

РЫНОК LIGHT INDUSTRIAL* В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

I полугодие 2026 г.



[Классификация
складской
недвижимости](#)



[Классификация
Light Industrial](#)



Linco Ново-Переделкино, девелопер – Linco Group

* 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

«К концу года объем рынка light industrial по нашим оценкам составит около 1,6 млн м² – это трехкратный рост за 2 года, с конца 2024 г. Высокий ожидаемый объем нового строительства и рост доли инвестиционного владения усиливает конкуренцию. С переходом рынка в более зрелую фазу и появлением большего количества предложений динамика ставок и цен продаж меняется, рост замедляется, и возможна коррекция средних показателей вниз. При этом, объекты с хорошим местоположением и удачной концепцией не теряют в стоимости и поддерживают среднее значение».

Ключевые моменты

- По итогам I полугодия 2026 г. объем рынка качественных объектов классов А и В зафиксировался на отметке в 970 тыс. м², включая одноэтажные и многоэтажные объекты. Доля многоэтажных объектов составляет 12,1% от общего объема рынка Московского региона.
- С начала года было введено 60,3 тыс. м² площадей формата light industrial, весь объем пришёлся на одноэтажные объекты. На II полугодие запланирован ввод ещё 631 тыс. м² площадей, из которых 189 тыс. м² придётся на многоэтажные объекты. Таким образом, к концу 2026 г., совокупный объем рынка Light Industrial в Московском регионе перешагнёт отметку в 1,5 млн м² и увеличится в 1,76 раз за год. Доля многоэтажных объектов в структуре предложения к концу 2026 г. впервые достигнет отметки в 19% (рост на 6 п. п. г/г).
- Доля вакантных площадей в готовых объектах сохраняется на уровне 13,2%, включая предложения на вторичном рынке (от институциональных и частных инвесторов). Доля вакантных площадей в строящихся объектах при этом снизилась с 65% в начале года до 44,6% по итогам I полугодия 2026 г.
- Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды для одноэтажных объектов в Московской области и Новой Москве составила 13 200 руб./м²/год без НДС и операционных расходов, цена продажи составила 129 700 руб./м² без НДС.



Индикаторы рынка

Одноэтажный light industrial	I пол. 2025 г.	Итоги 2025 г.	I пол. 2026 г.	Изменение*
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²	665	786	846	+27%
Введено в эксплуатацию, с начала года, тыс. м ²	216	337	60	-72%
Средневзвешенная ставка аренды**, класс А, руб./м ² /год	13 900	14 590	13 200	-5%
Средневзвешенная цена продажи, класс А, руб./м ² , без НДС	125 700	132 300	129 700	+3,1%
Многоэтажный light industrial	I пол. 2025 г.	Итоги 2025 г.	I пол. 2026 г.	Изменение*
Общий объем предложения качественных площадей***, тыс. м ²	102	117	117	+15%

Данные по состоянию на конец отчетного периода

* По сравнению с I пол. 2025 г.

** Здесь и далее представлена запрашиваемая ставка аренды (без учета операционных расходов и НДС) и цена продажи (без учета НДС) на конец отчетного периода.

*** Пересмотр базы данных

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

**Ольга Широкова**

Партнер, региональный директор
департамента консалтинга
и аналитики NF GROUP

«Рынок light industrial находится в поиске баланса после фазы острого дефицита предложения. При этом высокие темпы роста предложения сохраняются, и одновременно происходит изменение форматов этого предложения. Становится все более заметным сегмент многоэтажных объектов, развитие которого связано в первую очередь с программой создания мест приложения труда. В отдельную категорию могут сформироваться так называемые «промышленные таунхаусы». Дополнительно, активно развивается смежный сегмент технопарков. Достижение рынком новой точки равновесия в этих условиях будет связано не только с соотношением спроса и предложения, но и с более четким сегментированием рынка. И успех новых проектов будет зависеть от того, насколько девелоперы учтут эти изменения рынка в своих концепциях».

Предложение

Объем ввода объектов в формате одноэтажный light industrial в Московском регионе за I полугодие составил 60,3 тыс. м² в составе 5 объектов. Крупнейшим объектом, введенным в первые шесть месяцев 2026 г. стал Parametr Сенькино – 22 тыс. м² (корпуса Е и F).

Общий объем рынка таких объектов достиг отметки в 846 тыс. м². Ввода в эксплуатацию качественных площадей в формате многоэтажный light industrial в I полугодии 2026 г. не зафиксировано.

