

07 | 2026

Москва

remain

1-Й ТАЙМ



1:4



Ключевые индикаторы рынка Московского региона

remain

Склады без учета Light Industrial

	2024	2025	1 кв. 2026	2 кв. 2026	П2026
Общее предложение, тыс. кв. м	25 859	27 922	28 452	28 757	30 222
Новое строительство, тыс. кв. м	1 501 ↓ 6%	2 063 ↑ 37%	530 ↑ 162% г/г	836 ↑ 39% г/г	2 300 ↑ 11%
Доля вакантных площадей, %	0,8% ↑ 0,5 п. п.	7,6% ↑ 6,8 п. п.	7,6% ↑ 5,3 п. п. г/г	8,3% ↑ 4,3 п. п. г/г	10,0% ↑ 2,4 п. п.
Объем спроса, тыс. кв. м	2 827 ↓ 7%	1 926 ↓ 32%	306 ↓ 44% г/г	592 ↓ 37% г/г	1 650 ↓ 14%
Ставка аренды ¹ , руб./кв. м/год					
Готовые объекты	12 000 ↑ 41%	10 400 ↓ 13%	10 100 ↓ 19% г/г	9 800 ↓ 15% г/г	9 000 ↓ 10%
Строящиеся объекты	12 800 ↑ 52%	11 200 ↓ 13%	11 000 ↓ 15% г/г	10 400 ↓ 13% г/г	9 650 ↓ 14%
BTS-объекты	11 600 ↑ 38%	11 000 ↓ 5%	10 800 ↓ 7% г/г	10 000 ↓ 14% г/г	9 650 ↓ 9%
Диапазон цен продаж ² , руб./кв. м	90 000 — 100 000 ↑ 23%	85 000 — 95 000 ↓ 8%	85 000 — 90 000 ↓ 8% г/г	80 000 — 90 000 ↓ 3% г/г	80 000 — 90 000 ↓ 3%
Операционные расходы ³ , руб./кв. м/год	2 200 ↑ 22%	2 500 ↑ 14%	2 500 →	2 500 →	2 500 →

Данные по новому строительству и спросу во 2 кв. 2026 представлены накопленным итогом.
¹Запрашиваемый средневзвешенный показатель ставки аренды для сухих объектов без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.
²Диапазон запрашиваемых цен в готовых объектах без учета НДС.
³Запрашиваемый средневзвешенный показатель без учета НДС и коммунальных платежей.

Рыночные настроения во 2 кв. 2026



/ арендаторы и покупатели
находятся в ожидании снижения ставок аренды и цен продажи



/ собственники
проявляют гибкость в переговорах с возможными резидентами, готовы к дисконтам



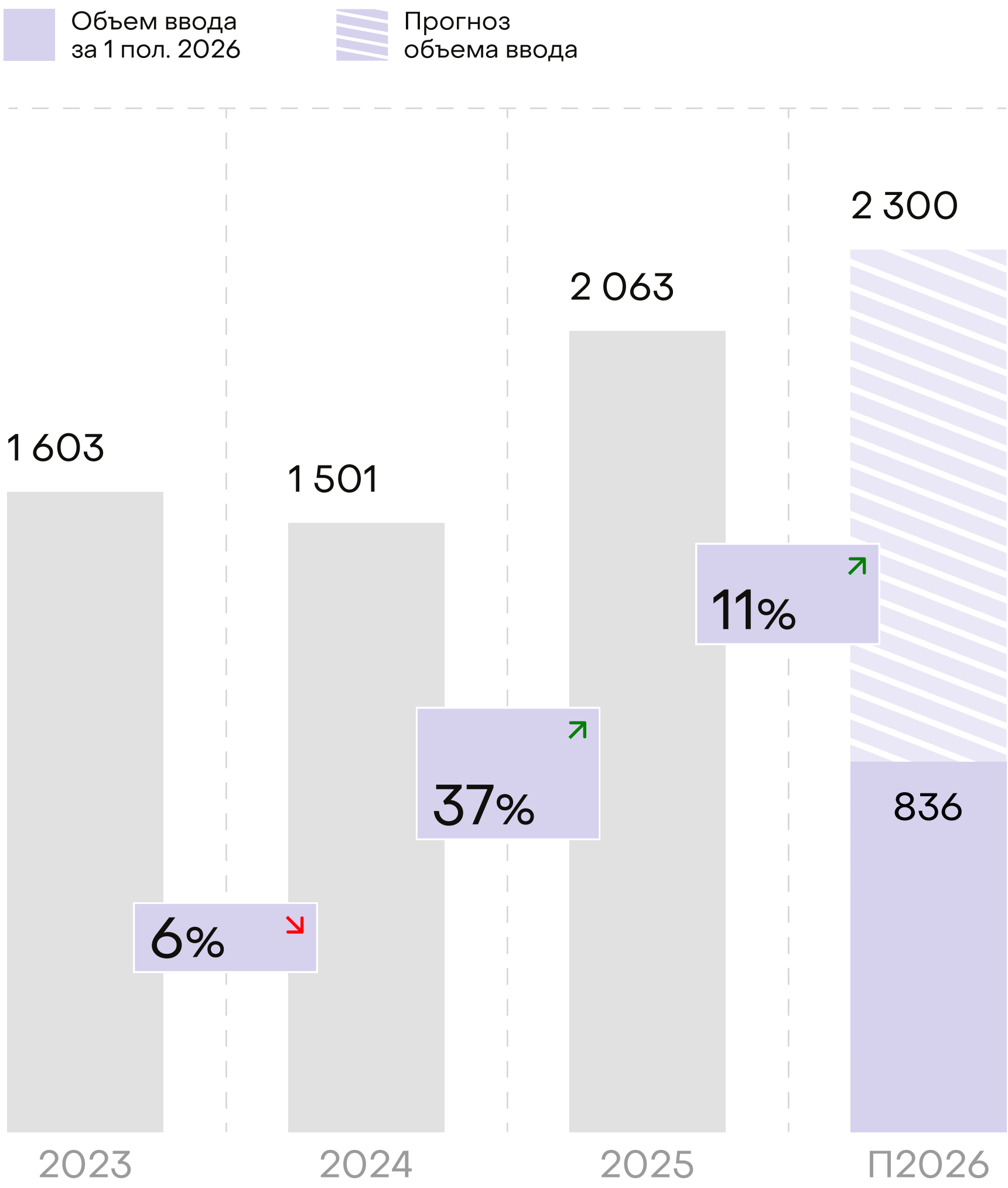
/ девелоперы
фокусируются на реализации текущих проектов и ожидают оживления рынка

Ввод складских площадей

remain

Динамика нового ввода тыс. кв. м, без учета Light Industrial

55% от объема введенных в эксплуатацию за 1 пол. 2026 складских площадей являются вакантными



Структура нового ввода по итогам 1 пол. 2026 без учета Light Industrial

Спекулятивные объекты

87 %

или 727 тыс. кв. м

из них 298 тыс. кв. м, изначально построенные по схеме BTS, вышли в рынок в ходе оптимизации использования площадей, в том числе через субаренду

