

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

I полугодие 2026 г.



[Классификация
складской
недвижимости](#)



[Классификация
Light Industrial*](#)



Производственно-складской комплекс «Атлант-Парк»

* 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

«В первом полугодии 2026 года Московский регион сохранил лидирующие позиции на рынке складской недвижимости: на него пришлось 70% всех сделок в стране, а объем поглощения практически соответствовал показателю прошлого года. Вместе с тем именно столичный рынок продемонстрировал наиболее заметный прирост свободных площадей. Это связано как с вводом новых спекулятивных объектов, не обеспеченных предварительными договорами аренды, так и с выходом крупных блоков в субаренду. Объем доступного предложения уже превысил 1,8 млн кв. м, а к концу года может достичь 2,3–2,5 млн кв. м. Рост вакантности усиливает конкуренцию между собственниками: в ходе переговоров арендаторы могут получить дисконт до 10% от заявленной ставки».

Ключевые моменты

- › По итогам I пол. 2026 г. в Московском регионе объем сделок со складской недвижимостью классов А и В составил 567 тыс. м², на 11% ниже значения за аналогичный период предыдущего года.
- › Доля вакантных площадей установилась на уровне 6,5% с учетом предложения субаренды.
- › Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды продолжила снижение и достигла 10 250 руб./м²/год без учета НДС и операционных расходов для объектов класса А.
- › Объем ввода складских объектов классов А и В за I пол. 2026 г. составил 668 тыс. м².

Индикаторы рынка

Складская недвижимость	I пол. 2025	Итоги 2025	I пол. 2026	Изменение*
Общий объем предложения качественных складских площадей, тыс. м ² в том числе:	26 533	28 137	28 805	▲
объем предложения в пределах МКАД, тыс. м ²	1 430	1 430	1 430	–
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	521	2 125	668	▲
Объем сделок по продаже и аренде, тыс. м ² в том числе:	641	1 601	567	▼
сделки со вторичными площадями	304	870	298	▼
сделки с первичными площадями	337	731	269	▼
Доля свободных площадей, % в том числе:	1,7	4,3	6,5	▲
прямая аренда, %	1,1	2,6	4,3	▲
субаренда, %	0,6	1,7	2,2	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м ² /год**	12 290	10 900	10 250	▼
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на проекты в пределах МКАД, руб./м ² /год**	12 000–15 000	14 000–17 000	15 000–17 000	▲
Диапазон операционных платежей, руб./м ² /год без НДС***	1 600–2 500	2 000–2 500	2 000–2 500	▲
Диапазон запрашиваемой цены продажи сухого склада класса А, руб./м ² без НДС	72 000–92 000	75 000–95 000	70 000–90 000	▼

* По сравнению с I пол. 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.

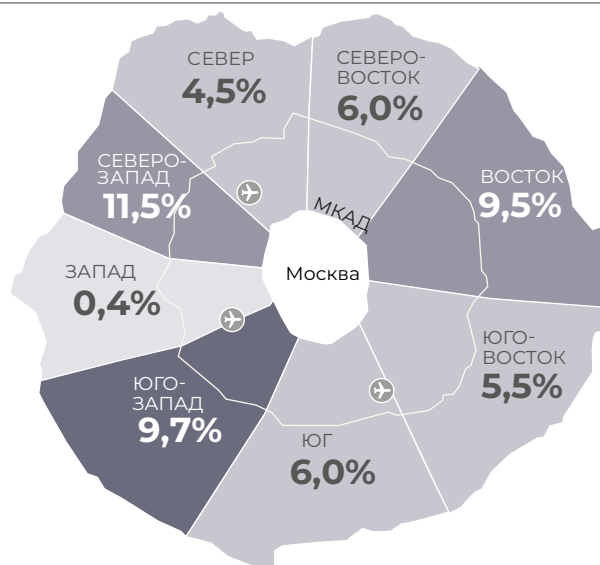
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Предложение

По итогам I пол. 2026 г. в Московском регионе было введено в эксплуатацию 668 тыс. м² складских объектов классов А и В, что на 28% превышает показатель за аналогичный период предыдущего года. Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 28 805 тыс. м².

