

# РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

2024 г.



[Классификация  
складской  
недвижимости](#)



[Классификация  
Light Industrial](#)



Промышленный парк Parametr Кувекино



**Константин Фомиченко**

Партнер, региональный директор департамента индустриальной и складской недвижимости NF GROUP

«В первой половине прошедшего года рынок демонстрировал тенденцию к дальнейшему росту после рекордных объемов поглощения в 2023 году, однако, повышение ключевой ставки повлияло на пересмотр стратегий развития игроками рынка: второе полугодие отметились общим замедлением деловой активности. Тем не менее объем потенциальных запросов превышает предложение, и даже с учетом прогноза небольшого роста показателя вакантности в 2024 году нехватка площадей сохраняется».

## Ключевые моменты

- > Объем сделок со складской недвижимостью классов А и В по итогам 2024 г. составил 2 482 тыс. м<sup>2</sup>, что на 25% ниже результата прошлого года.
- > Показатель доли вакантных площадей достиг 0,7%, увеличившись на 0,6 п. п. с начала года.
- > Средневзвешенная ставка аренды на готовые к въезду объекты класса А составила 12 тыс. руб./м<sup>2</sup>/год без учета НДС и ОРЕХ.
- > Объем ввода качественных складских объектов А и В классов за по итогам 2024 г. составил 1 235 тыс. м<sup>2</sup>.

### Индикаторы рынка

Складская недвижимость	Итоги 2023	Итоги 2024	Изменение
Общий объем предложения качественных складских площадей, тыс. м <sup>2</sup> в том числе:	24 645	25 881	▲
объем предложения в пределах МКАД, тыс. м <sup>2</sup>	1 430	1 430	–
Введено в эксплуатацию, тыс. м <sup>2</sup>	1 403	1 235	▼
Объем сделок по продаже и аренде, тыс. м <sup>2</sup> в том числе:	3 284	2 482	▼
сделки со вторичными площадями	1 381	749	▼
сделки с первичными площадями	1 903	1 732	▼
Доля свободных площадей, % в том числе:	<0,1	0,7	▲
прямая аренда	<0,1	0,6	▲
субаренда	<0,1	<0,1	–
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сухого склада класса А, руб./м <sup>2</sup> /год*	8 500	12 000	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на проекты в пределах МКАД, руб./м <sup>2</sup> /год*	12 000–15 000	16 000–19 000	▲
Диапазон операционных платежей, руб./м <sup>2</sup> /год без НДС**	1 400–2 000	1 500–2 500	▲
Диапазон запрашиваемой цены продажи сухого склада класса А, руб./м <sup>2</sup> без НДС	70 000–90 000	72 000–92 000	▲

\* 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, 2025

Light industrial	Итоги 2023	Итоги 2024	Изменение
Объем предложения формата light industrial, тыс. м <sup>2</sup>	267	483	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на проекты в формате light industrial класса А, руб./м <sup>2</sup> /год*	10 290	12 930	▲
Средневзвешенная цена продажи на проекты в формате light industrial класса А, руб./м <sup>2</sup> без НДС	94 000	107 300	▲

\* Без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

Источник: NF GROUP Research, 2025

## Предложение

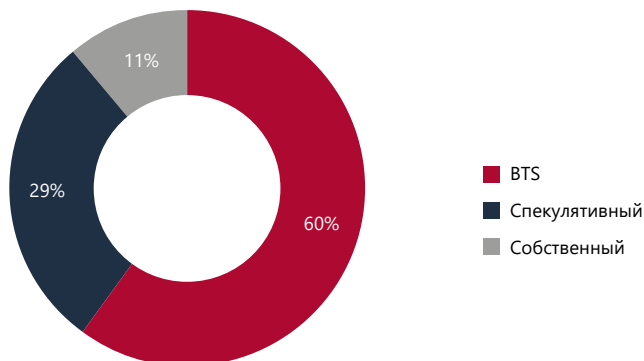
Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе к концу 2024 г. достиг 25,9 млн м<sup>2</sup>. Объем ввода качественных складов классов А и В составил 1 235 тыс. м<sup>2</sup>, что на 12% ниже аналогичного показателя предыдущего года. Основной объем ввода пришелся на IV кв., когда в эксплуатацию было введено 761 тыс. м<sup>2</sup>, или 62% от объема ввода за весь год.

