

РЫНОК LIGHT INDUSTRIAL* В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

I квартал 2026 г.



[Классификация
складской
недвижимости](#)



[Классификация
Light Industrial](#)



Производственно-складской комплекс формата лайт индастриал М-2, девелопер – ДКЛ

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



Ольга Широкова

Партнер, региональный директор департамента консалтинга и аналитики NF GROUP

Сегмент light industrial активно развивался последние 3 года, что привело к значительному росту объемов нового строительства: на 2026 г. заявлено к вводу в эксплуатацию около 800 тыс. м², при том, что площадь существующих объектов составляет 900 тыс. м². Основной объем строительства по-прежнему приходится на одноэтажные объекты, доля многоэтажных объектов в запланированном объеме ввода в эксплуатацию оставляет чуть больше 20%.



Константин Фомиченко

Партнер, региональный директор департамента индустриальной и складской недвижимости NF GROUP

За последние три года ставки аренды и цены на объекты формата light industrial выросли в полтора раза. Такая динамика, а также накопившийся отложенный спрос и активное участие девелоперов жилой недвижимости в программе создания мест приложения труда, способствовали увеличению объемов предложения. Сейчас предложение начинает опережать спрос, что закономерно для относительно молодого сегмента рынка, который находится в процессе стабилизации.

Ключевые моменты

- > По итогам I кв. 2026 г. объем рынка качественных объектов классов А и В зафиксировался на отметке в 903 тыс. м², включая одноэтажные и многоэтажные объекты. Основной объем предложения – 87%, приходится на одноэтажные объекты. Ввод качественных объектов формата light industrial в I кв. 2026 г. не зафиксирован.
- > До конца года запланирован ввод в эксплуатацию около 814 тыс. м² – в 2,3 раза больше, чем в 2025 г. Общий объем предложения может достигнуть 1,7 млн м². Многоэтажный формат активно развивается – около 150 тыс. м² находится на заключительных этапах строительства, к концу 2026 г. объем предложения таких объектов может составить около 300 тыс. м² (рост в 1,8 раза г/г).
- > На фоне отсутствия ввода в эксплуатацию новых объектов в I кв. 2026 г. доля вакантных площадей с начала года снизилась на 2,5 п. п. в существующих и на 13 п. п. в строящихся проектах и составила 10,5 и 51% соответственно.
- > Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды для одноэтажных объектов в Московской области и Новой Москве составила 13 515 руб./м²/год без операционных расходов и НДС, цена продажи составила 126 679 руб./м² без НДС.

Индикаторы рынка

Одноэтажный light industrial	I кв. 2025 г.	IV кв. 2025 г.	I кв. 2026 г.	Изменение*
Общий объём предложения качественных площадей, тыс. м ²	625	786***	786	+27%
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м ²	189	337	0	-
Средневзвешенная ставка аренды**, класс А, руб./м ² /год*	14 280	14 590	13 515	-5,4%
Запрашиваемая цена продажи готовых и строящихся объектов класса А, руб./м ² , без НДС	120 800	132 300	126 679	+4,9%

Многоэтажный light industrial	I кв. 2025 г.	IV кв. 2025 г.	I кв. 2026 г.	Изменение*
Общий объём предложения качественных площадей, тыс. м ²	93	117	117	+16%

* По сравнению с I кв. 2025 г.

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

*** Данные прошлых периодов скорректированы и актуальны на момент публикации отчета.

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Предложение

По итогам I кв. 2026 г. в Московском регионе не было зафиксировано ввода в эксплуатацию качественных объектов формата light industrial.

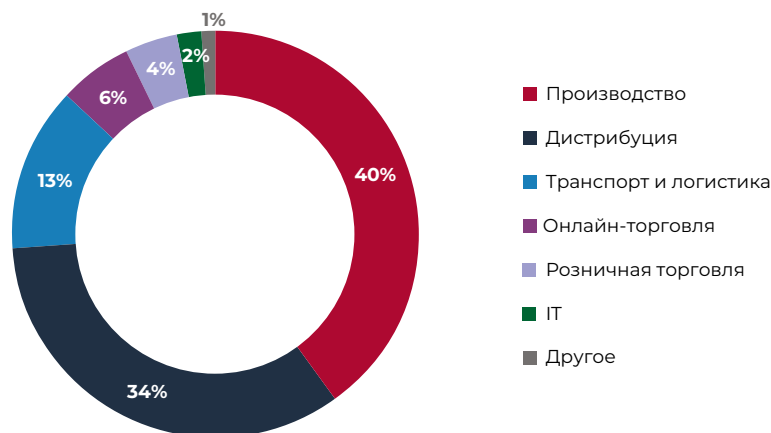
Общий объем качественных площадей в Московском регионе составил 903 тыс. м². По итогам 2026 г. объем нового строительства одноэтажных и многоэтажных объектов light industrial классов А и В может достигнуть 814 тыс. м², что станет максимальным значением за всю историю рынка. Среди прогнозируемого объема ввода в 2026 г. на одноэтажные проекты приходится 625 тыс. м² (77%), оставшиеся 23% – многоэтажные объекты. В I кв. 2026 г. на заключительной стадии строительства находится 166 тыс. м² площадей в формате одноэтажных объектов light industrial и 151 тыс. м² площадей многоэтажного формата.

