

Складская недвижимость Московского региона

III квартал 2025



МАКРО-
ЭКОНОМИКА

0,4% ▼

Рост ВВП в 2025

80,6 руб. ▲

Курс Доллара США**

8,0% ▼

ИПЦ сентябрь 2025

16,5% ▼

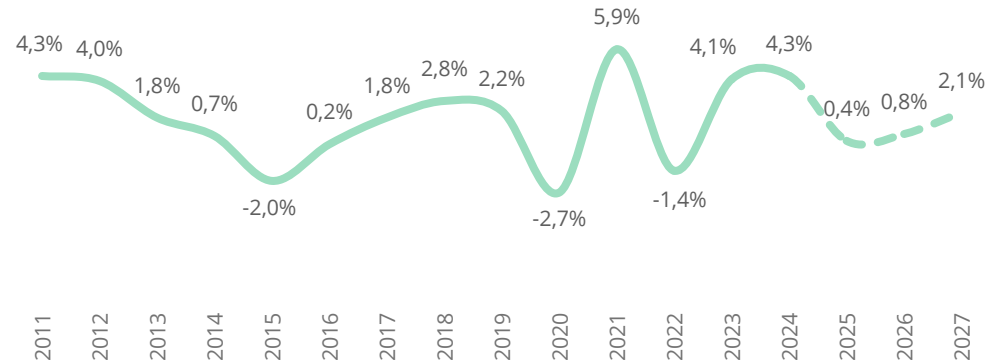
Ключевая ставка

*Стрелки обозначают ожидаемое изменение до конца 2025
**Средний курс за 3 квартал 2025

«Снижение темпов роста экономики ниже прогнозов Правительства приводит к недостаточным налоговым поступлениям в федеральный бюджет и становится одной из причин увеличения налогов. В 2026 г. повышение НДС с 20 до 22% станет фактором увеличения инфляции на 0,7 п.п. и замедлит процесс снижения ключевой ставки Банком России».

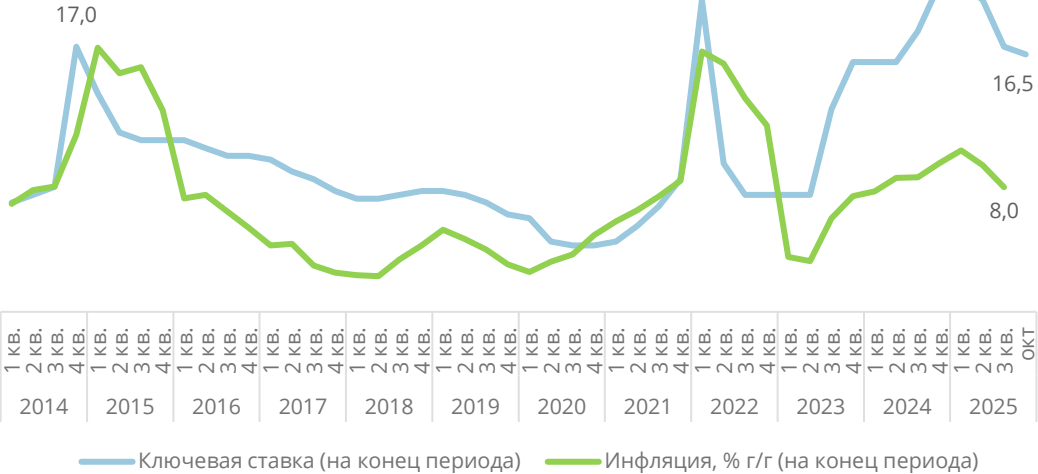
Антон Фуфачев
Центр экономического прогнозирования,
Газпромбанк

Динамика роста реального ВВП России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

