

CORE·XP

Прогноз рынка складской недвижимости в России до 2028 года

Октябрь 2025



Макроэкономика



Возврат к сбалансированному росту экономики

В 2028 году ожидается темп роста ВВП 1,5-2,5%, который является сбалансированным

Рост реального ВВП России, %, год к году

2024	2028П
4,3%	1,5-2,5%



Снижение годовой инфляции

Снижение инфляции к 4% ожидается в 2026 году на фоне балансировки спроса и предложения

Годовая инфляция, %, год к году

2024	2028П
9,5%	4%



Рост электронной торговли

Ожидается замедление номинального оборота розничной торговли к уровню 3,9%.
Доля интернет-торговли может вырасти до 31% в 2028 году, что выше на 14,9 п.п. относительно 2024 года

Оборот розничной торговли*, % г/г

2024	2028П
7,2%	3,9%



Снижение ключевой ставки

Снижение инфляции формирует ожидания по снижению ключевой ставки в 2027 году до 7,5-8,5%

Ключевая ставка ЦБ, %, на конец периода

2024	2028П
21%	7,5-8,5%

*В номинальном выражении

Экономический цикл

Реальная процентная ставка и ВВП в России



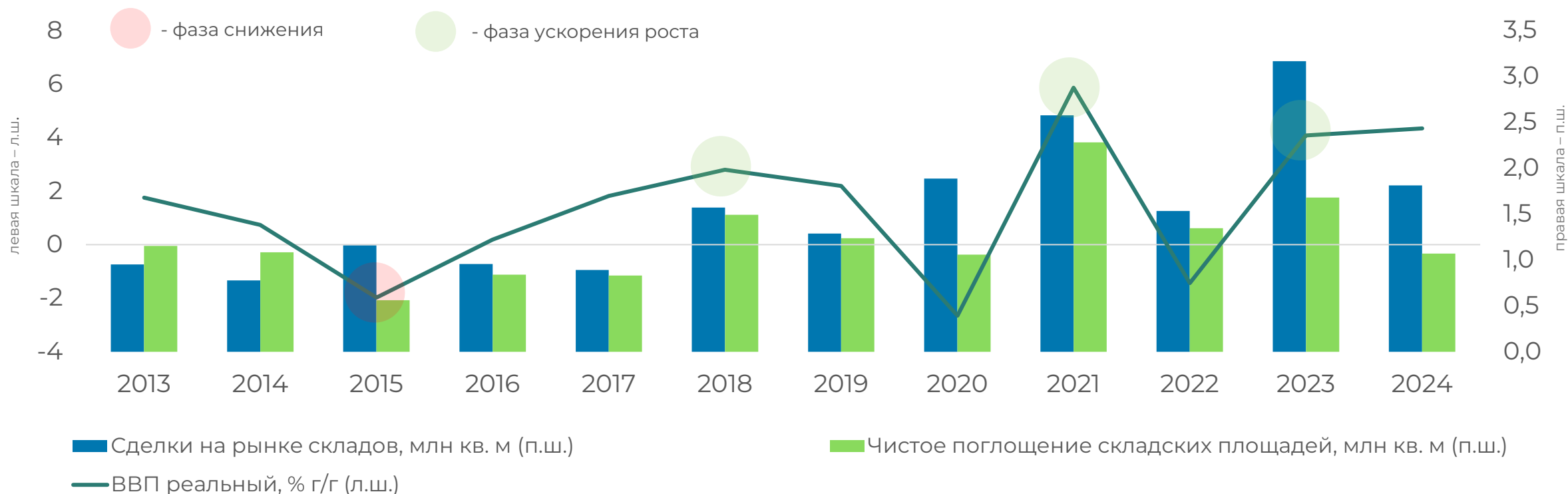
*Номинальная процентная ставка, скорректированная на инфляцию
к.п. - здесь и далее на конец периода

Высокая реальная процентная ставка сдерживает рост экономики. В 2025-2026 годах ожидается замедление темпов роста ВВП до 1,5% и 1,0% соответственно после 4,3% в 2024 году. Наряду с этим ожидается возвращение инфляции к целевому уровню 4% в 2026 году и снижение ключевой ставки, что будет способствовать переходу экономики к фазе ускорения в 2027 году.

