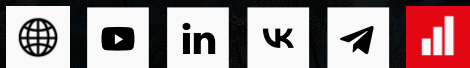




СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Россия
IV квартал 2025



Внешний контекст



Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение



Рынок коммерческой недвижимости под давлением

Внешние факторы, оказывающие влияние на развитие сегментов:

Внешний контекст



Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

1 Минимальные темпы роста экономики – прогнозы ВВП в 2026 году – на уровне 1,3% г/г*. Автомобильная отрасль, производство минеральной продукции, деревообрабатывающий комплекс и ряд других крупных отраслей демонстрировали отрицательную динамику на протяжении 2025 года.

2 Конкуренция за работников на рынке труда ослабевает, что отражается в замедлении роста заработных плат. Несмотря на сохранение рекордно низкого уровня безработицы (2,1%), индекс hh.ru вырос в 2 раза г/г, что говорит о трансформации рынка в пользу работодателя.

3 Потребители переходят к экономии на фоне сохраняющегося роста цен, замедления темпов роста доходов и общего ухудшения социальных настроений и ожиданий. Темп роста оборота розничной торговли в 2025 году составил 2,5%, прогноз на 2026 год – 1,1%.

4 Рост налоговой нагрузки будет ограничивать возможности бизнеса для инвестиций, а также поддержит дальнейший рост цен на товары и услуги. Как результат, цикл снижения ключевой ставки замедлится и **высокая стоимость заемного финансирования сохранится на протяжении года**: прогноз на 2026 год – ключевая ставка на уровне 13%-15%**.

5 Пересмотр кадастровой стоимости и увеличение количества проектов, для которых налоговая база на имущество определяется от кадастровой стоимости ведут к **росту операционных расходов**.

6 Рост стоимости строительных материалов стабилизировался на фоне охлаждения экономики, однако **дефицит рабочих и линейных специалистов сохраняется**.

→ Способствуют **снижению спроса** во всех сегментах в 2026 году

→ Ведут к **росту издержек** собственников и девелоперов

*По прогнозу Минэкономразвития.

**По прогнозу Банка России.

Стабилизация во всех сегментах

В 2026 году рынок коммерческой недвижимости будет находиться в условиях сокращения издержек на фоне сдержанного спроса во всех сегментах. В подобной конъюнктуре рынка особенно возрастает важность различных мер государственной поддержки, доступа к оперативной аналитике, а также стоимости управления и эксплуатации объектов, возможности ее оптимизации.

Гибкость, готовность к диалогу и поиск продуманных взаимовыгодных решений
– ключевые факторы успеха в 2026 году.

Внешний контекст

Россия

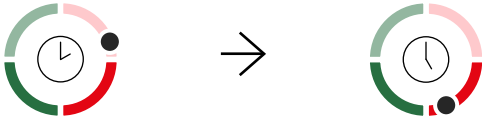
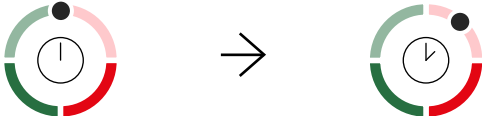
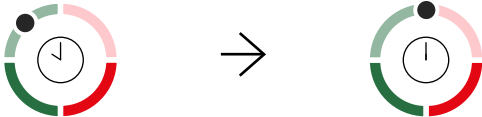
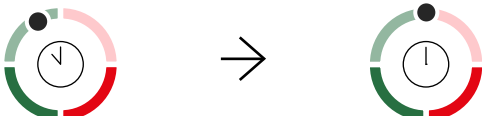
Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

	Россия Существующие площади	Москва Существующие площади	Цикл рынка 2025 → 2026 Изменение цикла рынка IV кв. 2025 / IV кв. 2026 – прогноз
Склады ¹	75 060 тыс. кв. м	37 099 тыс. кв. м	
Офисы ²	31 095 тыс. кв. м	21 167 тыс. кв. м	
Торговые центры ³	26 982 тыс. кв. м	6 817 тыс. кв. м	
Гостиницы ⁴	183 тыс. номеров	34 тыс. номеров	

1. В расчет входят объекты классов А и В. В индикатор по Москве также включены цифры Московской области.
2. В расчет входят объекты классов Prime, А, В+ и В-.
3. Учитываются качественные торговые площади.
4. Учитываются сетевые и несетевые классифицированные объекты 3-5*, номерной фонд которых составляет более 100 номеров.

Часы рынка коммерческой недвижимости

Инструмент, позволяющий оценивать состояние рынка недвижимости

Внешний контекст



Россия

Москва
и Московская обл.

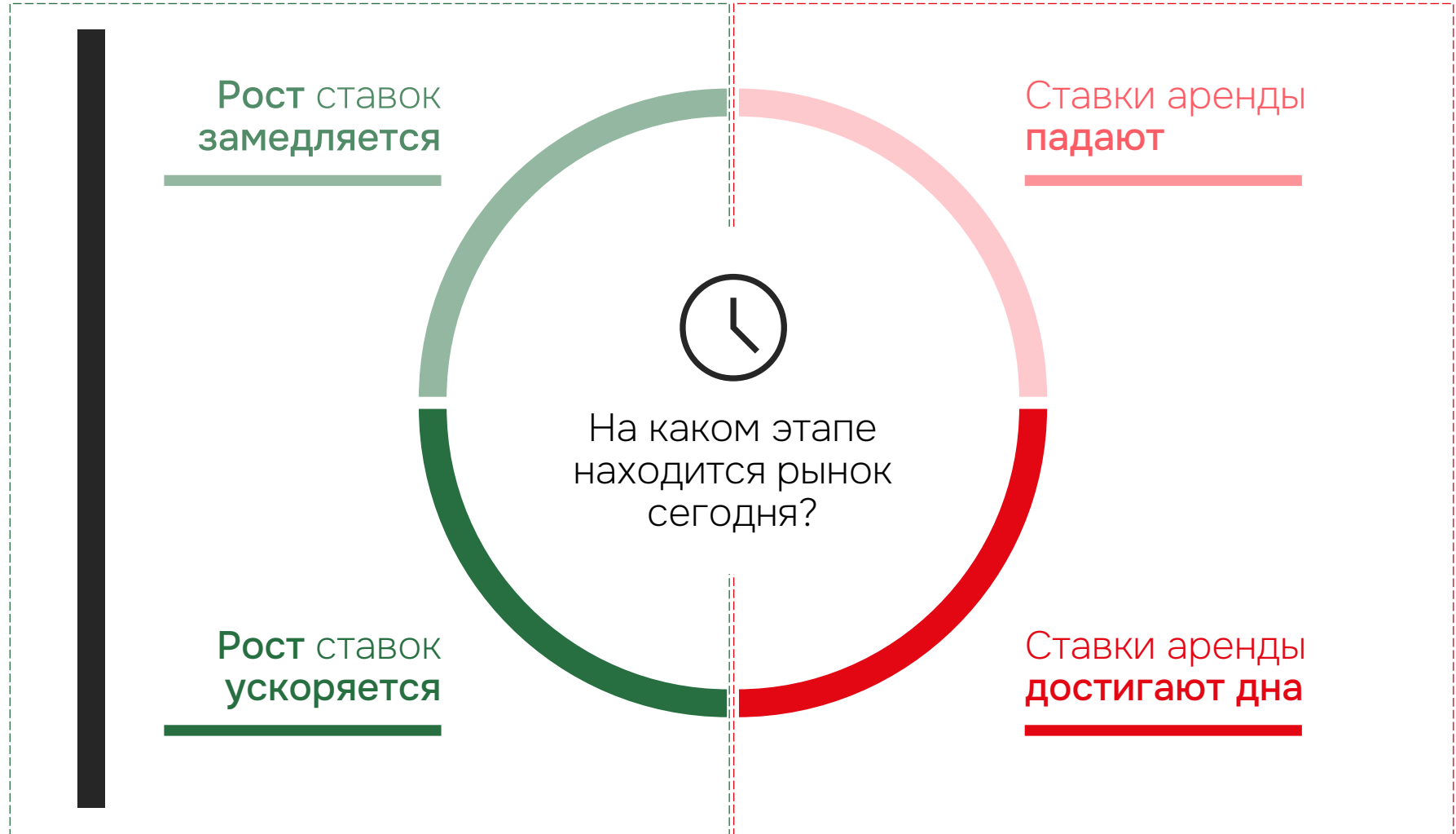
Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Рынок арендодателя



Рынок арендатора

Внешний контекст

Россия



Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Россия



Рынок складской недвижимости России

Итоги 2025 года

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

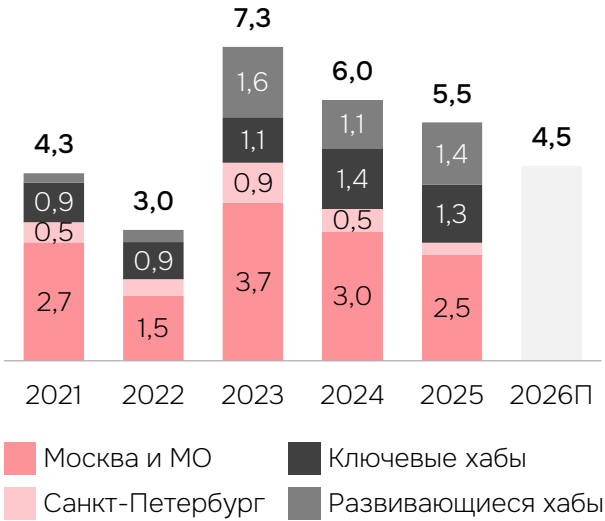
Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Общий объем складских площадей

Россия в целом	75,1 млн кв. м
Москва и МО	37,1 млн кв. м
Санкт-Петербург	7,3 млн кв. м
Ключевые хабы	15,1 млн кв. м
Екатеринбург	2,9 млн кв. м
Казань	2,4 млн кв. м
Новосибирск	2,3 млн кв. м
Ростов-на-Дону	1,8 млн кв. м
Краснодар	1,6 млн кв. м
Самара	1,5 млн кв. м
Воронеж	1,5 млн кв. м
Нижний Новгород	1,0 млн кв. м
Развивающиеся хабы*	15,6 млн кв. м

Динамика спроса классы А и В, млн кв. м



По итогам 2025 года объем спроса составил 5,5 млн кв. м, что на 8% ниже результата 2024. Лидерами в структуре спроса остались онлайн-операторы (42%) и многоканальные ритейлеры (29%), при этом последние стали единственными игроками рынка, объем сделок которых совокупно по России год к году вырос (+57%).

Динамика нового ввода классы А и В, млн кв. м



По итогам 2025 года объем ввода составил рекордные 8,7 млн кв. м, что на 56% превышает результат 2024. За пределами Московского региона предложение растет преимущественно за счет крупных объектов, реализованных для онлайн-операторов и многоканальных ритейлеров. Рост объемов спекулятивного строительства – актуальная тенденция только для Москвы и МО.

