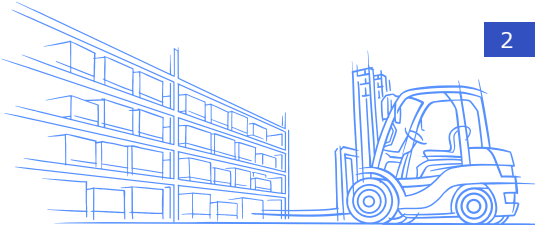


III кв. 2025 г.

Складская недвижимость

Москва, Санкт-Петербург, Регионы



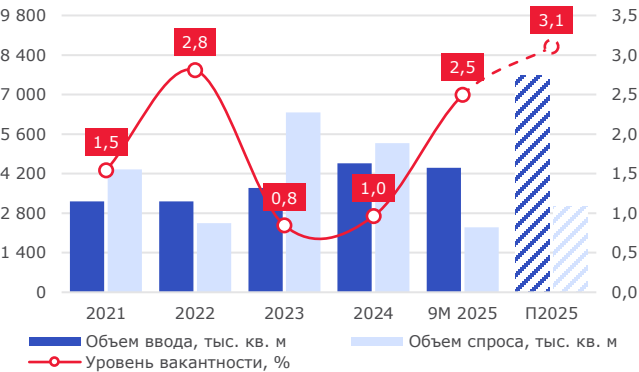
Складская недвижимость:
Итоги по всей России
III кв. 2025 г.

Основные индикаторы рынка на конец III кв. 2025 г.

	Москва	Санкт-Петербург	Регионы
Объем готового предложения, тыс. кв. м	26 519	6 134	19 859
Объем ввода, тыс. кв. м	1 202	468	2 738
Объем спроса, тыс. кв. м	1 469	209	622
Уровень вакантности, %	2,2	3,4	1,0-3,0
Ставка аренды*, руб/кв. м/год	11 870	10 325	8 500-10 500

В течение 9М 2025 г. рынок качественной складской недвижимости России демонстрировал признаки перехода к более сбалансированному состоянию. Ключевым драйвером изменений стала разнонаправленная динамика основных рыночных индикаторов: с одной стороны, отмечаются рекордные темпы ввода новых площадей, уже превысившие годовые показатели предыдущих периодов, с другой — фиксируется заметное охлаждение деловой активности, что привело к увеличению доли вакантных площадей до 2,5%. Ослабление дисбаланса на фоне снижения давления со стороны ключевой ставки и постепенного нивелирования дефицита качественных складских помещений инициировало нисходящую коррекцию базовых арендных ставок в среднем на 5-10%.

Динамика основных индикаторов рынка



Основные макроэкономические показатели

	2024	2025П	2026П
ВВП (%, г/г)	4,3	1,0	1,2
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	9,5	6,6	5,1
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год)	17,5	19,2	13,7
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	92,4	85,0	94,6
Уровень безработицы (%, в среднем за год)	2,5	2,3	2,5
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	477	451	455
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	383	385	392

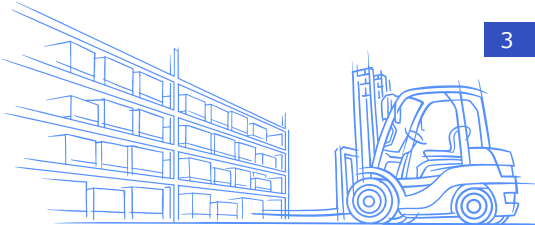
По результатам последнего макроэкономического опроса Банка России фиксируется ощутимое снижение прогнозной динамики роста ВВП до 1,0%, что создает дополнительные риски для дальнейшего расширения складских сетей арендаторами. В условиях ожидаемого замедления потребительской активности и сокращения товарооборота ключевые игроки торговли и логистики вынуждены пересматривать свои стратегии развития в сторону консолидации существующих мощностей и в ряде случаев — отказа от новых масштабных проектов.

Данная тенденция усугубляется сохраняющейся дороговизной заемного финансирования, которая ограничивает возможности как девелоперов по реализации новых проектов, так и компаний-арендаторов по инвестициям в расширение своей операционной деятельности. В результате рынок вступает в фазу ценовой коррекции, когда рост вакантности и усиление конкуренции вынуждают собственников идти на уступки в арендных ставках и условиях договоров.

Виктор Афанасенко
Региональный директор
Руководитель департамента складской
и индустриальной недвижимости, земли



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



Складская недвижимость: Московский регион III кв. 2025 г.

