

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

I полугодие 2025 г.



[Классификация
складской
недвижимости](#)



[Классификация
Light Industrial](#)



PLT Бекасово


Константин Фомиченко

Партнер, региональный директор
департамента индустриальной
и складской недвижимости
NF GROUP

«Первое полугодие на рынке складской недвижимости Московского региона отметились редкой для последних лет стабильностью ставок аренды: за квартал они не изменились. Такой баланс стал следствием снижения активности арендаторов и одновременного роста объема свободных площадей. Вакантность по итогам полугодия достигла 1,7%, а более 1 млн кв. м нового предложения с заявленным вводом до конца года пока остаются доступными для аренды.»

Ключевые моменты

- > По итогам I пол. 2025 г. в Московском регионе объем сделок со складской недвижимостью классов А и В составил 584 тыс. м², что в 2,4 раза ниже значения аналогичного периода прошлого года.
- > Показатель доли вакантных площадей достиг 1,7% с учетом предложения субаренды.
- > Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды прекратила рост и составила 12 290 руб./м²/год без учета НДС и ОПЕХ.
- > Объем ввода складских объектов классов А и В за I пол. 2025 г. составил 521 тыс. м².

Индикаторы рынка

Складская недвижимость	I пол. 2024	Итоги 2024	I пол. 2025	Изменение*
Общий объем предложения качественных складских площадей, тыс. м ²	24 894	25 941	26 462	▲
в том числе:				
объем предложения в пределах МКАД, тыс. м ²	1 430	1 430	1 430	–
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	210	1 257	521	▲
Объем сделок по продаже и аренде, тыс. м ²	1 379	2 359	584	▼
в том числе:				
сделки со вторичными площадями	464	751	275	▼
сделки с первичными площадями	915	1 607	309	▼
Доля свободных площадей, %	0,2	0,7	1,7	▲
в том числе:				
прямая аренда, %	<0,1	0,6	1,1	▲
субаренда, %	0,1	<0,1	0,6	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сухого склада класса А, руб./м ² /год**	11 000	12 000	12 290	▲
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	1 800–2 500	▲
Диапазон запрашиваемой цены продажи готового сухого склада класса А, руб./м ² без НДС	80 000–110 000	80 000–110 000	80 000–100 000	▼
Диапазон запрашиваемой цены продажи для BTS проектов класса А, руб./м ² без НДС	75 000–100 000	75 000–100 000	70 000–80 000	▼

* 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

Light industrial	I пол. 2024	Итоги 2024	I пол. 2025	Изменение*
Объем предложения формата light industrial, тыс. м ²	463	505	652	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на проекты в формате light industrial класса А, руб./м ² /год**	12 510	12 930	13 900	▲
Средневзвешенная цена продажи на проекты в формате light industrial класса А, руб./м ² без НДС	105 840	107 300	125 700	▲

* По сравнению с I пол. 2024 г.

** Без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

Источник: NF GROUP Research, 2025

Предложение

По итогам I пол. 2025 г. в Московском регионе было введено в эксплуатацию 521 тыс. м² качественных складских объектов классов А и В, что в 2,5 раза превышает показатель за аналогичный период предыдущего года. Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 26 462 тыс. м².

Помимо складских объектов классов А и В, в эксплуатацию были введены и объекты формата light industrial, объем введенных площадей составил 146 тыс. м². Общий объем площадей формата light industrial в Московском регионе достиг 652 тыс. м².

К концу года ожидается ввод в эксплуатацию еще 2 130 тыс. м² площадей А и В классов, при соблюдении заявленных ранее сроков ввода. С учетом ввода в эксплуатацию всех заявленных площадей совокупный объем введенных объектов классов А и В может достигнуть 2 600 тыс. м², что станет максимальным значением за всю историю наблюдений.