Источник: Росстат, Банк России

Экономический цикл и спрос на складские площади

Спрос на склады в Московском регионе



Экономический рост способствует увеличению потребности в складских площадях, которые необходимы для расширения производства и логистики

В периоды ускорения экономики наблюдается усиление спроса на складские площади

Экономический цикл и баланс складского рынка

Баланс спроса и предложения на складском рынке в Московском регионе



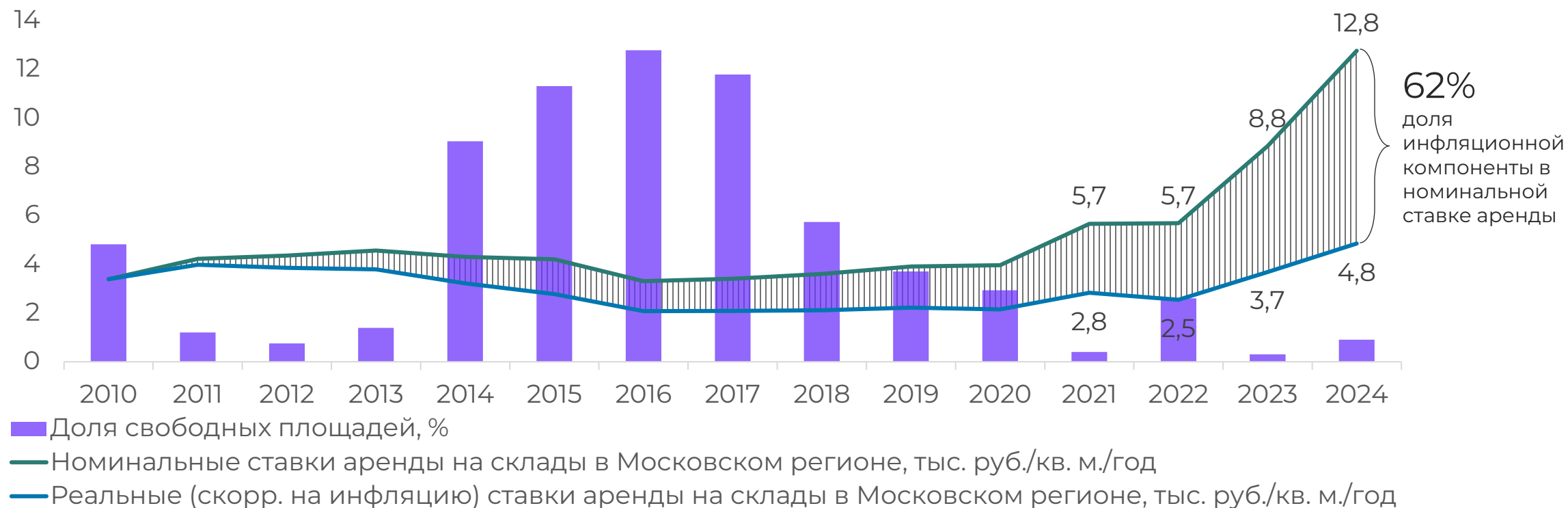
В фазе снижения в экономике в 2015 году наблюдался избыток предложения на складском рынке и рост доли свободных площадей

В фазах ускорения экономики в 2018, 2021, 2023 годах предложение на складском рынке отставало от спроса, что приводило к состоянию дефицита и заметному снижению доли свободных площадей

Несмотря на снижение в экономике в 2020 году рост интернет-торговли поддержал спрос на склады

Реальная ставка аренды выступает индикатором необходимости увеличения предложения складских площадей

