

ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

Общие тенденции

Рынок попал в «замкнутый круг», когда сторона спроса выжидает падения ставок, а сторона девелопмента ждет их повышения в ближайшее время из-за растущих затрат и отказа от спекулятивного строительства.

Как только для всех станет очевидно, что общий аккумулярованный спрос бизнеса -по-прежнему высокий и просто взял «паузу» на период высокой ключевой ставки, а противовеса в качестве нового спекулятивного строительства на рынке не появляется — мы увидим очередной рост цен.



Дмитрий
Герастовский

Директор
департамента складской
недвижимости Ricci

335
ТЫС. КВ. М

+132% г/г

Отмечается рост объема введенных площадей относительно 1 квартала 2024 г. за счет большого количества перенесенных объектов с конца 2024 г. на 2025 г.

1,6%



За последние 3 месяца вакансия выросла на 0,8 п.п. в результате освобождения нескольких крупных блоков и ввода спекулятивных объектов. С вводом строящихся и пока что не законтрактованных спекулятивных объектов вакансия будет расти недолгий период времени. Однако, за счет устойчивого спроса в 2025 г. вакансия будет оставаться на низком уровне, несмотря на ожидаемый большой объем ввода спекулятивных объектов.

324
ТЫС. КВ. М

-24,5% г/г

Высокая ключевая ставка влияет на решения стороны спроса - арендаторы и покупатели ждут снижения ставок, e-commerce компании притормаживают активность в поглощении площадей, впервые столкнувшись с ограничениями в бюджетах. Вследствие чего в 2025 г. ожидается сокращение объема спроса по сравнению с 2024 г.

12 200
руб./кв. м/год

+31% г/г

В период 2023-2025 гг. арендные ставки стремительно выросли в 2 раза. С конца 2024 г. наблюдается замедление роста ставок аренды. По итогам 1 квартала 2025 г. средневзвешенная арендная ставка на готовые сухие складские помещения сохранилась на уровне конца 2024 г. и составила 12 200 руб./кв. м/год без учета НДС и ОПЕХ. В 1 кв. 2025 г. рынок также увидел точечно скидки до 10% в переговорах вместо аукционов, проводимых некоторыми владельцами еще полгода назад.

Источник: Ricci

Ключевые индикаторы

Показатель	1 кв. 2024	2024	1 кв. 2025	Динамика ⁴	Прогноз ⁵
Общий объем предложения, кв. м	19 273 000	20 293 000	20 630 000	▲	▲
в т.ч. введенные в эксплуатацию	144 700	1 164 000	335 400	▲	▲
Объем сделок, кв. м	429 000	2 731 000	324 000	▼	▼
Доля вакантных площадей	0,3%	0,8%	1,6%	▲	▲
Ставка аренды ¹ , руб./кв. м/год	9 300	12 200	12 200	▲	▲
Диапазон цены продажи сухого склада ² класса А, руб./кв. м	75 000 – 80 000	85 000 – 90 000	85 000 – 90 000	▲	▲
Диапазон операционных расходов (ОРЕХ) ² , руб./кв. м/год	1 700 – 1 800	1 700 - 2 500	1 800 – 2 600	▲	▲
Ставка капитализации на конец года ³	11,5%	13,5%	13,5%	▲	▶

¹ Среднерыночные ставки указаны без учета НДС и операционных расходов

² Диапазон среднерыночных цены продажи и ОРЕХ указаны без НДС

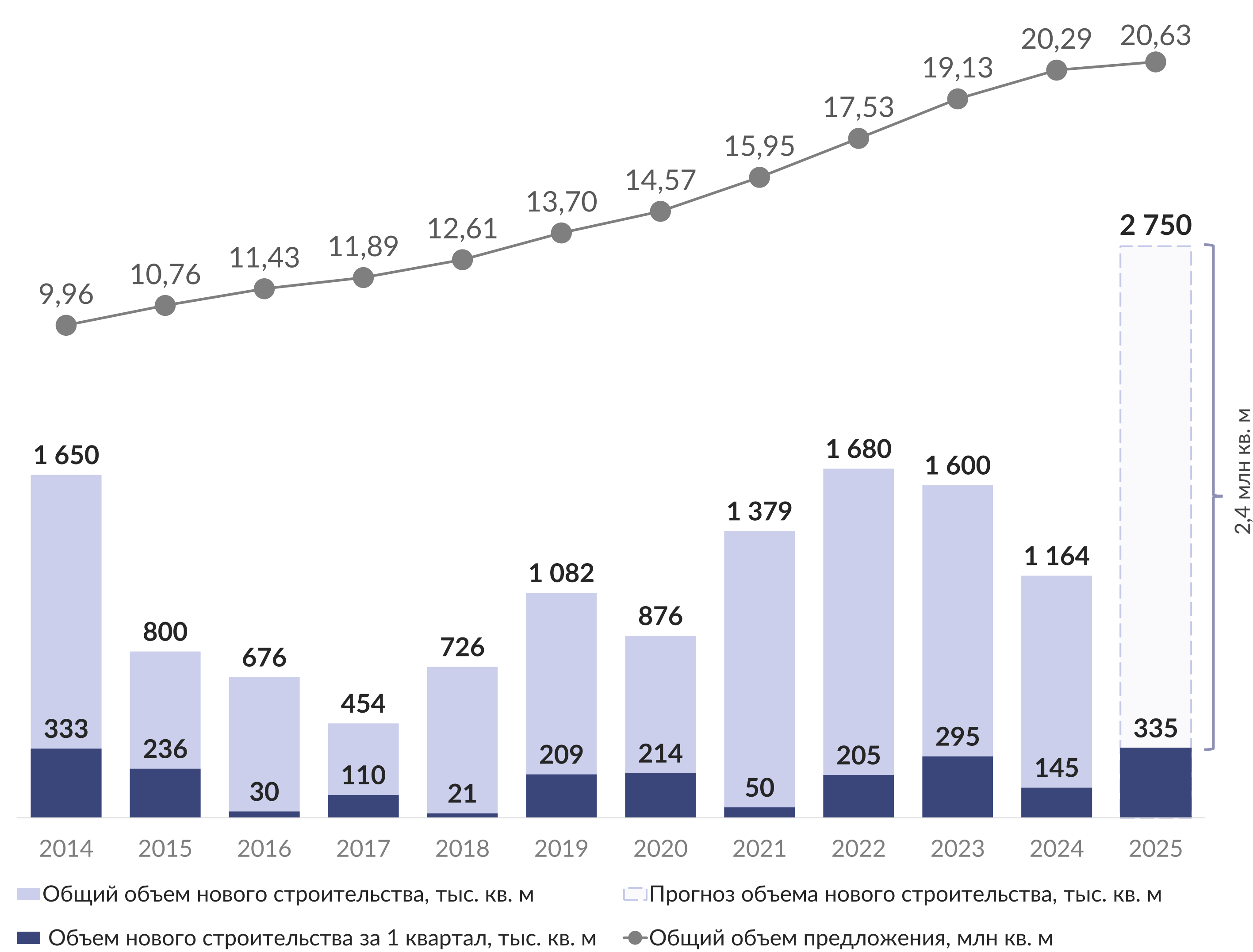
³ Расчетная ставка капитализации показывает отношение текущей ставки аренды (арендного потока актуализированного по рыночным ставкам) к цене предложений за кв. м на конец 1 кв. 2025 г.

⁴ Динамика в сравнении с 1 кв. 2024 г.

⁵ Прогноз на 2025 г.

Предложение

Динамика прироста нового строительства складских площадей



В 1 квартале 2025 г. в Московском регионе введено **335 тыс. кв. м*** качественных складских площадей в формате big box. Отмечается рост объема введенных площадей за счет большого количества перенесенных объектов с конца 2024 г. на 2025 г. Объем ввода увеличился в 2,3 раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составил 29% от общего объема введенных площадей в 2024 г.

