

I квартал 2025 г.

Складская недвижимость

Москва, Санкт-Петербург, Регионы

Макроэкономическая ситуация

Основные макроэкономические показатели

Источник: Макроэкономический опрос Банка России на март 2025 г.

	2022	2023	2024	2025П	Изменение прогноза на 2025 г. (Мар. 2025 г./Дек. 2024 г.)
ВВП (%, г/г)	-1,4	4,1	4,1	1,7	▲0,2
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	11,9	7,4	9,5	7,0	▲1,0
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год)	10,6	9,9	17,5	20,1	▼1,2
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	67,5	84,7	92,4	98,5	▼3,5
Уровень безработицы (%, дек.)	3,6	3,0	2,3	2,6	—
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	641	466	459	458	▼17
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	347	379	375	382	—

Рынок складской недвижимости России продолжает сталкиваться с существенными вызовами, обусловленными сохраняющейся жесткой денежно-кредитной политикой Банка России. Высокий уровень ключевой ставки оказывает значительное давление на финансовую нагрузку девелоперов, ограничивая их возможности по снижению арендных ставок даже на фоне растущего объема вакантных площадей.

Сравнивая макроэкономические прогнозы Банка России, опубликованные в декабре 2024 г. и марте 2025 г., можно отметить определенные корректировки. Ожидается, что регулятор сохранит тренд на удержание ключевой ставки, но без дальнейшего повышения, что привело к снижению среднегодового прогнозируемого уровня на 1,2 п.п. — до 20,1%. Несмотря на это, ставка остается крайне высокой, продолжая сдерживать инвестиционную активность ввиду высокой стоимости заемного финансирования для игроков рынка. Вместе с тем данная динамика отражает постепенное смягчение монетарной политики, что может

положительно сказаться на рынке в среднесрочной перспективе.

Параллельно с корректировкой прогноза по ключевой ставке респонденты опроса Банка России повысили ожидания по инфляции на 2025 г. (ИПЦ, дек. к дек. пред. года) на 1,0 п.п. — до 7,0%. Данный показатель по-прежнему превышает целевой уровень регулятора (4%), что свидетельствует о сохранении инфляционных рисков и ограничивает возможности для существенного снижения ставок в ближайшее время. Учитывая динамику, значительного улучшения экономического климата и, как следствие, восстановления деловой активности на рынке складской недвижимости, вероятно, стоит ожидать не ранее 2027 г.

Таким образом, в 2025 г. рынок продолжит адаптироваться к сложным условиям, а ключевыми факторами его развития останутся динамика ключевой ставки и способность игроков балансировать между высокой стоимостью финансирования и растущей конкуренцией.

Основные индикаторы рынка, итоги I кв. 2025 г. (классы А и В)

МОСКВА	САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	РЕГИОНЫ
Объем готового предложения, тыс. кв. м		
25 472	5 756	17 478
Объем ввода, тыс. кв. м		
306	44	649
Объем заключенных сделок аренды и продажи, тыс. кв. м		
515	52	204
Доля вакантных площадей, %		
1,1	2,3	1,9
Средневзвешенная ставка аренды*, руб./кв. м/год		
12 800	10 210	8 820

По итогам I квартала 2025 г. на рынок вышел значительный объем свободных складских площадей. Доля вакантных помещений увеличилась на 0,5 п.п. по сравнению с концом 2024 г., достигнув 1,5% в целом по России. Несмотря на увеличение вакантного предложения, арендные ставки не демонстрируют снижения. Напротив, в Москве и большинстве регионов сохраняется восходящий тренд, что связано с высокой стоимостью заемного финансирования для девелоперов и устойчивым спросом на качественные объекты. В то же время Санкт-Петербург стал исключением: базовая запрашиваемая ставка слегка скорректировалась вниз (на 3,6%) ввиду изменения структуры вакантного предложения.

Совокупный спрос за три месяца составил 771 тыс. кв. м, что стало вторым наивысшим результатом за I квартал за всю историю наблюдений (на 6% ниже рекордного показателя 2023 г.). Такая активность подтверждает постепенную реализацию накопленного в предыдущие годы спроса, особенно в сегменте качественных складских помещений.

Объем введенных в эксплуатацию складских площадей достиг 998 тыс. кв. м — рекордное значение для I квартала. Основной вклад в данный результат внесли крупные распределительные центры маркетплейсов, завершённые в регионах России.

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.

Источник: Nikoliers

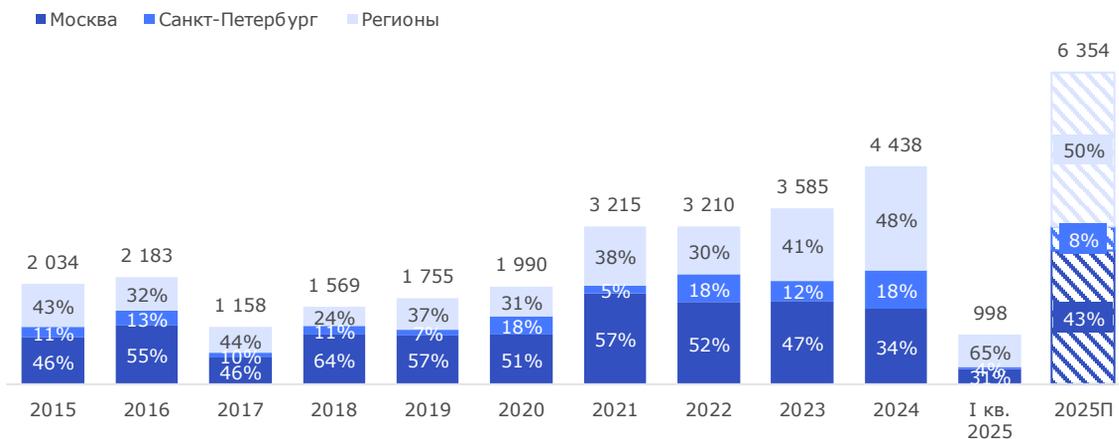
Новое предложение

6 354
тыс. кв. м

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

I квартал 2025 г. ознаменовался значительным объемом ввода складских площадей — 998 тыс. кв. м, причем две трети этого объема пришлось на регионы. Особенно заметную роль сыграли распределительные центры Wildberries, обеспечившие 37% регионального ввода. Ожидается, что по итогам 2025 г. рынок достигнет исторического максимума по объему нового предложения — 6,4 млн кв. м, что на 43% превзойдет показатель прошлого года. Таким образом, к концу 2025 г. объем качественного готового складского предложения в России может перешагнуть отметку в 50 млн кв. м.

