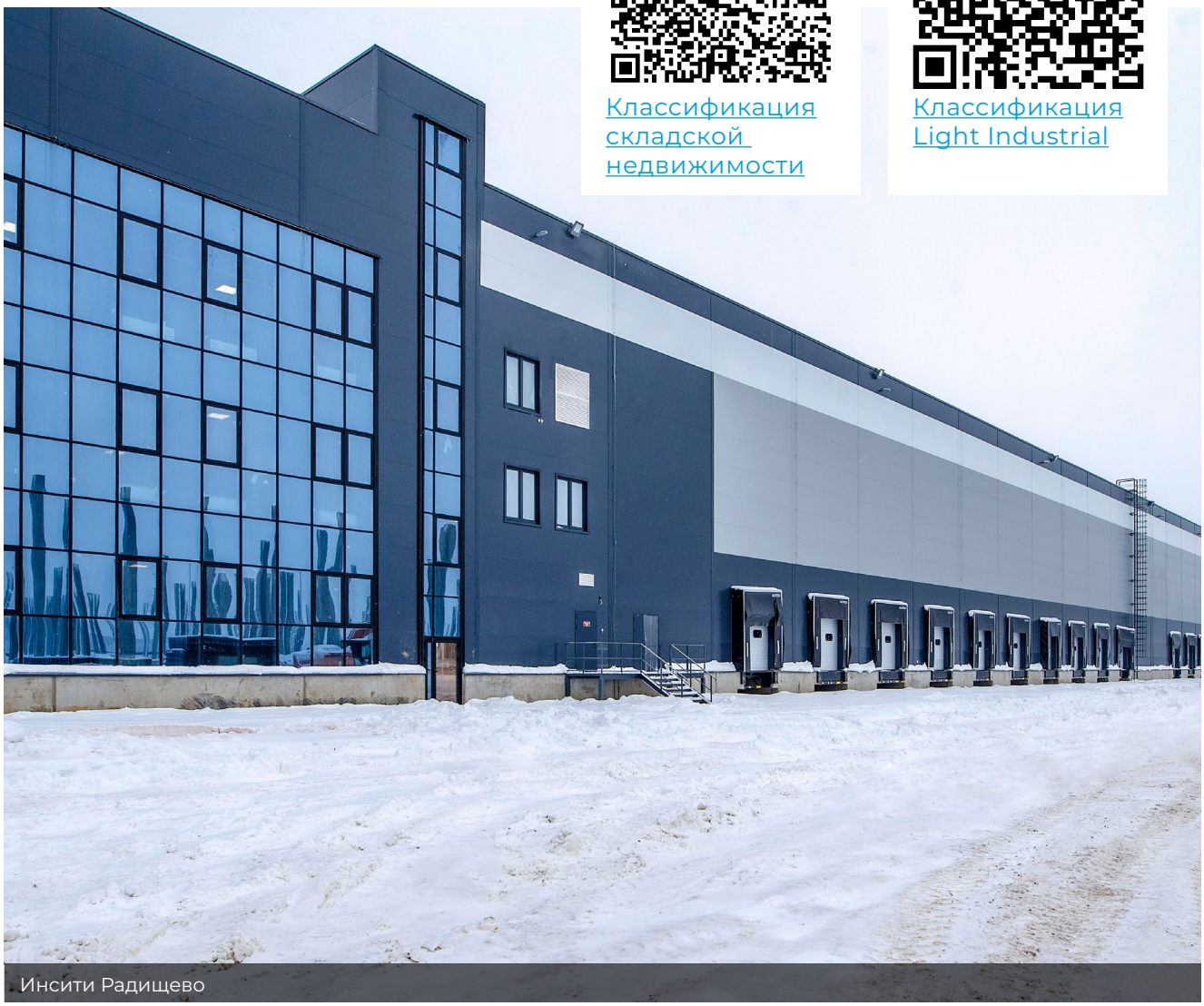
РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

2025 г.

