

Складская недвижимость Московского региона

II квартал 2025



МАКРО-
ЭКОНОМИКА

0,5% ▼

Рост ВВП в 2025

80,9 руб. ▲

Курс Доллара США*

9,4% ▼

ИПЦ июнь 2025

18% ▼

Ключевая ставка

Стрелки обозначают ожидаемое изменение до конца 2025
*Средний курс за II квартал 2025

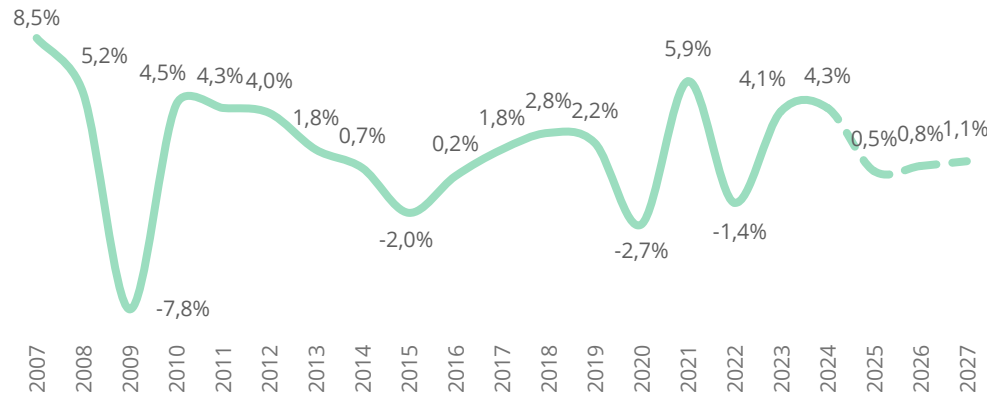


«Инфляционный риск от падения цен на нефть был компенсирован снижением спроса на валюту из-за высокой ключевой ставки и замедления экономической активности. Как следствие, крепкий курс рубля способствует быстрому сокращению инфляции – месячный рост потребительских цен в июне был близок к таргету в 4%. Это дает возможность Банку России активно снижать ключевую ставку»



Антон Фуфачев
Центр экономического прогнозирования,
Газпромбанк

Динамика роста реального ВВП России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

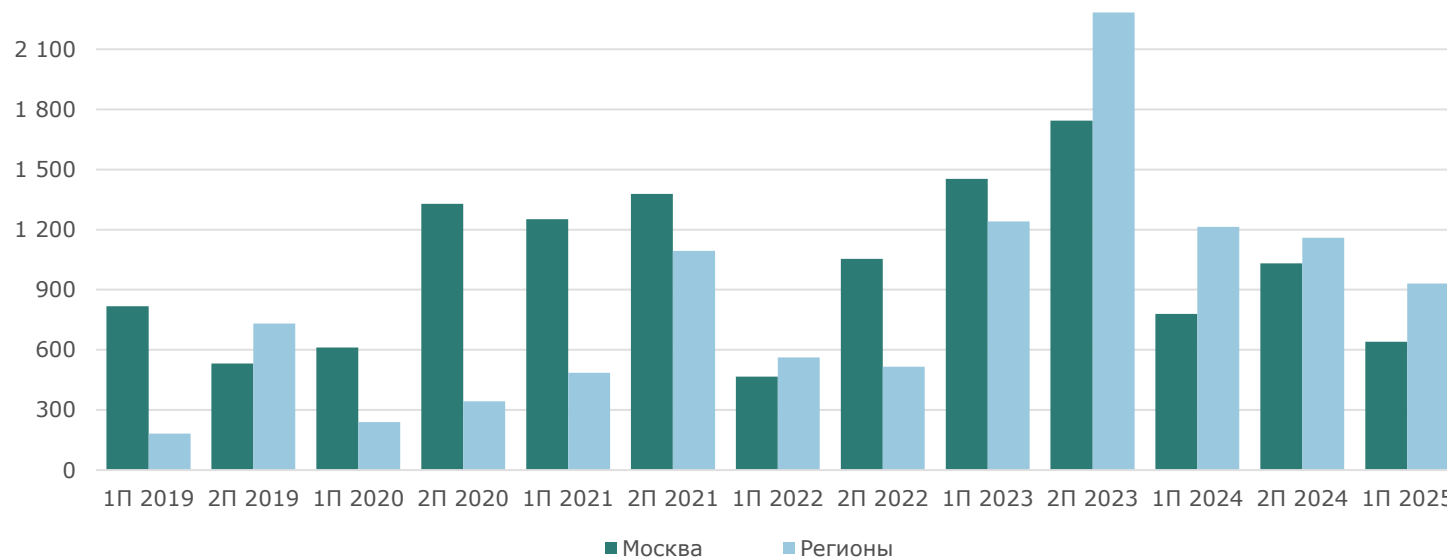
Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

