

Складская недвижимость регионов

IV квартал 2025



Макроэкономика

0,6% ↑

Рост ВВП в 2025

79,9 руб. ↑

Курс Доллара США**

5,6% ↓

ИПЦ декабрь 2025

15,5% ↓

Ключевая ставка

*Стрелки обозначают ожидаемое изменение до конца 2026

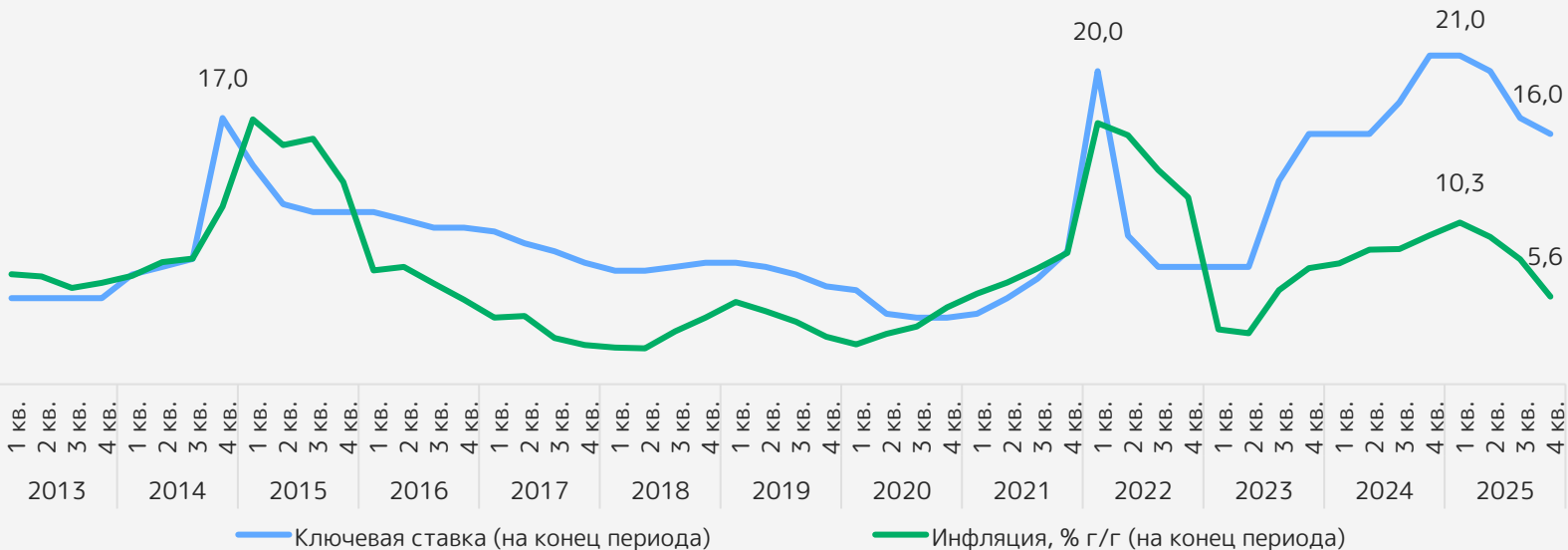
**Средний курс за 4 квартал 2025

«Околонулевой рост экономики и достижение инфляцией минимальных за последние 5 лет значений позволяют ожидать продолжения цикла снижения ключевой ставки Банком России в 2026 году до 12%. Однако уменьшение стоимости нефти и изменения в налоговом законодательстве могут ограничивать экономическую активность, из-за чего темпы роста ВВП в 2026 году останутся невысокими».