*Регионы, где общее предложение существующих складских площадей составляет менее 1 млн кв. м.

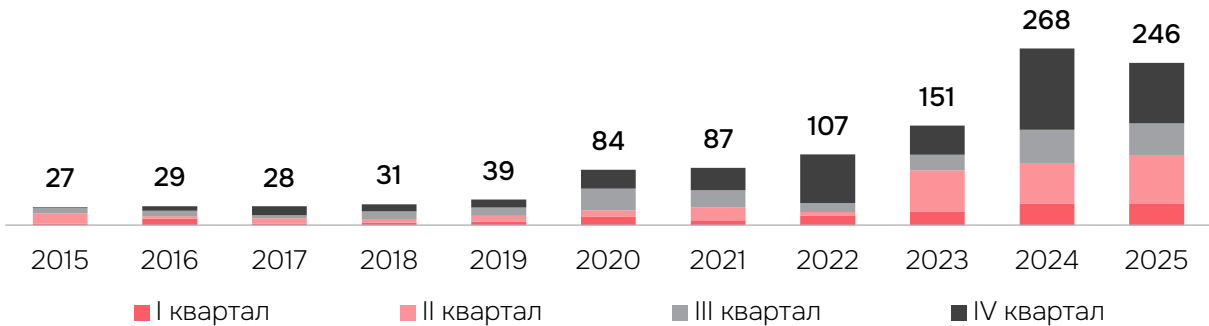
Инвестиции в складскую недвижимость

Инвестиции в девелопмент. Объемы нового строительства складской недвижимости в 2025 году достигли исторического максимума. На фоне высокого спроса предыдущих лет в России было введено 8,7 млн кв. м складских площадей – **рекордный показатель** за всю историю наблюдений. На стадии строительства находится еще около 13 млн кв. м, заявленных к вводу в 2026-2028 гг., что дополнительно подчеркивает масштаб ранее сформированных девелоперских планов, несмотря на изменение рыночной конъюнктуры.

Покупка готовых объектов. Большинство сделок носили инвестиционный характер. Из 159 млрд руб., вложенных в готовые объекты, 80% пришлось на инвестиционные покупки (127 млрд руб.), тогда как около 20% (32 млрд руб.) было приобретено конечными пользователями. Ключевыми драйверами инвестиционного спроса выступили УК ЗПИФ, на которые пришлось свыше 90 млрд руб. При этом решающими факторами при выборе объектов остаются их качество, текущее состояние объекта и наличие арендного потока.

Розничные инвестиции*. Объем вложений в сегмент Light Industrial остается ограниченным, однако число сделок с чеком до 500 млн руб. растет. В 2025 году было заключено 48 подобных сделок на 72,2 тыс. кв. м общей стоимостью 8,6 млрд руб., тогда как в 2024 году – 20 сделок на 26,8 тыс. кв. м и 3 млрд руб.

Динамика объема инвестиционных сделок со складской недвижимостью
млрд руб.



*Не учитывается в общем объеме инвестиционных вложений.

Инвестиции в недвижимость, 2025 год

973 млрд руб.

Объем инвестиций в недвижимость России

25 %

Доля инвестиций в складскую недвижимость

246 млрд руб.

Объем инвестиций в складскую недвижимость

105

Количество транзакций

Ключевые сделки

Объект	Покупатель	Площадь, тыс. кв. м
НК Парк Домодедово 2 Москва	СФН	148
СК «Обухово» Москва	СФН	122
Дмитровский ЛП Москва	Central Properties	239

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.



Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Москва и Московская область



Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.



Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

	2023	2024	I кв. 2025	II кв. 2025	III кв. 2025	IV кв. 2025	2026П
Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В	32 016	33 936	34 442	34 964	35 897	37 099	39 899
Новое строительство*, тыс. кв. м, классы А и В	2 122	1 920	506	1 028	1 962	3 163	2 800
Сумма купленных и арендованных площадей*, тыс. кв. м, классы А и В	3 653	2 990	600	1 019	1 441	2 456	2 100
Доля свободных площадей, %, классы А и В	0,3%	1,5%	2,5%	4,2%	5,0%	6,0%	7,5%
Ставка аренды** на существующие объекты, руб. / кв. м / год, класс А	8 700	12 500	13 000	11 500	11 000	10 500	10 000
Ставка аренды** на строящиеся объекты, руб. / кв. м / год, класс А	8 600	13 000	13 000	12 000	11 500	11 350	10 500
Ставка аренды** на BTS объекты, руб. / кв. м / год, класс А	8 500	12 000	12 500	12 000	12 000	11 000	10 500

*Индикатор за I-IV кварталы 2025 года представлен накопленным итогом.
 **Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Основные изменения за 2025 год

Крупнейшие новые объекты:

1. НК Парк Домодедово 2 (к. 9) 148 тыс. кв. м
2. Ozon Ватуткин 137 тыс. кв. м
3. СК Обухово 122 тыс. кв. м
4. ВкусВилл Домодедово 2 (к. 8) 118 тыс. кв. м
5. DCL Томилино Парк 118 тыс. кв. м

Новый исторический рекорд объема ввода

По итогам 2025 в Московском регионе было введено в эксплуатацию почти 3,2 млн кв. м (+65% год к году), из которых 62% составляют спекулятивные объекты.

Снижение ставок аренды

По результатам 2025 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на существующие объекты год к году снизилась на 16%, на строящиеся – на 13%.

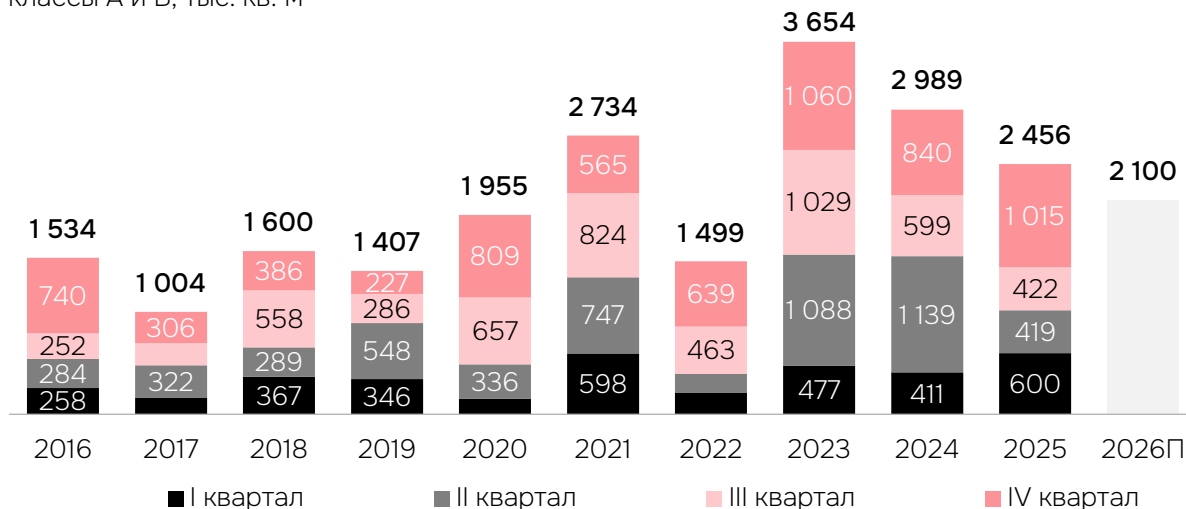
Дисбаланс структуры спроса

По итогам 2025 года сумма купленных и арендованных площадей в Московском регионе составила 2 456 тыс. кв. м, что **на 18% ниже показателя прошлого года**.

Структура спроса по результатам года демонстрирует дисбаланс: 36%, или 891 тыс. кв. м, от всего объема сделок приходится на онлайн-операторов, которые являются единственными игроками рынка, увеличившими свою деловую активность. На втором месте по объему сделок находятся многоканальные ритейлеры (17%), на производителей, логистов и дистрибьюторов приходится 13%, 13% и 10% соответственно. Самыми востребованными направлениями для игроков рынка в 2025 году были юг, юго-восток и север Московского региона – 37%, 20% и 13% соответственно от всего объема сделок.

В 2026 ожидается **дальнейшая стабилизация рынка и снижение деловой активности** – прогнозируемый объем спроса составляет 2 100 тыс. кв. м (-14% год к году).

Динамика спроса
классы А и В, тыс. кв. м



*Также по итогам I-IV кварталов 2025 года было реализовано 263 тыс. кв. м арендаторами, относящимися к типу «другое»: компании, предоставляющие услуги каршеринга, IT-компании, строительные компании и т.д.

Структура спроса*

Онлайн-операторы

723 тыс. кв. м
Объем сделок I-IV кв. 2024

+23%

891 тыс. кв. м
Объем сделок I-IV кв. 2025

Многоканальные ритейлеры

512 тыс. кв. м
Объем сделок I-IV кв. 2024

-17%

427 тыс. кв. м
Объем сделок I-IV кв. 2025

Производители

541 тыс. кв. м
Объем сделок I-IV кв. 2024

-42%

312 тыс. кв. м
Объем сделок I-IV кв. 2025

Логисты, дистрибьюторы

825 тыс. кв. м
Объем сделок I-IV кв. 2024

-32%

563 тыс. кв. м
Объем сделок I-IV кв. 2025

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

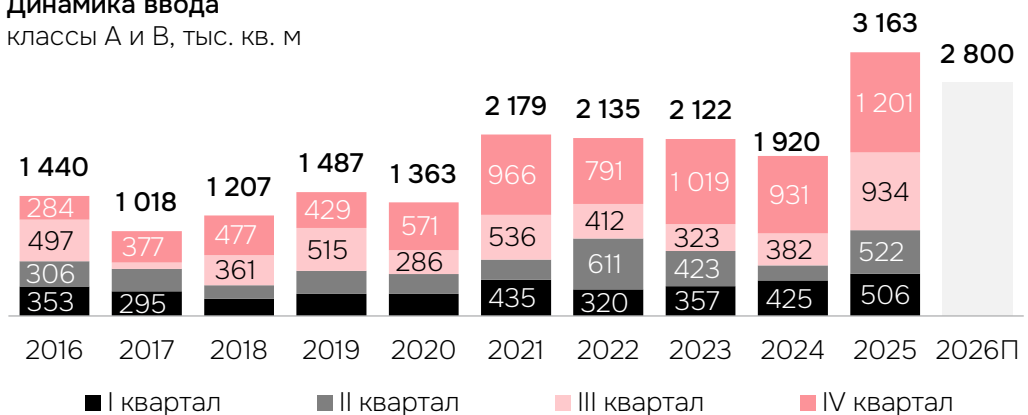
Новое строительство

По итогам 2025 года объем ввода в Московском регионе зафиксирован на уровне 3 163 тыс. кв. м, что **является историческим максимумом и на 65% выше показателя прошлого года**. Только за IV квартал 2025 было введено в эксплуатацию 1 201 тыс. кв. м.

