



РЫНОК Light Industrial


Июнь 2023



Ключевые цифры

- Light Industrial находится на начальном этапе своего становления и имеет значительный объем потенциального спроса. В Московском регионе формат активно развивается с 2019 года.
- 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.
- В среднесрочной перспективе дополнительными стимулами для рынка становятся фокус на импортозамещение, активная государственная поддержка отечественных производителей, рост популярности собственных торговых марок крупных федеральных сетей («Красная цена», «Первым делом», «365 дней» и т.д.).
- Ключевым драйвером предложения выступает московская программа по созданию мест приложения труда, что оказывает значительное влияние на географию будущего предложения.
- В связи с небольшим размером рынка и текущей конъюнктурой показатель ставки аренды крайне волатилен. На фоне ограниченного предложения складских площадей данного формата собственники объектов имеют возможность давления в вопросах коммерческих условий. Ставки аренды становятся предметом переговоров и варьируются от 5 000 до 14 000 руб. за кв. м в год в зависимости от портфеля собственника, географического расположения объекта, а также профиля и надежности потенциального арендатора.

Рынок *сегодня*


 **419** тыс. кв. м
Сумма **существующих** качественных площадей

 **8 500** руб. / кв. м / год
Запрашиваемая ставка аренды**
Light Industrial класса А

 **330** тыс. кв. м
На стадии **строительства**
Срок реализации – 2023 г.

 **80 000** руб. / кв. м
Стоимость продажи, не вкл. НДС
Light Industrial класса А

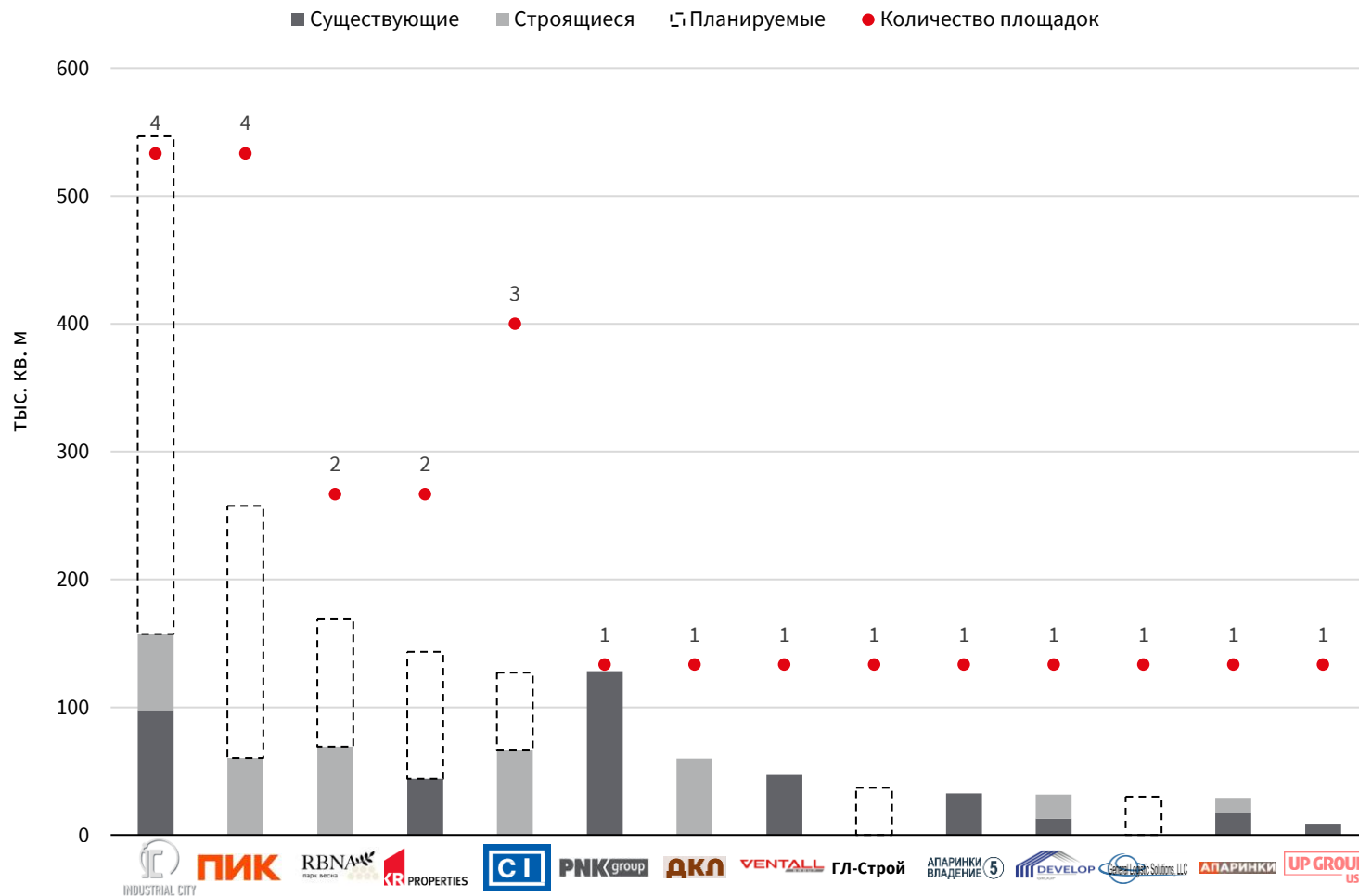
 **1,4** млн кв. м
Планируемые объекты
2024 – 2026 гг.

