

Складская недвижимость регионов России

III квартал 2025



МАКРО-ЭКОНОМИКА



*Стрелки обозначают ожидаемое изменение до конца 2025

**Средний курс за 3 квартал 2025



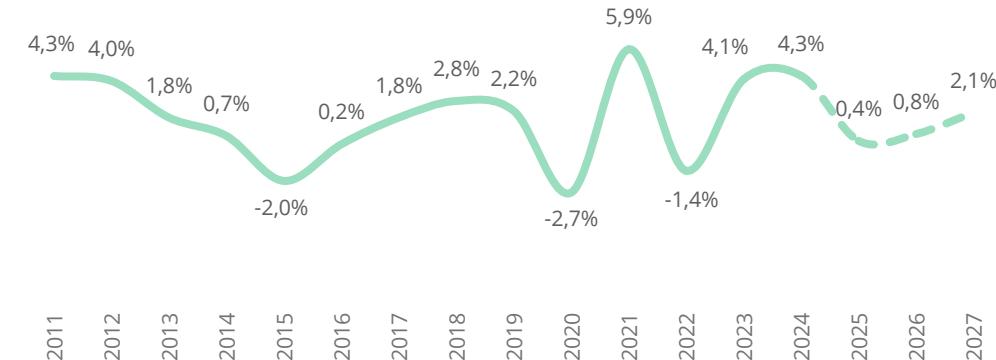
«Снижение темпов роста экономики ниже прогнозов Правительства приводит к недостаточным налоговым поступлениям в федеральный бюджет и становится одной из причин увеличения налогов. В 2026 г. повышение НДС с 20 до 22% станет фактором увеличения инфляции на 0,7 п.п. и замедлит процесс снижения ключевой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



Антон Фуфачев

Центр экономического прогнозирования,
Газпромбанк

Динамика роста реального ВВП России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

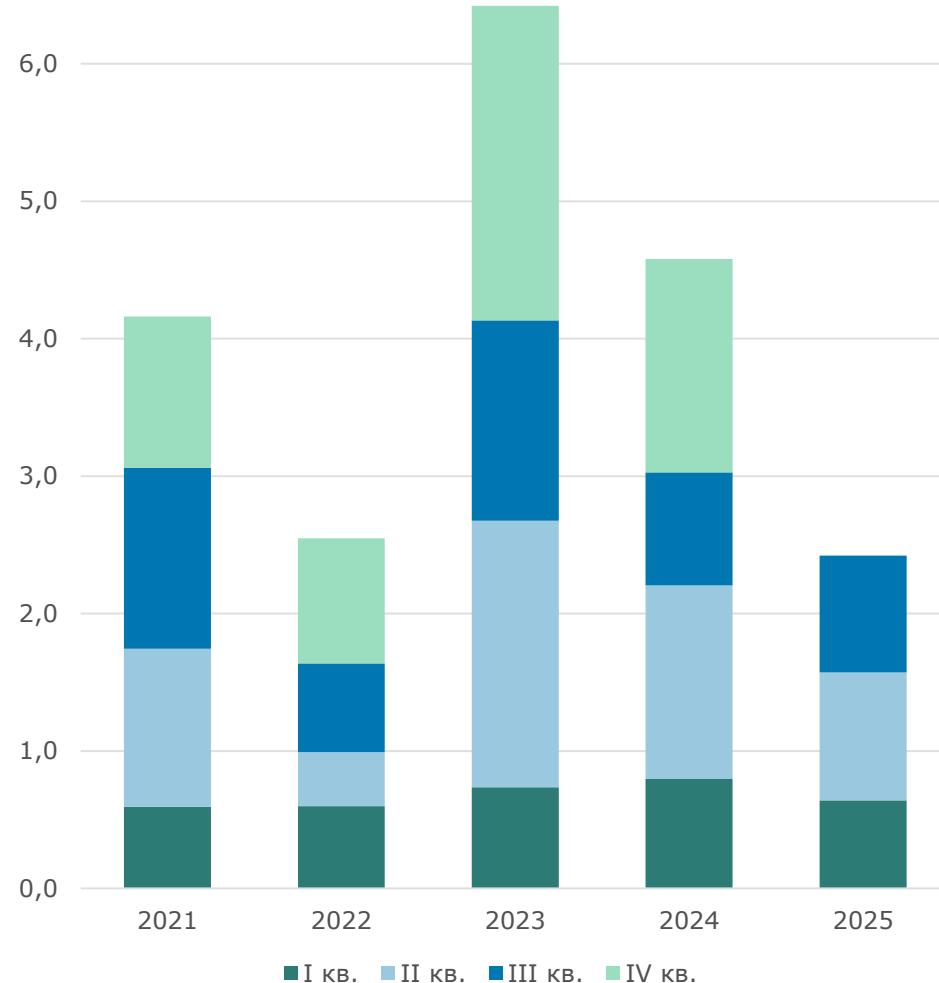
Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

