

РЫНОК Light Industrial МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

IV квартал 2025



Макроэкономика

0,6% ↑

Рост ВВП в 2025

79,9 руб. ↑

Курс Доллара США**

5,6% ↓

ИПЦ декабрь 2025

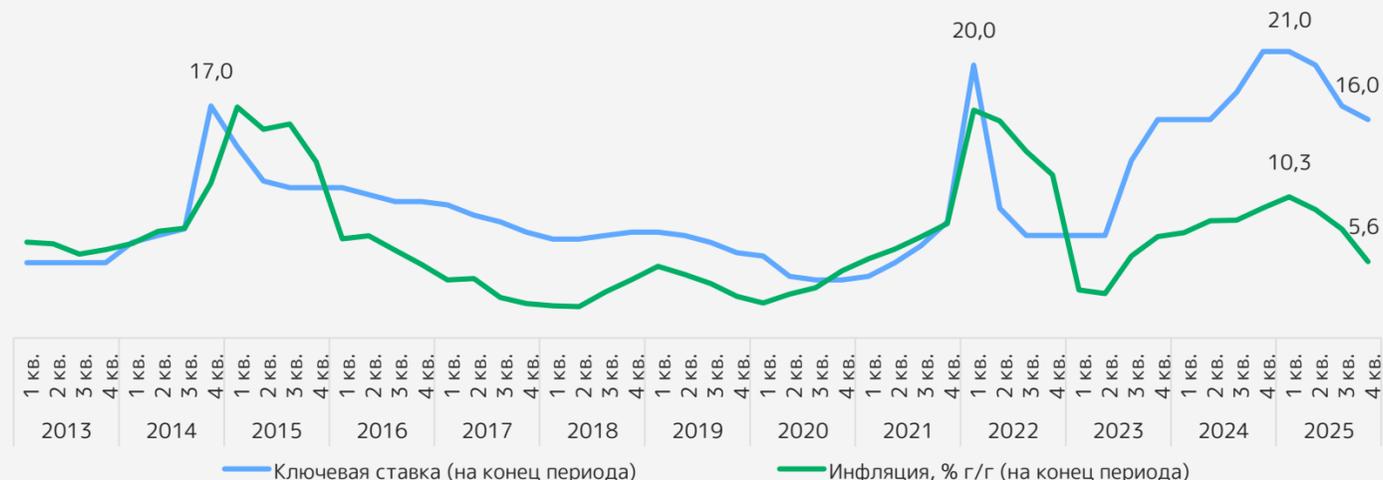
15,5% ↓

Ключевая ставка

*Стрелки обозначают ожидаемое изменение до конца 2026

**Средний курс за 4 квартал 2025

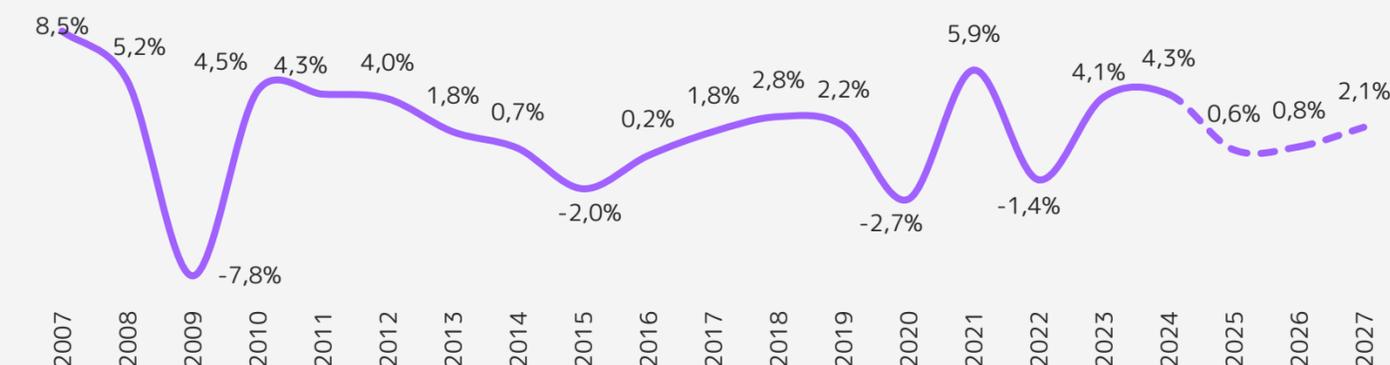
Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

«Околонулевой рост экономики и достижение инфляцией минимальных за последние 5 лет значений позволяют ожидать продолжения цикла снижения ключевой ставки Банком России в 2026 году до 12%. Однако уменьшение стоимости нефти и изменения в налоговом законодательстве могут ограничивать экономическую активность, из-за чего темпы роста ВВП в 2026 году останутся невысокими».

