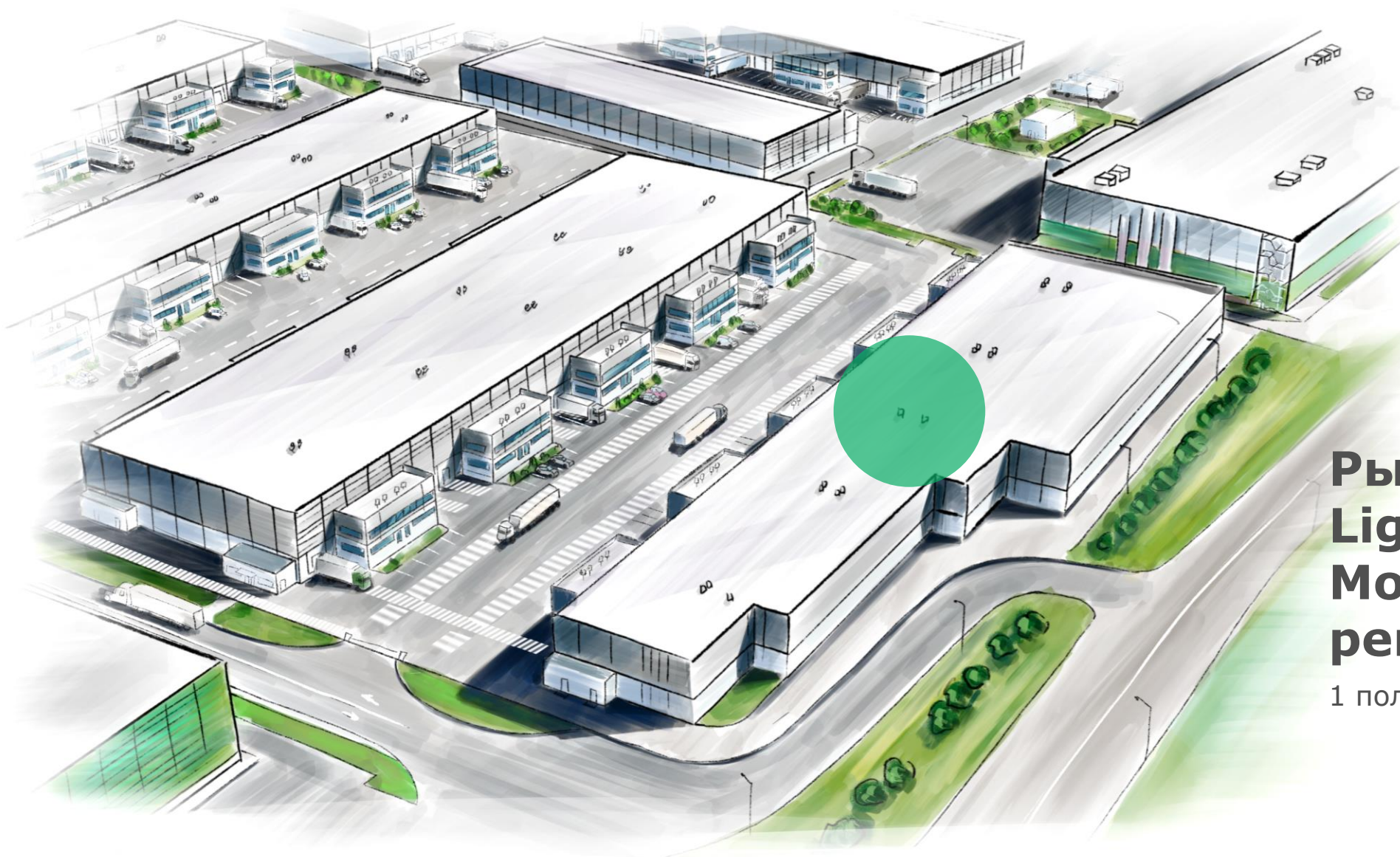




Рынок Light Industrial Московского региона

1 полугодие 2025



МАКРО- ЭКОНОМИКА

0,5% ▼

Рост ВВП в 2025

80,9 руб. ▲

Курс Доллара США*

9,4% ▼

ИПЦ июнь 2025

18% ▼

Ключевая ставка

Стрелки обозначают ожидаемое изменение до конца 2025

*Средний курс за II квартал 2025

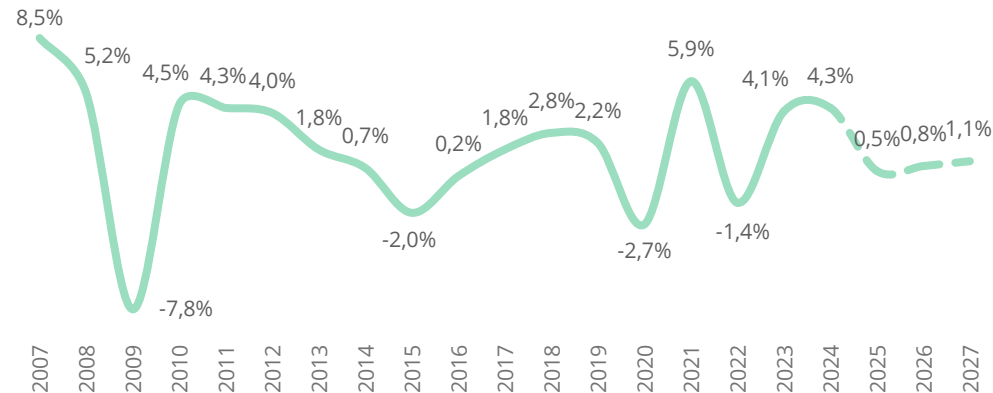


«Сегодня малый и средний бизнес активно участвует в реализации ресурсо- и наукоемких проектов, в том числе в разработке и создании беспилотных летательных аппаратов, реализации космических программ, выпускает продукцию в рамках импортозамещения. При этом важно, чтобы сектор МСП рос не только количественно, но и качественно: до 2030 года необходимо обеспечить реальный рост дохода на одного работника малого и среднего бизнеса в 1,2 раза выше, чем рост ВВП»

Максим Решетников,
министр экономического развития России

Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации

Динамика роста реального ВВП России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России



1 полугодие 2024

1 полугодие 2025



ОБЩЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

515 963
КВ. М796 139
КВ. МЗАВЕРШЁННОЕ
СТРОИТЕЛЬСТВО226 877
КВ. М192 225
КВ. МДОЛЯ СВОБОДНЫХ
ПЛОЩАДЕЙ

7%

10%

СРЕДНЯЯ СТАВКА АРЕНДЫ*
(вкл. операционные
расходы)14 578
руб./кв. м/год15 535
руб./кв. м/годСРЕДНЯЯ ЦЕНА
ПРОДАЖИ*102 859
руб./кв. м/год118 432
руб./кв. м/год