На 2025 год девелоперами складской недвижимости анонсирован ввод 2,75 млн кв. м площадей в формате big box, из которых порядка 1,86 млн кв. м уже законтрактованы. Однако, из-за жесткой денежно-кредитной политики, замедления темпов строительства и переноса сроков ввода по некоторым объектам на следующий год, реальный объем нового строительства среди big box объектов может составить порядка 2 млн кв. м.

Дополнительно ожидается ввод до 500 тыс. кв. м в сегменте light industrial. При этом в 1 квартале уже введено около 20% от прогнозируемого объема ввода.

Общий объем качественной складской недвижимости классов А и В+ в Московском регионе достиг 20,63 млн кв. м, без учета объектов light industrial.

Источник: Ricci

* Без учета объектов light industrial

Предложение

В I квартале 2025 г. среди введенных объектов доля спекулятивно строящихся складских площадей составила 61%. На момент окончания строительства они были законтрактованы на 73%, а оставшиеся вакантные площади к концу 1 квартала были на стадии подписания договоров.

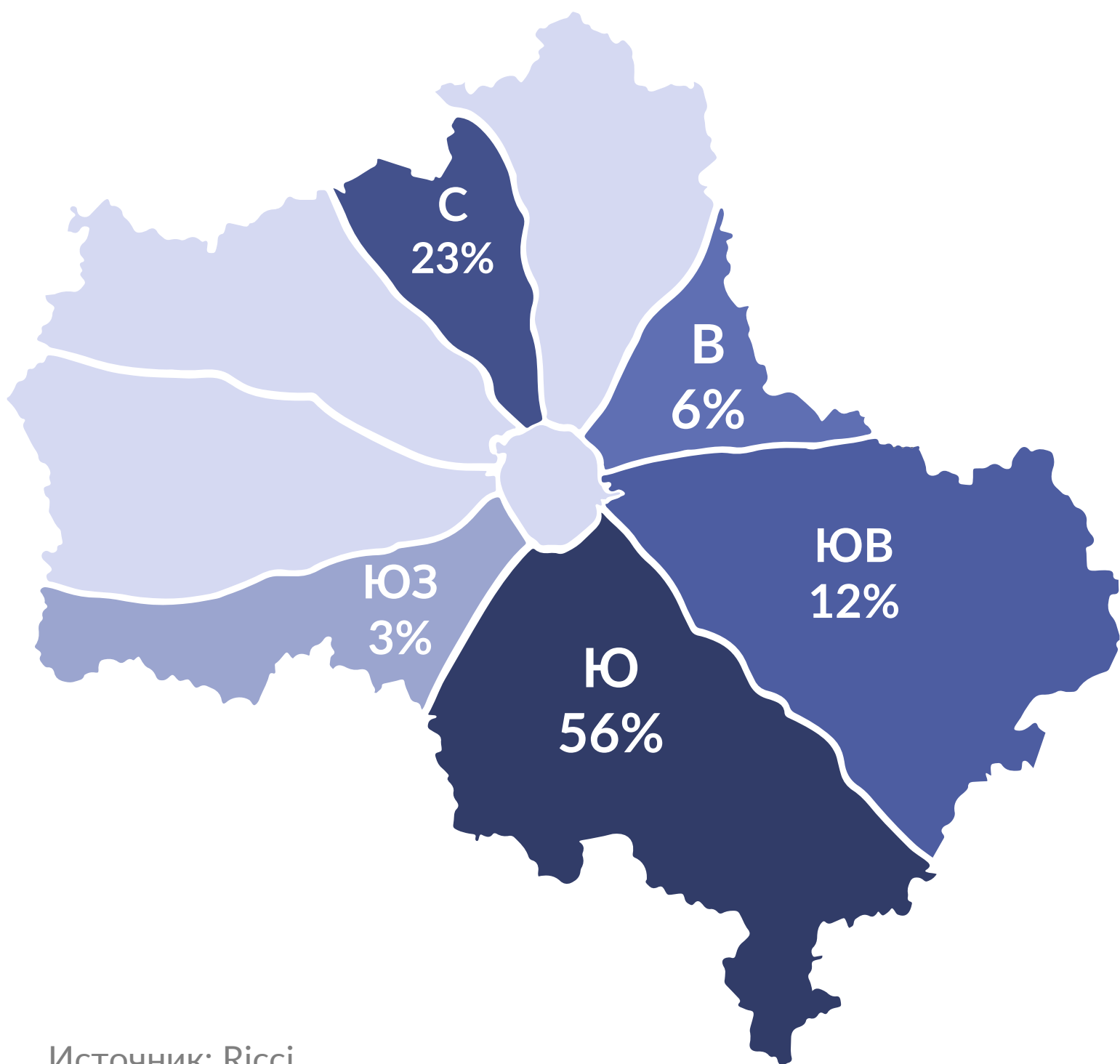
К концу года доля BTS проектов на продажу и в аренду для конечных пользователей (end-users), а также проектов, реализуемых крупными потребителями складов "под собственные нужды" с участием застройщиков в качестве генеральных подрядчиков может увеличиться с 39% до 52%. Столь высокий ожидаемый объем ввода BTS-объектов является следствием большого количества сделок с объектами в формате BTS в 2024 г., срок строительства которых в среднем составляет 1 год с момента получения разрешения на строительство.

