



рагаметв

Альфа Капитал

ИНВЕСТИЦИИ В LIGHT INDUSTRIAL

Март 2024



Стремительный рост сегмента

Класс А

517 ТЫС. КВ. М

Существующие площади, класс А

263 ТЫС. КВ. М

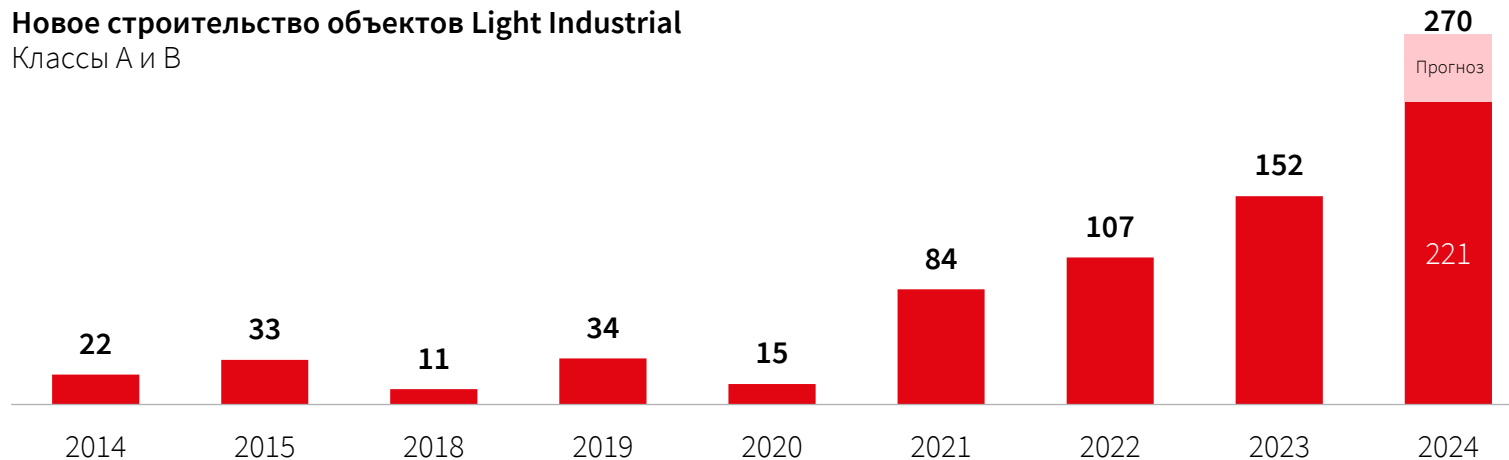
Строящиеся площади, класс А

С начала 2024 разрешение на ввод в эксплуатацию получили 7 объектов Light Industrial совокупной площадью 221 тыс. кв. м, что стало историческим максимумом и превысило значение прошлого года на 45%.

Среди новых объектов – RBNA Парк Весна, Capital Group Алабушево I, Capital Group Крекшино, Industrial City Есипово 3, Industrial City Коледино (корпус С), Агора Томилино (корпус В) и часть корпусов в объекте DCL Горки.

На этапе строительства находятся 374 тыс. кв. м, заявленные к вводу в 2024-2025 гг. Планируемые к реализации площади, строительство которых еще не началось, составляют более 2 млн кв. м, однако на фоне роста ключевой ставки темп анонса новых проектов и начала строительства замедлились.

Новое строительство объектов Light Industrial Классы А и В



Крупнейшие объекты, заявленные к вводу в 2024 году

Промышленный парк Сенькино Корпуса А,В	28,0 ТЫС. КВ. М
Industrial City Коледино Блоки А,В	20,5 ТЫС. КВ. М

Класс В

382 ТЫС. КВ. М

Существующие площади, класс В

111 ТЫС. КВ. М

Строящиеся площади, класс В

Классы А и В

899 ТЫС. КВ. М

Существующие площади, классы А и В

374 ТЫС. КВ. М

Строящиеся площади, классы А и В

Коммерческие условия

Класс А

101 тыс. руб.
КВ. М
Стоимость продажи,
класс А

12 тыс. руб.
КВ. М
Ставка аренды,
класс А

Класс В

90 тыс. руб.
КВ. М
Стоимость продажи,
класс В

10,5 тыс. руб.
КВ. М
Ставка аренды,
класс В

Ставки аренды и стоимость продажи продолжают возрастать. Так, на март 2024 года индикаторы для объектов класса А составляют 12 тыс. рублей за кв. м в год и 101 тыс. рублей за кв. м соответственно.