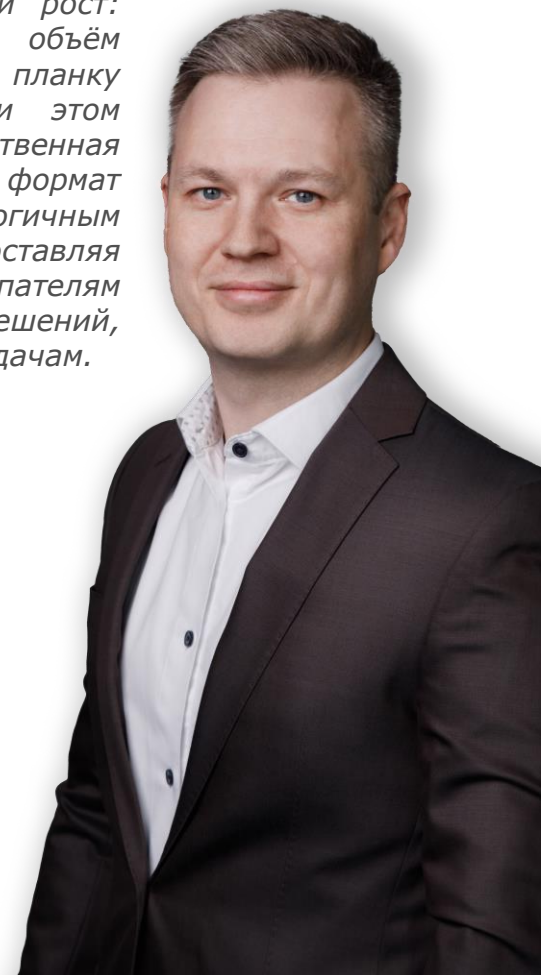
* Без учёта НДС

В обзоре рассматриваются объекты формата Light Industrial, расположенные в Московском регионе, без учёта зоны внутри МКАД и до 6 км от него.



Рынок *Light Industrial* демонстрирует уверенный рост: к концу года общий объём предложения превысит планку в 1 млн кв. м. При этом происходит и качественная трансформация сегмента: формат становится более технологичным и разнообразным, предоставляя арендаторам и покупателям возможность выбора решений, отвечающих их бизнес-задам.

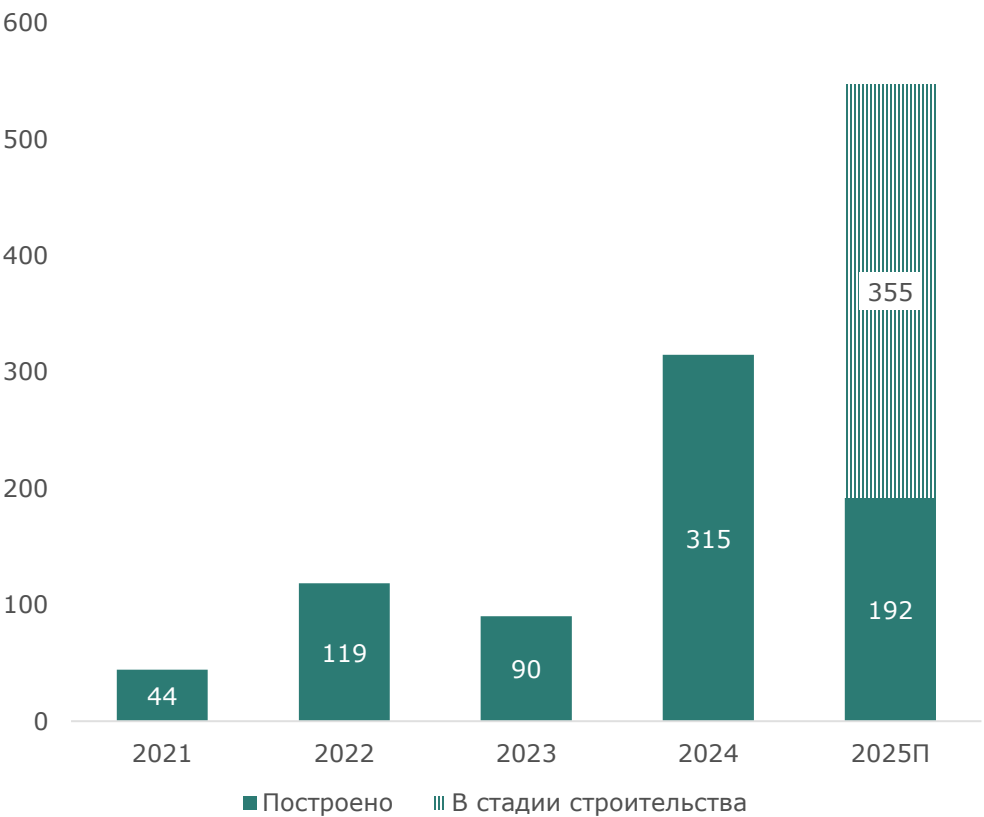
Дмитрий Пирогов
Руководитель направления
Light Industrial



