

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

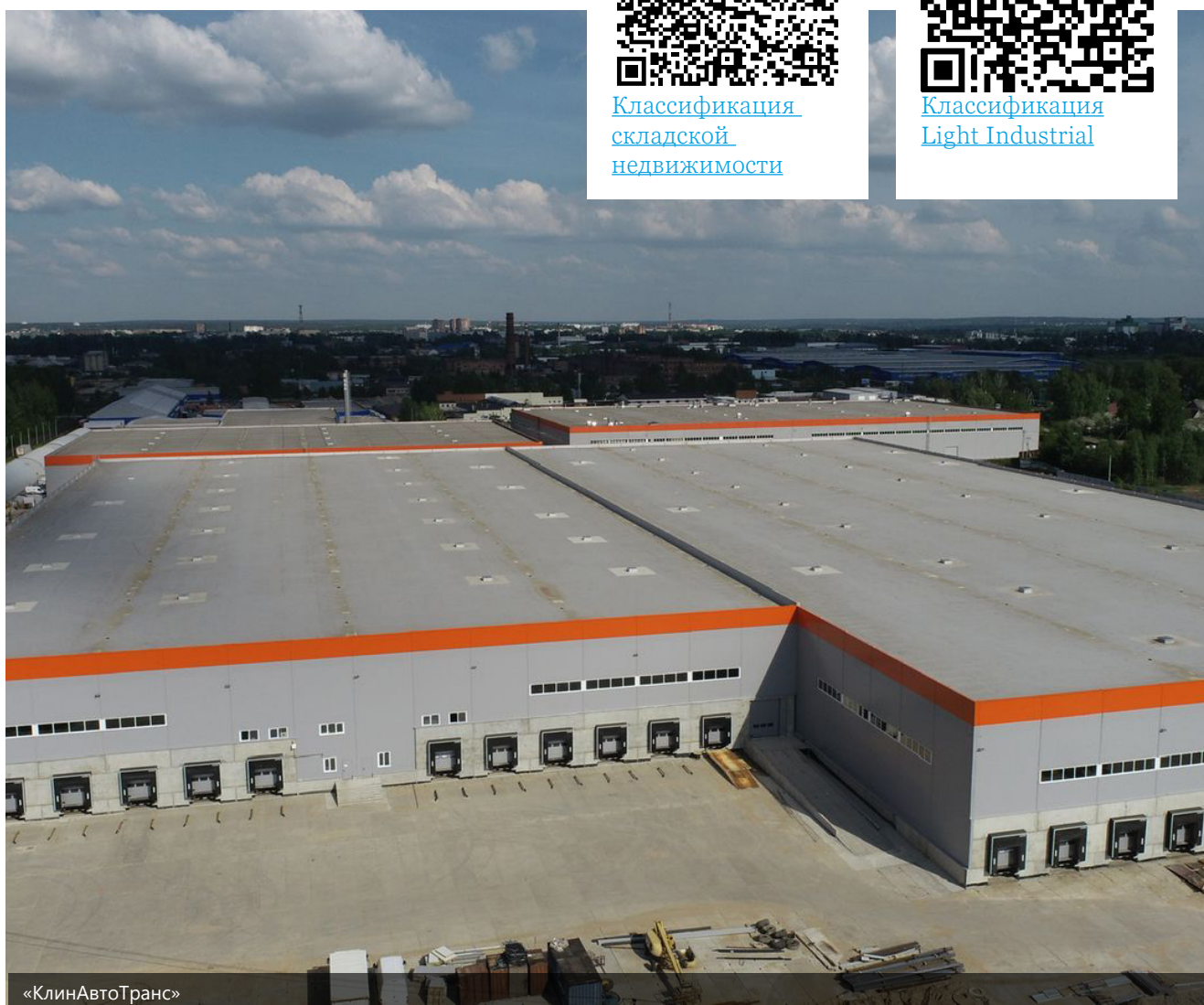
I квартал 2025 г.