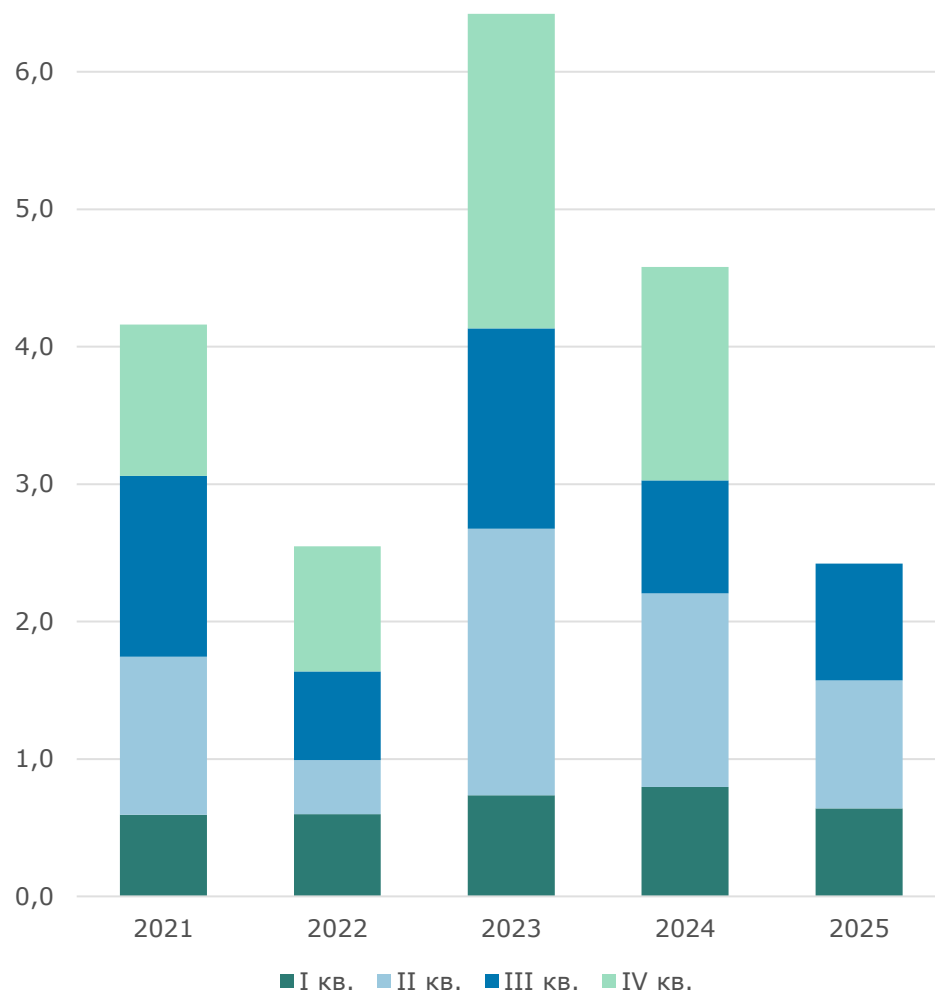
Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

ИТОГИ КВАРТАЛА СКЛАДСКОЙ РЫНОК РОССИИ

Сделки, Россия, млн кв. м



Источник: CORE.XP Аналитика






«Замедление темпов развития бизнеса и общее охлаждение экономики непосредственно влияет на складской рынок, отражаясь как на объёмах спроса, так и на динамике предложения. Так, по итогам трёх кварталов объём сделок на рынке России снизился на 20% относительно прошлого года, а крупные рынки демонстрируют рост показателей доли свободных площадей вследствие завершения спекулятивных проектов и появления субарендного предложения от ряда игроков. В то же время для арендаторов это создаёт дополнительные возможности для размещения. Конечно, показателем будет именно IV квартал – традиционно наиболее активный период»

Антон Алябьев

Старший директор,
руководитель отдела
складской и индустриальной
недвижимости



КЛЮЧЕВЫЕ
ПОКАЗАТЕЛИ
МОСКОВСКИЙ
РЕГИОН

| | I-III кв. 2025 | I-III кв. 2024 |
|--|---|----------------|
| <div></div> <div>НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО</div> | <div>1 282 ▲</div> <div>ТЫС. КВ. М</div> | 749 |
| <div></div> <div>СДЕЛКИ</div> | <div>1 052 ▼</div> <div>ТЫС. КВ. М</div> | 1 128 |
| <div></div> <div>ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ*</div> | <div>4,5% ▲</div> | 0,8% |
| <div></div> <div>ЗАПРАШИВАЕМАЯ СТАВКА АРЕНДЫ, ГОТОВЫЕ ОБЪЕКТЫ*</div> | <div>11 670 ▼</div> <div>руб./кв. м/год</div> | 12 866 |
| <div></div> <div>ЗАПРАШИВАЕМАЯ СТАВКА АРЕНДЫ, СТРОЯЩИЕСЯ ОБЪЕКТЫ*</div> | <div>12 096 ▼</div> <div>руб./кв. м/год</div> | 12 176 |

