

Складская недвижимость Московского региона

I квартал 2025



МАКРО-
ЭКОНОМИКА

0,2% ▼

Рост ВВП в 2025

92,4 руб. ▲

Курс Доллара США**

10,3% ▼

ИПЦ март 2025

21% ▼

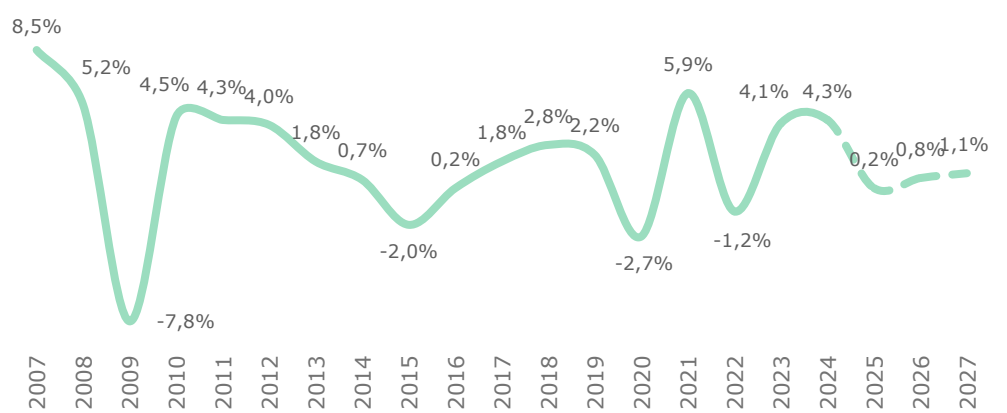
Ключевая ставка

*Стрелки обозначают ожидаемое изменение до конца 2025
**Средний курс за 1 квартал 2025

«Признаки охлаждения экономической активности становятся все более убедительными, а инфляция сокращается. Банк России был бы готов снижать ключевую ставку, но падение цен на нефть вследствие массовых импортных пошлин США создает риски для экономики РФ: ослабление курса рубля и, как следствие, вероятность новой волны инфляции».

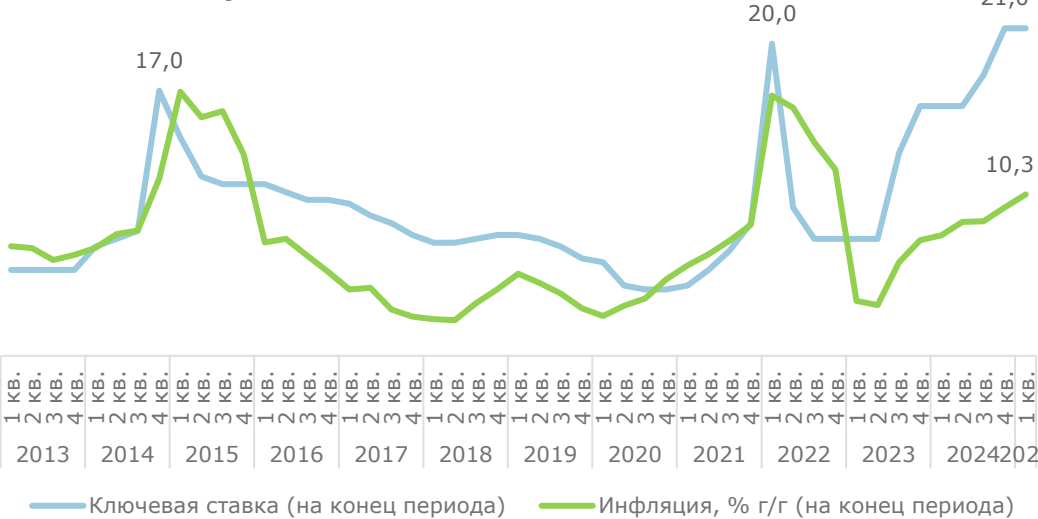
Антон Фуфачев
Центр экономического прогнозирования,
Газпромбанк

Динамика роста реального ВВП России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

