

# Рынок Light Industrial Московского региона

III квартал 2025



МАКРО-ЭКОНОМИКА

0,4% ▼

Рост ВВП в 2025

80,6 руб. ▲

Курс Доллара США\*\*

8,0% ▼

ИПЦ сентябрь 2025

16,5% ▼

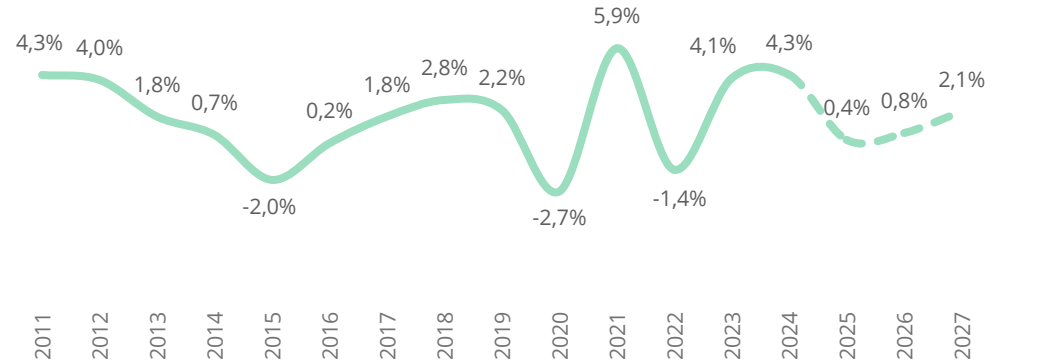
Ключевая ставка

\*Стрелки обозначают ожидаемое изменение до конца 2025  
\*\*Средний курс за 3 квартал 2025

«Снижение темпов роста экономики ниже прогнозов Правительства приводит к недостаточным налоговым поступлениям в федеральный бюджет и становится одной из причин увеличения налогов. В 2026 г. повышение НДС с 20 до 22% станет фактором увеличения инфляции на 0,7 п.п. и замедлит процесс снижения ключевой ставки Банком России».

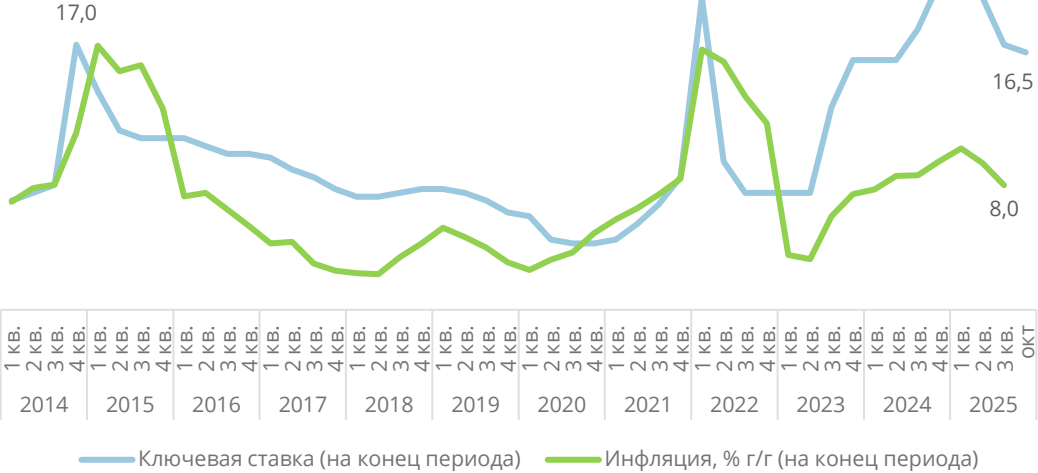
**Антон Фуфачев**  
Центр экономического прогнозирования,  
Газпромбанк