[Классификация
складской
недвижимости](#)



[Классификация
Light Industrial](#)



«КлинАвтоТранс»

**Константин Фомиченко**

Партнер, региональный директор
департамента индустриальной
и складской недвижимости
NF GROUP

«На рынок по-прежнему оказывают влияние макроэкономические факторы, а первый квартал традиционно отличается умеренной деловой активностью. Тем не менее, в условиях общего снижения спроса, Московский регион демонстрирует устойчивость – объем заключенных сделок превысил показатели аналогичного периода прошлого года. В 2025 году мы ожидаем существенный прирост спекулятивных площадей, что, с одной стороны, повлияет на рост доли вакантных площадей, а с другой – будет способствовать стабилизации ставок аренды на текущем уровне».

Ключевые моменты

- > По итогам I кв. 2025 г. в Московском регионе объем сделок со складской недвижимостью классов А и В составил 333 тыс. м², что в 1,6 раза превышает значение аналогичного периода прошлого года.
- > Показатель доли вакантных площадей достиг 1,3% с учетом предложения субаренды.
- > Средневзвешенная ставка аренды достигла 12 320 руб./м²/год без учета НДС и ОРЕХ.
- > Объем ввода складских объектов классов А и В за I кв. 2025 г. составил 262 тыс. м².

Индикаторы рынка

Складская недвижимость	I кв. 2024	Итоги 2024	I кв. 2025	Изменение*
Общий объем предложения качественных складских площадей, тыс. м ²	24 755	25 916	26 178	▲
в том числе:				
объем предложения в пределах МКАД, тыс. м ²	1 430	1 430	1 430	–
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	96	1 257	262	▲
Объем сделок по продаже и аренде, тыс. м ²	209	2 359	333	▲
в том числе:				
сделки со вторичными площадями	194	751	128	▼
сделки с первичными площадями	15	1 607	199	▲
Доля свободных площадей, %	0,5	0,7	1,3	▲
в том числе:				
прямая аренда	<0,1	0,6	0,9	▲
субаренда	0,4	<0,1	0,4	–
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сухого склада класса А, руб./м ² /год**	8 500	12 000	12 320	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на проекты в пределах МКАД, руб./м ² /год**	12 000–15 000	16 000–19 000	16 000–19 000	▲
Диапазон операционных платежей, руб./м ² /год без НДС***	1 400–2 000	1 500–2 400	1 600–2 500	▲
Диапазон запрашиваемой цены продажи сухого склада класса А, руб./м ² без НДС	70 000–90 000	80 000–110 000	80 000–110 000	▲

* По сравнению с I кв. 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

Light industrial	I кв. 2024	Итоги 2024	I кв. 2025	Изменение*
Объем предложения формата light industrial, тыс. м ²	429	505	570	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на проекты в формате light industrial класса А, руб./м ² /год**	11 750	12 930	14 280	▲
Средневзвешенная цена продажи на проекты в формате light industrial класса А, руб./м ² без НДС	104 220	107 300	120 800	▲

* По сравнению с I кв. 2024 г.

** Без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

Источник: NF GROUP Research, 2025

Предложение

По итогам I кв. 2025 г. в Московском регионе было введено в эксплуатацию 262 тыс. м² качественных складских объектов классов А и В, что в 1,7 раза превышает аналогичный показатель предыдущего года. Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 26 178 тыс. м².