* Значение на конец периода

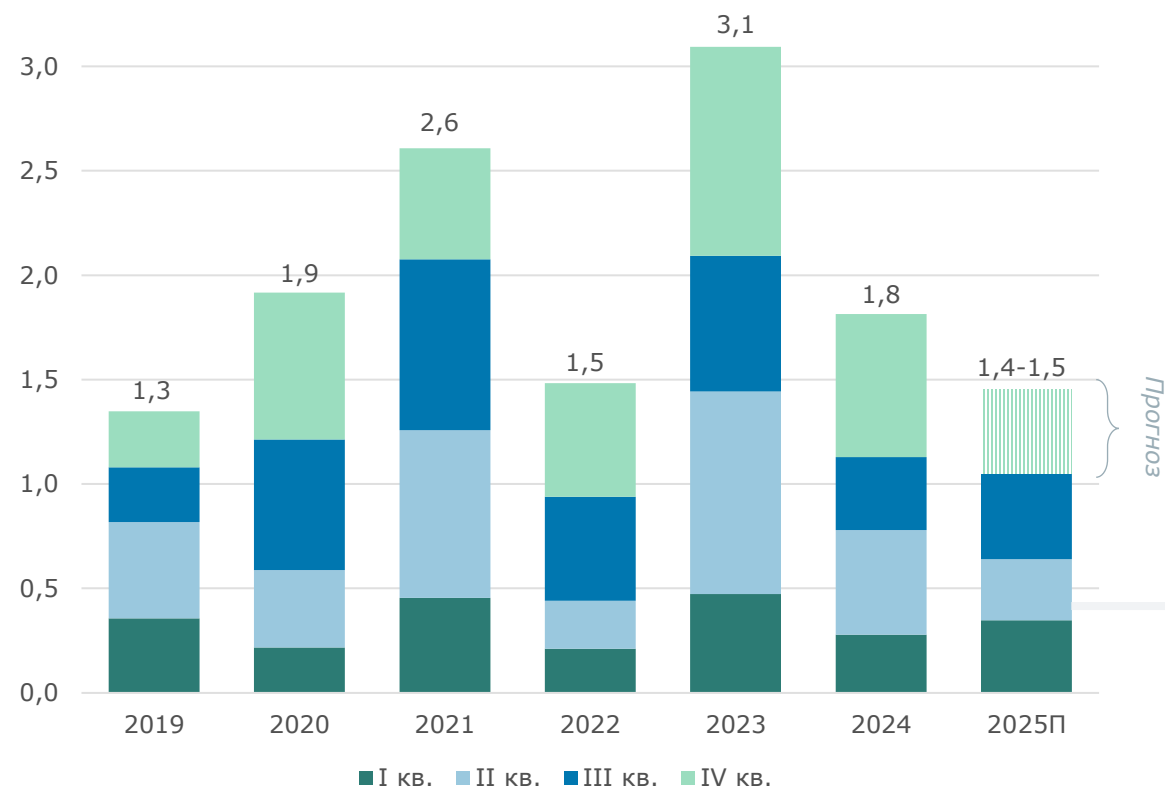
Источник: CORE.XP Аналитика



Объём сделок сохранился на уровне 2024 года

СПРОС

Сделки, млн кв. м

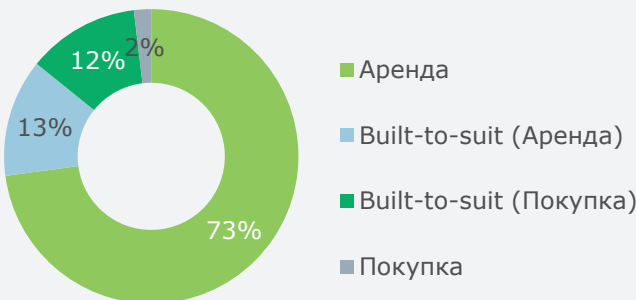


1,1 млн кв. м

сделок было закрыто в I-III кварталах 2025 г. Так, несмотря на охлаждение спроса, объём сделок примерно соответствует результату прошло года, что, впрочем, во многом обеспечено несколькими крупными проектами.

Структура сделок I-III кв. 2025 г.

по типу сделки



СПРОС

Онлайн ритейл удерживает первенство

- Основу спроса (73%) в I-III кварталах составили сделки по аренде готовых и строящихся спекулятивно объектов. Доля сделок в формате built-to-suit сократилась до 25% (для сравнения, за аналогичный период 2024 г. – 32%).

43%

объёма сделок были заключены с игроками онлайн розницы. Так, данный сегмент продолжает сохранять лидерство, несмотря на небольшое снижение поглощаемых объёмов в абсолютном выражении.

300-400 тыс. кв. м

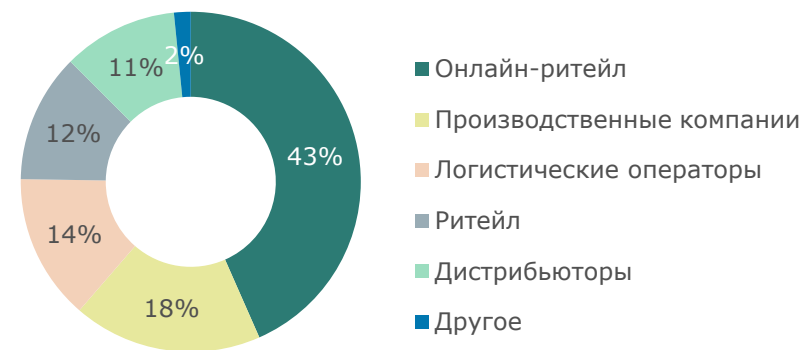
сделок может быть заключено в IV квартале 2025 г.

- Годовой результат может достигнуть 1,4-1,5 млн кв. м, что примерно сопоставимо с уровнем 2019 г. и 2022 г.
- В 2026 г. ожидается рост показателя спроса до ~2 млн кв. м, а фаза восстановления прогнозируется в 2027 г. на фоне ускорения экономики в условиях снижения процентных ставок*.