Классификация складской недвижимости

Классификация Light Industrial



Инсити Радищево



Константин Фомиченко
Партнер, региональный директор департамента индустриальной и складской недвижимости NF GROUP

«В 2025 году рынок складской недвижимости Московского региона продемонстрировал перелом трендов после «перегретого» состояния, характерного для 2023–2024 годов. На протяжении второго полугодия 2025 года ставка аренды снижалась и достигла 10 900 руб./м²/год, итоговый объем сделок снизился до уровня 2022 года – 1,6 млн м², при этом доля вакантных площадей возросла до уровня 4,3% - значений, которые мы последний раз наблюдали 7 лет назад. С учетом ожидаемого смягчения денежно-кредитной политики и общего роста активности на рынке мы прогнозируем восстановление объема сделок до уровня 2–2,2 млн м² за счёт реализации накопленного спроса. Ожидаем, что после «передышки» 2025 года 2026 год станет новой вехой для складской недвижимости, и рынок достигнет баланса».

Ключевые моменты

- По итогам 2025 г. в Московском регионе объем сделок со складской недвижимостью классов А и В составил 1 593 тыс. м², что на 32% раза ниже результата 2024 года.
- Показатель доли вакантных площадей достиг 4,3% с учетом предложения субаренды.
- Средневзвешенная ставка аренды продолжила снижение и достигла уровня 10 900 руб./м²/год без учета НДС и OPEX для объектов класса А.
- Объем ввода складских объектов классов А и В по итогам 2025 г. составил 1 922 тыс. м², что в 1,5 раза превышает показатель 2024 года

Индикаторы рынка

Складская недвижимость	Итоги 2024	Итоги 2025	Изменение
Общий объем предложения качественных складских площадей, тыс. м² в том числе:	25 955	27 876	▲
объем предложения в пределах МКАД, тыс. м²	1 430	1 430	–
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м²	1 260	1 922	▲
Объем сделок по продаже и аренде с начала года, тыс. м² в том числе:	2 360	1 593	▼
сделки со вторичными площадями	751	730	▼
сделки с первичными площадями	1 608	863	▼
Доля свободных площадей, % в том числе:	0,7	4,3	▲
прямая аренда, %	0,6	2,6	▲
субаренда, %	<0,1	1,7	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сухого склада класса А, руб./м²/год*	12 000	10 900	▼
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на проекты в пределах МКАД, руб./м²/год*	16 000–19 000	14 000–17 000	▼
Диапазон операционных платежей, руб./м²/год без НДС**	1 500–2 400	2 000–2 500	▲
Диапазон запрашиваемой цены продажи готового сухого склада класса А, руб./м² без НДС	80 000–110 000	75 000–95 000	▼
Диапазон запрашиваемой цены продажи для BTS проектов класса А, руб./м² без НДС	75 000–100 000	70 000–75 000	▼

* 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, 2026

Light industrial*	Итоги 2024	Итоги 2025	Изменение
Объем предложения формата light industrial, тыс. м²	449	780	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на проекты в формате light industrial класса А, руб./м²/год**	12 930	14 590	▲
Средневзвешенная цена продажи на проекты в формате light industrial класса А, руб./м² без НДС	106 410	132 320	▲

* Одноэтажные объекты light industrial за пределами МКАД
** Без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

Источник: NF GROUP Research, 2026

Предложение

По итогам 2025 г. в Московском регионе было введено в эксплуатацию 1 922 тыс. м² качественных складских объектов классов А и В, что в 1,5 раза превышает показатель за аналогичный период предыдущего года. Фактическое значение ввода по итогам года оказалось ниже прогнозируемого в начале года объема ввода по причине переноса ввода в эксплуатацию ряда проектов на 2026 г. Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 27 876 тыс. м².

Помимо складских объектов А и В классов, в эксплуатацию были введены и объекты формата light industrial*, объем введенных площадей составил 331 тыс. м². Общий объем площадей формата light industrial* в Московском регионе достиг 780 тыс. м².

