

Рынок
земельных участков
под строительство
производственно-
складской
недвижимости
Московского региона

ноябрь 2025



Ключевые цифры

CORE·XP

31,5
млн руб.

средняя стоимость 1 Га земельного участка категории «Земли промышленности»

39
млн руб.

средняя стоимость 1 Га земельных участков различных категорий, экспонируемых под строительство производственно-складской недвижимости

в 2 раза
за 5 лет

выросла средняя стоимость 1 Га земли под строительство производственно-складской недвижимости

в 3,5 раза
за 5 лет

выросла стоимость участков в районе ЦКАД

в 3 раза
за 5 лет

выросла средняя ставка аренды качественных складов в Московском регионе

до 11 802
руб. за 1 кв. м в год

в III квартале 2025 г.

2017 г.

запуск первого участка ЦКАД

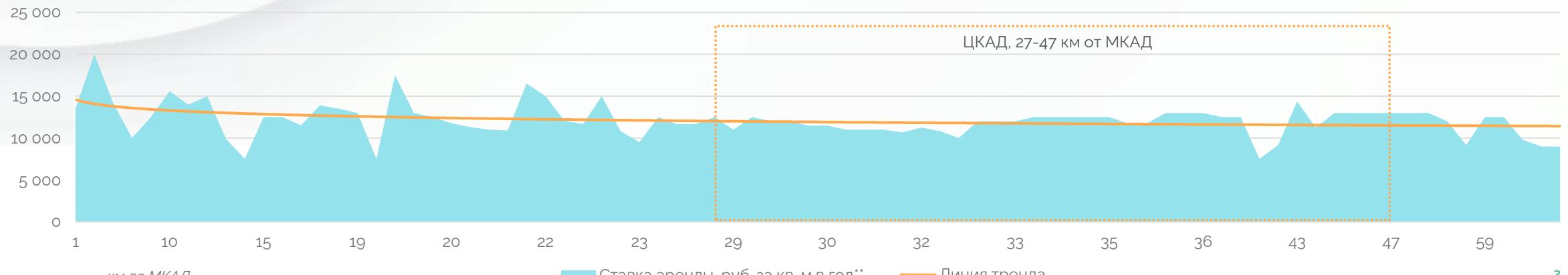
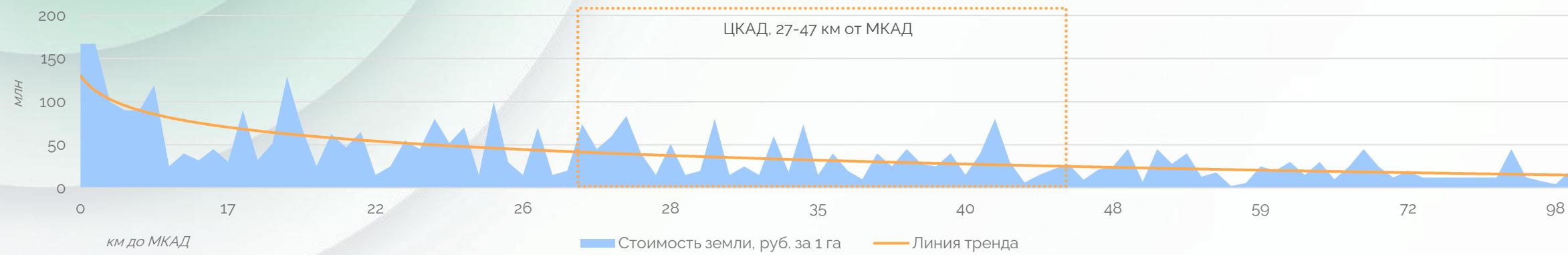
2021 г.

запуск кольцевого движения на ЦКАД

Удаленность от МКАД остается ключевым фактором ...

- Чем ближе к городу расположен объект, тем он дороже: и спрос на такие объекты выше из-за более удобной логистики, и предложение сокращается ввиду расширения фактических границ города.
- Удаленные опции подходят для конечных пользователей складов и арендаторов с меньшей оборачиваемостью товарных запасов – например, для производственных компаний.