Несмотря на общее охлаждение рынка, девелоперы принимали решение о вводе в эксплуатацию спекулятивных объектов, которые по результатам года занимают 62% (1 952 тыс. кв. м) от всего объема нового строительства. Среди них порядка 22% (435 тыс. кв. м) составляют объекты формата Light Industrial. На BTS и собственные объекты приходится 24% (767 тыс. кв. м) и 14% (444 тыс. кв. м) соответственно.

На этапе строительства находится 4,5 млн кв. м спекулятивных и BTS объектов, заявленных к вводу в 2026 году. Однако с учетом ожидаемого снижения спроса, сроки ввода значительного объема спекулятивных объектов могут быть перенесены, в связи с чем **прогнозируемый на 2026 год объем ввода составляет 2,8 млн кв. м (-11% год к году)**.

Динамика ввода
классы А и В, тыс. кв. м



Крупнейшие объекты, введенные в IV кв. 2025



СК Обухово
122 тыс. кв. м
Горьковское шоссе



Ozon Ватутинки (к.2)
111 тыс. кв. м
Калужское шоссе



Ozon Старая Купавна
104 тыс. кв. м
Горьковское шоссе

Вакантность

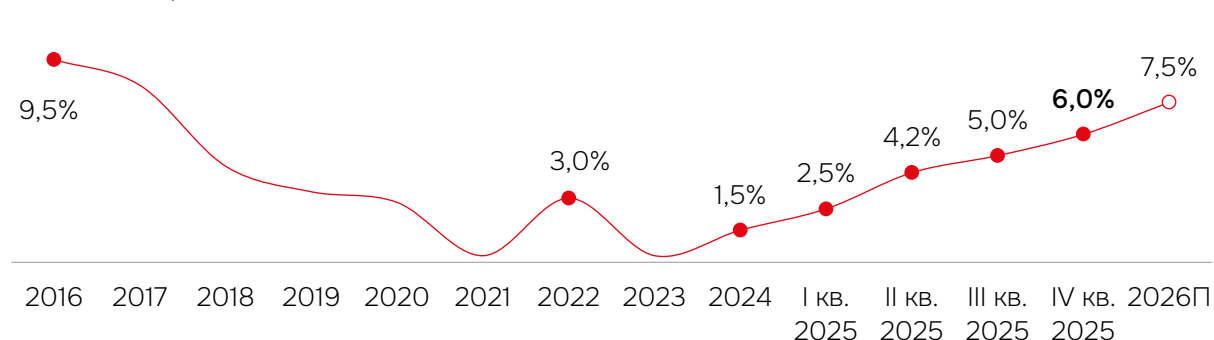
По итогам 2025 года доля вакантных площадей на рынке складской недвижимости Московского региона составила **6,0%**. Год к году индикатор вырос на 4,5 п.п., а в абсолютных значениях более чем на 1,8 млн кв. м свободных складских площадей. **Ключевым фактором роста доли свободных площадей стал массовый ввод новых объектов.**

37% от всего объема вакантного предложения составляют опции в объектах, введенных в эксплуатацию в 2025 году, - в абсолютных значениях это более 0,8 млн кв. м. При этом на рост вакантности повлияли не только новые спекулятивные объекты, но и несколько крупных BTS-объектов, которые еще на этапе строительства начали предлагаться в субаренду.

Помимо этого, на рынке маркетируются 305 тыс. кв. м в аренду и субаренду с датой доступа в ближайшие 6 месяцев в существующих объектах. Общий объем складских площадей, предлагаемых в ротацию, составляет 115 тыс. кв. м. Также маркетируются 1 308 тыс. кв. м складских площадей на этапе строительства, заявленных к вводу в ближайшие 6 месяцев.

Таким образом, совокупный объем маркетируемого предложения достиг **3 950 тыс. кв. м, в 2,3 раза превысив индикатор аналогичного периода прошлого года.**

Доля свободных площадей
классы А и В, %



2 222 тыс. кв. м
Вакантно сейчас в готовых объектах → **6,0 %**
Доля свободных площадей

305 тыс. кв. м **-13% г/г**
Анонсировано к освобождению в ближайшие 6 месяцев в готовых объектах

115 тыс. кв. м **-73% г/г**
Предлагается в ротацию

1 308 тыс. кв. м **х2,7 г/г**
Предлагается в строящихся объектах, заявленных к вводу в ближайшие 6 месяцев

3 950 тыс. кв. м **х2,3 г/г**
Совокупно маркетируется на рынке Москвы и Московской области

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Ставки аренды

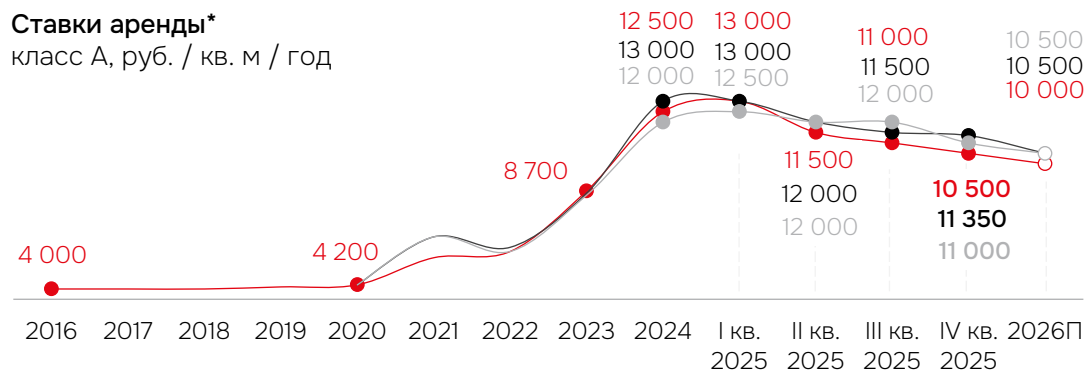
С 2019 года индикатор для существующих объектов демонстрировал непрерывный рост, который остановился лишь в I кв. 2025 года, когда ставка аренды достигла исторического максимума в 13 000 рублей за кв. м в год. Дальнейшее снижение обусловлено резким ростом вакантного предложения на рынке и коррекцией спроса на складские площади. По итогам 2025 средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды* на существующие сухие объекты класса А в Московском регионе составила 10 500 рублей за кв. м в год, **снизившись на 16% год к году.**

Корректировка ставок аренды* зафиксирована и в строящиеся объектах. В силу значительного объема маркетируемого предложения в объектах, которые находятся на этапе строительства, **индикатор снизился до 11 350 рублей за кв. м в год (-13% год к году).**

На фоне ожидаемого снижения спроса в 2026 году прогнозируемые ставки аренды* на существующие объекты составляют 10 000 рублей за кв. м в год, на строящиеся объекты – 10 500 рублей за кв. м в год.

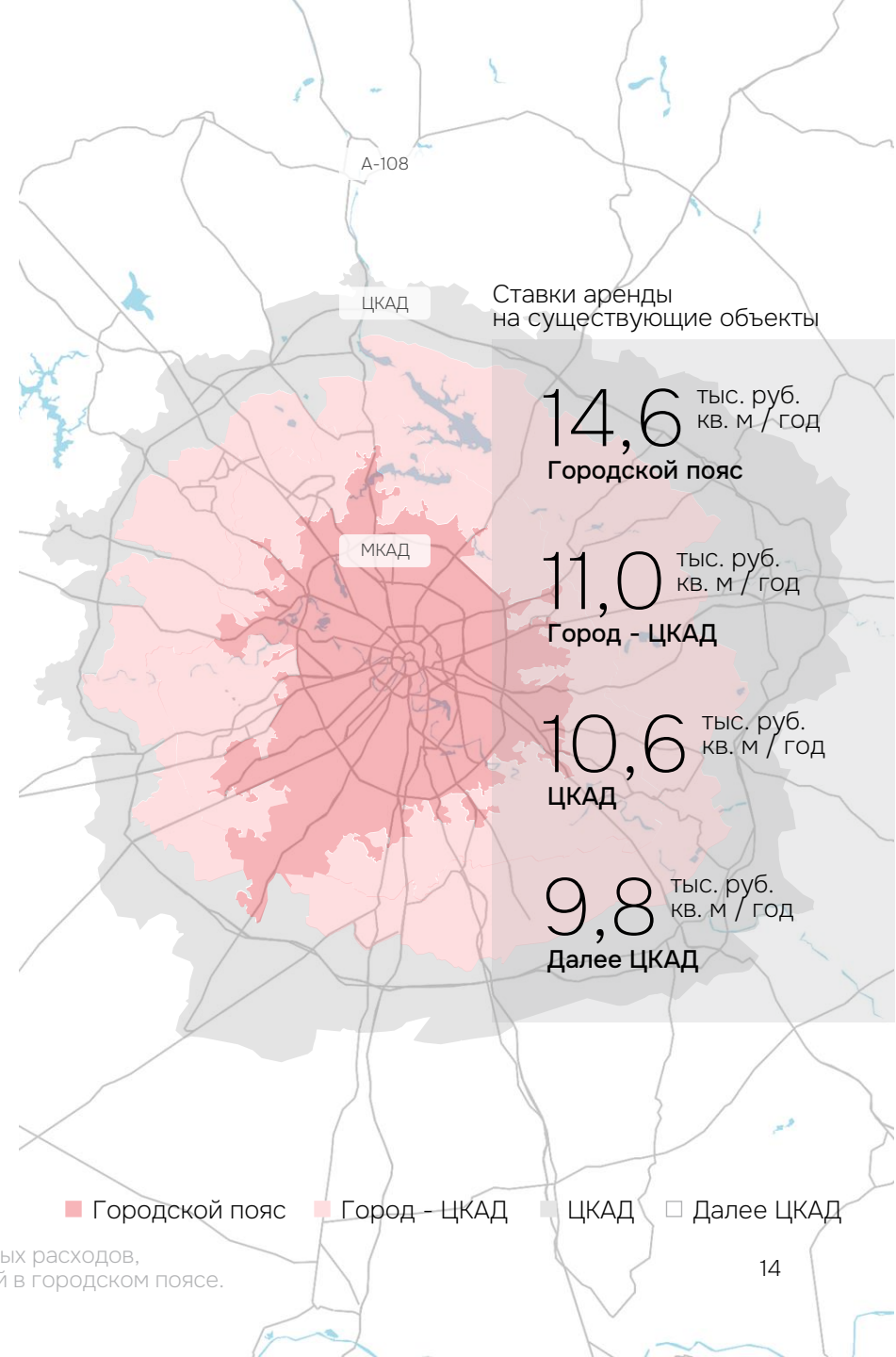
Ставки аренды*

класс А, руб. / кв. м / год



■ Существующие объекты ■ Строящиеся объекты ■ Объекты BTS

*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей. Среднерыночная ставка аренды рассчитывается без учета опций в городском поясе.



