

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕГИОНОВ РОССИИ

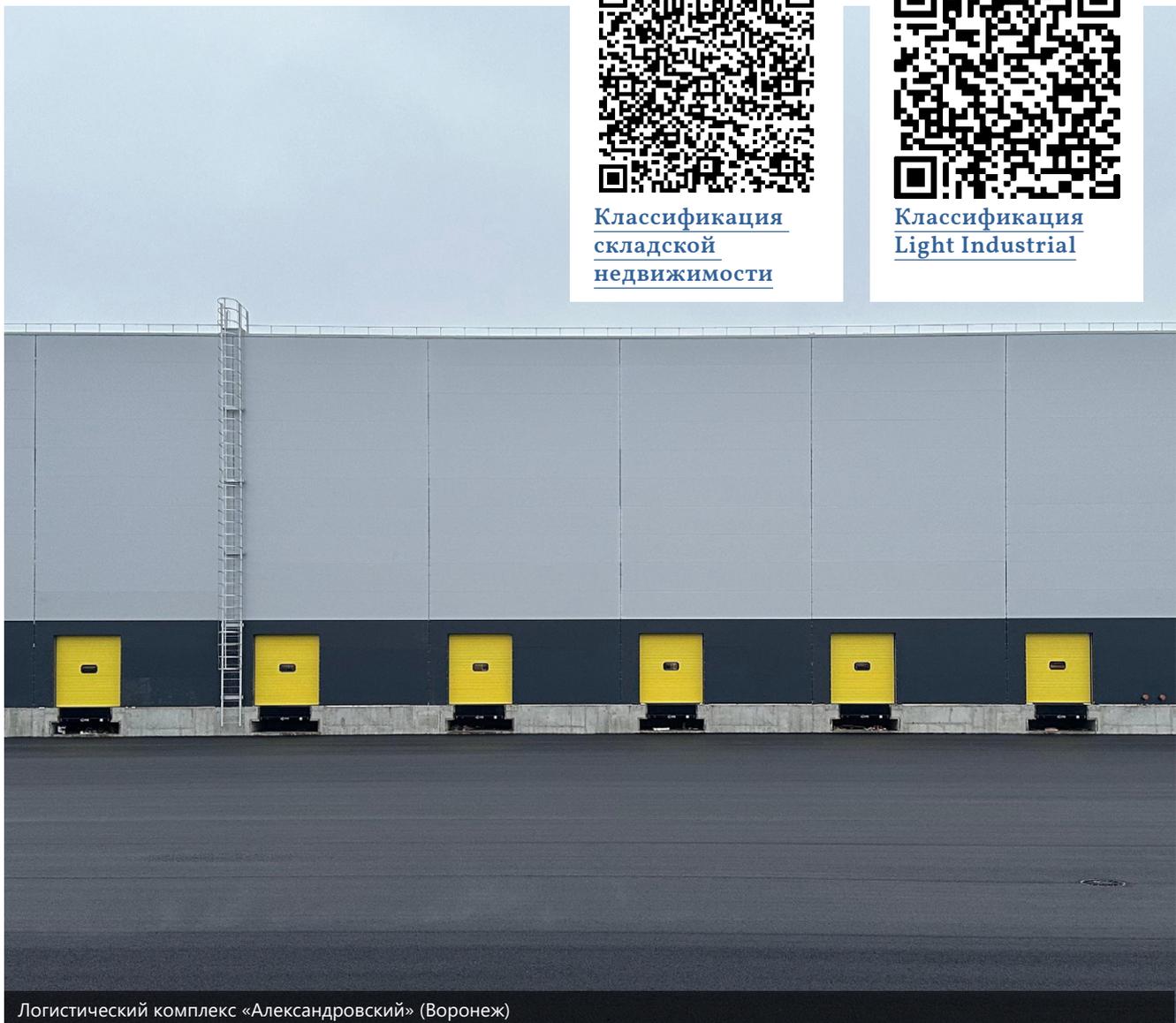
2024 г.



[Классификация
складской
недвижимости](#)



[Классификация
Light Industrial](#)



Логистический комплекс «Александровский» (Воронеж)



Константин Фомиченко

Партнер, региональный директор департамента индустриальной и складской недвижимости NF GROUP

«Уходящий год вновь стал рекордным для регионов России по объемам ввода. Объем заключенных сделок в регионах России практически равен аналогичному показателю в Москве, однако большая его часть по-прежнему обеспечена крупными игроками из сферы онлайн-ритейла. В свою очередь, объем сделок в 2024 г. снизился на треть по сравнению с аналогичным показателем 2023 г. Мы ожидаем продолжения этого тренда в 2025 г. При этом объемы ввода по итогам 2025 г. могут стать рекордными за всю историю наблюдений, в том числе за счет переноса на 2025 г. сроков сдачи проектов складских комплексов крупнейших онлайн-ритейлеров».

