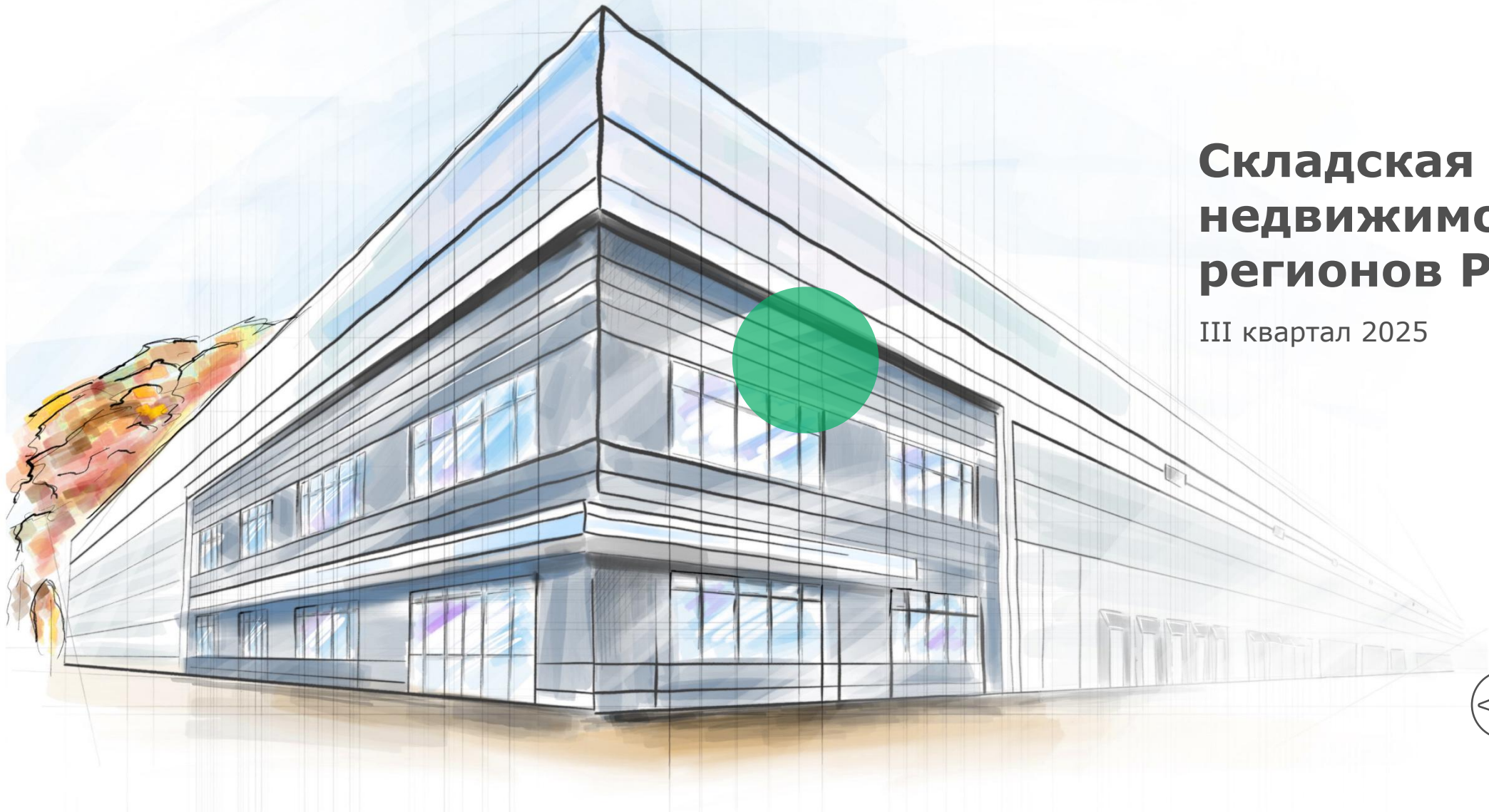


# Складская недвижимость регионов России

III квартал 2025



МАКРО-ЭКОНОМИКА

0,4% ▼

Рост ВВП в 2025

80,6 руб. ▲

Курс Доллара США\*\*

8,0% ▼

ИПЦ сентябрь 2025

16,5% ▼

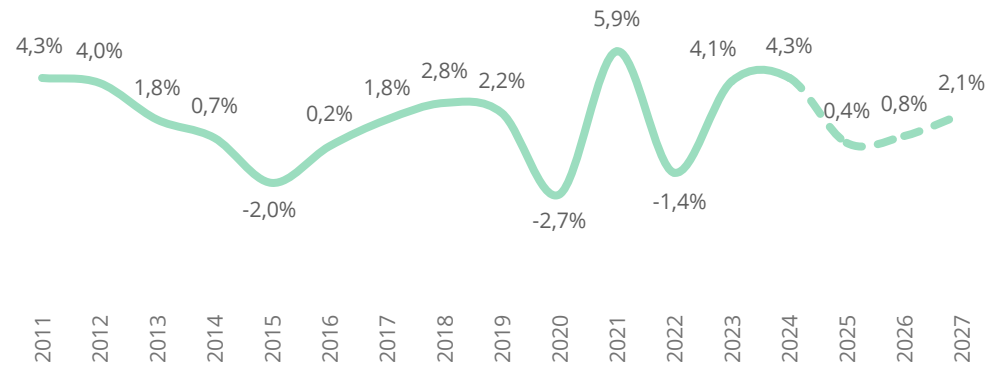
Ключевая ставка