Ставки аренды на складском рынке в Московском регионе



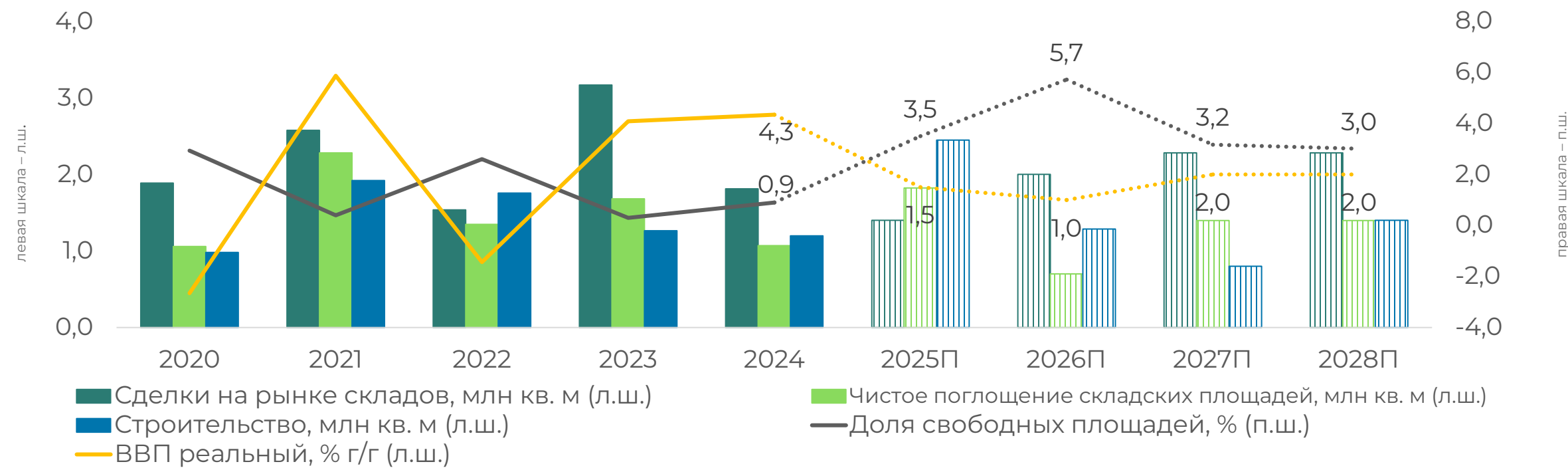
В фазах ускорения экономического роста и спроса на складские площади в 2018, 2021, 2023 годах наблюдался рост реальных ставок аренды

Увеличение реальных арендных ставок происходило на фоне снижения доли свободных площадей, отражавшего дефицит предложения на складском рынке и необходимость в его расширении

Реальные ставки в 2024 году находились на максимуме как минимум за последние 14 лет

