АИП АССОЦИАЦИЯ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ РОССИИ

ОБЪЕКТЫ ЛАЙТ-ИНДАСТРИАЛ В РОССИИ

Выпуск 1



АИП АССОЦИАЦИЯ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ РОССИИ

Отраслевой обзор

Объекты лайт-индастриал в России

Выпуск 1

Москва
2026

Главный редактор:

Анна Щербакова

Руководитель проекта:

Леонид Рожков

Авторский коллектив АИП России:

Денис Журавский
Максим Паздников
Анна Щербакова
Ольга Лашко
Леонид Рожков

Корректура:

Татьяна Беляева

Дизайн и верстка:

Алексей Комов
Яна Лелес

Информационная поддержка

Юлия Ильина
Дмитрий Шохонов

indparks.ru
© Ассоциация индустриальных парков России, 2026

Настоящий обзор — первое комплексное исследование рынка лайт-индастриал в России, охватывающее все регионы страны. В нем представлены масштабы и география рынка, характеристики объектов и структура предложения, а также особенности развития формата в регионах и перспективы его роста.

Лайт-индастриал становится важной частью промышленной инфраструктуры. Готовые производственные блоки позволяют компаниям быстрее запускать производство без необходимости самостоятельно проходить все этапы создания промышленного объекта — от приобретения земли до проектирования и строительства.

Формат развивается не только в Москве и Московской области, но и в других регионах России, формируя новый сегмент промышленной недвижимости. Он открывает возможности для развития малого и среднего бизнеса, запуска новых производств и расширения действующих предприятий.

Благодарим девелоперов, управляющие компании, участников рынка и отраслевых экспертов, которые поделились данными и опытом для подготовки обзора. Рассчитываем, что исследование станет практическим инструментом для участников рынка и внесет вклад в развитие лайт-индастриал и промышленной инфраструктуры в регионах России.

Команда Ассоциации индустриальных парков России

Содержание

Об АИП России 5

Новые потребности бизнеса меняют рынок промышленной недвижимости 6

ГОСТ лайт-индастриал — новый этап развития рынка 8

Методика исследования 12

Аналитика 13

Каталог объектов лайт-индастриал
членов Ассоциации индустриальных парков России 28

Действующие и создаваемые объекты лайт-индастриал 53

Ассоциация индустриальных парков России

Некоммерческая отраслевая общероссийская организация, основанная на членстве. Образована в 2010 году и объединяет большинство управляющих компаний индустриальных парков и ОЭЗ России, а также корпорации развития регионов, инвестиционные агентства, сервисные компании в сфере промышленного строительства.

Членство в АИП России полезно новичкам и опытным участникам отрасли индустриальных парков

Индивидуальная методическая помощь

- Прямые консультации со стороны сотрудников АИП России
- Предоставление типовых документов
- Советы по оформлению документов на аккредитацию
- Помощь в поиске подрядчика или релевантного опыта в других регионах
- Предоставление полезных контактов наших партнеров (по запросу)

Ознакомительные туры в индустриальные парки других регионов

- Осмотр территории действующего индустриального парка
- Знакомство с профессиональной управляющей компанией
- Обмен опытом и обсуждение актуальных тем с коллегами по отрасли

Консультации могут проводиться как при личной встрече в нашем офисе, так и онлайн, по телефону и/или электронной почте.

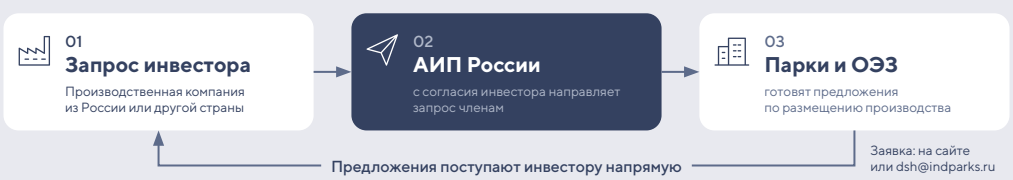
Методические материалы

АИП России выпускает собственные информационные и методические издания, часть которых доступна только членам Ассоциации при авторизации на сайте через личный кабинет.

Методические семинары

- По аккредитации парка
- По мерам государственной поддержки
- По созданию и развитию проектов в сфере промышленной инфраструктуры

Помогаем найти площадку для производства



Подробно ознакомиться с материалами можно на сайте *www.indparks.ru*

Все анонсы на сайте и нашем ТГ-канале

Перечень мероприятий регулярно обновляется на сайте АИП России

Новые потребности бизнеса меняют рынок промышленной недвижимости

Современные производственные технологии и текущие запросы бизнеса формируют спрос на более гибкие и функциональные пространства.

Унификация производств меняет требования к зданиям Типовое оборудование и модульные производственные линии сокращают потребность в индивидуальных архитектурных решениях.	**Бизнес выбирает скорость и предсказуемость** Готовая инфраструктура ускоряет запуск производства.

Новые потребности бизнеса сформировали формат лайт-индастриал.

Лайт-индастриал — готовый объект для размещения производства, в котором можно купить или арендовать отдельный блок, обеспеченный инфраструктурой.



Блоки
100–5 000 м², отдельные входы и возможность самостоятельной эксплуатации

Готовая инженерная инфраструктура
Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление и вентиляция

Транспортная доступность
Въезд грузового транспорта, зоны погрузки и разгрузки, подъездные дороги категории IV и выше

Управляющая компания
Эксплуатация территории, инженерных систем и сервисное сопровождение резидентов

Ключевая особенность лайт-индастриал — возможность арендовать или приобрести отдельный блок для производственных, складских, административных, торговых, выставочных и других бизнес-задач. Каждый блок объединяет производственную или складскую зону с административно-бытовыми, позволяя разместить основной функционал компании на одной площадке.

Лайт-индастриал: короткий путь к запуску производства

От выбора площадки до выпуска продукции — два ключевых этапа: подготовка объекта и запуск производства.



Производитель может купить или арендовать готовый блок лайт-индастриал, избежав необходимости создавать производственную площадку с нуля. Помещение, инженерная инфраструктура и другие основные условия для эксплуатации уже предусмотрены.

Размещение производства в готовом блоке лайт-индастриал позволяет избежать затрат на приобретение земли, строительство и обустройство территории, направив высвободившиеся средства и время на развитие бизнеса. Такой подход может сократить первоначальные вложения и сроки запуска производства*.

* Экономический эффект и срок окупаемости зависят от специфики бизнеса и условий проекта.

Преимущества лайт-индастриал для бизнеса

Быстрый запуск производства Готовые помещения и инженерная инфраструктура позволяют сократить путь от выбора площадки до запуска производства.	**Предсказуемость затрат и снижение рисков** Вместо неопределенности затрат на строительство понятная модель аренды или покупки готового блока, что позволяет снизить риски реализации проекта.
Фокус на основном бизнесе Производителю не нужно развивать непрофильные компетенции и самостоятельно управлять проектированием, строительством и подключением инженерных сетей.	**Гибкость и масштабирование** Можно выбрать подходящую площадь, арендовать или приобрести блок, а при расширении бизнеса — увеличить пространство за счет соседних помещений.

ГОСТ лайт-индастриал — новый этап развития рынка

В 2026 году в России впервые утвержден национальный стандарт для объектов лайт-индастриал — ГОСТ Р 72778-2026 «Объекты лайт-индастриал. Общие требования». Документ утвержден приказом Росстандарта от 29.06.2026 № 723-ст и введен в действие с 01.09.2026.
Потребность в единых критериях формата сформировалась со стороны двух ключевых групп участников рынка.

Резиденты. Стандарт формирует понятные ожидания от приобретаемого или арендуемого помещения. Уже на этапе выбора площадки компания может оценить, соответствует ли объект необходимым требованиям по характеристикам и инфраструктуре. Это повышает прозрачность рынка производственной недвижимости и упрощает сравнение предложений.

Девелоперы и участники рынка. Единые критерии позволяют проектировать и выводить на рынок объекты с учетом формализованных требований к формату, снижая зависимость от субъективных трактовок лайт-индастриал. Стандарт также создает общую основу для взаимодействия с банками, инвесторами, государственными институтами развития и инфраструктурными партнерами, которым необходимы сопоставимые характеристики объектов для оценки проектов.
Стандарт закрепляет лайт-индастриал как самостоятельный формат производственной недвижимости, который может развиваться как в составе индустриальных парков и особых экономических зон (ОЭЗ), так и в виде отдельных девелоперских проектов.

В составе индустриальных парков и ОЭЗ. Стандарт устанавливает единые критерии для оценки объектов лайт-индастриал, размещаемых на территории таких площадок, например в качестве проектов инфраструктурных партнеров: характеристики объекта, соответствие потребностям резидентов и возможность интеграции в инфраструктуру площадки.

Вне индустриальных парков и ОЭЗ. Для самостоятельных проектов стандарт формирует единые ориентиры развития и создает основу для выделения в отдельный сегмент производственной недвижимости. Формализация требований к формату также может стать предпосылкой для его включения в действующие механизмы государственной поддержки.

Стандарт разработан Ассоциацией индустриальных парков России совместно с участниками рынка

В работе приняли участие руководители и партнеры компаний, которые ежедневно занимаются проектированием, строительством и эксплуатацией таких объектов по всей стране — от Москвы и Санкт-Петербурга до региональных промышленных центров:

- **Холдинг «Строительный Альянс»,** Московская область
- **«ВТБ Девелопмент»,** Санкт-Петербург
- **Parametr,** Москва и Московская область
- **Skladman USG**, Москва
- **Индустриальный парк «Химград»,** Республика Татарстан
- **Камский индустриальный парк «Мастер»,** Республика Татарстан
- **Индустриальный парк «Авангард»,** Хабаровский край
- **RBNA**, Москва и Московская область
- **Индустриальный парк «ПРО-БИЗНЕС-ПАРК»,** Свердловская область
- **Индустриальный парк «Красный Яр»,** Красноярский край

Четыре признака лайт-индастриал

1. **Совмещение различных видов деятельности.** Ключевая особенность лайт-индастриал — возможность арендовать или приобрести отдельный блок для производственных, складских, административных, торговых, выставочных и других бизнес-задач. Каждый блок объединяет производственную или складскую зону с административно-бытовой, что позволяет разместить основной функционал компании на одной площадке.
2. **Производственная специфика.** Стандарт устанавливает параметры блока: 100–5000 кв. м, высота первого этажа — не менее 4 м, нагрузка на пол — не менее 2 т/кв. м, а также наличие необходимой инженерной инфраструктуры и подъездной дороги не ниже IV категории.
3. **Размещение нескольких резидентов.** Объект состоит минимум из двух обособленных блоков, каждый с собственным входом и зоной погрузки-разгрузки. Это отличает лайт-индастриал от объектов, которые строятся индивидуально для конкретного пользователя.
4. **Профессиональное управление.** Объект находится под управлением одной управляющей компании, которая отвечает за эксплуатацию, инженерные системы, сервисы, безопасность и взаимодействие с внешними организациями.

