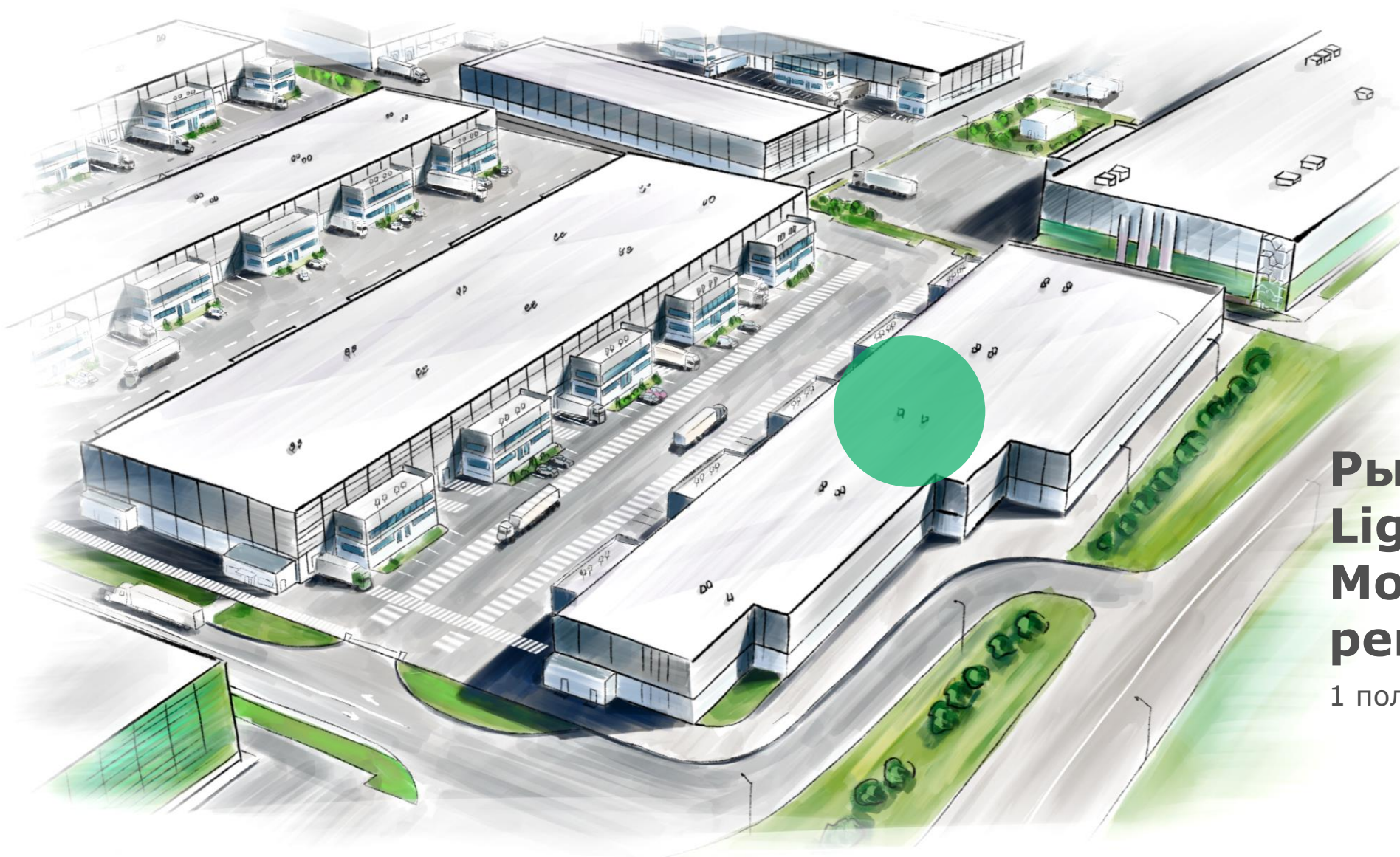




# Рынок Light Industrial Московского региона

1 полугодие 2024



КЛЮЧЕВЫЕ  
ПОКАЗАТЕЛИ

ОБЩЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

1 полугодие 2024

509 140

КВ. М



НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

230 981

КВ. М

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ  
ПЛОЩАДЕЙ

7%

ЗАПРАШИВАЕМАЯ СТАВКА  
АРЕНДЫ\*  
(вкл. операционные расходы)