Распределение цен земельных участков* и ставок аренды** в зависимости от удаленности от МКАД



... но благодаря ЦКАД город стал ближе

- Строительство ЦКАД улучшило «радиальную мобильность», т.е. позволило сократить время в пути до Москвы: появилась возможность объехать участки с затрудненным движением по другим трассам. Это выровняло ставки аренды, т.е. позволило менее удачно расположенным объектам увеличить ставки аренды еще больше в дополнение к среднему росту на рынке.
- В период 2019-2025 гг. цена на земельные участки в районе ЦКАД (27-47 км от МКАД в зависимости от направления) выросла **в 3,5 раза**.
- Средние ставки аренды за тот же период в среднем также выросли **в 3 раза**: с 3 900 руб. за 1 кв. м в 2019 г. до 11 802 руб. за 1 кв. м в 2025 г.

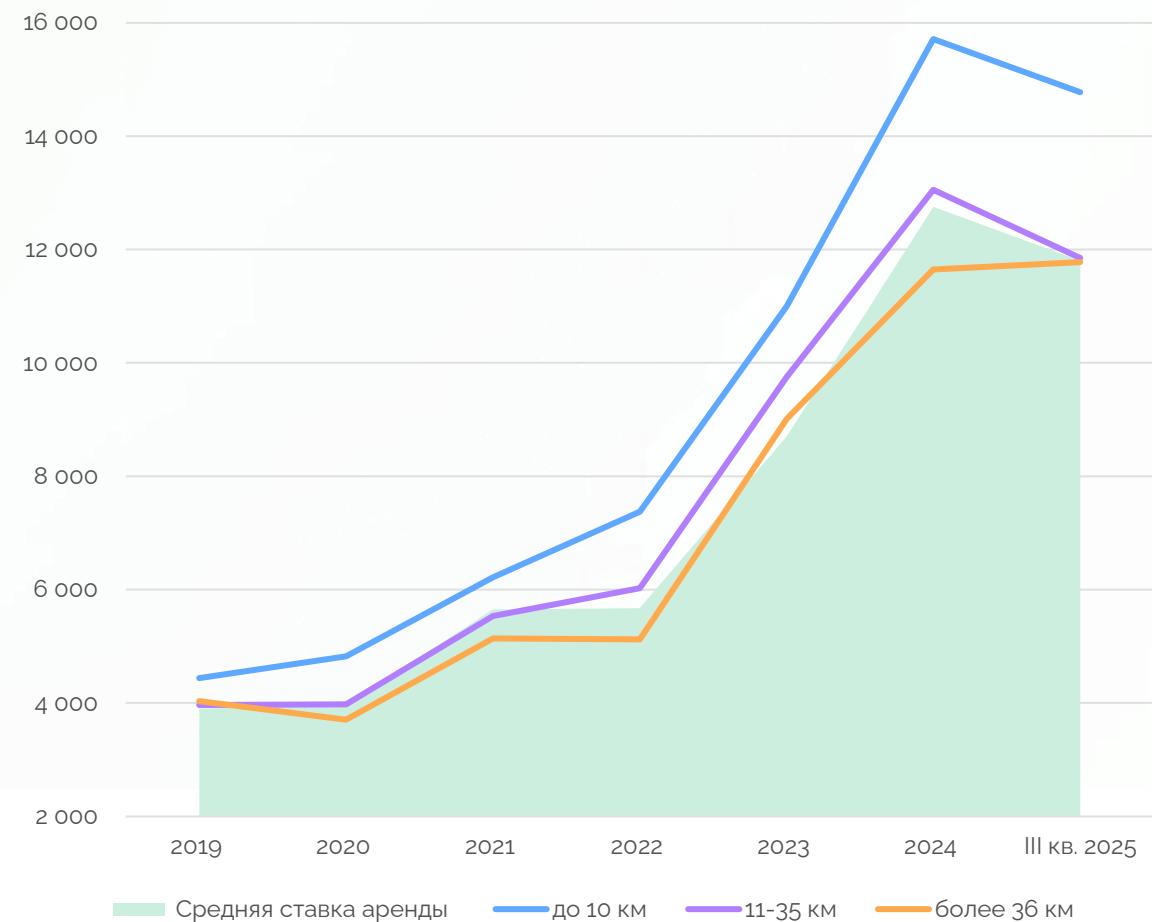
~В 3,5 раза

выросла средняя цена 1 га земли в районе ЦКАД

~В 3 раза

выросла средняя ставка аренды качественных складских объектов

Динамика ставок аренды в зависимости от удаленности от МКАД, (руб. за кв. м в год)