ИТОГИ КВАРТАЛА СКЛАДСКОЙ РЫНОК РОССИИ

Сделки, Россия, млн кв. м



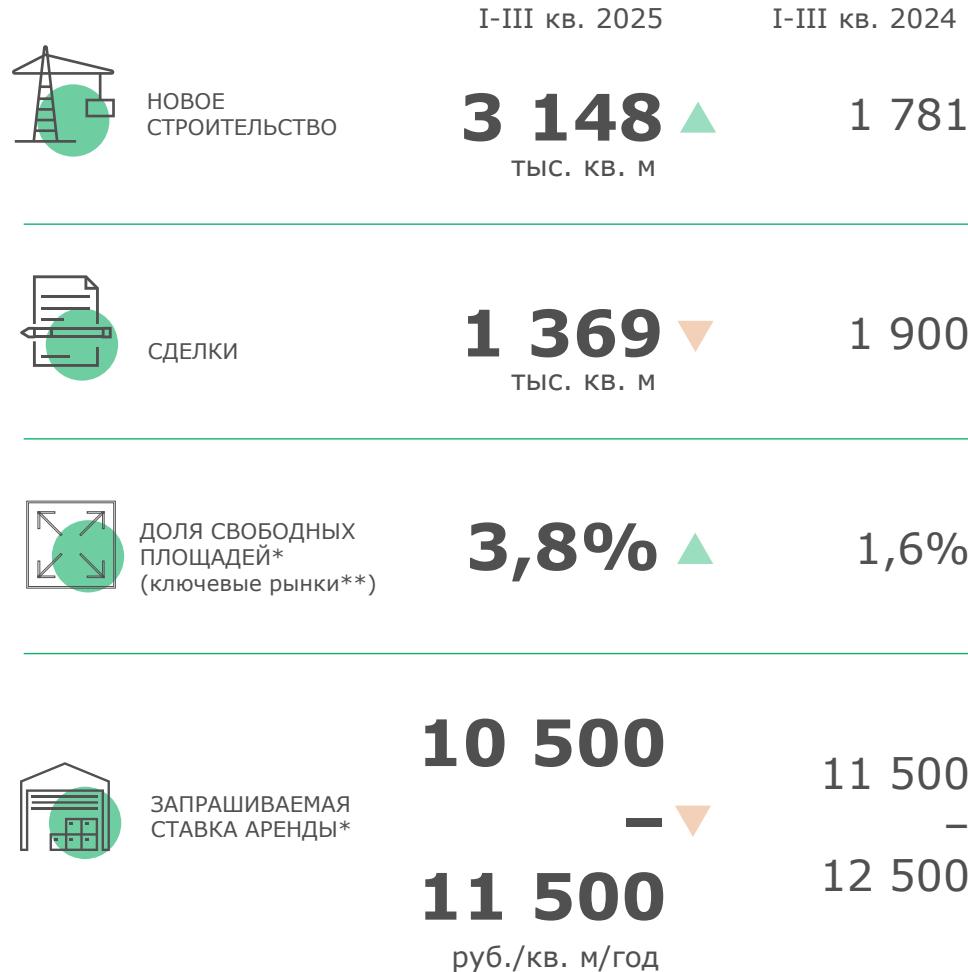
«Замедление темпов развития бизнеса и общее охлаждение экономики непосредственно влияет на складской рынок, отражаясь как на объёмах спроса, так и на динамике предложения. Так, по итогам трёх кварталов объём сделок на рынке России снизился на 20% относительно прошлого года, а крупные рынки демонстрируют 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, показателен будет именно IV квартал – традиционно наиболее активный период»

