

Научная статья  
 УДК 332.72  
 EDN JOCYMQ  
 DOI 10.17150/2500-2759.2025.35(1).140-149



## СКЛАДЫ LIGHT INDUSTRIAL КАК НОВЫЙ ФОРМАТ РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

**С.Г. Холмовский**

*Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация*

### Информация о статье

Дата поступления  
12 ноября 2024 г.

Дата принятия к печати  
10 апреля 2025 г.

Дата онлайн-размещения  
15 апреля 2025 г.

### Ключевые слова

Склады light industrial; рынок складской недвижимости; складская логистика

### Аннотация

Российский рынок складской недвижимости представляет собой комбинацию современных помещений, обладающих высокими потребительскими свойствами, которые были построены в последние десятилетия, и старых производственно-складских помещений, которые остались на рынке как наследие советской экономики. Расширяющиеся потребности со стороны как небольших производственных и торговых предприятий, так и логистических посредников (транспортно-экспедиционные компании, фирмы по оказанию складских услуг, по выполнению функций фулфилмент-операторов при выполнении интернет-заказов и др.) создают на рынке значительный спрос на небольшие по площади, но современные склады, которые находятся в пределах городской черты. Объектами складской инфраструктуры, которые способны удовлетворить потребности хозяйствующих субъектов, могли бы стать склады формата light industrial, которые в последнее время стали активно проектироваться и строиться. Цель представленного исследования заключается в определении тех факторов, которые предопределяют актуальность такого рыночного предложения в современных экономических условиях, и характеристике состояния российского рынка складской недвижимости и места в нем складов формата light industrial. Методология проведенного исследования основана на анализе основных тенденций развития этого сектора экономики. Информационной базой для исследования послужили данные статистической отчетности и аналитических обзоров российского рынка. Научная новизна работы заключается в определении места складов light industrial в структуре рынка складской недвижимости, рассмотрении подходов к классификации объектов формата, изучении преимуществ и недостатков формата для участников рынка.

Original article

## WAREHOUSES LIGHT INDUSTRIAL AS A NEW FORMAT OF THE WAREHOUSE REAL ESTATE MARKET

**Stanislav G. Kholmovsky**

*Baikal State University, Irkutsk, the Russian Federation*

### Article info

Received  
November 12, 2024

Accepted  
April 10, 2025

Available online  
April 15, 2025

### Abstract

The Russian warehouse real estate market is a combination of modern premises with high consumer properties, which were built in recent decades, and old industrial and warehouse premises that remained on the market as a legacy of the Soviet economy. The expanding needs of both small manufacturing and trading enterprises, as well as logistics intermediaries (freight forwarding companies, warehousing companies, fulfillment operators for online orders, etc.) create significant demand on the market for small but modern warehouses located within

**Keywords**

Light industrial warehouses;  
warehouse real estate market;  
warehouse logistics

urban areas. features. Light industrial warehouses, which have recently begun to be actively designed and built, could become objects of warehouse infrastructure that can meet the needs of business entities. The purpose of the presented research is to identify those factors that determine the relevance of such a market offer in modern economic conditions, and to characterize the state of the Russian warehouse real estate market and the location of light industrial warehouses in it. The methodology of the conducted research is based on the analysis of the main trends in the development of this sector of the economy. The data from statistical reports and analytical reviews of the Russian market served as the information base for the study. The scientific novelty of the work consists in determining the place of light industrial warehouses in the structure of the warehouse real estate market, considering approaches to classifying objects of the format, studying the advantages and disadvantages of the format for market participants.

Размеры Российской Федерации, неравномерность размещения как населения, так и производственных объектов, объемы ее экономики и динамики развития определяют важность развития всей логистической инфраструктуры, которая обеспечивает взаимодействие экономических объектов и субъектов, выполняя при этом функцию обслуживающей подсистемы.

От эффективности функционирования логистической инфраструктуры зависит результативность всей экономической сферы страны, так как она определяет уровень транзакционных издержек по перемещению ресурсов и товаров внутри страны и за ее пределы.

Значимой частью логистической инфраструктуры выступают объекты складской недвижимости, которые осуществляют функции по трансформации материальных потоков внутри складов, организации хранения товаров. Складское хозяйство страны представлено совокупностью складских помещений, принадлежащих промышленным и торговым предприятиям, логистическим посредникам, которые предоставляют их в аренду [1].

Ограничения в работе складского хозяйства приводят к негативным последствиям для всех экономических субъектов: увеличение явных затрат и упущенной выгоды из-за недостатка современных складских площадей; сложность осуществления складских операций; проблемы с получением, обработкой и отгрузкой заказов; невыполнение договорных обязательств [2].

Таким образом, состояние рынка складской недвижимости, с одной стороны, оказывает непосредственное влияние на эффективность функционирования всей экономической системы страны, а с другой стороны, ситуация на складском рынке является результатом экономического развития страны и перспектив его изменения.

Современный российский рынок складской недвижимости представляет собой совокупность относительно старых складских помещений и комплексов, построенных еще в годы существования СССР, и новых складских объектов, построенных в последние десятилетия, которые соответствуют всем современным эксплуатационным и экономическим требованиям со стороны потенциальных собственников и арендаторов.