Основные выводы

- > В 2024 г. на рынке качественной складской недвижимости регионов России было введено в эксплуатацию 2,1 млн м², что на 21% превышает аналогичный показатель 2023 г. и является рекордом за всю историю наблюдений.
- > Общий объем сделок в регионах России составил 2,4 млн м², продемонстрировав снижение на 32% относительно аналогичного показателя за 2023 г.
- > Онлайн-ритейл вновь стал основным драйвером спроса в регионах после 2022 г. и занял 79% в общем объеме заключенных сделок.
- > Доля вакантных площадей по предложениям прямой сдачи в аренду выросла на 1,7 п. п. и достигла 2,0%.
- > Средневзвешенная ставка аренды на склады класса А по итогам 2024 г. выросла на 39% и достигла 10 400 руб./м²/год triple net.

Индикаторы рынка

	2023	2024	Изменение
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	16 304*	18 394	▲
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	1 724	2 090	▲
Объем сделок по продаже и аренде, тыс. м ² (с учетом сделок субаренды) в том числе:	3 483	2 356	▼
сделки со вторичными площадями	433	99	▼
сделки с первичными площадями	3 050	2 257	▼
Доля свободных площадей класса А, В, % в том числе:	0,4	2,2	▲
прямая аренда	0,3	2,0	▲
субаренда	0,1	0,2	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на площади в готовых объектах, руб./м ² /год**	7 500	10 400	▲
Диапазон запрашиваемых ставок аренды в классе А на площади будущего предложения и BTS-проектов, руб./м ² /год	7 000 – 9 500	9 000 – 13 000	▲
Операционные расходы, руб./м ² /год без НДС***	1 200 – 1 500	1 200 – 2 000	▲
Запрашиваемая цена продажи готового сухого склада класса А, руб./м ² , без НДС	65 000 – 85 000	72 000 – 92 000	▲

* Пересмотр базы данных

** Здесь и далее запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.

*** Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада класса А.

Источник: NF GROUP Research, 2025



Логистический комплекс «Придорожный» (Самара)

Предложение

Общий объем предложения качественных складских площадей в России по итогам 2024 г. составил 49,8 млн м². Из них 52% (или 25,9 млн м²) приходится на Московский регион, 11% (5,5 млн м²) – на Санкт-Петербург и Ленинградскую область и порядка 37% (18,4 млн м²) – на остальные регионы России.

В Приволжском федеральном округе располагается 4,9 млн м² (27%) качественных складских площадей от общего объема предложения в регионах России (не включая Московский регион и Санкт-Петербург с Лен. областью). Наиболее крупными регионами данного округа являются Самара (1,2 млн м²),

Казань (1,2 млн м²) и Нижний Новгород (0,6 млн м²).

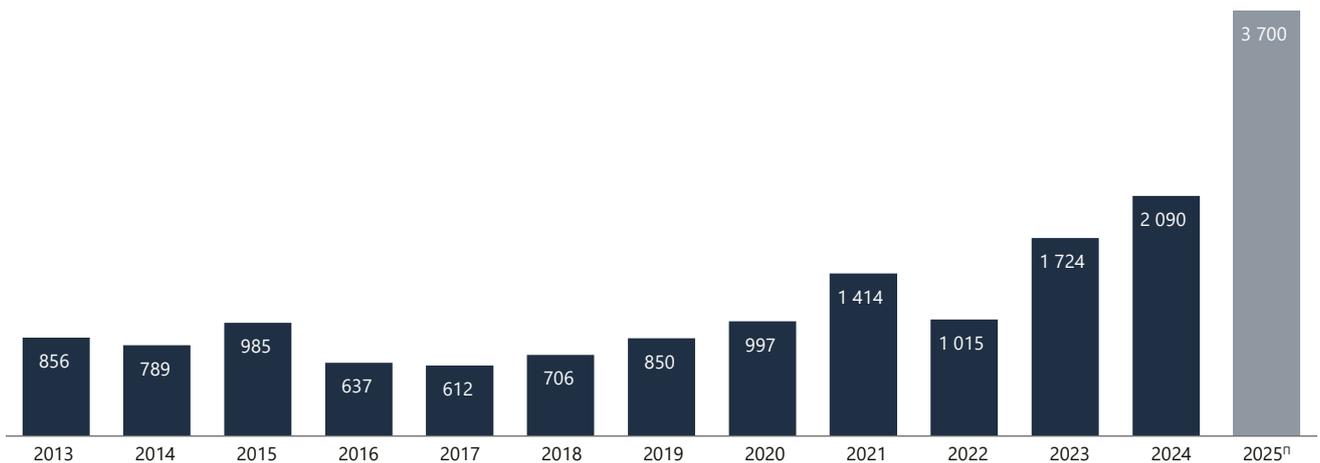
На втором месте расположен Центральный федеральный округ, где помимо Московского региона сосредоточено 3,5 млн м² (19%) качественной складской недвижимости. Из них 50% приходится на Воронеж (0,8 млн м²), Тулу (0,5 млн м²) и Калугу (0,4 млн м²).