Динамика роста реального ВВП России








Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

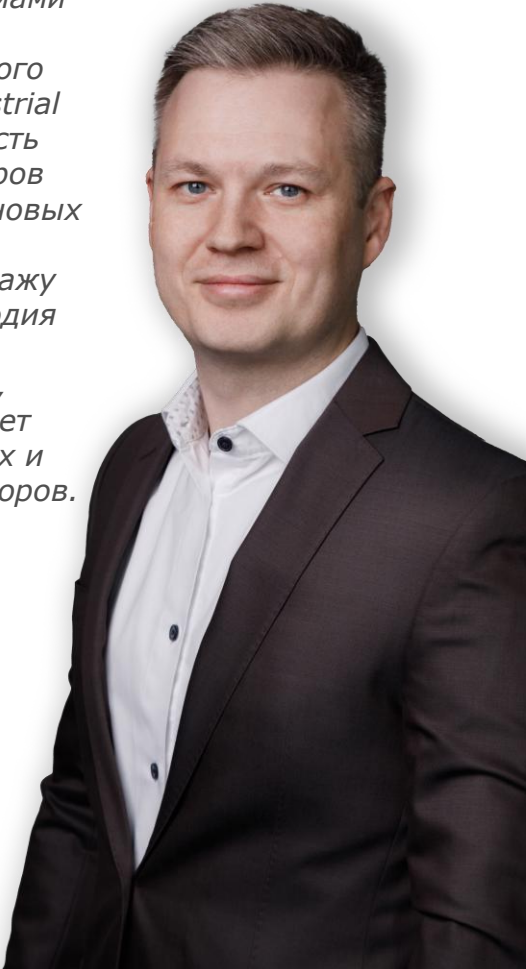
КЛЮЧЕВЫЕ  
ПОКАЗАТЕЛИ

	II квартал 2025	III квартал 2025
 ОБЩЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ	796 139 КВ. М	915 398 КВ. М
 ЗАВЕРШЁННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО	130 853 КВ. М	119 259 КВ. М
 ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ	10%	13%
 СРЕДНЯЯ СТАВКА АРЕНДЫ* (вкл. операционные расходы)	15 535 руб./кв. м/год	15 817 руб./кв. м/год
 СРЕДНЯЯ ЦЕНА ПРОДАЖИ*	118 432 руб./кв. м/год	117 977 руб./кв. м/год



Рост доли вакантных площадей связан с рекордными объемами нового строительства и завершением строительного сезона. Сегмент Light Industrial сохраняет привлекательность для профильных девелоперов и продолжает привлекать новых игроков. При этом низкая волатильность цен на продажу и аренду со второго полугодия 2024 года свидетельствует о стабилизации рынка, что, в свою очередь, увеличивает интерес со стороны частных и институциональных инвесторов.

Дмитрий Пирогов  
Руководитель направления  
Light Industrial



\* 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.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Годовой объем строительства превысит  
результаты последних трех лет

915 тыс. кв. м

достиг общий объем существующего предложения по итогам III квартала 2025 г.

311 тыс. кв. м

было построено в I-III кв. 2025 г., что на 37% выше результата аналогичного периода 2024 года.

