



parametr

# РЫНОК LIGHT INDUSTRIAL

Москва и Московская область  
Сентябрь 2025



# Развитие сегмента Light Industrial

По итогам января-августа 2025 года в Московском регионе введено в эксплуатацию 8 объектов формата Light Industrial совокупной площадью 280 тыс. кв. м, что на 12% превышает показатель аналогичного периода прошлого года.

До конца 2025 года мы ожидаем, что объем нового строительства объектов Light Industrial составит не менее 450 тыс. кв. м и станет рекордным показателем за весь период наблюдений. Совокупно на этапе строительства находится 1,3 млн кв. м, заявленных к вводу в 2025-2026 гг. Также около 3,0 млн кв. м находится на стадии планирования, из которых значительный объем представляют проекты жилищных застройщиков. Старт строительства многих проектов откладывается ввиду высокой стоимости заемного финансирования и стоимости строительства.

Объекты, введенные в эксплуатацию  
январь-август 2025

Объект	Класс	Общая площадь	Шоссе
DCL Томилино Парк	A	118 тыс. кв. м	Новорязанское
Industrial City K1	A	79 тыс. кв. м	Симферопольское
I.VOLGA Light Industrial Park	A	35 тыс. кв. м	Горьковское
ИП Гранат	A	22 тыс. кв. м	Каширское
RBNA Парк Лето	B	13 тыс. кв. м	Новорязанское
Green Town Заводская	A	7 тыс. кв. м	Ленинградское
Агора Балашиха	B	4 тыс. кв. м	Горьковское
Каширское Горки LI	B	2 тыс. кв. м	Каширское