Динамика основных индикаторов рынка



Разрез нового предложения

I-III кв. 2025	
Спекулятивное	65%
BTS/Собственное	35%
2025П	
Спекулятивное	63%
BTS/Собственное	37%

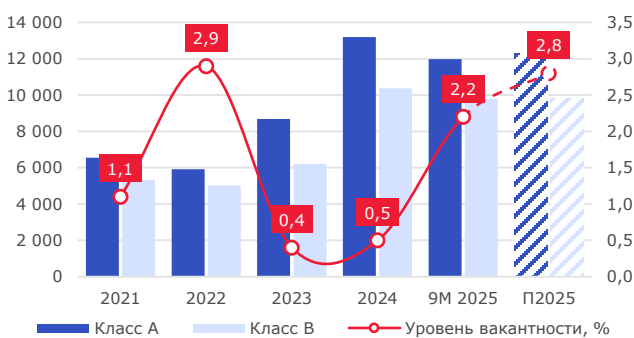
За девять месяцев на рынке столицы было введено в эксплуатацию 1,2 млн кв. м качественных складских помещений, что составляет 44% от рекордного годового прогноза в 2,7 млн кв. м. Значительная часть ввода — 65% — приходится на спекулятивные проекты.

При этом вакантный фонд продолжает увеличиваться, достигнув 2,2% (587 тыс. кв. м), с прогнозируемым ростом до 2,8%. Дополнительное давление на рынок оказывает объем помещений, предлагаемых в субаренду, который по состоянию на конец III кв. составил около 200 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)
11 870	11 980	9 800	12 090
руб/кв. м/год	руб/кв. м/год	руб/кв. м/год	руб/кв. м/год

Динамика базовой ставки аренды* и уровня вакантности



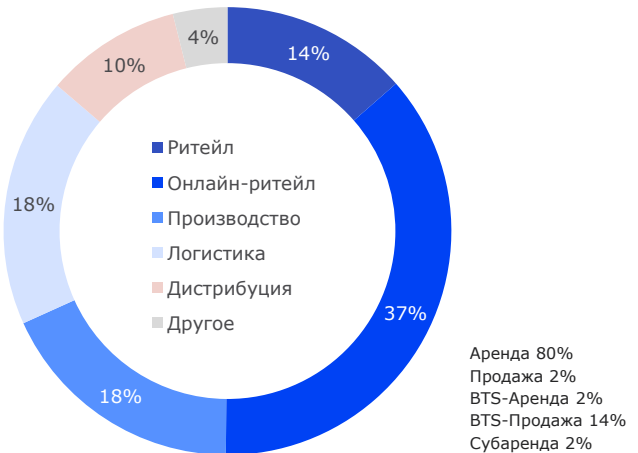
Разрез вакансии в готовых складских объектах

Продажа	11,4%
Аренда/Продажа	31,4%
Прямая аренда	57,2%

Объем реализованного спроса уменьшился в полтора раза относительно такого же периода прошлого года и зафиксировался на отметке в 1 469 тыс. кв. м. Ключевой причиной спада стало снижение количества заключенных крупных сделок BTS-аренды: их доля в распределении сделок составила всего 2%. Ключевые драйверы спроса последних лет точноно закрывают свои потребности, арендуя качественные спекулятивные помещения в наиболее привлекательных локациях.

На фоне появления на рынке крупных готовых лотов размером более 20 тыс. кв. м (совокупной площадью более 219 тыс. кв. м), снижения ключевой ставки ЦБ и общего охлаждения рынка арендные ставки продолжают корректировку, снизившись относительно начала года на 5,5% (классы А и В).

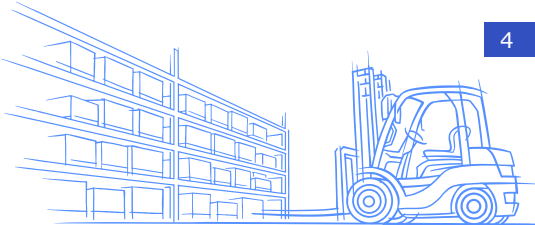
Распределение реализованного спроса**



*Указана средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды (руб/кв. м/год) на готовые свободные сухие складские помещения без учета операционных расходов и НДС.

