

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

I квартал 2026 г.



[Классификация
складской
недвижимости](#)



[Классификация
Light Industrial*](#)



МЛП Северное Домодедово

* 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

«Начало года на рынке складской недвижимости традиционно характеризуется сниженной активностью. На фоне роста доли вакантных площадей до 6% ставка аренды продолжила снижаться и по итогам I квартала составила 10 500 руб./м²/год. Ожидается, что частичное восстановление активности произойдет во второй половине года, при этом совокупный годовой объем сделок прогнозируется на уровне 1,2 млн м². Объем ввода площадей по итогам года достигнет порядка 2,55 млн м², из которых половина придется на спекулятивные проекты».

Ключевые моменты

- > По итогам I кв. 2026 г. в Московском регионе объем сделок со складской недвижимостью классов А и В составил 277 тыс. м², что на 28% ниже значения за аналогичный период прошлого года.
- > Показатель доли вакантных площадей достиг 6,0% с учетом предложения субаренды.
- > Средневзвешенная ставка аренды продолжила снижение и достигла уровня 10 500 руб./м²/год без учета НДС и операционных расходов для объектов класса А.
- > Объем ввода складских объектов классов А и В за I кв. 2026 г. составил 346 тыс. м².

Индикаторы рынка

Складская недвижимость	I кв. 2025	Итоги 2025	I кв. 2026	Изменение*
Общий объем предложения качественных складских площадей, тыс. м² в том числе:	26 256	28 104	28 450	▲
объем предложения в пределах МКАД, тыс. м²	1 430	1 430	1 430	–
Введено в эксплуатацию, тыс. м²	267	2 115	346	▲
Объем сделок по продаже и аренде, тыс. м² в том числе:	386	1 601	277	▼
сделки со вторичными площадями	165	731	158	▼
сделки с первичными площадями	221	870	119	▼
Доля свободных площадей, % в том числе:	1,3	4,3	6,0	▲
прямая аренда, %	0,9	2,6	3,5	▲
субаренда, %	0,4	1,7	2,5	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сухого склада класса А, руб./м²/год**	12 320	10 900	10 500	▼
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на проекты в пределах МКАД, руб./м²/год**	12 000–15 000	14 000–17 000	14 000–17 000	▲
Диапазон операционных платежей, руб./м²/год без НДС***	1 600–2 500	2 000–2 500	2 000–2 500	▲
Диапазон запрашиваемой цены продажи готового сухого склада класса А, руб./м² без НДС	72 000–92 000	75 000–95 000	70 000–90 000	▼
Диапазон запрашиваемой цены продажи для BTS проектов класса А, руб./м² без НДС	70 000–80 000	70 000–75 000	70 000–75 000	▼

* По сравнению с I кв. 2025 г.

** Здесь и далее запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.

*** Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада класса А.

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026



Логистический парк «ИНСИТИ Радищево»