Активное строительство новых складских площадей началось в начале 20-х гг. с актуализацией экономического роста экономики России, поэтому до текущего момента на рынке наблюдается дефицит современных складских объектов разного формата. Одним из таких новых форматов складских помещений являются склады light industrial (далее также — формат), которые стали активно развиваться в последнее десятилетие, и показали востребованность среди небольших производственных, торговых и логистических компаний.

В представленном исследовании изучается современное состояние российского рынка складской недвижимости, факторы и перспективы его развития, имеющиеся ограничения в функционировании, а также роль складского формата light industrial в современных экономических реалиях.

Текущая ситуация на рынке складской недвижимости является следствием экономических и политических событий, которые наблюдались в последнее десятилетие. Активность на рассматриваемом рынке напрямую с определенным временным лагом связана с ситуацией в экономике страны. Цикл строительства склада рассматриваемого формата и монтажа складского оборудования, начиная с разработки проектной документации и заканчивая вводом в эксплуатацию, составляет 2–3 года.

Низкие темпы роста ВВП России в 2014–2019 гг. предопределили стагнацию на рынке складской недвижимости, когда объем ввода новых складских площадей в целом по стране колебался в пределах от 1,8 млн до 3,6 млн м<sup>2</sup> (табл. 1).

Представленные данные свидетельствуют о том, что в рассматриваемый период наблюдалась определенная цикличность во вводе новых складских площадей: снижение показателя в 2015–2017 гг. сменилось тенденцией к росту в последующие годы. При этом только регионы России показали прирост ввода складских площадей на 8,5 %, в целом же по России наблюдалось сокращение этого показателя более чем на треть.

Активизация строительства складских помещений и увеличение вложений в новое строительство стало наблюдаться на рубеже

2020–2021 гг.; этот процесс многие специалисты напрямую связывают с последствиями пандемии коронавирусной инфекции, вызвавшей, в свою очередь, взрывной рост масштабов интернет-торговли [3]. Компании интернет-торговли, особенно крупнейшие маркетплейсы («Озон», «Вайлдберриз», «Яндекс-Маркет» и др.), стали основными выгодоприобретателями увеличения интернет-продаж, что вызвало повышенный спрос с их стороны на современные складские площади по всей территории России (табл. 2).

Колебания масштабов ввода новых складских площадей, наблюдавшиеся на рынке последние годы, связаны с последствиями событий 2022 г., когда введенные против России экономические санкции, ограничения в сфере международной торговли, уход или снижение инвестиционной деятельности части западных

Таблица 1

**Темпы роста ВВП и динамика ввода новых складских помещений в России в 2014–2019 гг., тыс. м<sup>2</sup>\***

Показатель	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2019 к 2014, %
ВВП России, трлн р. (в ценах 2016 г.)	87,20	85,50	85,60	87,2	89,60	91,60	105,1
Темпы роста ВВП России %, г/г	–	98,0	100,2	101,8	102,8	102,2	–
Ввод новых складских площадей в Московском регионе	2 372	952	1 097	799	821	1 273	53,7
Ввод новых складских площадей в Санкт-Петербурге и Ленинградской области	426	299	200	103	121	217	50,9
Ввод новых складских площадей в регионах России	780	985	637	605	703	846	108,5
Ввод новых складских площадей в России	3 578	2 236	1 934	1 507	1 645	2 336	65,3
Темпы изменения ввода складских площадей, % г/г	–	62,5	86,5	77,9	109,2	142,0	–

\* Составлена по: Рынок складской недвижимости регионов России. 1-е полугодие 2024 г. URL: <https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-regiony-rossii-i-polugodie-2024> ; Рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области. 1-е полугодие 2024 г. URL: <https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-sankt-peterburg-i-leningradskaya-oblast-i-polugodie-2024> ; Рынок складской недвижимости Московского региона. 1-е полугодие 2024 г. URL: <https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-i-polugodie-2024> ; Социально-экономическое развитие РФ. 2024 год. Валовой внутренний продукт России. URL: <https://rosstat.gov.ru> (дата обращения: 03.02.2025).

Таблица 2

**Динамика масштабов российского рынка интернет-торговли и ввода новых складских площадей в 2021–2024 гг. \***

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024 (прогноз)
Оборот интернет-торговли, трлн руб.	2,7	4,1	5,7	7,9	10,7
Ввод новых складских площадей в Московском регионе, млн м <sup>2</sup>	1,2	1,9	2,0	1,9	1,7
Ввод новых складских площадей в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, млн м <sup>2</sup>	0,3	0,2	0,5	0,4	0,5
Ввод новых складских площадей в регионах России, млн м <sup>2</sup>	0,9	1,2	1,2	1,5	1,7
Ввод новых складских площадей в России, млн м <sup>2</sup>	2,4	3,4	3,6	3,8	3,9

\* Составлена по: Интернет-торговля в России — 2023. URL: [https://datainsight.ru/eCommerce\\_in\\_Russia\\_2023%20\(2\).pdf](https://datainsight.ru/eCommerce_in_Russia_2023%20(2).pdf) (дата обращения: 03.02.2025).