Прогноз ввода в эксплуатацию объектов формата light industrial на II полугодие 2026 г. находится на отметке 627 тыс. м². На многоэтажные объекты придется 185 тыс. м² (30%), на одноэтажные – 442 тыс. м² (70%) соответственно.

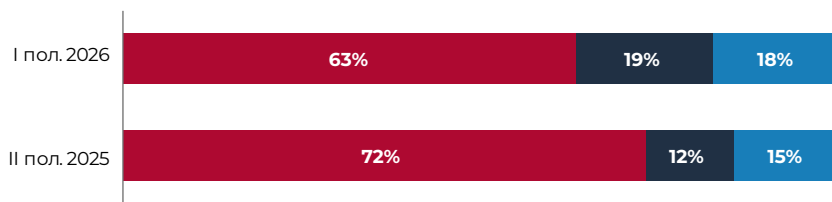
По итогам 2026 г. общий объем рынка качественных light industrial в Московском регионе может достигнуть 1,59 млн м².

Продажа объектов является более приоритетной для большинства девелоперов по сравнению с арендой, однако структура предложения постепенно становится более сбалансированной, в том числе за счет появления опций по аренде на вторичном рынке, в объектах, ранее приобретенных у девелоперов институциональными и частными инвесторами. По нашим оценкам, вторичный рынок пока занимает около 10% от всего объема вакантных площадей.

Доля площадей, предлагаемых в аренду, выросла с 15% до 18% с начала года, также стало больше площадей, доступных как в аренду, так и в продажу – 19% (рост 7 п. п. за I полугодие 2026 г.).

Динамика изменения структуры предложения в объектах формата одноэтажный light industrial

- Предложение только на продажу
- Предложение в аренду и на продажу
- Предложение только в аренду



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026



Спрос

Объем площадей, поглощенных в одноэтажных объектах формата light industrial в I полугодии 2026 г., составил 131 тыс. м² и сравним с аналогичным показателем за I полугодие 2025 г. (127 тыс. м²). На II кв. 2026 г. пришлось 50,8 тыс. м² из этого объема.

Текущие темпы поглощения свидетельствуют о сохранении спроса со стороны конечных пользователей.

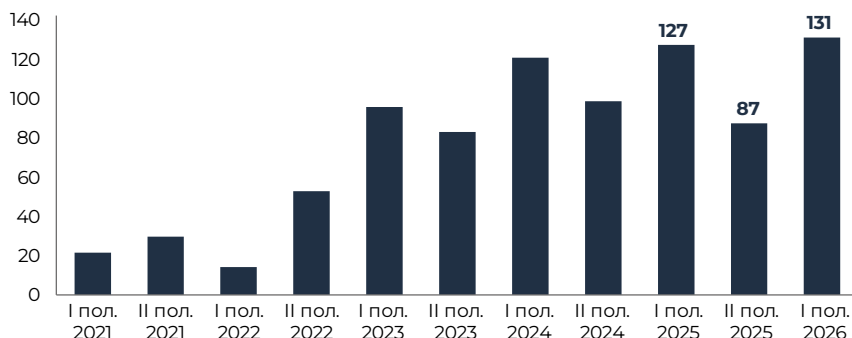
Структура конечных резидентов существующих объектов формата light industrial классов А и В практически не претерпела изменений с начала 2026 г. Лидерами по объёму занятых площадей остаются компании-дистрибьюторы (29,7%), компании, оперирующие в отраслях обрабатывающей промышленности (22,6%) и логистической отрасли (20,5%). Совокупная доля лидеров в структуре спроса снизилась на 11% с начала года и зафиксировалась на отметке около 73%. Среди резидентов также выделяются представители электронной коммерции (8,7%) и пищевой промышленности (6,7%).

Вакантные площади

По итогам I полугодия 2026 г. доля вакантных площадей в готовых объектах формата одноэтажный light industrial зафиксировалась на отметке 13,2%, что сопоставимо с аналогичным показателем по итогам II полугодия 2025 г. (13%).

Доля вакантных площадей в строящихся объектах снизилась с 64% в конце 2025 г. до 44,6% по итогам I полугодия 2026 г. Снижение вызвано большим объемом площадей, поглощенных в удачно расположенных строящихся объектах с начала этого года.