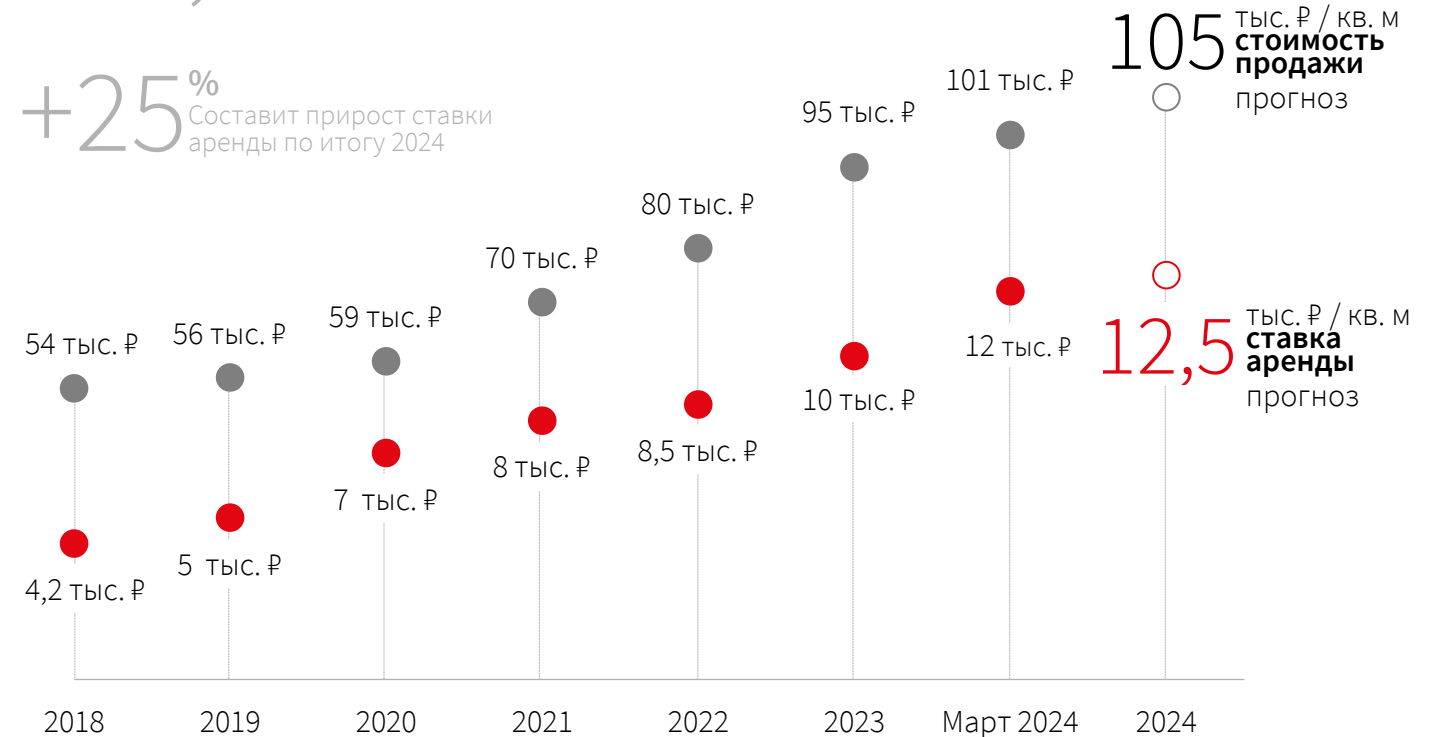
При этом доступное предложение на рынке остается ограниченным: совокупно по классам А и В в готовых объектах маркируется 59 тыс. кв. м и в строящихся объектах – 138 тыс. кв. м или 37% от объема стройки.