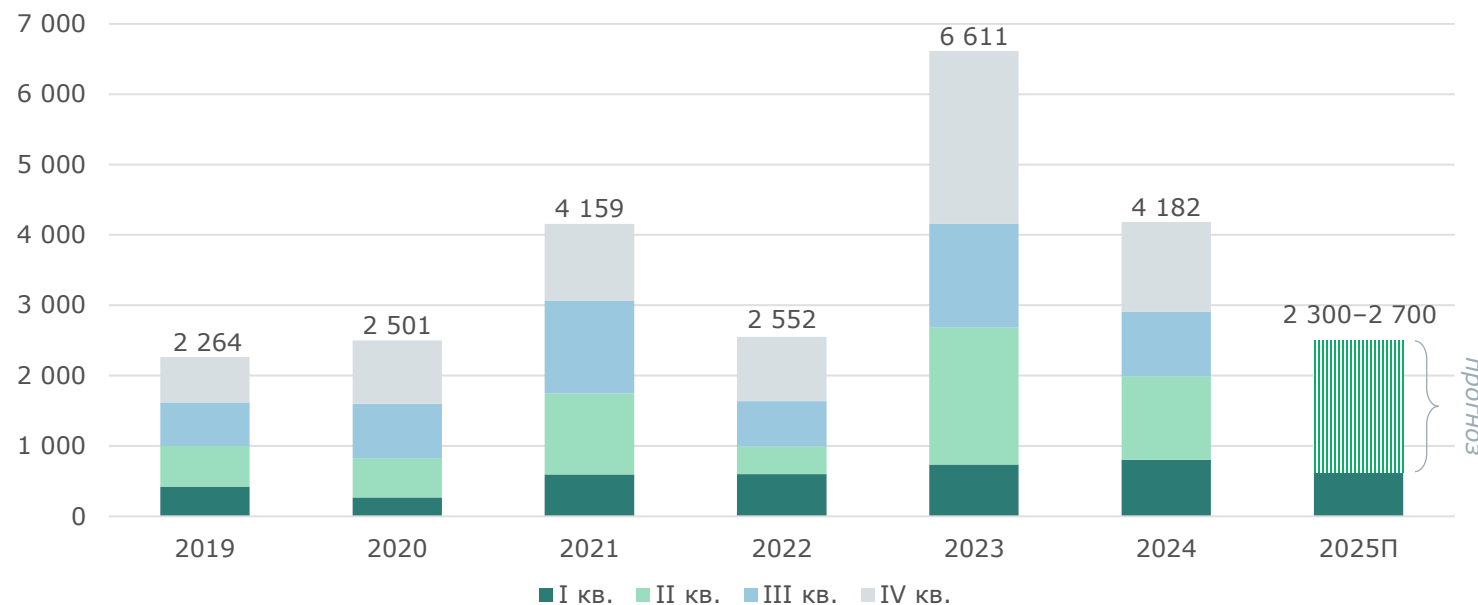
Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

ИТОГИ КВАРТАЛА СКЛАДСКОЙ РЫНОК РОССИИ

Сделки, Россия, тыс. кв. м



«В настоящее время мы наблюдаем смену цикла рынка. Макроэкономические факторы не могут не сказываться на активности спроса, что в свою очередь отражается на объёмах доступного предложения и ставках аренды. В целом же, рынок возвращается к нормальным "дорекордным" показателям».

Антон Алябьев

Старший директор, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости



КЛЮЧЕВЫЕ
ПОКАЗАТЕЛИ
МОСКОВСКИЙ
РЕГИОН

	I кв. 2025	I кв. 2024
 НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО	187 653  КВ. М	68 612
 СДЕЛКИ	338 483  КВ. М	278 393
 ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ	1,5% 	0,7%
 ЗАПРАШИВАЕМАЯ СТАВКА АРЕНДЫ, ГОТОВЫЕ ОБЪЕКТЫ	12 266  руб./кв. м/год	9 424
 ЗАПРАШИВАЕМАЯ СТАВКА АРЕНДЫ, СТРОЯЩИЕСЯ ОБЪЕКТЫ	12 542  руб./кв. м/год	9 551

