

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

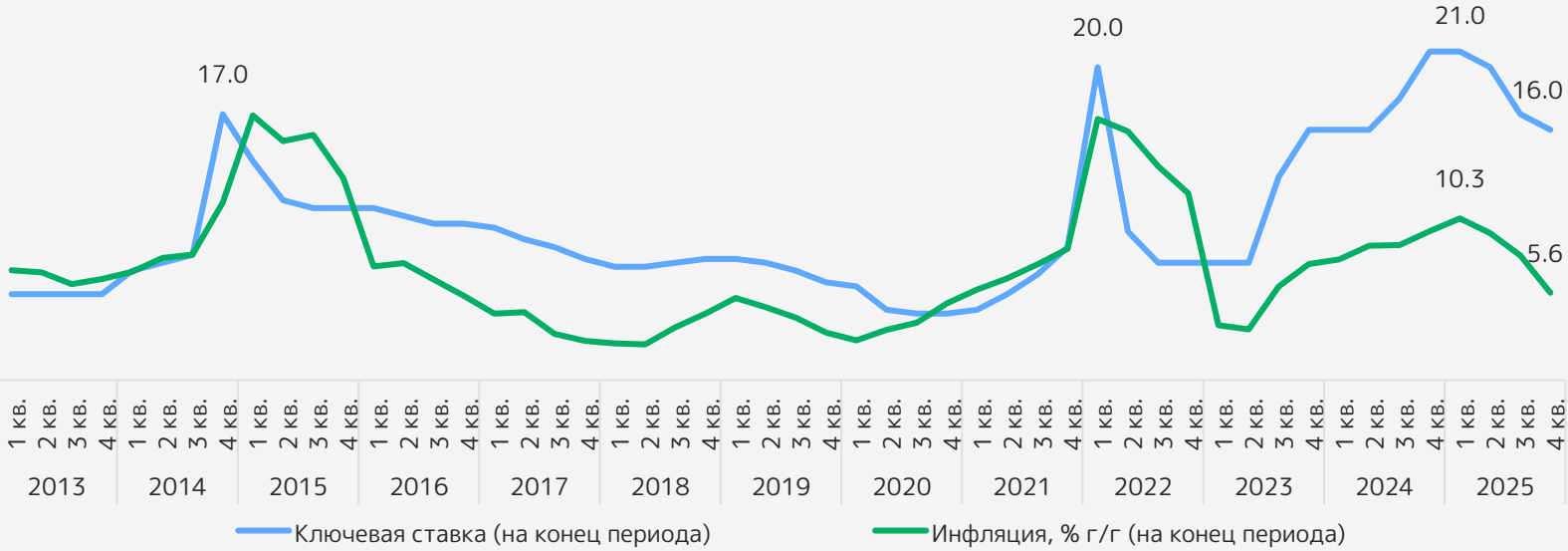
«Околонулевой рост экономики и достижение инфляцией минимальных за последние 5 лет значений позволяют ожидать продолжения цикла снижения ключевой ставки Банком России в 2026 году до 12%. Однако уменьшение стоимости нефти и изменения в налоговом законодательстве могут ограничивать экономическую активность,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