Антон Алябьев

Старший директор,
руководитель отдела
складской и индустриальной
недвижимости



КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЕГИОНЫ РОССИИ

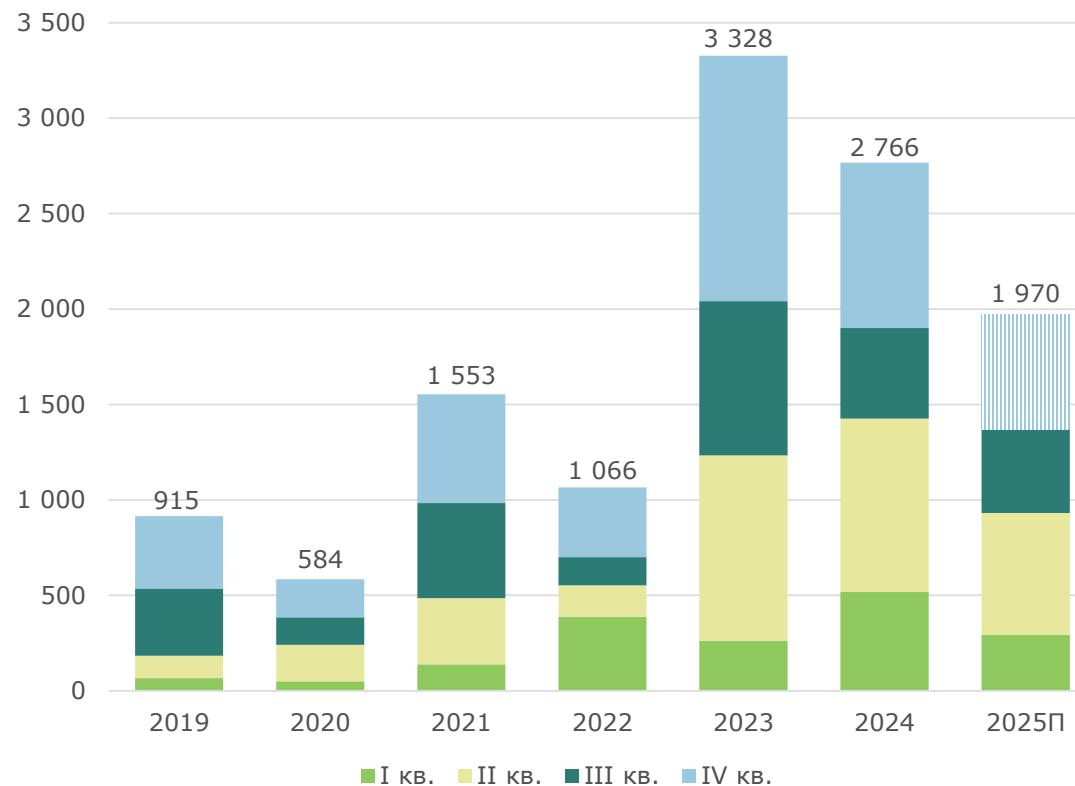


* Значение на конец периода

** Санкт-Петербург, Новосибирск, Екатеринбург, Казань, Краснодар, Ростов-на-Дону, Самара, Нижний Новгород

Источник: CORE.XP Аналитика



СПРОС**Сделки, тыс. кв. м**

Источник: CORE.XP Аналитика

Объем сделок сократился почти на треть**1,4** млн кв. м

сделок было закрыто в I-III кварталах 2025 г., что на 28% ниже результатов за тот же период 2024 г. (1,9 млн кв. м).

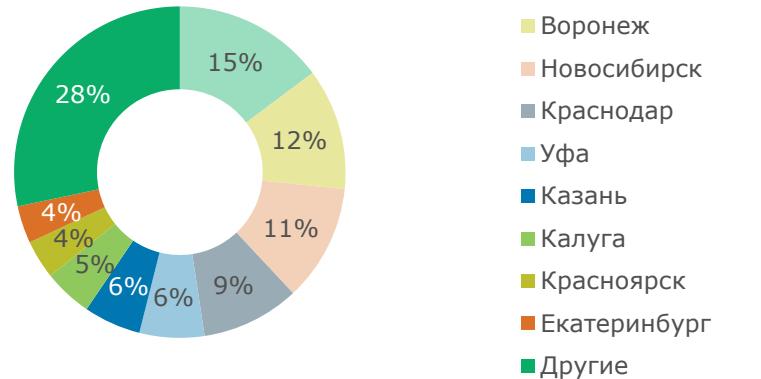
- Снижение объема сделок является следствием общего временного сокращения деловой активности и замедления экономики, при этом на региональных рынках это снижение более заметно, нежели в Московском регионе.
- **Ключевыми драйверами спроса стали игроки онлайн и офлайн розницы, продолжающие региональную экспансию** – суммарно на них пришлось 60% объема сделок за три квартала.

