

Складская недвижимость Москвы

IV квартал 2025



Макроэкономика

0,6% 

Рост ВВП в 2025

79,9 руб. 

Курс Доллара США**

5,6% 

ИПЦ декабрь 2025

16% 

Ключевая ставка

*Стрелки обозначают ожидаемое изменение до конца 2026

**Средний курс за 4 квартал 2025

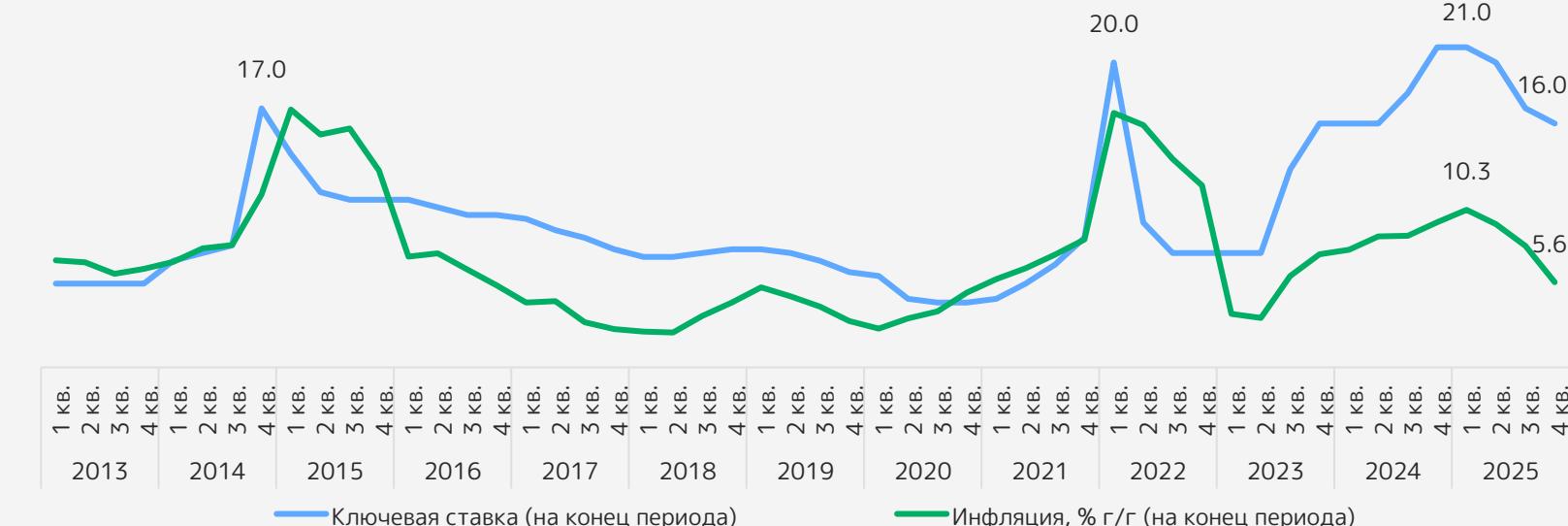
«Околонулевой рост экономики и достижение инфляцией минимальных за последние 5 лет значений позволяют ожидать продолжения цикла снижения ключевой ставки Банком России в 2026 году до 12%. Однако уменьшение стоимости нефти и изменения в налоговом законодательстве могут ограничивать экономическую активность,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



Антон Фуфачев

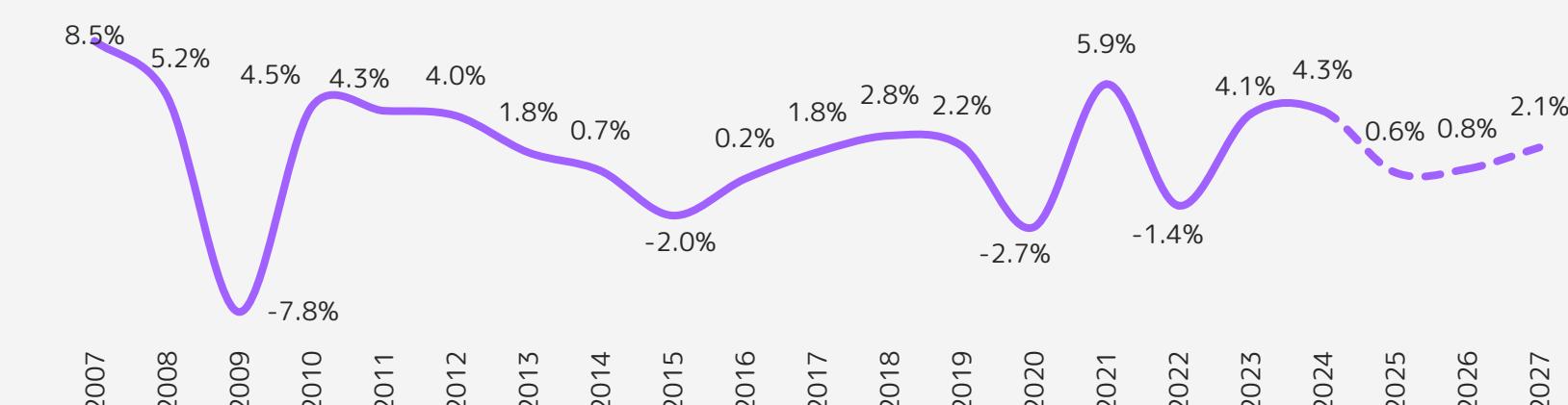
Центр экономического прогнозирования, Газпромбанк

Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России



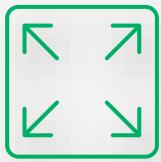
Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

Динамика роста реального ВВП России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

Итоги квартала



Доля свободных площадей

1П 2025

2,1

%

2П 2025

6,4

%



Новое строительство

520

тыс. кв. м

1247

тыс. кв. м



Спрос

640

тыс. кв. м

1026

тыс. кв. м



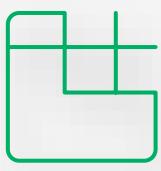
Запрашиваемая ставка аренды, готовые объекты*

12 150

руб./кв. м/год

10 500

руб./кв. м/месяц



Запрашиваемая ставка аренды, строящиеся объекты*

12 249

руб./кв. м/год

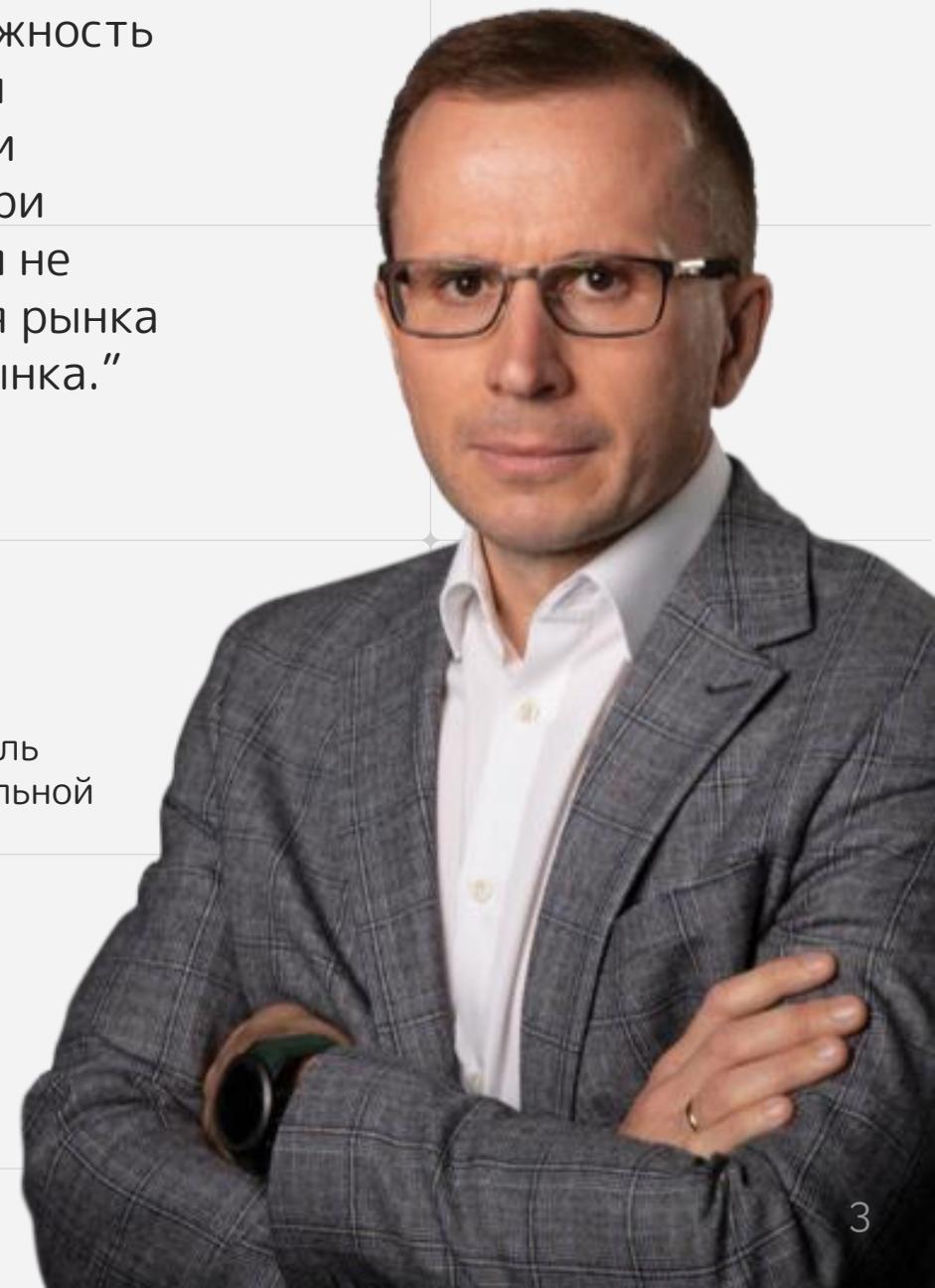
11 500

руб./кв. м/месяц

«Рост предложения позволил рынку выйти из перегретого состояния. Сегодня у арендаторов есть возможность выбора, а ставки аренды вернулись к нормальным "рабочим" значениям. При этом навес предложения не является критичным для рынка и не нарушает баланс рынка.»

Антон Алябьев

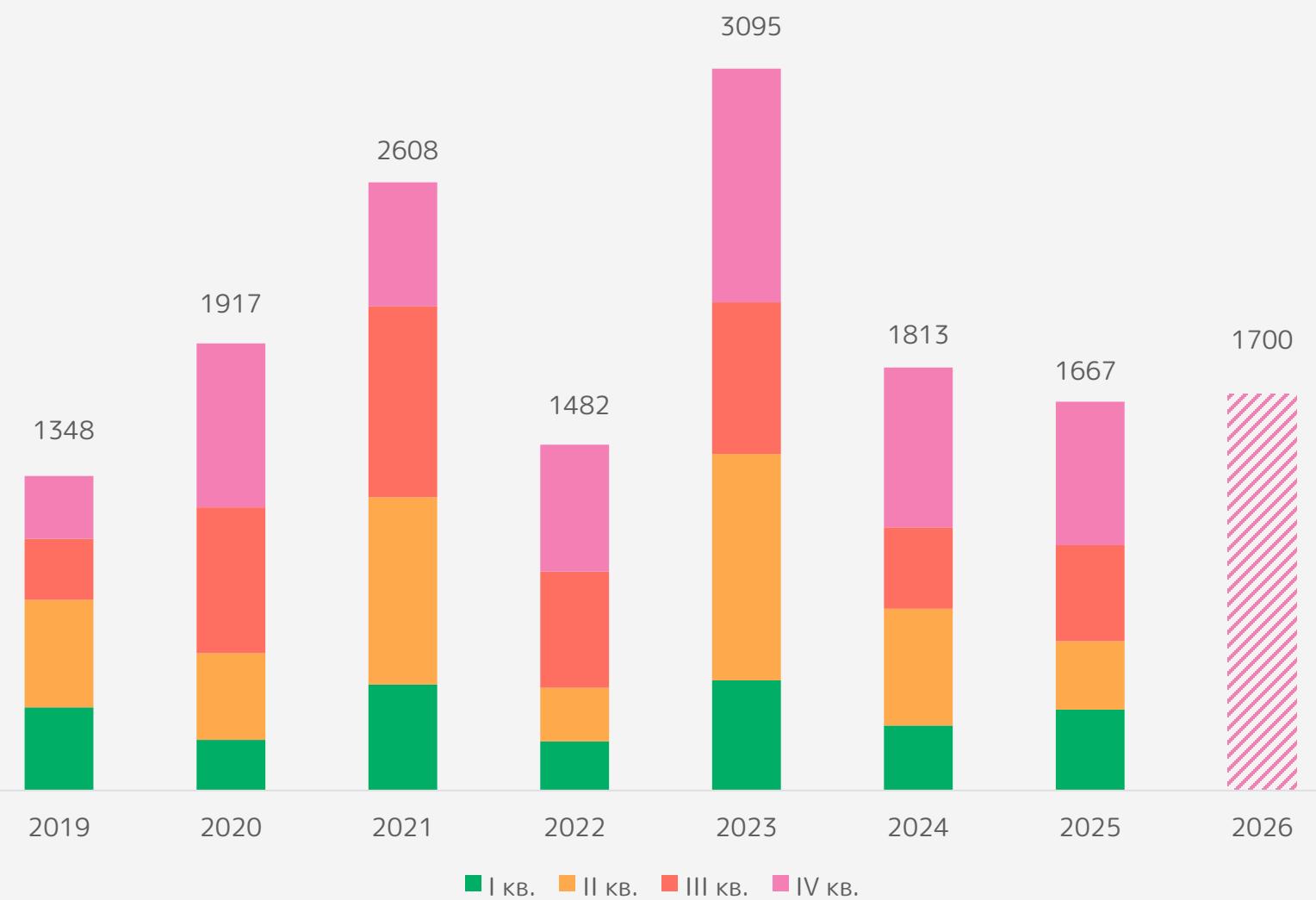
Старший директор, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости



Спрос

Built-to-Suit сделки стали драйвером деловой активности во 2 полугодии 2025 года

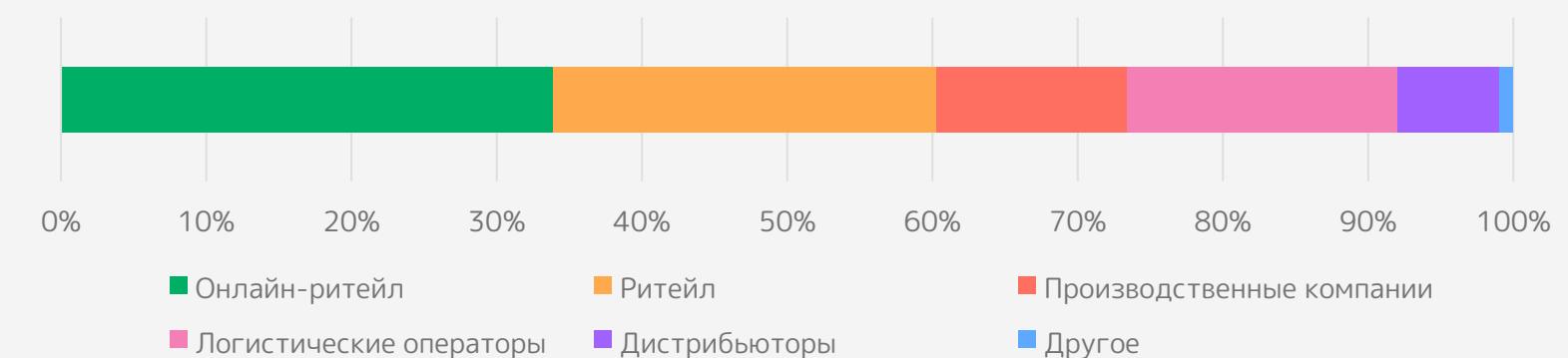
Сделки, тыс. кв. м



Источник: CORE.XP Аналитика

- 615 тыс. кв. м — объем сделок в IV квартале 2025 года, на 33% превысил показатель предыдущего квартала. 47% заключенных сделок пришлось на ритейлеров, которые оформили контрактов больше, чем за три предыдущих квартала вместе взятых.
- Второе полугодие 2025 года характеризовалось увеличением объемов спроса, вызванным активностью ритейлеров и маркетплейсов. Это отразилось в росте объема Built-to-suit сделок, который по сравнению с первым полугодием увеличился в 6 раз, достигнув отметки в 453 тыс. кв. м. Всего на долю Built-to-suit пришлось 44% от всего объема сделок второго полугодия, включая крупные покупки.
- Годовой спрос в 2025 году составил более 1,6 млн кв. м, что на 8% ниже показателей 2024 года. При этом доля Built-to-suit сделок незначительно сократилась с 34% до 31%. Основными драйверами спроса выступили маркетплейсы и ритейл, на которые пришлось 34% и 26% сделок соответственно.
- По нашим прогнозам, объем сделок в 2026 году составит 1.7 млн кв. м. Объем сделок останется на уровне 2025 года, сохраняя потенциал к росту в случае реализации оптимистичного сценария роста экономики.