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

2025 г. станет рекордным по объемам
нового строительства

Динамика нового строительства, тыс. кв. м



Источник: CORE.XP Аналитика

192 тыс. кв. м

было построено в 1 полугодии 2025 г. Это составляет 60% от общего объема строительства предыдущего года.

Всего было построено 31 новых объектов в рамках 10 парков.

Примеры крупнейших объектов, построенных в 1 полугодии 2025 г.

Объект	Площадь
Industrial City Коледино, корпус D	38 941 кв. м
Industrial City Коледино, корпус E	20 225 кв. м
И.Волга Парк, корпус 1	11 941 кв. м

1,5 тыс. кв. м

составила средняя площадь построенного в 1 полугодии 2025 г. здания. Были реализованы как крупные проекты площадью в несколько десятков тысяч кв. м, так и небольшие отдельно стоящие строения в составе парков до 1 500 кв. м.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

К концу года объём предложения
превысит 1 млн кв. м

796 тыс. кв. м

достиг общий объём существующего предложения по итогам 1 полугодия 2025 г.

355 тыс. кв. м

находятся в стадии строительства с планируемым завершением в конце 2025 г. Ожидается как открытие новых проектов, так и запуск очередей в рамках действующих парков.

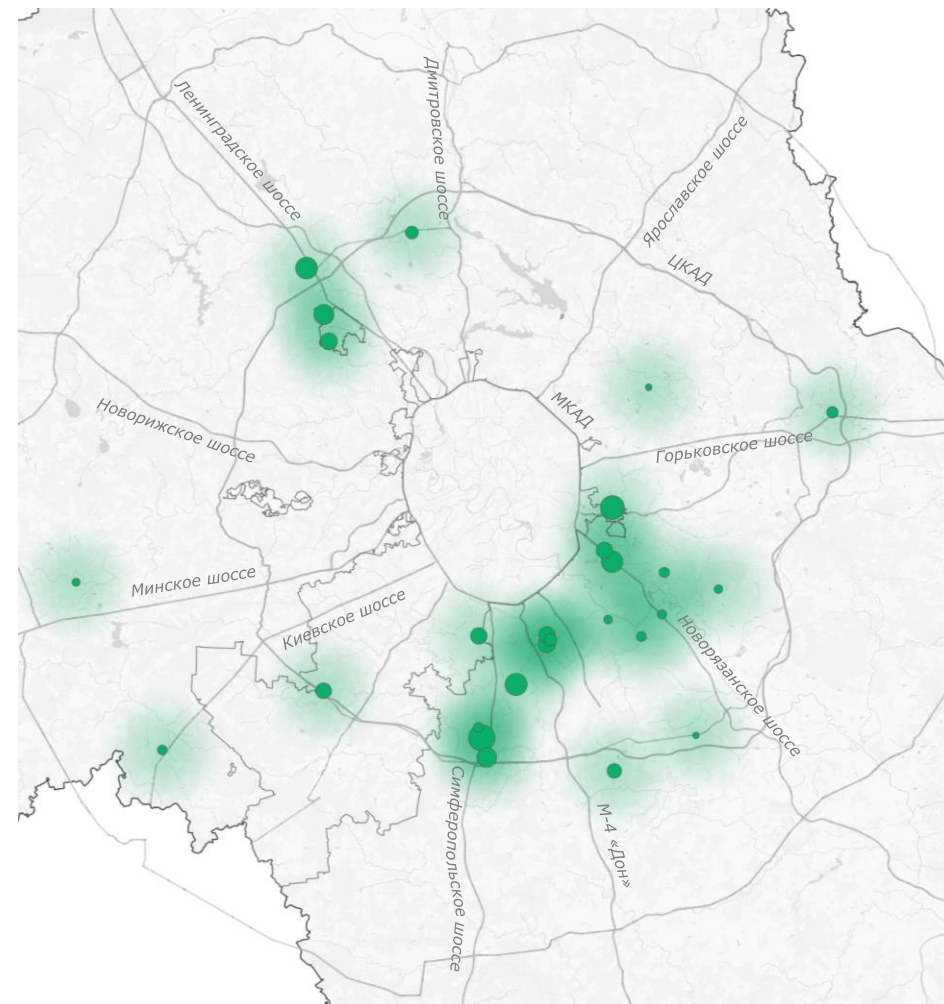
○ **Рынок продолжает уверенный рост: суммарный объём нового строительства в 2025 г. (547 тыс. кв. м) превысит суммарный результат последних трёх лет.**

