

РЫНОК Light Industrial Московского региона

II квартал 2026



Макроэкономика

0,3%



Рост ВВП в 2026

82,5 руб.



Средний Курс Доллара
США в 2026

5,4%



ИПЦ декабрь 2026

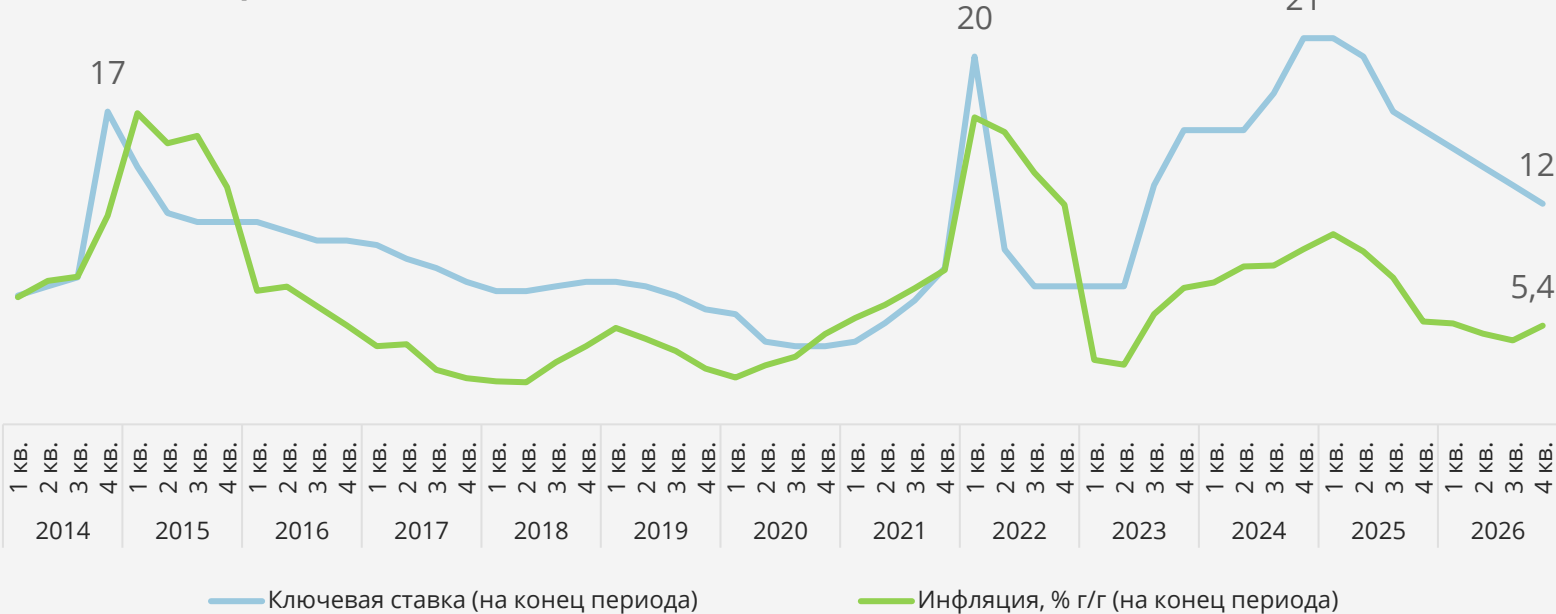
12%



Ключевая ставка,
декабрь 2026

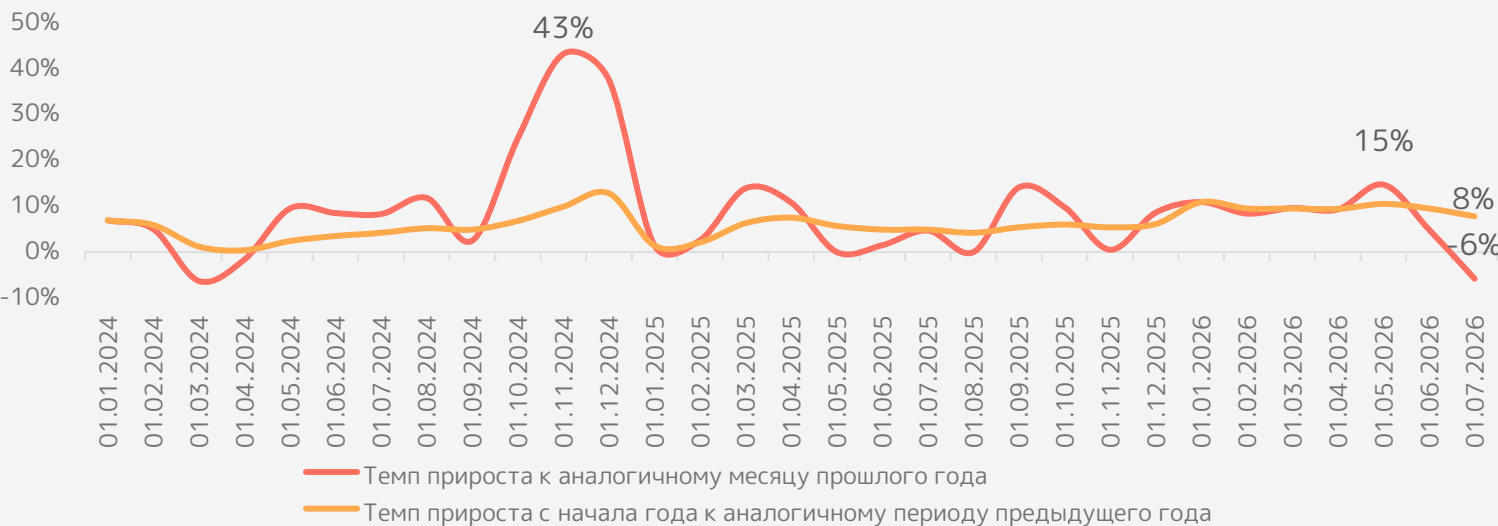
*Стрелки обозначают ожидаемое изменение в 2026 году

Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России



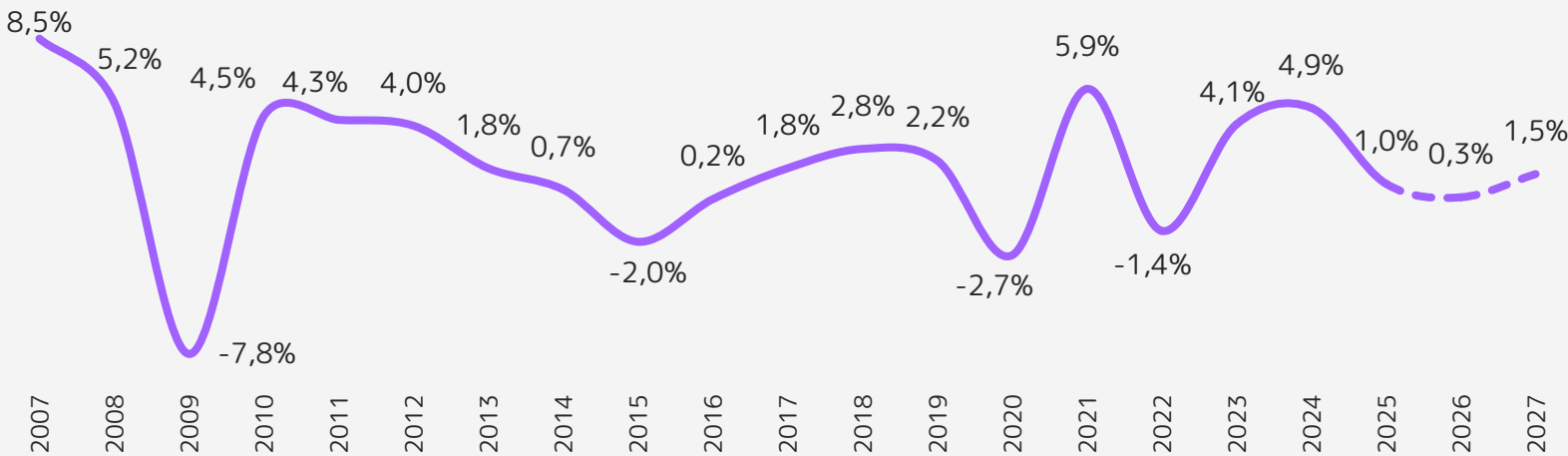
Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

Индекс промышленного производства обрабатывающих отраслей, Москва



Источник: Росстат

Динамика роста реального ВВП России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

Субрынки и типы объектов Light Industrial

Light Industrial – сегмент производственно-складской недвижимости, отличительной особенностью которого является реализация объектов в формате «мелкой нарезки» (в среднем, от 800 до 5 000 кв. м). Каждый блок оснащён инженерными коммуникациями и собственными приборами учёта, что обеспечивает его автономное использование. Блоки могут использоваться для хранения, производства и других видов деятельности.