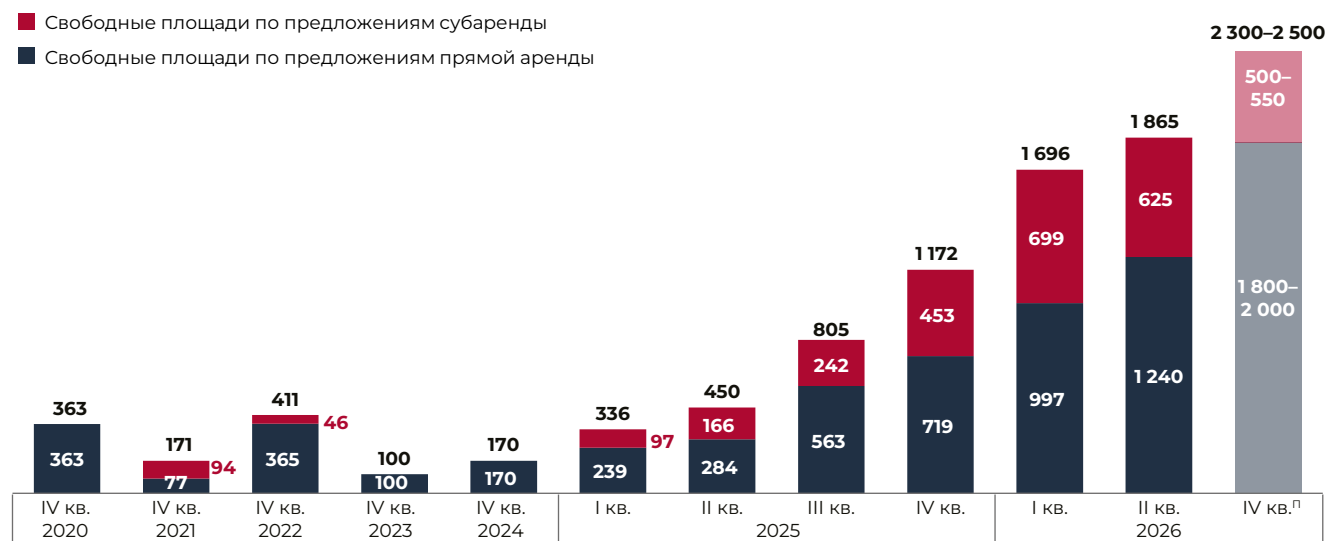
К концу года ожидается завершение строительства еще 1 655 тыс. м² площадей классов А и В, при соблюдении заявленных ранее сроков ввода. Среди запланированного до конца года объема ввода 44% площадей на конец первого полугодия предлагалось в аренду, в абсолютных значениях площадь таких проектов составляет более 730 тыс. м². С учетом ввода в эксплуатацию

Распределение доли свободных площадей по направлениям, II кв. 2026 г. (% от общего объема существующего предложения на направлении)



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика объема свободных площадей в объектах А и В классов, тыс. м²



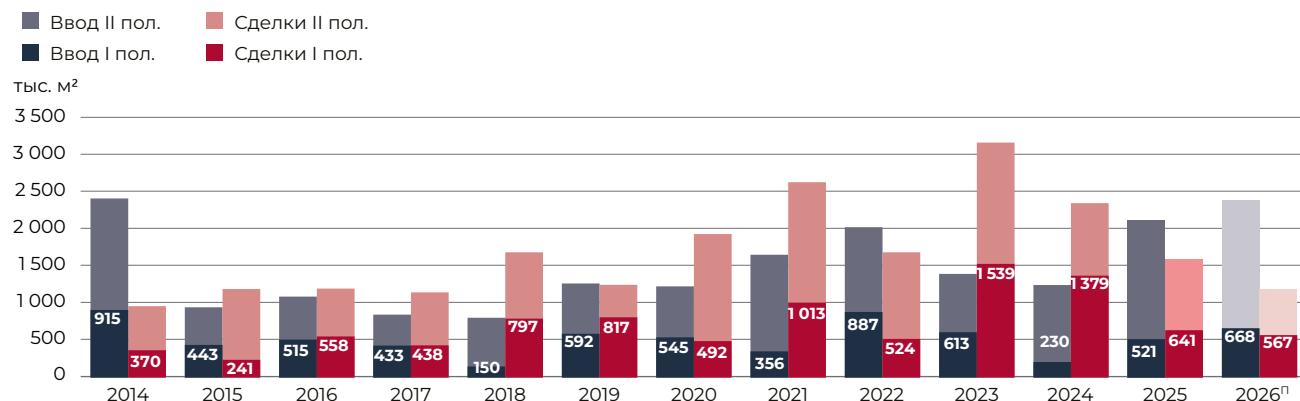
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