■ Городской пояс ■ Город - ЦКАД ■ ЦКАД ■ Далее ЦКАД

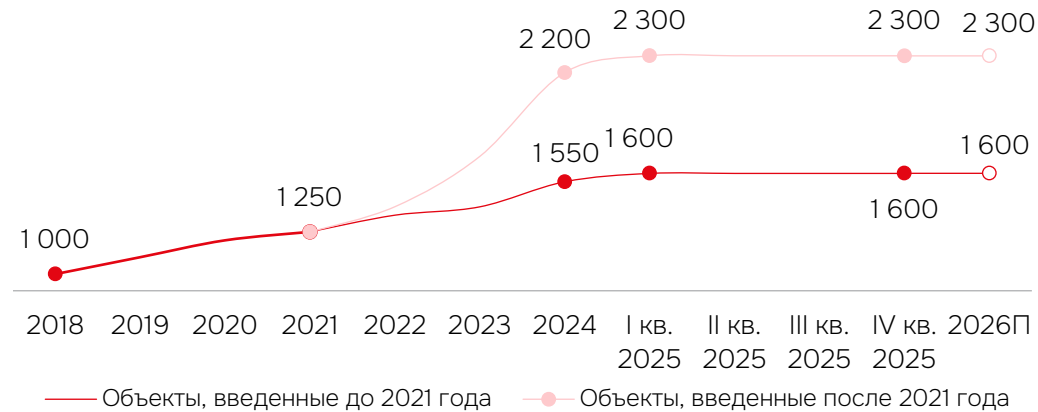
Операционные расходы

По итогам 2025 года размер операционных расходов на все складские объекты сохранился на уровне I квартала 2025 года. Так, на объекты, введенные после 2021 года, индикатор достиг отметки в 2 300 рублей за кв. м в год. На объектах, ввод которых пришелся на период до 2021 года, уровень запрашиваемых операционных платежей составил 1 600 рублей за кв. м в год.

В соответствии с общей тенденцией на снижение ставок аренды и стабилизацию спроса, а также замедлением темпов роста стоимости строительства и уменьшением напряженности на рынке труда, стоимость эксплуатационных расходов остановила свой рост.

По итогам 2026 года мы ожидаем, что размер операционных расходов на все складские объекты останется на текущем уровне в связи с общей стабилизацией коммерческих условий на рынке складской недвижимости.

Динамика операционных расходов*
руб. / кв. м / год, класс А, сухие объекты



1 600 руб.
кв. м / год
ОРЕХ* в объектах, введенных
в эксплуатацию **до 2021 года**

2 300 руб.
кв. м / год
ОРЕХ* в объектах, введенных
в эксплуатацию **после 2021 года**

Прогнозы 2026

0 %
Ожидаемый прирост
ОРЕХ в 2026 году
Объекты, введенные
до 2021 года

0 %
Ожидаемый прирост
ОРЕХ в 2026 году
Объекты, введенные
после 2021 года

*Запрашиваемая средневзвешенная ставка операционных расходов на сухие складские объекты без НДС и коммунальных платежей.

Рынок логистических услуг

Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Россия

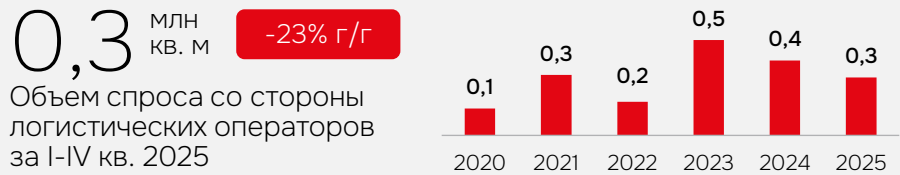
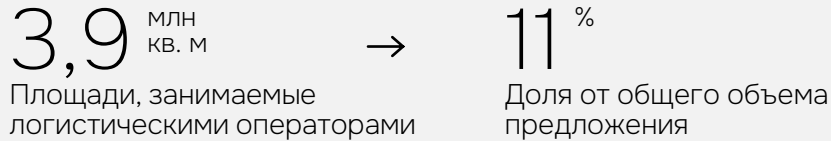
Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение



Крупнейшие сделки логистических операторов за IV квартал 2025 года

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь	Класс
Smile Logistix	Аренда	NK Парк Домодедово 2 (к. 12)	20,5 тыс. кв. м	A
Мастер-логистик	Субаренда	Логопарк Быково (блок Т)	20,0 тыс. кв. м	A
Pony Express	Аренда	NK Парк Домодедово 2 (к. 12)	15,1 тыс. кв. м	A
Мирада-Л	Аренда	VS-Никольское II (к. 1)	14,9 тыс. кв. м	A

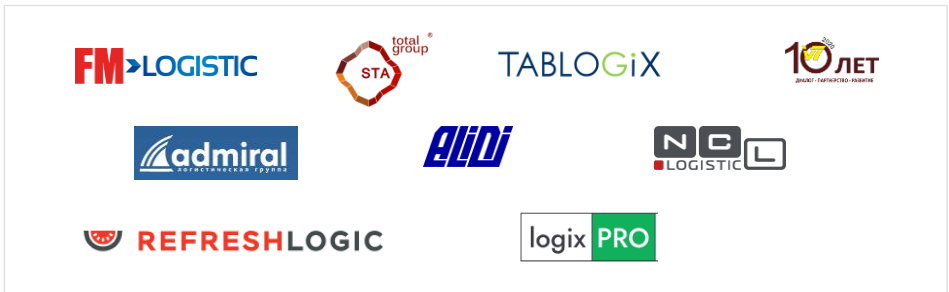
*Стоимость указана без НДС.

По итогам 2025 года объем складских площадей, занимаемых логистическими операторами в Москве и МО, достиг 3,9 млн кв. м, что составляет 11% от общего объема всего складского предложения в регионе.

Спрос со стороны логистических операторов корректируется и возвращается к уровню, который наблюдался до 2023 года. В 2025 сумма купленных и арендованных логистическими операторами складских площадей составила 319 тыс. кв. м, год к году зафиксировано снижение на 23%.

Запрашиваемая стоимость хранения европаллет* по итогам 2025 года составила 30 рублей за п.м., снизившись на 14% по сравнению с прошлогодним показателем. Изменение связано с общим охлаждением рынка, ростом доли вакантных площадей и снижением ставок аренды. В краткосрочной перспективе тенденция сохранится - прогнозируемая запрашиваемая стоимость хранения европаллет* на конец 2026 года составляет 28 рублей за п.м. - снижение год к году на 7%.

В опросе принимали участие



Рынок логистических услуг: тарифы

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

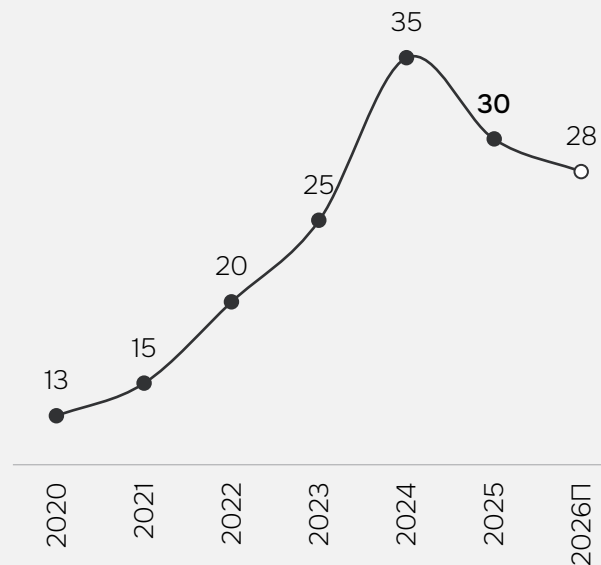
Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

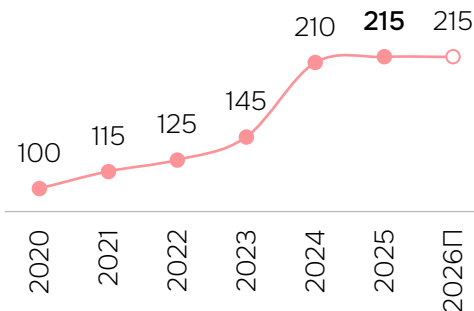
30 руб. за п.м.
сутки

Стоимость хранения европаллет
IV кв. 2025

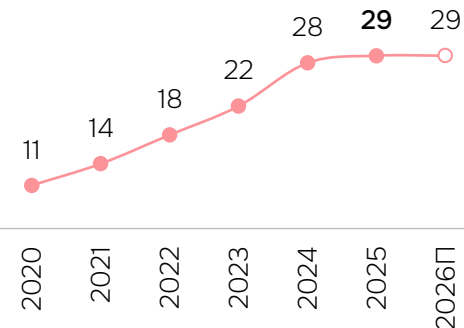
Хранение европаллет
руб. / п.м. / сутки



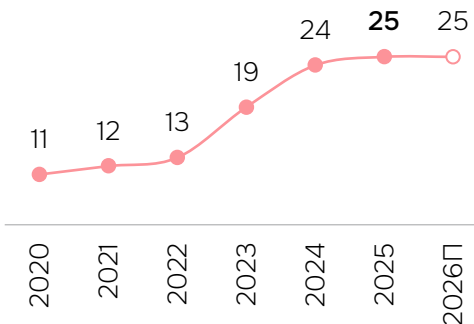
Механизированные ПРР
руб. / п.м.



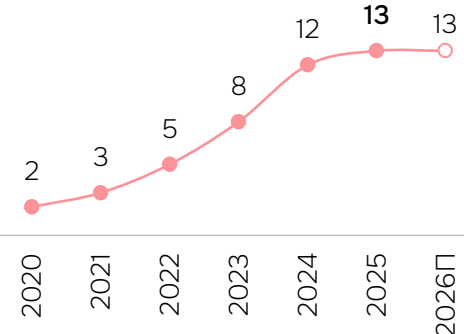
Ручные ПРР
руб. / короб



Подборка
руб. / короб



Стикеровка
руб. / стикер



Стоимость указана без НДС.