Ставки аренды и стоимость продажи объектов

Класс А

+10,5% Составит прирост цены продажи по итогу 2024

+25% Составит прирост ставки аренды по итогу 2024

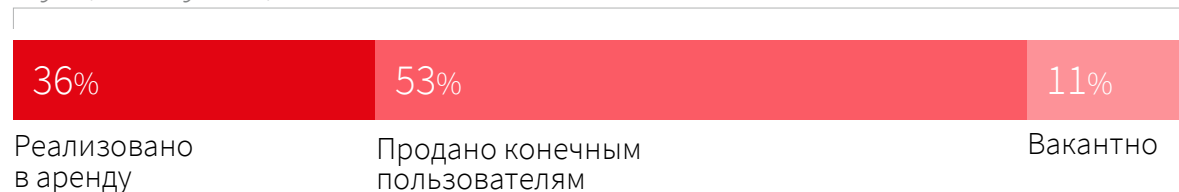


Стоимость продажи указана без НДС.

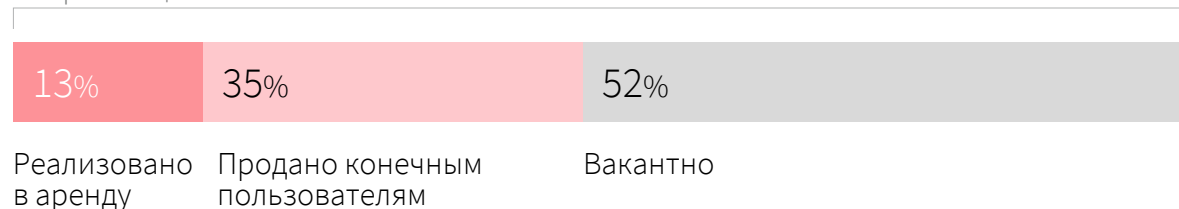
Ставки аренды указаны без НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.

Структура рынка

Существующий класс А



Строящийся класс А



Для класса А основной стратегией реализации остается продажа. В аренду, как правило, представлены единичные крупные объекты, среди которых РНК Парк МКАД-М4, а также объекты Capital Group.

При этом с точки зрения потенциального спроса структура запросов представлена более равномерно. Так, по данным Parametr, 47% всех потенциальных резидентов рассматривают для себя только приобретение объектов, на долю аренды приходится 31% запросов, 22% - допускают возможность как аренды, так и покупки.

В В классе ввиду специфики реализации – опции представлены преимущественно объектами редевелопмента – **основу предложения составляют объекты, реализуемые в аренду.** Единичные опции на продажу – преимущественно опции нового строительства.



Спрос в сегменте

Потенциальный спрос

3 млн кв. м

Потенциальный спрос на формат Light Industrial по оценкам макроэкономистов Альфа-Капитал на горизонте 3-5 лет

500-1000 кв. м
Наиболее востребованные блоки, на который приходится до 70% всех запросов девелопера Parametr

5 %
Составляют запросы инвесторов в общей структуре запросов девелопера Parametr

55 % запросы производителей

25 % запросы онлайн-ритейлеров и логистов

15 % запросы торговых компаний

Драйверы спроса продолжают оказывать влияние на сегмент, в то время как ограничения на стороне предложения сохраняются



При этом по факту закрытых сделок основные площади занимают более крупные игроки – более 67% площадей приходится на лоты площадью более 2 000 кв. м, что говорит о том, что на Light Industrial обратили внимание в том числе традиционные клиенты big-box



“ Light Industrial остается недооцененным сегментом с точки зрения инвестиций. Высокий порог входа в сегмент и недостаток понимания принципов его работы являются главными сдерживающими факторами для реализации инвестиционного потенциала. При этом динамика рынка, специфика арендаторов, наличие долгосрочных неразрывных договоров аренды делают сегмент привлекательным как для спекулятивных инвесторов, так и для организации арендного бизнеса.



Александр Манунин
Управляющий партнер
Parametr

Промышленная ипотека

Мера поддержки спроса со стороны конечных пользователей формата Light Industrial

По итогам 2023 года в рамках программы промышленной ипотеки совокупно по России было выдано более 830 льготных кредитов на 82 млрд рублей.

Кредиты в рамках программы предоставляются промышленным предприятиям на сумму до 500 млн рублей и сроком до 7 лет. Льготная процентная ставка составляет 3% годовых для технологических компаний и 5% годовых для иных заемщиков. В рамках программы представлено 16 банков.

Промышленная ипотека действует на приобретение, строительство, реконструкцию и модернизацию объектов недвижимости.

В начале 2024 года Минпромторг сообщал о планах по увеличению финансирования программы, однако объем субсидированных средств на текущий момент утвержден не был. Ключевые параметры программы, включая максимальную сумму кредита, планируется сохранить на текущем уровне.

