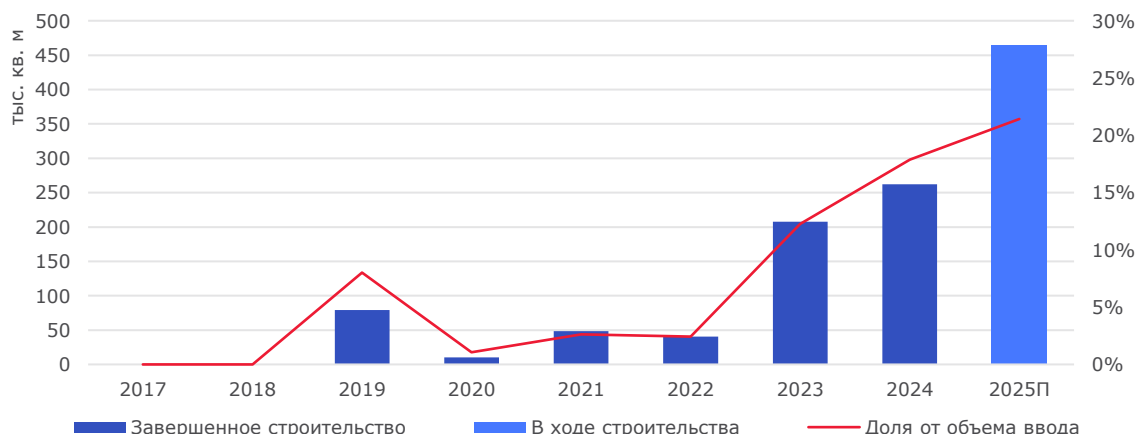
Ожидаемый совокупный годовой объем нового предложения объектов формата Light Industrial в России на 2025 г.

### LIGHT INDUSTRIAL: Москва и Московская обл.

За 2024 г. в Москве и Московской области было введено в эксплуатацию более 260 тыс. кв. м площадей формата Light Industrial, тем самым объем готового предложения увеличился до 649 тыс. кв. м.

Средневзвешенная базовая арендная ставка на готовые и строящиеся блоки LI выросла г/г на 22%, до 13 630 руб./кв. м/год. Цена продажи относительно такого же периода увеличилась на 19%, до 105 890 руб./кв. м. Однако качественные блоки LI в наиболее востребованных проектах показали более внушительный рост в сравнении с результатом IV кв. 2023 г. — на 28% до 113 тыс. руб./кв. м.

### Динамика ввода объектов формата LI



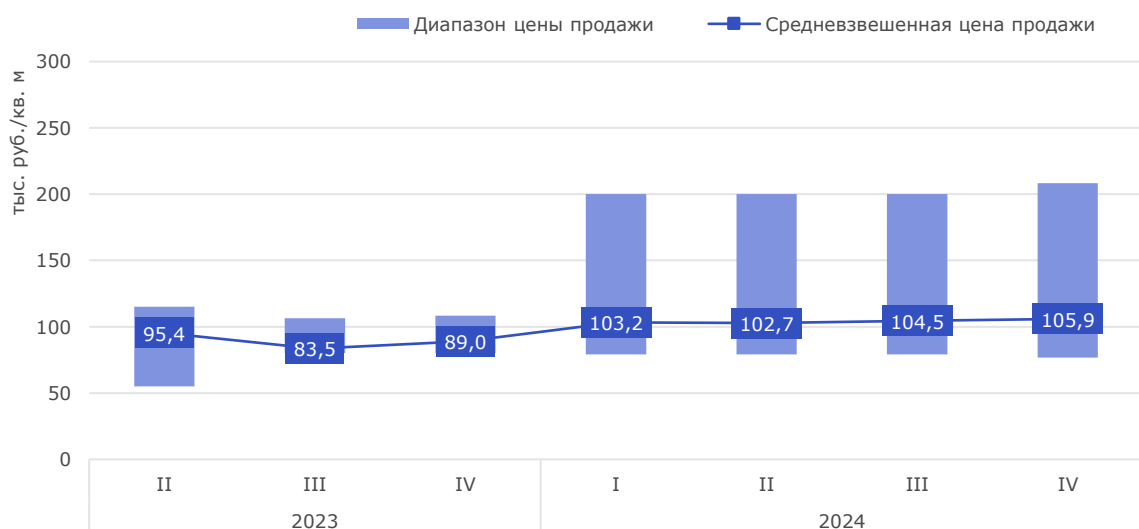
### Основные показатели рынка LI (Москва и Московская область)