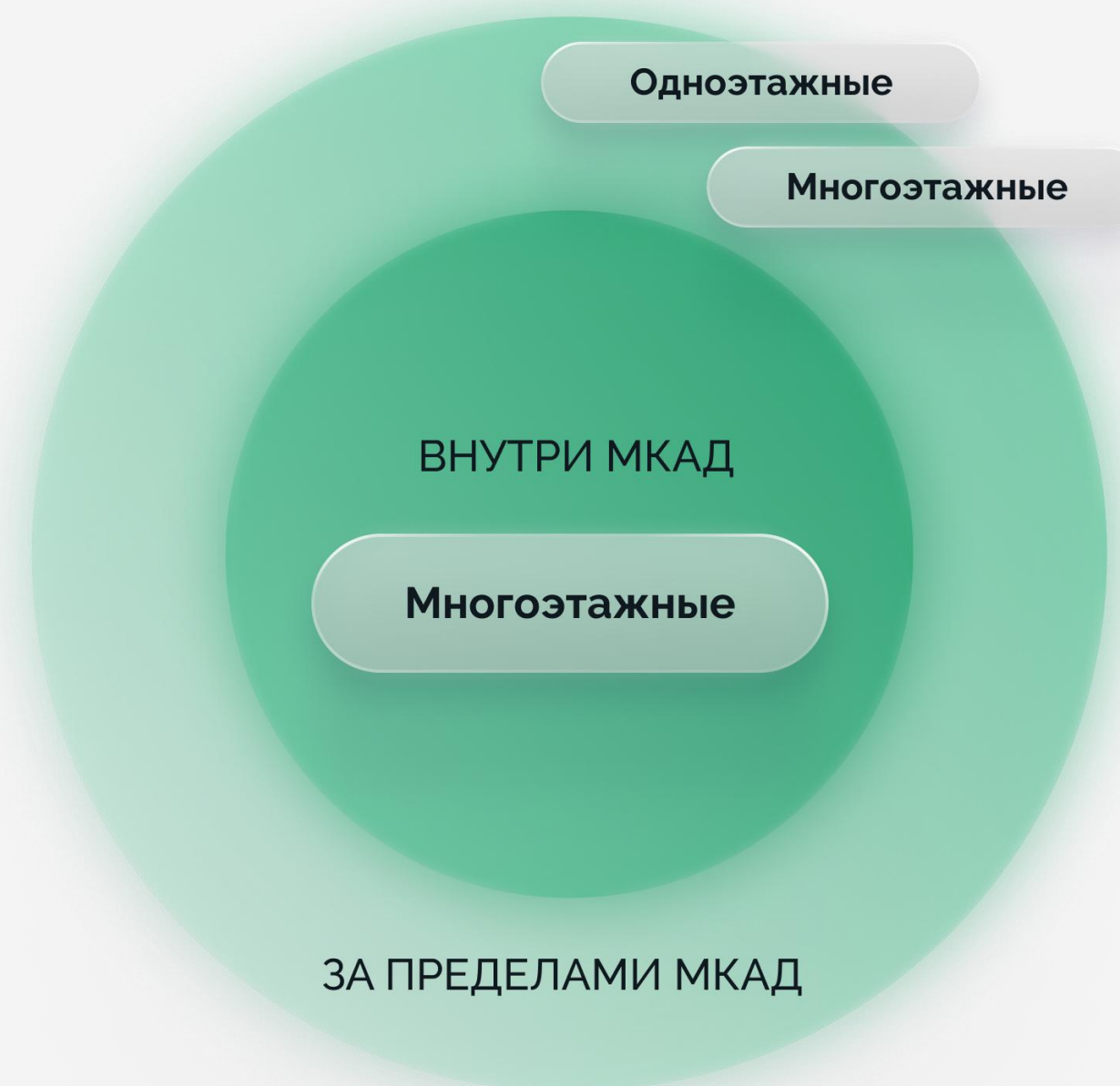
По географическому признаку рынок разделяется на субрынки:

- **внутри МКАД**: включает объекты, расположенные в границах Москвы в черте МКАД;
- **за пределами МКАД**: охватывает объекты за чертой МКАД, относящиеся к территории Новой Москвы и Московской области.

По формату объекты Light Industrial подразделяются на:

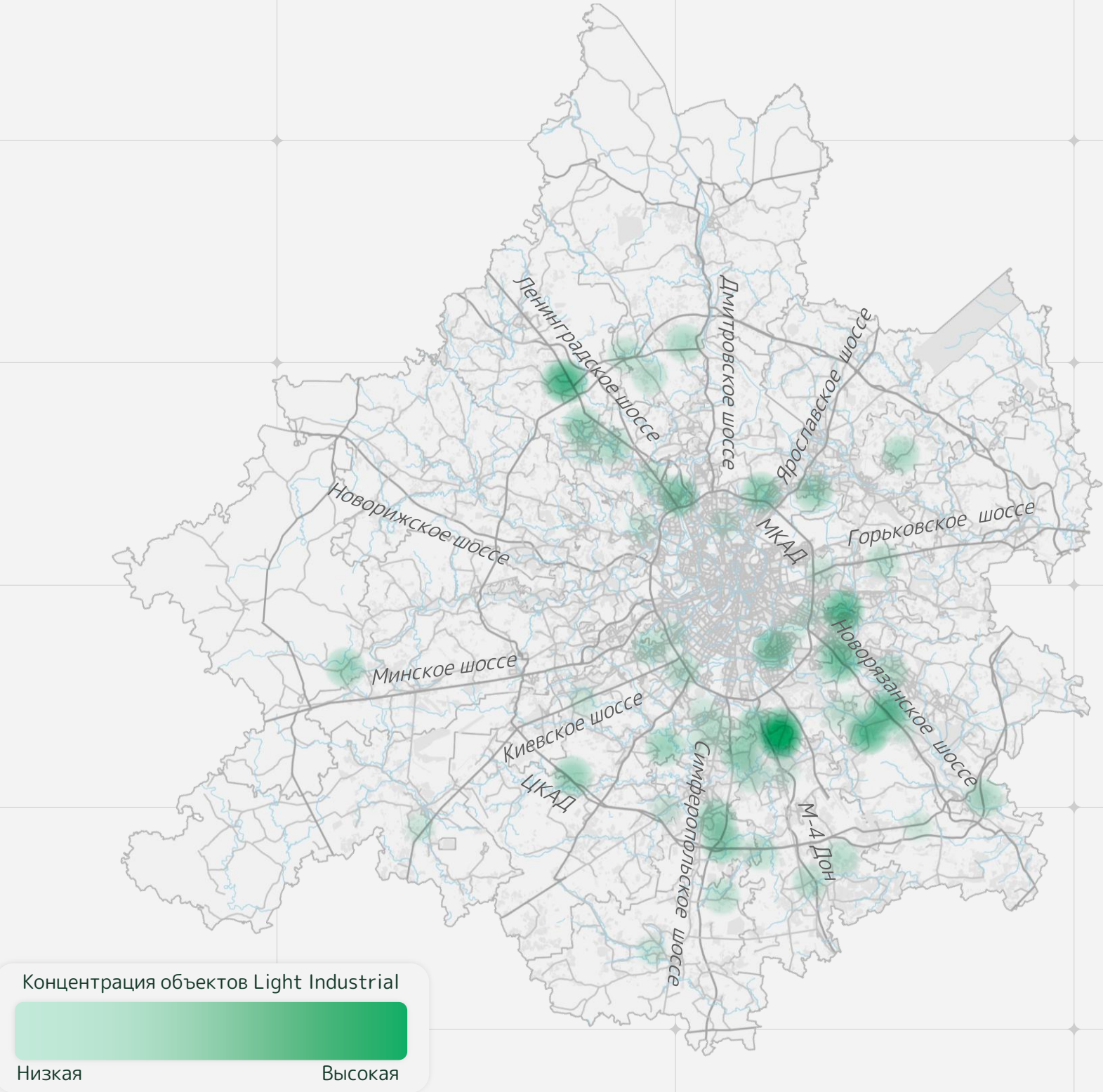
- **одноэтажные**, с размещением основных площадей на одном этаже,
- **многоэтажные**, предполагающие размещение функциональных блоков на разных этажах с использованием грузовых лифтов, рампы и других подъёмных решений.