14 578

руб./кв. м/год

ЗАПРАШИВАЕМАЯ ЦЕНА  
ПРОДАЖИ\*

102 859

руб./кв. м/год

\* Без учёта НДС

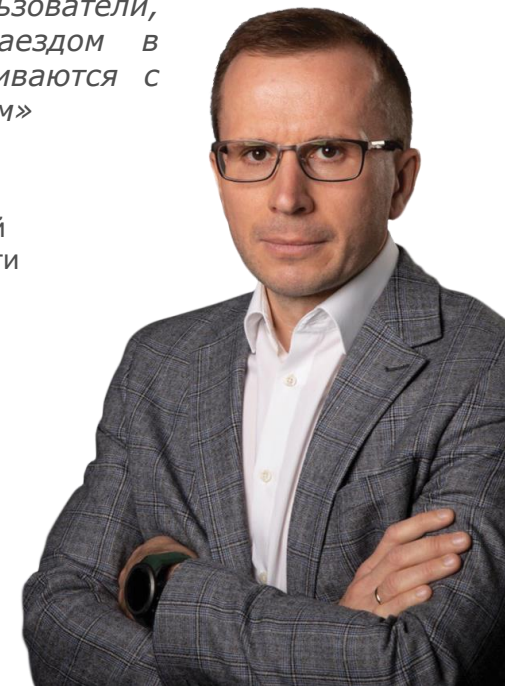
В обзоре рассматриваются объекты формата Light Industrial, расположенные в Московском регионе, без учёта зоны внутри МКАД и до 6 км от него.



«Спрос на объекты Light Industrial стабильно растёт последние несколько лет. В ответ на потребность в размещении небольших производственно-складских мощностей увеличивается и число новых парков. Реализация анонсированных проектов приведёт к росту рынка более чем на 1 млн кв. м. При этом конечные пользователи, ищущие помещения с заездом в ближайшие месяцы, сталкиваются с ограниченным предложением»

**Антон Алябьев**

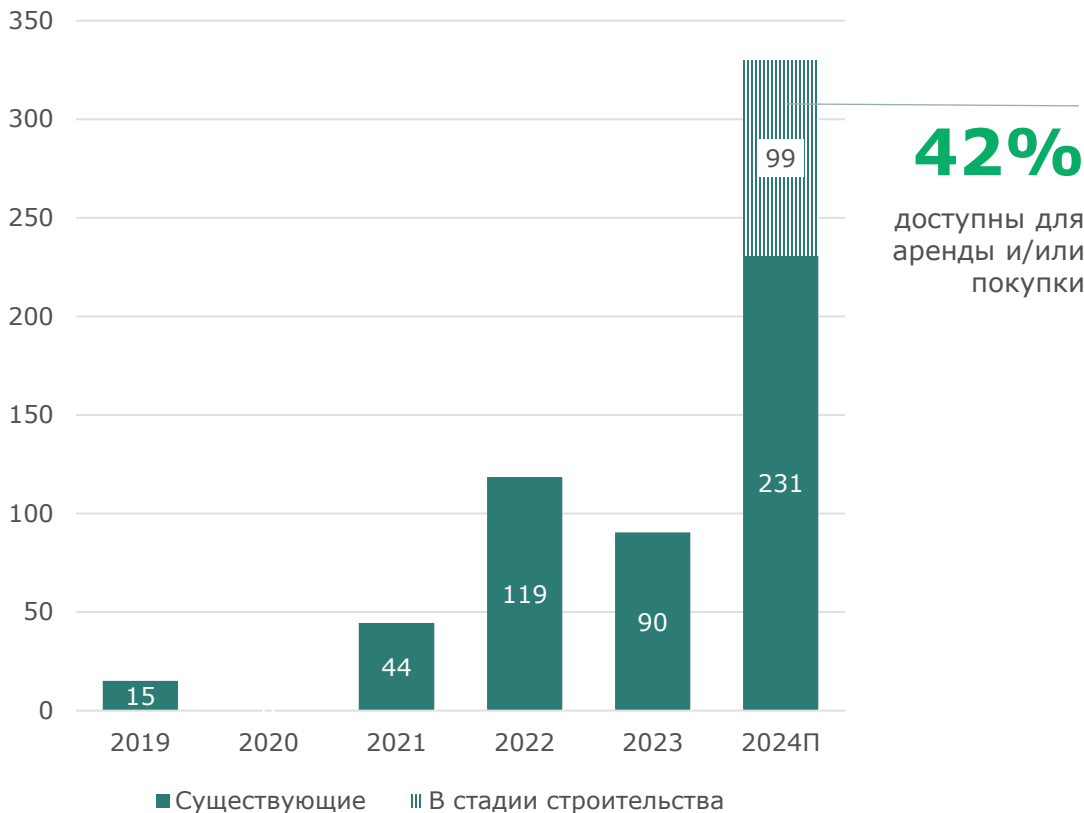
Старший директор,  
руководитель отдела складской  
и индустриальной недвижимости



## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

### В 1 полугодии 2024 г. были запущены 5 новых парков в формате Light Industrial

Динамика нового строительства, тыс. кв. м



Источник: CORE.XP Аналитика

**231** тыс. кв. м

было построено в 1 полугодии 2024 г. Это уже в 2,6 раз превосходит результат всего прошлого года.