Динамика объема ввода по основным рынкам России



За первые три месяца сумма площадей введенных спекулятивных проектов составила 302 тыс. кв. м по всей России. Прогнозируется значительный рост этого показателя к концу года — до 3,1 млн кв. м. Примечательно, что в структуре спекулятивного строительства наблюдается заметный сдвиг: 23% от данного объема (около 710 тыс. кв. м) приходится на универсальные помещения формата Light Industrial. Стоит отметить, что подобный разрез ввода принципиально отличается от показателей прошлых лет, когда преобладали классические Big Box объекты.

34%

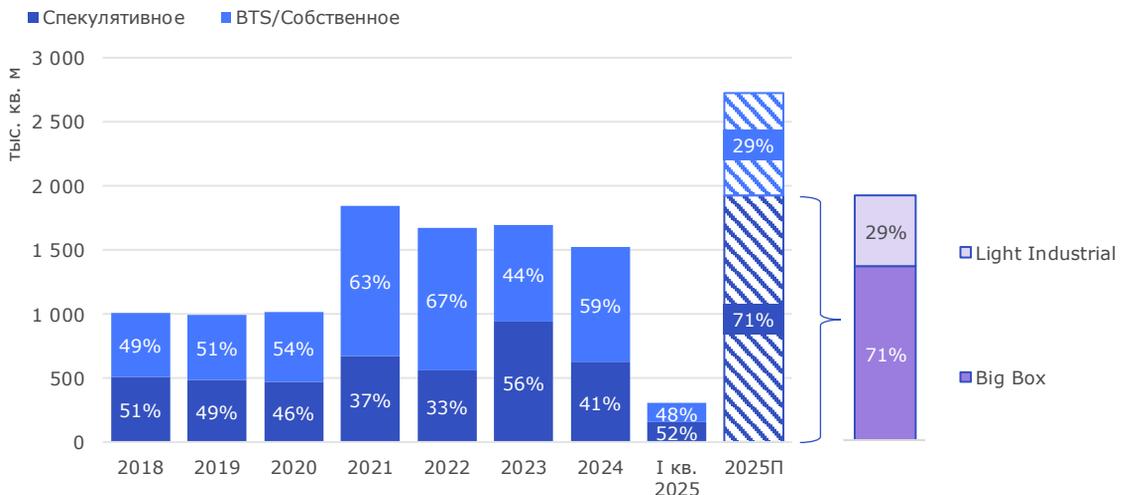
Доля объема BTS-проектов и собственного строительства компаний WB, Ozon и X5 Group от совокупного объема ввода по всей России в 2025 г.



НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ: Москва и Московская обл.

В I квартале 2025 г. столица продемонстрировала хорошую динамику ввода новых складских площадей — 306 тыс. кв. м. Три крупнейших объекта составили более 65% от общего объема: корпус в ИП «НК Парк Вешки 2» (76 тыс. кв. м), РЦ «Магнит» в ИП «Южный» (68 тыс. кв. м) и корпус в СК «Армада Парк Боброво» (56 тыс. кв. м).

Динамика объема ввода по типу строительства



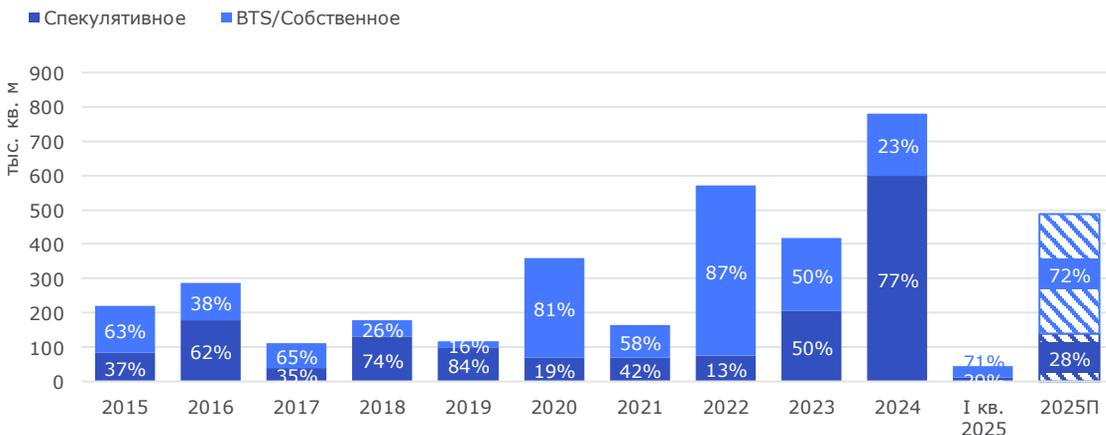
Согласно заявленным планам девелоперов по вводу на 2025 г., прогнозируется рекордный объем спекулятивного строительства в Московском регионе — 1,9 млн кв. м. Однако структура ввода существенно изменилась: традиционный формат Big Box, ранее доминировавший на рынке, теперь составляет 71% от общего объема.

НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ: Санкт-Петербург и Ленинградская обл.