компаний одновременно сократили спрос на возведение складских объектов и ухудшили перспективы развития всего рынка.

Ввод в строй некоторых крупных складских комплексов был перенесен на более поздний срок из-за неясности перспектив использования новых складских площадей и сложностей с комплектованием объектов строительства необходимым складским оборудованием (в основном иностранного производства).

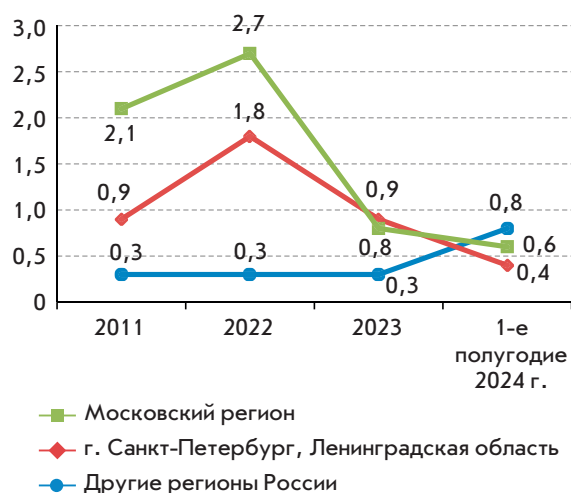
Но спад ВВП России в 2022 г. (на 1,2 %) был относительно быстро преодолен и уже в 2023 г. наблюдался восстановительный рост, который продолжился в 2024-м. Развитие внутреннего производства, курс на импортозамещение во многих отраслях экономики, рост реальных доходов населения и увеличение масштабов интернет-торговли предопределили в 2023–2024 гг. повышение степени деловой и инвестиционной активности на всем рынке складской недвижимости [4–7].

В этот период увеличились темпы ввода новых складских мощностей (на рынок вышла часть проектов, отложенных к запуску в 2022 г.), возрос спрос на складскую недвижимость в целом со стороны российских компаний. Рост деловой активности и спроса продолжают поддерживать увеличивающиеся бюджетные расходы, значительные темпы розничного и корпоративного кредитования, высокие темпы роста реальных доходов населения. В этих условиях рынок коммерческой недвижимости в целом и ее складской сегмент отвечают ограниченным предложением и повышенным спросом.

Повышение деловой активности в разных сферах экономики (интернет-торговля, тради-

ционная торговля, промышленность, логистика) привело к сокращению уровня вакантности складских площадей до минимальных значений за предшествующие годы наблюдений (рис. 1).

Ограниченный объем предложения на рынке в последние годы при увеличивающемся

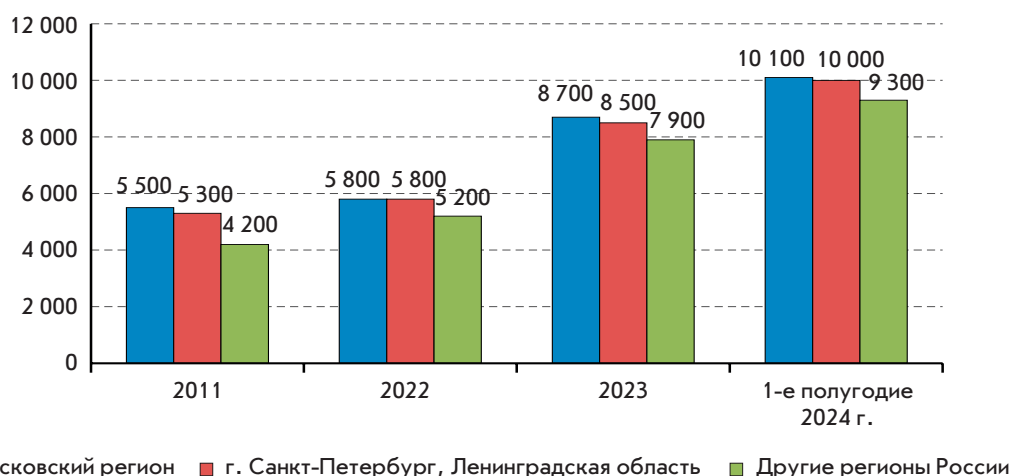


**Рис. 1. Уровень вакантности существующих складских площадей класса А и В, %**

Составлен по: Складская недвижимость России. 2-й квартал 2024 г. URL: <https://sroarmo.ru/blog/analiz-stoimosti-i-dinamika-sprosa-skladskoi-nerdvizhnosti-v-pervom-polugodii-2024-1724928239000> (дата обращения: 03.02.2025).

спросе обусловил и рост ставки аренды имеющихся складских площадей класса А и В (рис. 2).

Потребности малого и среднего бизнеса в современных складских помещениях, которые они могли бы использовать для размещения небольших производств, складов интернет-магазинов, сервисных предприятий



**Рис. 2. Уровень ставки арендной платы за 1 м² складской площади класса А и В, руб. в год**

Составлен по: Складская недвижимость России. 2-й квартал 2024 г. URL: <https://sroarmo.ru/blog/analiz-stoimosti-i-dinamika-sprosa-skladskoi-nerdvizhnosti-v-pervom-polugodii-2024-1724928239000> (дата обращения: 03.02.2025).

