

РЫНОК LIGHT INDUSTRIAL МОСКОВСКОГО РЕГИОНА



СОДЕРЖАНИЕ

Ключевые моменты	3
Предложение. Объекты и площади	4
Крупнейшие объекты и перспективы ввода	5
Структура проектов	6
Экспозиция	7
Ценовые показатели. Аренда	8
Ценовые показатели. Продажа	9
Спрос	10
Ключевые выводы	11

КЛЮЧЕВЫЕ МОМЕНТЫ

- › По состоянию на июнь 2026 года в Москве и Московской области представлен 81 объект формата light industrial — существующие, строящиеся и планируемые к реализации до 2029 года. Введены в эксплуатацию 37 объектов.
- › Суммарная площадь введенных в эксплуатацию объектов составляет 1,43 млн кв. м; 70,5% площадей приходится на Московскую область.
- › До конца 2026 года планируется ввести дополнительно 781 тыс. кв. м, более 65% нового предложения — в Московской области. При реализации всех планируемых, а также строящихся до 2029 года проектов года рынок достигнет 3,3 млн кв. м.
- › С учётом двойной экспозиции части помещений общий объём предложения в экспозиции составляет 762 тыс. кв. м (621 тыс. кв. м уникальных площадей): около 70% предлагается на продажу и около 30% — в аренду. Вакантность среди существующих объектов составляет 12,2%.
- › Средневзвешенная ставка аренды по проектам в экспозиции — 15 300 руб./кв. м/год (-1,5% с начала года); средневзвешенная цена продажи по проектам в экспозиции — 132 700 руб./кв. м (-2,4% с начала года).
- › Ставки аренды в Москве в среднем на 13% выше, чем в Московской области, цены продажи — на 45% выше. Московская область формирует основной объём рынка, Москва выступает более премиальным сегментом.

Индикаторы рынка

Показатель	Москва	Московская область	Всего
Всего объектов light industrial, ед.	26	55	81
Существующие объекты, ед.	11	26	37
Суммарная площадь существующих объектов, кв. м	424 169	1 012 988	1 437 157
Площадь, предлагаемая в аренду, кв. м	128 321	97 055	225 376
Площадь, предлагаемая на продажу, кв. м	196 000	340 813	536 813
Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/год	16 800	14 800	—
Средневзвешенная цена продажи, руб./кв. м	171 500	118 500	—

Источник: RRG, 1 полугодие 2026 г. Ставки аренды приведены без НДС и операционных расходов, цены продажи — без НДС.

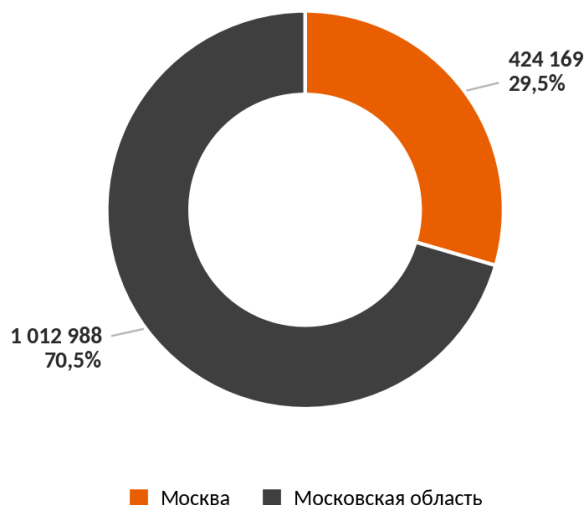


ПРЕДЛОЖЕНИЕ. ОБЪЕКТЫ И ПЛОЩАДИ

По состоянию на июнь 2026 года в Москве и Московской области представлен 81 объект формата light industrial. В границах Москвы расположено 26 объектов (32,1%), в Московской области — 55 объектов (67,9%).

