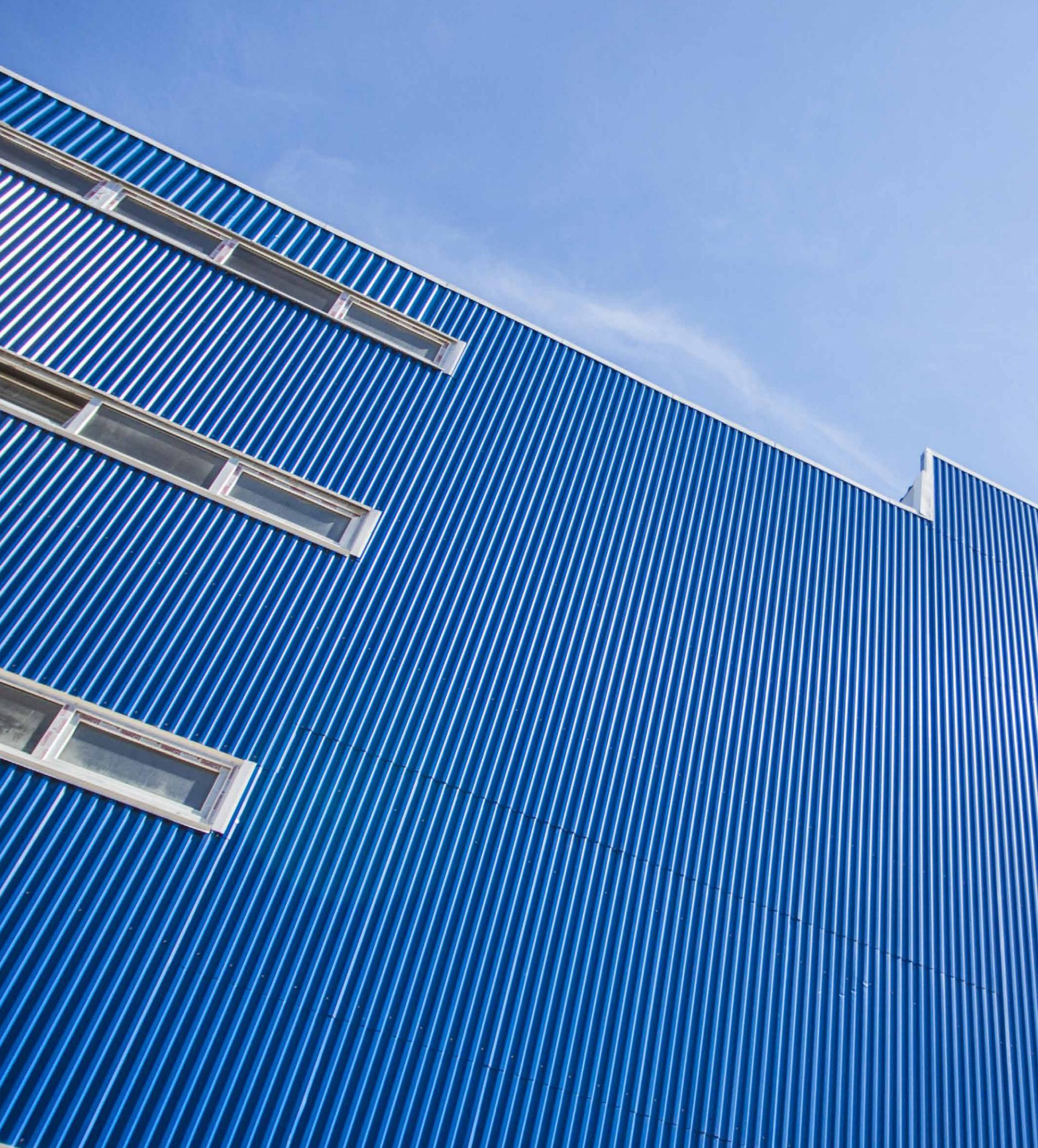


РЫНОК LIGHT INDUSTRIAL

Москва и Санкт-Петербург





«Исторически основными форматами рынка складской недвижимости в России являются девелопмент производственно-складских парков с размещением качественных спекулятивных объектов формата big-box или отдельных корпусов, построенных под нужды конкретных компаний.

При этом уровень доступности небольших качественных промышленных блоков в России ничтожно низок, а к сегменту light industrial до недавних пор относили устаревшие небольшие индустриальные помещения, включая «советское наследие» и ангары.

Однако сегодня мы наблюдаем новый тренд на промышленном рынке — создание комплексов, объединяющих небольшие блоки для различных производственных компаний под одной крышей.

На наших глазах формируется новый рынок, обладающий высоким потенциалом и привлекательностью».



Виктор Афанасенко

Региональный директор,
Руководитель департамента складской
и индустриальной недвижимости Nikoliers

LIGHT INDUSTRIAL



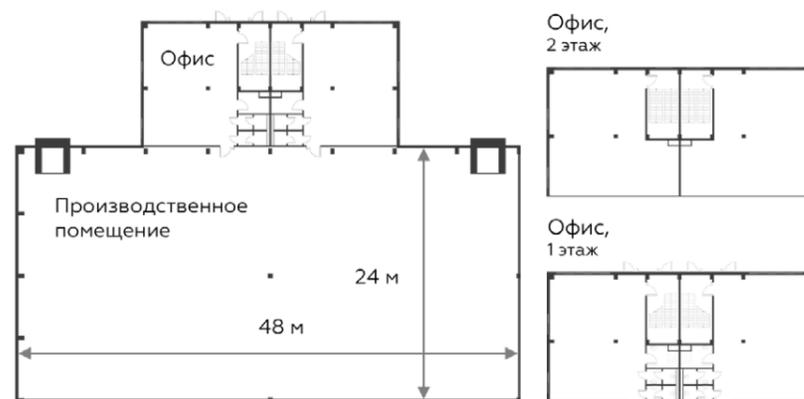
Light industrial — это современные производственно-складские комплексы с индивидуальными блоками, предоставляющие необходимые условия для работы компаний малого и среднего бизнеса. Каждый из блоков при этом автономен и имеет отдельную входную группу, собственные ворота и инженерную сеть.