Динамика роста реального ВВП России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат



Антон Фуфачев

Центр экономического прогнозирования, Газпромбанк

Итоги квартала

	1П 2025	2П 2025
 Доля свободных площадей	10 %	15 %
 Общее предложение	796 тыс. кв. м	976 тыс. кв. м
 Завершенное строительство	192 тыс. кв. м	172 тыс. кв. м
 Средняя ставка* аренды (вкл. операционные расходы)	15 535 руб./кв. м/год	14 935 руб./кв. м/месяц
 Средняя цена продажи*	118 432 руб./кв. м/год	118 474 руб./кв. м/месяц

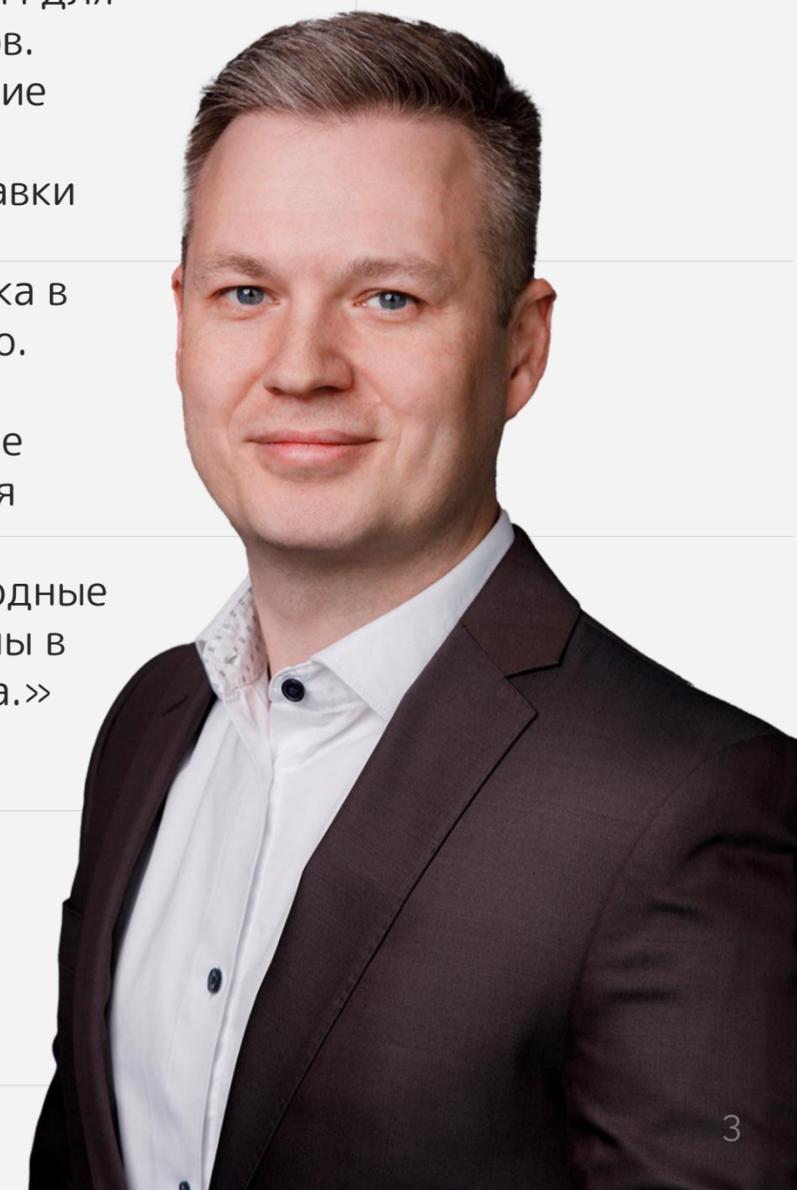
«Light Industrial продолжает оставаться перспективным для девелоперов и резидентов. Гибкость формата, наличие выбора для арендатора, стабилизировавшиеся ставки аренды и цены продажи обозначают переход рынка в более устойчивую стадию. Высокая доля свободных площадей в общем объеме предложения объясняется строительным сезоном. Появившиеся новые свободные площади будут поглощены в II–III кварталах 2026 года.»

