



СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Light Industrial

Москва и Московская область

Итоги 2022 года



Click me

Рынок
Light Industrial



Рынок Light Industrial

Состояние рынка
Light Industrial

Ключевые
объекты:
интерактивная
карта

Игроки рынка

Ключевые
объекты

Мониторинг
коммерческих
условий

Тенденции
рынка

Контакты

СОСТОЯНИЕ РЫНКА LIGHT INDUSTRIAL

Light Industrial – новый формат для российского рынка качественной индустриально-складской недвижимости, который находится на начальном этапе своего становления и имеет значительный объём потенциального спроса. В Московском регионе формат активно развивается с 2019 года.

Общее предложение существующих площадей* составляет **117 тыс. кв. м**, на этапе строительства находятся 307 тыс. кв. м (срок реализации в 2023 г.) и запланировано к строительству 1,1 млн кв. м в перспективе ближайших нескольких лет.

Спрос на помещения с подобными техническими характеристиками, гибкими вариантами деления площадей и небольшими размерами доступных блоков **высок и не конкурирует со спросом на big-box объекты** ввиду специфики технических требований. При этом качественное новое предложение такого формата ограничено, многие потенциальные клиенты функционируют на морально-устаревших складских объектах советских времен, что обеспечивает значительный потенциал для роста формата Light Industrial в долгосрочной перспективе.

В среднесрочной перспективе дополнительным стимулом для рынка становится фокус на импортозамещение и поддержку отечественных производителей. Например, на сегодняшний день мы видим запуск различных федеральных и муниципальных мер государственной поддержки производителей для приобретения объектов недвижимости (программа льготной промышленной ипотеки и другие льготные программы). Кроме того, рост популярности собственных торговых марок крупных федеральных сетей («Красная цена», «Первым делом», «365 дней» и т.д.) становится драйвером развития небольших производственных компаний, потенциально выступающих резидентами парков формата Light Industrial.

Узнать подробнее про
промышленную ипотеку



0,5 %

Доля Light Industrial в общем предложении складских помещений классы А и В



117

 тыс. кв. м

Существующие качественные площади*
Класс А и В



307

 тыс. кв. м

На стадии строительства
Срок реализации – 2023 г.
Класс А и В



1,1

 млн кв. м

Планируемые объекты
2024 – 2026 гг.
Класс А и В

**Площади включают современные качественные объекты, построенные в формате Light Industrial для продажи или сдачи в аренду. Показатель не включает собственные производственные здания, построенные под собственные нужды.*