Далее с сопоставимыми объемами следуют три федеральных округа – Южный (3 млн м²), Уральский (3 млн м²), и Сибирский (2,6 млн м²). Их доля в общей структуре регионального предложения составляет 16%, 16% и 14% соответственно. На Дальневосточный, Северо-

Кавказский и Северо-Западный ФО (не включая Санкт-Петербург и Лен. область) суммарно приходится 1,4 млн м² (8%) всего объема складского предложения среди регионов России.

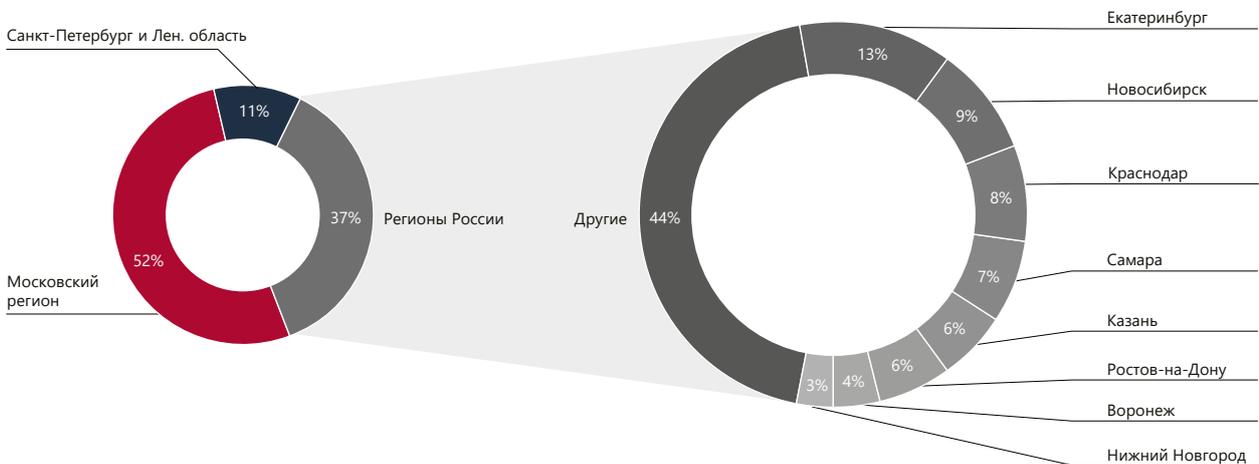
По итогам 2024 г. самыми крупными регионами по общему объему качественной складской недвижимости стали Екатеринбург, Новосибирск, Краснодар, Самара, Казань и Ростов-на-Дону: суммарно они формируют половину регионального складского рынка. Эти города являются центрами крупнейших российских агломераций по численности населения, а также логистическими центрами своих федеральных округов.

Динамика объема ввода в регионах России, тыс. м²



Источник: NF GROUP Research, 2025

Распределение общего объема качественной складской недвижимости России, 2024



Источник: NF GROUP Research, 2025

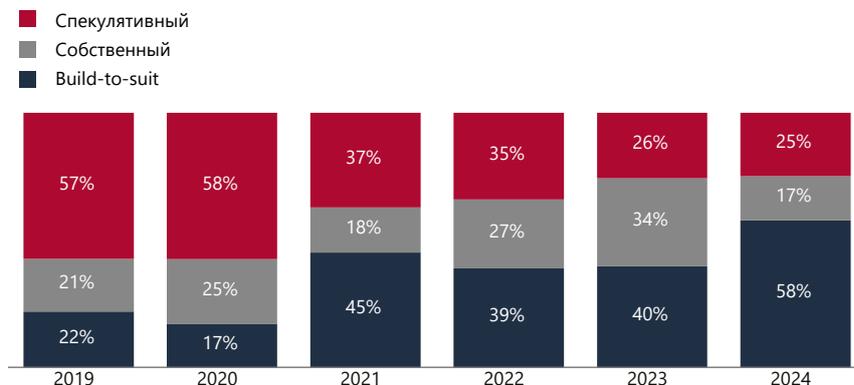
Общий объем складских площадей, введенных в 2024 г. в России, составил 4 млн м², что на 17% больше, чем в 2023 г. Из общего объема введенных в эксплуатацию складских площадей 30% (1 235 тыс. м²) приходится на Московский регион, 18% (713 тыс. м²) – на Санкт-Петербург и Ленинградскую область и 52% (2 090 тыс. м²) – на остальные регионы России. По сравнению с 2023 г. объемы завершено строительства в Московском регионе сократились на 12%. В то же время в регионах России (без учета Московского региона и Санкт-Петербурга с Лен. областью) за аналогичный период показатель вырос на 21% по сравнению с рекордным показателем 2023 г., тем самым обновив исторический максимум.

