

# 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

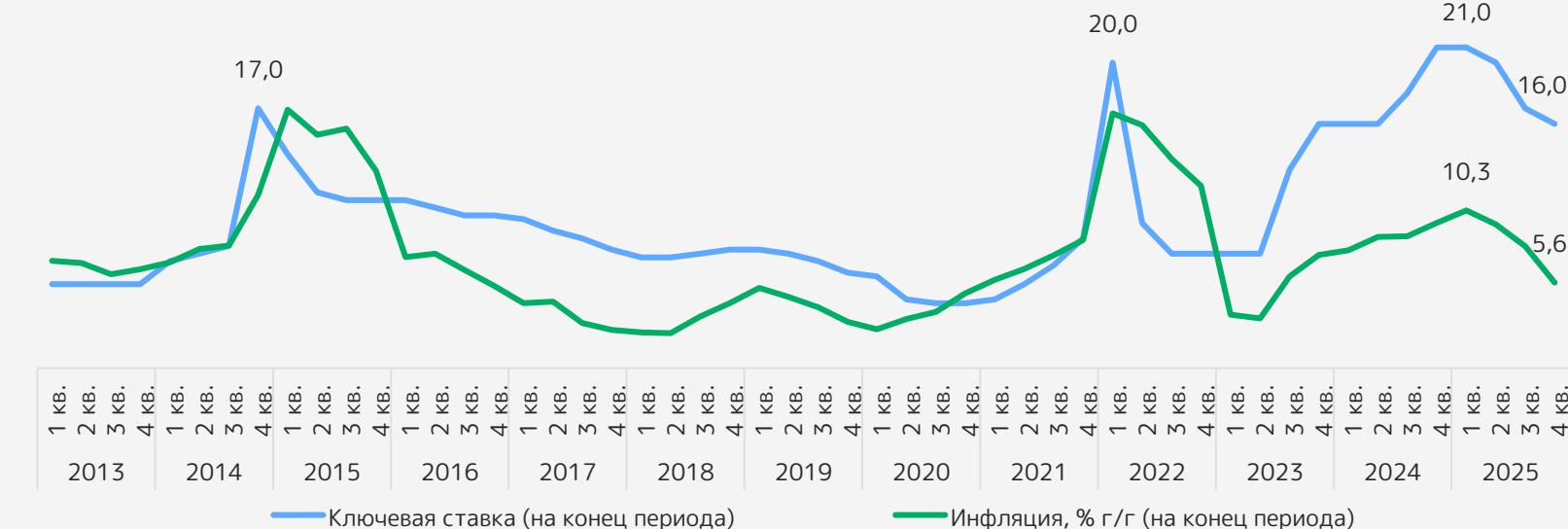
«Околонулевой рост экономики и достижение инфляцией минимальных за последние 5 лет значений позволяют ожидать продолжения цикла снижения ключевой ставки Банком России в 2026 году до 12%. Однако уменьшение стоимости нефти и изменения в налоговом законодательстве могут ограничивать экономическую активность,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