Рынок

Light Industrial

**Состояние рынка
Light Industrial** >Ключевые
объекты:
интерактивная
карта

Игроки рынка

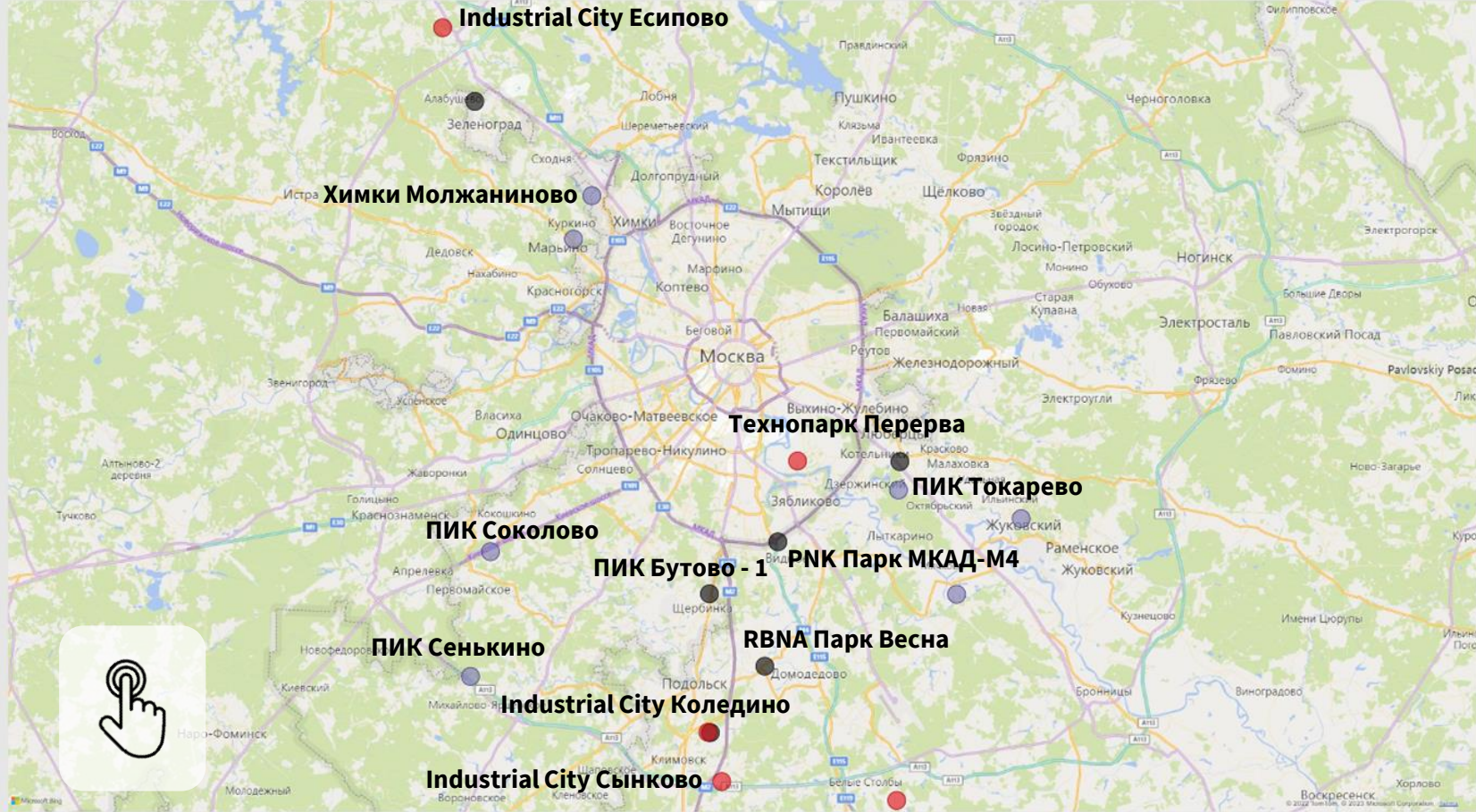
Ключевые
объектыМониторинг
коммерческих
условийТенденции
рынка

Контакты

КЛЮЧЕВЫЕ ОБЪЕКТЫ: ИНТЕРАКТИВНАЯ КАРТА

Интерактивная карта

● Планируемый ● Строящийся ● Существующий



Рынок

Light Industrial

Состояние рынка
Light Industrial

Ключевые
объекты:
интерактивная
карта

Игроки рынка

Ключевые
объекты

Мониторинг
коммерческих
условий

Тенденции
рынка

Контакты

Профессиональные игроки складского рынка

Рынок

Light Industrial

 Состояние рынка
Light Industrial

 Ключевые
объекты:
интерактивная
карта

Игроки рынка >

 Ключевые
объекты

 Мониторинг
коммерческих
условий

 Тенденции
рынка

Контакты



Холдинг «Строительный Альянс»

Первый в России качественный объект формата Light Industrial был реализован компанией «Строительный Альянс» в Подмоскowie в с. Сынковое (61,5 тыс. кв. м). Успех проекта и очевидные преимущества в виде высокого потенциала спроса и, как следствие, короткого срока экспозиции вакантных блоков как в существующих, так и в строящихся зданиях, стали явными стимулами для развития Industrial City и запуска еще нескольких парков данного формата. На текущий момент «Строительный Альянс» является крупнейшим игроком в сегменте по количеству построенных площадей формата Light Industrial.