Объекты лайт-индастриал: основные требования

≥ 2
блока в объекте

≥ 2 000 м²
площадь объекта

Деятельность резидентов:
производство · склад · офис · торговля · выставочная деятельность





В каждом блоке:
- Производственная, складская зона
- Административно-бытовая зона

Параметры блока

100–5 000 м²
площадь блока

≥ 4 м
высота 1-го этажа
(рекомендуется ≥ 6 м)

≥ 2 т/м²
нагрузка на пол
(1-го этажа)

≥ 0,1 кВт/м²
мощность блока
(рекомендуется)

Что обязательно в каждом блоке

- Производственная или складская зона
- Административно-бытовая зона
- Индивидуальный вход с независимым доступом
- Зона погрузки-разгрузки с промышленными воротами
- Инженерное обеспечение (электро-, водоснабжение, водоотведение, вентиляция, отопление, газ — при необходимости)
- Приборы учета (свои или общие на группу)

Управляющая компания

- Управление объектом — основная деятельность
- Допускается управляющая компания индустриального парка, технопарка, особой экономической зоны, территории опережающего развития

Территория

- Участки не дальше 100 м
- Подъезд не ниже IV категории
- Доступ грузовиков к зонам погрузки
- Парковка и проезды с твердым покрытием
- Примыкание к дорожной сети (для парков и ОЭЗ)

Куда ГОСТ ведет рынок

В документ включены рекомендации, отражающие лучшие практики создания современной производственной недвижимости.

Инфраструктура

Рекомендации направлены на повышение функциональности объектов: увеличение высоты помещений, формирование запаса электрической мощности, развитие инженерной и транспортной инфраструктуры.

Архитектурная среда

Рекомендуется архитектурная концепция объекта, формирующая целостный и узнаваемый облик площадки: согласованные фасадные решения, благоустройство, озеленение, наружное освещение и навигация.

Социальная среда

Рекомендуется создавать комфортные условия для сотрудников резидентов: объекты общественного питания, зоны отдыха и спортивные площадки, общественные пространства, а при необходимости — помещения для временного проживания и коворкинги.

Цифровизация и автоматизация

Рекомендуется предусматривать цифровые сервисы управления объектом и диспетчеризацию инженерных систем, мониторинг эксплуатации и меры информационной безопасности, а также зарядную инфраструктуру и условия для применения автоматизированного и беспилотного транспорта.

Методика исследования

Обзор подготовлен Ассоциацией индустриальных парков России (АИП России) на основе реестра объектов формата лайт-индастриал и рыночных данных. Реестр охватывает 134 объекта: для каждого объекта оценивались статус реализации, площадь, блочная структура, технические характеристики и коммерческие условия.

Под лайт-индастриал понимается производственная недвижимость в виде нескольких обособленных блоков под управлением единой управляющей компании в соответствии с ГОСТ Р 72778-2026 «Объекты лайт-индастриал. Общие требования». Нормативные значения приведены по материалам АИП России.

1350+

площадок
для первичного анализа

300+

проектов,
отобранных для исследования

134

объекта
в реестре лайт-индастриал

Источники данных и показатели

Исследование охватило более 1350 промышленных площадок. По итогам первичного анализа было отобрано более 300 проектов, предварительно отвечающих требованиям, а после анкетирования и экспертной оценки — 134 объекта лайт-индастриал.

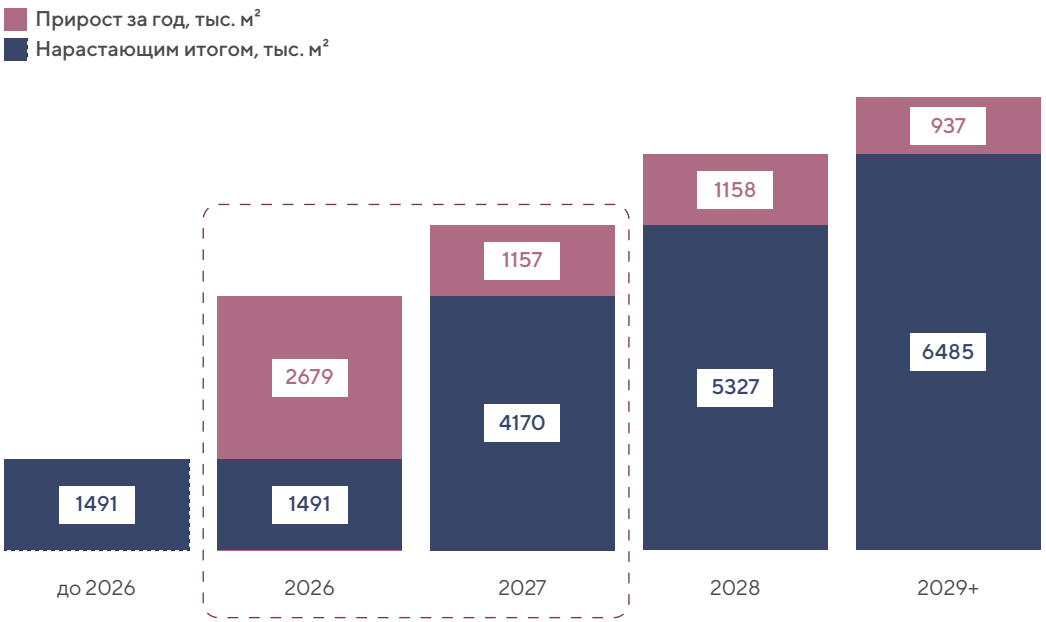
Данные по заявленным проектам предоставлены по состоянию на ноябрь 2026 года. Представленная информация отражает текущие и планируемые к реализации в ближайшие годы проекты и актуальна на указанную дату.

Аналитика

2026: рынок удваивается
2030: объем рынка вырастет в 5 раз

Динамику рынка корректно рассматривать в двух временных горизонтах. Ввод 2026–2027 годов в основном отражает реализацию проектов, сформированных ранее, тогда как объемы 2028 года и далее в большей степени характеризуют текущие планы и потенциальное предложение.

1,4 млн кв. м — объем рынка в России на начало 2026 года	**+3,8 млн кв. м** — потенциальный прирост в 2026–2027 годах	**7,4 млн кв. м** — совокупный потенциальный объем к 2030 году



Ввод площадей лайт-индастриал: прирост за год и накопленный объем, тыс. м²

2026–2027: реализация сформированного задела. В 2026 году заявленный ввод составляет 2,7 млн кв. м, что почти вдвое превышает весь накопленный фонд. Такой объем отражает проекты, значительная часть которых была запущена в предыдущие 2–3 года и к 2026 году подходит к стадии ввода. В 2027 году ввод снижается до 1,2 млн кв. м, но остается высоким.

2028 и далее: потенциал следующей волны. С 2028 года структура предложения меняется: объемы отражают заявленные текущие планы и намерения девелоперов. При сохранении благоприятной конъюнктуры фактическая динамика может оказаться выше текущих заявлений за счет запуска новых проектов. При этом реализация заявленного потенциала будет зависеть прежде всего от спроса, стоимости финансирования и готовности девелоперов переходить от намерений к строительству.

К 2030 году накопленный объем рынка по реестру может достичь 7,4 млн кв. м — почти в 5 раз больше фонда, сформированного до 2026 года. При этом относительно уровня конца 2027 года при благоприятной конъюнктуре рынок потенциально может увеличиться еще примерно на 30%.

2026: Москва и Московская область формируют 80% предложения; в регионах рынок развивается точечно

Если рассматривать только действующие объекты и проекты, планируемые к вводу в 2026 году, география рынка лайт-индастриал выглядит крайне концентрированной. Москва и Московская область формируют 80% всего объема рынка.

2026 год = 80% (Москва и Московская область) + 13% (Татарстан, Санкт-Петербург и Ленинградская область) + 7% (другие регионы)



Площадь лайт-индастриал по регионам: действующие объекты и ввод в 2026 году, %

Еще 13% приходится на два крупнейших региональных центра: Татарстан и Санкт-Петербург с Ленинградской областью — 291 тыс. кв. м и 248 тыс. кв. м соответственно. В совокупности Москва и Московская область, Татарстан и Санкт-Петербург с Ленинградской областью концентрируют 93% всего действующего и вводимого в 2026 году предложения.

Остальные регионы пока заметно отстают по масштабу. После трех лидеров выделяются Челябинская область (114 тыс. кв. м), Башкортостан (44 тыс. кв. м) и Нижегородская область (38 тыс. кв. м). В еще нескольких регионах объем предложения пока не превышает 25 тыс. кв. м, что говорит о точечном характере развития рынка за пределами основных центров.

Такая структура показывает, что лайт-индастриал пока развивается прежде всего там, где уже сформирован высокий спрос на современные производственные помещения и существует достаточная концентрация потенциальных резидентов.

2030: доля Москвы и Московской области снижается; рынок охватывает больше регионов и растет в объеме

2030 год = 73% (Москва и Московская область) + 12% (Татарстан, Санкт-Петербург и Ленинградская область) + 15% (другие регионы)

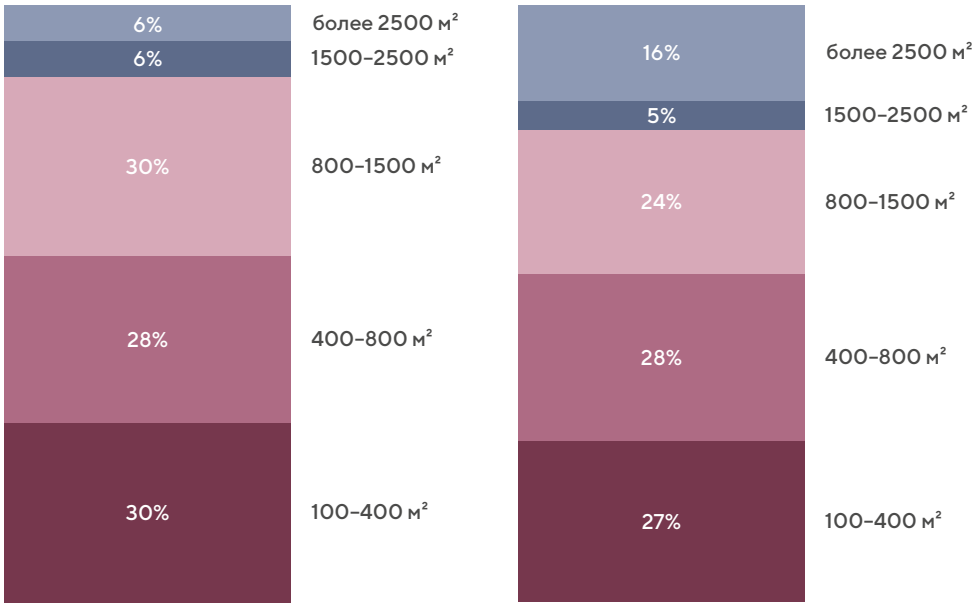


Площадь лайт-индастриал по регионам: действующие, создаваемые и заявленные объекты до 2030 года, %

Если рассматривать не только действующее предложение и ввод 2026 года, но и заявленные проекты в перспективе до 2030 года, то география рынка становится более разнообразной: доля Москвы и Московской области снижается с 80 до 73%, хотя в абсолютном выражении объем столичного предложения возрастает до 5,39 млн кв. м (примерно в 1,7 раза).

Санкт-Петербург и Ленинградская область выходят на второе место с 510 тыс. кв. м (7%), Татарстан занимает третье — 392 тыс. кв. м (5%). Следующую группу региональных центров формируют Свердловская область — 288 тыс. кв. м, Челябинская — 169 тыс. кв. м, Новосибирская — 161 тыс. кв. м и Тюменская — 148 тыс. кв. м. Вместе они формируют около 10% всего заявленного объема.

Лайт-индастриал — рынок небольших производственных блоков: 9 из 10 блоков — до 1500 кв. м



Количество блоков

Площадь блоков

Структура блоков по размеру: доля в общем числе блоков, %

Структура блоков по размеру: доля в суммарной площади блоков, %

По количеству блоков три основных диапазона распределены достаточно равномерно: 100–400 кв. м — 30%, 400–800 кв. м — 28%, 800–1500 кв. м — 30%. В совокупности они формируют 88% всех блоков. Таким образом, основная масса предложения приходится на помещения площадью до 1500 кв. м — именно небольшие форматы составляют базовый продукт рынка лайт-индастриал.

