

ФОРУМ

LIGHT INDUSTRIAL 6.0

Аналитика по продуктам и инвестиционной доходности в Light industrial

Подготовлено Кузиной Яной

в основе аналитики - продуктовая классификация 2025 г. RE-Digest
рабочей группы по Light industrial, возглавляемой SKLADMAN USG



Яна Кузина

MSc MRICS

Управляющий партнер
Ricci | Аналитический центр

Яна имеет 20-летний опыт работы на рынке недвижимости, курирует работу компании Ricci в области консалтинга, оценки и исследований коммерческой и жилой недвижимости. В течение 9 лет возглавляла консалтинговый и оценочный бизнес в CBRE Russia и CIS.

С 2015 по 2019 Яна Кузина управляла имущественными активами акционеров Freight Village RU (мультимодальная грузовая деревня 570 га), включая земельные и промышленные активы в Ворсино, жилые и многофункциональные объекты в других локациях Калужской области.

Впервые рассказала о создании проекта Light industrial на конференции SKLADMAN USG в 2016 г.

С 2023 года является одним из организаторов Проекта по продуктовой классификации и анализу индикаторов стоимости активов и корректировок для банков - RE-DIGEST (www.re-digest.ru). Активно участвовала в рабочей группе по Light industrial при подготовке классификации 2025 г., которую возглавил Александр Хомич, генеральный директор Skladman USG.

RE-DIGEST
от НКО «Альянс экспертов
рынка недвижимости»

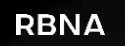
RE d@igest

Аналитический продукт,
содержащий классификацию сегмента,
актуальные индикаторы рынка и
корректировки по оценке

При поддержке:



АССОЦИАЦИЯ
БАНКОВ
РОССИИ



КЛАССИФИКАЦИЯ LIGHT INDUSTRIAL

21 января 2025 года

анонсирована 1-я межкорпоративная классификация MLI



Классификация Re-Digest
по Light industrial

РАБОЧАЯ ГРУППА ПО LIGHT INDUSTRIAL



Куратор рабочей группы
по Light industrial

Александр Хомич

Генеральный директор, партнер,
Skladman USG



Денис Журавский

Исполнительный директор,
АИП России



Александр Никишов

Управляющий директор,
Холдинг «Строительный Альянс»



Александр Манунин

Управляющий партнер,
Parametr

**Аналитический
центр Ricci**

Яна Кузина

Ricci

Дмитрий Герастовский

Invest7

Александр Перфильев

IBC Global

Станислав Ахмедзянов
Юлиана Хронюк

RBNA

Полина Пак

Skladman USG

Ярослав Дарусенков
Ольга Цимбаленко

Union Brokers

Степан Щедров

ВТБ Максимиха

Илья Москвин
Илья Жубриков

ВТБ

Светлана Сербина
Евгений Евдокимов

ВЭБ

Евгения Аничкова

Сбербанк

Анастасия Костомахина

СМАО

Галина Булычева

ЧТО ТАКОЕ LIGHT INDUSTRIAL?

Light industrial (Multi let industrial) объекты появились в Европе в 80-90-х годах



Uxbridge Trade Park, Лондон

Сегодня это промышленные объекты с производственным ВРИ и гибким форматом использования, которые объединяют в себе логистические, производственные и офисные пространства, сдаваемые в аренду нескольким арендаторам.

НЕ ПУТАТЬ С ТЕХНОПАРКАМИ!



Parametr Кувекино



AFI Пром



Capital Industry Технопарк Алабушево, 5 промышленных корпуса и бизнес-центр

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 Light industrial.

Light industrial — неотъемлемый элемент современных технопарков.

КЛЮЧЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ СЕГМЕНТА LIGHT INDUSTRIAL

	3 кв. 2024	3 кв. 2025		ПРОГНОЗ 2025 ⁵
Общий объем рынка light industrial ¹	665 000 м ²	1 040 000 м ²		1 289 000 м ²
Доля LI в общем объеме индустриально-складского предложения	3%	4%		5%
Объем нового строительства ¹	251 000 м ²	291 000 м ²		539 000 м ²
Объем сделок ¹	69 000 м ²	114 000 м ²		140 000 м ²
Доля вакантных площадей	5,3%	13,6%		На фоне роста предложения
Запрашиваемая ставка аренды в готовых и строящихся объектах ²	12 900 ₽/м ² /год	14 800 ₽/м ² /год		Нет снижения за счет изменения структуры рынка, рост объема проектов в городе
Запрашиваемая цена продажи в готовых и строящихся объектах ³	108 400 ₽/м ²	130 000 ₽/м ²		= Стабилизация и Рост за счет изменения структуры предложения
Диапазон операционных расходов (ОРЕХ) ²	1 500 – 2 800 ₽/м ² /год	1 500 – 2 800 ₽/м ² /год		Стабилизация
Ставка капитализации на конец периода ⁴	11%	11-13,5%		Диверсификация по продуктам

¹ Показатель за период представлен накопленным итогом по кварталам

² Среднерыночные ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов

³ Диапазон среднерыночных цены продажи и ОРЕХ, указаны без НДС

⁴ Расчетная ставка капитализации показывает отношение текущей ставки аренды (арендного потока актуализированного по рыночным ставкам) к цене предложений за м²

⁵ Прогноз на конец 2025 г. в сравнении с 3 кв. 2025 г.

