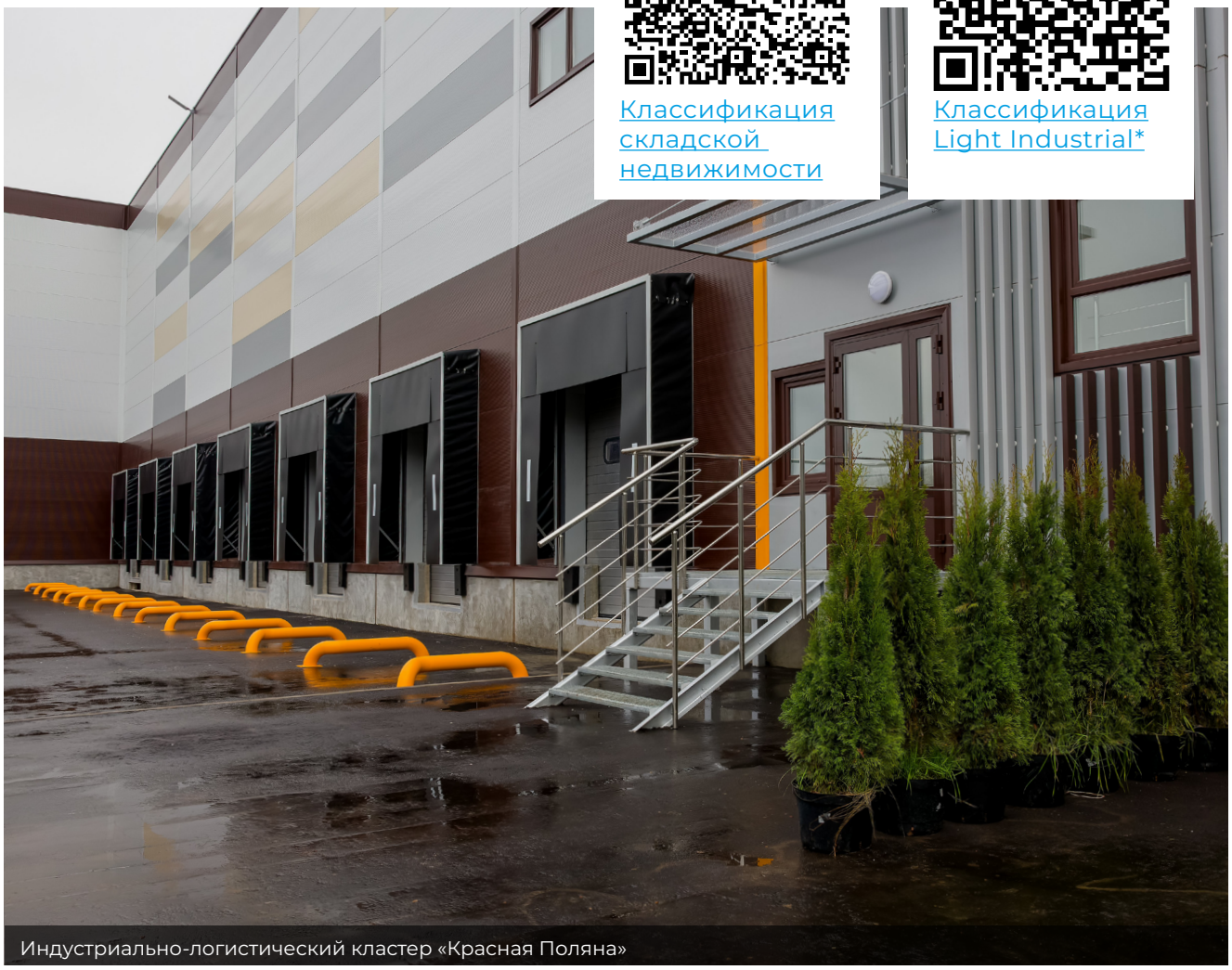
РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

III квартал 2026 г.

Классификация складской недвижимости

Классификация Light Industrial*



Индустриально-логистический кластер «Красная Поляна»

* 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

«Во втором полугодии на рынке складской недвижимости Московского региона отмечается заметное повышение уровня деловой активности. Годовой объем заключенных сделок может достигнуть 2,25–2,5 млн м², превзойдя первоначальные прогнозы в два раза. На фоне снижения уровня вакантности до прогнозируемых 3% к концу года, арендные ставки стабилизировались после четырех кварталов снижения, закрепившись на отметке 10 390 руб./м²/год с потенциалом роста по итогам года до 10 500 руб./м²/год. Текущие рыночные драйверы указывают на высокую вероятность расширения деловой активности в следующем году».

