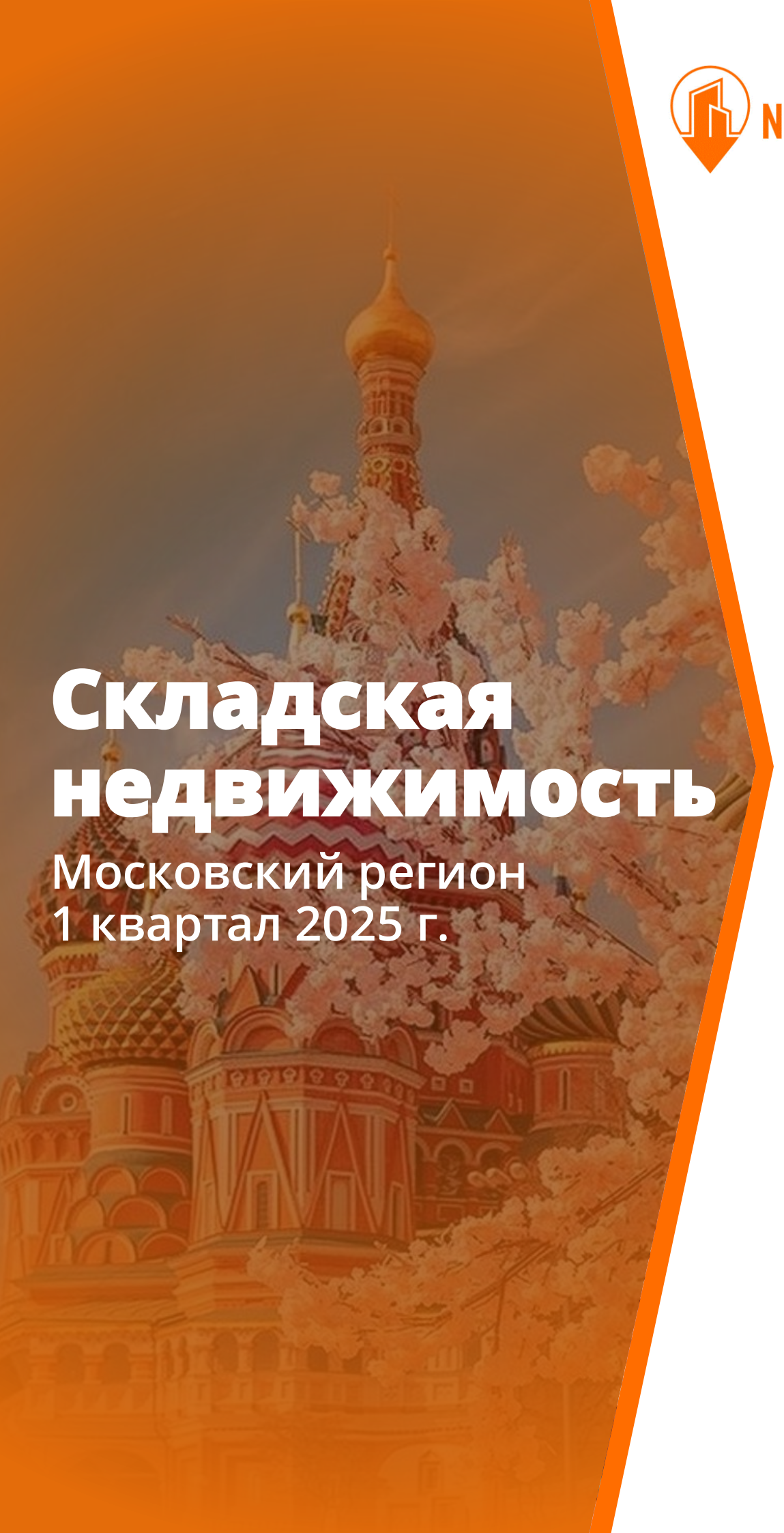
NTPROPERTIES



Складская недвижимость

Московский регион
1 квартал 2025 г.

