РЫНОК LIGHT INDUSTRIAL* В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

2025 г.

Классификация складской недвижимости

Классификация Light Industrial

* Light industrial / лайт индастриал – формат современной производственной недвижимости, объединяющий производственные площади и сопутствующую инфраструктуру – складскую, офисную и торговую.

Константин Фомиченко
Партнер, региональный директор департамента индустриальной и складской недвижимости NF GROUP

«Формат light industrial развивается в Московском регионе на протяжении 7 лет и в 2026 г. преодолеет отметку в 1 млн м². За прошедшие годы на рынке успели сформироваться институциональные игроки, которые реализуют крупные парки данного формата. Притом, если ранее у профессиональных игроков рынка площади к стадии ввода в эксплуатацию выходили практически полностью законтрактованными, то на начало 2026 г. мы видим опережение темпов роста предложения над показателями поглощения площадей, что свидетельствует о росте конкуренции и необходимости еще более взвешенного подхода к планированию и реализации проектов».

Ключевые моменты

- По итогам 2025 г. объем рынка качественных объектов классов А и В составил почти 900 тыс. м².
- Основной объем предложения приходится на одноэтажные объекты, 776 тыс. м², за 2025 г. он вырос на 73%.
- Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды для одноэтажных объектов в Московской области и Новой Москве составила 14 590 руб./м²/год без НДС и OPEX (+14% г/г), цена продажи составила 132 320 руб./м² без НДС (+24% г/г).
- 2025 г. отметился выходом на рынок ряда проектов нового сегмента – многоэтажного light industrial. Среди девелоперов таких проектов – крупные жилые застройщики. Основные драйверы роста этого сегмента: программа КРТ, снос и редевелопмент старых промышленных объектов Москвы.
- Объем существующих объектов многоэтажного формата на конец 2025 г. составил 100 тыс., к концу 2026 г. прогнозируется на уровне 316 тыс. м² (рост в 1,8 раза г/г).

Индикаторы рынка

Одноэтажный light industrial	Итоги 2024	Итоги 2025	Изменение
Общий объём предложения качественных площадей, тыс. м²	449	776	+73%
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м²	235	327	+23%
Средневзвешенная ставка аренды, класс А, руб./м²/год*	12 900	14 590	+13%
Запрашиваемая цена продажи готовых и строящихся объектов класса А, руб./м², без НДС	106 400	132 300	+24%

* Здесь и далее представлена запрашиваемая ставка аренды без учета НДС и операционных расходов, на конец периода

Многоэтажный light industrial	Итоги 2024	Итоги 2025	Изменение
Общий объём предложения качественных площадей, тыс. м²	93	108	+16%
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м²	6	15	+150%

Источник: NF GROUP Research, 2026

Коммерческие условия, IV кв. 2025 г.

Тип блока		Цена продажи, руб./м² без НДС	Ставка аренды, руб./м²/год
В пределах МКАД			
Отдельный блок на любом из этажей	1-й этаж	197 000 – 233 000	20 000 – 23 000
	2-й этаж и выше	160 000 – 200 000	15 000 – 21 000
Промышленный таунхаус		190 000 – 195 000	–
За пределами МКАД			
Отдельный блок на любом из этажей	1-й этаж	–	–
	2-й этаж и выше	–	–
Промышленный таунхаус		106 000 – 140 000	23 500*

* Представлена единственная опция
Источник: NF GROUP Research, 2026

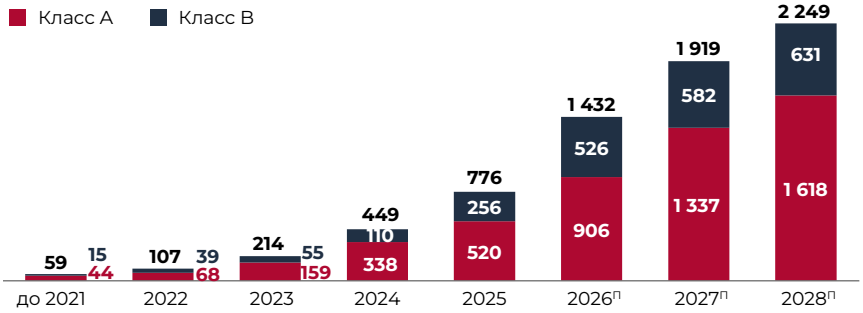
LIGHT INDUSTRIAL, ОДНОЭТАЖНЫЙ ФОРМАТ

Предложение

По итогам 2025 г. в Московском регионе было введено в эксплуатацию 327 тыс. м² качественных объектов light industrial A и B классов, что в 1,4 раза превышает показатель за аналогичный период предыдущего года. Общий объем качественных одноэтажных объектов формата light industrial в Московском регионе достиг 776 тыс. м².