Антон Фуфачев

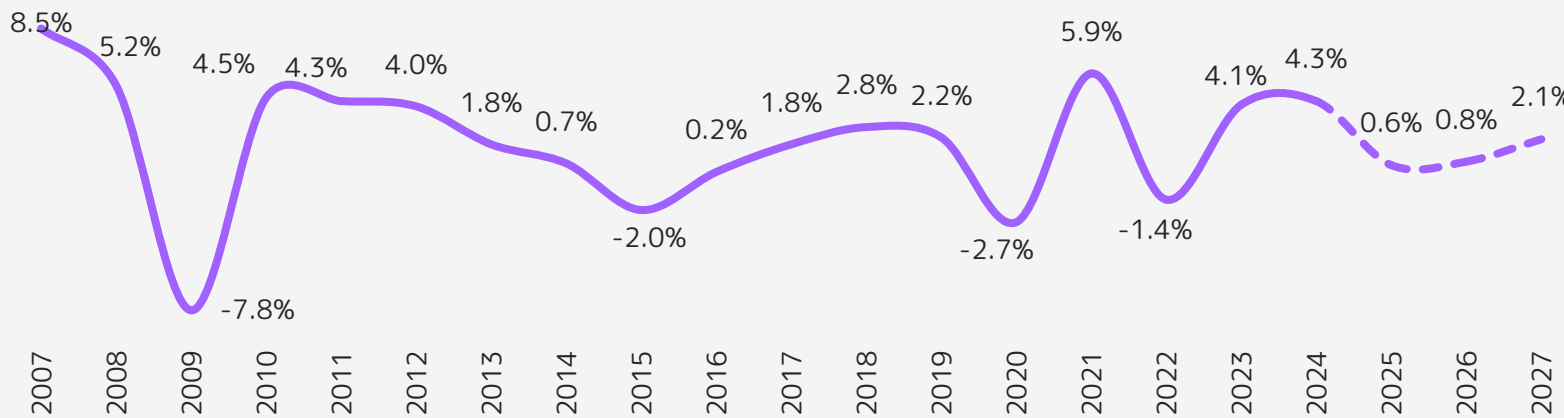
Центр экономического прогнозирования, Газпромбанк

Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России



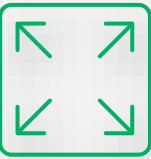
Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