35+ девелоперов

реализуют* проекты Light Industrial. Так, сегмент привлекает новых игроков, ранее не представленных на рынке.

* Без учёта объектов в стадии проектирования

Расположение действующих объектов



Источник: CORE.XP Аналитика

СПРОС

Light Industrial сохраняет
востребованность

- Спрос на помещения Light Industrial сохраняется на высоком уровне.
- Ключевыми компаниями, приобретающими помещения под собственные нужды, в основном являются представители малого и среднего бизнеса из различных отраслей.
- В отличие от рынка складов класса А, где в структуре спроса преобладают офлайн и онлайн ритейлеры, на рынке Light Industrial также высокую активность демонстрируют именно производственные компании, которые используют помещения не только для хранения готовой продукции, но и для производства и создания шоу-румов.

Примеры крупных сделок в 1 полугодии 2025 г.

Объект	Арендатор/ Покупатель	Площадь
Индустриаль- ный парк Гранат	Машкрепеж	5 600 кв. м
ЦИИ Остафьево	ПСБ технологии	3 785 кв. м
Industrial City Коледино	Асконт+	3 000 кв. м
Парк Весна	Автохит	3 000 кв. м
Промышлен- ный парк Кувекино	Пенетрон	1 011 кв. м

СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ

География доступного предложения расширяется

10%

составила доля свободных площадей по итогам 1 полугодия 2025 г. **В абсолютных значениях речь идёт о 79 тыс. кв. м.** Всего же опции для размещения предлагались в 13 парках.

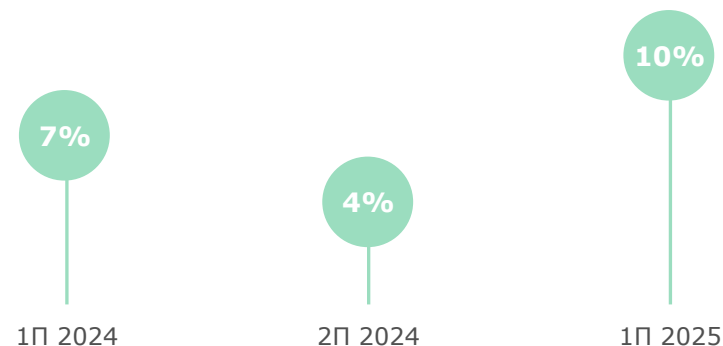
- Увеличение объёмов и доли свободного предложения вызваны в том числе ростом рынка и появлением новых объектов: так, на проекты, построенные в 2025 г., пришлось 48% всей свободной площади (с заездом до конца квартала).
- В то же время, растущее предложение предоставляет арендаторам более широкий выбор, что повышает требования к конкурентным преимуществам объектов, продуманному позиционированию и маркетингу.

42%

доступных площадей в существующих и строящихся объектах (с готовностью в 2025 г.) приходится на Симферопольское шоссе, что в целом объясняется большей концентрацией на данном направлении объектов формата Light Industrial.