BTS-объекты

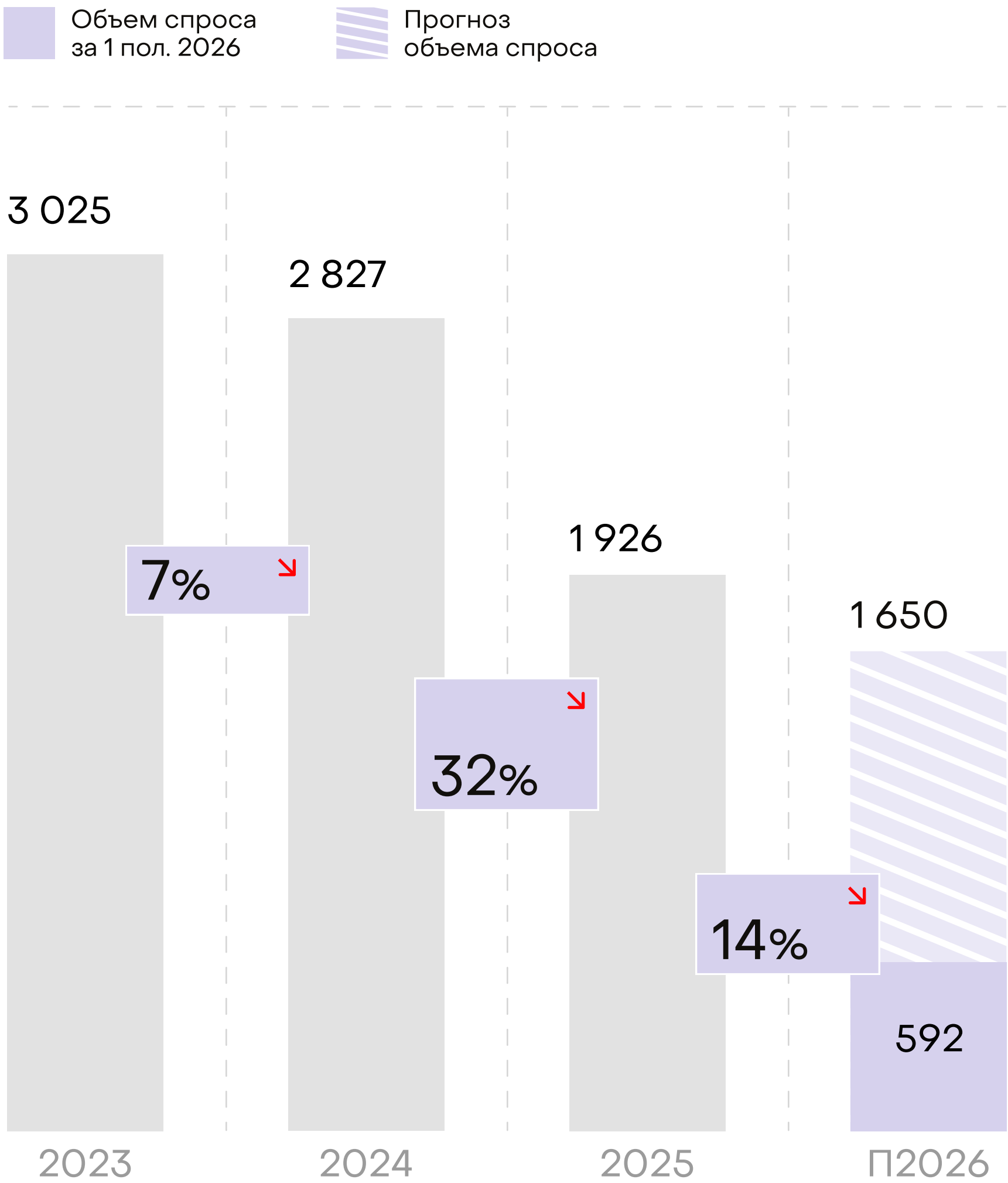
13 %

или 109 тыс. кв. м

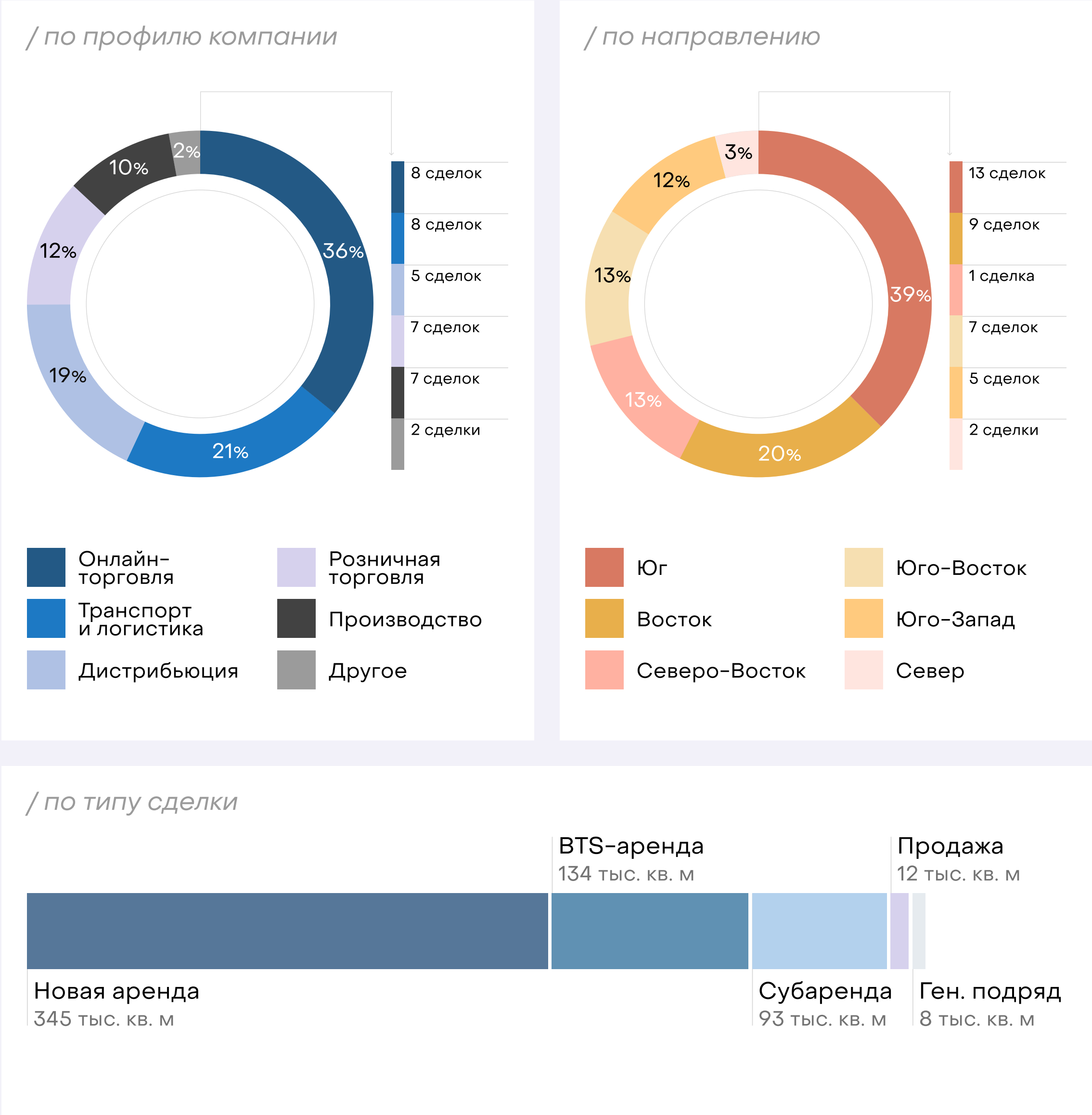
Детализация спроса

remain

Динамика объема спроса
тыс. кв. м, без учета Light Industrial

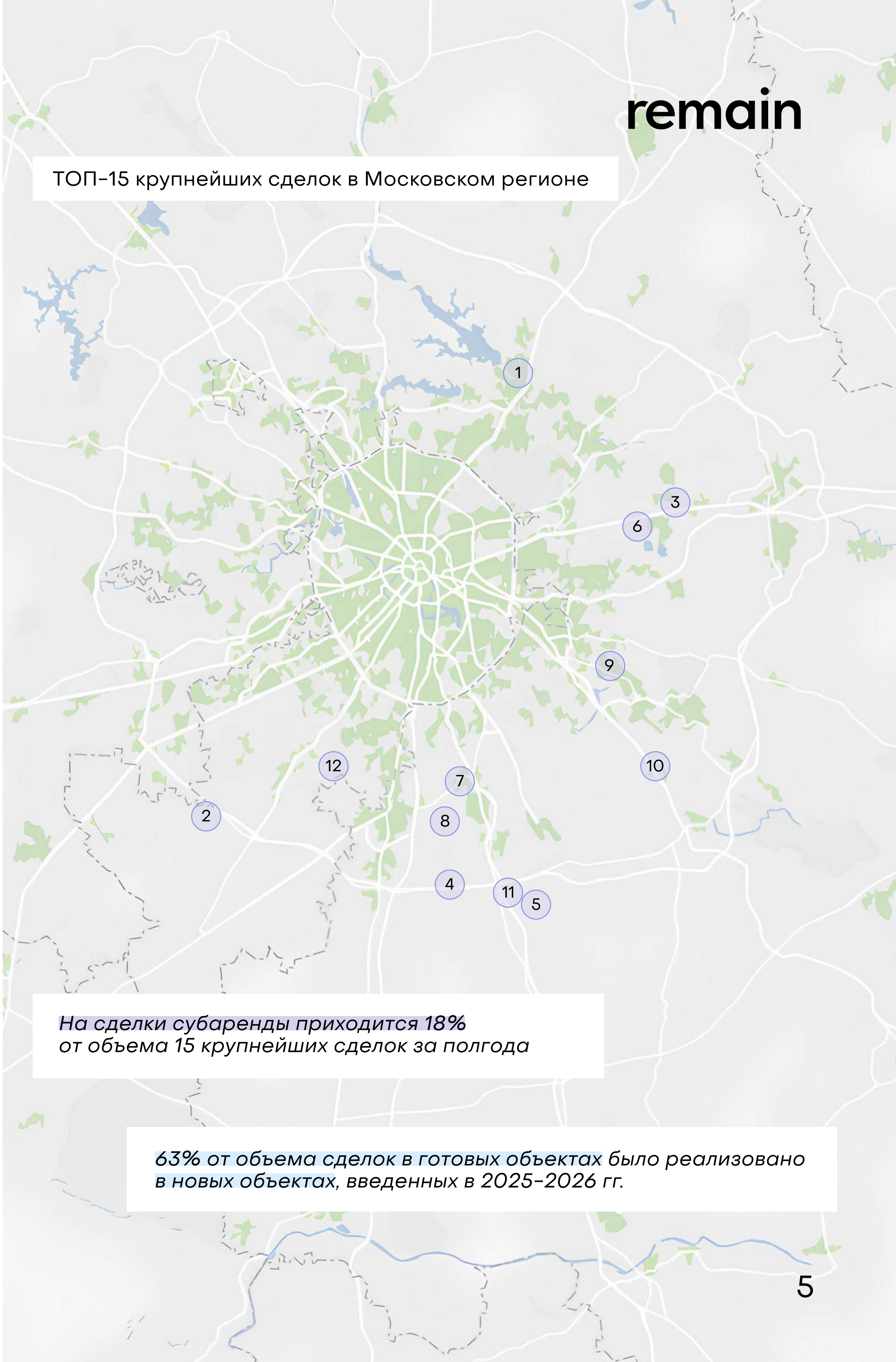


Структура спроса
1 пол. 2026



Крупнейшие сделки по итогам 1 пол. 2026

№	Объект	Арендатор	Площадь сделки	Подтип сделки
1	НК Парк Пушкино	Ozon	80 тыс. кв. м	BTS-аренда
2	RBNA Шишкин лес	Vici	45 тыс. кв. м	Новая аренда
3	A2 Обухово	Ozon	44 тыс. кв. м	BTS-аренда
4	Склад в Валищево	BG Logistics	42 тыс. кв. м	Новая аренда
5	НК Парк Данилово	Шинсервис	38 тыс. кв. м	Субаренда
6	Старая Купавна	Ozon	31 тыс. кв. м	Новая аренда
7	MLP Северное Домодедово	Faberlic	31 тыс. кв. м	Новая аренда
8	НК Парк Домодедово-2	Нонтон	25 тыс. кв. м	Субаренда
8	НК Парк Домодедово-2	BG Logistics	24 тыс. кв. м	Новая аренда
9	Логопарк Быково	М-Логистик	20 тыс. кв. м	Субаренда