Ключевые моменты

- По итогам 9 мес. 2026 г. в Московском регионе объем сделок со складской недвижимостью классов А и В составил 1 811 тыс. м², что на 81% выше значения аналогичного периода прошлого года.
- Доля вакантных площадей за год увеличилась на 1,5 п. п. и составила 4,5% с учетом предложения субаренды.
- Средневзвешенная ставка аренды прекратила снижение и установилась на уровне 10 390 руб./м²/год без учета НДС и операционных расходов.
- Объем ввода складских объектов классов А и В за 9 мес. 2026 г. составил 1 484 тыс. м², что в 1,6 раза превышает показатель аналогичного периода прошлого года.

Индикаторы рынка

Складская недвижимость	**III кв. 2025**	**Итоги 2025**	**III кв. 2026**	**Изменение***
Общий объем предложения качественных складских площадей, тыс. м² в том числе:	26 839	28 056	28 771	▲
объем предложения в пределах МКАД, тыс. м²	1 430	1 430	1 430	–
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м²	914	2 131	1 484	▲
Объем сделок по продаже и аренде с начала года, тыс. м² в том числе:	1 000	1 601	1 811	▲
сделки со вторичными площадями	545	731	737	▲
сделки с первичными площадями	455	870	1 074	▲
Доля свободных площадей, % в том числе:	3,0	4,3	4,5	▲
прямая аренда, %	2,1	2,6	3,4	▲
субаренда, %	0,9	1,7	1,1	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м²/год**	11 620	10 900	10 390	▼
Диапазон средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды в классе А на проекты в пределах МКАД, руб./м²/год**	16 000–19 000	14 000–17 000	15 000–17 000	▼
Диапазон операционных платежей, руб./м²/год без НДС***	1 600–2 500	2 000–2 500	2 000–2 500	▲
Диапазон запрашиваемой цены продажи сухого склада класса А, руб./м² без НДС	80 000–100 000	70 000–90 000	70 000–90 000	▼

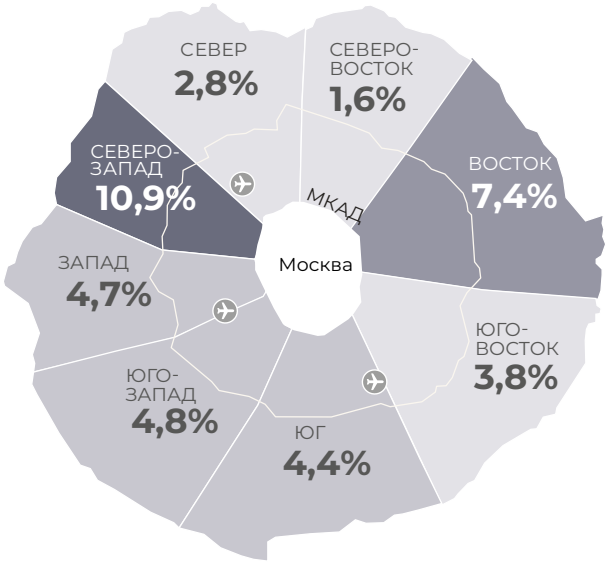
* По сравнению с III кв. 2025 г.
** Здесь и далее запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.
*** Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада класса А.
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Предложение

По итогам 9 мес. 2026 г. в Московском регионе было введено в эксплуатацию 1 484 тыс. м² качественных складских объектов классов А и В, что превышает показатель за аналогичный период предыдущего года на 62%. Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 28 771 тыс. м².