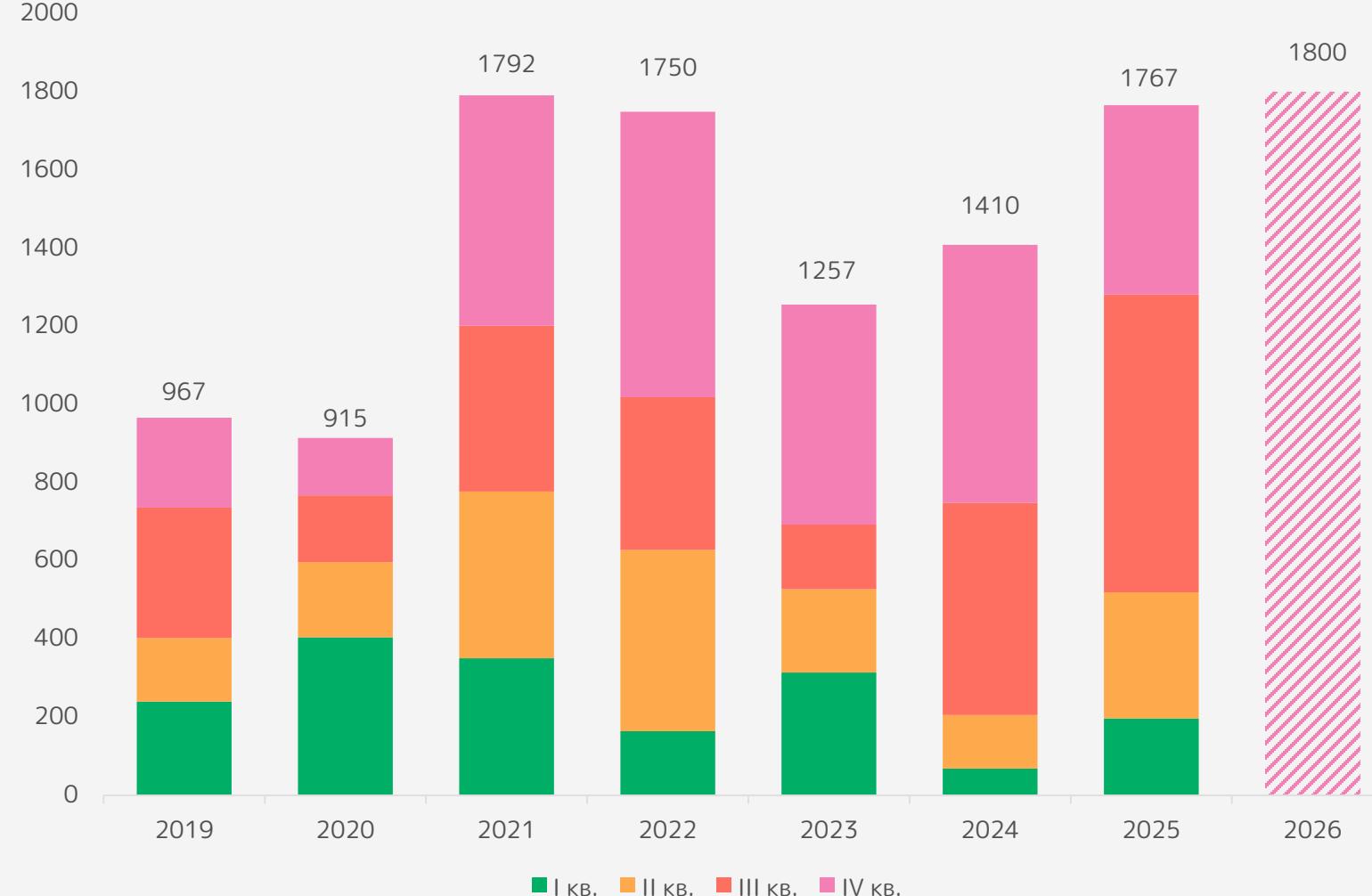
Распределение сделок по типу компаний, тыс. кв. м



Предложение

Спекулятивный формат девелопмента стал ключевым драйвером роста строительной активности

Новое строительство, тыс. кв. м



Источник: CORE.XP Аналитика

485 тыс. кв. м

достигли объемы нового строительства в IV квартале 2025 года. 38% из всех построенных площадей были реализованы на Новорижском шоссе, где завершилось строительство ряда крупных объектов.

39%

объемов нового строительства в среднем за квартал оставались доступными для аренды на момент завершения строительства. По сравнению с 2024 годом показатель значительно вырос: тогда свободными оставались только 6% вводимых площадей. Это стало следствием роста доли спекулятивного строительства. Так, на начало 2025 года 51% запланированных на этот период площадей предлагались на рынке.

Более 1,7 млн кв. м

составил суммарный объем нового строительства в Московском регионе в 2025 году, что на 25% больше, чем в 2024 году. Результат сопоставим с рекордными 2021 и 2022 годами.

1,8 млн кв. м

составит объем заявленного строительства в 2026 году, сохраняясь на уровне 2025 года.

