

ОБЗОР РЫНКА ЛАЙТ ИНДАСТРИАЛ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА



3 квартал 2024

www.ricci.ru

Предложение

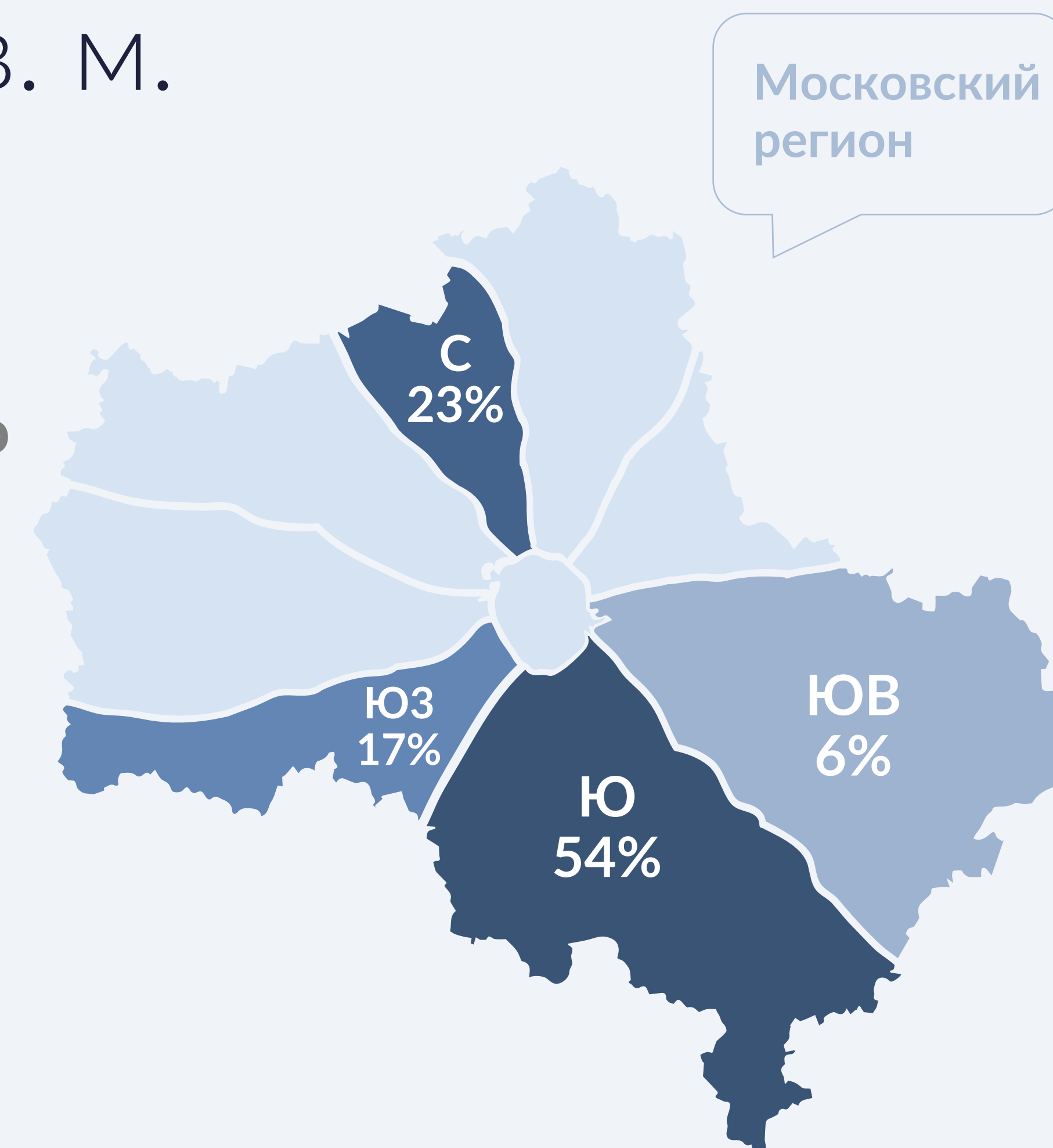
За первые 9 месяцев 2024 года в Московском регионе было введено 231 тыс. кв. м качественных индустриально-складских площадей формата лайт индастриал, что уже на **67% превышает объем по вводу за весь 2023 г.**

Важным фактором для девелоперов остается близость к транспортным магистралям: на Симферопольском шоссе расположено 30% от общего объема готовых объектов, на Ленинградском – 23%, на Каширском шоссе и М-4 «Дон» - 18%.

Общий объем предложения составил **537 000** кв. м.