Антон Фуфачев

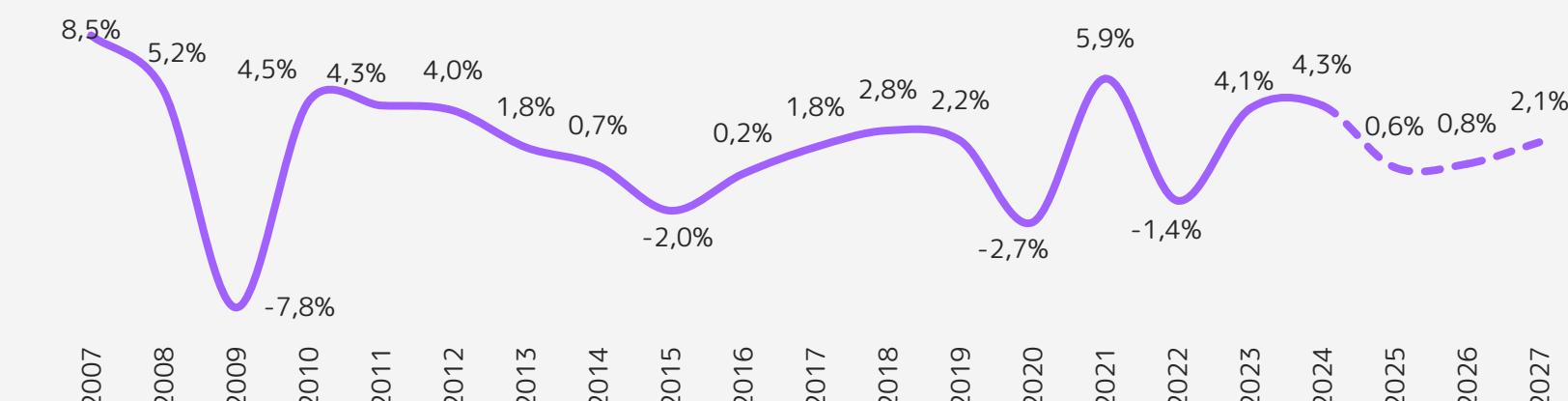
Центр экономического прогнозирования, Газпромбанк

## 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

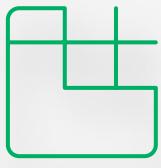
Запрашиваемая  
ставка аренды,  
готовые объекты\*