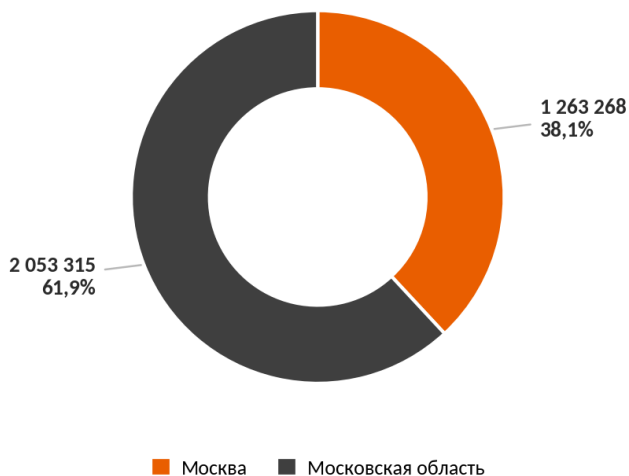
По статусу готовности объекты распределены следующим образом: 37 существующих (45,7%), 30 строящихся (37%) и 14 планируемых (17,3%). Из 37 введенных в эксплуатацию объектов 11 (30%) находятся в Москве и 26 (70%) — в Московской области.

Суммарная площадь существующих объектов light industrial, кв. м



Источник: RRG, 1 полугодие 2026 г.

Площадь объектов light industrial (существующих, строящихся и планируемых до 2029)

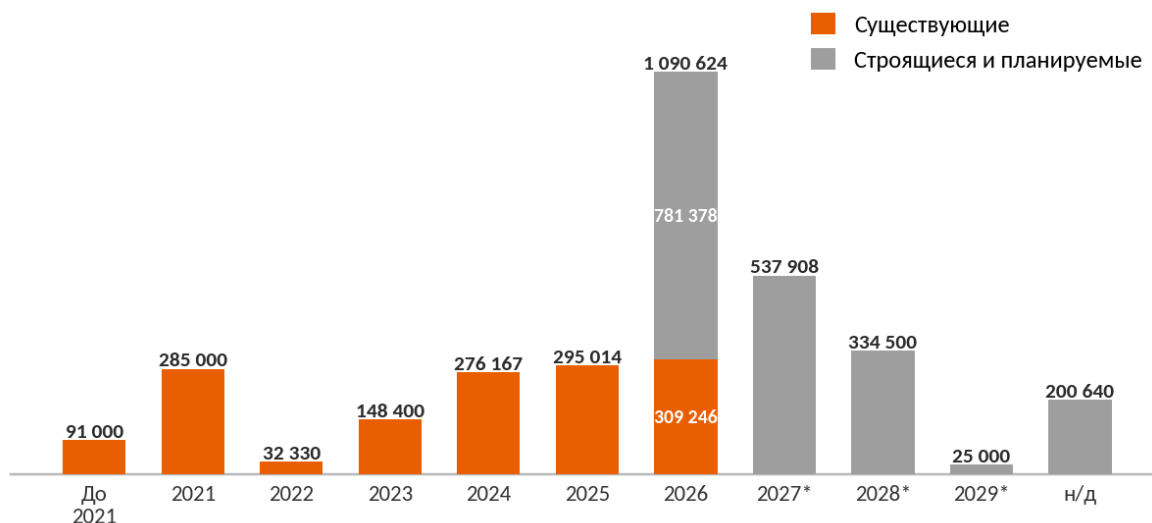


Источник: RRG, 1 полугодие 2026 г.

Суммарная площадь введенных объектов составляет 1 437 157 кв. м: 424 169 кв. м (29,5%) в Москве и 1 012 988 кв. м (70,5%) в Московской области. В пределах МКАД расположен единственный объект, введенный в 2022 году — Pererva (22 330 кв. м, 5% от площади в границах Москвы).

Структура площадей коррелирует с количеством объектов: Московская область преобладает и по числу объектов, и по суммарной введенной площади.

Распределение площади объектов light industrial по годам ввода в эксплуатацию (существующие и строящиеся), кв. м



Источник: RRG, 1 полугодие 2026 г. Пик приходится на 2026 год — 1 090 624 кв. м (309 246 кв. м введены в эксплуатацию и 781 378 кв. м строящихся и планируемых). * — планируемый или прогнозный ввод; «н/д» — год ввода не определен. Площадь планируемых объектов приведена по официально раскрытой информации застройщиков и данным СМИ и по мере уточнения параметров проектов может быть скорректирована, в том числе существенно увеличена.