ИТОГИ КВАРТАЛА СКЛАДСКОЙ РЫНОК РОССИИ

Сделки, Россия, тыс. кв. м



«Второй квартал сохранил тенденции первого: спрос оставался сдержанным, а доля свободных площадей продолжала расти. Однако во втором полугодии ситуация может измениться: решение ЦБ о снижении ключевой ставки может стать драйвером реализации отложенного спроса, т.е. тех запросов, которые последние месяцы находились на паузе в ожидании более благоприятных условий»

Антон Алябьев

Старший директор, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости



КЛЮЧЕВЫЕ
ПОКАЗАТЕЛИ
МОСКОВСКИЙ
РЕГИОН

	1П 2025	1П 2024
 НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО	519 800  КВ. М	205 652
 СДЕЛКИ	640 313  КВ. М	779 465
 ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ	2,1% 	0,8%
 ЗАПРАШИВАЕМАЯ СТАВКА АРЕНДЫ, ГОТОВЫЕ ОБЪЕКТЫ	12 150  руб./кв. м/год	10 500 —
 ЗАПРАШИВАЕМАЯ СТАВКА АРЕНДЫ, СТРОЯЩИЕСЯ ОБЪЕКТЫ	12 249  руб./кв. м/год	11 000 руб./кв. м/год