В I квартале 2025 г. рынок Северной столицы показал умеренные результаты: объем введенных площадей составил всего 44 тыс. кв. м, при этом лишь 29% (около 12,5 тыс. кв. м) пришлось на спекулятивные проекты, что свидетельствует о сохраняющейся осторожности девелоперов, которые предпочитают строить объекты под конкретных арендаторов в условиях высокой стоимости финансирования и рисков.

Однако по итогам 2025 г. Санкт-Петербург может выйти на третий крупнейший объем ввода в своей истории — 488 тыс. кв. м, что связано с завершением нескольких крупных проектов build-to-suit, а также постепенным восстановлением интереса инвесторов к региону.

Динамика объема ввода по типу строительства



НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ: Регионы России



33%

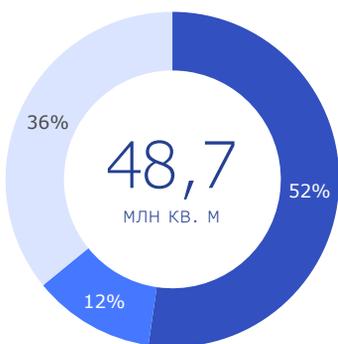
от прогнозируемого объема нового строительства на региональном рынке России по итогам 2025 г. придется на Приволжский федеральный округ

Региональные рынки складской недвижимости демонстрируют беспрецедентный рост, продолжая тенденции активного развития предыдущих лет. В I квартале 2025 г. совокупный объем введенных качественных складских площадей здесь составил 649 тыс. кв. м, что представляет собой 65% от общероссийского показателя.

Среди городов-миллионников наиболее значительные объемы ввода зафиксированы в Самаре (129 тыс. кв. м), где был введен в эксплуатацию новый распределительный центр Wildberries, в Воронеже (81 тыс. кв.м) с завершением второй очереди РЦ Ozon площадью 66 тыс. кв. м и ЛК «Авирон» (15 тыс. кв. м), а также в Краснодаре (68 тыс. кв. м), где состоялся дебют жилищного девелопера «Инсити Девелопмент» в складском сегменте с проектом СК «Инсити Уральская».

Прогноз на 2025 г. свидетельствует о сохранении высоких темпов развития региональных рынков — здесь ожидается рекордный объем ввода в размере 3,1 млн кв. м.

Распределение объема готового предложения, I кв. 2025 г.



■ Москва ■ Санкт-Петербург ■ Регионы

Новое строительство в региональных городах, 2025 г.



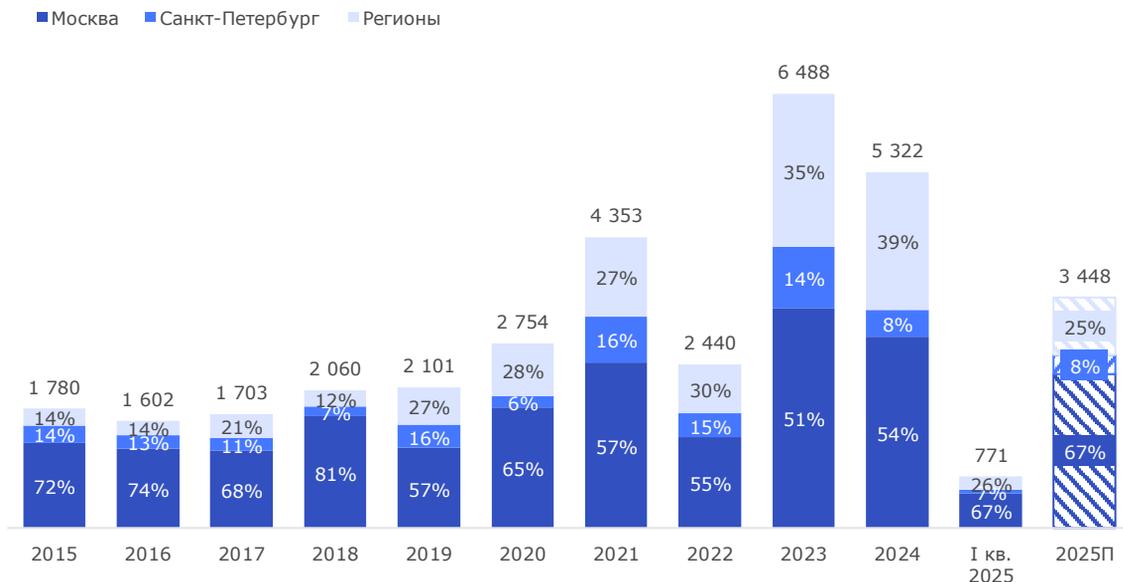
□ Введено в эксплуатацию □ В ходе строительства

Объем заключенных сделок аренды и продажи

Российский рынок складской недвижимости продемонстрировал устойчивый спрос в начале 2025 г. Объем заключенных сделок аренды и продажи за I квартал 2025 г. достиг 771 тыс. кв. м, что на 11% превышает показатель аналогичного периода прошлого года. Наибольшая активность наблюдалась в сегменте качественных спекулятивных площадей в новых построенных комплексах, где отмечалось быстрое поглощение крупных блоков.

