РЫНОК LIGHT INDUSTRIAL* В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

III квартал 2026 г.

Классификация складской недвижимости

Классификация light Industrial



Лайт индастриал «Индустриальный парк Есипово»

* 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

«Рынок лайт индастриал Московского региона продолжает активно пополняться новыми объектами, и в III квартале общий объем предложения пересек границу в 1 млн м². До конца года запланирован рекордный объем ввода в эксплуатацию – 577 тыс. м². Показатель поглощения тоже продемонстрировал рекордные значения в III квартале, 136 тыс. м², в 2,5 раза выше среднеквартального значения за последние три года. Однако рост предложения по-прежнему опережает рост спроса, что будет оказывать давление на цены продажи и ставки аренды».

Ключевые моменты

- По итогам 9 месяцев 2026 г. объем рынка качественных объектов классов А и В преодолел отметку в 1 млн м² и составил 1 057 тыс. м², включая одноэтажные и многоэтажные объекты. На одноэтажные объекты приходится 86% совокупного предложения (912 тыс. м²).
- Ввод качественных объектов формата лайт индастриал в Московском регионе в III кв. 2026 г. составил 65,5 тыс. м² одноэтажных и 28,1 тыс. м² многоэтажных объектов.
- Совокупный объем рынка по итогам года может достичь уровня 1 634 тыс. м², 338 тыс. м² из которых придется на многоэтажные объекты. Их доля в общем объеме рынка лайт индастриал Московского региона вырастет с 13% в начале года до 21% по итогам 2026 г.
- По итогам III кв. 2026 г. на рынке зафиксировано квартальное поглощение на отметке 136 тыс. м², при этом почти две трети этого объема пришлось на три крупных объекта. Совокупный показатель поглощения по итогам 2026 г. может преодолеть отметку в 300 тыс. м².
- Доля вакантных площадей в существующих объектах в III квартале снизилась на 1,6 п. п. на фоне высокого объема поглощения и составила 11.6%. В строящихся объектах этот показатель вырос до 49% (на 4,4 п. п.) за счет начала экспонирования объектов, находящихся на этапе активного строительства.
- Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды для одноэтажных объектов в Московской области и Новой Москве составила 13 500 руб./м² /год без операционных расходов и НДС, цена продажи составила 123 000 руб./м² без НДС.

Индикаторы рынка

Одноэтажный light industrial	**III кв. 2025**	**IV кв. 2025**	**II кв. 2026**	**III кв. 2026**	**Изменение***
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м²	698	786	846	912	31%
Введено в эксплуатацию (за период), тыс. м²	55	88	60	66	19%
Средневзвешенная ставка аренды**, класс А, руб./м²/год	13 950	14 590	13 200	13 500	-3%
Средневзвешенная цена продажи, класс А, руб./м², без НДС	127 500	132 300	129 700	123 000	-4%
Многоэтажный light industrial	**III кв. 2025**	**IV кв. 2025**	**II кв. 2026**	**III кв. 2026**	**Изменение***
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м²	117	117	117	145	24%

Данные по состоянию на конец отчетного периода
* По сравнению с III кв. 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.

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026



Ольга Широкова
Партнер, региональный директор департамента консалтинга и аналитики NF GROUP

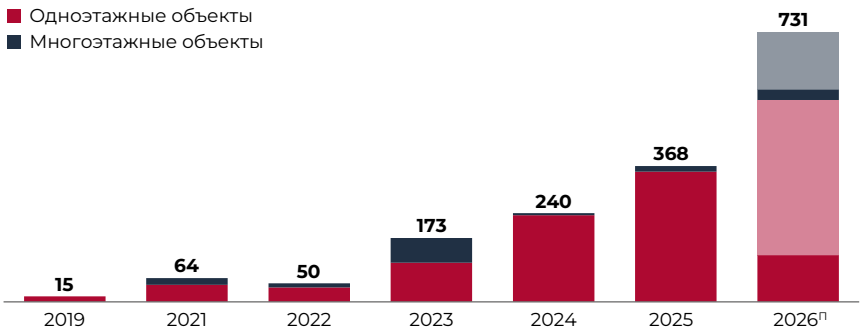
«III квартал продемонстрировал рекордно высокий объем поглощения. Прекратилась коррекция средних ставок аренды, и за III квартал показатель вырос на 2,3%. Средняя цена продажи продемонстрировала небольшое снижение – 5,2% за квартал, однако связано это в первую очередь с изменением структуры предложения: наиболее удачно расположенные объекты, ставки аренды которых выше, уходят с рынка первыми, что оказывает давление на средние показатели. При этом в прошлом квартале средняя цена продажи продемонстрировала рост на 2,4%. В целом такая динамика является нормальной для молодого рынка с растущим, но по-прежнему небольшим количеством объектов, и мы не ожидаем дальнейшей коррекции показателей в условиях стабильного спроса».

