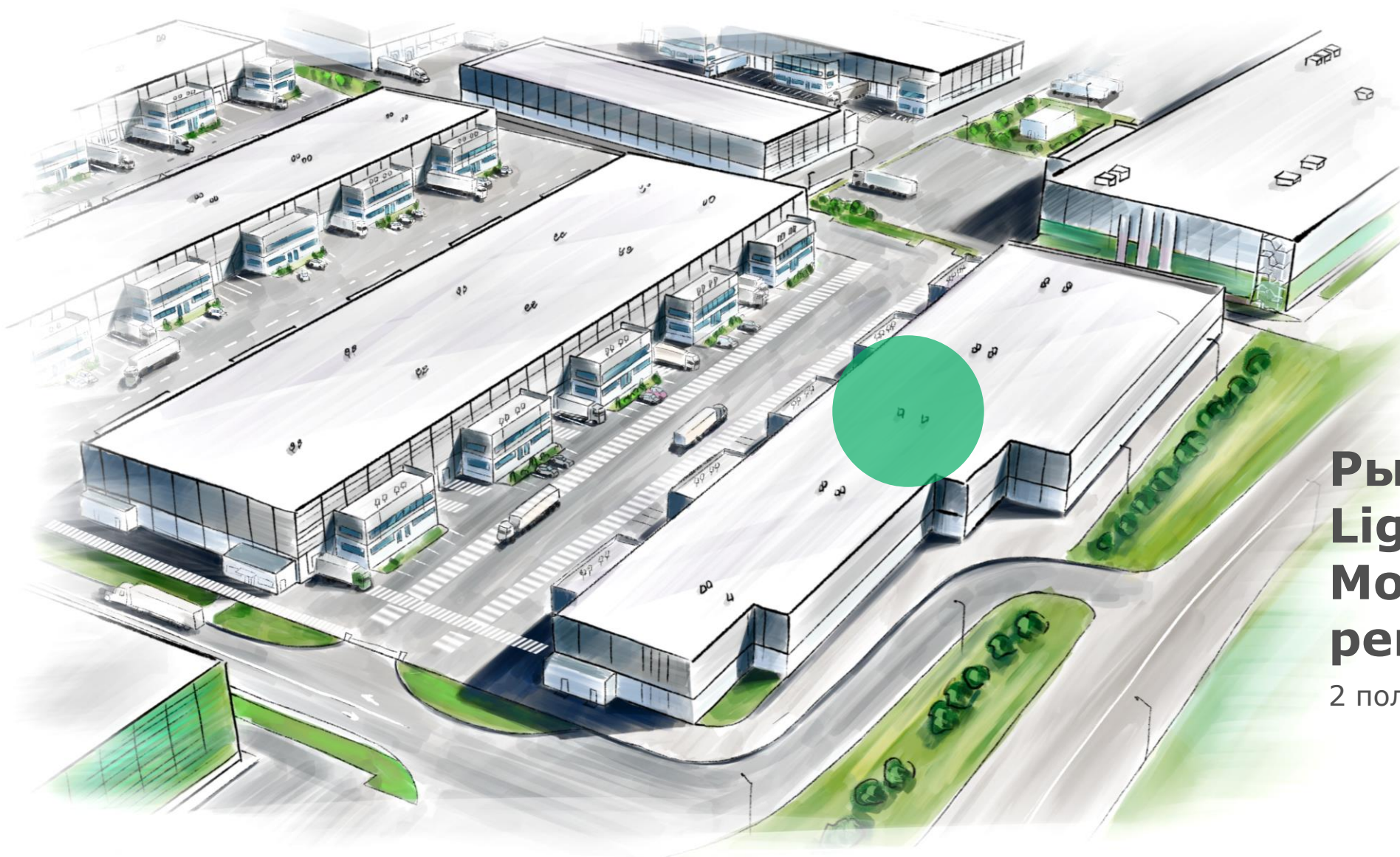




Рынок Light Industrial Московского региона

2 полугодие 2024



КЛЮЧЕВЫЕ
ПОКАЗАТЕЛИОБЩЕЕ
ПРЕДЛОЖЕНИЕ

1 полугодие 2024

509 140
КВ. М

2 полугодие 2024

694 566
КВ. МПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТОВ
ВВЕДЕННЫХ
В ЭКСПЛУАТАЦИЮ230 981
КВ. М367 226
КВ. МДОЛЯ СВОБОДНЫХ
ПЛОЩАДЕЙ

7%

4%

СРЕДНЯЯ СТАВКА АРЕНДЫ*
(вкл. операционные расходы)14 578
руб./кв. м/год15 010
руб./кв. м/годСРЕДНЯЯ ЦЕНА
ПРОДАЖИ*102 859
руб./кв. м/год120 107
руб./кв. м/год