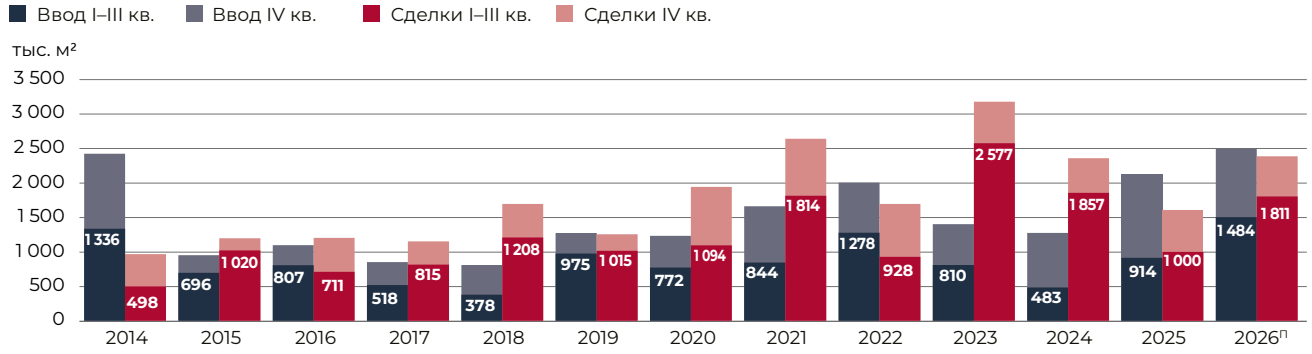
До конца года ожидается ввод еще 1 млн м² площадей А и В классов при соблюдении заявленных девелоперами сроков ввода. С учетом ввода в эксплуатацию всех заявленных площадей совокупный объем введенных площадей классов А и В может достигнуть 2,5 млн м², что сопоставимо с максимальным показателем за всю историю наблюдений, когда объем ввода составил 2,4 млн м² в 2014 г.

Распределение доли вакантных площадей по направлениям с учетом предложения субаренды, III кв. 2026 г. (% от общего объема существующего предложения на направлении)



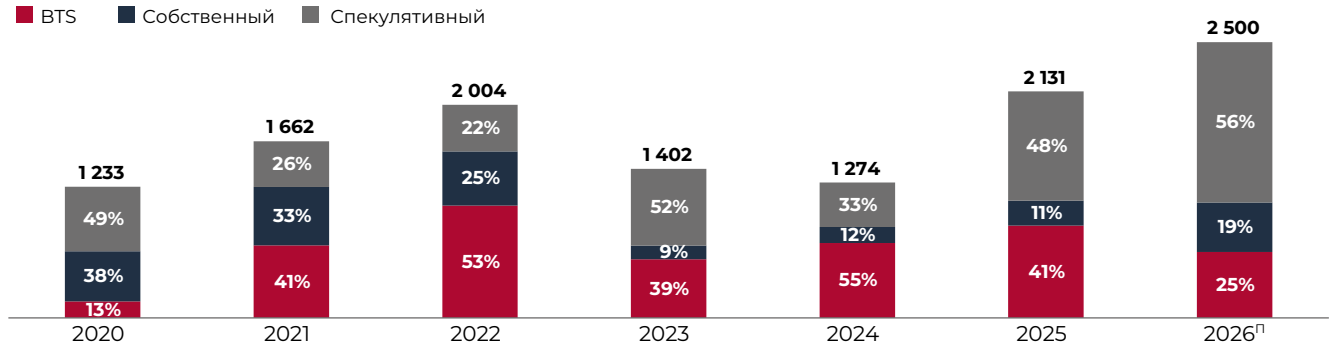
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика объема ввода и сделок, тыс. м²



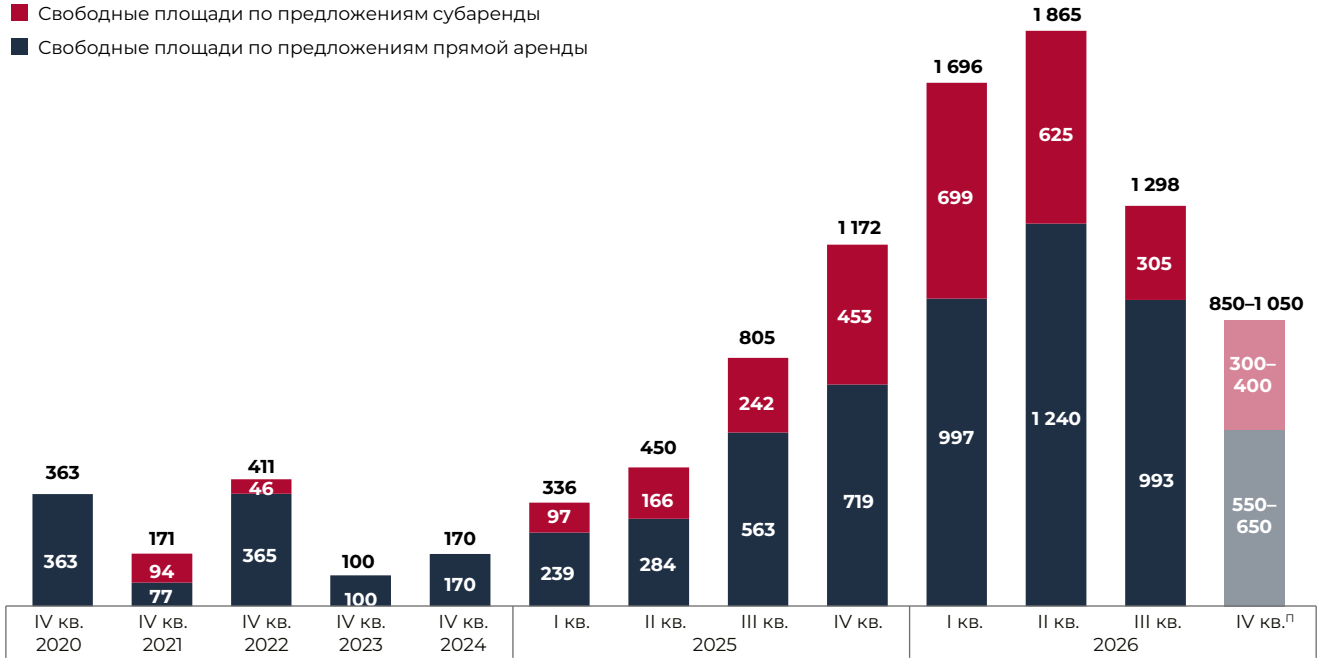
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Распределение объема ввода площадей А и В классов по типу