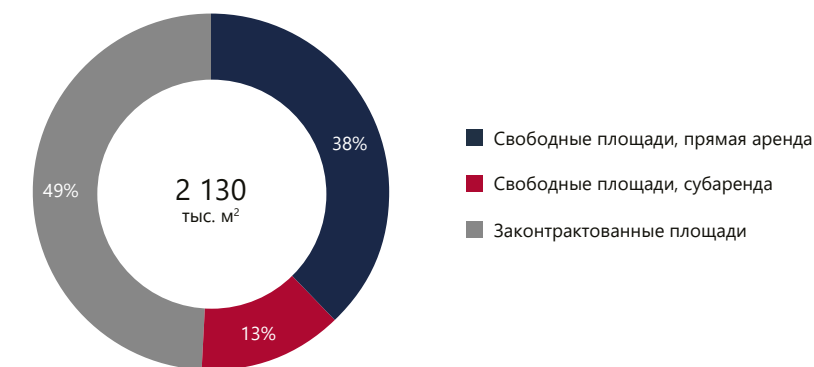
Среди запланированного до конца года объема ввода 51% площадей на конец полугодия предлагалось в аренду, в абсолютных значениях площадь таких проектов составляет более 1 100 тыс. м².

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



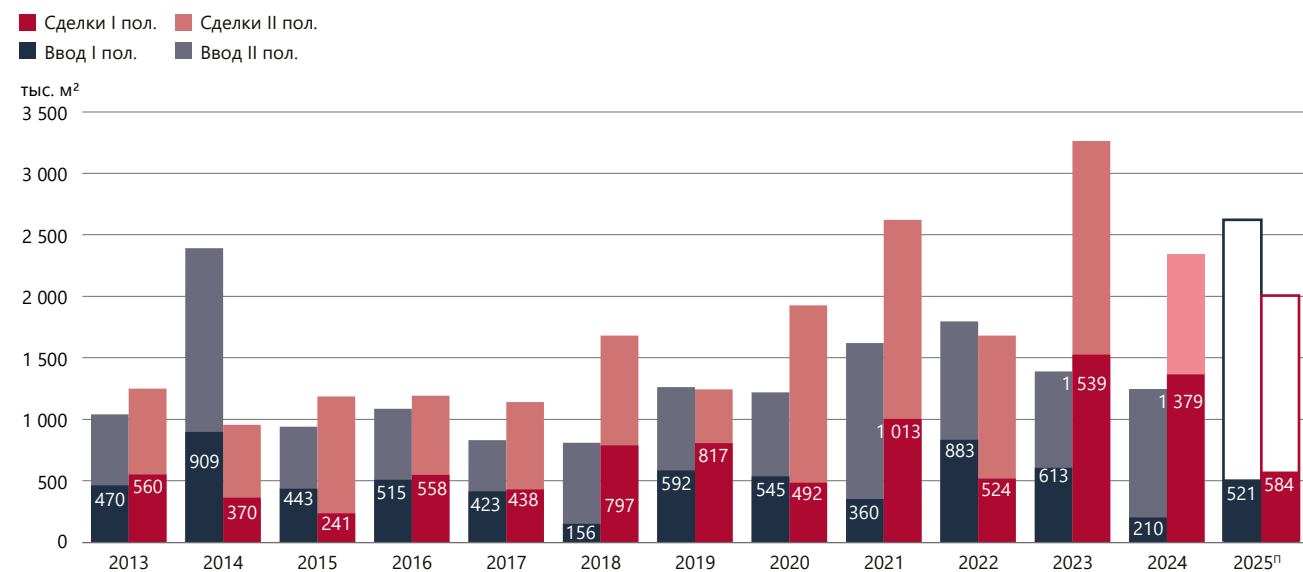
Источник: NF GROUP Research, 2025

Распределение площадей со сроком ввода до конца 2025 г. по статусу



Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика объема ввода и сделок, тыс. м²



