



parameter

РЫНОК Light Industrial

Москва и Московская область
Июнь 2026



Новое строительство



1 357 тыс.
кв. м

Существующие площади
Классы А и В

919 тыс.
кв. м

Класс А

438 тыс.
кв. м

Класс В

1 449 тыс.
кв. м

Строящиеся площади
Классы А и В

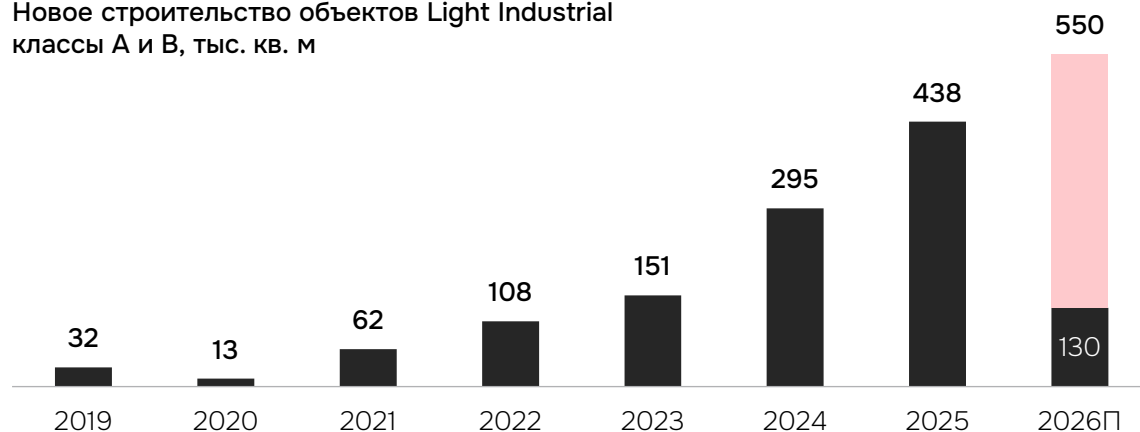
1 132 тыс.
кв. м

Класс А

317 тыс.
кв. м

Класс В

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



Объем существующего предложения объектов Light Industrial на июнь 2026 года достиг 1,4 млн кв. м. За январь-июнь объем нового строительства составил 130 тыс. кв. м (-48% г/г), снижение вызвано эффектом высокой базы, так как в начале 2025 года был введен один из крупнейших объектов на рынке.

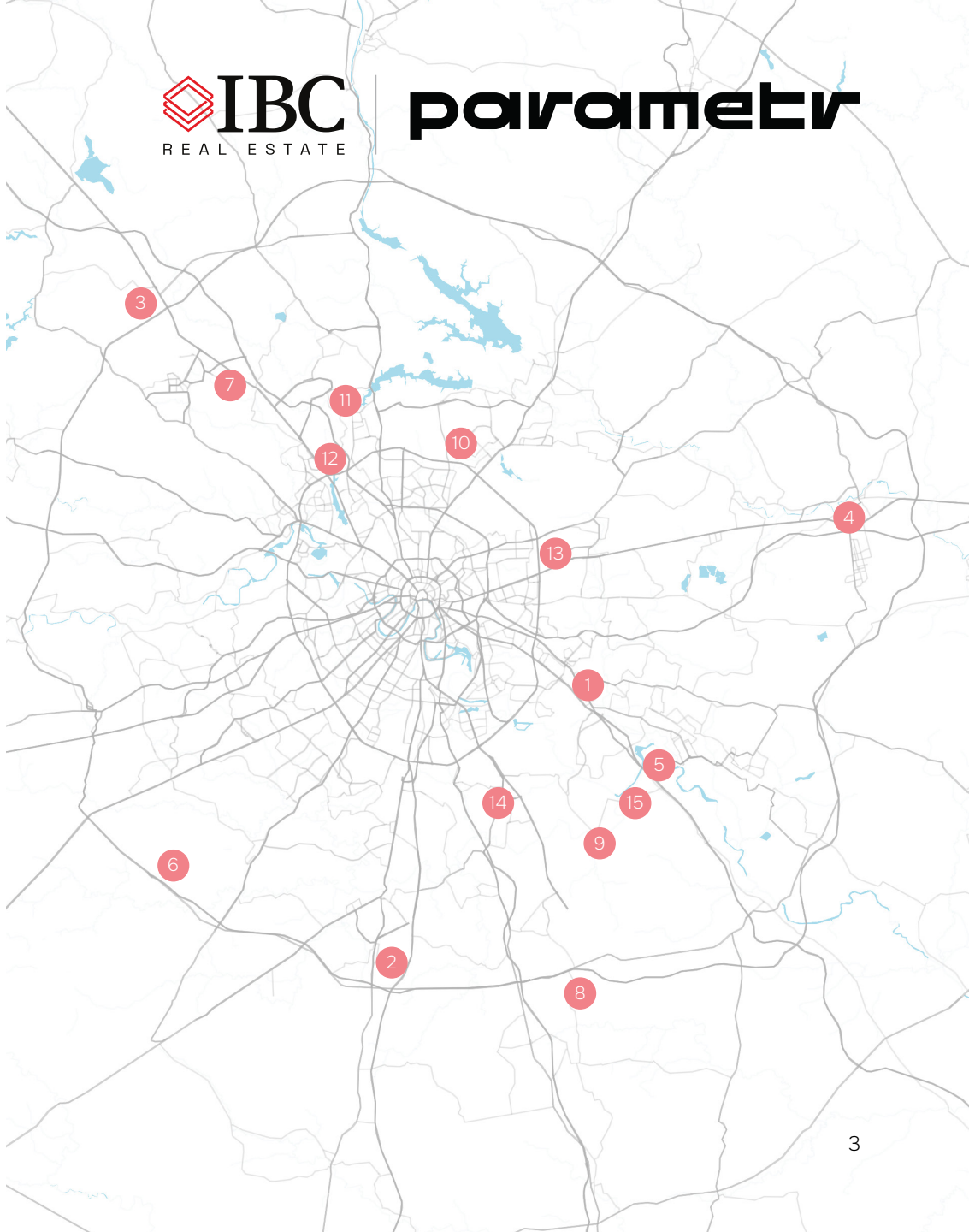
На этапе строительства находится 1 449 тыс. кв. м, из которых 961 тыс. кв. м анонсировано к вводу в 2026 году. Однако на фоне охлаждения спроса ввиду ограниченных финансовых возможностей конечных потребителей, снижения деловой активности и роста объема предложения мы ожидаем, что ввод многих объектов будет перенесен на 2027 год.