В связи с переносами сроков ввода ряда проектов, завершение которых планировалось в 2024 г., совокупный объем ввода в 2025 г. может достигнуть 2,7 млн м<sup>2</sup>, что станет абсолютным рекордом за всю историю наблюдений.

Помимо качественных складских объектов А и В классов было завершено строительство ряда проектов в формате light industrial: по итогам 2024 г. было введено в эксплуатацию 216 тыс. м<sup>2</sup> площадей – рекордное значение ввода за всю историю наблюдений. Общий объем проектов формата light industrial в Московском регионе составил 483 тыс. м<sup>2</sup>. Также было введено в эксплуатацию несколько спекулятивных производственных объектов общей площадью 57 тыс. м<sup>2</sup>.

По итогам IV кв. 2024 г. показатель доли вакантных складских площадей классов А и В достиг 0,7%, продемонстрировав рост на 0,6 п. п. с начала года.

Распределение общего объема ввода складских площадей А и В классов, 2024 год



Источник: NF GROUP Research, 2025

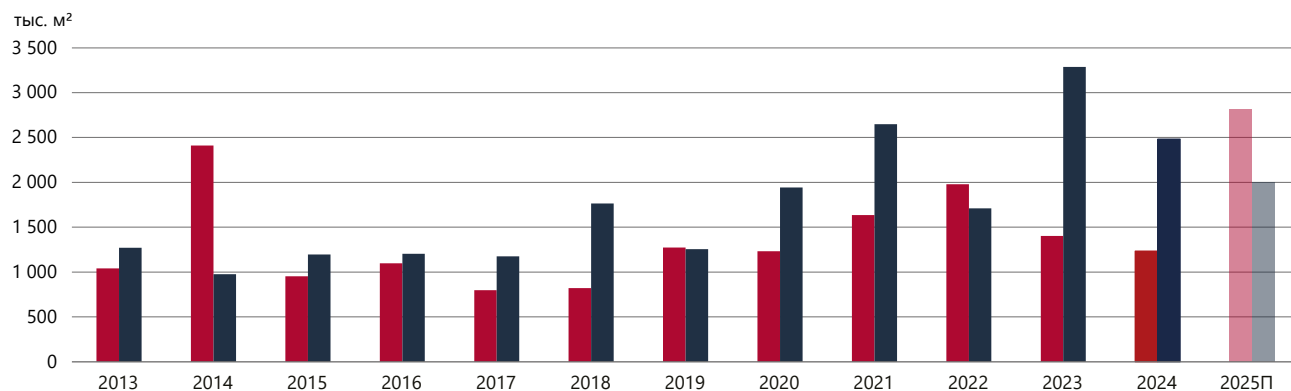
Динамика доли свободных складских площадей в объектах А и В классов, Московский регион



Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика объема ввода и сделок, объекты А и В классов, Московский регион

■ Объем введенных в эксплуатацию складских площадей  
 ■ Объем сделок по аренде и покупке складских площадей