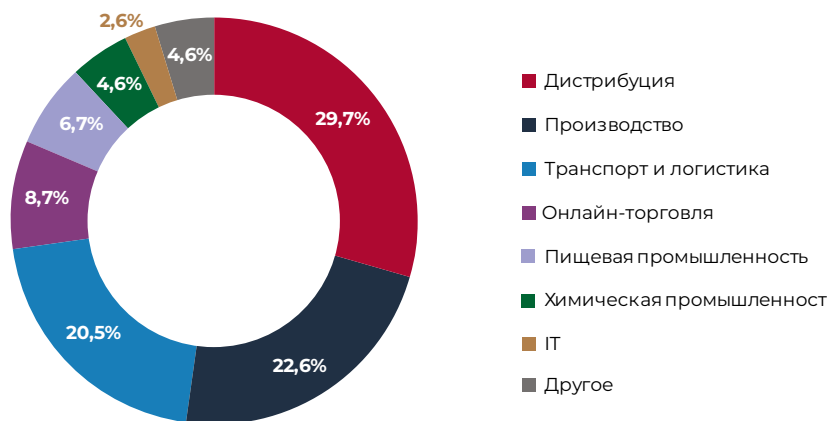
Динамика объема поглощения*, одноэтажный light industrial, тыс. м²



* Объем поглощения рассчитывается как разница между объемами занятых площадей в готовых и строящихся объектах за период

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Структура конечных пользователей формата light industrial в Московском регионе*, по количеству



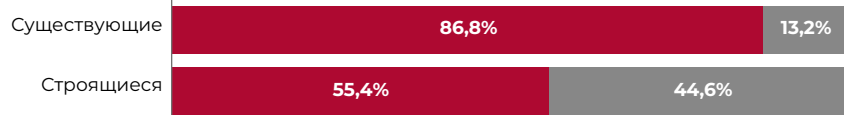
*С учетом одноэтажных и многоэтажных объектов

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

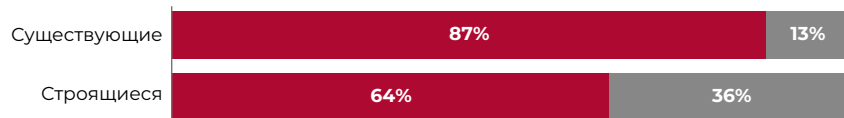
Заполняемость одноэтажных объектов light industrial классов А и В в Московском регионе

■ Законтрактованные площади ■ Вакантные площади

I пол. 2026 г.



II пол. 2025 г.



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Коммерческие условия

Одноэтажные объекты

С начала 2026 г. коммерческие условия на проекты формата одноэтажный light industrial в Московском регионе изменились. Средневзвешенная ставка аренды на такие объекты зафиксировалась на отметке 13 200 руб./м²/год без НДС и операционных расходов (-5% г./г.). Средневзвешенная цена продажи одноэтажных объектов напротив – выросла на 3,1% с момента I полугодия 2025 г. и составила 129 700 руб./м² без НДС по итогам I полугодия 2026 г.

Коррекция ставок аренды в объектах такого формата связана в первую очередь с изменением структуры предложения. С начала этого года на рынок вышел существенный объем площадей, удаленных от МКАД и с низкой ставкой аренды, ранее доступных только в продажу. В свою очередь, рост средневзвешенной цены продажи вызван сохранением стабильно высокого спроса на площади в строящихся объектах, обладающих удачным расположением и доступных только в продажу.

Ставка аренды без НДС и операционных расходов, руб./м²/год

Расположение	Промышленный Таунхаус	Лоты на отдельном этаже
Внутри МКАД	–	16 500–23 000
За пределами МКАД	21 700–23 500	–

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Цены без НДС, руб./м²

Расположение	Промышленный Таунхаус	Лоты на отдельном этаже
Внутри МКАД	137 000	180 000–233 000
За пределами МКАД	105 000–183 000	–

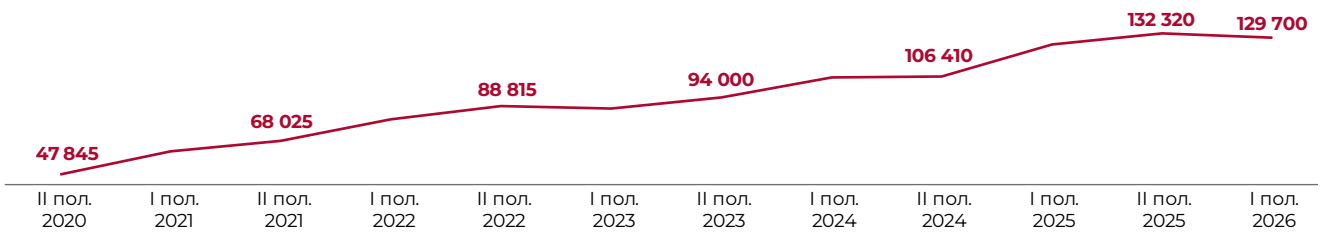
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Многоэтажные объекты