При этом распределение по площади выглядит иначе. На блоки до 1500 кв. м приходится 79% совокупного метража, тогда как 21% площади формируют блоки свыше 1500 кв. м. Наиболее крупный диапазон — свыше 2500 кв. м — занимает только 6% блоков, но формирует 16% всей площади.

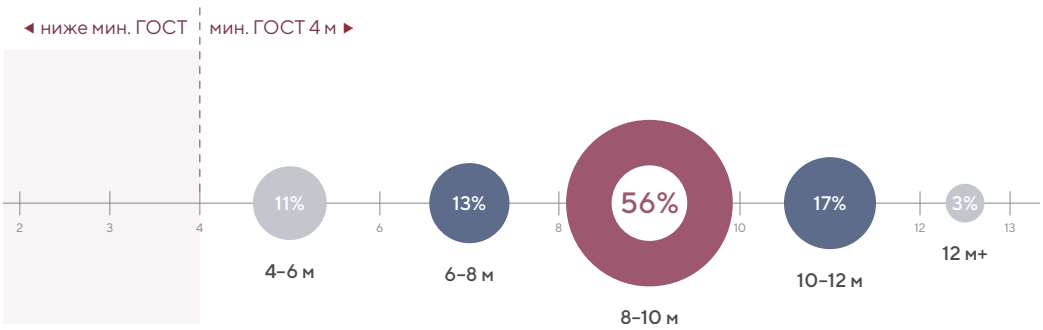
Выраженная региональная дифференциация формата

Москва	Санкт-Петербург	Московская область	Ленинградская область	Другие регионы
100–400 кв. м	100–400 кв. м	400–1500 кв. м	800–1500 кв. м	800–1500 кв. м

В Москве и Санкт-Петербурге преобладают небольшие блоки — до 400 кв. м, в Московской области — блоки 400–1500 кв. м, а в других регионах основное предложение смещено к 800–1500 кв. м.

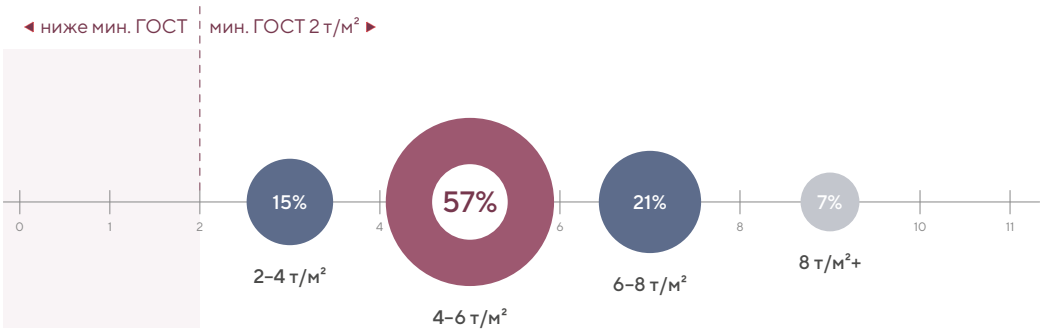
Лайт-индастриал строят с запасом к ГОСТ

По двум ключевым параметрам — рабочей высоте и нагрузке на пол — большинство объектов имеют характеристики выше минимальных требований ГОСТ.



Рабочая высота помещений, %

По рабочей высоте наиболее распространенный диапазон — 8–10 м. Еще 17% объектов имеют высоту 10–12 м, а 3% — 12 м и выше. Таким образом, 76% объектов имеют рабочую высоту от 8 м, то есть вдвое и более превышают минимальный уровень ГОСТ 4 м.

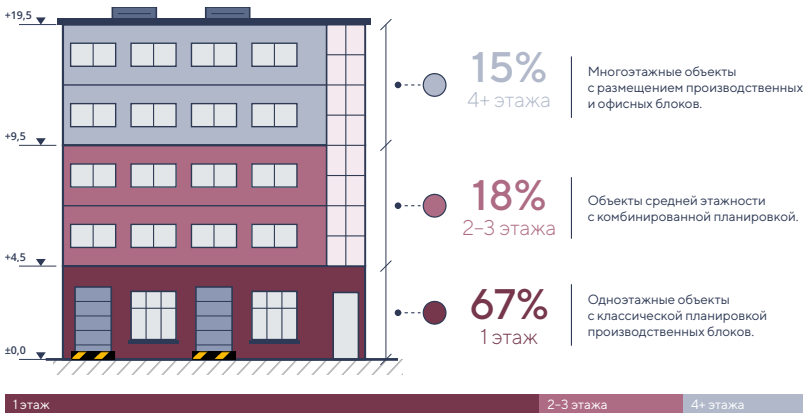


Нагрузка на пол, %

Распределение по нагрузке на пол также смещено выше минимального требования. Модальный диапазон — 4–6 т/кв. м — 57% выборки. Еще 21% объектов обеспечивает нагрузку 6–8 т/кв. м, а 7% — более 8 т/кв. м. В совокупности 85% объектов обеспечивают нагрузку на пол от 4 т/кв. м, то есть вдвое превышают минимальный уровень ГОСТ 2 т/кв. м.

К 2030 году каждый третий объект — многоэтажный

Этажность объектов лайт-индастриал заметно отличается от традиционной модели промышленной недвижимости. 67% объектов — одноэтажные, однако оставшаяся треть представлена многоэтажными форматами: 18% имеют 2–3 этажа, еще 15% — 4 этажа и более. Таким образом, каждый третий объект в выборке является многоэтажным, а каждый седьмой — имеет 4 этажа и более.



Структура предложения по этажности, % объектов

Этажность объектов, %

По данным АИП России, в абсолютных значениях объем многоэтажного лайт-индастриал пока относительно невелик — около 141 тыс. кв. м. Однако сегмент быстро растет: к концу 2026 года его объем может увеличиться более чем вдвое — до 283 тыс. кв. м. В перспективе до 2030 года заявленный объем многоэтажного лайт-индастриал может достичь 1,78 млн кв. м. При этом основная часть перспективного предложения сосредоточена в Москве — к 2030 году около 1,31 млн кв. м, что закрепляет столицу как основной центр развития этого сегмента.

Формирование рынка многоэтажных производственных зданий в Москве: первые итоги и перспективы

Раздел подготовлен совместно с LINCO — партнером обзора и членом Ассоциации индустриальных парков России, одним из ведущих участников рынка многоэтажного лайт-индастриал в Москве.

Гибкий формат для размещения производства

Специфика сегмента заключается в том, что многоэтажный лайт-индастриал — один из наиболее гибких и компактных форматов индустриальной недвижимости. Его основные клиенты — небольшие производства, представители малого и среднего бизнеса, а также резиденты промзон, попавших под комплексное развитие территории (КРТ).

Формат особенно востребован компаниями, которым важно сохранять присутствие в городе. Для таких компаний принципиально остаться в городе: расположение критично для бизнеса, а в условиях дефицита кадров транспортная доступность и близость к метро напрямую влияют на возможность привлекать и удерживать персонал.



Опыт LINCO: подтвержденный спрос

LINCO специализируется на строительстве производственных объектов в формате многоэтажного лайт-индастриал. Все проекты компании расположены в административных границах Москвы и имеют близость к метро и основным транспортным магистралям. В портфеле компании около 275 тыс. кв. м на разных стадиях разработки, при этом у компании есть подтвержденный спрос на основании уже заключенных сделок.

Один из проектов — LINCO Вилюйская — был сдан в аренду на ранней стадии реализации крупному производителю готовой еды для строительства фабрики-кухни. Другой — LINCO Алтуфьево — будет построен под производителя легкой промышленности. Таким образом, 30 тыс. кв. м площадей в портфеле уже имеют спрос и планируются к реализации с учетом специфики технологии и производственных требований.



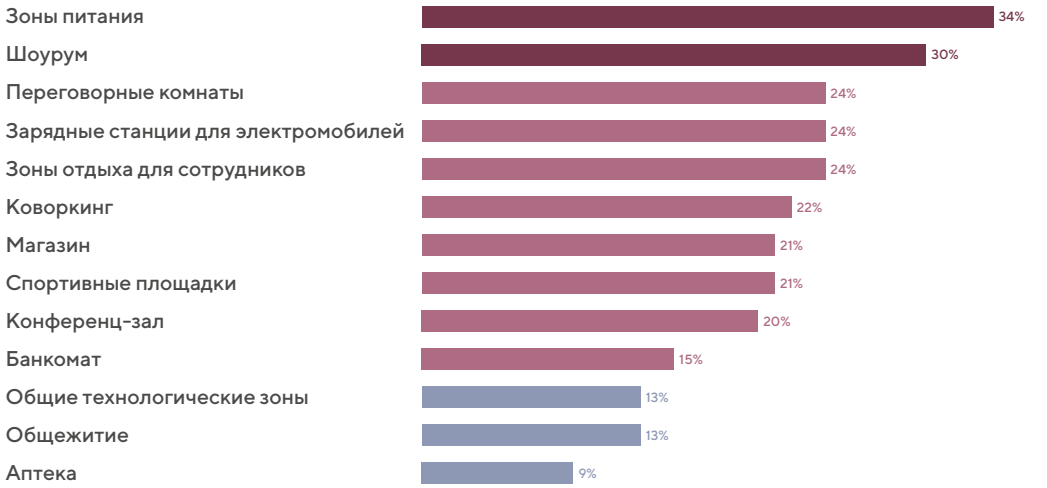
Перспективы: рост рынка усилит конкуренцию

В LINCO прогнозируют дальнейший рост строительства многоэтажного лайт-индастриал. С увеличением предложения конкуренция будет смещаться от наличия площадей к их качеству и соответствию требованиям производственных компаний.

Ключевым преимуществом станет качество продукта — от производственной функциональности и инженерной инфраструктуры до удобства размещения и адаптации площадей под конкретного пользователя.

Дополнительные сервисы для резидентов активно развиваются

Дополнительная инфраструктура становится частью предложения объектов лайт-индастриал и отвечает на потребности бизнеса и сотрудников резидентов. Представлены как сервисы для повседневных потребностей, так и элементы деловой инфраструктуры.



Обеспечение дополнительными сервисами, %

Наиболее широко представлены зоны питания (34%) и шоурумы (30%). В 24% объектов предусмотрены переговорные комнаты, зарядные станции для электромобилей и зоны отдыха для сотрудников. К сервисам со средней распространенностью также относятся коворкинги (22%), магазины и спортивные площадки (по 21%), конференц-залы (20%) и банкоматы (15%). Аптеки встречаются реже — 9%.

Отдельно стоит отметить размещение общежитий для сотрудников. Такой формат пока представлен лишь в 13% объектов, однако само наличие подобных решений показывает, что инфраструктура лайт-индастриал постепенно выходит за рамки непосредственно производственных и сервисных функций.

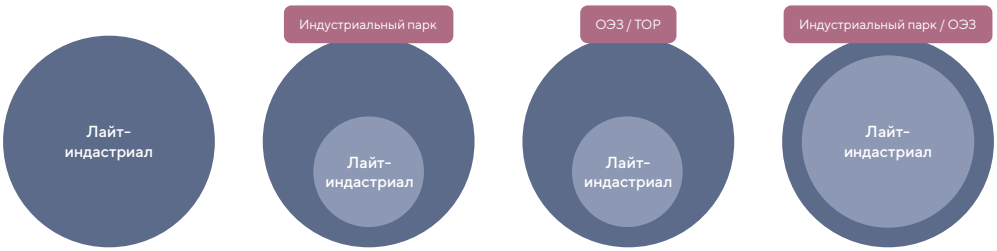
Более специализированные элементы инфраструктуры представлены реже: общие технологические зоны — в 13% объектов, инфраструктура для автоматизации — в 12%, ЦОД — в 10%. Пока это нишевые элементы, однако их наличие показывает развитие лайт-индастриал в сторону более технологичной производственной среды.