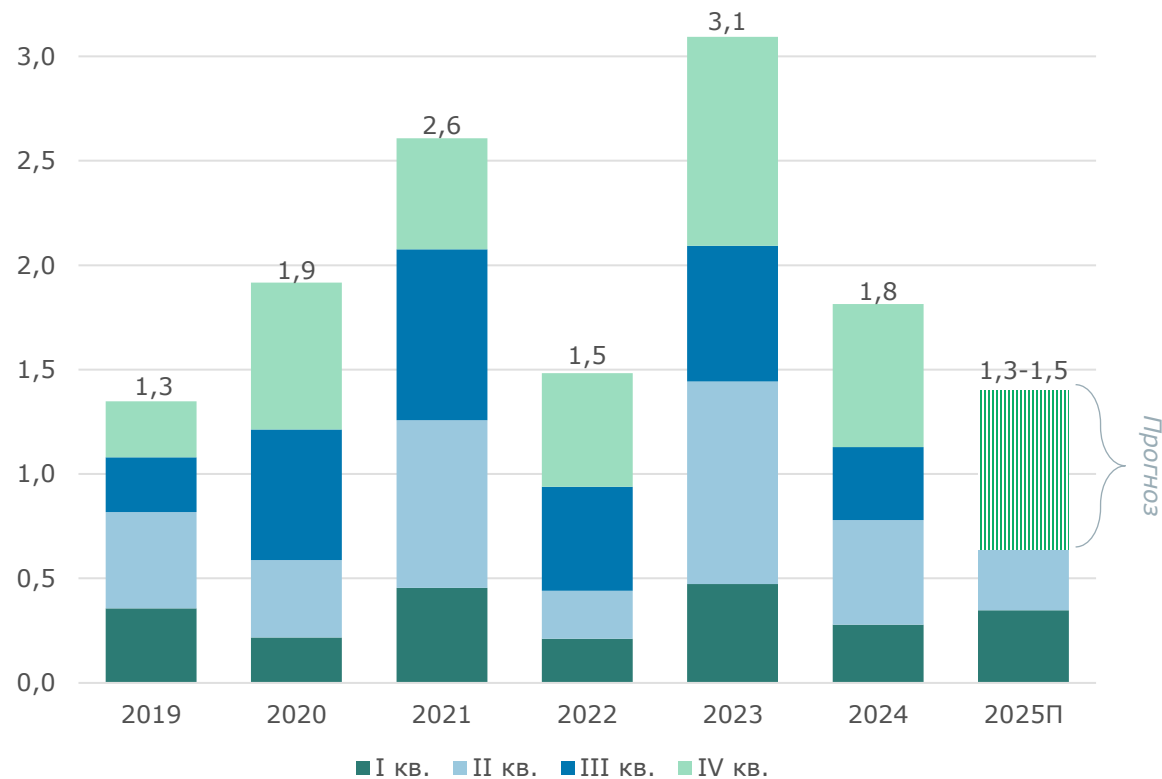
Источник: CORE.XP Аналитика



СПРОС

Объём сделок в 1 полугодии снизился на 18%

Сделки, млн кв. м



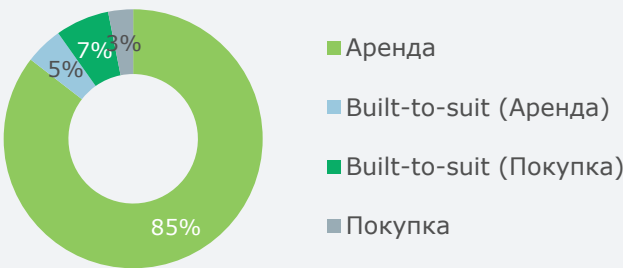
640 тыс. кв. м

сделок было закрыто в 1 полугодии 2025 г., что на 18% ниже результата прошлого года. На спросе на складские площади сказывается общее охлаждение экономики.

- Преобладающим типом сделок в 1 полугодии стала аренда спекулятивных готовых и строящихся зданий – 85%. Доля сделок формата built-to-suit сократилась до 12%, что является самым низким значением с 2020 г. в рамках полугодий.

Структура сделок 1П 2025 г.

по типу сделки



СПРОС

Рост активности спроса ожидается во 2 полугодии

36%

объёма сделок в 1 полугодии было заключено с игроками онлайн розницы. Так, компании этого сегмента вновь вернулись в лидеры спроса, заключив несколько крупных сделок.

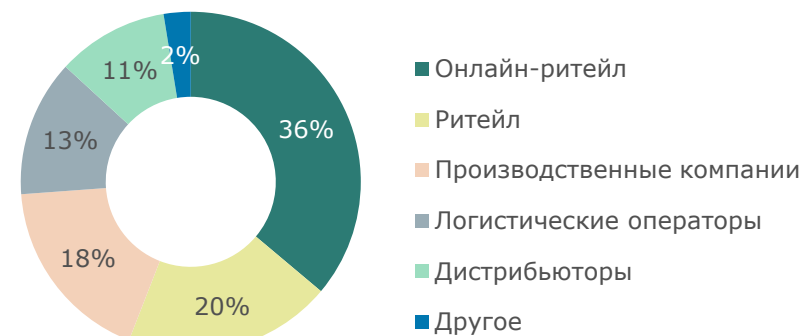
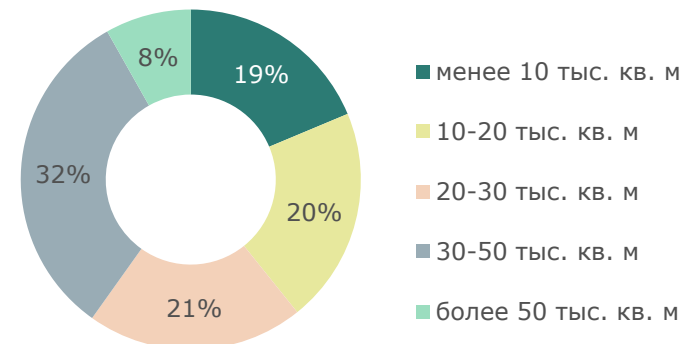
- Почти треть всего объёма сделок пришлась на проекты площадью 30-50 тыс. кв. м. При этом средний размер сделки снизился до 8,6 тыс. кв. м (с 10,5 тыс. кв. м во 2 полугодии 2024 г.).

1,3-1,5 млн кв. м

может составить годовой объём сделок в 2025 г.

- **Решение о снижении ключевой ставки в июле 2025 г. может стать значимым драйвером роста деловой активности и активизации планов по развитию логической инфраструктуры во второй половине года.**

Структура сделок 1П 2025 г.