ДИНАМИКА ОБЪЕМА И СТРУКТУРЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

1,04 млн м²

Общий объем рынка

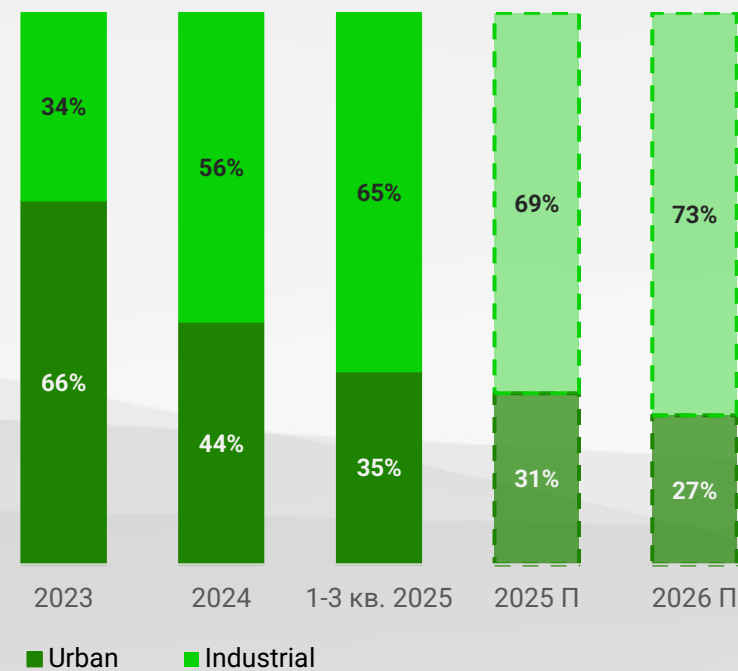
291 тыс. м²

Объем нового строительства в 1-3 кв. 2025 г.

Динамика прироста нового строительства, тыс. м²



Структура предложения 2023-2026 гг.
по формату городской / индустриальный



Источник: Ricci

ФОРМАТЫ ПРОДУКТА LIGHT INDUSTRIAL

Процесс формирования продукта



ЛОКАЦИЯ

Формирование ниш происходит на основе выявления потребностей целевой аудитории в той или иной локации



ЦЕЛЕВАЯ АУДИТОРИЯ

- склад последней мили
- экспресс-доставка
- наукоемкие производства
- инновационные лаборатории
- сервисные производства (здоровое питание, ремонтные мастерские, химчистки)
- производства креативных отраслей



ФОРМАТ

Исходя из локации возникают форматы: **городской (Urban)** и **индустриальный (Industrial)**.

Исходя из размера площадей блоков делятся на форматы: **mini (100 - 300 м²);** **midi (300 - 1500 м²);** **maxi (1 500 - 5 000 м²).**

ФОРМАТЫ ПРОДУКТА LIGHT INDUSTRIAL

	Городской URBAN	Индустриальный INDUSTRIAL
Локация	Окраина города, промышленные территории внутри города	Индустриальные зоны, на расстоянии от крупных центров потребления; индустриальные бизнес-парки, которые могут предлагать разнообразную продуктовую линейку в сегменте
Этажность	Одноэтажные или многоэтажные объекты	Одноэтажные объекты
Размер блоков	mini, midi	midi, maxi
Высота потолка	mini 6-8 м midi от 8 м	mini, midi от 8 м
Нагрузка на пол	mini от 3 т/м ² midi от 5 т/м ²	mini, midi от 5 т/м ²
Потребность в электричестве	20 Вт/кв. м, но не менее 15 кВт на блок	20 Вт/кв. м, но не менее 30 кВт на блок, наличие возможности увеличения мощностей

ФОРМАТЫ ПРОДУКТА LIGHT INDUSTRIAL

Исходя из размера площадей блоков объекты LI делятся на форматы:

MINI 100 - 300 м²

Стартапы, сервисы, ремонты

MIDI 300 - 1500 м²

Поставщики крупных производителей индустриальной зоны, работающие по заказам, склады на небольшой период времени