Динамика структуры введенных объектов по типу строительства



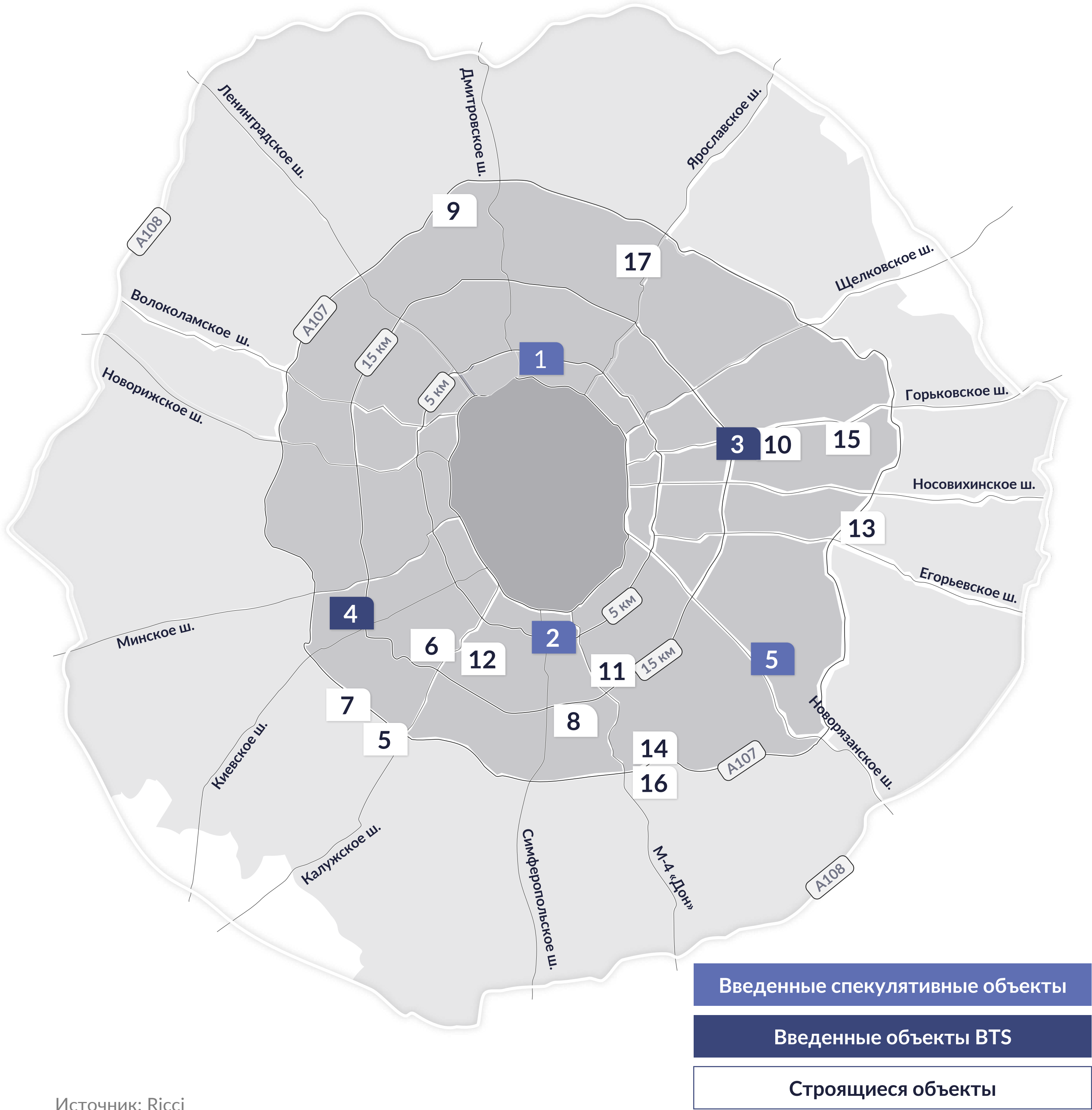
Источник: Ricci

Структура введенных объектов по расположению, 1 квартал 2025 г.



Источник: Ricci

Основной объем введенных площадей сосредоточен на южном (56%) и северном (23%) направлениях, где введены крупнейшие объекты ИП «НК Парк Вешки 2» (76 300 кв. м) РЦ «Магнит Подольск» (68 000 кв. м) и СК «Армада Парк Боброво» (67 500 кв. м).



Источник: Ricci

Примеры крупнейших складских комплексов, введенных в 1 кв. 2025 г., и строящихся объектов, заявленных к вводу в 2025 г.

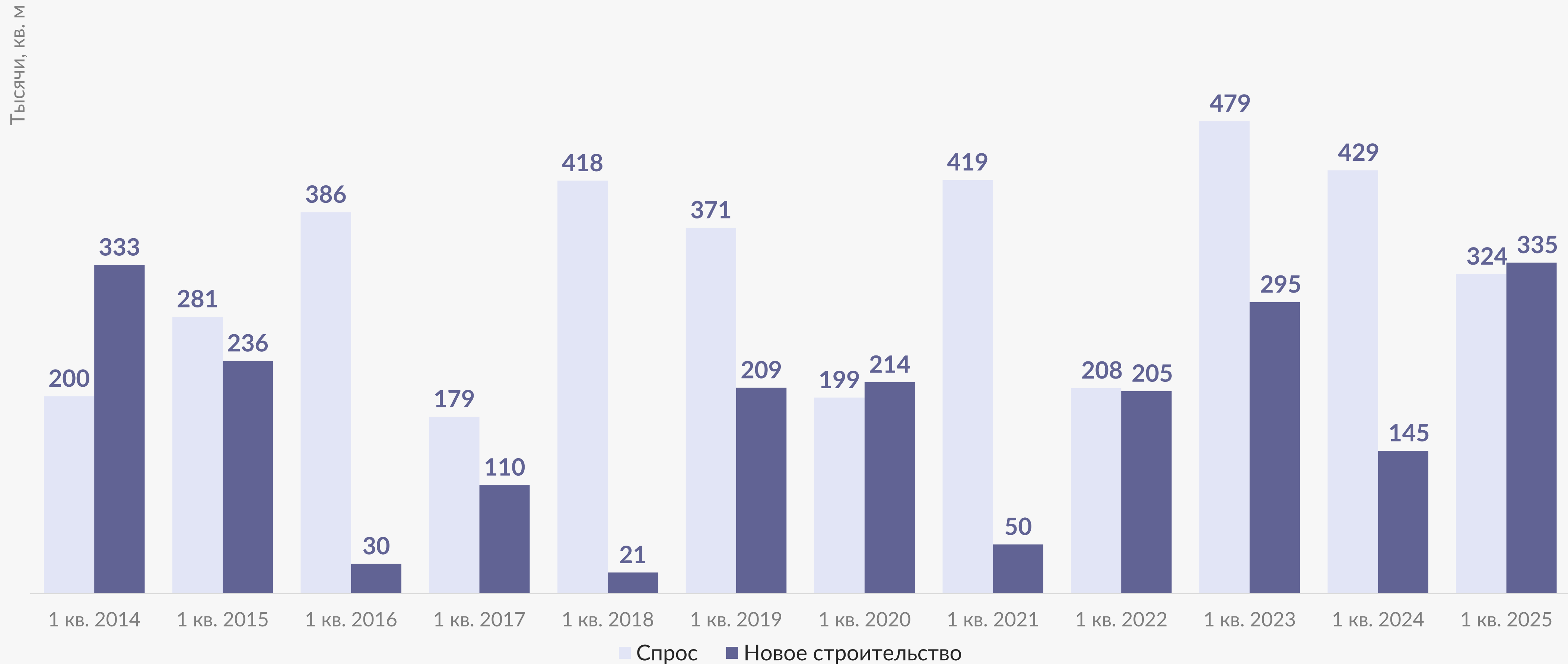
№	Объект	Направление	Площадь, кв. м	Класс	Тип строительства
ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОБЪЕКТЫ					
1	НК Парк Вешки 2	Дмитровское	76 300	A	Спекулятивно
2	СК Армада Парк Боброво	Симферопольское	67 500	A	Спекулятивно
3	РЦ Чижик Старая Купавна	Горьковское	16 400	A	BTS
4	ЛП Внуково-2	Киевское	9 300	A	BTS
СТРОЯЩИЕСЯ ОБЪЕКТЫ, ЗАЯВЛЕННЫЕ К ВВОДУ В 2025 ГОДУ					
5	Ozon Терехово	Калужское	189 200	A	BTS
6	Ozon Ватутинки	Калужское	134 800	A	BTS
7	RBNA Шишкин лес	Калужское	170 000	A	Спекулятивно
8	НК Парк Домодедово 2 (ВкусВилл)	Симферопольское	118 500	A	BTS
9	VS Никольское 2	Дмитровское	111 500	A	Спекулятивно
10	Ozon Старая Купавна	Горьковское	104 300	A	BTS
11	RBNA Парк М-4	М-4	89 900	A	Спекулятивно
12	Parametr Промышленный парк Кувейкино	Калужское	77 300	A	Спекулятивно
13	Логопарк Кошерово	Егорьевское	59 000	A	Спекулятивно
14	ИП Южный	М-4	42 200	A	Спекулятивно
15	Старая Купавна	Горьковское	28 800	A	Спекулятивно
16	Лакония	Каширское	17 500	A	Спекулятивно
15	НК Парк Пушкино 2 (Belligen)	Ярославское	30 000	A	BTS

Спрос

По итогам 1 квартала 2025 г. на рынке складской недвижимости Московского региона объем сделок аренды и продажи оставил 324 тыс. кв. м, что на 24,5% меньше, чем за аналогичный период 2024 г.

Динамика объемов нового строительства и спроса

Высокая ключевая ставка влияет на деловую активность. Из-за высокой стоимости заемных средств покупатели и арендаторы не спешат приобретать недвижимость, ожидая снижения цен и испытывая трудности с ликвидностью при бюджетировании.