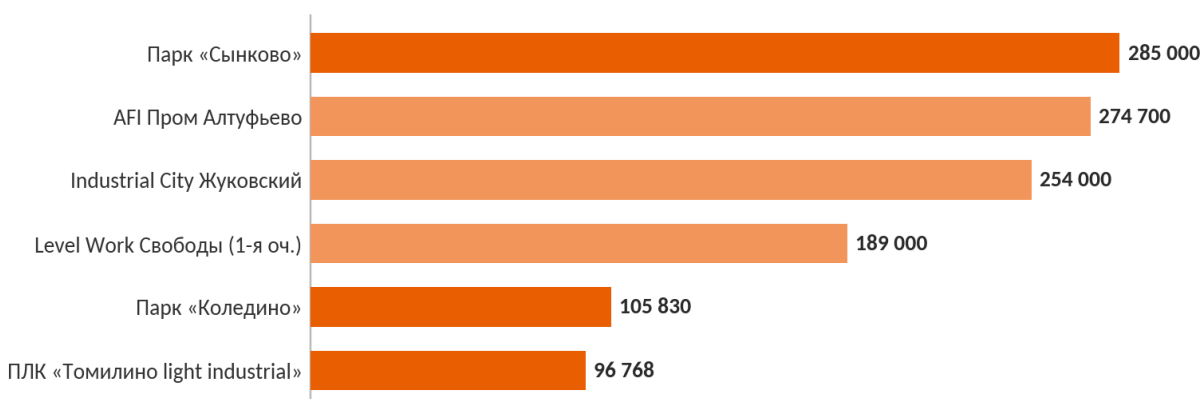
КРУПНЕЙШИЕ ОБЪЕКТЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ВВОДА

До конца 2026 года планируется ввести в эксплуатацию 781 378 кв. м площадей light industrial: 266 646 кв. м (34%) в Москве и 514 732 кв. м (66%) в Московской области. К концу года прирост предложения значительно усилится — более 65% новых площадей придется на Московскую область.

В случае реализации всех запланированных, а также строящихся до конца 2029 года проектов, суммарная площадь объектов составит 3 316 583 кв. м: 1 263 268 кв. м (38,1%) в Москве, в том числе 691 896 кв. м в пределах МКАД (55% площади в границах Москвы), и 2 053 315 кв. м (61,9%) в Московской области.

Крупнейшие действующие объекты — Парк «Сынково» (285 000 кв. м), Парк «Коледино» (105 830 кв. м) и ПЛК «Томилино light industrial» (96 768 кв. м). Крупнейшие строящиеся и запланированные объекты — АФИ ПРОМ Алтуфьево (ввод в 2026–2028 годах, 274 700 кв. м), Industrial City Жуковский (ввод в 2027 году, 254 000 кв. м) и Level Work Свободы (1-я очередь, ввод в 2028 году, 189 000 кв. м).

Крупнейшие объекты light industrial по площади, кв. м



Источник: RRG, 1 полугодие 2026 г. Оранжевым выделены действующие объекты, светлым — строящиеся и запланированные.

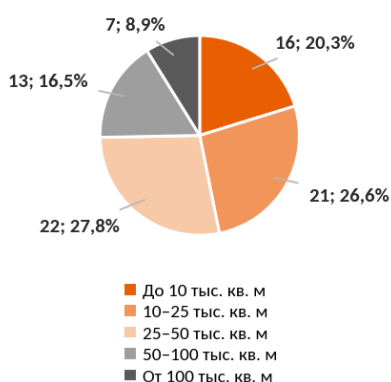
СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ

Наибольшее число проектов сосредоточено в диапазонах площади 10–25 и 25–50 тыс. кв. м (общая площадь формата light industrial в составе проекта). Большинство проектов имеют средний размер (10–50 тыс. кв. м); крупных проектов площадью более 100 тыс. кв. м сравнительно немного. В пределах МКАД все существующие и строящиеся объекты многоэтажные — от 4 этажей (АФИ ПРОМ Алтуфьево, Noman) до 8 этажей (Level Work Свободы), тогда как за МКАД большинство проектов одноэтажные.

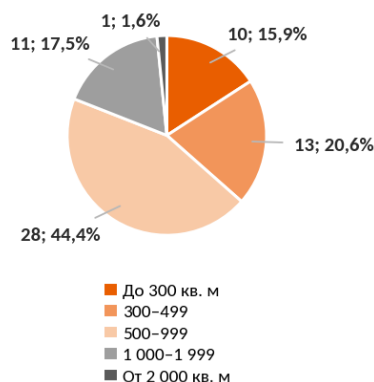
44% проектов (28 из 63, по которым информация представлена) имеют минимальный блок в диапазоне 500–999 кв. м — наиболее часто встречающийся размер отдельных лотов. Крупных минимальных лотов (более 2 000 кв. м) практически нет.

