



ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ РЫНКОВ СКЛАДСКОЙ И ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ

2015 г.

Вячеслав Холопов

Партнер, Директор, Knight Frank Россия и СНГ
Складская и индустриальная недвижимость, земля

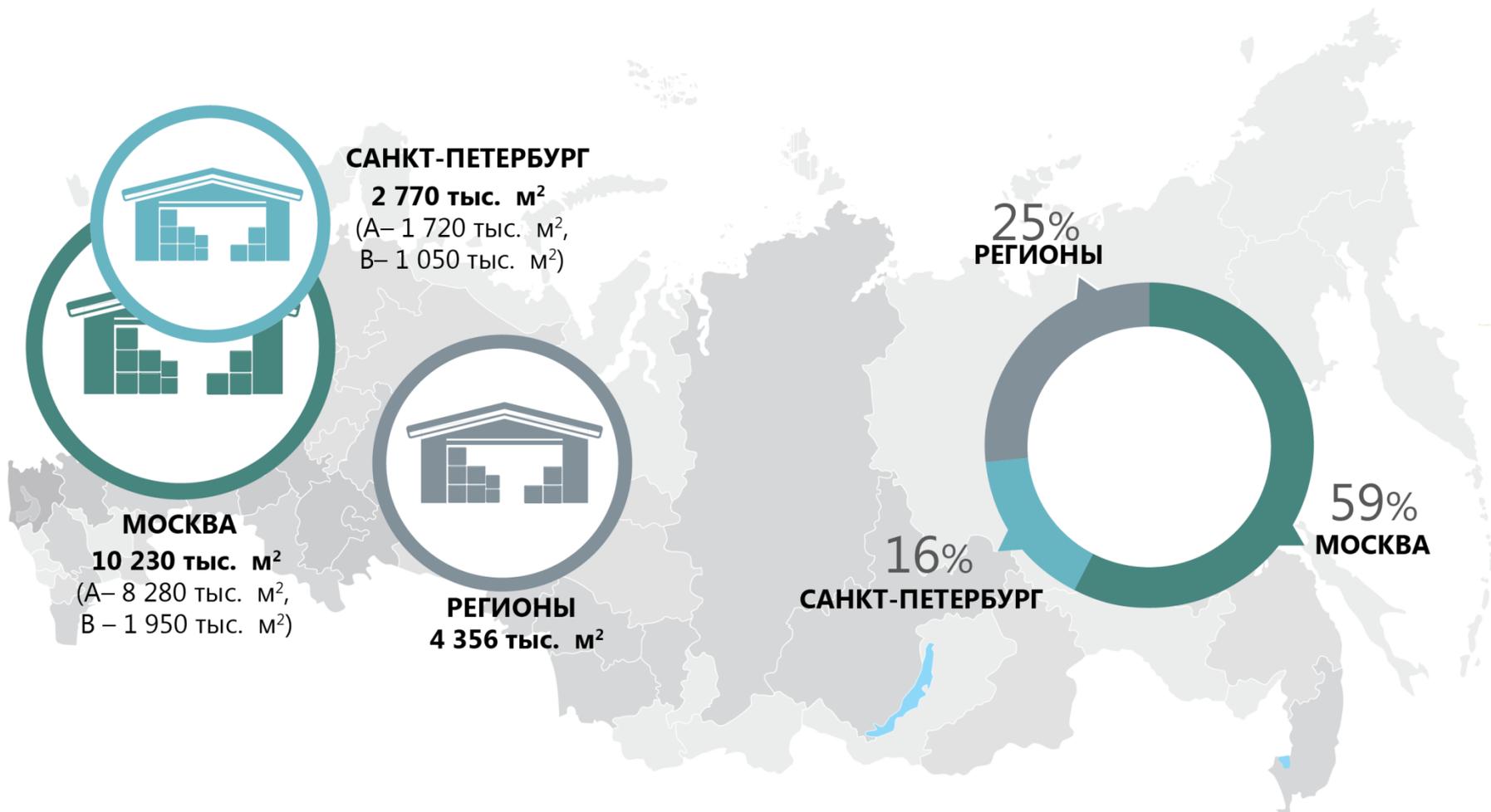


РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

2015 г.