со своими офисами постоянно увеличиваются. До недавнего времени рынок складской недвижимости мог закрыть такие потребности лишь частично за счет нарезки крупных старых или новых складских помещений на более мелкие лоты.

Такие варианты аренды или приобретения складских площадей имели множество недостатков и ограничений. Во-первых, бизнесу всегда приходилось подстраивать свои бизнес-процессы под предлагаемую конфигурацию и планировку складского помещения. Во-вторых, эти помещения не имели достаточных по мощности сетей электро- и водоснабжения, что ограничивало эффективность их использования в производственной сфере. В-третьих, у компаний, арендующих или купивших такие нарезанные площади, имелись ограничения в плане их дальнейшего расширения в случае необходимости. В-четвертых, значительную часть товарного предложения на складском рынке составляли еще советские складские помещения, не приспособленные под современные технологии обработки грузов, что также снижало эффективность бизнес-процессов компаний [8].

Закрывать потребности торговых, производственных и сервисных компаний в небольших современных помещениях с подключением к сетям водо- и электроснабжения (на один объект выделяется до 85 кВт электропотребности), с наличием офисных помещений и собственных ворот для разгрузки автотранспорта позволяет такой новый формат складской недвижимости, как *light industrial*. Этот формат широко представлен на зарубежных рынках и теперь начинает развиваться на российском рынке складской недвижимости.

Сам термин *light industrial* предопределяет основное назначение подобных типов складских помещений — это помещения, в которых возможно совместить легкое производство, склад, офис и магазин [9]. Основным признаком подобного формата является небольшая площадь помещения. Минимальная площадь складского помещения начинается от 100 м<sup>2</sup> и максимально достигает 5 тыс. м<sup>2</sup>, но большая часть складов такого формата составляет от 250 м<sup>2</sup> до 2 тыс. м<sup>2</sup>.

При этом склады *light industrial* могут быть реализованы как комплекс сблокированных одно- и двухэтажных складских помещений, что позволяет в случае необходимости объединить ряд соседствующих помещений в более крупное по площади, так и отдельно стоящие здания разной этажности. При этом под формат подпадают и пристроенные, и пристроенные над жилыми зданиями помещения

(формат предусматривает размещение таких производств, которые исключают образование дыма, пыли, запахов, шума, сажи, вибрации земли или повышенной освещенности<sup>1</sup>).

При этом ни российская, ни иностранная бизнес-практика не выработала единых критериев отнесения тех или иных складских помещений к данному формату. Даже в Европе, откуда и пришел этот формат и понятие, нет единого подхода к классификации подобных объектов, которые и называют по-разному. Наряду с понятием *light industrial* используются термины *small box*, *flex* (подразумевают использование помещений и под склад, и под размещение производства), *multi-let* (также предусматривает разные варианты применения складских площадей). На отечественном рынке складской недвижимости иногда еще используется понятие «нарезка складских площадей на мелкие лоты для сдачи в аренду».

В настоящее время отечественными операторами и девелоперами складов *light industrial* разработаны две классификации объектов этого формата, основанные на разных квалифицирующих признаках.

Первую российскую классификацию объектов формата предложила компания *Skladman*: в основе разделения складов был положен размер площади помещения (по этому критерию объекты разделялись на три класса — *Mini*, *Midi* и *Max*). Каждый из этих классов, в свою очередь, в зависимости от характеристик помещений и имеющегося оборудования (всего используется 31 характеристика) разделяются на три подкласса — *A*, *B* и *C* (всего есть 9 разновидностей объектов)<sup>2</sup>. Эта классификация применима по отношению как к вновь возводимым складским объектам формата, так и складским помещениям, построенным раньше, но которые по своим техническим характеристикам могут быть отнесены к формату *light industrial* (табл. 3).

Классификация, предложенная компанией «*NF Group*» в 2022 г., предусматривает по аналогии с более крупными складскими помещениями выделение в рамках формата двух классов складов *A* и *B*, которые, в свою очередь, подразделяются на одноэтажные и многоэтажные склады<sup>3</sup>. При этом объекты

<sup>1</sup> Формат *light industrial*. URL: [https://lightindustrial.ru/pdf/Khomich\\_LI\\_Myth\\_Busters\\_Final.pdf](https://lightindustrial.ru/pdf/Khomich_LI_Myth_Busters_Final.pdf) (дата обращения: 10.01.2025)

<sup>2</sup> Обзор рынка многопользовательских складов малых размеров. URL: <https://lightindustrial.ru/pdf/Classification.pdf> (дата обращения: 10.01.2025).

<sup>3</sup> Методические рекомендации по классификации объектов *light industrial*. URL: [https://media.kf.expert/cms/NF\\_klassifikatsiya\\_light\\_industrial.pdf](https://media.kf.expert/cms/NF_klassifikatsiya_light_industrial.pdf) (дата обращения: 10.01.2025).