1 036 тыс. кв. м  
Существующие площади  
Классы А и В

731 тыс. кв. м  
Класс А

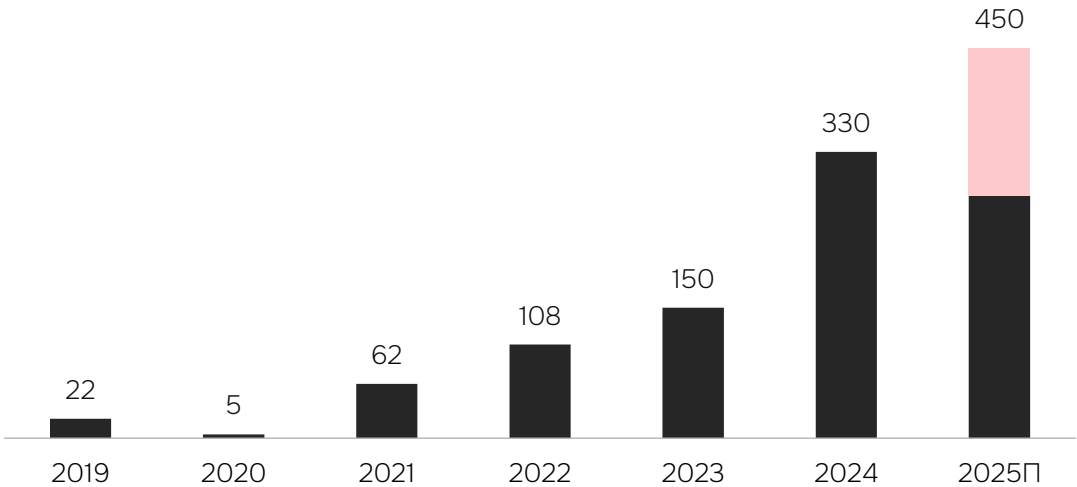
305 тыс. кв. м  
Класс В

1 273 тыс. кв. м  
Строящиеся площади  
Классы А и В

967 тыс. кв. м  
Класс А

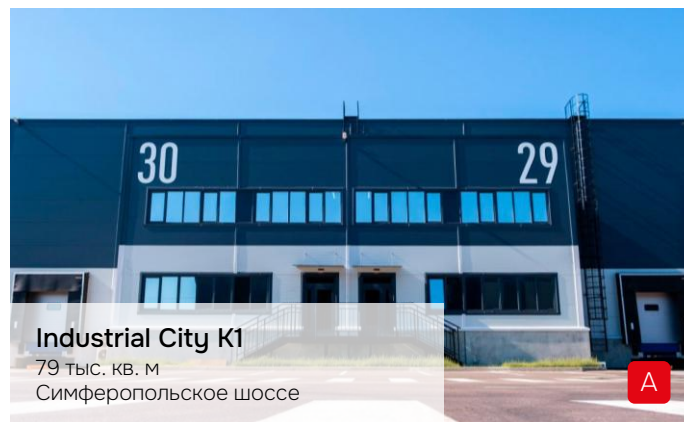
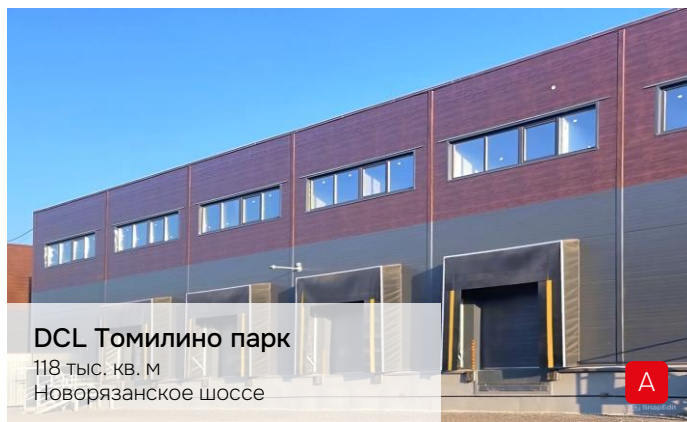
306 тыс. кв. м  
Класс В

Новое строительство объектов Light Industrial  
классы А и В, тыс. кв. м

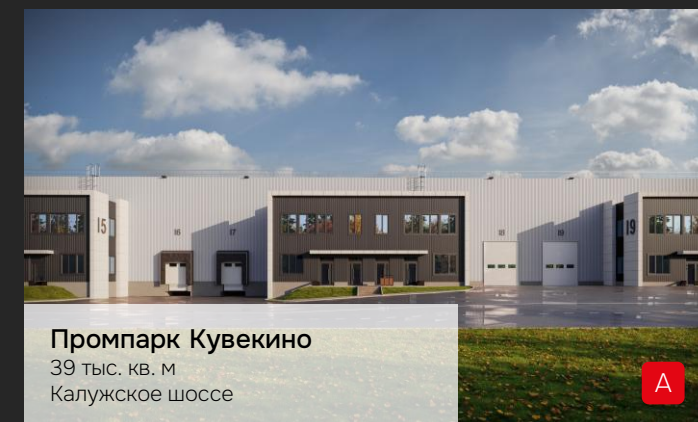
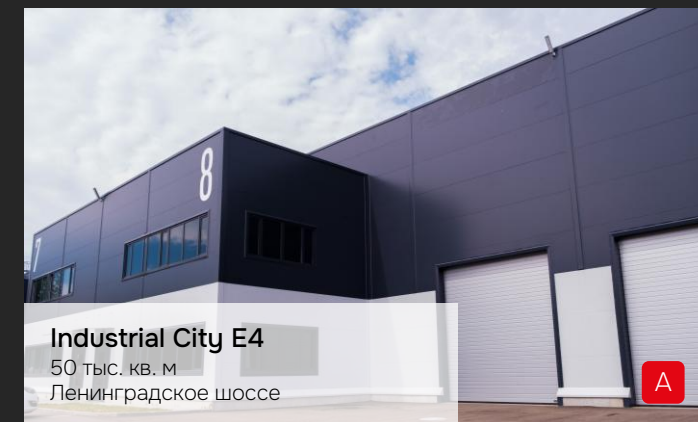