Размещение среди видов промышленной инфраструктуры

Лайт-индастриал не противопоставляется индустриальным паркам, технопаркам и особым экономическим зонам, а встраивается в существующую систему промышленной инфраструктуры. Стандарт допускает несколько вариантов размещения: лайт-индастриал может выступать самостоятельным объектом либо располагаться на территории индустриального парка, технопарка, ОЭЗ или ТОР, в том числе при полном или частичном совпадении границ.

Таким образом, объект может реализовываться как самостоятельный девелоперский проект в городской среде или как часть крупной промышленной площадки. При этом инициатором проекта может выступать как управляющая компания площадки, так и частный девелопер.

* На территории индустриальных парков и ОЭЗ заявлено к размещению 43% объектов лайт-индастриал к 2029 году.



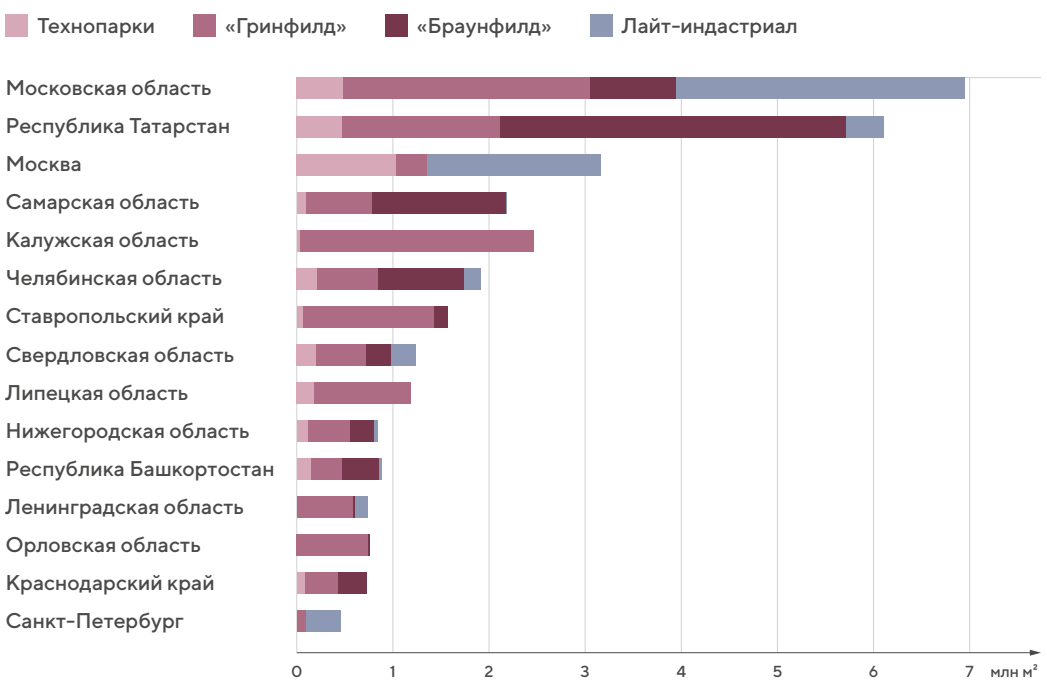
1. Самостоятельный объект вне преференциальных территорий

2. На территории индустриального парка или технопарка

3. На территории особой экономической зоны или ТОР

4. Границы полностью или частично совпадают

Лайт-индастриал формирует значимую часть предложения в Москве и Московской области, в регионах преобладают другие форматы



Структура промышленной недвижимости по регионам, млн м²

В Москве и Московской области лайт-индастриал уже занимает значимое место в структуре предложения. В Московской области на него приходится 3,01 млн кв. м, а в Москве — 1,81 млн кв. м. В Москве лайт-индастриал формирует около 57% совокупного объема рассматриваемых форматов, при этом вторым по значимости сегментом выступают технопарки — 1,03 млн кв. м.

В большинстве регионов структура предложения иная. В Татарстане основную долю занимает «Браунфилд» — 3,60 млн кв. м, тогда как лайт-индастриал составляет 0,39 млн кв. м. В Калужской, Липецкой и Орловской областях, а также в Ставропольском крае значительный объем приходится на новые производственные объекты, тогда как лайт-индастриал пока представлен точечно.

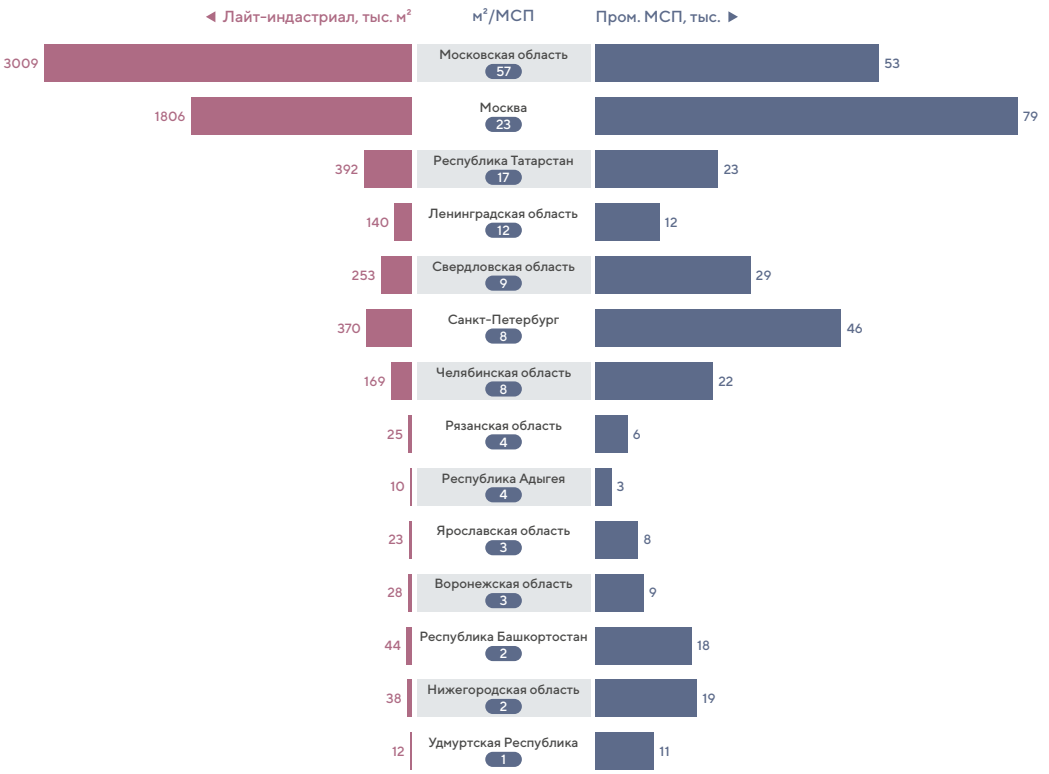
> 7 млн кв. м — ориентировочный объем устаревшего и неадаптированного фонда, в котором сегодня размещается малый и средний производственный бизнес (гаражи, бывшие промзоны и другие непрофильные площадки). По мере выбытия этих площадей часть предприятий может переехать на профессиональные производственные площадки, что создаст дополнительный спрос на лайт-индастриал.

* По оценке АИП России.

Как оценивать потенциал рынка лайт-индастриал: где точка насыщения?

Оценка потенциала рынка лайт-индастриал требует ответа на несколько вопросов: сколько площадей необходимо региону, сколько доступно сейчас и при каком объеме предложения формируется насыщение. Потенциал можно оценивать по соотношению предложения и числа потенциальных резидентов, динамике спроса и сделок, объему нового предложения и его заполняемости, а также по сравнению с регионами со схожей структурой экономики.

Один из ориентиров — обеспеченность площадью лайт-индастриал в расчете на число промышленных МСП. К промышленным МСП относятся компании, соответствующие критериям: годовой доход без НДС до 2 млрд руб. и среднесписочная численность сотрудников до 250 человек; основной ОКВЭД относится к разделу С — «Обрабатывающие производства». Показатель позволяет сопоставить масштаб предложения с потенциальной клиентской базой региона. При этом он не отражает дефицит или избыток напрямую: не все промышленные МСП являются потенциальными резидентами, а клиентами также могут быть и крупные компании.

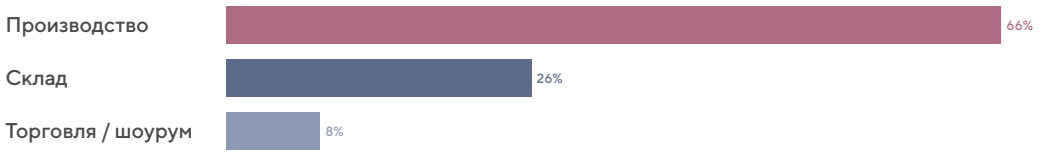


Обеспеченность малого и среднего промышленного бизнеса площадью лайт-индастриал по регионам, м² /МСП

Что демонстрирует показатель. Наибольшая обеспеченность площадями наблюдается в Московской области — 56,8 кв. м лайт-индастриал на одно промышленное МСП, в Москве — 22,7 кв. м. Далее следуют Татарстан — 17,2 кв. м, Ленинградская область — 11,7 кв. м, Свердловская область — 8,7 кв. м, Санкт-Петербург — 8,1 кв. м и Челябинская область — 7,7 кв. м. В ряде регионов предложение значительно меньше относительно числа промышленных МСП: Нижегородская область — 2,0 кв. м, Республика Башкортостан — 2,4 кв. м, Воронежская и Ярославская области — по 3,1 кв. м на одно промышленное МСП.

Такая разница сама по себе не означает наличие дефицита, но позволяет выделить регионы для дальнейшей проверки потенциального спроса.

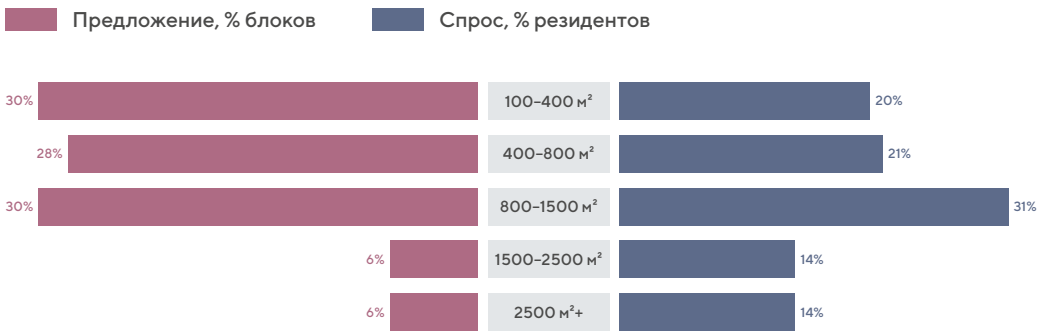
66% спроса — за производством



Основной вид деятельности резидентов, %

Структура спроса показывает, что лайт-индастриал в России формируется прежде всего как формат для размещения производства, а не только как альтернатива складской недвижимости. Это согласуется с техническими параметрами объектов: востребованность производственных площадей поддерживает требования к высоте помещений, нагрузке на пол и инженерной инфраструктуре.