Объекты условно делятся на профильные (100% площадей light industrial в составе проекта) и мультиформатные. В выборке из 79 объектов (по которым представлена информация) 53 относятся к профильным (67,1%) и 26 — к мультиформатным (32,9%): большинство проектов имеют строго индустриальный профиль, около трети — комбинированный формат (склады, офисы, производство).

Распределение проектов light industrial по диапазонам площади* (кол-во; доля)



Распределение проектов по диапазонам минимального блока в составе* (кол-во; доля)



Распределение объектов по профилю (профильный / мультиформатный)



Источник: RRG, 1 полугодие 2026 г. По проектам, для которых информация представлена.



ЭКСПОЗИЦИЯ

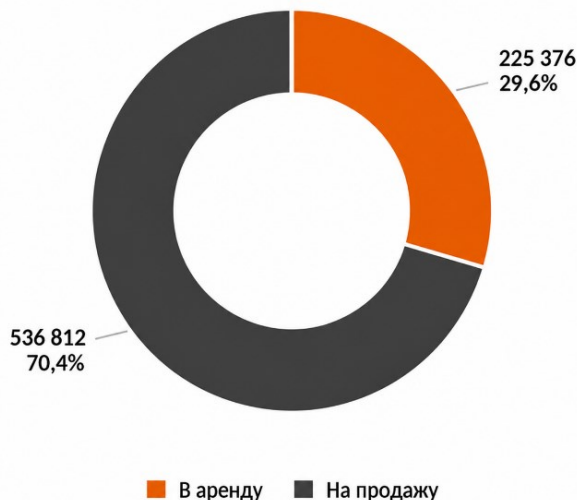
Суммарно в экспозиции (первичный и вторичный рынки) представлено 621 362 кв. м — в существующих и строящихся проектах, причём часть площадей (140 826 кв. м) предлагается одновременно и в аренду, и на продажу. С учётом двойной экспозиции части помещений общий объём предложения составляет 762 188 кв. м: в аренду — 225 376 кв. м (29,6%, -3,4% с начала года), на продажу — 536 812 кв. м (70,4%, -0,5% с начала года).

Основной объём площадей предлагается на продажу: девелоперы ориентированы преимущественно на реализацию помещений инвесторам или конечным собственникам, а не на долгосрочную аренду.

Общая вакантность (аренда и продажа) среди существующих объектов составляет 12,2% (+2,2 п. п. с начала года): 12,4% в Москве (+3,1 п. п. с начала года) и 12,1% в Московской области (+1,8 п. п. с начала года). Доля вакантности почти одинакова, что свидетельствует о сопоставимом уровне нереализованной площади в завершённых проектах.

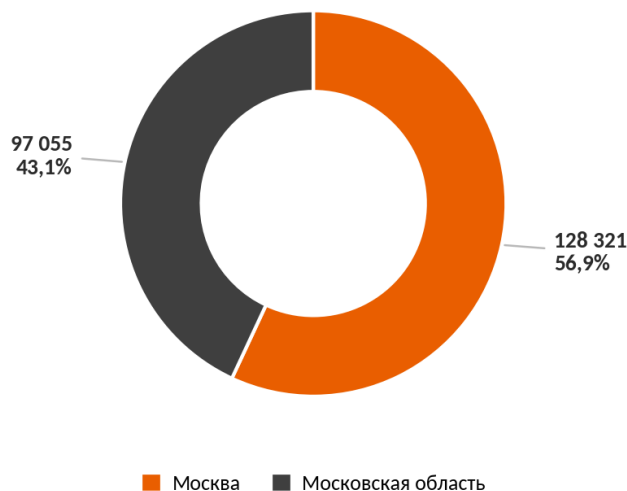
Предложения по аренде представлены в 22 объектах: 6 в Москве и 16 в Московской области (73% таких объектов). При этом из 225 376 кв. м арендных площадей 128 321 кв. м (56,9%) сосредоточено в Москве и 97 055 кв. м (43,1%) — в Московской области. Несмотря на меньшую долю объектов, большинство арендных площадей находится в Москве; в области преобладает предложение на продажу.