Подобный формат служит решением для размещения как промышленных линий и складов, так и представительских офисов производственных компаний с зоной небольшого торгового зала или шоурума, что позволяет арендаторам выбрать наиболее подходящий вариант в зависимости от своих потребностей.



Типовой блок данного формата обычно имеет небольшие размеры (в среднем 500–2000 кв. м, однако есть проекты с делениями как от 100 кв. м, так и до 5000 кв. м) и гибкую конфигурацию.

Планировка блоков дает широкий диапазон возможностей для различных видов деятельности: от классического — в легкой промышленности — до сферы исследований и разработок, частных мастерских, дарксторов и т. д.



Примеры использования формата light industrial

Склад с офисом



Блоки для хранения, распределения и выдачи различных видов товаров с представительским офисом, к примеру склады «последней мили» или центры выдачи заказов / самовывоза из интернет-магазина.

Шоурумы



Блоки подходят для создания выставочного центра или презентации продукции благодаря своим пространственным возможностям и доступности для посетителей. Они могут использоваться, к примеру, для автосалонов или презентации оборудования.

Производство



Блоки для организации линий легкой промышленности и обрабатывающих производств, к примеру древесины, бумажных, текстильных и ювелирных изделий.

НИОКР*-центры



Блоки могут быть адаптированы под требования научных исследований, включая размещение оборудования и обеспечение необходимых условий, к примеру научно-исследовательских и экспериментальных центров и лабораторий.

*Научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы.



Новый инвестиционный продукт для частных инвесторов

Индустриально-складской сегмент демонстрирует наибольшую устойчивость к рыночным шокам последних лет и сохраняет потенциал роста даже в периоды рыночной турбулентности.

При этом порог входа для частных инвестиций в проекты light industrial может быть сравним с премиальной жилой недвижимостью, а ликвидность и стабильность в качестве арендного бизнеса выше.

Взросший интерес к сегменту со стороны жилых девелоперов

В рамках программы стимулирования создания мест приложения труда в Московском регионе девелоперам, которые одновременно строят жилье и создают коммерческие и социальные объекты, предоставляются льготы в виде сниженной платы за изменение вида разрешенного использования земли под жилищное строительство.

Подобная инициатива привела к увеличению числа заинтересованных игроков на рынке складской и индустриальной недвижимости.



Доходность в объектах light industrial может достигать

+10%

(без учета роста стоимости актива),
что соизмеримо
с качественными объектами
класса А



Отложенный спрос на небольшие блоки в качественных комплексах

В условиях растущей себестоимости строительства и ограниченного количества участков с удобным расположением и необходимыми мощностями наблюдается значительный спрос на покупку или аренду качественных производственных блоков.

Это формирует запрос на развитие нового продукта, благодаря которому представители малого и среднего бизнеса смогут найти оптимальные решения для своих производственных и складских нужд.

При этом организации получают площади в составе качественных объектов: с помещениями общего пользования, благоустройством, большой парковкой, рядом с транспортной развязкой или железнодорожной веткой — что при отсутствии подобных проектов было бы вне их досягаемости.

Сокращение количества ликвидных площадок для производств

Активный редевелопмент промышленных зон привел к дефициту производственных и логистических помещений, а также ажиотажу в отношении перепродажи площадок с хорошей транспортной доступностью и достаточными выделенными энергоресурсами.

Субсидированная промышленная ипотека

Процентная ставка составляет 5% годовых для промышленных предприятий и 3% годовых для технологических компаний, получающих государственную поддержку в инновационной деятельности.

Пока сдерживающим фактором использования данной программы остается регулировка деятельности компаний (соответствие требуемым кодам ОКВЭД и включение в реестры), которые могли бы воспользоваться ипотекой.

В то же время, программа постепенно расширяется — так, кредит можно использовать не только для приобретения готовых объектов, но и для нового строительства.



Процентная ставка составляет 5% годовых для промышленных предприятий и 3% годовых для технологических компаний, получающих государственную поддержку в инновационной деятельности.