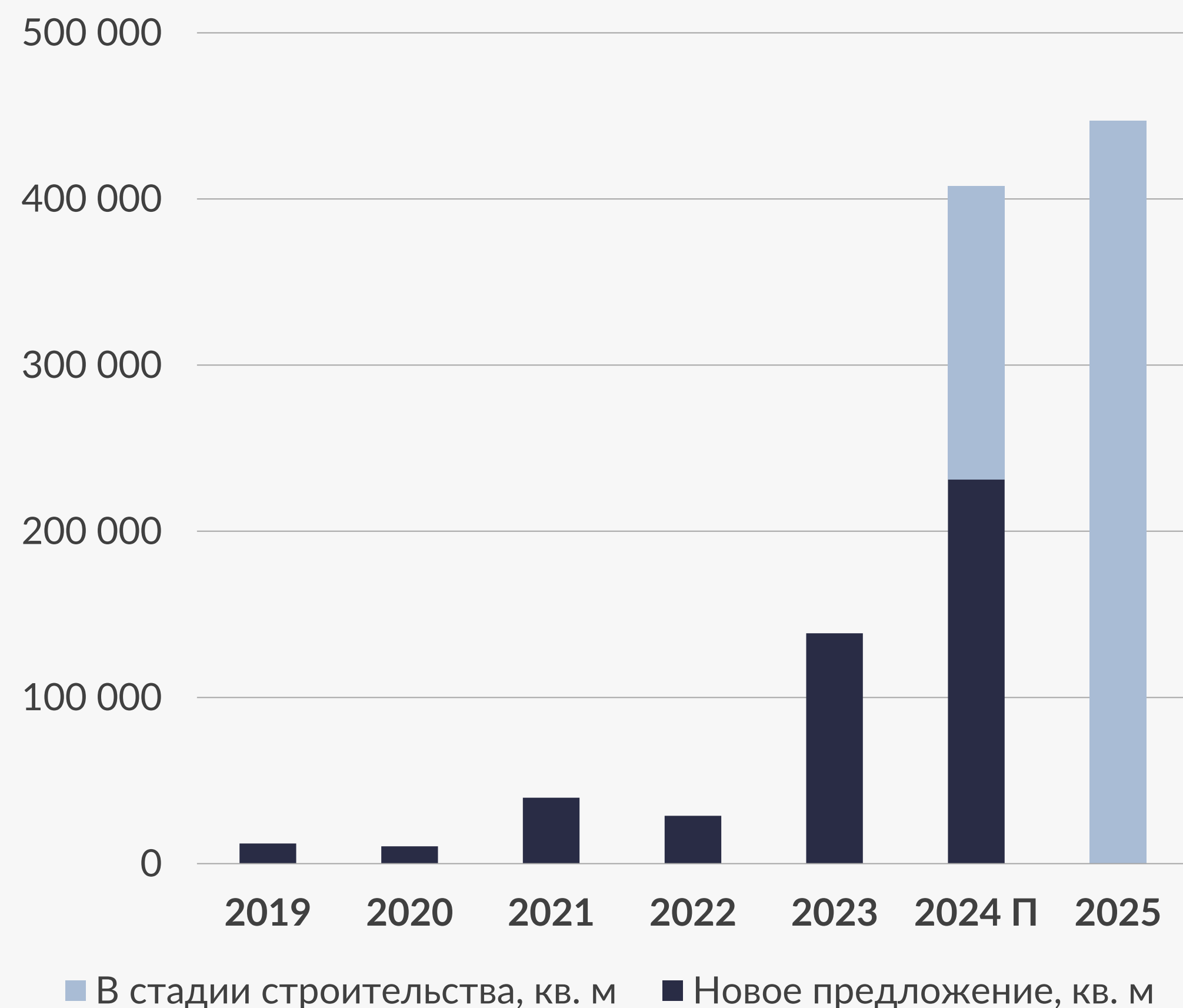
Структура готовых объектов по расположению

Более половины от объема готовых объектов расположена в южном направлении Московского региона, где сосредоточено - 54% от общего объема. Северное и юго-западное направления занимают 23% и 17%.



В стадии строительства находится еще 624 тыс. кв. м, ввод которых запланирован до конца 2025 г. ¾ этих объектов будут возведены в юго-восточном, южном и юго-западном направлениях Московского региона.