\*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».

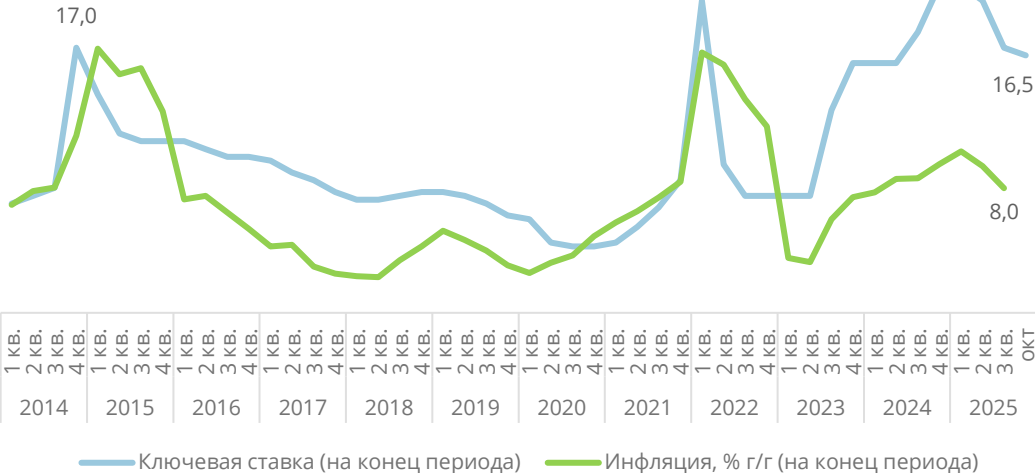
**Антон Фуфачев**  
Центр экономического прогнозирования,  
Газпромбанк

Динамика роста реального ВВП России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