LIGHT INDUSTRIAL

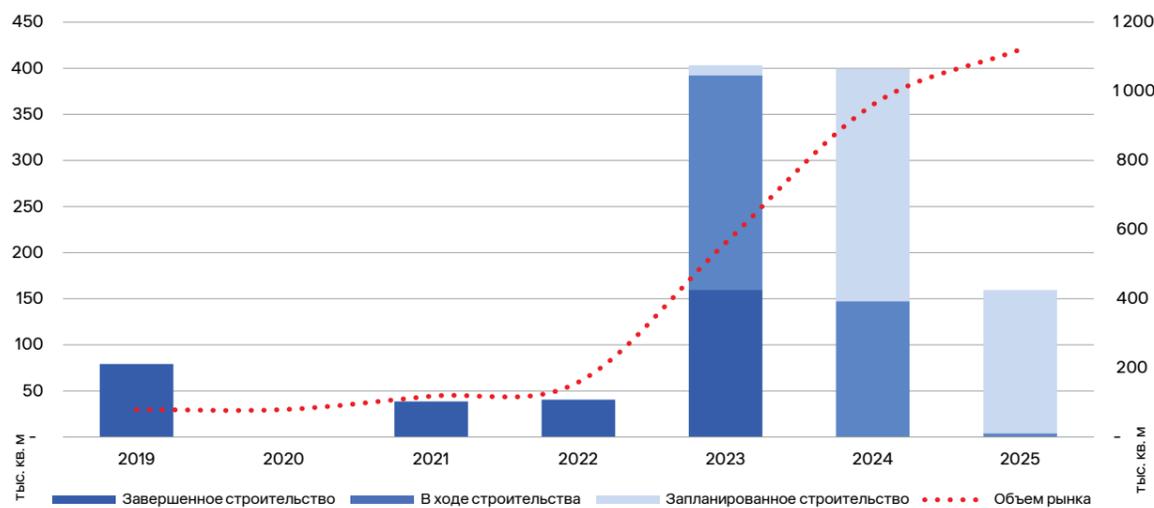
Предложение.
Москва

На сегодняшний день объем предложения качественной индустриальной недвижимости формата light industrial в Московском регионе составляет 318 тыс. кв. м, что эквивалентно 1,4% от общего объема рынка складской недвижимости Москвы. По итогам 2023 г. совокупный объем введенных в эксплуатацию проектов light industrial может составить около 551 тыс. кв. м.

В 2025 г., в случае реализации всех запланированных, а также находящихся в фазе строительства проектов, объем предложения превысит 1,1 млн кв. м.

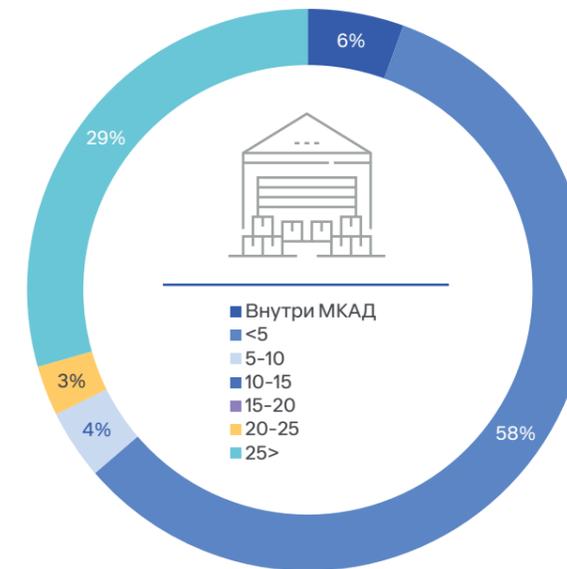
1,4% Доля сегмента от общего объема качественного складского предложения	318 000 м² Существующее качественное предложение	233 000 м² На стадии строительства, 2023 г.	1 110 000 м² Предполагаемый объем качественного предложения на 2025 г.
--	---	--	---

Объем нового строительства объектов формата light industrial и предложения, 2019–2025 гг.
Источник: Nikoliers

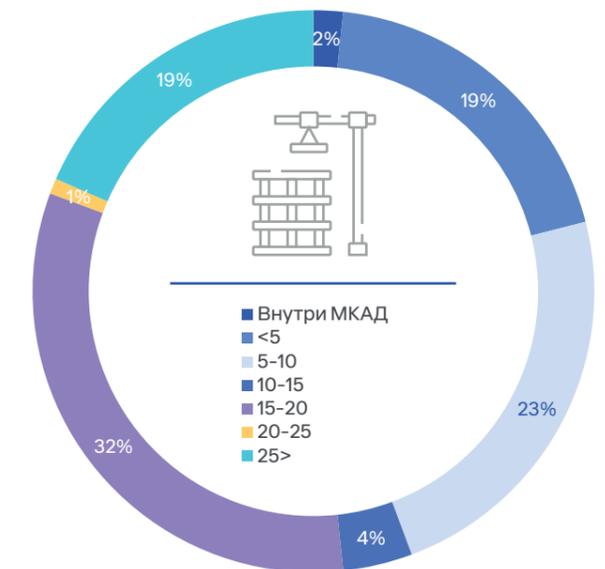


Преобладающая доля существующего предложения сосредоточена на южных направлениях на расстоянии менее 5 км (58%) от МКАД, однако также весомая доля реализованных площадей наблюдается и на расстоянии 25 км от МКАД и более (29%).