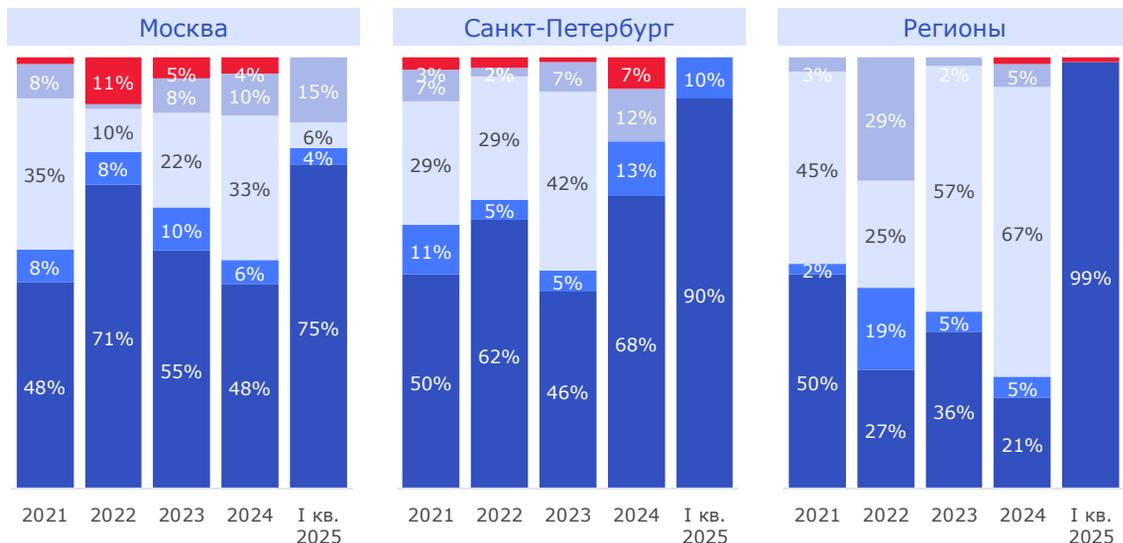
Московский регион сохранил лидерство по объему спроса, обеспечив 67% от общего показателя (515 тыс. кв. м). В то же время на региональных рынках наметилось заметное снижение активности крупных арендаторов. Особенно показательным стало полное отсутствие BTS-сделок, что резко контрастирует с предыдущими периодами. Данный факт свидетельствует о приостановке стратегии активной экспансии маркетплейсов, которые в последние годы были основным драйвером роста региональных рынков.

Динамика объема заключенных сделок аренды и продажи по основным рынкам России



Распределение объема заключенных сделок аренды и продажи по типу

Аренда (темно-синий), Продажа (синий), BTS-Аренда (светло-голубой), BTS-Продажа (голубой), Субаренда (красный)





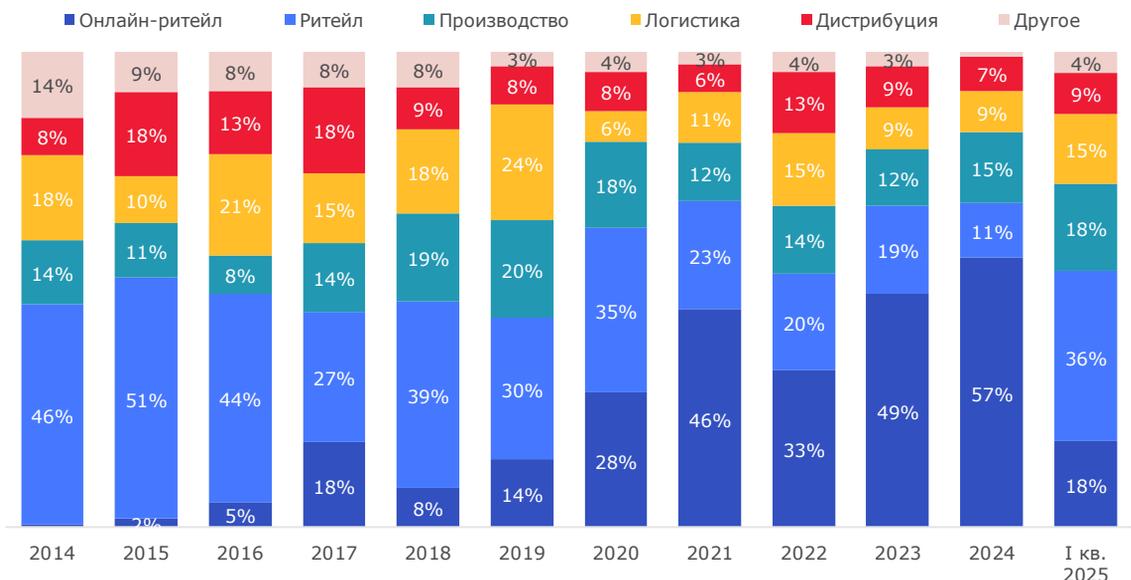
Если рассмотреть детальнее структуру заключенных сделок, то преобладающий объем приходится на сделки спекулятивной аренды — 83%, или 636 тыс. кв. м по всей России.

В отраслевом разрезе наблюдаются существенные изменения: традиционный ритейл укрепил свои позиции как основной арендатор складских площадей, обеспечив 36% от общего объема сделок. Такая активность связана с продолжающейся оптимизацией товарных запасов и логистических цепочек торговых сетей. Параллельно отмечается рост спроса со стороны производственных компаний, доля которых увеличилась до 18%.

83%

от совокупного объема спроса приходится на сделки спекулятивной аренды

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



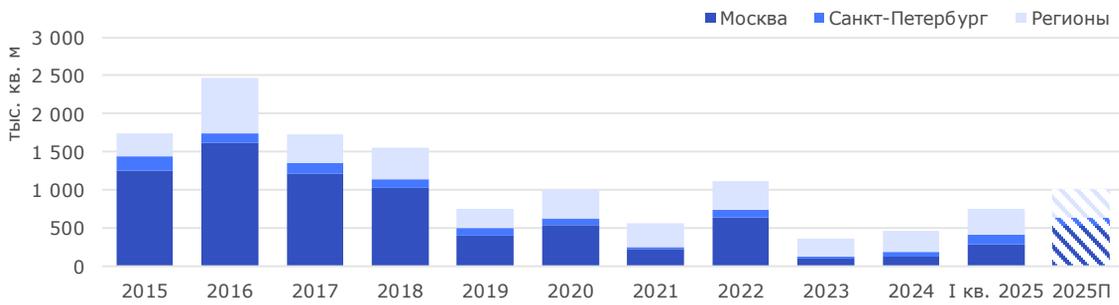
Источник: Nikoliers

Вакантность и ставки аренды

Российский рынок складской недвижимости столкнулся с существенным ростом предложения свободных площадей в начале 2025 г. Объем качественных вакантных помещений по стране увеличился на 63%, достигнув 745 тыс. кв. м. Особенно заметно этот тренд проявился в Санкт-Петербурге, где уровень вакансии впервые за долгое время превысил психологически важную отметку в 2,0%, достигнув 2,3%. Основной причиной такого роста стало увеличение количества предложений по продаже складских объектов, что свидетельствует о пересмотре стратегий некоторыми владельцами недвижимости.