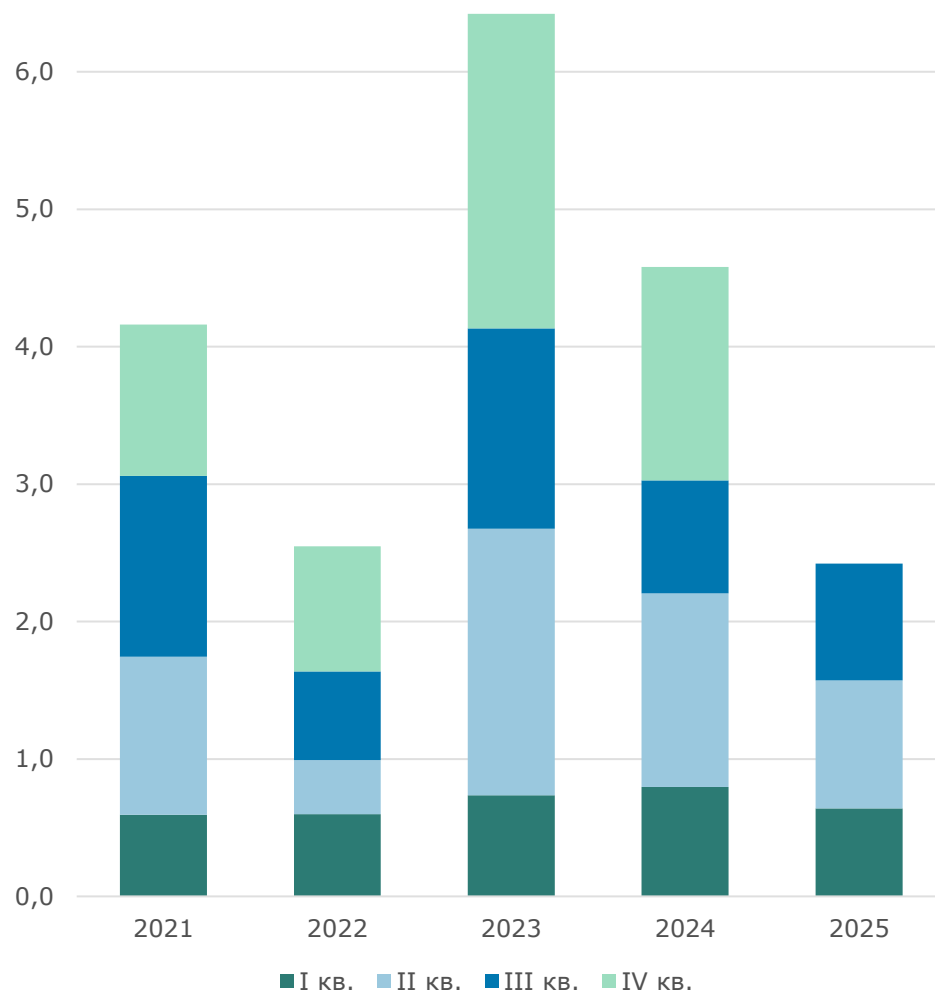
Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России