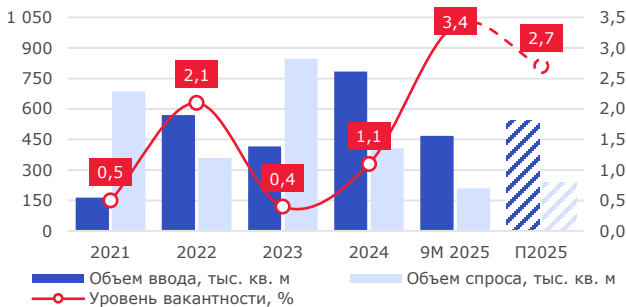
**Отраслевая структура спроса определена как доля от совокупного объема сделок с известным конечным пользователем

Источник: Nikoliers



Складская недвижимость: Санкт-Петербург и ЛО III кв. 2025 г.

Динамика основных индикаторов рынка



Разрез нового предложения

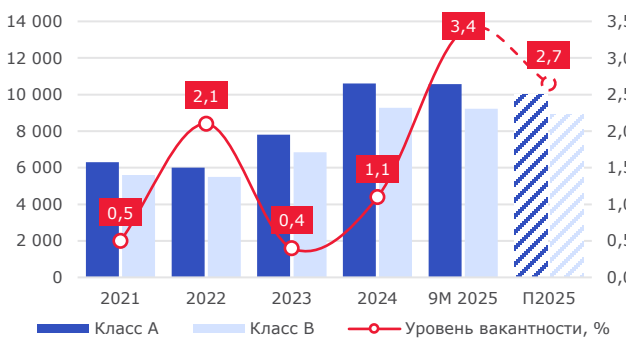
I-III кв. 2025	
Спекулятивное	31%
BTS/Собственное	69%
2025П	
Спекулятивное	34%
BTS/Собственное	66%

С начала года объем готового предложения рынка Санкт-Петербурга и ЛО пополнился на 468 тыс. кв. м, из которых 48% (225 тыс. кв. м) было введено в эксплуатацию в III кв. Всего по итогам 2025 г. ожидается третий крупнейший результат годового ввода — 543 тыс. кв. м, где 66% представлено BTS-объектами и проектами собственного строительства. В связи с освобождением ряда крупных блоков площадью более 15 тыс. кв. м доля вакантных площадей впервые с конца I кв. 2020 г. перешагнула отметку в 3,0% и составила 3,4%, что в абсолютном значении эквивалентно 207 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)
10 325	10 575	9 230	10 965
руб/кв. м/год	руб/кв. м/год	руб/кв. м/год	руб/кв. м/год

Динамика базовой ставки аренды* и уровня вакантности



Разрез вакансии в готовых складских объектах

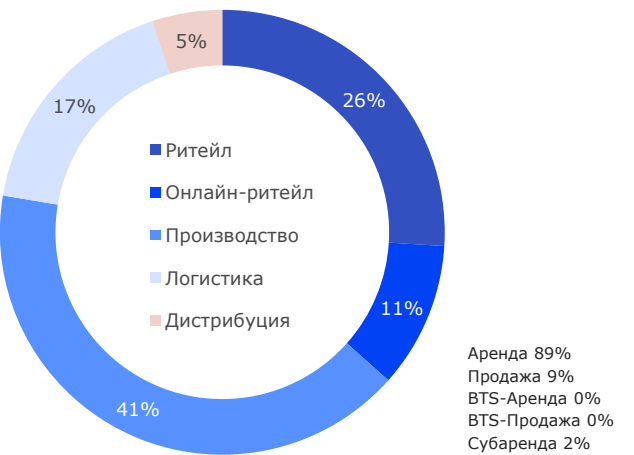
Продажа	34,6%
Аренда/Продажа	3,6%
Прямая аренда	61,8%

Анализ структуры вакансии позволяет прогнозировать поглощение к концу года ряда крупных лотов, что приведет к снижению уровня вакантности до 2,7%.

Базовая ставка аренды на готовые складские помещения класса А показала незначительное снижение относительно конца 2024 г. — на 0,2%. Однако по мере абсорбции наиболее ликвидных вакантных помещений ожидается снижение показателя на 6% — до 10 000 руб/кв. м/год.

Совокупный объем спроса составил 209 тыс. кв. м, что в 1,4-2,5 раза ниже показателей аналогичного периода 2021-2024 гг. В отраслевой структуре спроса доминируют производственные компании, сформировавшие 41% от общего объема заключенных сделок аренды и продажи на рынке.