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

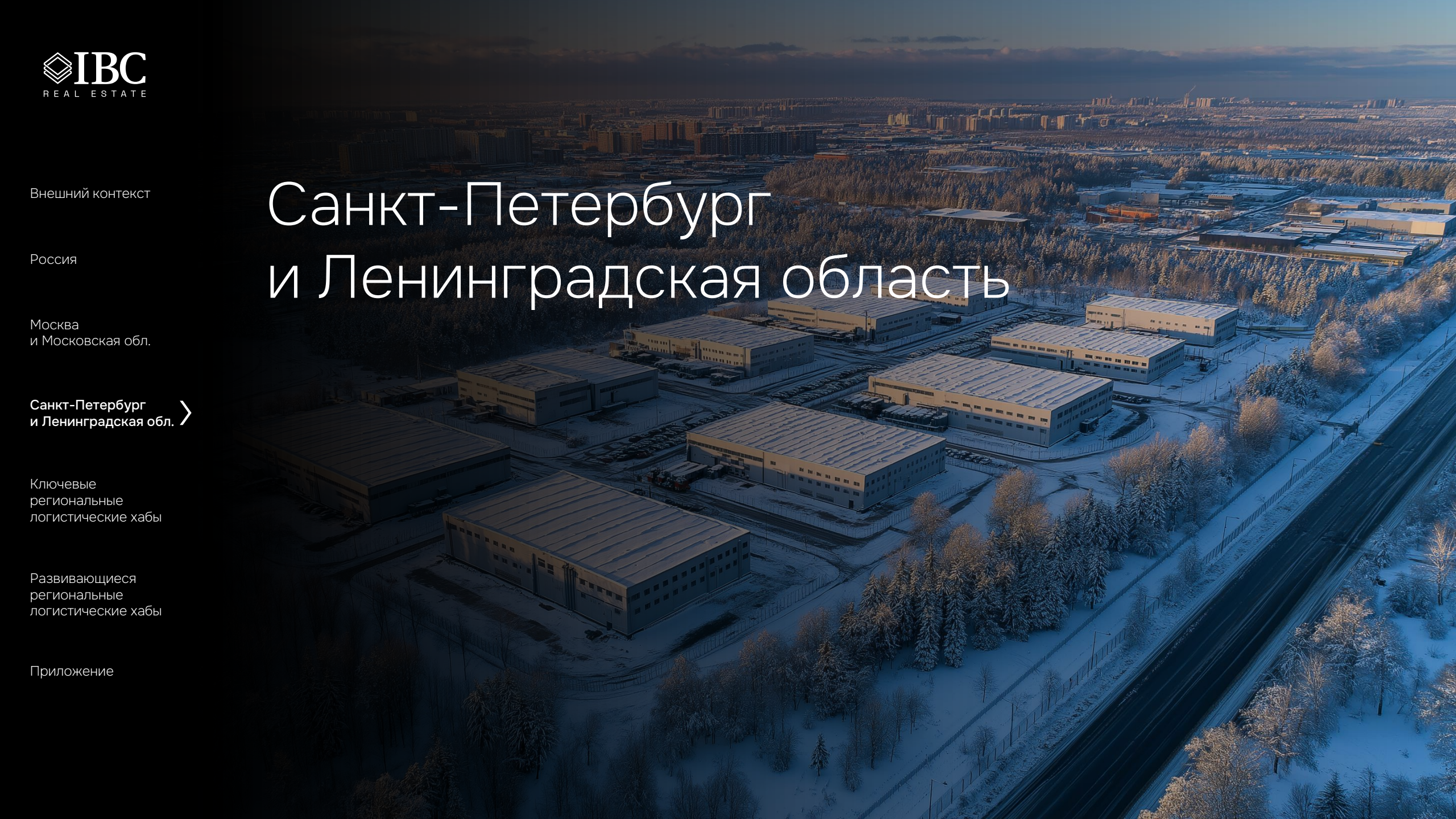
Санкт-Петербург
и Ленинградская обл. >

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Санкт-Петербург и Ленинградская область



Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл. >

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

	2023	2024	I кв. 2025	II кв. 2025	III кв. 2025	IV кв. 2025	2026П
Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В	5 858	6 625	6 680	6 896	7 118	7 266	7 766
Новое строительство*, тыс. кв. м, классы А и В	417	767	55	271	493	641	500
Сумма купленных и арендованных площадей*, тыс. кв. м, классы А и В	925	525	31	51	199	272	250
Доля свободных площадей, %, классы А и В	0,9%	1,5%	3,2%	4,1%	3,2%	3,8%	4,7%
Ставка аренды** на существующие объекты, руб. / кв. м / год, класс А	8 500	11 500	11 000	11 000	10 500	10 000	9 500
Ставка аренды** на строящиеся объекты, руб. / кв. м / год, класс А	8 600	11 600	11 100	11 100	10 600	10 400	9 800

*Индикатор за I-IV кварталы 2025 года представлен накопленным итогом.
 **Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Основные изменения за 2025 год

□ Крупнейшие новые объекты:

- Ozon Порошкино 120 тыс. кв. м
- Wildberries Шушары 106 тыс. кв. м
- Wildberries M10 95 тыс. кв. м
- Пауэр Интернэшнл 38 тыс. кв. м
- RAUM Бугры 29 тыс. кв. м

∨ Сохранение темпов ввода

Объем нового строительства в 2025 году составил 641 тыс. кв. м (-16%год к году), что является вторым по величине результатом ввода складских площадей

∨ Снижение спроса в 2 раза

Спрос на склады по итогам 2025 года составил 272 тыс. кв. м, показатель снизился на 48% за год и вернулся к уровню 2020 года. Многоканальные ритейлеры стали ключевыми драйверами спроса в регионе.

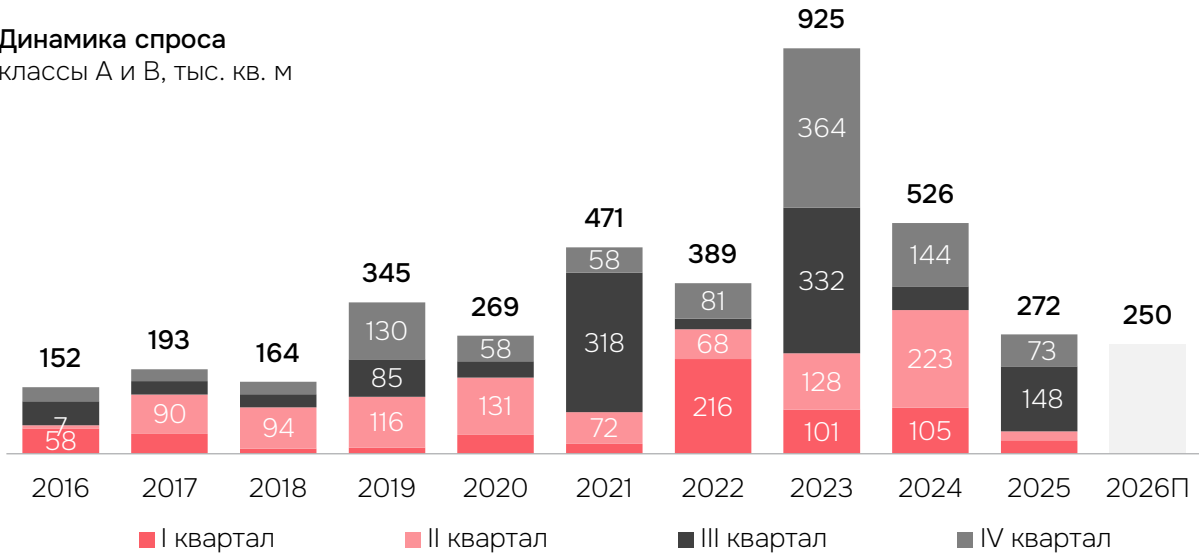
Спрос

По итогам 2025 года сумма купленных и арендованных площадей в Санкт-Петербурге и Ленинградской области составила 272 тыс. кв. м, что является **минимальным показателем с 2020 года** и на 48% меньше прошлогоднего результата.

Представители многоканального ритейла стали единственными игроками рынка, со стороны которых объем спрос увеличился (более чем в 3 раза) по сравнению с результатами 2024 года. Остальные категории арендаторов и покупателей перешли от стратегии наращивания площадей к оптимизации использования существующих под влиянием высокой ключевой ставки, снижения деловой активности и общей экономической ситуации.

В 2026 году существенный рост деловой активности не ожидается, драйвером спроса для наиболее активных игроков может послужить значительный объем свободных площадей при условии дальнейшего снижения ставок аренды складов и ключевой ставки. Общий объем спроса составит 250 тыс. кв. м.

Динамика спроса
классы А и В, тыс. кв. м



Структура спроса

Многоканальные ритейлеры

36 тыс. кв. м
Объем сделок I-IV кв. 2024

+222% →

116 тыс. кв. м
Объем сделок I-IV кв. 2025

Производители

108 тыс. кв. м
Объем сделок I-IV кв. 2024

-30% →

76 тыс. кв. м
Объем сделок I-IV кв. 2025

Онлайн-операторы

210 тыс. кв. м
Объем сделок I-IV кв. 2024

-88% →

26 тыс. кв. м
Объем сделок I-IV кв. 2025

Логисты, дистрибьюторы

124 тыс. кв. м
Объем сделок I-IV кв. 2024

-56% →

54 тыс. кв. м
Объем сделок I-IV кв. 2025

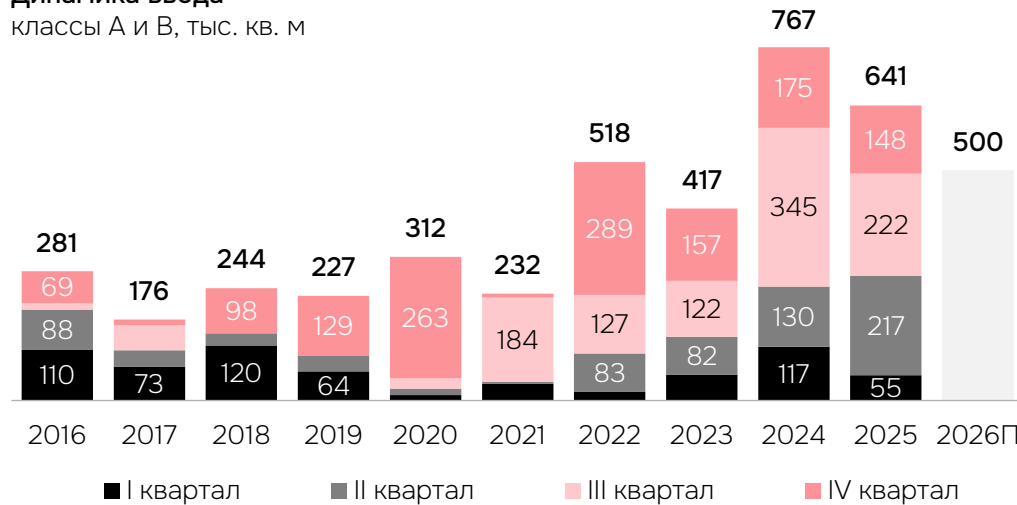
Новое строительство

По итогам 2025 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области объем нового строительства составил 641 тыс. кв. м, **второй результат за всю историю наблюдений**, уступивший 16% только рекордному 2024 году.