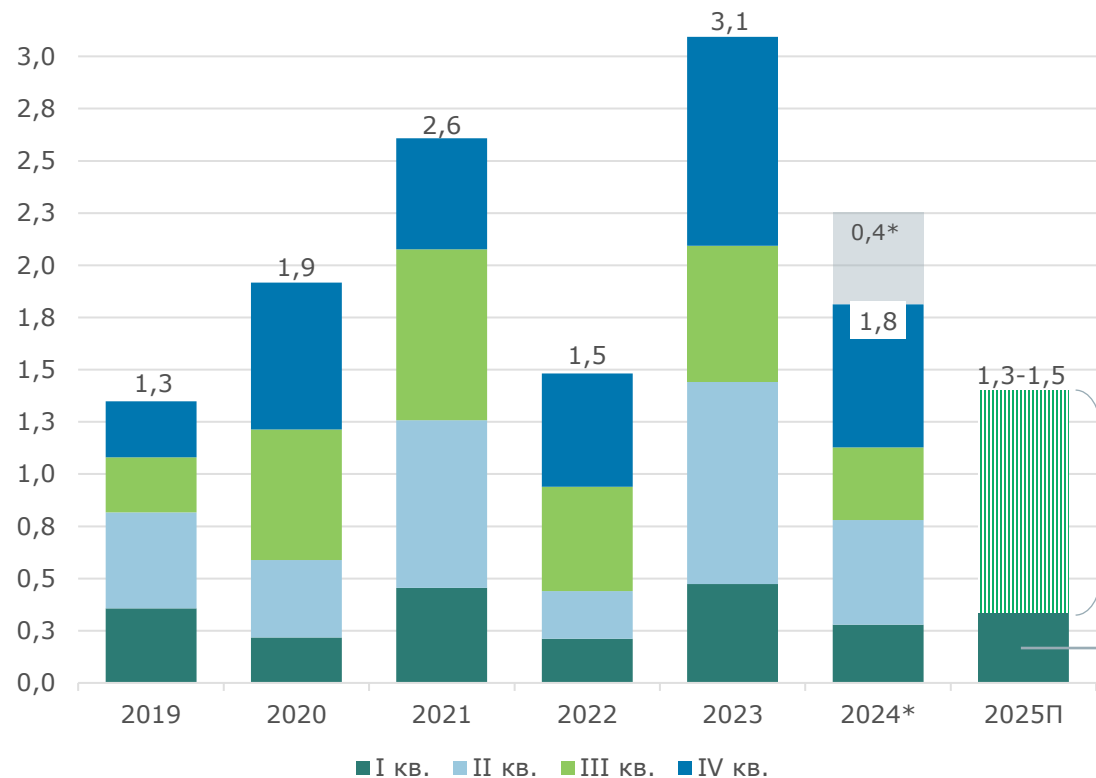
Источник: CORE.XP Аналитика



Объём сделок I квартала оставался на уровне прошлых лет

СПРОС

Сделки, млн кв. м



Источник: CORE.XP Аналитика

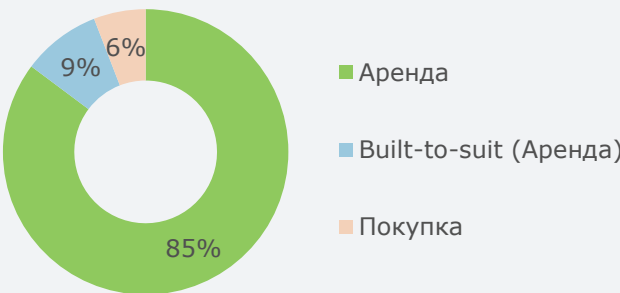
*440 тыс. кв. м заключённых в 2024 г. сделок пришлось на предварительные договоры аренды в формате built-to-suit, где вероятна замена арендатора, а площади экспонируются на рынке, вследствие чего они, на данный момент, не могут быть засчитаны в реализованный спрос и не учтены в описываемых в обзоре показателях.