Складская недвижимость
Московский регион

I квартал 2025 г.

Основные показатели рынка

Показатель	2023	2024	1 кв. 2025	2025 П
Общий объем предложения, класс А и В, тыс. кв. м	24 602	26 192	26 511	▲ 29 111
Объем нового нового строительства, класс А и В тыс. кв. м	1 800	1 590	319	▲ 2 600
Объем сделок по аренде и покупке, класс А и В, тыс. кв. м	3 100	2 650	395	▼ 2 300
Доля вакантных площадей, класс А и В, %	0,5	0,8	1,1	▲ 1,5
Средняя ставка аренды, класс А, руб./кв. м/год без НДС*	8 700	12 680	12 890	▲ 13 100

Выводы и прогнозы

- В I квартале 2025 г. уровень свободных складских площадей в Московском регионе вырос до 1,1%, впервые превысив 1% после длительного периода. К концу года вакансия может достичь 1,5%, что указывает на переход рынка в фазу насыщения. Это создаёт условия для более сбалансированных отношений между арендодателями и арендаторами, а также стимулирует пересмотр стратегий размещения и арендных условий.

- По итогам первого квартала 2025 г. средневзвешенная базовая ставка аренды достигла рекордных 12 890 руб./кв. м/год, показав замедление темпов роста. Ожидается дальнейшее увеличение до 13 100 руб./кв. м/год к концу года, чему будут способствовать рост вакансии, снижение арендной активности, расширение субарендного предложения и завершение периода отложенного спроса.

- В I квартале 2025 года в Московском регионе введено 319 тыс. кв. м складских площадей, при этом Big Box остался доминирующим форматом (75%), а сегмент light industrial продолжил рост, превысив 70 тыс. кв. м. Мы прогнозируем рекордный год по объёму нового строительства — 2,6 млн кв. м, в основном за счёт спекулятивных проектов.

- В I квартале 2025 года спрос на складскую недвижимость в Московском регионе вырос на 24% по сравнению с прошлым годом и достиг 395 тыс. кв. м. Лидерами по спросу остались e-commerce (43%) и розничная торговля (24%). Аренда занимает 77% всех сделок, BTS — 18%, продажи — 5%. Прогноз на конец года — до 2,3 млн кв. м сделок.

** - ставки указаны на сухой склад класса А, не включают операционные и коммунальные платежи*

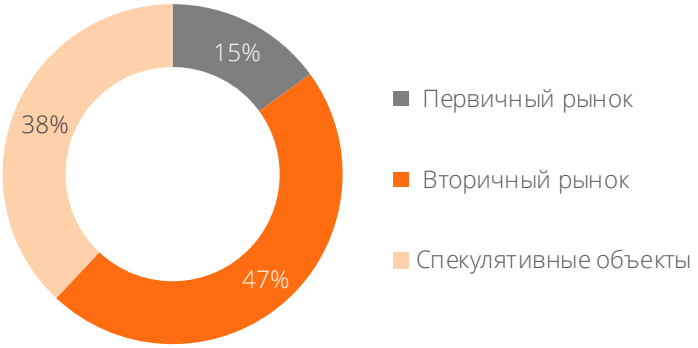
Источник: NT Properties

Вакансия

По итогам I квартала 2025 г. уровень свободных складских площадей впервые за длительное время превысил отметку в 1%, зафиксировавшись на уровне 1,1% или 291 тыс. кв. м в абсолютных показателях. Для сравнения, ещё в конце прошлого года показатель составлял 0,8 %. Такая динамика во многом обусловлена завершением строительства новых спекулятивных объектов, включая проекты формата Light Industrial. Данный тип складов зачастую отличается различным качеством исполнения и не всегда удовлетворяет требованиям крупных арендаторов, что частично объясняет невысокую скорость их заполнения.

