

LIGHT INDUSTRIAL

ОБЗОР РЫНКА МОСКВЫ

Январь 2024



ТИПОЛОГИЗАЦИЯ LIGHT INDUSTRIAL

Light Industrial – небольшие производственно-складские площади для малого и среднего бизнеса, соответствующие требованиям размещения легкого производства, а также с возможностью организации зоны хранения, офиса и шоу-рума на единой территории. Размер блоков может варьироваться **от 300 до 1500 кв. м**, так же возможно объединение в более крупные площади. В большинстве объектов площади предлагаются как в аренду, так и на продажу, что предполагает большое количество собственников. Данный тип площадей может быть размещен в объектах разного формата.

ТЕХНОПАРКИ

Формат: часть технопарков полностью или частично специализируется на организации производственной деятельности. В некоторых из них размещение возможно только при наличии статуса резидента (в этом случае доступны льготы и преференции), в других – площади предлагаются для аренды на рыночных условиях.

Расположение: площадки находятся как в черте города, так и за его пределами.

ЛОГИСТИЧЕСКИЕ И LIGHT INDUSTRIAL ПАРКИ

Формат: специализированные коммерческие производственно-логистические проекты с площадями Light Industrial разного типа:

1. Light Industrial парки – специализированные объекты, в которых располагаются здания только с типами площадей Light industrial.
2. Логистические парки – объекты, в которых могут быть расположены как складские площади классического типа, так и Light Industrial.

Расположение: за чертой города.

ГОРОДСКИЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ОБЪЕКТЫ СО СМЕШАННЫМИ ФУНКЦИЯМИ

Формат: помещения Light Industrial, расположенные в объектах в границах города и в зоне притяжения МКАД, с удобной транспортной доступностью и с возможностью размещения как легкого производства, так и других функций (складская, инновационно-исследовательская, торговая и т.д.). Могут быть построены в несколько уровней, что предполагает более эффективное использование земельного участка и экономически оправдано с точки зрения постройки в городской черте. Площади Light Industrial могут размещаться как в новых объектах, так и в реконструированных устаревших производственных помещениях.

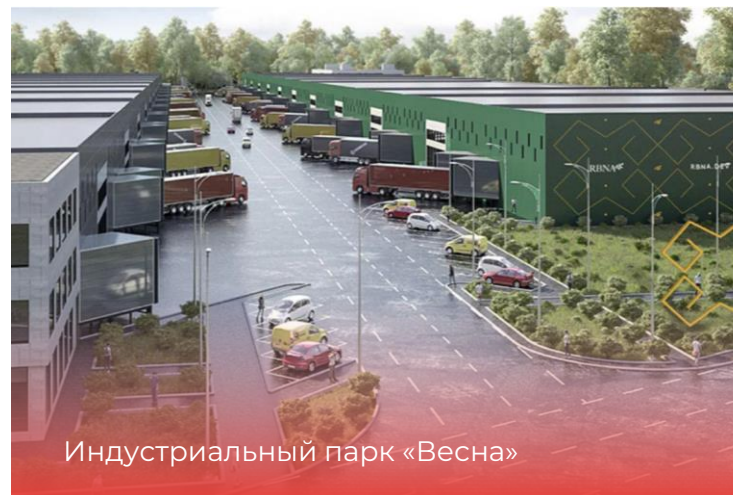
Расположение: в черте города.

