

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

III квартал 2025 г.



[Классификация
складской
недвижимости](#)



[Классификация
Light Industrial](#)





Константин Фомиченко

Партнер, региональный директор департамента индустриальной и складской недвижимости NF GROUP

«При росте вакантности рынок остается устойчивым за счет стабильного базового спроса. Снижение ставок на несколько процентов – это естественная реакция на увеличение показателя вакантности и готовность собственников предлагать склады без спекулятивной наценки, вызванной прежним дефицитом».

Ключевые моменты

- > По итогам 9 мес. 2025 г. в Московском регионе объем сделок со складской недвижимостью классов А и В составил 947 тыс. м², что в 2,5 раза ниже значения аналогичного периода прошлого года.
- > Показатель доли вакантных площадей достиг 3,0% с учетом предложения субаренды.
- > Средневзвешенная ставка аренды прекратила рост и составила 11 620 руб./м²/год без учета НДС и ОПЕХ.
- > Объем ввода складских объектов классов А и В за 9 мес. 2025 г. составил 874 тыс. м², что в 1,9 раза превышает показатель прошлого года.

Индикаторы рынка

Складская недвижимость	III кв. 2024	Итоги 2024	III кв. 2025	Изменение*
Общий объем предложения качественных складских площадей, тыс. м ²	25 157	25 955	26 829	▲
в том числе:				
объем предложения в пределах МКАД, тыс. м ²	1 430	1 430	1 430	–
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м ²	462	1 260	874	▲
Объем сделок по продаже и аренде с начала года, тыс. м ²	1 857	2 360	947	▼
в том числе:				
сделки со вторичными площадями	556	752	482	▼
сделки с первичными площадями	1 301	1 608	465	▼
Доля свободных площадей, %	0,6	0,7	3,0	▲
в том числе:				
прямая аренда, %	0,6	0,6	2,1	▲
субаренда, %	-	<0,1	0,9	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сухого склада класса А, руб./м ² /год**	11 300	12 000	11 620	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на проекты в пределах МКАД, руб./м ² /год**	15 000–18 000	16 000–19 000	16 000–19 000	▲
Диапазон операционных платежей, руб./м ² /год без НДС***	1 500–2 400	1 500–2 400	1 600–2 500	▲
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 III 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	III кв. 2024	Итоги 2024	III кв. 2025	Изменение*
Объем предложения формата light industrial, тыс. м ²	463	510	761	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на проекты в формате light industrial класса А, руб./м ² /год**	13 500	12 930	13 950	▲
Средневзвешенная цена продажи на проекты в формате light industrial класса А, руб./м ² без НДС	107 300	106 410	127 460	▲

* По сравнению с III кв. 2024 г.

** Без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

Источник: NF GROUP Research, 2025

Предложение

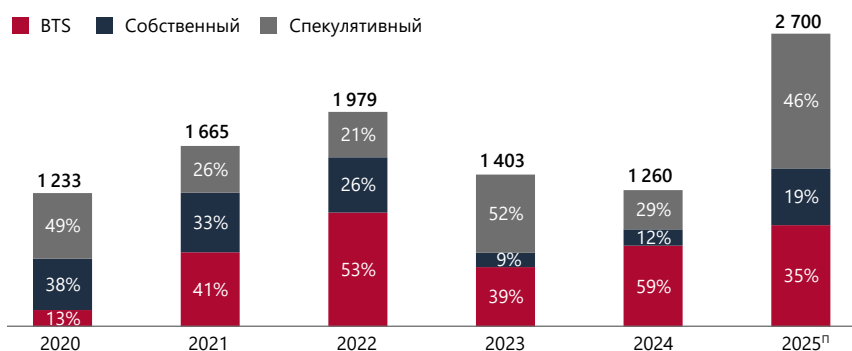
По итогам 9 мес. 2025 г. в Московском регионе было введено в эксплуатацию 874 тыс. м² качественных складских объектов классов А и В, что в 1,9 раза превышает показатель за аналогичный период предыдущего года. Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 26 829 тыс. м².