Доля спекулятивных объектов составила 16% (102 тыс. кв. м), основной объем ввода пришелся на собственные (54% или 346 тыс. кв. м) и BTS объекты (30% или 192 тыс. кв. м), реализованные преимущественно для онлайн-операторов и многоканальных ритейлеров.

На этапе строительства находится более 0,7 млн кв. м, заявленных к вводу в 2026 году. Более половины из этого объема представляют спекулятивные объекты. Однако в условиях, когда спрос уже стабилизировался, риски переносов сроков ввода объектов остаются высокими. **В связи с этим прогнозируемый объем ввода составляет порядка 0,5 млн кв. м.**

Динамика ввода
классы А и В, тыс. кв. м



Крупнейшие объекты, введенные в IV кв. 2025 года



Wildberries M10
95 тыс. кв. м



Ozon Порошкино (к. 2)
30 тыс. кв. м



НК Парк Колпино (к. 3)
11 тыс. кв. м

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл. >

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Ставки аренды и вакантность

По итогам 2025 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области зафиксирован рост вакантного предложения в готовых объектах. Индикатор достиг 3,8%, увеличившись за год на 2,3 п.п.

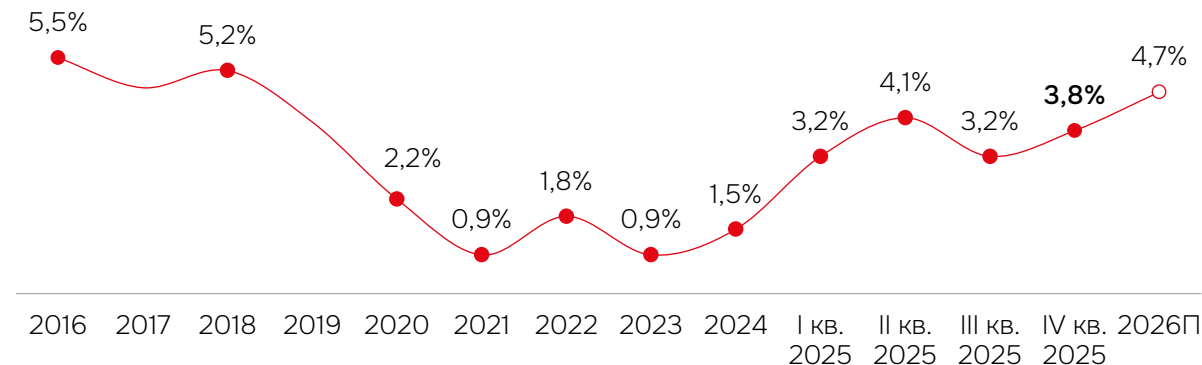
Ключевой составляющей вакансии стали **опции, освобожденные онлайн-операторами** (43% от общего объема вакантных площадей), предлагаемые как в аренду, так и в субаренду.

Сроки экспозиции вакантных блоков в среднем составляют 3-5 месяцев, но по отдельным опциям достигают года.

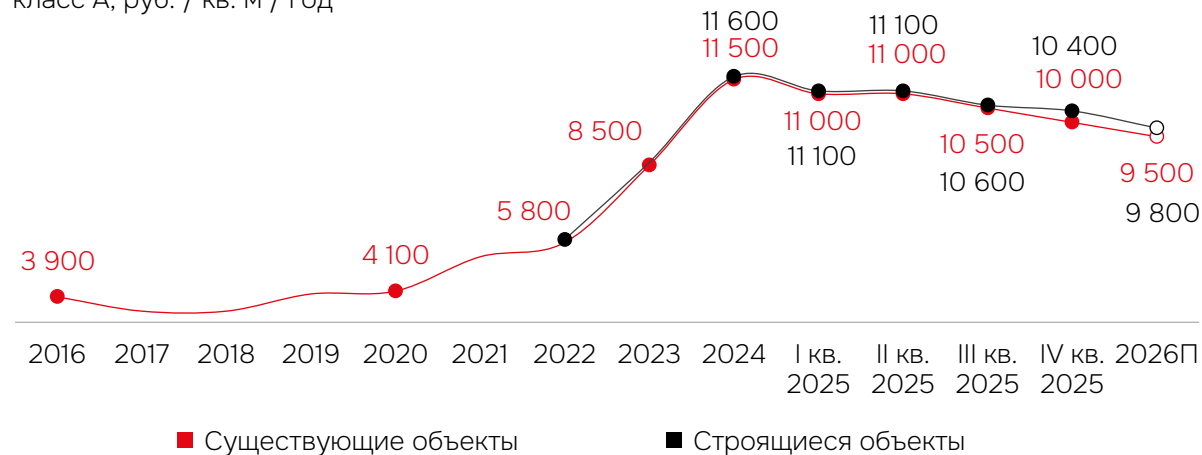
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие объекты класса А в Санкт-Петербурге и ЛО по итогам 2025 года составила 10 000 рублей за кв. м в год, снизившись с конца 2024 года на 13%. Текущая динамика ставок аренды – результат снижения деловой активности на рынке и роста доли вакантных площадей.

На фоне снижения потребительского спроса и высокой стоимости заемного финансирования в 2026 году ожидается **дальнейшее снижение индикатора на существующие объекты** до 9 500 рублей за кв. м в год (-5% год к году), на строящиеся – до 9 800 рублей за кв. м в год (-6% год к году).

Доля свободных площадей
классы А и В, %



Ставки аренды*
класс А, руб. / кв. м / год



*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы



Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Ключевые региональные логистические хабы

Региональные города, где общий
объем существующих складских площадей
составляет **1 млн кв. м и более**

Екатеринбург	2 950 тыс. кв. м
Казань	2 384 тыс. кв. м
Новосибирск	2 262 тыс. кв. м
Ростов-на-Дону	1 830 тыс. кв. м
Краснодар	1 613 тыс. кв. м
Самара	1 545 тыс. кв. м
Воронеж	1 504 тыс. кв. м
Нижний Новгород	1 018 тыс. кв. м

Ключевые индикаторы

Итоги 2025 года

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

	Екатеринбург	Казань	Новосибирск	Ростов-на-Дону	Краснодар	Самара	Воронеж	Нижний Новгород
Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В	2 950	2 384	2 262	1 830	1 613	1 545	1 504	1 018
Новое строительство*, тыс. кв. м, классы А и В	549	258	237	259	84	184	290	208
Сумма купленных и арендованных площадей*, тыс. кв. м, классы А и В	210	224	186	162	231	12	225	92
Доля свободных площадей, классы А и В	7,4%	7,5%	12,4%	2,5%	5,7%	4,7%	5,0%	8,8%
Ставка аренды**, тыс. рублей / кв. м / год, класс А	9 500 -17% г/г	10 500 -5% г/г	10 500 -13% г/г	10 000 -17% г/г	9 400 -15% г/г	9 500 -14% г/г	9 400 -15% г/г	8 700 -13% г/г

*Индикатор за I-IV кварталы 2025 года представлен накопленным итогом.

**Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

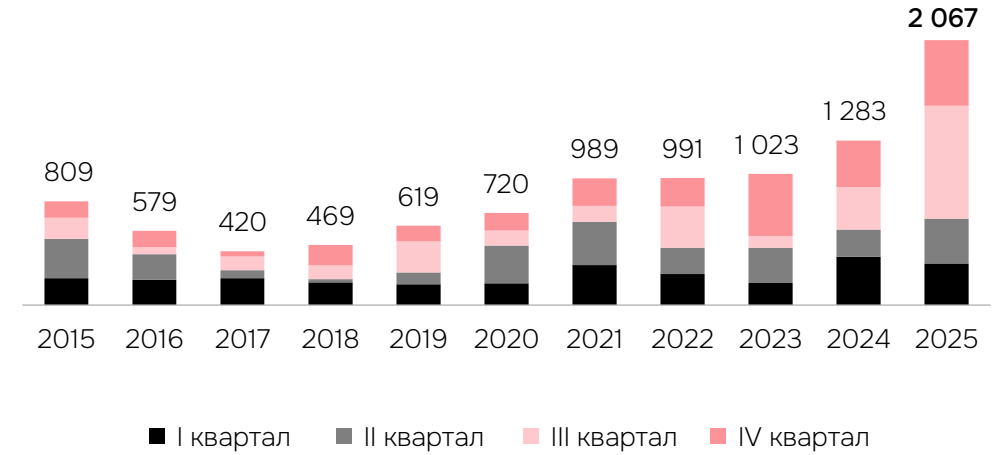
Ключевые региональные логистические хабы

По итогам 2025 года в 8 ключевых логистических хабах объем ввода составил 2 067 тыс. кв. м, **превысив рекордный показатель 2024 года на 61%**. Более 41% объема нового строительства (853 тыс. кв. м) составили собственные объекты, на BTS и спекулятивные объекты пришлось 33% (671 тыс. кв. м) и 26% (543 тыс. кв. м) соответственно. Такая структура ввода связана с реализацией крупных проектов для онлайн-операторов, на которые приходится 66% от всего объема. Крупнейшими объектами года стали склад для Сима-Ленд в Екатеринбурге (237 тыс. кв. м) и индустриальный парк для Wildberries в Самаре (184 тыс. кв. м).

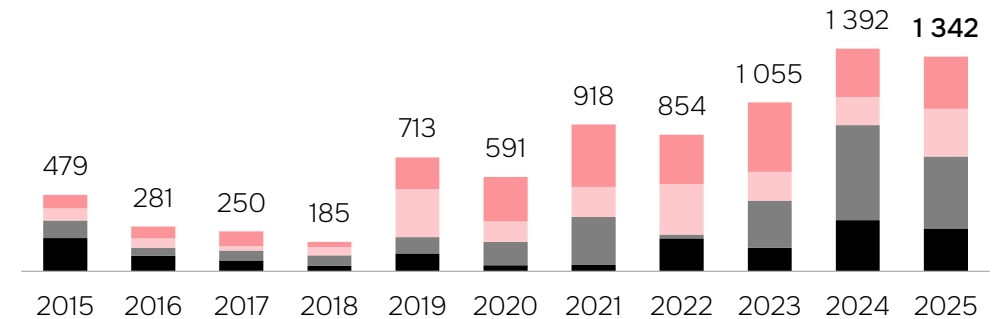
По итогам 2025 года **совокупный индикатор спроса** в ключевых логистических хабах составил 1 342 тыс. кв. м, что на 4% меньше, чем годом ранее. Лидерами в структуре спроса* остаются онлайн-операторы (47%), доля многоканальных ритейлеров составила 37%, производителей — 6%, логистов — 4%, дистрибьюторов — 3%. Несмотря на то, что доля BTS-сделок является преобладающей (49%), их объем заметно снизился год к году — на 30%. В то время, как объем сделок аренды, напротив, увеличился на 23% год к году, а в структуре спроса занял 41%. Оставшийся объем составляют сделки продажи объектов и генерального подряда.