Распределение существующего предложения по расстоянию от МКАД, П1 2023 г., км
Источник: Nikoliers

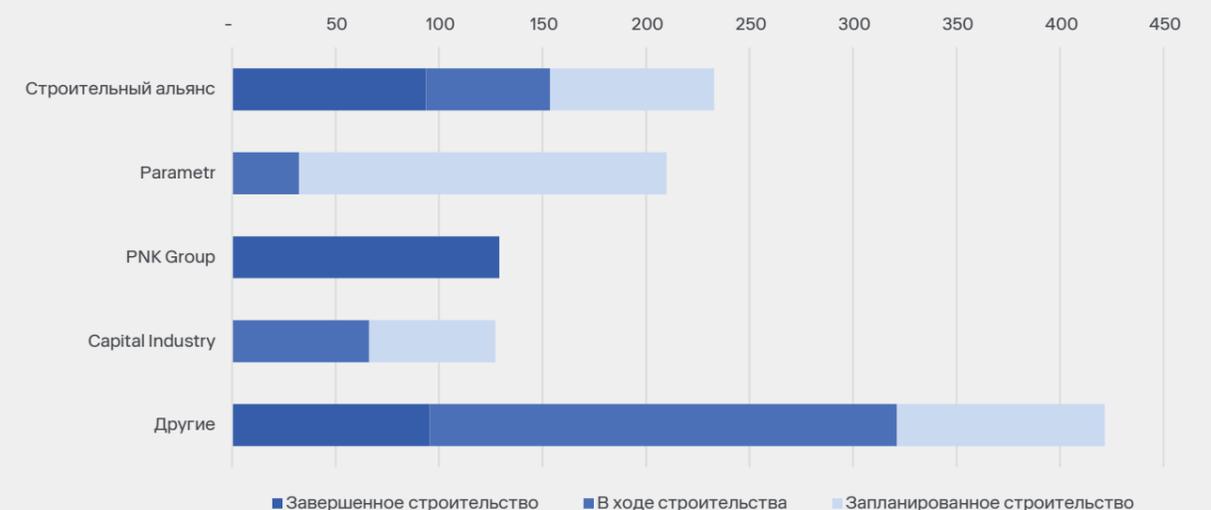


Распределение предложения по расстоянию от МКАД на конец 2025 г., км
Источник: Nikoliers



На данный момент лидерами по объемам реализованных площадей объектов формата light industrial являются PNK Group (41%) и холдинг «Строительный альянс» (29%). При этом отмечается интерес к сегменту light industrial со стороны непрофильных игроков, таких как Parametr (выделенная структура ГК «ПИК»), Capital Group и другие.

Объем нового строительства объектов формата light industrial и предложения, 2019–2025 гг.
Источник: Nikoliers



LIGHT INDUSTRIAL

Коммерческие условия и вакантность, Москва



На данный момент наблюдается высокий уровень заполняемости готовых объектов, что вызвано как востребованностью, так и ограниченным объемом предложения в данном сегменте. Основной объем вакантных площадей фиксируется в недавно введенном в эксплуатацию объекте — «PNK Парк МКАД М-4». Без учета свободного предложения в приведенном комплексе, доля вакантных площадей на рынке сегмента light industrial Москвы составляет всего 0,4%.

Коммерческие условия во многом зависят от локации и мощностей предлагаемых помещений. Средневзвешенная ставка аренды на существующие и строящиеся объекты варьируется в диапазоне 7 500–15 000 руб./кв. м/год, средневзвешенная цена за квадратный метр продажи без учета НДС на готовые и строящиеся объекты составляет 78 610 руб./кв. м.

