

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕГИОНОВ РОССИИ

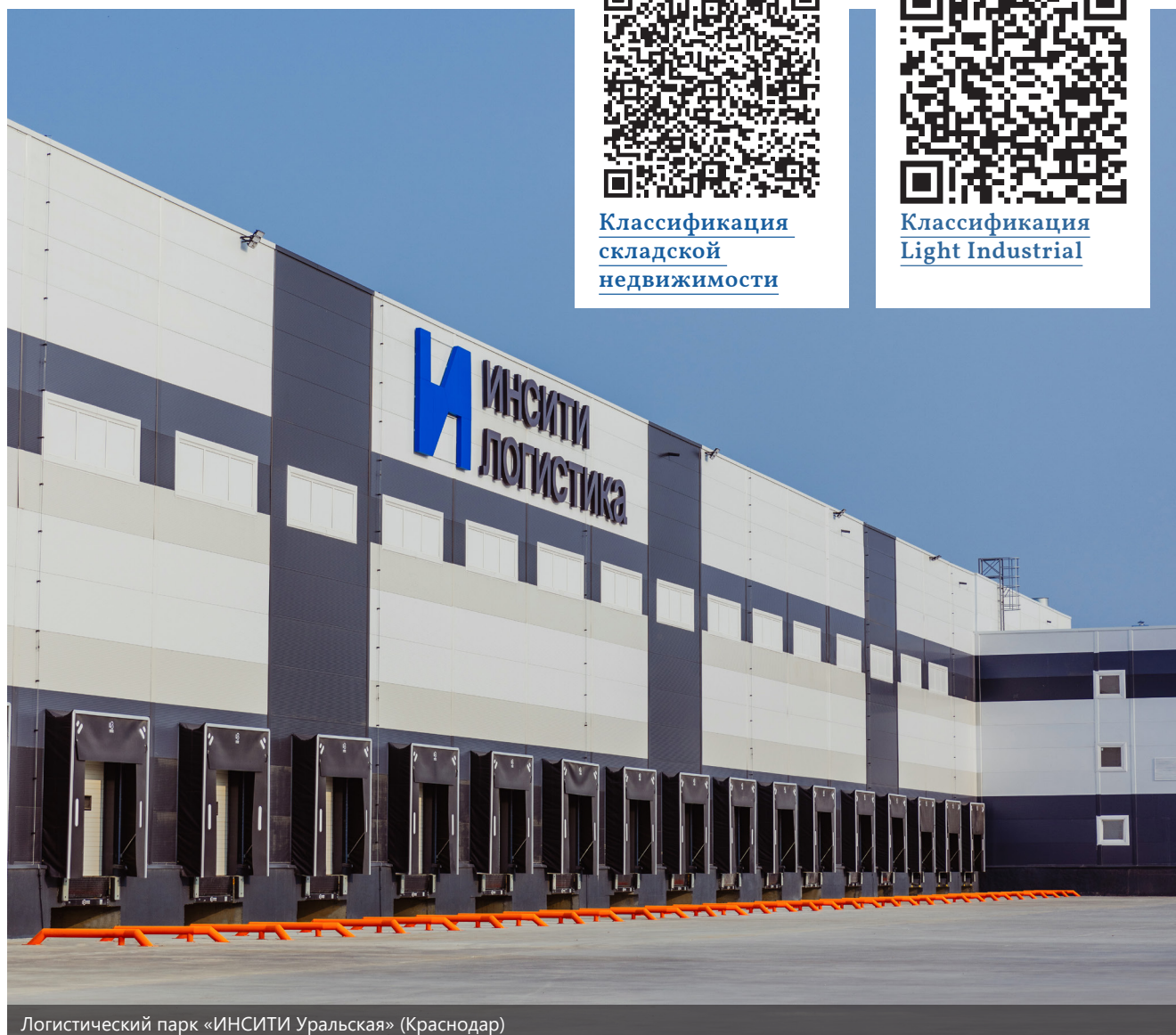
I полугодие 2025 г.



[Классификация
складской
недвижимости](#)



[Классификация
Light Industrial](#)



Логистический парк «ИНСИТИ Уральская» (Краснодар)

**Константин Фомиченко**

Партнер, региональный директор
департамента индустриальной
и складской недвижимости NF GROUP

«В первом полугодии 2025 года рынок складской недвижимости регионов России находится в ожидании снижения ключевой ставки. Спрос на складскую недвижимость остается умеренным, планомерно снижаясь после рекордных объемов сделок, заключенных в 2023–2024 годах. При этом объем ввода демонстрирует увеличение более чем в 2 раза благодаря перенесенному на 2025 год вводу в эксплуатацию

складских комплексов онлайн-ритейлеров. Вакантность по итогам полугодия остается на том же уровне, что и в конце 2024 года, ставка аренды на площади в готовых к въезду объектах класса А зафиксировалась в диапазоне 10 200–10 400 руб./м²/год triple net. До конца года мы ожидаем ввода в эксплуатацию еще 2,9 млн м², вакантность может возрасти до 3%».