Площадь в экспозиции, кв. м



Источник: RRG, 1 полугодие 2026 г.

Суммарная площадь, предлагаемая в аренду



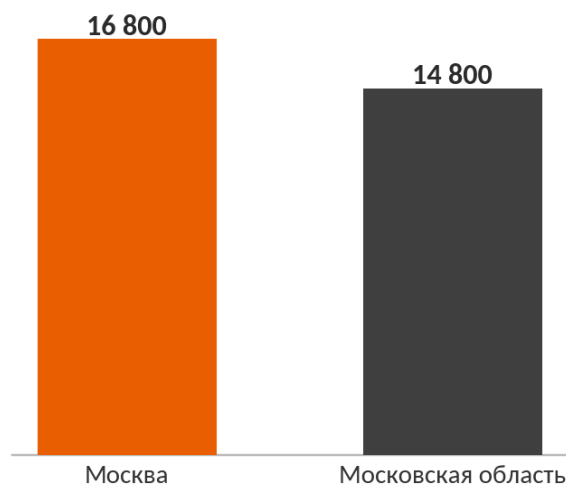
Источник: RRG, 1 полугодие 2026 г.

ЦЕНОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ. АРЕНДА

Среднее значение средневзвешенных ставок аренды по всем проектам в экспозиции составляет 15 300 руб./кв. м/год (-1,5% с начала года). Минимальная ставка по проекту — 11 000 руб./кв. м/год (Upside Глазово, Московская область), максимальная — 21 500 руб./кв. м/год (AFI ПРОМ Алтуфьево, Москва).

Усреднённое значение средневзвешенных ставок по проектам составляет 16 800 руб./кв. м/год для Москвы (без изменений с начала года) и 14 800 руб./кв. м/год для Московской области (-1,5% с начала года). Таким образом, ставки аренды в Москве в среднем на 13% выше — разрыв отражает более высокую ценность локации столицы для арендаторов при меньшем количестве объектов с предложениями об аренде в экспозиции.

Среднее значение средневзвешенных ставок проектов в экспозиции, руб./кв. м/год



Источник: RRG, 1 полугодие 2026 г.

Объекты с наивысшей ставкой аренды в экспозиции

Название	Москва / МО	Статус	Σ в аренду, кв. м	Ср. лот, кв. м	Ставка, руб./кв. м/год
AFI ПРОМ Алтуфьево (1 этап)	Москва	Строящийся	52 780	1 200	21 500
DEPO:16	МО	Существующий	836	422	19 200
Титан	МО	Строящийся	6 923	1 154	19 200
Мосотделпром	Москва	Существующий	5 484	1 371	18 860
Элма Зеленоград	Москва	Существующий	996	332	17 500

Источник: RRG, 1 полугодие 2026 г. Ставки аренды приведены без НДС и операционных расходов.



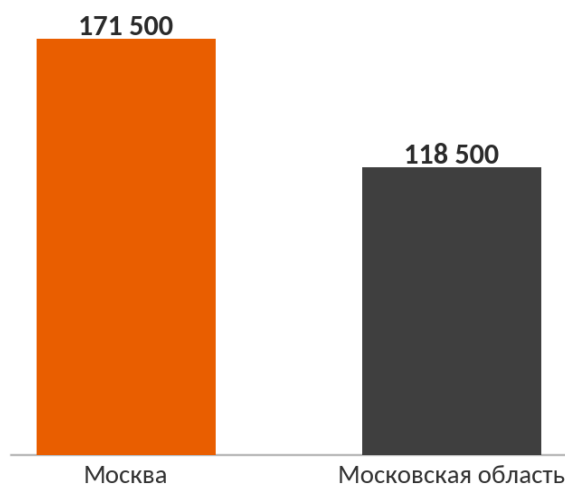
ЦЕНОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ. ПРОДАЖА

Предложения о продаже представлены в 41 проекте light industrial: 11 проектов в Москве (27%) и 30 — в Московской области (73%). Суммарно на продажу предлагается 536 813 кв. м (-0,5% с начала года): 196 000 кв. м (36,5%) в Москве и 340 813 кв. м (63,5%) в Московской области.