Предложение

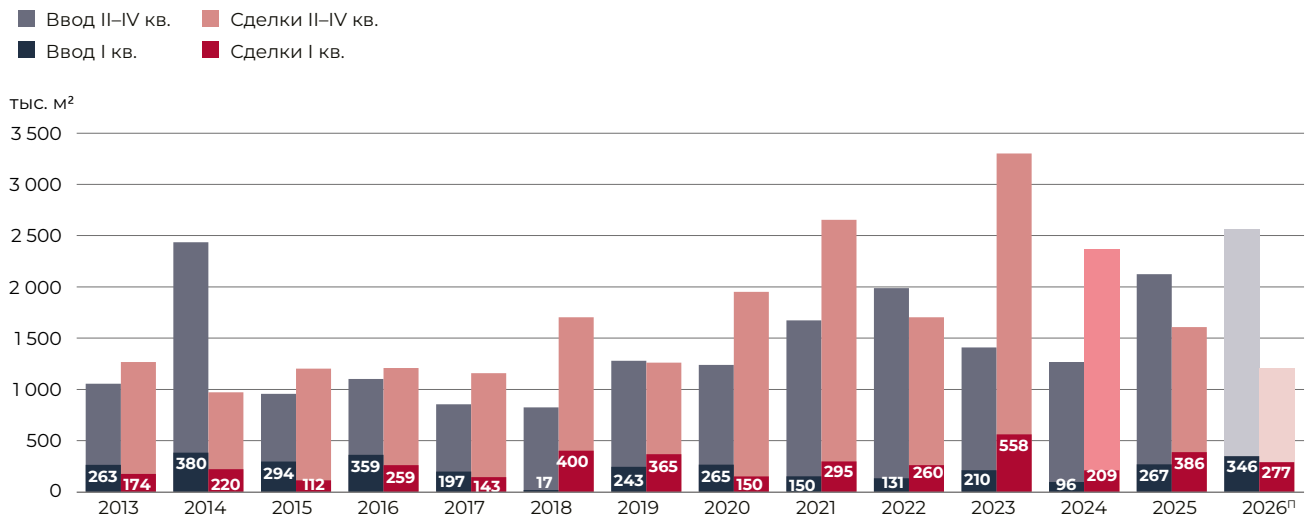
По итогам I кв. 2026 г. в Московском регионе было введено в эксплуатацию 346 тыс. м² качественных складских объектов классов А и В, что превышает аналогичный показатель предыдущего года на 30%. Общий объем качественной склад-

ской недвижимости в Московском регионе достиг 28 450 тыс. м².

По итогам 2026 г. совокупный объем введенных площадей классов А и В может достигнуть 2 550 тыс. м², что станет максимальным значением за всю историю наблюдений. Среди объема ввода 2026 г. 53% площадей

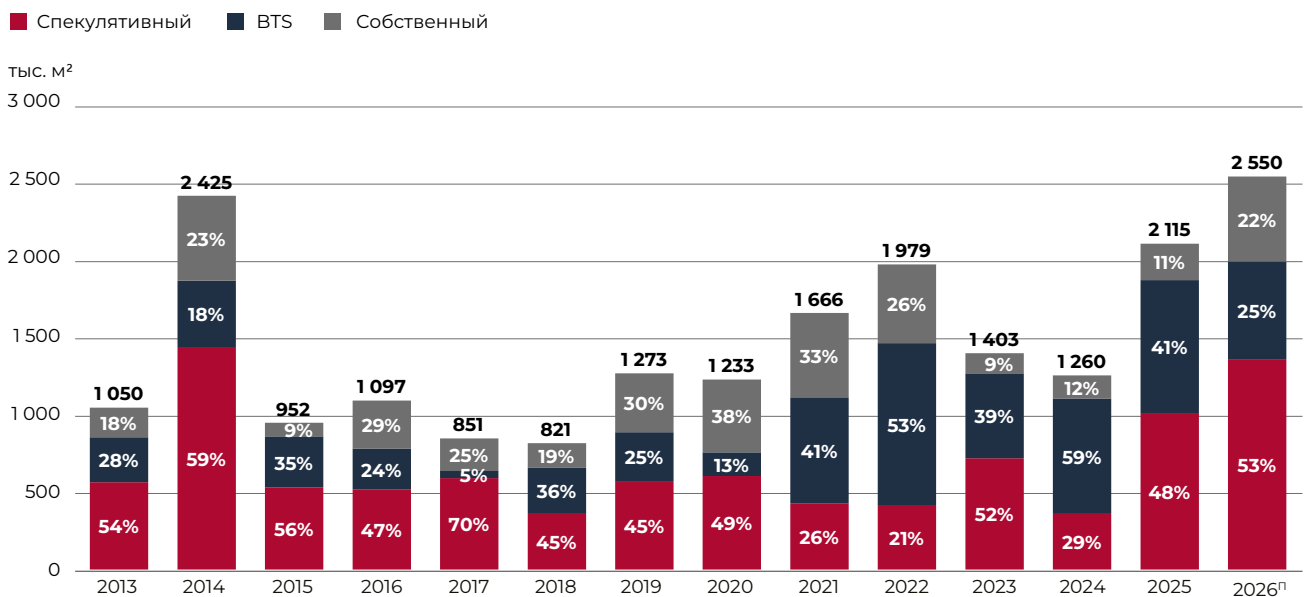
являются спекулятивными, на проекты в формате build-to-suit приходится 25%, оставшиеся 22% – проекты собственного строительства. В абсолютных значениях объем спекулятивного строительства составит порядка 1 350 тыс. м², что станет максимальным значением с 2014 г.