Прогнозируемый объем ввода объектов Light Industrial по итогам 2026 года превысит значение 2025 и составит 550 тыс. кв. м. Более существенное замедление объемов ввода маловероятно, поскольку многие объекты (44% от прогнозируемого ввода) реализуются с применением различных городских льгот и программ, в рамках которых возможности изменения сроков ввода ограничены. С точки зрения форматов строящихся проектов, 37%, или 204 тыс. кв. м, от прогнозируемого ввода приходится на многоэтажные объекты. Такие объекты, как правило, имеют более длинный цикл строительства и технические характеристики, существенно отличающие их от классических одноэтажных объектов Light Industrial (например, более низкая нагрузка на пол и переменная рабочая высота). Кроме того, большая часть таких объектов реализуется по программе МПТ, в связи с чем имеет ряд дополнительных требований к составу конечных пользователей и видов деятельности.

Новое строительство: 2025

Объекты, введенные в эксплуатацию в 2025 году

	Объект	Класс	Площадь	Регион	Шоссе
1	DCL Томилино Парк	A	118 тыс. кв. м	МО	Новорязанское
2	Industrial City Коледино	A	79 тыс. кв. м	МО	Симферопольское
3	Industrial City Есипово	A	53 тыс. кв. м	МО	Ленинградское
4	I.VOLGA Light Industrial Park	A	35 тыс. кв. м	МО	Горьковское
5	DCL Кулаково Парк	A	27 тыс. кв. м	МО	Новорязанское
6	Промышленный парк Сенькино	A	26 тыс. кв. м	Москва	Калужское
7	СТМП-Зеленоград	B	22 тыс. кв. м	Москва	Ленинградское
8	ИП Гранат	A	22 тыс. кв. м	МО	Каширское
9	RBNA Парк Лето	B	18 тыс. кв. м	МО	Новорязанское
10	DEPO:16 Челобитьево	A	13 тыс. кв. м	МО	Осташковское
11	Вертикаль Строй Шереметьево	B	10 тыс. кв. м	МО	Ленинградское
12	Green Town Заводская	A	7 тыс. кв. м	МО	Ленинградское
13	Агора Балашиха	B	4 тыс. кв. м	МО	Горьковское
14	Каширское Горки LI	B	2 тыс. кв. м	МО	Каширское
15	Чулково 208	A	2 тыс. кв. м	МО	Новорязанское