Гибкость формата позволяет учитывать разные запросы бизнеса



Размер блока: структура спроса и предложения, %

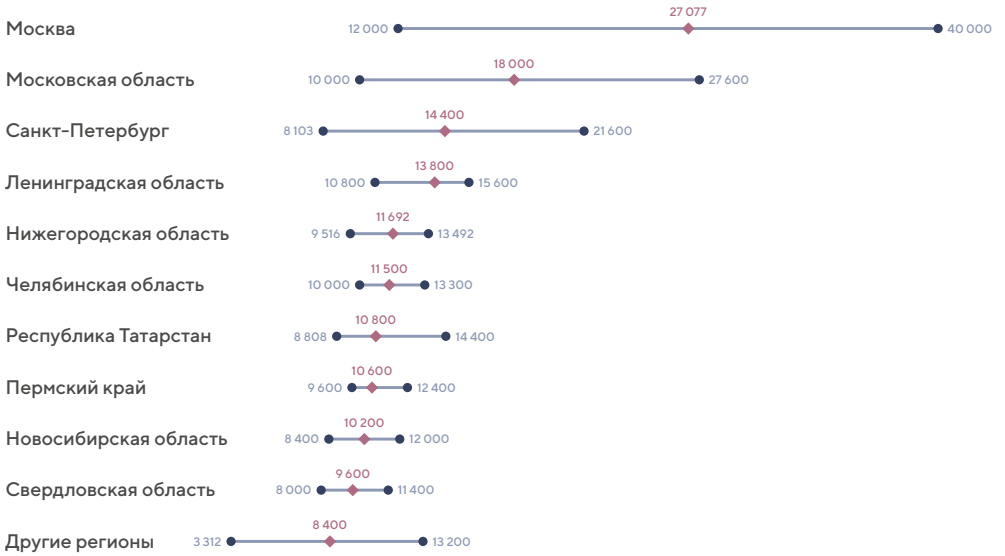
Наиболее востребован диапазон 800–1500 кв. м — его выбирает 31% выборки. Блоки до 800 кв. м занимают 41% спроса, а площади от 1500 кв. м — 28%.

Сопоставление со структурой предложения показывает заметное расхождение. Блоки до 1500 кв. м составляют 88% предложения по количеству, но только 72% фактического спроса. Напротив, блоки от 1500 кв. м формируют 28% спроса против 12% предложения.

Таким образом, фактический спрос смещен в сторону более крупных блоков относительно структуры предложения. При этом медианный размер арендуемого блока — 864 кв. м — уже превышает верхнюю границу диапазона 400–800 кв. м, который занимает значительную долю предложения.

Арендные ставки различаются по регионам сильнее, чем цены продажи

Аренда. Медианная ставка аренды по рынку составляет 14 400 руб./кв. м в год на условиях triple net. Самые высокие ставки зафиксированы в Москве и Московской области, в большинстве остальных регионов они держатся в диапазоне 9600–14 400 руб./кв. м в год.

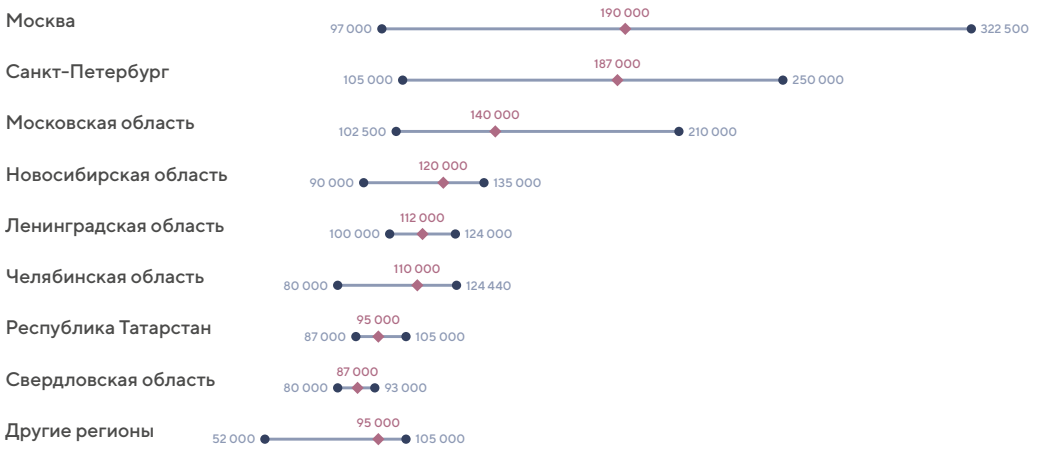


Арендная ставка (tripple net) по регионам: минимум, медиана и максимум, руб./м² в год

В Москве медианная ставка — 27 077 руб./кв. м в год, что в 1,9 раза выше медианы рынка; диапазон значений — от 12 000 до 40 000 руб./кв. м. В Московской области медиана равна 18 000 руб./кв. м, а значения колеблются от 10 000 до 27 600 руб./кв. м. Широкий разброс объясняется расположением объектов: ставки на площадках вблизи МКАД сопоставимы с московскими, на удаленных территориях аренда заметно дешевле.

Санкт-Петербург и Ленинградская область образуют второй эшелон: 14 400 и 13 800 руб./кв. м в год. В остальных регионах ставки ниже: 11 692 руб./кв. м в Нижегородской области, 11 500 руб./кв. м в Челябинской, 10 800 руб./кв. м в Татарстане, 10 600 руб./кв. м в Пермском крае, 10 200 руб./кв. м в Новосибирской и 9600 руб./кв. м в Свердловской области. В категории «Другие регионы» медиана составляет 8400 руб./кв. м в год.

Продажа. Медианная цена продажи в Москве — 190 000 руб./кв. м, в Санкт-Петербурге — 187 000 руб./кв. м, в Московской области — 140 000 руб./кв. м. Таким образом, при существенной разнице арендных ставок цены продажи в двух крупнейших городах практически совпадают.



Цена продажи по регионам: минимум, медиана и максимум, руб./м²

В остальных регионах цены ниже: 120 000 руб./кв. м в Новосибирской области, 112 000 руб./кв. м в Ленинградской области, 110 000 руб./кв. м в Челябинской областях, 95 000 руб./кв. м в Татарстане и 87 000 руб./кв. м в Свердловской области.

Арендные ставки в Москве и Московской области отличаются от региональных в разы: в столичном регионе они заметно выше, а в других регионах держатся в узком коридоре. Стоимость покупки объектов на столичном и региональных рынках различается существенно меньше. В результате соотношение цены объекта и арендного дохода сильно зависит от региона: один и тот же объект при близкой цене покупки может значительно отличаться по стоимости аренды. Поэтому в финансовых моделях стоит учитывать и цену приобретения, и арендную модель, а не опираться на один из этих показателей.

Примечание. Объекты в Москве, реализуемые по МПТ, и в регионах, реализуемые по Постановлению Правительства РФ № 316, в силу обязательств девелопера чаще всего только сдаются в аренду.

Каталог объектов лайт-индастриал членов Ассоциации индустриальных парков России

Республика Адыгея

Энем

Общая площадь: 10 372 м²

Ввод в эксплуатацию: I квартал 2028 г.

Аренда





corpra.ru

+7 877 257 97 55

hello@corpra.ru

Республика Башкортостан

Уфимский

Общая площадь: 43 600 м²

Введен в эксплуатацию

Аренда





Конференц-зал

Переговорные

Кафе

ufimskiy.kr-rb.ru

+7 347 214 90 70

infokrrb@bashkortostan.ru

Республика Татарстан

Верхний Услон

ГОРОД ЭЛЕКТРОННОЙ КОММЕРЦИИ
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

Общая площадь: 74 769 м²

Ввод в эксплуатацию: IV квартал 2027 г.

Аренда | Продажа





Шоурум | Конференц-зал | Переговорные | Коворкинг

Кафе | Спорт | Зона отдыха

+7 800 700 11 60

info@e-cc.ru

Республика Татарстан

Мелекес

МЕЛЕКЕС
ПРОМЫШЛЕННЫЙ ПАРК

Общая площадь: 3 000 м²

Ввод в эксплуатацию: I квартал 2027 г.

Аренда | Продажа





melekespark.ru

+7 987 297 09 29

info@melekespark.ru

Республика Татарстан

Синергия HEAVY

Общая площадь: 110 000 м²

Введен в эксплуатацию

Аренда





invest@alabuga.ru

+7 855 575 90 30

invest@alabuga.ru

Республика Татарстан

Синергия Standart

Общая площадь: 76 000 м²

Введен в эксплуатацию

Аренда





invest@alabuga.ru

+7 855 575 90 30

invest@alabuga.ru

Республика Татарстан

Химград

ТЕХНОПОЛИС ХИМГРАД

Общая площадь: 92 584 м²

Введен в эксплуатацию

Аренда





Шоурум

Конференц-зал

Переговорные

ЭЗС

Кафе

Магазин

Аптека

Спорт

Зона отдыха

Банкомат

promparkhimgrad.ru

+7 843 227 41 40

info@himgrad.ru

Удмуртская Республика

Ижевский завод

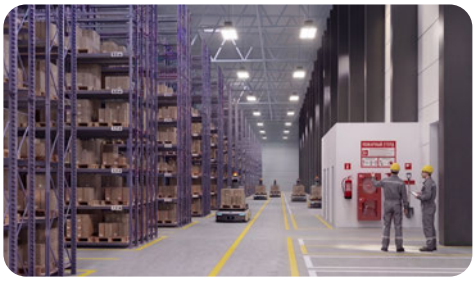
РАЗВИТИЕ
сеть индустриальных парков

Общая площадь: 11 857 м²

Ввод в эксплуатацию: IV квартал 2027 г.

Аренда





Шоурум

ЭЗС

R&D

Беспилотная логистика

Кафе

Банкомат

industrial18.ru

+7 341 223 04 44

park@ipr18.ru

Чувашская Республика

Новый ресурс

Общая площадь: 16 067 м²

Ввод в эксплуатацию: IV квартал 2028 г.

Аренда





Переговорные

R&D

Кафе

Общежитие

newresour.ru

+7 835 220 38 70

newresour@mail.ru

Красноярский край

Красный Яр

Общая площадь: 57 848 м²

Ввод в эксплуатацию: IV квартал 2030 г.

Аренда | Продажа





Шоурум

Переговорные

Кафе

Зона отдыха

kr-yar.com

+7 391 276 88 66

office@kr-yar.com

Ленинградская область

Разметелево

индустриальный парк IP РАЗМЕТЕЛЕВО

Общая площадь: 16 007 м²

Введен в эксплуатацию

Аренда | Продажа





Шоурум

Кафе | Спорт | Зона отдыха

alliancepark.ru

+7 911 016 32 95

eakerimova@yandex.ru

Московская область

INDUSTRIAL CITY ЕСИПОВО

INDUSTRIAL CITY

Общая площадь: 220 000 м²

Ввод в эксплуатацию: IV квартал 2026 г.

Аренда | Продажа





Шоурум | Конференц-зал | Переговорные | Коворкинг

ЦОД | ЭЗС | Беспилотная логистика

Кафе | Магазин | Спорт | Зона отдыха | Общежитие

icpark.ru

+7 495 215 03 95

info@icpark.ru

Московская область

INDUSTRIAL CITY ЖУКОВСКИЙ

Общая площадь: 282 000 м²

Ввод в эксплуатацию: IV квартал 2027 г.

Аренда | Продажа





Шоурум | Конференц-зал | Переговорные | Коворкинг | ЦОД | ЭЗС | Беспилотная логистика | Кафе | Магазин | Спорт | Зона отдыха | Общежитие

icpark.ru

+7 495 215 03 95

info@icpark.ru

Московская область

INDUSTRIAL CITY КЛЮЧ

Общая площадь: 127 600 м²

Ввод в эксплуатацию: IV квартал 2026 г.