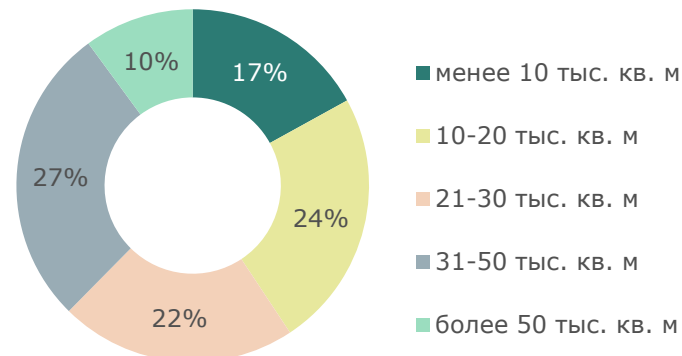
* Подробнее – в исследовании [«Прогноз рынка складской недвижимости в России до 2028 года»](#)

Структура сделок I-III кв. 2025 г.

по типу компании



по размеру сделки

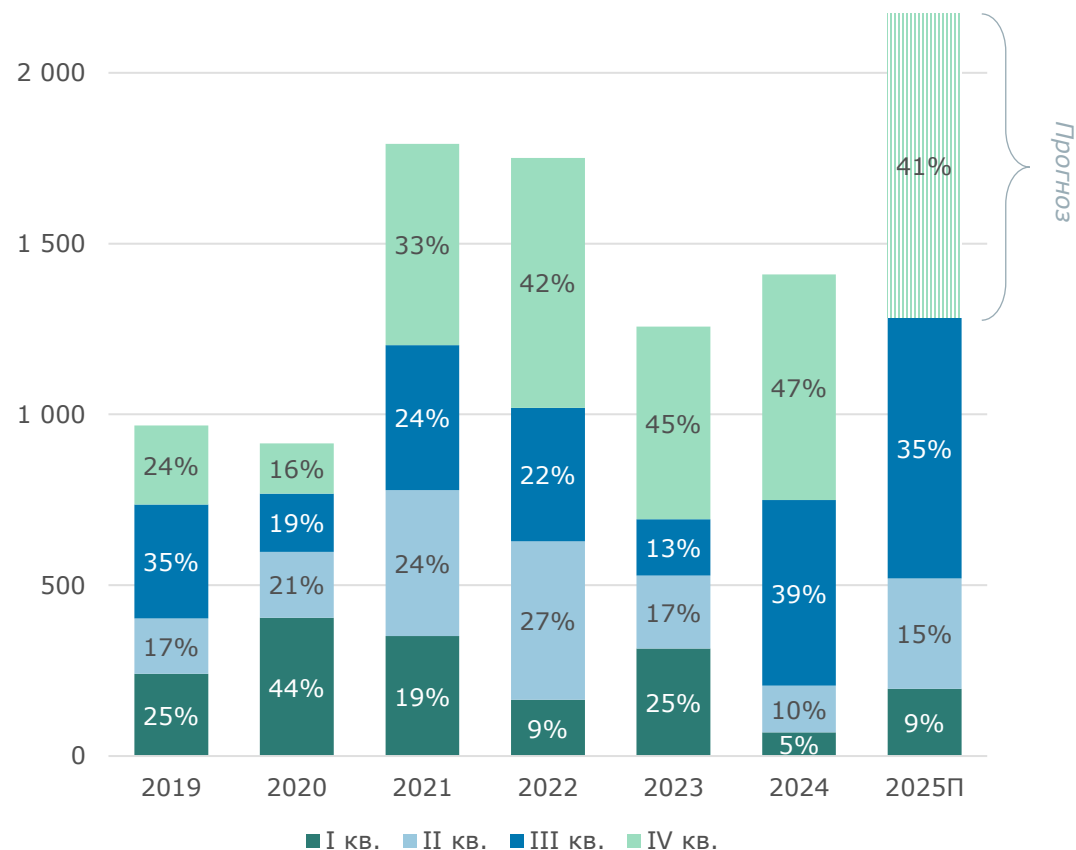


Источник: CORE.XP Аналитика

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Треть объёма нового строительства оставалась доступной к моменту ввода

Динамика нового строительства, тыс. кв. м



Источник: CORE.XP Аналитика

762 тыс. кв. м

составил объём нового строительства в III квартале 2025 г., что является одним из самых высоких квартальных показателей в истории рынка региона.

Всего с начала года рынок пополнился 1,3 млн кв. м, что в 1,7 раз выше показателя 2024 г.

66%

квартального объёма было обеспечено завершением строительства в рамках 5 складских комплексов.