Источник: NF GROUP Research, 2025

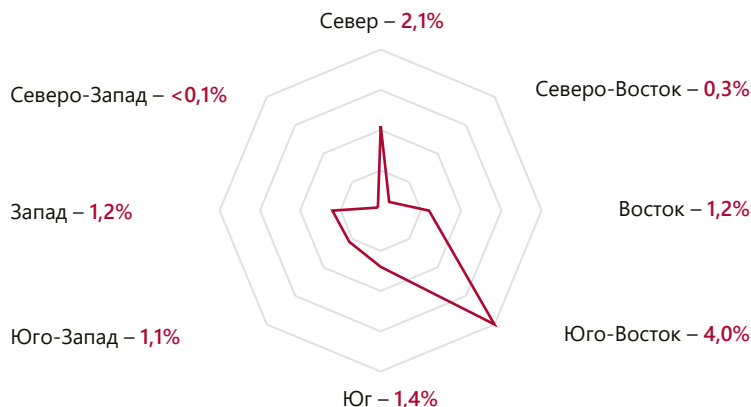
По предложениям прямой аренды доступно порядка 890 тыс. м² площадей, что составляет 41% ввода II пол. 2025 г., по предложениям субаренды – 11% объема ввода – около 240 тыс. м².

Показатель доли свободных площадей по итогам I пол. 2025 г. достиг 1,7% (+1 п. п. с начала года). В абсолютных значениях объем доступных для аренды с заездом по итогам I пол. 2025 г. качественных складских площадей в Московском регионе составил 450 тыс. м², из которых в прямую аренду предлагалось 284 тыс. м², в субаренду – 166 тыс. м².

Спрос

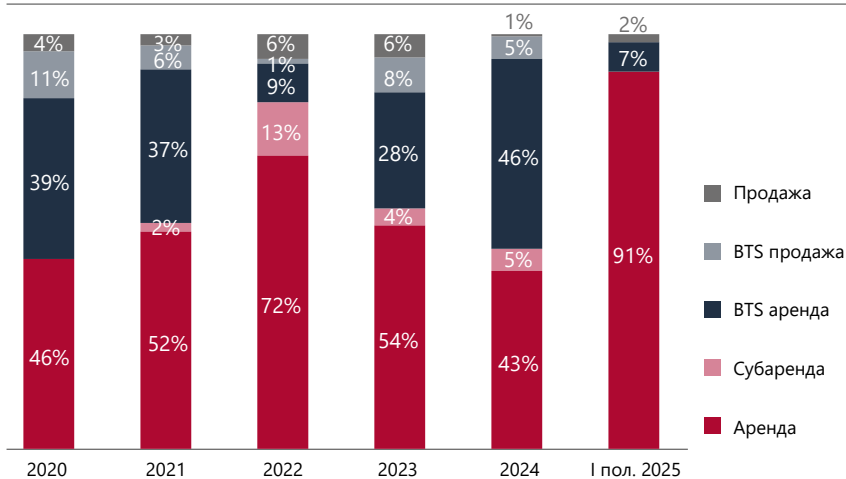
Доля Московского региона в объеме сделок в I пол. 2025 г. по всей стране составила 45%, что сопоставимо с показателем за аналогичный период предыдущего года. Объем сделок в Московском регионе достиг 583 тыс. м². В I пол. 2025 г. доля e-commerce в объеме сделок составила 40%, тогда как за аналогичный период прошлого года это значение достигло 69%. Стоит отметить производственные компании, доля которых составила 29% в объеме сделок за I полугодие: для сравнения, по итогам 2024 г. их доля составляла 9% объема сделок.

Распределение доли вакантных площадей по направлениям, I пол. 2025 г. (% от общего объема существующего предложения на направлении)