Таблица 3

## Основные характеристики складов light industrial по классификации Skladman

Параметр склада	Класс объекта		
	Mini (подкласс А)	Midi (подкласс В)	Max (подкласс С)
Площадь одного блока, м <sup>2</sup>	100–300	300–1 000	1 000–5 000
Высота потолка, м	5–8	5–7 или 10–13	Менее 8 или более 12
Расположение до города, км	Менее 5	Менее 20	Более 20
Год строительства	После 2010	После 2000	После 1970
Количество блоков	Более 10	Менее 10	Менее 10
Возможность объединения блоков	Да	Да	Нет
Наличие колонн внутри блока	Нет	Да, с размещением 12 × 12 м	Да, с размещением менее 12 × 12 м
Площадь застройки участка, %	Не более 40	Не более 60	Более 55
Размер офисного помещения, м <sup>2</sup>	Более 30	Менее 50	Менее 30
Наличие подъемных ворот, охраны, видеонаблюдения, индивидуального отопления блока	Да	Некоторые опции	Нет

оцениваются уже по 36 параметрам, и внутри классов происходит разделение на типоразмеры S, M, L (табл. 4).

Сравнивая квалификационные подходы двух компаний к объектам формата, можно констатировать, что хотя некоторые параметры выделения классов и совпадают (площади блоков, высота потолка, наличие колонн внутри блока, доля офисных помещений), но требования по указанным критериям существенно отличаются. Так, по размеру блоков классификация Skladman включает объекты площадью до 5 тыс. м<sup>2</sup>, при этом NF Group ограничивает максимальную площадь объектов величиной в 1 700 м<sup>2</sup>.

Но ряд параметров, определенных в одной классификации, отсутствует в другой,

и наоборот. Например, в классификации Skladman учитывается возможность объединения блоков, а в подходе NF Group она не рассматривается в качестве значимого критерия выделения классов складов. Кроме того, число параметров, используемых в классификации NF Group для объектов класса А и В, отличается (36 против 24 соответственно), что методологически неверно. В качестве отличия двух методик можно отметить, что классификация Skladman не детализирует классы складов в зависимости от этажности складского объекта, в отличие от подхода NF Group. Часть критериев, используемых NF Group в своей классификации, описана более детально и подробно, чем в подходе другой компании.

Таблица 4

## Основные характеристики одноэтажных складов light industrial по классификации NF Group

Параметр склада	Класс А (36 параметров)	Класс В (24 параметра)
Площадь одного блока, м <sup>2</sup>	Размер S – от 100 до 350 Размер M – от 351 до 850 Размер L – от 851 до 1 700 (по методологии NF Group большие по площади объекты к формату light industrial не относятся)	Размер S – от 100 до 350 Размер M – от 351 до 850 Размер L – от 851 до 1 700
Соотношение сторон блока	Не более 1:3	–
Высота потолка, м	Не менее 8	Не менее 6
Наличие колонн внутри блока	Нет	Не менее 6 м между колоннами
Площадь застройки участка, %	Не более 55	До 65
Размер офисного помещения	Не менее 10 % от площади блока	Не менее 10 % от площади блока
Парковка	Не менее одного парковочного места для большегрузного автотранспорта на каждые 800 м <sup>2</sup> блока	Наличие парковочных мест для грузового и легкового автотранспорта без детализации нормы
Наличие подъемных ворот, охраны, видеонаблюдения, отопления блока	Да	Некоторые

Таким образом, наличие этих двух подходов к классификации объектов формата light industrial затрудняет для субъектов рынка складской недвижимости рынка (арендодателей, инвесторов, девелоперов и арендаторов) принятие решений в отношении управления объектами формата (сдачу в аренду, инвестирование в строительство, покупку). В этих условиях каждая сделка на рынке требует от участников тщательного изучения технико-экономических характеристик складских объектов, что усложняет процесс принятия управленческих решений, ведет к дополнительным финансовым и временным затратам на оценку вариантов инвестирования, покупки или аренды.

Хотя и отсутствует единая классификация объектов формата, данные статистики фиксируют востребованность этих помещений на российском рынке складской недвижимости. Как и в рамках всего рынка, основные масштабные проекты в данном формате представлены в Московском регионе и Санкт-Петербурге.

По данным отчета «Инвестиции в light industrial», с 2015 г. (года постройки первого в России складской объект этого формата) объем ввода таких складов на рынке в 2023 г. увеличился с 22 тыс. м<sup>2</sup> до 152 тыс., а прогноз на 2024 г. составляет 270 тыс. м<sup>2</sup>. При этом на этапе строительства находилось 374 тыс. м<sup>2</sup> складов<sup>4</sup>.

За январь — сентябрь 2024 г. ввод объектов light industrial в основном осуществлялся в Московском регионе, и за указанный промежуток времени был введен в эксплуатацию 191 тыс. м<sup>2</sup> (по данным консалтинговой компании CMWP). По данным же компании IBC Real Estate ввод формата в эксплуатацию за январь — сентябрь 2024 г. достиг значения в 269 тыс. м<sup>2</sup>, за счет чего доля этого вида складов в структуре всей вводимой складской недвижимости приблизилась к 30 % [10]. Существенные расхождения в оценке объемов ввода в эксплуатацию складов рассматриваемого формата связана в том числе и с разночтениями в отношении того, какие складские объекты относятся к light industrial, а какие к нему не относятся.