Значительный рост предложения свободных площадей не привел к снижению арендных ставок. Средневзвешенный показатель базовой арендной ставки на готовые помещения класса А на трех ключевых рынках страны сохранился на уровне выше 10 тыс. руб./кв. м/год. Это объясняется несколькими факторами: высокой стоимостью заемного финансирования для девелоперов и сохраняющимся спросом на качественные складские помещения в стране.

Динамика объема вакантных площадей по основным рынкам России



Арендная ставка на готовые и строящиеся вакантные блоки, I кв. 2025 г.

	Москва	Санкт-Петербург	Регионы
Готовые помещения*, руб./кв. м/год			
Класс А и В	12 800	10 210	8 820
Класс А	13 460	10 300	10 185
Класс В	9 800	9 720	6 700
Строящиеся помещения*, руб./кв. м/год			
Класс А	13 180	10 410	10 020

ВАКАНТНОСТЬ И СТАВКИ АРЕНДЫ: Москва и Московская обл.

По итогам I квартала 2025 г. базовая средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на готовые складские помещения Московского региона составила рекордные 12 800 руб./кв. м/год, показав рост за квартал на 1,9%. Темп роста ставок замедляется.

Динамика средневзвешенной ставки аренды* и доли вакантных площадей



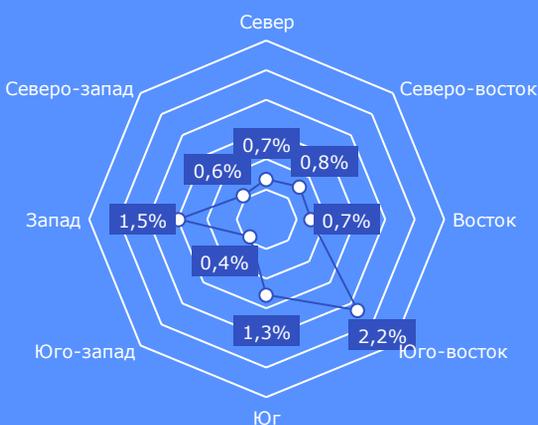
*Указана средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на готовые свободные сухие складские помещения (класса А, В) без учета операционных расходов и НДС.

Доля вакантных площадей на рассматриваемом рынке перешагнула отметку в 1,0% и зафиксировалась на уровне 1,1%, показав рост за три месяца на 0,6 п.п. Наиболее острый дефицит вакантных площадей фиксируется на юго-западном — 0,4% и северо-западном направлении — 0,6%. По итогам года ожидается увеличение уровня вакантности в регионе до 1,9%, что вызвано крупным объемом ввода спекулятивного предложения, ощутимую долю которого составляют проекты Light Industrial различного качества.

Также на рынке отмечается весомый объем площадей, предлагаемых в субаренду, — 108 тыс. кв. м. В последний раз схожий показатель наблюдался в 2022 г. и в начале 2023 г. (в период рыночной неопределенности).

Крупные игроки оптимизируют арендованные пространства, предлагая в субаренду различные опции.

Доля свободных площадей по направлениям



Разрез свободных площадей в готовых объектах по типу реализации

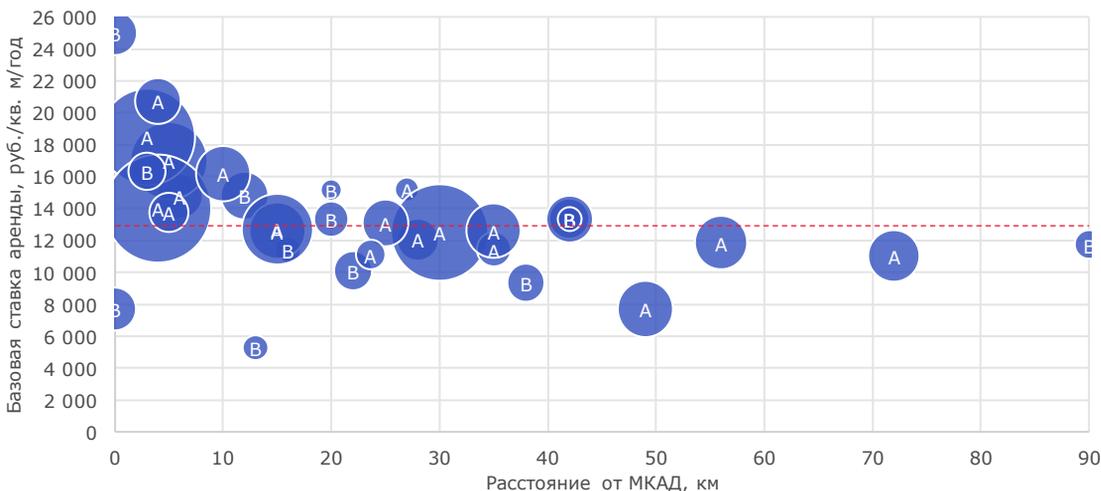
Продажа	32 тыс. кв. м
Аренда/Продажа	58 тыс. кв. м
Прямая аренда	187 тыс. кв. м
Субаренда	108 тыс. кв. м

1,5%

Доля вакантных площадей на рынке складской недвижимости Москвы с учетом предложения в субаренду

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 21 тыс. руб./кв. м/год (triple net). Одновременно с этим качественные складские опции, находящиеся на расстоянии более 60 км от МКАД, уже предлагаются по ставке конца прошлого года.