Субрынок внутри МКАД находится на стадии формирования и представлен преимущественно многоэтажными объектами первичного рынка. Субрынок за пределами МКАД начал формироваться в середине 2010-х гг. и в настоящее время включает как первичное, так и вторичное предложение, представленное одно- и многоэтажными объектами.



География предложения

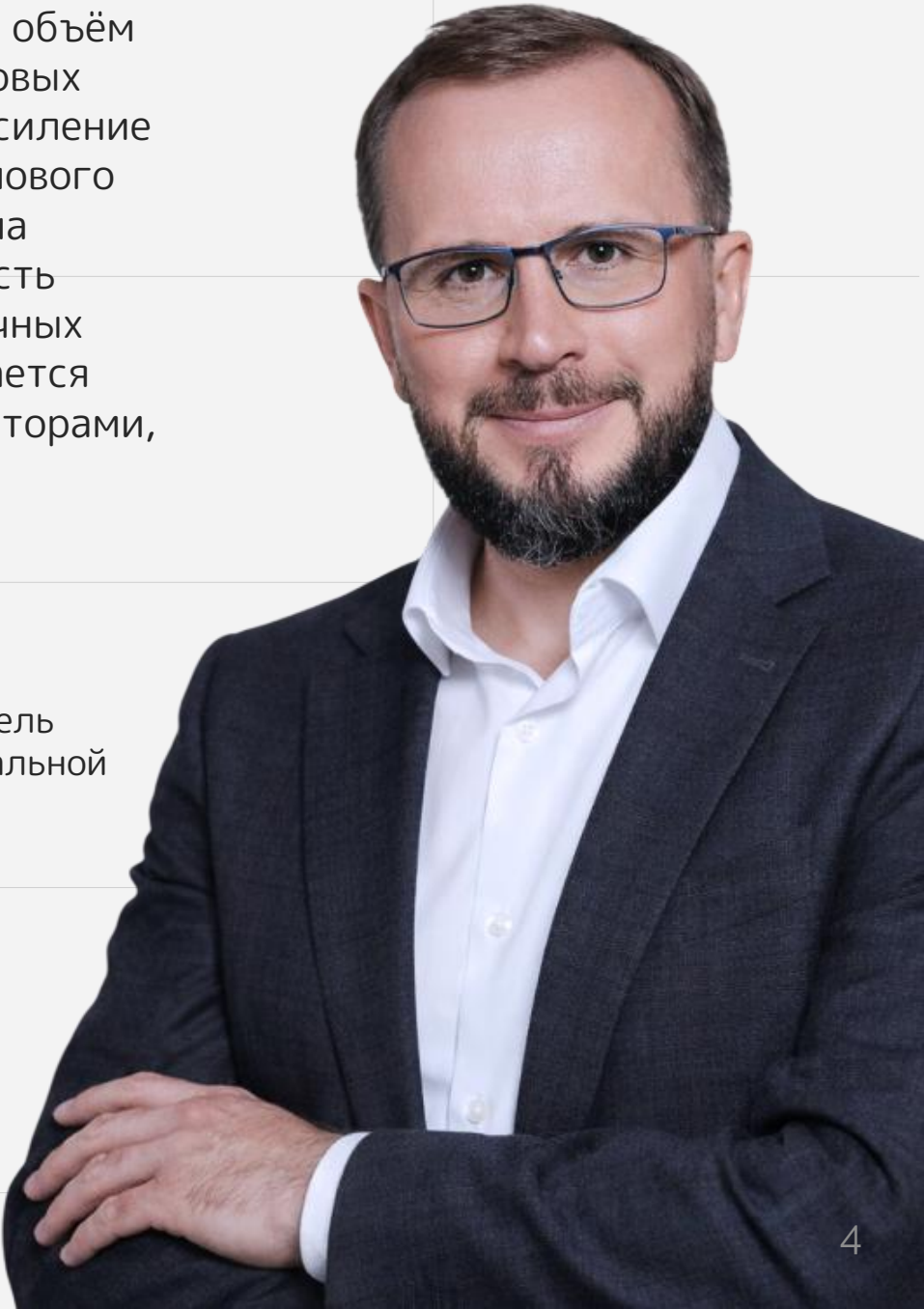
Качественное существующее и строящиеся предложение в Московском регионе



«В целом, результаты II квартала 2026 г. подтверждают дальнейшее «взросление» сегмента: рынок демонстрирует рекордный объём девелопмента, освоение новых форматов и постепенное усиление роли Москвы в структуре нового строительства. Несмотря на очевидную востребованность формата, активность конечных пользователей ограничивается макроэкономическими факторами, что сказывается на темпах поглощения площадей»

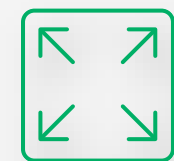
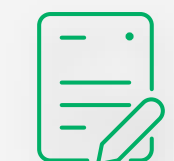
Антон Алябьев

Старший директор, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости



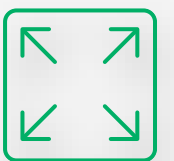
Итоги квартала

За пределами МКАД

	1 полугодие 2025	1 полугодие 2026
 Доля свободных площадей	15 %	16 %
 Общее предложение	811 тыс. кв. м	1 095 тыс. кв. м
 Завершенное строительство	197 тыс. кв. м	127 тыс. кв. м
 Средняя ставка* аренды (вкл. операционные расходы) (без НДС)	14 868 руб./кв. м/год	14 849 руб./кв. м/год
 Средняя цена продажи*	119 903 руб./кв. м/год	121 218 руб./кв. м

*Показатели приведены по одноэтажным объектам, формирующим основной объём предложения за пределами МКАД

В пределах МКАД

	1 полугодие 2025	1 полугодие 2026
 Доля свободных площадей	12 %	13 %
 Общее предложение	39 тыс. кв. м	39 тыс. кв. м
 Завершенное строительство	15 тыс. кв. м	0 тыс. кв. м
 Средняя ставка** аренды (вкл. операционные расходы) (без НДС)	20 628 руб./кв. м/год	22 542 руб./кв. м/год
 Средняя цена продажи**	200 429 руб./кв. м/год	186 543 руб./кв. м