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



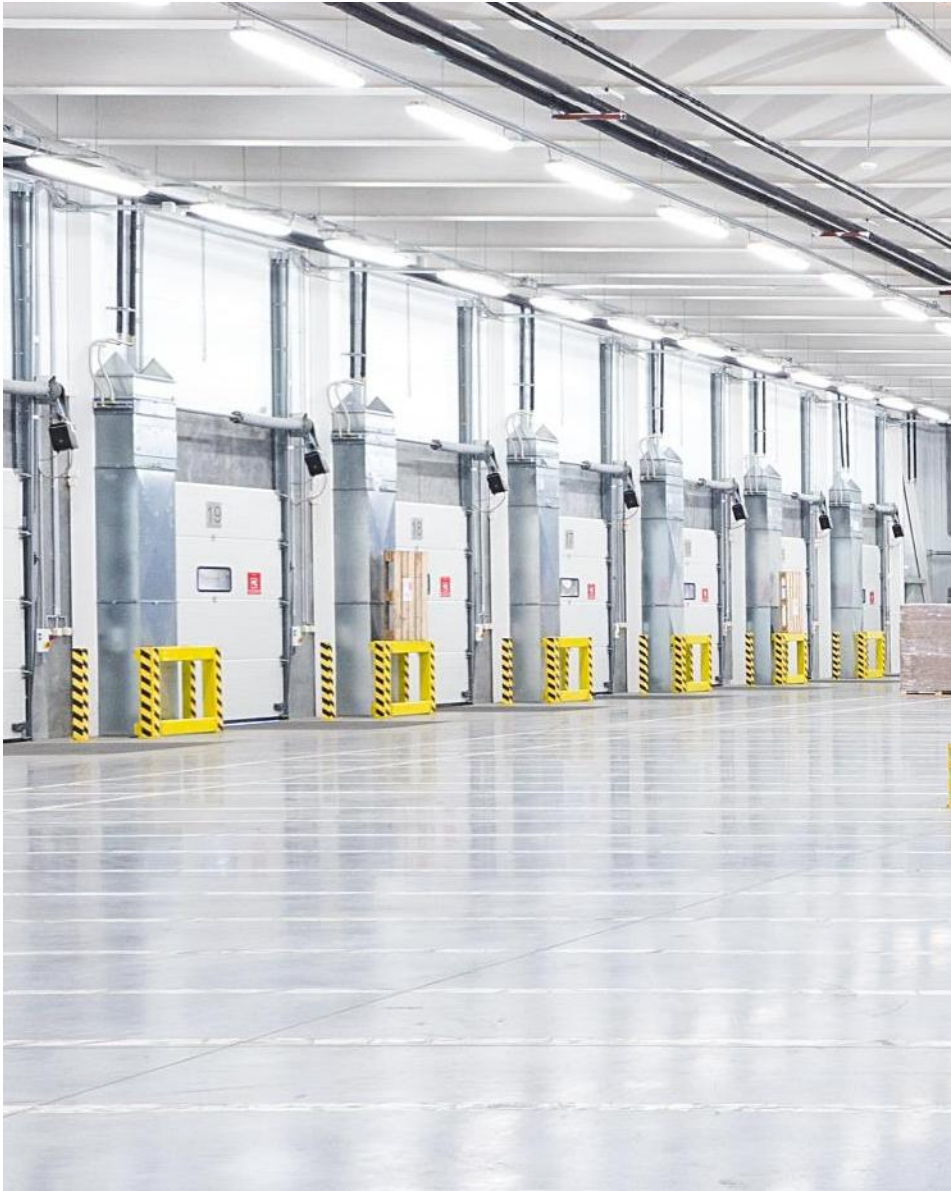
КЛЮЧЕВЫЕ  
ПОКАЗАТЕЛИ  
РЕГИОНЫ  
РОССИИ

	I-III кв. 2025	I-III кв. 2024
<div></div> <div>НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО</div>	<div>3 148 ▲</div> <div>ТЫС. КВ. М</div>	1 781
<div></div> <div>СДЕЛКИ</div>	<div>1 369 ▼</div> <div>ТЫС. КВ. М</div>	1 900
<div></div> <div>ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ* (ключевые рынки**)</div>	<div>3,8% ▲</div>	1,6%
<div></div> <div>ЗАПРАШИВАЕМАЯ СТАВКА АРЕНДЫ*</div>	<div>10 500 — ▼</div> <div>11 500</div> <div>руб./кв. м/год</div>	<div>11 500 —</div> <div>12 500</div>