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



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Отмечается рост доли спекулятивного строительства в объеме ввода 2026 года: доля таких проектов по итогам года может составить 56%, что на 8 п. п. выше показателя 2025 года. На проекты в формате build-to-suit придется 25% площадей, на проекты собственного строительства – 19%.

Показатель доли свободных площадей с учетом предложения субаренды по итогам III кв. 2026 г. составил 4,5% (+0,2 п. п. за 9 мес. 2026 г.). В абсолютных значениях объем доступных для аренды с заездом по итогам III кв. 2026 г. складских площадей А и В классов в Московском регионе составил 1 298 тыс. м², из которых по предложениям прямой аренды предлагалось 993 тыс. м², по предложениям субаренды – 305 тыс. м².

Спрос

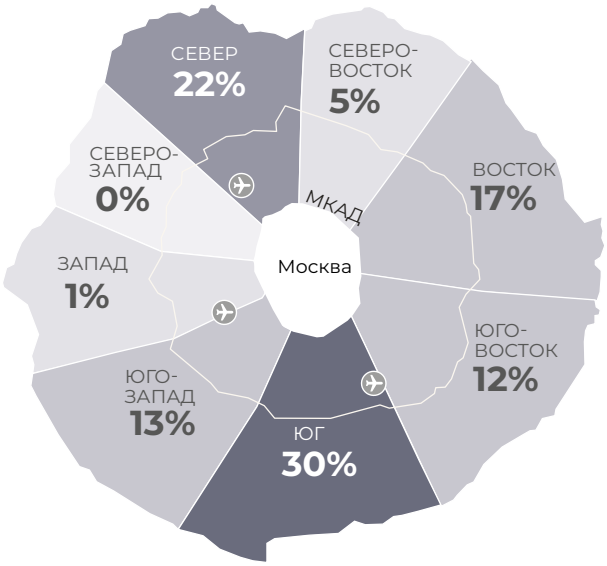
Доля Московского региона в объеме сделок за 9 мес. 2026 г. по всей стране составила 49% (-1 п. п. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года). Объем сделок в Московском регионе достиг 1 811 тыс. м², что на 81% выше результата за 9 мес. прошлого года.

По итогам 9 мес. 2026 г. доля e-commerce в объеме сделок достигла 43%, тогда как за аналогичный период прошлого года значение составило 32%. Доля сделок с производственными компаниями и представителями розничной торговли составила 15% объема сделок для каждого сегмента.

На сделки спекулятивной аренды пришлось 71% поглощения за 9 мес. 2026 г., сделки субаренды, BTS-продажи и BTS-аренды составили 19, 7 и 3% объема поглощения соответственно.