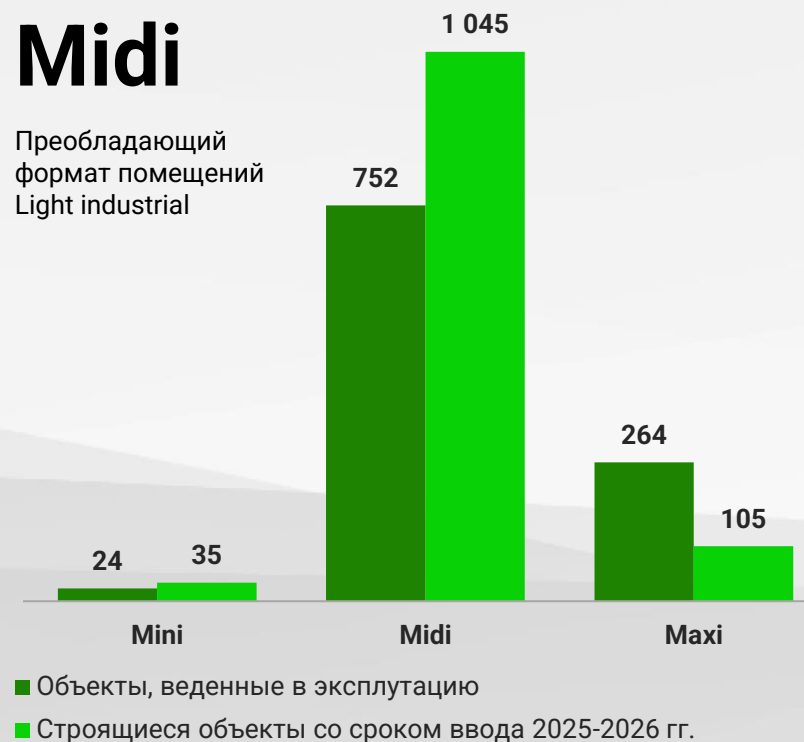
MAXI 1500 - 5000 м²

Небольшие производственные компании, которые не имеют собственных компетенций, чтобы идти в строительство производства под себя. Склады производственных компаний, которые могут иметь более длинное логистическое плечо (мебель, техника)

Структура предложения по формату блоков, тыс. м²

Midi

Преобладающий формат помещений Light industrial



Источник: Ricci

ДИНАМИКА СПРОСА

114 тыс. м²

Объем сделок аренды и продажи
в 1-3 кв. 2025 г.

доля
сделок:

51%

Производственные
компании

20%

Корпоративные и
частные инвесторы

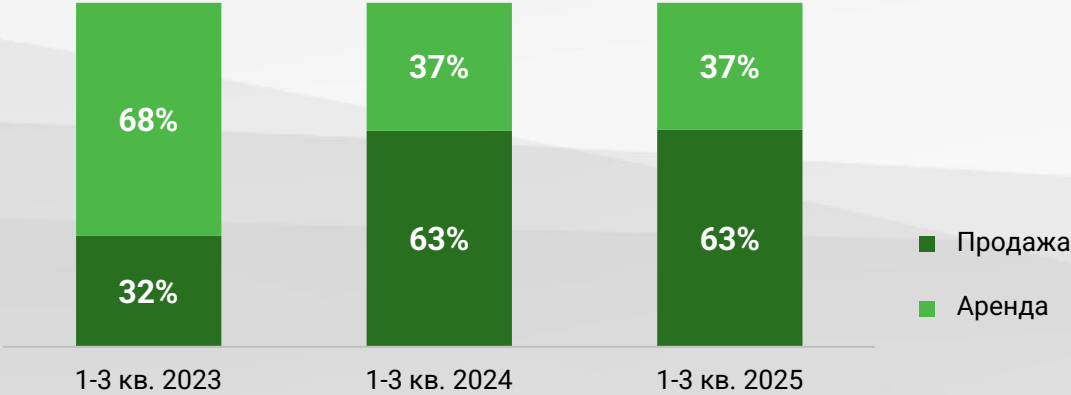
14%

E-commerce

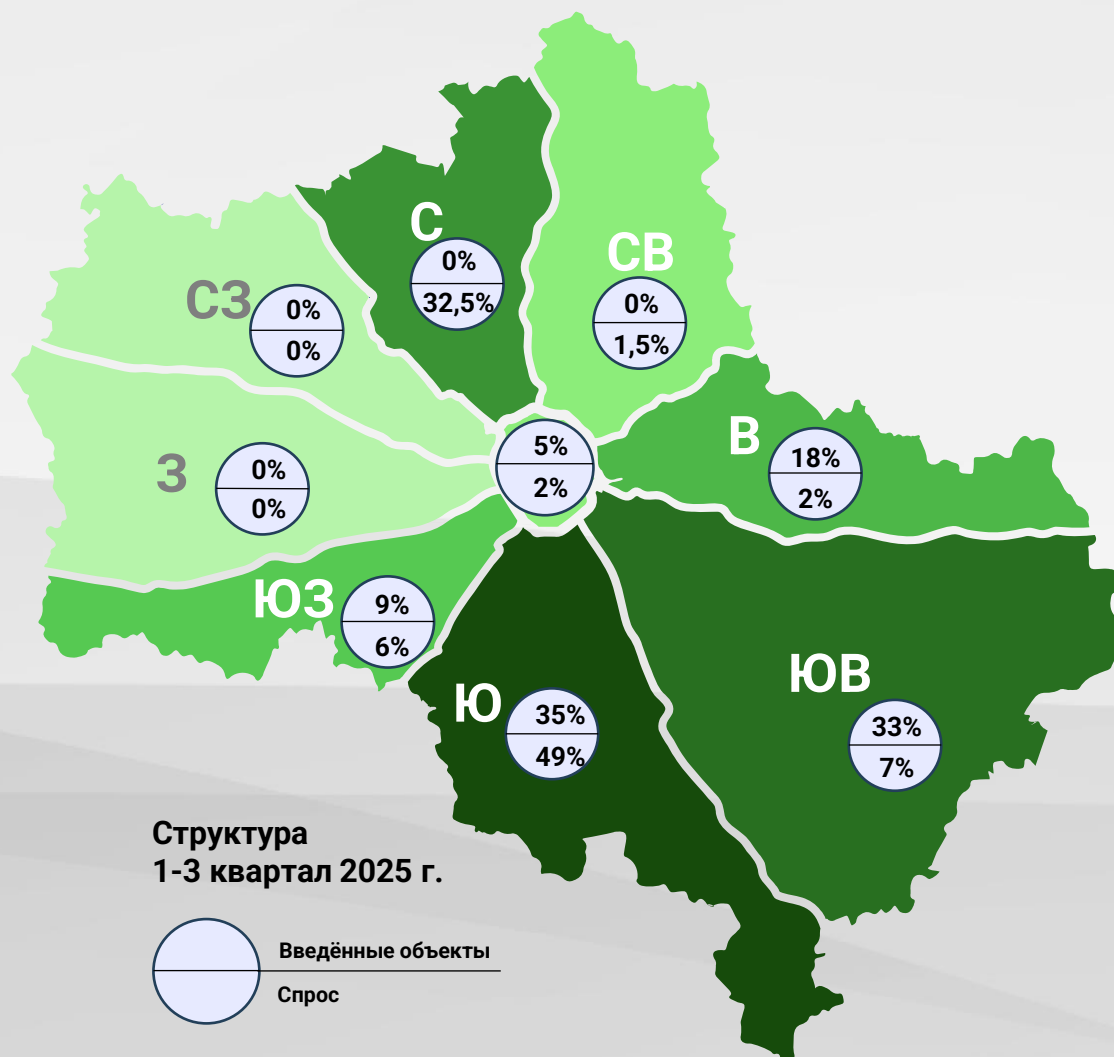
Динамика объема сделок,
тыс. м²



Структура спроса на первичном рынке по типу сделок
во введенных и строящихся объектах



Источник: Ricci



СТРУКТУРА ВВЕДЕННЫХ ОБЪЕКТОВ И СПРОСА индустриально-складского сегмента Московского региона

Насыщение рынка в южном и восточном кластерах, обусловленное масштабным новым строительством, притягивает высокую долю спроса, но также оказывает давление на ставки и цены продажи в данных локациях.