Динамика объема ввода и сделок, тыс. м²



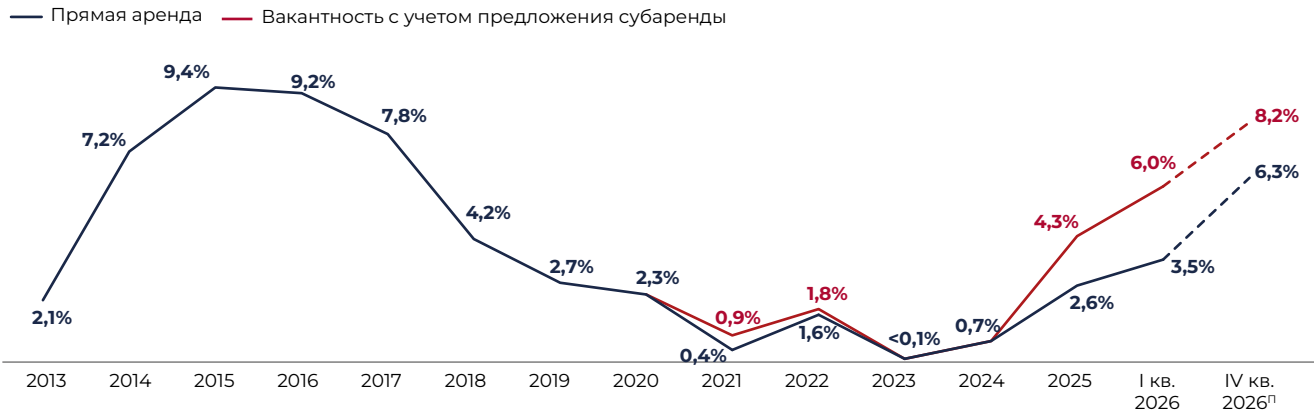
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика объема ввода площадей классов А и В, распределение по типу, тыс. м²



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика доли свободных складских площадей в объектах А и В классов, Московский регион



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

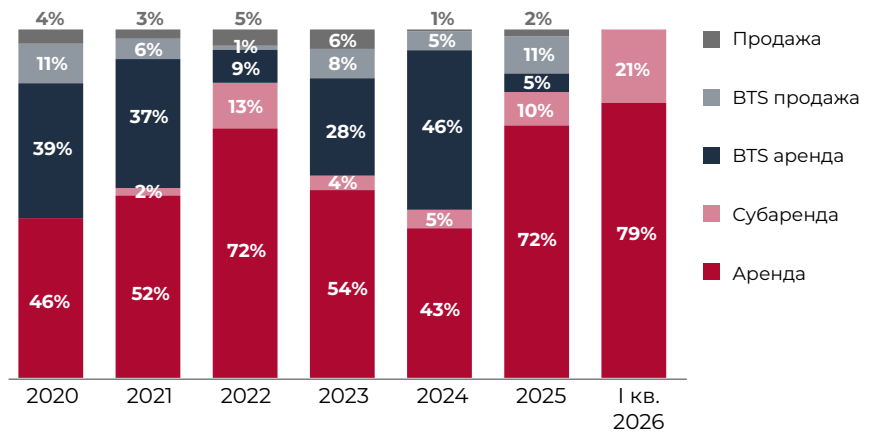
Показатель доли свободных площадей по итогам I кв. 2026 г. достиг 6,0% (+1,7 п. п. с начала года) с учетом предложения субаренды, из которых на прямую аренду пришлось 3,5%. Суммарный объем качественных складских площадей в Московском регионе, доступных для аренды по итогам I кв. 2026 г., составил 1 705 тыс. м². По предложениям прямой аренды предлагалось 997 тыс. м², по предложениям субаренды – 708 тыс. м².