10	Логопарк Софьино	Lamoda	18 тыс. кв. м	Новая аренда
8	НК Парк Домодедово-2	Pony Express	15 тыс. кв. м	Новая аренда
11	ИП Южные врата	Marshall	14 тыс. кв. м	Новая аренда
12	Промышленный парк Кувекино	Яндекс Маркет	13 тыс. кв. м	Новая аренда
11	ИП Южные врата	Daris Group	13 тыс. кв. м	Новая аренда



Вакансия

без учета Light Industrial

remain

/ Вакантно сейчас
в готовых объектах

8,3%

или

/ Вакантно сейчас
в готовых объектах

2,4
млн кв. м

Доля вакантных
площадей
в готовых объектах
2 кв. 2026

Прирост вакантных площадей
обеспечивает ввод новых объектов
и возрастающий объем опций,
предлагаемых в субаренду

ПО ТИПУ СДЕЛКИ

/ прямая аренда

1,3
млн кв. м или 54%

/ субаренда

0,6
млн кв. м или 25%

/ аренда+продажа

0,3
млн кв. м или 13%

/ продажа

0,2
млн кв. м или 8%

ПО ГОДУ ВВОДА

/ 2024–2026 гг.

1,0
млн кв. м или 42%

/ 2021–2023 гг.

0,2
млн кв. м или 8%

/ 2011–2020 гг.