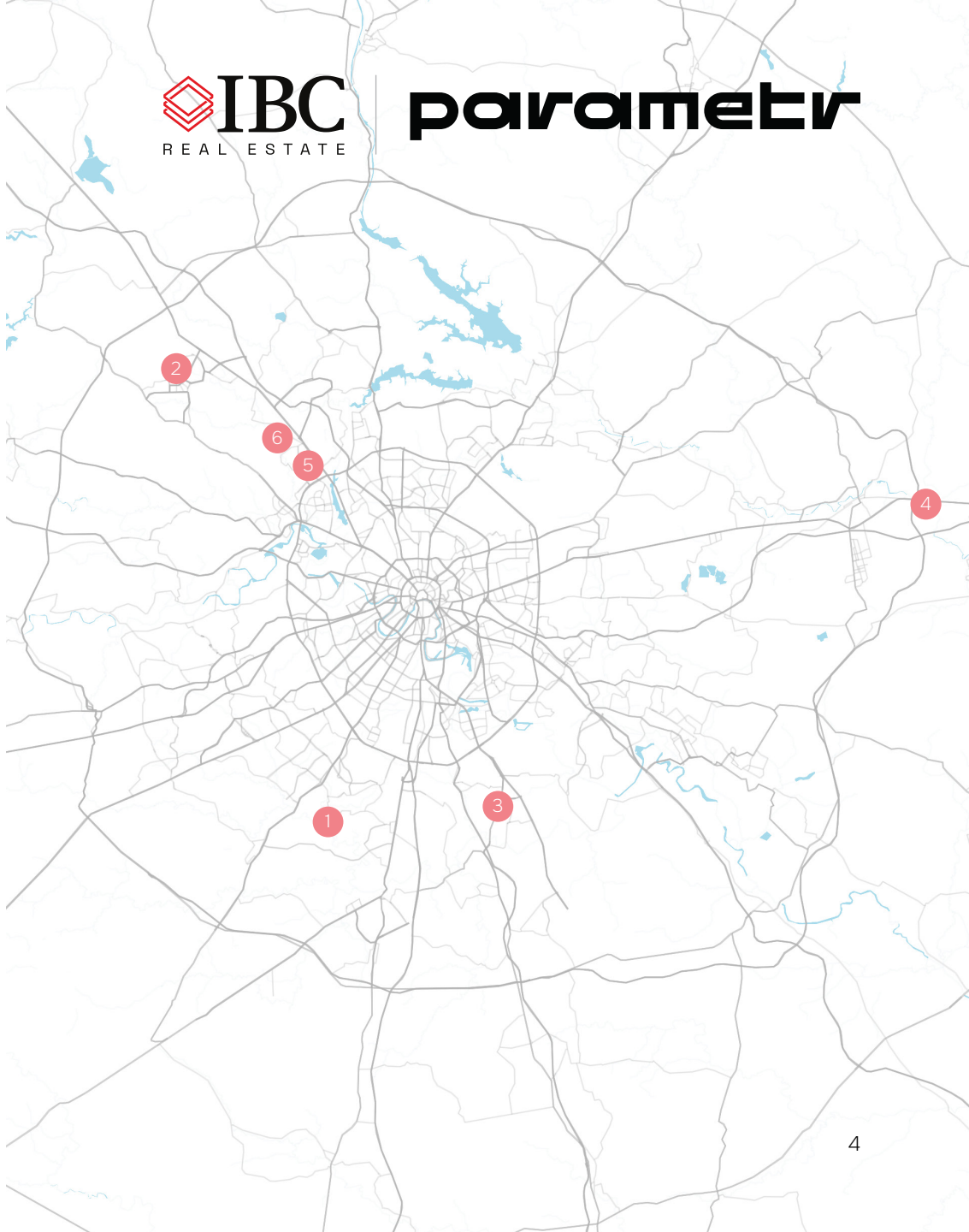
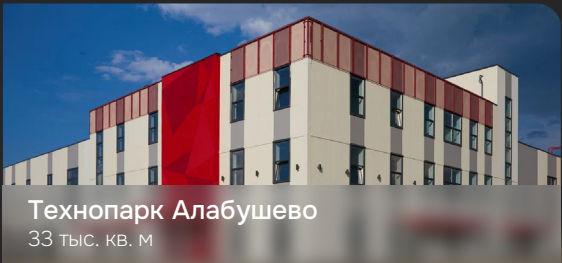
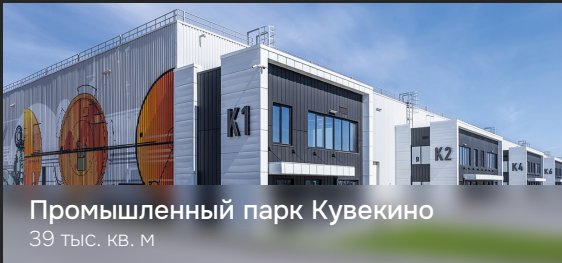


Новое строительство: 2026

Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию

	Объект	Класс	Площадь	Регион	Шоссе
1	Промышленный парк Кувекино	A	39 тыс. кв. м	Москва	Калужское
2	Технопарк Алабушево	A	33 тыс. кв. м	Москва	Ленинградское
3	DCL Горки Лайт Индастриал	B	25 тыс. кв. м	МО	Каширское
4	Индустриальный Парк М7-М12	A	19 тыс. кв. м	МО	Горьковское
5	Green Town Заводская II	A	9 тыс. кв. м	МО	Ленинградское
6	EGAS Group Планерная	A	3 тыс. кв. м	МО	Ленинградское