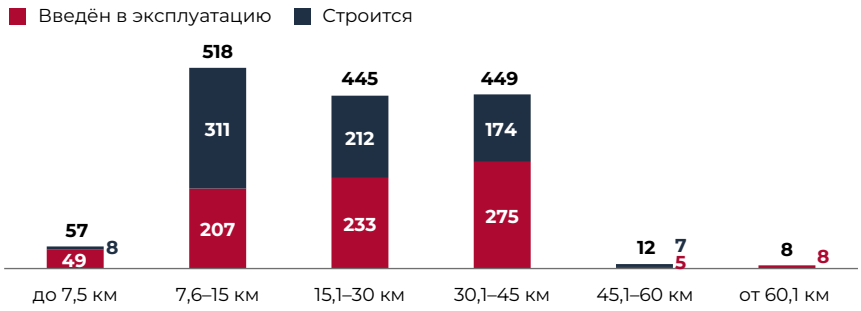
По состоянию на конец 2025 г. на южное направление приходится 43% общего объема площадей в существующих и строящихся объектах. В тройку направлений по насыщенности вошли также северное (21%) и юго-восточное (20%) направления. На западном и северо-западном направлениях на конец 2025 г. не представлены качественные площади формата одноэтажного light industrial.

Динамика объема предложения одноэтажных light industrial, тыс. м²



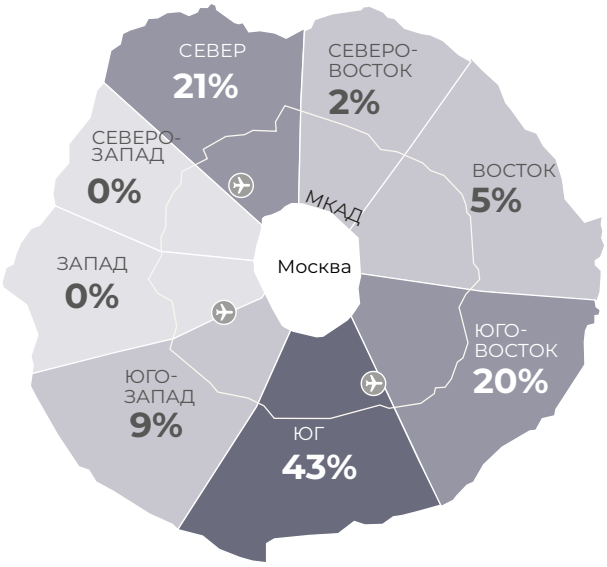
Источник: NF GROUP Research, 2026

Распределение площадей формата одноэтажного light industrial по удалённости от МКАД



Источник: NF GROUP Research, 2026

Распределение площадей по направлениям среди существующих и строящихся одноэтажных объектов формата light industrial (% от общего объема)



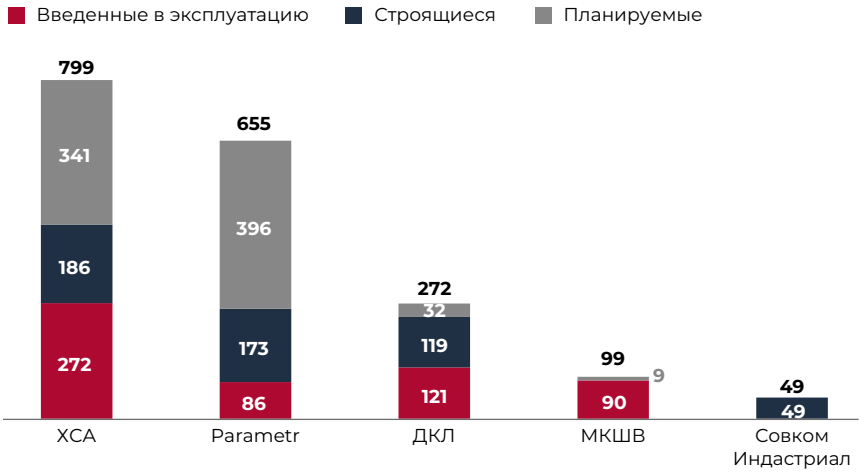
Источник: NF GROUP Research, 2026

Спрос

В первые годы существования формата (2020–2022 гг.) спрос был ограничен малым количеством проектов и низким объемом существующих и строящихся площадей: общий объем предложения на конец 2022 г. составлял 107 тыс. м². В последующие годы прирост объема предложения достигал практически двукратных значений, что способствовало росту показателя поглощения на волне накопившегося спроса. За период с 2021 по 2024 гг. объем поглощения площадей light industrial утроился. В 2025 г. отмечена стабилизация показателя на уровне 214 тыс. м² – на сопоставимом уровне с показателем предыдущего года.