Лидером по объему ввода в регионах в 2024 г. вновь стал Екатеринбург, где было построено 174 тыс. м² качественной складской недвижимости, что составило 8,3% общего объема ввода в регионах России. Также в тройку лидеров по данному показателю вошли Ставрополь – 166 тыс. м² (7,9%) и Саратов – 133 тыс. м² (6,4%). Пермь и Казань расположились на четвертом и пятом месте (по 6,2%), на них пришлось 131 и 130 тыс. м² соответственно. Большие объемы ввода в данных регионах обусловлены завершением строительства крупных объектов формата build-to-suit. В целом на данные 5 регионов пришлось 35% общего объема ввода в регионах России за 2024 г.

Складские проекты, построенные по техническому заданию клиента, продолжают преобладать в общей структуре ввода. Объекты, построенные в формате build-to-suit составляют 58% (1 206 тыс. м²) суммарного объема ввода за 2024 г. Наиболее крупными складскими комплексами данного типа стали распределительные центры Ozon на территории NK Park Саратов (119 тыс. м²), промышленного парка «Култаево» в Перми (введены очереди 1, 2 – 69 тыс. м², планируемая общая площадь – 117 тыс. м²) и логистического парка «Солнечный» в Омске (введена фаза 3.1 – 68 тыс. м², планируемая общая площадь – 180 тыс. м²).

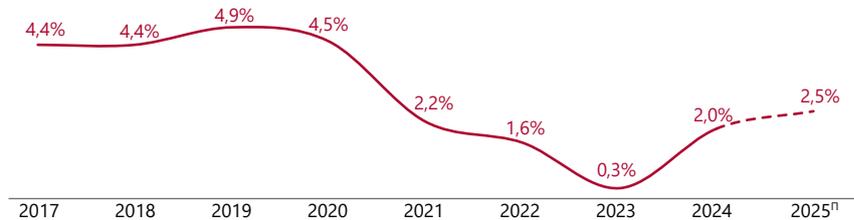
Спекулятивные объекты по сравнению с 2023 г. поднялись на второе место в общей структуре ввода, заняв 25% (521 тыс. м²), однако объем ввода данного типа объектов не претерпел значи-

Распределение введенных объектов по типу строительства в регионах России



Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика доли вакантных площадей



Источник: NF GROUP Research, 2025

тельных изменений. В 2024 г. наиболее крупными построенными спекулятивными объектами стали новый корпус в логистическом комплексе «Придорожный» на территории промышленного парка «Преображенка» в Самаре (50 тыс. м²), а также два складских комплекса – «Карасунский» в Краснодаре и «Апельсин» в Екатеринбурге (38 и 37 тыс. м² соответственно).

Складские комплексы, построенные на собственном земельном участке самостоятельно либо с привлечением подрядных организаций сместились на третий план в общей структуре ввода по сравнению с 2023 г., заняв лишь 17% (363 тыс. м²). Значительную долю данного объема составили крупные логистические центры компании Wildberries в Рязани, Тамбове, Владимире и Невинномыске, на которые суммарно пришлось 312 тыс. м².

Из общей структуры ввода складских объектов в регионах России видно, что за последние 5 лет строительство объектов под конкретного заказчика стало более распространенным, чем спекулятивное,

что является следствием повышенного спроса на объекты build-to-suit, в первую очередь со стороны представителей сектора онлайн-торговли. Кроме того, BTS-проекты связаны с меньшим уровнем риска для девелопера, поскольку отсутствует необходимость поиска клиентов, контракты с арендаторами заключаются на более длительные сроки.

Доля свободных складских площадей в регионах России сокращалась быстрыми темпами с 2019 г. и достигла минимума в 2023 г. – 0,3%. По итогам 2024 г. показатель вырос на 1,7 п. п. и составил 2,0% по предложениям прямой сдачи в аренду. Объем свободных площадей в субаренду в регионах минимален и не превышает 0,2% общего объема предложения. В связи с распространением практики досрочной сдачи строящихся объектов в аренду на рынке появляется существенно меньше качественных складских площадей, особенно класса А. Однако по итогам 2025 г. мы ожидаем увеличения доли вакантных площадей на региональных рынках, вызванного замедлением активности арендаторов.