35%

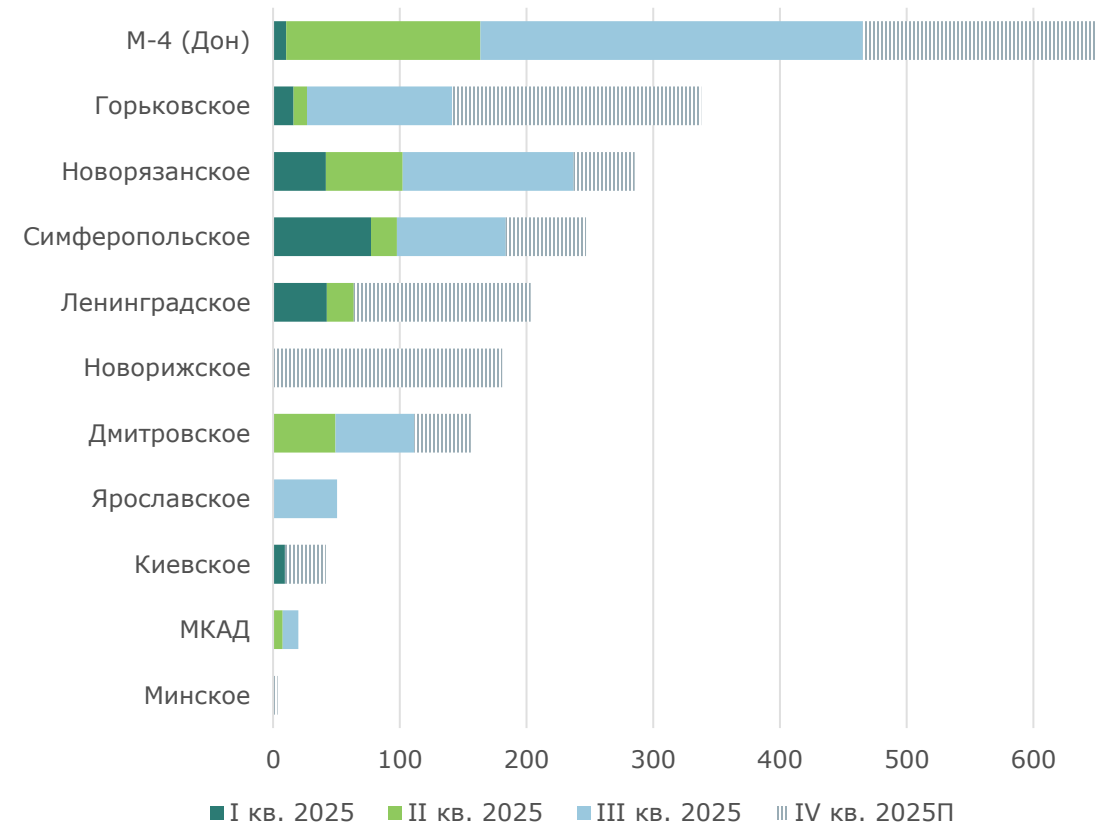
площади складов, построенных в I-III кварталах, оставались доступными на момент завершения строительства. При этом в рамках III квартала 30% объёма нового строительства приходится на built-to-suit проекты, предлагаемые в настоящее время в субаренду.

Относительно высокая доля незаконтрактованных площадей – характерная черта рынка 2025 г.: в предыдущие годы она в среднем не превышала 15%.

По итогам года рынок пополнится свыше 2 млн кв. м

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Новое строительство в 2025 г., тыс. кв. м



892 тыс. кв. м

может составить объем нового строительства в IV квартале 2025 г., превзойдя результат III квартала.

- Ожидается завершение как built-to-suit проектов (66%), так и спекулятивных объектов (34%).

2,2 млн кв. м

достигнет годовой объем нового строительства, согласно нашим прогнозам, обновив исторический максимум.

- Рекордные объёмы ввода в 2025 г. объясняются как высокими объёмами built-to-suit сделок в 2023-2024 гг., т.к. и ростом интереса к спекулятивному девелопменту.

СВОБОДНЫЕ
ПЛОЩАДИ

Доля свободных площадей
достигла максимального значения
за последние 5 лет

4,5%

составила доля свободных площадей по итогам III квартала 2025 г. В абсолютном выражении свободные площади, доступные в прямую аренду и субаренду, составили 1 млн кв. м.

- Значение показателя стало максимальным с 2020 г. Его рост связан с окончанием строительства ряда спекулятивных объектов на фоне снижения активности спроса, а также выходом на рынок субарендного предложения от нескольких крупных игроков.

61%

от свободного предложения, доступного в прямую аренду и субаренду, приходится на объекты, расположенные на трассе М-4 «Дон», Горьковском и Ярославском шоссе.

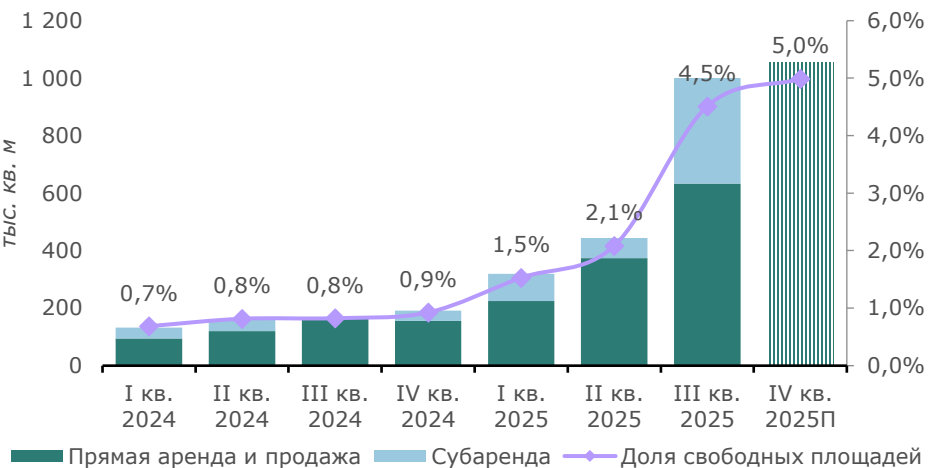
67%

составляет доля крупных блоков (площадью более 30 тыс. кв. м) среди свободного предложения. В большинстве своём такие блоки предлагаются в прямую аренду от собственника.