Крупнейшие объекты



Новое строительство: 2026

Крупнейшие строящиеся объекты, заявленные к вводу

	Объект	Класс	Площадь	Регион	Шоссе
1	AFI ПРОМ Алтуфьево	B	134 тыс. кв. м	Москва	Алтуфьевское
2	DCL Бяконтово	A	109 тыс. кв. м	МО	Симферопольское
3	Industrial City Титан	A	86 тыс. кв. м	МО	М-4 Дон
4	DCL Шереметьево I	A	72 тыс. кв. м	МО	Ленинградское
5	Industrial City Есипово	A	65 тыс. кв. м	МО	Ленинградское
6	Industrial City Ключ	A	41 тыс. кв. м	МО	Дмитровское
7	Zinger Industrial Lofts	B	40 тыс. кв. м	МО	Симферопольское
8	Технокластер Мега-Молжаниново	A	36 тыс. кв. м	Москва	Ленинградское
9	Луневские ворота	A	35 тыс. кв. м	МО	Ленинградское
10	Индустриально-промышленный парк Садовод	B	31 тыс. кв. м	Москва	Новорязанское
11	Логистический парк Толбино	A	30 тыс. кв. м	МО	Симферопольское
12	Промышленный парк Токарево	A	29 тыс. кв. м	МО	Новорязанское
13	Промышленный парк Балашиха	A	29 тыс. кв. м	МО	Горьковское
14	Промышленный парк Сенькино	A	22 тыс. кв. м	МО	Калужское
15	Промышленный парк Соколово	A	21 тыс. кв. м	Москва	Киевское
16	Промышленный парк Кувекино	A	21 тыс. кв. м	Москва	Калужское



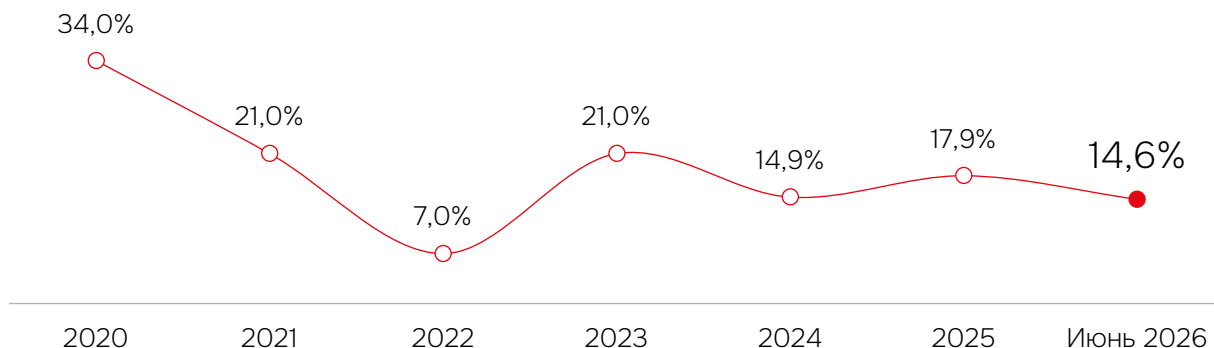
Вакантность



На июнь 2026 года доля свободных площадей в готовых объектах Light Industrial класса А составила 14,6%, увеличившись год к году на 1 п.п. за счет ввода в эксплуатацию новых объектов. В абсолютных значениях доступное предложение в готовых объектах класса А достигло 134 тыс. кв. м. В строящихся объектах класса А на сегодняшний день доступно 766 тыс. кв. м из 1 132 тыс. кв. м, при этом 43% вакантных площадей составляют многоэтажные объекты.

В классе В доля свободных площадей составляет 4,6% или 20 тыс. кв. м. В строящихся объектах класса В на аренду и продажу доступны 180 тыс. кв. м из 317 тыс. кв. м, 61% приходится на многоэтажные объекты.