Спрос

Объем сделок в Московском регионе в январе-марте 2026 г. составил 277 тыс. м². Годовой объем сделок в регионе может составить 1,2 млн м². По итогам I кв. 2026 г. основными драйверами спроса выступали представители онлайн-торговли и транспортно-логистические компании: на данные сегменты пришлось 42 и 25% объема сделок соответственно.

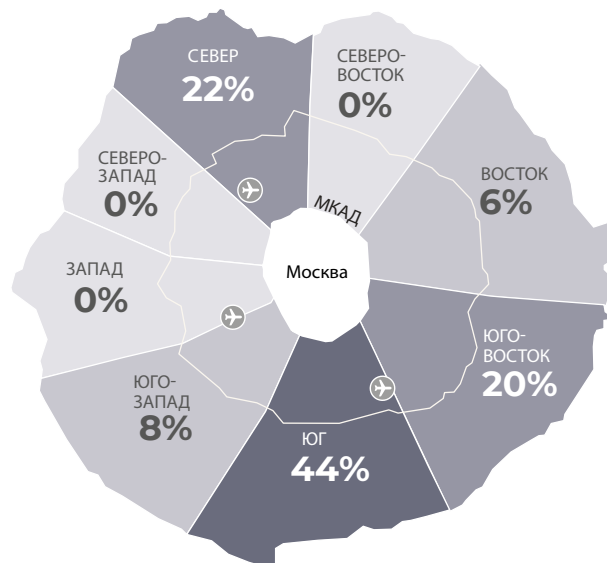
На сделки прямой спекулятивной аренды пришлось 79% поглощения в I кв. 2026 г., оставшиеся 21% сделок были заключены в формате субаренды.