+16% г/г

291 тыс. м²

Объем нового предложения

+64% г/г

114 тыс. м²

Объем сделок аренды и продажи

Источник: Ricci

ЗАПРАШИВАЕМЫЕ ЦЕНЫ ПРОДАЖИ НА ПОМЕЩЕНИЯ LIGHT INDUSTRIAL МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

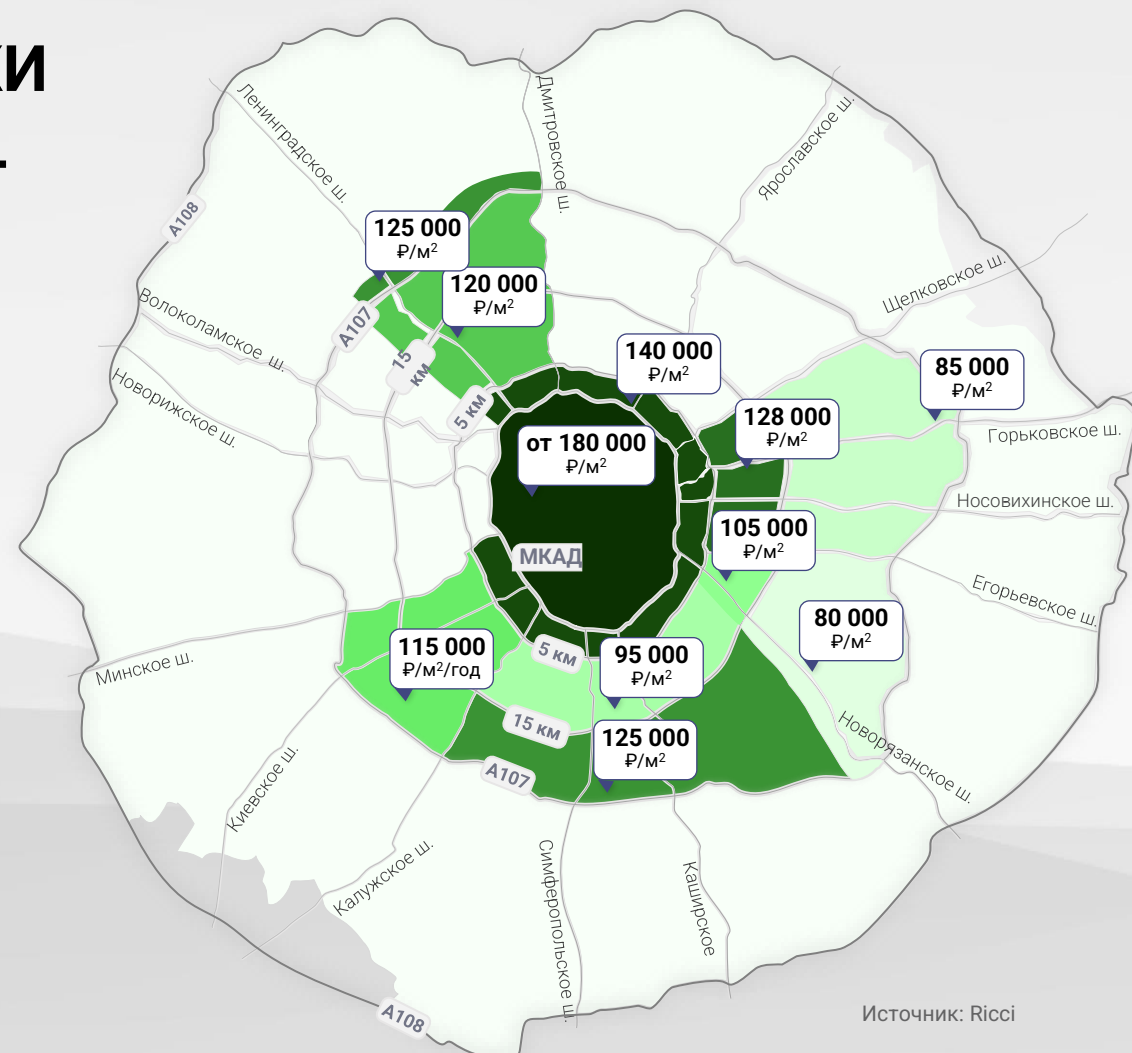
Октябрь 2025 г.

Зоны расположения выделяются на карте
Московского региона по направлениям основных
автомагистралей и расстояниям от МКАД:

1. Внутри МКАД
2. 0 - 5 км от МКАД
3. 5-15 км от МКАД
4. 15 км от МКАД – А 107
5. А 107 – А 108

На карте указаны сформировавшиеся на рынке зоны расположения, внутри которых
ценообразование происходит схожим образом и установлен средний порядок цен продажи
объектов light industrial. Указанные зоны могут не совпадать с радиально-кольцевым
признаком Московского региона.

Цены продажи указаны в руб./кв. м, без НДС.



