



# РЫНОК LIGHT INDUSTRIAL

Москва и Московская область  
Ноябрь 2023



# Ключевые индикаторы



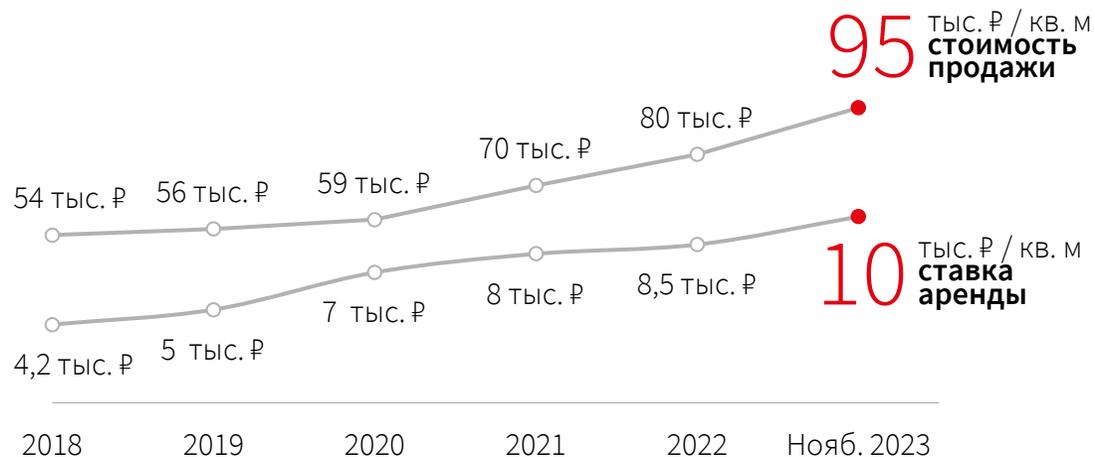
## Класс А

**349** тыс. кв. м  
Существующие площади

**390** тыс. кв. м  
Строящиеся площади

**1,7** млн кв. м  
Планируемые площади

### Динамика ставок аренды и стоимости продажи



Стоимость продажи указана без НДС.  
Ставки аренды указаны без НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.

## Класс В

**362** тыс. кв. м  
Существующие площади

**9,5** тыс. руб. кв. м/год  
Ставка аренды в существующих объектах

Предложение преимущественно представлено объектами редевелопмента, ранее не маркируемыми как Light Industrial

Основные изменения за III квартал 2023 года

### Специфика прироста предложения

Прирост предложения в А классе связан с вводом в эксплуатацию новых объектов, в то время как в В классе, как правило, это редевелопмент и улучшение технических характеристик существовавших ранее объектов, не маркируемых до этого как Light Industrial

### Рост ставок аренды и стоимости продажи

Ставки аренды на объекты Light Industrial показывают уверенный и стабильный рост. Однако, ввиду стремительного роста ставок на big-box объекты в III квартале, разрыв между ставками LI и big-box сократился.

# Структура предложения

## Класс А

Существующие площади – 349 тыс. кв. м



⇓  
продано конечным  
пользователям

⇓  
сдано  
в аренду

Строящиеся площади – 390 тыс. кв. м



⇓  
продано  
конечным  
пользователям

⇓  
сдано  
в аренду

⇓  
вакантно  
и предлагается  
в аренду или на  
продажу

✓ Продажа – основной формат реализации формата

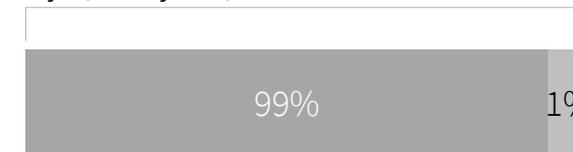
✓ 1,5 тыс. кв. м - средний размер реализованного блока