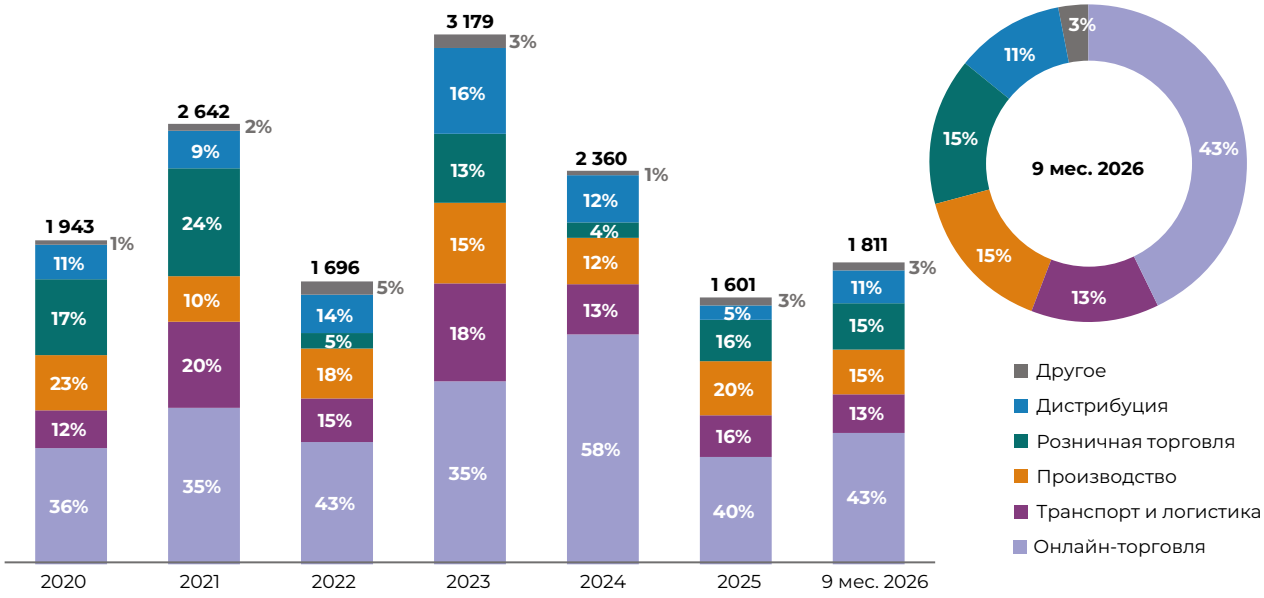
В распределении по направлениям основной объем заключенных в I–III кв. 2026 г. сделок пришелся на юг и север: общий объем поглощения на этих направлениях достиг 937 тыс. м², что составило 52% общего объема сделок за 9 мес. 2026 г.

Распределение объема заключенных сделок с объектами А и В классов по направлениям Московского региона, 9 мес. 2026 г.



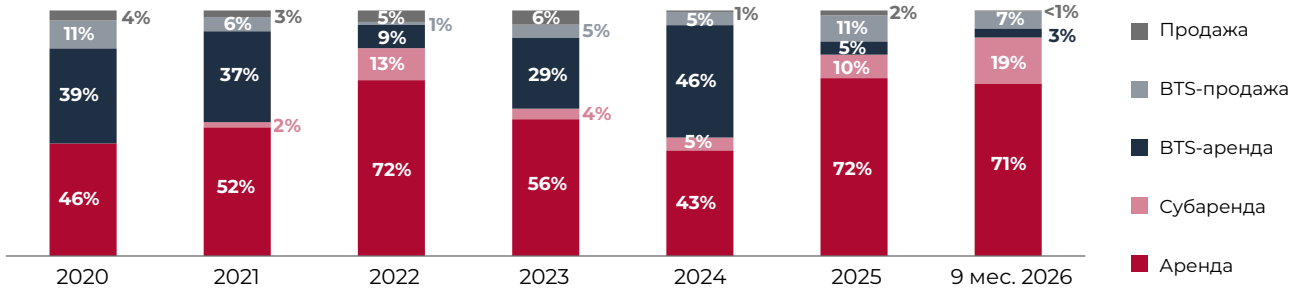
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