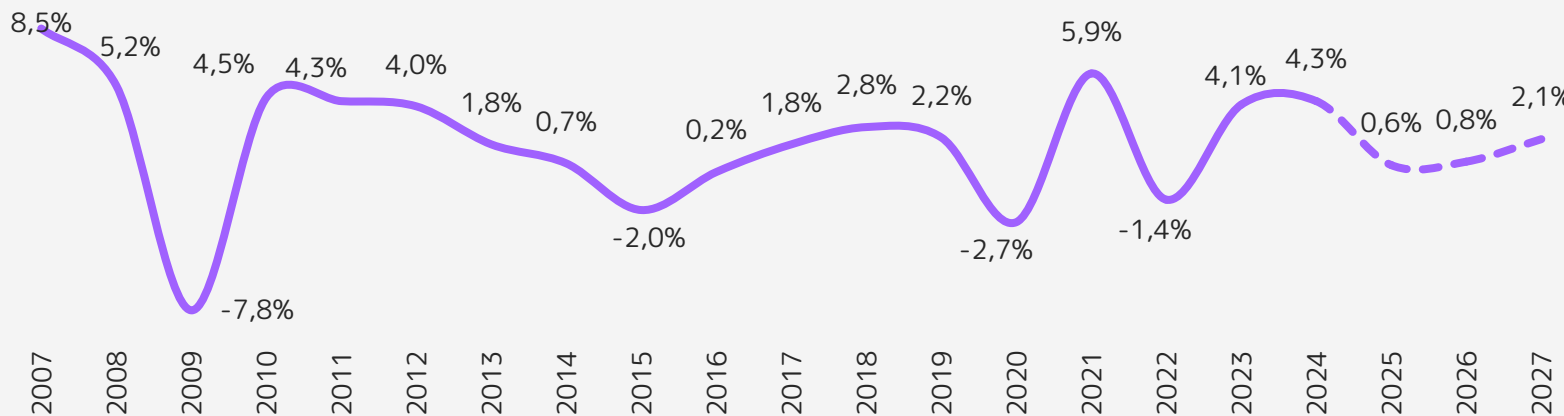
Антон Фуфачев
Центр экономического прогнозирования, Газпромбанк

Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

Динамика роста реального ВВП России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