○ Всего было построено 28 новых объектов в рамках 8 парков.

#### Примеры крупнейших объектов, построенных в 2024 г.

| Объект                               | Площадь, кв. м. |
|--------------------------------------|-----------------|
| RBNA Парк Весна, к. 1                | 42 120 кв. м    |
| RBNA Парк Весна, к. 2                | 32 038 кв. м    |
| Industrial City Коледино, к. С       | 26 512 кв. м    |
| Технопарк Алабушево, оч. 1, к. 3     | 25 464 кв. м    |
| Industrial City Есипово, оч. 3, к. 1 | 18 051 кв. м    |

**8,2** тыс. кв. м

составила средняя площадь построенного в 2024 г. здания. Были реализованы как крупные проекты площадью в несколько десятков тысяч кв. м, так и небольшие отдельно стоящие строения до 1 500 кв. м.

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

## Годовой объём ввода превысит суммарный результат последних трёх лет

**509** тыс. кв. м

достиг общий объём существующего предложения по итогам 1 полугодия 2024 г.

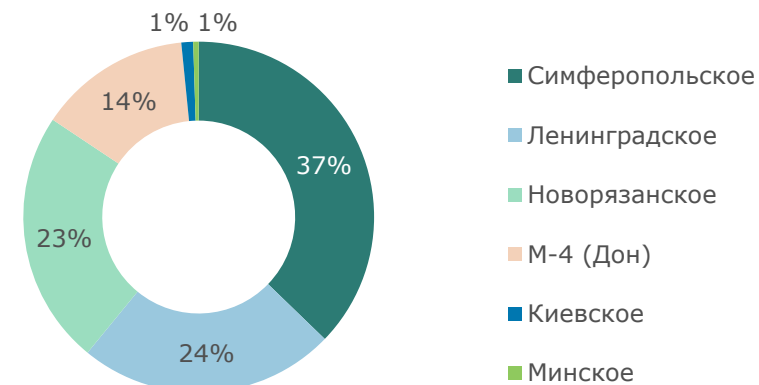
- Начавший формироваться в середине 2010-х гг., рынок Light Industrial сейчас находится в стадии быстрого роста: 95% существующего предложения было построено за последние четыре года, а ежегодный прирост в 2021-2023 гг. в среднем составлял 123%.
- Потенциал для дальнейшего роста сегмента сохраняется.

**99** тыс. кв. м

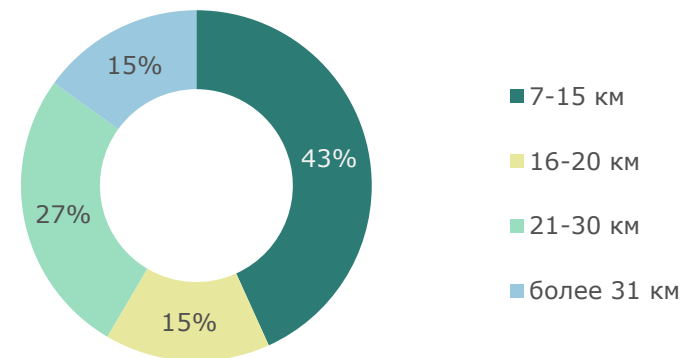
находятся в стадии строительства с планируемым завершением в 2024 г. Ожидается как открытие новых проектов, так и запуск очередей в рамках действующих парков.

- Общий годовой объём нового строительства составит 330 тыс. кв. м и почти в 4 раза превысит результат прошлого года.
- Ещё свыше 1 млн кв. м находятся в стадии проекта и могут быть реализованы в ближайшие годы. Новые парки появятся в том числе и на субрынках, где пока предложение почти либо совсем отсутствует.

## Расположение действующих объектов

*по субрынкам (шоссе)*

Источник: CORE.XP Аналитика

*по удалённости от МКАД*

Источник: CORE.XP Аналитика

СПРОС

Предпосылки для роста спроса на Light Industrial сохраняются

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

**1** тыс. – **2,5** тыс. кв. м

средний размер запроса на размещение в объектах Light Industrial.