Существующее качественное предложение	Доля от объема складского предложения	Доля вакантных площадей	Средневзвешенная ставка аренды* руб./кв. м/ год	Цена продажи** руб./кв. м
648 684 кв. м	2,6%	3,9%	13 630	105 890

### Диапазон ставки аренды\* в объектах light industrial



### Диапазон стоимости продажи\*\* в объектах light industrial



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

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

Источник: Nikoliers



### LIGHT INDUSTRIAL: Санкт-Петербург и Ленинградская обл.

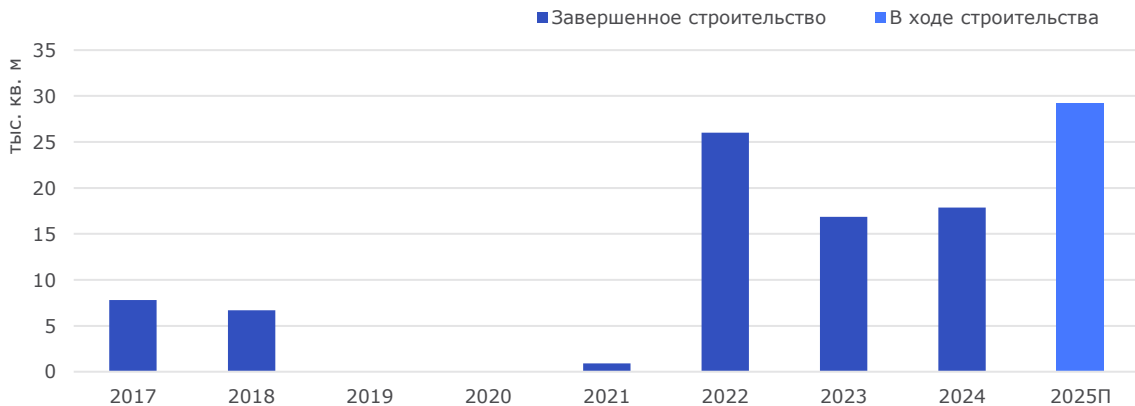
Существующее качественное предложение	Доля от объема складского предложения	Доля вакантных площадей	Средневзвешенная ставка аренды* руб./кв. м/ год	Цена продажи** руб./кв. м
76 097 кв. м	1,3%	13,0%	9 520	116 120

Рынок Light Industrial Северной столицы занимает вторую строчку по размеру в России, с общим объемом готового предложения 76 тыс. кв. м, что эквивалентно 1,3% от всего готового качественного складского предложения в агломерации.

В период с 2025 по 2026 гг. планируется ввести в эксплуатацию дополнительно 95 тыс. кв. м, представленные блоками в очередях ИП «КиевскоЕ-95» и ИП «IP РАЗМЕТЕЛЕВО».

Что касается коммерческих условий, то средневзвешенная базовая арендная ставка на готовые и строящиеся блоки данного формата составила 9 520 руб./кв. м/год, а цена продажи — 116 тыс. руб./кв. м.

### Динамика объема ввода объектов формата LI

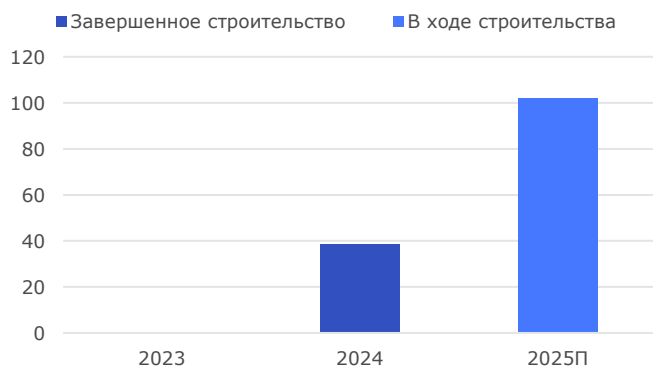


### LIGHT INDUSTRIAL: Регионы России

В 2024 г. впервые был отмечен ввод блоков формата Light Industrial на региональном рынке, в таких городах, как Ярославль (8 960 кв. м) и Краснодар (29 560 кв. м).

На 2025 г. запланированы к вводу в эксплуатацию проекты в Екатеринбурге в рамках комплекса «ЕКАД: Южный», общей площадью 19 тыс. кв. м, Нижнем Новгороде (комплекс LI в Федяково площадью 16 500 кв. м) и в ряде других городов.