0,7
млн кв. м или 29%

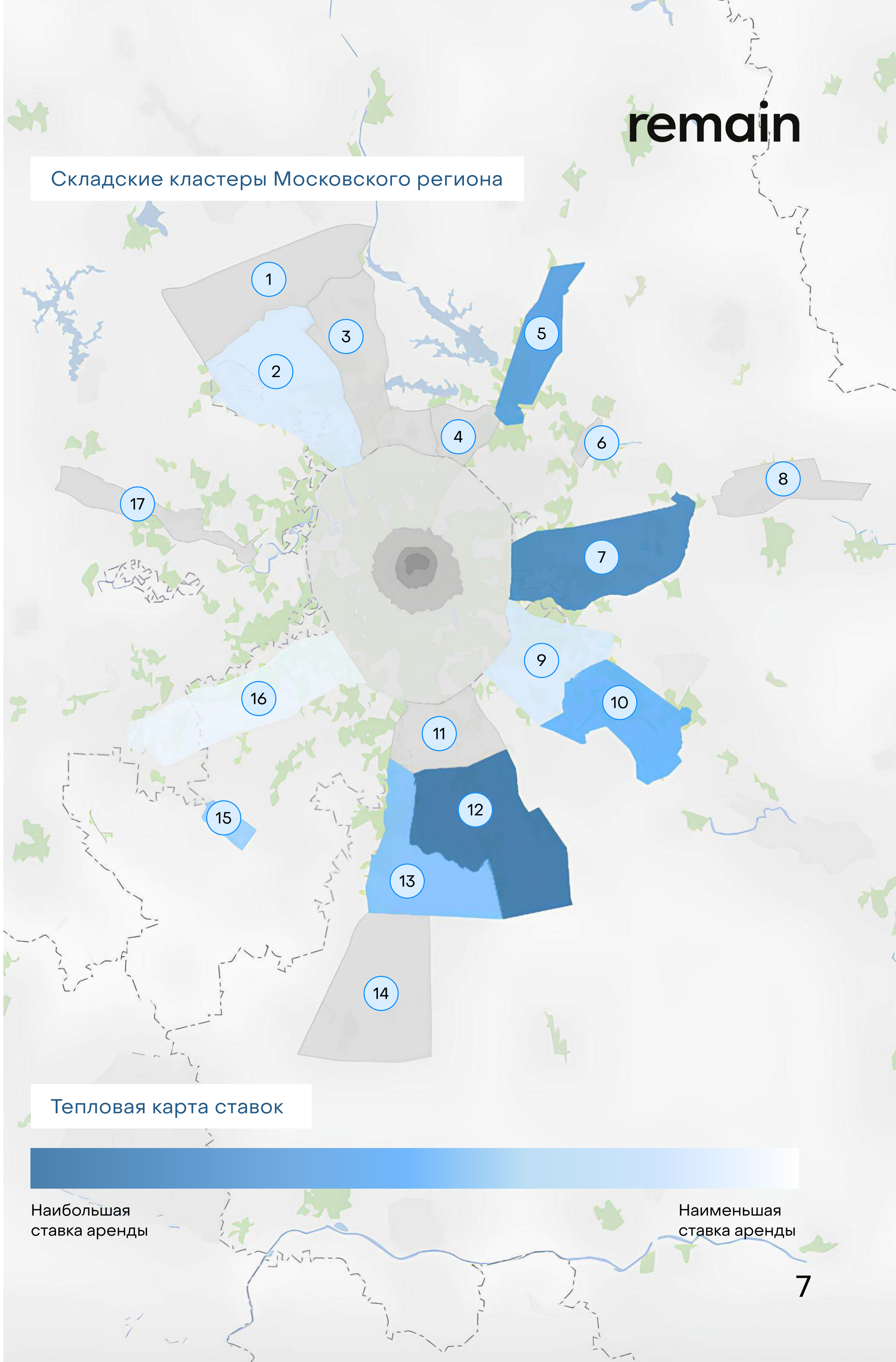
/ 2010 г. и ранее

0,5
млн кв. м или 21%

Складские кластеры Московского региона

без учета Light Industrial

№	Кластер	Объем спроса за 1 пол. 2026	Объем нового ввода за 1 пол. 2026
1	Белый Раст	–	127 тыс. кв. м
2	Шереметьево	17 тыс. кв. м	22 тыс. кв. м
3	Лобня	–	–
4	Мытищи	–	–
5	Пушкино	80 тыс. кв. м	–
6	Щелково	–	–
7	Горьковский	119 тыс. кв. м	44 тыс. кв. м
8	Ногинский	–	–
9	Люберецкий	27 тыс. кв. м	–
10	Жуковский	50 тыс. кв. м	30 тыс. кв. м
11	Видное	–	–
12	Домодедово	176 тыс. кв. м	158 тыс. кв. м
13	Подольский	47 тыс. кв. м	8 тыс. кв. м
14	Чеховский	–	–
15	Терехово	45 тыс. кв. м	173 тыс. кв. м
16	Внуково	15 тыс. кв. м	41 тыс. кв. м
17	Новорижский	–	156 тыс. кв. м
	За пределами кластеров	16 тыс. кв. м	77 тыс. кв. м
		592 тыс. кв. м	835 тыс. кв. м