Распределение сделок по типу



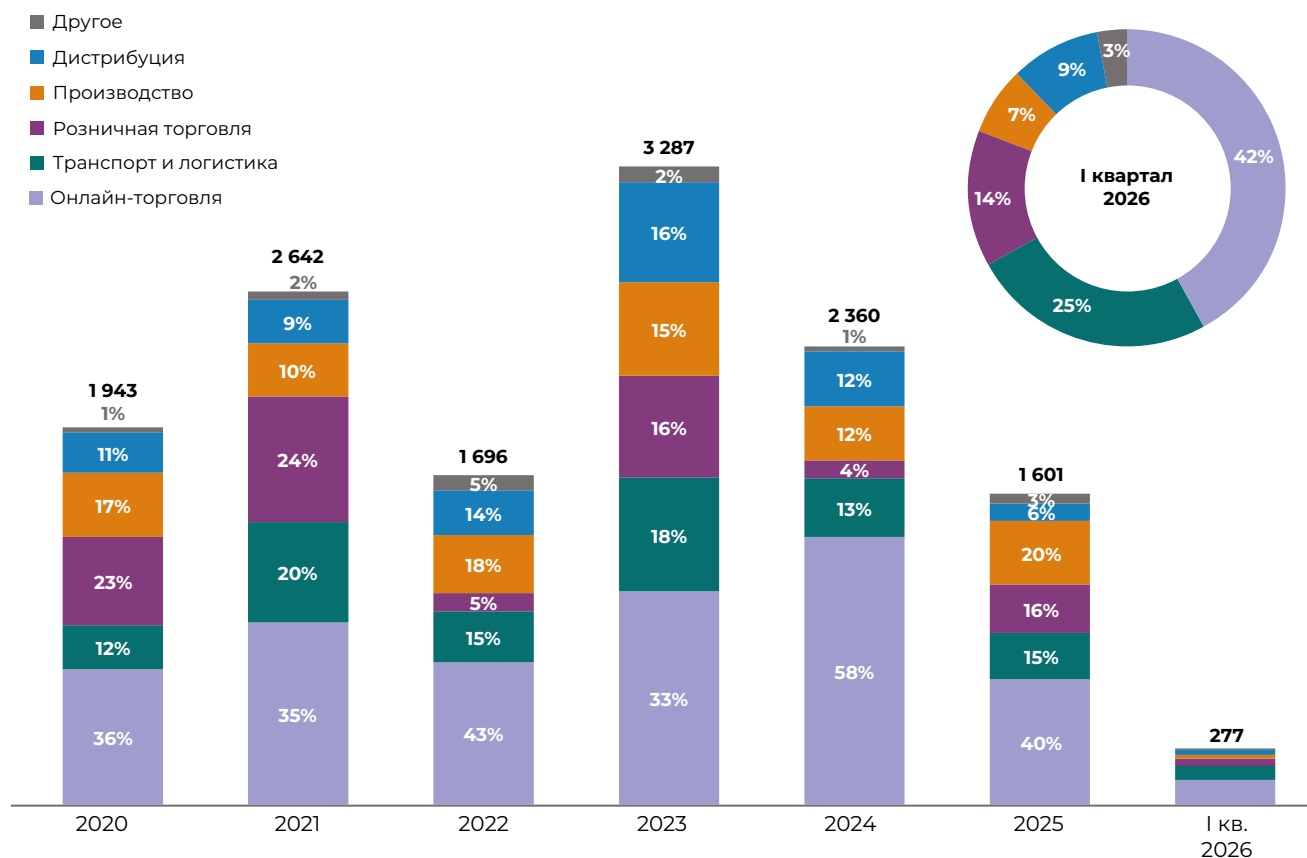
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Распределение объема заключенных сделок с объектами А и В классов по направлениям Московского региона, I кв. 2026 г.



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика объема сделок (тыс. м²) и распределение по профилю арендаторов/покупателей



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Крупнейшие сделки, заключенные на рынке складской недвижимости Московского региона в I кв. 2026 г.

Арендатор	Сфера	Объект/расположение	Общая площадь, м ²	Тип сделки
Faberlic	Розничная торговля	МЛП Северное Домодедово	30 570	Аренда
BG Logistic	Транспорт и логистика	НК Парк Домодедово	23 000	Аренда
Нонтон	Онлайн-торговля	НК Парк Домодедово 2	20 510	Субаренда
Lamoda	Онлайн-торговля	ЛП Софьино	17 960	Аренда
Wildberries	Онлайн-торговля	НК Парк Домодедово 2	17 530	Аренда