Аренда | Продажа





Шоурум | Конференц-зал | Переговорные | Коворкинг | ЦОД | ЭЗС | Беспилотная логистика | Кафе | Магазин | Спорт | Зона отдыха | Общежитие

icpark.ru

+7 495 215 03 95

info@icpark.ru

Московская область

INDUSTRIAL CITY КОЛЕДИНО

Общая площадь: 110 000 м²

Введен в эксплуатацию

Аренда | Продажа





Шоурум | Конференц-зал | Переговорные | Коворкинг | ЦОД | ЭЗС | Беспилотная логистика | Кафе | Магазин | Спорт | Зона отдыха | Общежитие

icpark.ru

+7 495 215 03 95

info@icpark.ru

Московская область

INDUSTRIAL CITY НОВОРИЖСКИЙ

Общая площадь: 60 000 м²

Ввод в эксплуатацию: IV квартал 2026 г.

Аренда | Продажа





Шоурум | Конференц-зал | Переговорные | Коворкинг | ЦОД | ЭЗС | Беспилотная логистика | Кафе | Магазин | Спорт | Зона отдыха | Общежитие

icpark.ru

+7 495 215 03 95

info@icpark.ru

Московская область

INDUSTRIAL CITY СЫНКОВО

Общая площадь: 285 000 м²

Введен в эксплуатацию

Аренда | Продажа





Шоурум | Конференц-зал | Переговорные | Коворкинг | ЦОД | ЭЗС | Беспилотная логистика | Кафе | Магазин | Спорт | Зона отдыха | Общежитие

icpark.ru

+7 495 215 03 95

info@icpark.ru

Московская область

INDUSTRIAL CITY ТИТАН

Общая площадь: 85 000 м²

Ввод в эксплуатацию: IV квартал 2026 г.

Аренда | Продажа





Шоурум | Конференц-зал | Переговорные | Коворкинг | ЦОД | ЭЗС | Беспилотная логистика | Кафе | Магазин | Спорт | Зона отдыха | Общежитие

icpark.ru

+7 495 215 03 95

info@icpark.ru

Московская область

М7-М12

Общая площадь: 30 554 м²

Ввод в эксплуатацию: IV квартал 2026 г.

Аренда | Продажа





prom-plan.ru

+7 495 187 03 41

info@prom-plan.ru

Московская область

Промышленный парк Балашиха

Общая площадь: 138 000 м²

Ввод в эксплуатацию: IV квартал 2026 г.

Аренда | Продажа





Шоурум | Конференц-зал | Переговорные | ЭЗС | Кафе | Спорт

parametr.space

+7 967 132 89 21

nazarenkoyv@pik.ru

Московская область

Промышленный парк Токарево

Общая площадь: 150 000 м²

Ввод в эксплуатацию: IV квартал 2026 г.

Продажа





ЭЗС

Спорт

parametr.space

+7 967 132 89 21

nazarenkoyv@pik.ru

Московская область

Реалитек

Общая площадь: 48 000 м²

Введен в эксплуатацию

Продажа





realitek.ru

+7 495 152 12 42

company@realitek.ru

Нижегородская область

ОЭЗ ППТ «Кулибин»

(промышленно-производственный комплекс)

Общая площадь: 29 432 м²

Ввод в эксплуатацию: IV квартал 2026 г.

Аренда





Переговорные

ЭЗС

Кафе | Зона отдыха | Общежитие | Банкомат

sezkulibin.ru

+7 831 469 03 60 (доб. 4222)

krno@nn-invest.ru

Нижегородская область

Технопарк H_2O

Общая площадь: 9 221 м²

Введен в эксплуатацию

Аренда





Переговорные

R&D

Кафе | Зона отдыха | Общежитие | Банкомат

technoparkh2o.ru

+7 831 469 03 60 (доб. 4222)

info@technoparkh2o.ru

Новосибирская область

Город Мастеров в Светлом

Общая площадь: 100 000 м²

Ввод в эксплуатацию: 2029 г.

Аренда | Продажа





Шоурум | Конференц-зал | Переговорные | Коворкинг | ЦОД | ЭЗС | R&D | Беспилотная логистика | Кафе | Магазин | Аптека | Спорт | Зона отдыха | Общежитие | Банкомат

городмастеров-светлый.рф

+7 913 007 46 46

kea@gorodmasterov-svetlyy.ru

Новосибирская область

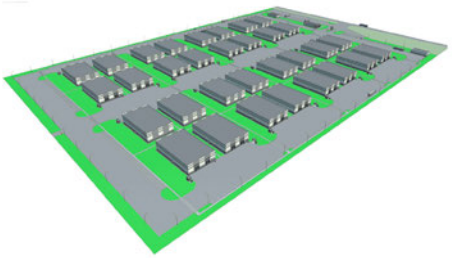
Мичуринский кластер

Общая площадь: 48 000 м²

Ввод в эксплуатацию: 2030 г.

Аренда | Продажа





мичуринскийкластер.рф

+7 983 322 28 22

Indastrial-klaster@mail.ru

Свердловская область

ЕКАД Южный

Общая площадь: 19 300 м²

Ввод в эксплуатацию: IV квартал 2027 г.

Продажа





Шоурум

Кафе

Зона отдыха

Общежитие

prompark96.ru

+7 905 809 19 93

v.metelkov@prompark96.ru

Свердловская область

ПРО-БИЗНЕС-ПАРК

Общая площадь: 27 466 м²

Ввод в эксплуатацию: II квартал 2028 г.

Аренда





Шоурум

Конференц-зал

Переговорные

Коворкинг

ЦОД

Кафе

Зона отдыха

p-b-p.ru

+7 903 080 33 40

uk@p-b-p.ru

Тюменская область

Light industrial | Индустриальный парк Кулаково им. Н. М. Чукмалдина

новая земля девелопмент

Общая площадь: 10 000 м² | Ввод в эксплуатацию: 2030 г. | Продажа





Кафе | Магазин | Аптека | Спорт | Зона отдыха | Общежитие | Банкомат

kipreya.ru

+7 345 221 29 69 | business@nz72.ru

Тюменская область

Московский

АГЕНТСТВО ИНФРАСТРУКТУРНОГО РАЗВИТИЯ ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

Общая площадь: 48 300 м² | Ввод в эксплуатацию: III квартал 2030 г. | Аренда | Продажа





Кафе | Магазин | Аптека | Спорт | Зона отдыха | Банкомат

tmnpark.ru

+7 345 255 58 28 | info@tmnpark.ru

Тюменская область

Рощино

АГЕНТСТВО ИНФРАСТРУКТУРНОГО РАЗВИТИЯ ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

Общая площадь: 99 768 м² | Ввод в эксплуатацию: III квартал 2032 г. | Аренда | Продажа





Шоурум | Конференц-зал | Переговорные | Коворкинг

Кафе | Магазин | Аптека | Спорт | Зона отдыха | Общежитие | Банкомат

tmnpark.ru

+7 345 255 58 28 | info@tmnpark.ru

Челябинская область

Кремлевский

КРЕМЛЕВСКИЙ ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК

Общая площадь: 96 000 м² | Ввод в эксплуатацию: IV квартал 2026 г. | Аренда | Продажа





Конференц-зал | Переговорные | Коворкинг

ЭЗС | R&D

Кафе | Магазин | Спорт | Зона отдыха | Общежитие | Банкомат

kip-74.ru

+7 922 708 35 48 | ao-kip@yandex.ru

Москва

LINCO Алабушево

Общая площадь: 37 466 м²

Ввод в эксплуатацию: IV квартал 2027 г.

Аренда





linco.group

+7 495 540 54 45

Info@linco.group

Москва

LINCO Алтуфьево

Общая площадь: 11 600 м²

Ввод в эксплуатацию: IV квартал 2027 г.

Аренда





Конференц-зал

Коворкинг

linco.group

+7 495 540 54 45

Info@linco.group

Москва

LINCO Бартеневская

Общая площадь: 10 400 м²

Ввод в эксплуатацию: II квартал 2027 г.

Аренда





linco.group

+7 495 540 54 45

Info@linco.group

Москва

LINCO Вилюйская

Общая площадь: 21 472 м²

Ввод в эксплуатацию: I квартал 2027 г.

Аренда





Шоурум

linco.group

+7 495 540 54 45

Info@linco.group

Москва

LINCO Новопеределкино

Общая площадь: 7 122 м²

Ввод в эксплуатацию: III квартал 2027 г.

Аренда





linco.group

+7 495 540 54 45

Info@linco.group

Москва

LINCO Салтыковская

Общая площадь: 16 346 м²

Ввод в эксплуатацию: IV квартал 2027 г.

Аренда





linco.group

+7 495 540 54 45

Info@linco.group

Москва

NAOS

HUTTON

Общая площадь: 14 000 м² | Ввод в эксплуатацию: III квартал 2028 г. | Аренда | Продажа





Кафе | Магазин

naos.moscow

+7 495 260 61 01 | info@hutton.ru

Москва

NOMAN

HUTTON

Общая площадь: 13 500 м² | Введен в эксплуатацию | Аренда | Продажа





Кафе | Магазин

naos.moscow

+7 495 260 61 01 | info@hutton.ru

Москва

UpsideTech Alfa

Общая площадь: 24 950 м²

Ввод в эксплуатацию: IV квартал 2028 г.

Аренда | Продажа





Шоурум | Переговорные | Коворкинг | ЭЗС | Кафе | Магазин | Банкомат

upside.ru

+7 925 772 36 92

s.teplov@upside.ru

Москва

UpsideTech Beta

Общая площадь: 30 905 м²

Ввод в эксплуатацию: IV квартал 2028 г.

Аренда | Продажа





Шоурум | Коворкинг | ЭЗС | Кафе | Магазин | Аптека | Банкомат

upside.ru

+7 925 772 36 92

s.teplov@upside.ru

Москва

Промышленный парк Бутово

parametr

Общая площадь: 32 400 м²

Введен в эксплуатацию





Шоурум

Спорт

parametr.space

+7 967 132 89 21

nazarenkoyv@pik.ru

Москва

Промышленный парк Кувекино

parametr

Общая площадь: 124 000 м²

Введен в эксплуатацию

Аренда | Продажа





ЭЗС

Спорт

parametr.space

+7 967 132 89 21

nazarenkoyv@pik.ru

Москва

Промышленный парк Сенькино

parametr

Общая площадь: 77 253 м²

Введен в эксплуатацию

Аренда | Продажа





Шоурум | Переговорные | ЭЗС | Спорт

parametr.space

+7 967 132 89 21

nazarenkoyv@pik.ru

Москва

Промышленный парк Соколово

parametr

Общая площадь: 123 000 м²

Ввод в эксплуатацию: IV квартал 2026 г.