За год уровень вакантности вырос во всех ключевых региональных хабах. Рост вакантного предложения на рынке был обеспечен вводом новых объектов и высвобождением площадей действующими арендаторами в ходе оптимизации использования складских площадей. **Увеличение объема вакантных площадей привело к снижению арендных ставок — от 5% до 17% год к году в зависимости от региона.**

Динамика ввода
классы А и В, тыс. кв. м



Динамика спроса
классы А и В, тыс. кв. м



*Также по итогам 2025 года было реализовано 41 тыс. кв. м арендаторами, относящимися к типу «другое» (3% в общем объеме спроса).

Екатеринбург

2 950

тыс.
кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
IV квартал 2025

7,4

%

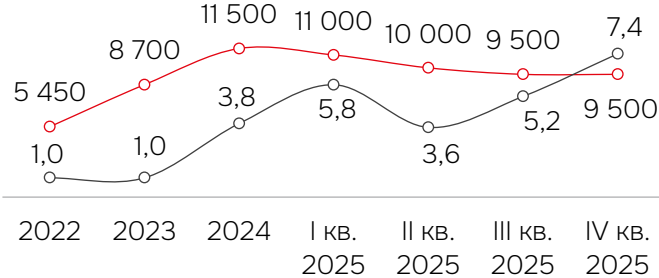
Доля свободных площадей
Классы А и В
IV квартал 2025

9 500

рублей
кв. м / год

Ставка аренды*
Класс А
IV квартал 2025

Вакантность и ставки аренды*



— Ставка аренды*, класс А, руб. / кв. м / год

— Доля свободных площадей, классы А и В, %

Новое строительство и спрос, классы А и В, тыс. кв. м



Ключевые сделки, реализованные в 2025 году

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
Wildberries	Аренда	Терминал Чкаловский	79
X5 Group	Продажа	X5 Group Екатеринбург	59
Красное&Белое	Аренда	Логопарк Высота	52

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в 2025 году

Объект	Класс	Тип	Площадь, тыс. кв. м
Сима-Ленд	А	Собств.	237
Wildberries	А	Собств.	166
Терминал Чкаловский	А	Спек.	69

*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Казань

2 384 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
IV квартал 2025

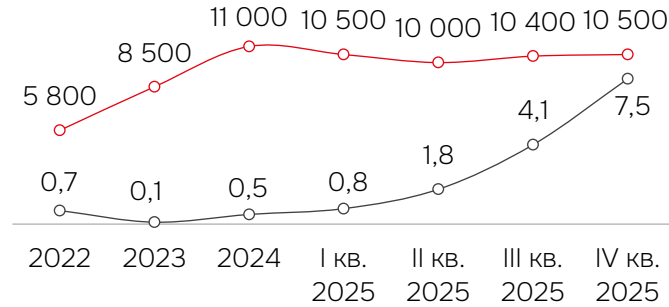
7,5 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
IV квартал 2025

10 500 рублей кв. м / год

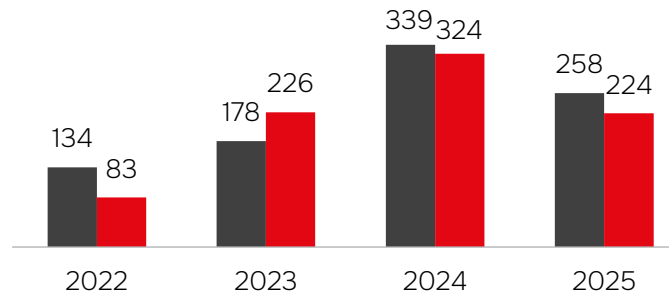
Ставка аренды*
Класс А
IV квартал 2025

Вакантность и ставки аренды*



— Ставка аренды*, класс А, руб. / кв. м / год
— Доля свободных площадей, классы А и В, %

Новое строительство и спрос, классы А и В, тыс. кв. м



■ Новое строительство
■ Сумма купленных и арендованных площадей

Ключевые сделки, реализованные в 2025 году

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
Wildberries	Аренда	Технопарк DoorHan	61
Татспиртпром	BTS продажа	Татспиртпром Казань	45
Конфиденциально	BTS аренда	Технопарк DoorHan	41

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в 2025 году

Объект	Класс	Тип	Площадь, тыс. кв. м
Технопарк DoorHan	А	BTS аренда	61
Fix Price	А	BTS продажа	45

Новосибирск

2 262 тыс.
кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
IV квартал 2025

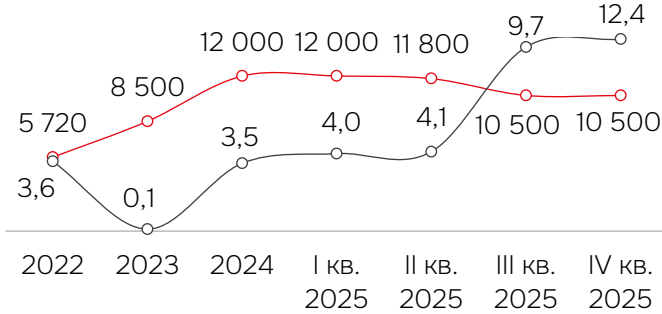
12,4 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
IV квартал 2025

10 500 рублей
кв. м / год

Ставка аренды*
Класс А
IV квартал 2025

Вакантность и ставки аренды*



— Ставка аренды*, класс А, руб. / кв. м / год
— Доля свободных площадей, классы А и В, %

Новое строительство и спрос, классы А и В, тыс. кв. м



■ Новое строительство
■ Сумма купленных и арендованных площадей

Ключевые сделки, реализованные в 2025 году

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
Конфиденциально	BTS аренда	ПФО-Север	102
X5 Group	Продажа	X5 Group Новосибирск	39
Монетка	Аренда	СК Сибирский	22

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в 2025 году

Объект	Класс	Тип	Площадь, тыс. кв. м
ПФО-Север	A	BTS аренда	101
Forum Auto Терминал Сибирь	A	Спек.	31
Самсон Пашино	A	BTS продажа	22

*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Ростов-на-Дону

1 830

тыс.
кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
IV квартал 2025

2,5

%

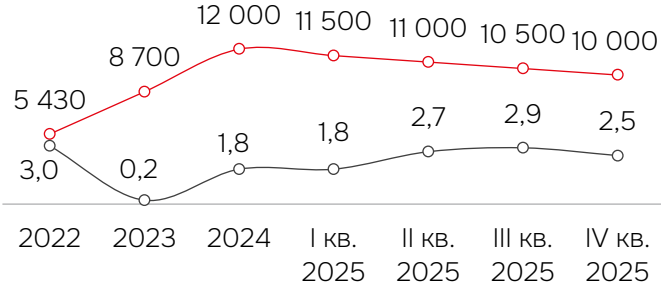
Доля свободных площадей
Классы А и В
IV квартал 2025

10 000

рублей
кв. м / год

Ставка аренды*
Класс А
IV квартал 2025

Вакантность и ставки аренды*



— Ставка аренды*, класс А, руб. / кв. м / год

— Доля свободных площадей, классы А и В, %

Новое строительство и спрос,
классы А и В, тыс. кв. м



Ключевые сделки,
реализованные в 2025 году

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
Магнит	BTS аренда	СК Дорожный	47
X5 Group	BTS аренда	СК Грушевская	40
Яндекс	BTS аренда	СК Дорожный	28

Ключевые объекты,
введенные в эксплуатацию в 2025 году

Объект	Класс	Тип	Площадь, тыс. кв. м
НК Парк Ростов-на-Дону	А	BTS аренда	104
СК Дорожный	А	BTS аренда	52
Азовский Терминал	В	Спек.	35

*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Краснодар

1 613 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
IV квартал 2025

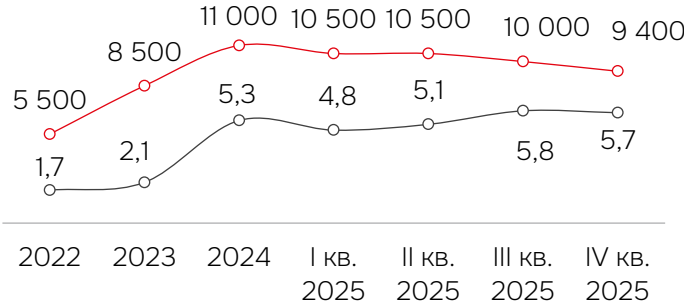
5,7 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
IV квартал 2025

9 400 рублей кв. м / год

Ставка аренды*
Класс А
IV квартал 2025

Вакантность и ставки аренды*



— Ставка аренды*, класс А, руб. / кв. м / год
— Доля свободных площадей, классы А и В, %

Новое строительство и спрос, классы А и В, тыс. кв. м



■ Новое строительство
■ Сумма купленных и арендованных площадей

Ключевые сделки, реализованные в 2025 году

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
X5 Group	BTS аренда	СК Теучежский	40
Красное&Белое	Аренда	СК Карасунский	37
Wildberries	Аренда	Бизнес Путь Групп	37

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в 2025 году

Объект	Класс	Тип	Площадь, тыс. кв. м
ЛЦ Прогресс	А	Спек.	30
ИП Копанской	А	Спек.	25
Копанской склад	А	Спек.	9

*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Самара

1 545 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
IV квартал 2025

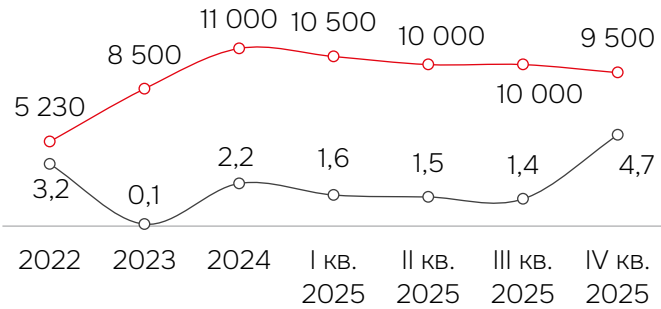
4,7 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
IV квартал 2025