Источник: CORE.XP Аналитика

Географические различия сглаживаются

Географическое распределение становится менее заметным: разница между традиционно менее дорогими (как по ставкам аренды, так и по ценам покупки земли) восточными направлениями и более дорогими северными и южными шоссе сократилась.

- Наиболее высокая стоимость земли наблюдается на Киевском и Минском шоссе, где отмечается дефицит предложения. Ленинградское шоссе традиционно удерживает высокие значения стоимости земли за счет кластера вокруг аэропорта Шереметьево и исторически высокого уровня развития этого субрынка.
- Новорижское шоссе демонстрирует одно из самых низких значений, т.к. 2/3 предлагаемых здесь участков расположены более чем в 45 км от МКАД.
- Минимальная стоимость участков – на трассе М-4 «Дон», что также связано с ограниченным предложением и значительной его удаленностью от МКАД.

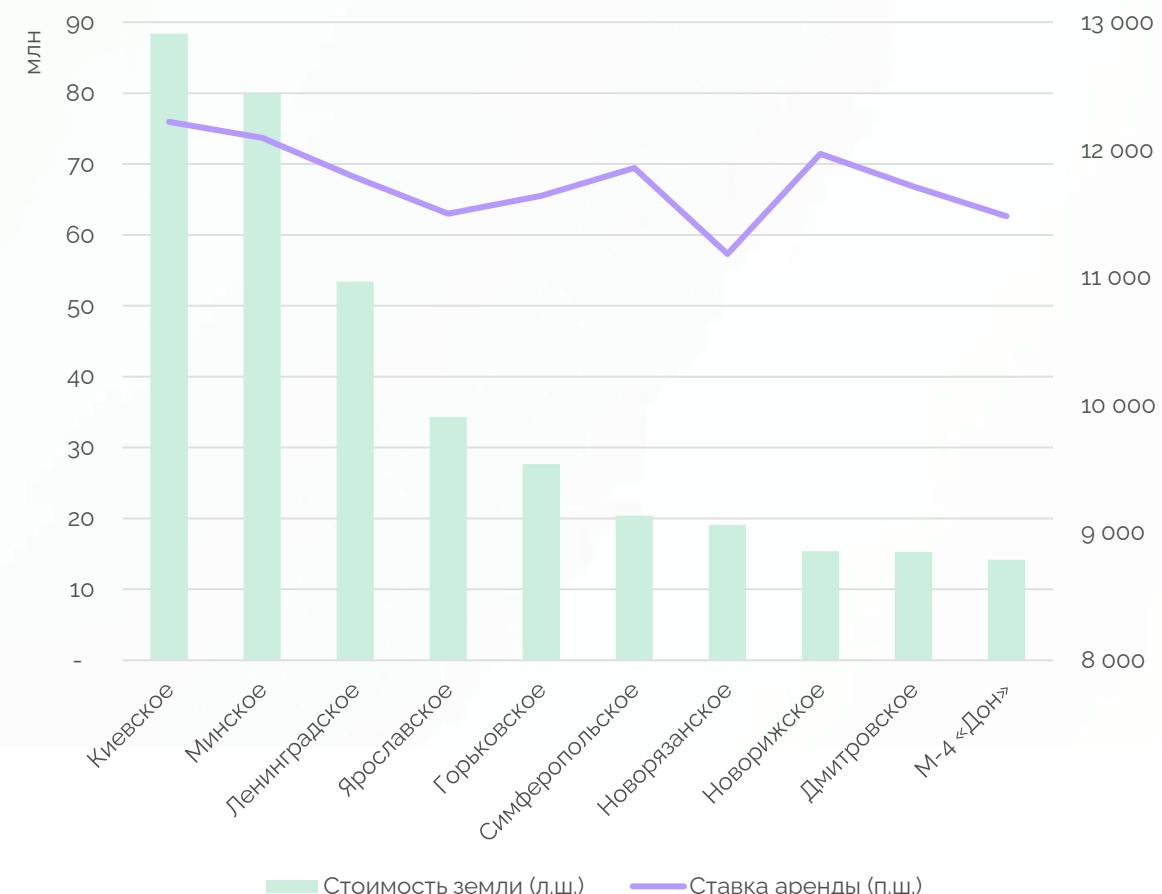
до 18%

доходила разница в ставках аренды на отдельных направлениях по сравнению со среднерыночной в 2019 г.

до 8,5%

составляет разница в ставках аренды в зависимости от направления в 2025 г.

Стоимость земли (руб. за 1 га) и ставки аренды складов (руб. за 1 кв. м в год) в зависимости от направления