Предложение

По итогам III кв. 2026 г объем ввода в эксплуатацию качественных объектов формата лайт индастриал в Московском регионе составил 93 582 м², из которых 70% пришлось на 4 одноэтажных объекта и 30% – на 2 многоэтажных объекта. Общий объем качественных площадей объектов лайт индастриал в Московском регионе преодолел отметку в 1 млн м² и составил 1 057 тыс. м² с учетом многоэтажных и одноэтажных объектов.

За последние три месяца серьезные изменения претерпела структура предложения объектов лайт индастриал. Как правило, для проектов, доступных для заезда или находящихся на заключительном этапе строительства, наиболее распространенной является модель реализации в аренду или гибридная модель (аренда и продажа). На фоне рекордного объема ввода в эксплуатацию доля площадей, доступных в аренду, выросла с начала II пол. 2026 г. на 15 п. п. и составила 33%, доля площадей, реализуемых по гибридной модели, за последние три месяца не изменилась и составила 19% от общего объема вакантных площадей; соответственно 48% приходится на площади, доступные только на продажу.

Динамика ввода в эксплуатацию объектов лайт индастриал, тыс. м²



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026



Индустриальный парк «Титан»

Спрос

В III кв. 2026 г. объем поглощенных площадей составил рекордные 136 тыс. м², 60% из которых пришлись на крупные сделки в одном готовом и трех строящихся объектах. Без их учета текущий объем поглощения на 44% превосходит аналогичный показатель предыдущего года (38 тыс. м² в III кв. 2025 г.) и соответствует среднеквартальному поглощению за прошедшие 3 года (55 тыс. м²). Таким образом, деловая активность остается стабильной, и рост предложения пока опережает роста спроса.

В структуре резидентов существующих объектов формата лайт индастриал классов А и В доминируют представители обрабатывающей промышленности, на них приходится 35,9% от общего числа резидентов. Вторыми по объему присутствия являются дистрибьюторы – 30,3%. Тройку крупнейших потребителей замыкают компании, представляющие транспортно-логистический сектор, они составляют 20,5% от общего числа компаний-резидентов, и их доля растет от периода к периоду. Также среди резидентов представлены компании из сферы онлайн-торговли (8,7% занятых лотов).

Структура конечных пользователей формата light industrial в Московском регионе, по количеству компаний-резидентов



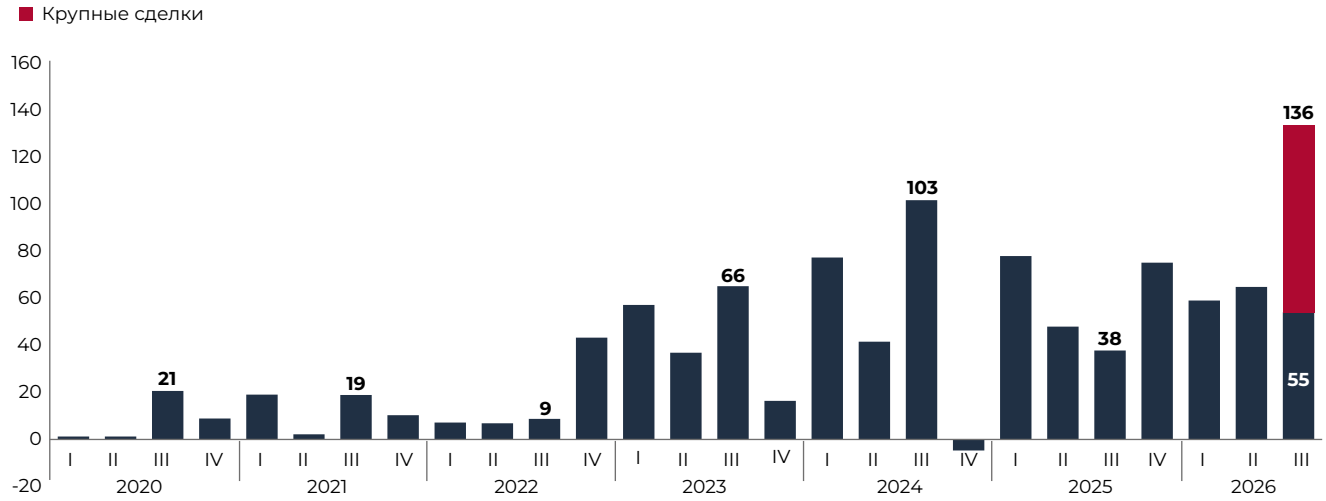
Тип компаний присваивается исходя из их сферы деятельности в целом, без учета размещения конкретных мощностей в объектах лайт индастриал. К компаниям, оперирующим в производственной сфере, относятся в том числе предприятия по сборке.