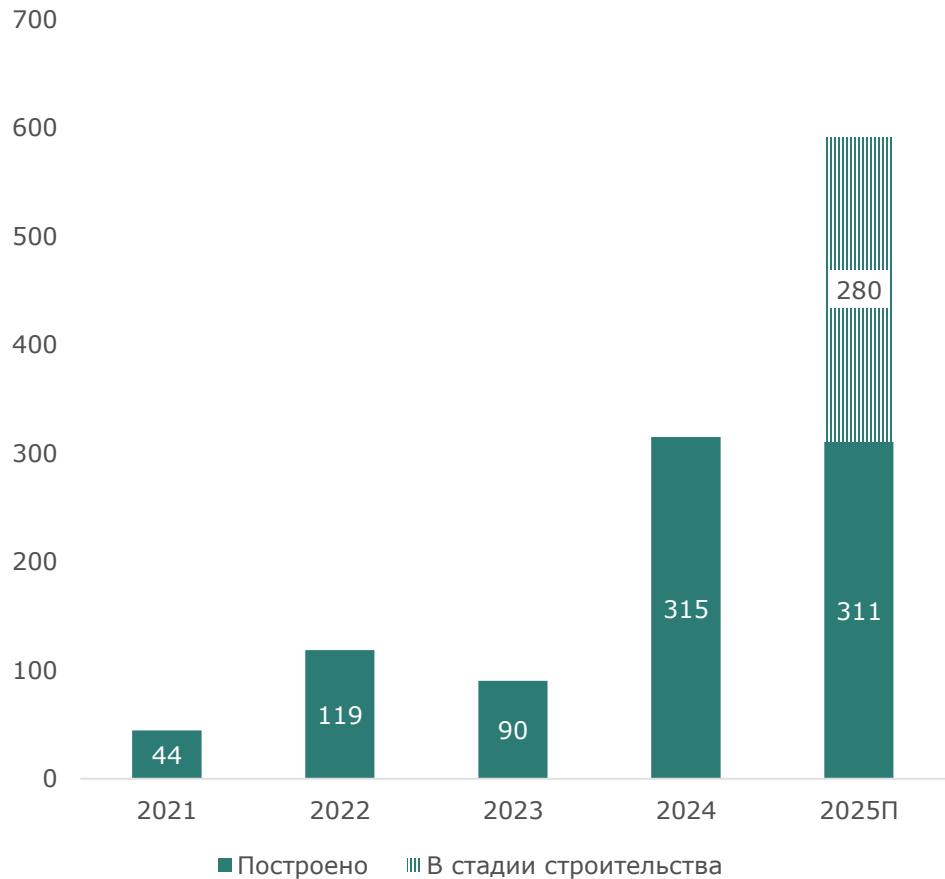
○ Средняя площадь построенного здания сохраняется на уровне 1 500 кв. м.

280 тыс. кв. м

находятся в стадии строительства с планируемым завершением в конце 2025 г. 43% из заявленного до конца года объема реализуются в рамках трёх парков.

○ По итогам 2025 г., как ожидается, объем рынка превысит 1 млн кв. м. Сегмент отличается крайне высокой динамикой в последние годы: 75% этого объема придётся на объекты, реализованные в 2024-2025 гг.

Динамика нового строительства, тыс. кв. м





СВОБОДНЫЕ  
ПЛОЩАДИ  
И СТАВКИ  
АРЕНДЫ

Арендные ставки демонстрируют умеренный рост

13%

составила доля свободных площадей по итогам III кв. 2025 г. В абсолютных значениях речь идет о 123 тыс. кв. м

○

С начала 2025 г. показатель доли свободных площадей вырос на 9 п.п. Рост показателя обусловлен рекордными объемами нового строительства.

15 817 руб./кв. м\*

составила средняя запрашиваемая ставка аренды по итогам III квартала 2025 г.

117 977 руб./кв. м\*\*

составила средняя запрашиваемая цена продажи по итогам III квартал 2025 г.

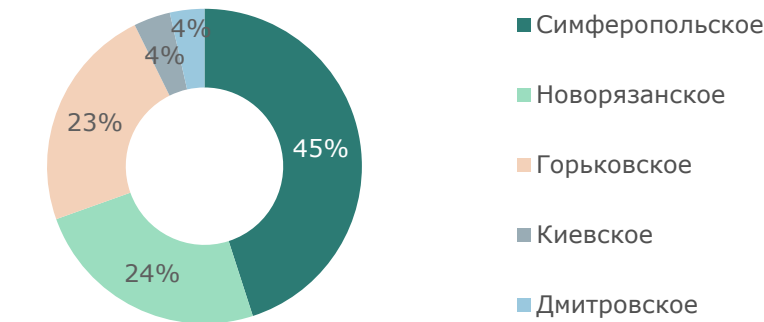
○

Продолжающийся рост ставок аренды, который вызван продолжающимся развитием сегмента, однако цена средняя цена продажи осталась на уровне конца II квартала 2025 г.