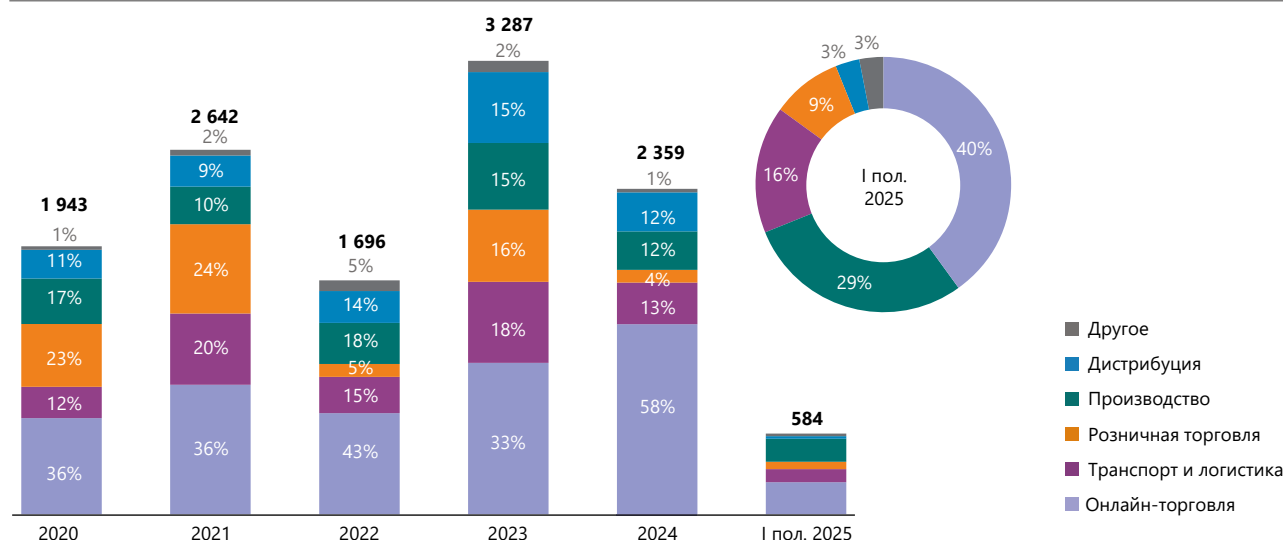
Источник: NF GROUP Research, 2025

Распределение сделок типу, объекты А и В классов



Источник: NF GROUP Research, 2025

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



Источник: NF GROUP Research, 2025

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

Арендатор	Сфера	Объект/расположение	Общая площадь, м ²	Тип сделки
Wildberries	Онлайн-торговля	ИП Холмогоры	52 346	Аренда
Wildberries	Онлайн-торговля	RBNA Парк М-4	47 859	Аренда
Конфиденциально 	Производство	Индустриальный парк Клин	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 	Транспорт и логистика	NK парк Домодедово 2	21 890	Аренда