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

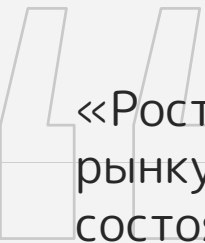
10 500
руб./кв. м/месяц



Запрашиваемая ставка аренды, строящиеся объекты*

12 249
руб./кв. м/год

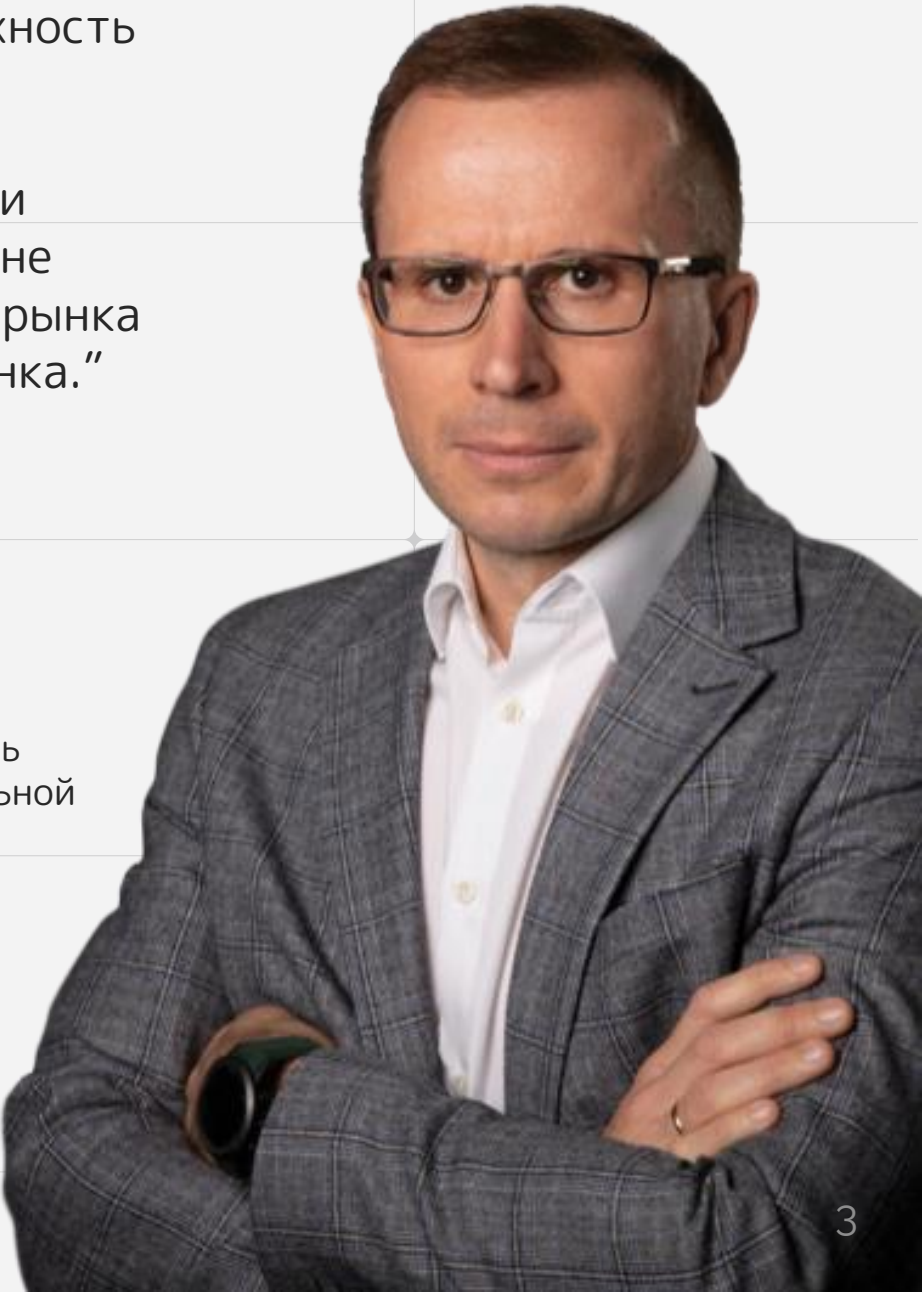
11 500
руб./кв. м/месяц



«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

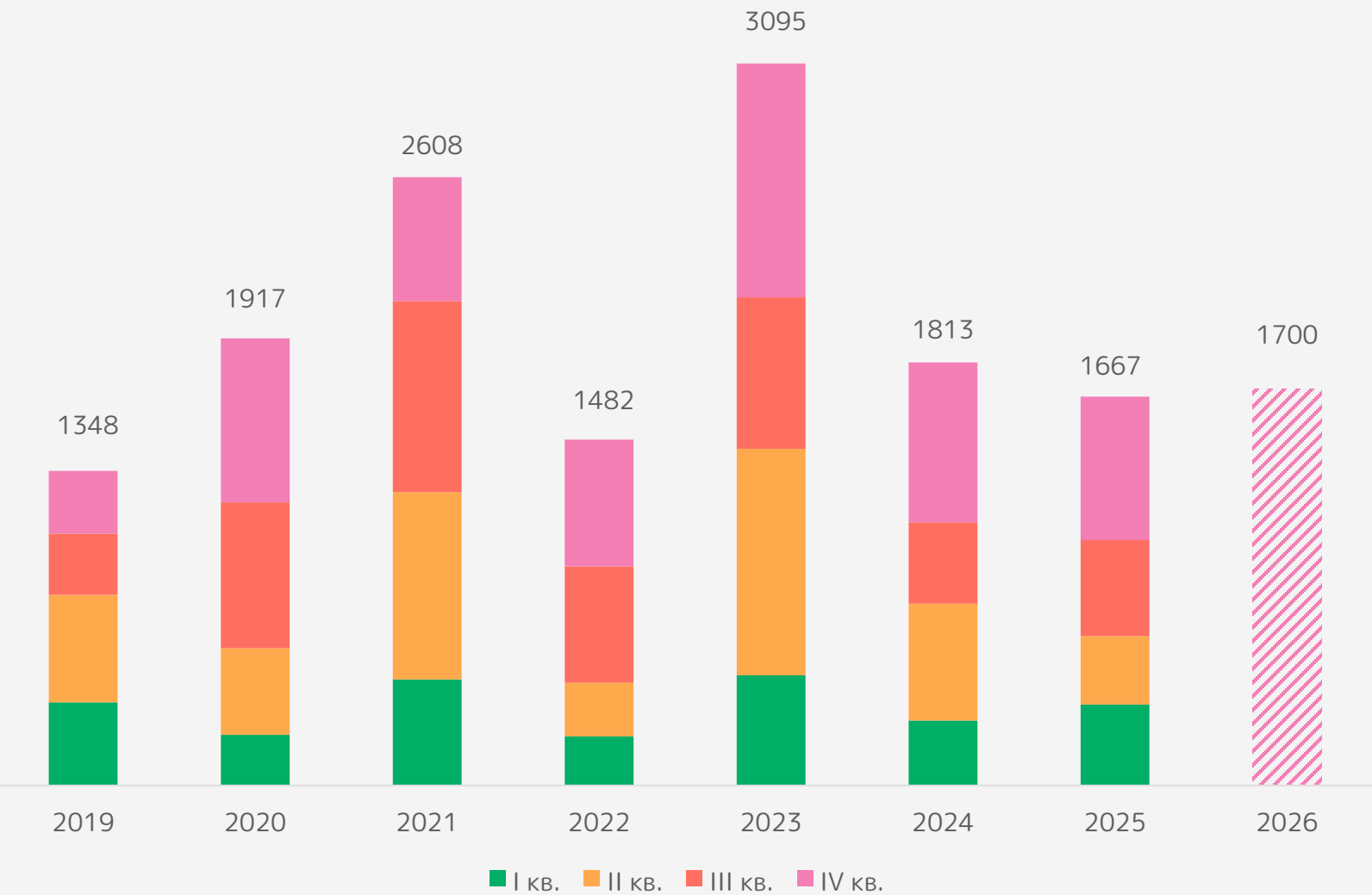
Старший директор, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости



Спрос

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

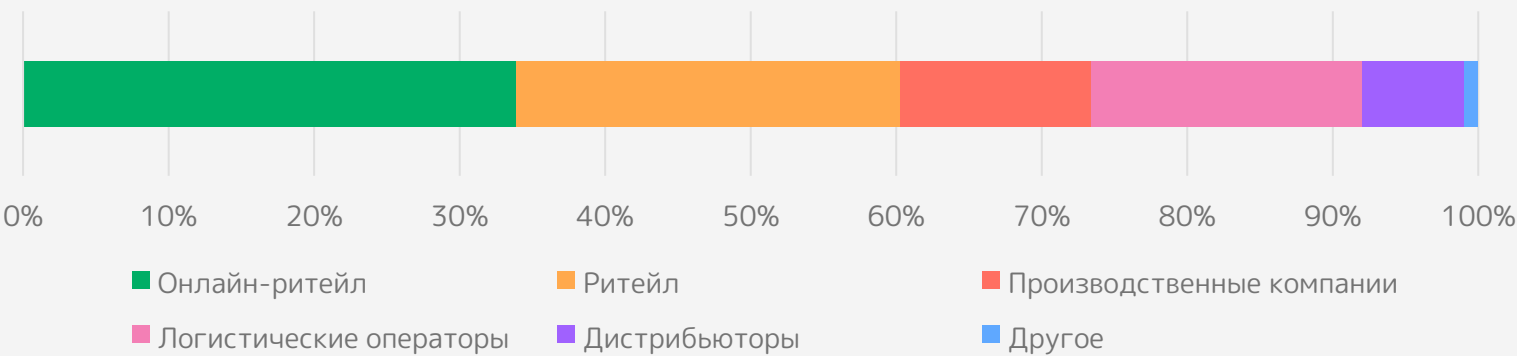
Сделки, тыс. кв. м



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.