# Новое строительство

Крупнейшие объекты, введенные в январе-августе 2025 года



Заявлены к вводу до конца 2025 года



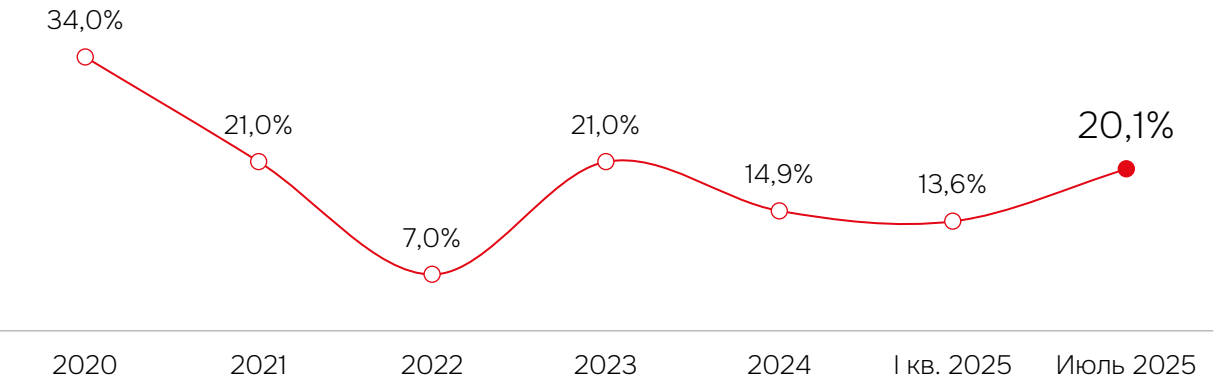
# Вакантность

На август 2025 года доля свободных площадей в готовых объектах Light Industrial класса А составила 20,1%, увеличившись на 5,2 п.п. с начала года на фоне ввода в эксплуатацию значительного объема новых объектов. В абсолютных значениях доступное предложение в готовых объектах класса А достигло 146 тыс. кв. м. В строящихся объектах класса А на сегодняшний день доступно 779 тыс. кв. м из 967 тыс. кв. м на этапе строительства.

В классе В доля свободных площадей минимальна и составляет 2,6% или 8 тыс. кв. м. В строящихся объектах класса В маркируется 205 тыс. кв. м из 306 тыс. кв. м на этапе строительства.

Индикатор вакантности для сегмента волатилен и подвержен значительным колебаниям ввиду начального этапа развития рынка light industrial России.