Реализованные и заявленные проекты
Industrial City «Сынковое»
Industrial City «Есипово»
Industrial City «Коделино»
Industrial City
«Жуковский»



PNK Group

PNK Group является крупнейшим девелопером по строительству big-box объектов класса А и главным новатором в сегменте: компания реализует уникальные многоуровневые складские объекты, расположенные вблизи города, отличительной особенностью которых является возможность заезда крупнотоннажной техники и полноценные зоны погрузки/разгрузки на верхних этажах. С точки зрения технических характеристик и возможного деления площадей объекты во многом соответствуют параметрам Light Industrial: минимальное деление блоков начинается от 586 кв. м, присутствуют крупные неделимые отсеки площадью 3,5 – 5 тыс. кв. м (преимущественно на первых этажах).

Реализованные и заявленные проекты
PNK Парк МКАД-М4



RBNA Development




Российский девелопер, реализующий проекты в области складской логистики и производственной инфраструктуры. RBNA Парк Весна – первый крупноформатный Light Industrial парк девелопера, который находится на стадии реализации и ожидается к вводу в 2023 г. RBNA Development планирует продолжать наращивать портфель объектами подобного формата, на текущий момент запланировано еще 3 парка.

Реализованные и заявленные проекты
RBNA Парк Весна
Летопарк

Непрофильные игроки

С 2020 года, момента запуска **региональной программы стимулирования застройщиков многоквартирных домов по созданию мест приложения труда за пределами ТТК и МКАД**, многие непрофильные игроки (жилые девелоперы) проявили интерес к формату Light Industrial и начали реализацию или заявили о своих планируемых проектах.

Основным преимуществом данной меры поддержки становится снижение затрат на изменение вида разрешенного использования участков под жилищное строительство в случае создания мест приложения труда. Изначально программа МПТ была нацелена на создание только промышленных объектов и офисов, позднее перечень был существенно расширен. ГК «ПИК» и Capital Group уже вошли в данную программу.