✓ Аренда присутствует, однако в очень небольшом объеме

✓ Присутствуют отдельные кейсы реализации небольшим инвесторам

## Класс В

Существующее – 362 тыс. кв. м



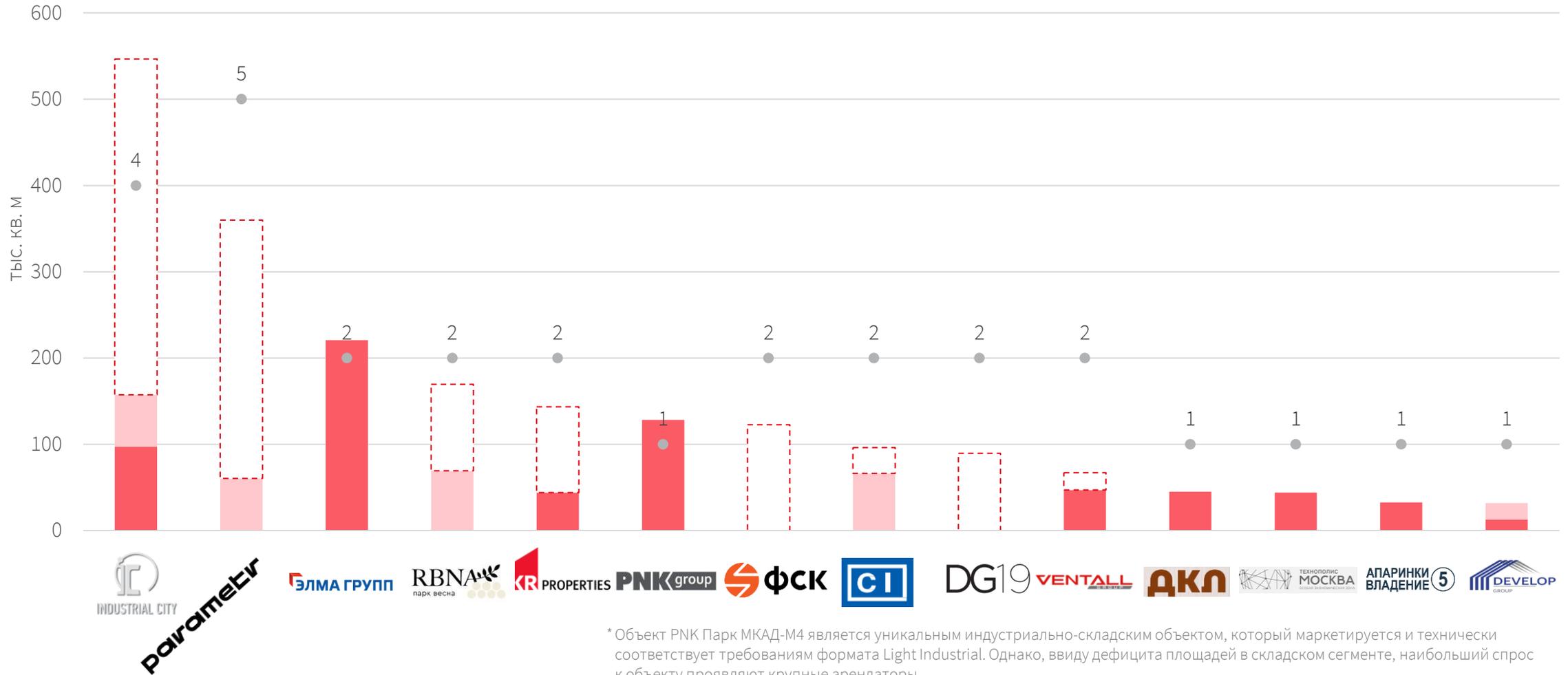
⇓  
сдано  
в аренду

⇓  
вакантно  
и предлагается  
в аренду

✓ Ввиду специфики рынка реализуется, как правило, в аренду

# Игроки рынка

■ Существующие ■ Строящиеся ▨ Планируемые ● Количество площадок



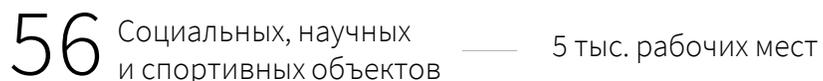
\* Объект PNK Парк МКАД-М4 является уникальным индустриально-складским объектом, который маркируется и технически соответствует требованиям формата Light Industrial. Однако, ввиду дефицита площадей в складском сегменте, наибольший спрос к объекту проявляют крупные арендаторы.