Итоги квартала



Новое строительство

1П 2025

1867

тыс. кв. м

2П 2025

2366

тыс. кв. м



Спрос

931

тыс. кв. м

1128

тыс. кв. м



Запрашиваемая ставка аренды, готовые объекты*

11 000

руб./кв. м/год

10 000

руб./кв. м/месяц



Запрашиваемая ставка аренды, строящиеся объекты*

12 000

руб./кв. м/год

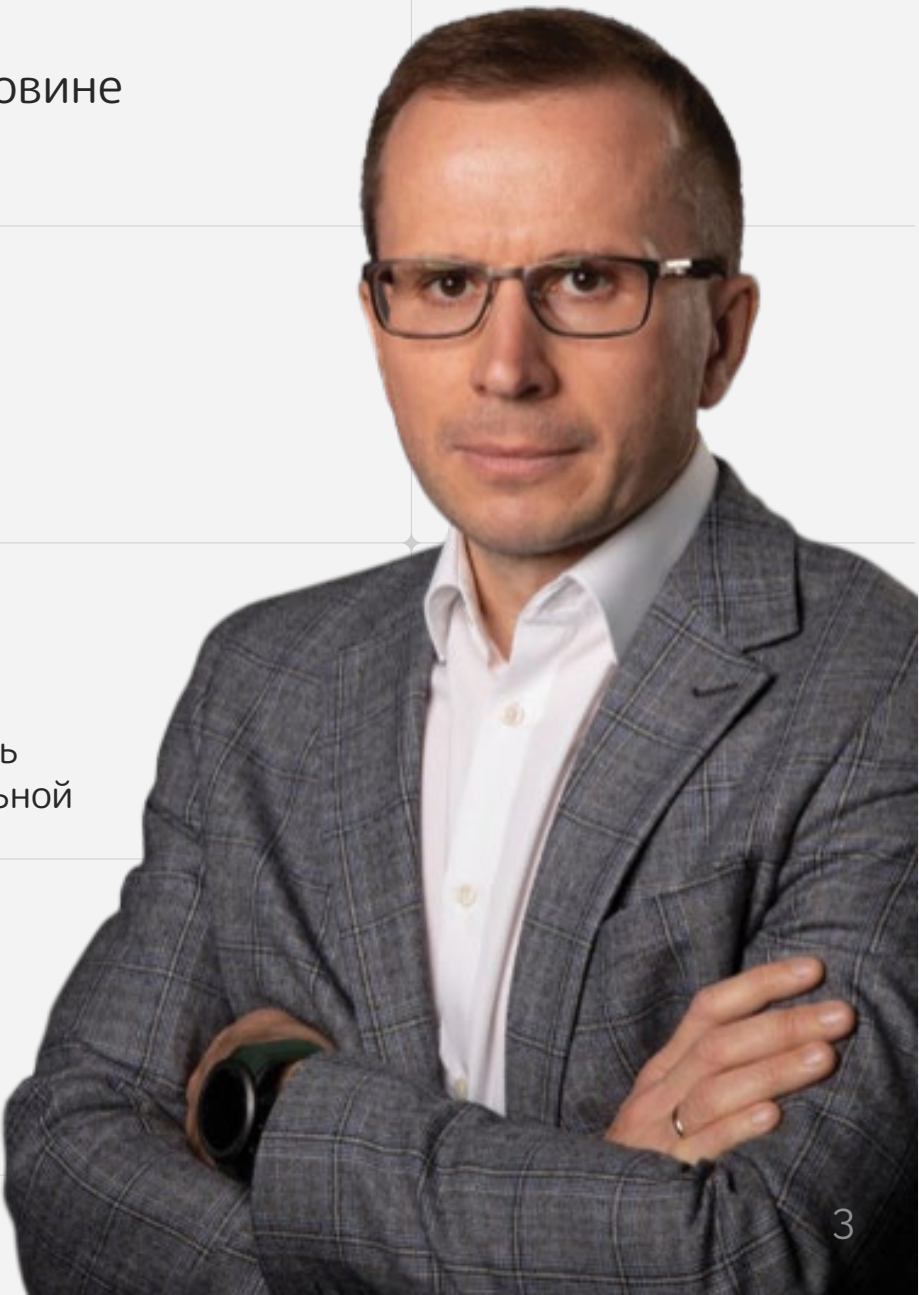
11 000

руб./кв. м/месяц

«Объемы спроса в 2025 году показали третий результат за всю историю рынка. Новый виток активности может произойти во второй половине 2026 года.»