338 тыс. кв. м

сделок было закрыто в I кв. 2025 г. Несмотря на некоторое охлаждение спроса, объём сделок в целом соответствует среднему уровню последних лет за аналогичные периоды (332 тыс. кв. м).

По сравнению с предыдущими периодами, доля сделок в формате built-to-suit существенно сократилась и составила лишь 9%.

Структура сделок I кв. 2025 г. по типу сделки



СПРОС

Годовой объём сделок вернётся к «дорекордным» значениям

30%

объёма сделок были закрыты с производственными компаниями. Начиная с III кв. 2024 г. игроки этого сегмента лидируют в структуре спроса, что, впрочем, во многом было обеспечено несколькими крупными сделками при общем невысоком объёме сделок.

○ Рост активности спроса ожидается к середине года, однако годовой объём сделок, по нашим оценкам, будет существенно ниже показателей последних лет и фактически вернётся к уровню «допандемийного» 2019 г.

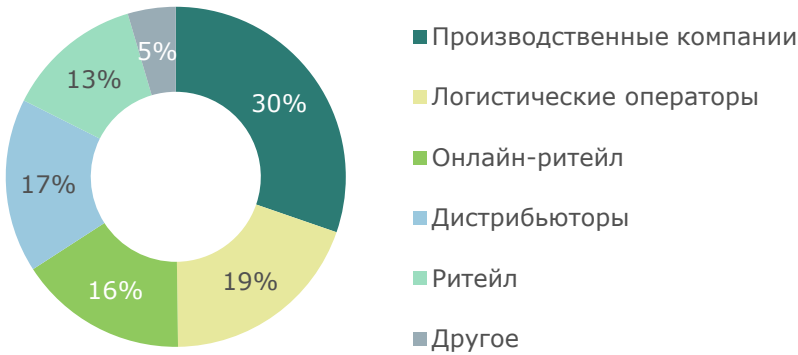
1,3-1,5 млн кв. м

составит годовой объём сделок в 2025 г., по нашим оценкам.

○ Основным сдерживающим фактором остаётся высокая стоимость банковского финансирования, отражающаяся на планах компаний по развитию логической инфраструктуры.

Структура сделок I кв. 2025 г.

по типу компании



Источник: CORE.XP Аналитика

Примеры сделок I кв. 2025 г.