44%

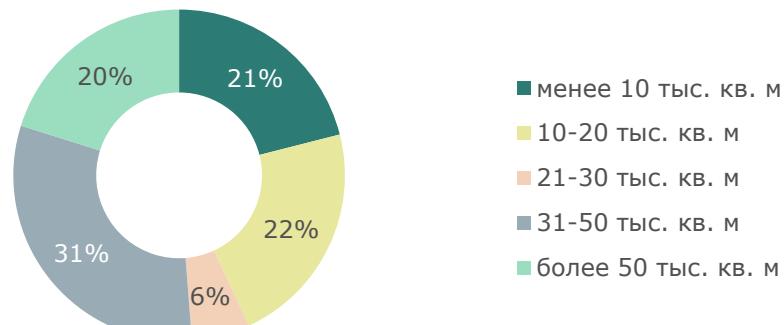
объема сделок в I-III кварталах 2025 г. реализуется в формате built-to-suit. Несмотря на сокращение этого показателя относительно прошлого года (64%), доля сделок такого формата по-прежнему остается высокой.

СПРОС

Сделки в I-III кв. 2025 г.
по регионам



по размеру сделки



Источник: CORE.XP Аналитика

- Снижение объёмов спроса наблюдается на большинстве ключевых региональных рынков, за исключением Новосибирска и Нижнего Новгорода.

47%

объёма сделок в I-III кварталах 2025 г. было сформировано за пределами крупнейших региональных рынков. Среди лидеров – Воронеж, Уфа и Калуга, где были законтрактованы крупные проекты.

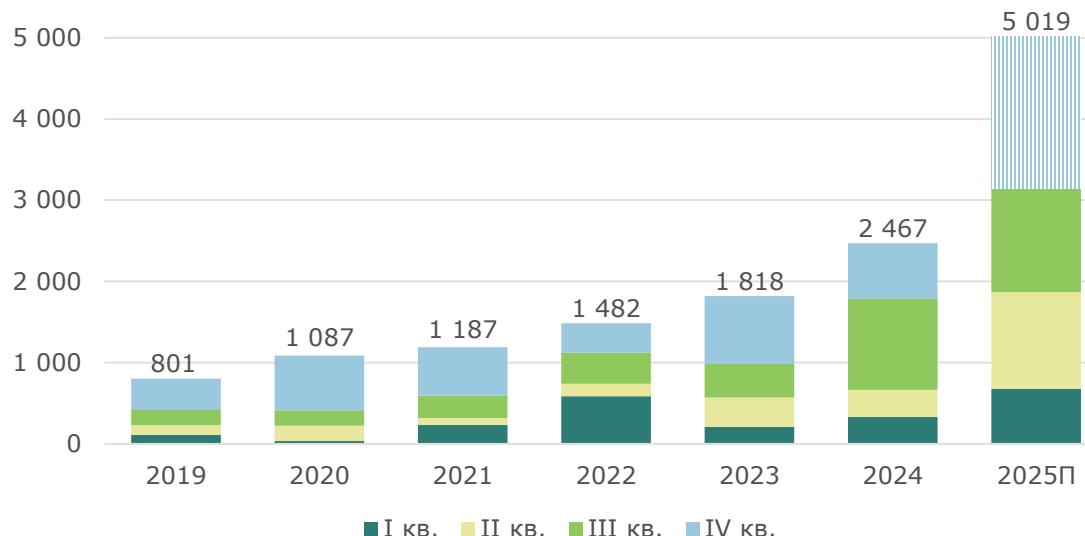
2**млн кв. м**

может составить годовой объём сделок, что на 29% меньше, чем в 2024 г., но существенно превосходит годовые показатели предыдущих лет (до 2023-2024 гг.).

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

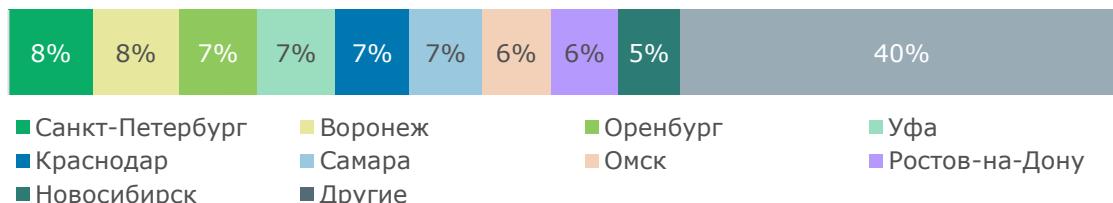
Объёмы нового строительства обновляют рекорды

Новое строительство, тыс. кв. м



Источник: CORE.XP Аналитика

Новое строительство в I-III кв. 2025 г. по регионам



Источник: CORE.XP Аналитика

3,1 млн кв. м

составил объём нового строительства в I-III кварталах 2025 г., что является рекордным значением и превышает годовые показатели предыдущих лет.