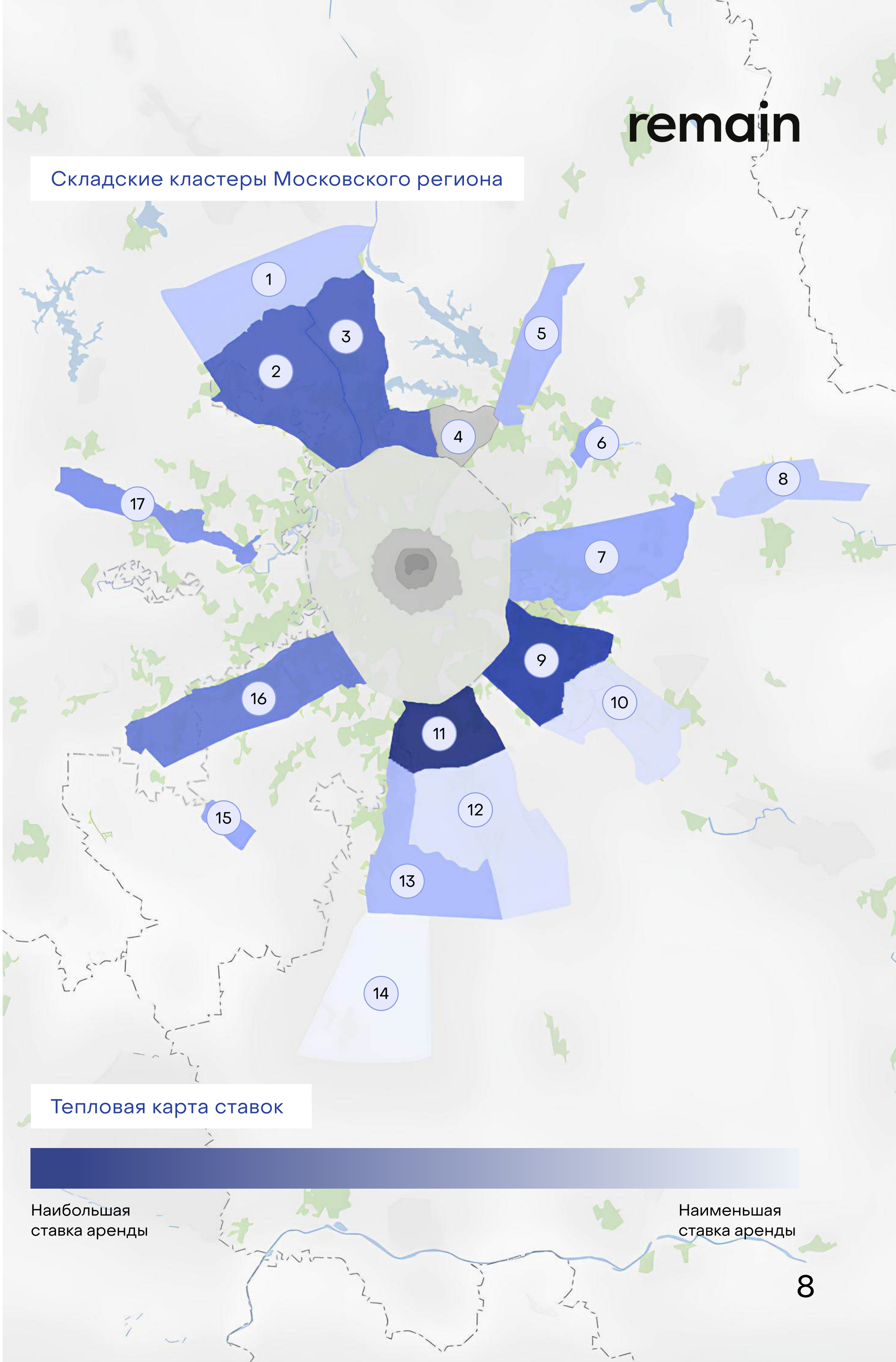


Складские кластеры Московского региона

без учета Light Industrial

№	Кластер	Вакансия	Ставка аренды ¹
1	Белый Раст	8,5% 189 тыс. кв. м	9 500 руб./кв. м/год
2	Шереметьево	10,4% 92 тыс. кв. м	11 000 руб./кв. м/год
3	Лобня	2,0% 16 тыс. кв. м	11 000 руб./кв. м/год
4	Мытищи	– –	–
5	Пушкино	9,6% 125 тыс. кв. м	9 700 руб./кв. м/год
6	Щелково	2,7% 7 тыс. кв. м	10 000 руб./кв. м/год
7	Горьковский	12,3% 258 тыс. кв. м	10 000 руб./кв. м/год
8	Ногинский	4,5% 27 тыс. кв. м	9 500 руб./кв. м/год
9	Люберецкий	8,4% 108 тыс. кв. м	11 500 руб./кв. м/год
10	Жуковский	7,5% 148 тыс. кв. м	9 000 руб./кв. м/год
11	Видное	2,2% 16 тыс. кв. м	12 000 руб./кв. м/год
12	Домодедово	7,6% 258 тыс. кв. м	9 000 руб./кв. м/год
13	Подольский	6,9% 136 тыс. кв. м	9 700 руб./кв. м/год
14	Чеховский	8,9% 94 тыс. кв. м	8 700 руб./кв. м/год
15	Терехово	56,6% 98 тыс. кв. м	10 000 руб./кв. м/год
16	Внуково	7,3% 170 тыс. кв. м	10 600 руб./кв. м/год
17	Новорижский	15,1% 156 тыс. кв. м	10 400 руб./кв. м/год

¹Здесь и далее запрашиваемый средневзвешенный показатель ставки аренды для сухих объектов без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.



Light Industrial Московского региона

remain

	Готовые	Стройка	Проект
Объем рынка Light Industrial	1,1 млн кв. м	1,5 млн кв. м	0,8 млн кв. м
Объем нового ввода 2026 г.	0,1 млн кв. м	0,6 млн кв. м	

Ежегодно объем вакантных площадей в готовых объектах увеличивается, о дефиците говорить не приходится.

Под давлением растущего объема вакантных площадей и сниженной деловой активности корректируются ставки аренды и цены продажи.

Более 0,4 млн кв. м в строящихся объектах составляют опции в многоэтажных проектах.

В ближайшие 3 года объем рынка Light Industrial может увеличиться втрое, что может создать риск перегрева рынка.

/ доля вакантных площадей

в готовых объектах ¹	+ 0,8 п. п. г/г
15,7 %	
в строящихся объектах ²	- 14,4 п. п. г/г
62,9 %	

/ ставки аренды³

в готовых объектах	- 11% г/г
12,7 тыс. руб./кв. м/год	
в строящихся объектах	- 8% г/г
13,3 тыс. руб./кв. м/год	

/ цены продажи⁴

в готовых объектах	- 4% г/г
115,3 тыс. руб./кв. м	
в строящихся объектах	- 7% г/г
115,8 тыс. руб./кв. м	

¹В расчет вошли предлагаемые в аренду/на продажу вакантные площади, готовые к въезду арендатора/покупателя, в введенных в эксплуатацию объектах.

²В расчет вошли маркируемые в аренду/на продажу вакантные площади в строящихся объектах, ввод которых заявлен на 2026–2028 гг.

³Запрашиваемый средневзвешенный показатель ставки аренды без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.

⁴Запрашиваемый средневзвешенный показатель цены продажи без учета НДС и коммунальных платежей.

Ситуация на рынке по итогам 1 пол. 2026

remain

Склады

- / 01

За полгода было введено в эксплуатацию 836 тыс. кв. м складских площадей, из которых 55% являются вакантными.

39% г/г
- / 02

Доля вакантных площадей выросла до 8,3% или 2,4 млн кв. м, готовых к въезду арендатора/покупателя, из которых 50% составляют объекты, введенные в эксплуатацию за последние 5 лет.

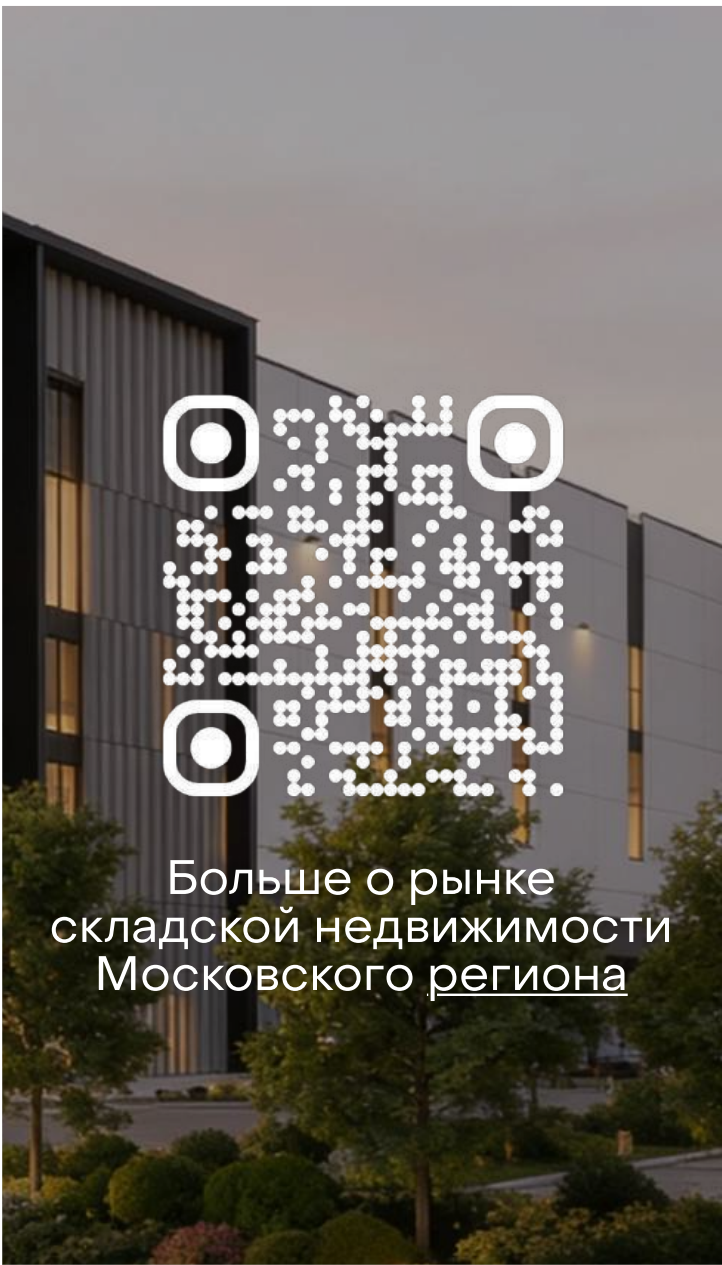
4,3 п.п. г/г
- / 03

Объем сделок в первой половине 2026 года снизился до 592 тыс. кв. м, лидерами в структуре спроса стали онлайн-ритейлеры, логистические операторы и дистрибьюторы.