По нашему прогнозу к концу 2025 года доля свободных складских площадей может вырасти до 1,5%. Рынок складской недвижимости входит в фазу постепенного насыщения. В ближайшей перспективе участникам рынка предстоит адаптироваться к новым условиям: собственникам — корректировать арендные стратегии, а арендаторам — использовать открывшиеся возможности для пересмотра условий размещения и расширения. Увеличение уровня вакансии и рост спекулятивного создают предпосылки для перехода от рынка арендодателя к более сбалансированной модели взаимодействия.

Структура вакантных площадей, апрель 2025 г.

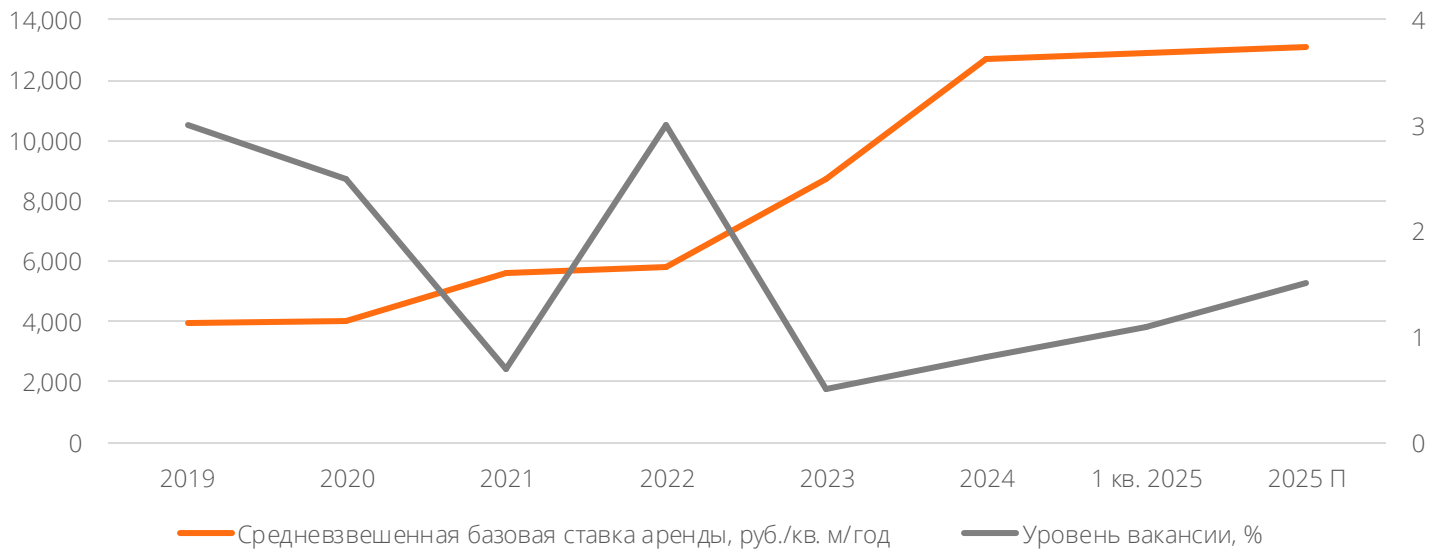


Коммерческие условия

Средневзвешенная базовая ставка аренды на складские помещения достигла рекордных 12 890 руб./кв. м/год, увеличившись за квартал на 1,7%. Однако важно отметить, что этот рост сопровождается замедлением по сравнению с предыдущими периодами.

Мы прогнозируем рост арендных ставок на конец года до уровня 13 100 руб./кв. м/год. Это будет обусловлено совокупностью факторов: ростом доли свободных площадей, ограниченной активностью арендаторов, возможным ростом субарендного предложения, а также окончанием цикла «отложенного спроса», который поддерживал рынок в течение последних полутора лет.