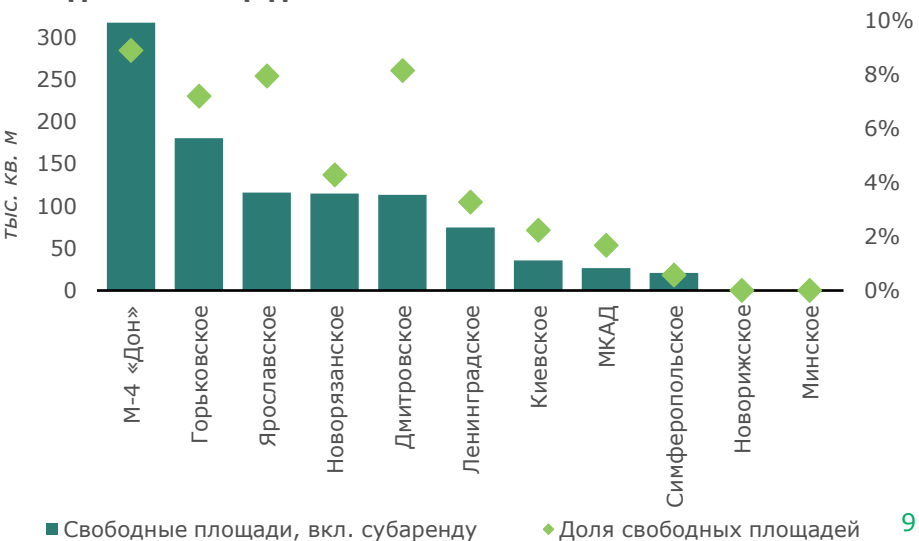
5%

составит показатель доли свободных площадей по итогам 2025 г.

Свободные площади



Свободные площади по шоссе



СТАВКИ
АРЕНДЫ

Рынок проходит этап коррекции ставок аренды после периода стремительного роста

Рост объёмов доступного предложения оказывает давление на средний уровень ставок аренды. Так, по итогам III квартала 2025 г. ставки аренды показали снижение относительно предыдущего периода.

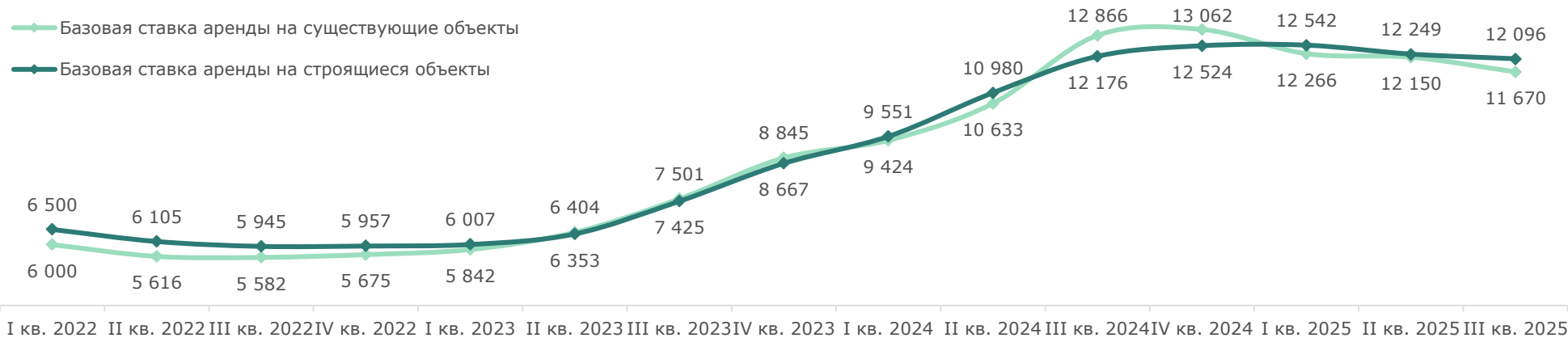
- При этом сохраняется существенный разрыв в ценовых предложениях в зависимости от площади, расположения, состояния и т.д.
- Среднее значение операционных расходов остается в диапазоне 2 000–2 500 руб. за кв. м в год, в целом сохраняясь на уровне последних кварталов.

11 670 руб./кв. м/год*
запрашиваемая ставка аренды на существующие здания

12 096 руб./кв. м/год*
запрашиваемая ставка аренды на строящиеся здания

“ До 8,5% составляет разница в ставках аренды в зависимости от направления: наиболее высокие значения фиксируются на Киевском шоссе (12 221 руб. за кв. м в год), наиболее низкие – на Новорязанском шоссе (11 183 руб.)