11 000

руб./кв. м/год

**10 000**

руб./кв. м/месяц

Запрашиваемая  
ставка аренды,  
строительные объекты\*

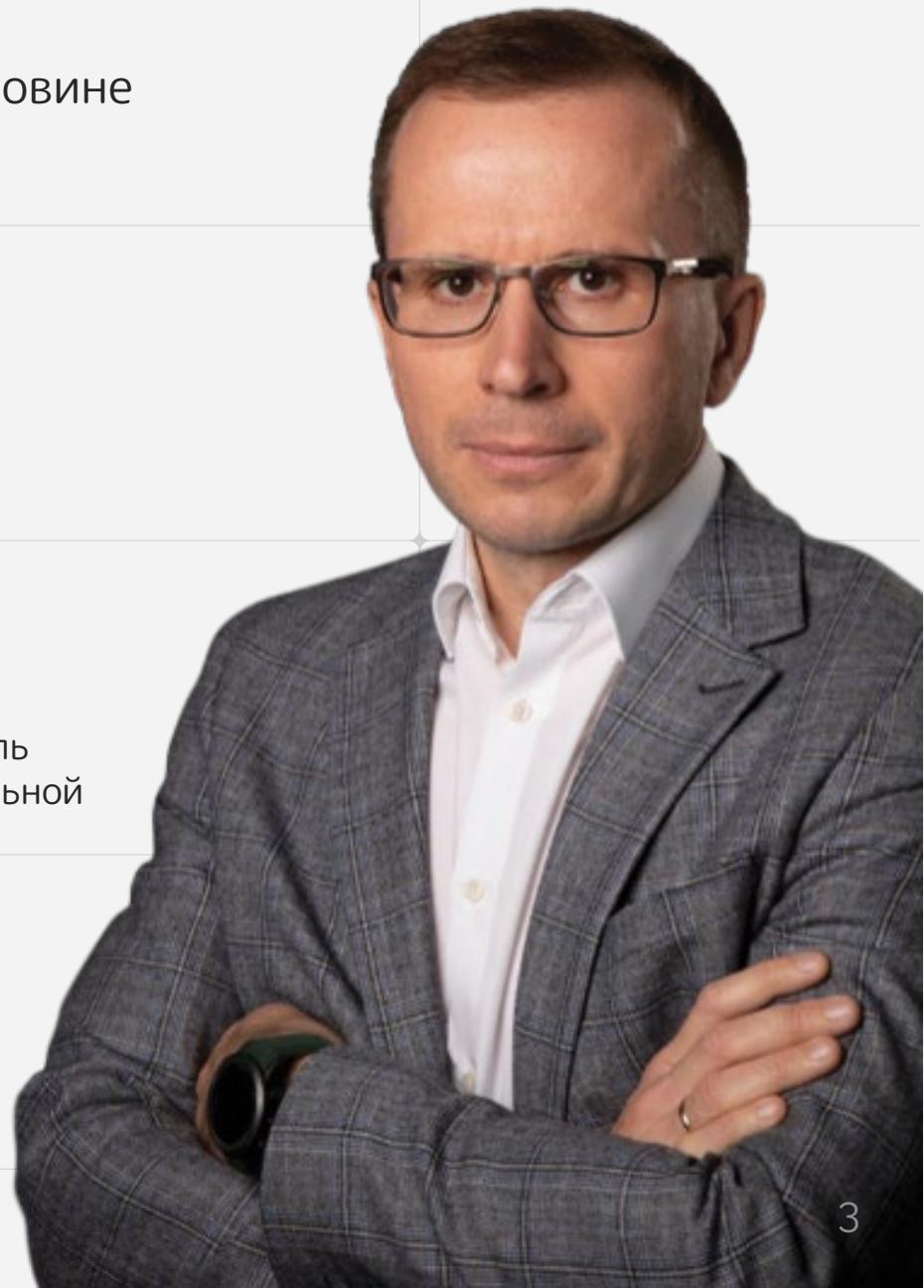
12 000

руб./кв. м/год

**11 000**

руб./кв. м/месяц

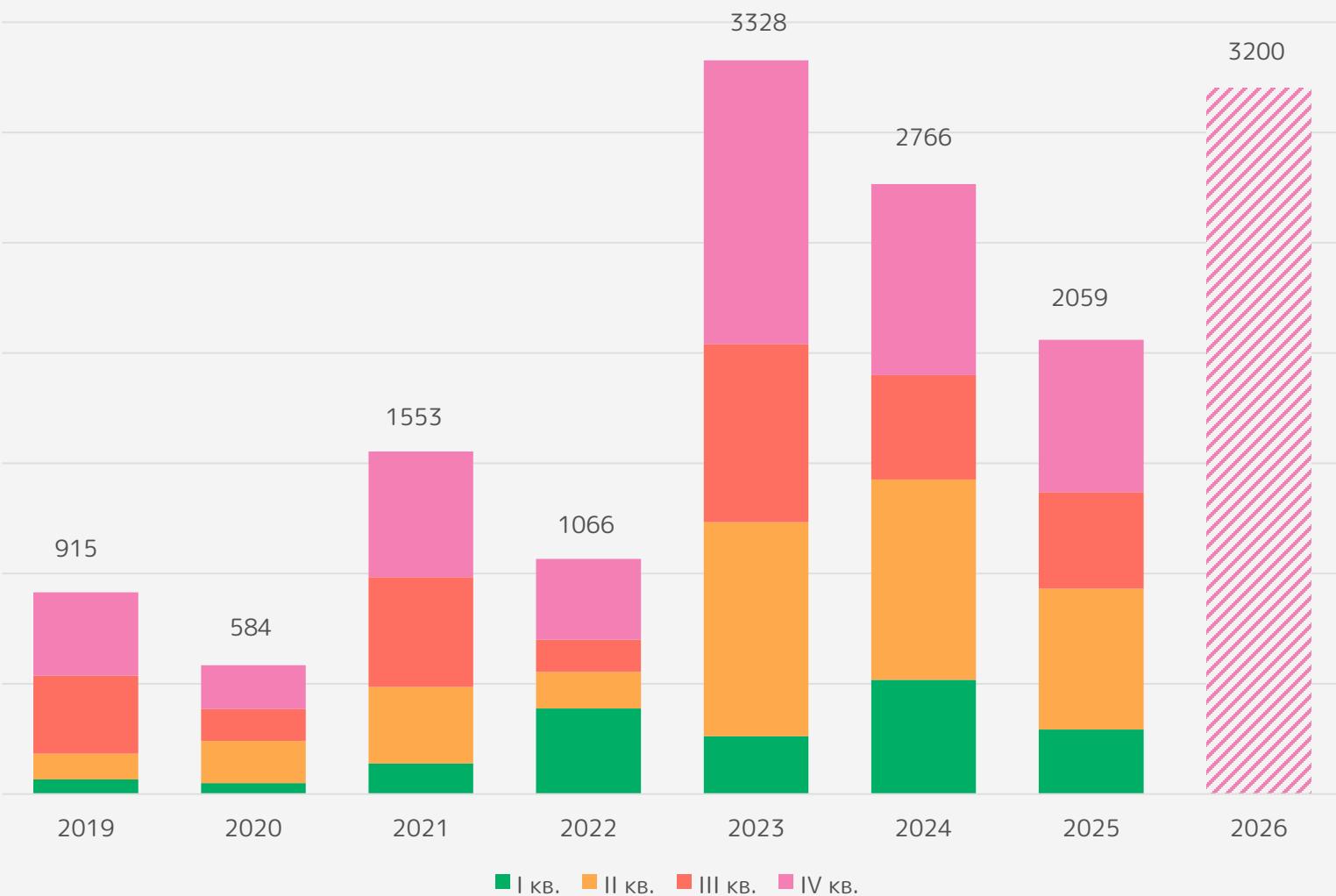
«Объемы спроса в 2025 году показали третий результат за всю историю рынка. Новый виток активности может произойти во второй половине 2026 года.»