Спрос

По итогам 2024 г. общий объем заключенных сделок в качественных складских объектах на территории России составил 5,2 млн м², что на 33% меньше аналогичного показателя предыдущего года. Из данного объема сделок 48% пришлось на Московский регион (2,5 млн м²), 6% – на Санкт-Петербург и Лен. область (333 тыс. м²) и 46% – на другие регионы (2,4 млн м²).

Общий объем заключенных сделок в регионах России (не включая Москву и Санкт-Петербург) за 2024 г. составил 2 356 тыс. м², что на 32% ниже аналогичного показателя за 2023 г., однако это значение все еще в 2 раза превышает аналогичный показатель 2021 г. Отдельно стоит отметить, что объем заключенных сделок за 2024 г. в регионах России второй год подряд держится на одном уровне с анало-

гичным показателем по Московскому региону.

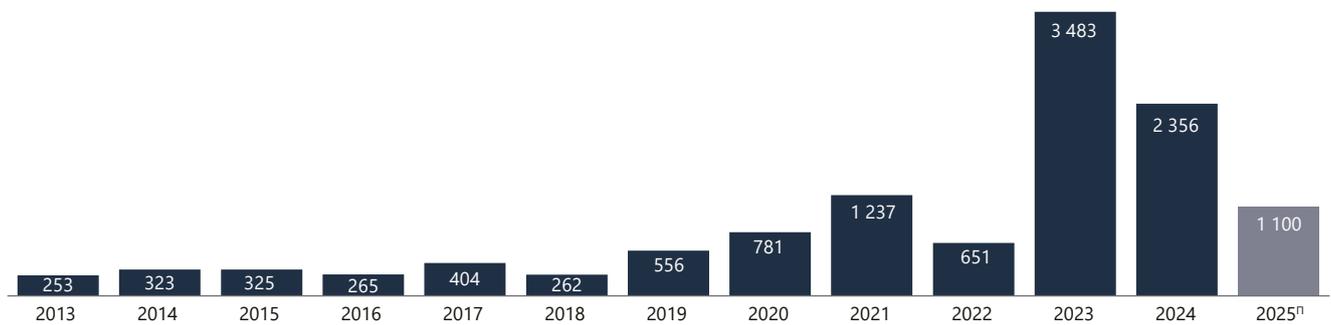
По итогам 12 месяцев 2024 г. в 12 регионах России (не включая Московский регион и Санкт-Петербург с Лен. областью) были заключены сделки с качественной складской недвижимостью суммарной площадью более 100 тыс. м² в каждом из регионов – на 2 региона меньше, чем в 2023 г. На эти 12 субъектов пришлось 85% общего объема сделок. Лидерами по объему заключенных сделок стали Казань (256 тыс. м²), Ростов-на-Дону (255 тыс. м²), Уфа (216 тыс. м²), Краснодар (196 тыс. м²) и Оренбург (173 тыс. м²).

Объем сделок формата build-to-suit в регионах России уменьшился по сравнению с 2023 г. на 25% и составил 2,1 млн м². Доля сделок данного фор-

мата занимает в общей структуре 91%, увеличившись на 9 п. п. по сравнению с предыдущим годом. Основными клиентами, которые заинтересованы в строительстве складских объектов по специальному техническому заданию, остаются представители онлайн- и офлайн-ритейла: на них приходится 82 и 10% общего объема сделок данного типа.

Объем сделок по продаже и аренде спекулятивных складских площадей уменьшился по сравнению с аналогичным показателем прошлого года на 65% и составил 214 тыс. м². Доля сделок по продаже и аренде спекулятивных складских площадей также снизилась в общей структуре спроса на 9 п. п. по сравнению с 2023 г. и составила лишь 9%. Наибольший объем сделок был заключен с компаниями онлайн-торговли – 105 тыс. м².

Динамика объема сделок в регионах России, тыс. м²



Источник: NF GROUP Research, 2025



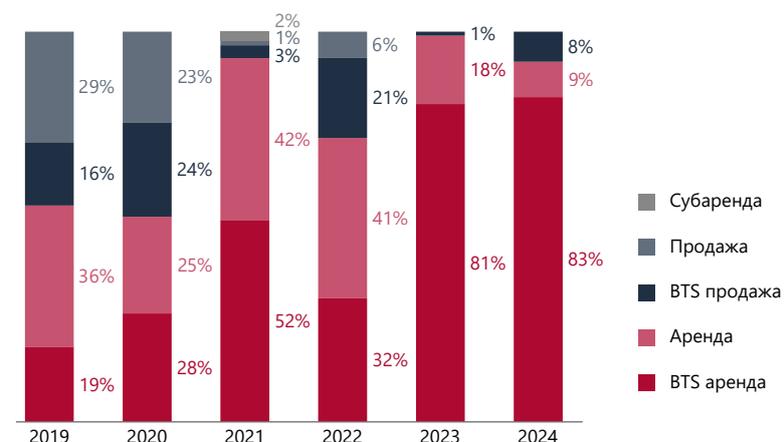
На втором месте практически с равным объемом – розничная торговля и производственные компании. Объемы сделок составили 42 тыс. м² и 39 тыс. м² соответственно.