Доля свободных площадей объектов Light Industrial класс А, %



Класс А

134 тыс. кв. м

Вакантно в существующих объектах класса А

766 тыс. кв. м

Маркетируется в строящихся объектах класса А

Из которых 43% – многоэтажные объекты

Класс В

20 тыс. кв. м

Вакантно в существующих объектах класса В

180 тыс. кв. м

Маркетируется в строящихся объектах класса В

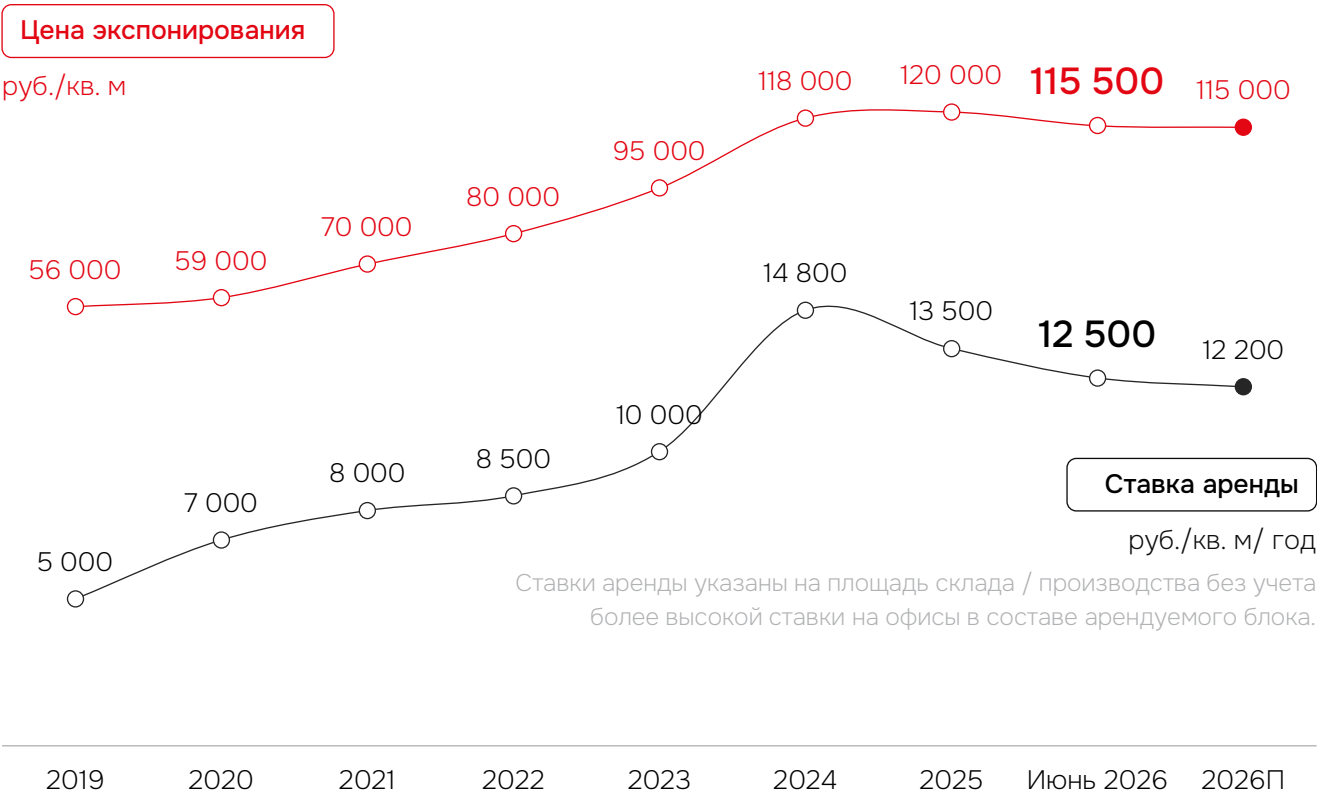
Из которых 61% – многоэтажные объекты

1 100 тыс. кв. м | x3 г/г

Совокупно маркетируется в существующих и строящихся объектах классов А и В

Коммерческие условия

Ставки аренды и цены экспонирования объектов Light Industrial
класс А



Цена экспонирования указана без НДС.
Средневзвешенные ставки аренды указаны для существующих и строящихся объектов без НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.

Класс А

115,5 тыс. руб.
кв. м
Цена экспонирования

12,5 тыс. руб.
кв. м/год
Ставка аренды

Класс В

95 тыс. руб.
кв. м
Цена экспонирования

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

Ввиду замедления экономики, изменения конъюнктуры рынка, снижения спроса, а также под давлением возрастающего объема предложения **цены экспонирования перестали расти и составили 115,5 тыс. рублей за кв. м (-2% г/г). Ставки аренды объектов Light Industrial класса А снизились на 16% г/г до 12,5 тыс. рублей за кв. м в год.** Возобновление роста индикаторов возможно в 2027 году в случае восстановления экономического роста, увеличения ВВП и потребительской активности.

География вакантных площадей и цен

Ставки аренды, цены экспонирования и маркируемые площади объектов Light Industrial
Классы А и В, существующие и строящиеся объекты.
Ставки аренды представлены в руб. / кв. м в год без НДС, ОРЕХ и коммунальных платежей.
Цены экспонирования представлены в руб. / кв. м без НДС.

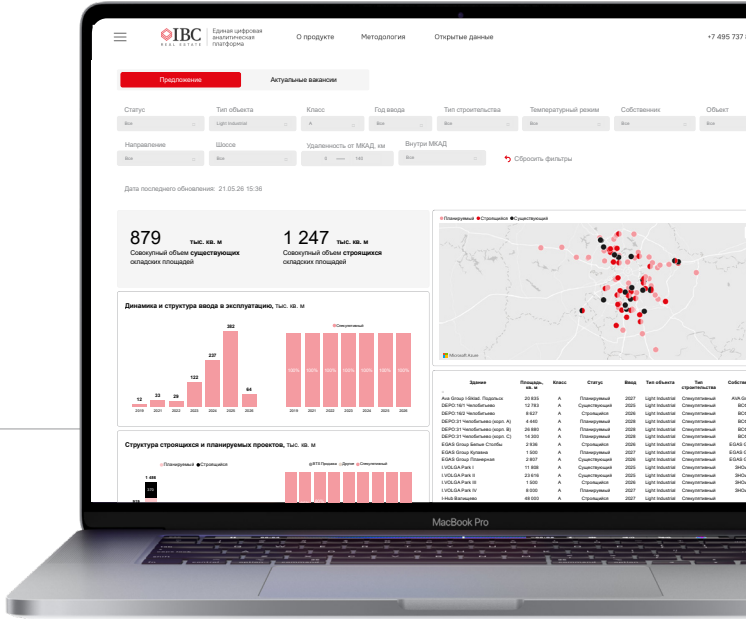
	Одноэтажные объекты	Многоэтажные объекты
До 10 км от МКАД	132 800₽ 13 900₽ 148 тыс. кв. м	194 300₽ 18 100₽ 428 тыс. кв. м
10-50 км от МКАД	118 500₽ 12 400₽ 485 тыс. кв. м	110 100₽ 16 000₽ 66 тыс. кв. м
Более 50 км от МКАД	75 000₽ 9 200₽ 17 тыс. кв. м	объекты отсутствуют
Вся Москва и МО	115 500₽ 12 500₽ 650 тыс. кв. м	158 300₽ 17 800₽ 494 тыс. кв. м