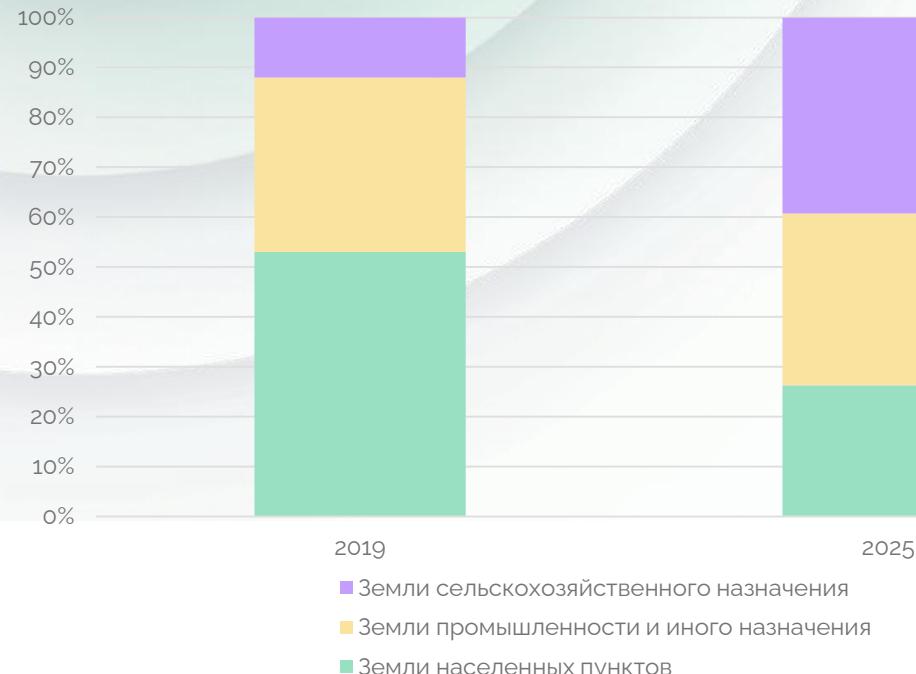


Источник: CORE·XP Аналитика

Объём предложения земли с 2019 г. вырос вдвое

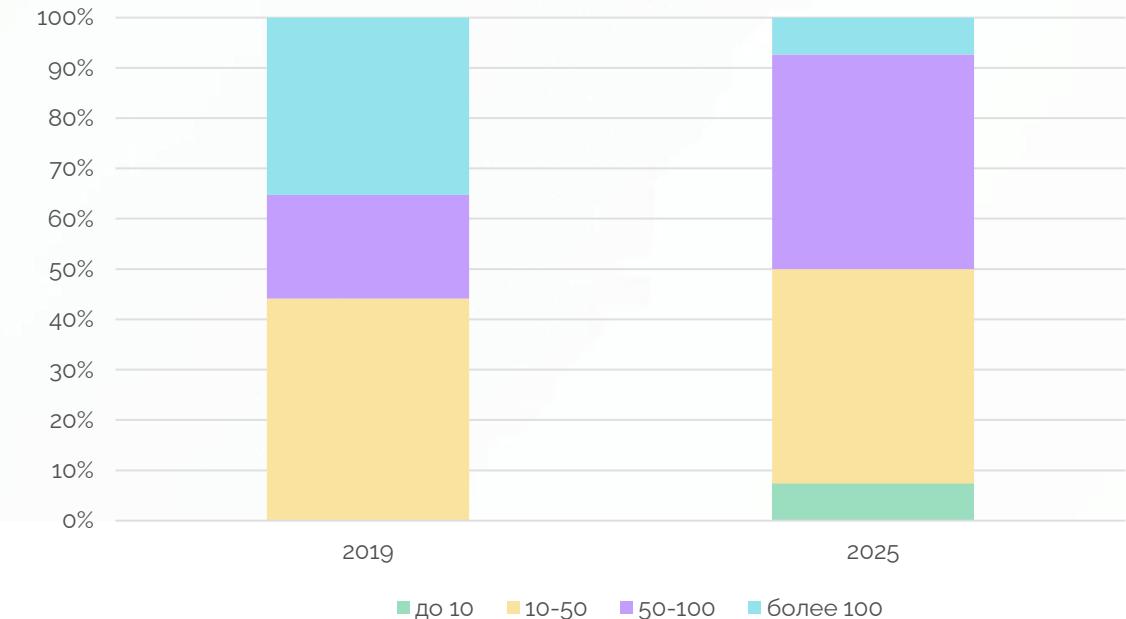
- Сейчас на рынке предлагается около 100 участков для приобретения – это примерно **4.6 тыс. га**: это земли населенных пунктов, сельскохозяйственные и земли промышленности и иного назначения.
- В целом, предложение «активно маркетируемых» участков земли по сравнению с 2019 г. выросло примерно **в 2 раза**, преимущественно за счет участков сельскохозяйственного назначения.
- Доля крупных участков (от 100 га) сократилась в пользу участков более мелкой (до 10 га) и средней (50-100 га) нарезки.

Категория земель, % (га)



Источник: CORE.XP Аналитика

Размер земельного массива, га, % (шт.)



Источник: CORE.XP Аналитика

Основные выводы



Предложение

Предложение участков под строительство промышленно-складской недвижимостью значительно – в 2 раза – увеличилось с 2019 года.

Структура предложения изменилась:

- Доля участков «сельскохозяйственного назначения» возросла в объеме предложения с 12% до 40%.
- Появилось предложение участков до 10 га и выросла доля участков 50-100 га: с 7% до 57%.



Расстояние от МКАД

Ключевым фактором, влияющим на стоимость земельных участков, остается их **удаленность от города**: цена участков, расположенных за пределами ЦКАД, в среднем на 50% ниже средней по рынку.

Цена участков, расположенных в районе ЦКАД, значительно – в 2 раза – выросла с 2019 года, чему способствовало **улучшение транспортной доступности**.



Девелопмент

Участки, расположенные **в зоне до 30 км от МКАД**, оптимальны для спекулятивного девелопмента: цена 1 га здесь высокая, но и ставки аренды сохраняются на высоком уровне.

В условиях стабилизации ставок аренды и замедления активного спроса более удаленные участки становятся **привлекательными для строительства складов конечных потребителей**, которым не столь важна близость к Москве.



География

В условиях высокого спроса и улучшения транспортной доступности **стала менее заметной разница** между арендными ставками на различных направлениях Московского региона (до 8,5%).

Расположение на определенном шоссе для земельных участков – **менее важный параметр, чем удаленность от МКАД**. Но участки в районе Новой Москвы и Ленинградского шоссе имеют более высокую стоимость (от 40% до 130% выше средней по рынку).

