

Аренда или покупка на складском рынке: стратегия с учётом рыночного цикла

Октябрь 2025



Аренда преобладает на рынке складских площадей

Складские площади в Московском регионе



Доля покупок конечными пользователями складов увеличивается в условиях дефицита свободных площадей и роста ставок аренды

Доля покупок складов в структуре спроса в Московском регионе



С учетом генподряда

С 2020 года на рынке практически нет свободных площадей, что на фоне большого спроса привело к сильному росту ставок аренды и стратегии приобретения складов

Владение складом позволяет снизить неопределенность в отношении расходов, связанных с арендой

Рост реальных арендных ставок стимулирует инвестиционную активность на складском рынке

Инвестиции и реальные арендные ставки на складском рынке



*Объем сделок не включает сделки с иностранными продавцами с 2022 года

Ожидание роста реальных арендных ставок стимулирует приток капитала в складской сегмент коммерческой недвижимости

Выводы



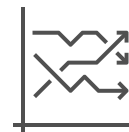
**Для конечных пользователей
склад во владении это:**

**Решение в условиях
дефицита** свободных
площадей

Долгосрочный
контроль расходов
на недвижимость

Больше гибкости
в определении
локации и
спецификаций
объекта

Возможность выхода
при благоприятной
конъюнктуре рынка



Для инвесторов вложения в склад это:

Инвестиции в **растущий сегмент**
недвижимости

Привлекательная доходность при покупке
объектов с договорами аренды, которые
были заключены несколько лет назад (ниже
текущего рынка)

Контакты

Инвестиции и рынки капитала



Ирина Ушакова

Старший директор,
руководитель
инвестиций, рынков
капитала и аналитики

Исследования



Василий Григорьев

Директор отдела
исследований рынка



Владимир Лящук

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.