Источник: Ricci

ВЕДУЩИЕ ИГРОКИ НА РЫНКЕ LIGHT INDUSTRIAL

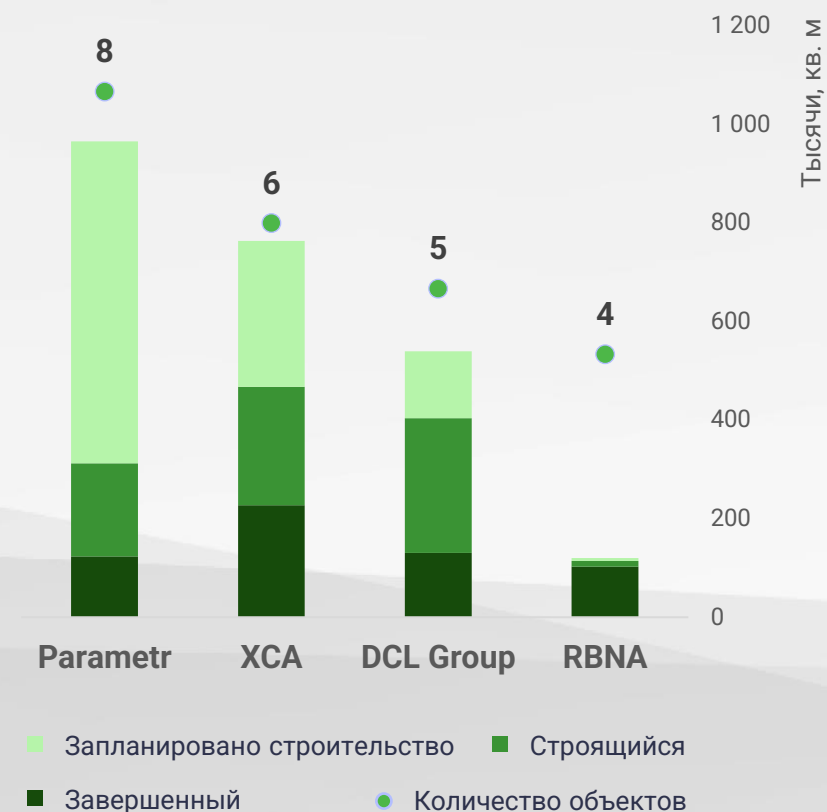
583 тыс. м ²	715 тыс. м ²	1 091 тыс. м ²
Построено	В стадии строительства	Запланировано строительство

Ведущие девелоперы сегмента light industrial — **XCA, Parametr, RBNA и DCL Group** — предлагают рынку комплексные решения, выходящие за рамки стандартной аренды.

Ключевые особенности продуктов лидеров рынка:

- Гибкие планировки для адаптации под бизнес-задачи.
- Развитая сервисная инфраструктура (ритейл, общественное питание).
- Современные офисные пространства.
- Цифровизация управленческих процессов.
- Профессиональные услуги управления недвижимостью.

В результате создается интегрированная экосистема, где арендаторы получают не просто помещения, а готовую среду для эффективной работы и развития бизнеса.



Источник: Ricci

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ индустриально-складского сегмента Московского региона

14 800 +15% г/г

₽/м²/год без учета НДС и ОПЕХ
средневзвешенная запрашиваемая
ставка аренды на готовые и строящиеся объекты LI

1 500 – 2 800

₽/м²/год без учета НДС
диапазон ОПЕХ*

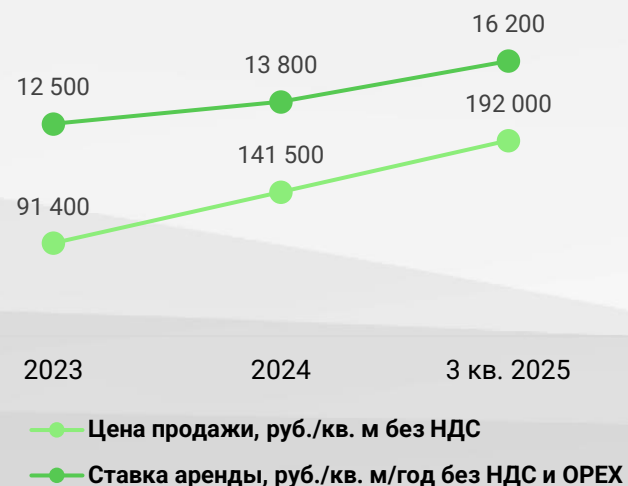
130 000 +20% г/г

₽/м² без учета НДС
средневзвешенная запрашиваемая
цена продажи на готовые и строящиеся объекты LI

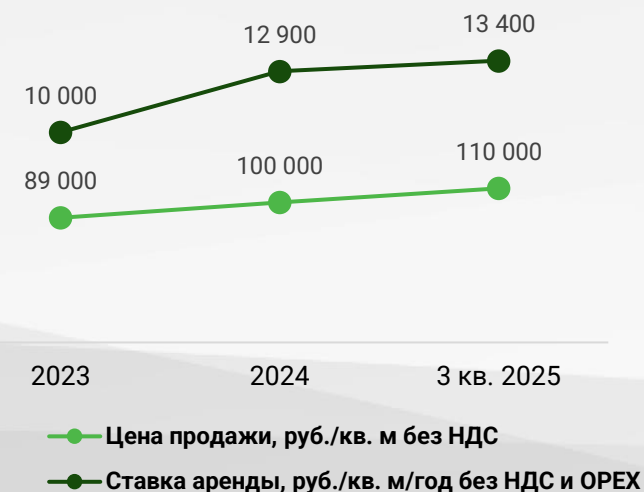
13,6%

вакансия в готовых объектах

Динамика ставок аренды и цены
продажи объектов городского
формата, 2023 – 3 кв. 2025 гг.