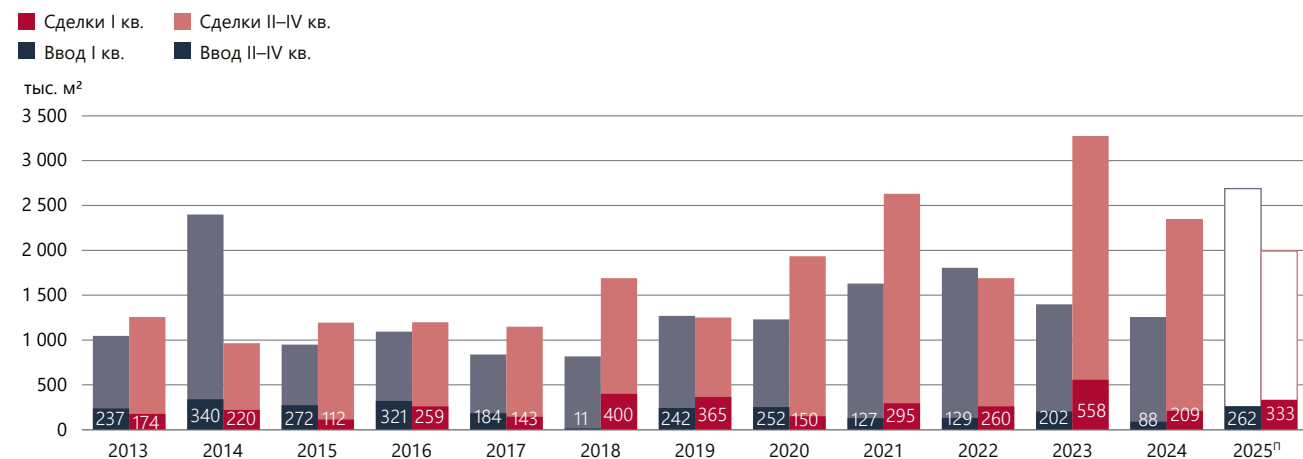
Помимо складских объектов А и В классов, в эксплуатацию были введены и объекты формата light industrial, объем введенных площадей составил 65 тыс. м². Общий объем площадей формата light industrial в Московском регионе достиг 570 тыс. м².

Динамика доли свободных складских площадей в объектах А и В классов, Московский регион



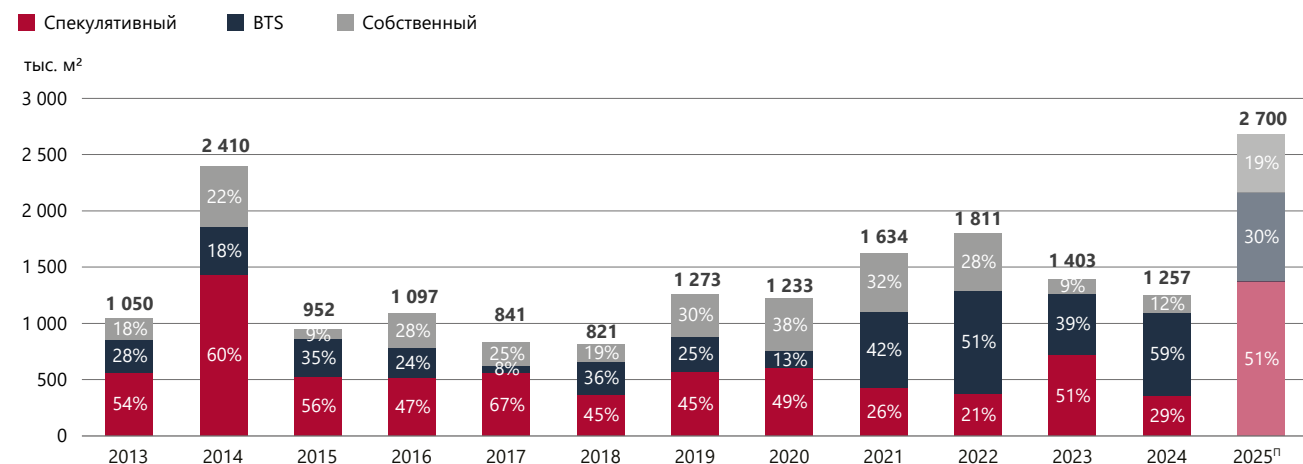
Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика объема ввода и сделок, тыс. м²



Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика объема ввода площадей классов А и В, распределение по типу, тыс. м²



Источник: NF GROUP Research, 2025

По итогам 2025 г. совокупный объем введенных площадей классов А и В может достигнуть 2 700 тыс. м², что станет максимальным значением за всю историю наблюдений. Среди объема ввода 2025 г. 51% площадей является спекулятивным, на проекты в формате build-to-suit придется 30%, оставшиеся 19% – проекты собственного строительства. В абсолютных значениях объем спекулятивного строительства составит порядка 1 400 тыс. м², что станет максимальным значением с 2014 г. Помимо спекулятивных проектов на рынке также будет предлагаться часть площадей, которые изначально строились как build-to-suit-проекты, ввиду потенциального предложения площадей в субаренду в данных объектах.

