



parameter

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

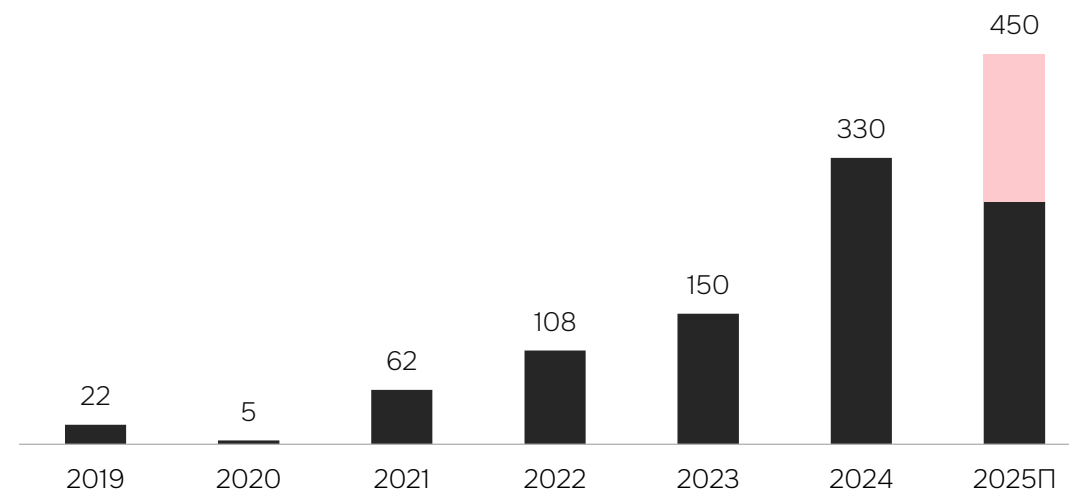
305 тыс. кв. м
Класс В

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

967 тыс. кв. м
Класс А

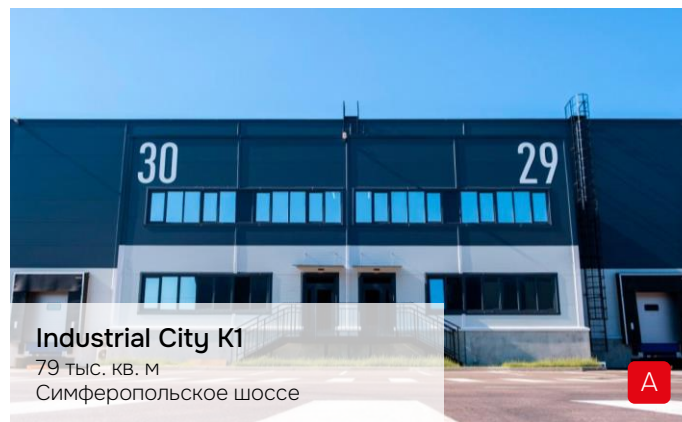
306 тыс. кв. м
Класс В

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

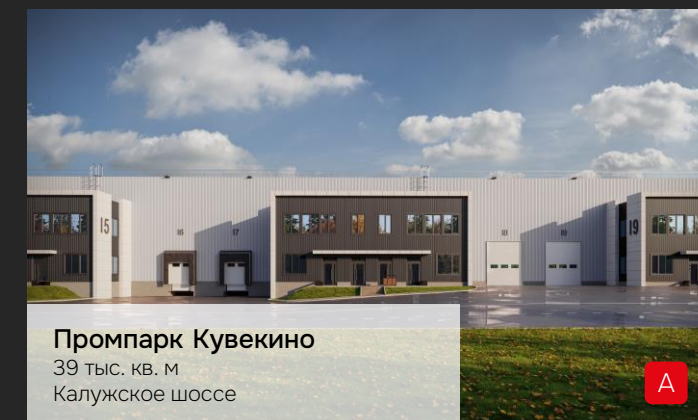
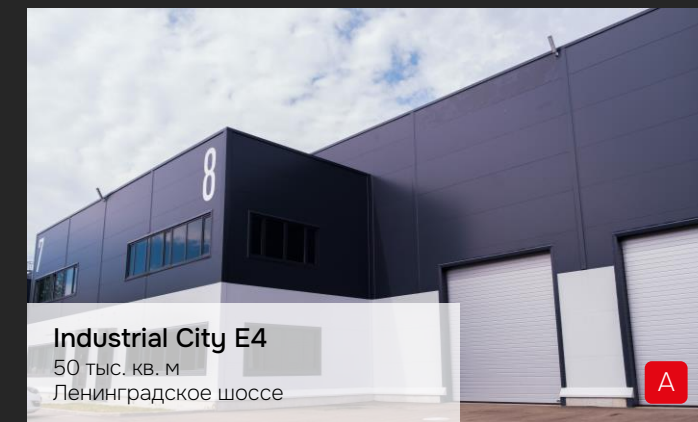