* Без учёта НДС

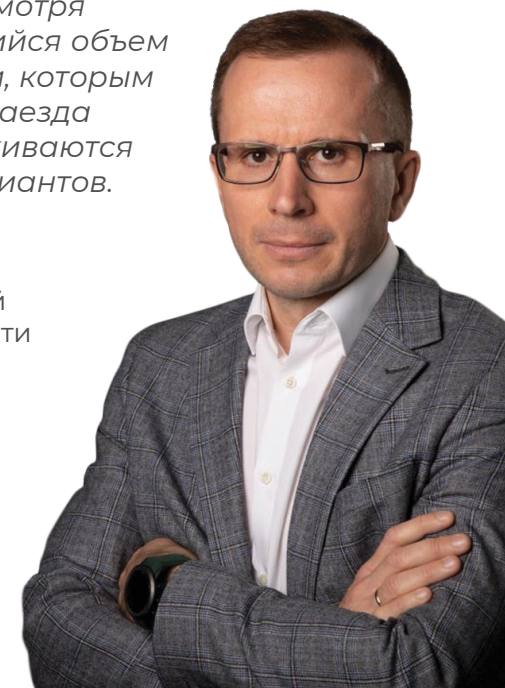
В обзоре рассматриваются объекты формата Light Industrial, расположенные в Московском регионе, без учёта зоны внутри МКАД.



В последние годы наблюдается устойчивый рост спроса на объекты категории Light Industrial. В связи с необходимостью размещения небольших производственно-складских мощностей увеличивается количество новых парков. Реализация запланированных проектов позволит расширить рынок более чем на 1,5 млн кв. м. Однако, несмотря на значительно увеличившийся объем предложения, пользователи, которым требуются помещения для заезда в ближайшие месяцы, сталкиваются с дефицитом доступных вариантов.

Антон Алябьев

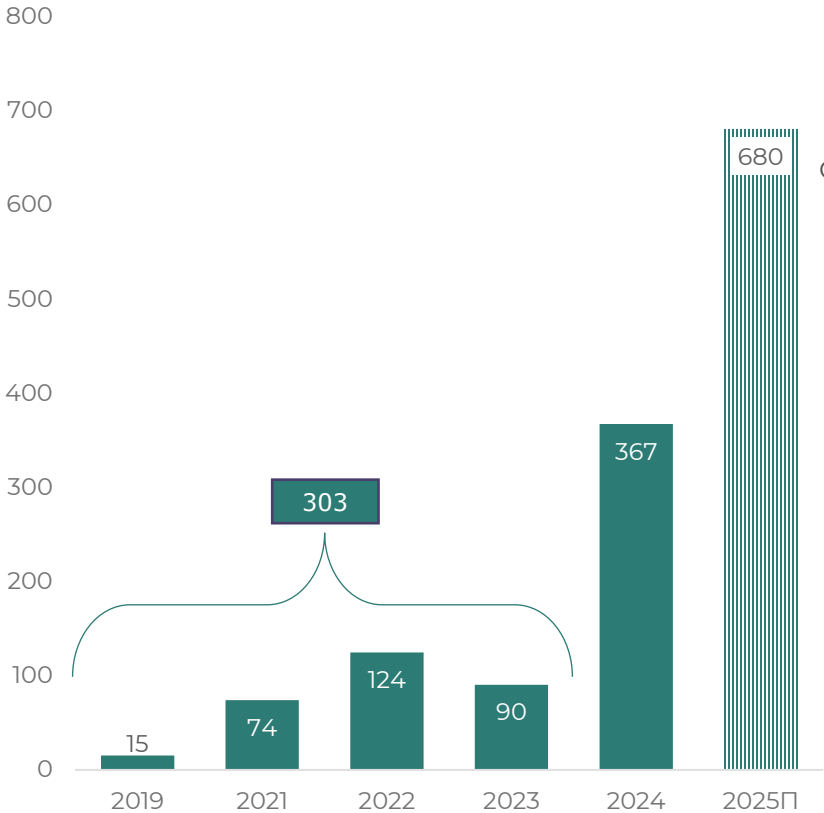
Старший директор,
руководитель отдела складской
и индустриальной недвижимости



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Объем строительства Light Industrial в 2024 году превзошел суммарный показатель последних 4 лет

Динамика нового строительства, тыс. кв. м



По прогнозам CORE.XP, в результате снижения спроса, объем нового строительства может скорректироваться.