\* Значение на конец периода

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

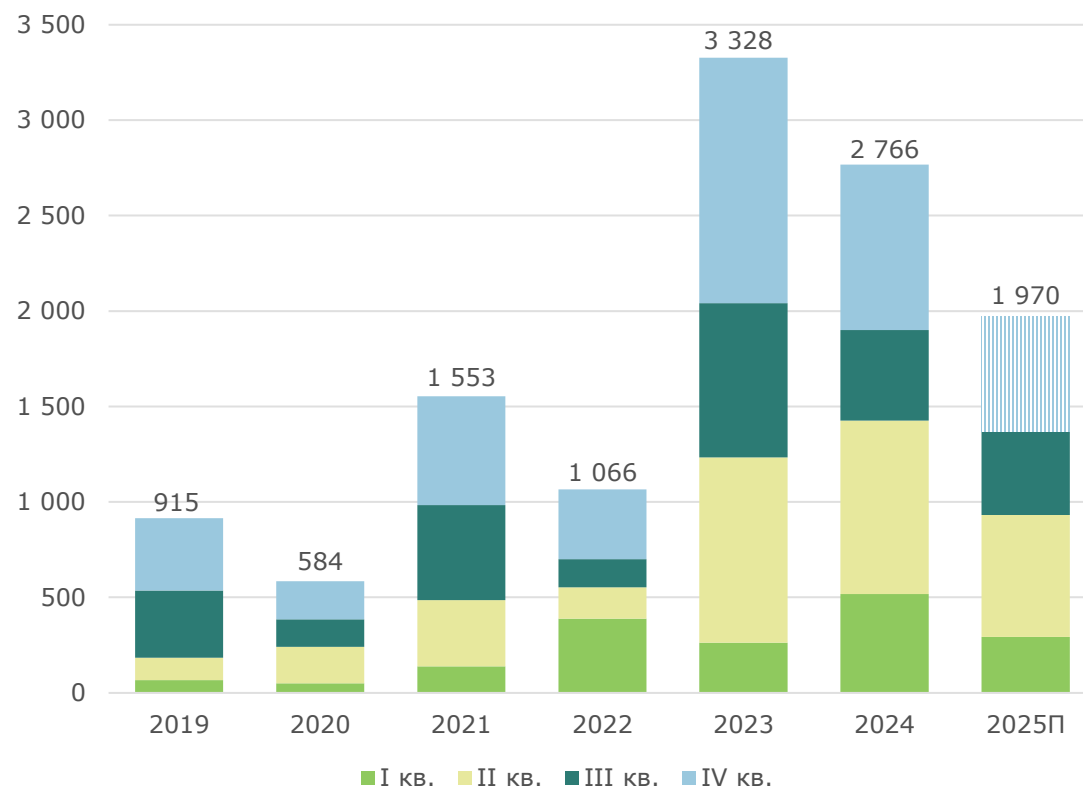
Источник: CORE.XP Аналитика



## Объём сделок сократился почти на треть

### СПРОС

Сделки, тыс. кв. м



Источник: CORE.XP Аналитика

**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 объёма 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% объёма сделок за три квартала.

**44%**

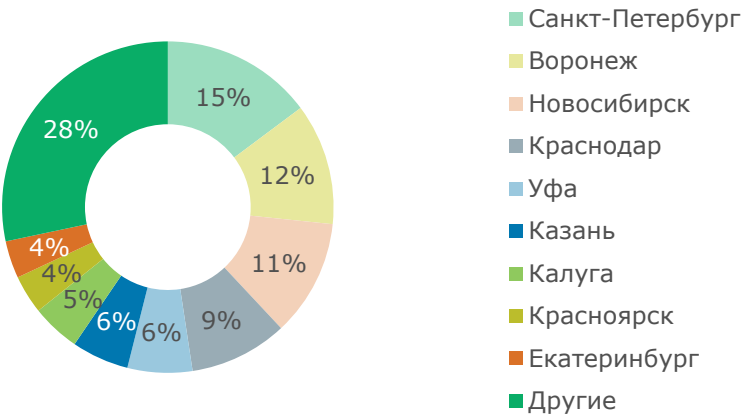
объёма сделок в I-III кварталах 2025 г. реализуется в формате built-to-suit. Несмотря на сокращение этого показателя относительно прошлого года (64%), доля сделок такого формата по-прежнему остаётся высокой.

География спроса остаётся широкой

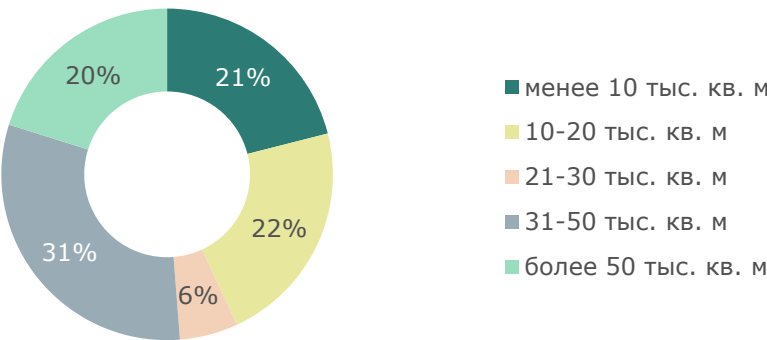
СПРОС

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.