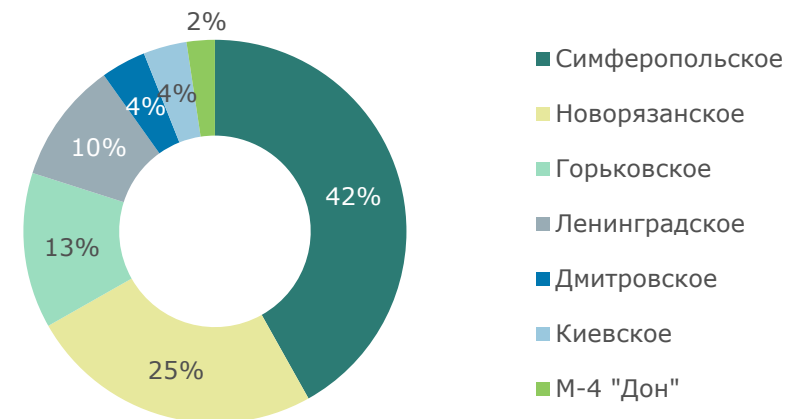
- При этом с ростом рынка и развитием сегмента география предложения существенно расширяется: для сравнения, в 1 полугодии 2024 г. доступные опции предлагались всего на 4 субрынках.

Доля свободных площадей в существующих объектах



Источник: CORE.XP Аналитика

Структура свободного предложения с заездом до конца 2025 г. по шоссе



Источник: CORE.XP Аналитика

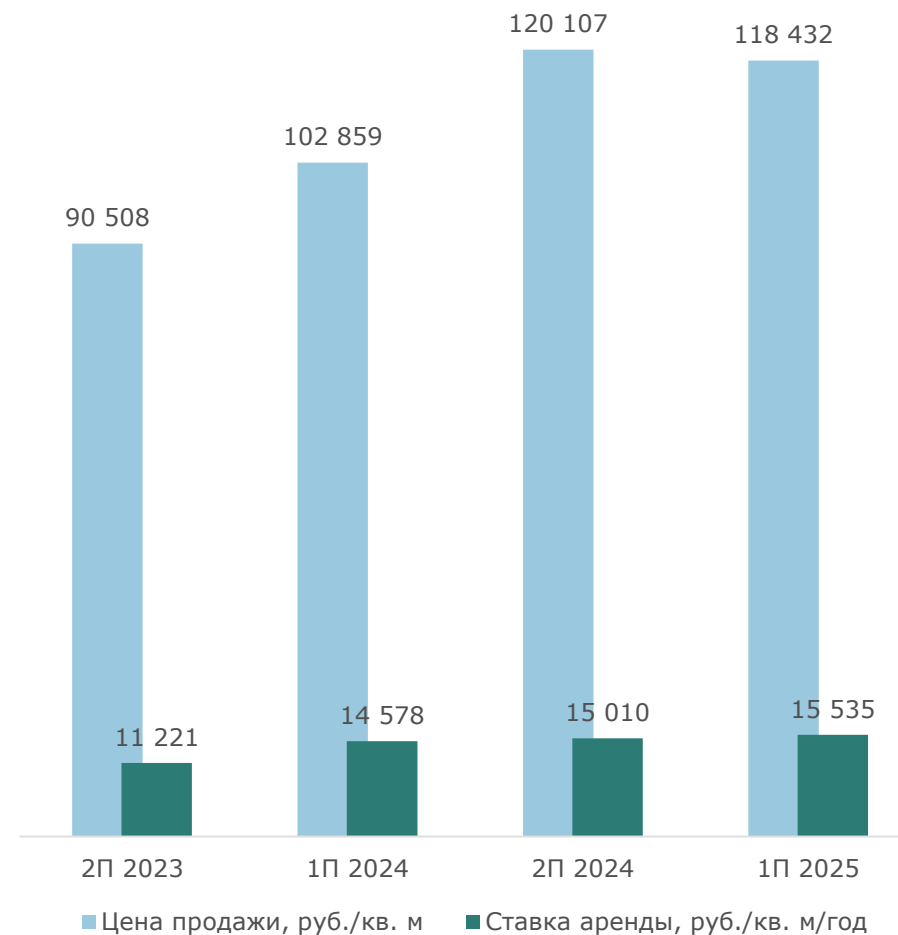
КОММЕРЧЕС-
КИЕ
УСЛОВИЯСтремительное развитие сегмента
сопровождается ростом стоимости
размещения**15 535** руб./кв. м/год*составила средняя запрашиваемая **ставка аренды**
по итогам 1 полугодия 2025 г.