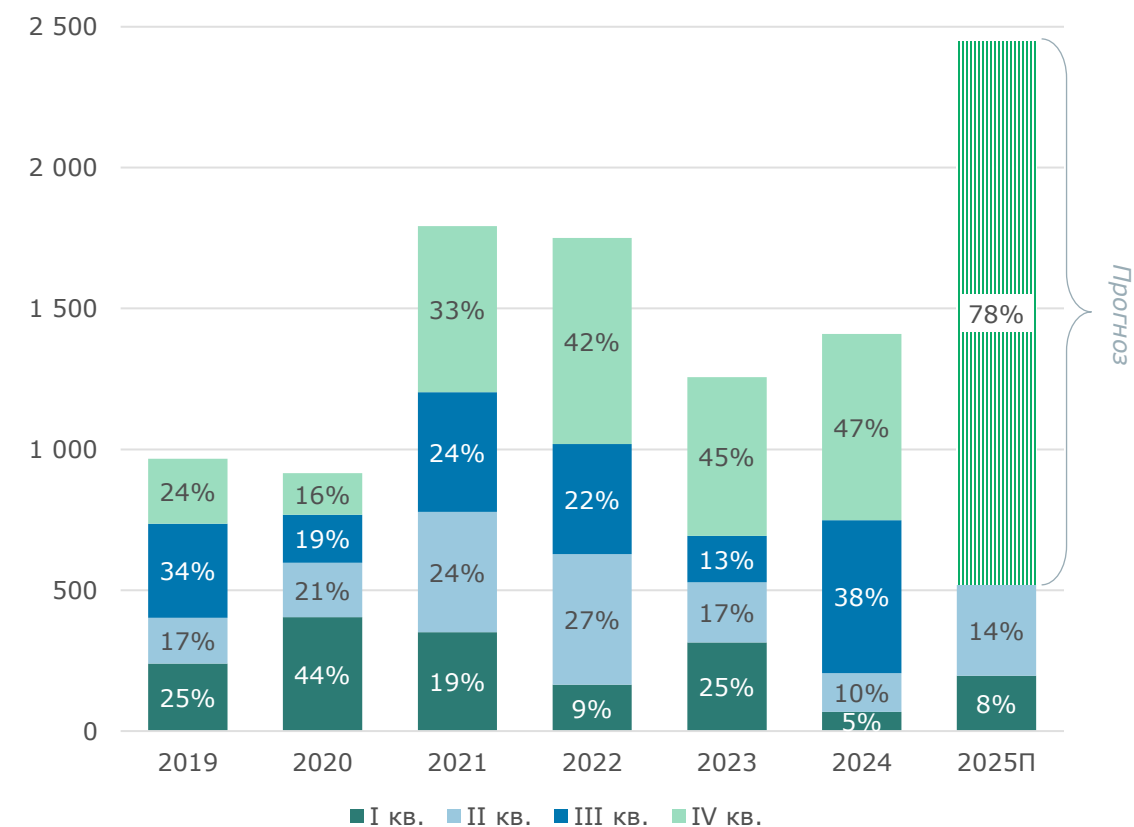
по типу компании*по размеру сделки*

Источник: CORE.XP Аналитика

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Объёмы нового строительства выросли почти в 3 раза

Динамика нового строительства, тыс. кв. м



520 тыс. кв. м

составил объём нового строительства в 1 полугодии 2025 г., что в 2,5 раз выше показателя 1 полугодия предыдущего года.

○ Всего рынок пополнился 18 складскими зданиями, из них 5 стали первыми объектами в составе новых парков.

37%

площадей в новых объектах оставались доступными на момент завершения строительства, пополнив объёмы вакантного предложения (для сравнения, в 1 полугодии 2024 г. таких было всего 3% площадей).