Запрашиваемые ставки аренды, без учёта ОРЕХ и НДС, руб./кв. м/год



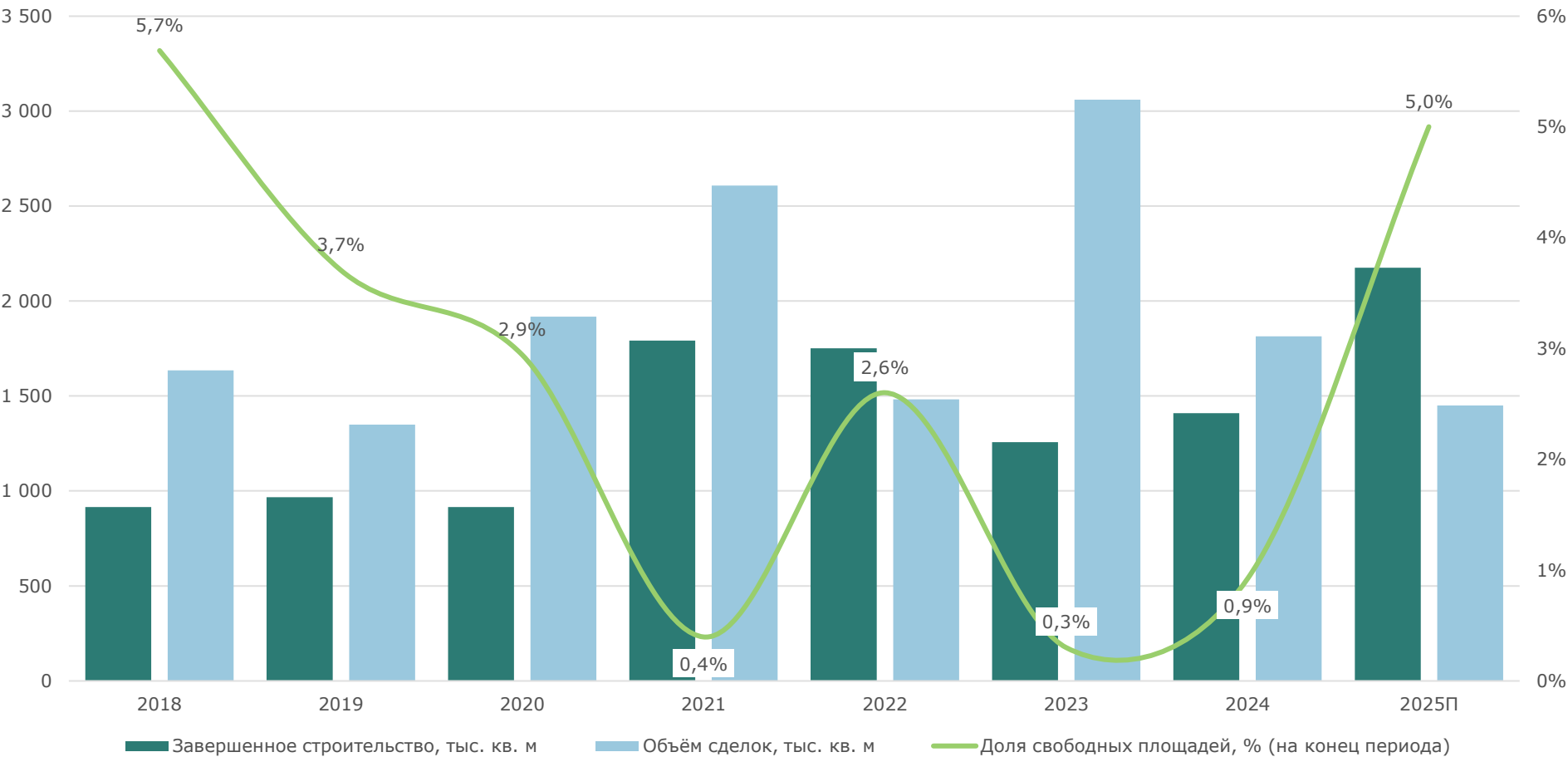
Источник: CORE.XP Аналитика

* Здесь и далее – без учёта ОРЕХ и НДС

ЦИКЛ
РЫНКА



Больше данных доступны
на платформе платных
аналитических сервисов CORE.XP



Источник: CORE.XP Аналитика

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



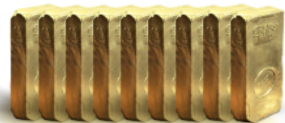
Антон Алябьев
Старший директор,
руководитель отдела складской
и индустриальной недвижимости



Алексей Десюкевич
Директор, отдел складской
и индустриальной недвижимости



Олеся Булюкина
Директор, отдел складской
и индустриальной недвижимости



9 побед в номинации «Сделка года – Аренда – Индустриальная недвижимость»
на CRE Awards – самой престижной премии в сфере коммерческой недвижимости

ИССЛЕДОВАНИЯ



Василий Григорьев
Директор отдела
исследований рынка



Евгения Радько
Заместитель директора
отдела исследований рынка



Владимир Крылов
Аналитик отдела
исследований рынка



ОТДЕЛ ИССЛЕДОВАНИЙ CORE.XP

Компания CORE.XP обладает всем необходимым, чтобы помочь вам сделать лучший выбор в мире коммерческой недвижимости:

Уникальные данные – мы собираем информацию по рынку коммерческой недвижимости России уже 30 лет

Взгляд на рынок изнутри – CORE.XP сопровождает десятки самых разнообразных проектов недвижимости ежегодно.