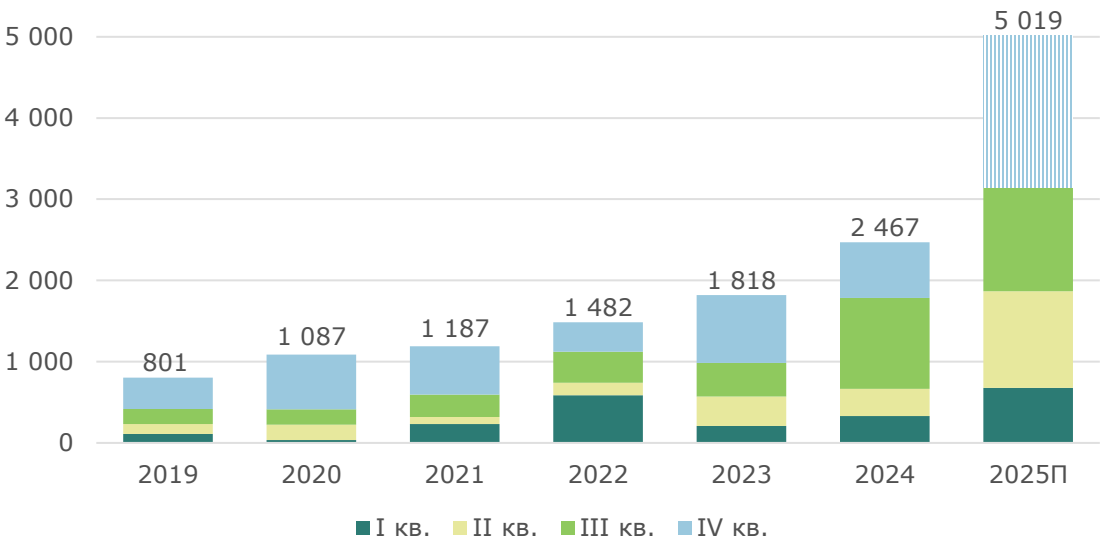
2 млн кв. м

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

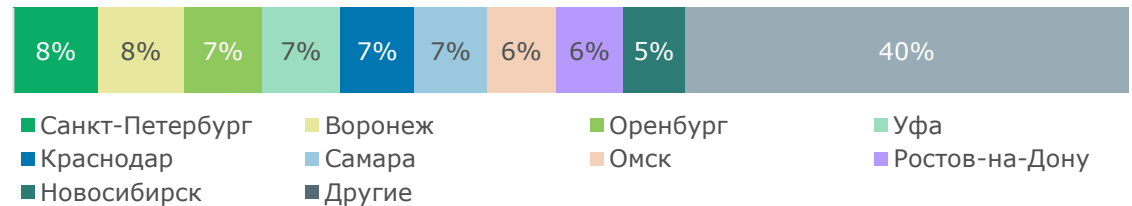
Объёмы нового строительства обновляют рекорды

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.