Антон Алябьев

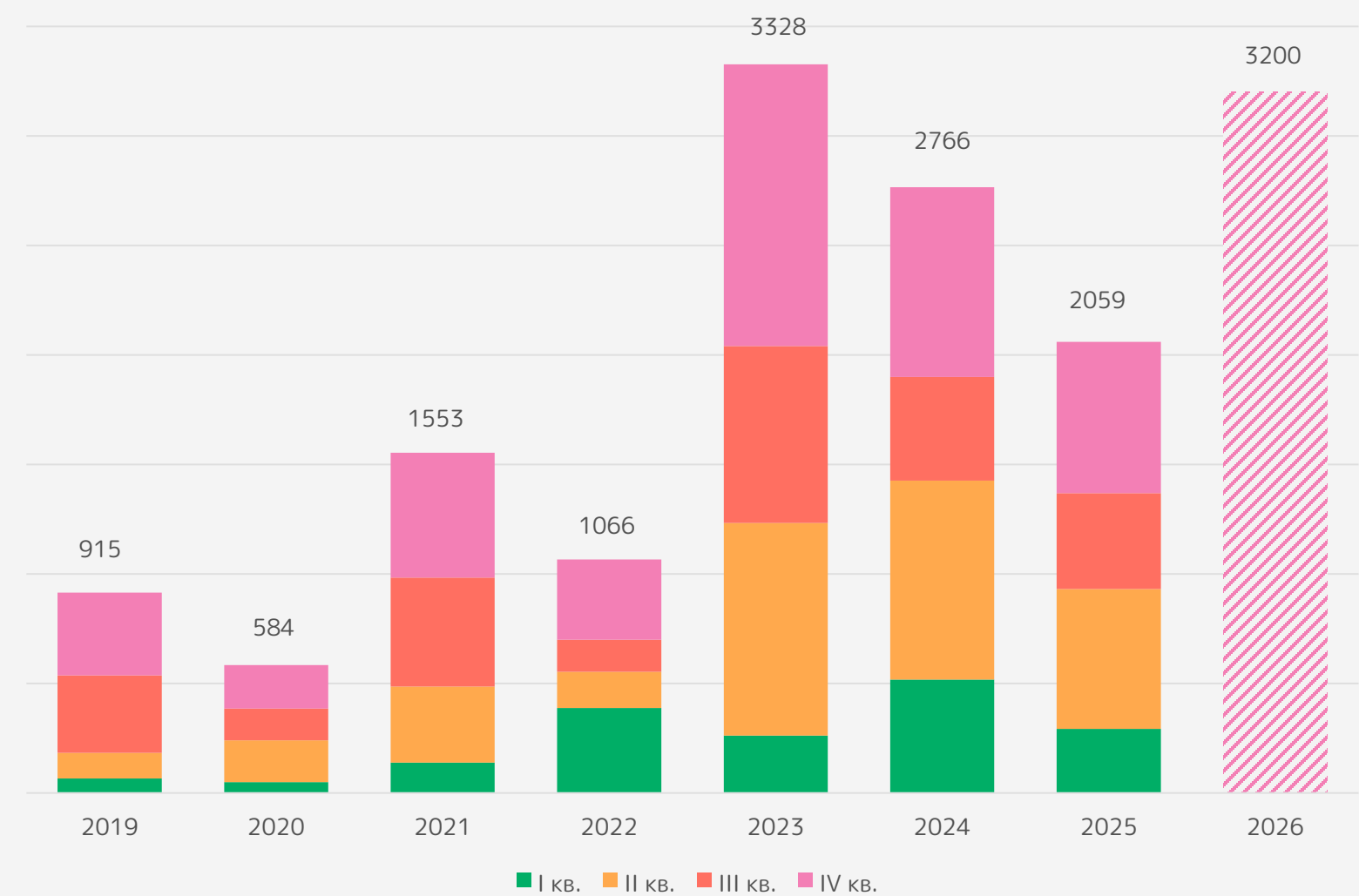
Старший директор, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости



Сделки

Маркетплейсы и ритейлеры делят складской рынок

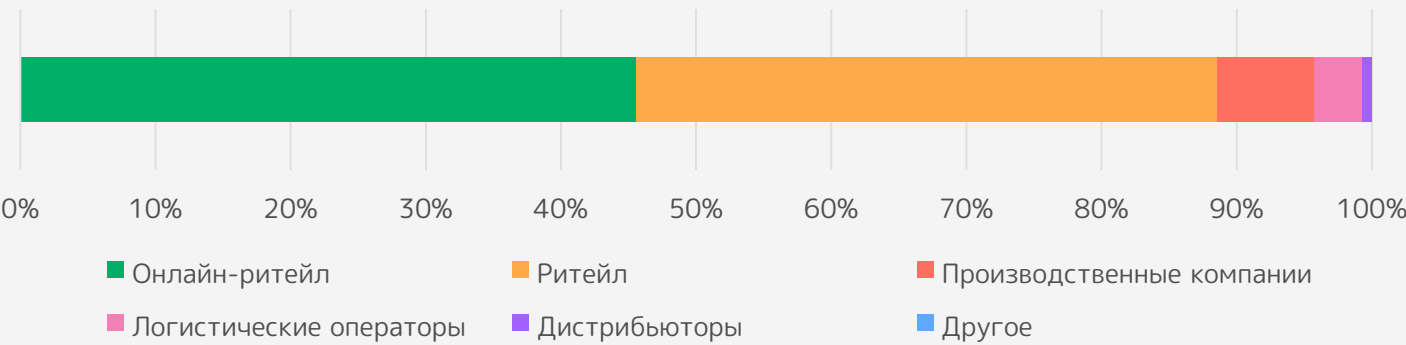
Сделки, тыс. кв. м



Источник: CORE.XP Аналитика

- 690 тыс. кв. м — объем сделок в IV квартале 2025 года, что на 57% превысило показатель предыдущего квартала. Сделки Built-to-Suit составили лишь 23% от общего объема. 71% сделок был осуществлен в формате прямой аренды.
- Второе полугодие 2025 года на 21% превзошло показатели первого полугодия, составив 1,1 млн кв. м. Лидерами по объему сделок стали Краснодар (11%), Санкт-Петербург (10%) и Казань (10%).
- Годовой спрос в 2025 году составил более 2 млн кв. м, что на 26% ниже показателей 2024 года. При этом доля