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



*Указана средневзвешенная запрашиваемая 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 кварталом 2024 г. выросла на 1,2 п.п., достигнув 2,3% или 130 тыс. кв. м. Однако 35% от данного объема представлено помещениями, выставленными на продажу. Если учитывать только предложения в аренду, то уровень вакантности составляет 1,5%.

Средневзвешенная базовая арендная ставка в объектах класса А зафиксировалась на уровне 10 300 руб./кв. м/год, показав несущественный спад на 3%. Показатель по свободным опциям в объектах класса В составил 9 720 руб./кв. м/год.

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 I квартала 2025 г. составил 332 тыс. кв. м, из которых около 44% относятся к помещениям класса В и Light Industrial.

На конец 2025 г. здесь ожидается увеличение совокупного объема вакантных помещений до 360–400 тыс. кв. м, однако в долевом эквиваленте показатель не будет превышать 2,0%.

Динамика средневзвешенной ставки аренды* и доли вакантных площадей



25%

от всего объема вакансии, или около 190 тыс. кв. м, на рынке складской недвижимости России представлено помещениями, выставленными на продажу, аренду/продажу

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

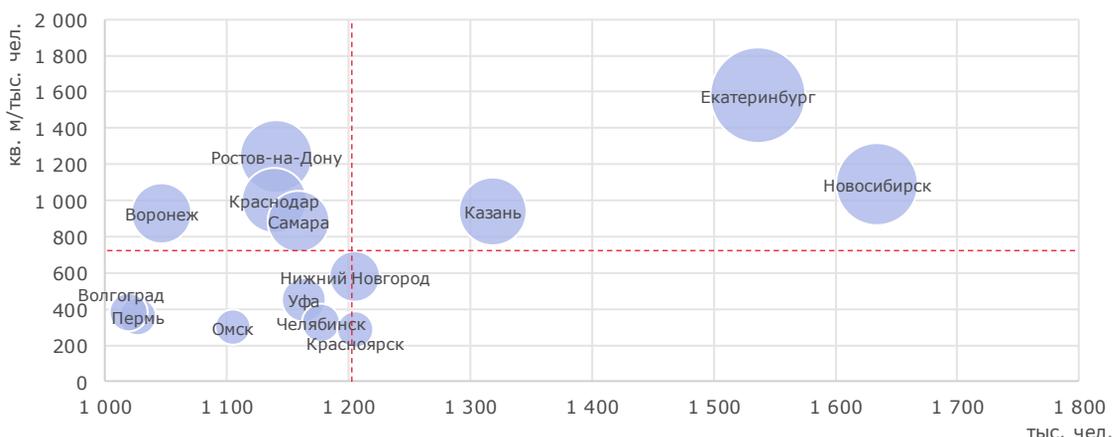
Основные индикаторы рынков городов-миллионников

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	2 428	1 580	0	0	1,5%	10 520	-	-
Ростов-на-Дону	1 416	1 242	28	0	0,9%	10 860	3 300	7 400
Москва и МО	25 472	1 168	306	515	1,1%	13 460	9 800	13 180
Новосибирск	1 781	1 090	65	43	1,0%	9 980	6 195	12 000
Краснодар	1 139	1 001	68	50	2,6%	11 755	7 800	10 465
Казань	1 238	939	0	28	1,6%	11 420	6 500	10 845
Воронеж	973	930	81	30	0,6%	-	5 590	8 400
Самара	1 024	884	129	3	1,8%	9 860	3 450	8 400
Санкт-Петербург и ЛО	5 756	754	44	52	2,3%	10 300	9 720	10 410
Нижний Новгород	701	581	0	11	1,8%	-	7 750	9 200
Уфа	525	451	35	2	1,8%	10 300	3 200	7 200
Волгоград	392	385	48	2	6,9%	10 800	-	-
Пермь	368	358	0	5	4,1%	-	6 500	8 760
Челябинск	384	326	0	0	1,4%	10 000	3 000	-
Омск	332	300	0	0	1,6%	10 800	5 945	-
Красноярск	347	288	30	0	1,0%	-	5 100	12 500

Самыми крупными городами России по показателю обеспеченности складскими помещениями на 1 000 человек по итогам квартала остаются: Екатеринбург (1 580 кв. м/тыс. чел.), Ростов-на-Дону (1 242 кв. м/тыс. чел.) и Московская агломерация (1 168 кв. м/тыс. чел.).

За квартал рынок складской недвижимости Самары перешагнул отметку в 1 млн кв. м готовой качественной складской недвижимости, а по прогнозам на текущий год, рынок Воронежа также может достичь такого результата. При этом на конец I квартала 2025 г. рынок Уфы достиг результата в 0,5 млн кв. м готовой качественной складской инфраструктуры в регионе.

Сравнение городов-миллионников по параметрам обеспеченности качественной складской недвижимостью (без Москвы и Санкт-Петербурга, размер окружности — объем готового предложения)



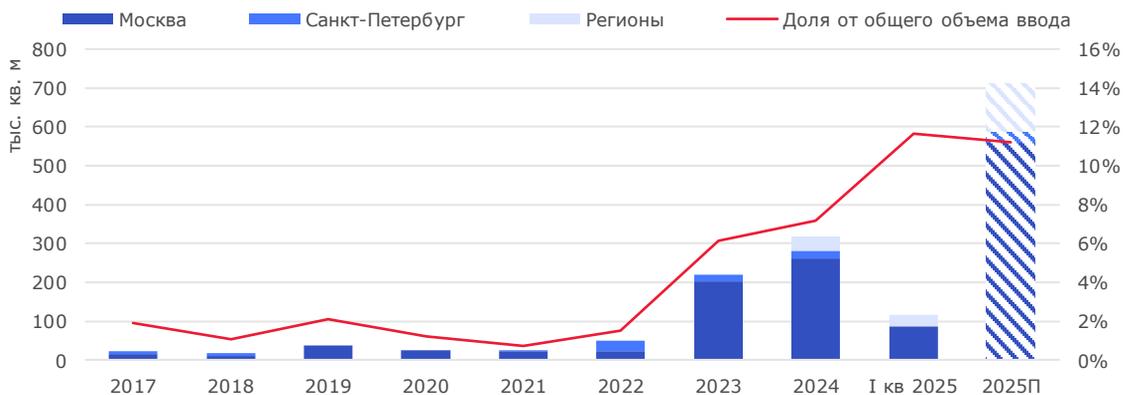
*Указана средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на готовые свободные сухие складские помещения без учета операционных расходов и НДС.