Несмотря на рост объемов строительства складов рассматриваемого формата, на рынке ощущается нехватка складских помещений, связанная с ограниченностью предло-

<sup>4</sup> Инвестиции в light industrial. Март 2024 года. URL: [https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/d77/IBC-Real-Estate\\_Parametr\\_Alfa-Kapital\\_Investitsii-v-Light-Industrial\\_2pdf.com\\_edit\\_metadata.pdf](https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/d77/IBC-Real-Estate_Parametr_Alfa-Kapital_Investitsii-v-Light-Industrial_2pdf.com_edit_metadata.pdf) (дата обращения: 10.01.2025).

жения всех складских площадей, в том числе и данного типа. По мнению экспертов, потенциальный спрос на объекты light industrial составляет от 1,5 до 3 млн м<sup>2</sup> на ближайшие 3–5 лет<sup>5</sup>.

При этом наиболее востребованными среди покупателей и арендаторов продолжают оставаться средние по размерам лоты (площадью от 500 до 1 000 м<sup>2</sup>), на которые приходится до двух третей всех сделок на рынке.

Средняя годовая ставка аренды light industrial в Московском регионе по итогам девяти месяцев 2024 г. достигла 14 600 руб. за 1 м<sup>2</sup>, что почти на 22 % выше ставок аренды другого массового складского формата big box (складские объекты площадью от 5 000 м<sup>2</sup>)<sup>6</sup>.

Разница в величине арендной платы связана с большей востребованностью формата light industrial среди малых и средних компаний, которым арендовать большие складские площади неэффективно.

При этом стоимость строительства малых складов и их технического обустройства выше, чем у больших по площади складских помещений. По данным отчета «Стоимость строительства складской недвижимости. 3-й квартал 2024 года», стоимость строительства «под ключ» 1 м<sup>2</sup> объекта light industrial составляет 67 400 руб. без НДС против 63 400 руб. без НДС у формата big box<sup>7</sup>.

Оценивая тенденции и перспективы развития формата на российском рынке, надо четко определять преимущества и недостатки light industrial для хозяйствующих субъектов. С точки зрения пользователей складов (арендаторов или собственников) этот формат обеспечивает следующие преимущества:

- подключение складов ко всем инженерным коммуникациям, обеспечение складов повышенными мощностями по электро- и водоснабжению, что делает возможным осуществление производственной деятельности;
- объединение в одном блоке как производственных (складских) помещений, так

<sup>5</sup> Инвестиции в light industrial. Март 2024 года; Рынок light industrial. Москва и Санкт-Петербург // Nikoliers. 2023. URL: <https://nikoliers.ru/analytics/rynok-light-industrial-moskva-i-sankt-peterburg> (дата обращения: 10.01.2025).

<sup>6</sup> CMWP зафиксировала рекордный рост количества объектов light industrial и региональных проектов в структуре нового строительства складской недвижимости за 1–3-й квартал 2024 года. URL: <https://www.cmwp.ru/media/news/cmwp-zafiksirovala-rekordnyy-rost-kolichestva-obektov-light-industrial-i-regionalnykh-proektov-v-str> (дата обращения: 10.01.2025).

<sup>7</sup> Стоимость строительства складской недвижимости. 3-й квартал 2024 года. URL: <https://kf.expert/publish/stoimost-stroitelstva-skladskoj-nedvizhimosti-cfo-3-kvartal-2024> (дата обращения: 10.01.2025).

и офисной площади, что упрощает процесс организации хозяйственной деятельности;

- возможность увеличения размеров используемой площади за счет объединения соседних складских блоков;

- размещение подобных объектов в пределах городской черты, что улучшает их транспортную доступность для контрагентов фирмы;

- формат позволяет использовать складские площади под разные виды бизнеса, что может принести определенный синергетический эффект, когда в рамках складского комплекса соединены предприятия смежных сфер экономической деятельности, что дает возможность сократить логистические затраты между фирмами-партнерами;

- наличие, как правило, удобных подъездных путей и мест для стоянки и разгрузки грузового автотранспорта.

Но использование формата несет и определенные сложности для собственников и арендаторов:

- затраты на строительство или аренду склада существенно больше, чем для других объектов складской недвижимости из-за особенностей конструкции, планировки и технического оснащения складов. Кроме того, размещение складов формата требует использования относительно больших земельных участков;

- эксплуатационные расходы на ввод в эксплуатацию, содержание и обслуживание складов незначительно, но выше, чем у других складских форматов, из-за затрат на отопление, повышенной мощности электропитания;

- договоры аренды на такие склады имеют более краткосрочный характер (от нескольких месяцев до нескольких лет), что может нести определенные риски как для арендодателя, так и для арендатора.