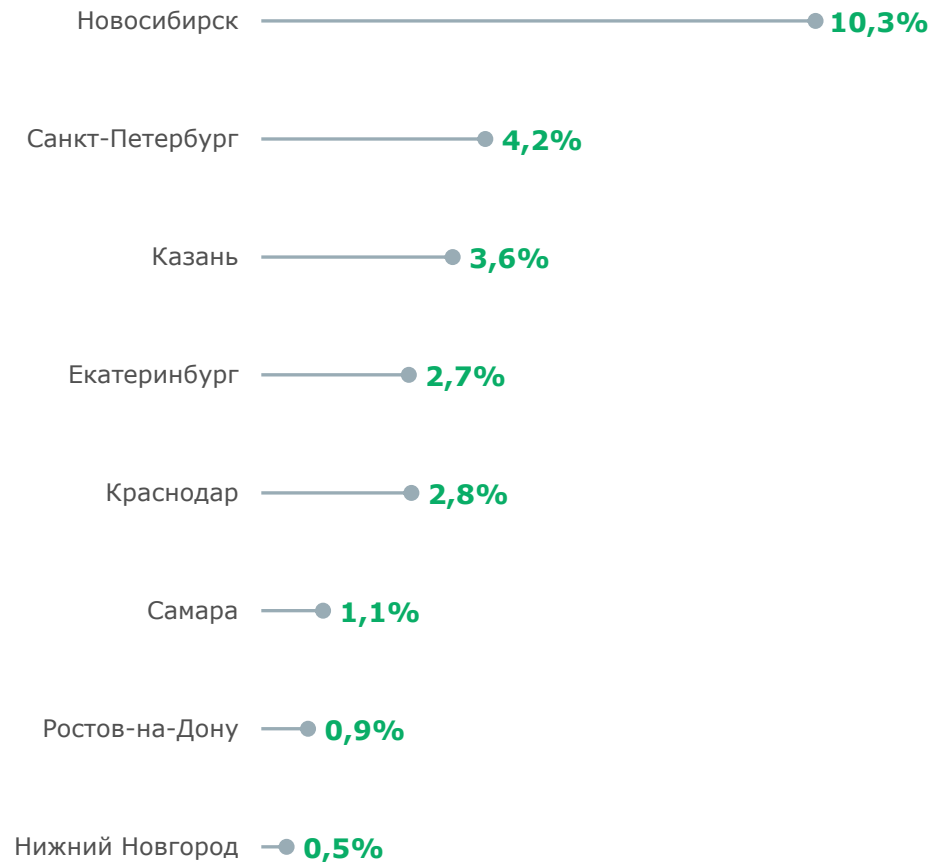
- Почти половина (46%) свободного предложения сформирована именно опциями по субаренде от крупных федеральных игроков.
- Наибольшая доля свободных площадей – в Новосибирске (10,3%), при этом 60% свободных площадей здесь приходится на один объект.

**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.

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



Источник: CORE.XP Аналитика

\* Без учёта ОРЕХ и НДС

## СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



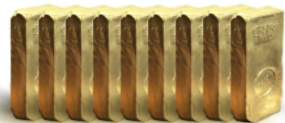
**Антон Алябьев**  
Старший директор,  
руководитель отдела складской  
и индустриальной недвижимости



**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

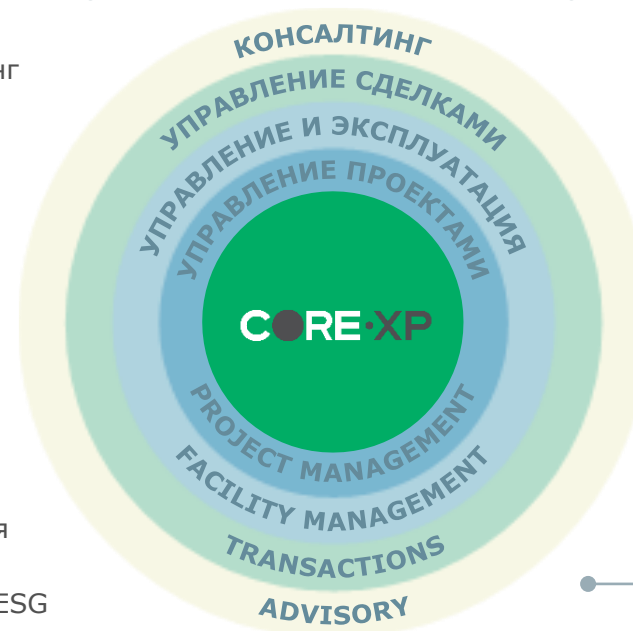


Новости  
и актуальная аналитика в  
нашем ТГ-канале

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