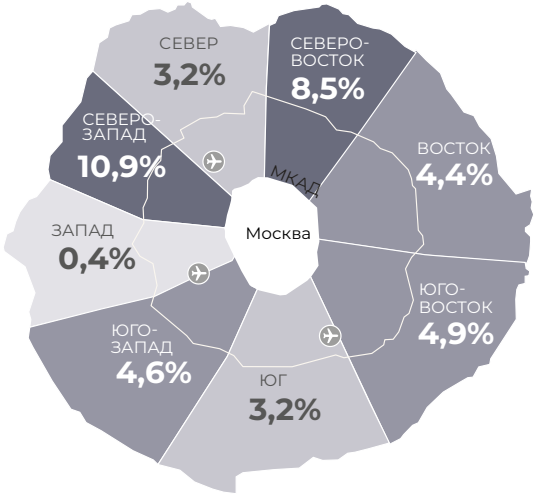
В 2026 г. прогнозируемый объем ввода А и В классов составит 2 600 тыс. м² при соблюдении заявленных девелоперами сроков ввода.

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



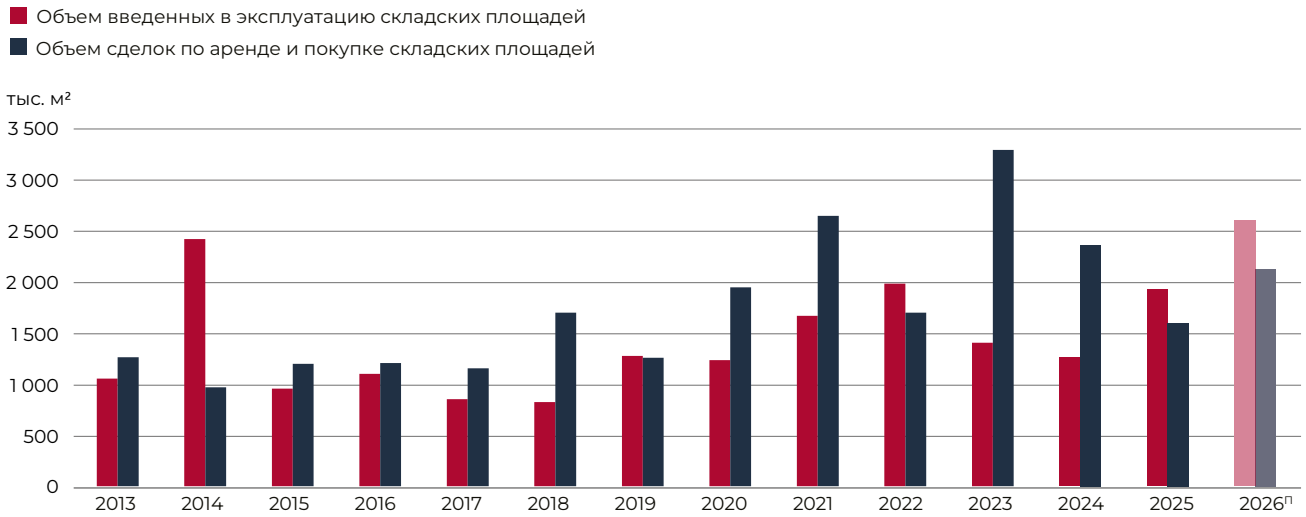
Источник: NF GROUP Research, 2026

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



Источник: NF GROUP Research, 2026

Динамика объема ввода и сделок, тыс. м²



Источник: NF GROUP Research, 2026

* Одноэтажные объекты light industrial за пределами МКАД

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



Источник: NF GROUP Research, 2026

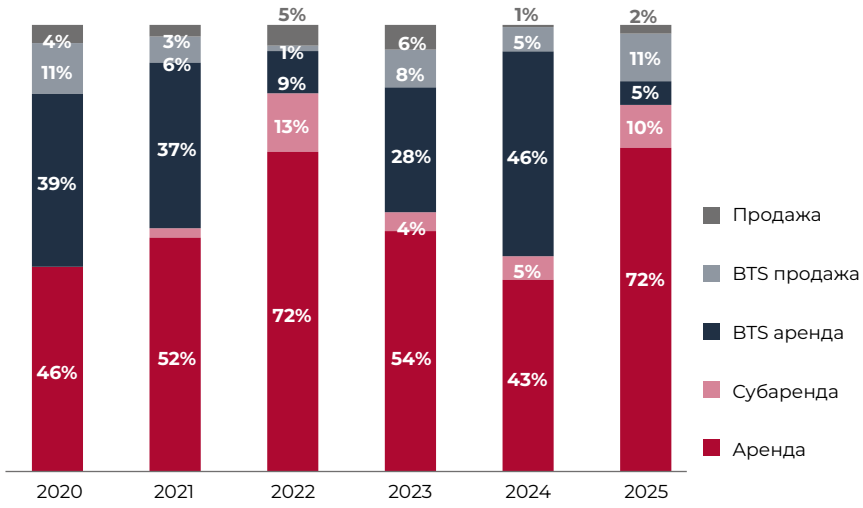
Отмечается рост доли спекулятивного строительства в объеме ввода 2025 г.: доля таких проектов по итогам года составила 49%, что на 20 п. п. выше показателя 2024 г. На проекты в формате build-to-suit пришлось еще 40% площадей, на проекты собственного строительства – 11%.