- В отличие от рынка складов класса А, **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



центры обработки данных



торгово-производственные компании



онлайн ритейлеры



фармацевтические компании

Примеры сделок в 2024 г.

| Компания        | Объект                     | Площадь, кв. м. | Тип сделки |
|-----------------|----------------------------|-----------------|------------|
| Технопарк-СТ    | Industrial City Коледино   | 3 198           | Продажа    |
| Emerlink        | Промышленный парк Сенькино | 1 645           | Продажа    |
| Barrus Projects | Industrial City Есипово    | 1 350           | Аренда     |

СВОБОДНЫЕ  
ПЛОЩАДИДоступное предложение  
ограничено локацией

7%

составила доля свободных площадей по итогам II квартала. **В абсолютных значениях речь идёт о 38 тыс. кв. м. 89% этого объёма пришлось на один парк.** Всего же опции для размещения предлагались в 3 объектах.

- Несмотря на большой объём строящихся и проектных зданий (более 1,3 млн кв. м), **на рынке существует дефицит готовых опций, на которые приходится основной объём спроса.**

570–864 кв. м

составляет минимальная площадь вакантного блока в готовых зданиях. При этом в отдельных парках возможность размещения большего объёма (т.е. занятия смежных блоков) отсутствует.

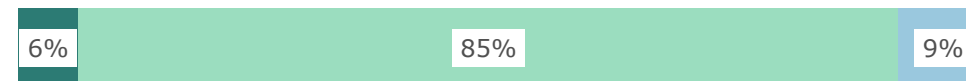
42 тыс. кв. м

могут выйти на рынок до конца года по окончании строительства. Как отмечалось ранее, спрос возрастает на последних стадиях строительных работ, поэтому ожидается, что часть этого объёма будет законтрактована до момента завершения строительства.

## Структура доступного предложения по типу сделки

площади в существующих объектах, доступные к заезду сейчас

■ Только аренда ■ Только продажа ■ Аренда и Продажа



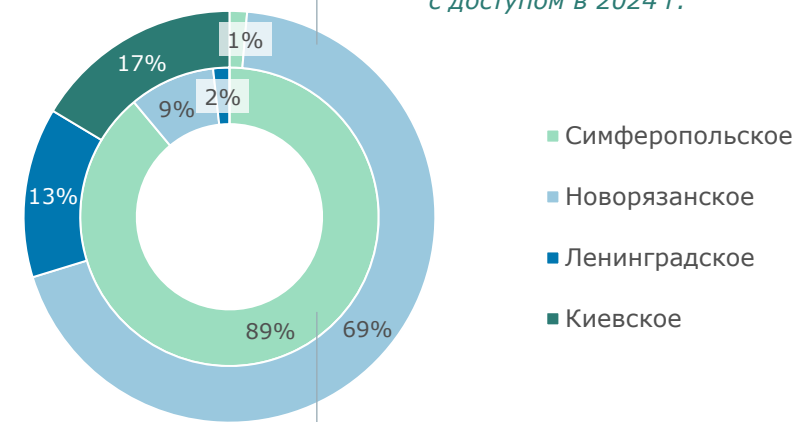
площади в строящихся зданиях с доступом в 2024 г.



Источник: CORE.XP Аналитика

## Структура доступного предложения по шоссе

в стадии строительства  
с доступом в 2024 г.



