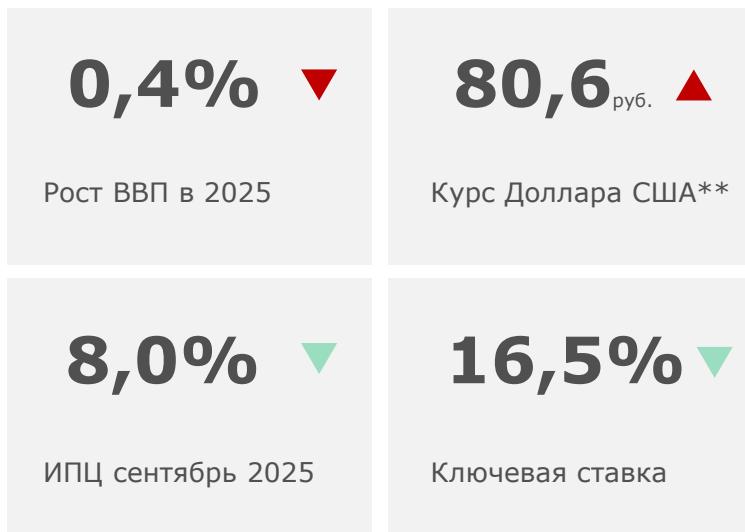


Рынок Light Industrial Московского региона

III квартал 2025



МАКРО- ЭКОНОМИКА



*Стрелки обозначают ожидаемое изменение до конца 2025

**Средний курс за 3 квартал 2025



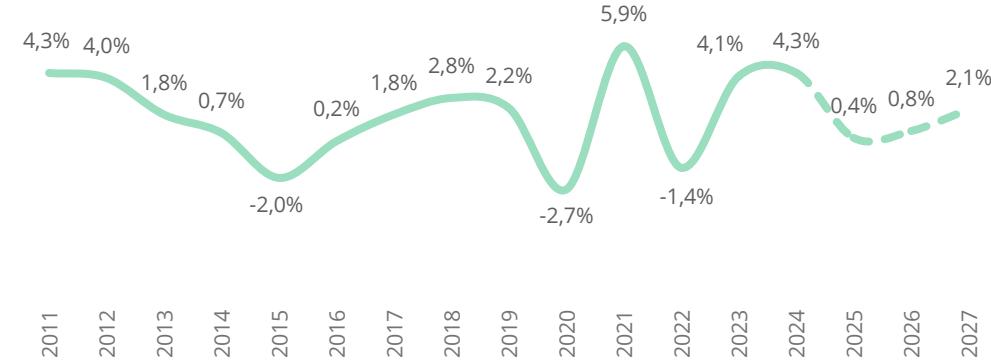
«Снижение темпов роста экономики ниже прогнозов Правительства приводит к недостаточным налоговым поступлениям в федеральный бюджет и становится одной из причин увеличения налогов. В 2026 г. повышение НДС с 20 до 22% станет фактором увеличения инфляции на 0,7 п.п. и замедлит процесс снижения ключевой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



ОБЩЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

II квартал 2025

796 139
кв. м

III квартал 2025

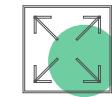
915 398
кв. м



ЗАВЕРШЁННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

130 853
кв. м

119 259
кв. м

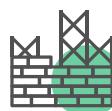


ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

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

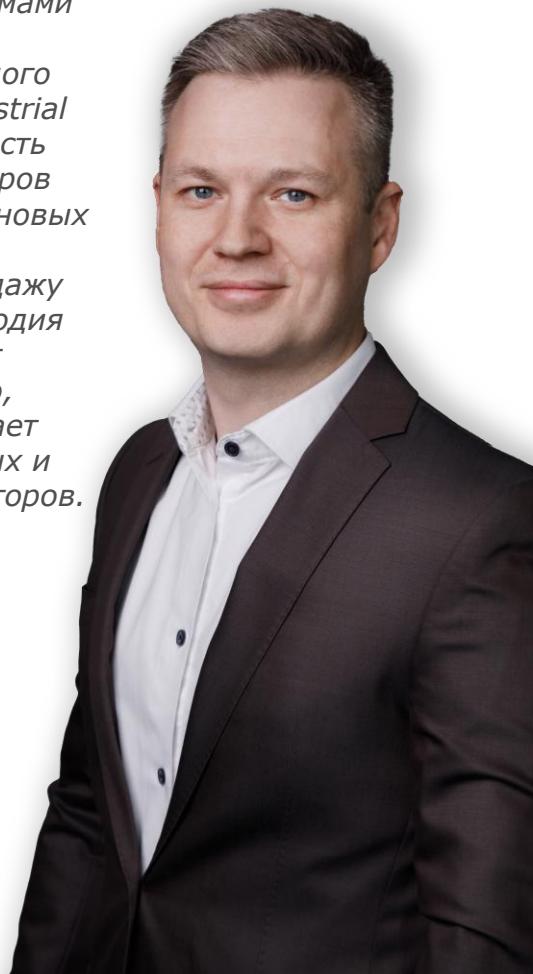
* Без учёта НДС

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



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

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Годовой объем строительства превысит результаты последних трех лет

915 тыс. кв. м

достиг общий объём 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.