Основные выводы

- > За I пол. 2025 г. общий объем ввода качественной складской недвижимости в регионах России достиг 1 млн м², что в 2 раза выше аналогичного периода 2024 г.
- > В течение первых 6 месяцев 2025 г. объем сделок с качественной складской недвижимостью в регионах России составил 579 тыс. м², что в 3 раза меньше результата за I пол. 2024 г.
- > Основная часть спроса в регионах пришлась на сегменты розничной торговли и e-commerce, доля которых в общем объеме заключенных сделок составила 53 и 42% соответственно.
- > Доля вакантных площадей по предложениям прямой аренды в регионах России составила 2% в конце I пол. 2025 г. Показатель увеличился относительно I пол. 2024 г. на 1,3 п. п.
- > Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на готовые площади класса А в регионах России соответствует 10 270 руб./м²/год triple net на конец I пол. 2025 г.

Индикаторы рынка

	I пол. 2024	Итоги 2024	I пол. 2025	Изменение*
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	16 896	18 501	19 568	▲
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	491	2 077	1 067	▲
Объем сделок по продаже и аренде, тыс. м ² (с учетом сделок субаренды) в том числе:	1 610	2 335	579	▼
сделки со вторичными площадями	60	99	28	▼
сделки с первичными площадями	1 549	2 236	551	▼
Доля свободных площадей класса А, В, % в том числе:	0,9	2,2	2,3	▲
прямая аренда	0,7	2,0	2,0	▲
субаренда	0,2	0,2	0,3	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на площади в готовых объектах, руб./м ² /год**	9 100	10 400	10 270	▲
Диапазон запрашиваемых ставок аренды в классе А на площади будущего предложения и BTS-проектов, руб./м ² /год	9 500 – 12 000	9 000 – 13 000	9 000 – 13 000	▲
Операционные расходы, руб./м ² /год без НДС***	1 200 – 2 000	1 200 – 2 000	1 200 – 2 000	►
Запрашиваемая цена продажи готового сухого склада класса А, руб./м ² , без НДС	70 000 – 90 000	72 000 – 92 000	72 000 – 92 000	▲

* По сравнению с I пол. 2024 г.

** 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

Предложение

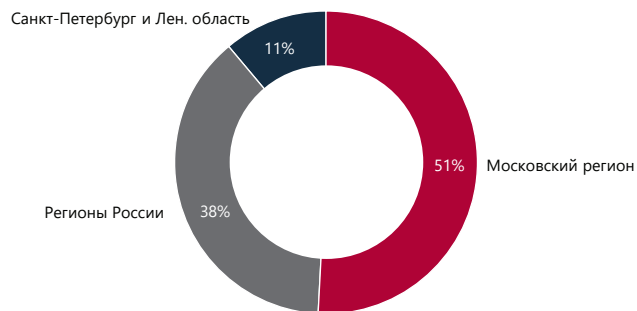
Общий объем качественной складской недвижимости в России на I пол. 2025 г. составляет 51,7 млн м². Из них 26,5 млн кв. м (51%) приходится на Московский регион, 5,7 млн м² (11%) – на Санкт-Петербург и Ленинградскую область, 19,6 млн м² (38%) – на остальные российские регионы.

По итогам I пол. 2025 г. общий объем ввода качественной складской недвижимости в России составил 1 758 тыс. м². Российские регионы занимают наибольшую долю в общем объеме завершеного строительства – 61% (1 067 тыс. м²). Для сравнения, в Московском регионе за первые 6 месяцев 2024 г. введено порядка 521 тыс. м² (30%), в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 170 тыс. м² (10%). По сравнению с I пол. 2024 г. объем ввода в регионах за аналогичный период текущего года увеличился на 117%.

Среди региональных рынков лидерами по объему ввода стали Владимир (148 тыс. м²), Самара (129 тыс. м²), Пермь (86 тыс. м²), Новосибирск (72 тыс. м²), Омск (72 тыс. м²), Ижевск (70 тыс. м²).