Среднее значение средневзвешенных цен продажи по всем проектам составляет 132 700 руб./кв. м (-2,4% с начала года). Минимальная цена по проекту — 74 000 руб./кв. м (промышленный парк Чехов, Московская область), максимальная — 319 200 руб./кв. м (Густав, Москва). Наиболее высокий средний уровень цен зафиксирован в объектах, где средняя площадь лота в экспозиции составляет менее 500 кв. м — 230 600 руб./кв. м.

Усреднённое значение средневзвешенных цен по проектам составляет 171 500 руб./кв. м для Москвы (+2,8% с начала года) и 118 500 руб./кв. м для Московской области (-4% с начала года). Ценовой разрыв значителен: цены в Москве в среднем на 45% выше, чем в области.

Среднее значение средневзвешенных цен продажи проектов в экспозиции, руб./кв. м



Источник: RRG, 1 полугодие 2026 г.

Объекты с наивысшей средневзвешенной ценой продажи в экспозиции

Название	Москва / МО	Статус	Σ на продажу, кв. м	Ср. лот, кв. м	Цена, руб./кв. м
Густав	Москва	Строящийся	6 162	137	319 200
AFI ПРОМ Алтуфьево (1 этап)	Москва	Строящийся	32 700	1 230	223 700
Notan	Москва	Строящийся	1 604	401	200 400
SEZAR INDUSTRIAL HOUSE	Москва	Строящийся	52 800	—	176 200
Naos	Москва	Строящийся	10 243	2 560	176 000

Соответствие категорий лотов в экспозиции и цен продажи

Категория лота, кв. м	Кол-во объектов	Среднее значение цен, руб./кв. м	Мин.	Макс.
менее 500	3	230 600	172 100	319 200
500–999	10	134 000	86 000	152 400
1 000–1 499	17	121 100	81 200	223 700
более 1 500	10	117 300	74 000	176 000

Источник: RRG, 1 полугодие 2026 г. Цены продажи приведены без НДС. Категория лота — по среднему лоту в экспозиции. Информация приведена по объектам, в которых известна средняя площадь лота в экспозиции..

СПРОС

Спрос на объекты light industrial в Московском регионе формируется прежде всего со стороны производственных и производственно-складских компаний малого и среднего бизнеса, которым требуются компактные, технологически гибкие помещения для размещения производства, хранения, сборки, R&D, электронной коммерции, логистики последней мили, food-направлений, мастерских и сервисных функций. В Москве наиболее частые запросы приходятся на площади в диапазоне 500–1 500 кв. м; при этом для компаний, которым требуются помещения менее 500 кв. м, качественное предложение остаётся ограниченным.

Отраслевая структура спроса подтверждает связь формата light industrial с развитием реального сектора и локального производства. Наибольший объём запросов приходится на производство машин и оборудования, а также на пищевую промышленность. Дополнительный спрос создают производители транспортного оборудования, лекарственных средств, металлических изделий, микроэлектроники, медицинской техники, химической продукции и другие производственные ниши.

Официальные данные фиксируют рост промышленного производства в столице: в I квартале 2026 года — на 12,7% к аналогичному периоду 2025 года, а индекс промышленного производства обрабатывающих отраслей Москвы за январь–май 2026 года составил +13,6% к январю–маю 2025 года. На этом фоне формат light industrial выступает одним из наиболее адаптированных продуктов для компаний, которым требуется сочетание производственной, складской, офисной и клиентской функций в одном объекте.

Таким образом, спрос на light industrial в Московском регионе носит диверсифицированный характер и формируется не только классическими производственными компаниями, но и операторами электронной коммерции, логистики последней мили, food-retail, non-food-дистрибуции, сервисными и ремесленными производствами. Ключевыми параметрами востребованного продукта являются доступность блоков среднего размера, гибкость планировки, транспортная доступность и инженерная обеспеченность, возможность совмещения производства, склада, офиса и шоу-рума, а также наличие форматов как для аренды, так и для покупки конечными пользователями и инвесторами.



КЛЮЧЕВЫЕ ВЫВОДЫ

География рынка

На текущий момент в Москве и Московской области представлен 81 объект формата light industrial, включая существующие, строящиеся и планируемые проекты. Основной объём рынка сконцентрирован в Московской области: на неё приходится около 68% объектов и более 70% существующих площадей. Москва при меньшем количестве объектов формирует более дорогой и преимущественно городской сегмент рынка.