### Динамика объема ввода объектов формата LI



Две очереди LI в составе ИП «ЕКАД:Южный» — 19 тыс. кв. м

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

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

Источник: Nikoliers

## Тенденции и прогнозы рынка



### Замедление деловой активности ключевого драйвера рынка

В 2025 г. ожидается снижение деловой активности на рынке, в первую очередь со стороны онлайн-ритейлеров. Замедление роста рынка электронной коммерции и стабилизация спроса приводят к тому, что ведущие маркетплейсы займут выжидательную позицию, сосредоточившись на оптимизации логистических процессов и точечных сделках небольшого формата.



### Ограничение банковского финансирования

На фоне возросших рыночных рисков существует вероятность того, что банки станут более избирательными в выборе проектов для инвестирования, отдавая предпочтение тем, которые обладают меньшим уровнем риска и большей предсказуемостью.

Прямая выдача кредитов может стать менее распространенной практикой, однако банки все равно будут рассматривать участие в проектах в формате долевого финансирования.



### Продолжение выхода жилых девелоперов в сегмент

Активность жилых девелоперов на рынке складской недвижимости в Московском регионе будет стимулироваться ростом издержек, связанных с изменением вида разрешенного использования. Программа создания мест приложения труда будет поддерживать девелоперов жилого сектора продолжать анонсировать и реализовывать складские проекты в столице.

К концу 2024 г. совокупный портфель складских проектов на разных стадиях готовности, инициированных жилыми девелоперами, уже превысил 4 млн кв. м. Девелоперы осваивают как классический Big-Box-формат, так и Light Industrial. При этом внутри города они нередко анонсируют строительство как многоэтажных LI, так и промышленных технопарков.



### Смещение в сторону реализации площадей в продажу

Переход от сдачи в аренду к продаже обусловлен возросшими инвестиционными рисками. Девелоперы все чаще предлагают строительство «под ключ» с последующей продажей.

Хотя покупатели и проявляют интерес к приобретению складских объектов, их финансовые возможности ограничены высокими ценами и труднодоступностью заемных средств.



### Пересмотр подходов к структурированию BTS-контрактов

Прецедент, произошедший в конце 2024 г. с компанией «СберЛогистика» (потенциальный отказ от реализации ранее законтрактованных проектов built-to-suit), может повлиять на переоценку девелоперами рисков по подобным договорам. Можно ожидать, что девелоперы станут более осмотрительными при принятии решений о заключении сделок, а также ужесточат требования к гарантиям по контрактам.

## Ключевые показатели основных рынков России

	2022	2023	2024	2025П	2026П
Объем готового предложения, тыс. кв. м					
Москва	21 885	23 576	25 045	27 346	29 589
Санкт-Петербург	4 494	4 910	5 691	6 212	6 808
Регионы	13 005	14 393	16 360	18 983	21 387
Объем ввода, тыс. кв. м					
Москва	1 670	1 691	1 468	2 301	2 244
Санкт-Петербург	570	417	781	520	596
Регионы	916	1 388	1 967	2 622	2 405
Объем заключенных сделок аренды и продажи, тыс. кв. м					
Москва	1 352	3 291	2 853	2 450	2 983
Санкт-Петербург	360	909	406	391	505
Регионы	729	2 289	2 063	1 334	2 048
Доля вакантных площадей, %					
Москва	2,9	0,4	0,5	1,0	0,6
Санкт-Петербург	2,1	0,4	1,1	1,9	1,0
Регионы	2,9	1,7	1,6	1,8	1,2
Средневзвешенная ставка аренды (класс А), руб./кв. м/год*					
Москва	5 920	8 685	13 200	14 700	13 580
Санкт-Петербург	6 000	7 800	10 600	10 990	10 050
Регионы	5 400	7 255	10 435	13 525	13 200

Прогнозируется, что в 2025 г. жесткие экономические условия не позволят девелоперам снизить запрашиваемую арендную ставку до уровня ожиданий арендаторов, что негативно скажется на объеме заключенных сделок аренды и покупки. Многие конечные пользователи складских помещений не будут готовы арендовать склад по столь высокой арендной ставке, что приведет к охлаждению спроса и высвобождению спекулятивных площадей. Собственники объектов будут склонны снижать арендную ставку в процессе переговоров.

Однако в 2026 г., после ожидаемого снижения ключевой ставки Центрального банка до более благоприятного уровня и замедления роста инфляции, арендная ставка начнет корректироваться вниз. Показатель будет формироваться в основном под влиянием рыночных факторов, а не экономических условий.

Таким образом, интересанты в складских помещениях, которые перенесли планы по расширению складских мощностей в 2025 г. на более позднее время, начнут поглощать вакансии по более выгодным условиям. Иными словами, спрос, накопленный в 2025 г., в 2026 г. будет постепенно реализовываться, что, в свою очередь отразится на уровне вакантных площадей на рынке.