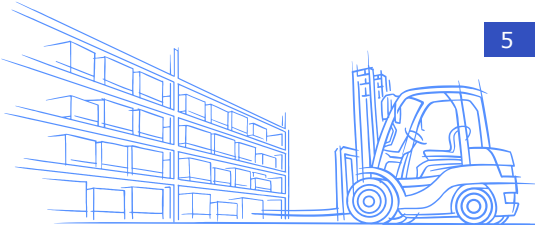
Распределение реализованного спроса**



*Указана средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды (руб/кв. м/год) 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 III кв. 2025 г.

Динамика основных индикаторов рынка

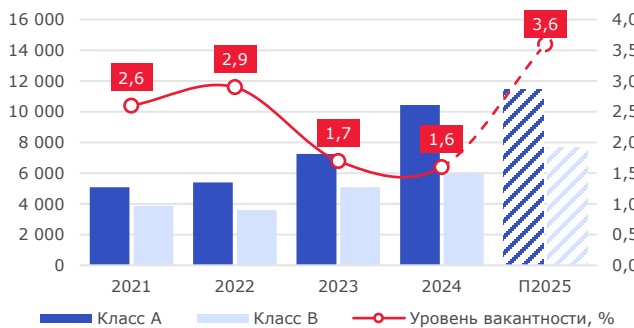


Разрез нового предложения

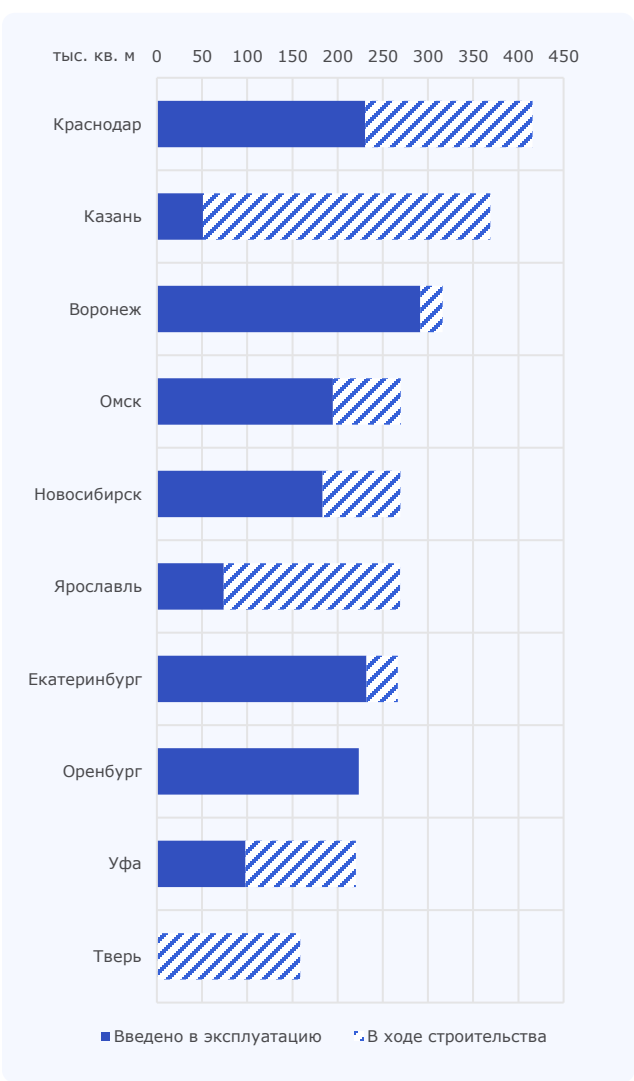
I-III кв. 2025		
Спекулятивное		20%
BTS/Собственное		80%
2025П		
Спекулятивное		27%
BTS/Собственное		73%

Региональный рынок складской недвижимости продолжает сохранять первенство в распределении ввода по стране. Здесь за девять месяцев было введено в эксплуатацию более 2,7 млн кв. м качественных складских объектов, из которых 60% представлены РЦ WB, Ozon и X5. Однако в связи с приостановкой региональной экспансии маркетплейсов на фоне экономической обстановки объем спроса сжался относительно 9М 2023-2024 гг. в два раза, что сопоставимо с поведением игроков, наблюдавшимся в последний раз в 2022 г.