Показатель доли свободных площадей с учетом предложения субаренды итогам IV кв. 2025 г. достиг 4,3% (+3,6 п. п. с начала года). Во многом на показатель вакантных площадей влияют предложения субаренды, однако стоит учитывать, что субаренда носит временный характер. В абсолютных значениях объем доступных для аренды с заездом по итогам IV кв. 2025 г. качественных складских площадей А и В классов в Московском регионе составил 1 196 тыс. м², из которых по предложениям прямой аренды предлагалось 719 тыс. м², по предложениям субаренды – 477 тыс. м².

Спрос

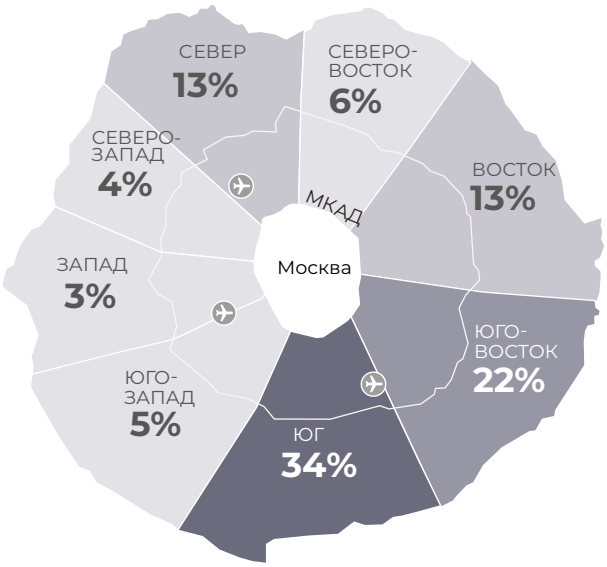
Доля Московского региона в объеме сделок 2025 г. по всей стране составила 50% (+4 п. п. по сравнению с результатом прошлого года). Объем сделок в Московском регионе достиг 1 593 тыс. м², что на 32% ниже результата 2024 г. По итогам 2025 г. доля e-commerce в объеме сделок составила 41%, тогда как за аналогичный период прошлого года значение достигло 58%.

Распределение сделок типу



Источник: NF GROUP Research, 2026

Распределение объема заключенных сделок с объектами А и В классов по направлениям Московского региона, 2025 г.