37% г/г
- / 04

Среднерыночная запрашиваемая ставка аренды под давлением значительного объема вакантных площадей снизилась до 9 800 руб./кв. м/год¹, при этом разница ставок в зависимости от локации может достигать более 30%.

15% г/г



Light Industrial

- / 01

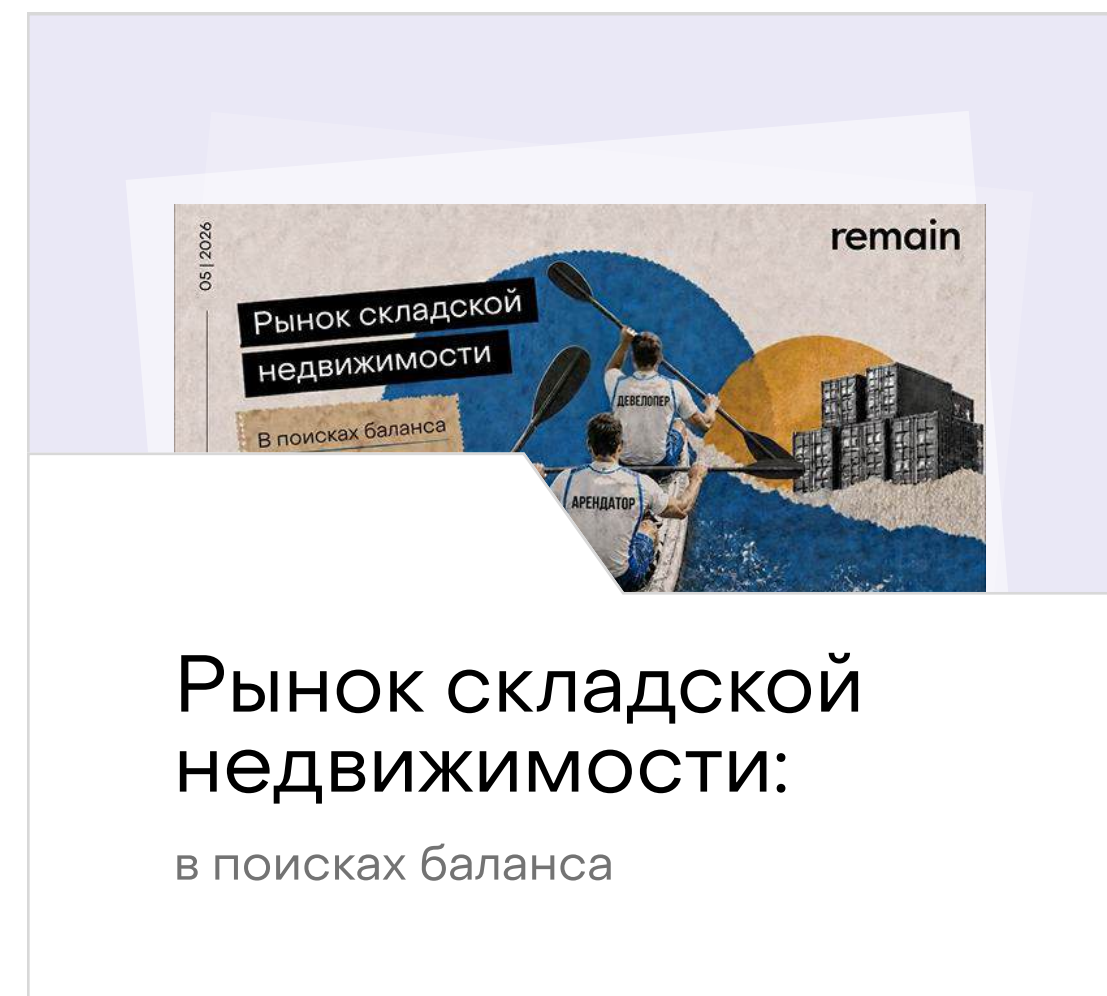
За последние 5 лет сформировался рынок Light Industrial в Московском регионе: вакантные готовые объекты перестали быть дефицитом, а объемы строящихся и планируемых площадей данного формата растут от квартала к кварталу.
- / 02

С учетом текущей конъюнктуры рынка такой значительный объем не будет поглощен быстро, а для нестандартных проектов в виде многоэтажных производственно-складских зданий в черте города портрет потребителя формируется только сейчас.

¹Запрашиваемый средневзвешенный показатель ставки аренды для сухих объектов без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.

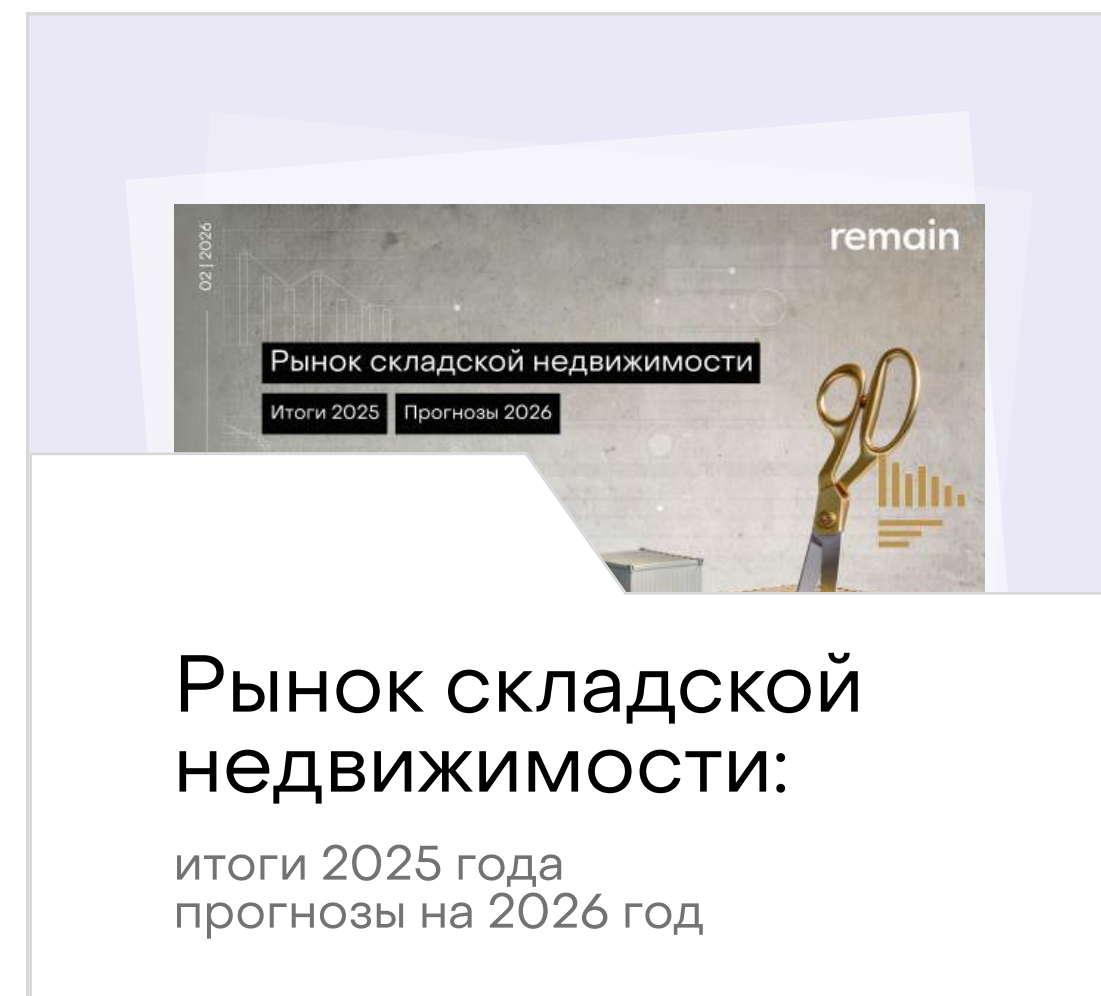
Актуальная аналитика рынка коммерческой недвижимости