Ввиду развития рынка и продукта – появления формата многоэтажных объектов – **цены экспонирования и ставки аренды стали значительно дифференцироваться** в зависимости от локации, типа объекта, стадии готовности и этажа каждого конкретного лота.

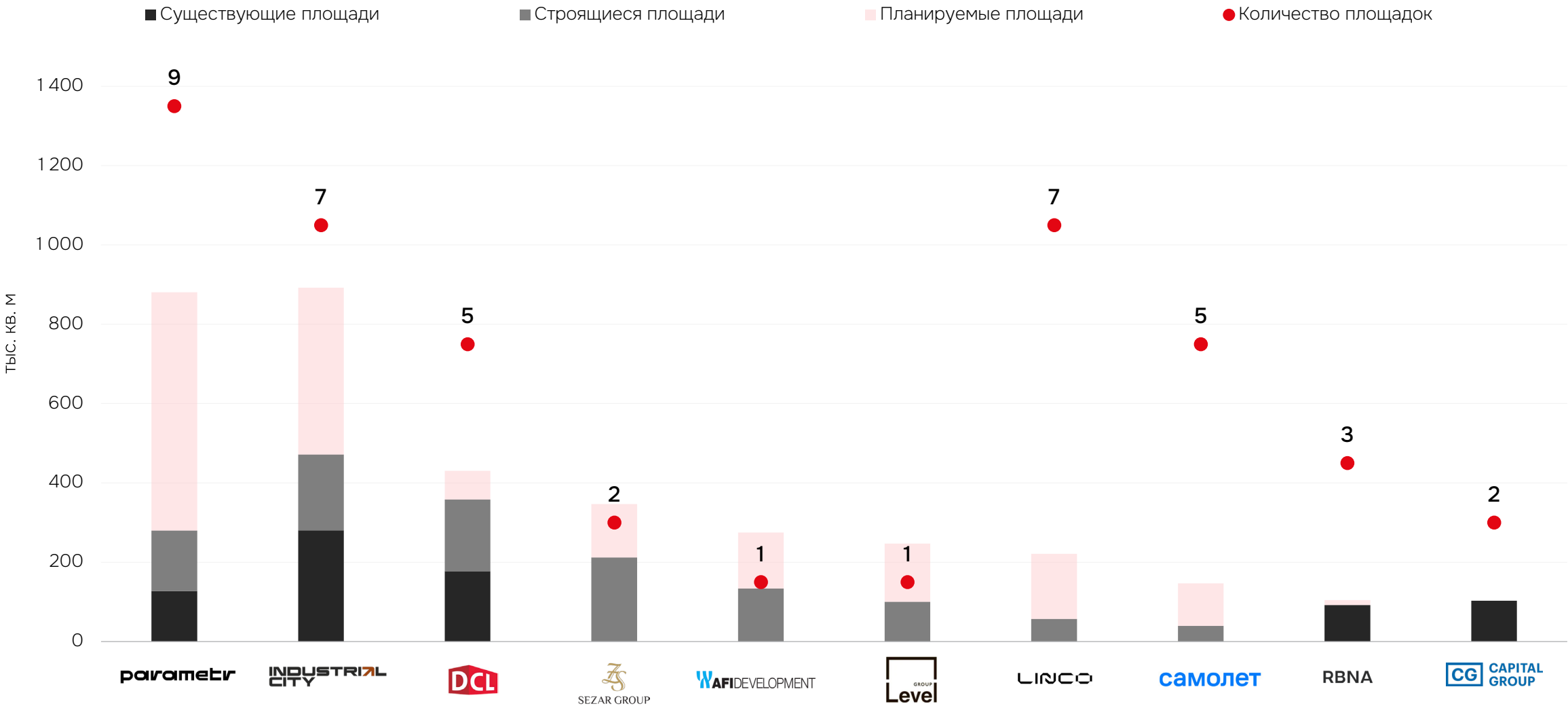
Платформа данных

- Вся информация в деталях по каждому объекту
- Релевантные сравнения в зависимости от необходимых характеристик
- Аналитика по каждой отдельной локации или субрынку

Перейти



Ключевые игроки рынка



В расчетах не учтены объекты девелоперов, реализуемые в формате big-box, производственные и промышленные кластеры, а также будущие проекты, макетируемые в формате built-to-suit. Расчет представлен только по объектам формата Light Industrial.