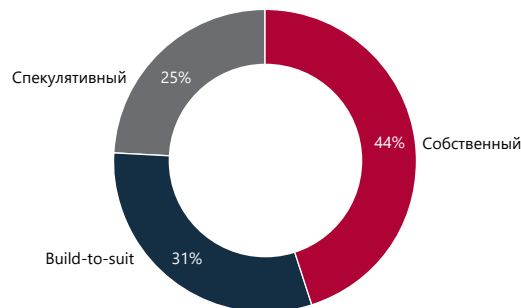
Наибольшую часть (44% или 467 тыс. м²) завершеного строительства в регионах составили объекты, построенные компаниями для самостоятельного использования. Их доля в общей структуре ввода за 6 месяцев 2025 г. увеличилась на 14 п. п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года. Крупнейшими завершенными проектами стали распределительные центры Wildberries в Самаре (1 и 2-я фазы, 129 тыс. м²), Владимире

Распределение предложения качественной складской недвижимости России



Источник: NF GROUP Research, 2025

Распределение введенных в эксплуатацию складских площадей по типу строительства, I пол. 2025



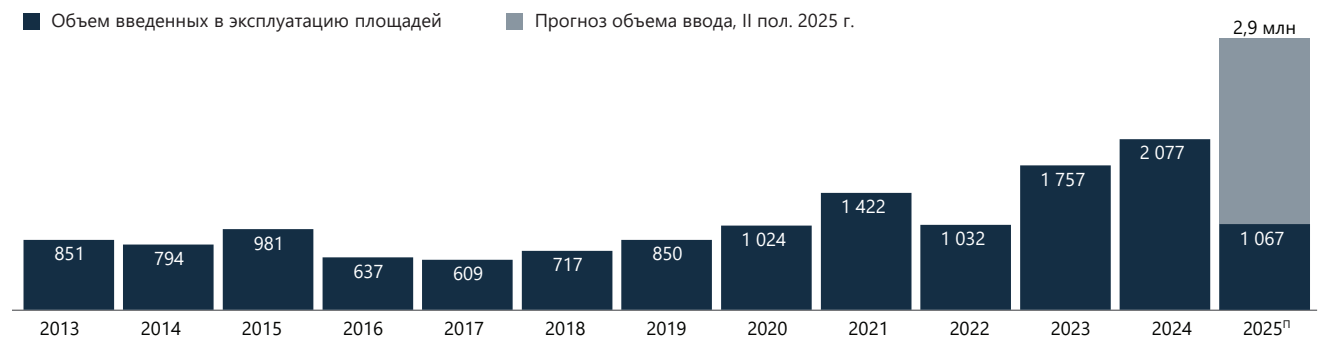
Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика доли вакантных площадей



Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика объема ввода в регионах России, тыс. м²



Источник: NF GROUP Research, 2025

(2-я очередь, 119 тыс. м²), Ижевске (53 тыс. м²), Волгограде (48 тыс. м²) и Тамбове (2-я очередь, 47 тыс. м²).

Объекты формата build-to-suit составили 31% (328 тыс. м²) общего объема ввода качественной складской недвижимости в регионах России. Доля такого типа объектов снизилась на 14 п. п. по сравнению с аналогичным периодом 2024 г. Наибольшими по площади введенными объектами стали распределительные центры компании Ozon на территории логистического парка «Солнечный» в Омске (2, 3 и 4-я фазы, 72 тыс. м²), индустриального парка «Култаево» в Перми (50 тыс. м²), а также в Ярославле (3-я фаза, 49 тыс. м²), Благовещенске республики Башкортостан (2-я фаза, 35 тыс. м²) и Невинномысске Ставропольского края (2-я фаза, 33 тыс. м²).

Оставшиеся 25% (273 тыс. м²) общего объема ввода пришлось на спекулятивные площади. Доля складских объектов, построенных для продажи или сдачи в аренду, осталась неизменной относительно аналогичного периода 2024 г. К наиболее крупным введенным в эксплуатацию спекулятивным объ-

ектам относятся 3-я фаза распределительного центра «Порядок» в Воронеже (66 тыс. м²), 1 и 2-я фазы логистического центра «Садовый 2» в Новосибирске (53 тыс. м²), 1 и 2-я очереди складского комплекса «Суходольский-2» во Владимире (28,4 тыс. м²), а также новый корпус складского комплекса «Терминал Чкаловский» в Екатеринбурге (25,9 тыс. м²).

Крупнейшими регионами России (не включая Москву и Санкт-Петербург) по общему объему качественной складской недвижимости являются Екатеринбург (2,4 млн м²), Новосибирск (1,8 млн м²), Краснодар (1,5 млн м²), Самара (1,4 млн м²), Казань (1,2 млн м²), Ростов-на-Дону (1,1 млн м²) и Воронеж (0,9 млн м²). Вместе они формируют 52% общего объема регионального предложения.