Помимо складских объектов А и В классов в эксплуатацию были введены и объекты формата light industrial, объем введенных площадей составил 251,5 тыс. м². Общий объем площадей формата light industrial в Московском регионе достиг 761 тыс. м².

До конца года ожидается ввод еще 1 800 – 1 900 тыс. м² площадей А и В классов, при соблюдении заявленных девелоперами сроков ввода. С учетом ввода в эксплуатацию всех заявленных площадей совокупный объем введенных площадей классов А и В может достигнуть 2 700 тыс. м², что станет максимальным значением за всю историю наблюдений.

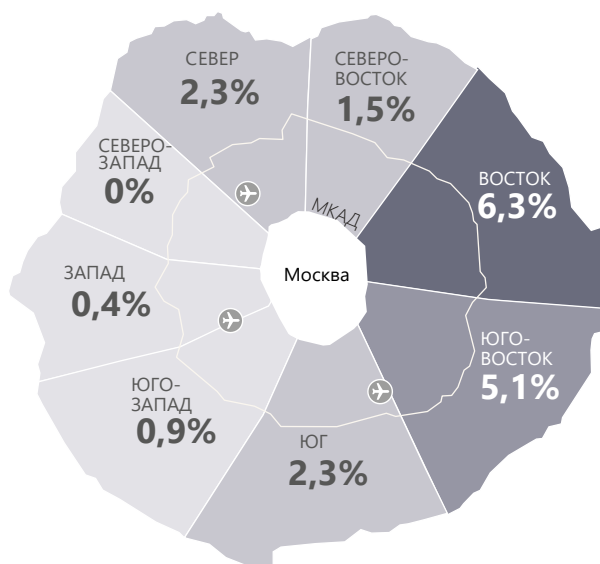
Отмечается рост доли спекулятивного строительства в объеме ввода 2025 г.: доля таких проектов по итогам года составит 46%, что на 17 п. п. выше показателя 2024 г. На проекты в формате build-to-suit придется 35% площадей, на проекты собственного строительства – 19%.

Распределение объема ввода площадей А и В классов по типу



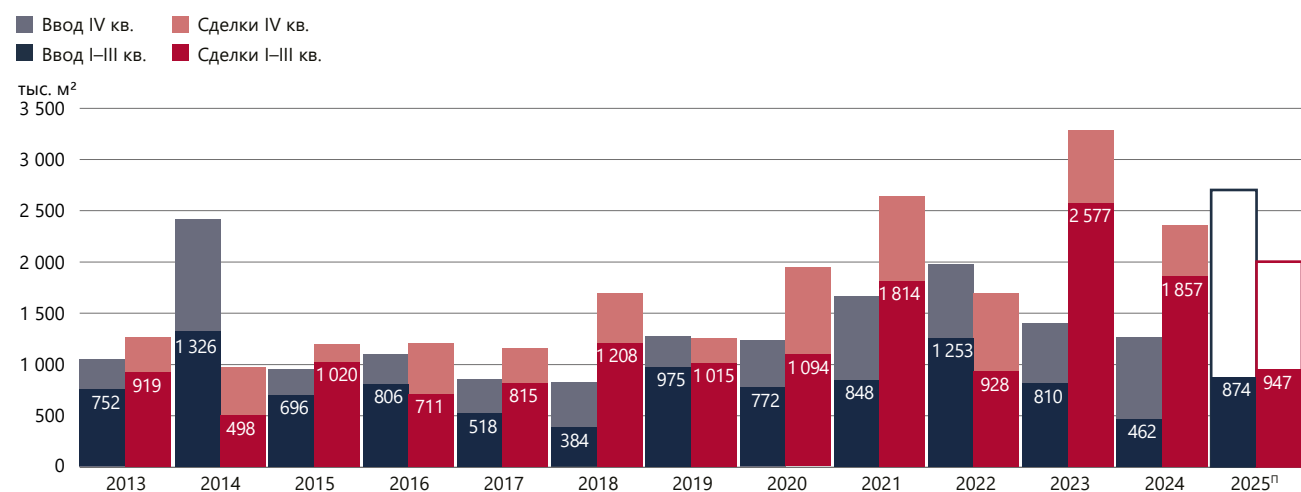
Источник: NF GROUP Research, 2025

Распределение доли вакантных площадей по направлениям, с учетом субаренды, III кв. 2025 г. (% от общего объема существующего предложения на направлении)



Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика объема ввода и сделок, тыс. м²



Источник: NF GROUP Research, 2025

Показатель доли свободных площадей с учетом предложения субаренды итогом 9 мес. 2025 г. достиг 3,0% (+2,3 п. п. с начала года). В абсолютных значениях объем доступных для аренды с заездом по итогам III кв. 2025 г. качественных складских площадей в Московском регионе составил 805 тыс. м², из которых по предложениям прямой аренды предлагалось 563 тыс. м², по предложениям субаренды – 242 тыс. м².

Спрос

Доля Московского региона в объеме сделок 9 мес. 2025 г. по всей стране составила 49% (+3 п. п. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года). Объем сделок в Московском регионе достиг 947 тыс. м², что в 2 раза ниже показателя за 9 мес. прошлого года. По итогам 9 мес. 2025 г. доля e-commerce в объеме сделок составила 34%, тогда как за аналогичный период прошлого года значение достигло 65%, а по итогам года составило 58%. Производственные компании продолжают наращивать долю в объеме сделок – за I–III кв. 2025 г. их доля составила 30%.

На сделки спекулятивной аренды пришлось 88% поглощения за 9 месяцев 2025 г., на сделки BTS-аренды и BTS-продажи пришлось по 5% объема поглощения соответственно.

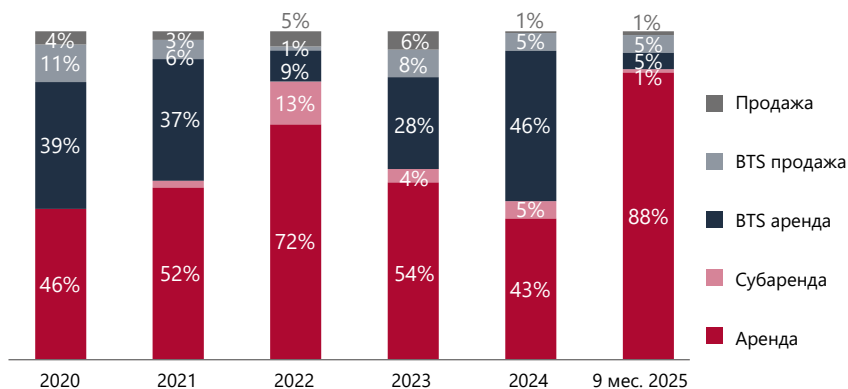
В распределении по направлениям основной объем заключенных за 9 мес. 2025 г. сделок пришелся на юг и юго-восток: на этих направлениях было заключено сделок общей площадью 534 тыс. м², что составило 57% общего объема поглощения площадей за I–III кв. 2025 г.