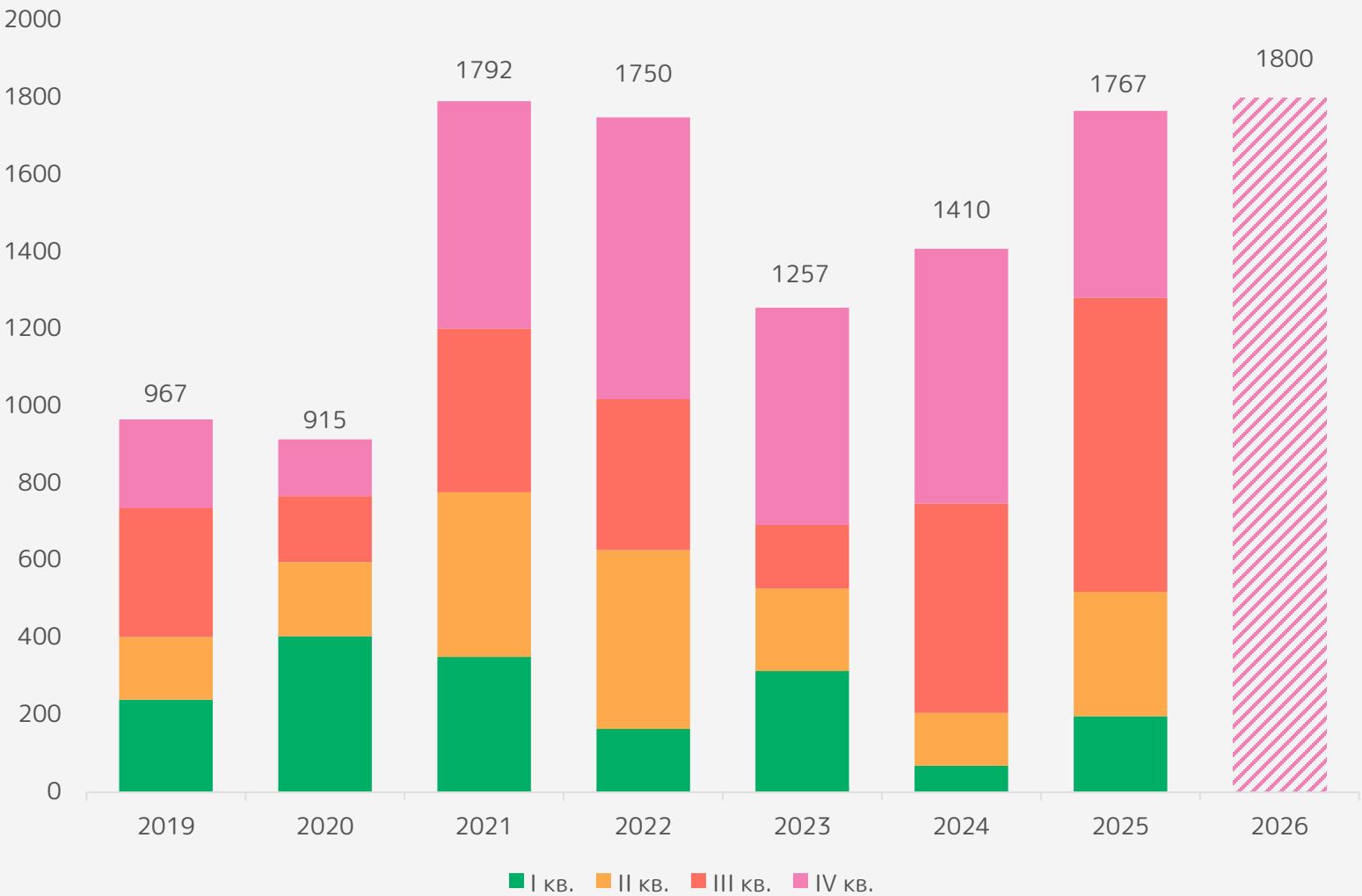
Распределение сделок по типу компаний, тыс. кв. м



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 годов.