- Так, с конца 2024 г. значение выросло на 3,5%. На рынке сохраняется широкий диапазон ценовых предложений, объясняемый различиями в технических характеристиках, расположении, статусе объектов и т.д.
- Операционные расходы, как правило, не выделяются и включены в ставку аренды. Соответственно, набор предоставляемых услуг и инфраструктуры также обуславливает различие в предложениях.

118 432 руб./кв. м**составила средняя запрашиваемая **цена продажи**
по итогам 1 полугодия 2025 г.

- Несмотря на то, что текущий уровень остаётся ниже значения конца года (120 107 руб. за кв. м), что является следствием увеличения предложения, в том числе его разнообразия, во II квартале наблюдался незначительный рост средней цены (+1,2% к значению I квартала 2025 г.).

Ставки аренды и цены продажи, без учёта НДС



* Без учёта НДС. Операционные расходы включены в ставку аренды.

** Без учёта НДС.

Источник: CORE.XP Аналитика

НАША КОМАНДА

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И LIGHT INDUSTRIAL



Антон Алябьев
Старший директор,
руководитель отдела
складской
и индустриальной
недвижимости



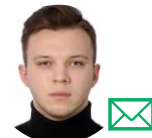
Дмитрий Пирогов
Руководитель
направления
Light Industrial



Валерия Дедова
Консультант,
отдел складской
и индустриальной
недвижимости



Арина Логузова
Консультант,
отдел складской
и индустриальной
недвижимости



Вячеслав Баев
Консультант,
отдел складской
и индустриальной
недвижимости



9 побед в номинации «Сделка года – Аренда – Индустриальная недвижимость»
на CRE Awards – самой престижной премии в сфере коммерческой недвижимости

ИССЛЕДОВАНИЯ



Василий Григорьев
Директор отдела
исследований рынка



Евгения Радько
Заместитель директора
отдела исследований
рынка



Владимир Крылов
Аналитик отдела
исследований рынка



Компания CORE.XP обладает всем необходимым, чтобы помочь вам сделать лучший выбор в мире коммерческой недвижимости:

Уникальные данные – мы собираем информацию по рынку коммерческой недвижимости России уже 30 лет

Взгляд на рынок изнутри – CORE.XP сопровождает десятки самых разнообразных проектов недвижимости ежегодно.

Разнообразная аналитика для самых разных проектов – от микроанализа района города до обзора целого региона, от мониторинга строительства до обзора недвижимости различных отраслей, от определения справедливой ставки аренды до оценки обеспеченности трудовыми ресурсами и многое другое.

Отдел исследований CORE.XP в цифрах



Более 10 000 уникальных объектов недвижимости по всей России в корпоративной базе



Все сегменты коммерческой недвижимости



Десятки регулярных и специализированных исследований ежегодно

Наши исследования



[Рынок продаж офисов в Москве, май 2025](#)



[Гибкие офисные пространства: рынок Москвы, апрель 2025](#)



[Рынок Light Industrial Московского региона, I кв. 2025](#)



[Рынок гостиничной недвижимости Москвы, апрель 2025](#)



[Складской рынок Московского региона, I кв. 2025](#)



[Инвестиции в недвижимость России, I кв. 2025](#)

**CORE.XP — консалтинг
и управление инвестициями
в недвижимость в России и СНГ.**

CORE.XP является преемником российского бизнеса CBRE, мирового лидера в консалтинге и управлении инвестициями. CBRE работала на рынке России и СНГ более 30 лет, в 2022 году бизнес был выкуплен локальным менеджментом и сохранен в полном объеме.