Ограничения по стоимости объектов

75 тыс. руб.
кв. м

Предельная сумма льготного финансирования на покупку готовых объектов. Действует для Москвы, МО и Санкт-Петербурга. Для других регионов индикатор не может превышать 50 тыс. рублей за кв. м.

90 тыс. руб.
кв. м

Предельная сумма льготного финансирования в случае строительства, реконструкции или модернизации объектов.

При определении стоимости НДС не включается.

Примеры реализации



Строительство объекта · г. Балашиха

Завод по производству
систем вентиляции

1 300 млн руб. 500 млн руб.

Общий объем инвестиций Объем льготного финансирования



Строительство объекта · г. Щелково

Завод по производству
рулонных штор

500 млн руб. 450 млн руб.

Общий объем инвестиций Объем льготного финансирования



БЕЛТЕЛЕКАБЕЛЬ

Покупка готового · г. Воскресенск

Завод по производству
кабелей

800 млн руб. 400 млн руб.

Общий объем инвестиций Объем льготного финансирования



Модернизация объекта · г. Дубна

Завод по производству
армирующих сеток

365 млн руб. 120 млн руб.

Общий объем инвестиций Объем льготного финансирования

Повышенный интерес частных инвесторов к формату

Частные инвесторы проявляют повышенный интерес к покупке производственно-складской недвижимости

Офисы

85 тыс. поисковых запросов в сети ежемесячно



33 млрд рублей вложений частных инвесторов в 2023

или

20% от общего объема инвестиций в офисы Москвы

Возможности для инвестиций

Склады

109 тыс. поисковых запросов в сети ежемесячно



Частные инвесторы в структуре реализованного спроса практически не представлены

Основные причины – дефицит предложения и новизна формата

Покупка блока Light Industrial

Производства

211 тыс. поисковых запросов в сети ежемесячно



Покупка пая ЗПИФ Light Industrial

Повышенный интерес к объектам Light Industrial наблюдается как ввиду высокого спроса со стороны конечных пользователей с целью размещения собственных производств или организации работы с маркетплейсами, так и **со стороны частных инвесторов** с целью последующей сдачи в аренду или перепродажи продукта. Репатриация капитала и фокус на обеспечение технологического суверенитета страны, а также устойчивость сегмента и стремительный рост ставок аренды способствовали усилению данного тренда.

При этом законтрактованный объем вложений частных инвесторов в формат – минимальный и не превосходит 1% в общей структуре спроса, в то время как в офисной недвижимости индикатор составляет 20% от совокупного объема инвестиций. **В среднесрочной перспективе мы ожидаем, что рост интереса со стороны частных инвесторов станет одним из ключевых драйверов спроса и потенциалом для дальнейшего развития формата Light Industrial.**

Light Industrial

- Защитный актив
- Устойчивый высокий спрос
- Постоянный рост стоимости актива
- Индексируемый договор аренды

Форматы инвестиций в Light Industrial

Покупка блока

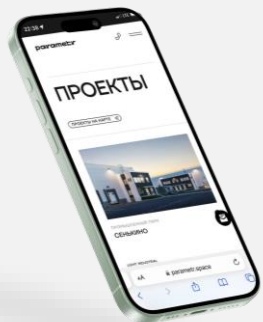
50 млн рублей
минимальный чек

Схема сделки
Договор купли-продажи
будущей вещи

565 кв. м.
минимальный блок

Кто может инвестировать?
Юридические лица и
индивидуальные предприниматели

1 Изучение проекта
и выбор лота



2 Просмотр
объекта



3 Согласование договора
и выбор программы
рассрочки

Рассрочка от застройщика

10% | 90%


30% + регулярные
платежи

4 Получение
дохода

После ввода в эксплуатацию:

 Сдать объект в аренду

В основе формата – ежегодно
индексируемые долгосрочные
неразрывные договоры аренды