**Показатели приведены по многоэтажным объектам – единственному формату предложения

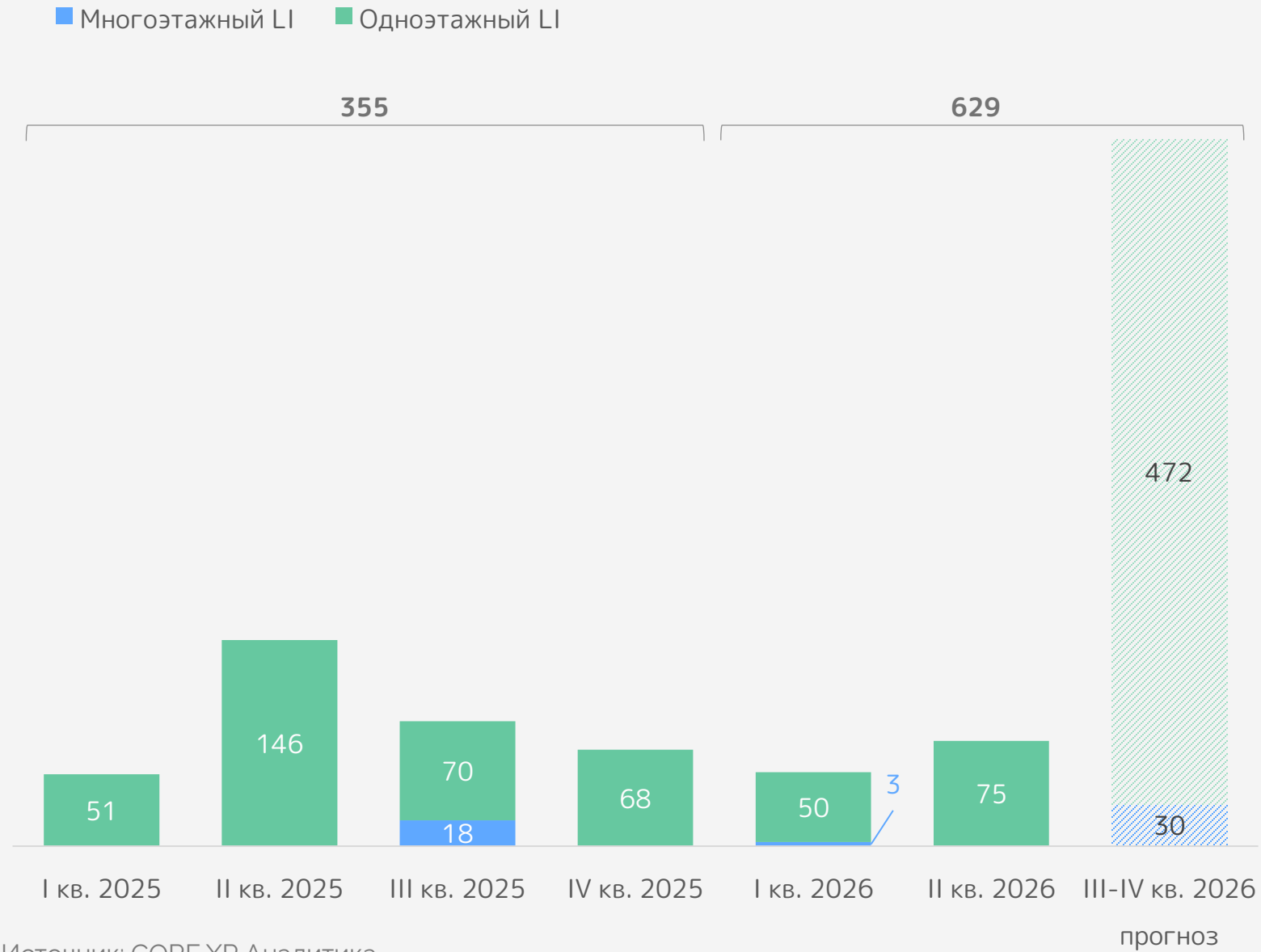
Рынок Light Industrial за пределами МКАД



Предложение

53% нового предложения сосредоточено на Симферопольском шоссе

Новое строительство, тыс. кв. м



Источник: CORE.XP Аналитика

127 тыс. кв. м введено в эксплуатацию

в 1П 2026 (-36% г/г, 197 тыс. кв. м). При этом по итогам II кв. 2026 завершено строительство 75 тыс. кв. м, на 42% больше, чем в I кв. 2026. В структуре нового ввода преобладает одноэтажный формат — 98% (124 тыс. кв. м), на многоэтажные объекты пришлось всего 3 тыс. кв. м.

1,4–21 тыс. кв. м площадь объектов, построенных в 1П 2026

средняя площадь объекта во II кв. 2026 выросла до 4,6 тыс. кв. м (+77% к I кв. 2026).

53% нового предложения сосредоточено на Симферопольском шоссе

за счет строительства новых корпусов в существующих промышленных парках. На остальные направления пришлось 35 тыс. кв. м. Несмотря на рост нового девелопмента и расширение географии, текущее предложение преимущественно тяготеет к южному направлению.

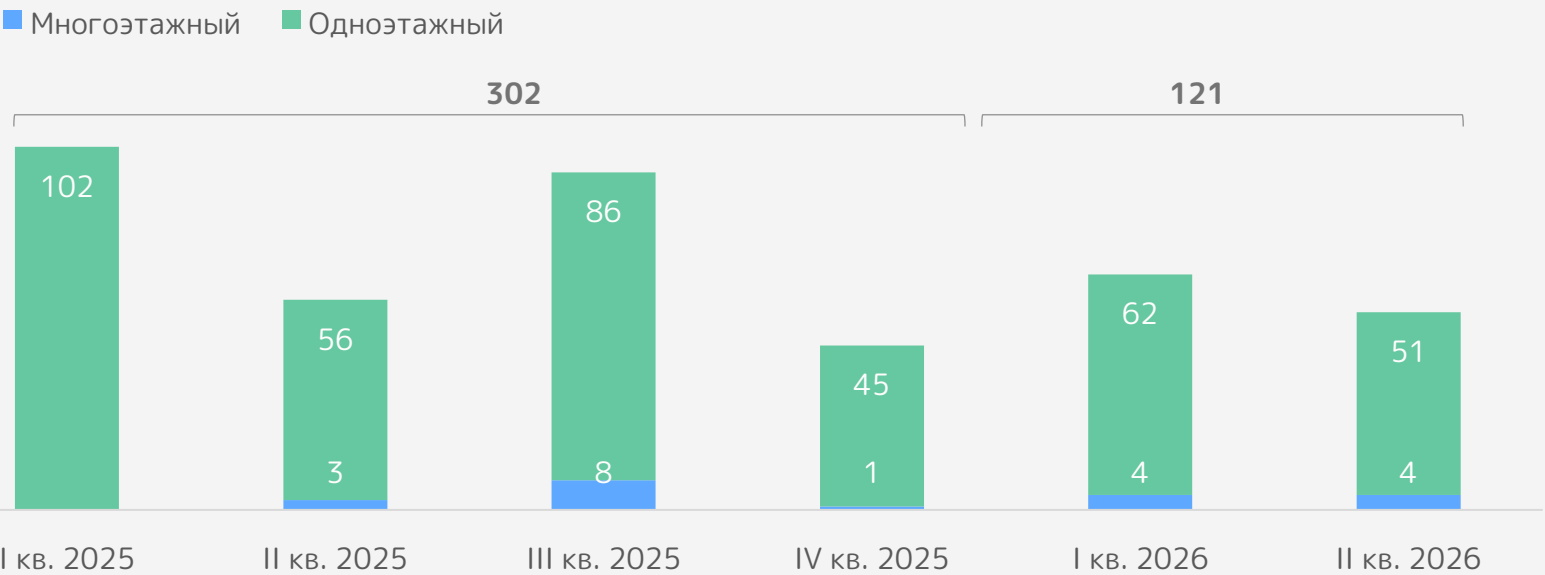
20% годового плана ввода реализовано

за 1П 2026. До конца года заявлено ещё 502 тыс. кв. м, что превышает годовой результат 2025 (355 тыс. кв. м). Годовой объём может достичь 629 тыс. кв. м (+77% г/г). При этом сохраняется риск переноса части анонсированных объектов на 2027 год.