Источник: Ricci

Спрос

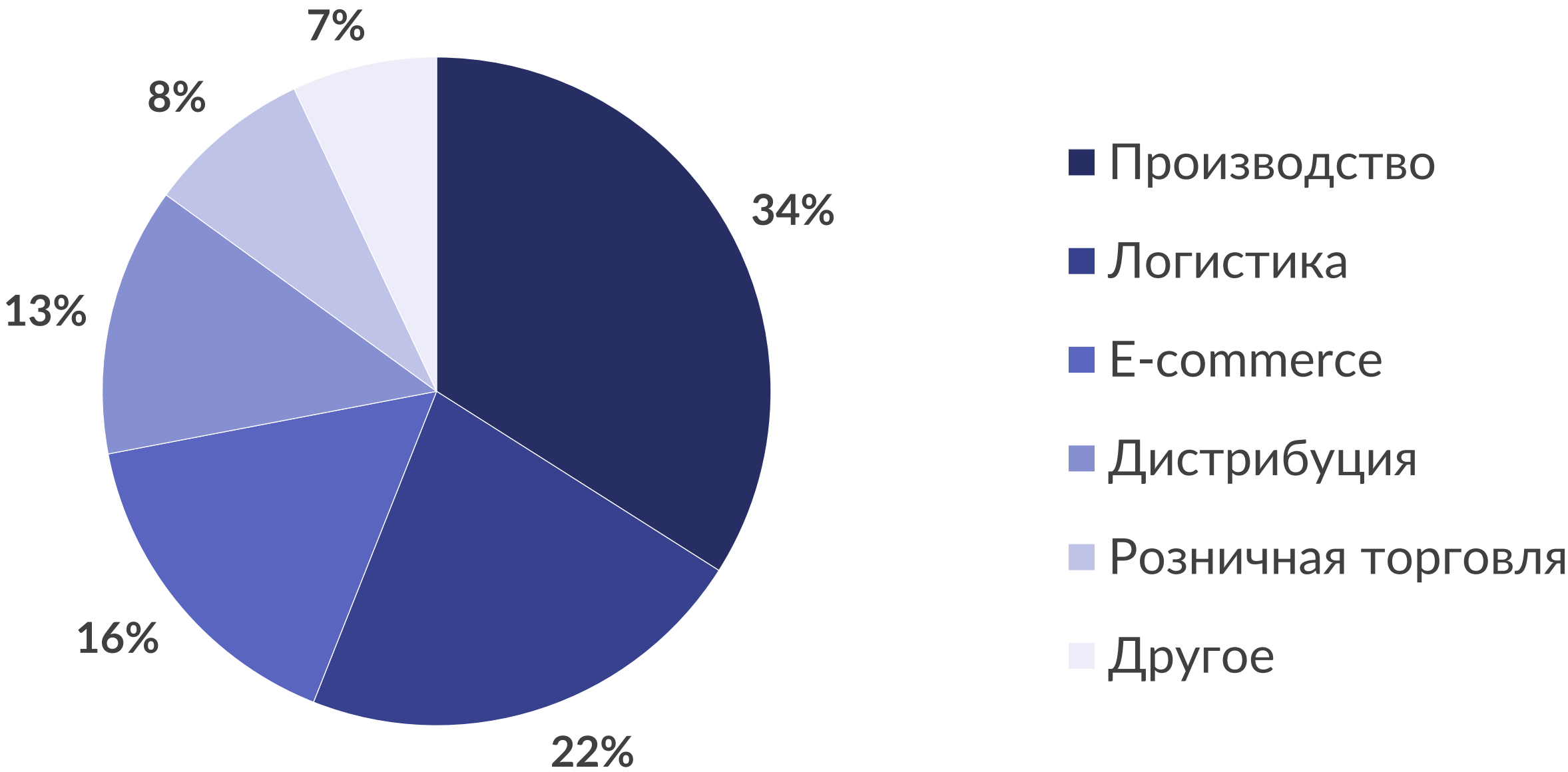
Снижение объемов спроса также связано с уменьшением активности компаний из сферы e-commerce.

Е-commerce компании - лидеры по объему сделок прошлых лет уступили верхние позиции компаниям из производственного сектора.

Если в 2022-2024 гг. доля e-commerce составляла 32-44% от общего объема сделок, то в 1 квартале 2025 г. их доля снизилась до 16%. Последние 3 года e-commerce компании активно наращивали портфели, многие объекты в Московском и других регионах находятся на стадии строительства. Сейчас же приобретать новые объекты или арендовать на пике ставок на длинном договоре BTS-объекты невыгодно, т.к. это потребует отвлечения денег из операционного бизнеса. Поэтому спрос от крупных e-commerce арендаторов снизился, хотя присутствует отложенный спрос, который ждет более легкого и дешевого доступа к кредитному финансированию.

В то же время производственные компании наращивают свои мощности, ориентируясь на стратегию импортозамещения и используя программу промышленной ипотеки - что, соответственно, увеличило долю производственного бизнеса в общем объеме сделок до 34%.

Структура спроса по профилю арендаторов/покупателей, 1 квартал 2025 г.



Источник: Ricci

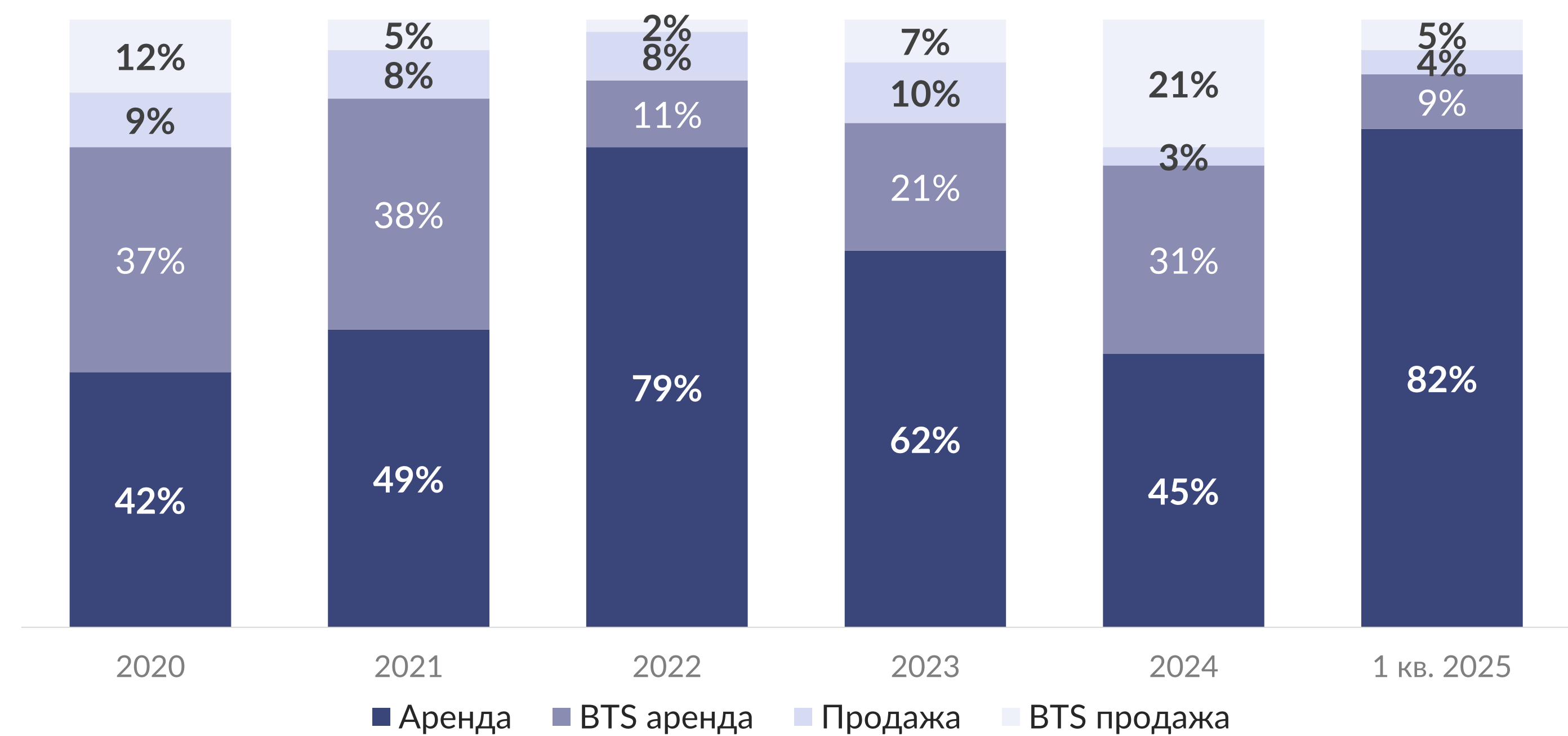
Инвестиционные фонды теперь проявляют интерес не только к big box складам, но и к объектам light industrial. Так, УК «Альфа-Капитал» расширила свой портфель объектов от девелопера Холдинг «Строительный Альянс» до 30 тыс. кв. м., купив еще около 8 тыс. кв. м.