ПРИМЕРЫ ОБЪЕКТОВ

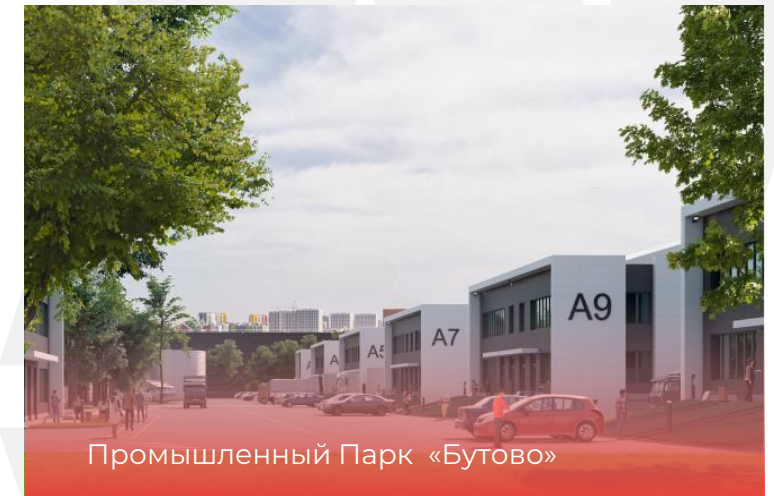
ТЕХНОПАРКИ



ЛОГИСТИЧЕСКИЕ И LIGHT INDUSTRIAL ПАРКИ



ГОРОДСКИЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ОБЪЕКТЫ СО СМЕШАННЫМИ ФУНКЦИЯМИ



СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ LIGHT INDUSTRIAL*

- Размер блока от 300 кв. м
- Функционал формата Light industrial делает возможным объединение всех бизнес процессов на одной территории:



Производство



Склад



Шоу-рум

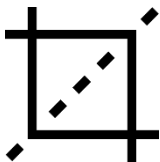


Офис



Прочее

- Возможность возведения в городской черте
- Уровень пола от земли 0-1,2 м
- Мелкие площади блоков, эффективная планировка зданий



Технические характеристики, достаточные для размещения производства:

- Шаг колонн – увеличенный или их отсутствие в открытом пространстве блока
- Нагрузка на пол: от 4 т/кв. м
- Рабочая высота: 6-8 метров
- Наличие необходимых инженерных систем повышенной мощности

**Объекты, построенные специально под формат Light industrial*

КЛАССИЧЕСКИЙ СКЛАД КЛАСС А

- Размер блока от 3 000 кв. м
- Размещение только склада и офиса:

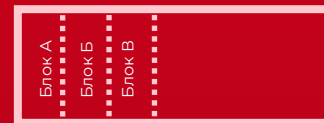


Склад



Офис

- Качественные объекты почти всегда располагаются за чертой города
- Уровень пола 1,2 м от земли
- Преимущественно крупные блоки, мелкая нарезка площадей неудобна для пользования – узкая вытянутая форма помещения



↑
Блок 1 000 кв. м
в Big Box

Технические характеристики, соответствующие требованиям склада класса А:

- Шаг колонн: 12x24
- Нагрузка на пол: от 8 т/кв. м
- Рабочая высота: не менее 12 метров

ТИПЫ ОБЪЕКТОВ С ПОМЕЩЕНИЯМИ LIGHT INDUSTRIAL

Этажность

Одноэтажные

Одноэтажное производственно-складское помещение.



Многоэтажные

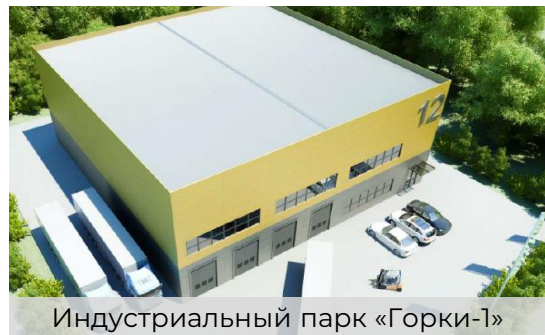
Размещение производственных и складских помещений на нескольких этажах, начиная со второго требования к техническим характеристикам снижаются.



Тип строения

Комплекс отдельно стоящих зданий

Обособленные боксы с собственной инфраструктурой, предназначенные для одного арендатора или собственника.



Единое здание, разделенное на мелкие блоки

Под одной крышей располагается ряд производственно-складских блоков мелкой нарезки.



Качество строительства

Вновь построенные

Специализированные производственно-складские объекты нового строительства.



Реконструированные

Старые производственные площади, переоборудованные под Light Industrial в рамках программы по развитию промзон.