Продажа
78 610 руб м²

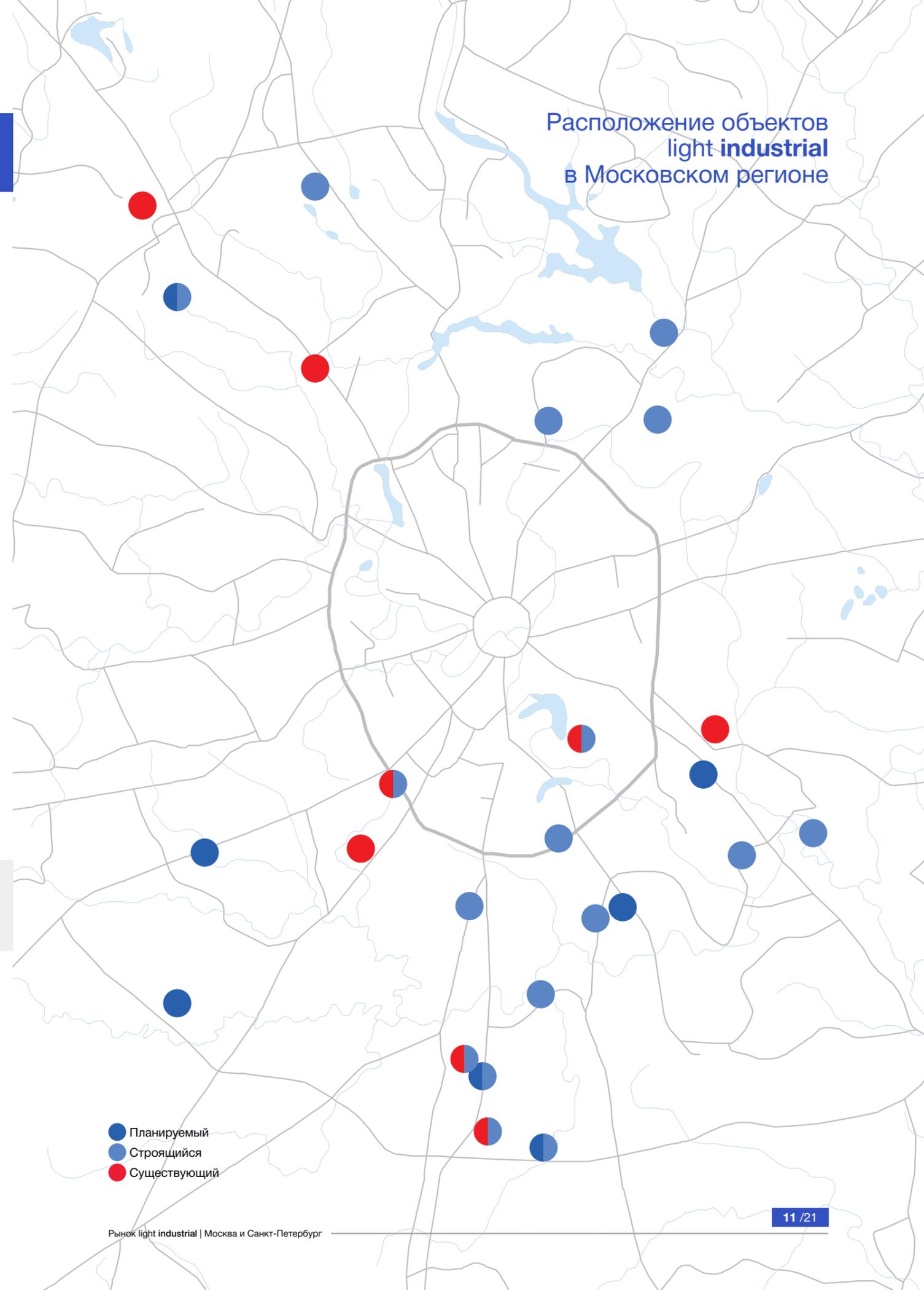
Аренда
9 210 руб м²

Доля вакантных площадей
13,2%

Распределение ставок аренды и стоимости продажи объектов light industrial относительно удаленности от МКАД
Источник: Nikoliers

	До 10 км	10–20 км	20 км и более
Стоимость продажи*, руб./кв. м	104 850	76 090	72 680
Запрашиваемая ставка аренды**, руб./кв. м/год	10 410	9 030	8 800

Расположение объектов light industrial в Московском регионе



- Планируемый
- Строящийся
- Существующий

LIGHT INDUSTRIAL

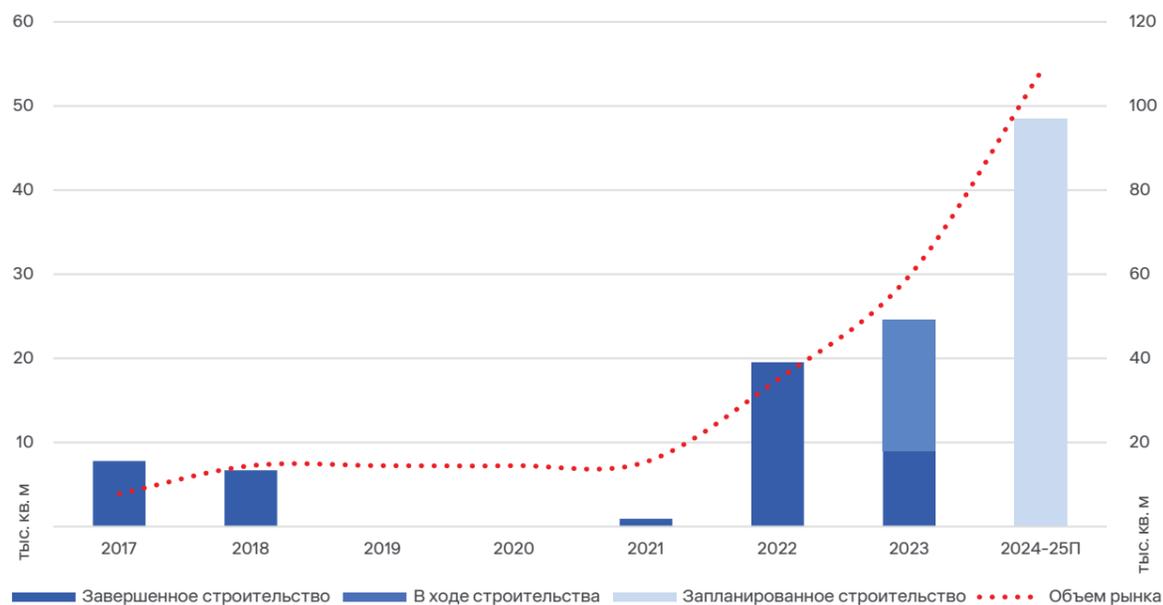
Предложение. Санкт-Петербург

До 2020 г. на рынке Санкт-Петербурга не было проектов, которые бы относили себя к сегменту light industrial, однако первые комплексы, максимально приближенные к данному формату, уже начинали появляться. К примеру, компания «Терминал» построила объект, который был разделен на блоки по 500–700 кв. м.

У каждого из блоков при этом был свой въезд и входная группа, а также офисно-бытовое помещение. Комплекс полностью заполнился арендаторами менее чем за полгода с момента ввода в эксплуатацию. На некоторые блоки даже образовалась очередь.