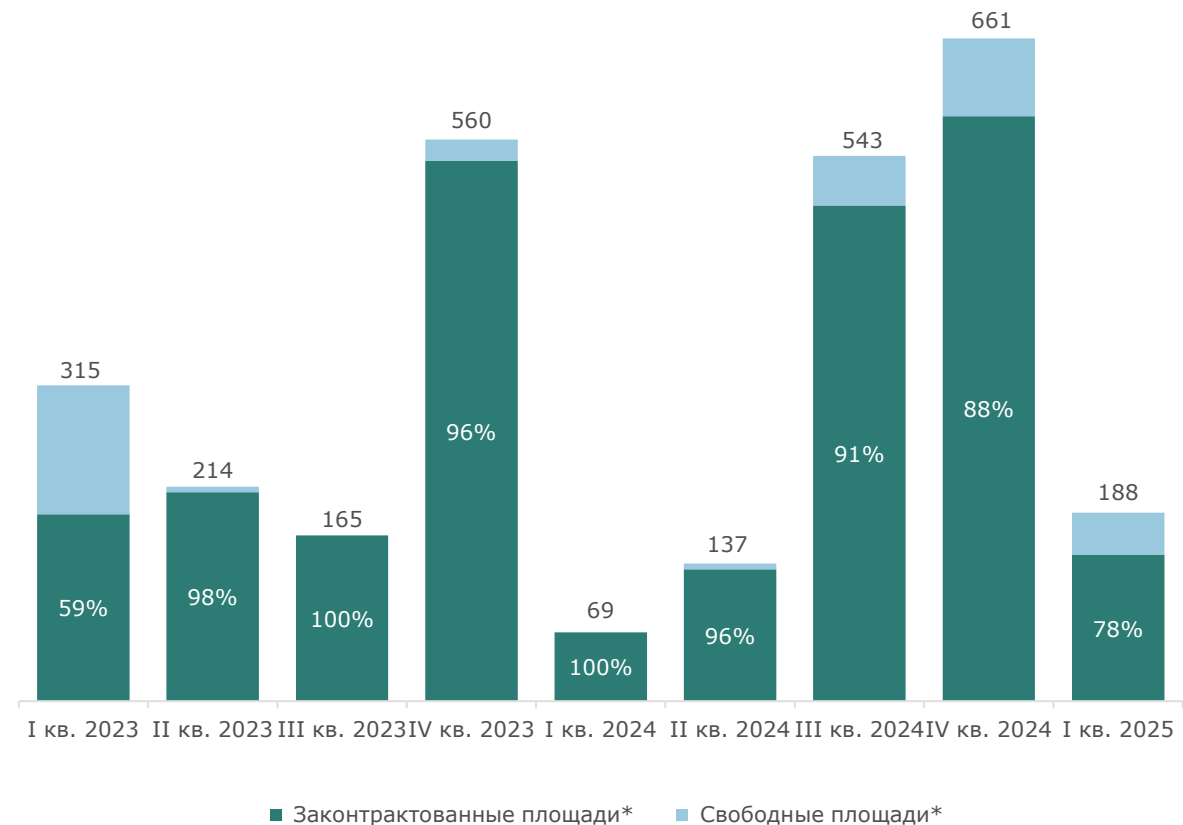
Арендатор/ Покупатель	Объект	Площадь, кв. м	Тип сделки
AD Russia	Парк Лето (RBNA)	30 127	Built-to-suit (Аренда)
5Post	Армада Парк Боброво	25 886	Аренда
LIMÉ	Трилоджи парк Томилино	21 456	Аренда

Источник: CORE.XP Аналитика, РИА новости, CRE, Коммерсантъ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Половину объёма ввода I квартала составил спекулятивный девелопмент

Динамика нового строительства, тыс. кв. м



* На момент окончания строительства
Источник: CORE.XP Аналитика

188 тыс. кв. м

составил объём нового строительства в I кв. 2025 г., что в 2,7 раза больше, чем за аналогичный период прошлого года. При этом показатель остаётся существенно ниже среднеквартального объёма за последние три года (368 тыс. кв. м).

50%

нового строительства I кв. 2025 г. пришлось на спекулятивные объекты.

- К моменту ввода из них оставалось доступным только одно складское здание (42 тыс. кв. м), которое вскоре было также законтрактовано.