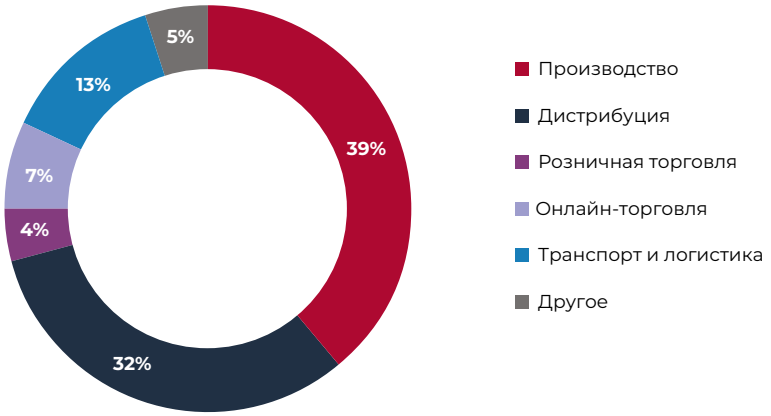
По итогам 2025 г. в структуре резидентов существующих объектов формата light industrial А и В классов доля производственных компаний от общего количества резидентов объектов light industrial составила 39%. Второй по величине группой являются дистрибьюторы – 32% объема существующих площадей. На компании, предоставляющие транспортные услуги, приходится 13% общего объема занимаемых площадей. Также среди резидентов представлены компании из сферы электронной коммерции (7% существующих площадей) и розничной торговли (4% существующих площадей).

Крупнейшие девелоперы по объёму площадей формата одноэтажных light industrial



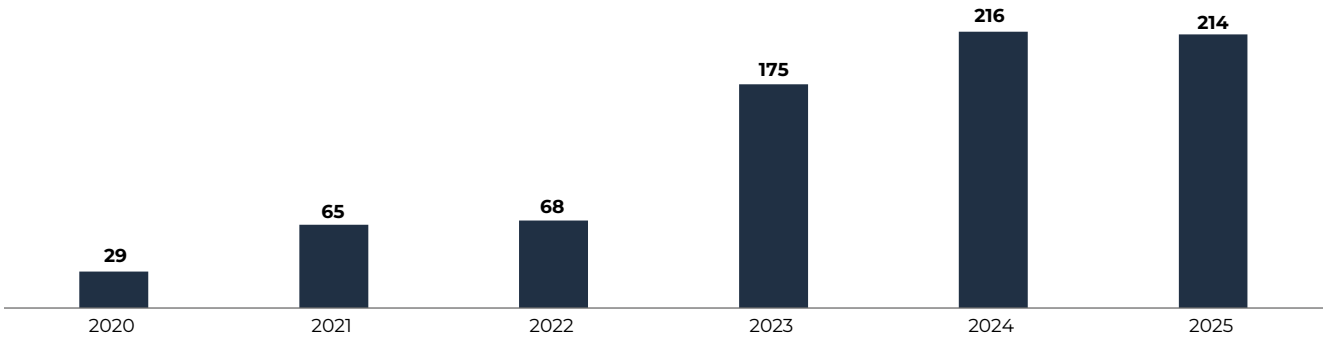
Источник: NF GROUP Research, 2026

Распределение занимаемых резидентами площадей одноэтажного формата light industrial А и В классов, % от количества



Источник: NF GROUP Research, 2026

Динамика поглощения* light industrial одноэтажного формата, А и В класс, тыс. м²



* Показатель рассчитывается как разница между объемом занятых площадей (всех маркетируемых объектов - готовых и строящихся) на начало и конец года.