Новое строительство

Крупнейшие объекты, введенные в январе-августе 2025 года



Заявлены к вводу до конца 2025 года



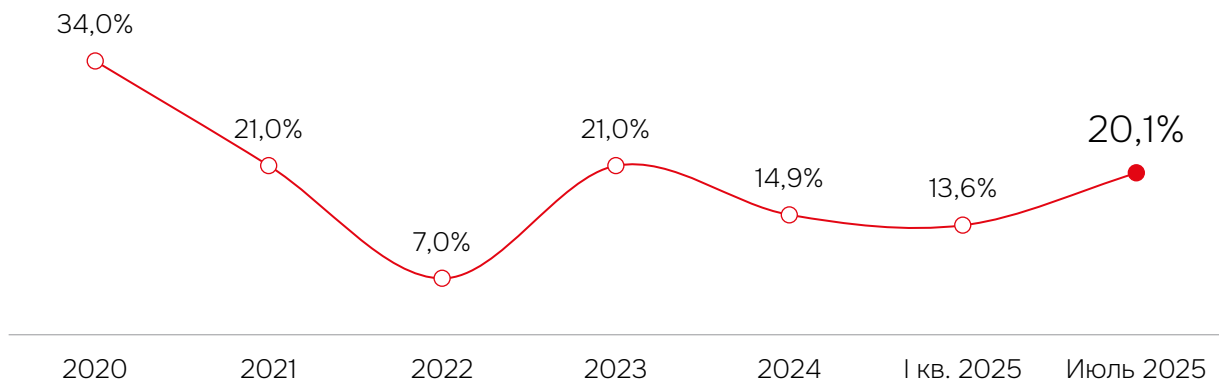
Вакантность

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 маркетируется 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