Источник: NF GROUP Research, 2025

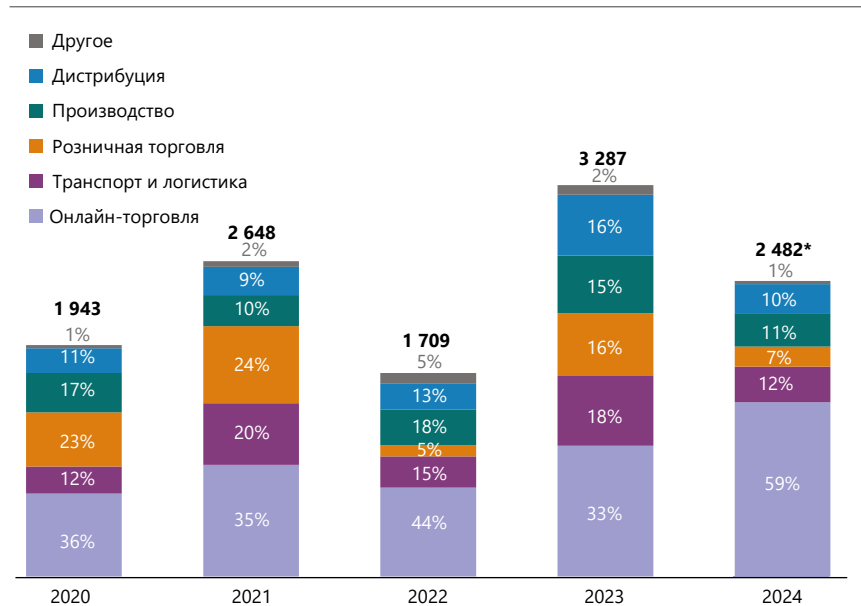
Рост показателя вызван в основном освобождением площадей на вторичном рынке, в то время как на первичном рынке среди введенных в 2024 г. спекулятивных площадей практически все проекты были законтрактованы на этапе строительства, и свободными по итогам года из них оставалось лишь 7%. Общий объем доступных в аренду площадей классов А, В по итогам года составил 170 тыс. м<sup>2</sup>. Стоит отметить, что на наиболее востребованные крупными арендаторами блоки площадью более 10 тыс. м<sup>2</sup> приходится лишь треть количества предложений. В 2025 г. прогнозируется рост показателя доли вакантных площадей до уровня 2%: в первом полугодии ожидается высвобождение части существующих объектов, заполнение которых может замедлиться в связи с адаптацией игроков рынка к высоким ставкам аренды, а также с сокращением планов развития.

## Спрос

Объем сделок со складской недвижимостью А и В классов по итогам 2024 г. достиг 2 482 тыс. м<sup>2</sup>, что на 25% ниже результата аналогичного периода прошлого года. На основной драйвер спроса – онлайн-торговлю – пришлось 59% объема сделок по итогам года. На транспортные и логистические компании пришлось 12%. Резиденты из сферы производства заняли 11% в объеме сделок, а на компании из сферы дистрибуции пришлось 10%. Розничные ретейлеры заняли минимальную долю – 7% объема сделок по итогам 2024 г.

Отмечается рекордная доля BTS-сделок – 55% объема поглощения в 2024 г., из которых на сделки BTS-аренды пришлось 46%, на сделки BTS-продажи – 9%. Главные факторы, обусловившие преобладание сделок в формате build-to-suit, – это возросший спрос со стороны онлайн-ритейлеров, которым необходимы объекты, соответствующие их техническому заданию, а также общий дефицит доступных площадей, наблюдавшийся в течение года. На сделки спекулятивной аренды пришлось 39% объема поглощения 2024 г., сделки субаренды заняли 5% в структуре поглощения.

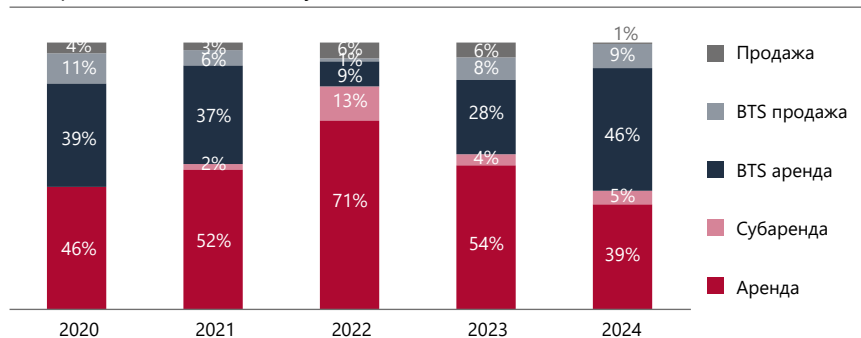
Динамика объема сделок (тыс. м<sup>2</sup>) и распределение по сегментам, объекты А и В классов



\*В связи с изменившимися макроэкономическими условиями, есть вероятность расторжения сделок, заключённых в формате BTS-аренды общей площадью около 600 тыс. м<sup>2</sup> (24% от общего объёма сделок), что может стать причиной роста доли вакантных площадей на рынке.