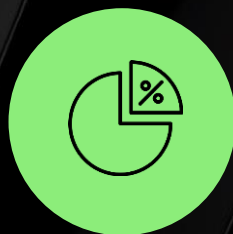
Динамика ставок аренды и цены
продажи объектов индустриального
формата, 2023 – 3 кв. 2025 гг.



* Размер ОПЕХ зависит от структуры реализованных площадей (продажа/аренда).
При продаже блоков уменьшается налог на имущество, который напрямую влияет на величину ОПЕХ

Источник: Ricci

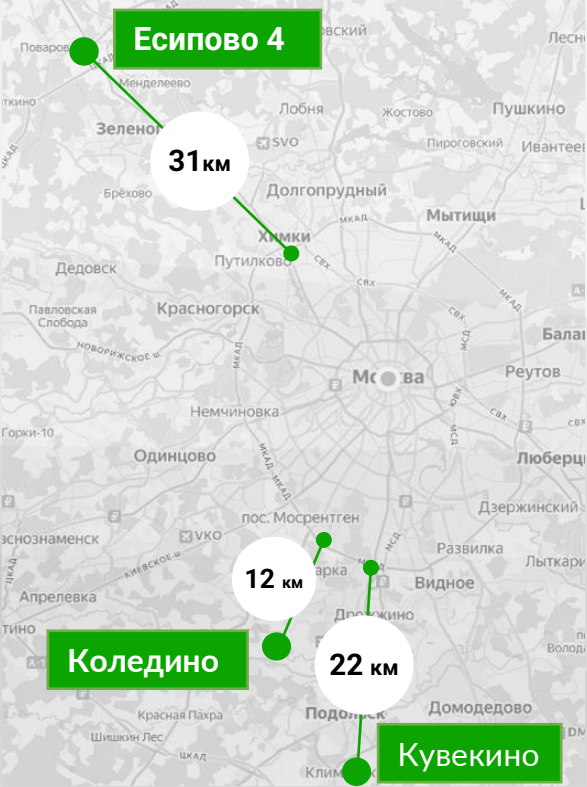
ИССЛЕДОВАНИЕ ФАКТОРОВ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ И ИХ ВЛИЯНИЯ НА ИНВЕСТИЦИОННУЮ ДОХОДНОСТЬ



Из выборки в 1,04 млн. кв.м
> 50 объектов

- Локация и расстояние от МКАД
- Размер блока
- Стадия строительства
- Этаж
- Формат объект (целевая аудитория)

КАК ИЗМЕНЯЕТСЯ РЕНТНАЯ (YIELD) И ОБЩАЯ ДОХОДНОСТЬ (IRR) В ЗАВИСИМОСТИ ОТ РАССТОЯНИЯ ДО МКАД



ИС Есипово 4



ИС Коледино



Кувекино (Корпуса G,H,K)



ХСА	ХСА	Parametr
МО, г.о. Солнечногорск, ИП Есипово	МО, г.о. Подольск, ИП Коледино,	Москва, район Троицк, ПП Кувекино
Ленинградское	Симферопольское	Калужское
31 км	22 км	12 км
midi/maxi	midi	midi
10%	11%	11%
36%	36%	44%

Девелопер
Местоположение
Шоссе
Удаленность от МКАД
Размер блока
Рентная доходность
Общая доходность

ЦИКЛ РЫНКА ИНДУСТРИАЛЬНО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

2021-2027 гг.