Динамика базовой ставки аренды* и уровня вакантности



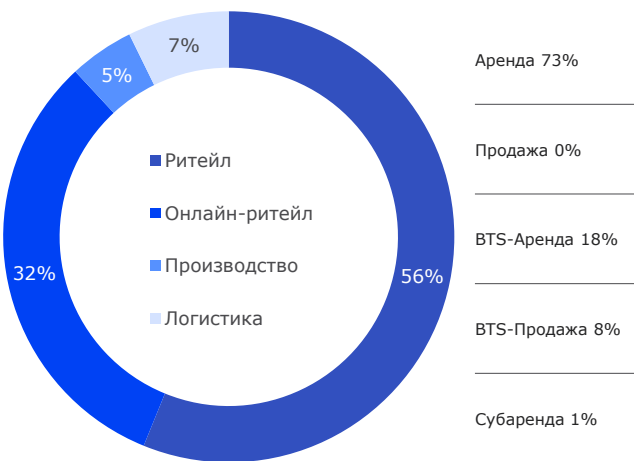
Новое строительство в региональных городах, 2025 г.



Одновременно с вводом более качественного спекулятивного фонда растет и базовая запрашиваемая арендная ставка, которая находится в диапазоне 8 500–10 500 руб/кв. м/год.

По итогам года ожидается, что новое предложение превысит спрос в два раза, что напрямую скажется на росте доли вакантных площадей относительно конца 2024 г. на 2 п. п. — до 3,6%.

Распределение реализованного спроса**



*Указана средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды (руб/кв. м/год) 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:
Рынок Light Industrial
III кв. 2025 г.



Основные индикаторы рынка

	Москва	Санкт-Петербург
Объем готового предложения, тыс. кв. м	1 052	76
Доля от объема складского предложения, %	4,0	1,2
Объем ввода, тыс. кв. м	320	0
Уровень вакантности, %	12,2	17,7
Ставка аренды*, руб/кв. м/год	13 590	9 545
Цена продажи**, руб/кв. м	119 870	92 430

Совокупный объем готового предложения на рынке объектов формата Light Industrial в Москве и МО превысил знаковый рубеж в 1 млн кв. м. Динамичное развитие сегмента поддерживается в том числе региональными мерами поддержки в рамках программ создания МПТ и КРТ. По итогам девяти месяцев совокупный объем ввода объектов LI уже превысил годовой показатель 2024 г. на 19%, достигнув 320 тыс. кв. м.

В течение рассматриваемого периода арендные ставки в столице продемонстрировали стабильность, тогда как средневзвешенная цена продажи показала рост на 13% — до 120 тыс. руб./кв. м. Указанная динамика цен в первую очередь обусловлена выходом на рынок новых строящихся объектов с более высокой стоимостью.

Прогнозируемый объем ввода объектов LI по России по итогам 2025 г. оценивается в 634 тыс. кв. м, что в 1,8 раза превышает результат прошлого года. На регионы, включая Санкт-Петербург и ЛО, придется порядка 20% от общего объема ввода.

Примеры объектов формата LI, введенных в эксплуатацию в III кв. 2025 г.