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



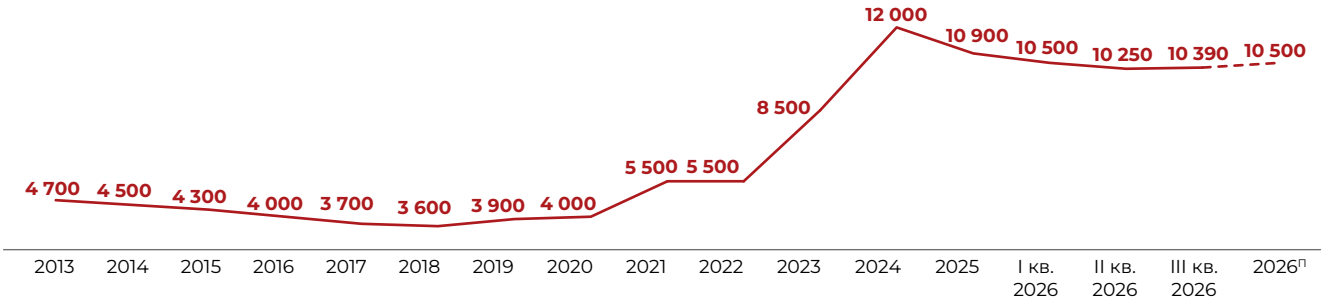
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Распределение сделок по типу



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

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



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

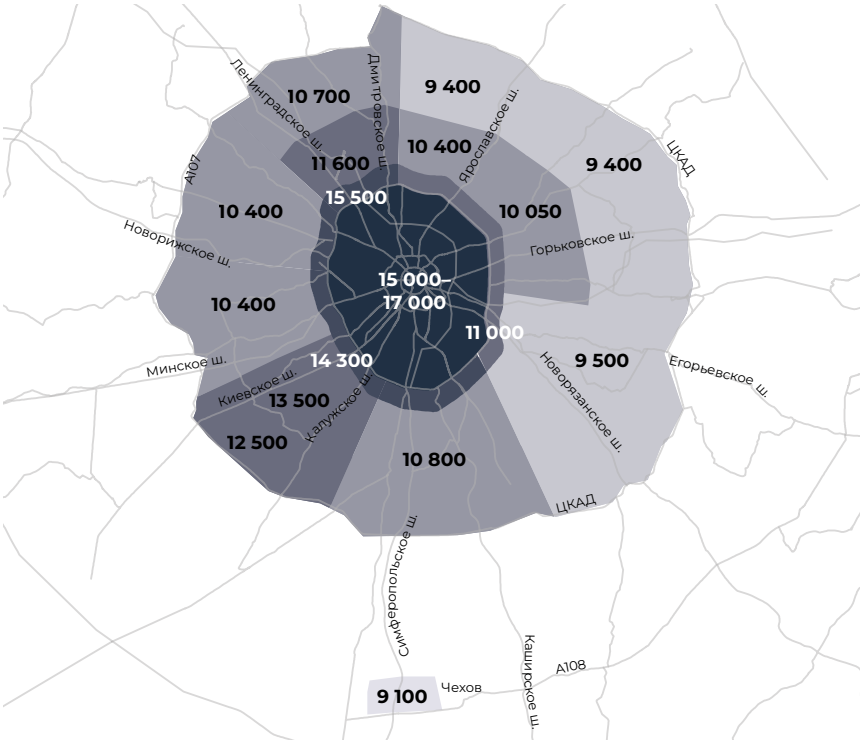
Коммерческие условия

На фоне роста активности на рынке складской недвижимости ставки аренды прекратили снижение: по итогам III кв. 2026 г. средневзвешенная ставка аренды на готовые к въезду складские площади класса А составила 10 390 руб./м²/год без учета НДС и операционных расходов. За квартал значение увеличилось на 1,4%. Ожидается, что к концу года средневзвешенная ставка аренды составит 10 500 руб./м²/год.

Прогноз

По итогам года общий объем ввода качественных складских площадей А и В классов может достичь 2,5 млн м², что станет рекордным значением, при этом 56% этого объема будет представлено спекулятивными проектами. Объем сделок по итогам года ожидается на уровне 2,25–2,5 млн м², сделки со спекулятивными площадями будут преобладать в годовом объеме поглощения. Ставка аренды продолжит постепенно увеличиваться на фоне роста активности на рынке и к концу года может составить 10 500 руб./м²/год без учета НДС и операционных расходов. Доля вакантных площадей по итогам года может снизиться до 3,0–3,5% с учетом предложения субаренды.

Ставки аренды на складские площади класса А, готовые ко въезду на конец III кв. 2026 г., распределение по кластерам Московского региона, руб./м²/год, без учета НДС и операционных расходов



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Крупнейшие объекты, запланированные к вводу до конца 2026 г.

Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м²
«NK Парк Домодедово 2», здание 15	NK Group	120 000
«Parametr Соколово», big box 1	Parametr	69 060
«РЦ Спортмастер», фаза 7.2	«Спортмастер»	55 000

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



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
Региональный 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.