В связи с изменившимися макроэкономическими условиями существует вероятность расторжения сделок, заключенных в формате BTS-аренды, общей площадью 950 тыс. кв. м (40% объема всех сделок в регионах России) с последующей сдачей в аренду строящихся площадей на спекулятивном рынке.

По итогам 2024 г. наибольший объем сделок (1,9 млн м²) был заключен с онлайн-ритейлерами – их доля в общей структуре сделок составила 79%. Традиционный ритейл сохранил второе место в общей структуре сделок, однако доля сегмента в объеме сделок снизилась до 11%. Таким образом, онлайн- и офлайн-ритейлеры остаются основными драйверами спроса в регионах.

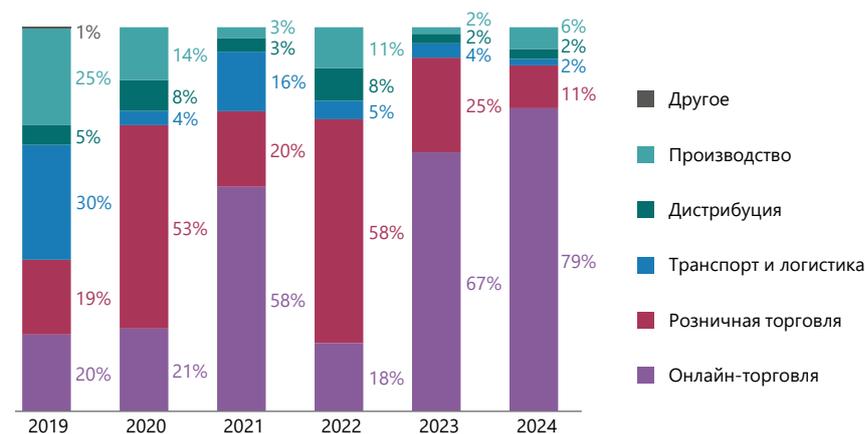
С 2019 г. на фоне стремительного развития электронной коммерции доля сделок с онлайн-ритейлерами существенно увеличилась, достигнув рекордных 67% в 2023 г. В 2024 г. данный максимум был обновлен, однако в следующем году ожидается снижение активности онлайн-ритейлеров.

Распределение объема сделок по типу в регионах России



Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика распределения сделок по профилю арендаторов/покупателей в регионах России



Источник: NF GROUP Research, 2025

Крупнейшие сделки, заключенные в регионах России в 2024 году

Арендатор	Сфера деятельности компании	Регион	Объект/расположение	Общая площадь, м ²	Тип сделки
Конфиденциально	Онлайн-торговля	Уфа	СК Уфа	187 037	BTS Аренда
Конфиденциально	Онлайн-торговля	Оренбург	СК Оренбург	173 000	BTS Аренда
Конфиденциально	Онлайн-торговля	Омск	СК Омск	147 000	BTS Аренда
Ozon	Онлайн-торговля	Краснодар	Энем Краснодар	107 000	BTS Аренда
Ozon	Онлайн-торговля	Ижевск	СК Венья	104 396	BTS Аренда