 **1,7** %
Доля Light Industrial в общем объеме существующих складских площадей

* 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.

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

Композиция предложения: ключевые игроки



Industrial City «Сынково»
 Industrial City «Есипово»
 Industrial City «Коледино»
 Industrial City «Жуковский»



Промпарк Бутово
 Промпарк Токарево
 Промпарк Соколово
 Промпарк Сенькино



RBNA Парк Весна
 Летопарк



Технопарк Перерва
 Химки Молжаниново



Технопарк «Алабушево»
 ИП «Крекшино»
 ИП «Вилюйская»

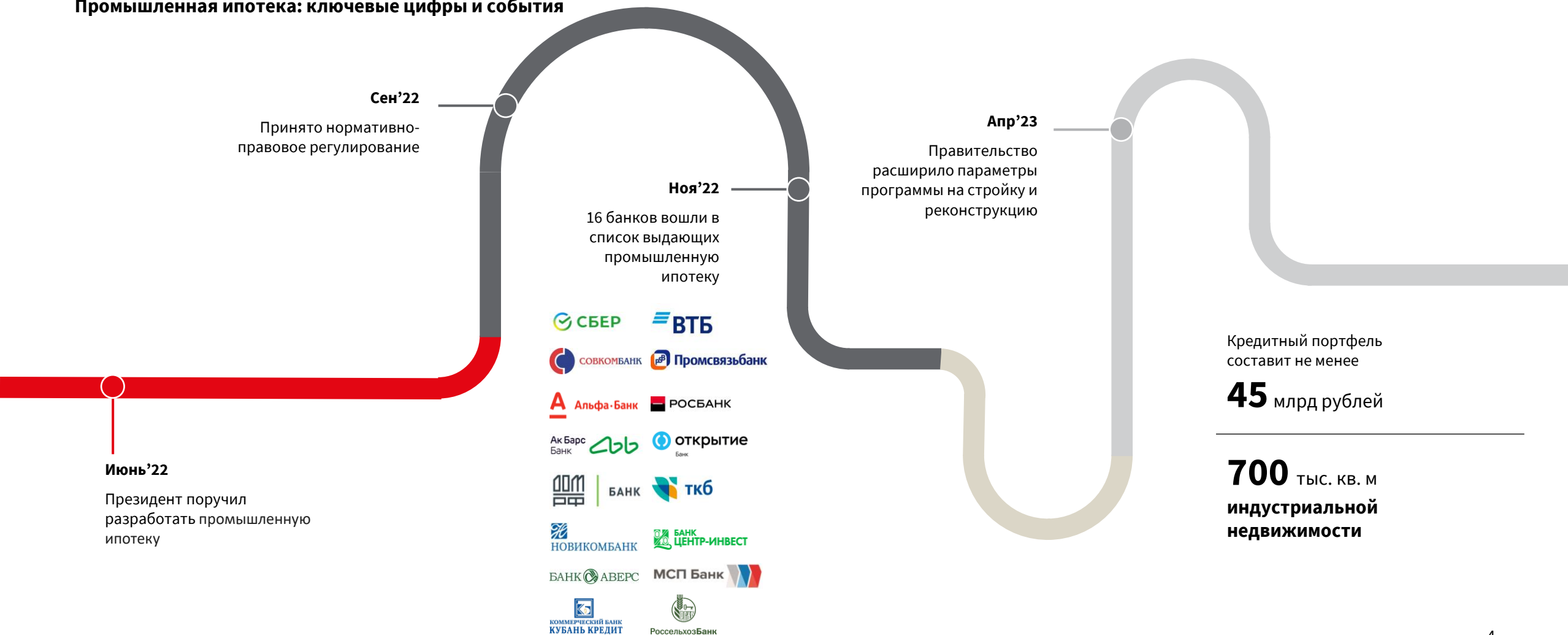


PNK Парк МКАД-М4

Драйверы *спроса*

На фоне активного импортозамещения поддержка производителей – один из ключевых приоритетов для государства. Мы регулярно наблюдаем расширение различных действующих программ и запуск новых. На текущий момент содействие осуществляется на федеральном, региональном и муниципальном уровнях, также существуют специальные программы банков. Федеральная программа промышленной ипотеки – одна из самых масштабных инструментов поддержки, развернутых на сегодня.