Динамика прироста нового предложения

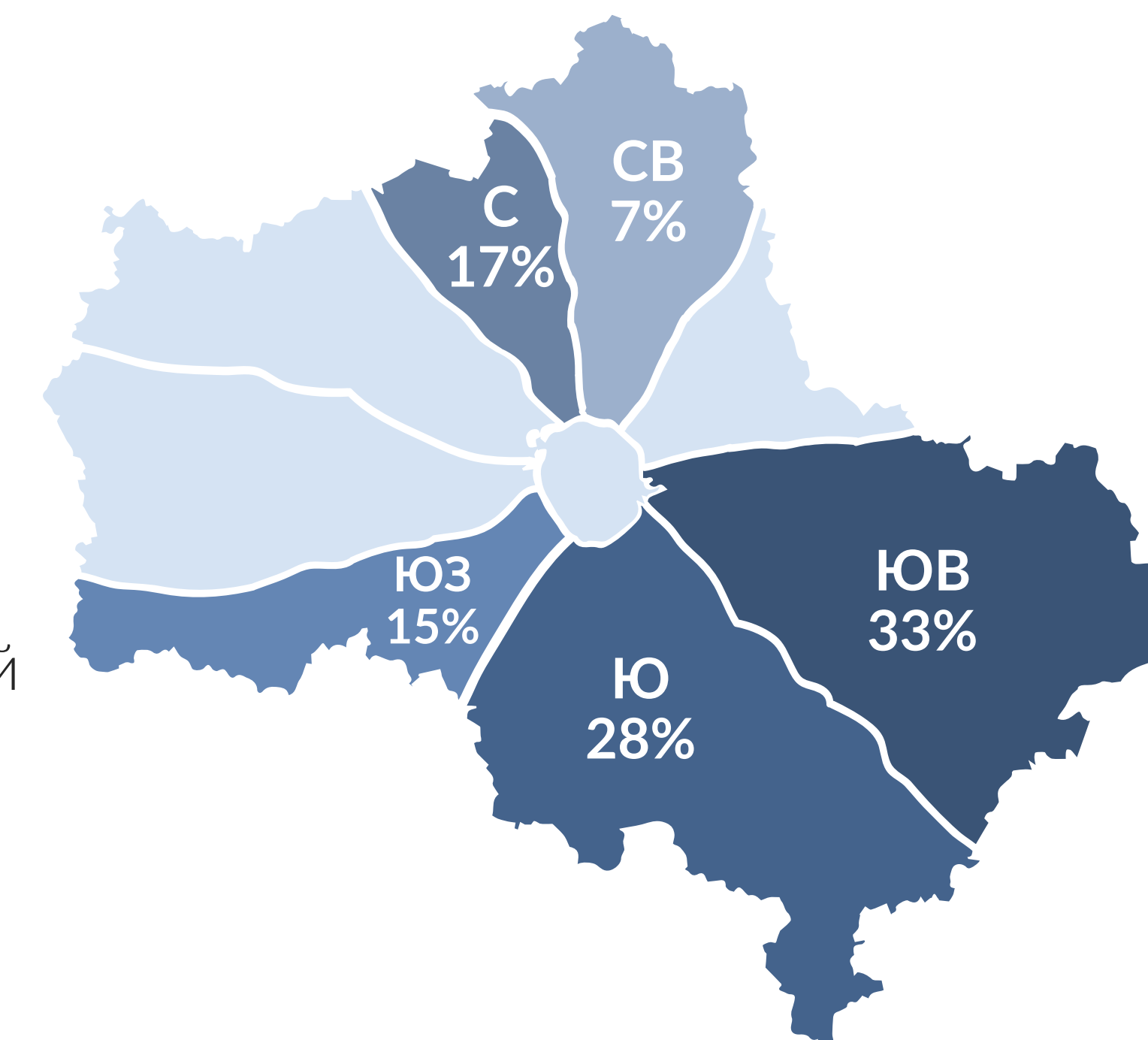


Общий объем рынка в сегменте лайт индастриал к концу 2025 г. может превысить

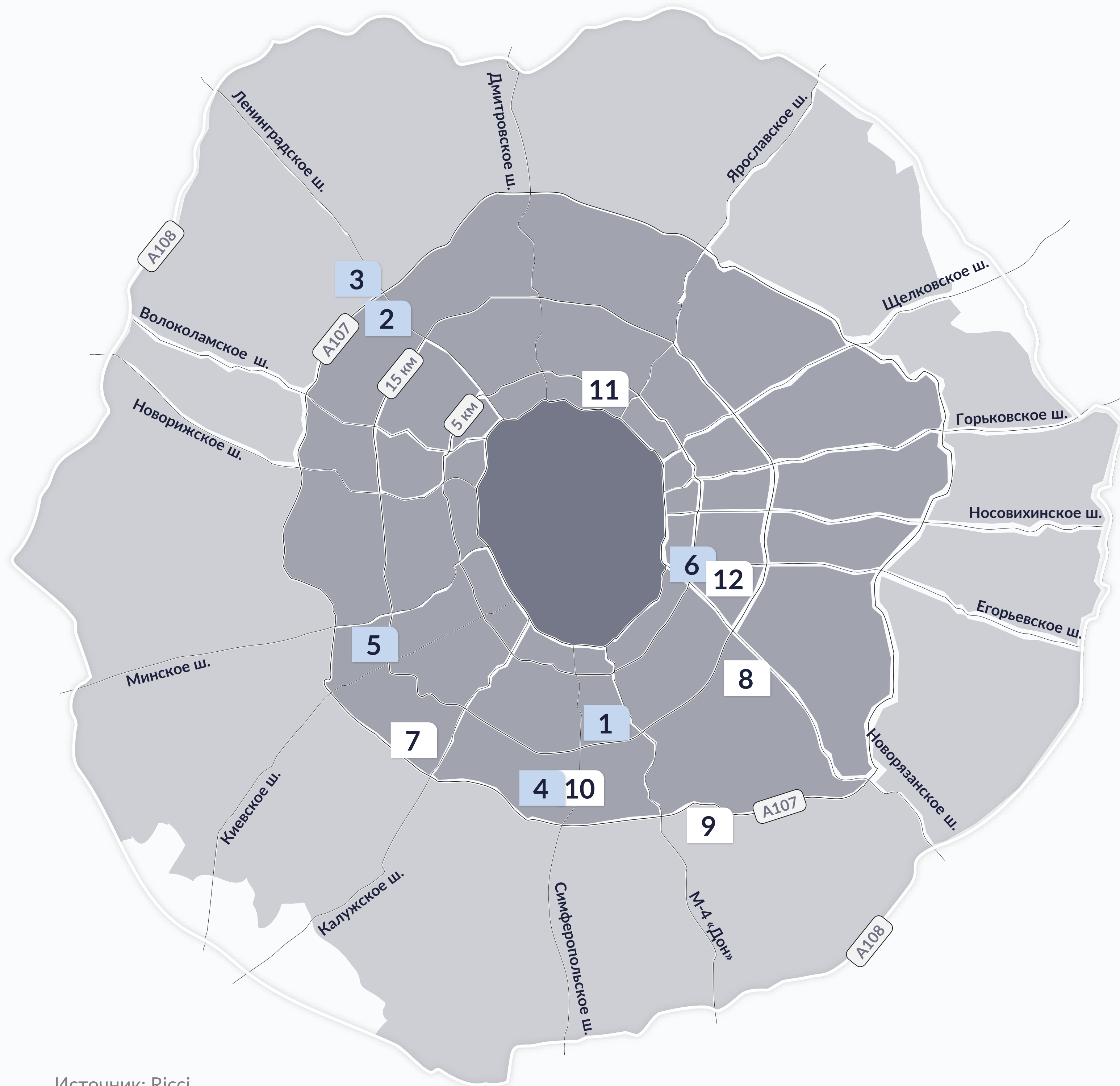
1 000 000 кв. м.

Структура строящихся объектов, объявленных ко вводу в 2024-2025 гг., по расположению

В административном делении наибольший объем действующих индустриально-складских площадей находится в Московской области – 67%, а в пределах Новой Москвы и старой Москвы распределены остальные 17% и 16% соответственно.



Около 10% от общего объема текущего предложения представлено площадями лайт индастриал в составе многоэтажных складских комплексов. В 2024 г. девелоперы анонсировали строительство еще 3-х многоэтажных лайт индастриал проектов с планируемым вводом до конца 2025 г.



Примеры light industrial, введенных за 1-3 квартал 2024 г. и строящихся объектов

Объект	Направление	S, кв. м	
ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОБЪЕКТЫ – 231 000 кв. м			
1	RBNA Парк Весна	Симферопольское	74 200
2	Алабушево, 1 очередь	Ленинградское	53 500
3	Industrial City Есипово, 3 очередь	Ленинградское	35 300
4	Industrial City Коледино, корпус С	Симферопольское	26 500
5	Крекшино	Минское	16 600
6	Агора Томилино, 3 очередь	Новорязанское	9 700
СТРОЯЩИЕСЯ ОБЪЕКТЫ – 624 000 кв. м			
7	Промышленный парк Сенькино, корпус А, В, С	Калужское	54 700