Свободные площади

Доля свободных площадей достигла своего максимума за 8 лет

6,4%

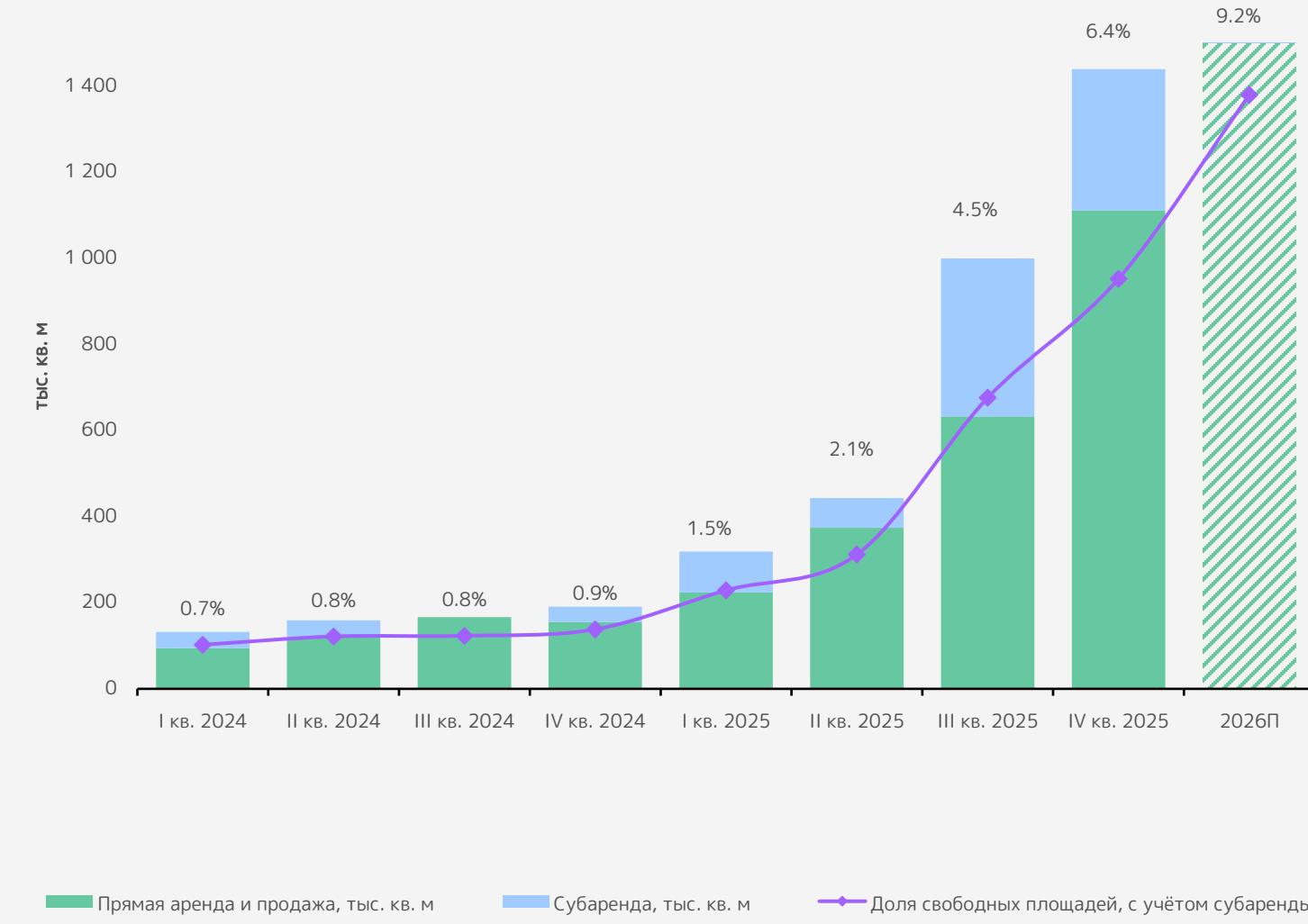
составила доля свободных площадей
в складских комплексах Москвы, включая субаренду.

- В абсолютном выражении объем свободных площадей достиг более 1,4 млн кв. м. За год показатель вырос на 1,2 млн кв. м.
- 49% доступных площадей — это объекты, завершённые в 2025 году.
- В IV квартале 2025 года доля субаренды составила 23% от общего объема доступного предложения, достигнув отметки в более чем 320 тыс. кв. м.
- Объем предложения на вторичном рынке составил более 300 тыс. кв. м, увеличившись более чем в 4.5 раза по сравнению с концом 2024 года.
- До 9,2% может увеличиться доля свободных площадей в 2026 году. Такой рост будет обусловлен увеличением доли помещений, предлагаемых в субаренду, а также вводом в эксплуатацию значительного объема спекулятивных объектов.

*Доля свободных площадей с учётом Built-to-suit объектов, доступных в долгосрочную субаренду

Источник: CORE.XP Аналитика

Свободные площади*



*Источник: CORE.XP Аналитика

Ставки аренды

Ставки аренды снижаются на фоне роста предложения

Запрашиваемые ставки аренды, без учёта ОРЕХ и НДС, руб./кв. м/год*



Источник: CORE.XP Аналитика

На фоне роста доступного предложения арендные ставки продолжают корректироваться. По сравнению с концом III квартала 2025 года базовые ставки аренды* на готовые и строящиеся объекты снизились на 11 % и 5 % соответственно. Совокупное снижение по итогам года составило 20% и 9 % соответственно.