Источник: Nikoliers

Рынок Light Industrial

Рынок объектов формата Light Industrial демонстрирует стремительный рост, превзойдя по итогам первых трех месяцев 2025 г. весь объем годового ввода 2022 г. — 116 тыс. кв. м. Лидером развития остается Москва, однако и регионы проявляют растущий интерес к данному формату. Всего за 15 месяцев совокупное предложение LI в регионах приблизилось к общему объему рынка Санкт-Петербурга (68 тыс. кв. м), что свидетельствует о постепенной диверсификации географического распределения таких объектов. По итогам 2025 г. ожидается новый рекорд — ввод 710 тыс. кв. м площадей LI по всей России, что в 2,2 раза превышает показатель прошлого года и составляет 11,2% от объема вводимой качественной индустриально-складской инфраструктуры.

Динамика объема ввода объектов формата LI



710
тыс. кв. м

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

LIGHT INDUSTRIAL: Москва и Московская обл.

Ключевыми событиями квартала для рассматриваемого рынка стал ввод в эксплуатацию очередей в крупных комплексах: ИП «IC Коледино» (20,2 тыс. кв. м), ПЛК «Томилино» (37,3 тыс. кв. м) и ПП «Сенькино» (29 тыс. кв. м). Сохраняющиеся высокие темпы девелопмента позволяют прогнозировать, что уже в текущем году рынок преодолет символическую отметку в 1 млн кв. м готового предложения — показатель, ставший возможным благодаря активному развитию сегмента, начавшемуся еще в 2023 г.

Рост предложения сопровождается значительным увеличением стоимости аренды и продажи помещений. Средневзвешенная арендная ставка за квартал выросла на 9,5%, достигнув 14 930 руб./кв. м/год, тогда как цена продажи увеличилась на 7,1%, зафиксировавшись на уровне 113,4 тыс. руб./кв. м.

Динамика объема 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
812 615 кв. м	3,2%	8,2%	14 930	113 400

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 запрашиваемый показатель.

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

Источник: Nikoliers

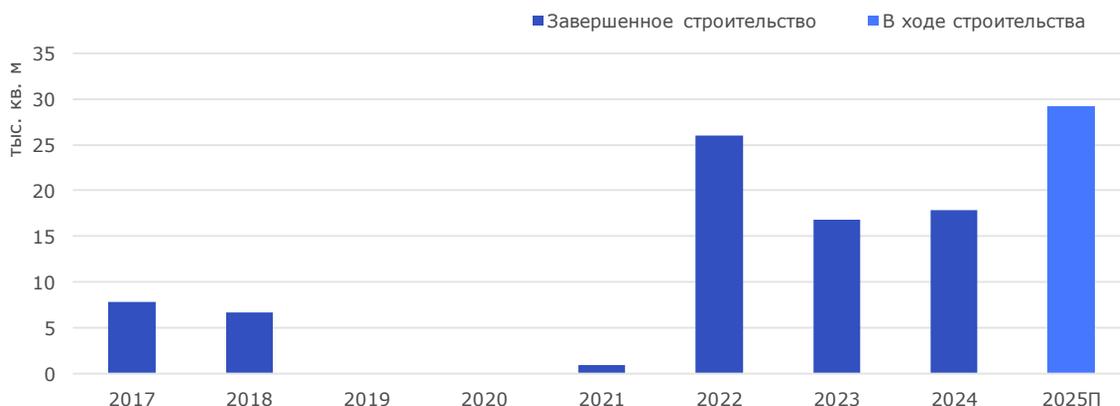
LIGHT INDUSTRIAL: Санкт-Петербург и Ленинградская обл.

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%	26,3%	9 765	117 185

Рынок Light Industrial Санкт-Петербурга пока еще удерживает вторую позицию среди российских регионов по объему предложения, располагая 76 тыс. кв. м готовых площадей данного формата, что соответствует 1,3% от всего качественного складского фонда региона. В ближайшие два года сегмент ожидает существенное для рынка увеличение — до конца 2026 г. планируется ввод дополнительных 95 тыс. кв. м, включая очереди в комплексах «Киевское-95» и «IP РАЗМЕТЕЛЕВО».

Коммерческие показатели демонстрируют стабильность: средневзвешенная базовая арендная ставка выросла на 2,6% за квартал, до 9 765 руб./кв. м/год, а цена продажи увеличилась на 1,0%, до 117 тыс. руб./кв. м.

Динамика объема ввода объектов формата LI



LIGHT INDUSTRIAL: Регионы России

Существующее качественное предложение	Доля от объема складского предложения	Доля вакантных площадей	Средневзвешенная ставка аренды* руб./кв. м/ год	Цена продажи** руб./кв. м
68 530 кв. м	0,4%	24,1%	7 350	73 845

В 2025 г. продолжается активное распространение комплексов формата LI за пределы столичных агломераций. Новые объекты планируется ввести в ключевых региональных центрах: в Воронеже (ИП «Перспектива»), Екатеринбурге (ИП «ЕКАД Южный»), Челябинске (ИП GREENPOLIS) и других городах. Совокупный объем запланированного к вводу в этом году предложения составляет около 121 тыс. кв. м, что свидетельствует о растущем интересе девелоперов и арендаторов к данному формату в регионах.