Дефицит свободных складских площадей ожидается в 2027 году

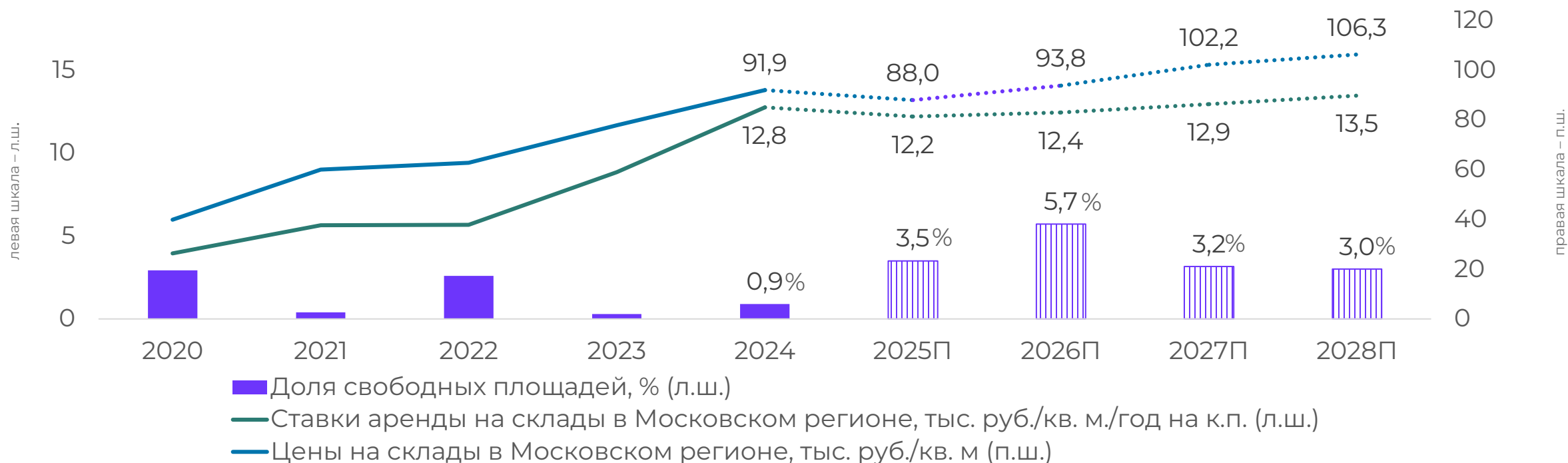
Базовый сценарий динамики спроса и предложения на рынке складов в Московском регионе



Пик по доле свободных площадей ожидается в 2026 году на уровне 5,7% (+4,8 п.п. относительно 2024 года), на фоне замедления темпов роста экономики до 1%
 В 2026-2027 годах ожидается снижение доли свободных площадей до отметки около 3% на фоне, чему будет способствовать восстановление темпов роста ВВП к уровню 2% в условиях снижения процентных ставок, а также роста внутреннего потребления и увеличения доли интернет-торговли в розничных продажах

Ожидаемый дефицит свободных складских площадей в 2027 году приведет к росту ставок аренды и цен на склады

Базовый сценарий ценовой динамики на рынке складов в Московском регионе



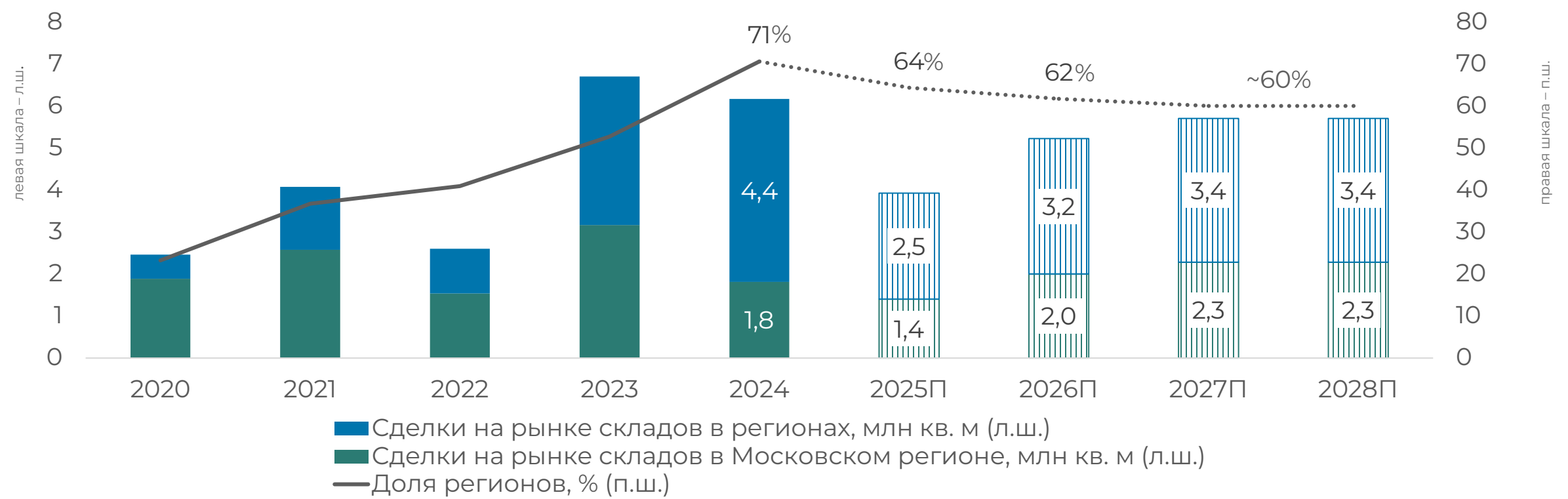
*Ставки аренды без учета операционных расходов и НДС