82%

этого объёма сформировали объекты, реализуемые под заказчика либо конечным пользователем самостоятельно.

- Онлайн и офлайн ритейл – основной заказчик built-to-suit проектов: для них было реализовано 95% всех объектов такого формата.

1,9 млн кв. м

ожидается к завершению до конца 2025 г. Годовой объём нового строительства составит 5 млн кв. м, став рекордным показателем в истории рынка.

СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ И СТАВКИ АРЕНДЫ

Доля свободных площадей продолжила рост

3,8%

в среднем составила доля свободных площадей, доступных в прямую аренду и субаренду, на ключевых региональных рынках, что на 0,3 п. п. выше уровня середины года.

- Почти половина (46%) свободного предложения сформирована именно опционами по субаренде от крупных федеральных игроков.
- Наибольшая доля свободных площадей – в Новосибирске (10,3%), при этом 60% свободных площадей здесь приходится на один объект.

10 500 – 11 500

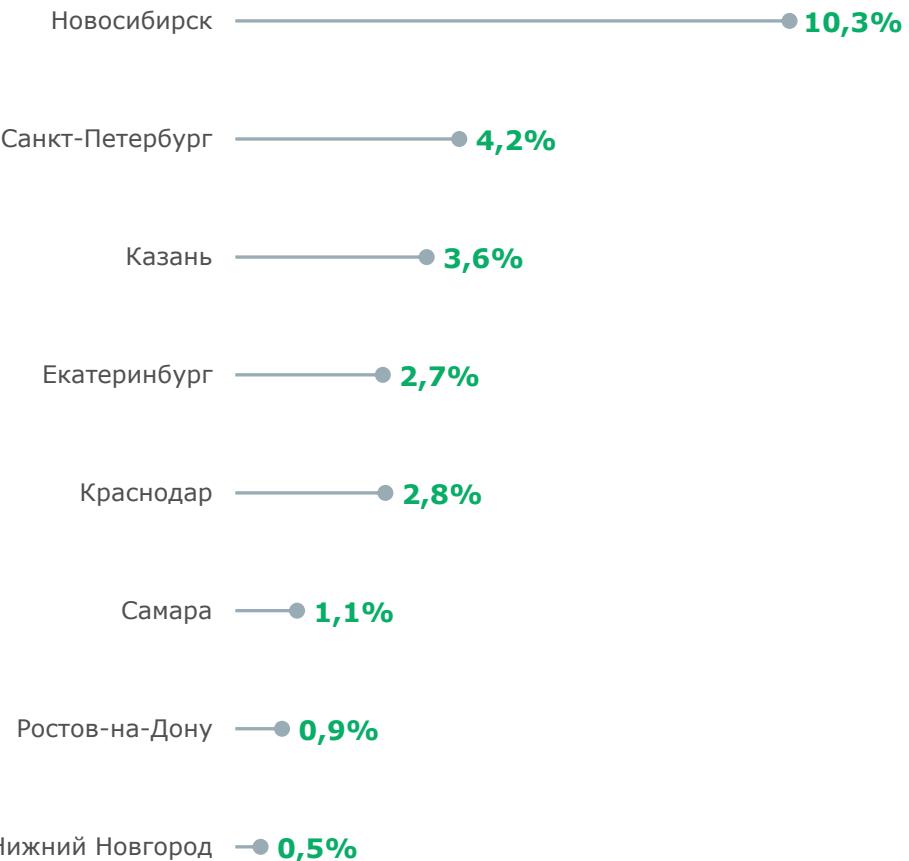
руб./кв. м/год*

в среднем составляют запрашиваемые ставки аренды.

- Снижение уровня ставок аренды относительно 1 полугодия (11 000 – 12 000 руб. за кв. м в год) является следствием увеличения доступного предложения и сокращения активности на рынке.

* Без учёта ОРЕХ и НДС

Доля свободных площадей по регионам, III кв. 2025 г.



Источник: CORE.XP Аналитика

НАША КОМАНДА

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Антон Алябьев**

Старший директор,
руководитель отдела складской
и индустриальной недвижимости

**Алексей Десюкович**

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

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.