Источник: NF GROUP Research, 2026

Вакантные площади

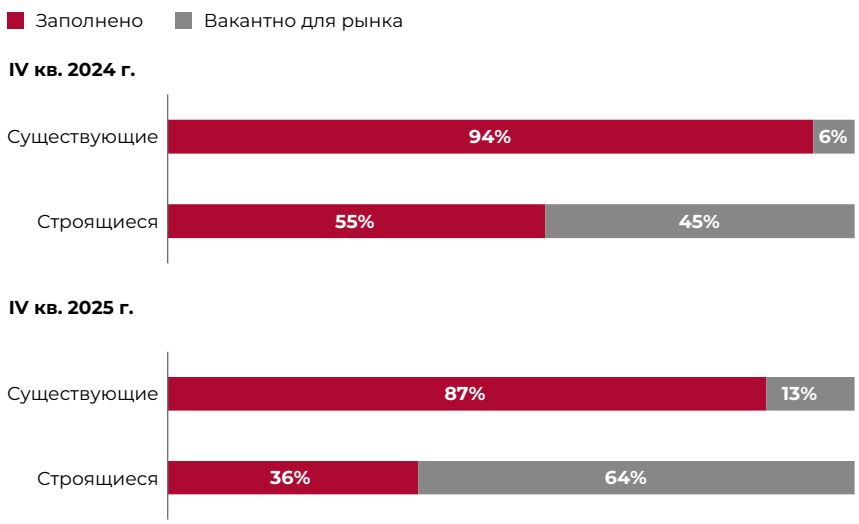
На конец 2025 г. доля вакантных площадей в существующих объектах составила 13%, в строящихся объектах 36% площадей уже было законтрактовано по состоянию на конец 2025 г. В предыдущие годы, когда рынок только зарождался и объем предложения был крайне низким, в готовых объектах доля вакантных площадей была минимальной, а у профессиональных игроков рынка показатель законтрактованности находился практически на 100%-ном уровне на момент ввода новых площадей в эксплуатацию. В строящихся объектах доля занятых площадей составляла 55%. К концу 2025 г. ситуация поменялась: вакантная площадь увеличилась на фоне превышения объемов ввода над объемами поглощения, в основном за счет ввода в эксплуатацию крупных проектов.

Коммерческие условия

С 2021 по 2024 гг. ставка аренды и цена продажи демонстрировали устойчивый рост. Цена продажи за эти 4 года выросла в 1,5 раза, с 68 030 до 106 410 руб./м²/год без НДС. В 2025 г. рост продолжился: за год показатель вырос на 24% и по итогам года составил 132 320 руб./м²/год без НДС. Рост показателя объясняется стабильным спросом на приобретение площадей как со стороны конечных пользователей, так и со стороны инвесторов.

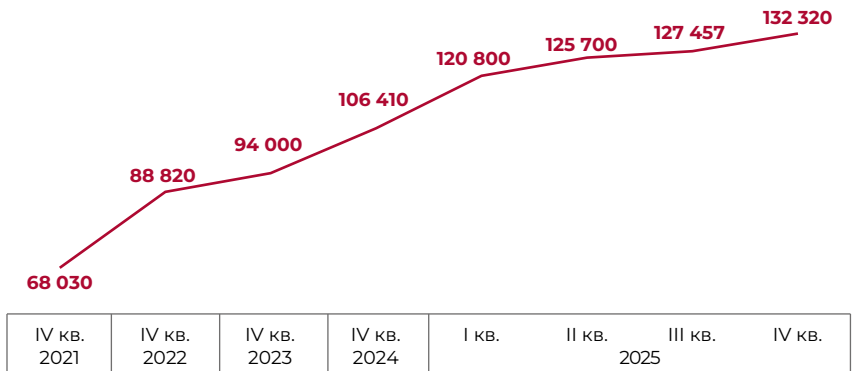
Ставки аренды за период 2021–2024 гг. выросли более чем в 2 раза: с 6 060 до 12 930 руб./м²/год. Начало 2025 г. отметилось ростом показателя до уровня 14 280 руб./м²/год, однако уже к середине 2025 г. показатель стабилизировался. За 2025 г. показатель вырос на 13%, достигнув 14 580 руб./м²/год к концу года.

Заполняемость одноэтажных объектов light industrial классов А и В в Московском регионе



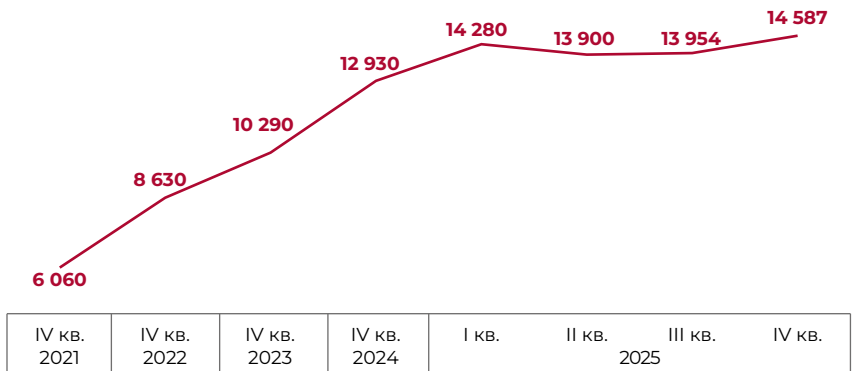
Источник: NF GROUP Research, 2026

Динамика средневзвешенной цены продажи в одноэтажных light industrial класса А, руб./м² без НДС