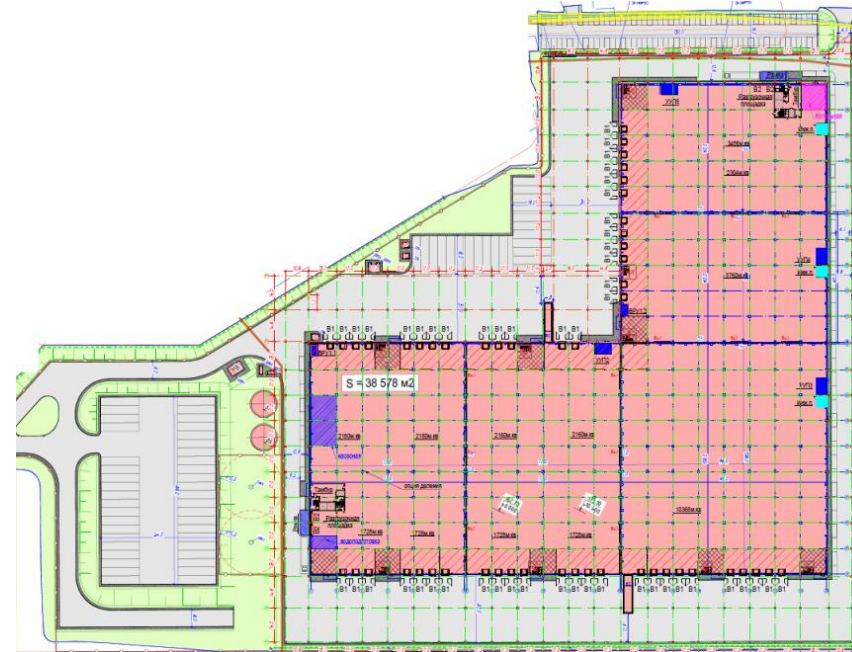
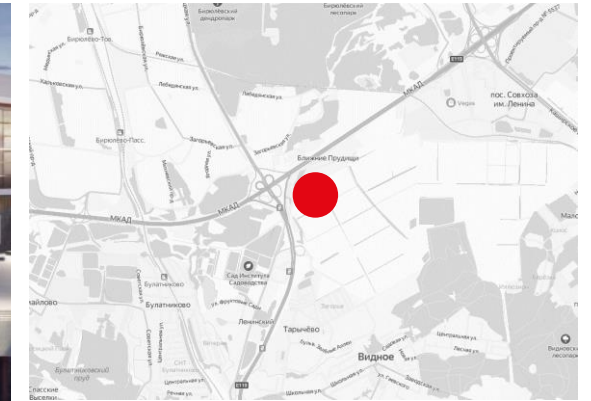
	<p>KR Properties Один из крупнейших девелоперов, который специализируется на реализации уникальных высокодоходных проектов (деловые кварталы, офисы, жилая недвижимость, торговые помещения). У девелопера есть один готовый проект формата Light Industrial – Технопарк Перерва, который находится в черте города, и представляет собой классическое здание малого формата.</p>	<p><i>Реализованные и заявленные проекты</i> Технопарк Перерва</p>
	<p>Группа ПИК Один из лидеров рынка жилищного строительства активно выходит в сегмент складской и индустриальной недвижимости: на этапе строительства находится городской комплекс формата Light Industrial + Big Box – промышленный парк Бутово. Проект реализуется совместно с Правительством Москвы в рамках соглашения по созданию МПТ. На текущий момент девелопером запланирован запуск еще 3 площадок аналогичного формата.</p>	<p><i>Реализованные и заявленные проекты</i> Промышленный парк Бутово ПЛК Токарево Соколово Парк Сенькино Парк</p>
	<p>Capital Group Один из крупнейших российских девелоперов, исторически специализирующийся на жилой и офисной недвижимости, анонсировал выход на рынок индустриальных помещений с крупным и уникальным проектом – технопарк Алабушево (111 тыс. кв. м) в ОЭЗ «Технополис Москва» в Зеленограде.</p>	<p><i>Реализованные и заявленные проекты</i> Технопарк «Алабушево» ИП «Вилкойская» ИП «Промышленная»</p>

Выход на рынки индустриального и складского девелопмента с целью получения льгот для основного бизнеса также рассматривают для себя такие крупные жилые девелоперы, как ГК «Гранель» и группа «Самолет».

Узнать подробнее про программу стимулирования жилых застройщиков

PNK Парк МКАД-М4

Уникальный объект нового формата, расположенный на МКАД.
 3-этажный корпус площадью более 120 тыс. кв. м со встроенными мезонинами и офисами под запрос. Асфальтированная площадка-балкон – по всему периметру 2 этажа. Доступ крупнотоннажного транспорта и полноценные зоны погрузки/разгрузки на 1 и 2 этажах. Доступ среднетоннажного транспорта на 3 этаж.



Класс	A
Существующая площадь, тыс. кв. м	0
Строящаяся площадь, тыс. кв. м	128
Год постройки	2023
Девелопер	PNK Group
Транспортная доступность	0 км – МКАД и трасса М4-Дон