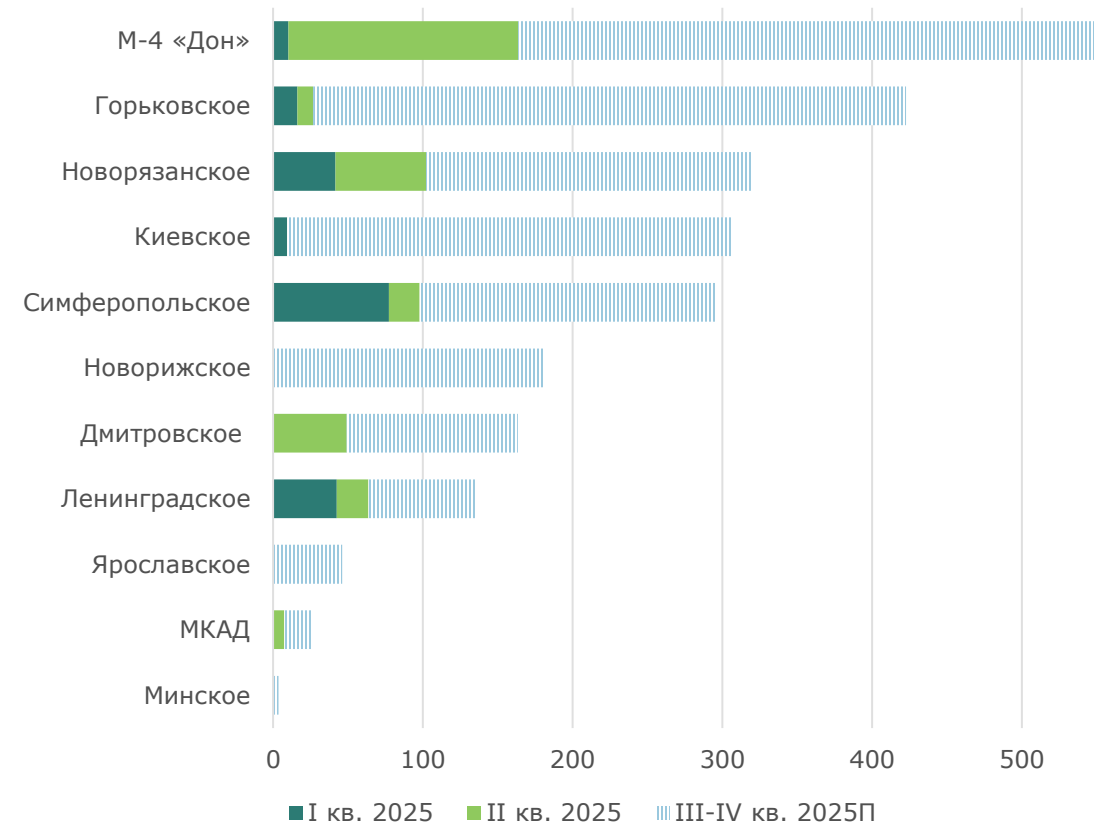
31%

объёма нового строительства было реализовано в субрынке трассы М-4 «Дон». Так, по итогам полугодия данное направление сохраняет лидирующую позицию в структуре, занятую им в 2024 г.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Новое строительство идёт на рекорд

Новое строительство в 2025 г., тыс. кв. м



2,4 млн кв. м

может составить годовой объём нового строительства и стать самым высоким значением за всю историю рынка Московского региона. Ожидается, что во 2 полугодии рынок пополнится 1,9 млн кв. м.

42%

площади объектов, ожидаемых к завершению во 2 полугодии, пока остаются доступными для аренды/продажи.

- Высокая доля спекулятивного девелопмента объясняется тем, что на фоне высокого спроса в 2023-2024 гг. стартовал целый ряд таких проектов.
- Однако, по нашим прогнозам, с ростом спроса во второй половине года существенная часть доступного сегодня объёма будет поглощена рынком.

СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ

Доля свободных площадей превысила 2%

2,1%

составила доля свободных площадей по итогам II квартала 2025 г. В абсолютном выражении свободными оставались 443 тыс. кв. м.

- Вакантное предложение в прямую аренду практически в равной степени было сформировано объектами первичного (спекулятивный девелопмент, 49%) и вторичного (51%) рынка.