Коммерческие условия и уровень вакансии, класс А и В, руб./кв. м/год, %



Источник: NT Properties

Предложение

За первый квартал 2025 года в регионе было введено 319 тыс. кв. м складских площадей, Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 26,5 тыс. кв. м. В структуре ввода по-прежнему доминирует традиционный формат Big Box, на который приходится около 75% новых площадей. Сохраняется тренд на активное развитие light industrial – за квартал было введено более 70 тыс. кв. м таких объектов, что подтверждает растущий интерес к компактным производственно-складским решениям, которые востребованы среди компаний малого и среднего бизнеса.

Крупнейшими объектами стали: РЦ «Магнит», СК «Армада Парк Боброво» и ПЛК «Томилино Лайт Индастриал Парк», обеспечив 53% всего объема показателя.

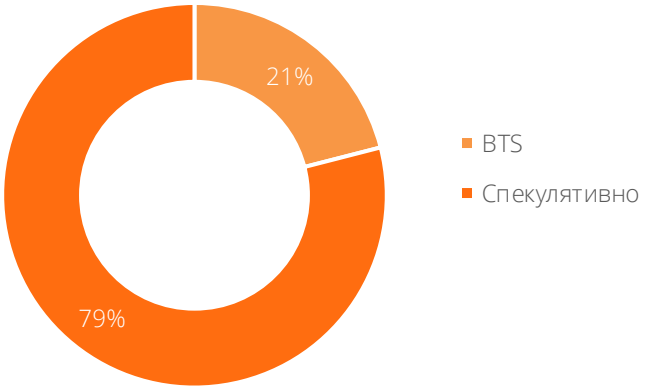
Согласно нашему прогнозу 2025 г. может стать рекордным по объёму нового строительства – 2,6 млн кв. м. При этом в структуре показателя превалирующую долю составят спекулятивные объекты.

В условиях высокой конкуренции между девелоперами особую роль начнут играть качество объектов, гибкость условий аренды и готовность адаптироваться под изменяющиеся потребности бизнеса.

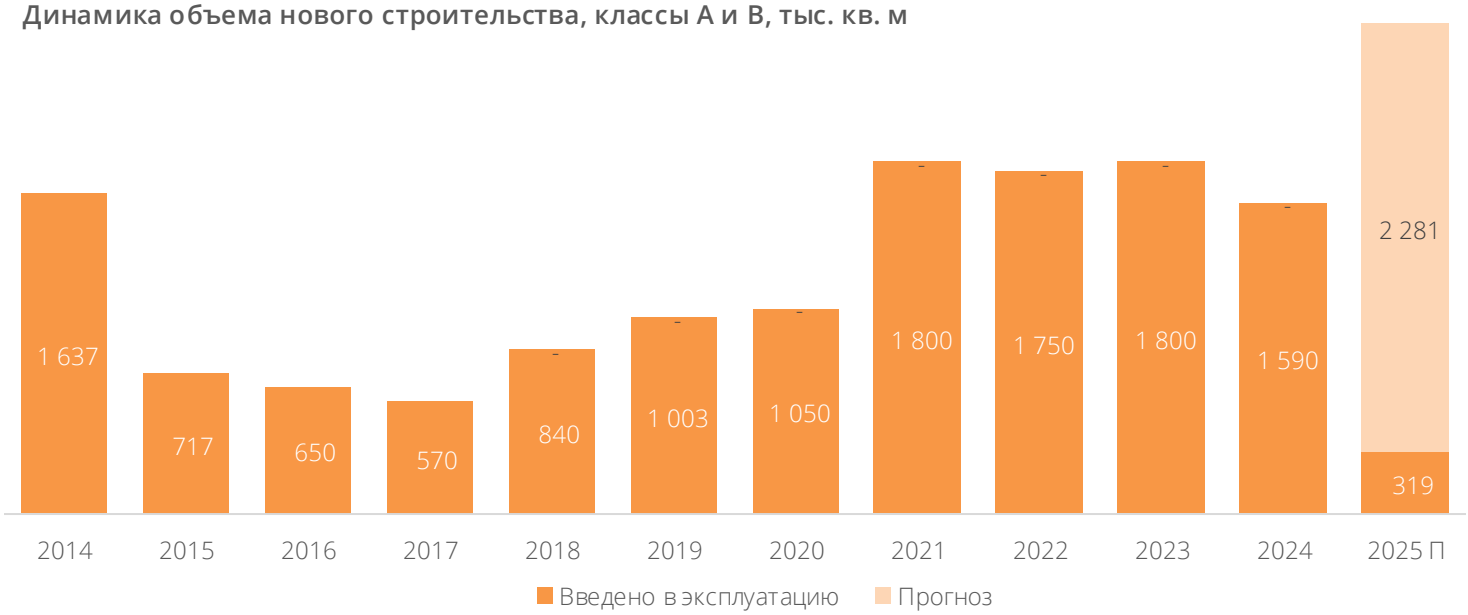
Крупнейшие складские объекты, введенные в эксплуатацию в 1 кв. 2025 г.