Спрос

Несмотря на высокую арендную ставку, компании в основном приобретают склады в аренду – 91% от общего объема спроса составили сделки аренды, в т.ч. built-to-suite.

В структуре спроса традиционно лидируют сделки спекулятивной аренды – 82%, на формат BTS-аренда приходится 9% от общего объема сделок. Доля сделок продажи и BTS-продажи составляет 4% и 5% соответственно. Стоит отметить, что на рынке появляется новый формат инвестиционных BTS-сделок – строительство под инвестора по договору-купли продажи будущей вещи.

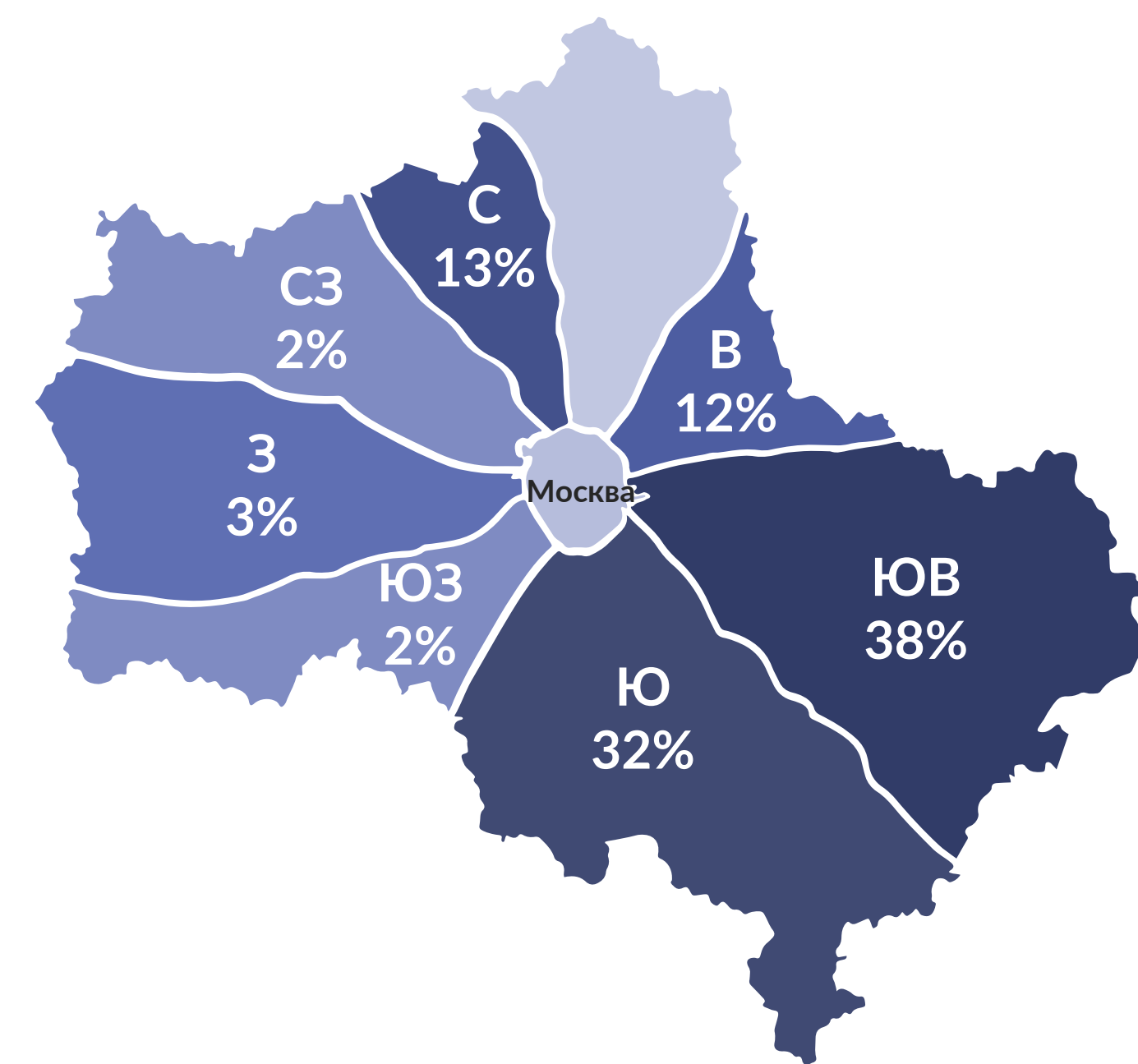
Структура спроса по типу сделок



Источник: Ricci

1 квартал 2025

Структура спроса по расположению, 1 квартал 2025 г.



Источник: Ricci

В распределении по направлениям наибольший объем сделок по аренде и продаже заключен на юго-восточном направлении (38% от общего объема сделок) и южном (32%). Это связано с высокими объемами введенных в 1 квартале 2025 г. и строящихся объектов по данным направлениям.

Спрос

Динамика общего спроса и среднего размера сделок



В 1 квартале 2025 г. средний размер сделки увеличился на 7% относительно аналогичного периода прошлого года и составил 17 тыс. кв. м. Увеличение показателя произошло в результате заключения ряда крупных сделок площадью более 20 тыс. кв. м.

По нашим прогнозам, в 2025 г. учитывая высокую вероятность сохранения ключевой ставки на уровне 17-20% до конца года, ожидается снижение объема спроса примерно на 30% по сравнению с 2024 г. до 2 млн кв. м.

Примеры сделок, прошедших в 1 квартале 2025 г.

Компания	Объект	S, кв. м	Тип сделки
Wildberries	ЛП Софьино	41 500	аренда
AD Russia*	RBNA Лето	30 100	аренда BTS
5Post	Армада Парк Боброво	25 900	аренда
Lime	Трилоджи Парк Томилино	22 000	аренда
Грандорф*	Айтакс	10 500	аренда
NC Logistic	MLP Северное Домодедово	10 000	аренда
Яндекс Маркет	Южные Врата (Desport)	6 000	аренда
Пан Электрик*	Томилино Девелопмент	5 600	аренда