Для инвесторов имеются следующие преимущества вложения средств в объекты формата:

- порог входа для частных инвесторов начинается с 50 млн руб., что предопределяет его популярность, а ликвидность и стабильность в плане сдачи в аренду гарантирует возврат средств, вложенных в покупку (строительство) объектов<sup>8</sup>;

- объекты light industrial востребованы на рынке, поэтому обладают высокой ликвидностью и их можно быстро сдать в аренду новому арендатору или продать в случае необходимости;

- вложиться в формат можно даже с меньшим взносом за счет приобретения паев закрытых паевых инвестиционных фондов, которые также вкладываются в развитие рассматриваемого формата складской недвижимости;

- формат привлекателен и для девелоперов, особенно в рамках проектов комплексного развития территорий, где они могут наряду со строительством жилой недвижимости возводить рядом многофункциональные коммерческие объекты, объединяющие офисные и складские объекты;

- возведение объектов light industrial в пределах городской черты и вне ее возможно там, где по градостроительному законодательству или планам развития муниципальных образований невозможно строить жилые или иные коммерческие объекты из-за особенностей зонирования или конфигурации земельного участка;

- строительство комплекса складов изучаемого формата предусматривает возведение множества однотипных по конструкции и планировке зданий, что может в существенной мере упростить и стандартизировать многие технические решения, уменьшить затраты на проектирование объектов, строительные материалы и выполнение монтажных работ.

Но инвесторы при принятии решения о вложениях в развитие формата должны учитывать и имеющиеся ограничения:

- возведение объектов формата возможно не на всех категориях земель, местное законодательство может ограничивать использование определенных земельных участков внутри городской черты под размещение некоторых производственных процессов;

- возведение отдельного объекта формата не так экономически эффективно, как возведение комплекса блоков, что позволит в полной мере раскрыть потенциал формата light industrial;

- вложения в строительство или покупку объектов больше, чем в возведение иных складских объектов;

- строительство комплекса объектов light industrial требует больше времени, чем сооружение складов формата big box.

В заключение можно констатировать, что за прошедшее десятилетие формат light industrial занял свою рыночную нишу, а в современных экономических условиях стал одним из самых востребованных на рынке складской недвижимости России. Инвестиции в строительство новых объектов формата увеличиваются, меняется и география при-

<sup>8</sup> Рынок light industrial. Москва и Санкт-Петербург.

сутствия за счет регионов РФ, что гарантирует увеличение доли современных складских площадей в структуре российского рынка, и, возможно, снижение стоимости строительства и аренды складов по мере увеличения предложения.

Однако темпы возведения складов формата light industrial, как и других объектов рынка складской недвижимости, могут в

ближайшей перспективе замедлиться из-за высокого значения ключевой ставки ЦБ РФ. Высокое значение ставки рефинансирования не только ограничивает деловую активность в целом по экономике, но и снижает эффективность строительства новых объектов складской инфраструктуры, которое в значительной мере финансируется за счет заемных средств.

#### СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ


1. Смольянинова Е.Н. Определение и классификация современных складов. Способы оптимизации их работы / Е.Н. Смольянинова, Н.А. Бурцева. — DOI 10.17513/vaael.2147. — EDN TORKKS // Вестник Алтайской академии экономики и права. — 2022. — № 4-1. — С. 127–132.
2. Казарина Л.А. Сезонность как фактор формирования логистических издержек / Л.А. Казарина. — DOI 10.17150/2500-2759.2024.34(1).88-95. — EDN JFTWRD // Известия Байкальского государственного университета. — 2024. — Т. 34, № 1. — С. 88–95.
3. Щепина С.В. Развитие существующих и альтернативных форматов торговли сетевого ритейла в условиях пандемии / С.В. Щепина. — DOI 10.17150/2411-6262.2021.12(2).13 // Baikal Research Journal. — 2021. — Т. 12, № 2. — URL: <https://brj-bguer.ru/reader/article.aspx?id=24534>.
4. Кухалейшвили И.М. Проблемы складской недвижимости после введения санкций против компаний Российской Федерации / И.М. Кухалейшвили. — DOI 10.36871/ek.up.p.r.2022.08.04.005. — EDN VDACOZ // Экономика и управление: проблемы, решения. — 2022. — Т. 4, № 8 (128). — С. 30–33.
5. Круглякова В.М. Тенденции рынка недвижимости складского назначения в текущих социально-экономических условиях / В.М. Круглякова, К.А. Коршикова. — EDN XWSPHA // Цифровая и отраслевая экономика. — 2024. — № 2 (34). — С. 62–71.
6. Панфилова А.А. Новые тенденции на отечественном рынке коммерческой недвижимости в условиях экономической нестабильности / А.А. Панфилова. — EDN LBCYVP // Гипотеза. — 2022. — № 3 (20). — С. 25–32.
7. Федотов А.Н. Трансформация деятельности российских маркетплейсов в условиях санкционного давления / А.Н. Федотов. — DOI 10.17150/2411-6262.2024.15(1).71-83. — EDN DMDWLC // Baikal Research Journal. — 2024. — Т. 15, № 1. — С. 71–83.
8. Попова А.А. Новый тренд складской логистики в России: Light Industrial / А.А. Попова, А.А. Янченко. — EDN CPAYFW // Молодежь. Наука. Инновации. — 2023. — Т. 1. — С. 470–473.
9. Подобед О.С. Эффективность использования складов типа Light industrial / О.С. Подобед. — EDN ROHLKQ // Развитие логистики и управления цепями поставок : материалы IV Междунар. науч.-практ. конф., Минск, 24 нояб. 2023 г. — Минск, 2023. — С. 281–285.
10. Мешкова С. Легко устроились / С. Мешкова // Коммерсант. — URL: [https://www.kommersant.ru/doc/7280755?from=glavnoe\\_3](https://www.kommersant.ru/doc/7280755?from=glavnoe_3).