Название объекта	Тип строительства	Площадь, кв. м
РЦ «Магнит»	BTS-аренда	68 000
СК «Армада Парк Боброво»	Спекулятивный	56 000
ПЛК «Томилино Лайт Индастриал Парк»	Спекулятивный	46 000
Логопарк «Софьино»	Спекулятивный	41 500
Промышленный Парк «Сенькино»	Спекулятивный	29 500

Распределение объема нового строительства по типу, 1 кв. 2025 г.



Динамика объема нового строительства, классы А и В, тыс. кв. м



Источник: NT Properties

Складская недвижимость
Московский регион

I квартал 2025 г.

Спрос

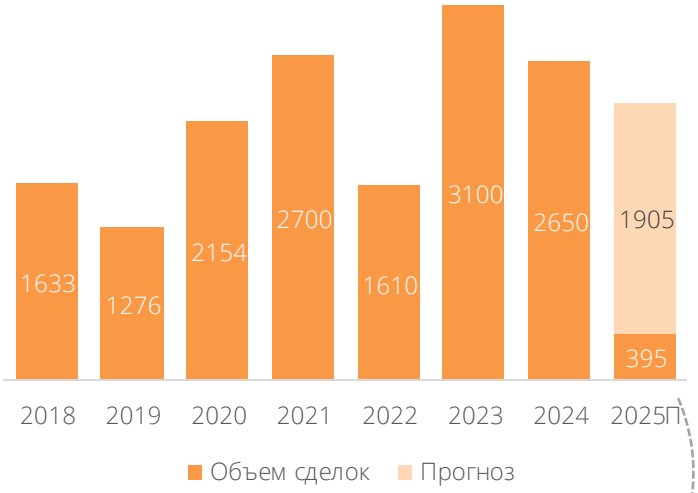
По итогам первого квартала 2025 г. спрос на складскую недвижимость в Московском регионе сохранил уверенные позиции, несмотря на признаки умеренного охлаждения. Общий объем заключенных сделок составил 395 тыс. кв. м, что на 24% выше аналогичного периода прошлого года.

В структуре спроса заметных изменений не произошло, представители e-commerce и розничной торговли продолжают занимать лидирующие позиции (43% и 24% соответственно). Доля производственных компаний в общем объёме сделок составила 16%, а представители логистических компаний обеспечили 11% объема показателя.

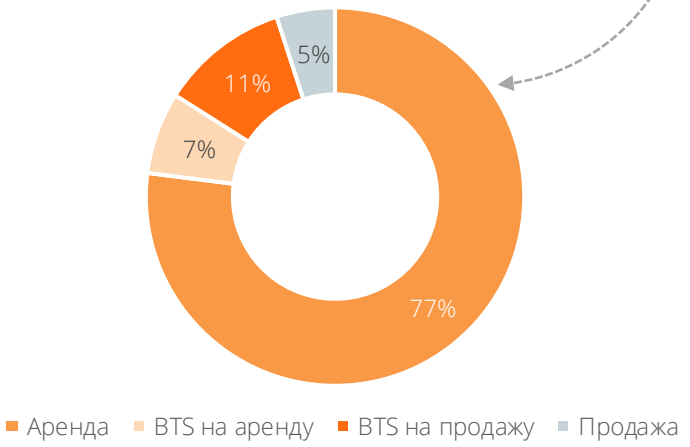
Сегмент складской недвижимости по-прежнему характеризуется доминированием арендных отношений: на классическую аренду приходится около 77% от общего объема заключённых сделок. На BTS (аренда и продажа) сделки в первом квартале 2025 г. пришлось 18% от общего объема, а ставшиеся 5% заняли сделки прямой купли-продажи.