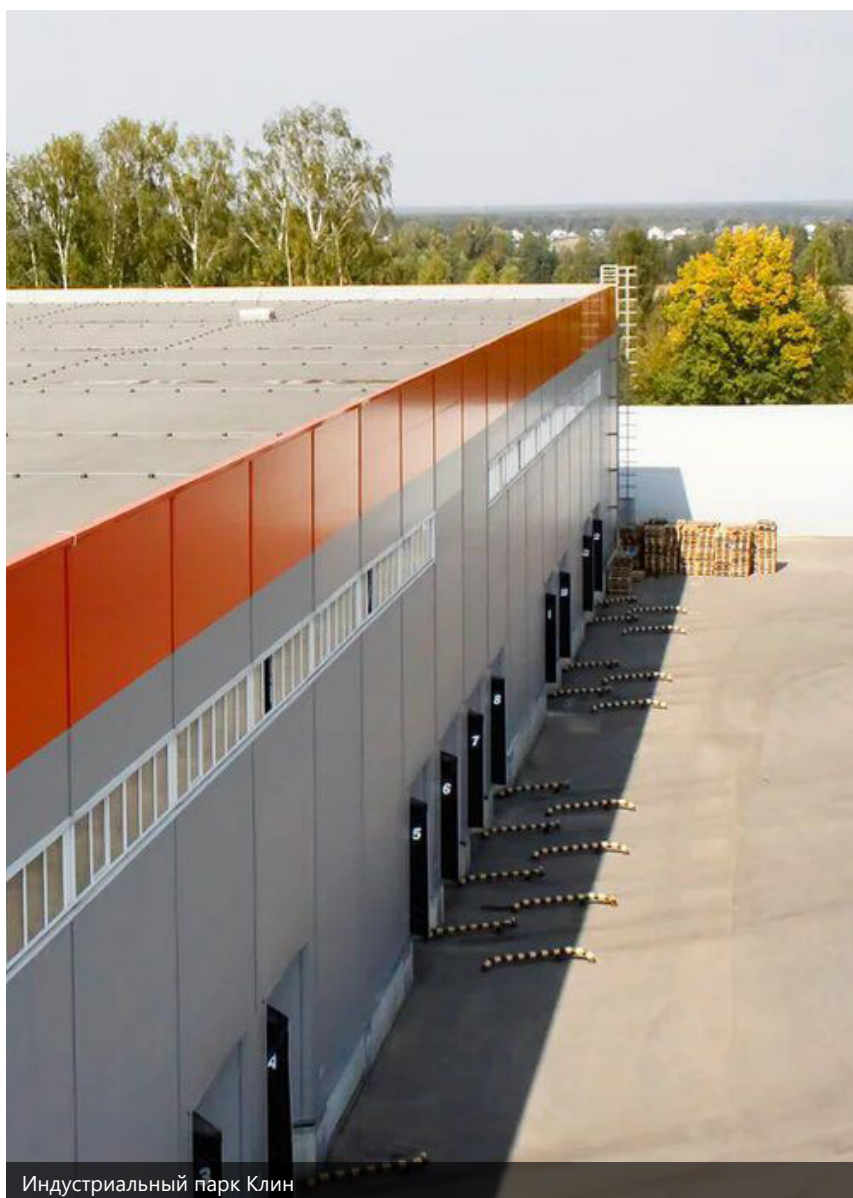
 сделки с участием NF GROUP

Источник: NF GROUP Research, 2025

На сделки спекулятивной аренды пришлось 91% поглощения I полугодия, сделки BTS-аренды заняли 7% объема поглощения. Оставшиеся 2% пришлось на сделки спекулятивной продажи. Одной из причин резкого снижения доли BTS-сделок является ужесточение денежно-кредитной политики, начавшееся в июле 2024 г. С другой стороны сыграло роль появление спекулятивного предложения на рынке: часть проектов начала реализовываться еще в начале 2024 г., помимо этого значительный объем спекулятивных площадей начал реализовываться жилыми девелоперами по программе МПТ, которая перестала распространяться на складскую недвижимость только во II кв. 2025 г.

В распределении по направлениям основной объем заключенных в I пол. 2025 г. сделок пришелся на юг: на этом направлении было заключено сделок общей площадью 195 тыс. м², что составило 33% общего объема поглощения площадей за полугодие. На юго-восточном направлении объем поглощения составил 111 тыс. м² (19%). Также выделяются северное и восточное направления – 82 и 79 тыс. – по 14% поглощения на каждое направление в объеме сделок за I пол. 2025 г.

Прогнозируемый объем сделок по итогам 2025 г. в Московском регионе составляет 2 млн м², что будет на 15% ниже значения, достигнутого в 2024 г.