Промышленная ипотека: ключевые цифры и события



Драйвер *предложения:*

программа по созданию мест приложения труда

Цель программы

Создание рабочих мест за пределами ТТК. В ряде исключений возможно получение льгот и внутри ТТК

Суть программы

Для инвесторов, которые одновременно со строительством жилья создают места приложения труда – коммерческие и социальные объекты, плата за изменение вида разрешенного использования земли под жилищное строительство может быть уменьшена

Участники программы

Представлены в
индустриальной
недвижимости

Планируют выход в
индустриальную
недвижимость

Представлены
в других
сегментах

33 соглашения
заключено с 2020 года

9 соглашений о строительстве
производственно-логистических
объектов

2020



Запуск программы,
нацеленной на создание
только промышленных
объектов и офисов, срок
реализации объектов не
ограничен

2021



Расширение
перечня
возможных для
строительства
объектов

2022



Ограничены сроки
реализации проектов,
повышены льготы при
реализации проектов в
короткие сроки, а
также расширен
перечень возможных
объектов для
строительства

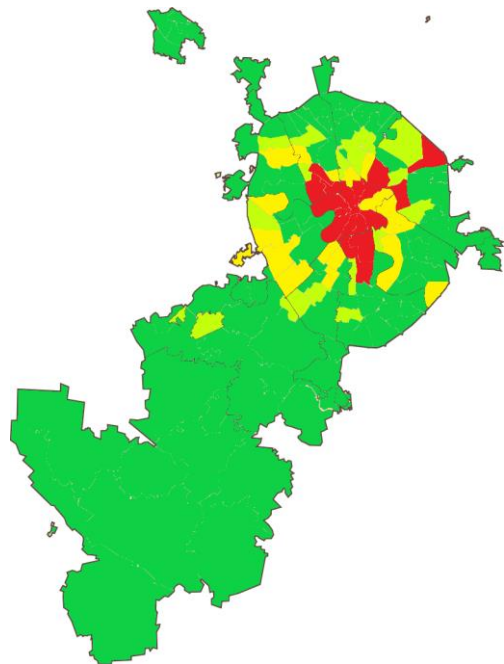
В связи с внесением последних изменений и расширением данной программы в перспективе 2-5 лет мы увидим значительный *рост интереса* застройщиков *жилья* к девелопменту *производственно-складских объектов*

Программа по созданию мест приложения труда

Размер льготы, получаемой застройщиком, зависит от типа создаваемого объекта, его размера, сроков реализации, а также его географии. Так, чем больше площадь создаваемого МПТ и короче срок реализации, тем выше льгота. Размер коэффициента за местоположение объекта различается в зависимости от вида МПТ:

- 1) Для социальной инфраструктуры коэффициент составляет 0,3 и не зависит от местоположения
- 2) Для гостиниц коэффициент составляет 0,5 и не зависит от местоположения
- 3) Для офисов, ТЦ, объектов рекреации, складов и производств варьируется в зависимости от районов Москвы и соотношения в них количества рабочих мест / 100 жителей (от 0 до 0,75)

Зонирование Москвы по принципу соотношения количества рабочих мест / 100 жителей



Важно

Чем ниже плотность рабочих мест (зеленые зоны) – тем выше скидка для застройщика при реализации офисов, ТЦ, объектов рекреации, складов и производств

Виды объектов мест приложения труда и минимальные допустимые размеры

Промышленно-производственные объекты

(объекты должны использоваться для осуществления экономической деятельности, относящейся к обрабатывающим производствам (за исключением производства табачных изделий). ВРИ участка - производственная деятельность (за исключением складов, складских площадок))

от 2 тыс. кв. м

Объекты для оказания комплексных логистических услуг

(осуществление экономической деятельности, относящейся к складскому хозяйству и вспомогательной транспортной деятельности, предусматривающей хранение, перевозку, курьерскую доставку, упаковку, комплектацию, перегрузку, маркировку, управление запасами. ВРИ участка - склад (за исключением складских площадок))

от 5 тыс. кв. м

Гостиницы

(осуществление экономической деятельности, относящейся к деятельности гостиниц и прочих мест для временного проживания. Необходимо наличие свидетельства о присвоении гостинице определенной категории в соответствии с постановлением Правительства РФ "Об утверждении Положения о классификации гостиниц«)

от 3 тыс. кв. м

Социальное обслуживание (за исключением общежитий), **бытовое обслуживание, здравоохранение, образование и просвещение, культурное развитие** (за исключением парков культуры и отдыха, цирков и зверинцев), **спортивные объекты**

от 2 тыс. кв. м

Деловое управление, обеспечение научной деятельности, объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), **развлечения** (за исключением проведения азартных игр, азартных игр в игорных зонах), **общественное питание**

от 5 тыс. кв. м



ЕВГЕНИЙ БУМАГИН

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



ЕКАТЕРИНА НОГАЙ

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Спасибо



Москва

115054, Москва, ул.
Валовая, д. 26

Moscow.Russia@ibcreatestate.ru

Санкт-Петербург

191186, Санкт-Петербург,
Итальянская ул., 17А

St.Petersburg.Russia@ibcreatestate.ru