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



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика объема ввода и сделок, тыс. м²



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

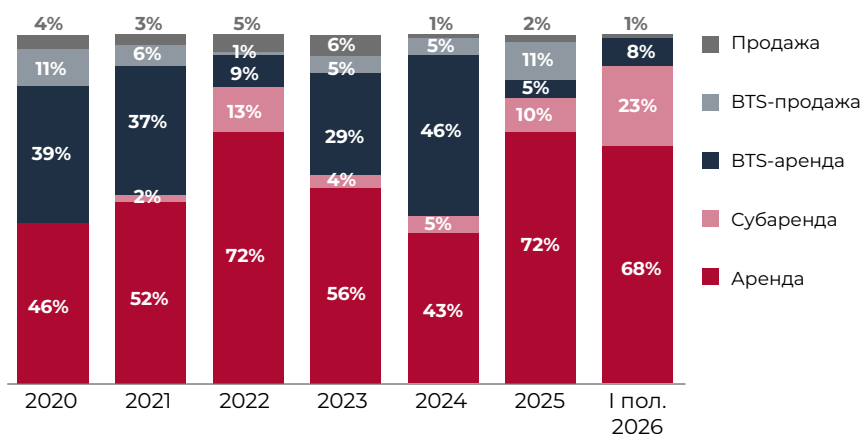
всех заявленных площадей совокупный объем введенных объектов классов А и В по итогам 2026 г. может превысить 2 320 тыс. м², что станет максимальным значением за последние 12 лет.

Показатель доли свободных площадей по итогам I пол. 2026 г. достиг 6,5% (+2,2 п. п. с начала года). В абсолютных значениях объем доступных для аренды с заездом по итогам I пол. 2026 г. складских площадей в Московском регионе составил 1 865 тыс. м², из которых в прямую аренду предлагалось 1 240 тыс. м², в субаренду – 625 тыс. м². С учетом прогнозируемого объема сделок и выхода на рынок ряда спекулятивных и незаконтрактованных объектов объем свободных площадей на конец года вырастет на 20–30% и достигнет 2,3–2,5 млн м².

Спрос

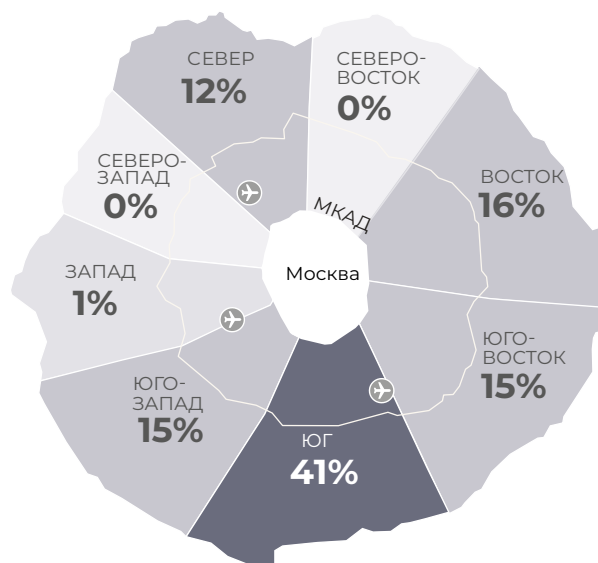
На Московский регион в I пол. 2026 г. пришлось 70% объема сделок в стране, что на 24 п. п. выше показателя за I пол. 2025 г. Объем сделок в Московском регионе составил 567 тыс. м². В I пол. 2026 г. доля представителей онлайн-торговли в объеме сделок составила 29%, что на 11 п. п. ниже показателя за аналогичный период прошлого года. На транспортно-логистические компании и компании-дистрибьюторы пришлось 21 и 19% соответственно.

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 пол. 2026 г.