маркетплейсов в структуре сделок сократилась с 62% в 2024 году до 46% в 2025 году. Таким образом, она сравнялась с долей ритейлеров, что разделило объем спроса на две практически равные части.
- 3,2 млн кв. м составит предполагаемый объем сделок в 2026 году, что позволит превзойти результаты последних двух лет и приблизиться к рекордным показателям 2024 года. Рост будет обеспечен за счет сделок Built-to-Suit с участием маркетплейсов и ритейлеров, которые будут заключать договоры на площади с прицелом на постепенное улучшение динамики экономического роста в 2027 году.

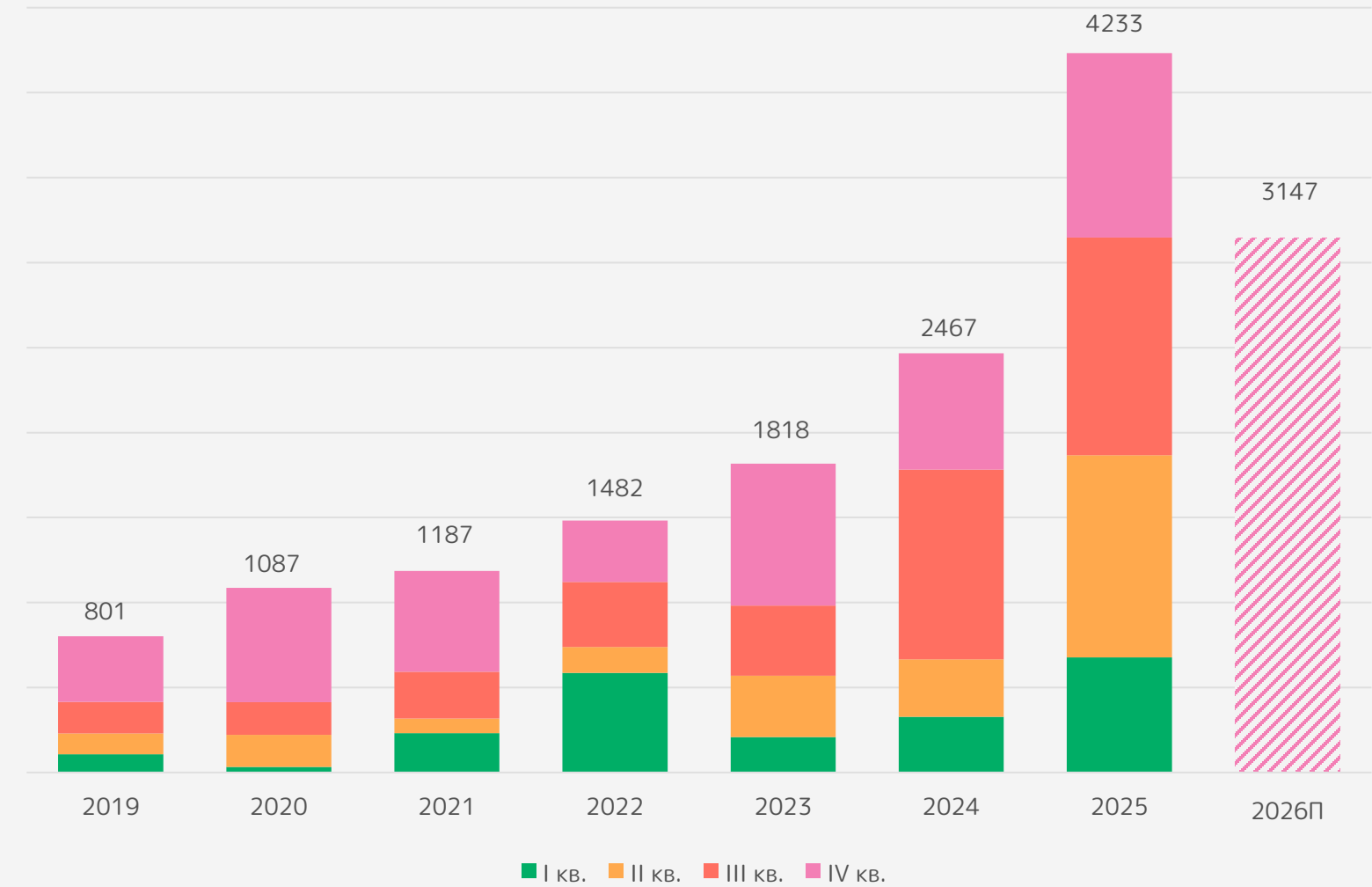
Распределение сделок по типу компаний, тыс. кв. м