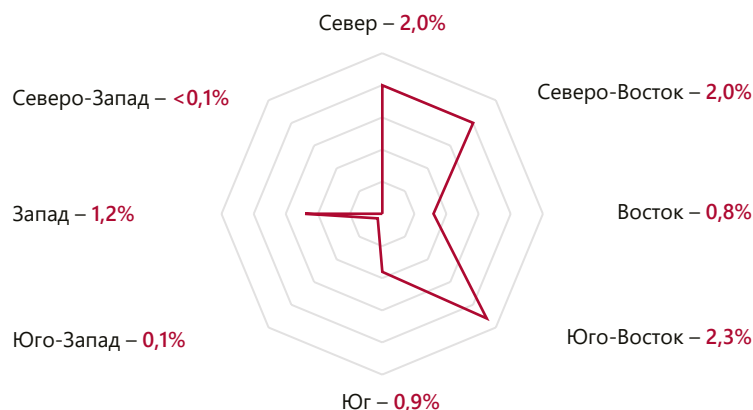
Показатель доли свободных площадей итогам I кв. 2025 г. достиг 1,3% (+0,6 п. п. с начала года) с учетом предложения субаренды, из которых на прямую аренду пришлось 0,9%. Суммарный объем доступных для аренды с заездом в I кв. 2025 г. качественных складских площадей в Московском регионе составил 336 тыс. м², из которых по предложениям прямой аренды предлагалось 239 тыс. м², по предложениям субаренды – 97 тыс. м².

Спрос

Объем сделок в Московском регионе достиг 333 тыс. м². Доля Московского региона в объеме сделок по всей стране составила 67%. По итогам 2025 г. объем сделок в регионе может достигнуть 2 млн м². Структура спроса на складские площади значительно изменилась: производственные компании заняли 45% общего объема заключенных в стране с начала года сделок, а доля e-commerce сократилась до 15%, тогда как по итогам 2024 г. на онлайн-торговлю пришлось 58% объема сделок.

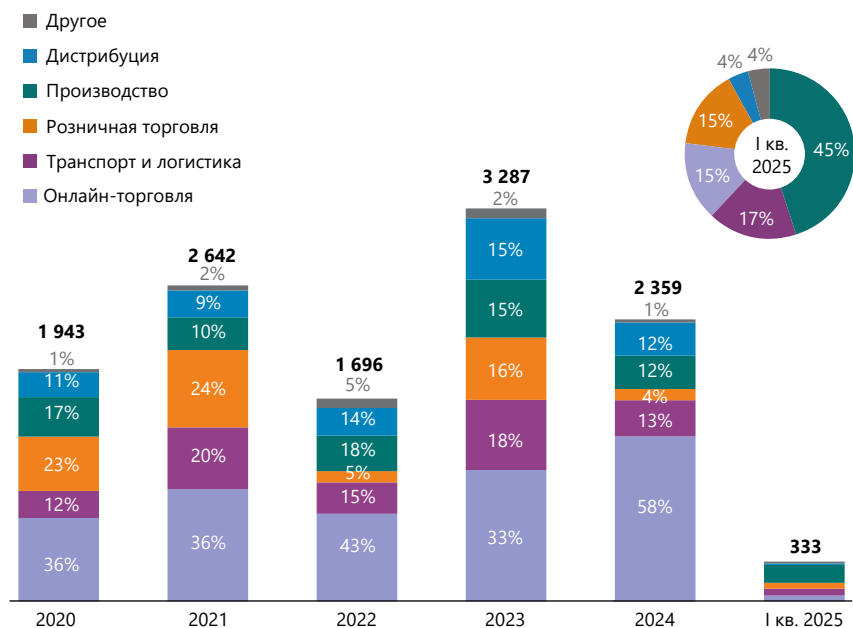
На сделки спекулятивной аренды пришлось 84% поглощения I кв., сделки BTS-аренды заняли 13% объема поглощения. Оставшиеся 3% пришлось на сделки спекулятивной продажи.