По итогам первых шести месяцев 2026 г. коммерческие условия на многоэтажные объекты окончательно сформировались и зависят в первую очередь от расположения объекта, типа предлагаемых лотов и сроков реализации проекта. На рынке выделяется два типа лотов: лоты на отдельных этажах и так называемые «промышленные таунхаусы», представляющие собой единый лот на нескольких этажах. Цена продажи на объекты формата «промышленный таунхаус»

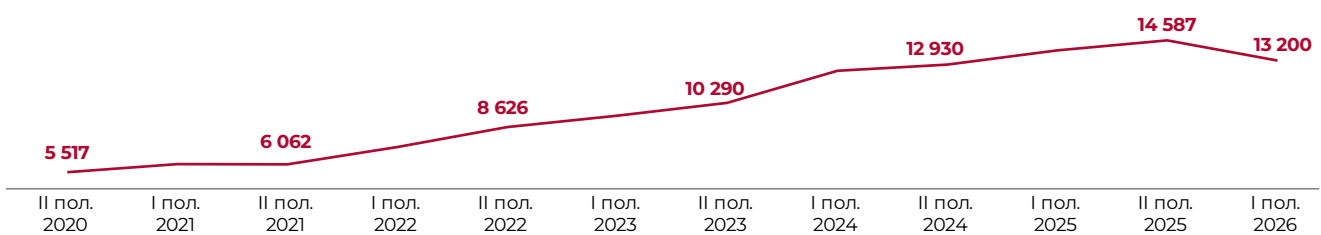
сильно варьируется в зависимости от вышеописанных факторов и находится в диапазоне 105–183 тыс. руб./м². Стоимость квадратного метра полезной площади (без учёта НДС) в объектах с блоками на отдельных этажах составляет от 180 тыс. руб. до 233 тыс. руб. Ставки аренды в многоэтажных объектах обоих форматов находятся в диапазоне 16 500–23 000 руб./м²/год без НДС и операционных расходов. Наиболее популярной моделью реализации для проектов формата многоэтажный light industrial является продажа.

Средневзвешенная цена продажи, руб./м², без НДС



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Средневзвешенная ставка аренды, руб./м²/год, без НДС и операционных расходов



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 691 тыс. м². Объем поглощения по итогам года прогнозируется на уровне 210–230 тыс. м², сохранение текущих темпов деловой активности продиктовано не только конечным спросом, но и растущим интересом со стороны инвесторов. Ставка аренды в одноэтажных объектах сохранится в диапазоне 13–13,5 тыс. руб./м²/год без НДС и операционных расходов, на фоне

ввода в эксплуатацию большого количества новых проектов, структура предложения продолжит смещаться в сторону аренды. К концу 2026 г. цена продажи площадей в объектах формата одноэтажный light industrial останется в диапазоне 127–130 тыс. руб./м² без НДС. Однако большой объем нового строительства может оказать давление на ставки аренды и цены продаж.

На текущий год запланирован ввод значительного объема пло-

щадей формата многоэтажный light industrial. По итогам 2026 г. планируется ввод 189 тыс. м², более половины из которых ещё не нашли своих резидентов. К концу года ставка аренды во введенных многоэтажных объектах зафиксирована в диапазоне 18–20 тыс. руб./м²/год без НДС и операционных расходов. Цены продажи в таких проектах по итогам 2026 г. будут находиться в диапазоне 150–210 тыс. руб./м² без НДС

Ключевые объекты, запланированные к вводу в эксплуатацию в 2026 г.*

Проект	Тип проекта	Девелопер	Площадь, м ²
Afi Пром Алтуфьево	Многоэтажный	Afi Development	133 000
ДКЛ Бяконтово	Одноэтажный	DCL-Group	107 600
Industrial City Титан	Одноэтажный	XCA	82 350
Parametr Балашиха	Одноэтажный	Parametr	65 500
Parametr Кувекино	Одноэтажный	Parametr	58 700
Parametr Токарёво	Одноэтажный	Parametr	27 500
Parametr Соколово	Одноэтажный	Parametr	21 300

* Площади, только крупнейших фаз запланированных ко вводу в 2026 году, с учётом многоэтажных и одноэтажных объектов

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.