* Сделка Ricci

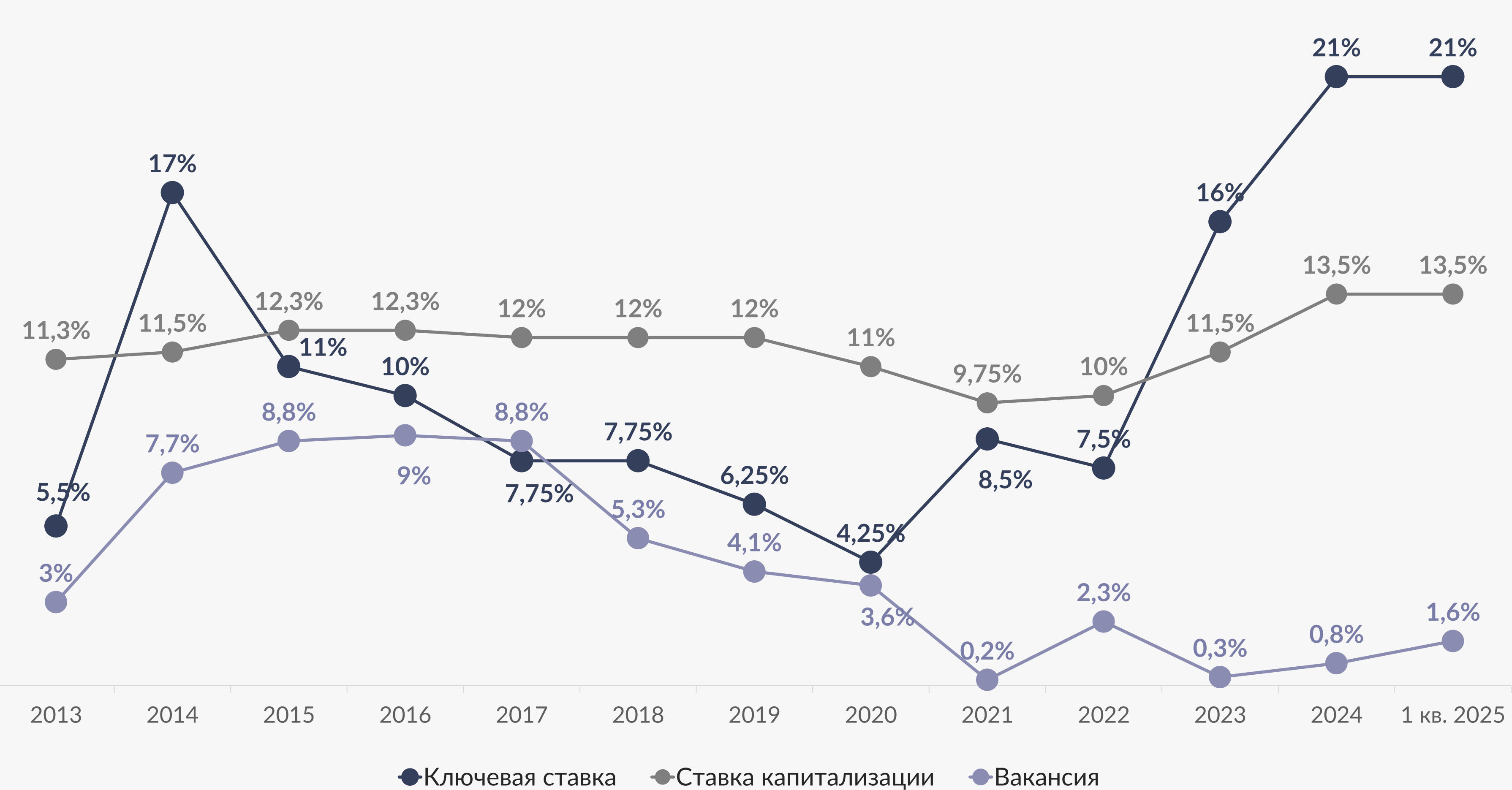
Доходность складской недвижимости

Ставка капитализации сохранилась на уровне конца 2024 г. и составила 13,5%.

По-прежнему потенциальные покупатели и продавцы не могут договориться об устраивающем обе стороны уровне доходности. Продавцы ориентируется на ставку капитализации 11,5-12,5%, покупатели на 14-15% и выше. Стороны могут договариваться в диапазоне от 13 до 15%, если и покупатель и продавец имеют твердое желание и причины пойти в сделку.

Ставка капитализации рассчитывается как отношение чистого операционного дохода (на основании текущего рыночного уровня ставок) от объекта в год (1-й прогнозный год от даты оценки) к его текущей рыночной стоимости (цене сделки, ожидаемой экспертами между потенциальными покупателем и продавцом).

Доходность складской недвижимости, 2013–1 кв. 2025 гг.



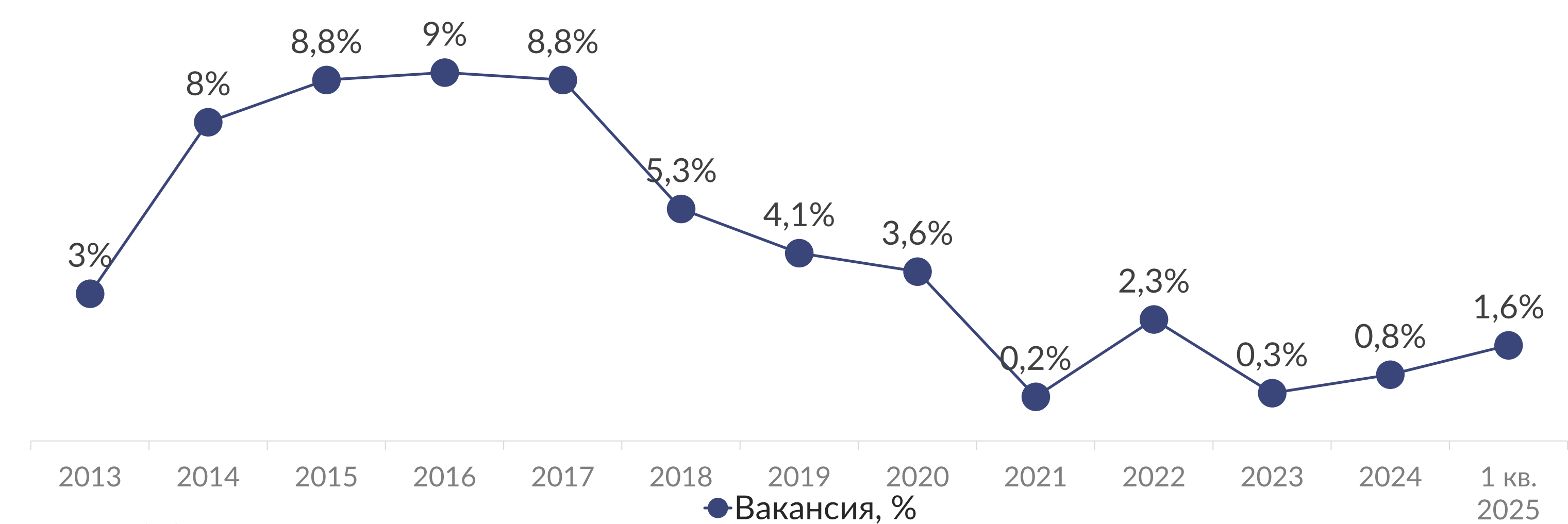
Источник: Ricci

Вакансия

На конец 1 квартала 2025 года доля свободных качественных складских площадей в готовых объектах составляет **1,6%**. Относительно конца 2024 г. показатель вырос в 2 раза в результате освобождения нескольких крупных блоков и ввода спекулятивных объектов, однако в абсолютном значении данный объем остается довольно низким.