<p>1,0% Доля сегмента от общего объема качественного складского предложения</p>	<p>44 000 м² Существующее качественное предложение</p>	<p>16 000 м² На стадии строительства, 2023 г.</p>	<p>108 000 м² Предполагаемый объем качественного предложения на 2025 г.</p>
--	--	---	---

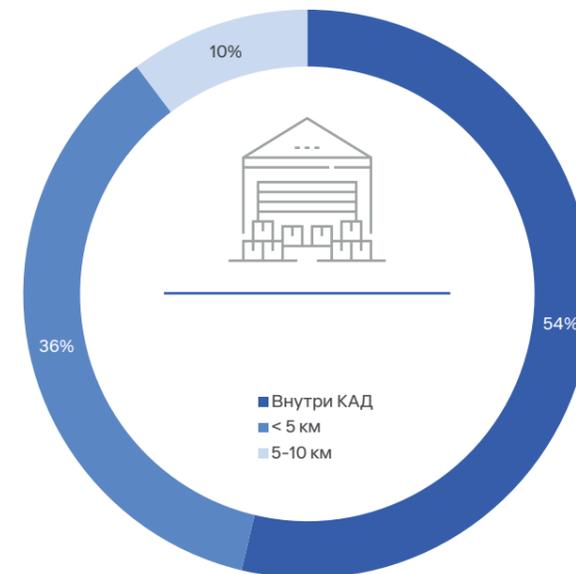
Объем нового строительства объектов формата light industrial и предложения, 2019–2025 гг.
Источник: Nikoliers



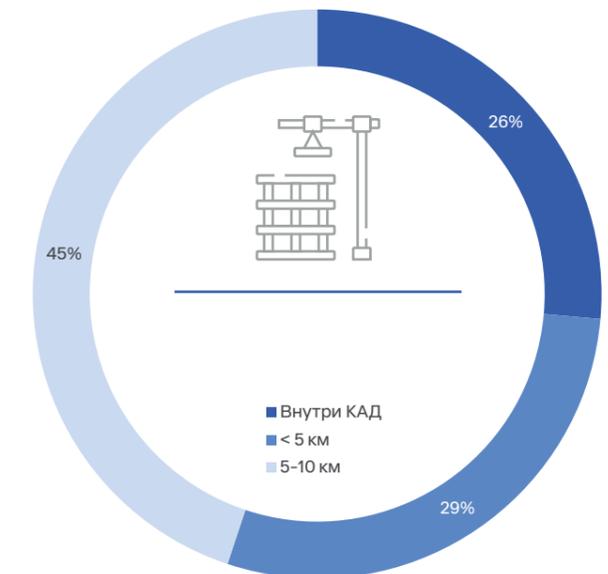
На 2023 г. объем предложения light industrial в Санкт-Петербурге составляет 43,9 тыс. кв. м. Готовое предложение представлено корпусами в составе объектов «Терминал», «Промбокс-1», Left&Right, Business HUB, Workshop, Business Park 113. Почти все из них были реализованы и заполнены до завершения строительства или в течение полугодия после получения акта ввода в эксплуатацию.

До конца года девелоперы планируют завершить строительство 15,6 тыс. кв. м («Промбокс-2» и новый корпус в составе Workshop). Учитывая высокий спрос на формат и опыт предшественников, все площади будут реализованы еще до получения акта ввода по предварительным договорам.

Распределение существующего предложения по расстоянию от КАД, П1 2023 г., км
Источник: Nikoliers

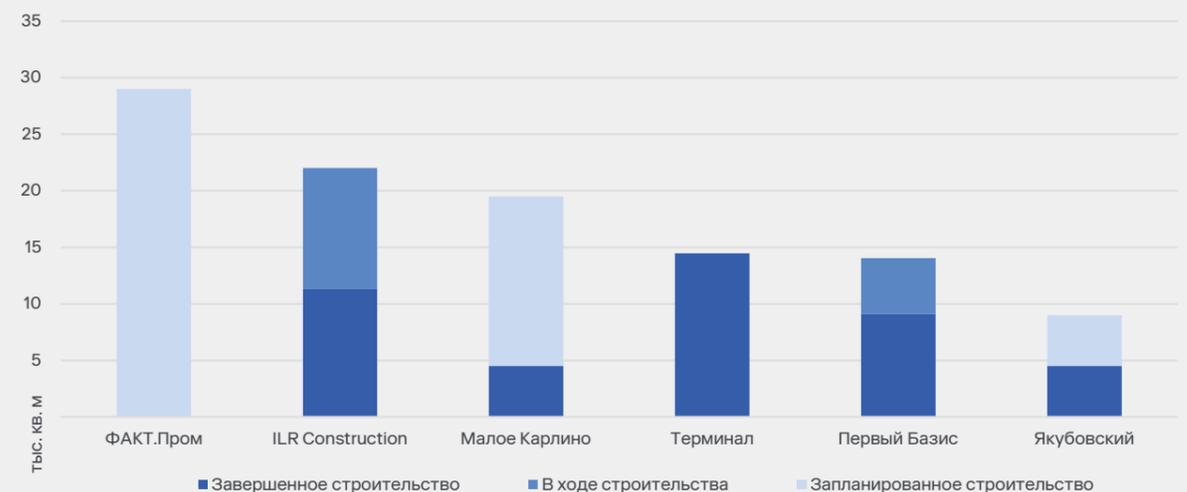


Распределение предложения по расстоянию от КАД на конец 2025 г., км
Источник: Nikoliers



С начала года девелоперами было анонсировано к строительству более 77,5 тыс. кв. м, где предполагается заполнение очередями без точных сроков. Один из крупнейших заявленных объектов, площадью 58 тыс. кв. м, располагается в Малом Карлине, и завершение его реализации запланировано к 2028 г. Мы ожидаем, что к 2025 г. объем предложения на рынке превысит 108 тыс. кв. м.

Распределение предложения по девелоперам до 2025 г., тыс. кв. м
Источник: Nikoliers





«Себестоимость строительства на данный момент достаточно высока, что обусловлено изменением цен на строительные материалы и СМР.