доступные к заезду сейчас

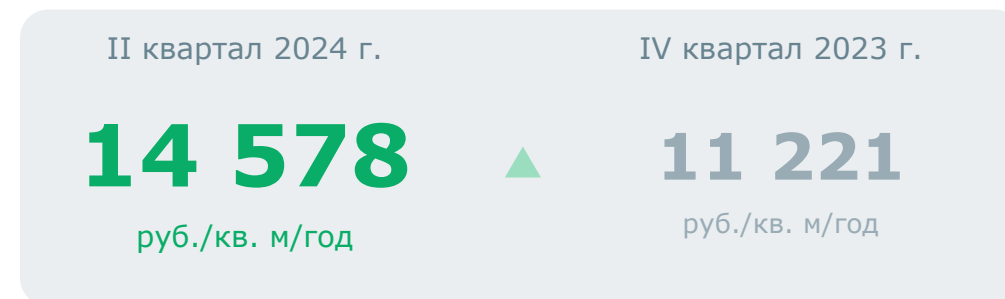
Источник: CORE.XP Аналитика

## КОММЕРЧЕС- КИЕ УСЛОВИЯ

### Стремительное развитие сегмента сопровождается ростом стоимости размещения

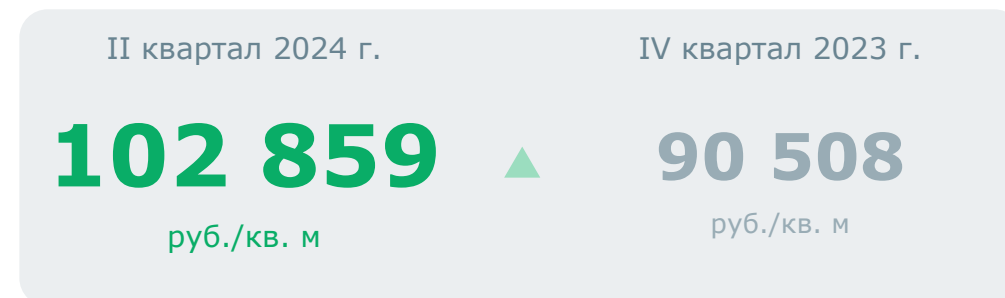
- С конца 2023 г. средняя запрашиваемая ставка аренды выросла на 30% и на текущий момент равна **14,6 тыс. руб. за кв. м в год\*** (без учёта НДС). Ставки варьируются от 13,3 тыс. до 16,0 тыс. руб. за кв. м в год в зависимости от локации, предлагаемой площади, степени готовности помещения, инфраструктуры парка.
- Цены продажи блоков также показали рост с начала 2024 г.: **среднее значение запрашиваемой цены продажи достигло 102,9 тыс. руб. за кв. м** (без учёта НДС), что на 14% выше уровня конца 2023 г. Диапазон цен составляет 90 тыс. – 110 тыс. руб. за кв. м.
- Поскольку основной спрос приходится на готовые помещения и объекты на высокой стадии строительной готовности, стоимость размещения возрастает по мере приближения к моменту завершению строительства.
- Учитывая высокий потенциал сегмента Light Industrial со стороны как спроса, так и девелопмента, сохраняются предпосылки для дальнейшего роста ставок аренды и цен продажи в них.

### Запрашиваемая ставка аренды\*, без учёта НДС



Источник: CORE.XP Аналитика

### Запрашиваемая цена продажи, без учёта НДС



Источник: CORE.XP Аналитика

\* Операционные расходы включены в ставку

## СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И LIGHT INDUSTRIAL



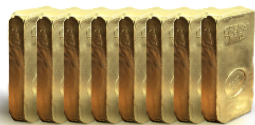
**Антон Алябьев**  
Старший директор,  
руководитель отдела складской  
и индустриальной недвижимости



**Дмитрий Пирогов**  
Старший консультант,  
отдел складской  
и индустриальной недвижимости



**Марина Кошелкина**  
Консультант,  
отдел складской  
и индустриальной недвижимости



**8 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



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



[Универмаги России, июнь 2024](#)



[Гибкие офисные пространства, Москва, май 2024](#)



[Офисные кластеры Москвы: развитие "Большого Сити", апрель 2024](#)



[Рынок складской недвижимости Московского региона, I кв. 2024](#)



[Рынок торговых центров Москвы, I кв. 2024](#)



[Инвестиции в недвижимость России, I кв. 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

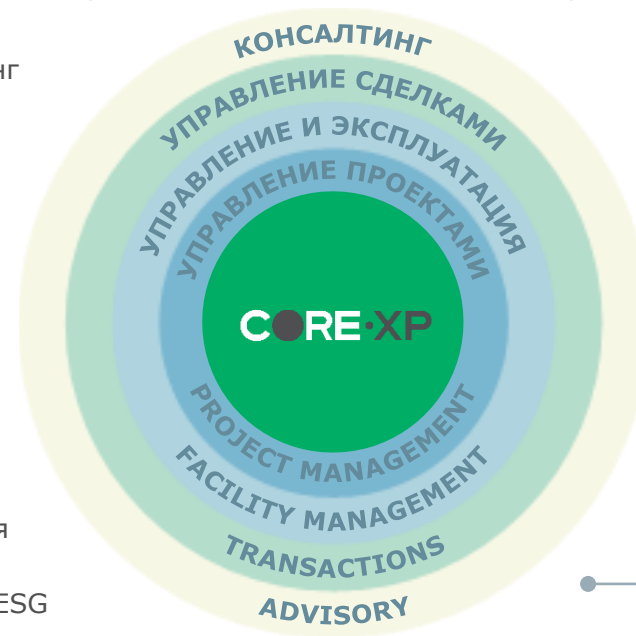


Новости  
и актуальная аналитика в  
нашем ТГ-канале

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).