Доля свободных площадей объектов Light Industrial класс А, %



Класс А

146 тыс. кв. м

Вакантно в существующих объектах класса А

779 тыс. кв. м

Маркируется в строящихся объектах класса А

Класс В

8 тыс. кв. м

Вакантно в существующих объектах класса В

205 тыс. кв. м

Маркируется в строящихся объектах класса В

1 138 тыс. кв. м

Совокупно маркируется на рынке, классы А и В

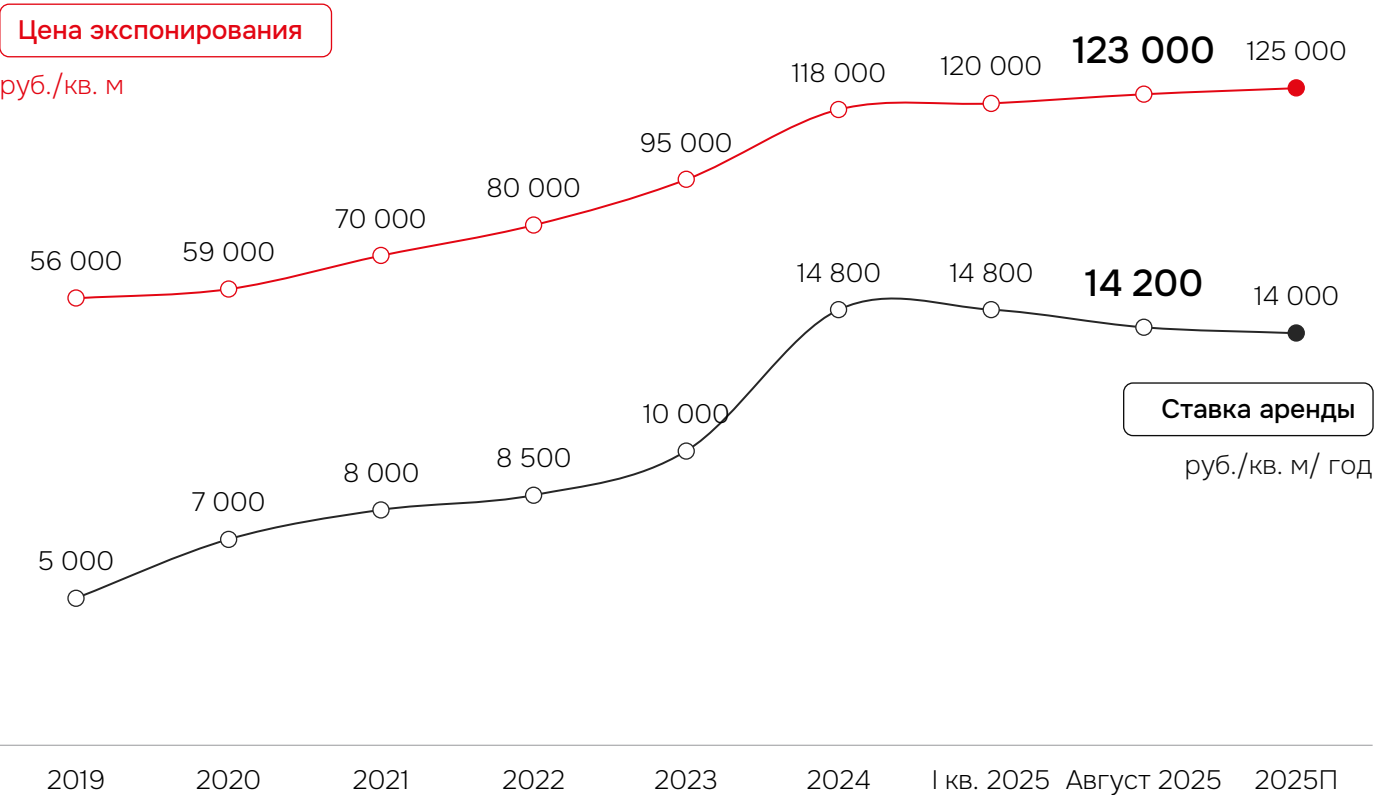
x3,1 с начала года



# Коммерческие условия



Ставки аренды и цены экспонирования объектов Light Industrial класс А



Стоимость продажи указана без НДС.  
Средневзвешенные ставки аренды на склады указаны без НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.

Класс А

123 тыс. руб.  
кв. м  
Цена экспонирования

14,2 тыс. руб.  
кв. м/год  
Ставка аренды

Класс В

100 тыс. руб.  
кв. м  
Цена экспонирования

11,8 тыс. руб.  
кв. м/год  
Ставка аренды

Цены экспонирования и ставки аренды на объекты Light Industrial класса А остановили стремительный рост: с начала года изменение индикаторов фиксируется на уровне +4% и -4% соответственно.

До конца 2025 года ожидается дальнейшая стабилизация индикаторов ввиду роста вакантного предложения в строящихся и существующих объектах. Цены экспонирования достигнут 125 тыс. руб./кв. м, ставки аренды – 14,0 тыс. руб./кв. м/год.

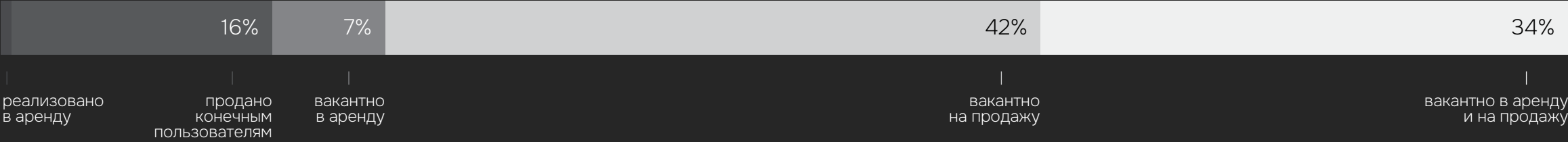
# Структура рынка: класс А



## Существующие объекты, класс А



## Строящиеся объекты, класс А



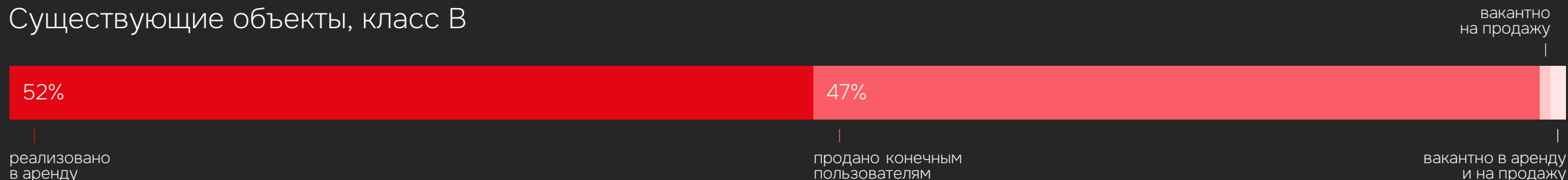
Ключевым способом реализации объектов light industrial остается **продажа блоков конечным пользователям**