**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.

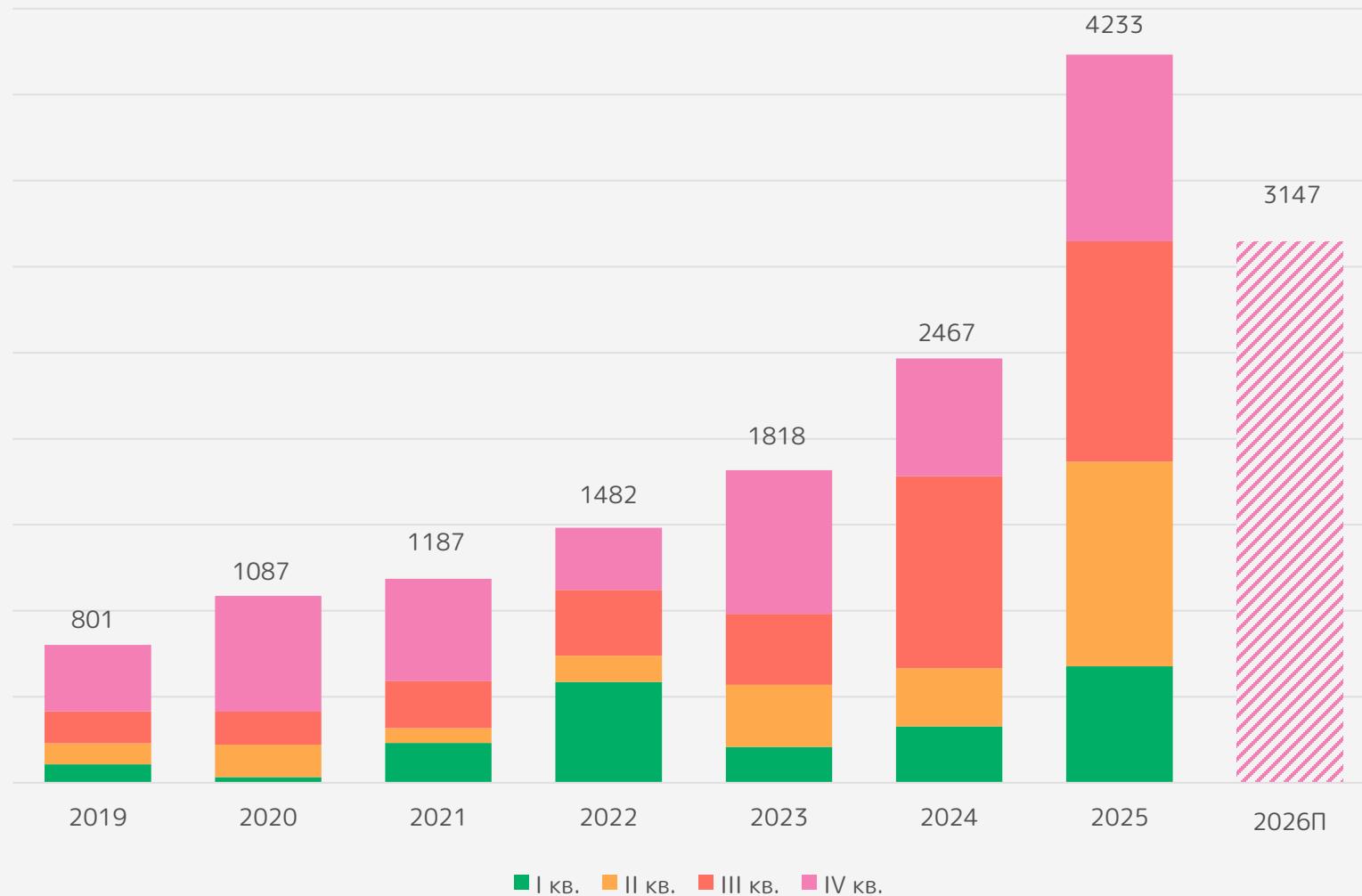
### Распределение сделок по типу компаний, тыс. кв. м