Дмитрий Пирогов

Руководитель направления
Light Industrial

* Без учёта НДС

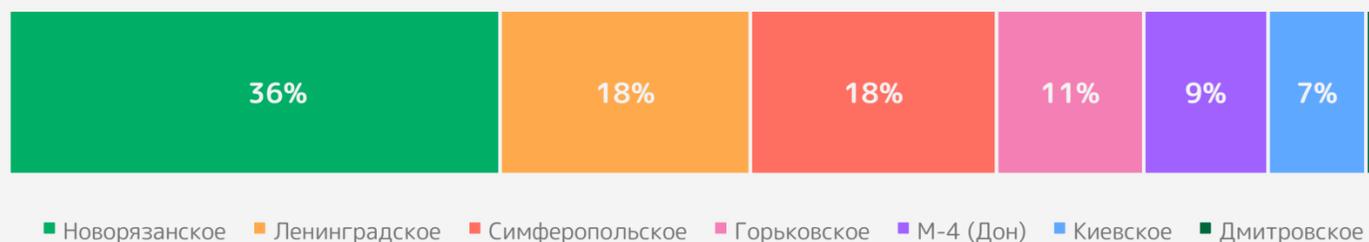
В обзоре рассматриваются объекты формата Light Industrial, расположенные в Московском регионе, без учёта зоны внутри МКАД и до 6 км от него.



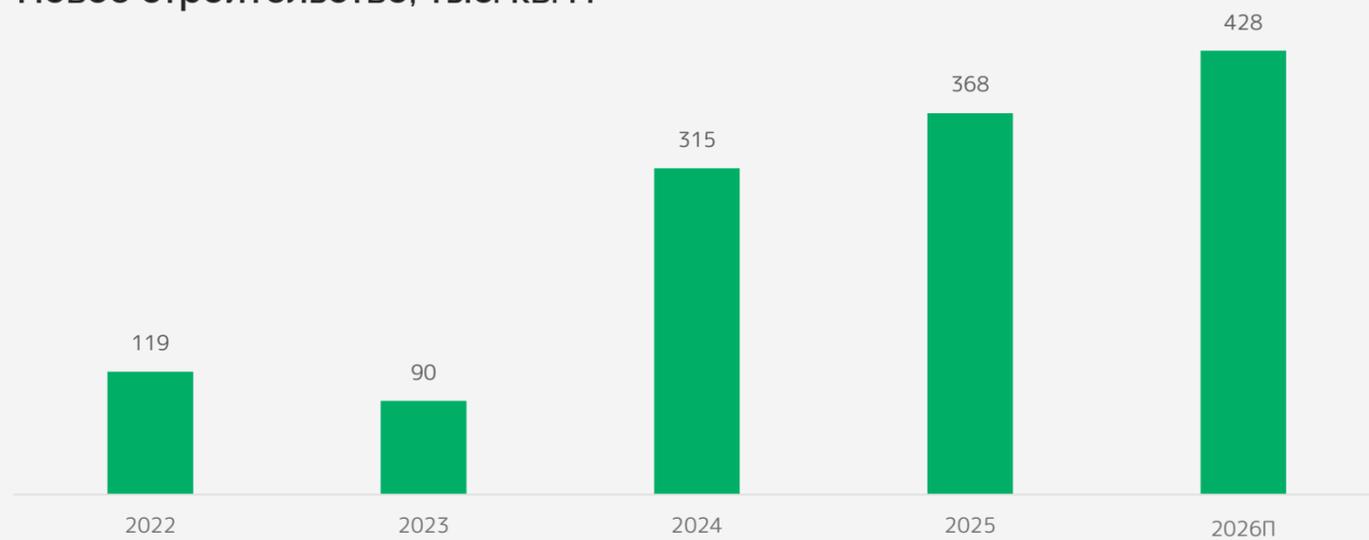
Предложение

Рост предложения ускоряется

Новое строительство 2025 г. по шоссе, %



Новое строительство, тыс. кв. м



Источник: CORE.XP Аналитика

57 тыс. кв. м

составил объем нового строительства в IV квартале 2025 года, что на 53% ниже показателя III квартала 2025 г. 85% из всех построенных площадей были реализованы в рамках одного промышленного парка.