Динамика доходности различных инструментов

Изменение стоимости различных инвестиционных инструментов за 6 лет

Для недвижимости приведена **оценочная стоимость** стабилизированных активов, подписанных по ставкам 2024-2025 гг.

	2019		Июнь 2026	Прирост
Light Industrial руб./кв. м	56 000	→	155 000	x2,8
Складская недвижимость руб./кв. м	43 800	→	105 000	x2,4
Жилая недвижимость руб./кв. м	203 200	→	472 900 ¹	x2,3
Офисная недвижимость руб./кв. м	357 000	→	573 000	x1,6
Торговая недвижимость руб./кв. м	235 000	→	375 000	x1,6
Золото руб./грамм	3 000	→	9 900	x3,3
Депозиты % годовых	4,7	→	13,2 ²	x2,8
Облигации п.	570	→	760	x1,3
Акции п.	5 200	→	6 250	x1,2

Источники: Банк России, Московская Биржа, Росстат, IBC Real Estate, Parametr.

Жилая недвижимость — средняя цена квадратного метра на первичном рынке Москвы, рассчитанная на основании фактических сделок.

1. Средняя цена квадратного метра на первичном рынке Москвы, рассчитанная на основании фактических сделок, по итогам I квартала 2026 года.

Для оценки средней стоимости 1 кв. м по торговым центрам, бизнес-центрам, складским объектам и Light Industrial Москвы и МО использовался сравнительный анализ на основе выборки качественных стабилизированных активов с арендным потоком. В основу расчета легла динамика стоимости объектов при переходах права собственности, а также динамика стоимости объектов на основании данных независимых оценок рыночной стоимости, отражающих изменения цен по сопоставимым объектам. По офисной и торговой недвижимости стоимость приведена из расчета на 1 кв. м арендопригодной площади (GLA), по складской недвижимости и Light Industrial — на 1 кв. м общей площади (GBA).

Депозиты — средневзвешенные процентные ставки по депозитам физических лиц сроком до 1 года, включая до востребования в % годовых. Доходность по депозитам скорректирована на инфляцию.

2. Средневзвешенная процентная ставка по депозитам физических лиц сроком до 1 года, включая до востребования в % годовых, указана на апрель 2026 года.

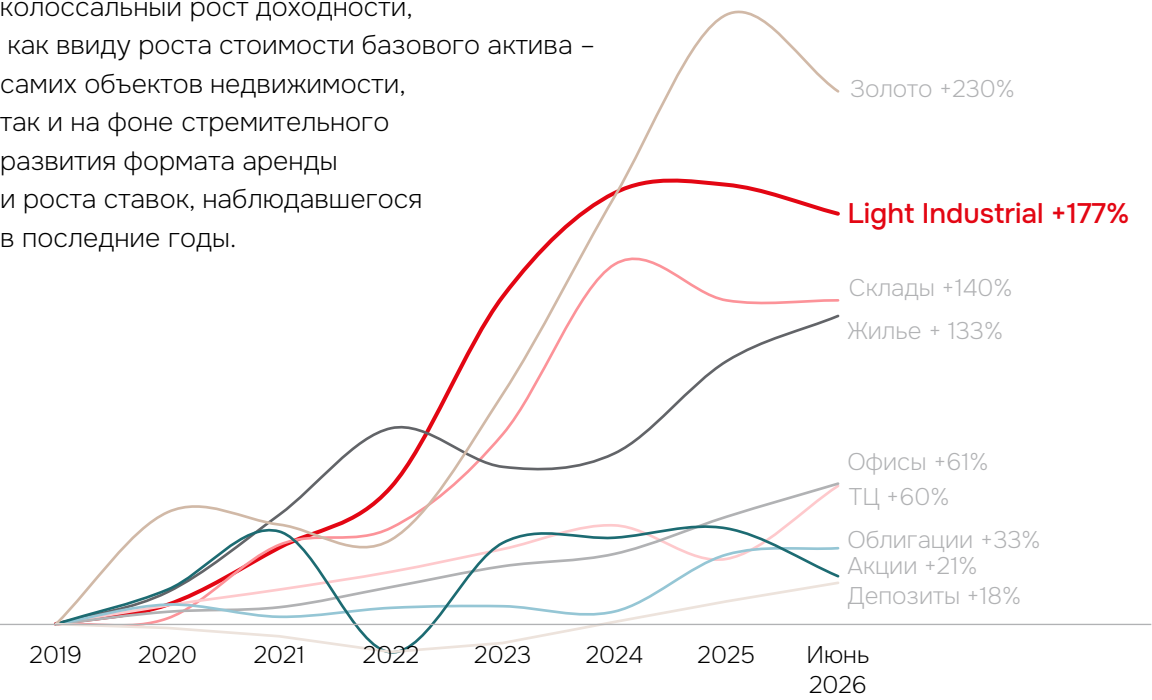
Золото — учетные цены Банка России в руб./грамм.

Акции (индекс MCFTR) — индекс полной доходности «брутто» отражает изменение суммарной стоимости российских акций с учетом дивидендных выплат, без учета налогообложения.