2025

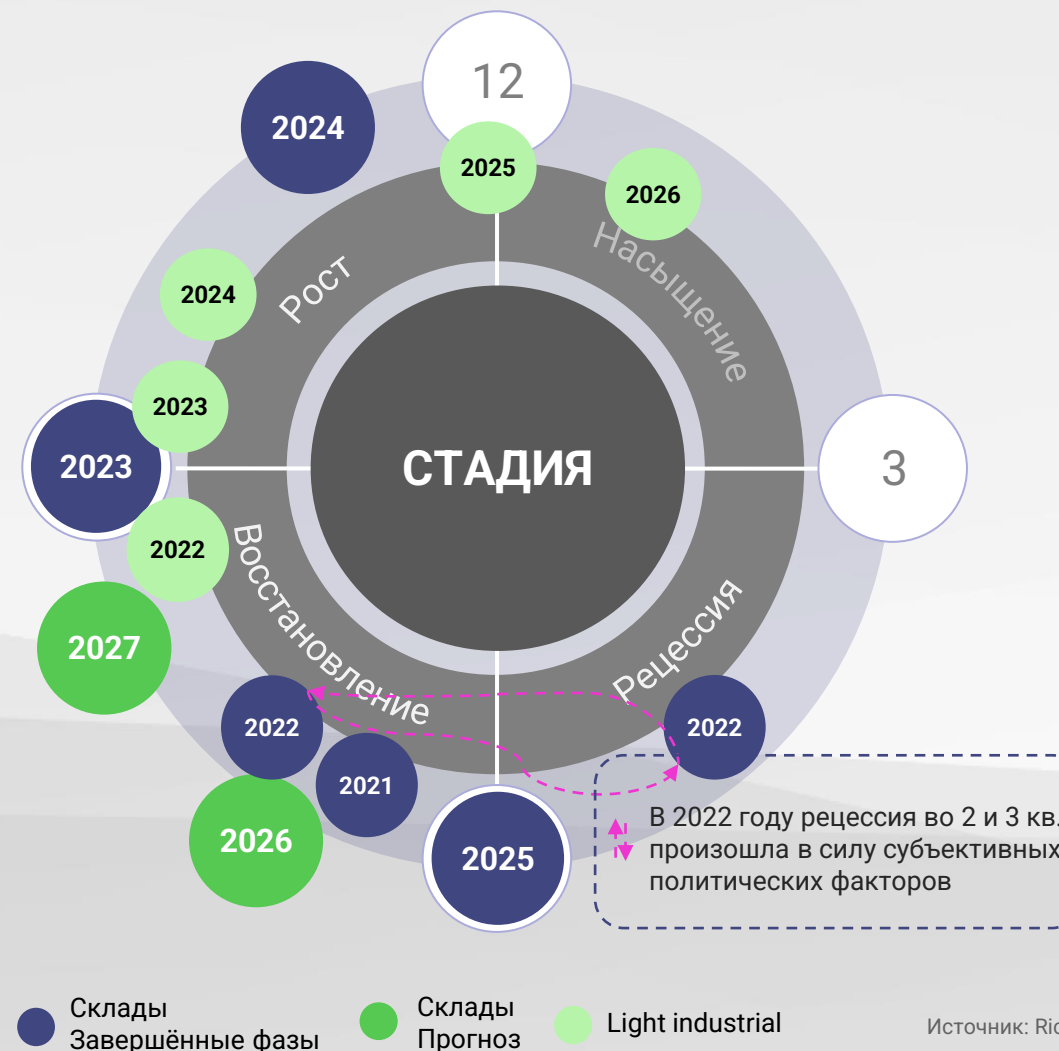
Снижение ставок на фоне дорогого финансирования и сокращения спроса.

2026

Стабилизация арендных ставок на Big Box. Рынок достигает точки равновесия после адаптации к новой стоимости денег.

2027

Возобновление роста ставок на Big Box на фоне сохраняющегося низкого уровня вакантности и исчерпания нового предложения



ОСНОВНЫЕ ТРЕНДЫ СЕГМЕНТА LIGHT INDUSTRIAL

в 2025 - 2026 гг.

Устойчивый спрос будет сохраняться

- Производственный сектор — ключевой драйвер (51% от общего объема сделок).
- Развитие зон КРТ в Москве поддерживает спрос от резидентов старого фонда.
- Рост интереса инвесторов — обусловлен быстрыми сроками строительства и доступным порогом входа.
- Доминирование продаж над арендой в структуре сделок (63% VS 37%) в 2025 г., и постепенное смещение в сторону аренды с вводом новых объемов.

Коммерческие условия

- Рост ставок аренды и цен продажи — следствие устойчивого спроса и выхода на рынок новых объектов в городском формате.
- Ожидается стабилизация или скидки в зависимости от ниши на фоне увеличения объемов конкурентного предложения и высокой стоимости денег.

Рекордные объемы нового строительства

- Ответ на потребности малого и среднего бизнеса
Ключевые преимущества формата:
 - Гибкие планировки
 - Адаптивность под разные задачи
 - Удобная локализация
- Высокая инвестиционная привлекательность сегмента для девелоперов, в том числе в силу участия в льготе по МПТ и доступности инструмента промышленной ипотеки для производственных компаний

Вакантность по нишам и диверсификация

- Рост вакансии — результат активной девелоперской деятельности и плохого знания особенностей сегмента.
- Высокая волатильность — характерная особенность развивающегося рынка.
- Конкуренция будет способствовать росту профессионализма девелоперов в данной нише и диверсификации продукта.

ФОРУМ

LIGHT INDUSTRIAL 6.0

СПАСИБО
ЗА ВНИМАНИЕ



ЯНА КУЗИНА

Президент Ассоциации «Альянс
экспертов рынка недвижимости»,
партнер Аналитического центра
Ricci (Москва)

+7 903 724 74 17

RE **d@igest**



Telegram-канал



re-digest.ru