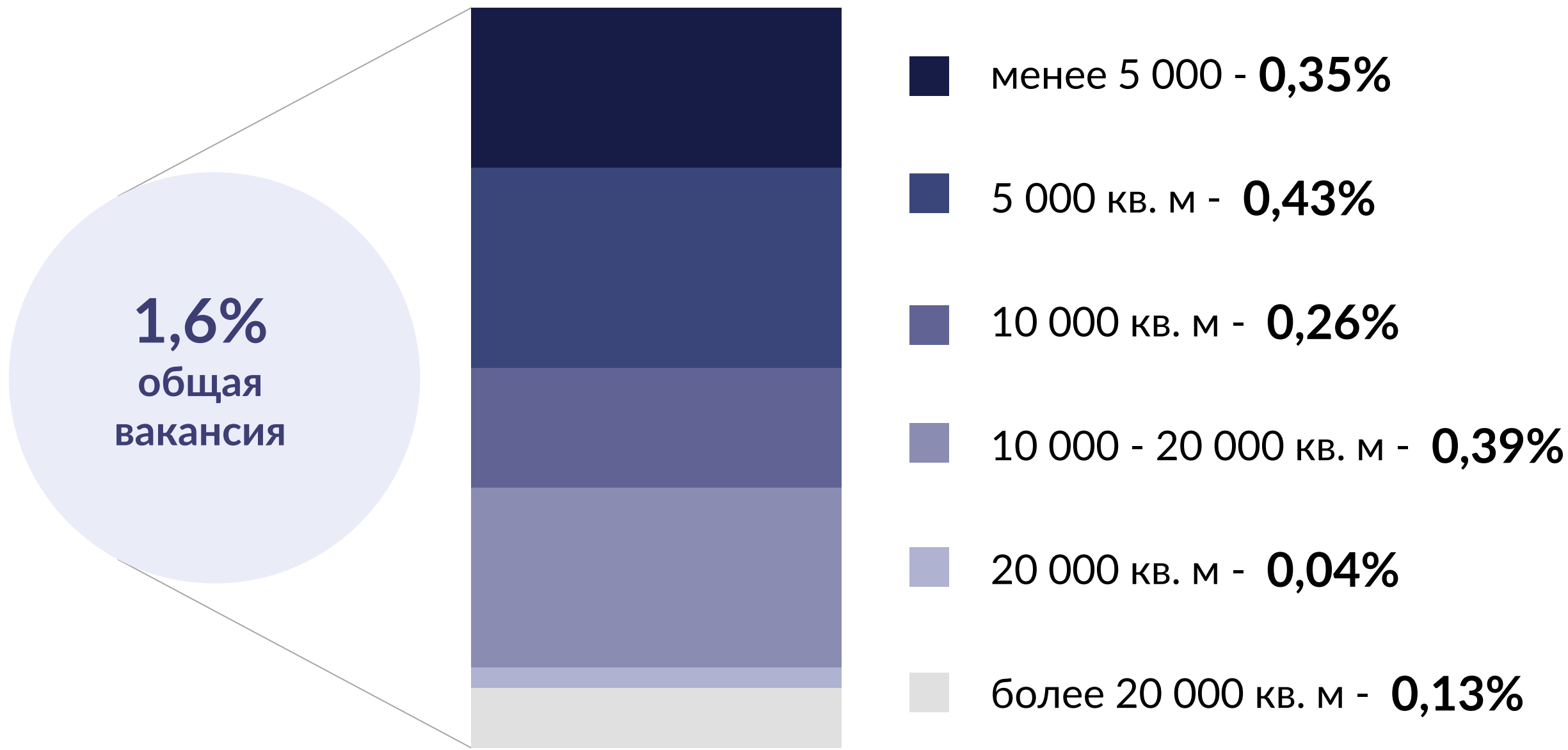
Мы ожидаем рост вакансии за счет объектов, запроектированных ранее под клиентов (при выходе BTS проектов «в рынок»), а также коротких сроков предлагаемых в субаренду площадей, в связи с чем такие площади могут долго экспонироваться на рынке. Однако, наличие устойчивого спроса поможет сохранять эффект низкой вакансии на рынке и в течение 2025 г., несмотря на ожидаемый рост ввода вакантных площадей в объеме будущего предложения.

Динамика вакансии



Источник: Ricci

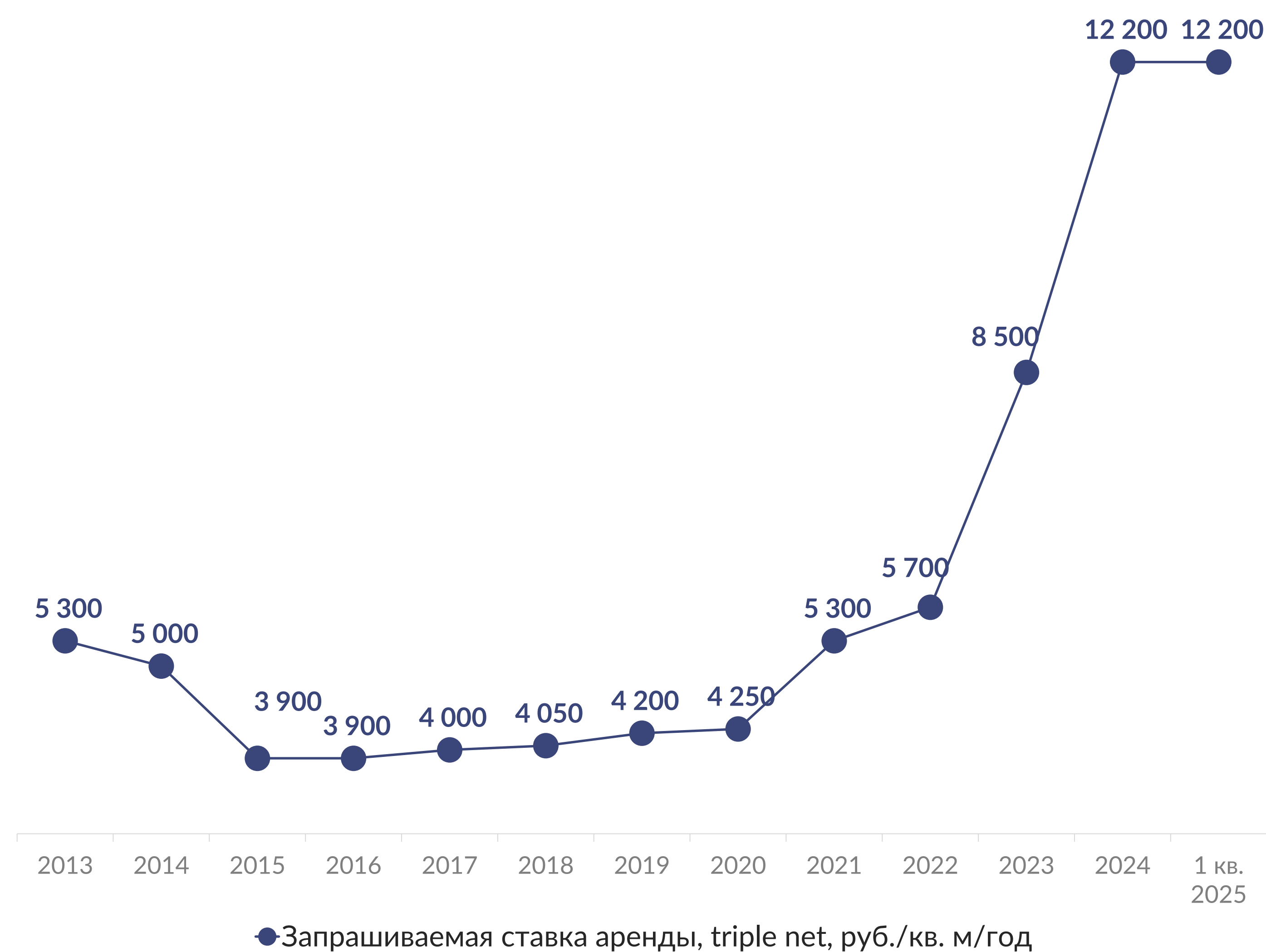
Структура вакансии по размеру предлагаемых блоков (количество)



Источник: Ricci

Коммерческие условия

Динамика ставок аренды, 2013 – 1 кв. 2025 гг.



Источник: Ricci

По итогам 1 квартала 2025 г. средневзвешенная ставка аренды на существующие сухие склады составила **12 200** руб./кв. м/год без учета НДС и ОРЕХ.

В течение периода 2023-2025 гг. ставки аренды на склады стремительно росли. Так с начала 2023 г. был зафиксирован скачок аренды в более чем 2 раза. В конце 2024 г. наблюдалось постепенное охлаждение и замедление роста ставок. В 1 квартале 2025 г. отмечался выборочный рост по отдельным локациям и проектам, и, в итоге, средняя базовая ставка арендной платы сохранилась на уровне конца 2024 г., составив 12 200 руб./кв. м/год.