ПП «Сенькино»
здание С

Москва

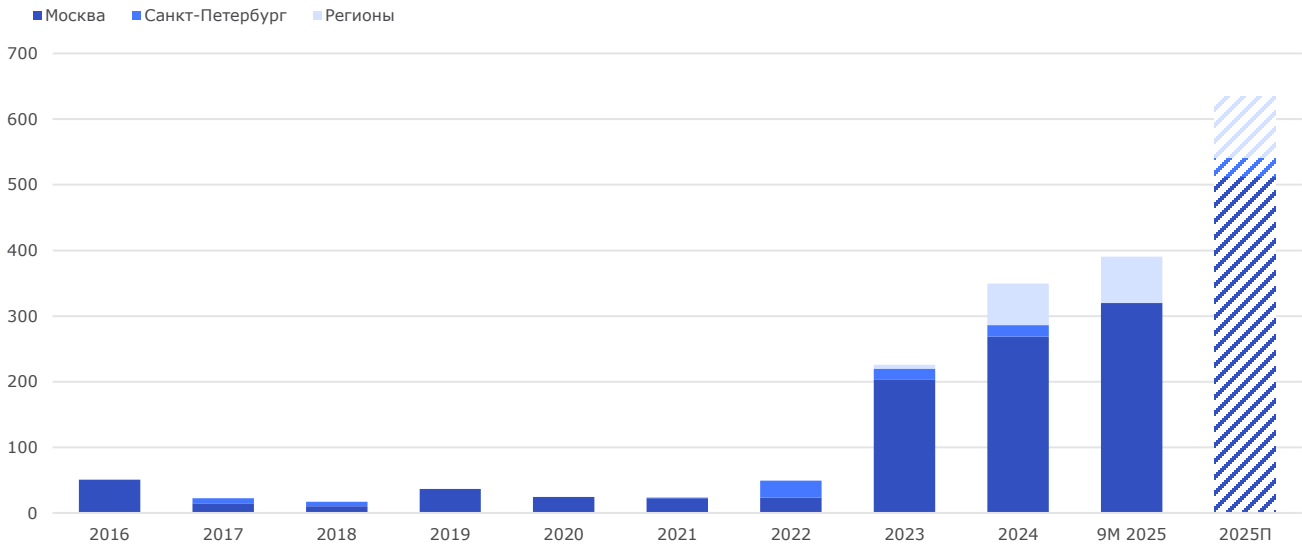
Парк Лето
четыре корпуса

Москва

ИП «Перспектива»
четыре корпуса

Воронеж

Динамика объема ввода объектов формата LI, тыс. кв. м



*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
III кв. 2025 г.

Ключевые показатели основных рынков России

	2022	2023	2024	2025П	2026П
Объем готового предложения, тыс. кв. м					
Москва	22 026	23 757	25 317	28 033	30 987
Санкт-Петербург	4 465	4 882	5 667	6 210	7 047
Регионы	13 353	14 896	17 121	21 531	24 511
Объем ввода за год, тыс. кв. м					
Москва	1 670	1 731	1 560	2 716	2 954
Санкт-Петербург	570	417	785	543	837
Регионы	976	1 544	2 225	4 410	2 980
Объем заключенных сделок аренды и продажи за год, тыс. кв. м					
Москва	1 352	3 238	2 806	1 830	1 950
Санкт-Петербург	360	846	406	240	250
Регионы	729	2 289	2 063	950	1 580
Доля вакантных площадей, %					
Москва	2,9	0,4	0,5	2,8	3,7
Санкт-Петербург	2,1	0,4	1,1	2,7	3,0
Регионы	2,9	1,7	1,6	3,6	3,9
Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/год (класс А)*					
Москва	5 920	8 685	13 200	12 280	12 660
Санкт-Петербург	6 000	7 800	10 600	10 000	10 500
Регионы	5 400	7 255	10 435	11 170	11 550

Наблюдающиеся тенденции рынка



Ценовая устойчивость
в условиях растущей вакантности

Рынок складской недвижимости демонстрирует нетипичную динамику: несмотря на трехкратный рост объема вакантных площадей до 1,3 млн кв. м и превышение уровня вакантности порога в 2% во всех основных рынках, арендные ставки сохраняют устойчивость с минимальной нисходящей коррекцией.

Данная ценовая ситуация объясняется действием компенсирующих факторов. Сохраняющееся инфляционное давление в сочетании с высокой стоимостью заемного финансирования и растущими операционными расходами формирует для собственников эффект «ценового пола», ограничивающий возможности значительного снижения ставок даже в условиях выравнивания баланса спроса и предложения.



Смещение в сторону BTS-покупки
на фоне управления рисками

Наблюдается сдвиг в структуре BTS-сделок в сторону роста доли покупки, которая по итогам девяти месяцев превысила долю аренды на 5 п. п. и составила 11% от совокупного объема реализованного спроса по всей России.

Данная тенденция стала ответом на прецеденты досрочного расторжения договоров аренды строящихся объектов в предыдущие периоды. В условиях возросших рисков девелоперы пересмотрели подходы к структурированию сделок, что выразилось в ужесточении условий договоров предварительной аренды. Ключевыми изменениями стали увеличение размеров гарантийного обеспечения и повышение штрафных санкций за односторонний отказ от исполнения обязательств.

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

Специализированные отчеты 2025

Оценка потенциала региональных городов

[Посмотреть](#)

Облако возможностей.
Перспективы развития рынка ЦОД России
в эпоху цифровизации

[Посмотреть](#)

Рынок сервисных офисов. Москва

[Посмотреть](#)

Инвестиции в офисную недвижимость в Дубае

[Посмотреть](#)

Прогнозы офисного рынка 2025-2029:
Условия договоров и стратегии арендаторов

[Посмотреть](#)

Креативные кластеры. Санкт-Петербург

[Посмотреть](#)

Рынок низкотемпературных складов
Санкт-Петербурга и Ленинградской области

[Посмотреть](#)

Реконцепция торговых центров

[Посмотреть](#)

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

[Посмотреть](#)

«Фактор Газпрома»: продолжение истории

[Посмотреть](#)

Рынок термальных комплексов

[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 Никandroва
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

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

Кирилл Голышев
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

Контакты

Складская и индустриальная недвижимость

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

Блок поддержки бизнеса

Ольга Бакулина, МСМ
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.



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