Рынку не хватает крупного девелопера, обладающего большим объемом производственных мощностей, который при поддержке большого объема реализуемых одновременно проектов может снижать себестоимость строительства».



Кирилл Вечер
Старший консультант,
Департамент складской и индустриальной
недвижимости Nikoliers, Санкт-Петербург

LIGHT INDUSTRIAL

Коммерческие условия и вакантность, Санкт-Петербург

На данный момент площадь вакантных площадей на рынке light industrial Санкт-Петербурга составляет порядка 6 тыс. кв. м (14%). Свободное предложение наблюдается в введенных с начала года в эксплуатацию новых корпусов в Новом Карлине и Шушарах. Остальные готовые проекты заполнены на 100%. Арендная ставка в введенных комплексах составляет от 6 до 9 тыс. руб./кв. м/год без НДС и OpEx.

Многие проекты light industrial реализуются очередями, состоящими из корпусов или небольших отдельных блоков-зданий. Самый востребованный метраж на рынке сейчас составляет порядка 1 000–1 500 кв. м, есть общий запрос на «уменьшение» блоков у конечных покупателей и большой интерес к проектам со стороны «неинституциональных инвесторов», которым важен «порог входа» в проект, сформированный конечным чеком.

Средняя запрашиваемая цена в построенных и строящихся объектах составляет от 50 до 200 тыс. руб./кв. м без НДС. Наименьшая стоимость наблюдается в проектах, расположенных в максимальной удаленности от КАД, а наибольшая — в проектах, расположенных близ метро внутри КАД.

Продажа
96 000 руб м²

Аренда
7 360 руб м²

Доля вакантных площадей
13,7%

Business Park 113



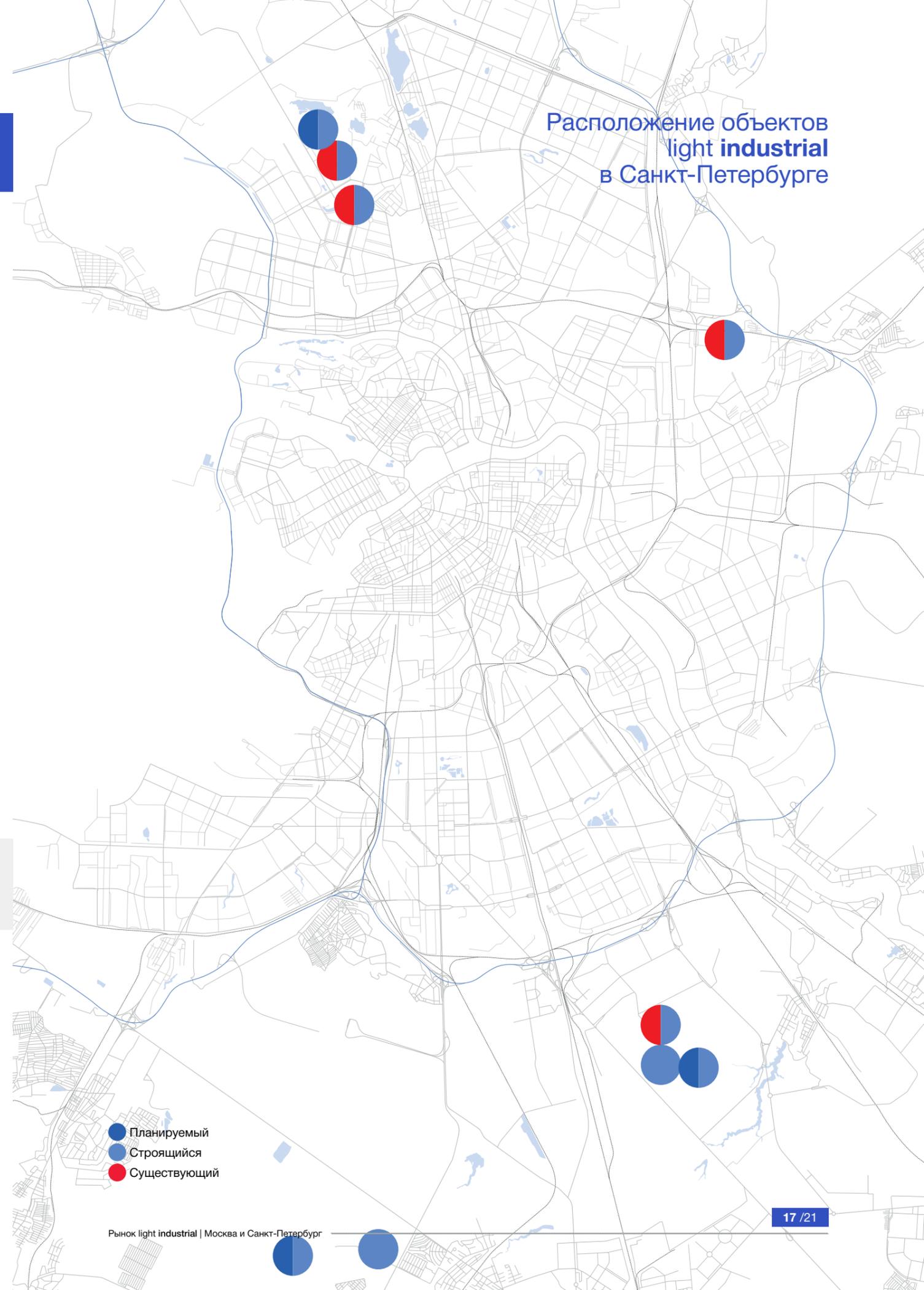
Business Hub



Промбюкс



Расположение объектов light industrial в Санкт-Петербурге



LIGHT INDUSTRIAL

Прогнозы и тенденции рынка

Будущие точки роста и новые игроки индустриально-складского рынка

Основная и системная проблема рынка складской недвижимости Москвы и Санкт-Петербурга — это малый объем качественного предложения в черте города блоками 500-700 кв. м, обеспеченного достаточными лимитами на энергоресурсы. Ожидается, что точки роста будущих проектов будут диктоваться привязкой к крупным логистическим паркам и распределительным центрам.