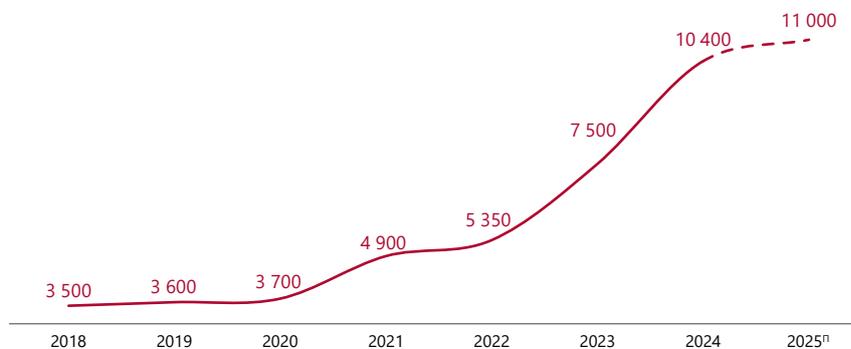
Источник: NF GROUP Research, 2025

Коммерческие условия

За 2024 г. средневзвешенная ставка аренды складских площадей класса А в регионах России выросла на 39% по сравнению с IV кв. 2023 г. и достигла значения 10 400 руб./м²/год без НДС, ОПЕХ и коммунальных платежей (triple net). Стабилизация роста стоимости аренды на уровне индексации, которую мы увидели во второй половине 2022 г., сменилась стремительным ростом в 2023–2024 гг. Темпы роста последних двух лет также превзошли значения 2021 г., когда по итогам 12 месяцев удорожание составило 32%. Ускоренный рост средневзвешенной ставки аренды в регионах России соотносится с динамикой на более крупных рынках Москвы и Санкт-Петербурга.

Диапазон запрашиваемых ставок аренды в объектах класса А на вторичном рынке составляет 8–12 тыс. руб./м²/год triple net для регионов России. При этом нужно учитывать, что стоимость аренды, как и ее рост в течение года отличаются в зависимости от региона.

Динамика средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды в складских объектах класса А, руб./м²/год triple net

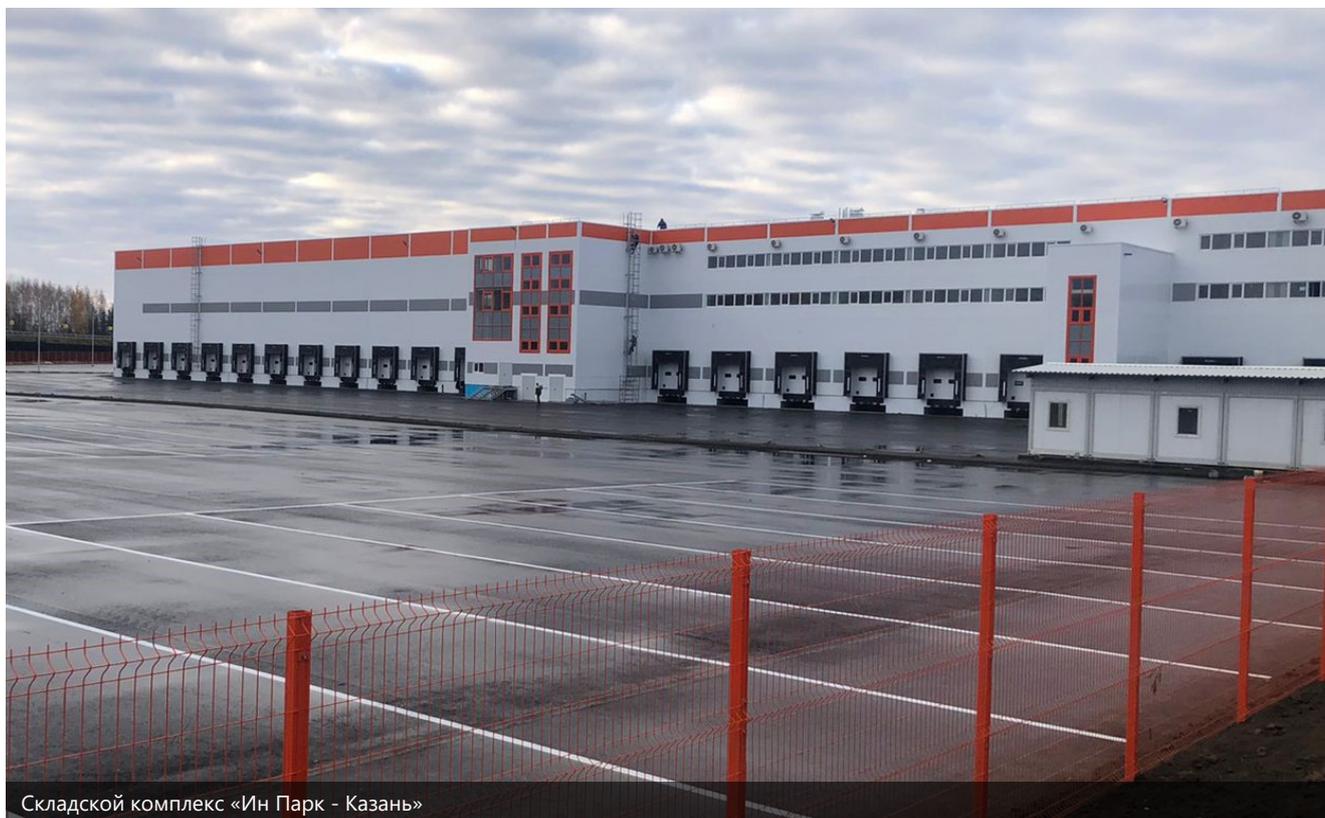


Источник: NF GROUP Research, 2025

В более удаленных регионах России – на территориях Сибирского и Дальневосточного ФО – ставки аренды на складские площади класса А могут составлять более 12 тыс. руб./м²/год triple net. На стоимость аренды в данных регионах влияют такие факторы, как короткий строительный сезон, огра-

ниченность поставщиков, а также сложности с логистикой стройматериалов.