# Драйвер предложения

Программа по созданию мест приложения труда – один из основных драйверов развития Light Industrial

## Программа МПТ

На сентябрь 2023 года Правительство Москвы заключило с инвесторами 43 соглашения, по которым будет возведен 91 объект и создано порядка 68 тыс. рабочих мест. Инвестиции в реализацию проектов составят 182,6 млрд рублей.



## Участники программы

Представлены в индустриальной недвижимости



Планируют выход в индустриальную недвижимость



Представлены в других сегментах



## Проекты жилищных застройщиков в формате Light Industrial

Компания	Парк	На стадии строительства	Планируемые площади
ПИК	Бутово	60 500 кв. м	
	Сенькино		47 000 кв. м
	Соколово		50 000 кв. м
	Токарево		100 000 кв. м
	Кувекино		98 000 кв. м
Capital Industry	Алабушево	50 000 кв. м	30 000 кв. м
Capital Industry	Крекшино	16 200 кв. м	
A101	Коммунарка I		15 000 кв. м
A101	Коммунарка II		15 000 кв. м
ФСК	Зеленоград		122 600 кв. м

127<sup>тыс. кв. м</sup>  
Строящиеся площади

33%  
От всего объема стройки формата LI

478<sup>тыс. кв. м</sup>  
Планируемые площади

# Спрос

Аналитики IBC Real Estate проанализировали всех резидентов существующих и строящихся проектов Light Industrial.

В результате исследования было установлено, что каждый из резидентов уникален, ни один из резидентов не масштабируется в рамках других парков.

Средний размер реализуемого блока 700-2 000 кв. м без учета двух нестандартных объектов – Технопрака Pererva и РНК Парка МКАД-М4.

Как правило, в рамках парка девелоперы предпочитают разделять отрасли резидентов ввиду специфики товарного соседства. Так, на рынке формируются отдельные производственные и отдельные пищевые кластеры.

Ввиду специфики резидентов, как правило, сделки заключаются на высоком этапе готовности здания, за 1-3 месяца до ввода в эксплуатацию. Для резидентов важно понимать и видеть объект «своими глазами». Ввиду чего объекты Light Industrial вводятся в эксплуатацию, как правило, законтрактованными на 65%, однако дальнейшая реализация объекта осуществляется в кратчайшие сроки.

## Структура резидентов парков Light Industrial

10% логисты

17% дистрибьюторы

1% ритейлеры

4% электронная торговля

**68% резидентов формата – производители**



Медицинские изделия и оборудование



Продукты питания



Промышленное оборудование



Товары для дома и ремонта

# Экономика формата

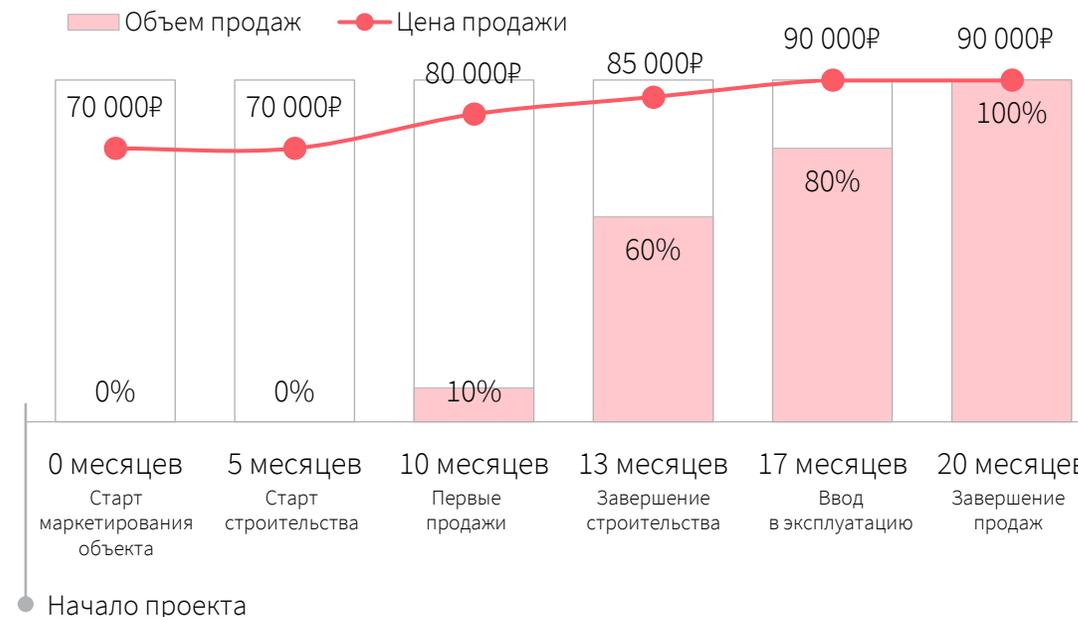
Основной моделью реализации формата является продажа мелкими блоками конечным пользователям. Команда IBC Real Estate приводит типовую финансовую модель реализации проекта Light Industrial в соответствии со сложившимися рыночными практиками и наиболее высокими и современными стандартами строительства.