## Предложение

Рекордный объем строительства – эхо деловой активности прошлых лет

Новое строительство, тыс. кв. м



**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**

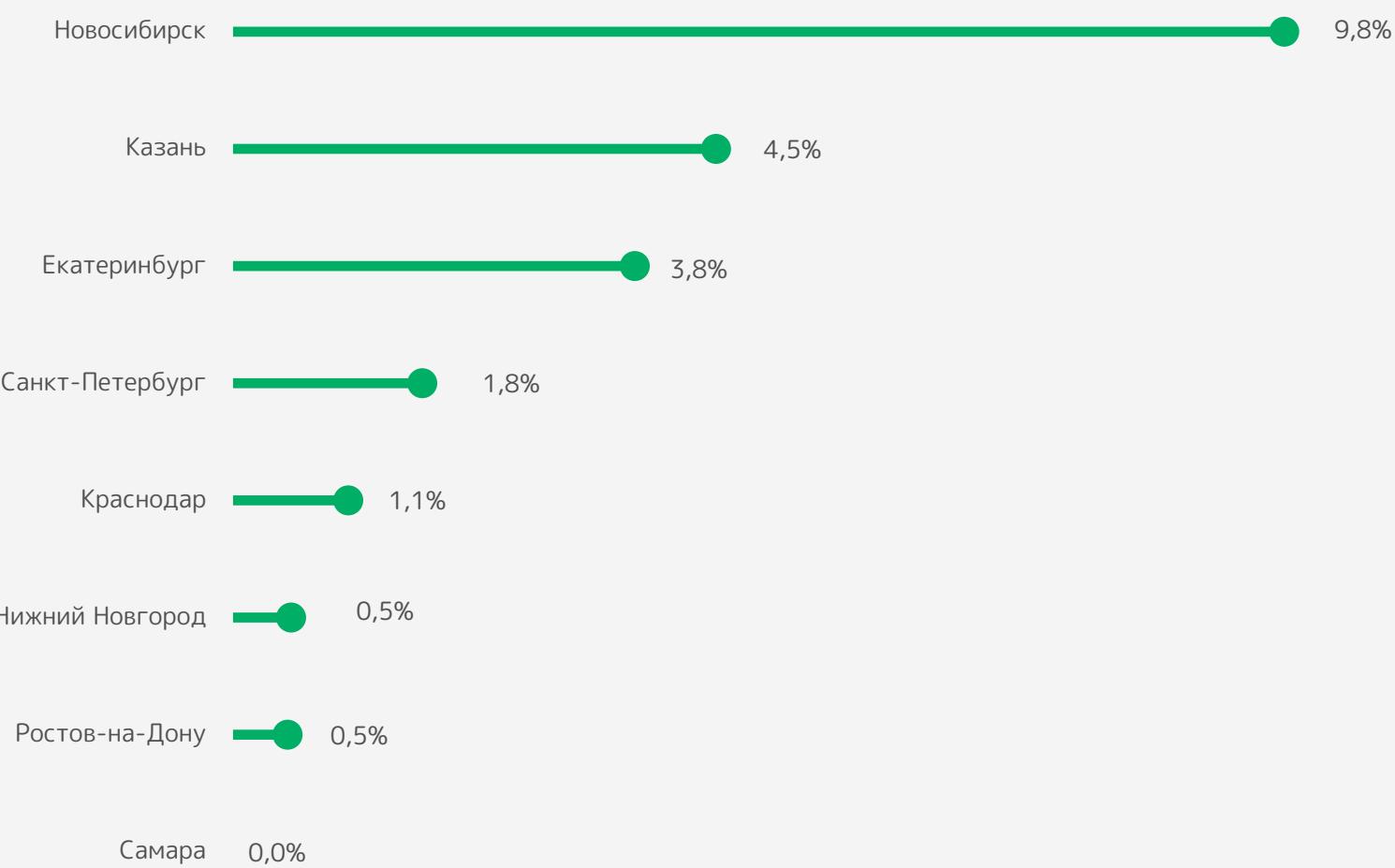
составит предполагаемый объем строительства в 2026 году. Объекты для маркетплейсов останутся лидерами по объемам нового строительства.