Запрашиваемые ставки аренды на класс А в объектах будущего предложения и проектах build-to-suit выше и находятся в диапазоне 9–13 тыс. руб./м²/год triple net.



Складской комплекс «Ин Парк - Казань»

Прогноз

По прогнозам NF GROUP, в 2024 г. в регионах России (не включая Московский регион и Санкт-Петербург с Лен. областью) стоит ожидать снижения объема сделок до уровня 1,1 млн м². Данный объем будет сопоставим со значениями 2021 г. и займет 31% общего объема заключенных сделок в качественных складских объектах по всей стране.

Суммарный объем ввода в течение 2024 г. может составить 3,7 млн м² качественной складской недвижимости или 51% прогнозного объема завершеного строительства по России в целом (7,3 млн м²).

На фоне ожидаемого роста объема ввода и снизившегося в 2024 г. объема сделок мы прогнозируем, что доля вакантных площадей в регионах

России увеличится и приблизится к показателю 2,5%. Исходя из этого, мы видим основания для замедления темпов роста запрашиваемых арендных ставок в 2025 г. В конце 2025 г. средневзвешенная ставка аренды на складские площади в объектах класса А по регионам России может составить 11 тыс. руб./м²/год triple net.

Ключевые показатели рынка складской недвижимости регионов России

Регион*	Объём качественной складской недвижимости класса А, В, тыс. м ²	Доля вакантных площадей класса А, В, % (с учетом субаренды)	Оценка численности населения региона на 1 января 2025 г., тыс. человек	Оборот розничной торговли за 11 мес. 2024, млрд руб.	Запрашиваемая ставка аренды на BTS проекты сухих складских комплексов класса А в IV кв. 2024, руб./м ² /год**
Екатеринбург	2 307	2,8%	4 218	1 473	10 000 – 11 000
Новосибирск	1 673	3,6%	2 785	974	10 000 – 11 000
Краснодар	1 515	3,5%	5 842	2 720	9 500 – 10 500
Самара	1 209	2,1%	3 109	1 049	9 500 – 10 500
Казань	1 188	0,2%	4 017	1 452	10 000 – 11 000
Ростов-на-Дону	1 043	1,7%	4 135	1 625	9 500 – 10 500
Воронеж	798	0,5%	2 260	830	9 500 – 10 500
Нижний Новгород	640	0,2%	3 038	1 142	10 000 – 11 000
Уфа	450	2,8%	4 046	1 360	9 500 – 10 500
Владивосток	422	0,0%	1 798	688	12 000 – 13 000
Челябинск	404	0,2%	3 383	958	9 500 – 10 500
Красноярск	358	1,0%	2 837	810	10 000 – 11 000
Пермь	355	0,0%	2 482	718	9 500 – 10 500
Волгоград	323	7,9%	2 435	640	9 000 – 10 000
Омск	275	0,6%	1 805	490	10 000 – 11 000
Хабаровск	219	0,8%	1 273	494	12 000 – 13 000

* Регионы с численностью населения от 1 млн человек, а также регионы Дальнего Востока

** Не включая НДС и ОПЕХ

Источник: Росстат, NF GROUP Research, 2025

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF GROUP, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе «Аналитика»

УСЛУГИ

КОНСАЛТИНГ

- > Анализ наилучшего использования участка/объекта
- > Концепция/реконцепция проекта
- > Аудит, оптимизация существующего проекта
- > Маркетинговое заключение / исследование рынка
- > Бизнес-план проекта
- > Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- > Сопровождение разработки архитектурной концепции/ рабочей документации
- > Подбор операторов (гостиницы, спа, общественные пространства)
- > Проведение опросов потенциальных арендаторов

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- > Коммерческая и жилая недвижимость
- > Федеральные и международные стандарты оценки
- > Оценка для принятия управленческого решения
- > Оценка для привлечения заемного финансирования
- > Оценка для сделки купли-продажи
- > Оценка для составления финансовой отчетности

Чтобы узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы, свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12

Nf@nfgroup.ru

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Партнер, региональный директор

OS@nfgroup.ru

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ольга Решетнякова

Директор

OR@nfgroup.ru

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Константин Фомиченко

Партнер, региональный директор департамента индустриальной и складской недвижимости

KF@nfgroup.ru



© NF GROUP 2025 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании NF GROUP в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием NF GROUP как источника данных.