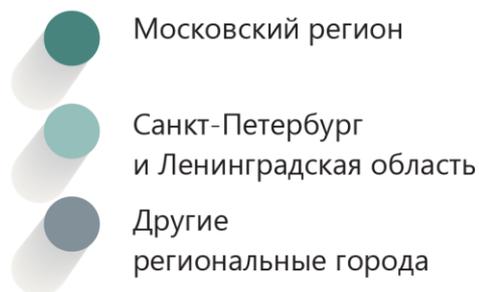
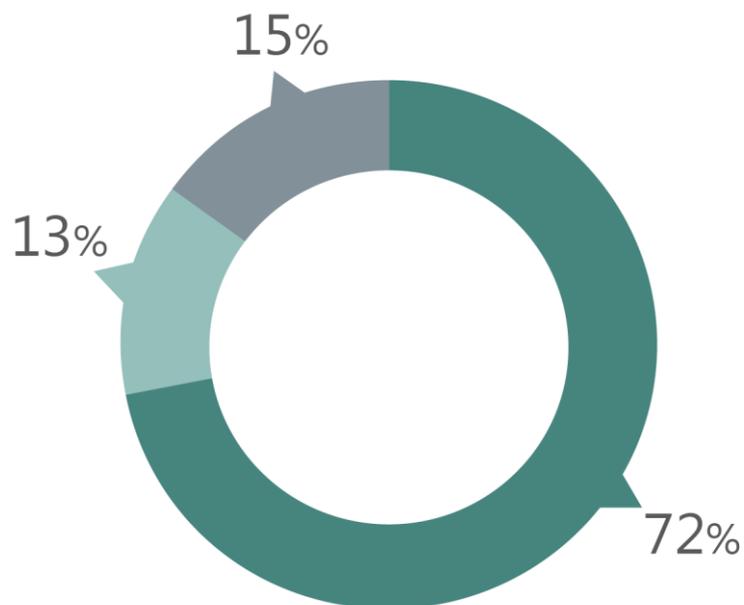
ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. РОССИЯ



СПРОС

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. РОССИЯ



- ♦ **Второй по величине лучший итог года: 1 700 тыс. м²** сдано в аренду и продано в РФ
- ♦ **Рекордный объем сделок** за историю рынка московской области – **1 300 тыс. м²**
- ♦ **40%** объема сделок пришлось на **продуктовые торговые сети**
- ♦ **Более 30%** - сделки с крупными блоками (**>20 тыс. м²**)
- ♦ Средний размер сделки - **15,6 тыс. м²**

ДИНАМИКА ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. МОСКВА

2015
 Введено в эксплуатацию: **800 тыс. м² (-52%)**
 Объем сделок: **1 300 тыс. м² (+ 42%)**
 Уровень вакантных площадей: **9,5% (+0,3 п. п.)**



СПРОС

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. РОССИЯ



76%
АРЕНДА

24%
ПОКУПКА

СПРОС

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. РОССИЯ



**79 шт.
АРЕНДА**

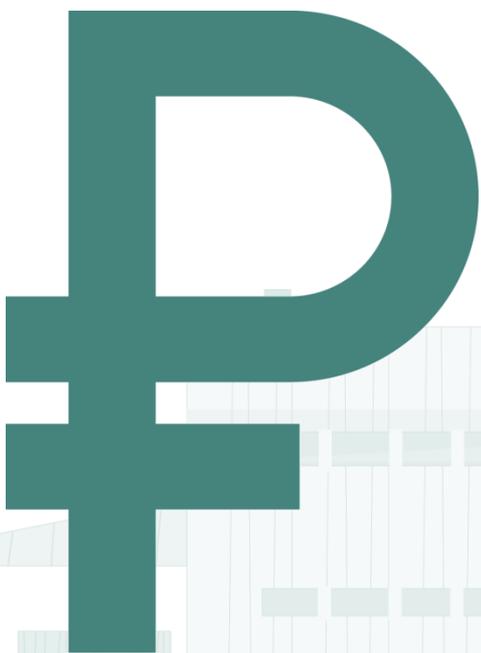
**10 шт.
ПОКУПКА**



КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ:

НОВАЯ РЕАЛЬНОСТЬ

МО И РЕГИОНАЛЬНЫЕ ГОРОДА



◆ «Все включено»

◆ Срок аренды – **1–3 года**

◆ Ставка аренды, А класс:

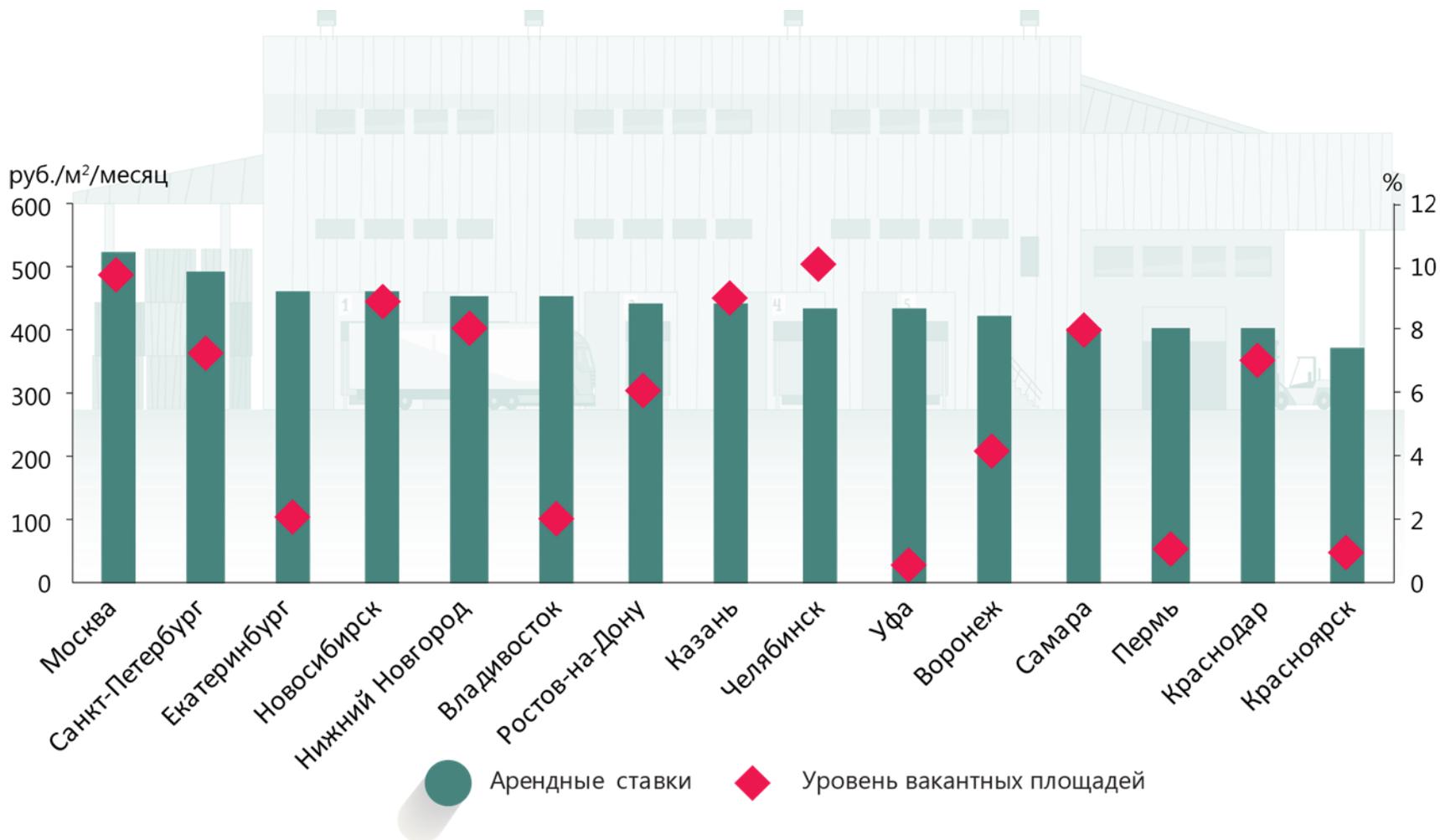
5 500–6 800 руб/м²/год в МО

4 200–6 300 руб/м²/год в
других крупных городах



КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

УРОВЕНЬ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. РОССИЯ



ПРОГНОЗ

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. РОССИЯ, 2016 ГОД

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- ◆ **Прирост складских площадей** на 60–70% произойдет за счет построенных «под ключ» зданий и **составит около 1 млн м²** по всей России
- ◆ Развитие региональных проектов будет осуществляться преимущественно силами местных девелоперов
- ◆ Появление качественных складов в региональных городах с населением от 500 тыс. человек (Хабаровск, Кемерово и т. д.): уменьшение транспортного «плеча».
- ◆ Ожидается развитие новых форматов (оптово-розничный центр; складские помещения малой площади – до 1 000 м² и др.)