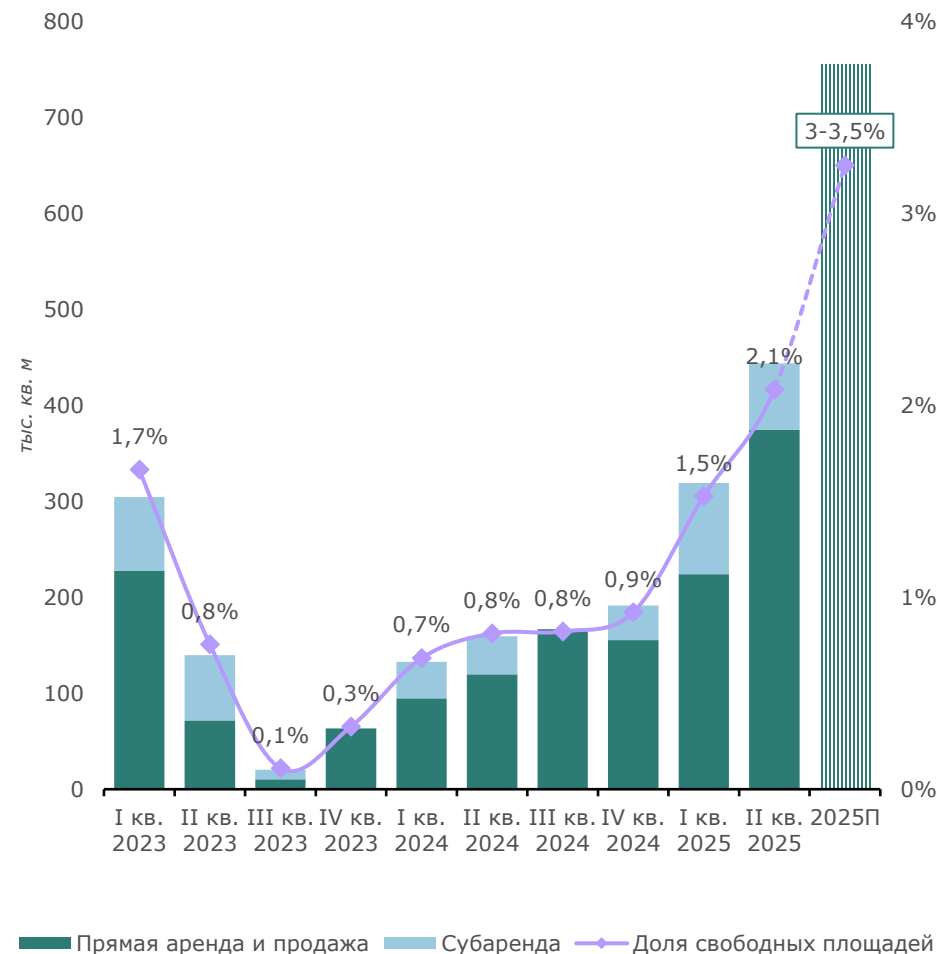
47%

всего доступного предложения с возможностью заезда до конца 2025 г. формируют спекулятивные объекты в прямую аренду. **На субаренду приходится не более 22%, при этом на 80% она сформирована предложением от одного игрока.**

3-3,5%

составит доля свободных площадей по итогам 2025 г., согласно нашим прогнозам.

Свободные площади



СТАВКИ
АРЕНДЫ

Во 2 полугодии ожидается
стабилизация ставок аренды

По итогам II квартала ставки аренды продемонстрировали небольшое снижение относительно уровня I квартала:

12 150 руб./кв. м/год*
запрашиваемая ставка аренды на **существующие** здания

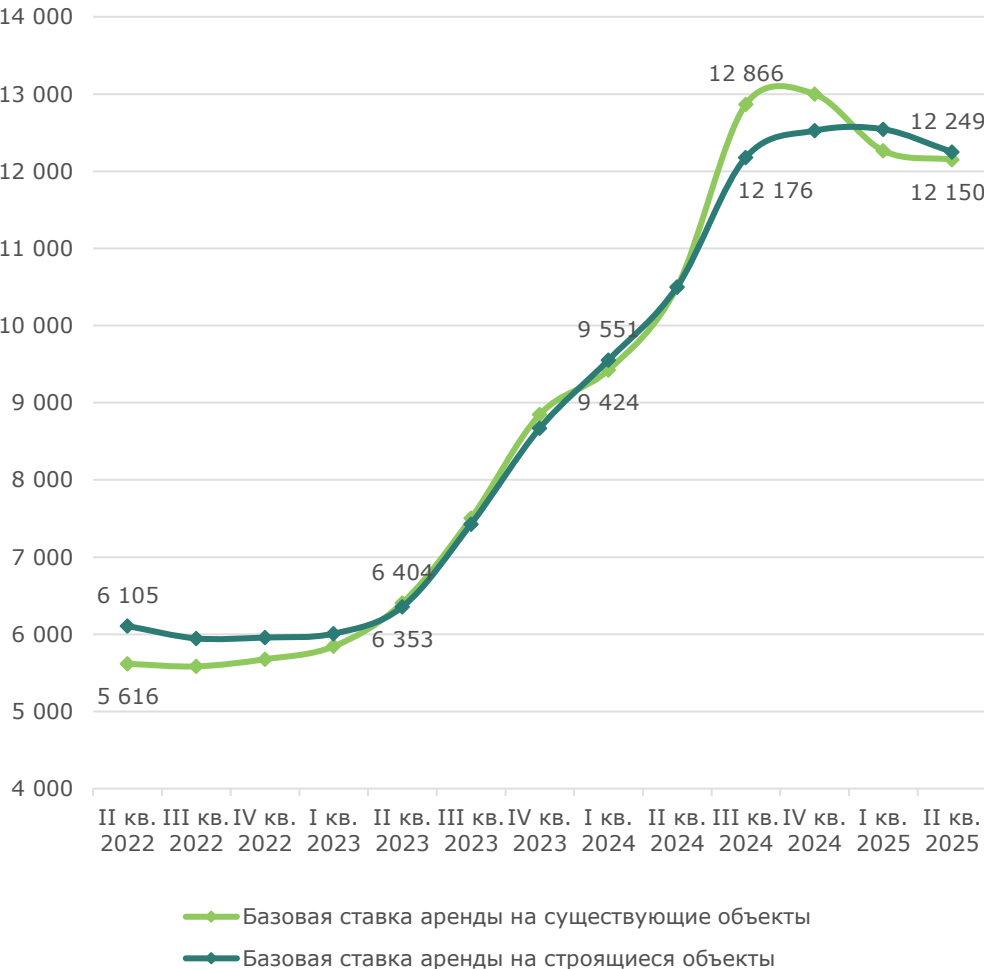
12 249 руб./кв. м/год*
запрашиваемая ставка аренды на **строящиеся** здания