 Продать объект
конечному пользователю

Рост цен за период строительства
на объекты Light Industrial составляет
в среднем 20%

parametr

Ключевой игрок рынка

parametr

400 тыс. кв. м
заявленных
проектов



6 проектов
Light Industrial
в Москве и МО

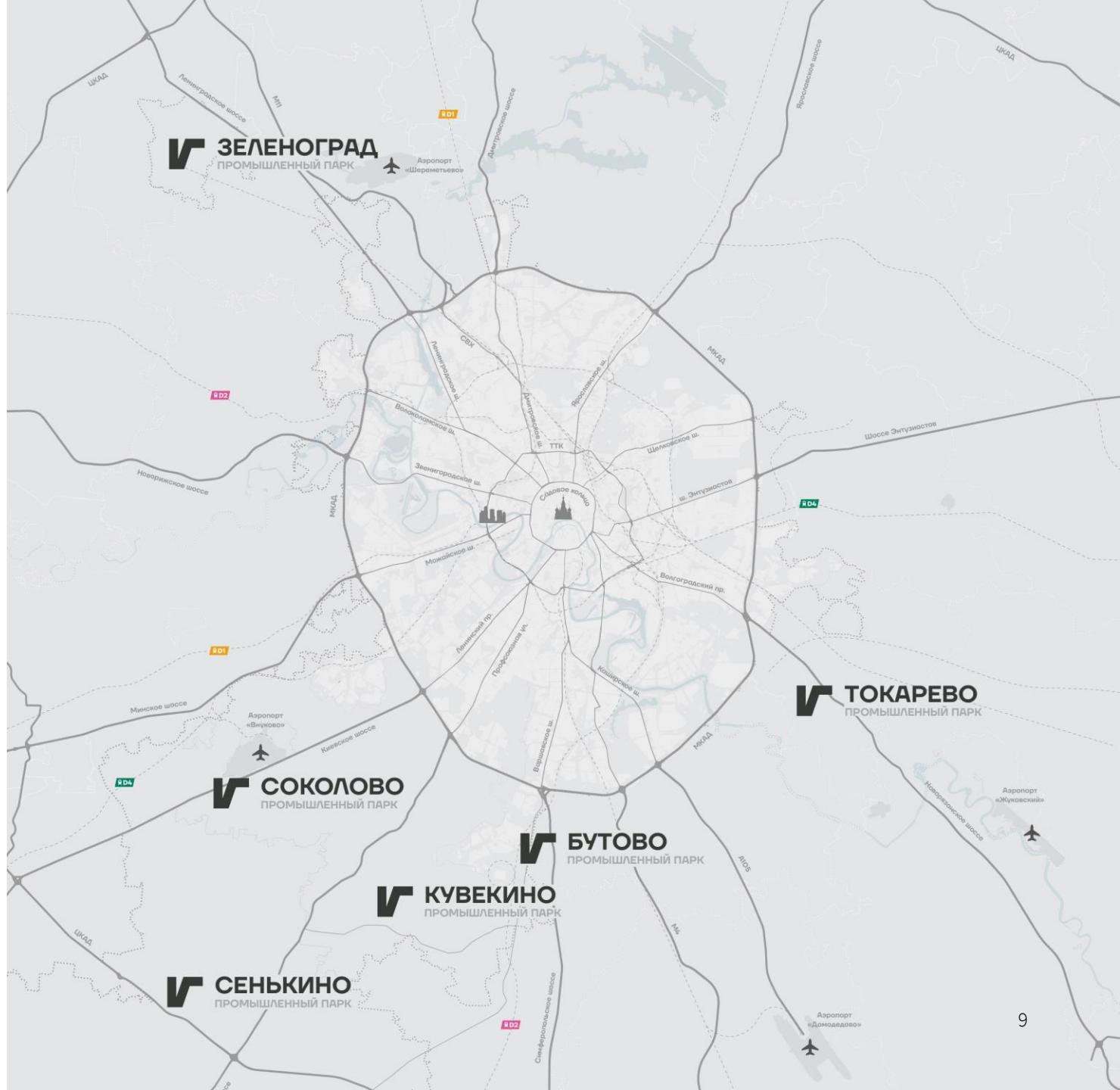
32 тыс. кв. м
готовые
проекты

208 тыс. кв. м
на стадии
строительства

160 тыс. кв. м
на стадии
проектирования



Первый промпарк
формата Light Industrial,
сертифицированный
по системе экологической
эффективности КЛЕВЕР



Перспективы Light Industrial в ЗПИФ

На фоне повышенного спроса в сегменте, а также интереса частных инвесторов к формату производственно-складской недвижимости, банки и крупные инвестиционные фонды активно рассматривают возможности по созданию ЗПИФ. Однако на сегодняшний день подобный продукт является новым для рынка. Основная причина – большая часть качественных объектов, как правило, распродана конечным пользователям, что ограничивает возможности по созданию рентных фондов. В перспективе двух лет, по мере развития и роста рынка, мы будем наблюдать формирование подобного продукта. Решением на текущий момент становится создание девелоперских фондов Light Industrial.