10 500 руб./кв. м/год*

запрашиваемая ставка аренды на существующие здания без учёта ОРЕХ и НДС

11 500 руб./кв. м/год*

запрашиваемая ставка аренды на строящиеся здания без учёта ОРЕХ и НДС

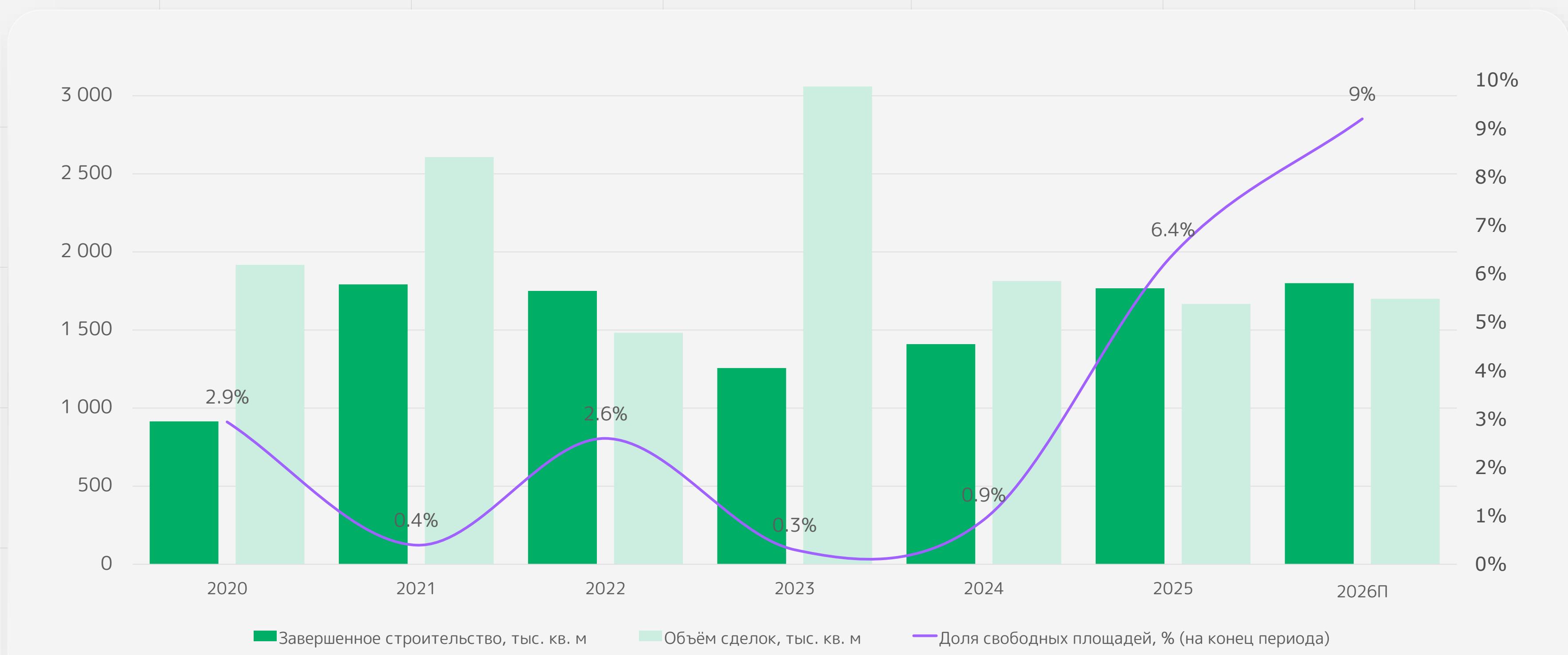
Текущие ставки аренды стабилизировались на уровне середины 2024 года. Данный уровень является рыночным компромиссом, обеспечивая рентабельность для девелоперов при сохранении экономической доступности для арендаторов.

В конце 2025 – начале 2026 года наблюдаются благоприятные условия для арендаторов на складском рынке на фоне увеличения свободных площадей и корректировки ставок аренды. Средние ставки аренды на спекулятивные объекты в 2026 году могут продолжить корректироваться вниз на 9-18% до диапазона 9-10 тыс. руб. за кв. м в год.

Переход к фазе восстановления темпов экономического роста в 2027 году и ожидания ускорения роста операционных показателей бизнеса формируют предпосылки для активизации спроса на складском рынке Build-to-suit в 2026 году. В результате ставки аренды в этом сегменте рынка ожидаются стабильными в текущем году – не менее 11 тыс. руб. за кв. м в год и выше, в зависимости от сложности конструктива здания.