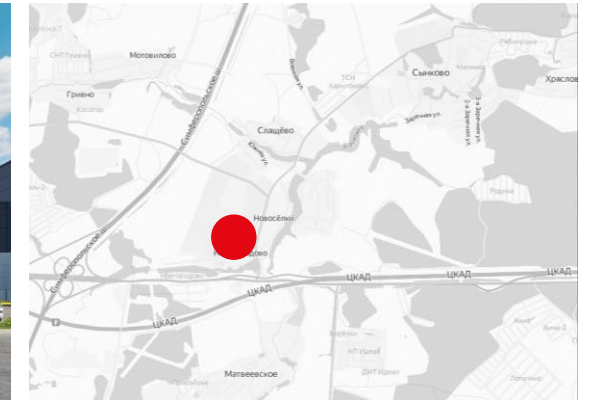
- Рынок
- Light Industrial
- Состояние рынка
- Light Industrial
- Ключевые объекты:
- интерактивная карта
- Игроки рынка
- Ключевые объекты >
- Мониторинг коммерческих условий
- Тенденции рынка
- Контакты

КЛЮЧЕВЫЕ ОБЪЕКТЫ

Industrial City Сынково (S1, S2, S3 – Юг)

Первый качественный проект формата Light Industrial в Московском регионе. Высококачественные производственно-складские помещения с модулями от 450 кв. м.

На этапе проектирования индустриального парка были запланированы только стандартные склады класса А, но благодаря высокому спросу на объекты формата Light Industrial оставшаяся часть парка была застроена именно складами небольшого формата.



Класс	A
Существующая площадь, тыс. кв. м	61,5
Строящаяся площадь, тыс. кв. м	-
Год постройки	2019 - 2022
Девелопер	Холдинг «Строительный Альянс»
Транспортная доступность	0 км – А-107 и ЦКАД 3 км – Симферопольское шоссе 28 км – МКАД

Рынок

Light Industrial

Состояние рынка
Light Industrial

Ключевые
объекты:
интерактивная
карта

Игроки рынка

**Ключевые
объекты**



Мониторинг
коммерческих
условий

Тенденции
рынка

Контакты

Industrial City Есипово (Е1, Е2 – Север)

Второй качественный проект формата Light Industrial девелопера «Строительный Альянс». Высококачественные производственно-складские помещения с модулями от 450 кв. м.

Благодаря первому успешному опыту реализации объектов Light Industrial в с. Сырково, девелопер запустил второй индустриальный парк именно формата Light Industrial.



Класс	A
Существующая площадь, тыс. кв. м	13,7
Строящаяся площадь, тыс. кв. м	55
Год постройки	2021 - 2022
Девелопер	Холдинг «Строительный Альянс»
Транспортная доступность	0 км – А-107 и ЦКАД 0 км – Ленинградское шоссе 32 км – МКАД

Рынок

Light Industrial

Состояние рынка
Light Industrial

Ключевые
объекты:
интерактивная
карта

Игроки рынка

**Ключевые
объекты**



Мониторинг
коммерческих
условий

Тенденции
рынка

Контакты

КЛЮЧЕВЫЕ ОБЪЕКТЫ

Industrial City Коледино (К1 – Юг)

Третий и самый большой по площади проект формата Light Industrial девелопера «Строительный Альянс». Высококачественные производственно-складские помещения с модулями от 450 кв. м.

Изначально проект подразумевал строительство 3 big-box объектов площадью 10 тыс. кв. м каждый, однако девелопер пересмотрел планы в пользу формата Light Industrial.



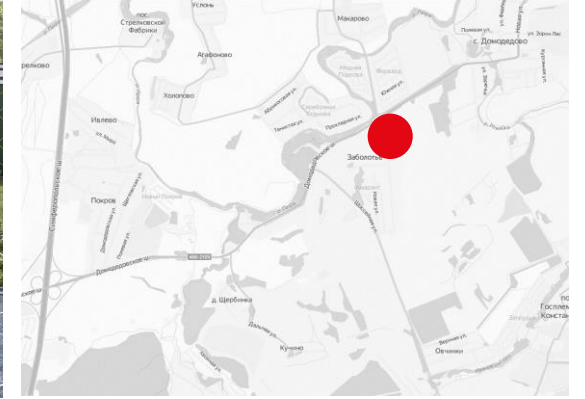
Класс	A
Существующая площадь, тыс. кв. м	0
Строящаяся площадь, тыс. кв. м	20,2
Год постройки	86 тыс. кв. м планируется 2024-2025
Девелопер	Холдинг «Строительный Альянс»
Транспортная доступность	1 км – Симферопольское шоссе 8 км – А-107 и ЦКАД 18 км – МКАД