60 объектов

Было построено в Московском регионе в 2025 году - это на 62% больше количества объектов, построенных в 2024 году. При этом количество активно строящихся игроков также увеличилось и составило 14 против 9 девелоперов в предыдущем году.

56%

всех построенных объектов располагались на Новорязанском и Ленинградском шоссе.

Самые крупные объекты, построенные в 2025 г.

Название	Площадь	Шоссе
Производственно-логистический комплекс Томино 15. корпус С-D	26 тыс. кв. м	Новорязанское
Промышленный парк Есипово, Е4 корпус G	12 тыс. кв. м	Ленинградское
Производственно-логистический СТМП-Зеленоград, корпус 1	6 тыс. кв. м	Ленинградское

Предложение

Анонсированное на 2026 год предложение сопоставимо с суммарными объемами строительства 2024 и 2025 годов

Новое строительство 2026 г. по шоссе, %



Крупнейшие анонсированные объекты

Индустриальный парк Кувекино, корпус К	21 тыс. кв. м	Симферопольское
Индустриальный парк Русич Троицкое	20 тыс. кв. м	Симферопольское
Технопарк "Альфа Лайт"	9 тыс. кв. м	Новорязанское

Источник: CORE.XP Аналитика

428 тыс. кв. м

составит прогнозируемый объем строительства в 2026 году, по нашим данным. 67% нового строительства будут реализованы в первое полугодие 2026 г. Однако, объем анонсированного строительства выше и составляет 723 тыс. кв. м.

45 %

объемов запланированного строительства придется на Симферопольское и Новорязанское шоссе.

69%

объемов предложения будут реализованы во 2 полугодии 2026 года.