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%

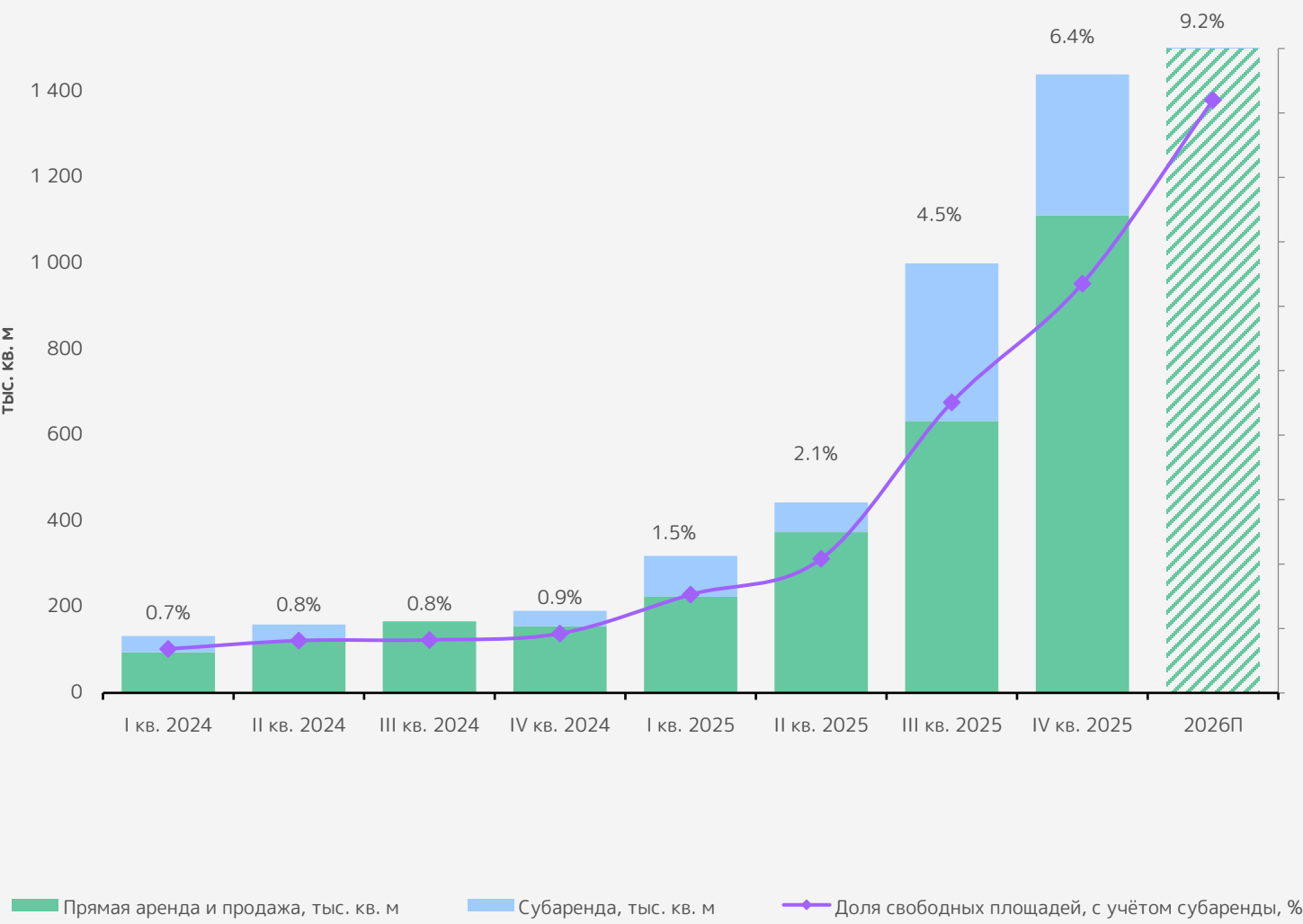
составила доля свободных площадей в складских комплексах Москвы, включая субаренду.

- 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 объёма доступного предложения, достигнув отметки в более чем 320 тыс. кв. м.
- Объём 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