ПЛЮСЫ И МИНУСЫ РАЗМЕЩЕНИЯ LIGHT INDUSTRIAL В РАЗНЫХ ФОРМАТАХ

Технопарки

ПЛЮСЫ

Для пользователей

1. Резидентам предоставляются налоговые и таможенные льготы и преференции.
2. Резиденты технопарков получают точку входа в отраслевое комьюнити.
3. Некоторые технопарки могут предоставлять поддержку и консультации по различным вопросам, включая финансирование, управление проектами и маркетинг.

Для девелоперов

1. Хорошо развитая инфраструктура, включающая в себя инженерные коммуникации, техническое обслуживание и охрану.

МИНУСЫ:

Для пользователей

1. Бюрократическая нагрузка для резидентов.
2. Ограничение на производственную деятельность, связанное, например, с охраной окружающей среды или с применением определенных технологий.
3. Ограниченные возможности в случае расширения или изменения потребностей производства.

Для девелоперов

1. Бюрократические издержки для девелопера, связанные со входом в проекты с гос. участием.

Логистические и Light Industrial парки

ПЛЮСЫ

Для пользователей

1. Свободная аренда и продажа для пользователей без оформления резидентства.

Для девелоперов

1. Возможность расширения девелопмент-проекта, добавления новых зданий или арендных площадей.
2. Совмещение типов площадей на единой территории для диверсификации рисков (Light Industrial + производственно-складские помещения).
3. Отсутствие регулирований со стороны гос. органов по срокам реализации и формату проектов.

МИНУСЫ:

Для пользователей

1. Отсутствие технической, юридической и маркетинговой поддержки.

Для девелоперов

1. Высокая стоимость подведения инженерных коммуникаций для Greenfield проектов.
2. Отсутствие дополнительных стимулов спроса, которые есть при участии в гос. программах.

Городские производственные объекты со смешанными функциями

ПЛЮСЫ

Для пользователей

1. Проекты могут пользоваться спросом среди малых и микро предприятий ввиду хорошей транспортной доступности и расположения в черте городской агломерации.

Для девелоперов

1. Формат Light Industrial подходит для программы реновации бывших промзон, а так же комплексного развития территорий: формат можно совмещать с другими инфраструктурными объектами различной направленности (например, торговые площади, офисы, спортивные объекты и т.д.).
2. Легкий доступ к трудовым ресурсам.
3. Льготы для девелоперов по программе создания мест приложения труда (МПТ).
4. Наличие инженерных коммуникаций.

МИНУСЫ:

Для девелоперов

1. Высокая стоимость земли предполагает многоэтажную застройку, что увеличивает инвестиции в проект.
2. Городские локации имеют ограничения для развития проекта на близлежащей территории.
3. Более строгие требования к планированию территории приводят к более сложным процедурам согласования и затратам при получении разрешений на строительство.

КЛЮЧЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ (по состоянию на декабрь 2023 г.)