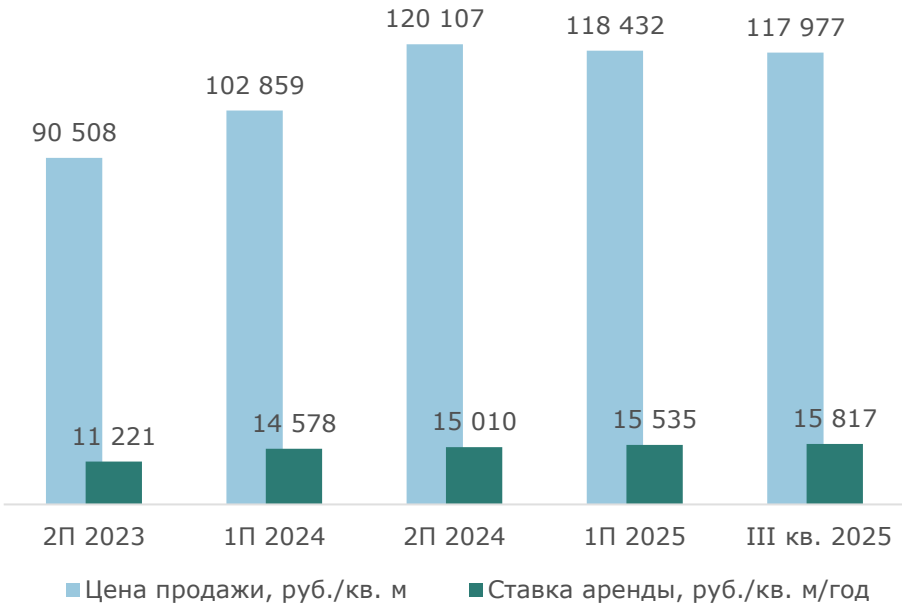
\* Без учёта НДС. Операционные расходы включены в ставку аренды.

\*\* Без учёта НДС.

Распределение свободных площадей по шоссе



Ставки аренды и цены продажи, без учёта НДС



# НАША КОМАНДА

## СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И LIGHT INDUSTRIAL



**Антон Алябьев**  
Старший директор,  
руководитель отдела  
складской  
и индустриальной  
недвижимости



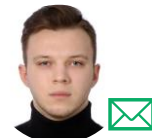
**Дмитрий Пирогов**  
Руководитель  
направления  
Light Industrial



**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



# ОТДЕЛ ИССЛЕДОВАНИЙ CORE.XP

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



[Аренда или покупка на складском рынке: стратегия с учётом рыночного цикла](#)



[Офисная недвижимость Москвы: свободные площади в аренду и ставки, сентябрь 2025](#)



[Арендные ставки в офисах крупнейших городов мира](#)



[Прогноз рынка складской недвижимости в России до 2028 года](#)



[Районные торговые центры](#)



[Рынок продаж офисов в Москве, сентябрь 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

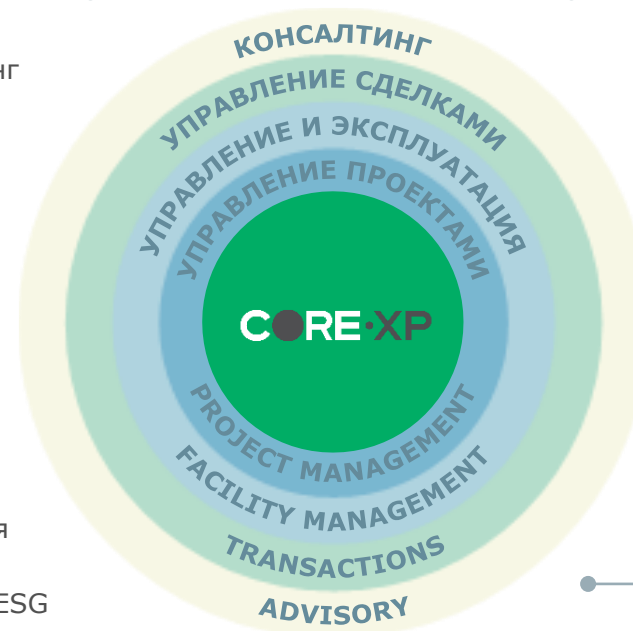


Новости  
и актуальная аналитика в  
нашем ТГ-канале

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