сделки с участием NF Group

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

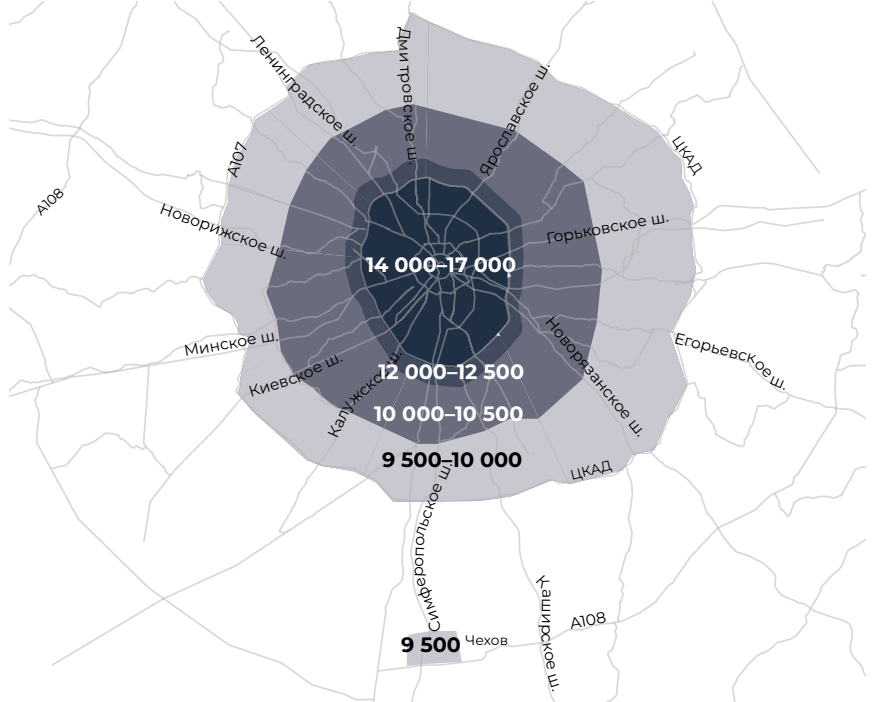
Коммерческие условия

По итогам I кв. 2026 г. средневзвешенная ставка аренды на готовые к въезду складские площади класса А составила 10 500 руб. за м² в год (без НДС и операционных расходов). Снижение показателя продолжается на протяжении последних четырех кварталов. Рост объема свободных площадей остается ключевым фактором снижения средневзвешенной ставки аренды.

Прогноз

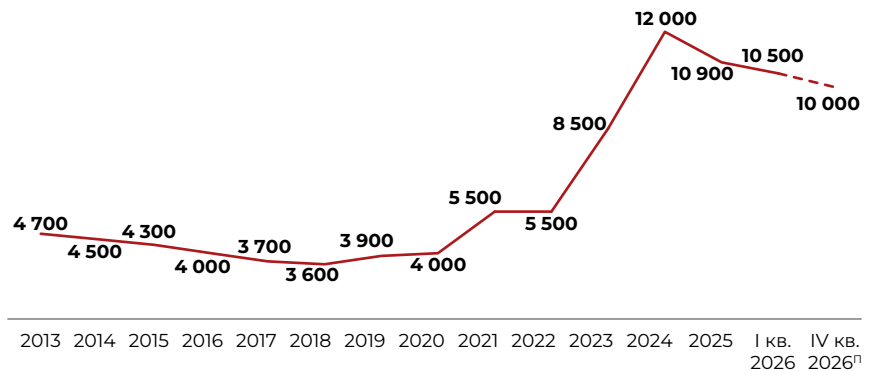
По итогам 2026 г. объем ввода в эксплуатацию качественных складских площадей А и В классов может составить 2,55 млн м², при этом половина этого объема на начало 2026 г. оставалась незаконтрактованной. Объем сделок по итогам года прогнозируется на уровне 1,1–1,3 млн м², ожидается постепенное возвращение активности на рынке ко второй половине года и реализация накопленного спроса. Ставка аренды продолжит снижение на фоне ввода в эксплуатацию спекулятивных незаконтрактованных проектов и к концу года достигнет уровня около 10 000 руб./м²/год без НДС и операционных расходов.

Экспертная оценка ставок аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./м²/год без НДС и операционных расходов



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика ставок аренды, А класс, без учета НДС и операционных расходов, руб./м²/год



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Крупнейшие объекты, запланированные к вводу в 2026 г.

Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м ²
Инсити Радищево (фаза 1, 2)	Инсити Логистика	191 465
РЦ Ozon Терехово	Гранель	189 185
RBNA Шишкин Лес	RBNA	150 000
РЦ Спортмастер	Спортмастер	110 000
Логопарк Софьино (корпус 7)	АТ Недвижимость	103 700

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

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

● Жилая
 ● Офисная
 ● Торговая
 ● Складская
 ● Гостиничная
 ● Курортно-рекреационная



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.