По итогам 2026 г. общий объем рынка качественных light industrial в Московском регионе может достигнуть 1,7 млн м².

Спрос

В I кв. 2026 г. показатель поглощения достиг отметки 80 тыс. м², что сопоставимо с уровнем аналогичного показателя предыдущего года (75 тыс. м² в I кв. 2025). В структуре резидентов существующих объектов формата light industrial классов А и В доля производственных компаний составила 40%. Второй по величине группой являются дистрибьюторы – 34% объема существующих площадей. На компании, предоставляющие транспортные услуги, приходится 13% общего объема занимаемых площадей. Также среди резидентов представлены компании из сферы электронной коммерции (6% существующих площадей) и розничной торговли (4% существующих площадей).

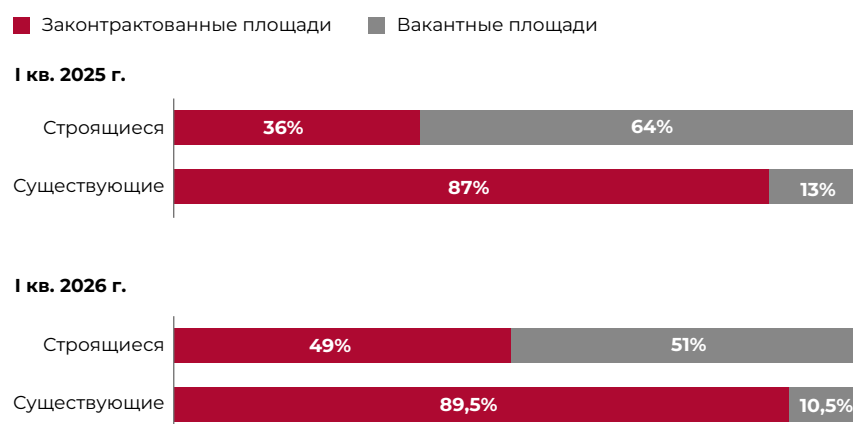
Распределение резидентов light industrial* по видам деятельности, % от количества



* Учитываются резиденты одноэтажных проектов в формате light industrial по состоянию на I кв. 2026 г.

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

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



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Вакантные площади

На конец I кв. 2026 г. доля вакантных площадей в одноэтажных проектах формата light industrial для существующих объектов составила 10,5%, для строящихся – 51%. На фоне отсутствия ввода в эксплуатацию новых объектов в I кв. 2026 г. доля вакантных площадей с начала года снизилась на 2,5 п. п. в существующих и на 13 п. п. – в строящихся проектах.

Коммерческие условия

Ставки аренды и цены продаж в I кв. 2026 г. скорректировались после бурного роста в 2025 г. Средневзвешенная цена продажи одноэтажных объектов составила 126 679 руб./м² без НДС по итогам I кв. 2026 г., что на 4,9% превышает аналогичный показатель I кв. 2025 г. Средневзвешенная ставка аренды с I кв. 2025 г. снизилась на 5,4% и зафиксировалась на отметке 13 515 руб./м²/год без НДС и операционных расходов.

Снижение ставки аренды связано с изменением структуры предложения и со значительным объемом ввода площадей, запланированным до конца года. В I кв. 2026 г. в формате аренды начал экспонироваться большой объем площадей с низкой арендной ставкой, ранее доступных только в продажу, такие изменения оказали ключевое влияние на средневзвешенную ставку аренды.