Облигации (индекс RGBITR) — индекс государственных облигаций — основной индикатор рынка российского государственного долга. Он включает наиболее ликвидные облигации федерального займа с дюрацией более одного года, рассчитывается в режиме реального времени по методам совокупного дохода и чистых цен.

Динамика изменения стоимости инвестиционных инструментов накопительным итогом за 6 лет, %

С момента появления формата Light Industrial в России сегмент продемонстрировал колоссальный рост доходности, как ввиду роста стоимости базового актива – самих объектов недвижимости, так и на фоне стремительного развития формата аренды и роста ставок, наблюдавшегося в последние годы.



Активный девелопмент новых проектов продолжается

Прогнозируемый объем ввода объектов Light Industrial по итогам 2026 года составляет 550 тыс. кв. м (+26% г/г). Часть объектов переносится на более поздний срок на фоне изменения конъюнктуры рынка, однако существенное замедление объемов ввода маловероятно, поскольку многие объекты (44% от прогнозируемого ввода в 2026 году) реализуются с применением различных городских льгот и программ, в рамках которых возможности изменения сроков ввода ограничены. В перспективе ближайших 3 лет объемы строительства будут продолжать оставаться высокими, однако значительная доля ввода (41%) придется на формат многоэтажных проектов, значительно отличающихся от классических одноэтажных объектов в части технических характеристик.

Спрос замедлился, однако сохраняется высокий потенциал

Снижение спроса коснулось, в первую очередь, конечных пользователей помещений. Многие игроки перешли в режим экономии, ввиду чего стали более востребованы специальные условия и программы приобретения: рассрочка или лизинг. Спрос со стороны розничных инвесторов сохраняется, однако высокий уровень ключевой ставки сдвигает период их максимальной активности на более поздний срок.

По мере восстановления деловой активности и экономики в целом возобновится активность со стороны конечных пользователей, а ключевая категория пользователей формата — производственные компании — нарастит объемы инвестиций в собственное развитие.

Ставки и цены остановили рост

На фоне профицита предложения и ограниченного спроса многие собственники корректируют коммерческие условия. В ближайшие полгода темпы снижения индикаторов замедлятся. Постепенный рост цен и ставок возобновится в 2027 году.

По мере развития рынка коммерческие условия на различные форматы объектов, а также на различные локации и степень готовности объектов продолжат дифференцироваться, что формирует необходимость более точечного и детального анализа различных проектов.

Стратегии развития в сегменте

Матрица изменений внешних и рыночных факторов в сегменте Light Industrial

	Рынок сейчас	+6 месяцев	+12 месяцев	+18 месяцев
Экономическая активность	Низкая	Постепенное возобновление	Умеренная	Умеренная
Стоимость заемного финансирования	Высокая	Постепенное снижение	Постепенное снижение	Стабилизация
Стоимость строительства	Остановила рост	Отсутствие роста	Незначительный рост	Незначительный рост
Объем нового строительства	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий
Объем спроса	Ограниченный	Ограниченный	Постепенный рост	Активный рост
Цены экспонирования	Незначительное снижение	Стабилизация	Постепенный рост	Постепенный рост
Ставки аренды	Снижение	Снижение	Стабилизация	Постепенный рост

Представленная информация отражает текущую рыночную ситуацию и носит исключительно информационный характер. Не является инвестиционной рекомендацией и побуждением к действию.

Что делать девелоперу?

В условиях высоких объемов нового строительства и развития продукта рынок в ближайшие 1,5 года будет оставаться перенасыщен предложением.

- **Старт новых девелоперских** проектов несет высокие риски. В текущей ситуации фокус на поиск земельных участков с наилучшим расположением, работа над качеством будущего проекта и оптимизация стоимости строительства – приоритетная стратегия.
- Для девелоперов, чьи **объекты были только построены или находятся на высокой стадии строительной готовности**, – сдавать в аренду с небольшим дисконтом на короткий срок.

Что делать инвестору?

Текущая конъюнктура рынка – оптимальное время для покупки лотов Light Industrial.

- В случае **приобретения пустого блока** текущая рыночная ситуация предлагает наиболее привлекательные условия покупки, а также наличие специальных программ – рассрочки и лизинга.
- Наиболее привлекательной стратегией является **приобретение активов с арендным потоком**, что позволит инвестору исключить принятие на себя риска рыночного маркетингования, однако количество продукта подобного формата ограничено.

Что делать конечному пользователю?

Ввиду изменившейся конъюнктуры рынка ближайшие 6-10 месяцев – наиболее оптимальный период для подписания новых сделок купли-продажи или аренды на долгий срок.



Евгений Бумагин

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

Evgeniy.Bumagin@ibcrealestate.ru



Александр Манунин

Управляющий партнер
Parametr

ManuninAV@pik.ru



Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики
IBC Real Estate

Ekaterina.Nogay@ibcrealestate.ru



Елена Белевцева

Директор по маркетингу
и прямым продажам

BelevtsevaEV@pik.ru

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