Предложение

Рекордный объем строительства - эхо деловой активности прошлых лет

Новое строительство, тыс. кв. м



Источник: CORE.XP Аналитика

1,1 млн кв. м

достигли объемы нового строительства в IV квартале 2025 года, став одними из самых высоких квартальных показателей за всю историю регионального складского рынка. 34% из всех построенных площадей были реализованы в Санкт-Петербурге, Казани и Нижнем Новгороде.

29 тыс. кв. м

составила средняя построенная площадь складского здания в 2025 году. Это на 3% меньше результатов 2024 года. Из всего объема площадей, введенных в 2025 году, на момент окончания строительства свободными оставались только 5%.

Более 4,2 млн кв. м

составил суммарный объем нового строительства на региональных рынках России в 2025 году, что сопоставимо с суммарным показателем последних двух лет и является историческим. Рекордный объем стройки стал следствием высокой деловой активности и большого числа проектов запущенных в предыдущие годы.

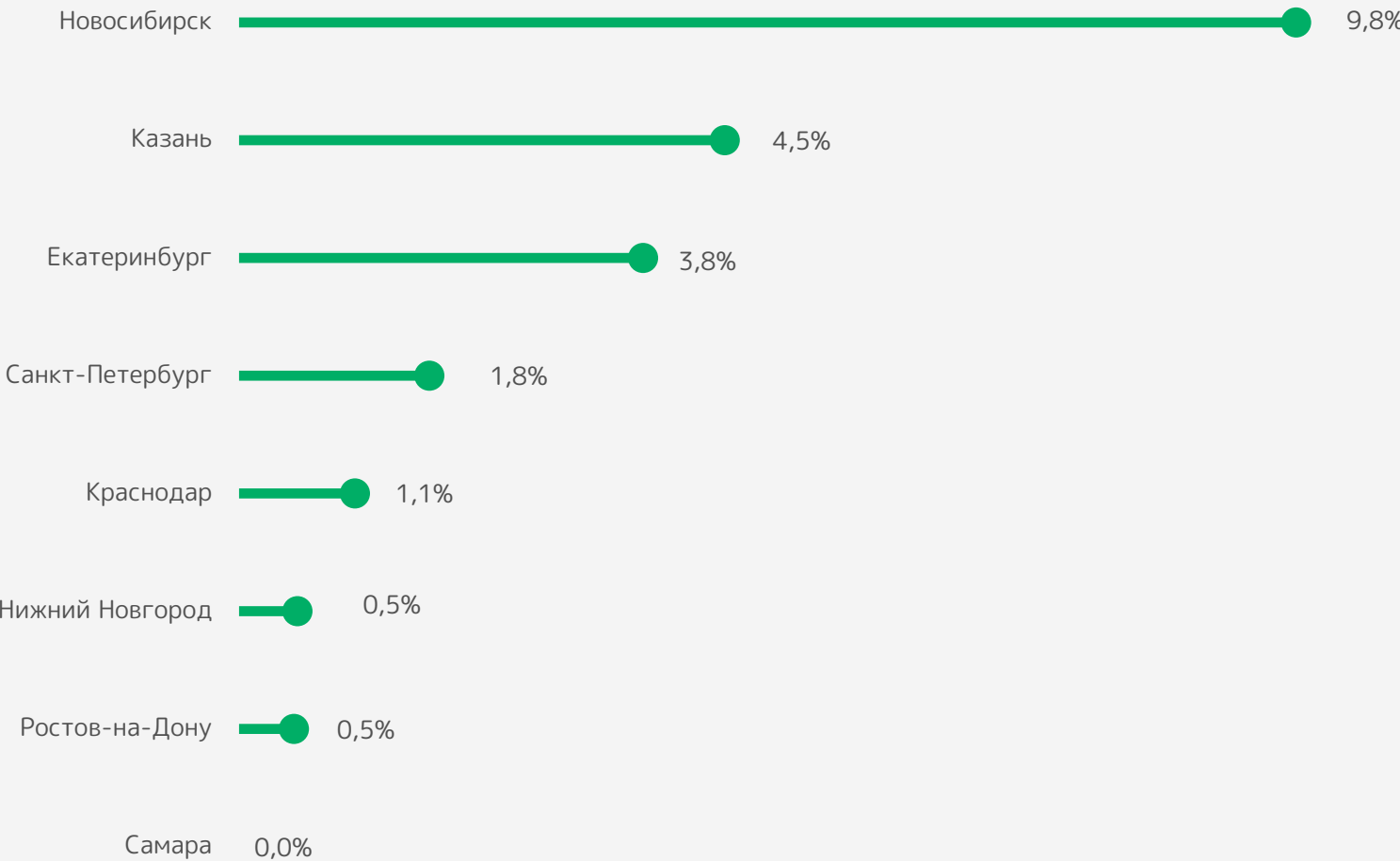
3,1 млн кв. м

составит предполагаемый объем строительства в 2026 году. Объекты для маркетплейсов останутся лидерами по объемам нового строительства.

Свободные площади и ставки аренды

Доля свободных площадей в регионах остается на прежнем уровне

Доля свободных площадей на ключевых рынках, IV квартал 2025 г.



Источник: CORE.XP Аналитика

Доля свободных площадей на региональных рынках в IV квартале 2025 года сохраняется на невысоком уровне — в диапазоне 0–5%. В отдельных городах присутствует значительный объем площадей в рамках единичных объектов Built-to-Suit.

Существенного роста доли свободных площадей в регионах не ожидается ввиду преобладания строительства в формате Built-to-Suit на этих рынках.

10 000 – 11 000 руб./кв. м/год*

Средняя запрашиваемая ставка аренды без учёта OPEX и НДС

Ставки аренды на готовые площади составили 10 тыс. руб. за кв. м в год (без НДС и операционных расходов), на строящиеся — 11 тыс. руб. за кв. м в год (без НДС и операционных расходов). Показатели снизились на 9% и 11% относительно конца 2024 года для строящихся и готовых объектов соответственно.