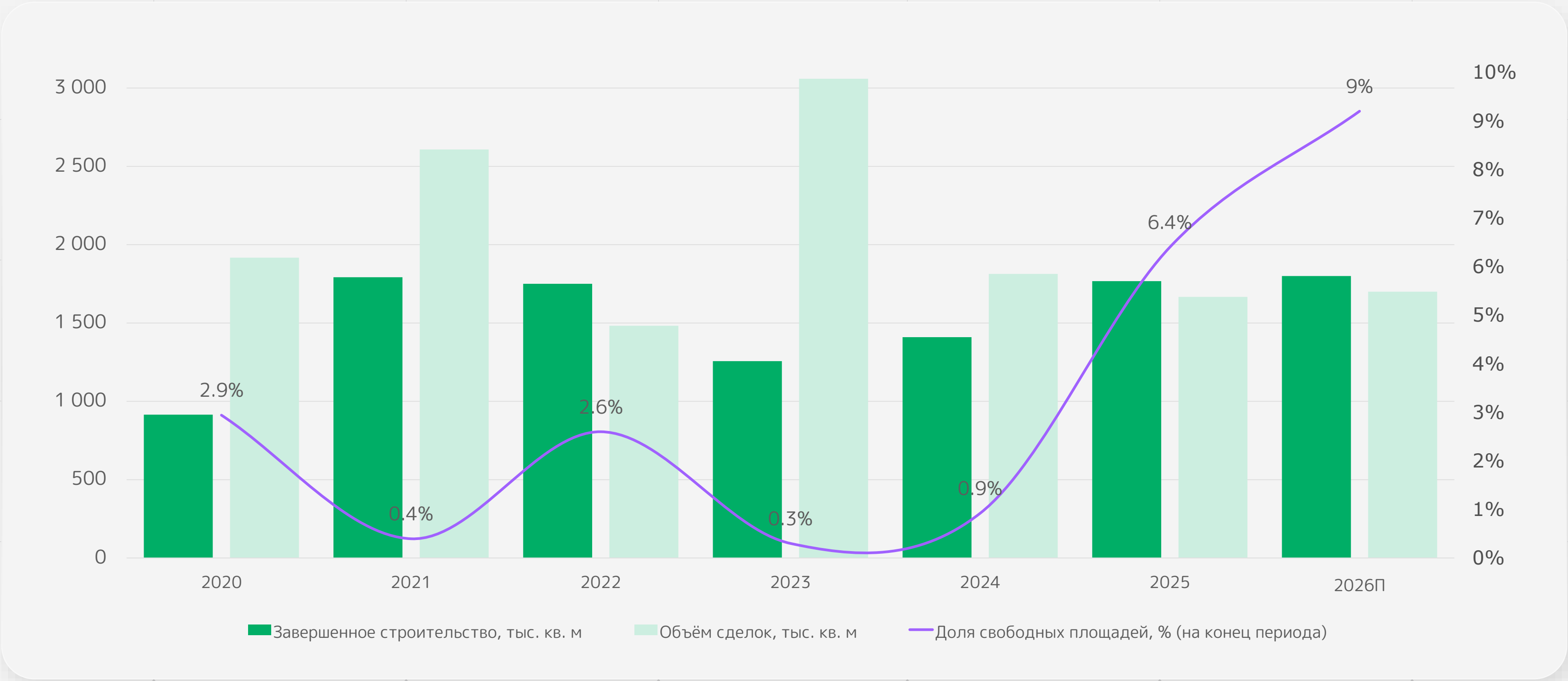
Текущие ставки аренды стабилизировались на уровне середины 2024 года. Данный уровень является рыночным компромиссом, обеспечивая рентабельность для девелоперов при сохранении экономической доступности для арендаторов.

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

CORE·XP



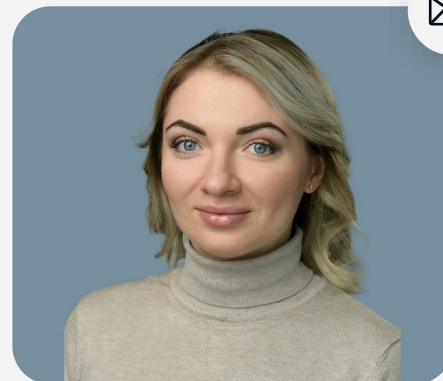
Антон Алябьев

Старший директор,
руководитель отдела
складской и индустриальной
недвижимости



Алексей Десюкевич

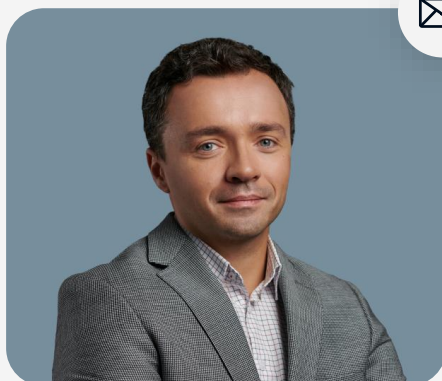
Директор, отдел
складской и индустриальной
недвижимости



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

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

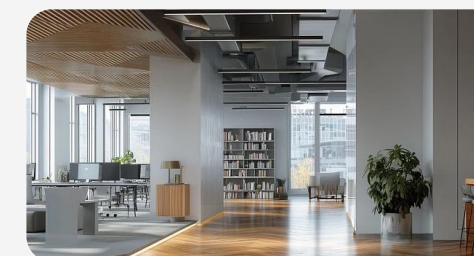


Все сегменты коммерческой недвижимости



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. 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