424 тыс. кв. м

Общее количество складских помещений формата Light Industrial

<1 %

Доля свободных площадей

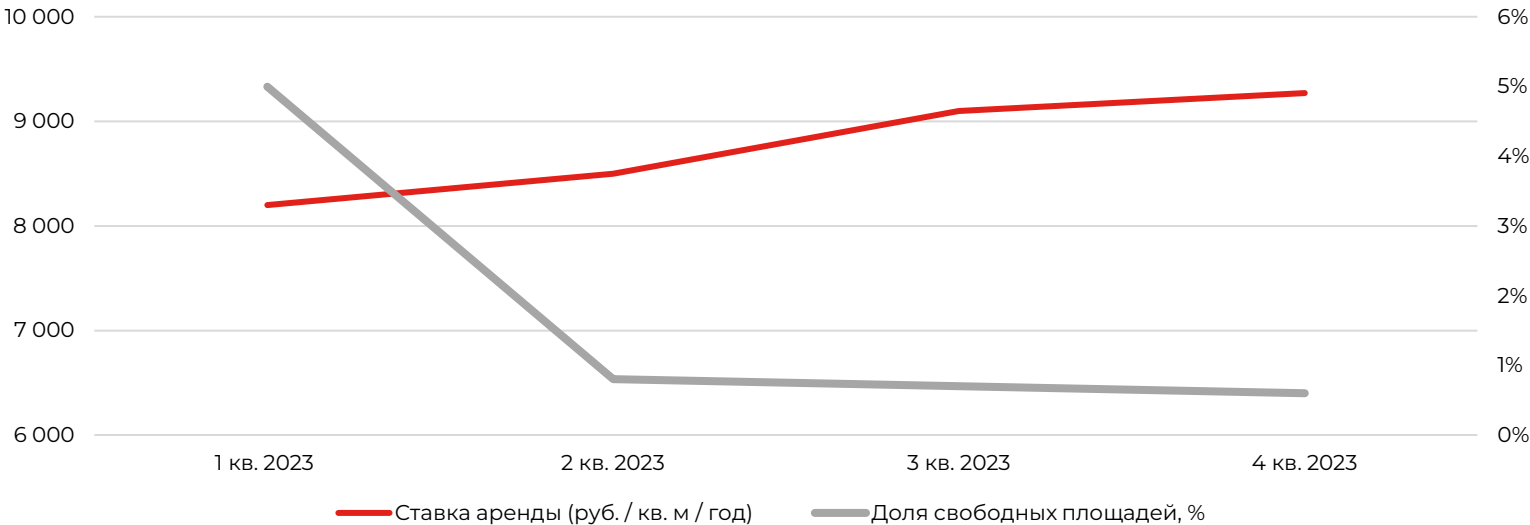
133 тыс. кв. м

Новое строительство, классы А и В
Январь-декабрь 2023 г.

9 270 руб. / кв. м / год

Средневзвешенная базовая ставка аренды в существующих и строящихся объектах

Динамика доли свободных площадей и ставки аренды



ПОЛЬЗОВАТЕЛИ ФОРМАТА LIGHT INDUSTRIAL

Распределение пользователей площадей формата Light industrial по видам деятельности (укрупненно)



Базовая ставка аренды в объектах Light Industrial варьируется от 7 000 до 13 500 руб. / кв. м / год. Средневзвешенная ставка аренды в существующих и строящихся объектах по сравнению с 3 кварталом 2023 г. выросла на 2% и составила 9 270 руб. / кв. м / год в декабре 2023 г. Прирост относительно 1 квартала 2023 г. составляет 13%.

Ряд девелоперов предлагают блоки только на продажу, средняя стоимость продажи в этих проектах находится в диапазоне от 95 до 120 тыс. руб. / кв. м без учета НДС.