Спрос

Половина объёма сделок приходится на объекты на этапе строительства

Сделки, тыс. кв. м



Примеры новых сделок во II кв. 2026 года

Арендатор / Покупатель	Отрасль	Площадь	Объект	Подкласс	Тип сделки
Белая дача	Сельское хозяйство	2,9 тыс. кв. м	RBNA Лето	Одноэтажный	Продажа
ССИ Решения	Промышленное оборудование	2,6 тыс. кв. м	ICPARK Есипово	Одноэтажный	Продажа
Интерิโอ Гранд	Товары для дома и инструменты	2,2 тыс. кв. м	Технопарк KALEVA PARK	Многоэтажный	Аренда

Источник: CORE.XP Аналитика

121 тыс. кв. м составил объём сделок

в 1П 2026 (-25% г/г, 161 тыс. кв. м). Во II кв. реализовано 55 тыс. кв. м (47 блоков (юнитов)), из них 77% пришлось на четыре парка.

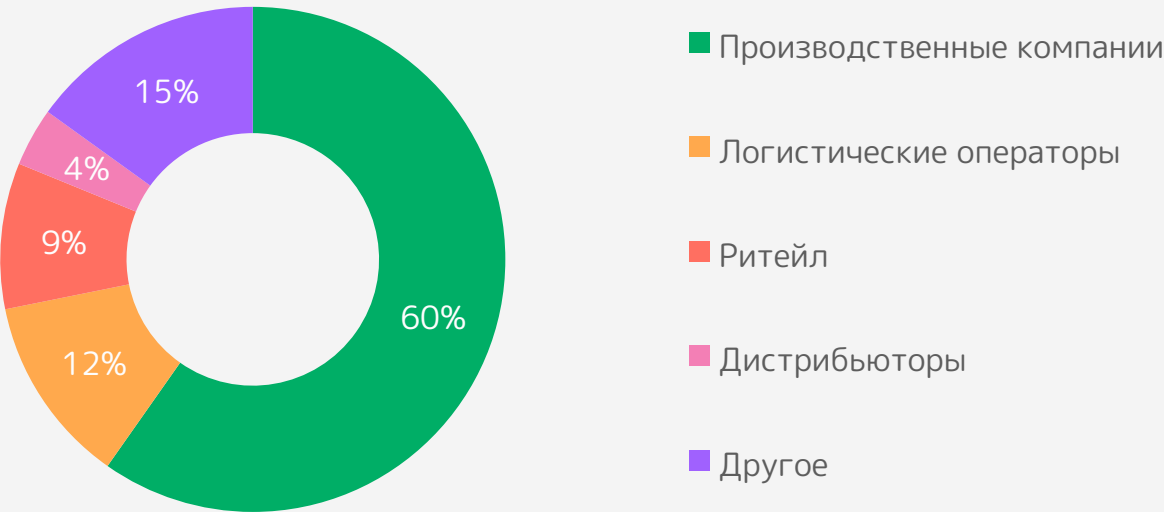
78% площадей реализовано путём продажи

в 1П 2026, годом ранее показатель составлял 73%, что отражает ориентацию покупателей на приобретение в собственность. Доля многоэтажного формата в объёме сделок выросла с 2% до 7%.

1/2 сделок заключена в строящихся парках

из них 92% приходится на объекты с вводом до конца 2026 и 8% на 1 кв. 2027. Покупатели и арендаторы выходят на сделку преимущественно на завершающей стадии строительства.

Структура сделок* в 1 полугодии 2026 г.

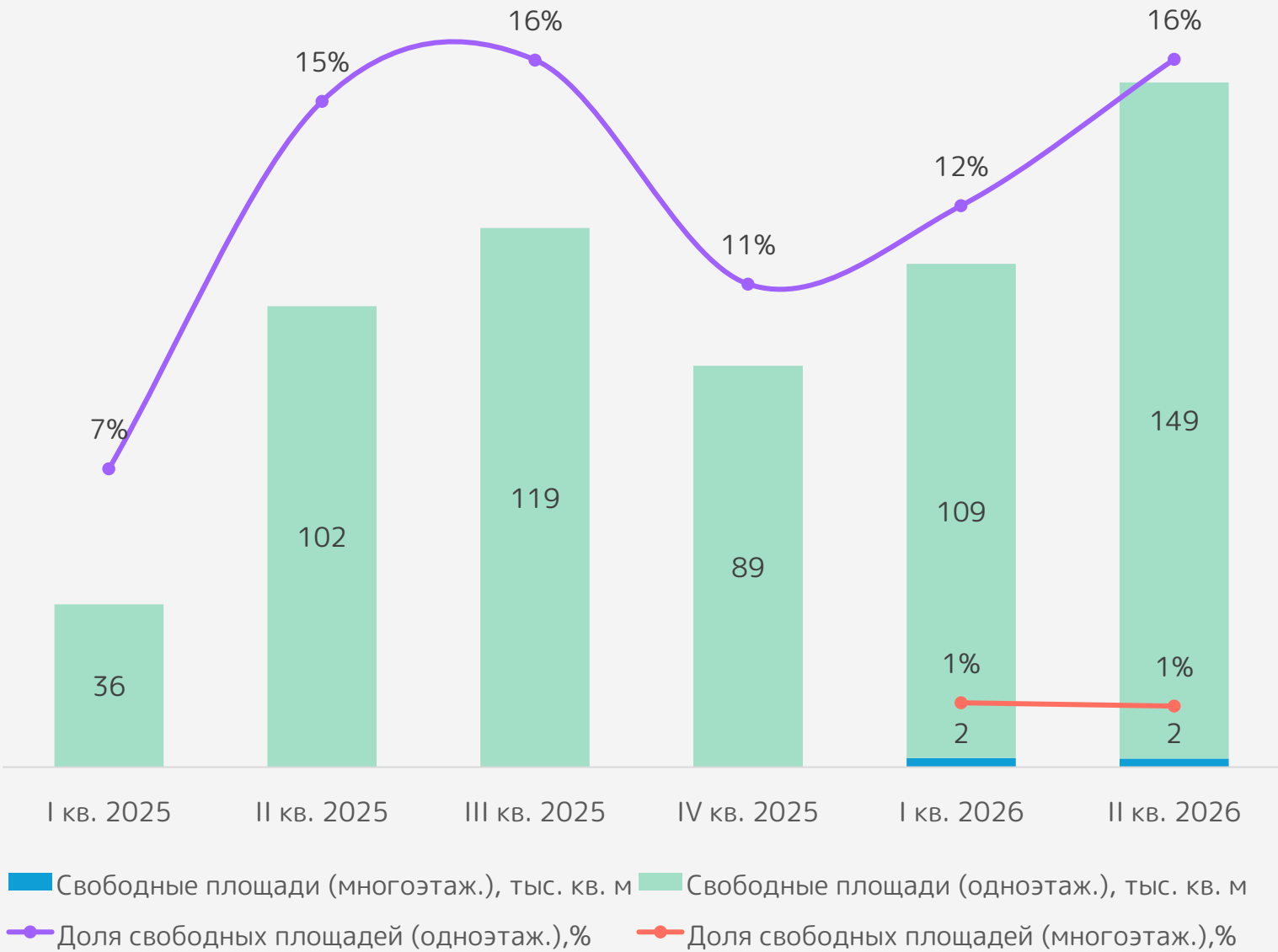


*Доля секторов рассчитывается от общего объёма сделок, где известен арендатор/покупатель.