- Рынок
- Light Industrial
- Состояние рынка Light Industrial
- Ключевые объекты: интерактивная карта
- Игроки рынка
- Ключевые объекты** >
- Мониторинг коммерческих условий
- Тенденции рынка
- Контакты

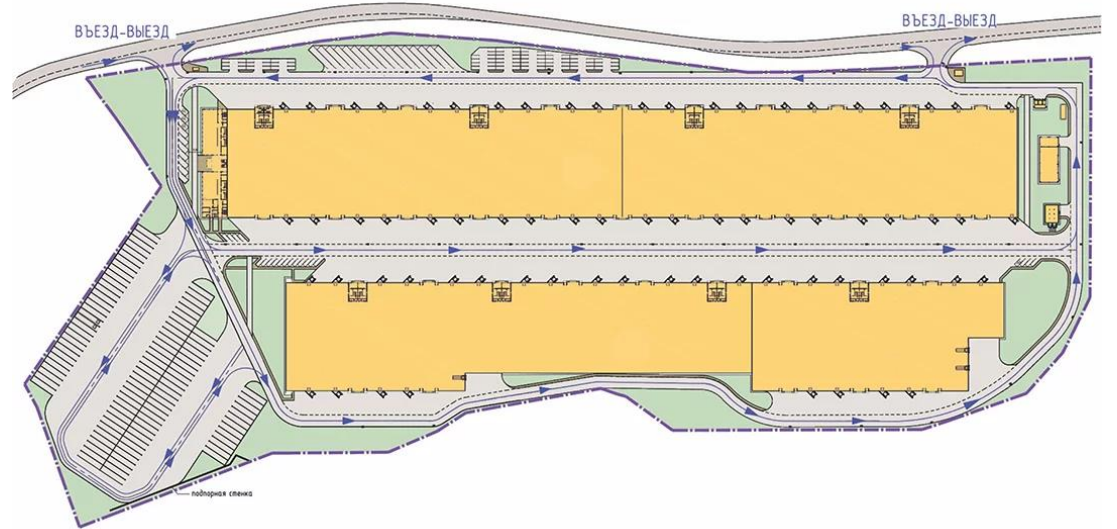
RBNA Парк Весна

Современный и удобный индустриальный парк с гибкими планировки от 576 кв. м до 35 000 кв. м, высококлассные конструктивные решения, инфраструктура и инженерные коммуникации представлены с запасом на развитие.

RBNA Парк Весна является первым проектом формата Light Industrial девелопера RBNA Development. Девелопер также планирует построить еще 3 парка, один из которых (ИП «Летопарк») уже находится на этапе реализации.



Класс	A
Существующая площадь, тыс. кв. м	0
Строящаяся площадь, тыс. кв. м	69,4
Год постройки	2023
Девелопер	RBNA Development
Транспортная доступность	0 км – Домодедовское шоссе 16 км – А-107 и ЦКАД 20 км – МКАД