Распределение доли вакантных площадей по направлениям I кв. 2025 г.



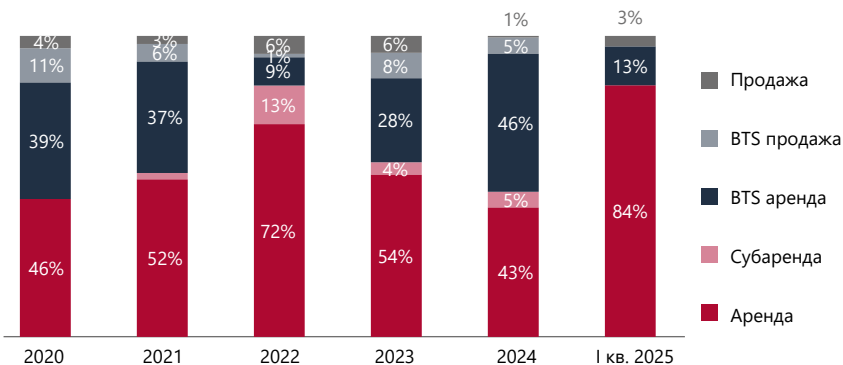
Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика объема сделок (тыс. м²) и распределение по сегментам, объекты А и В классов



Источник: NF GROUP Research, 2025

Распределение сделок типу, объекты А и В классов



Источник: NF GROUP Research, 2025

Крупнейшие сделки, заключенные на рынке складской недвижимости Московского региона в I кв. 2025 г.

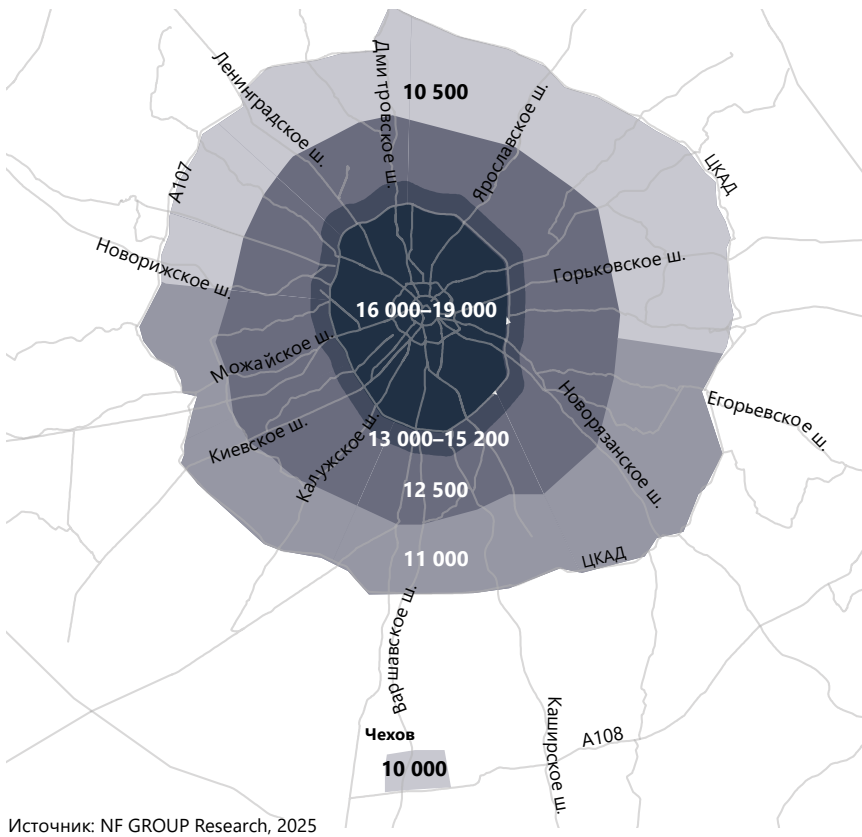
Арендатор	Сфера	Объект/расположение	Общая площадь, м²	Тип сделки
Конфиденциально NF GROUP	Производство	КлинАвтоТранс	42 250	Аренда
Wildberries	Онлайн-торговля	ЛП Софьино	41 480	Аренда
Конфиденциально	Производство	Level Box Терехово	41 470	BTS аренда
Centos	Транспорт и логистика	МОРП Дорохово	33 500	Аренда
GTLS NF GROUP	Транспорт и логистика	NK парк Домодедово 2	21 890	Аренда