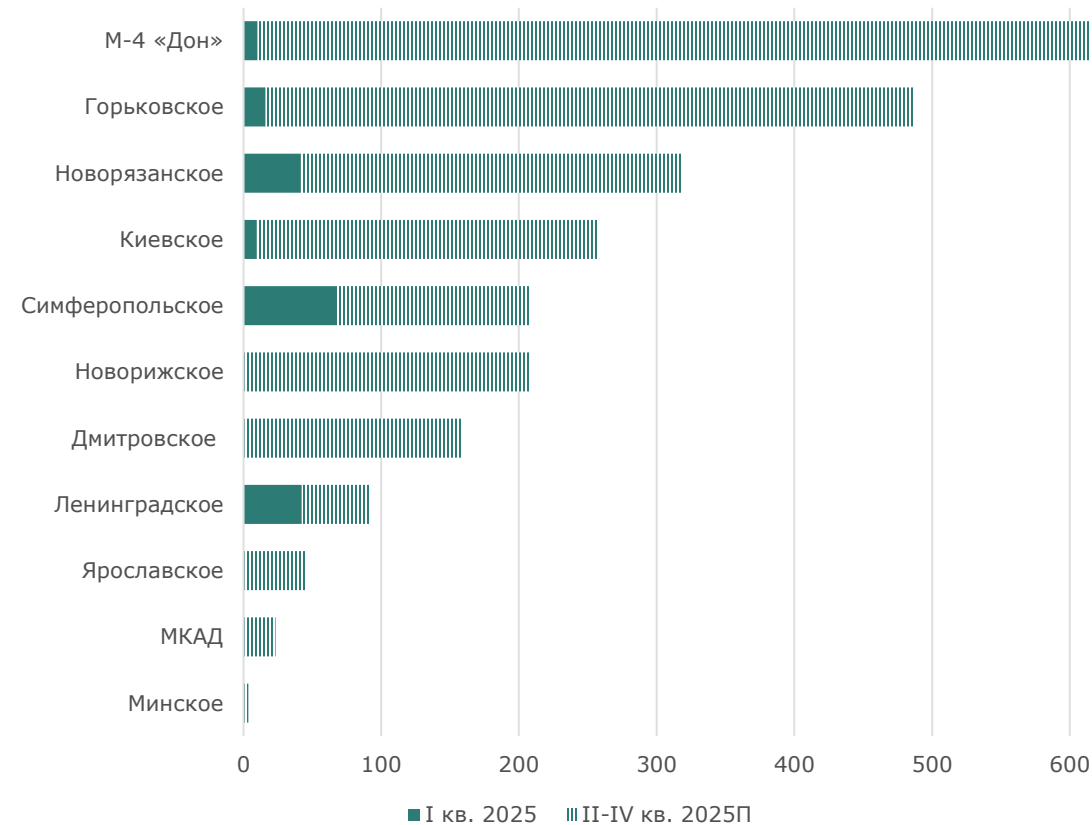
31 тыс. кв. м

составила средняя площадь складского здания, построенного в I кв. 2025 г. Площадь самого крупного нового объекта не превышает 68 тыс. кв. м.

До конца года рынок пополнится рекордными 2,2 млн кв. м

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

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



2,4 млн кв. м

составит годовой объём нового строительства, обновив рекорд 2021 г. (1,8 млн кв. м). Так, ожидается, что во II-IV кв. рынок пополнится ещё 2,2 млн кв. м.

“Отличительной особенностью 2025 г. является высокая доля спекулятивных проектов, преимущественно стартовавших в 2024 г., – на них придётся 48% годового объёма ввода.

822 тыс. кв. м

будет построено на Симферопольском шоссе и трассе М-4 «Дон» по итогам года. Южное направление продолжает сохранять лидерство по объёмам нового строительства, в том числе, отвечая на спрос на данный субрынок.

Источник: CORE.XP Аналитика

СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ

Впервые за два года доля свободных площадей превысила 1%

1,5%

достигла доля свободных площадей по итогам I квартала 2025 г. В абсолютном выражении вакантное предложение составило 319 тыс. кв. м. **Впервые с начала 2023 г. доля свободных площадей превысила отметку в 1%.**

30%

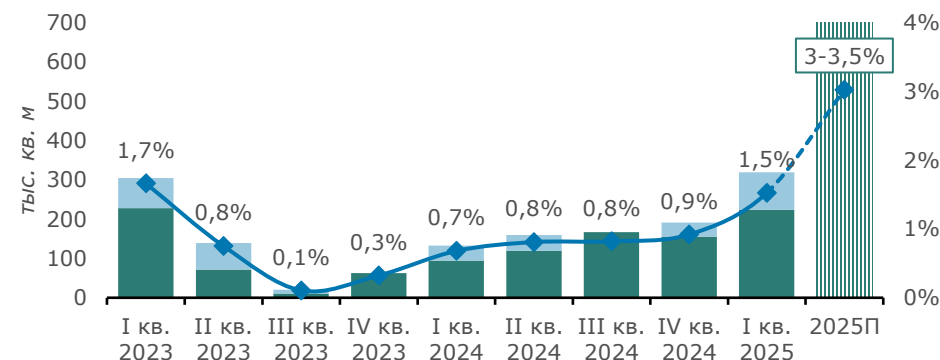
свободных площадей пришлось на субарендные предложения. Рост объёмов субаренды связан с оптимизацией площадей некоторым арендаторами, однако в настоящее время данное явление не носит массовый характер, как это было, например, в 2022 г.