remain



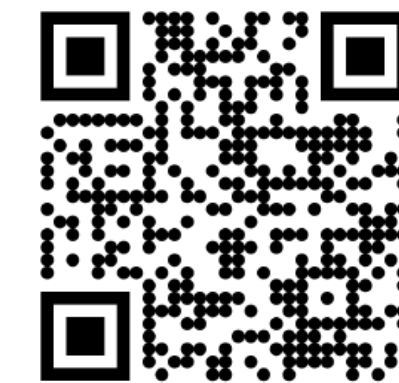
Рынок складской недвижимости:

в поисках баланса

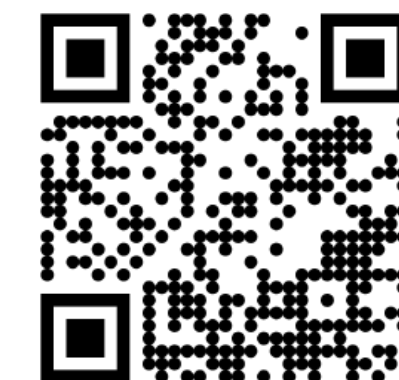


Рынок складской недвижимости:

итоги 2025 года
прогнозы на 2026 год



Все исследования



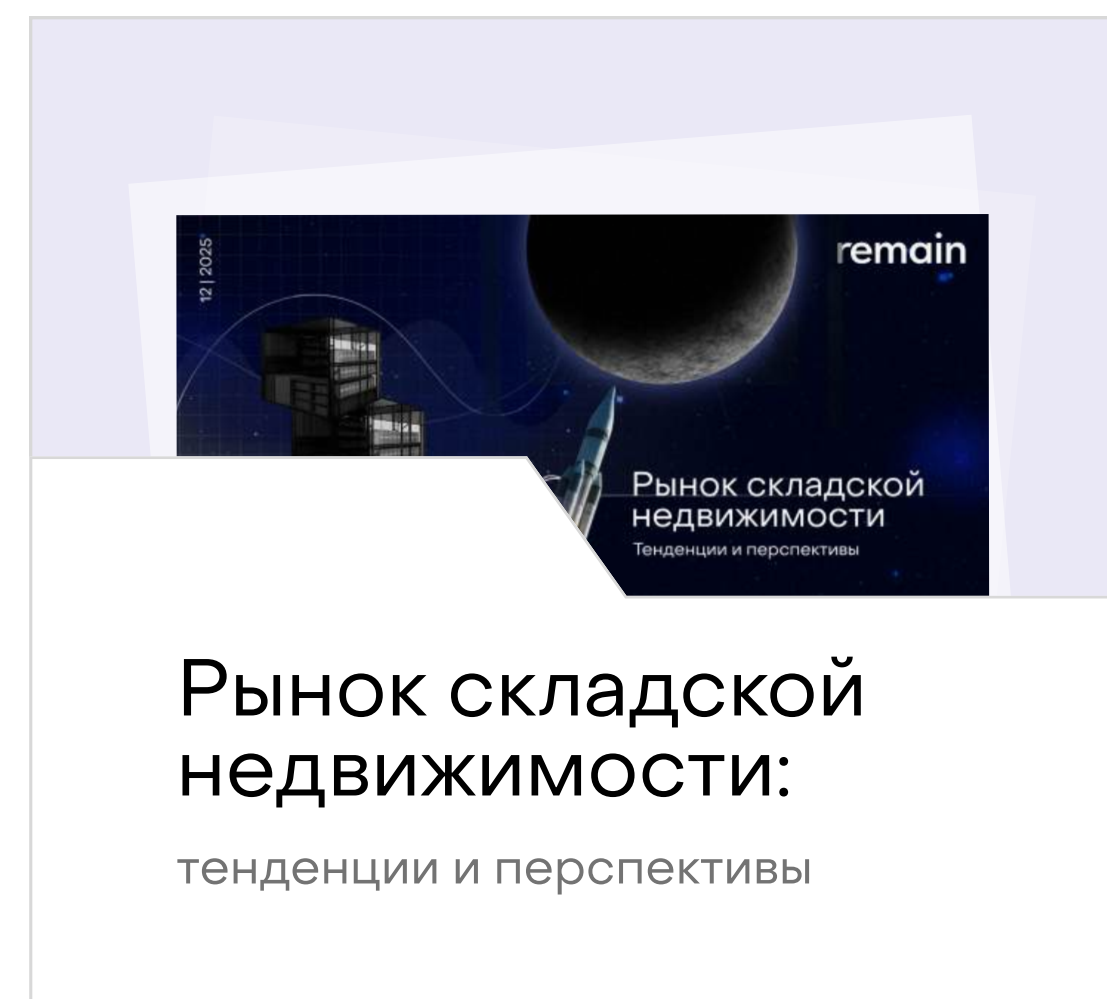
Remapp



Remain в MAX

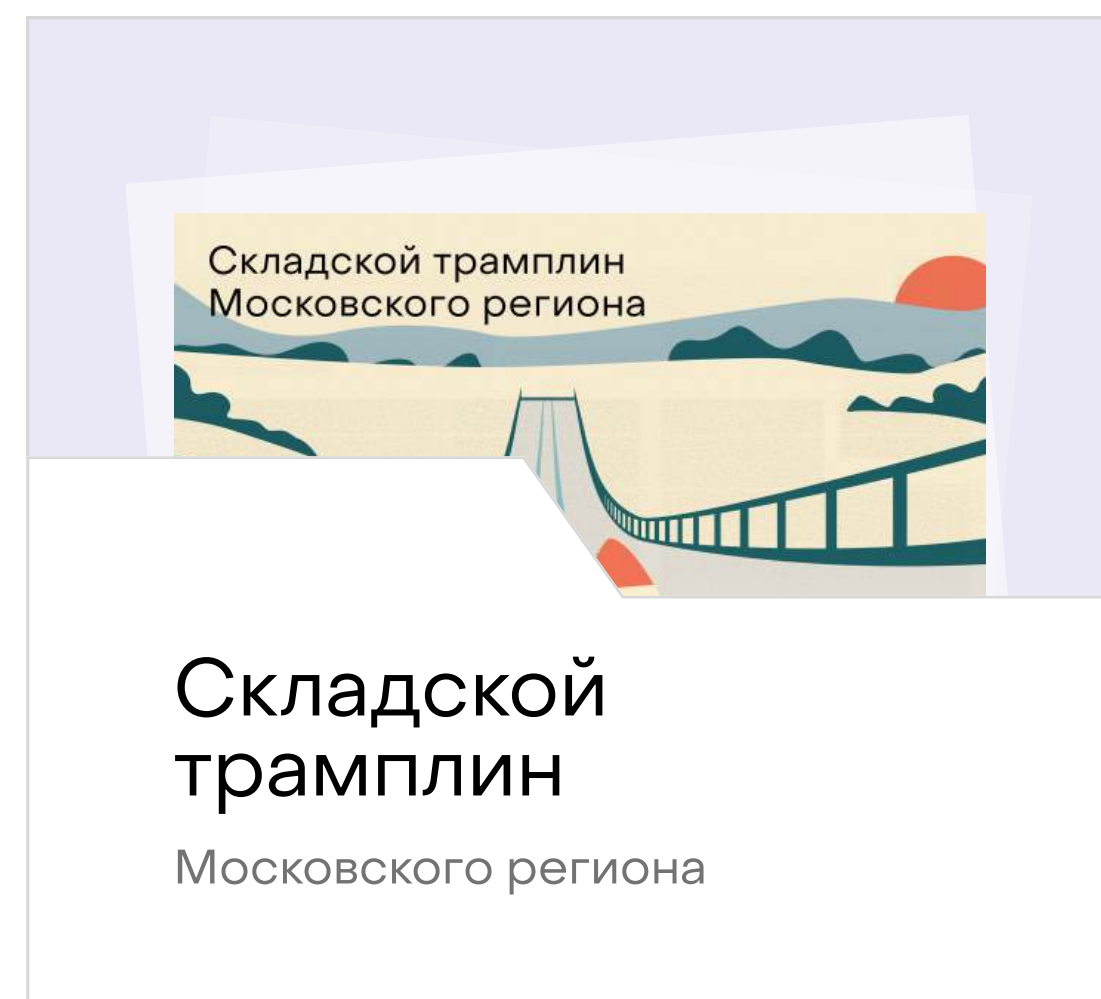


Remain в Telegram



Рынок складской недвижимости:

тенденции и перспективы



Складской трамплин