СПРОС

- ◆ **Снижение объема сделок** на 30–35% по сравнению с 2015 г. (**до 900 – 1 000 тыс. м² в РФ**)
- ◆ Активность со стороны операторов розничной торговли (продуктовых сетей)
- ◆ Уменьшение среднего размера сделки до 10–11 тыс. м² (в 2015 году – 15,6 тыс. м²)
- ◆ Потребители – в основном российские компании

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

- ◆ **Ставки аренды останутся на прежнем уровне:**
Московский регион: 5 500–6 800 руб/м²/год,
Другие крупные города 4 200–6 300 руб/м²/год



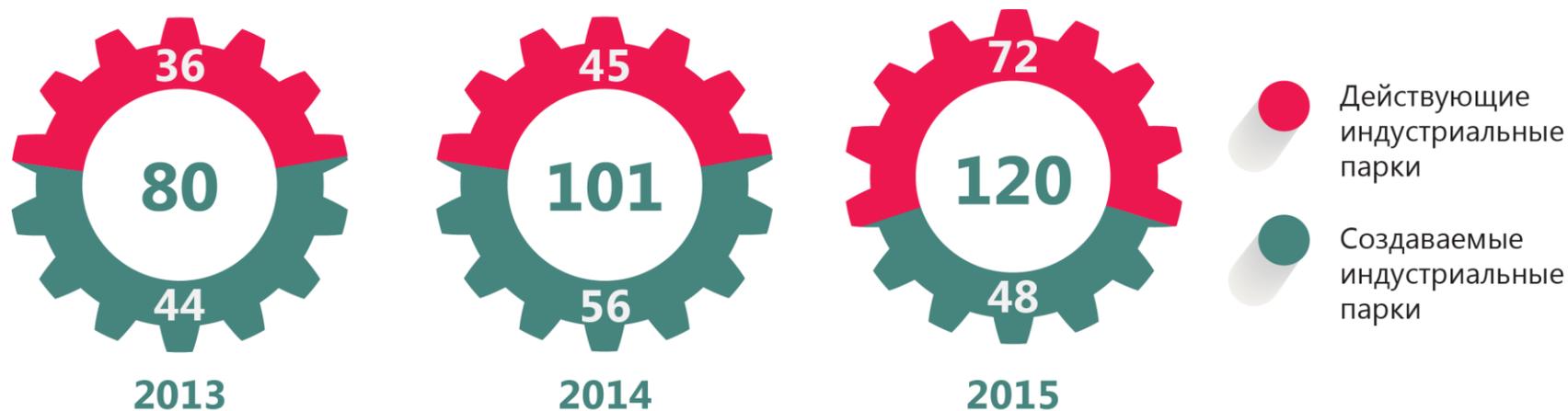
РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