8	RBNA Парк Лето	Новорязанское	70 000
9	Гранат	Каширское	22 000
10	Industrial City Коледино, корпус А, В, D, E	Симферопольское	79 200
11	Деро:16	Ярославское	12 800
12	Томилино	Новорязанское	101 950

введенные

строящиеся

ЛАЙТ ИНДАСТРИАЛ

Формат URBAN

48% Прогноз
на 2025 год: 35%

Форматы: mini и midi

URBAN

в черте города или пригороде:

- E-COMMERCE
- Склады последней мили
- Компании малого и среднего бизнеса
- Логистические компании

Объекты лайт индастриал подразделяются на mini, midi и maxi форматы, могут находиться внутри индустриальных зон («industrial») или быть ориентированы на городской спрос, располагаясь в городе или пригородной зоне («urban»).

Формат Industrial

52% Прогноз
на 2025 год: 65%

Форматы: midi и maxi

INDUSTRIAL

в индустриальных зонах:

- Производственные компании
- Резиденты в окружении индустриальной зоны с потребностью в «буферном» хранении

Факторы спроса:

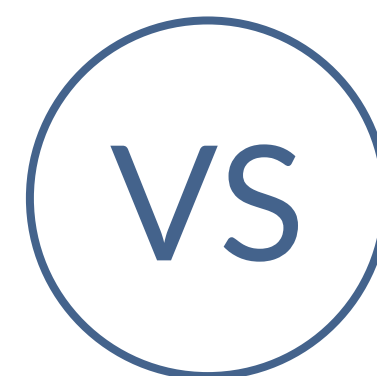
- Рост онлайн-ритейла
- Близость к потребителю
- Локализация производства в индустриальных парках, ОЭЗ, логистических хабах

Структура рынка

ЛАЙТ ИНДАСТРИАЛ

Light industrial (MLI) - это формат объектов недвижимости промышленной инфраструктуры, которые создаются под гибкий формат использования, сочетающий производственные, складские и офисные помещения.

