



ГДЕ ВЗЯТЬ ЗЕМЛЮ ПОД LIGHT INDUSTRIAL?



Евгений Нумеров
Управляющий директор, партнер Skladman USG

Light Industrial может стать одним из главных трендов 2023 г. на складском рынке и в сегменте коммерческой недвижимости в целом. Запрос на развитие формата очевиден. Так, по нашим данным, на сегодняшний день в Московском регионе реализовано 300 тыс. м² складских площадей формата LI, строится 154 тыс. м², а в стадии проектирования находится почти 500 тыс. м².

Вместе с тем спрос примерно вдвое опережает предложение. Характерно, что целевая аудитория формата лишь на 10% совпадает с той, которая интересуется классическими склада-

ми. Основной спрос на формат Light Industrial формируют производственные (более 50% запросов), оптово-розничная торговля (25%), логистика и электронная коммерция (20%). Самый популярный запрос – площади до 1000 м². Он составляет три четверти от общего объема обращений. Около 14% рассматривают площади от 1000 до 2000 м², остальные – от 2000 до 5000 м².

Удовлетворить интересы всех рынков в настоящее время не в состоянии. В частности, есть отложенный спрос на несколько миллионов квадратных метров складских площадей непосредственно внутри МКАД. С учетом дефицита земли в черте города есть всего два источника для реализации новых проектов Light Industrial. Во-первых, это переформатирование морально устаревших торговых центров и рынков. Частично процесс уже идет, но здесь надо учитывать, что это в большей степени заграничная история. Так, в настоящее время в США существует 59 таких retail-to-industrial проектов, трансформация которых уже завершена либо реконцепция идет полным ходом, согласно исследованию CBRE Research survey. Если брать опыт Москвы, то он пока недостаточен для составления полной картины. Сегодня в столице есть недострои, которые могут быть выкуплены инвесторами и переформатированы под Light Industrial, но таких энтузиастов мало: гораздо проще построить объект с нуля, чем переделывать здание, изначально предназначенное под другую функцию.

Во-вторых, перспективным драйвером является комплексное освоение территорий (КРТ). С начала года число таких проектов увеличилось до 188. Московские промзоны являются важнейшим резервом для города, на них суммарно приходится около 17% территорий старой Москвы – порядка 18,8 тыс. га. Более того, сегодня почти 25% всей новой недвижимости строится именно здесь.

Если представить себе, что на гектаре московской промзоны в текущих реалиях находятся 10–15 резидентов, то речь идет о перемещении или переселении нескольких тысяч таких резидентов. Часть из них выбирает проекты Light Industrial за пределами МКАД, потому что объем предложения в черте города недостаточен, и вакансия здесь минимальна.

Если сейчас около 10 тыс. компаний / резидентов испытывают потребность в современных помещениях, то 40–50% из них, скорее всего, переедут за МКАД, учитывая, что там предлагается больше проектов, а ставка аренды / покупки ниже. Таким образом, речь идет о переселении 4–5 тыс. компаний, и всем им нужны готовые помещения. Интересно, что среди причин переезда в современный формат Light Industrial более 60% игроков рынка называют развитие бизнеса, расширение производства и перепрофилирование, при этом до 40% компаний хотели бы увеличить занимаемые ранее площади.

Учитывая потребности резидентов, суммарно под их запросы нужно порядка 2 млн м² в Москве и столько же –

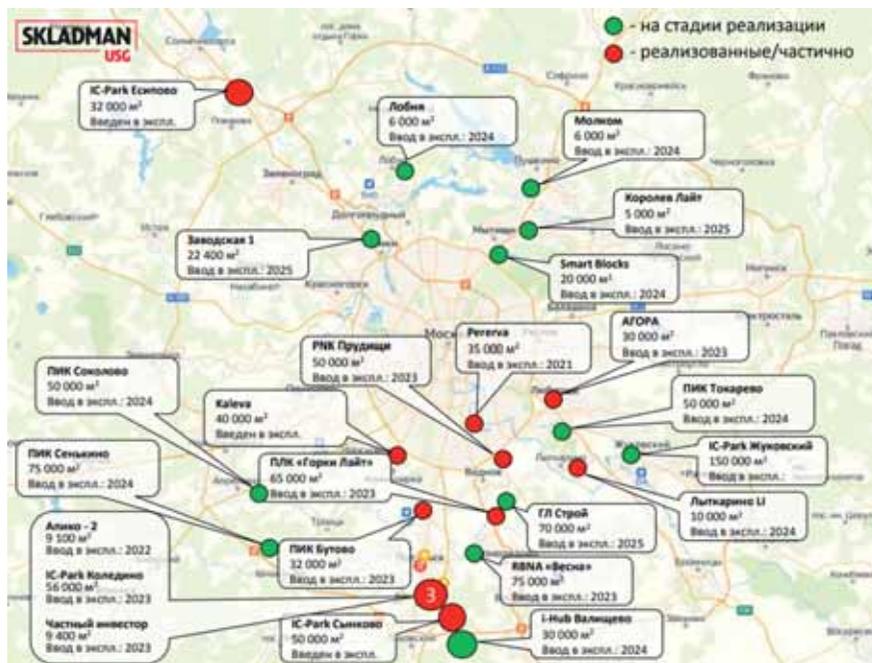
в Подмосковье. Принимая во внимание современные темпы строительства, придется не менее 4–5 лет активно возводить новые объекты, чтобы удовлетворить этот спрос. Средний проект формата Light Industrial по площади сегодня занимает около 15 тыс. м². Таким образом, потребуется более 100 новых проектов, под которые в Новой Москве и других отдаленных от центра локациях просто нет земли.