- Из 280 тыс. кв. м, введенных в эксплуатацию за январь-август 2025 года, 63% было продано конечным пользователям, а 13% - сдано в аренду
- Начало строительства новых объектов повлияло на резкий рост маркируемого предложения в строящихся объектах класса А - в 3,5 раза по сравнению с показателем на начало года

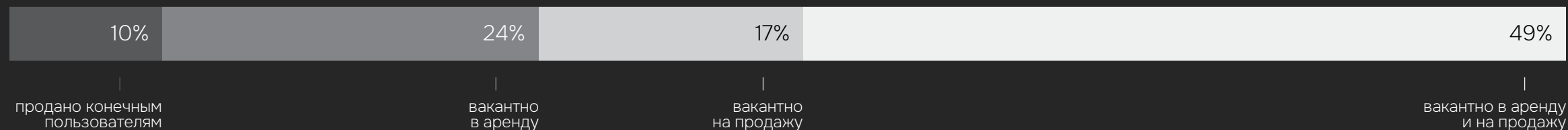
# Структура рынка: класс В



## Существующие объекты, класс В



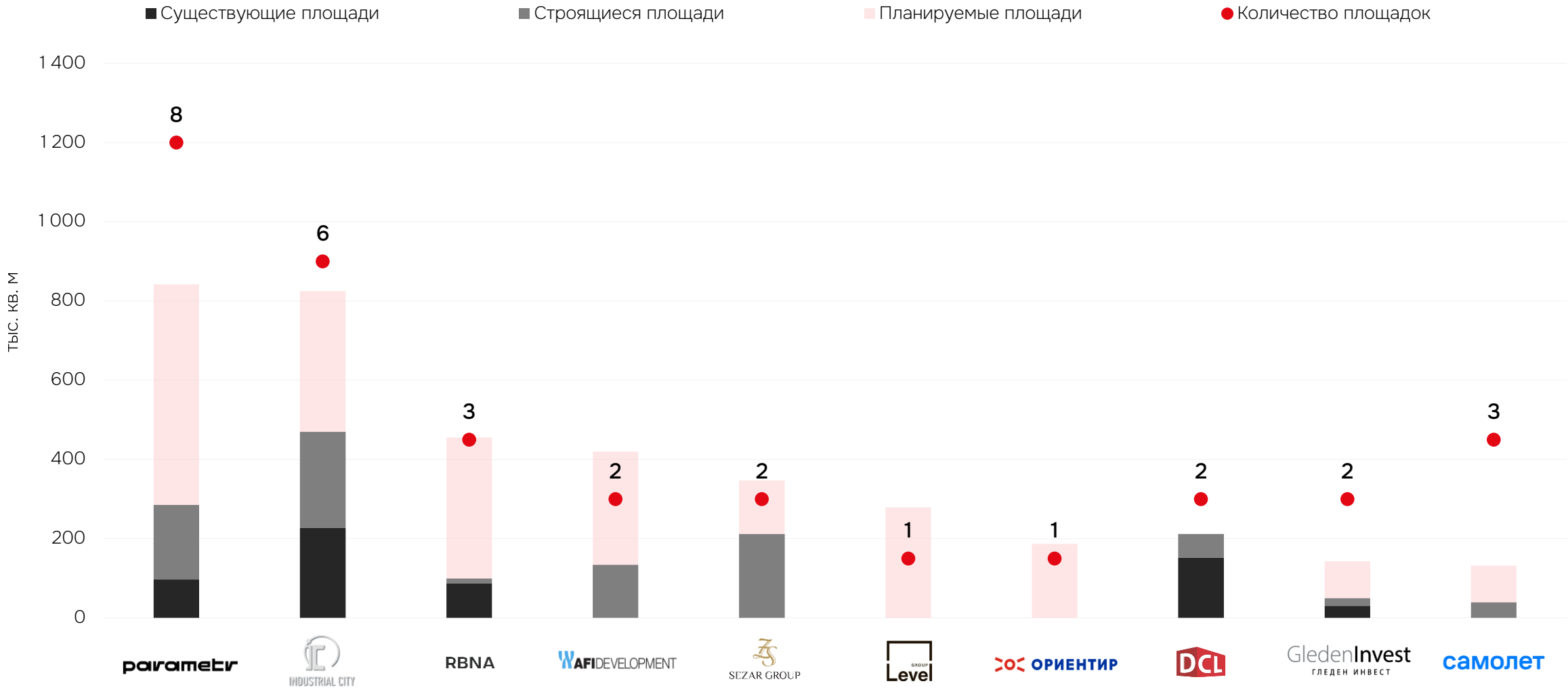
## Строящиеся объекты, класс В



Зафиксирован активный интерес к девелопменту новых проектов класса В со стороны **крупных игроков рынка с диверсифицированными портфелями**

- Почти половина от всего объема объектов класса В на этапе строительства предлагается и в аренду, и на продажу – баланс, необходимый для развития рынка
- Объем маркетируемого предложения в строящихся объектах класса В с начала года увеличился в 2,8 раза – крупные девелоперы расширяют свои портфели

# Ключевые игроки рынка





# Спрос в сегменте

1,67 млн кв. м

Объем запросов\*  
на объекты Light Industrial  
Январь-август 2025

Средняя площадь запрашиваемого блока  
формата Light Industrial\* – 1,4 тыс. кв. м