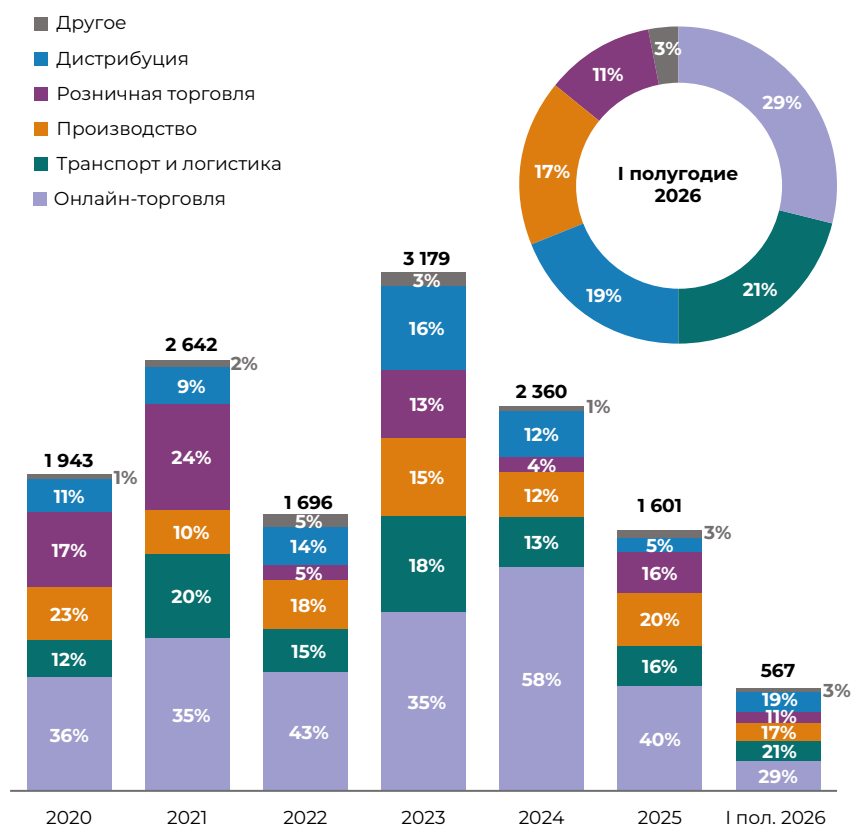
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

На сделки спекулятивной аренды пришлось 68% поглощения I полугодия, сделки субаренды и сделки BTS-аренды составили 23 и 8% объема поглощения соответственно. Оставшийся 1% поглощения пришелся на сделки продажи спекулятивных объектов.

В распределении по направлениям основной объем заключенных в I пол. 2026 г. сделок пришелся на юг: на этом направлении объем сделок достиг 231 тыс. м², что составило 41% общего объема поглощения площадей за полугодие. На северном, восточном, юго-восточном и юго-западном направлениях были заключены сделки общей площадью 333 тыс. м² или 58% объема поглощения. На каждое из перечисленных направлений пришлось порядка 12–16% поглощения в объеме сделок за I пол. 2026 г.

В Московском регионе по итогам 2026 года прогнозируется заключение сделок в объеме 1,1–1,3 млн м², снижение показателя составит 20–30% год к году.

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 пол. 2026 г.

Арендатор	Сфера	Объект/ расположение	Общая площадь, м ²	Тип сделки
VICI	Производство	RBNA Шишкин Лес	45 350	Аренда
Ozon	Онлайн-торговля	A2 Обухово	44 000	BTS-аренда
Шинсервис	Дистрибуция	NK Парк Данилово	37 900	Субаренда
Конфиденциально	Конфиденциально	NK Парк Домодедово 2	34 875	Аренда
Faberlic 	Розничная торговля	МЛП Северное Домодедово	30 570	Аренда