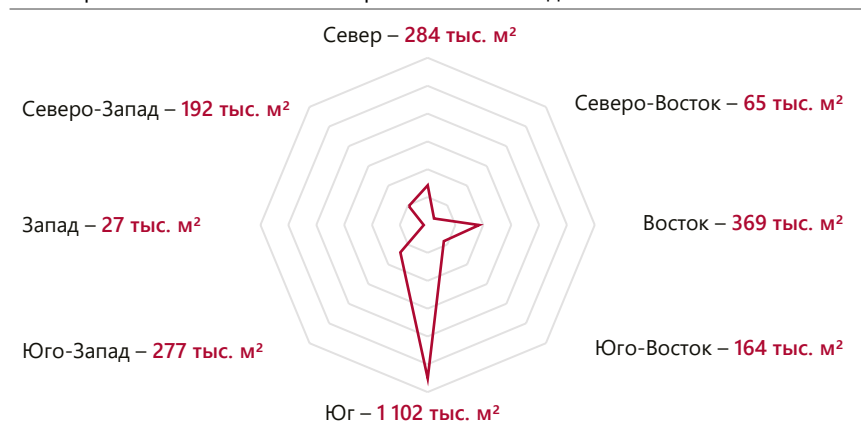
Источник: NF GROUP Research, 2025

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, 2024 год



Источник: NF GROUP Research, 2025

В распределении по направлениям основной объем заключенных в 2024 г. сделок пришелся на юг: на этом направлении было заключено сделок общей площадью 1 097 тыс. м<sup>2</sup>, что составило 45% общего объема поглощения площадей за год.

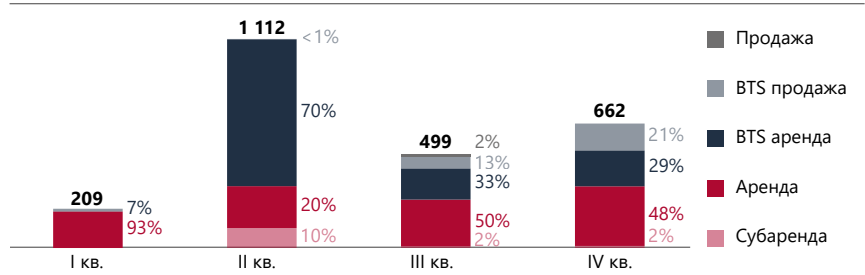
Прогнозируемый объем сделок на 2025 г. в Московском регионе составляет 2 млн м<sup>2</sup>, что будет на 19% ниже значения, достигнутого в 2024 г.

Повышение ключевой ставки привело к пересмотру стратегий игроками рынка, так, во втором полугодии заметно снижение объема сделок в формате BTS-аренды, при этом наблюдается рост интереса игроков рынка к покупке объектов: доля сделок в формате BTS-продажи в III кв. достигла 13% объема поглощения, по итогам IV кв. на такие сделки пришелся 21% транзакций. В связи с экономической ситуацией ожидается дальнейший рост интереса клиентов к владению складскими площадями.