*без учёта OPEX и НДС

Наша команда

CORE·XP



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

Складская недвижимость



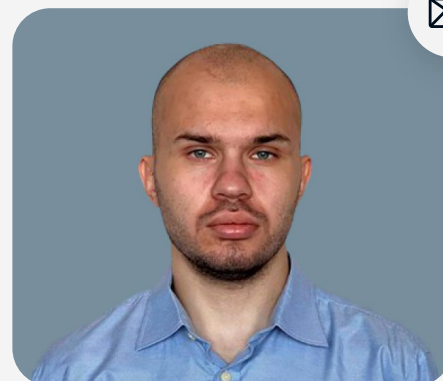
Василий Григорьев

Директор отдела
исследований рынка



Евгения Радько

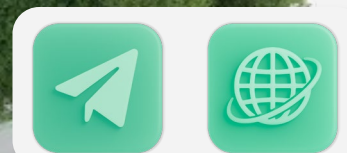
Заместитель директора отдела
исследований рынка



Владимир Крылов

Аналитик отдела исследований
рынка

Исследования



Отдел исследований CORE.XP

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

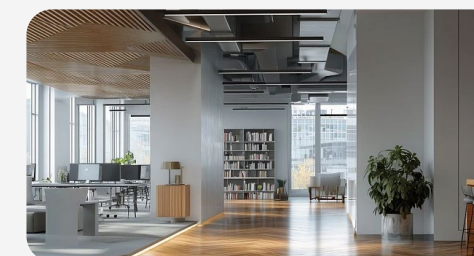


Все сегменты коммерческой недвижимости



Десятки регулярных и специализированных исследований ежегодно

Наши исследования



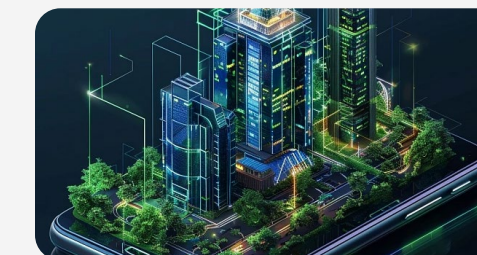
[Рынок офисной недвижимости городов-миллионников России, декабрь 2025](#)



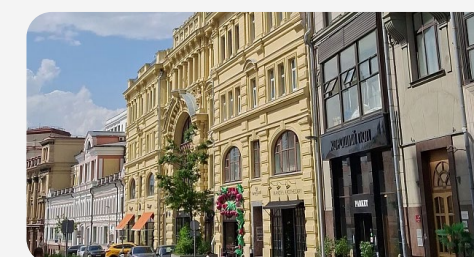
[Обзор рынка промышленной земли, ноябрь 2025](#)



[Гид по стоимости отделки офисных помещений 2025](#)



[Гид по "умным офисам"](#)



[Кузнецкий Мост, Петровка и Неглинная](#)



[Торговые центры Москвы, III кв. 2025](#)

CORE.XP — от идеи до инвестиционного актива.

Мы – ведущая компания, предоставляющая полный спектр профессиональных услуг в коммерческой и жилой недвижимости. Объединяем масштаб и глубину аналитической и консалтинговой платформы, опыт реализованных сделок, сильные компетенции управления строительством и комплексным управлением активами. Более 30 лет управляем инвестициями клиента на всем жизненном цикле проекта.

1994

Год основания

550+

Сотрудников

Консультант года

CRE Moscow Awards 2020
CRE Federal Awards 2020



Управляющая компания года Facility Management

CRE Moscow Awards
2018, 2019, 2020

16 наград

в номинации «Сделка года» в офисной, складской и торговой недвижимости

Зарубежные страны

Россия

СНГ

CORE.XP



Владельцы

Инвесторы

Девелоперы

Фин. институты

Конечные пользователи



Новости
и актуальная аналитика
в нашем ТГ-канале

core-xp.ru
sila4.ru
core-eco.ru
core-doma.ru