Московского региона



Remain
@remain_official

Консалтинг новой эры на рынке коммерческой недвижимости

remain

Следите за актуальной
аналитикой рынка
на нашем сайте
или в социальных сетях

Remain в MAX

Remain в Telegram

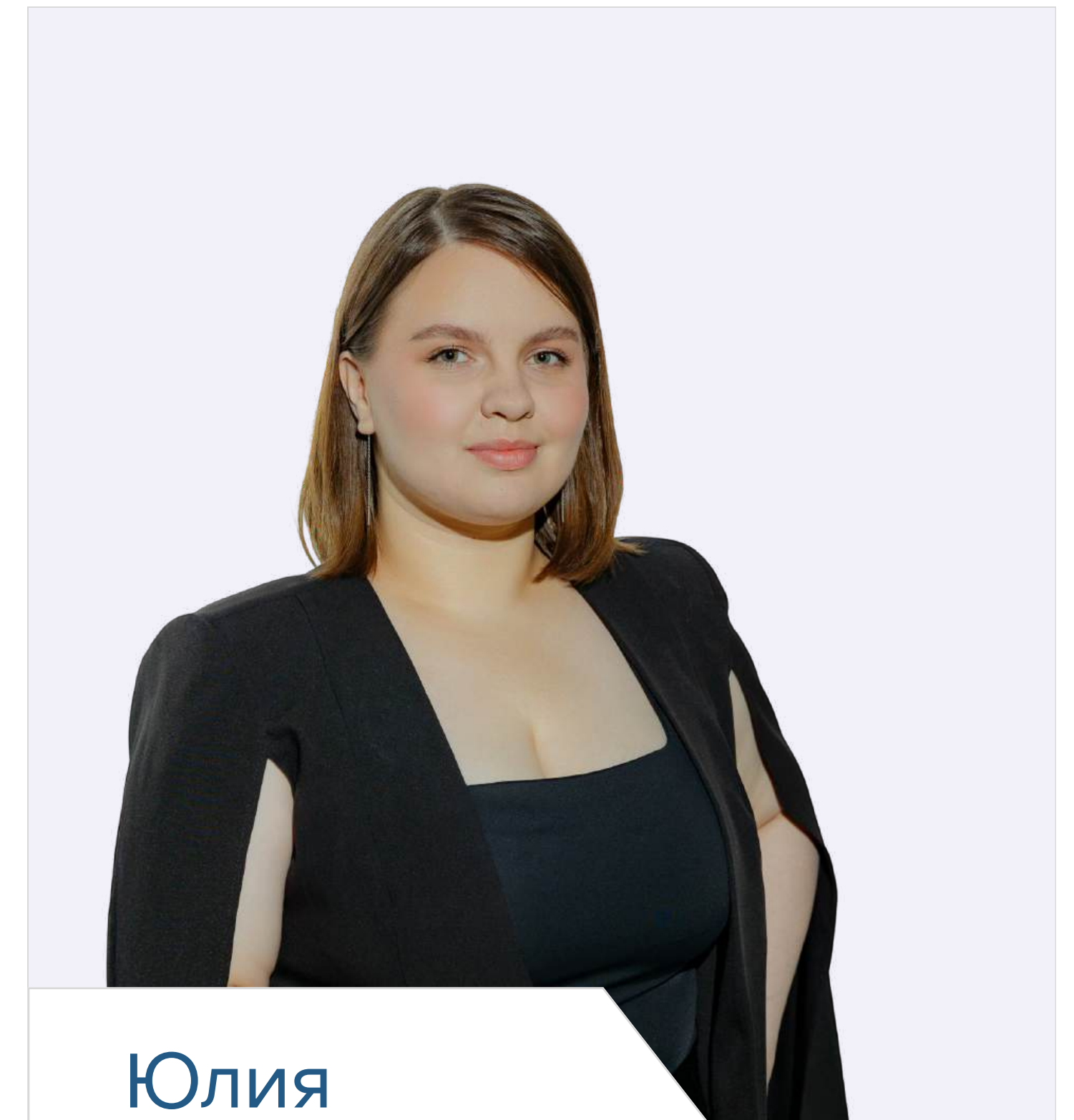
Сайт



Александр
Федоров

Директор департамента складской
и промышленной недвижимости

alexander.fedorov@re-main.ru



Юлия
Бояркина

Старший аналитик

julia.boyarkina@re-main.ru