	Light Industrial	Big-Box
<b>Стоимость земли</b> млн руб. / га	15 млн руб. / га	10 млн руб. / га
<b>Строительно-монтажные работы</b> тыс. руб. / кв. м	60 тыс. руб. / кв. м	55 тыс. руб. / кв. м
<b>Технические условия и сети</b> тыс. руб. / кв. м	8 тыс. руб. / кв. м	6 тыс. руб. / кв. м
<b>Цена продажи</b> тыс. руб. / кв. м	85 тыс. руб. / кв. м	70 тыс. руб. / кв. м
<b>Срок строительства</b> месяцы	8 месяцев	8 месяцев
<b>Планируемый объем строительства</b> тыс. кв. м	20 тыс. кв. м	20 тыс. кв. м
<b>Земельный участок</b> Га	4 га	4 га
<b>Доля финансируемых затрат</b> LTC, %	60%	60%
<b>Процентная ставка</b> %	18,5%*	18,5%

Все цены указаны без НДС.

\* Возможность получения льготной ставки в рамках программы «Промышленная ипотека».

## Динамика реализации проекта Light Industrial



**Достижимая доходность проекта Light Industrial составит 50% без учета кредита (IRR Unlevered). С учетом кредита – 95% (IRR Levered)**

В то время как для формата Big-Box – 34% и 61% (IRR Unlevered и IRR Levered соответственно)