Свободные площади

Доля свободных площадей растёт за счёт нового строительства

Свободные площади по форматам



Источник: CORE.XP Аналитика

14% составила общая доля свободных площадей

всех форматов по итогам II кв 2026. В одноэтажном формате показатель вырос до 16% (12% в I кв. 2026), в многоэтажном сохранился на уровне 1% на фоне отсутствия нового ввода во II кв. 2026.

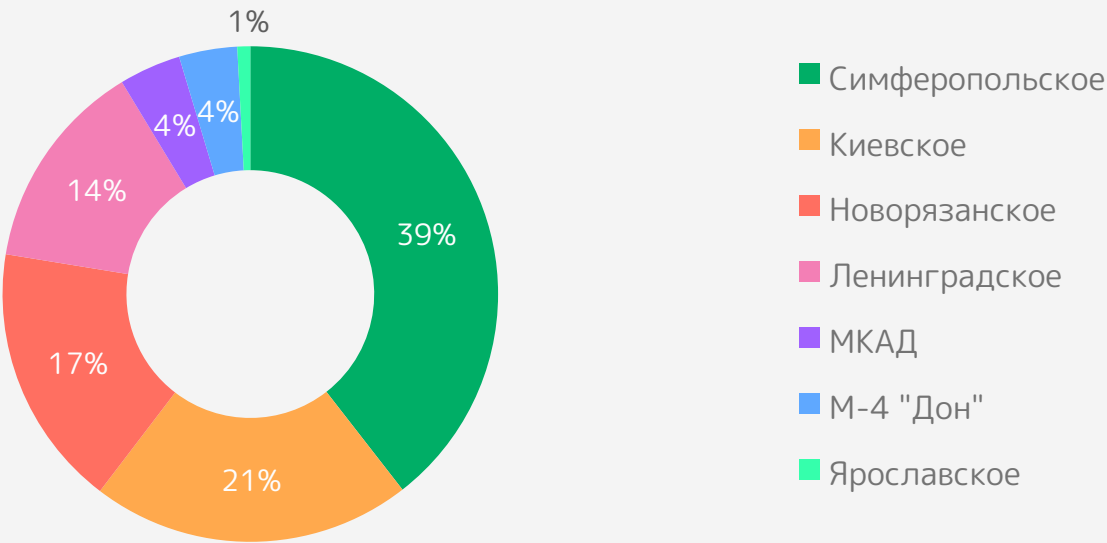
151 тыс. кв. м – свободное предложение

на конец II кв. 2026 г. Общий рост предложения обусловлен вводом новых объектов: 32% свободного предложения приходится на объекты, построенные в 1П 2026 года. Свободное предложение сформировано преимущественно одноэтажными объектами (99%).

20 парков формируют предложение

свободных площадей во II кв. 2026 г. Основной объём пришёлся на ICPARK Коледино, Parametr Сенькино, ICPARK Есипово.

Структура свободного предложения по шоссе, %

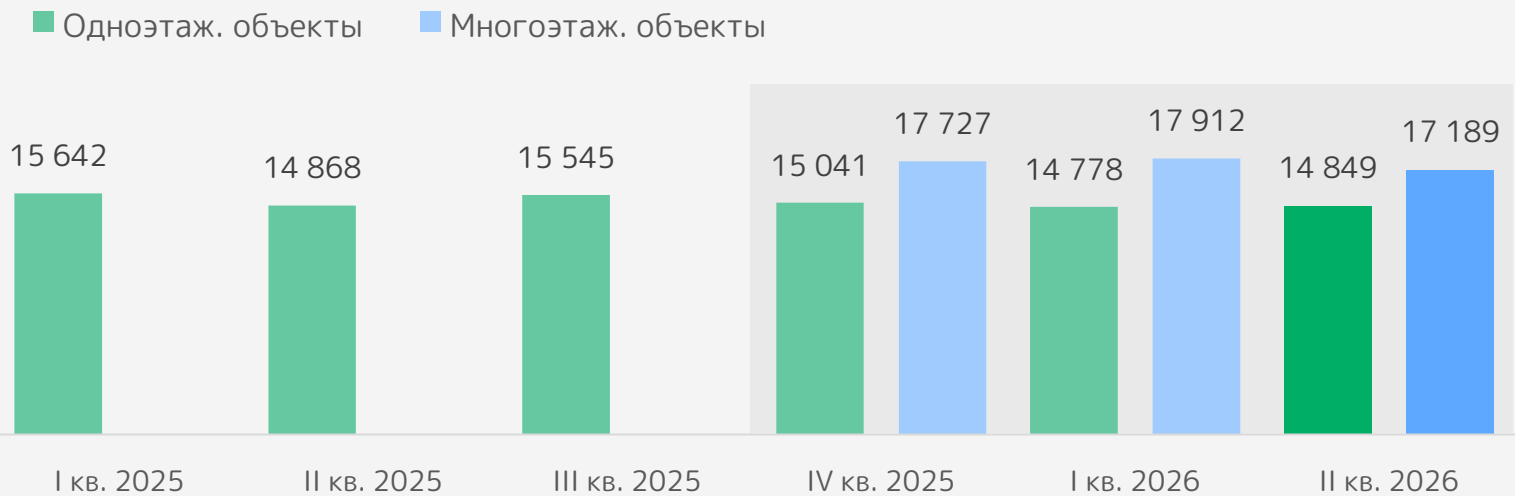


Источник: CORE.XP Аналитика

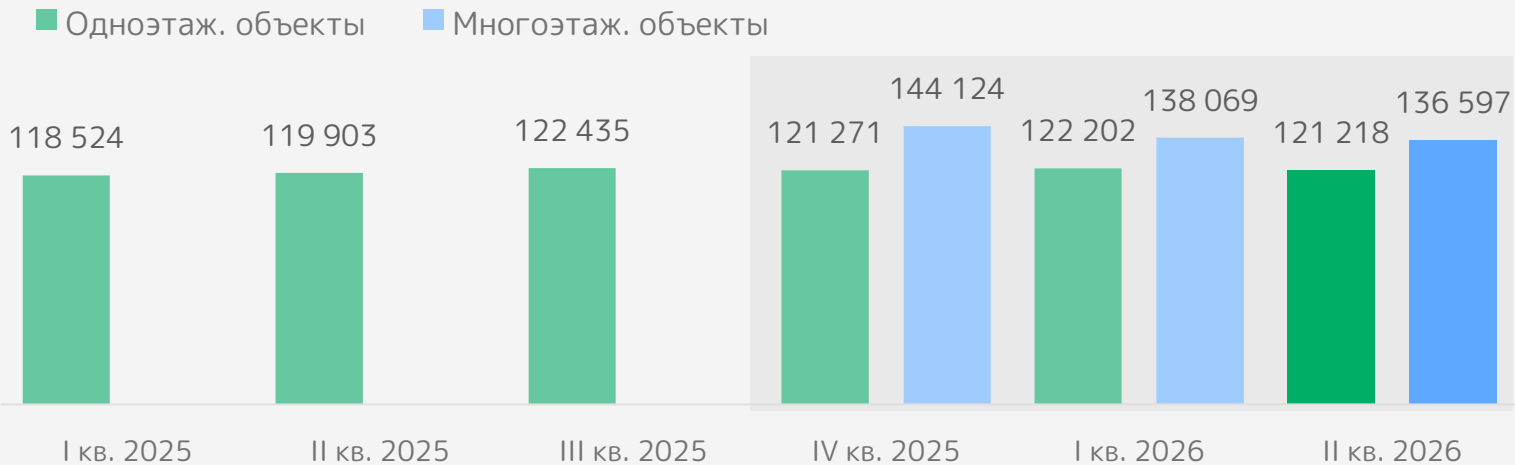
Ставки аренды и цены продажи

Одноэтажные объекты демонстрируют устойчивость

Ставки аренды, руб./кв. м/год*



Цены продажи, руб./кв. м**



*Без учёта НДС, OPEX включен в ставку аренды
** Без учёта НДС.