Источник: CORE.XP Аналитика

367 тыс. кв. м

было построено в 2024 г. Это на 21% превосходит суммарный результат 4 предыдущих лет.

- Всего было построено 40 новых объектов в рамках 15 парков.

Примеры крупнейших объектов, построенных в 2024 г.

Объект	Площадь, кв. м.
RBNA Парк Весна	70 054 кв. м
Parametr Зеленоград	34 898 кв. м
Parametr Сенькино	28 993 кв. м
ICPark Коледино	26 512 кв. м

30 тыс. кв. м

составила средняя площадь построенного комплекса в 2024 г. Были реализованы как крупные проекты площадью в несколько десятков тысяч кв. м, так и небольшие отдельно стоящие комплексы менее 10 000 кв. м.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

694 ТЫС. КВ. М

достиг общий объём существующего предложения по итогам 2024 г.

- Большая часть складских площадей из состава текущего предложения была введена в эксплуатацию в 2024 году: 54% существующего предложения было построено за 2024 год.
- Объем предложения, по сравнению с 1 полугодием 2024 года вырос на 36%.

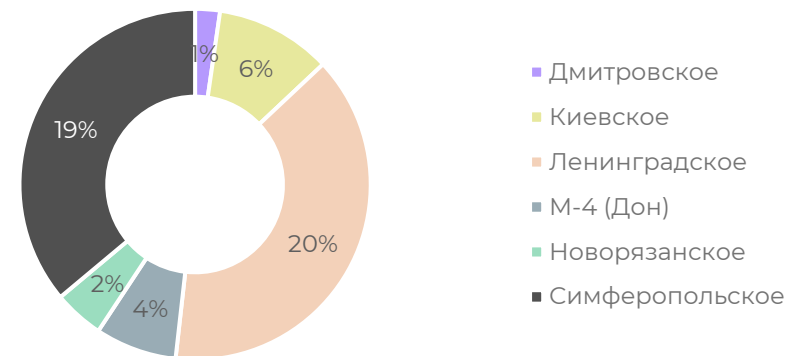
680 ТЫС. КВ. М

находятся в стадии строительства с планируемым завершением в 2025 г. Совокупные объемы строительства в рамках новых объектов и уже существующих парков почти достигают объемов текущего предложения.

- Ещё свыше 1,5 млн кв. м находятся в стадии проекта и могут быть реализованы в ближайшие 4 года.
- Однако, не смотря на рекордные объемы стройки, объемы строительства могут быть скорректированы в силу замедления рынка.

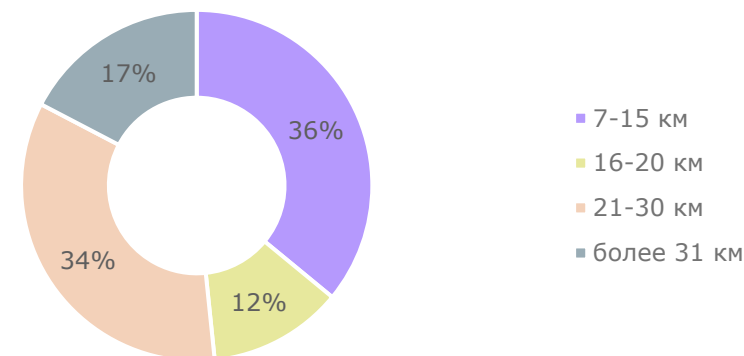
Расположение действующих объектов

по субрынкам (шоссе)



Источник: CORE.XP Аналитика

по удалённости от МКАД



Источник: CORE.XP Аналитика

СПРОС

Корректировки спроса на Light Industrial

- Спрос на помещения Light Industrial в 2024 году оставался на высоком уровне, однако в 2025 году вероятно охлаждение спроса.
- **Ключевыми драйверами спроса являются:**
 - государственная поддержка малого и среднего бизнеса,
 - устаревание производственных и складских объектов класса C,
 - редевелопмент промзон,
 - поддержка развития промышленного сектора со стороны государства, в том числе промышленная ипотека.

700–1,5 тыс. кв. м

средний размер запроса на размещение в объектах Light Industrial.

- В отличие от рынка складов класса A, **потенциальные арендаторы/покупатели объектов Light Industrial, как правило, выбирают готовые помещения либо находящиеся на высокой стадии строительной готовности.**

Основные пользователи Light Industrial



высокотехнологичные производства



пищевые производства



логистические операторы



онлайн ритейлеры



торгово-производственные компании



фармацевтические компании

- **Объем реализованного спроса составил порядка 350 тысяч кв. м.** Начинают появляться форматы более крупного размера, которые предлагают возможность увеличения арендуемого блока, путем аренды нескольких блоков меньшего объема.

СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ В ВВЕДЕННЫХ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОБЪЕКТАХ

Доступное предложение ограничено локацией

4%

составила доля свободных площадей объектов введенных в эксплуатацию по итогам 2024 года. **В абсолютных значениях речь идёт о 24 тыс. кв. м. 43% этого объёма пришлось на один парк.** Возможность размещения была представлена в 5 парках.

- Малая вакантная площадь помещений объясняется тем, что высокий спрос побуждает арендаторов покупать/арендовать площади на этапе завершения строительства.

650-980 кв. м

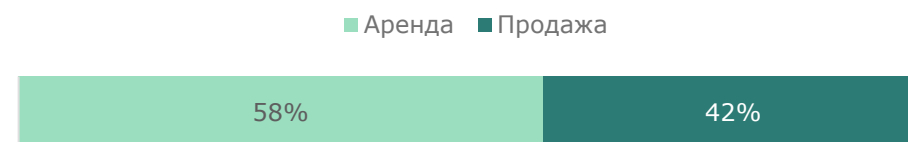
составляет минимальная площадь вакантного блока в готовых зданиях. При этом отдельные парки предоставляют возможность объединения двух и более блоков.

18-37 км от МКАД

составляет минимальное расстояние, на котором располагаются вакантные площади объектов Light Industrial. Больше половины объектов Light Industrial (75%) располагаются на Ленинградском и Симферопольском направлениях.

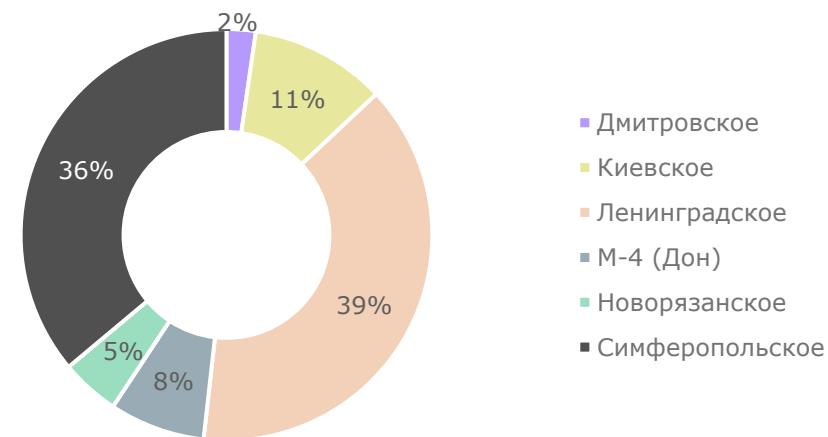
Структура доступного предложения по типу сделки

площади в существующих объектах



Источник: CORE.XP Аналитика

Структура доступного предложения по шоссе



Источник: CORE.XP Аналитика

Light Industrial сегмент привлекает новых игроков

ЦИФРА РЫНКА

2019

XCA

Количество профильных застройщиков в сегменте Light Industrial продолжает расти

Количество профильных
застройщиков в 2019 году

1

Количество профильных
застройщиков в 2024 году

▲ Более 14

Источник: CORE.XP Аналитика

2024

XCA

Parametr

RBNA

Level Group

Группа компаний
“Самолет”

Instone
Development

AVA group

Capital Group

и т.д.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И LIGHT INDUSTRIAL



Антон Алябьев
Старший директор,
руководитель отдела
складской
и индустриальной недвижимости



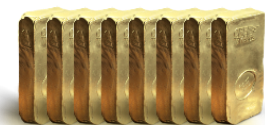
Дмитрий Пирогов
Старший консультант,
отдел складской
и индустриальной
недвижимости



Валерия Дедова
Консультант,
отдел складской
и индустриальной
недвижимости



Арина Логузова
Консультант,
отдел складской
и индустриальной
недвижимости



9 побед в номинации «Сделка года – Аренда – Индустриальная недвижимость»
на CRE Awards – самой престижной премии в сфере коммерческой недвижимости

ИССЛЕДОВАНИЯ



Василий Григорьев
Директор отдела
исследований рынка



Евгения Радько
Старший аналитик отдела
исследований рынка



Владимир Крылов
Аналитик отдела
исследований рынка



Компания CORE.XP обладает всем необходимым, чтобы помочь вам сделать лучший выбор в мире коммерческой недвижимости:

Уникальные данные – мы собираем информацию по рынку коммерческой недвижимости России уже 30 лет

Взгляд на рынок изнутри – CORE.XP сопровождает десятки самых разнообразных проектов недвижимости ежегодно.