Разнообразная аналитика для самых разных проектов – от микроанализа района города до обзора целого региона, от мониторинга строительства до обзора недвижимости различных отраслей, от определения справедливой ставки аренды до оценки обеспеченности трудовыми ресурсами и многое другое.

Отдел исследований CORE.XP в цифрах



Более 10 000 уникальных объектов недвижимости по всей России в корпоративной базе



Все сегменты коммерческой недвижимости



Десятки регулярных и специализированных исследований ежегодно

Наши исследования



[Аренда или покупка на складском рынке: стратегия с учётом рыночного цикла](#)



[Офисная недвижимость Москвы: свободные площади в аренду и ставки, сентябрь 2025](#)



[Арендные ставки в офисах крупнейших городов мира](#)



[Прогноз рынка складской недвижимости в России до 2028 года](#)



[Районные торговые центры](#)



[Рынок продаж офисов в Москве, сентябрь 2025](#)

**CORE.XP — консалтинг
и управление инвестициями
в недвижимость в России и СНГ.**

CORE.XP является преемником российского бизнеса CBRE, мирового лидера в консалтинге и управлении инвестициями. CBRE работала на рынке России и СНГ более 30 лет, в 2022 году бизнес был выкуплен локальным менеджментом и сохранен в полном объеме.

1994

год основания

400

сотрудников



Победитель в номинациях

Консультант года

CRE Moscow Awards 2020
CRE Federal Awards 2020

**Управляющая компания года
Facility Management**

CRE Moscow Awards
2018, 2019, 2020

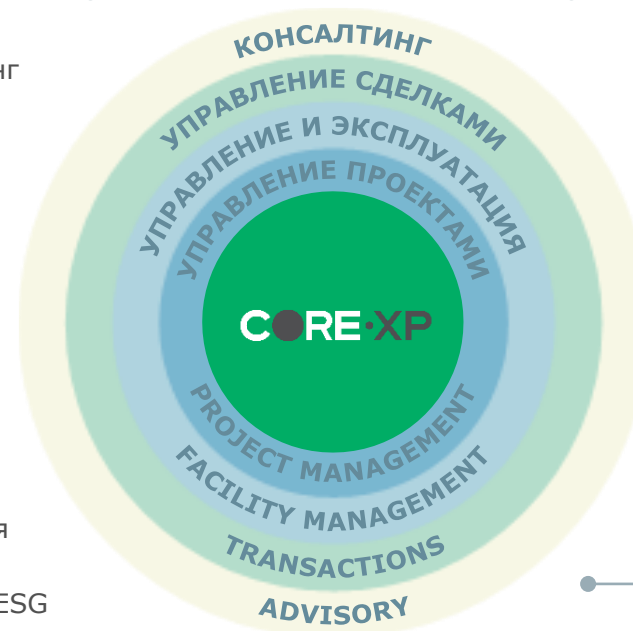


Новости
и актуальная аналитика в
нашем ТГ-канале

core-xp.ru
+7 495 258 39 90

Услуги

- Стратегический консалтинг
- Оценка активов и оценка бизнеса
- Услуги по маркетингу и сдаче в аренду
- Продажи и приобретения активов
- Рынки капитала и инвестиций
- Управление проектами строительства и отделки
- Технический аудит
- Техническая эксплуатация и управленческий аудит
- Зеленая сертификация и ESG
- Стратегия использования офисного пространства
- Управление активами



Секторы

- Офисная недвижимость
- Складская недвижимость
- Торговая недвижимость
- Гостиничная недвижимость
- Жилая недвижимость
- Альтернативные секторы

Клиенты

- Арендаторы
- Собственники
- Инвесторы
- Владельцы
- Банки

География

- Москва
- Санкт-Петербург
- Регионы
- СНГ

CORE.XP занимает лидирующие позиции* в консалтинге и управлении инвестициями в недвижимость в России и СНГ. В 2024 г. Компания отметила 30-летний юбилей работы на российском рынке.

Эксперты компании работают со всеми секторами коммерческой недвижимости и помогают инвесторам, девелоперам, собственникам и корпорациям в решении задач любой сложности. Компания сопровождает крупнейшие инфраструктурные проекты на рынке недвижимости, оказывая прямое влияние на развитие ключевых отраслей и регионов страны.

Стратегическим направлением CORE.XP является устойчивое развитие рынка, что соответствует целям стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ на период до 2030 г.

Компания оказывает консалтинговые услуги для реализации «зеленых» проектов в России, соответствующих национальным «зеленым» стандартам ГОСТ Р, с учетом лучших мировых практик и тенденций, включая перспективы укрепления сотрудничества в сфере «зеленого» строительства с КНР и ЕАЭС.

*По версии Commercial Real Estate Moscow Awards 2024