1994

год основания

400

сотрудников



Победитель в номинациях

Консультант года

CRE Moscow Awards 2020
CRE Federal Awards 2020

**Управляющая компания года
Facility Management**

CRE Moscow Awards
2018, 2019, 2020

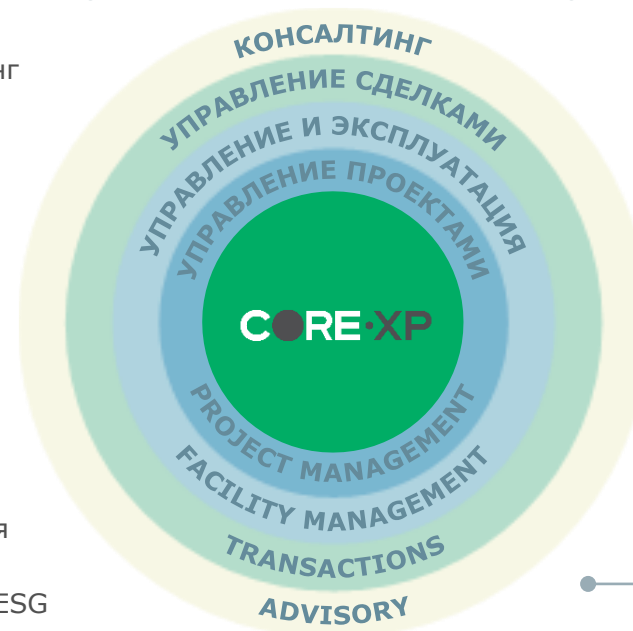


Новости
и актуальная аналитика в
нашем ТГ-канале

core-xp.ru
+7 495 258 39 90

Услуги

- Стратегический консалтинг
- Оценка активов и оценка бизнеса
- Услуги по маркетингу и сдаче в аренду
- Продажи и приобретения активов
- Рынки капитала и инвестиций
- Управление проектами строительства и отделки
- Технический аудит
- Техническая эксплуатация и управленческий аудит
- Зеленая сертификация и ESG
- Стратегия использования офисного пространства
- Управление активами



Секторы

- Офисная недвижимость
- Складская недвижимость
- Торговая недвижимость
- Гостиничная недвижимость
- Жилая недвижимость
- Альтернативные секторы

Клиенты

- Арендаторы
- Собственники
- Инвесторы
- Владельцы
- Банки

География

- Москва
- Санкт-Петербург
- Регионы
- СНГ

CORE.XP занимает лидирующие позиции* в консалтинге и управлении инвестициями в недвижимость в России и СНГ. В 2024 г. Компания отметила 30-летний юбилей работы на российском рынке.

Эксперты компании работают со всеми секторами коммерческой недвижимости и помогают инвесторам, девелоперам, собственникам и корпорациям в решении задач любой сложности. Компания сопровождает крупнейшие инфраструктурные проекты на рынке недвижимости, оказывая прямое влияние на развитие ключевых отраслей и регионов страны.

Стратегическим направлением CORE.XP является устойчивое развитие рынка, что соответствует целям стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ на период до 2030 г.

Компания оказывает консалтинговые услуги для реализации «зеленых» проектов в России, соответствующих национальным «зеленым» стандартам ГОСТ Р, с учетом лучших мировых практик и тенденций, включая перспективы укрепления сотрудничества в сфере «зеленого» строительства с КНР и ЕАЭС.

*По версии Commercial Real Estate Moscow Awards 2024