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



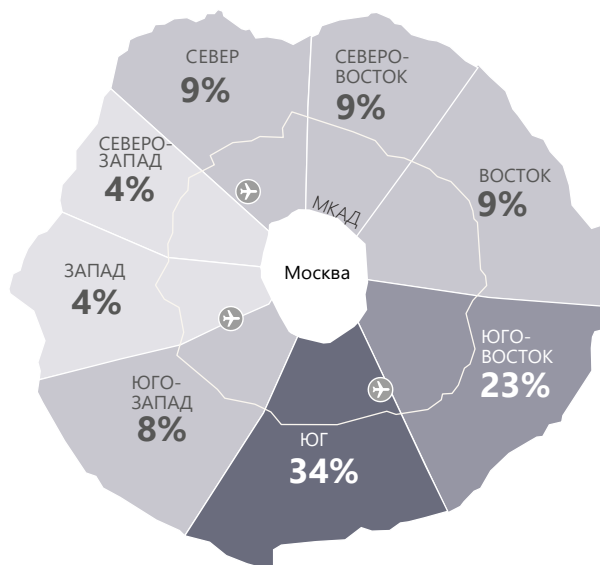
Источник: NF GROUP Research, 2025

Распределение сделок типу, объекты А и В классов



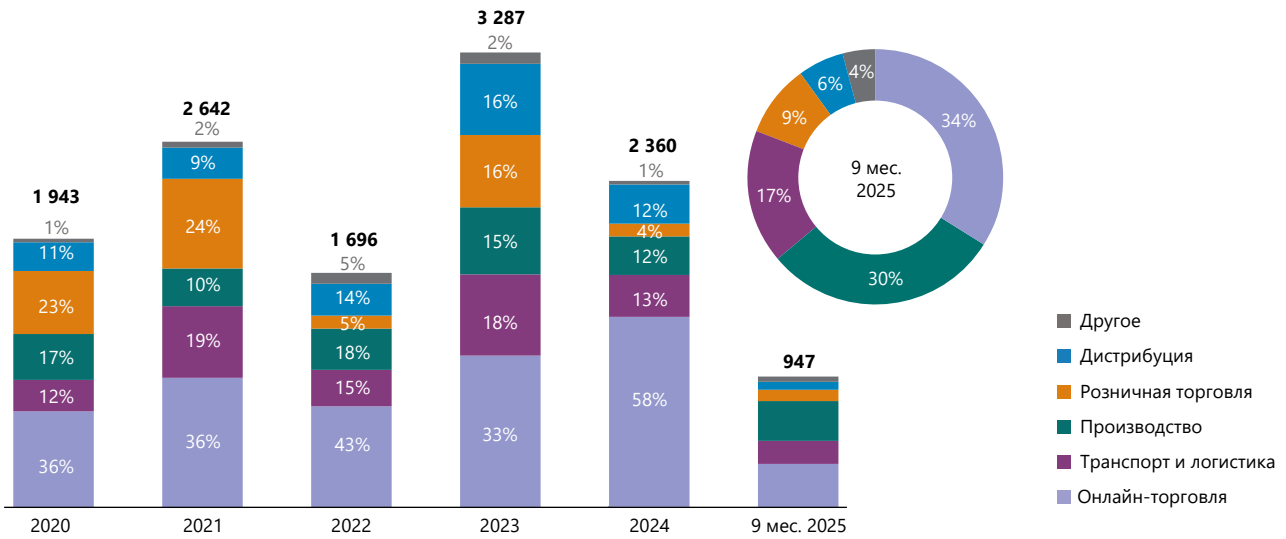
Источник: NF GROUP Research, 2025

Распределение объема заключенных сделок с объектами А и В классов по направлениям Московского региона, 9 мес. 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

Крупнейшие сделки, заключенные на рынке складской недвижимости Московского региона, 9 мес. 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	КлинАвтоТранс	42 250	Аренда
Wildberries	Онлайн-торговля	ЛП Софьино	41 480	Аренда
Конфиденциально	Производство	Level Box Терехово	41 470	BTS аренда