Мы ожидаем, что на конец 2025 г. общий объем сделок на рынке складской недвижимости Московского региона достигнет отметки в 2,3 млн кв. м.

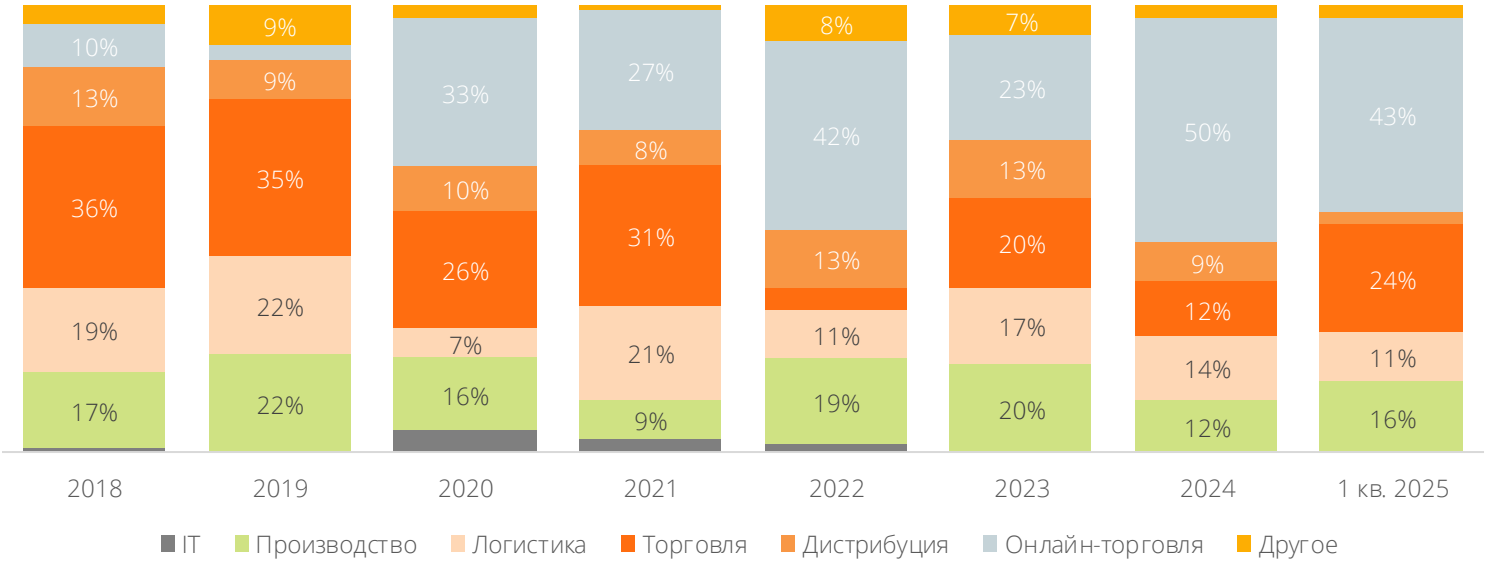
Объем сделок, классы А и В, тыс. кв. м



Распределение сделок по типу, 1 кв. 2025 г.



Распределение сделок по профилю арендаторов и покупателей



Источник: NT Properties



Москва, БЦ "Станколит" Складочная ул. 1, стр. 1.
Тел. 8 (495) 223-35-53
www.ntproperties.ru