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

# Специализированные отчеты 2024

Дайджест по ключевым трендам  
и стоимости отделки

[Посмотреть](#)

Льготная ипотека 2020/24. Хронология программы  
с господдержкой и ее влияние на рынок жилья  
в Москве

[Посмотреть](#)

Рынок инвестиций. Влияние поправок  
в налоговом кодексе на рынок инвестиций

[Посмотреть](#)

Гастропространства  
большого города

[Посмотреть](#)

Логистические компании  
на рынке складской недвижимости России

[Посмотреть](#)

Гид по ритейлерам

[Посмотреть](#)

Производственные компании  
на рынке складской недвижимости России

[Посмотреть](#)

Реконцепция моллов.  
ОАЭ | Дубай

[Посмотреть](#)

Рынок гибких офисных пространств в Москве

[Посмотреть](#)

Рынок гибких офисных пространств  
в Санкт-Петербурге

[Посмотреть](#)

Сервисные апартаменты

[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](mailto:nikolay.kazanskiy@nikoliers.ru)

**Владимир Сергунин** к.э.н., PhD, MSF  
Партнер  
[vladimir.sergunin@nikoliers.ru](mailto:vladimir.sergunin@nikoliers.ru)

**Анна Никандрова**  
Партнер  
[anna.nikandrova@nikoliers.ru](mailto:anna.nikandrova@nikoliers.ru)

**Игорь Темнышев**  
Партнер  
[igor.temnyshhev@nikoliers.ru](mailto:igor.temnyshhev@nikoliers.ru)

**Дмитрий Романов** MRICS  
Партнер | Руководитель блока профессиональных  
услуг  
[dmitry.romanov@nikoliers.ru](mailto:dmitry.romanov@nikoliers.ru)

**Андрей Косарев** MRICS, PhD  
Партнер, ОАЭ  
[andrey.kosarev@nikoliers.com](mailto:andrey.kosarev@nikoliers.com)

**Ольга Бакулина** MCIM  
Региональный директор | Руководитель блока  
поддержки бизнеса  
[olga.bakulina@nikoliers.ru](mailto:olga.bakulina@nikoliers.ru)

**Виктор Афанасенко**  
Региональный директор  
Департамент складской и индустриальной  
недвижимости, земли  
[victor.afanasenko@nikoliers.ru](mailto:victor.afanasenko@nikoliers.ru)

**Кирилл Голышев**  
Региональный директор  
Департамент жилой недвижимости  
и девелопмента земли  
[kirill.golyshev@nikoliers.ru](mailto:kirill.golyshev@nikoliers.ru)

**Татьяна Дивина**  
Региональный директор  
Департамент исследований, Блок поддержки бизнеса  
[tatiana.divina@nikoliers.ru](mailto:tatiana.divina@nikoliers.ru)

**Денис Платов**  
Руководитель департамента рынков капитала  
[denis.platov@nikoliers.ru](mailto:denis.platov@nikoliers.ru)

**Ирина Царькова**  
Директор департамента торговой недвижимости  
[irina.tsarkova@nikoliers.ru](mailto:irina.tsarkova@nikoliers.ru)

**Людмила Герлиц**  
Директор департамента исследований  
[ludmila.gerlits@nikoliers.ru](mailto:ludmila.gerlits@nikoliers.ru)

**Виктория Горячева**  
Заместитель руководителя  
Департамент офисной недвижимости  
[victoriya.goryacheva@nikoliers.ru](mailto:victoriya.goryacheva@nikoliers.ru)



## Контакты

### Складская и индустриальная недвижимость

**Виктор Афанасенко**  
Региональный директор  
+7 495 258 5151  
[Victor.Afanasenko@nikoliers.ru](mailto:Victor.Afanasenko@nikoliers.ru)

### Блок поддержки бизнеса

**Ольга Бакулина, MSIM**  
Руководитель блока поддержки  
бизнеса  
+7 495 258 5151  
[Olga.Bakulina@nikoliers.ru](mailto:Olga.Bakulina@nikoliers.ru)

### Исследования

**Татьяна Дивина**  
Региональный директор  
+7 495 258 5151  
[Tatiana.Divina@nikoliers.ru](mailto:Tatiana.Divina@nikoliers.ru)

**Кирилл Орищенко**  
Аналитик  
+7 495 258 5151  
[Kirill.Orishchenko@nikoliers.ru](mailto: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](http://www.nikoliers.ru)