# Прогноз прироста предложения

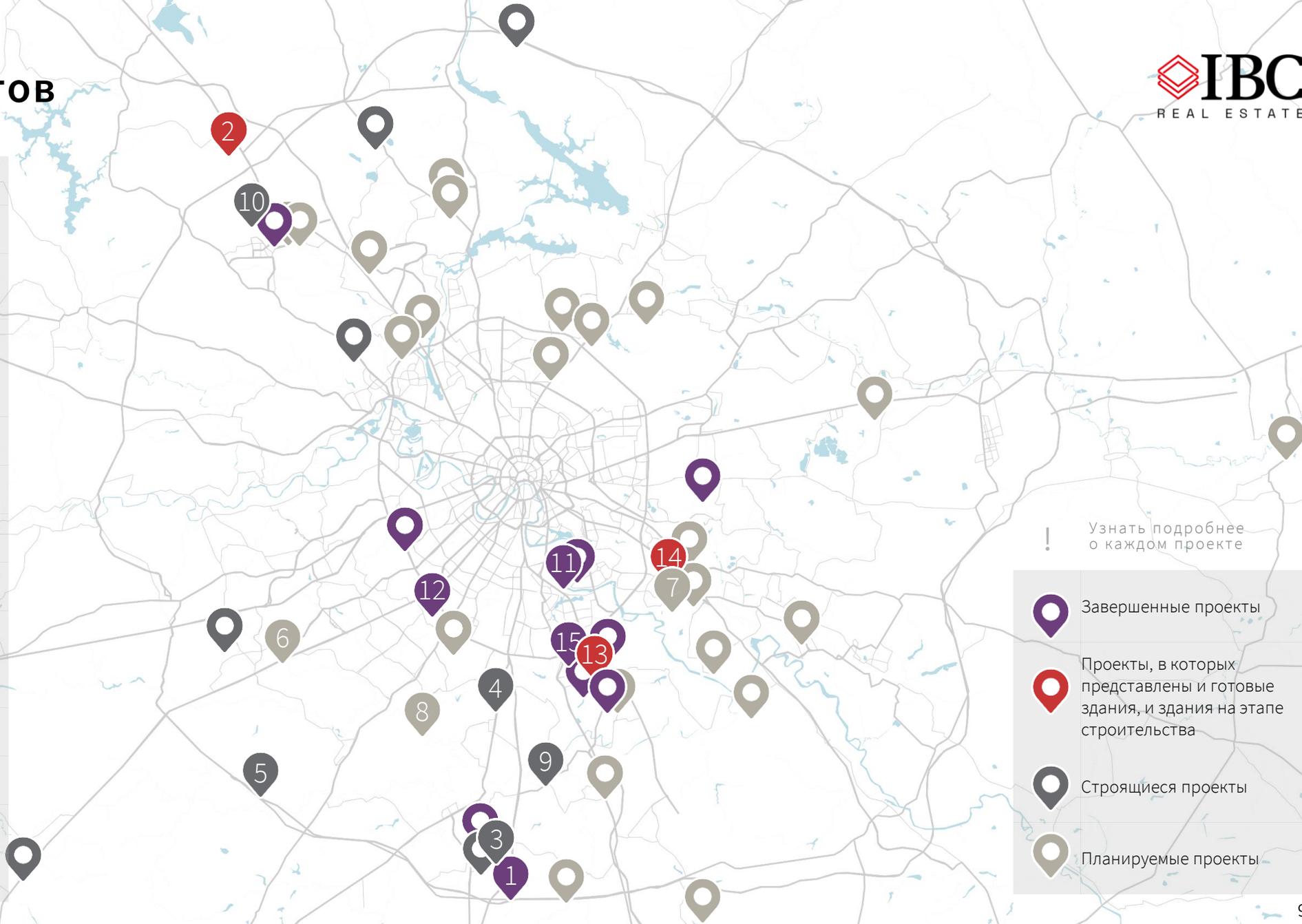
Повышение ключевой ставки оказывает значительное давление на рынок будущего девелопмента Light Industrial, преимущественно – на планируемые объекты, в которых еще нет реализованных блоков.



# Карта объектов

## Ключевые объекты

- 1 Industrial City Сынково
- 2 Industrial City Есипово
- 3 Industrial City Коледино
- 4 Промпарк Бутово
- 5 Промпарк Сенькино
- 6 Промпарк Соколово
- 7 Промпарк Токарево
- 8 Промпарк Кувекино
- 9 RBNA парк Весна
- 10 Алабушево
- 11 Элма Курьяново
- 12 Kaleva Park
- 13 Новые Апаринки
- 14 Агора Томилино
- 15 РНК Парк МКАД-М4



! Узнать подробнее о каждом проекте

-  Завершенные проекты
-  Проекты, в которых представлены и готовые здания, и здания на этапе строительства
-  Строящиеся проекты
-  Планируемые проекты



**ЕВГЕНИЙ БУМАГИН**

Член совета директоров  
Руководитель департамента по  
работе со складскими и  
производственными  
помещениями



**ЕКАТЕРИНА НОГАЙ**

Руководитель департамента  
исследований и аналитики



# Спасибо



## Россия

Москва,  
ул. Валовая, д. 26  
[Moscow.Russia@ibcrealestate.ru](mailto:Moscow.Russia@ibcrealestate.ru)

Санкт-Петербург,  
ул. Итальянская, д. 17  
[St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru](mailto:St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru)

## Казахстан

Алматы,  
SmArt.Point, ул. Байзакова, д. 280  
[Almaty.Kazakhstan@ibcrealestate.kz](mailto:Almaty.Kazakhstan@ibcrealestate.kz)