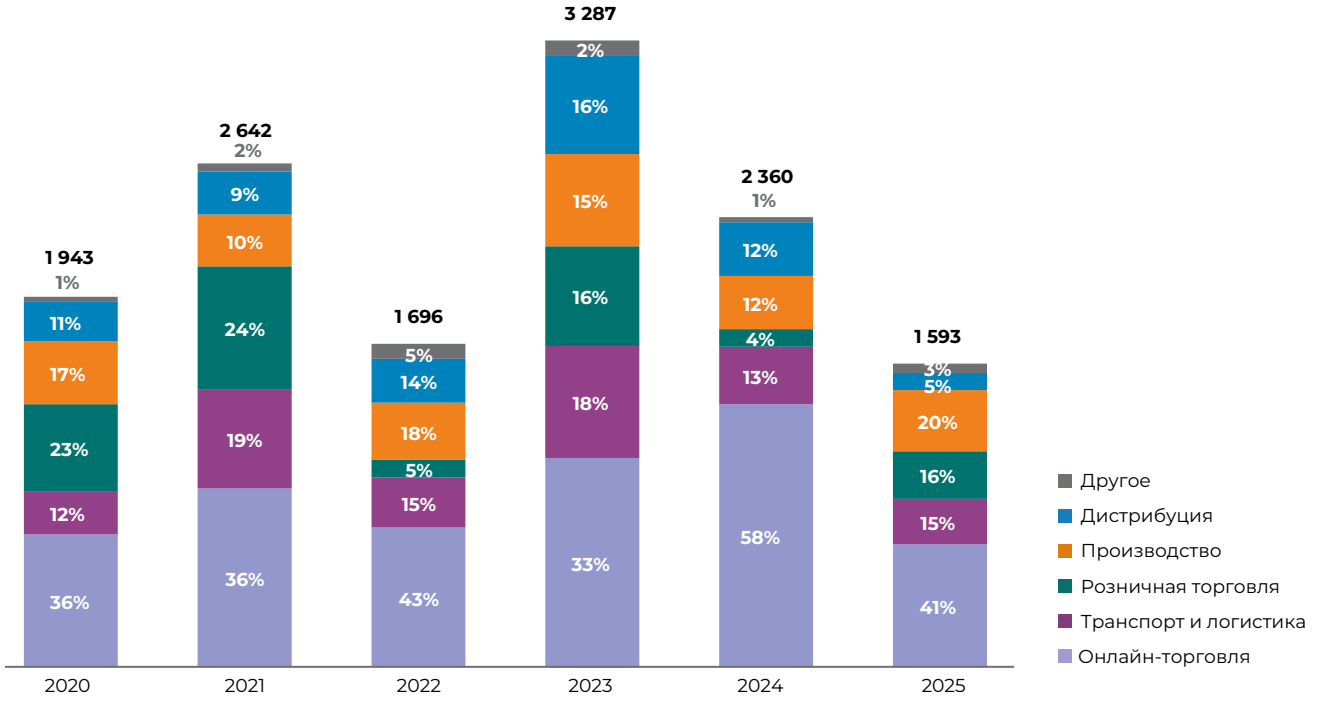
Источник: NF GROUP Research, 2026

Производственные компании закрепились на втором месте в объёме сделок 2025 г. – их доля составила 20%.

Основной объем сделок пришелся на аренду готовых площадей – такие сделки заняли 72% поглощения 2025 г., на сделки BTS-продажи пришлось 11% объёма поглощения. Сделки субаренды составили 10% годового объема поглощения. Доля транзакций в формате BTS-аренды снизилась до 5%, по итогам прошлого года доля таких сделок составила 46%. Такое снижение объясняется пересмотром стратегий основных потребителей данного формата площадей – компаний из сектора e-commerce, которые в 2025 г. переориентировались на аренду готовых площадей.

В распределении по направлениям основной объем заключенных в 2025 г. сделок пришелся на юг и юго-восток: общий объем поглощения на этих направлениях достиг 884 тыс. м², что составило 56% общего объема сделок 2025 г.

Динамика объема сделок (тыс. м²) и распределение по профилю арендаторов/покупателей