Доля запросов\* на продажу  
составляет 85%, на аренду – 15%

## Структура спроса\* по категориям

868 тыс. кв. м

52%

Производство

351 тыс. кв. м

21%

Оптово-розничная торговля

334 тыс. кв. м

20%

Инвесторы

67 тыс. кв. м

4%

Логистика

50 тыс. кв. м

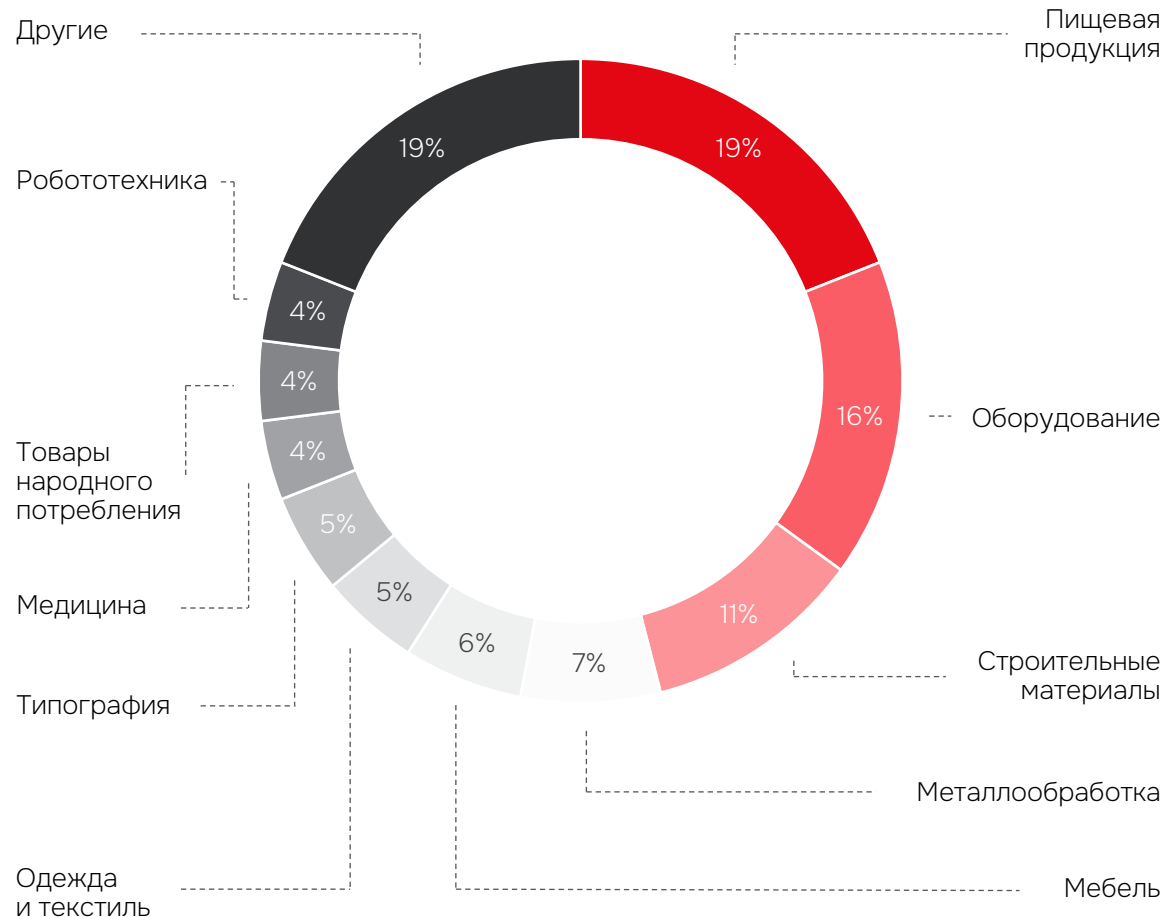
3%

Другое

Источник: Parametr.

\*Данные по запросам компании Parametr на аренду и покупку объектов формата Light Industrial.

## Отрасли производственных компаний\*



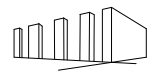
# Инвестиции в Light Industrial



## Объем вложений **более 1 млрд рублей**



Покупка готового здания с целью дальнейшей сдачи в аренду

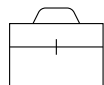


Строительство объектов формата Light Industrial

## Объем вложений **от 80 млн рублей**



Покупка блока с целью дальнейшей перепродажи/сдачи в аренду



Покупка паев как альтернативный инструмент сбережений

334<sup>тыс.  
кв. м</sup>

Объем запросов со стороны инвесторов за 8 месяцев 2025\*

83<sup>%</sup>

Доля запросов на блоки площадью 500-1 000 кв. м в общем объеме запросов со стороны инвесторов\*

По итогам 8 месяцев 2025 зафиксирован повышенный интерес к формату Light Industrial со стороны инвесторов – их доля в общем объеме запросов\* с начала года увеличилась с 10% до 20%

Блоки до 1 000 кв. м стали наиболее привлекательным продуктом для инвесторов – доля подобных запросов\* с начала года увеличилась на 34 п.п.

## Ключевые выводы

### Стремительный прирост предложения объектов Light Industrial



С начала года в Москве и МО было введено 8 объектов формата Light Industrial, совокупный объем которых составил 280 тыс. кв. м, что является историческим максимумом среди аналогичных периодов прошлых лет.