Источник: CORE.XP Аналитика

На графике данные по многоэтажным объектам представлены начиная с IV кв. 2025 г. в связи с единичными предложениями в предшествующих периодах, не позволяющими вывести среднее значение.

Одноэтажные объекты

14 849 руб./кв. м/год*

средняя запрашиваемая ставка аренды по итогам II кв. 2026 года
(+0,5% к I кв. 2026, без изменений г/г)

121 218 руб./кв. м**

средняя запрашиваемая цена продажи по итогам II кв. 2026 года
(-1% к I кв. 2026, +1% г/г)

Одноэтажный сегмент демонстрирует устойчивость: несмотря на рост доли свободных площадей, ставки и цены остаются на уровне прошлого квартала.

Многоэтажные объекты

17 189 руб./кв. м/год*

средняя запрашиваемая ставка аренды по итогам II кв. 2026 года
(-4% к I кв. 2026)

136 597 руб./кв. м**

средняя запрашиваемая цена продажи по итогам II кв. 2026 года
(-1% к I кв. 2026)

Снижение ставки аренды в многоэтажном сегменте может быть связано с появлением нового маркируемого предложения и конкуренцией со стороны менее дорогого одноэтажного формата.

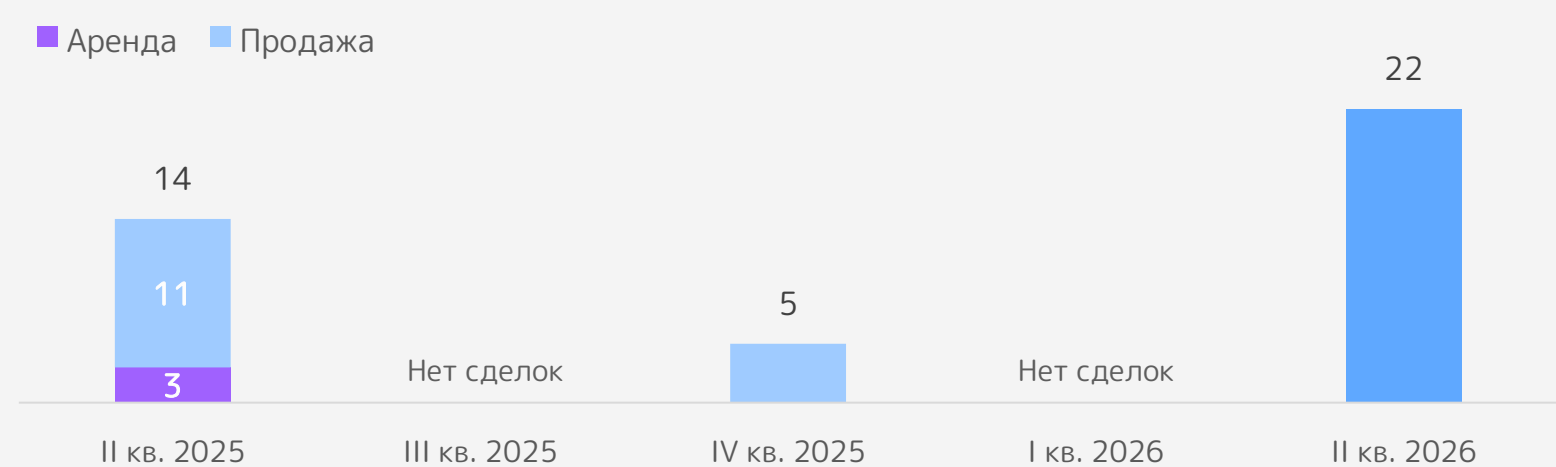
Рынок Light Industrial в пределах МКАД



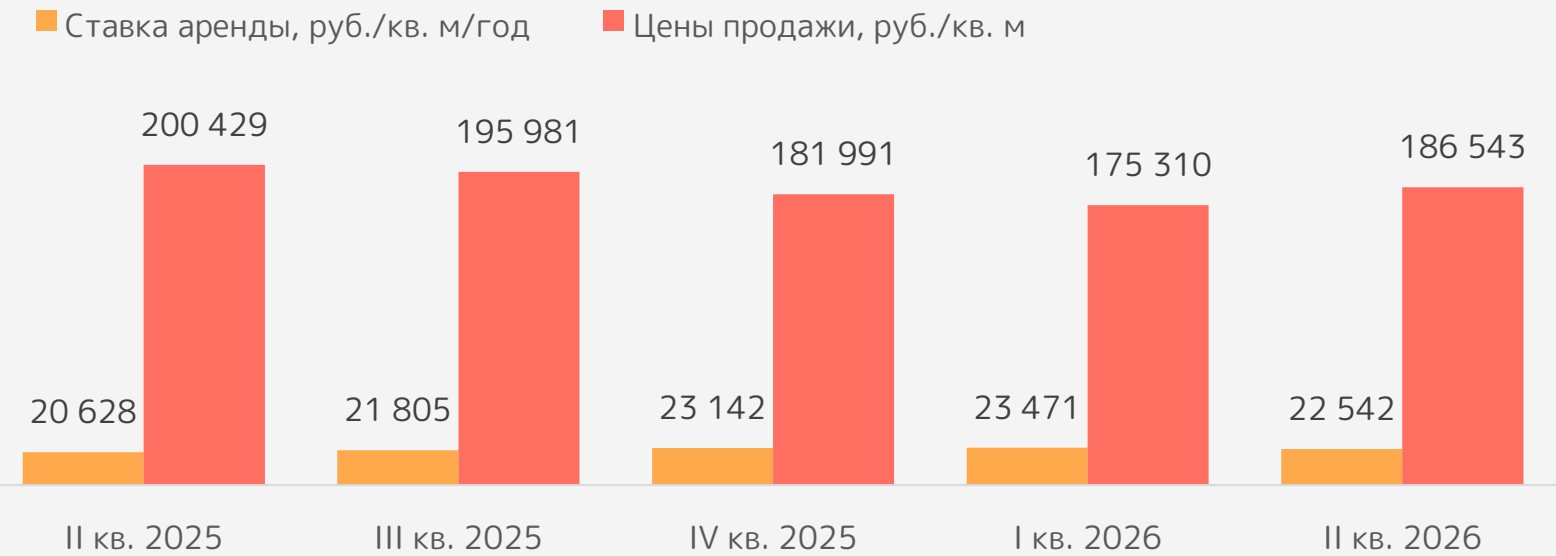
Основные показатели

Новые многоэтажные объекты постепенно заполняются

Сделки, тыс. кв. м



Ставки аренды* и цены продажи**



**Без учёта НДС, OPEX включен в ставку аренды
** Без учёта НДС.
Источник: CORE.XP Аналитика

39 тыс. кв. м – существующее предложение

качественных площадей в пределах МКАД на конец 1П 2026. Во II кв. 2026 объём предложения не изменился по сравнению с I кв. 2026.

147 тыс. кв. м в стадии строительства

с завершением до конца 2026. Во 2П 2026 ожидается ввод двух масштабных объектов: AFI ПРОМ Алтуфьево и Noman.

22 тыс. кв. м реализовано в аренду/продажу

в многоэтажном сегменте за 1П 2026. Результат полугодия превышает итог всего 2025 (19 тыс. кв. м).