Источник: NF GROUP Research, 2026



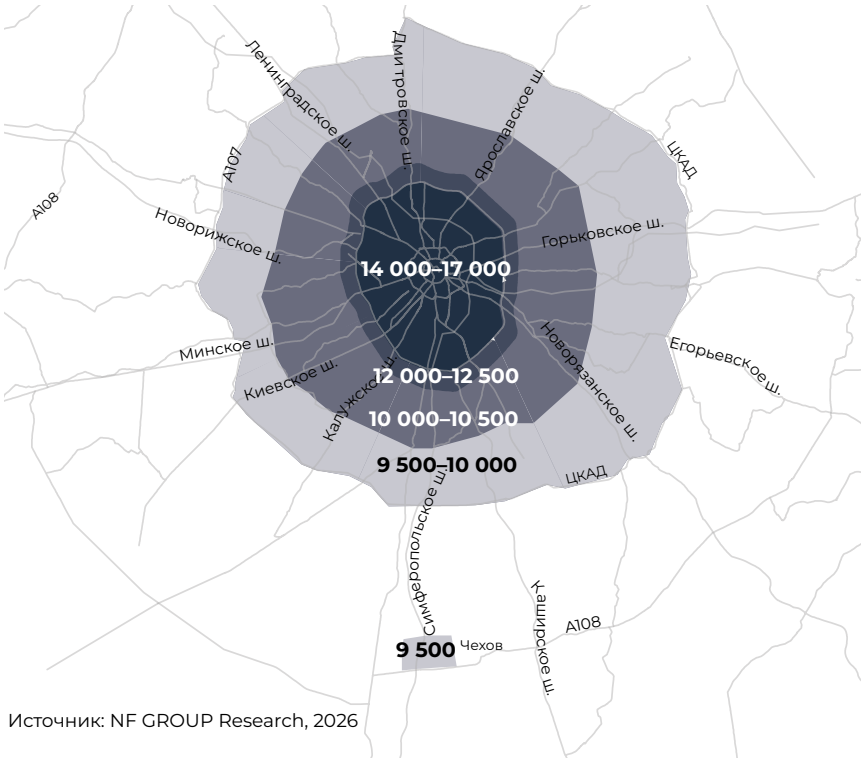
МЛП Подольск

Коммерческие условия

Рост объема свободных площадей способствовал снижению показателя средневзвешенной ставки аренды: на протяжении последних трех кварталов наблюдается продолжительное снижение показателя. По итогам IV кв. 2025 г. средневзвешенная ставка аренды на готовые к въезду складские площади класса А составила 10 900 руб./м²/год (без НДС и OPEX). За квартал значение снизилось на 6%.

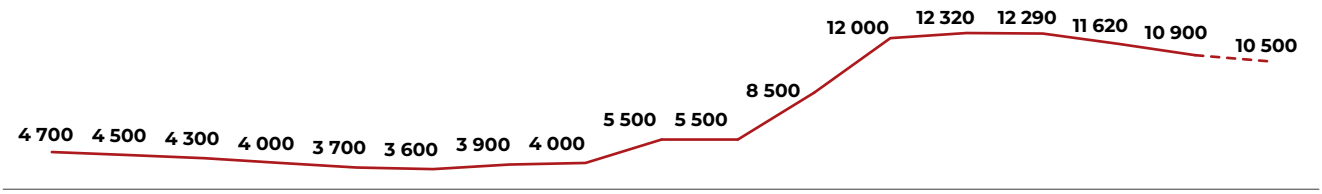
С учетом ожидаемого пополнения рынка дополнительным объемом незаконтрактованного спекулятивного предложения предпосылки для роста ставок аренды отсутствуют: к концу 2026 средневзвешенная ставка аренды прогнозируется на уровне 10 500 руб./м²/год.

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



Источник: NF GROUP Research, 2026

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



Источник: NF GROUP Research, 2026

Прогноз

По итогам 2026 г. общий объем ввода качественных складских площадей А и В классов прогнозируется на уровне 2,6 млн м², при этом половина этого объема площадей на начало года оставалась незаконтрактованной. Объем сделок по итогам года прогнозируется на уровне 2–2,2 млн м², ожидается постепенное возвращение активности на рынке ко второй половине года и реализация накопленного спроса. Ставка аренды продолжит снижение на фоне ввода в эксплуатацию спекулятивных незаконтрактованных проектов и к концу года достигнет уровня около 10 500 руб./м²/год без НДС и операционных расходов.

Крупнейшие объекты, запланированные к вводу в 2026 г.

Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м²
Инсити Радищево (фаза 1, 2)	Инсити	191 460
РЦ Ozon Терехово	Гранель	189 185
RBNA Шишкин Лес	RBNA	150 000
РЦ Спортмастер	Спортмастер	110 000
РЦ ВсеИнструменты.ру в NK парк Данилово	NK Group	105 000

Источник: NF GROUP Research, 2026

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 2026 – 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.