Наши контакты

**АНТОН АЛЯБЬЕВ**

Старший директор,
Отдел складской и
индустриальной
недвижимости
anton.alyabyev@core-xp.ru

**ВАСИЛИЙ ГРИГОРЬЕВ**

Директор,
Отдел исследований рынка
vasiliy.grigoryev@core-xp.ru

**ЕВГЕНИЯ РАДЬКО**

Заместитель директора,
Отдел исследований рынка
evgenia.radko@core-xp.ru

CORE.XP

БЦ ОКО, ММДЦ Москва-Сити
1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1, 29 этаж

+7 495 258 39 90

info@core-xp.ru
www.core-xp.ru



CORE.XP – от идеи до инвестиционного актива

CORE.XP – ведущая компания, предоставляющая полный спектр профессиональных услуг в коммерческой и жилой недвижимости. Объединяя масштаб и глубину аналитической и консалтинговой платформы, опыт реализованных сделок, сильные компетенции управления строительством и комплексным управлением активами. Более 30 лет управляем инвестициями клиента на всем жизненном цикле проекта.

1994

год основания

500+

сотрудников



Победитель в номинациях

Консультант года
CRE Moscow Awards 2020
CRE Federal Awards 2020

Управляющая компания года
Facility Management
CRE Moscow Awards
2018, 2019, 2020

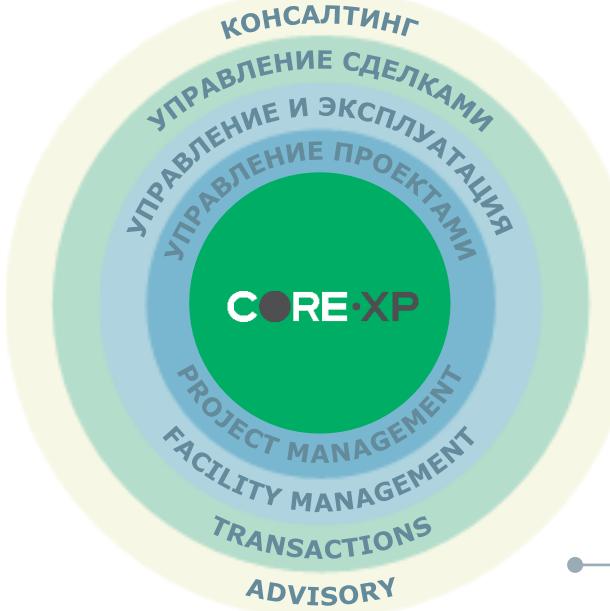


Новости
и актуальная аналитика в
нашем ТГ-канале

Услуги

- Стратегический консалтинг
- Оценка активов и оценка бизнеса
- Услуги по маркетингу и сдаче в аренду
- Продажи и приобретения активов
- Рынки капитала и инвестиций
- Управление проектами строительства и отделки
- Технический аудит
- Техническая эксплуатация и управленческий аудит
- Зеленая сертификация и ESG
- Стратегия использования офисного пространства
- Управление активами

Секторы



Клиенты

- Офисная недвижимость
- Складская недвижимость
- Торговая недвижимость
- Гостиничная недвижимость
- Жилая недвижимость
- Альтернативные секторы

География

- Москва
- Санкт-Петербург
- Регионы
- СНГ

Мы являемся преемником российского бизнеса CBRE*, мирового лидера в профессиональных услугах и управлении инвестициями в коммерческой недвижимости.

Сегодня CORE.XP является центром притяжения для более 500 профессионалов, обладающих уникальной экспертизой и глубоким пониманием рынка. CORE.XP сопровождает клиентов на всех этапах жизненного цикла проекта. Основные направления бизнеса компании включают: консалтинг и оценку, управление продажами и сопровождение сделок, управление строительством, а также комплексное управление объектами недвижимости.

Платформа CORE.XP объединяет более 15 бизнес направлений и 50 услуг, является точкой опоры для эффективных и инновационных решений по всему спектру задач инвесторов, девелоперов, собственников, корпоративных пользователей и финансовых организаций в недвижимости. Наша экспертиза охватывает все сегменты недвижимости: жилая, офисы, ритейл, склады, производство, data-центры, гостиницы и объекты альтернативного назначения.

* В 2022 г. бизнес CBRE в России приобретен российским менеджментом и получил сильный импульс дальнейшего развития под брендом CORE.XP. По итогам 2024 года за три года работы оборот бизнеса вырос в 2 раза. В основе бизнеса CORE.XP постоянное расширение и инновации линейки услуг, реализация инициатив по устойчивому развитию.