22 542 руб./кв. м/год* ставка аренды

средняя запрашиваемая ставка аренды на конец II кв. 2026 года (-4% к 1 кв 2026)

186 543 руб./кв. м** цена продажи

средняя запрашиваемая цена продажи на конец II кв. 2026 года. (+6% к 1 кв 2026).

Сегмент продолжает демонстрировать колебания средних ставок и цен продажи, что объясняется этапом его формирования. Такая динамика вероятна и в дальнейшем и существенным образом будет зависеть от практики заполнения объектов.



Стоимость блоков различается по уровням размещения и способам отгрузки (лифт/рампа). При этом некоторые объекты реализуются путём аренды/продажи единых лотов, включающих несколько этажей.

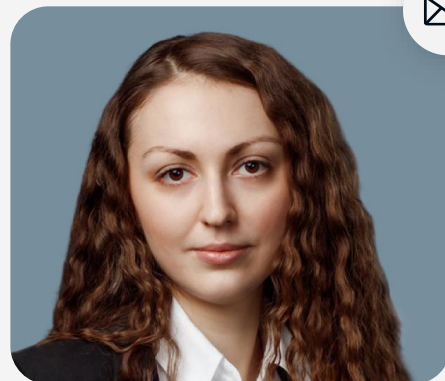
Наша команда

CORE·XP



Антон Алябьев

Старший директор,
руководитель отдела
складской и индустриальной
недвижимости



Валерия Дедова

Консультант, отдел складской и
индустриальной недвижимости



Арина Логузова

Консультант, отдел складской и
индустриальной недвижимости

Складская недвижимость и Light Industrial



Марина Жукова

Руководитель направления
стратегического консалтинга и
аналитики



Евгения Радько

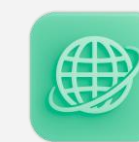
Руководитель подразделения
специальных исследований



Антонина Волкова

Аналитик подразделения
специальных исследований

Стратегический консалтинг и аналитика



Компания CORE.XP обладает всем необходимым, чтобы помочь вам сделать лучший выбор в мире коммерческой недвижимости:

Уникальные данные – мы собираем информацию по рынку коммерческой недвижимости России уже 30 лет

Взгляд на рынок изнутри – CORE.XP сопровождает десятки самых разнообразных проектов недвижимости ежегодно.

Разнообразная аналитика для самых разных проектов – от микроанализа района города до обзора целого региона, от мониторинга строительства до обзора недвижимости различных отраслей, от определения справедливой ставки аренды до оценки обеспеченности трудовыми ресурсами и многое другое.

Отдел исследований CORE.XP в цифрах



Более 10 000 уникальных объектов недвижимости по всей России в корпоративной базе



Все сегменты коммерческой недвижимости



Десятки регулярных и специализированных исследований ежегодно

Наши исследования



[Складская недвижимость Московского региона, ИП 2026](#)



[Складской рынок регионов России, ИП 2026](#)



[Торговые центры России, ИП 2026](#)



[Большой атлас офисной недвижимости Москвы, июль 2026](#)



[Офисный рынок Москвы, ИП 2026](#)



[Инвестиции в недвижимость России, ИП 2026](#)

CORE.XP

CORE.XP — от идеи до инвестиционного актива.

Мы – ведущая компания, предоставляющая полный спектр профессиональных услуг в коммерческой и жилой недвижимости. Объединяем 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

550+

Сотрудников

Консультант года

CRE Moscow Awards 2020
CRE Federal Awards 2020



Управляющая компания года Facility Management

CRE Moscow Awards
2018, 2019, 2020, 2026

17 наград

в номинации «Сделка года» в офисной, складской и торговой недвижимости

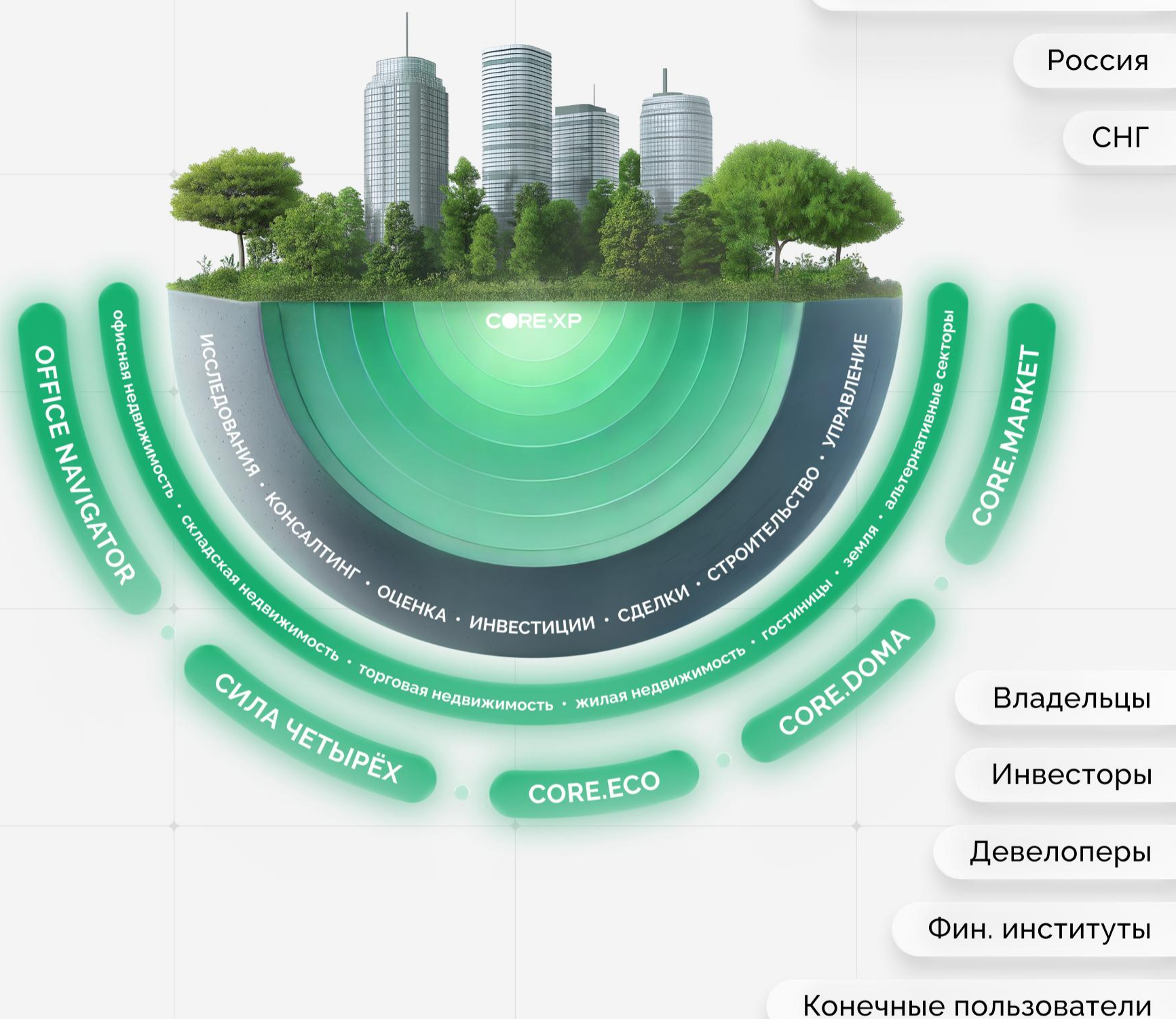


Новости
и актуальная аналитика
в нашем ТГ-канале

Зарубежные страны

Россия

СНГ



core-xp.ru

сила4.ru

core-eco.ru

core-doma.ru