Источник: NF GROUP Research, 2026

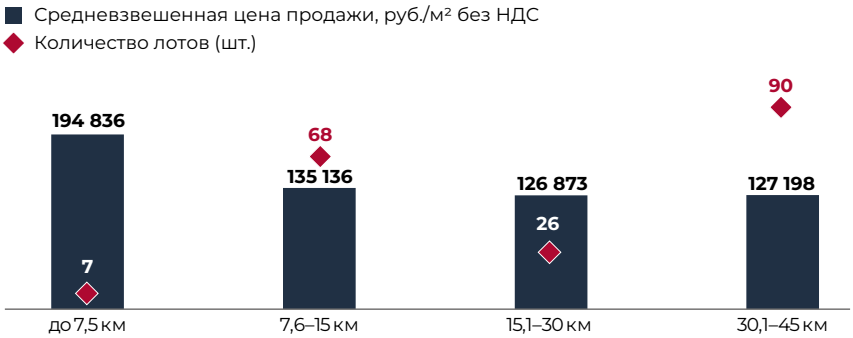
Динамика средневзвешенной ставки аренды в одноэтажных light industrial класса А, руб./м²/год без НДС и операционных расходов



Источник: NF GROUP Research, 2026

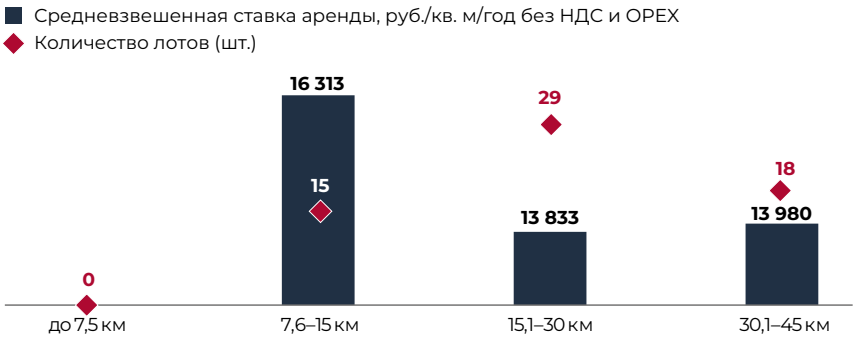
На коммерческие условия проектов существенное влияние оказывает расположение. По итогам 2025 г. средневзвешенная цена продажи объектов, расположенных на расстоянии до 7,5 км до МКАД, составила 194 863 руб./м² без НДС, предложений формата аренды в данном диапазоне нет. Во втором по удаленности поясе, от 7,6 до 15 км до МКАД, средневзвешенная цена продажи составила 135 136 руб./м² без НДС, ставка аренды в этом диапазоне находилась на уровне 16 313 руб./м²/год без НДС и OPEX. В диапазонах удаленности 15,1–30 км до МКАД и 30,1–45 км до МКАД находится всего несколько объектов, и все они расположены близко к ЦКАД, поэтому ставки аренды и цены продажи сопоставимы. Цены продажи – на уровне 126 873 и 127 192 руб./м² без НДС, ставки аренды – 13 833 и 13 980 руб./м²/год без НДС и OPEX для указанных диапазонов соответственно.

Распределение средневзвешенной цены продажи и количества предлагаемых лотов, IV кв. 2025 г.



Источник: NF GROUP Research, 2026

Распределение средневзвешенной ставки аренды и количества предлагаемых лотов, IV кв. 2025 г.



Источник: NF GROUP Research, 2026

LIGHT INDUSTRIAL, МНОГОЭТАЖНЫЙ ФОРМАТ

С учетом сложившихся факторов, таких как снос промзон в рамках программ КРТ и одновременно растущего объема производства в самых разных отраслях, в том числе у предприятий малого и среднего бизнеса, возникла потребность в создании качественных производственных площадей в черте города.