*без учёта ОРЕХ и НДС

Динамика рынка



Наша команда

**Антон Алябьев**

Старший директор,
руководитель отдела
складской и индустриальной
недвижимости

**Алексей Десюкович**

Директор, отдел
складской и индустриальной
недвижимости

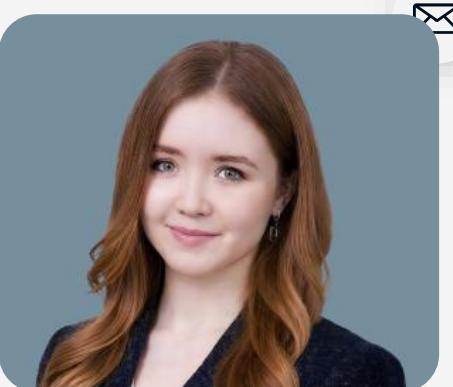
**Олеся Булюкина**

Директор, отдел
складской и индустриальной
недвижимости

Складская недвижимость

**Василий Григорьев**

Директор отдела
исследований рынка

**Евгения Радько**

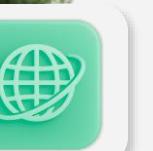
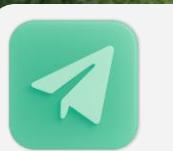
Заместитель директора отдела
исследований рынка

**Владимир Крылов**

Аналитик отдела исследований
рынка



Исследования



Отдел исследований 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. 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

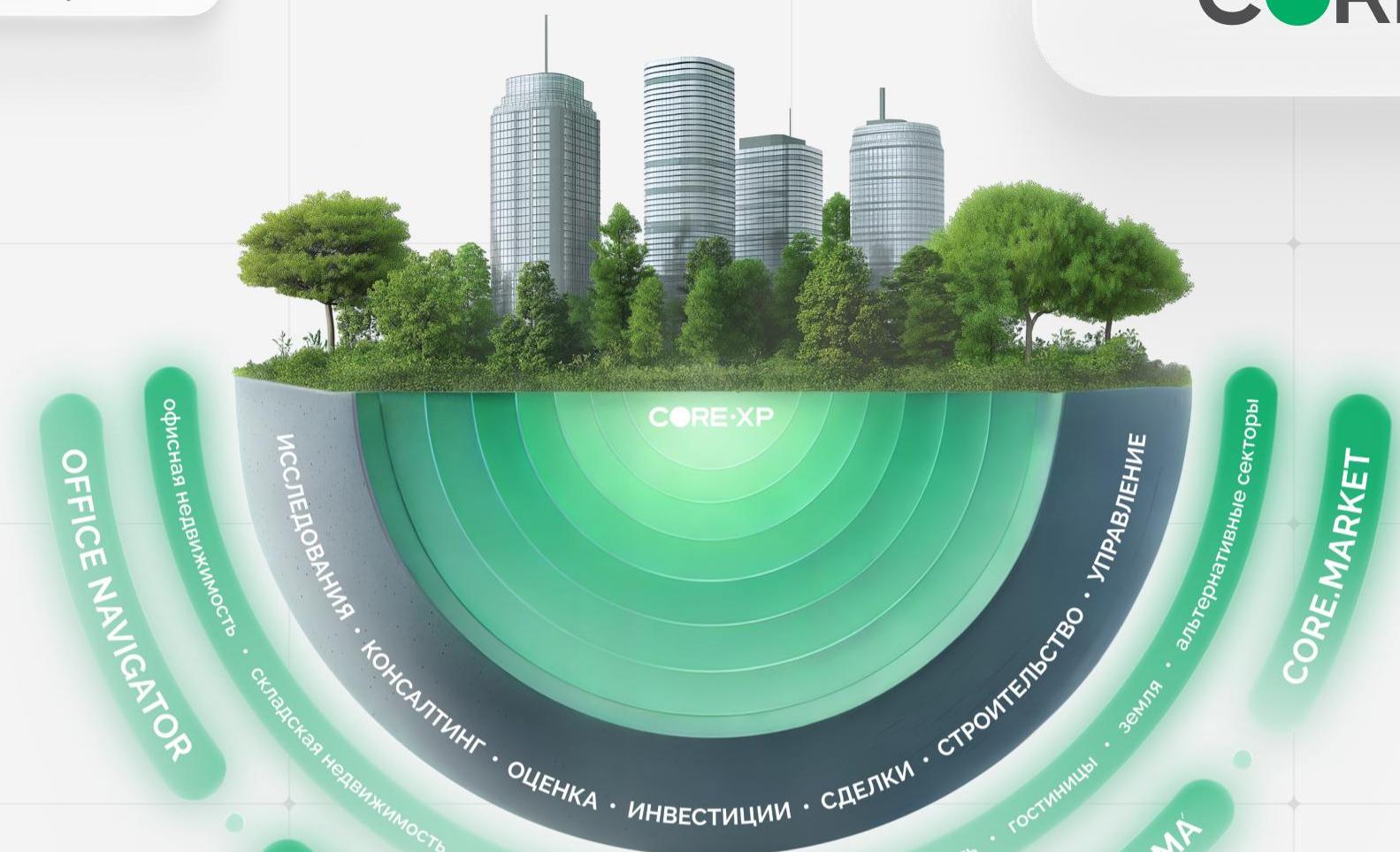
в номинации «Сделка года» в офисной, складской и торговой недвижимости

Зарубежные страны

Россия

СНГ

CORE.XP



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