Динамика и перспективы

Суммарная площадь введённых в эксплуатацию объектов составляет 1,43 млн кв. м. При реализации всех планируемых, а также строящихся до 2029 года проектов совокупный объём рынка может увеличиться до 3,3 млн кв. м. В ближайшие годы ожидается существенное расширение предложения, при этом Московская область сохранит лидирующую роль по объёму площадей, а в Москве будет усиливаться прирост многоэтажных объектов в пределах МКАД.

Размерность предложения

Наиболее распространены проекты площадью 10–50 тыс. кв. м, а типовой минимальный блок чаще всего находится в диапазоне 500–999 кв. м. Это подтверждает ориентацию формата light industrial на потребности малого и среднего бизнеса, которому необходимы компактные производственно-складские и сервисные помещения с возможностью покупки или аренды.

Экспозиция

Экспозиция рынка преимущественно ориентирована на продажу. В экспозиции представлено 621 тыс. кв. м уникальных площадей. С учётом двойной экспозиции части помещений общий объём предложения составляет 762 тыс. кв. м, из которых около 70% приходится на продажу и около 30% — на аренду. При этом Москва концентрирует большую часть арендной экспозиции, тогда как в Московской области сильнее выражено предложение на продажу.

Ценовые показатели

Ценовые показатели демонстрируют устойчивую премию объектов в границах Москвы относительно объектов Московской области: средневзвешенные ставки аренды в Москве выше примерно на 13%, а средневзвешенные цены продажи — примерно на 45%.

Вакантность и конкуренция

Уровень вакантности в существующих объектах составляет 12,2% и находится на сопоставимом уровне в Москве и Московской области. С учётом заявленного объёма нового ввода до конца 2026 года рынок может столкнуться с усилением конкуренции между проектами. В этих условиях ключевое значение будут иметь локация, транспортная доступность, качество продукта, гибкость нарезки блоков и ценовая политика.

Спрос

Спрос формируется за счёт диверсифицированной группы пользователей: производственных компаний, операторов электронной коммерции, логистики последней мили, food- и non-food-дистрибуции, а также сервисных и ремесленных производств. Наиболее востребованы компактные и гибкие блоки среднего размера, преимущественно в диапазоне 500–1 500 кв. м, при этом качественное предложение помещений менее 500 кв. м остаётся ограниченным. Рост промышленного производства Москвы усиливает потребность бизнеса в современных производственно-складских форматах, совмещающих функции производства, хранения, офиса и клиентского сервиса.



**СОЗДАЕМ СМЫСЛЫ
МЕНЯЕМ ЛИЦО ГОРОДА**

О КОМПАНИИ

RRG — российская консалтинговая компания в сфере коммерческой и жилой недвижимости с более чем 20-летним опытом работы на рынке. Компания сопровождает проекты на всех стадиях — от анализа локации и разработки концепции до реализации проекта — опираясь на собственную аналитику и базу данных рынка недвижимости России.

Направления деятельности

Стратегический консалтинг · Геомаркетинг · Исследования · Аналитика · Брокеридж · Обучение девелоперов

О настоящем обзоре

Обзор подготовлен департаментом аналитики RRG на основе собственной базы данных объектов формата light industrial Московского региона, открытых данных застройщиков и публикаций в СМИ. Приведённые показатели отражают состояние рынка по итогам 1 полугодия 2026 года (данные на июнь 2026 года). Все стоимостные показатели по аренде приведены без НДС и операционных расходов, по продаже — без НДС. Изображения объектов в отчете использованы в качестве иллюстративных визуализаций.

Контакты

Адрес: 115280, Россия, Москва, ул. Ленинская слобода, 19, стр. 1

Телефон: +7 495 981 00 12

E-mail: info@rrg.ru

Сайт: www.rrg.ru

Настоящий обзор подготовлен RRG и носит исключительно информационный характер. Материал основан на данных, которые компания считает достоверными, однако RRG не гарантирует их полноту и точность и не несёт ответственности за решения, принятые на основании настоящего обзора. Приведённые данные, аналитика и прогнозы не являются офертой, рекомендацией или основанием для предъявления претензий. Полное или частичное воспроизведение и публикация материалов обзора допускаются только при указании RRG в качестве источника.

© RRG, 2026