NF GROUP сделки с участием NF Group
Источник: NF Group Research, 2024

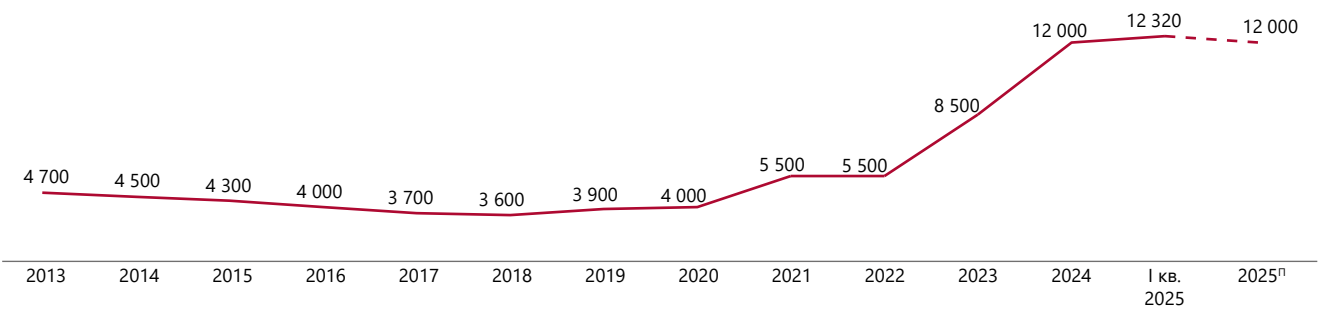
Коммерческие условия

По итогам I кв. 2025 г. средневзвешенная ставка аренды на готовые к въезду складские площади класса А составила 12 320 руб. за м² в год (без НДС и ОПЕХ) (+3% с начала года) – на фоне увеличения доли свободных площадей темпы роста арендных ставок замедлились. Помимо вышеуказанных факторов девелоперы также готовы предлагать арендаторам скидки, размер которых может составить до 10% ставки аренды. К концу года ожидается снижение средневзвешенной ставки аренды до итогового значения 2024 г. на уровне 12 тыс. руб./м²/год без учета НДС и ОПЕХ по причине как значительного объема ввода спекулятивных площадей, так и снижения прогнозируемого объема сделок. Показатель доли вакантных площадей достигнет 2%, на субаренду придётся четверть объёма доступных площадей.

Экспертная оценка ставок аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./м²/год triple net, I кв. 2025 г.



Динамика ставок аренды, А класс, без учета НДС и ОПЕХ, руб./м²/год



Источник: NF GROUP Research, 2025

Прогноз

По итогам 2025 г. объём ввода в эксплуатацию качественных складских площадей может составить 2,7 млн м², что станет рекордным значением, при этом половина этого объема будет пред-

ставлена спекулятивными проектами. Доля транзакций формата build-to-suit в объеме сделок снизится по причине дорогого заёмного финансирования. Основной объем сделок будет совер-

шаться со спекулятивными площадями, которыми пополнится рынок. По итогам года объем сделок ожидается на уровне 2 млн м², что на 15% ниже значения 2024 г.

Крупнейшие объекты, запланированные к вводу, 2025 г.

Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м²
НК Парк Домодедово (корп. 9)	NK Group	147 000
Ориентир Запад (корп. 5)	Ориентир	136 470
РЦ Ozon Ватутинки	PST Девелопмент	135 000
НК Парк Домодедово 2 (Вкусвилл) 2	NK Group	118 500
ВС-Недвижимость Никольское 2 (Фаза 1)	ВС-Недвижимость	110 000

Источник: 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.