Программу КРТ в столице нужно дорабатывать. Сейчас на этих площадях в подавляющем большинстве случаев строят жилье и коммерческую инфраструктуру для новых резидентов, иногда дополнительно еще и офисы. Но проекты Light Industrial, как правило, вне зоны внимания города и девелоперов. Между тем их нужно органично вписывать в городскую среду, закрывая растущую потребность со стороны рынка.

Городское расположение имеет целый ряд преимуществ. В силу транспортной доступности и возможности подключения к мощным центральным сетям нужно переносить малое и среднее производство в город, не только возводя новые объекты помимо жилья, но и предоставляя предприятиям, которые там разместятся, определенные преференции. Все больше внимания в рамках КРТ начинают уделяться концепции «5-минутного города», когда все необходимое для жизни расположено на расстоянии вытянутой руки. Это должно касаться в том числе и мест приложения труда. Не все работают в офисах, значительный процент населения занят на производстве, и тренд на импортозамещение должен увеличить эту долю.

Нерационально в ходе реконструкции промзон делать упор лишь на жилье и социальную инфраструктуру. Нужно создавать возможности и для малых предприятий, которым требуются пространства для работы.

Light Industrial в этом плане оптимален как формат не только производственный, он объединяет множество функций. Если объект расположен в городской черте, то его могут использовать компании сегмента логистики и электронной коммерции, например, в качестве районного распределительного центра. Кроме того, в Light Industrial могут быть расположены мастерские и объекты розничной торговли. Также именно данный формат идеален для складов последней мили, dark store и self storage. Основ-



Light Industrial Московского региона в 2023 г.

ным драйвером для их развития стала интернет-торговля. Так, ряд компаний открывают dark store склады для хранения товаров первой необходимости и продуктов питания, им выгодно арендовать несколько небольших складских помещений на 200–300 м² на расстоянии 1,5–2 км друг от друга, чтобы обеспечить быструю доставку до конечного потребителя. Склады self storage нужны не только бизнесу, но и физическим лицам для хранения личных вещей, особенно сегодня, в условиях непрерывного сокращения средней площади квартир.

Столичная программа создания мест приложения труда, которая реализуется с 2020 г., призвана стимулировать комплексную застройку новых районов Москвы за пределами ТТК и МКАД. Согласно ей застройщик многоквартирного дома частично или полностью освобождается от платы за изменение вида разрешенного использования участка, на котором возводит жилье, если он дополнительно инвестирует средства в строительство промышленного, офисного, социального, торгового или спортивного объекта. Инициатива похвальная, но почему бы не распространить действие программы и на старую Москву? Возросший интерес и спрос со стороны клиентов приведут к появлению новых игроков, и отпадет необходимость размещать все безопасные производства за пределами города.

Наконец, еще один немаловажный довод в пользу гармоничного включения Light Industrial в городскую канву связан, как ни странно, с архитектурой. Архитектурные решения для таких складов, всегда предполагают современный и актуальный внешний облик, благодаря чему меняется представление о промзоне как о темном пятне на карте города. Например, новый проект Skladman USG включает уникальный орнамент в виде колоса пшеницы, также фасады отличаются грамотно продуманной цветовой гаммой.

Формат Light Industrial в дальнейшем, безусловно, будет только набирать популярность. Опыт зарубежных стран тому доказательство: за 5 лет цена аренды проекта в Канаде выросла на 40%, продажи – на 80–90%. В России мы прогнозируем рост на 30% в аренде, и увеличение минимум на 50% стоимости квадратного метра.

На фоне масштабной поддержки отечественных производителей, роста популярности собственных торговых марок федеральных сетей спрос на помещения с подобными техническими характеристиками многократно возрастет. Ключевым драйвером предложения будет выступать московская программа по созданию мест приложения труда, которая окажет значительное влияние на географию будущего предложения.