Доля предложений в аренду на рынке одноэтажных объектов

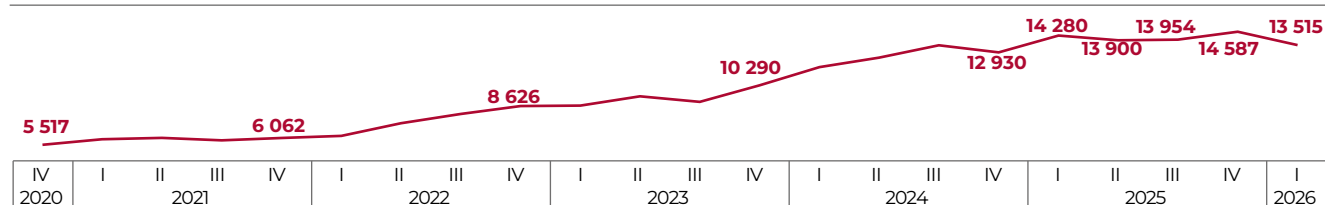
класса А невелика – около 14%. Основная стратегия девелоперов – продажа объектов, однако 37% маркируемых площадей предлагается и на продажу, и в аренду.

В проектах формата многоэтажный light industrial с начала этого года коммерческие условия не претерпели серьезных изменений, цена по-прежнему находится в диапазоне 190–230 тыс. руб./м² без НДС на проекты внутри МКАД и 110–140 тыс. руб./м² без НДС –

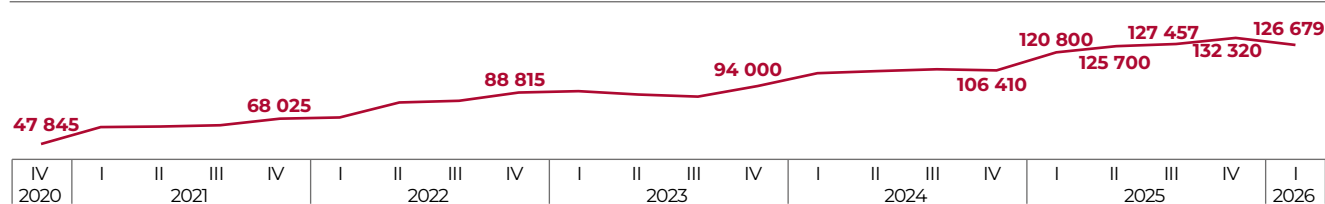
на проекты, расположенные за пределами МКАД.

Ставки аренды на площади в многоэтажных объектах, находящихся на различных этапах реализации, варьируются от 15 до 23 тыс. руб./м²/год без учета операционных расходов и НДС и зависят от даты ввода в эксплуатацию, технических характеристик и расположения конкретного проекта.

Средневзвешенная ставка аренды, руб./м²/год



Средневзвешенная цена продажи, руб./м²



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Прогнозы

По итогам 2026 г. объем ввода в эксплуатацию качественных площадей формата light industrial А и В классов может составить 814 тыс. м², при этом половина данного объема на начало 2026 г. оставалась не законтрактованной. Объем поглощения* по итогам года прогнозируется на уровне 200–220 тыс. м², ожидается сохранение текущих темпов деловой активности и реализация накопленно-

го спроса. Ставка аренды в одноэтажных объектах сохранится в диапазоне 13,4–13,6 тыс. руб./м²/год без НДС и операционных расходов на фоне ввода в эксплуатацию большого количества новых проектов. В условиях опережения спроса предложением возможна коррекция ставки вниз в конкретных объектах. К концу 2026 г. цена продажи площадей в объектах формата одноэтажный light

industrial останется в диапазоне 125–128 тыс. руб./м² без НДС.

В текущем году запланирован первый в истории рынка крупный объем ввода в эксплуатацию площадей данного формата в Московском регионе – 189 тыс. м², 82 тыс. м² из которых уже законтрактовано. По итогам 2026 г. большая часть площадей в проектах, введенных в этом году, найдет своих резидентов.

* Поглощение рассчитывается как разница между объемами занятых маркируемых площадей (в готовых и строящихся объектах) за период, классы А и В, одноэтажные склады.

Крупнейшие объекты, запланированные к вводу в 2026 г.

Проект	Девелопер	Тип объекта	Площадь, м ²
AFI Пром Алтуфьево	AFI Development	Многоэтажный	133 700
M2 Бяконтово	ДКЛ	Одноэтажный	109 062
Industrial city Ленинский	ХСА	Одноэтажный	82 342
Parametr Балашиха	Parametr	Одноэтажный	65 532
Industrial city Есипово 5	ХСА	Одноэтажный	64 022

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.