Источник: CORE.XP Аналитика

## Свободные площади и ставки аренды

Доля свободных площадей в регионах остается на прежнем уровне

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



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 ОРЕХ 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.

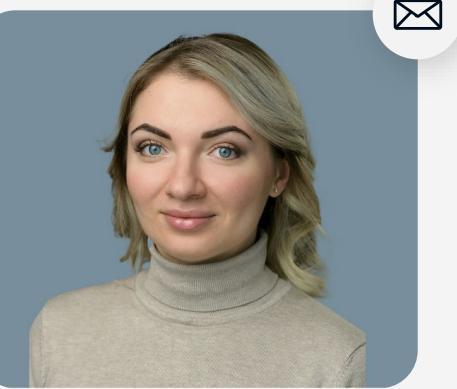
# Наша команда

**Антон Алябьев**

Старший директор,  
руководитель отдела  
складской и индустриальной  
недвижимости

**Алексей Десюкович**

Директор, отдел  
складской и индустриальной  
недвижимости

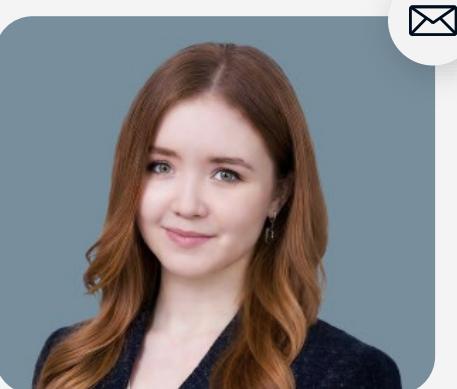
**Олеся Булюкина**

Директор, отдел  
складской и индустриальной  
недвижимости

## Складская недвижимость

**Василий Григорьев**

Директор отдела  
исследований рынка

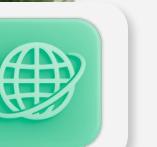
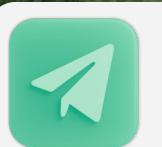
**Евгения Радько**

Заместитель директора отдела  
исследований рынка

**Владимир Крылов**

Аналитик отдела исследований  
рынка

## Исследования



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. Объединяя 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