Разнообразная аналитика для самых разных проектов – от микроанализа района города до обзора целого региона, от мониторинга строительства до обзора недвижимости различных отраслей, от определения справедливой ставки аренды до оценки обеспеченности трудовыми ресурсами и многое другое.

Отдел исследований CORE.XP в цифрах



Более 10 000 уникальных объектов недвижимости по всей России в корпоративной базе



Все сегменты коммерческой недвижимости



Десятки регулярных и специализированных исследований ежегодно

Наши исследования



[Инвестиции в недвижимость России, IV кв. 2024](#)



[Жилая недвижимость Москвы. Стоимость и структура затрат на строительство](#)



[Складской рынок Московского региона, III кв. 2024](#)



[Гид по стоимости отделки и интерьерным решениям офисных помещений 2024](#)



[Рынок продаж офисов в Москве: розница и покупка под собственные нужды, октябрь 2024](#)



[Рынок Light Industrial Московского региона, 1 полугодие 2024](#)

CORE.XP — лидер в консалтинге и управлении инвестициями в недвижимости в России и СНГ.

CORE.XP является преемником российского бизнеса CBRE, мирового лидера в консалтинге и управлении инвестициями. CBRE работала на рынке России и СНГ более 25 лет, в 2022 году бизнес был выкуплен локальным менеджментом и сохранен в полном объеме.

1994

Год основания

350

сотрудников



Победитель в номинациях

Консультант года

CRE Moscow Awards 2020
CRE Federal Awards 2020

**Управляющая компания года
Facility Management**

CRE Moscow Awards
2018, 2019, 2020

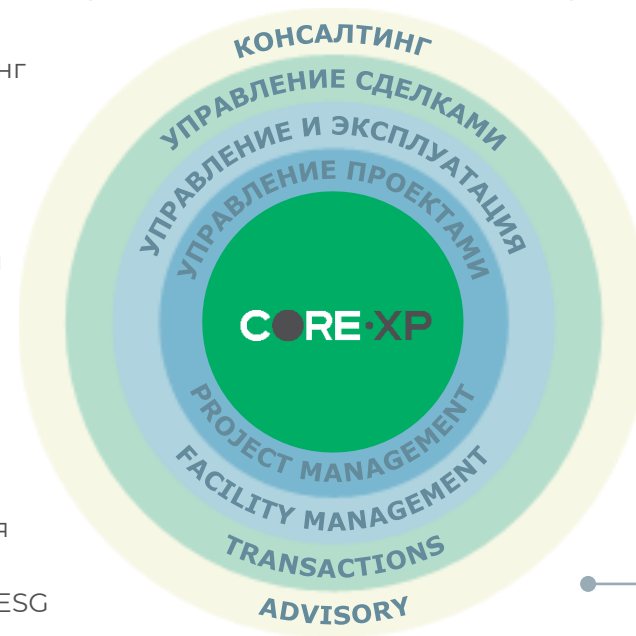


Новости
и актуальная аналитика
в нашем ТГ-канале

core-xp.ru
+7 495 258 39 90

Услуги

- Стратегический консалтинг
- Оценка активов и оценка бизнеса
- Услуги по маркетингу и сдаче в аренду
- Продажи и приобретения активов
- Рынки капитала и инвестиций
- Управление проектами строительства и отделки
- Технический аудит
- Техническая эксплуатация и управленческий аудит
- Зеленая сертификация и ESG
- Стратегия использования офисного пространства
- Управление активами



Секторы

- Офисная недвижимость
- Складская недвижимость
- Торговая недвижимость
- Гостиничная недвижимость
- Жилая недвижимость
- Альтернативные секторы

Клиенты

- Арендаторы
- Собственники
- Инвесторы
- Владельцы
- Банки

География

- Москва
- Санкт-Петербург
- Регионы
- СНГ

Мы обладаем уникальной международной и локальной экспертизой и технологиями, накопленными за 25 лет работы в CBRE, также продолжаем иметь доступ к лучшим международным практикам.

Мы компания полного цикла, предоставляем услуги по всем секторам недвижимости и всему спектру задач инвесторов, девелоперов, собственников и корпораций на всех этапах жизненного цикла проекта.

Наша интегрированная платформа сервисов и услуг дает нам уникальную экспертизу для реализации сложных и комплексных проектов в системе «одного окна».

Мы имеем уникальные данные, исследования и аналитику позволяющие определять тренды и возможности, находить оптимальные решения по максимизации доходности недвижимости. Мы развиваем зеленые технологии и стандарты устойчивого развития ESG, являемся партнером и консультантом системы оценки и сертификации зданий "Клевер" (CLEVER).