- На фоне охлаждения спроса и за счёт завершения строительства спекулятивных проектов **ожидается увеличение доли свободных площадей в течение года.**

3-3,5%

составит доля свободных площадей по итогам 2025 г., что примерно сопоставимо с уровнем 2019-2020 гг.

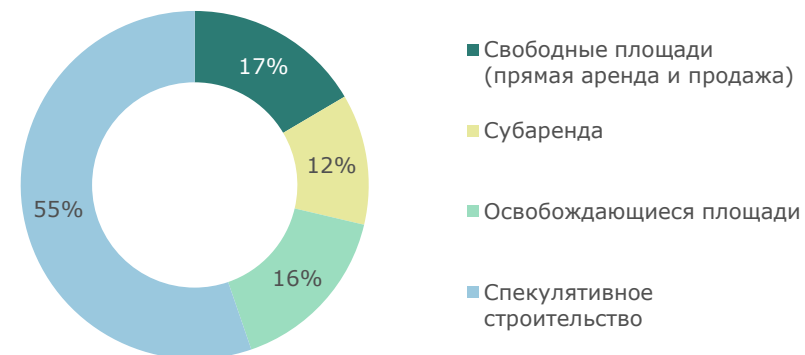
Свободные площади



■ Прямая аренда и продажа ■ Субаренда — Доля свободных площадей

Источник: CORE.XP Аналитика

Структура доступного в 2025 г. предложения*



* Предложения по замене арендатора, а также проектируемые здания не учитываются

Источник: CORE.XP Аналитика

СТАВКИ
АРЕНДЫ

Ставки аренды стабилизируются

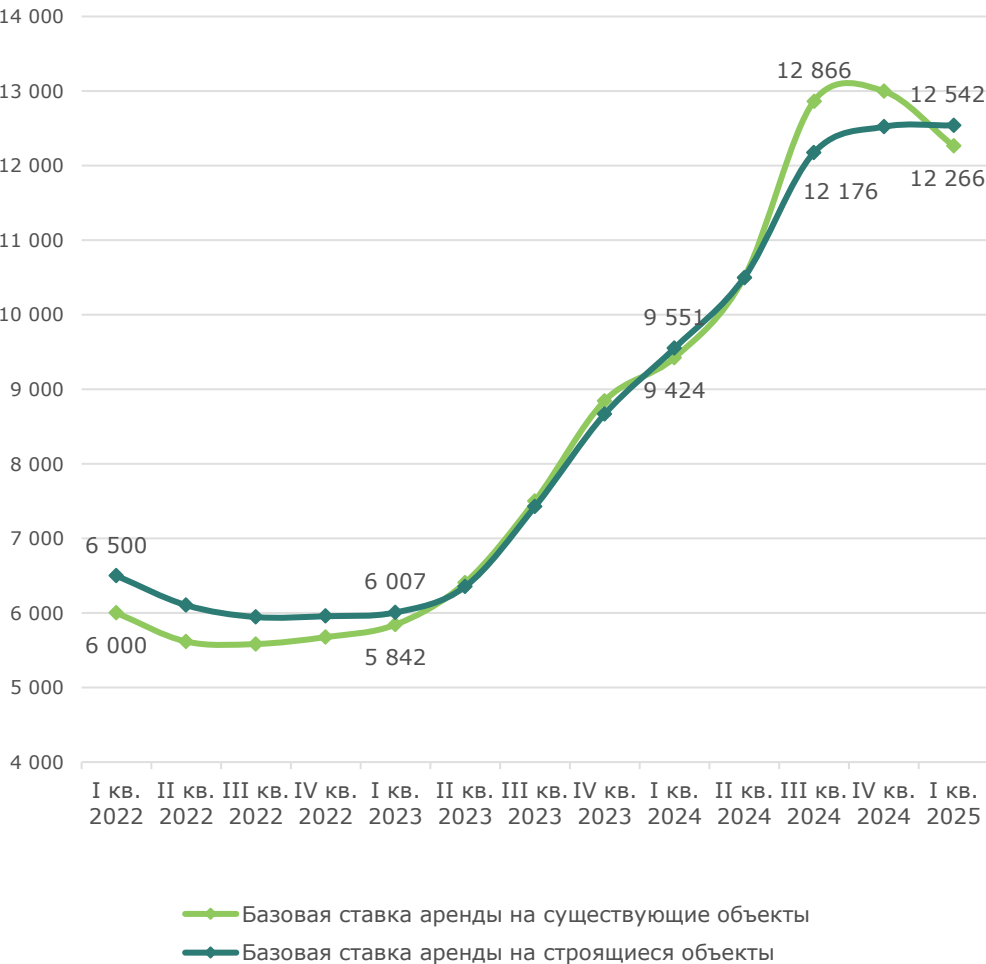
12 266 руб./кв. м/год*
среднее значение запрашиваемой ставки аренды на **готовые** помещения в I кв. 2025 г.