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026



Индустриальный парк «Коледино»

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



* Объем поглощения рассчитывается как разница между объемами занятых площадей за период (в готовых и строящихся объектах, предлагаемых на рынке)

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Вакантные площади

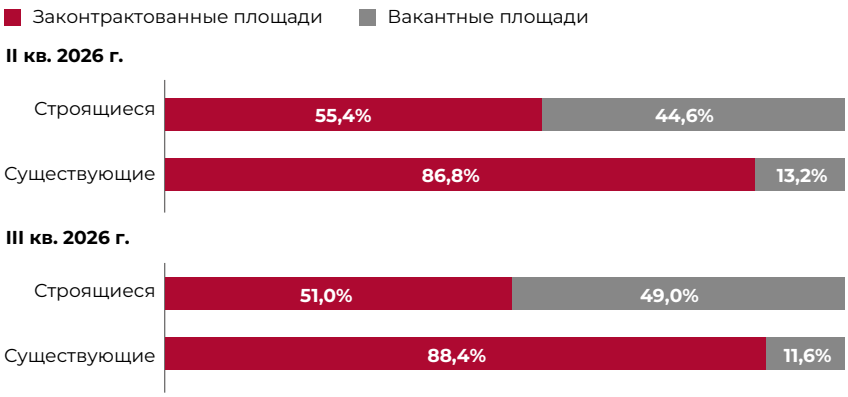
По итогам 9 месяцев 2026 г. доля вакантных площадей в одноэтажных проектах формата лайт индастриал для существующих объектов составила 11,6% (106 тыс. м²), для строящихся – 49% (378 тыс. м²). На фоне рекордного объема поглощения в III кв. 2026 г., несмотря на общий рост предложения, доля вакантных площадей с начала второго полугодия снизилась на 1,6 п. п. в существующих проектах (13,2% по итогам прошлого квартала).

Коммерческие условия

Ставки аренды и цены продаж в III кв. 2026 г. скорректировались с начала второго полугодия этого года на фоне значительного объема нового строительства и изменения структуры предложения. Средневзвешенная цена продажи одноэтажных объектов класса А составила 123 000 руб./м² без НДС по итогам III кв. 2026 г., что на 3,5% ниже аналогичного показателя за III кв. 2025 г. Средневзвешенная ставка аренды год к году снизилась на 3,5% и зафиксировалась на отметке 13 500 руб./м² год без НДС и операционных расходов. Ключевыми предпосылками к снижению показателей в объектах формата одноэтажный лайт индастриал во второй половине этого года являются рекордный рост объема рынка Московского региона, и ,как следствие, сохранение значительной доли вакантных площадей в объектах, находящихся на высокой стадии готовности, несмотря на растущую деловую активность со стороны конечных потребителей.

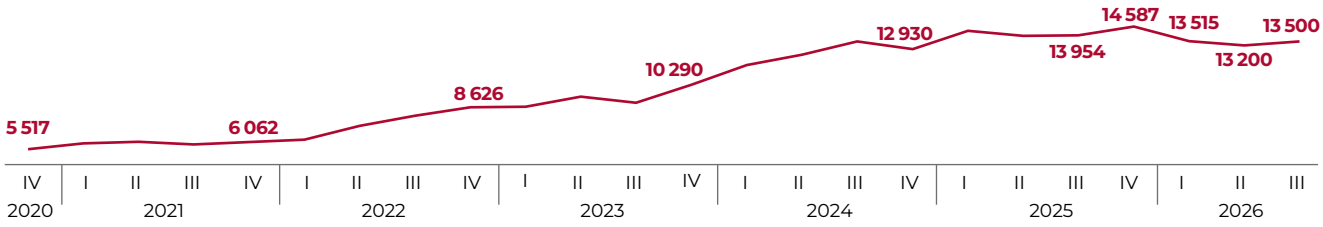
Средневзвешенная ставка аренды на многоэтажные объекты составляет 16 960 руб./м²/год без НДС и операционных расходов, цена продажи – 185 500 руб./м² без НДС. Более высокие значения по сравнению с одноэтажными объектами объясняются тем, что большинство (96%) многоэтажных объектов расположено в пределах МКАД или на удалении до 10 км, тогда как только 23% одноэтажных объектов имеют такое расположение.