2015 г.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ПАРКИ. РОССИЯ

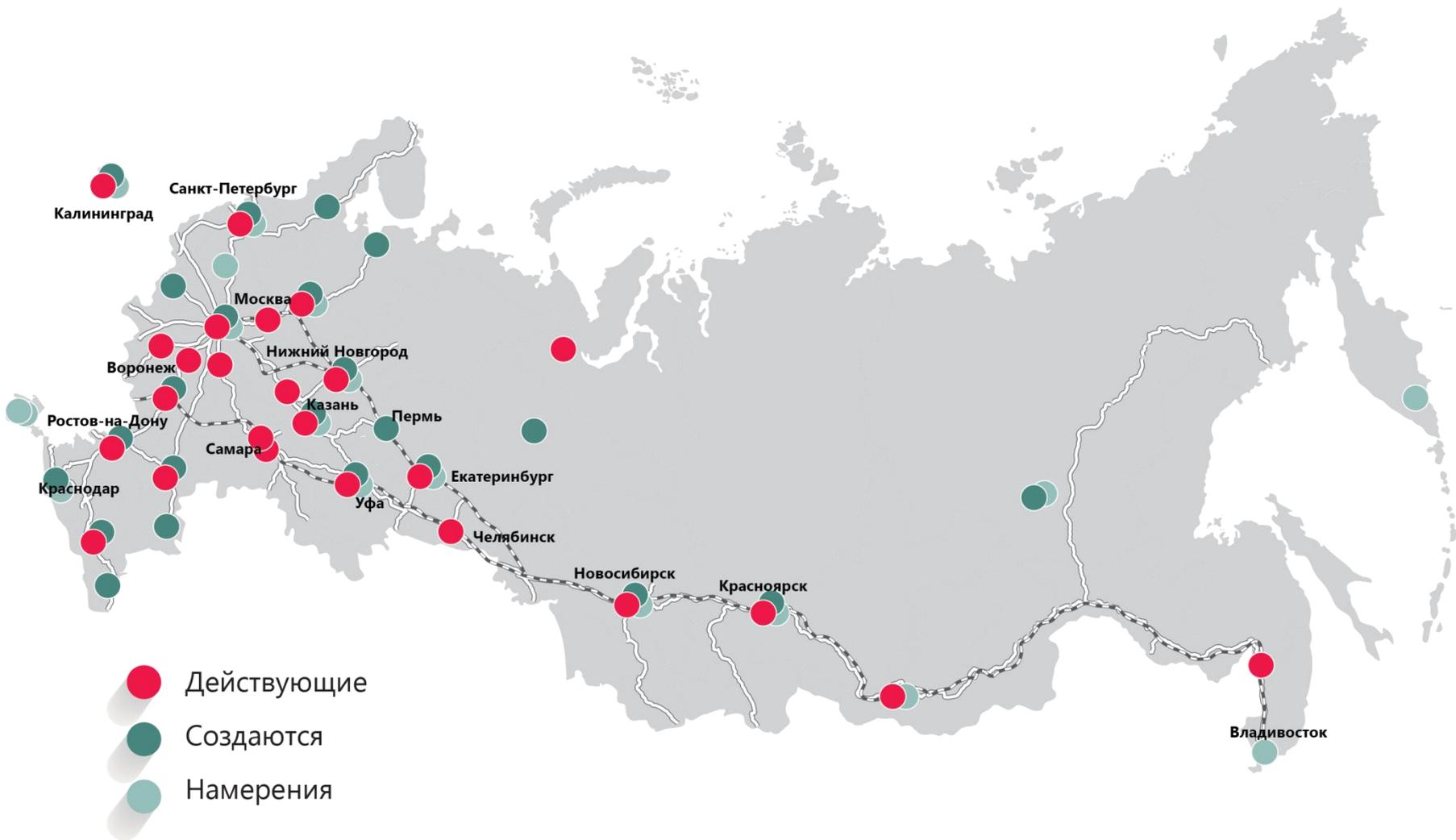
Общее количество промышленных парков в РФ



- ◆ **42 региона** РФ, более **1 600** резидентов
- ◆ Общая площадь действующих парков – более **21 000 га**
- ◆ Средняя заполняемость парков – **50%**

ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ПАРКИ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ



ОСНОВНЫЕ УСЛУГИ

ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ПАРКИ. РОССИЯ

БАЗОВЫЕ УСЛУГИ:

- ◆ Продажа/сдача в аренду земельных участков и зданий
- ◆ Строительство под ключ (аренда, покупка)
- ◆ Поставки электричества, газа, воды

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ:

- ◆ Услуга технического заказчика, технадзор
- ◆ HR, юридические, прочие консультационные услуги
- ◆ Финансовые сервисы (включая привлечение финансирования)
- ◆ Поставки сырья и комплектующих, логистические услуги

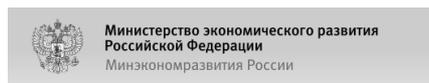


КЛЮЧЕВЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ПАРКИ



БАЗОВЫЕ МЕРЫ ПОДДЕРЖКИ ИП СОЗДАНЫ И ВНЕДРЯЮТСЯ:



Госпрограмма «Экономическое развитие и инновационная экономика», подпрограмма «Развитие малого и среднего предпринимательства»



Подпрограмма «Индустриальные парки» в рамках ГП «Развитие промышленности и повышение ее конкурентоспособности»



Специализированный кредитный продукт «Индустриальный парк»



Национальный стандарт индустриального парка ГОСТ Р

- ◆ Новые greenfield проекты реализуются при поддержке государства (30–80 га)
- ◆ С 09/2015 действует ГОСТ Р «Индустриальные парки. Требования»
- ◆ Рост интереса к агропромышленным паркам (при далеко неполном понимании государством и бизнесом целей и возможностей таких проектов)

СПАСИБО
ЗА ВНИМАНИЕ!



Вячеслав Холопов

Партнер, Директор, Knight Frank Россия и СНГ
Складская и индустриальная недвижимость, земля