12 542 руб./кв. м/год*
среднее значение запрашиваемой ставки аренды на **строящиеся** здания в I кв. 2025 г.

“ В течение 2025 г., по нашим прогнозам, ожидается стабилизация среднего уровня ставок аренды.

- Среднее значение операционных расходов сохранилось на уровне 2 000 – 2 500 руб. за кв. м в год.
- Указанные тенденции характерны как для Московского региона, так и для крупных региональных рынков, где снижение спроса может быть более ощутимым.

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



Источник: CORE.XP Аналитика

* Здесь и далее – без учёта ОРЕХ и НДС

ЦИКЛ
РЫНКА



Больше данных доступны
на платформе платных
аналитических сервисов CORE.XP



Источник: CORE.XP Аналитика

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



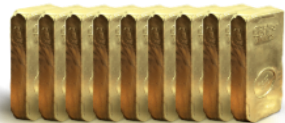
Антон Алябьев
Старший директор,
руководитель отдела складской
и индустриальной недвижимости



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 офисной недвижимости городов-миллионников, март 2025](#)



[Рынок Light Industrial Московского региона, IV кв. 2024](#)



[Складской рынок Московского региона, IV кв. 2024](#)



[Рынок продаж офисов в Москве, февраль 2025](#)



[Складской рынок регионов России, IV кв. 2024](#)



[Рынок офисной недвижимости Москвы, IV кв. 2024](#)

**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

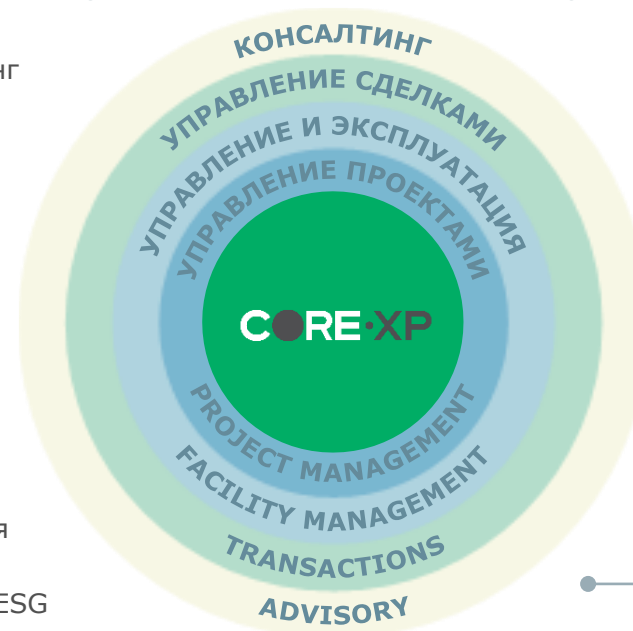


Новости
и актуальная аналитика в
нашем ТГ-канале

core-xp.ru
+7 495 258 39 90

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