Рынок

Light Industrial

Состояние рынка
Light Industrial

Ключевые объекты:
интерактивная карта

Игроки рынка

Ключевые объекты

Мониторинг коммерческих условий

Тенденции рынка

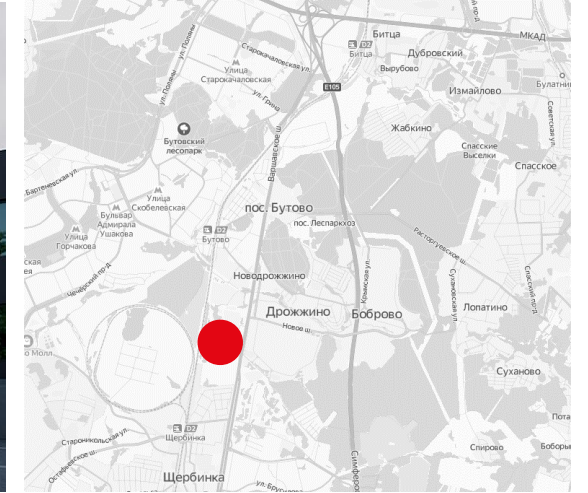
Контакты

Бутово - 1

Городской комплекс формата Light Industrial, в котором в одном пространстве можно совместить функции производства, хранения, офиса, шоу-рума. Современный и удобный индустриальный парк с гибкими планировками от 580 кв. м до 26 000 кв. м, высокочасные конструктивные решения, повышенные лимиты на инженерные коммуникации.

Бутово – 1 является первым индустриальным проектом формата Light Industrial одного из крупнейших жилищных застройщиков группы компаний ПИК. Помимо данной площадки застройщик анонсировал ещё три проекта формата Light Industrial.

Класс	A
Существующая площадь, тыс. кв. м	0
Строящаяся площадь, тыс. кв. м	58,7
Год постройки	2023
Девелопер	ПИК
Транспортная доступность	0 км – Симферопольское шоссе 16 км – А-107 и ЦКАД 5 км – МКАД



Рынок

Light Industrial

Состояние рынка
Light Industrial

Ключевые объекты:
интерактивная карта

Игроки рынка

Ключевые объекты >

Мониторинг коммерческих условий

Тенденции рынка

Контакты

МОНИТОРИНГ КОММЕРЧЕСКИХ УСЛОВИЙ

По результатам декабрьского мониторинга, доля свободных площадей в готовых объектах составляет 6% (7,6 тыс. кв. м). Высокая волатильность индикатора связана с небольшим размером рынка (117 тыс. кв. м), а также более широким предложением в строящихся и планируемых объектах.

В сегменте ставки аренды, так же как и цены продажи, зависят от местоположения и технических характеристик помещений. Средневзвешенная ставка* на существующие площади в Московском регионе составляет 8 500 руб./кв. м/год. Ставки аренды на строящиеся объекты находятся на этом же уровне.

Запрашиваемый размер операционных расходов (при аренде площади) составляет около 2 000 руб./кв. м/год. Более высокий операционный платёж в сравнении со стандартным сухим складом класса А (1 350 руб./кв. м/год без НДС) связан с дополнительными расходами на получение промышленного ВРИ, увеличенных лимитов на инженерные коммуникации и более сложной системой управления парком за счет большого количества арендаторов на минимальных производственных блоках.

На фоне ограниченного предложения складских площадей данного формата собственники объектов имеют возможность давления в вопросах коммерческих условий. Ставки аренды становятся предметом переговоров и варьируются в зависимости от портфеля собственника, географического расположения объекта, а также профиля и надежности потенциального арендатора.

6 %

Доля свободных площадей Light Industrial класса А и В

8 500 руб. / кв. м / год

Запрашиваемая ставка аренды* Light Industrial класса А

80 000 руб. / кв. м

Стоимость продажи, не вкл. НДС Light Industrial класса А

2 000 руб. / кв. м / год

Операционные расходы, не вкл. НДС Light Industrial класса А

География ставок аренды и стоимости продажи объектов Light Industrial

	зона МКАД	зона трассы А-107 «Бетонка»
Запрашиваемая ставка аренды* на существующие площади, руб./кв. м/год <i>Light Industrial класса А</i>	9 800 – 10 000	8 300 – 8 500
Стоимость продажи, не вкл. НДС, руб./кв. м <i>Light Industrial класса А</i>	90 000	75 000

* Средневзвешенная запрашиваемая ставка без НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.