*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.

Тенденции и прогнозы рынка



Рост арендных ставок на фоне незначительного увеличения вакансии

Несмотря на увеличение объема вакантных площадей, арендные ставки на рынке складской недвижимости продолжают умеренный рост. Это связано с сохранением ключевой ставки ЦБ на высоком уровне, что ограничивает возможности девелоперов снижать цены из-за высокой финансовой нагрузки.

Банки, в свою очередь, ужесточают подход к кредитованию новых проектов, требуя устойчивых бизнес-моделей и предварительных договоренностей с арендаторами. В результате даже при увеличении предложения свободных помещений резкого снижения ставок не произойдет — рынок будет балансировать между ограниченной доступностью финансирования и накопленным нереализованным спросом.



Масштаб «скрытой вакансии» становится все более ощутимым

Особенностью нынешней рыночной ситуации стало массовое появление предложений под освобождение, когда помещения формально числятся занятыми, но собственники ведут активный поиск замены для действующих арендаторов.

По данным на конец I квартала 2025 г. объем опций под освобождение в текущем году и замену арендаторов на всем рынке России уже достигает 608 тыс. кв. м. Параллельно наблюдается рост предложений в субаренду, что создает дополнительное конкурентное давление.



В 2025 г. рынок складской недвижимости столкнется с необходимостью фундаментальной адаптации к новым экономическим условиям. Сохранение высокой ключевой ставки ЦБ и продолжающаяся волатильность вынудят девелоперов пересматривать традиционные стратегии — мы ожидаем заметный сдвиг в сторону продажи активов вместо их длительного удержания в арендном портфеле. Данный тренд, наметившийся еще в конце 2024 г., получит постепенное развитие в текущем периоде.

Параллельно следует ожидать смены поведения ключевого драйвера роста последних лет — маркетплейсов, которые перейдут в режим выжидательной позиции. Как следствие, средний размер заключаемых сделок, в частности BTS-формата, существенно сократится. Теперь рынку придется ориентироваться на меньшие объемы, поскольку другие игроки не готовы замещать прежние масштабы спроса.

Новая реальность потребует от всех участников рынка большей гибкости, точного понимания меняющихся трендов и готовности к нестандартным решениям.

Виктор Афанасенко
Региональный директор
Руководитель департамента складской
и индустриальной недвижимости



Ключевые показатели основных рынков России

	2022	2023	2024	2025П	Изменение (2025П/2024)
Объем готового предложения, тыс. кв. м					
Москва	21 950	23 640	25 170	27 890	▲10,8%
Санкт-Петербург	4 515	4 930	5 710	6 200	▲8,5%
Регионы	13 220	14 700	16 830	19 975	▲18,7%
Объем ввода за год, тыс. кв. м					
Москва	1 670	1 690	1 525	2 720	▲78,5%
Санкт-Петербург	570	420	780	490	▼37,6%
Регионы	970	1 480	2 130	3 150	▲47,6%
Объем заключенных сделок аренды и продажи за год, тыс. кв. м					
Москва	1 350	3 290	2 855	2 320	▼19,2%
Санкт-Петербург	360	910	410	275	▼32,4%
Регионы	730	2 290	2 065	870	▼58,0%
Доля вакантных площадей, %					
Москва	2,9	0,4	0,5	1,9	▲1,4 п.п
Санкт-Петербург	2,1	0,4	1,1	1,5	▲0,4 п.п
Регионы	2,9	1,7	1,6	1,8	▲0,2 п.п
Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/год (класс А)*					
Москва	5 920	8 685	13 200	13 880	▲5,1%
Санкт-Петербург	6 000	7 800	10 600	10 530	▼0,7%
Регионы	5 400	7 255	10 435	12 475	▲19,5%

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

Источник: Nikoliers

Специализированные отчеты

2025

Фитнес-клубы

[Посмотреть](#)

Рынок сервисных офисов

[Москва](#)

[Санкт-Петербург](#)

Рынок термальных комплексов

[Посмотреть](#)

2024

Дайджест по ключевым трендам и стоимости отделки

[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](#)

Сервисные апартаменты

[Посмотреть](#)



Услуги Nikoliers



Офисная
недвижимость



Складская
недвижимость



Торговая
недвижимость



Жилая
недвижимость



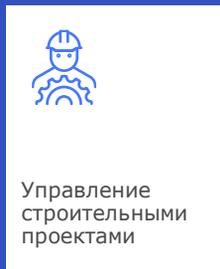
Гостиничная
недвижимость



Земельные
участки



Управление
недвижимостью



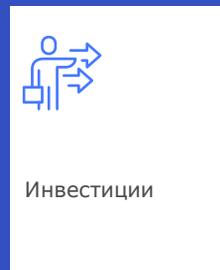
Управление
строительными
проектами



Стратегический
консалтинг



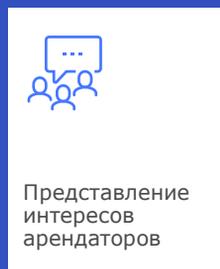
Оценка
недвижимости
и бизнеса



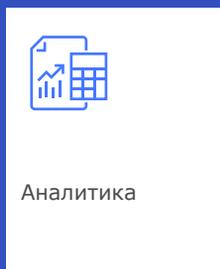
Инвестиции



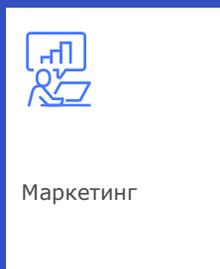
Агентские
услуги



Представление
интересов
арендаторов



Аналитика



Маркетинг

Команда Nikoliers

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

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

Анна Никандрова
Партнер
anna.nikandrova@nikoliers.ru

Игорь Темнышев
Партнер
igor.temnyshev@nikoliers.ru

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Виктория Горячева
Заместитель руководителя
Департамент офисной недвижимости
victoriya.goryacheva@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