## Коммерческие условия

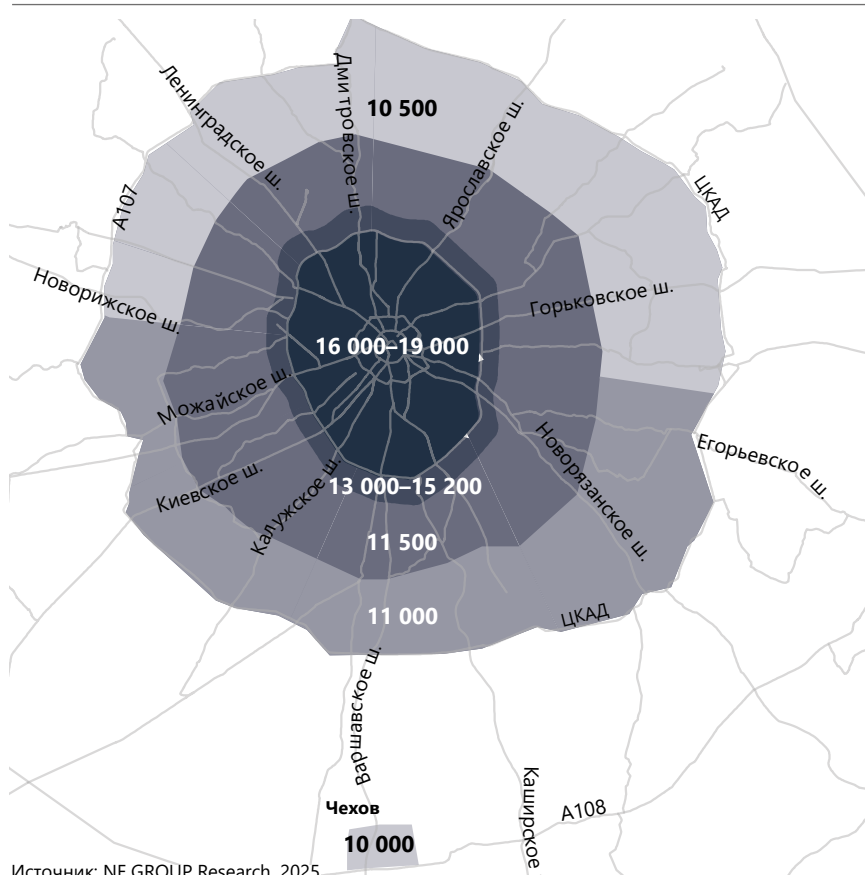
Средневзвешенная ставка аренды по итогам IV кв. 2024 г. достигла 12 тыс. руб./м<sup>2</sup>/год без учета НДС и ОПЕХ, что на 6% выше результата III кв. 2024 г. Рост показателя с начала 2024 г. составил 41%, тем не менее, наблюдается снижение темпов роста ставок аренды во втором полугодии. Для сравнения: за 2023 г. показатель вырос на 55%.

Динамика объема сделок (тыс. м<sup>2</sup>) в распределении по типу (%) поквартально, объекты А и В классов, 2024 год



Источник: NF GROUP Research, 2025

Экспертная оценка ставок аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./м<sup>2</sup>/год triple net, IV кв. 2024 год



Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика ставок аренды, А класс, без учета НДС и ОПЕХ, руб./м<sup>2</sup>/год



Источник: NF GROUP Research, 2025

## Прогноз

По итогам 2025 г. объем ввода складских площадей классов А, В составит 2,7 млн м<sup>2</sup>, из которых на спекулятивное строительство придется порядка 51%.

Прогнозируемый объем сделок со складской недвижимостью классов А, В в Московском регионе в 2025 г. состав

ит 2 000 тыс. м<sup>2</sup>, при этом вероятно снижение доли онлайн-ритейла до 30% в объеме транзакций

По итогам 2025 г. средневзвешенная ставка аренды на складские объекты класса А в Московском регионе сохранится на уровне 12 тыс. руб./м<sup>2</sup>/год без учета НДС и ОПЕХ. Показатель

доли вакантных площадей увеличится до 2%.

Ожидается дальнейший рост интереса к владению складскими площадями со стороны как классических инвесторов, так и конечных пользователей, которые приобретают объекты с инвестиционной целью.

Крупнейшие объекты, запланированные к вводу, 2025 г.

Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м <sup>2</sup>
НК Парк Домодедово 2 (Корпус 9)	NK Group	147 000
РЦ Ozon Десеновское/Ватушки	PST Девелопмент	135 000
A2 Горьковское Обухово (Здание 3)	A2 Group	123 000
РЦ Вкусвилл (2 очередь) в НК Парк Домодедово 2	NK Group	118 500
Виарона 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](mailto:Nf@nfgroup.ru)

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

#### КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

**Ольга Широкова**

*Партнер, региональный директор*

[OS@nfgroup.ru](mailto:OS@nfgroup.ru)

#### ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

**Ольга Решетнякова**

*Директор*

[OR@nfgroup.ru](mailto:OR@nfgroup.ru)

#### СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Константин Фомиченко**

*Партнер, региональный директор департамента индустриальной и складской недвижимости*

[KF@nfgroup.ru](mailto: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 компаний 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.