 сделки с участием NF GROUP

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Коммерческие условия

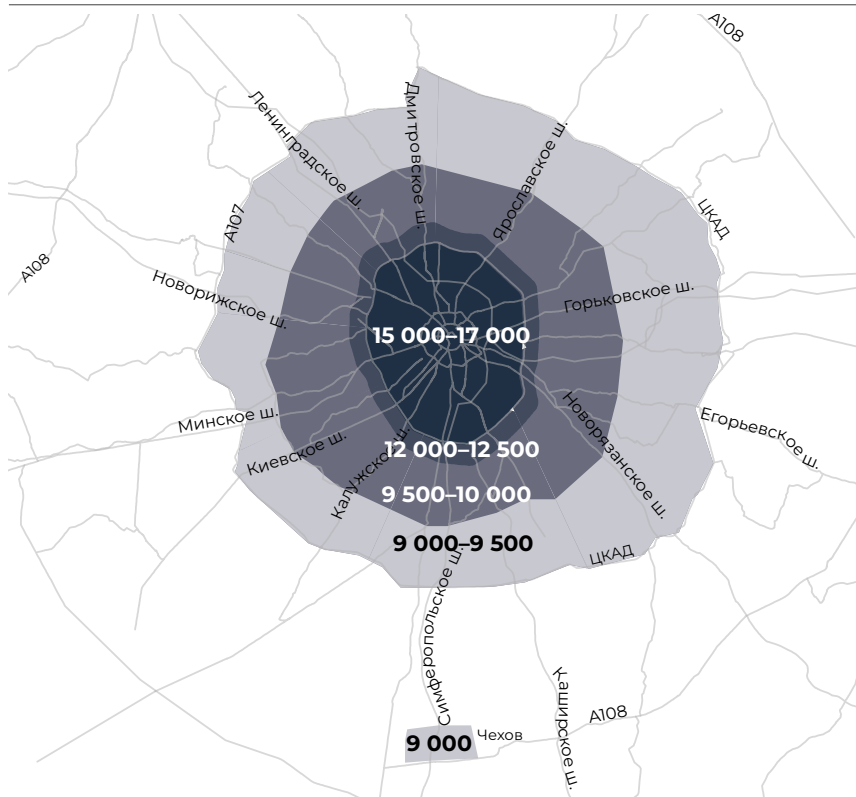
По итогам I пол. 2026 г. средневзвешенная ставка аренды на готовые к въезду складские площади класса А продемонстрировала значение 10 250 руб./м²/год без НДС и операционных расходов. На фоне увеличения доли свободных площадей показатель продолжает снижаться – за последние 12 месяцев средневзвешенная ставка аренды снизилась на 17%. С начала года снижение показателя составило 6%.

По итогам года ожидается снижение средневзвешенной ставки аренды для объектов класса А до уровня 9 500 руб./м²/год без НДС и операционных расходов.

Прогноз

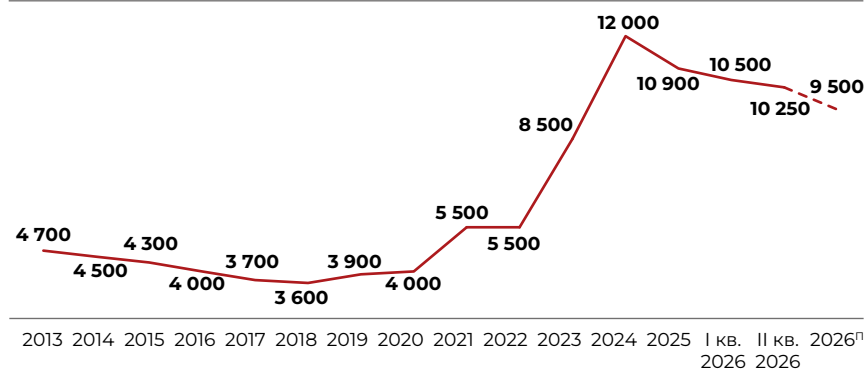
По итогам 2026 г. объем ввода в эксплуатацию качественных складских площадей может превысить 2,3 млн м², что может стать рекордным значением за последние 12 лет. Порядка 51% этого объема будет представлено спекулятивными проектами. Прогнозируемый объем сделок будет находиться в диапазоне 1,1–1,3 млн м², ожидается постепенное нарастание деловой активности на рынке во второй половине года. Ставка аренды продолжит снижение на фоне высокой доли свободных площадей и ввода в эксплуатацию большого объема незаконтрактованных проектов. К концу года средневзвешенная ставка аренды может снизиться до уровня около 9 500 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 (без учета дисконта в рамках торга), II кв. 2026 г.



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, м²
РЦ Ozon Терехово	Гранель	189 185
НК Парк Домодедово 1 (здание №6)	NK Group	120 000
Логопарк Софьино (корпус 7)	AT Недвижимость	103 700
РЦ Wildberries Краснопахорское	Wildberries	82 200
VS Real Estate Никольское 2 (фаза 2)	VS Real Estate	74 830

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 реализует 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.