Доля вакантных площадей в конце I пол. 2025 г. выросла на 0,1 п. п. по сравнению с итоговым значением 2024 г., но этот рост можно считать незначительным для рынка. В регионах по-прежнему крайне мало свободных складских блоков в качественных объектах. Доля вакантных площадей по прямой аренде составляет 2%. С учетом

свободного предложения, предлагаемого в субаренду, общий показатель вакантных площадей составляет 2,3%. По оценкам аналитиков NF GROUP, в условиях рекордного объема ввода к концу года доля свободных площадей на рынке может составить 3,2% общего объема предложения.

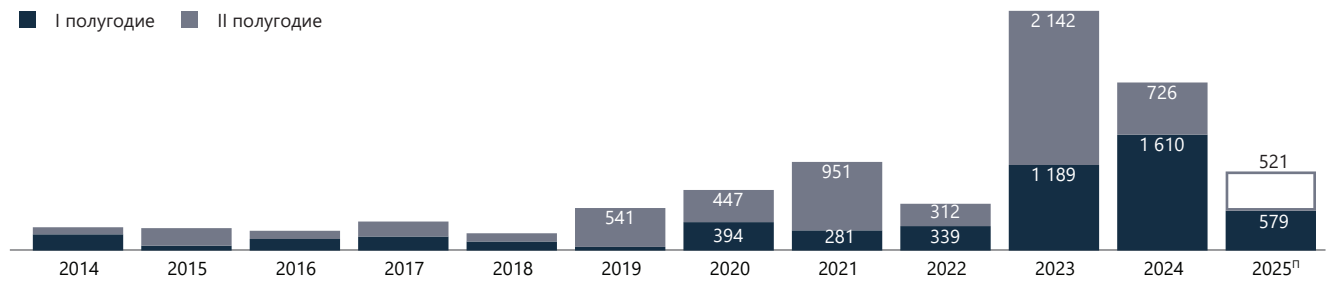
Спрос

После рекордного объема сделок 2023 г. рынок складской недвижимости России был вынужден адаптироваться к изменившимся макроэкономическим условиям, связанным с высокой ключевой ставкой ЦБ РФ, поэтому уже во II пол. 2024 г. активность арендаторов начала снижаться. В первой половине 2025 г. данный тренд ускорился. Общий объем сделок в качественных складских объектах в регионах России (не включая Москву и Санкт-Петербург) за I пол. 2025 г. составил 579 тыс. м². По сравнению с аналогичным периодом предыдущего года показатель снизился на 64%. По прогнозу NF GROUP, к концу IV кв. 2025 г. общий объем заключен-



Распределительный центр Wildberries (Самара)

Динамика объема сделок в регионах России, тыс. м²

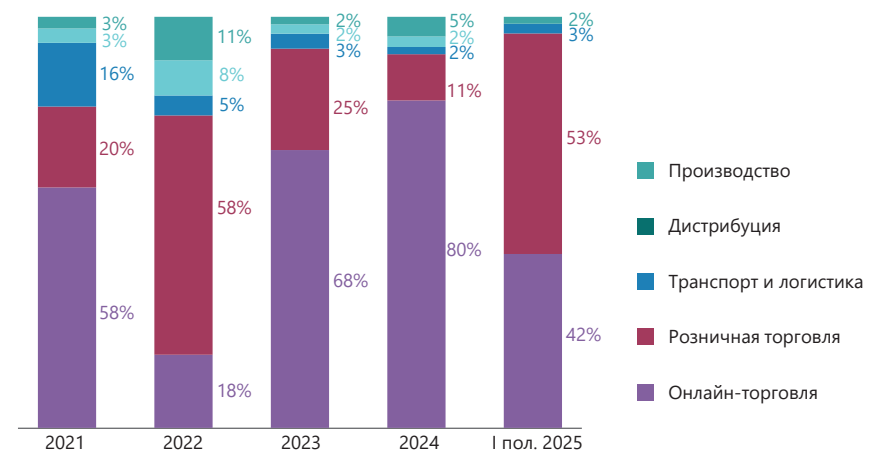


Источник: NF GROUP Research, 2025

ных сделок в регионах России может составить 1,1 млн м².

По итогам первых 6 месяцев 2025 г. основная доля сделок в общей структуре спроса пришлась на розничную торговлю – 53%. При участии представителей сферы розничной торговли в регионах России было заключено 305 тыс. м² сделок. Как и ожидалось, в первой половине 2025 г. интерес онлайн-ритейлеров к аренде и покупке складской недвижимости снизился, доля сделок при участии сегмента e-commerce составила 42% (244 тыс. м²). Доля оставшихся сегментов – транспорта и логистики, производства и других отраслей – не превышает 5%.