Рентные фонды

Покупая паи таких фондов, инвесторы приобретают часть готового объекта Light Industrial.

Доходность формируется за счет арендных платежей резидентов парков.

Фонд ежемесячно/ежеквартально выплачивает инвесторам инвестиционный доход на протяжении действия фонда.



5 лет*
средний срок
действия фонда



В среднем по рынку такие арендные выплаты приносят доходность около 11,0 – 12,25%*

Девелоперские фонды

Покупая паи таких фондов, инвесторы финансируют работы по строительству объектов Light Industrial.

Далее объекты распродают конечным пользователям – резидентам парков.

По окончании срока действия фонда, инвесторам выплачивается инвестиционный доход.



3 года*
средний срок
действия фонда



Участие в строительстве объектов и спекулятивных сделках, где доходность по таким сделкам может начинаться от 25%*



Владимир Стольников

Инвестиционный директор
Руководитель Дирекции управления
альтернативными инвестициями
Альфа-Капитал

“

Фонды позволяют инвесторам не только участвовать в девелоперской деятельности с минимальным порогом входа, получая существенную потенциальную доходность, но и участвовать в развитии промышленного сектора страны

70% клиентов Альфа-Капитал
заинтересованы в продуктах
ЗПИФ Light Industrial

*По данным аналитики Альфа-Капитал

Форматы инвестиций в Light Industrial

Покупка паев фондов

50-100 тыс. рублей
средний чек

3-5 лет
средний срок действия фонда

Кто может инвестировать?

Девелоперские фонды – Физическое или юридическое лицо со статусом квалифицированного инвестора

Рентные фонды – Физическое лицо со статусом неквалифицированного инвестора

1 Выбор фонда и покупка паев в приложении или через личный кабинет управляющей компании таким фондом



2 Фонд управляет объектом / финансирует строительство объекта



3 Получение дохода

Девелоперские фонды

На горизонте 3 лет работы подобные фонды могут реализовать до двух девелоперских циклов.

Рентные фонды

Выплата инвестиционного дохода происходит ежемесячно или ежеквартально на протяжении действия фонда.

 **Альфа Капитал**

Ключевые выводы

Light Industrial



Сохраняется интерес со стороны девелоперов ввиду реализации программы МПТ и востребованности формата, однако на фоне высокой ключевой ставки темпы старта строительства новых проектов замедляются. Как результат, **на рынке сохраняется дефицит продукта**



Повышенный интерес со стороны институциональных инвесторов, однако ограничивающим фактором выступает отсутствие объектов в аренду. По мере развития рынка мы увидим формирование рентных ЗПИФ, в то время как на сегодняшний день девелоперский ЗПИФ становится основным решением



Высокий спрос со стороны конечных пользователей сохраняется и поддерживается льготными условиями кредитования производителей, а также расширяющейся программой КРТ



Высокий интерес к сегменту со стороны частных инвесторов сформирован, однако ввиду дефицита предложения и конкуренции за вакантные блоки в структуре реализованного спроса они практически не представлены. **Ключевыми возможностями для инвестиций становятся покупка блока на начальных этапах строительства и покупка пая ЗПИФ Light Industrial**



Light Industrial – перспективный формат, в котором уже сформирован потенциальный спрос со стороны частных инвесторов. Расширение предложения от профессиональных девелоперов и создание инвестиционного продукта в виде ЗПИФ создают точки входа частного капитала в сегмент, что становится новым этапом развития формата.

Евгений Бумагин

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





*Совершенство
в деталях*

Евгений Бумагин

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

Evgeniy.Bumagin@ibcrealestate.ru

Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики
IBC Real Estate

Ekaterina.Nogay@ibcrealestate.ru



Александр Манунин

Управляющий партнер
Parametr

ManuninAV@pik.ru



Владимир Стольников

Инвестиционный директор
Руководитель Дирекции Управления
Альтернативными Инвестициями
Альфа-Капитал

V.Stolnikov@alfacapital.ru

Спасибо



IBC Real Estate

Москва,
ул. Валовая, д. 26
Moscow.Russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург,
ул. Итальянская, д. 17
St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru

Алматы,
SmArt.Point, ул. Байзакова, д. 280
Almaty.Kazakhstan@ibcrealestate.kz