- Разрыв между ставкой на существующие и строящиеся объекты сократился до 99 руб. (в I квартале – 276 руб.).
- Среднее значение операционных расходов находится в диапазоне 2 000 – 2 500 руб. за кв. м в год, в целом сохраняясь на уровне последних кварталов.

“Ожидается, что во 2 полугодии 2025 г. текущий уровень ставок аренды сохранится.

* Здесь и далее – без учёта ОРЕХ и НДС

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

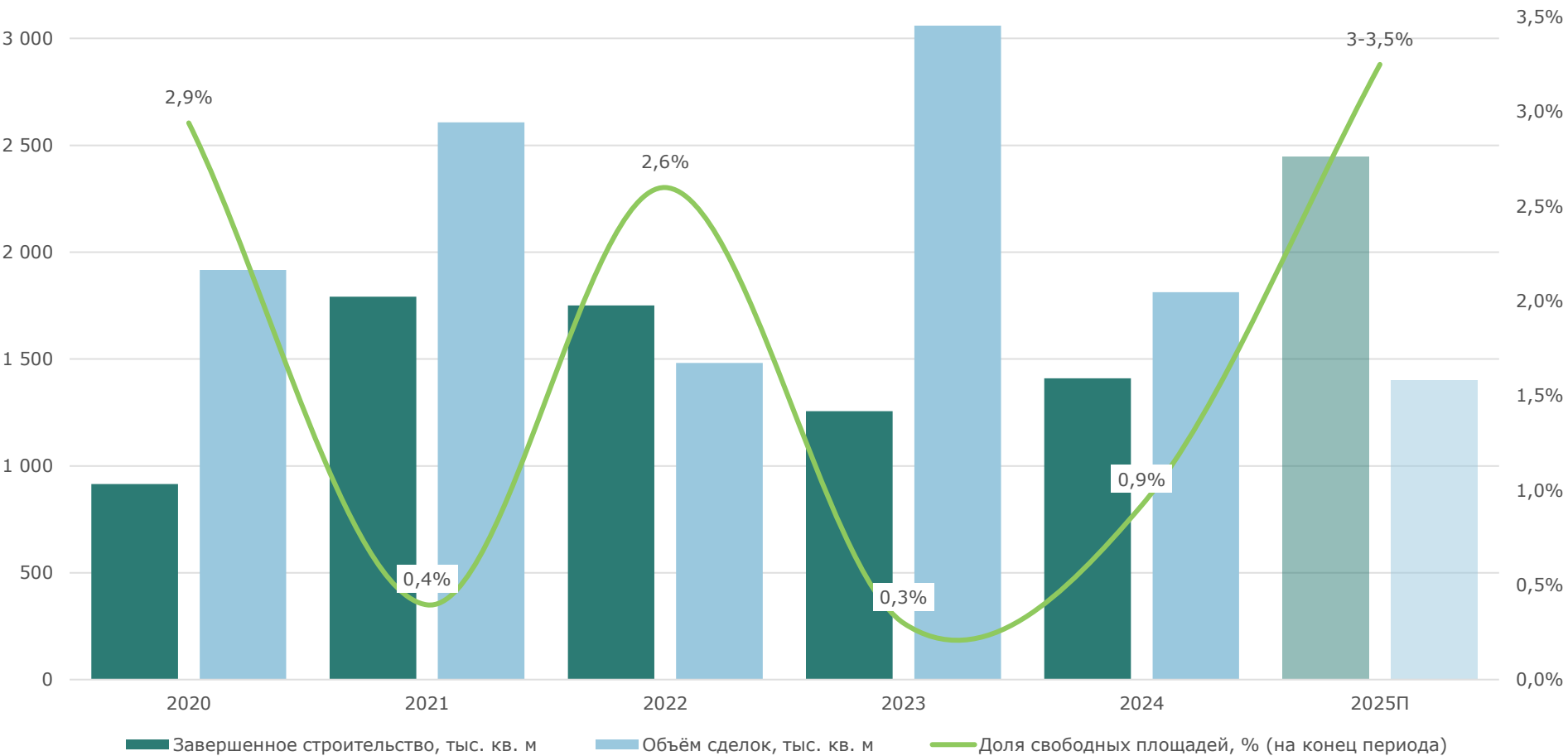


Источник: CORE.XP Аналитика

ЦИКЛ
РЫНКА



Больше данных доступны
на платформе платных
аналитических сервисов CORE.XP



Источник: CORE.XP Аналитика

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



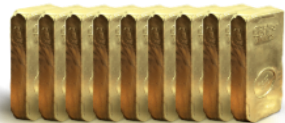
Антон Алябьев
Старший директор,
руководитель отдела складской
и индустриальной недвижимости



Алексей Десюкевич
Директор, отдел складской
и индустриальной недвижимости



Олеся Булюкина
Директор, отдел складской
и индустриальной недвижимости



9 побед в номинации «Сделка года – Аренда – Индустриальная недвижимость»
на CRE Awards – самой престижной премии в сфере коммерческой недвижимости

ИССЛЕДОВАНИЯ



Василий Григорьев
Директор отдела
исследований рынка



Евгения Радько
Заместитель директора
отдела исследований рынка



Владимир Крылов
Аналитик отдела
исследований рынка



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 продаж офисов в Москве, май 2025](#)



[Гибкие офисные пространства: рынок Москвы, апрель 2025](#)



[Рынок Light Industrial Московского региона, I кв. 2025](#)



[Рынок гостиничной недвижимости Москвы, апрель 2025](#)



[Складской рынок Московского региона, I кв. 2025](#)



[Инвестиции в недвижимость России, I кв. 2025](#)

**CORE.XP — консалтинг
и управление инвестициями
в недвижимость в России и СНГ.**

CORE.XP является преемником российского бизнеса CBRE, мирового лидера в консалтинге и управлении инвестициями. CBRE работала на рынке России и СНГ более 30 лет, в 2022 году бизнес был выкуплен локальным менеджментом и сохранен в полном объеме.

1994

год основания

400

сотрудников



Победитель в номинациях

Консультант года

CRE Moscow Awards 2020
CRE Federal Awards 2020

**Управляющая компания года
Facility Management**

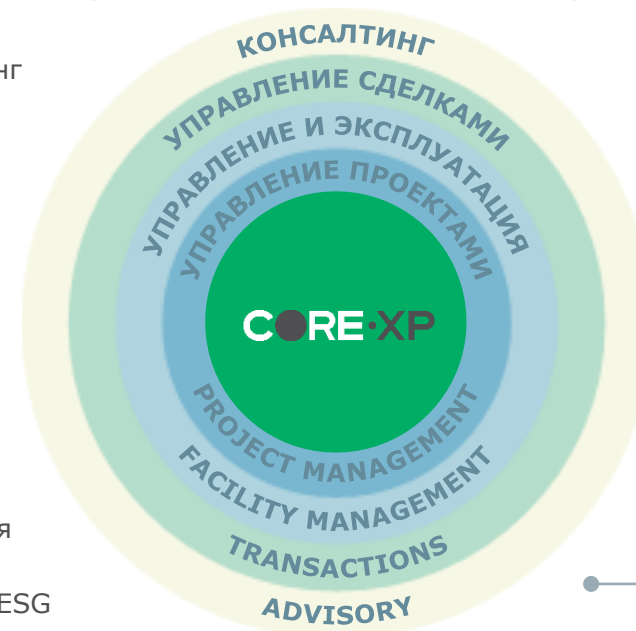
CRE Moscow Awards
2018, 2019, 2020



Новости
и актуальная аналитика в
нашем ТГ-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

CORE.XP занимает лидирующие позиции* в консалтинге и управлении инвестициями в недвижимость в России и СНГ. В 2024 г. Компания отметила 30-летний юбилей работы на российском рынке.

Эксперты компании работают со всеми секторами коммерческой недвижимости и помогают инвесторам, девелоперам, собственникам и корпорациям в решении задач любой сложности. Компания сопровождает крупнейшие инфраструктурные проекты на рынке недвижимости, оказывая прямое влияние на развитие ключевых отраслей и регионов страны.

Стратегическим направлением CORE.XP является устойчивое развитие рынка, что соответствует целям стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ на период до 2030 г.

Компания оказывает консалтинговые услуги для реализации «зеленых» проектов в России, соответствующих национальным «зеленым» стандартам ГОСТ Р, с учетом лучших мировых практик и тенденций, включая перспективы укрепления сотрудничества в сфере «зеленого» строительства с КНР и ЕАЭС.

*По версии Commercial Real Estate Moscow Awards 2024