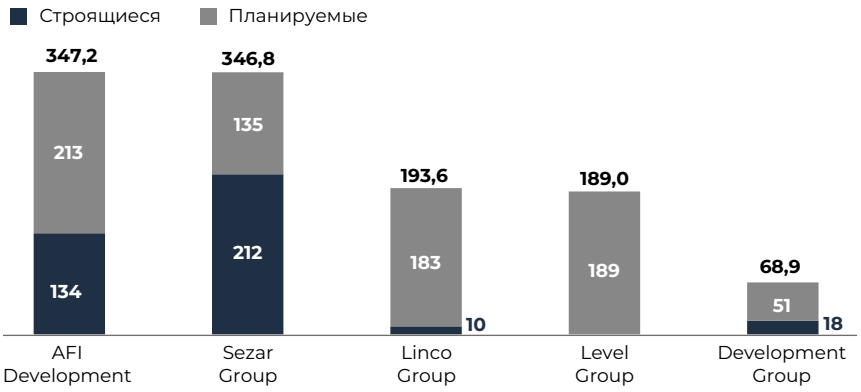
На эту ситуацию отреагировали девелоперы из сегмента жилой недвижимости, предложив проекты крупных качественных многоэтажных объектов.

Формат многоэтажного light industrial представляет собой объекты индустриальной недвижимости, включающие производственные, офисные и складские площади, расположенные на нескольких этажах. Реализация площадей в таких проектах происходит по двум сценариям: потенциальным резидентам доступны либо отдельные лоты в рамках одного из этажей, либо «производственные таунхаусы», в рамках которых предлагается блок, состоящий сразу из нескольких этажей, – как правило, такие блоки состоят из 2 или 3 этажей.

Наиболее распространенным среди существующих и строящихся проектов является вариант реализации отдельных блоков на отдельных этажах. Подобные объекты, в свою очередь, делятся на две категории:

1. доставка грузов на верхние этажи осуществляется посредством грузового транспорта по специализированным рампам, у каждого блока присутствует своя зона разгрузки;
2. посредством грузовых лифтов, разгрузка при этом происходит на 1-м этаже в зонах общего пользования.

Крупнейшие девелоперы по объёму площадей формата многоэтажного light industrial, тыс. м²



Источник: NF GROUP Research, 2026

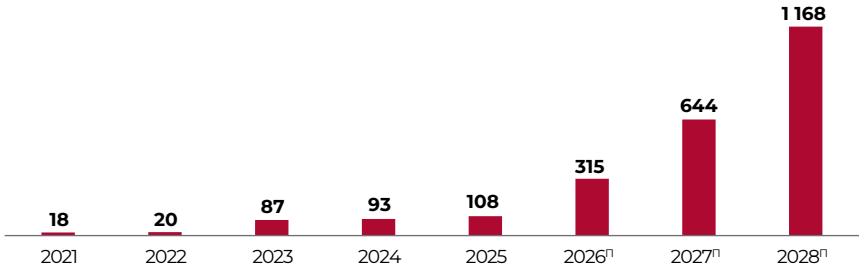
AFI Пром. Предложения отдельных лотов на любом из этажей.

Первые проекты рассматриваемого формата были зафиксированы на территории Москвы в 2021 г. На начальном этапе они носили единичный характер. Существенное увеличение объема предложения пришлось на период 2024–2025 гг., что было обусловлено анонсированием масштабных объектов высотностью от трех этажей и более.

По итогам 2025 г. общий объем рынка качественных многоэтажных light industrial в Московском регионе составил 108 тыс. м², в эксплуатацию было введено 15 тыс. м². Большая часть существующего объема многоэтажных light industrial представлена реконструированными зданиями и мультиформатными объектами (в составе многоэтажных складских комплексов).

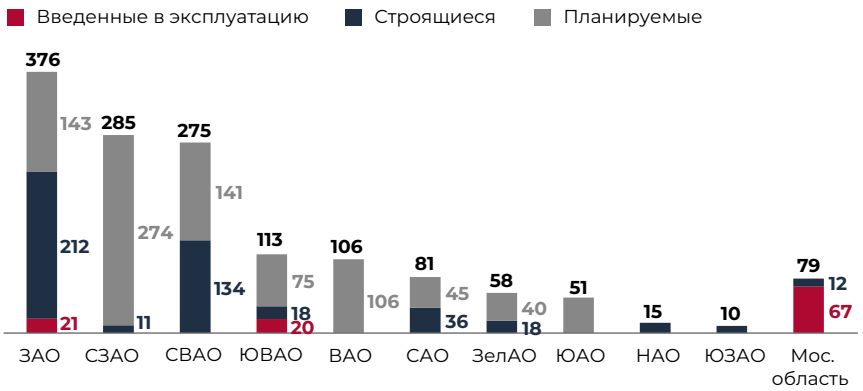
Анонсированные крупными девелоперами масштабные проекты обеспечат кратный рост показателей: к концу 2026 г. прогнозируемый объем предложения увеличится втрое — до 315 тыс. м², к концу 2027 г. — до 644 тыс. м², а по итогам 2028 г. превысит 1,15 млн м².