Маркетируется в строящихся объектах класса А

Класс В

8 ТЫС. КВ. М

Вакантно в существующих объектах класса В

205 ТЫС. КВ. М

Маркетируется в строящихся объектах класса В

1 138 ТЫС. КВ. М

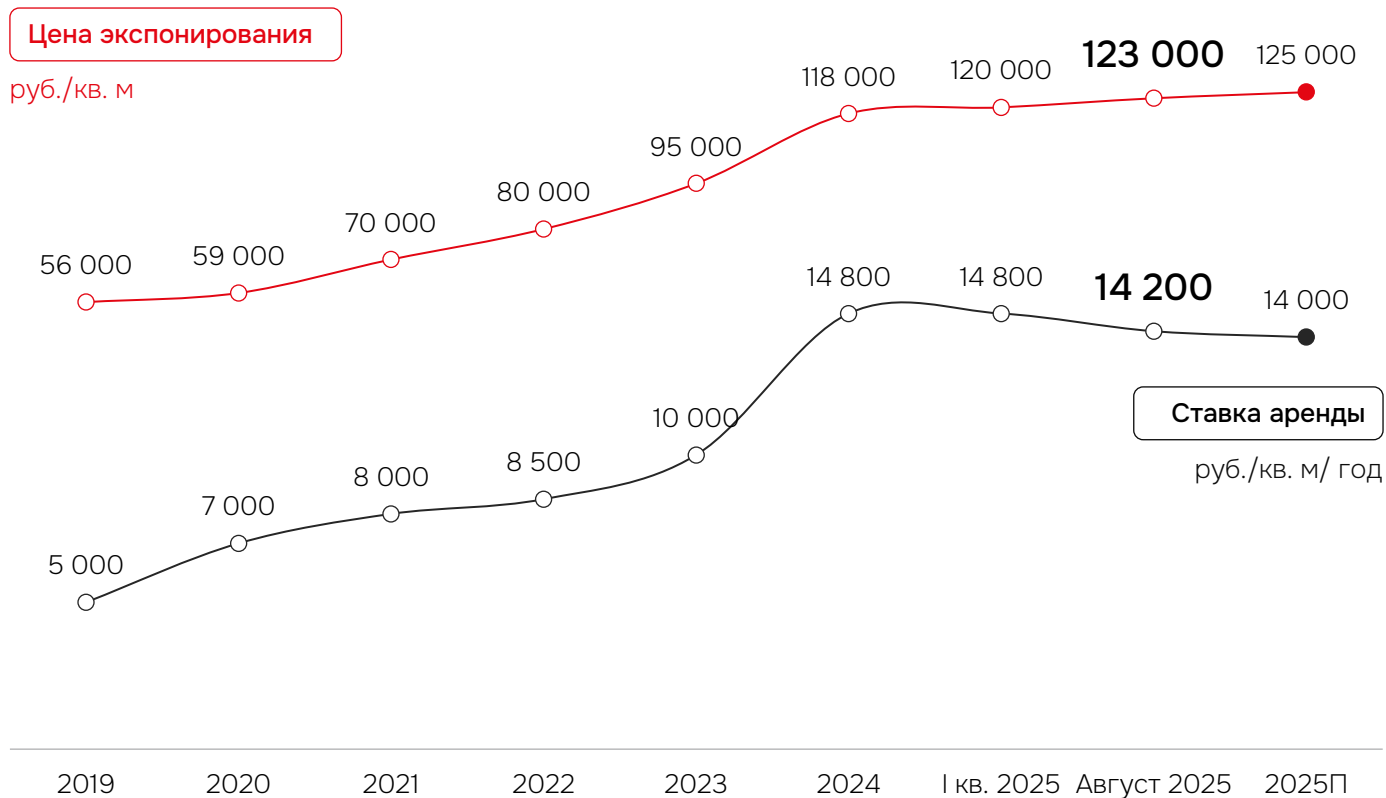
x3,1
с начала года

Совокупно маркетируется на рынке, классы А и В

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.

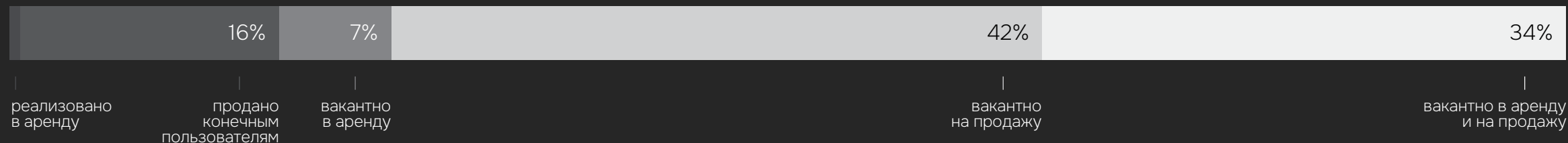
Структура рынка: класс А



Существующие объекты, класс А



Строящиеся объекты, класс А



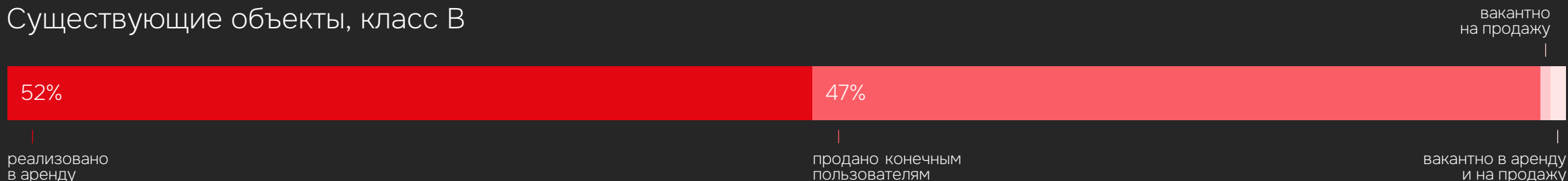
Ключевым способом реализации объектов light industrial остается **продажа блоков конечным пользователям**

→ Из 280 тыс. кв. м, введенных в эксплуатацию за январь-август 2025 года, 63% было продано конечным пользователям, а 13% - сдано в аренду