Важной отличительной особенностью данного формата является производственная направленность и параметры зданий и технических условий, позволяющие разместить, в первую очередь, легкие производства с зонами для хранения продукции. Как правило, это одноэтажные строения, с достаточным объемом нагрузки на пол и количеством выделенного электричества.



ТЕХНОПАРКИ

Технопарк - это обозначение статуса и целей развития площадки, которая по площади должна занимать не менее 1 га и на которой размещаются различные форматы площадей, используемых для целей организации технопарка - в том числе офисные здания, склады, производственные площади и объекты лайт индастриал.

Типовые объекты инфраструктуры технопарка как зоны:

- Производственные помещения
- Офисные помещения
- Учебные помещения
- Специальные помещения – лаборатории
- Центр обработки данных
- Помещения для проведения мероприятий - конференц-залы, выставочные павильоны

Предметом данного исследования являются именно объекты light industrial (лайт индастриал).

На сегодняшний день одной из сложностей использования аналитики рынка в лайт индастриал сегменте является разнообразие форматов и названий проектов – light industrial, технопарк, многоэтажный склад и т.д., на фоне которого отсутствует единая классификация, в соответствии с которой консультанты структурируют текущее и будущее предложение, а также анализируют спрос.

Формат лайт индастриал в технопарках

Иногда проекты лайт индастриал располагаются в зоне технопарков.

Технопарком называются объекты промышленной и технологической инфраструктуры, как правило занимающие территорию не менее 1 га и предназначенные для осуществления субъектами деятельности в сфере промышленного производства, и (или) научно-технической деятельности, и (или) инновационной деятельности.

Статус технопарка позволяет резидентам претендовать на налоговые льготы и промышленную ипотеку, а девелоперам - на частичное возмещение затрат на организацию инфраструктуры.

Из 67 проектов технопарков, расположенных в Москве (48) и Московской области (19), можно выделить около 54 тыс. кв. м площадей, реализованных в формате лайт индастриал.



Технопарк является скорее характеристикой статуса проекта и принадлежности к определенной группе активов, которые, в случае технопарка, являются частью научно-исследовательских проектов и создаются для исследования, производства и развития новых технологий и инноваций. При этом часто высокую долю площадей технопарка занимают именно офисные помещения, а лаборатории и экспериментальные производства могут размещаться в форматах лайт индастриал.

Наличие статуса технопарка, также как и статус индустриального парка или ОЭЗ, еще не гарантирует проекту формат строительства и параметры зданий, отвечающие потребностям целевой аудитории сегмента лайт индастриал.

Конструктивные характеристики лайт индастриал

Площадь блоков

Формат Mini 100 - 300 кв. м

Формат Midi 300 - 1000 кв. м

Формат Maxi 1000 - 5000 кв. м

Высота потолка

Формат Mini 5 – 8 кв. м

Формат Midi 8 - 10 кв. м

Формат Maxi 8 - 12 кв. м

Нагрузка на пол

Форматы Midi, Maxi –

не менее 5 т/кв. м

Формат Mini - не менее 3 т/кв. м

В многоэтажных объектах начиная со второго этажа требования к нагрузке на пол уменьшаются.

Этажность

Преимущественно 1-этажные строения, также встречаются многоэтажные проекты

Гибкий формат использования

Возможность объединения блоков

Автономность резидента

Увеличенные мощности инженерных систем



Стоимость строительства

Наши эксперты из строительного блока подсчитали, что по данным тендеров, проведенных в летний период 2024 г., **стоимость строительства сухого склада площадью 20 000 кв. м в формате light industrial дороже стоимости строительства сухого склада площадью 20 000 кв. м в формате big box на 8,1%.**

На увеличение стоимости строительства объекта лайт индастриал влияют как требования к инфраструктуре при размещении производственных предприятий, так и мелкая нарезка блоков.

В связи с производственной направленностью формата лайт индастриал резидентам необходимы увеличенные объемы технических условий, в особенности электроэнергии.

Стоимость строительства лайт индастриал

67 290 руб./кв. м

без учета НДС

Стоимость строительства сухого склада класса А

62 260 руб./кв. м

без учета НДС

Разница в стоимости строительства от

8% до 10%

№.	Наименование	Сухой склад класса А без НДС, руб./кв. м	Доля в общей стоимости строительства, %	Light Industrial без НДС, руб./кв. м	Доля в общей стоимости строительства, %
1	Проектирование	1 740	3%	1 820	3%
2	Мобилизация и эксплуатация строительной площадки	1 400	2%	1 570	2%
3	Земляные работы	1 430	2%	1 400	2%
4	Фундаменты	3 140	5%	2 100	3%
5	Каркас	10 320	17%	11 300	17%
6	Кровля	7 060	11%	7 030	10%
7	Фасады	3 340	5%	2 660	4%
8	Полы	6 940	11%	6 200	9%
9	Отделка	2 320	4%	3 430	5%
10	Внутренние инженерные системы	9 630	15%	10 990	16%
11	Технологическое оборудование (доки)	1 310	2%	1 310	2%
12	Внутриплощадочные сети и сооружения	7 830	13%	10 550	16%
13	Благоустройство	5 800	9%	6 930	10%
	Итого без НДС:	62 260	100%	67 290	100%

Для всех наименований единица измерения - «Комплекс работ»
Стоимость строительства указана без НДС, не учитывает стоимость земельного участка, технических условий, внешних сетей

Коммерческие условия формата Urban

Urban

Ставка аренды
13 800
руб./кв. м/год
без учета НДС и ОПЕХ

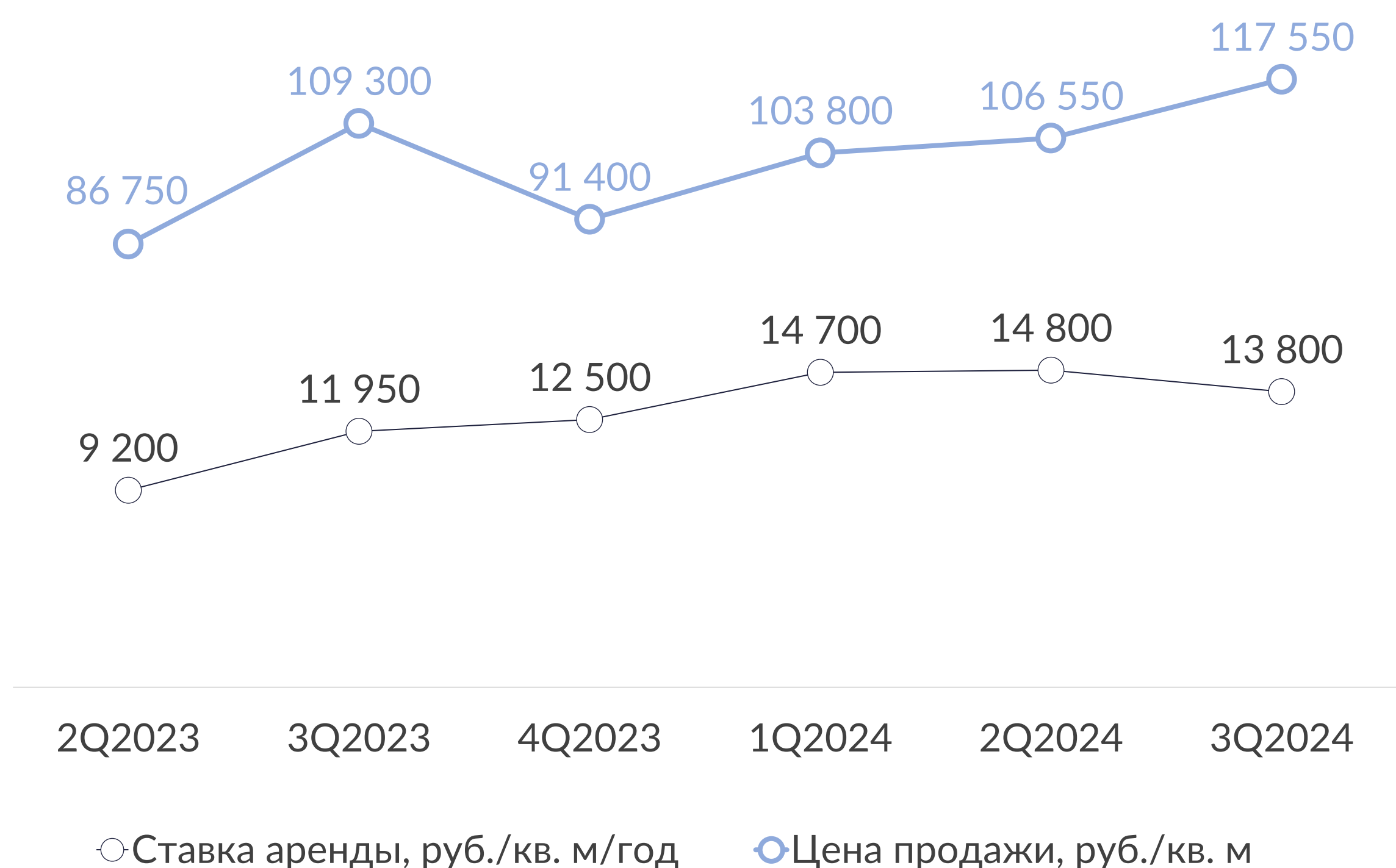
Средний размер ОПЕХ
2 800
руб./кв. м/год
без учета НДС

Цена продажи
117 550
руб./кв. м/год
без учета НДС

11%

Доля вакантных помещений

По итогам 3 квартала 2024 г. средневзвешенная ставка аренды на готовые и строящиеся объекты лайт индастриал в формате urban выросла на **15%** относительно аналогичного периода 2023 г. и составила **13 800 руб./кв. м/год без учета НДС и ОПЕХ.**



Динамика ставок аренды и цены продажи, 2023 – 3 кв. 2024 гг.*

На рынке классических складов на фоне высокого спроса и умеренного строительства спекулятивных складских объектов, которые к моменту ввода почти полностью законтрактованы, наблюдается околонулевая вакансия.

В связи с чем пользователи big box складов стали рассматривать объекты light industrial, что привело к увеличению законтрактованности объектов к моменту ввода до 80-100%.

* Ставки аренды представлены без НДС и ОПЕХ. Цена продажи указана без НДС.

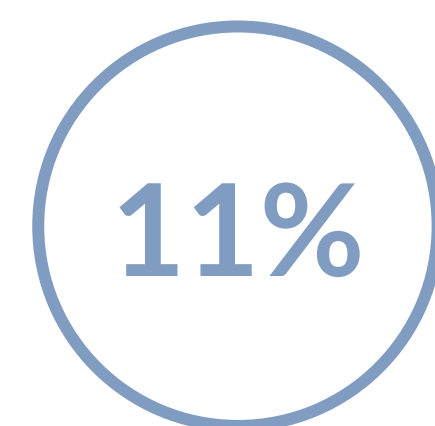
Коммерческие условия формата Industrial

Industrial

Ставка аренды
12 150
руб./кв. м/год
без учета НДС и ОПЕХ

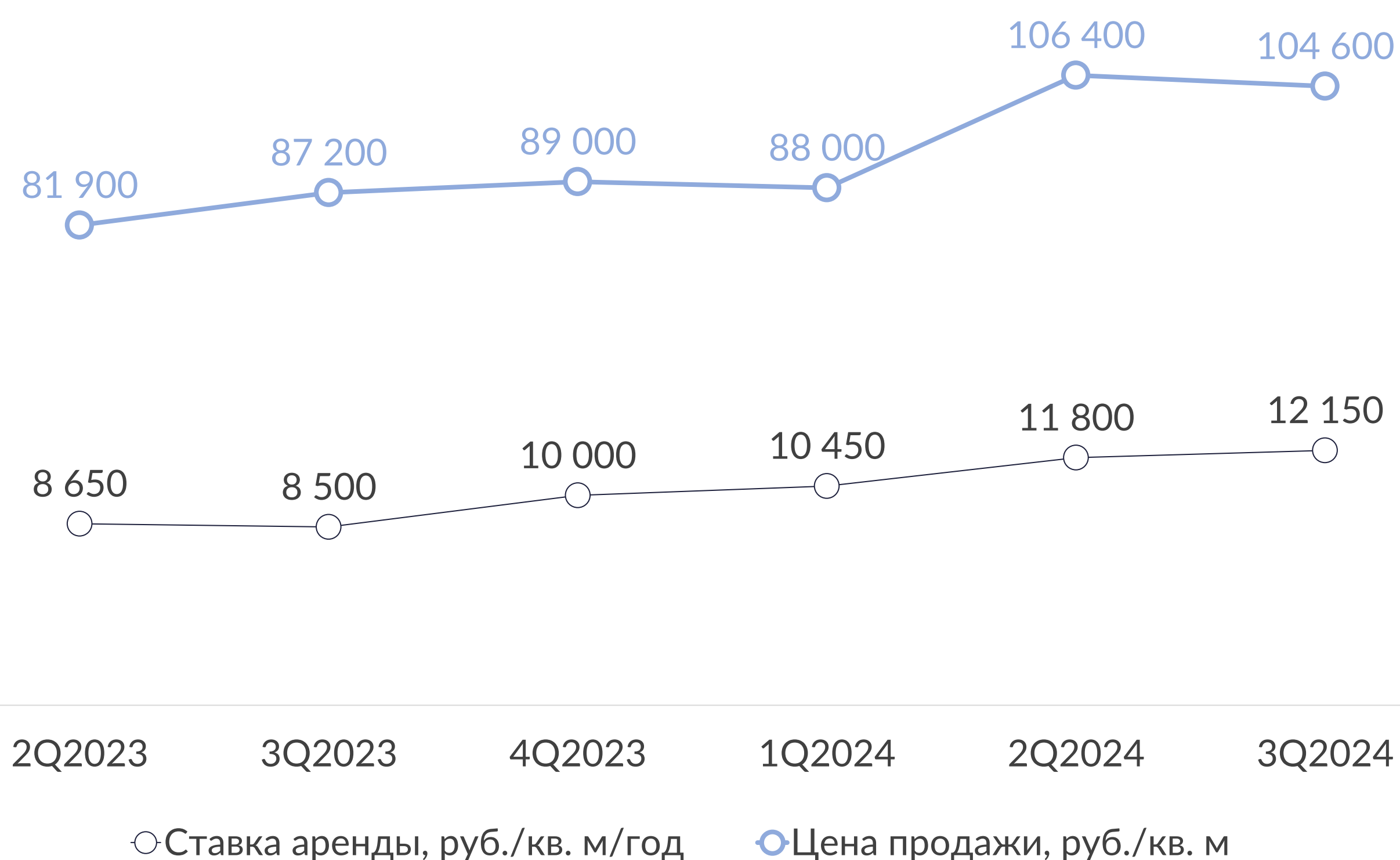
Средний размер ОПЕХ
1 500
руб./кв. м/год
без учета НДС

Цена продажи
104 600
руб./кв. м/год
без учета НДС



Доля вакантных помещений

Средневзвешенная ставка аренды на готовые и строящиеся объекты лайт индастриал в формате industrial закрепилась на уровне **12 150 руб./кв. м/год без учета НДС и ОПЕХ**. В сравнении с 3 кварталом 2023 г. ставка аренды увеличилась на 43%.



Динамика ставок аренды и цены продажи, 2023 – 3 кв. 2024 гг.*

Цена продажи на готовые и строящиеся объекты составила 104 600 руб./кв. м без учета НДС, что на 20% выше чем год назад.

Средний размер операционных расходов составил 1 500 руб./кв. м**.

* Ставки аренды представлены без НДС и ОПЕХ. Цена продажи указана без НДС.

**В статистику не включены объекты, расположенные в Новой Москве. Для них характерны более высокие размеры ОПЕХ

Инвестиционный потенциал и перспективы развития сегмента

Короткий девелоперский цикл (в среднем 1 год), возможность строительства небольшими очередями дают инвесторам мягко зайти в данный сегмент.

Общая прогнозируемая доходность

25% - 35%

Прогнозируемая доходность роста стоимости капитала

15% - 25%

Долгосрочные неразрывные индексируемые договоры аренды обеспечивают стабильную доходность. В связи с чем институциональные и частные инвесторы активно приобретали объекты в формате лайт индастриал.

Жилые девелоперы приходят в индустриально-складской сегмент в последнее время не только из-за программ создания мест приложения труда, но и на фоне отмены льготной ипотеки, сокращения продаж и маржинальности в жилом сегменте.

Рентная
доходность
10% - 12%

УК «Современные фонды недвижимости» купила складской комплекс РНК Парк МКАД-М4 площадью 128 000 кв. м, третий этаж которого отведен под формат лайт индастриал.

УК «Альфа-капитал» приобрела 15 700 кв. м складских площадей в строящемся промышленном парке Industrial City Коледино. После ввода объекта в эксплуатацию приобретенные площади будут внесены в ЗПИФ «Альфа промышленные парки».

Компания «Векторстройфинанс» объявила, что построит производственно-складской объект Деро:16 площадью 25 тыс. кв. м в формате лайт индастриал на МКАДе в г. Мытищи.

ГК «Страна девелопмент» по программе стимулирования создания мест приложения труда на участке 3,37 га в Молжаниновском районе г. о. Химки запустила строительство 38 тыс. кв. м производственно-складских площадей.

Компания Ricci является одним из лидирующих консультантов на рынке коммерческой недвижимости России.

За 19 лет работы в России мы провели более 900 сделок в области инвестиций, купли-продажи и аренды недвижимости, общей транзакционной стоимостью, свыше 5 млрд. долларов США.

Крупнейшие международные и российские инвесторы, девелоперы, пользователи недвижимости выбрали Ricci в качестве своего постоянного консультанта в сфере недвижимости.



Все данные в отчете собраны компанией Ricci и могут быть использованы исключительно для общих информационных целей. Мы приложили все усилия для того, чтобы информация в отчете была максимально точной, однако мы не можем гарантировать ее достоверность и полноту. Компания Ricci не несет какой-либо ответственности в отношении убытков третьих лиц, по причине ошибок или упущений в данном отчете. Информация, мнения и прогнозы, изложенные в отчете, содержат значительную часть субъективных суждений и оценок и не дают гарантий, что какие-либо определенные результаты будут достигнуты. Информация, мнения и прогнозы, изложенные в отчете не должны рассматриваться в качестве аналога консультации специалиста. Ricci не несет ответственности за убытки вследствие действия или бездействия третьего лица на основании любой информации в данной публикации. Информация в отчете не может быть изменена, скопирована полностью или частично без предварительного соглашения Ricci в письменной форме.

Контакты



Дмитрий Герастовский
Директор
Ricci | Склады

dmitry.gerastovsky@ricci.ru



Яна Кузина
Партнер
Ricci | Аналитический центр

jana.kuzina@ricci.ru

Офис Россия, Москва, Б. Саввинский пер., 11 +7 (495) 790 71 71