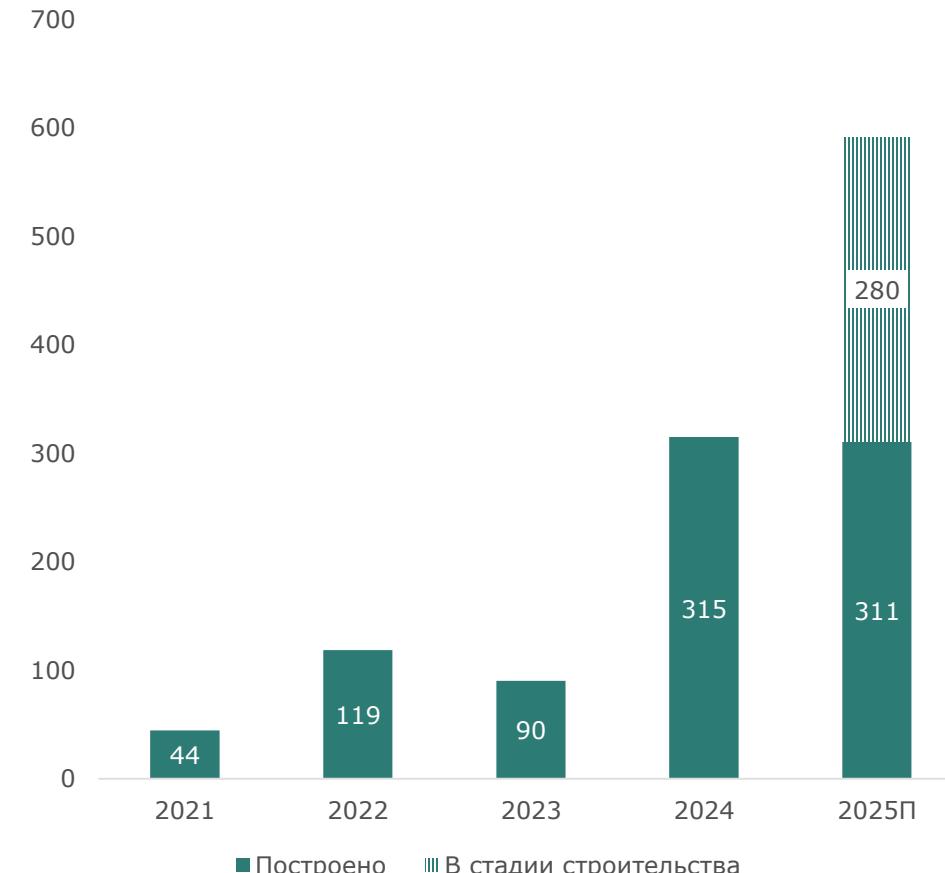
- Средняя площадь построенного здания сохраняется на уровне 1 500 кв. м.

280 тыс. кв. м

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

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

Динамика нового строительства, тыс. кв. м



Источник: CORE.XP Аналитика

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**

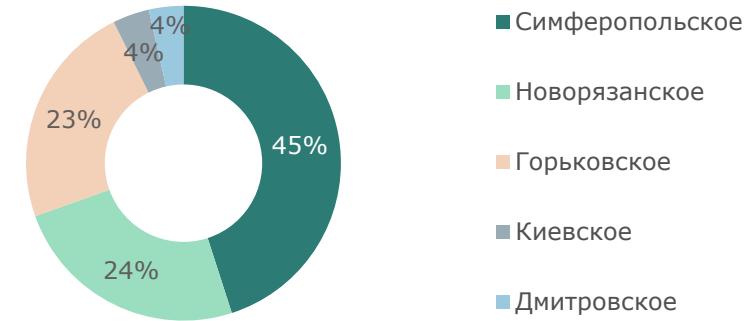
составила средняя запрашиваемая **цена продажи** по итогам III квартал 2025 г.

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

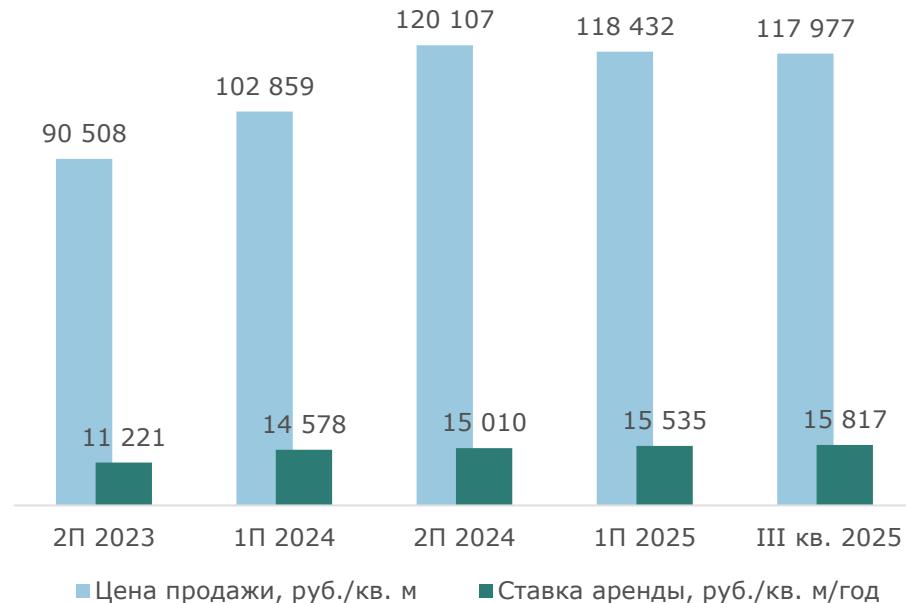
* Без учёта НДС. Операционные расходы включены в ставку аренды.

** 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 Радко
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

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.