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

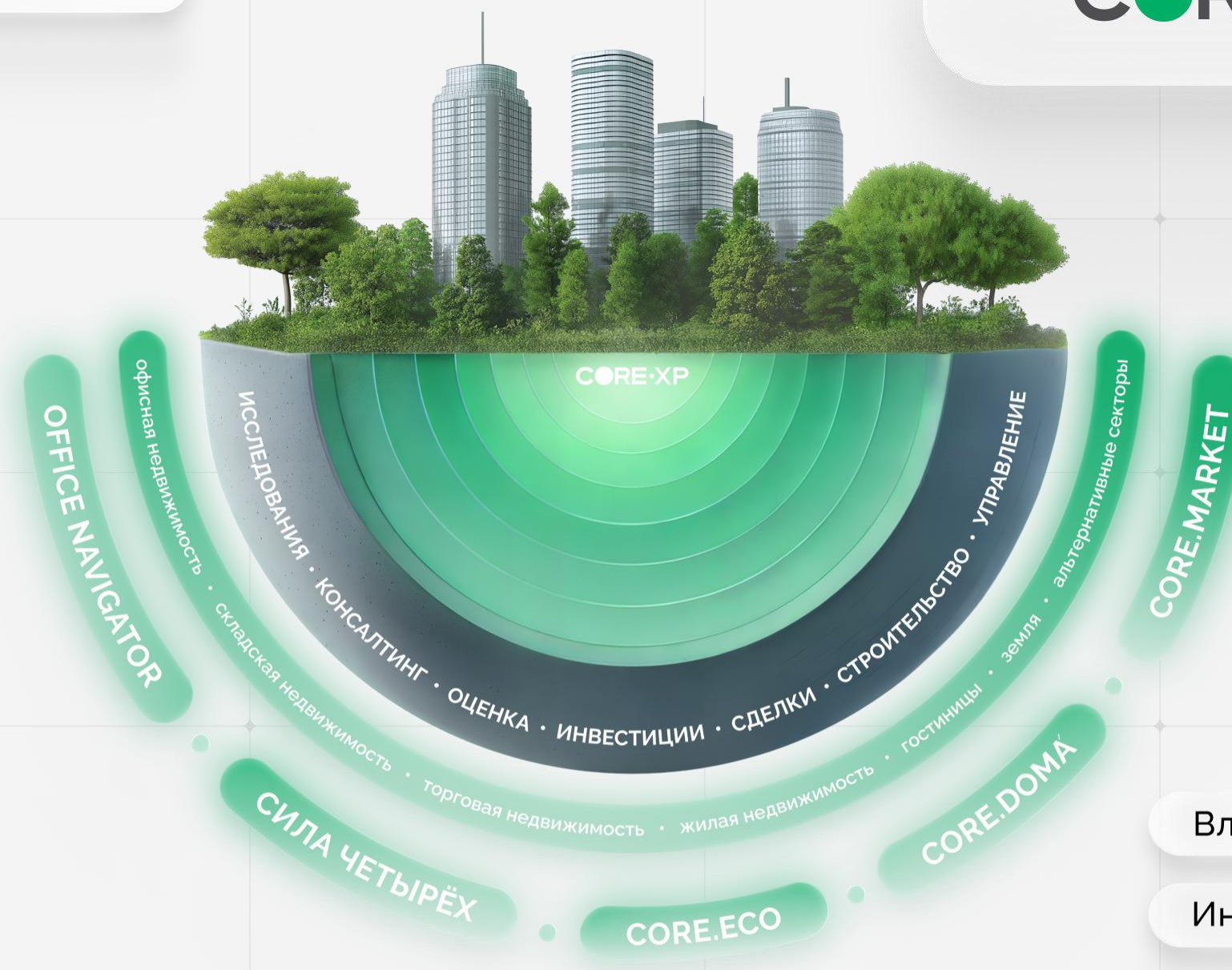
в номинации «Сделка года» в офисной, складской и торговой недвижимости

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