### Активный интерес к девелопменту новых проектов



Общий объем строящихся площадей формата Light Industrial даже с учетом рекордных объемов ввода с начала года увеличился на 74% и достиг 1,3 млн кв. м – на рынок выходят новые девелоперы с диверсифицированными портфелями.



### Потенциал спроса со стороны конечных пользователей остается высоким

Устойчивый спрос со стороны развивающихся производственных компаний на площади Light Industrial обеспечивает приток интереса как крупных институциональных игроков, так и розничных инвесторов к данному формату.



### Стабилизация ставок аренды и цен экспонирования

Цены экспонирования и ставки аренды на объекты Light Industrial остановили стремительный рост: с начала года изменение индикаторов фиксируется на уровне +4% и -4% соответственно. До конца года ожидается дальнейшая стабилизация индикаторов ввиду роста маркируемого предложения.



*Совершенство  
в деталях*

**parametr**



**Евгений Бумагин**

Член совета директоров,  
руководитель департамента  
по работе со складскими  
и производственными  
помещениями **IBC Real Estate**



**Александр Манунин**

Управляющий партнер  
**Parametr**

ManuninAV@pik.ru



**Екатерина Ногай**

Руководитель департамента  
исследований и аналитики  
**IBC Real Estate**



**Юлия Бояркина**

Аналитик департамента  
исследований и аналитики  
**IBC Real Estate**

*Спасибо*

**Россия**

Москва, БЦ Lighthouse  
ул. Валовая, д. 26  
moscow.russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург, БЦ Пассаж  
ул. Итальянская, д. 17  
st.petersburg.russia@ibcrealestate.ru

**Казахстан**

Алматы, SmArt.Point  
ул. Байзакова, д. 280  
almaty.kazakhstan@ibcrealestate.kz