9 500 рублей кв. м / год

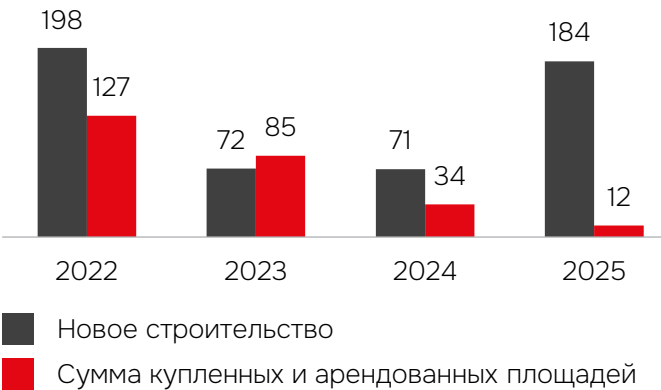
Ставка аренды*
Класс А
IV квартал 2025

Вакантность и ставки аренды*



— Ставка аренды*, класс А, руб. / кв. м / год
— Доля свободных площадей, классы А и В, %

Новое строительство и спрос,
классы А и В, тыс. кв. м



Ключевые сделки,
реализованные в 2025 году

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
Русклимат	Аренда	ЛК Придорожный	11
Лента	Аренда	LOGO PARK	1

Ключевые объекты,
введенные в эксплуатацию в 2025 году

Объект	Класс	Тип	Площадь, тыс. кв. м
Wildberries Новосемейкино	А	Собств.	184

*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Воронеж

1 504 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
IV квартал 2025

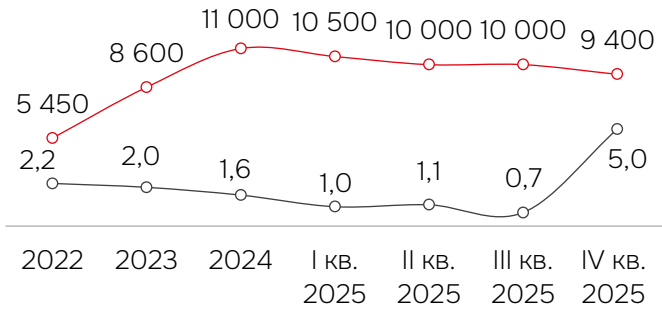
5,0 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
IV квартал 2025

9 400 рублей кв. м / год

Ставка аренды*
Класс А
IV квартал 2025

Вакантность и ставки аренды*



— Ставка аренды*, класс А, руб. / кв. м / год
— Доля свободных площадей, классы А и В, %

Новое строительство и спрос, классы А и В, тыс. кв. м



Ключевые сделки, реализованные в 2025 году

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
Ozon	BTS аренда	Ozon Воронеж	150
X5 Group	Продажа	X5 Group Воронеж	15
X5 Group	BTS аренда	СК Воронеж	15

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в 2025 году

Объект	Класс	Тип	Площадь, тыс. кв. м
Wildberries	A	Собств.	153
Акварельная	A	BTS аренда	66
ИП Перспектива	B	Спек.	48

*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Нижний Новгород

1 018 тыс.
кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
IV квартал 2025

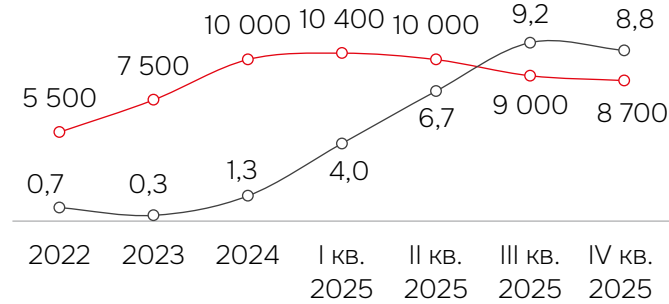
8,8 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
IV квартал 2025

8 700 рублей
кв. м / год

Ставка аренды*
Класс А
IV квартал 2025

Вакантность и ставки аренды*



— Ставка аренды*, класс А, руб. / кв. м / год
— Доля свободных площадей, классы А и В, %

Новое строительство и спрос, классы А и В, тыс. кв. м



■ Новое строительство
■ Сумма купленных и арендованных площадей

Ключевые сделки, реализованные в 2025 году

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
X5 Group	BTS аренда	БИС Нижний Новгород	60
Конфиденциально	Аренда	СК на Ларина	17
Конфиденциально	Аренда	СК на Ларина	15

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в 2025 году

Объект	Класс	Тип	Площадь, тыс. кв. м
OZON Нижний Новгород	А	BTS аренда	151
СК на Ларина	В	Спек.	30
Vesper Коновалова	А	Спек.	11

*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы



Приложение

Развивающиеся региональные логистические хабы

Региональные города, где общий
объем существующих складских площадей
составляет **менее 1 млн кв. м**

Развивающиеся региональные логистические хабы

По итогам 2025 года в развивающихся логистических хабах было введено 2 811 тыс. кв. м складских площадей (+78% г/г), что является историческим рекордом. Основной драйвер – запуск крупных распределительных и сортировочных центров для онлайн-операторов и многоканальных ритейлеров. Половина нового строительства (1 393 тыс. кв. м) пришлась на BTS-объекты, 32% (910 тыс. кв. м) составили собственные объекты, а 18% (508 тыс. кв. м) – спекулятивное строительство. Крупнейшими реализованными проектами стали комплекс из 4 зданий в ОЭЗ Оренбуржье (223 тыс. кв. м), складской комплекс в Уфе, который занял один из крупнейших маркетплейсов (187 тыс. кв. м) и Логопарк Звездный в Омске (155 тыс. кв. м).

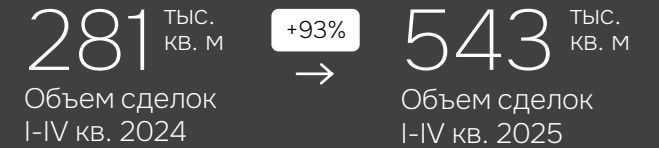
Сумма арендованных и купленных складских площадей в региональных хабах по итогам года достигла 1 439 тыс. кв. м, что **выше уровня 2024 года на 27%**. Лидерами в структуре спроса остаются онлайн-операторы (53% от общего объема), на втором месте находятся многоканальные ритейлеры (38% от общего объема), которые почти вдвое увеличили объем сделок. Регионы России продолжают развиваться за счет экспансии онлайн-операторов и многоканальных ритейлеров, и эта тенденция, как ожидается, сохранится в 2026 году, однако объемы новых сделок могут быть существенно ниже.

Сумма купленных и арендованных площадей и новое строительство, классы А и В, тыс. кв. м

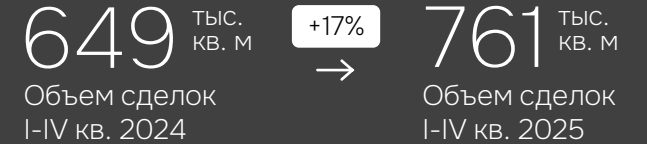


Структура спроса

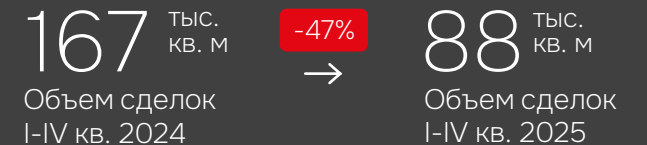
Многоканальный ритейл



Онлайн-операторы



Логисты, дистрибьюторы, производители



*Также по итогам 2025 года было реализовано 47 тыс. кв. м арендаторами, относящимися к типу «другое».

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение



Приложение

Приложение

Внешний контекст

Россия

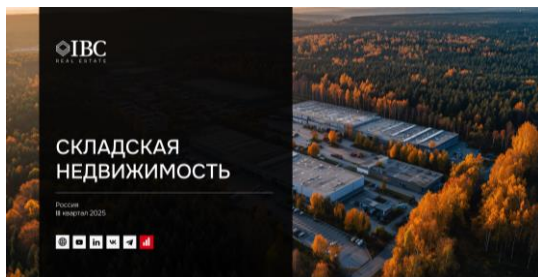
Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

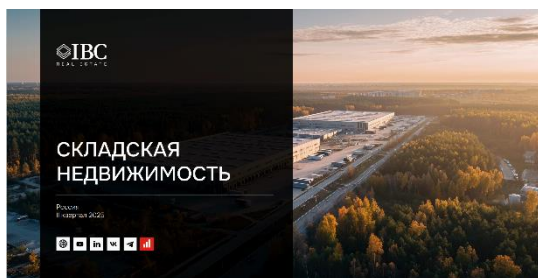
Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

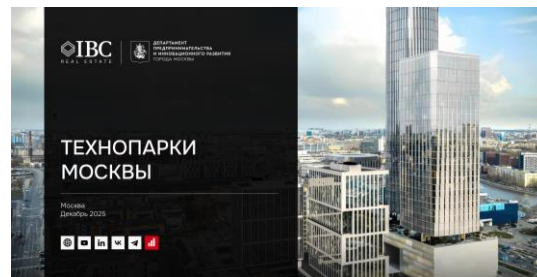
Приложение



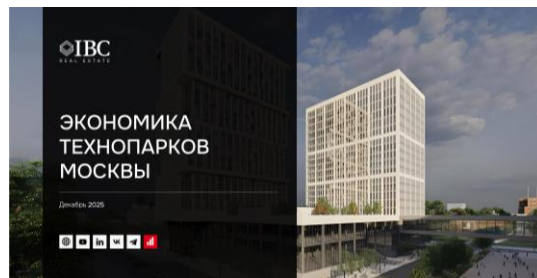
Складская недвижимость
III квартал 2025



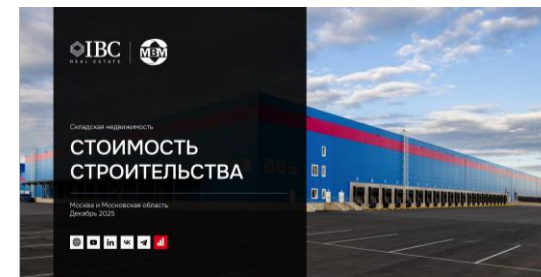
Складская недвижимость
II квартал 2025



Технопарки Москвы
Декабрь 2025



Экономика технопарков Москвы
Декабрь 2025



Стоимость строительства
Декабрь 2025



**Программа МПТ и рынок складской
и производственной недвижимости**
Сентябрь 2025



Евгений Бумагин

Член совета директоров,
руководитель департамента
по работе со складскими
и производственными
помещениями



Юлия Бояркина

Старший аналитик департамента
исследований и аналитики



Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Мария Неретина

Аналитик департамента
исследований и аналитики

Спасибо

Россия

Москва, БЦ Lighthouse
ул. Валовая, д. 26
moscow.russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург, БЦ Пассаж
ул. Итальянская, д. 17
st.petersburg.russia@ibcrealestate.ru

Казахстан

Алматы, SmArt.Point
ул. Байзакова, д. 280
almaty.kazakhstan@ibcrealestate.kz