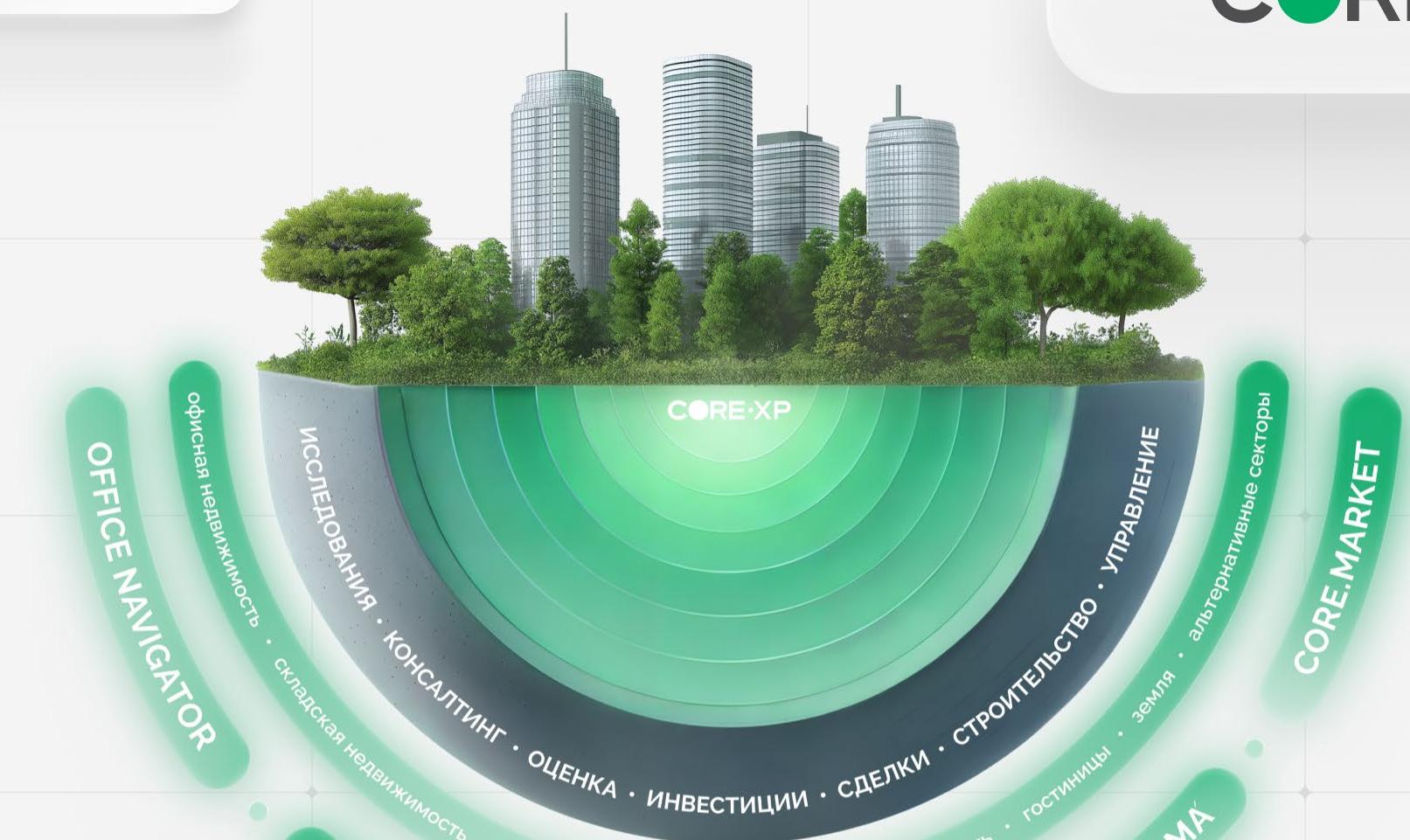
в номинации «Сделка года» в офисной, складской и торговой недвижимости

Зарубежные страны

Россия

СНГ

**CORE.XP**



Новости  
и актуальная аналитика  
в нашем ТГ-канале



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