Рост доли свободных площадей в 2026 году будет сдерживать темп роста ставок аренды, которые могут вырасти на 2%, отставая от ожидаемой инфляции в 4%. При этом снижение процентных ставок в экономике будут способствовать снижению предъявляемой доходности к складам, что будет вести к росту цен на склады темпом выше ставок аренды и инфляции на уровне 7%

В 2027-2028 годах ожидается рост ставок аренды на склады на уровне близком к инфляции в 4%, средний рост цен за этот период сохранится на уровне 7% в год.

Прогноз по России: регионы остаются локомотивом складского рынка

Базовый сценарий спроса и ввода на рынке складов в России



Основной спрос на рынке складов в России (до 60%) продолжают формировать регионы на фоне расширения сектора электронной торговли

Выводы



Фаза восстановления на рынке складов ожидается в 2027 году на фоне ускорения экономики в условиях снижения процентных ставок



Рост спроса на складские площади продолжится со стороны электронной торговли, устойчивый спрос сохранится со стороны продуктового ритейла



Основной спрос на рынке складов продолжит формироваться за счет регионов – до 2/3 от спроса в России



Ожидаемый дефицит складских площадей в 2027 году, а также сохранение форвардной модели рынка (Build-to-suit) поддержат цены и ставки аренды на складском рынке

Контакты

Складская недвижимость



Антон Алябьев

Старший директор,
руководитель отдела
складской
и индустриальной
недвижимости

Исследования



Василий Григорьев

Директор отдела
исследований рынка



Владимир Лящук

Заместитель директора
отдела исследований
рынка



Евгения Радько

Заместитель директора
отдела исследований
рынка



CORE.XP – от идеи до инвестиционного актива

CORE.XP – 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

500+

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 TG-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

Мы являемся преемником российского бизнеса CBRE*, мирового лидера в профессиональных услугах и управлении инвестициями в коммерческой недвижимости.

Сегодня CORE.XP является центром притяжения для более 500 профессионалов, обладающих уникальной экспертизой и глубоким пониманием рынка. CORE.XP сопровождает клиентов на всех этапах жизненного цикла проекта. Основные направления бизнеса компании включают: консалтинг и оценку, управление продажами и сопровождение сделок, управление строительством, а также комплексное управление объектами недвижимости.

Платформа CORE.XP объединяет более 15 бизнес направлений и 50 услуг, является точкой опоры для эффективных и инновационных решений по всему спектру задач инвесторов, девелоперов, собственников, корпоративных пользователей и финансовых организаций в недвижимости. Наша экспертиза охватывает все сегменты недвижимости: жилая, офисы, ритейл, склады, производство, дата-центры, гостиницы и объекты альтернативного назначения.

* В 2022 г. бизнес CBRE в России приобретен российским менеджментом и получил сильный импульс дальнейшего развития под брендом CORE.XP. По итогам 2024 года за три года работы оборот бизнеса вырос в 2 раза. В основе бизнеса CORE.XP постоянное расширение и инновации линейки услуг, реализация инициатив по устойчивому развитию.