Продажа





Шоурум | Конференц-зал | Переговорные | ЭЗС | Кафе | Магазин | Спорт

parametr.space

+7 967 132 89 21

nazarenkoyv@pik.ru

Санкт-Петербург

КиевскоЕ-95

ФАКТ.Пром

Общая площадь: 68 000 м² | Ввод в эксплуатацию: 2027–2030 г. | Продажа





Шоурум

Кафе | Магазин | Зона отдыха

faktprom.ru

+7 812 603 55 99 | fakt-prom@fakt-group.ru

Санкт-Петербург

ПРОМСТРАНСТВО

ПРОМСТРАНСТВО

Общая площадь: 19 437 м² | Ввод в эксплуатацию: IV квартал 2026 г. | Аренда | Продажа





Шоурум

Кафе | Магазин | Аптека | Банкомат

promstranstvo.ru

+ 7 911 137 71 20 | melentieva@vtbd.ru

Действующие и создаваемые объекты лайт-индастриал

Название	Статус	Общая площадь объектов, м²	На территории парка/ ОЭЗ	Членство АИП
Республика Адыгея				
Энем	Создаваемый	10 372	✓	⚙
Республика Башкортостан				
Уфимский	Действующий	43 600	✓	⚙
Республика Татарстан				
Верхний Услон	Создаваемый	74 769	✓	⚙
Мелекес	Создаваемый	3 000	✓	⚙
Синергия HEAVY	Действующий	110 000	✓	⚙
Синергия Standart	Действующий	76 000	✓	⚙
Технопарк в сфере высоких технологий «ИнноПарк 2.0»	Создаваемый	13 723	✓	
Технопарк в сфере высоких технологий «Иннопарк»	Действующий	12 596	✓	
Технопарк в сфере высоких технологий «Парк промышленных инноваций 2.0»	Создаваемый	10 943	✓	
Химград	Действующий	92 584	✓	⚙
Удмуртская Республика				
Ижевский завод	Создаваемый	11 857	✓	⚙
Чувашская Республика				
Новый ресурс	Создаваемый	16 067	✓	⚙
Красноярский край				
Красный Яр	Создаваемый	57 848	✓	⚙
Пермский край				
Краснокамский	Создаваемый	68 273		
Пермь-сити	Создаваемый	10 152		
Воронежская область				
Перспектива	Создаваемый	28 000	✓	⚙

Название	Статус	Общая площадь объектов, м²	На территории парка/ ОЭЗ	Членство АИП
Калининградская область				
Бизнес-парк «Рубин»	Создаваемый	9 937	✓	
Ленинградская область				
IP Poroshkino	Действующий	7 616	✓	
Альянс	Создаваемый	85 000	✓	
Промбокс 2	Действующий	10 721		
Промбокс Юго-Запад	Действующий	20 225		
Размателево	Действующий	16 007	✓	⚙
Московская область				
Ava Group I-Sklad. Подольск	Создаваемый	20 835		
Citadelle	Создаваемый	210 000		
DCL Горки 3	Создаваемый	54 000		
DCL M2	Создаваемый	107 568		
DCL Томилино Парк	Действующий	101 952		
Depo 16	Действующий	12 783		
Depo 16/2	Действующий	8 657		
Depo 31	Создаваемый	54 741		
I.VOLGA	Создаваемый	35 000		
INDUSTRIAL CITY ЕСИПОВО	Создаваемый	220 000	✓	⚙
INDUSTRIAL CITY ЖУКОВСКИЙ	Создаваемый	282 000	✓	⚙
INDUSTRIAL CITY КЛЮЧ	Создаваемый	127 600	✓	⚙
INDUSTRIAL CITY КОЛЕДИНО	Действующий	110 000	✓	⚙
INDUSTRIAL CITY НОВОРИЖСКИЙ	Создаваемый	60 000	✓	⚙
INDUSTRIAL CITY СЫНКОВО	Действующий	285 000	✓	⚙
INDUSTRIAL CITY ТИТАН	Создаваемый	85 000	✓	⚙
LIGHTSIDE	Действующий	2 800		
БСМ4	Действующий	64 200		

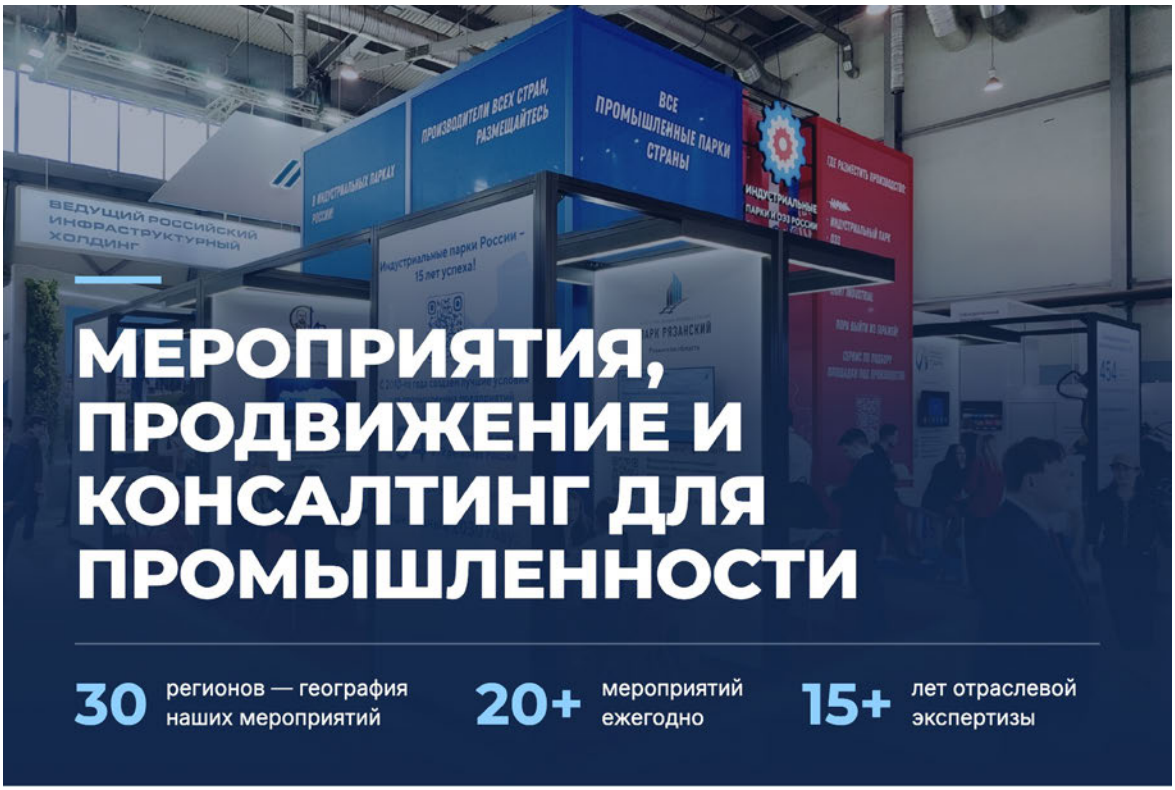
Название	Статус	Общая площадь объектов, м²	На территории парка/ ОЭЗ	Членство АИП
Валдай Химки-Молжаниново	Создаваемый	19 630		
Гранат	Действующий	22 000	✓	
ДКЛ Бяконтово	Создаваемый	107 530		
ДКЛ Горки	Создаваемый	58 720		
Каширское Горки LI	Создаваемый	60 000		
Кулаково Парк	Создаваемый	34 178		
Лыткарино	Создаваемый	10 000		
Мега Молжаниново	Создаваемый	36 277		
Отрадное	Создаваемый	26 277		
Парк Весна	Действующий	74 158		
Парк Королев	Создаваемый	5 616		
Парк Лето	Действующий	24 850		
ПНК Парк М4	Действующий	41 080		
Промпарк А107	Создаваемый	67 500	✓	
М7-М12	Создаваемый	30 554	✓	⚙
Промышленный парк Балашиха	Создаваемый	138 000	✓	⚙
Промышленный парк Токарево	Создаваемый	150 000	✓	⚙
РАОС	Создаваемый	115 000		
Реалитек	Действующий	48 000	✓	⚙
Ржавки	Создаваемый	29 000		
СК Гавриково 1	Создаваемый	13 230		
Совком Индастриал Ключ	Создаваемый	22 000	✓	
Совком Индастриал Титан	Создаваемый	27 300	✓	
Спутник Парк, Королев	Создаваемый	5 680		
Нижегородская область				
ОЭЗ ППТ «Кулибин» (промышленно-производственный комплекс)	Создаваемый	29 432	✓	⚙
Технопарк H_2O	Действующий	9 221	✓	⚙

Название	Статус	Общая площадь объектов, м²	На территории парка/ ОЭЗ	Членство АИП
Новосибирская область				
Город Мастеров в Светлом	Создаваемый	100 000	✓	⚙
Мичуринский кластер	Создаваемый	48 000	✓	⚙
ОЭЗ ППТ «Новосибирск»	Создаваемый	5 000	✓	⚙
Юнитпарк	Создаваемый	7 800	✓	
Рязанская область				
Бизнес-парк Рязань	Создаваемый	25 000	✓	
Самарская область				
Преображенка	Действующий	23 000	✓	
Свердловская область				
Деловой комплекс Юг	Создаваемый	120 000		
ЕКАД Южный	Создаваемый	19 300	✓	⚙
Косулино	Создаваемый	55 296		
ПРО-БИЗНЕС-ПАРК	Создаваемый	27 466	✓	⚙
Черепанов	Создаваемый	31 100		
Тюменская область				
Московский	Создаваемый	48 300	✓	⚙
Рощино	Создаваемый	99 768	✓	⚙
Челябинская область				
Гриннполис	Создаваемый	17 700	✓	
Композит	Создаваемый	18 000	✓	
Кремлевский	Создаваемый	96 000	✓	⚙
Небо индастриал	Создаваемый	37 100		
Ярославская область				
Технологический индустриальный парк Ярославль	Действующий	23 230		

Название	Статус	Общая площадь объектов, м²	На территории парка/ ОЭЗ	Членство АИП
Москва				
AFI ПРОМ	Создаваемый	342 000		
Level Свободы	Создаваемый	189 000		
LINCO Алабушево	Создаваемый	37 466		⚙
LINCO Алтуфьево	Создаваемый	11 600		⚙
LINCO Бартеневская	Создаваемый	10 400		⚙
LINCO Вилюйская	Создаваемый	21 472		⚙
LINCO Новопеределкино	Создаваемый	7 122		⚙
LINCO Салтыковская	Создаваемый	16 346		⚙
NAOS	Создаваемый	14 000		⚙
NOMAN	Действующий	13 500		⚙
Pererva	Действующий	32 880		
Sezar Рябиновая 42	Создаваемый	207 760		
UpsideTech Alfa	Создаваемый	24 950		⚙
UpsideTech Beta	Создаваемый	30 905		⚙
Алабушево	Действующий	111 000	✓	
Деловая 20	Создаваемый	51 000		
Некрасовка	Создаваемый	5 507		
Остафьево	Действующий	14 624		
Парк Рябиновая	Действующий	14 971		
Производсвтенно-логистический комплекс А8	Создаваемый	45 000		
Промышленный парк Бутово	Действующий	32 400	✓	⚙
Промышленный парк Кувекино	Действующий	124 000	✓	⚙
Промышленный парк Сенькино	Действующий	77 253	✓	⚙
Промышленный парк Соколово	Создаваемый	123 000	✓	⚙
Стандарт Мануфактура	Создаваемый	45 000		
Технопарк 707	Создаваемый	18 952		

Название	Статус	Общая площадь объектов, м²	На территории парка/ ОЭЗ	Членство АИП
Технопарк Густав	Создаваемый	17 293		
Щербинка 1	Создаваемый	12 258		
Щербинка 2	Создаваемый	12 362		
Санкт-Петербург				
B15	Создаваемый	100 000		
Business Hub	Действующий	4 358		
Industrial HUB	Действующий	8 400		
L618	Создаваемый	25 000		
Left&Right	Действующий	2 880		
New Look	Создаваемый	39 000	✓	
Workshop	Действующий	4 200		
КиевскоЕ-95	Создаваемый	68 000	✓	⚙
Нефтяная дорога 3	Действующий	12 000		
ОЭЗ ТВТ «Санкт-Петербург»	Создаваемый	37 138	✓	⚙
ПРОМСТРАНСТВО	Создаваемый	19 437	✓	⚙
Технопарк Волковка	Создаваемый	50 000		

Название	Статус	Общая площадь объектов, м²	На территории парка/ ОЭЗ	Членство АИП
Московская область				
Форсайт ист	Намерение	271 000		
Свердловская область				
ОЭЗ ППТ «Титановая Долина»	Намерение	35 000	✓	⚙
Тюменская область				
Light industrial | Индустриальный парк Кулаково им. Н. М. Чукмалдина	Намерение	10 000		⚙
Москва				
LINCO Дмитровская	Намерение	44 697		⚙
LINCO Куркино	Намерение	39 746		⚙
LINCO Некрасовка	Намерение	57 188		⚙
Дорожная 3	Намерение	153 000		
Северный	Намерение	150 000		



МЕРОПРИЯТИЯ, ПРОДВИЖЕНИЕ И КОНСАЛТИНГ ДЛЯ ПРОМЫШЛЕННОСТИ

30 регионов — география наших мероприятий

20+ мероприятий ежегодно

15+ лет отраслевой экспертизы

АИП СЕРВИС

«АИП Сервис» организует мероприятия для промышленного сектора, продвигает компании на отраслевых ресурсах Ассоциации индустриальных парков России, готовит аналитику и исследования.