Динамика распределения сделок по профилю арендаторов/покупателей в регионах России



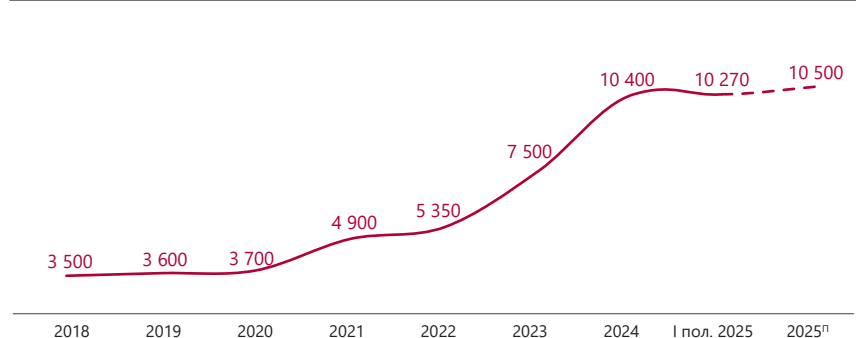
Источник: NF GROUP Research, 2025

Коммерческие условия

По итогам I пол. 2025 г. средневзвешенная ставка аренды на готовые складские площади класса А в регионах России составила 10 270 руб./м²/год без НДС, ОПЕХ и коммунальных платежей (triple net). Стоимость аренды за первые 6 месяцев снизилась на 1,2% относительно IV кв. 2024 г. Для сравнения, за 2024 г. средневзвешенная ставка аренды выросла на 39%. На основе данных о запрашиваемых ставках на будущее предложение в существующих и строящихся объектах можно сказать, что рост запрашиваемых ставок аренды в регионах остановился.

При этом стоимость аренды разнится в зависимости от рассматриваемого региона страны. Например, в уда-

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



Источник: NF GROUP Research, 2025

ленных регионах Сибири и Дальнего Востока, таких как Красноярск, Омск, Хабаровск, Владивосток, Южно-Сахалинск, запрашиваемые ставки

на будущее предложение в складских комплексах класса А и проектах build-to-suit достигают 12 000–13 000 руб./м²/год triple net.

Прогноз

По оценкам аналитиков NF GROUP, общий объем ввода качественной складской недвижимости в регионах России за 2025 г. может составить более 3,9 млн м². При этом объем сделок может сократиться на 53% относительно аналогичного показателя пре-

дыдущего года и составить 1,1 млн м², что сопоставимо со значением 2021 г. (1,2 млн м²). В условиях рекордного объема ввода доля вакантных площадей может повыситься до 3%. При этом роста ставки аренды к концу года не ожидается. По прогнозам NF GROUP,

в регионах России средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на готовые площади класса А по итогам IV кв. 2025 г. будет находиться на уровне 10 500 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 янв. - май 2025 г., млрд руб.	Запрашиваемая ставка аренды на BTS проекты сухих складских комплексов класса А в I пол. 2025 г., руб./м ² /год**
Екатеринбург	2 377	3,7%	4 218	701	10 000 – 11 000
Новосибирск	1 768	0,5%	2 785	476	10 000 – 11 000
Краснодар	1 525	0,4%	5 842	1 149	9 500 – 10 500
Самара	1 360	1,1%	3 109	506	9 500 – 10 500
Казань	1 225	0,6%	4 017	688	10 000 – 11 000
Ростов-на-Дону	1 051	1,6%	4 135	828	9 500 – 10 500
Воронеж	885	1,5%	2 260	391	9 500 – 10 500
Нижний Новгород	701	7,7%	3 038	560	10 000 – 11 000
Уфа	484	0,4%	4 046	651	10 000 – 11 000
Пермь	436	11,4%	2 482	355	9 500 – 10 500
Владивосток	423	0,7%	1 798	347	12 000 – 13 000
Челябинск	390	2,6%	3 383	513	9 500 – 10 500
Волгоград	377	10,5%	2 435	298	9 000 – 10 000
Красноярск	352	0,0%	2 837	391	10 000 – 11 000
Омск	348	4,9%	1 805	235	10 000 – 11 000
Хабаровск	229	0,8%	1 273	236	12 000 – 13 000

* Города-миллионники (вкл. область) и Дальний Восток

** Учитывая складские площади на первичном и вторичном рынке (в т. ч. строящиеся объекты), без учета НДС и ОПЕХ. Диапазон ставок по отдельным регионам указаны на основе экспертной оценки аналитиков NF GROUP.

Источник: Росстат, NF GROUP Research, 2025

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