Динамика объёма предложения многоэтажных light industrial по годам, тыс. м²



Источник: NF GROUP Research, 2026

Распределение строящихся и планируемых объектов многоэтажных light industrial по округам, тыс. м²

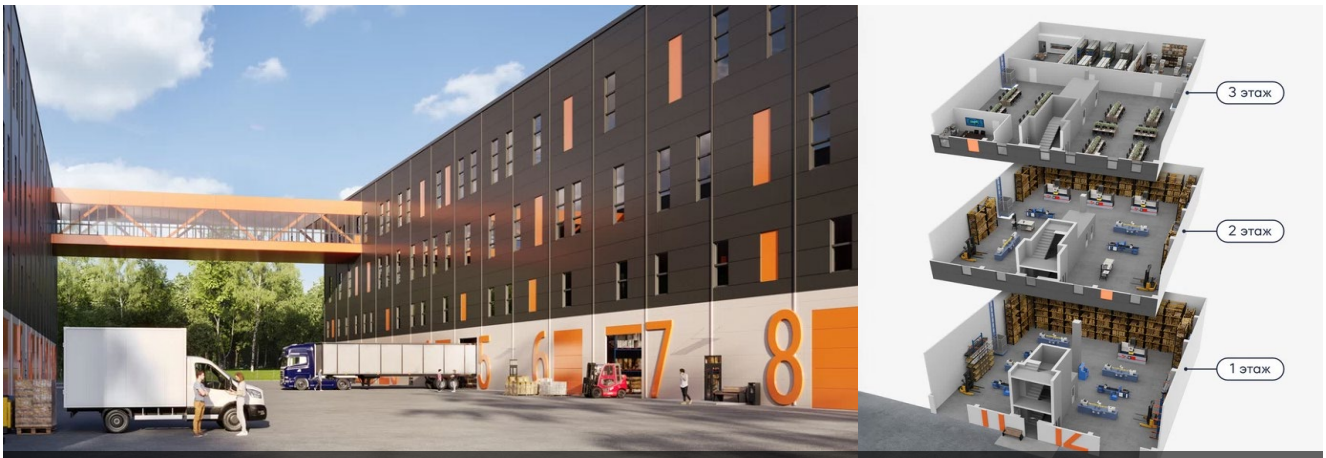


Источник: NF GROUP Research, 2026

Примеры проектов формата многоэтажного light industrial

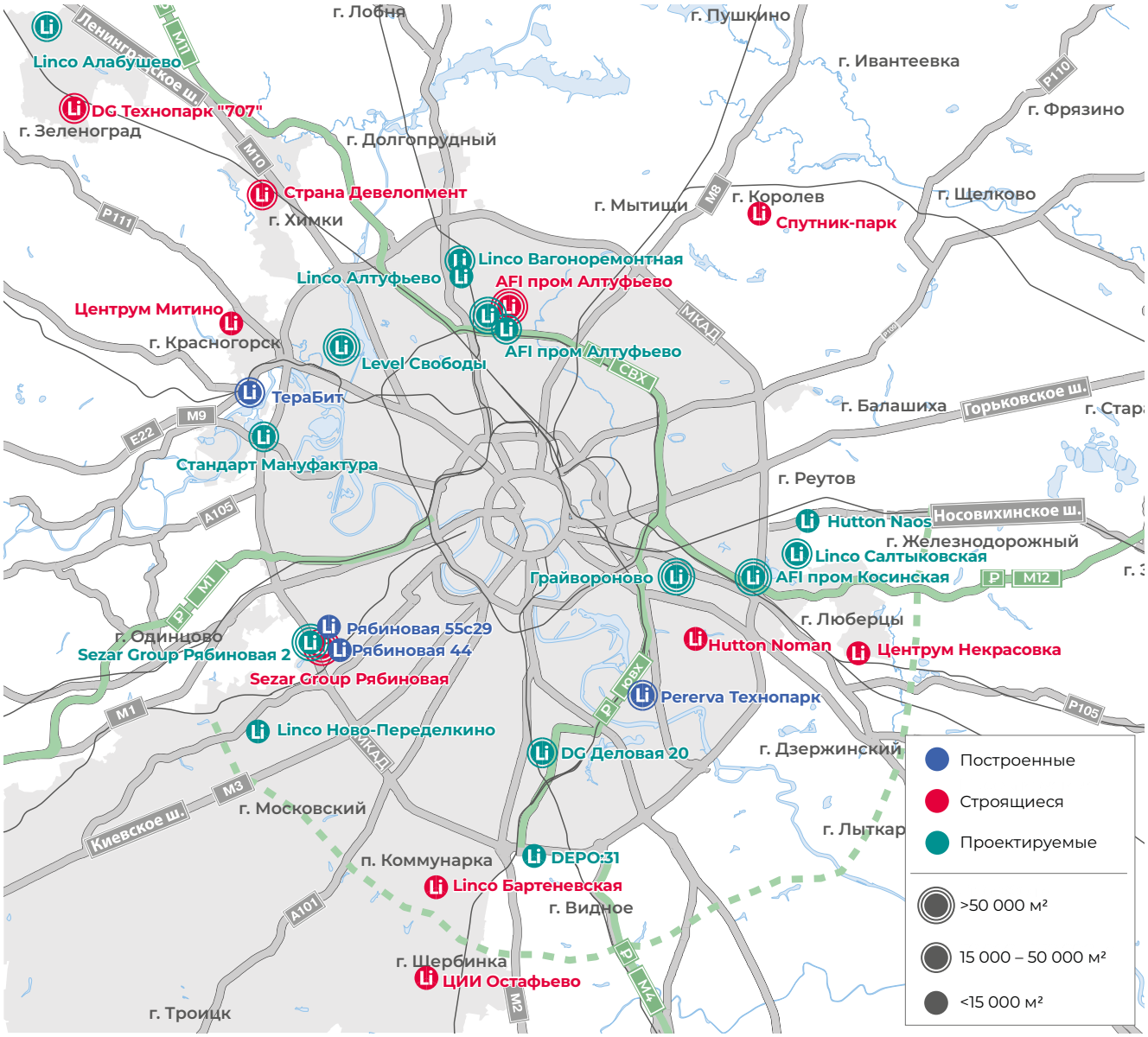
Проект	Девелопер	Площадь, тыс. м²	Год ввода
Sezar Group Рябиновая	Sezar Group	211,1	2027
Level Work Свободы	Level Group	189	2028
AFI пром Алтуфьево	AFI Development	133,7	2026
ЦИИ Остафьево	ГК Самолёт	14,7	2026
NOMAN	Hutton	13,4	2026

Источник: NF GROUP Research, 2026



«Страна Девелопмент». Предложения лотов, состоящих из 3-этажных блоков.

Карта расположения многоэтажных объектов light industrial



Источник: NF GROUP Research, 2026

Прогнозы

В 2026 г. ожидается рекордный объем ввода качественных одноэтажных объектов классов А и В – 656 тыс. м². Объем нового предложения превысит среднегодовой объем поглощения последних 3 лет, который составил около 200 тыс. м² в год.

По нашим прогнозам ставки аренды и цены продаж останутся на текущем уровне, но с учетом ожидаемого роста объема предложения возможна коррекция вниз для отдельных объектов с менее удачным расположением или ранее переоцененных в условиях низкой доли вакантных площадей.

Для многоэтажного формата 2026 г. станет важным этапом развития: в эксплуатацию будут введены первые крупные проекты от профессиональных игроков. По итогам 2026 г. можно будет говорить о темпах поглощения и уровне заинтересованности со стороны потенциальных арендаторов в данном формате.

В ближайшие годы основными точками роста для формата light industrial по-прежнему останутся рост промышленного производства в Москве и продолжающийся снос старых промышленных площадей в рамках реализации программ КРТ.

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF GROUP, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ

Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе **«Аналитика»**

УСЛУГИ

КОНСАЛТИНГ

- Анализ наилучшего использования участка/объекта
- Концепция/реконцепция проекта
- Аудит, оптимизация существующего проекта
- Маркетинговое заключение / исследование рынка
- Бизнес-план проекта
- Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- Сопровождение разработки архитектурной концепции/ рабочей документации
- Подбор операторов (гостиницы, спа, общественные пространства)
- Проведение опросов потенциальных арендаторов

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- Коммерческая и жилая недвижимость
- Федеральные и международные стандарты оценки
- Оценка для принятия управленческого решения
- Оценка для привлечения заемного финансирования
- Оценка для сделки купли-продажи
- Оценка для составления финансовой отчетности

Чтобы узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы, свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12
Nf@nfgroup.ru
Или оставьте заявку на нашем сайте.

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова
Партнер, региональный директор
OS@nfgroup.ru

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ольга Решетнякова
Директор
OR@nfgroup.ru

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Константин Фомиченко
Партнер, региональный директор департамента индустриальной и складской недвижимости
KF@nfgroup.ru

© NF GROUP 2026 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании NF GROUP в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием NF GROUP как источника данных.