Рынок

Light Industrial

Состояние рынка
Light Industrial

Ключевые
объекты:
интерактивная
карта

Игроки рынка

Ключевые
объекты

**Мониторинг
коммерческих
условий** >

Тенденции
рынка

Контакты

Внешняя среда поддерживает спрос

Поддержка импортозамещения, локализация небольших производств, программы реновации и КРТ по переносу производств за пределы города, а также большой объем потенциального спроса со стороны компаний, арендующих на текущий момент помещения в морально-устаревших советских зданиях, становятся стимулами к активному росту рынка Light Industrial.

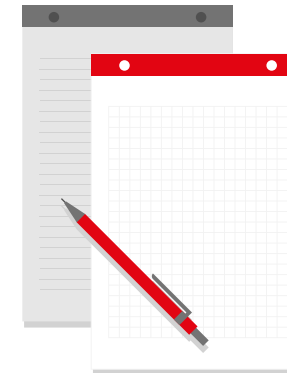
Жилые девелоперы продолжают смотреть в сторону рынка Light Industrial

Программа стимулирования создания мест приложения труда реализуется с 2020 года. Ее условия постоянно дорабатываются и расширяются в зависимости от потребностей застройщиков и текущей экономической ситуации. В 2022 году появилась возможность увеличить объем льгот. Для этого нужно уменьшить срок строительства мест приложения труда: при сокращении от полугода до года льгота увеличится на 5%, более одного года – на 10%. Данная мера станет стимулом для реализации уже намеченных планов жилых девелоперов в сегменте индустриального строительства, а также для выхода новых игроков на рынок.

Риски спроса и предложения

Главным риском для рынка становится общеэкономическая конъюнктура и, как следствие, готовность производителей к переезду в более качественные помещения. При сохранении негативной динамики и необходимости максимального сокращения расходов для компаний принятие решений о выборе новой достаточно дорогостоящей площадки может быть затруднительным. На текущий момент потенциальный объем развития рынка (планируемые и строящиеся площади) составляет 1,4 млн кв. м, что почти в 12 раз превышает готовое предложение. Среди них планируемые и заявленные на 2024-2026 гг. объекты - 1,1 млн кв. м (около 360 тыс. кв. м ежегодно), в фазе активного строительства находятся 307 тыс. кв. м. В случае реализации всех заявленных незаконтрактованных площадей индикаторы могут отреагировать в негативную сторону, поглощение такого объема нового предложения будет значительно затруднено.

Однако на текущий момент сдержанные стратегии девелоперов и активная государственная поддержка производителей удерживают рынок от негативных сценариев развития.



Рынок

Light Industrial

Состояние рынка
Light IndustrialКлючевые
объекты:
интерактивная
карта

Игроки рынка

Ключевые
объектыМониторинг
коммерческих
условий**Тенденции
рынка**

Контакты

Рынок
Light Industrial

Состояние рынка
Light Industrial

Ключевые
объекты:
интерактивная
карта

Игроки рынка

Ключевые
объекты

Мониторинг
коммерческих
условий

Тенденции
рынка

Контакты

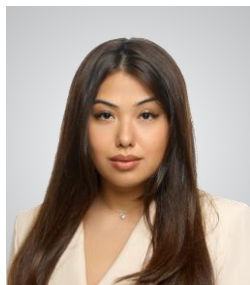


Контакты



АНАСТАСИЯ ЗАХАРЬЕВА

Аналитик
Департамент исследований и
аналитики



ЕКАТЕРИНА НОГАЙ

Руководитель департамента
исследований и аналитики



ЕВГЕНИЙ БУМАГИН

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



Спасибо



Москва

БЦ Вивальди Плаза,
115114, Москва, ул.
Летниковская, д. 2, стр. 1

Moscow.Russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург

БЦ Технополис, 196158,
Санкт-Петербург,
Пулковское ш., 40, корп. 4

St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru