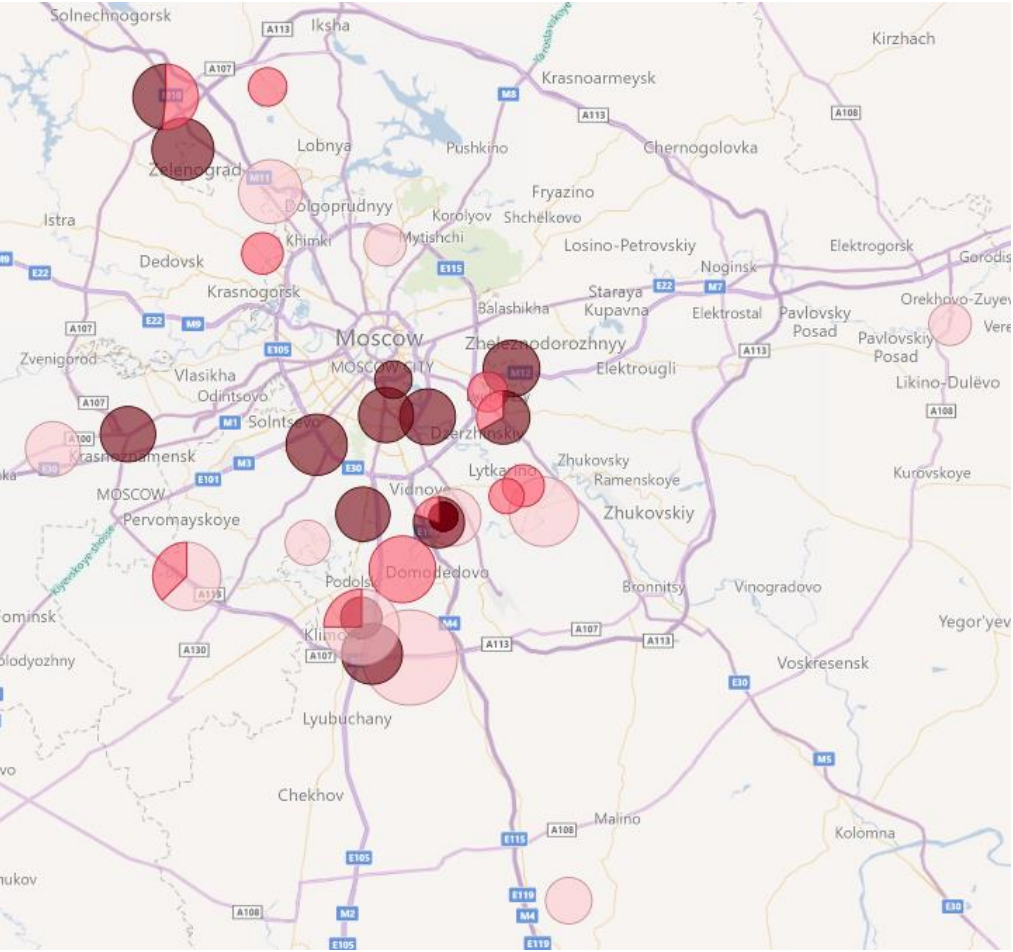
Развитие рынка стимулируется, с одной стороны, программой импортозамещения в рамках сокращения деятельности зарубежных операторов на российском рынке. С другой стороны, государственной поддержкой, которая предусматривает как льготы на этапе финансирования проекта (промышленная ипотека), так и поддерживающие меры на этапе функционирования резидентов на площадке (особые экономические льготы, предоставляемые резидентам, например, при получении статуса технопарков).

Формат Light Industrial предоставляет потенциал для роста и развития мелких и средних предприятий, которые замещают ниши ушедших брендов. Небольшие площади такого типа могут быть востребованными для различных отраслей, таких как, логистика, производство и др., которые нуждаются в гибком многофункциональном пространстве с удобной транспортной доступностью.

КАРТА ОБЪЕКТОВ И СТРУКТУРА ИГРОКОВ ФОРМАТА LIGHT INDUSTRIAL

На конец 2023 г. общее предложение составляет 424 тыс. кв. м, дополнительно 209 тыс. кв. м находится на стадии строительства с заявленным сроком ввода до конца 2024 г.

● Существующие ● Строящиеся ● Планируемые



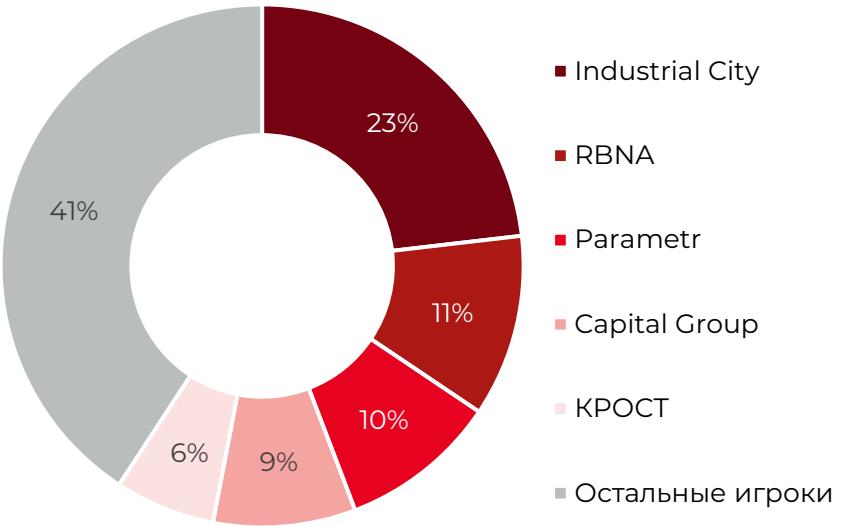
Общее количество площадей Light Industrial



Общий объем рынка, декабрь 2023 г.