сделки с участием NF GROUP

Источник: NF GROUP Research, 2025



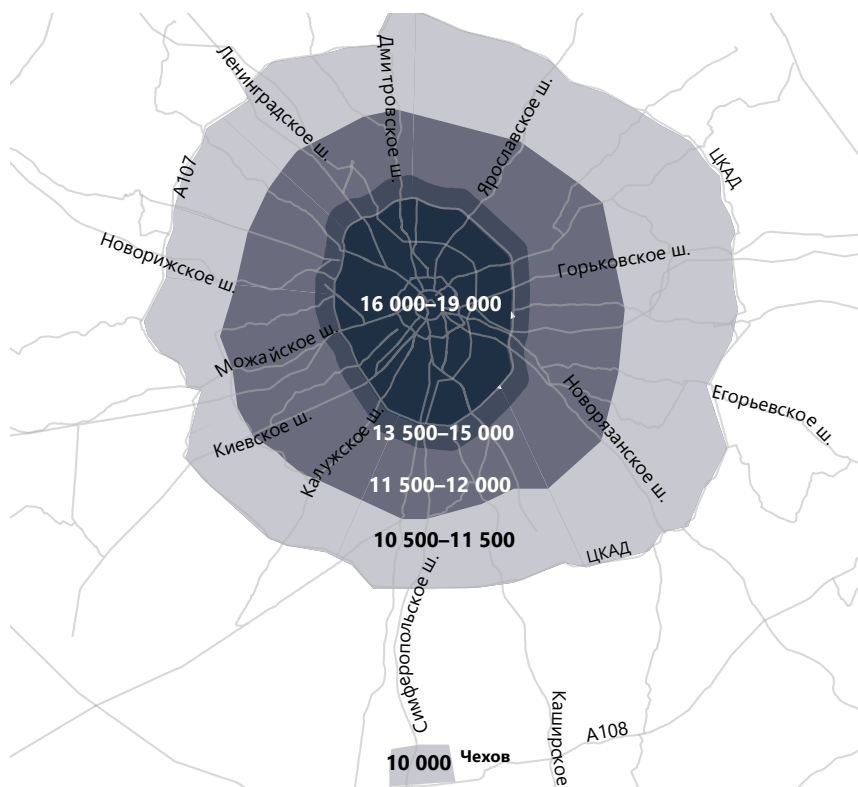
Коммерческие условия

На фоне роста доли свободных площадей ставки аренды прекратили рост: по итогам III кв. 2025 г. средневзвешенная ставка аренды на готовые к въезду складские площади класса А составила 11 620 руб. за м² в год (без НДС и ОПЕХ). За квартал значение снизилось на 5%. С учетом высокой доли незаконтрактанных спекулятивных проектов, которые будут введены до конца текущего года, ожидается последующее снижение запрашиваемых ставок: к концу года средневзвешенная ставка аренды достигнет 11 000 – 11 500 руб./м²/год.

Прогноз

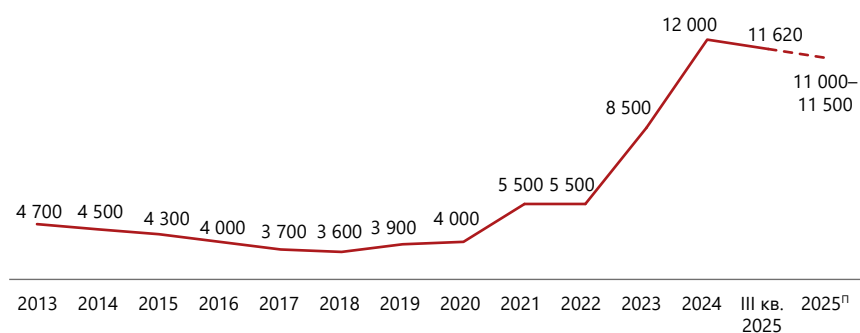
По итогам года общий объем ввода качественных складских площадей классов А и В может достичь 2,7 млн м², что станет рекордным значением, при этом половина этого объема будет представлена спекулятивными проектами. Объем сделок по итогам года прогнозируется на уровне 2 млн м², сделки со спекулятивными площадями будут преобладать в годовом объеме поглощения. Ставка аренды продолжит снижение на фоне ввода в эксплуатацию спекулятивных незаконтрактанных проектов и к концу года снизится до уровня 11 000 – 11 500 руб./м²/год без НДС и операционных расходов. Восстановление активности ожидается в 2026 г., что будет выражаться в росте объема заключенных сделок, снижении показателя вакантности и в последующем росте ставок аренды.

Экспертная оценка ставок аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./м²/год без НДС и ОПЕХ, III кв. 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

Крупнейшие объекты, запланированные к вводу до конца 2025 г.

Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м ²
Ориентир Запад (корп. 5)	Ориентир	136 470
РЦ Ozon Ватулинка (фаза 2, 3)	PST Девелопмент	109 000
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.