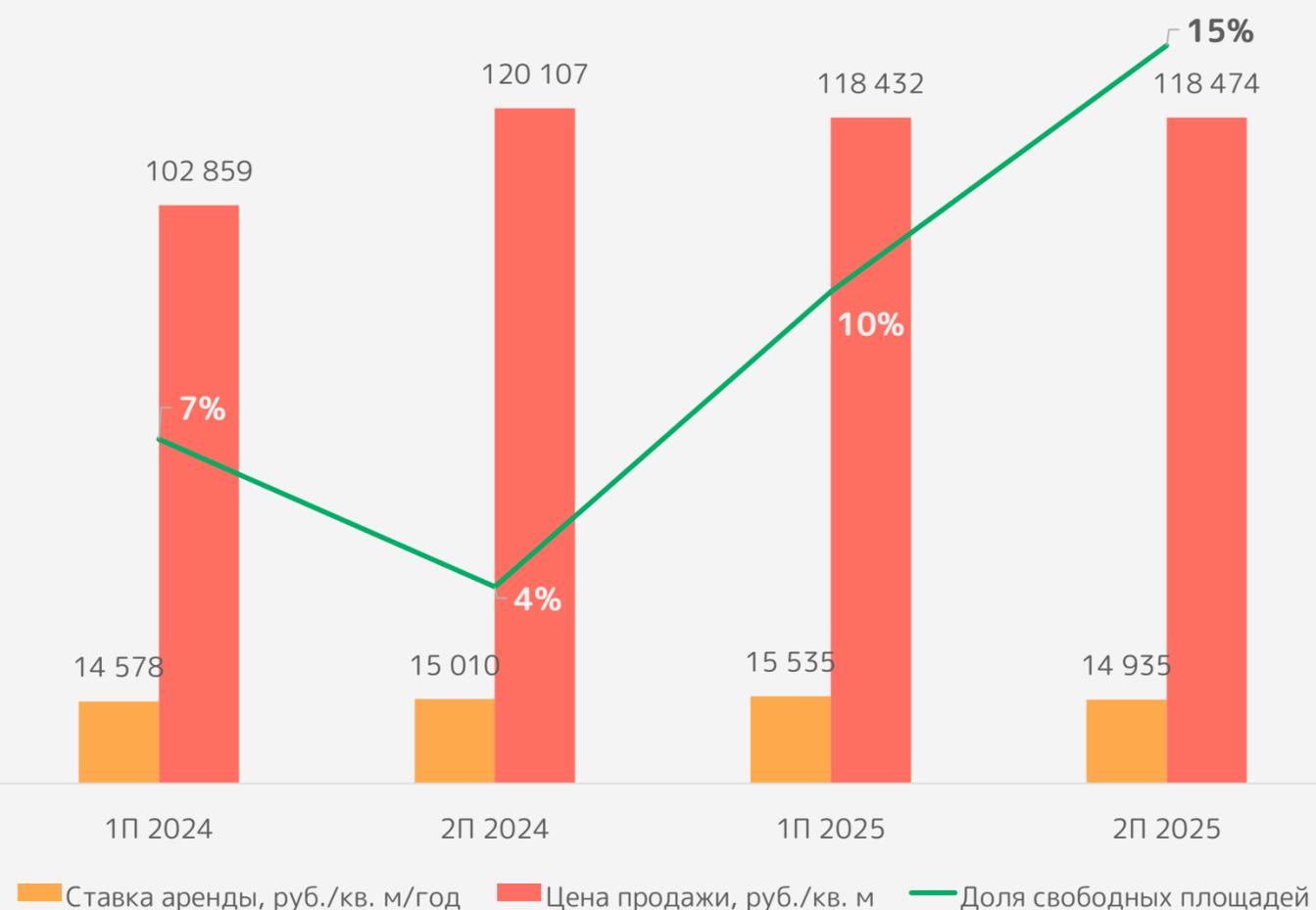
Более 1,3 млн кв. м

достигнет объем предложения в 2026 году, по прогнозам CORE.XP. Прирост общего предложения составит 36%. Будет построено более 90 новых объектов.

Свободные площади и ставки аренды

Доля свободных площадей продолжает расти на фоне увеличивающихся объемов нового строительства

Ставки аренды*, цены продажи**, доля свободных площадей



Источник: CORE.XP Аналитика

Доля свободных площадей в IV квартале 2025 года достигла 15% от общего объема предложения, что на 5 п.п. выше показателей середины года и на 11 п.п. выше показателей схожего периода 2024 года. Симферопольское и Горьковское шоссе составляют более половины доступного предложения, на них приходится 37% и 19% соответственно.

Средняя ставка аренды составляет 14 935 руб./кв. м/год*, что на 4% меньше результатов 1 полугодия 2025 года и практически равно значению конца 2024 года.

Средняя цена продажи составляет 118 474 руб./кв. м**, что менее чем на 1% больше результатов 1 полугодия 2025 года, значение показателя остается стабильным с конца 2024 года..

11 500 – 20 500 руб./кв. м/год*

диапазон ставок аренды на конец 2025 года.

90 000 – 160 000 руб./кв. м**

диапазон цен продажи на конец 2025 года.

Верхнюю границу диапазона ставок и цен представляют новые, технологичные объекты, а более дешевое предложение - объекты упрощенного конструктива.

Вместе с дальнейшим ростом количества проектов и ростом объема предложения будет наблюдаться усиливающаяся ценовая дифференциация.

*Без учёта НДС. Операционные расходы включены в ставку аренды.

** Без учёта НДС.

Наша команда



Антон Алябьев

Старший директор,
руководитель отдела
складской и индустриальной
недвижимости



Дмитрий Пирогов

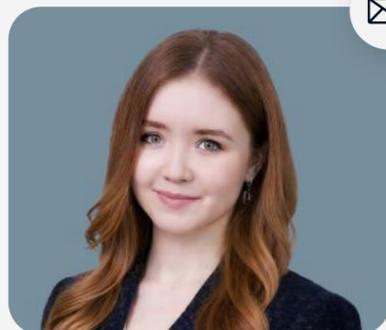
Руководитель направления
Light Industrial

Складская недвижимость и Light Industrial



Василий Григорьев

Директор отдела
исследований рынка



Евгения Радько

Заместитель директора отдела
исследований рынка



Владимир Крылов

Аналитик отдела исследований
рынка

Исследования



Отдел исследований CORE.XP

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



[Рынок офисной недвижимости городов-миллионников России, декабрь 2025](#)



[Обзор рынка промышленной земли, ноябрь 2025](#)



[Гид по стоимости отделки офисных помещений 2025](#)



[Гид по "умным офисам"](#)



[Кузнецкий Мост, Петровка и Неглинная](#)