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



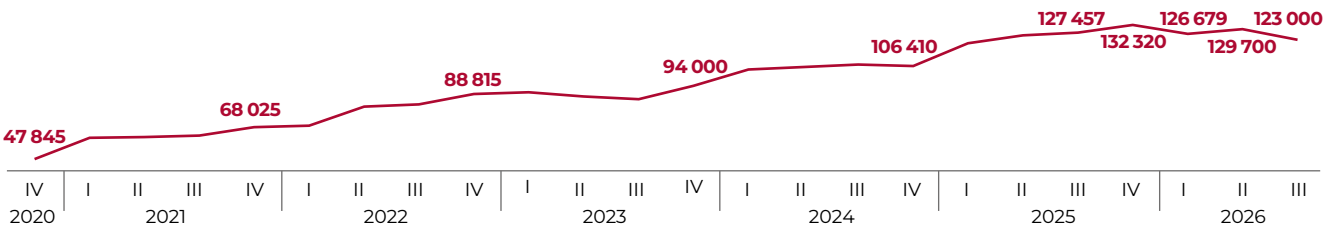
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

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



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Средневзвешенная цена продажи, руб./м², без НДС



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Прогнозы

По итогам 2026 г. объем ввода одноэтажных и многоэтажных объектов лайт индастриал классов А и В, по нашей оценке, может составить 731 тыс. м², что является рекордным значением с начала наблюдений. К концу этого года общий объем рынка качественных объектов лайт индастриал в Московском регионе может достигнуть отметки 1 634 тыс. м². Доля многоэтажных объектов в совокупном объеме рынка вырастет на 8 п. п. год к году и зафиксируется на уровне 21%.

До конца этого года ожидается ввод 577 тыс. м². На фоне колоссального объема, запланированного ко вводу в эксплуатацию в ближайшие месяцы, средневзвешенная цена продажи в одноэтажных объектах класса А может скорректироваться, но останется в диапазоне 121 000–124 000 руб./м² без НДС, в многоэтажных объектах в ближайшие три месяца цена продажи зафиксируется на отметке, близкой к текущей и будет составлять от 185 000 до 195 000 руб./м² без НДС. По итогам 2026 года ставка аренды в одноэтажных объектах А класса не претерпит существенных изменений и останется в диапазоне 13 200–13 600 руб./м²/год без учета НДС и операционных расходов.

Ставка аренды в многоэтажных проектах лайт индастриал может вырасти и по итогам года зафиксируется в диапазоне 16 500–17 500 руб./м²/год без учета НДС и операционных расходов, ввиду высокой степени готовности большого объема площадей и низкого уровня вакантности в готовых объектах.

Объекты, построенные и запланированные к вводу в эксплуатацию в 2026 г. (площадью более 20 тыс. м²)

Проект	Класс	Тип	Статус	Девелопер	Площадь, м²
AFI Пром Алтуфьево	А	Многоэтажный	Строится	AFI Development	133 700
ДКЛ Бяконтово	В	Одноэтажный	Строится	ДКЛ	107 500
Industrial City Титан	А	Одноэтажный	Строится	ХСА	82 350
Parametr Кувекино (корпуса G, H, K)	А	Одноэтажный	Введен в эксплуатацию	Parametr	38 250
Технокластер Мега-Молжаниново	А	Многоэтажный	Строится	«Страна Девелопмент»	36 300
Parametr Балашиха	А	Одноэтажный	Строится	Parametr	29 500
Parametr Токарево	А	Одноэтажный	Строится	Parametr	27 500
Логистик Парк Толбино	В	Одноэтажный	Строится	«АП Инвест»	25 240
Parametr Сенькино	А	Одноэтажный	Введен в эксплуатацию	Parametr	22 180
Parametr Соколово	А	Одноэтажный	Строится	Parametr	21 300
ДКЛ Горки 2	В	Одноэтажный	Введен в эксплуатацию	ДКЛ	20 780
Parametr Кувекино (корпус L)	А	Одноэтажный	Строится	Parametr	20 430

В таблице приведены площади зданий в проектах, введенных или запланированных к вводу в эксплуатацию в 2026 г., включая одноэтажные и многоэтажные объекты.

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.