Мероприятия

- Участие в **ИННОПРОМ** на коллективной экспозиции «Индустриальные парки и ОЭЗ России»
- Бизнес-туры
- Форумы и конференции
- Стратегические сессии
- Корпоративные события

Продвижение

- Реклама в отраслевых обзорах Ассоциации индустриальных парков России
- Реклама на портале indparks.ru

500+ целевых пользователей в день

Аналитика и консалтинг

- Анализ рынка промышленной инфраструктуры
- Выбор площадки под ваш проект: сравнительный анализ по ключевым параметрам
- Научные исследования по вашему техническому заданию

Обсудим ваше мероприятие или задачу

Дмитрий Шохонов
генеральный директор
dsh@indparks.ru
+7 (929) 916-52-99

INDUSTRIAL PRO

ЭФФЕКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ ДЛЯ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ

- Концепция
- Мастер-план
- Проектно-сметная документация

+7 495 789 48 21
company@industrialpro.ru
www.industrialpro.ru



parametr

ПРОМПАРКИ, ГОТОВЫЕ К БИЗНЕСУ



parametr.space

+7 (495) 161-09-05

Реклама. 16+

КУБАНЬ
индустриальный парк

КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ
УСТЬ-ЛАБИНСК

ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК «КУБАНЬ»

Площадка для роста вашего бизнеса

Greenfield-площадка с готовой инфраструктурой

- В реестре Минпромторга России

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

78,38 га



Газоснабжение	Электроснабжение	Водоснабжение	Водоотведение
9400 м³/сут	**22** МВт	**7200** м³/сут	**8100** м³/сут

Федеральная трасса А-160 Близость к Краснодару и аэропорту

Преимущества для вашего проекта

- Налоговые льготы
- Аренда с выкупом
- Build-to-Suit
- Подключение коммуникаций на границе участка
- Полное сопровождение проекта

КОНТАКТЫ ООО «УК „Индустриальный парк Кубань“»

+7 (918) 380-34-87

г. Усть-Лабинск, ул. Октябрьская, д. 42А

indpark@progressagro.com

industrialpark-kuban.ru

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ПАРКИ НОВОГО ПОКОЛЕНИЯ

ОТ ДЕВЕЛОПЕРА ЛАЙТ ИНДАСТРИАЛ №1 *

7 ПАРКОВ
в Московском регионе

6 УНИКАЛЬНЫХ ФОРМАТОВ
с авторской архитектурой

ФОРМАТ
URBAN

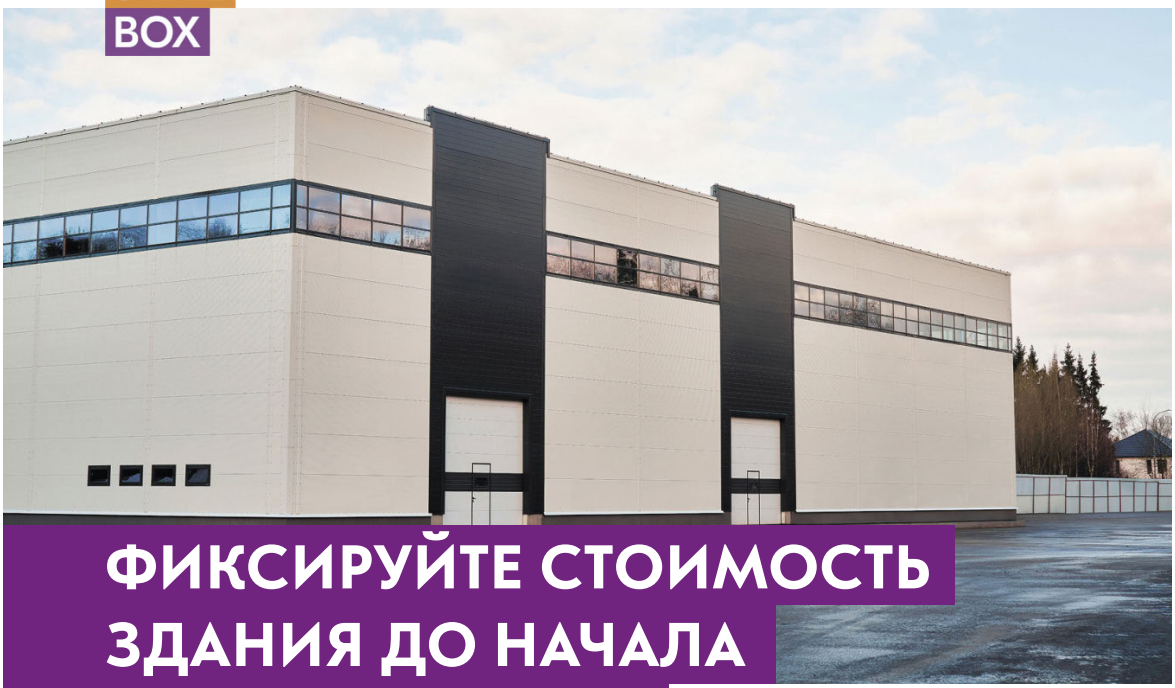


* по версии премии Рекорды рынка недвижимости 2026 г

INDUSTRIAL CITY

реклама

EVRAZ
STEEL
BOX



ФИКСИРУЙТЕ СТОИМОСТЬ ЗДАНИЯ ДО НАЧАЛА СТРОИТЕЛЬСТВА

Полнокомплектные промышленные и складские здания площадью более 3 000 м². Проектирование, производство и организация монтажа с фиксированной стоимостью и сроками реализации проекта.

Единый центр ответственности
Трехсторонний договор фиксирует ответственность всех участников: проект, поставка и монтаж под контролем поставщика.

Фиксированный CAPEX
Фиксированная стоимость комплекта здания в договоре исключает финансовые риски и непредвиденные расходы на этапе строительства.

На 25% быстрее традиционного строительства
Ускоренная реализация проектов за счет готовых типовых проектных решений и высокой заводской готовности конструкций.

РАССЧИТАТЬ СТОИМОСТЬ ЗДАНИЯ

evrazsteelbox.ru

Отраслевой обзор

Объекты лайт-индастриал в России

Выпуск 1

Подготовлено ООО «АИП Сервис» для Ассоциации индустриальных парков России

Тираж 600 экз.
Отправлено в печать 02.11.2026

0+

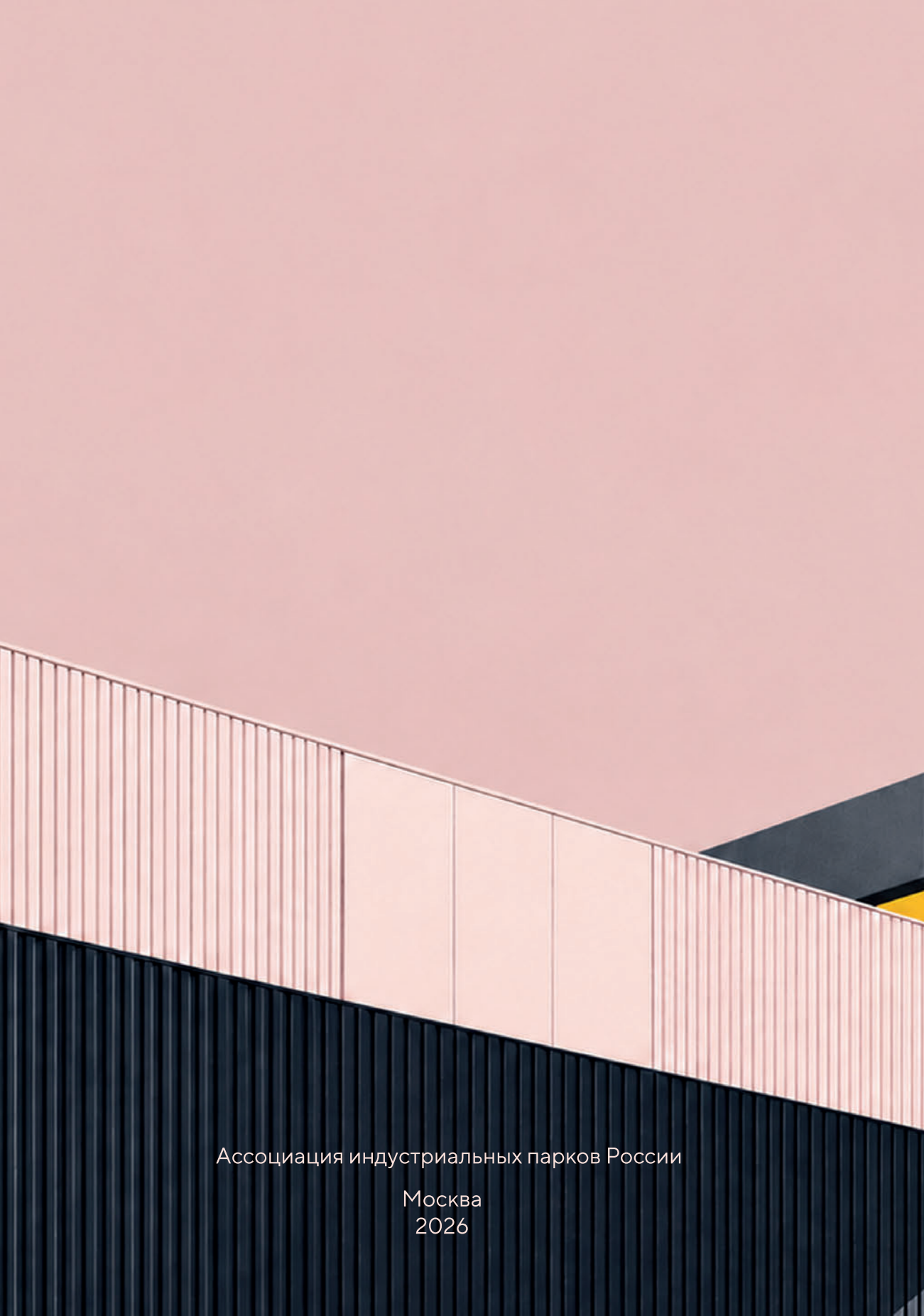
© Ассоциация индустриальных парков России
Все права на тиражирование и распространение данного издания принадлежат АИП России.
Цитирование и использование фрагментов издания возможно только со ссылкой на правообладателя.

115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 10, стр. 4, блок С, этаж 9
Тел. *+7 (495) 477 45 68*
invest@indparks.ru
indparks.ru

АИП АССОЦИАЦИЯ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ РОССИИ

Сайт Телеграм ВКонтакте

Авторский коллектив издания не несет ответственности за полноту и достоверность информации об объектах лайт-индастриал, так как данные предоставлены их управляющими компаниями.



Ассоциация индустриальных парков России

Москва
2026