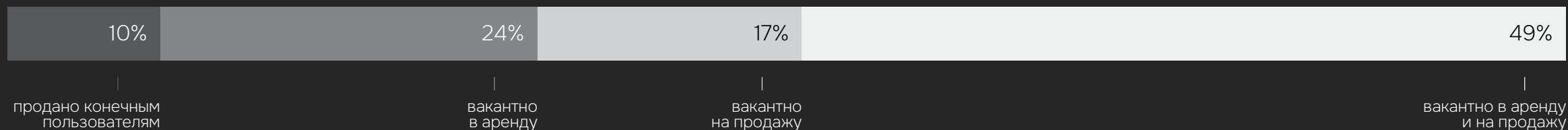
→ Начало строительства новых объектов повлияло на резкий рост маркируемого предложения в строящихся объектах класса А - в 3,5 раза по сравнению с показателем на начало года

Структура рынка: класс В

Существующие объекты, класс В



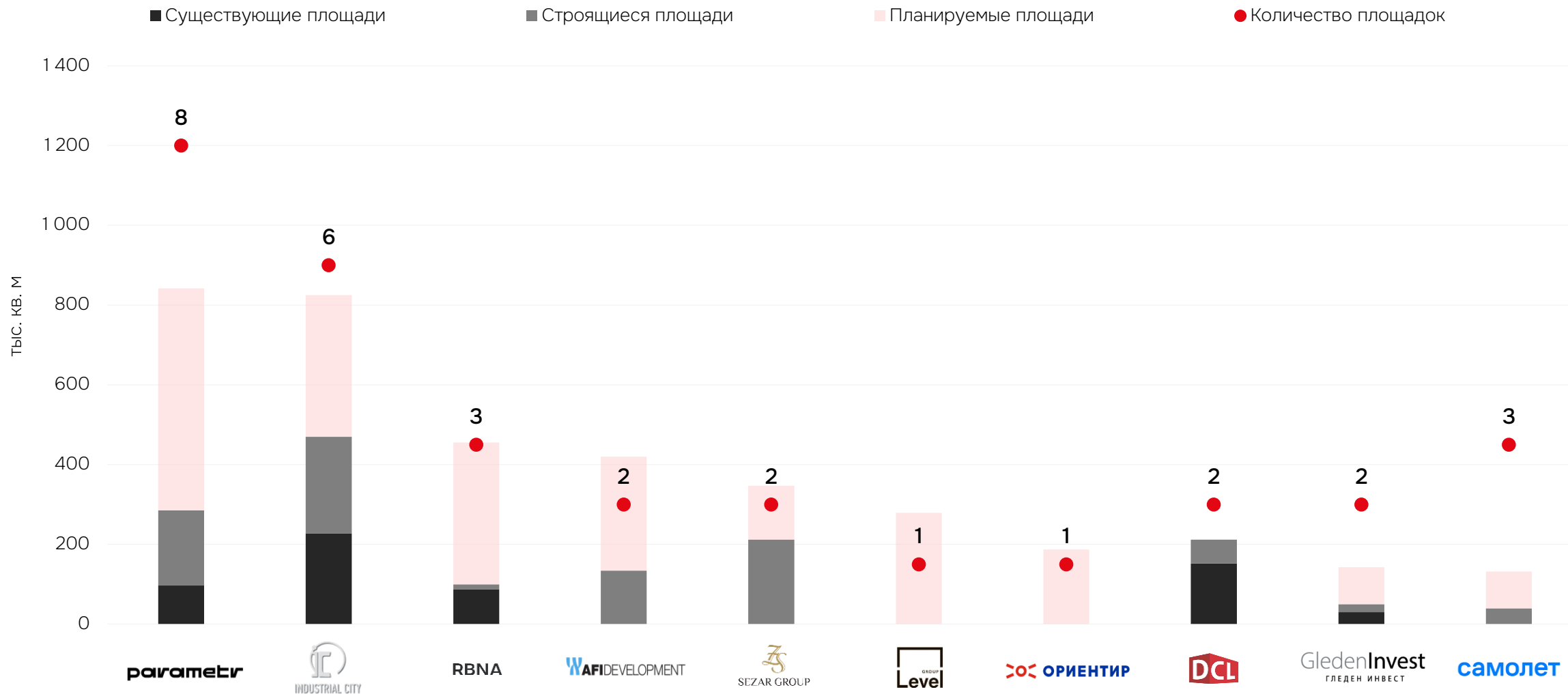
Строящиеся объекты, класс В



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

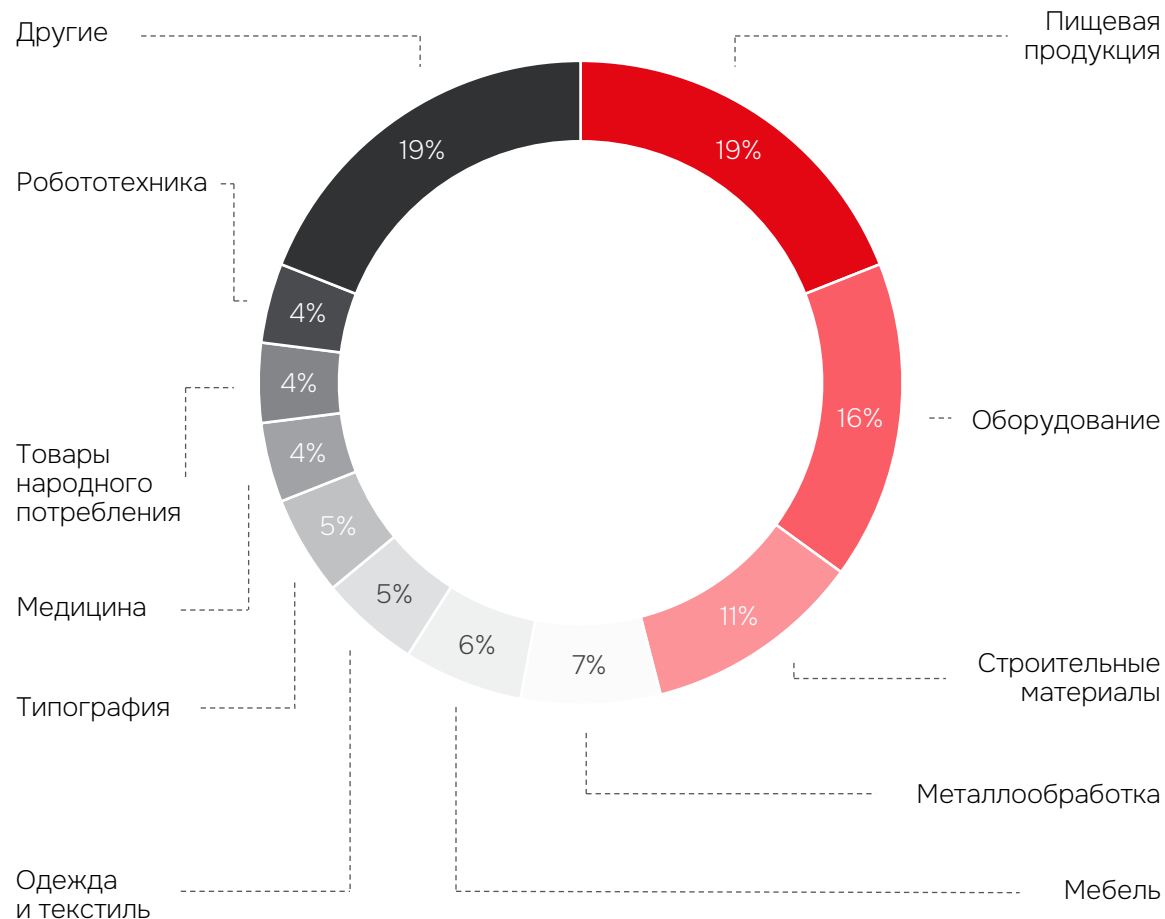
67 тыс. кв. м ----- 4% ----- Логистика

50 тыс. кв. м ----- 3% ----- Другое

Источник: Parametr.

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

Отрасли производственных компаний*



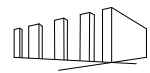
Инвестиции в Light Industrial



Объем вложений **более 1 млрд рублей**



Покупка готового здания с целью дальнейшей сдачи в аренду

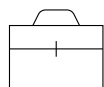


Строительство объектов формата Light Industrial

Объем вложений **от 80 млн рублей**



Покупка блока с целью дальнейшей перепродажи/сдачи в аренду



Покупка паев как альтернативный инструмент сбережений

334 ^{тыс.}
^{кв. м}

Объем запросов со стороны инвесторов за 8 месяцев 2025*

83 %

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 маркетируемого 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