Индустриальный парк Клин

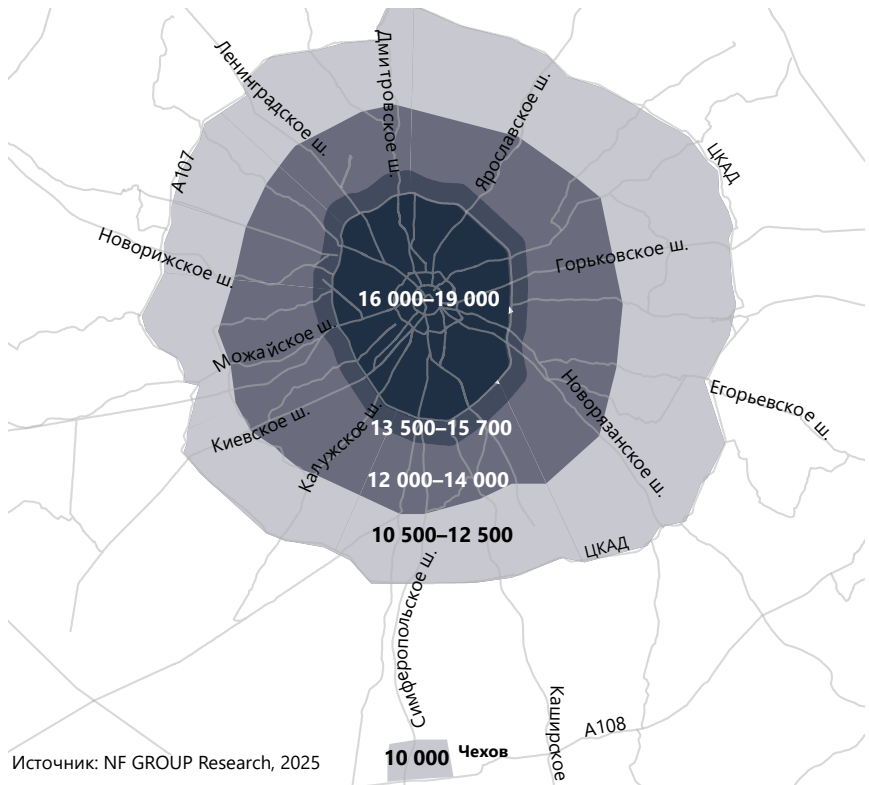
Коммерческие условия

По итогам I пол. 2025 г. средневзвешенная ставка аренды на готовые к въезду складские площади класса А составила 12 290 руб. за м² в год (без НДС и ОПЕХ). На фоне увеличения доли свободных площадей ставка аренды стабилизировалась – за квартал значение практически не изменилось, снизившись на 0,3%.

С начала года рост показателя составил 2,4%, что намного ниже темпов роста, отмеченных в предыдущие 2 года (для сравнения: за 2023 г. показатель вырос на 55% с 5 500 до 8 500 руб./м² год без НДС и ОПЕХ, в 2024 г. рост показателя достиг 41% – с 8 500 руб./м²/год без НДС и ОПЕХ до 12 000 руб./м²/год без НДС и ОПЕХ).

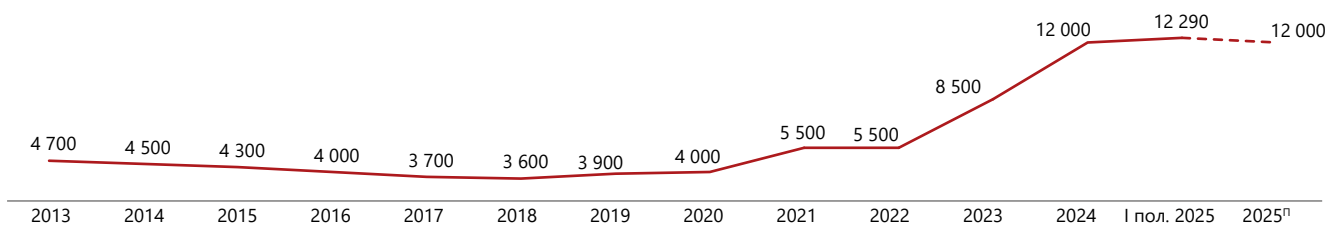
По итогам года ожидается снижение средневзвешенной ставки аренды для объектов А класса до уровня 12 000 руб./м²/год без НДС и ОПЕХ.

Экспертная оценка ставок аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./м²/год без НДС и ОПЕХ, I пол. 2025 г.



Источник: NF GROUP Research, 2025

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



Источник: NF GROUP Research, 2025

Прогноз

По итогам 2025 г. объем ввода в эксплуатацию качественных складских площадей может составить 2,6 млн м², что станет рекордным значением, при этом половина этого объема будет представлена спекулятивными проектами. Прогнозируемый объем

сделок составляет 2 млн м². Доля транзакций формата build-to-suit в объеме сделок снизится по причине дорогого заемного финансирования. Основной объем сделок будет совершаться со спекулятивными площадями, которыми пополнится рынок. Во многом актив-

ность рынка будет зависеть от денежно-кредитной политики ЦБ РФ: снижение ключевой ставки открывает потенциал для постепенного восстановления инвестиционной и пользовательской активности – особенно если снижение закрепится как устойчивый тренд.

Крупнейшие объекты, запланированные к вводу, II пол. 2025 г.

Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м ²
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.