Объем площадей, ожидаемый к вводу до конца 2024 г.

Структура игроков рынка (включая портфели существующих и строящихся объектов)



МЕЖДУНАРОДНЫЙ ОПЫТ - ТРЕНДЫ

Объекты формата light industrial часто являются составляющей частью крупных индустриально-складских комплексов.



ЕВРОПА

- Экологичность, устойчивое развитие
- Комфортная среда для сотрудников
- Современная инфраструктура



АЗИЯ

- Максимизация прибыли с квадратного метра земельного участка за счет многоуровневого строительства



АВСТРАЛИЯ

- Повторное использование ресурсов, экологичность
- Потенциал для роботизации и автоматизации процессов



ОАЭ

- Создание льготных условий для резидентов (ОЭЗ, правовая поддержка)
- Адаптация помещений под требования резидентов)

ПРИМЕНИМОСТЬ К РОССИЙСКОМУ РЫНКУ

ВЛИЯНИЕ НА ЭКОЛОГИЮ И КОМФОРТНАЯ СРЕДА ДЛЯ СОТРУДНИКОВ

- Вопрос экологической устойчивости объектов стоит в России не так остро, как в странах Евросоюза, девелоперы и пользователи не так активно включают его в свою повестку.
- В настоящий момент на рынке отсутствует запрос на соответствие зданий международным стандартам, однако в перспективе, при условии восстановления экономических отношений с международными компаниями, может возникнуть такая потребность.

МНОГОУРОВНЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

- Вопрос многоуровневого строительства актуален в первую очередь для строительства в пределах города, что определяет выход на рынок непрофильных игроков, таких как жилые девелоперы.
- При отсутствии дефицита земельных активов, двухуровневые блоки являются оптимальным решением.

КОНТАКТЫ



Егор Дорофеев

Руководитель Департамента
складской и индустриальной
недвижимости



Полина Афанасьева

Руководитель Департамента
исследований и аналитики





Валерия Братченко

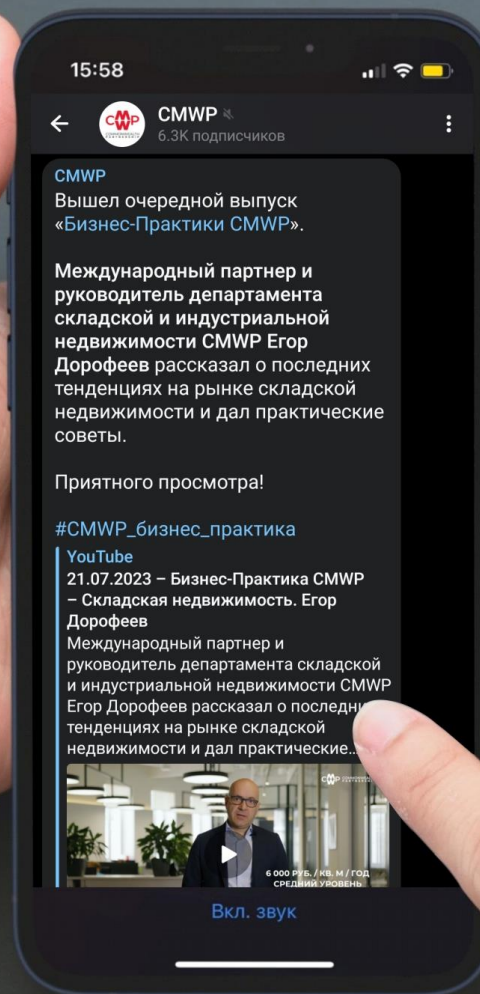
Младший аналитик
Исследования и аналитика



Оставайтесь в курсе событий

 [cmwp_channel](https://t.me/cmwp_channel)

 Commonwealth Partnership



cmwp.ru