[Торговые центры Москвы, III кв. 2025](#)

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

16 наград

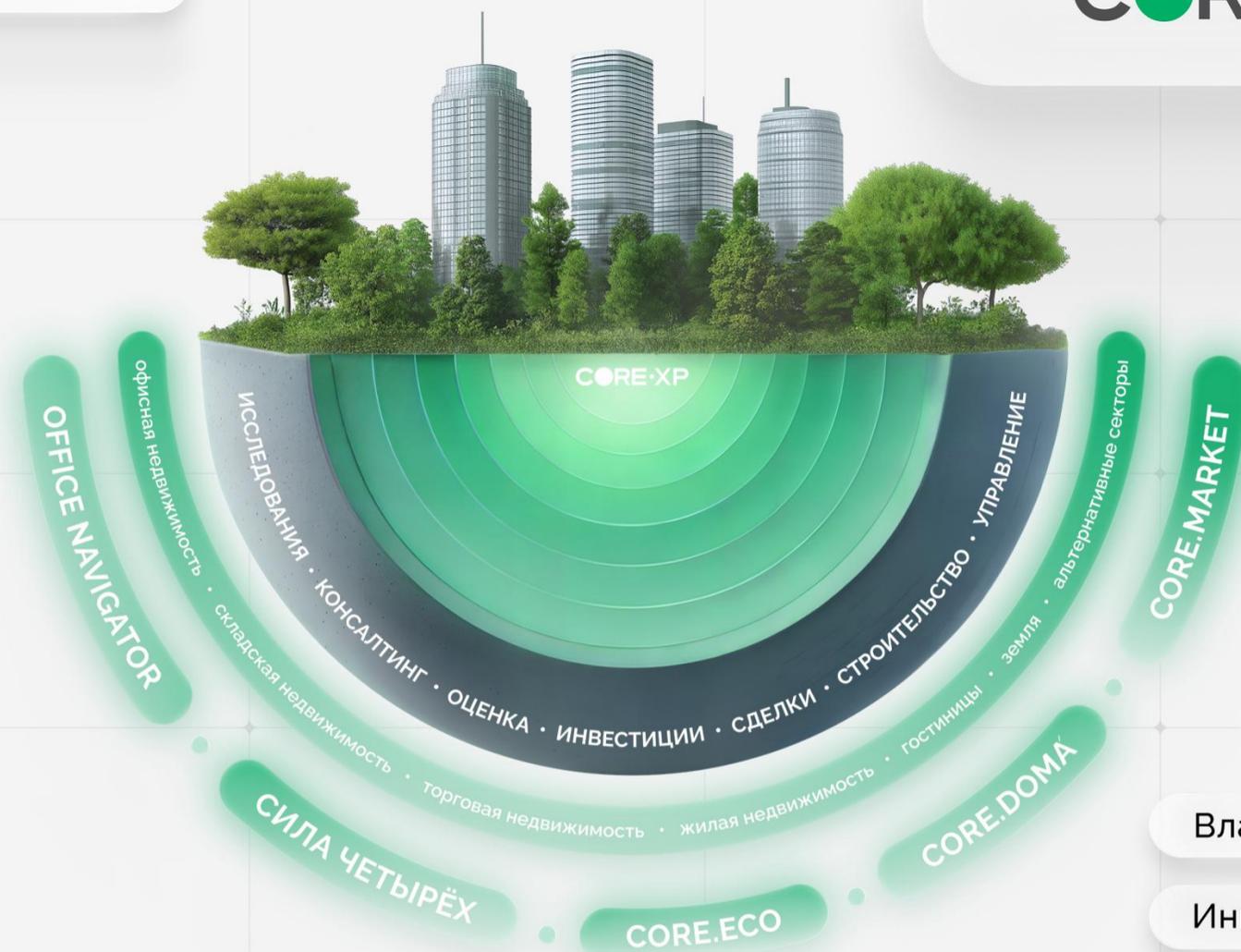
в номинации «Сделка года» в офисной, складской и торговой недвижимости

Зарубежные страны

Россия

СНГ

CORE.XP



Владельцы

Инвесторы

Девелоперы

Фин. институты

Конечные пользователи



Новости
и актуальная аналитика
в нашем ТГ-канале

core-xp.ru
sila4.ru
core-eco.ru
core-doma.ru