В будущем проекты light industrial могут появляться на участках, где невозможно реализовать жилые или коммерческие объекты другого типа из-за особенностей зонирования или конфигурации площадки. В Москве дополнительным стимулом станут привлекательные для жилых девелоперов локации в части получения льгот по ВРИ, что может стать драйвером для появления новых крупных игроков на рынке индустриально-складской недвижимости.

«Городские» форматы остаются скорее исключением, чем правилом

Внутри МКАД и КАД есть сложности с созданием парков ввиду высокой стоимости площадок и конкуренции за них с жилыми девелоперами. При этом есть целый ряд категорий, функционально необходимых именно внутри города: склады «последней мили», self-storage, dark-форматы — dark-kitchen и dark-store. Уже есть примеры «городских» объектов, таких как технопарк Pererva от KR Properties у метро «Марьино» в Москве, а также кластер из объектов компании «Первый Базис» — LEFT&RIGHT, BUSINESS HUB, WORKSHOP у метро «Комендантский проспект» в Санкт-Петербурге.

В будущем подобные проекты могут появляться на участках, где невозможно реализовать жилые или коммерческие объекты другого типа из-за особенностей зонирования или конфигурации площадки.

Синергетический эффект как привлекающий фактор

В дальнейшем при принятии решения о реализации проектов light industrial девелопер будет создавать производственный или коммерческий центр, кластер определенной направленности или технопарк, в котором будут размещаться компании, занятые в одной отрасли или взаимосвязанных областях.

Совмещение различных функций смежных бизнесов в одной локации и близость фирм, работающих в одной области или взаимосвязанных областях, даст возможность сформировать экосистему, минимизирующую логистические издержки между компаниями-резидентами.

Потребность в гибкости и многофункциональности индустриально-складской недвижимости

Объекты light industrial характеризуются универсальностью и гибкостью использования благодаря особенностям их конструкции и инженерных систем.

Прогнозируется увеличение количества типов конфигураций и вариаций предлагаемых блоков для удовлетворения всех запросов, исходящих от основных потребителей данного формата.

Экспансия в другие регионы России

Принимая во внимание успех рассматриваемого формата, ожидается развитие нового сегмента в остальных частях России. Так, например, холдинг «Строительный альянс» анонсировал проект строительства нового промышленного парка формата light industrial в Краснодаре.





УСЛУГИ NIKOLIERS

Складская недвижимость. Услуги для арендаторов и покупателей

- Поиск складских, промышленных площадей и земельных участков для строительства складов.
- Представление интересов арендаторов и покупателей в переговорах с собственниками, сопровождение сделок.
- Пересогласование текущих условий аренды.
- Подбор наилучших решений в соответствии с нуждами арендатора/покупателя (аренда, покупка, строительство под заказчика — проекты built-to-suit).
- Предоставление аналитической информации по рынку.

Складская недвижимость. Услуги для собственников

- Поиск арендаторов/покупателей на свободные, строящиеся или планируемые к строительству складские площади.
- Представление интересов собственников в переговорах.
- Поиск и подбор земельных участков. Анализ выбранных участков, оценка их стоимости, ведение переговоров с целью получения наиболее выгодных условий при приобретении участка, консалтинг при подготовке разрешительной документации.
- Консультирование складских девелоперов по вопросам организации девелоперского проекта, выбора подрядчиков на проектирование и строительства.
- Поиск клиентов на ответственное хранение.
- Предоставление аналитической информации по рынку.
- Маркетинг и PR объектов складской недвижимости.





Авторы исследования

Алина Базаева

Руководитель департамента исследований
в Санкт-Петербурге
Alina.Bazaeva@nikoliers.ru

Кирилл Орищенко

Аналитик
Департамент исследований
Kirill.Orishchenko@nikoliers.ru

Контакты

Виктор Афанасенко

Региональный директор
Департамент складской и индустриальной
недвижимости
Victor.Afanasenko@nikoliers.ru

Кирилл Вечер

Старший консультант
Департамент складской и индустриальной
недвижимости
Kirill.Vecher@nikoliers.ru

Вероника Лежнева

Директор
Департамент исследований
Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru

Владислав Николаев

Региональный директор
Департамент стратегического консалтинга
vladislav.nikolaev@nikoliers.ru

Ольга Бакулина

Руководитель блока поддержки бизнеса
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Россия, 123112, **Москва**
Пресненская набережная, д. 10
БЦ «Башня на Набережной»,
блок С, 52 этаж
+7 495 258 5151

Россия, 191186, **Санкт-Петербург**,
Волынский пер., д. 3а
БЦ «Северная Столица»
+7 812 718 3618

EMAAR Square, Building 6
One Business Centre, Unit 702
Burj Khalifa Community, Downtown
Dubai, UAE
+971 58 594 15 62