#### REFERENCES

1. Smolyaninova E.N., Burtseva N.A. Definition and Classification of Modern Warehouses. Ways to Optimize the Work of Modern Warehouses. *Vestnik Altaiskoi akademii ekonomiki i prava = Journal of Altai Academy of Economics and Law*, 2022, no. 4-1, pp. 127–132. (In Russian). EDN: TORKKS. DOI: 10.17513/vaael.2147.
2. Kazarina L.A. Seasonality as Factor of Logistic Costs Formation. *Izvestiya Baikalskogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of Baikal State University*, 2024, vol. 34–no. 1, pp. 88–95. (In Russian). EDN: JFTWRD. DOI: 10.17150/2500-2759.2024.34(1).88-95.
3. Shchepina S.V. Development of Existing and Alternative Formats of Retail Chains in the Context of the Pandemic. *Baikal Research Journal*, 2021, vol. 12, no. 2. (In Russian). DOI: 10.17150/2411-6262.2021.12(2).13.
4. Kukhaleishvili I.M. Problems of Warehouse Real Estate After the Introduction of Sanctions Against Companies of the Russian Federation. *Ekonomika i upravlenie: problemy, resheniya = Economics and Management: Problems and Solutions*, 2022, vol. 4, no. 8, pp. 30–33. (In Russian). EDN: VDACOZ. DOI: 10.36871/ek.up.p.r.2022.08.04.005.
5. Kruglyakova V.M., Korshikova K.A. Trends in the Warehouse Real Estate Market in the Current Socio-Economic Conditions. *Tsifrovaya i otraslevaya ekonomika = Digital and industry economics*, 2024, no. 2, pp. 62–71. (In Russian). EDN: XWSPHA.
6. Panfilova A.A. New Trends in the Domestic Commercial Real Estate Market in Conditions of Economic Instability. *Gipoteza = Hypothesis*, 2022, no. 3, pp. 25–32. (In Russian). EDN: LBCYVP.
7. Fedotov A.N. Transformation of Russian Marketplaces Activities in Conditions of Sanctions Pressure. *Baikal Research Journal*, 2024, vol. 15, no. 1, pp. 71–83. (In Russian). EDN: DMDWLC. DOI: 10.17150/2411-6262.2024.15(1).71-83.
8. Popova A.A., Yanchenko A.A. New Trend of Warehouse Logistics in Russia: Light Industrial. *Molodezh'. Nauka. Innovatsii = youth. Science. Innovations*, 2023, vol. 1, pp. 470–473. (In Russian). EDN: CPAYFW.
9. Podobed O. Effectiveness of Using Light Industrial Warehouses. *Development of logistics and supply chain management. Materials of the IV International Scientific Conference, Minsk, November 24, 2023*. Minsk, 2023, pp. 81–285. Podobed O.S. (In Russian). EDN: ROHLKQ.

10. Meshkova S. We settled in easily. *Kommersant*. URL: [https://www.kommersant.ru/doc/7280755?from=glavnoe\\_3](https://www.kommersant.ru/doc/7280755?from=glavnoe_3). (In Russian).


#### Информация об авторе

Холмовский Станислав Геннадьевич — кандидат экономических наук, доцент, кафедра менеджмента и сервиса, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: [staskhol@mail.ru](mailto:staskhol@mail.ru),  <https://orcid.org/0000-0002-6391-6281>, SPIN-код: 2882-5731, AuthorID РИНЦ: 467194.

#### Для цитирования

Холмовский С.Г. Склады light industrial как новый формат рынка складской недвижимости / С.Г. Холмовский. — DOI 10.17150/2500-2759.2025.35(1).140-149. — EDN JOCYMQ // Известия Байкальского государственного университета. — 2025. — Т. 35, № 1. — С. 140–149.

#### Author

Stanislav G. Kholmovsky — Ph.D. in Economics, Associate Professor, Department of Management and Service, Baikal State University, Irkutsk, the Russian Federation, e-mail: [staskhol@mail.ru](mailto:staskhol@mail.ru),  <https://orcid.org/0000-0002-6391-6281>, SPIN-Code: 2882-5731, AuthorID RSCI: 467194.

#### For Citation

Kholmovsky S.G. Warehouses Light Industrial as a New Format of the Warehouse Real Estate Market. *Izvestiya Baikal'skogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of Baikal State University*, 2025, vol. 35, no. 1, pp. 140–149. (In Russian). EDN: JOCYMQ. DOI: 10.17150/2500-2759.2025.35(1).140-149.