На рынке появились скидки. Арендодатели готовы торговаться и могут сделать скидку до 10% от экспонируемой ставки аренды.

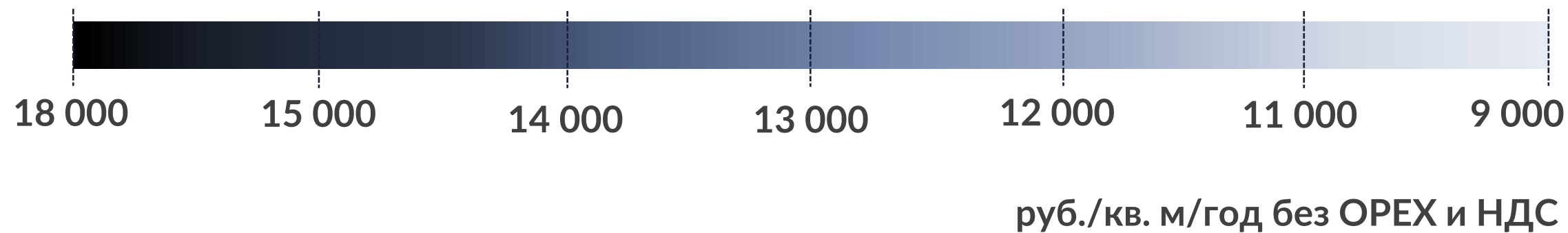
Уровень операционных расходов на конец 1 квартала 2025 г. зафиксирован в диапазоне **1 800-2 600** руб./кв. м/год.

Цена продажи сухого склада класса А также сохранилась на уровне конца 2024 г. и составила **85 000 - 90 000** руб./кв. м без НДС.

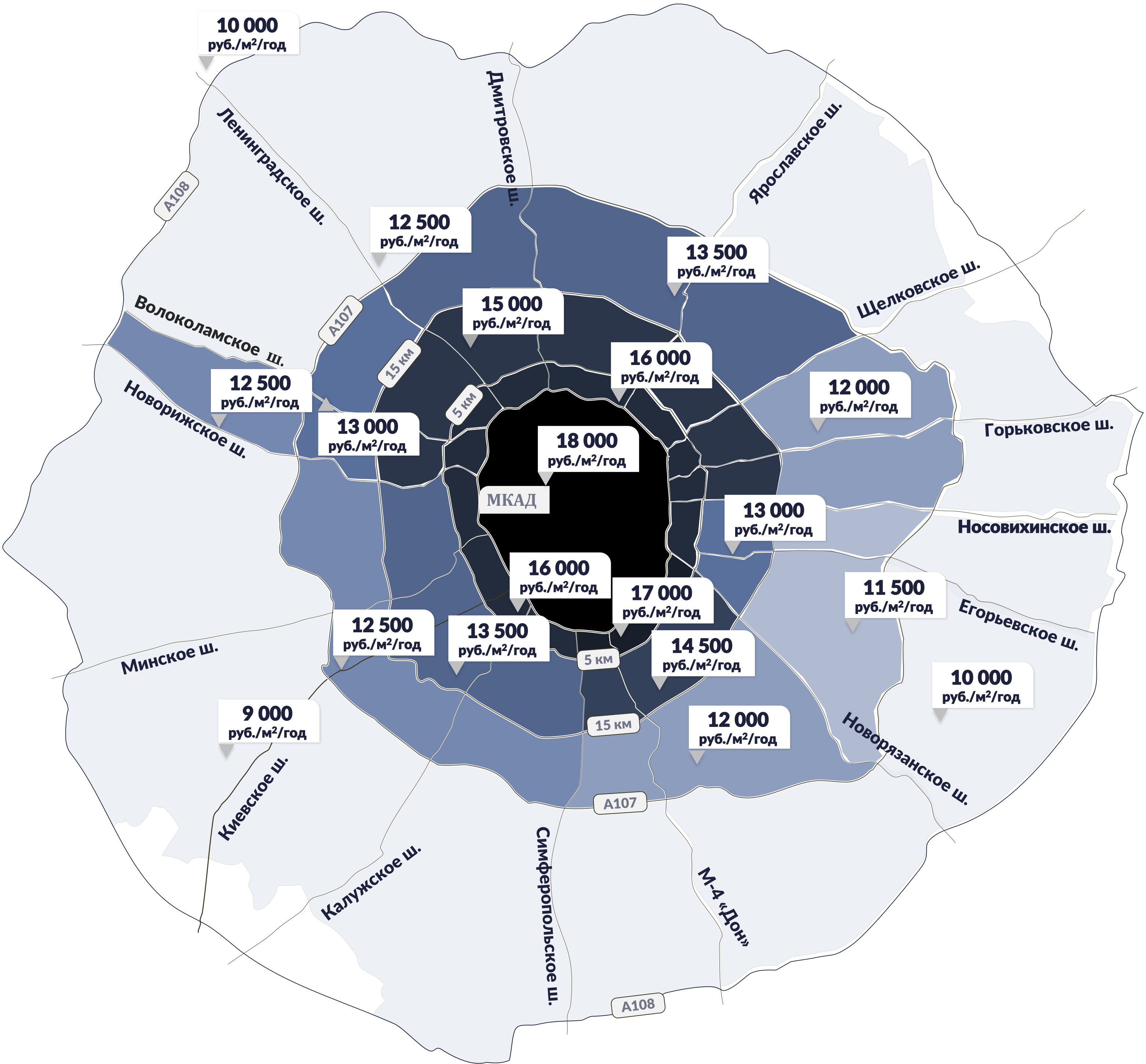
Впервые за 2 года рост ставок в складском сегменте приостановился, но, очень вероятно, что это только временная передышка, учитывая общую динамику предложения и спроса на рынке.

Ценовые зоны складской недвижимости

Московский регион
1 кв. 2025 г.



Источник: Ricci





Инвестиционно-консалтинговая компания Ricci является одним из лидирующих консультантов на рынке жилой и коммерческой недвижимости России.

За 20 лет работы в России мы провели более 900 сделок в области инвестиций, купли-продажи и аренды недвижимости, общей транзакционной стоимостью, свыше 7 млрд. долларов США.

Крупнейшие международные и российские инвесторы, девелоперы, пользователи недвижимости выбрали Ricci в качестве своего постоянного консультанта в сфере недвижимости.



Все данные в отчете собраны компанией Ricci и могут быть использованы исключительно для общих информационных целей. Мы приложили все усилия для того, чтобы информация в отчете была максимально точной, однако мы не можем гарантировать ее достоверность и полноту. Компания Ricci не несет какой-либо ответственности в отношении убытков третьих лиц, по причине ошибок или упущений в данном отчете. Информация, мнения и прогнозы, изложенные в отчете, содержат значительную часть субъективных суждений и оценок и не дают гарантий, что какие-либо определенные результаты будут достигнуты. Информация, мнения и прогнозы, изложенные в отчете не должны рассматриваться в качестве аналога консультации специалиста. Ricci не несет ответственности за убытки вследствие действия или бездействия третьего лица на основании любой информации в данной публикации. Информация в отчете не может быть изменена, скопирована полностью или частично без предварительного соглашения Ricci в письменной форме.

Контакты



Андрей Постников

Управляющий партнер и генеральный директор Ricci

andrey.postnikov@ricci.ru



Дмитрий Герастовский

Директор департамента складской недвижимости Ricci

dmitry.gerastovsky@ricci.ru



Яна Кузина

Партнер Аналитический центра Ricci

jana.kuzina@ricci.ru

Офис

Россия, Москва, Б. Саввинский пер., 11
+7 (495) 790 71 71