USG

SKLADMAN
USG

UP GROUP
USG

Консалтинг
Брокеридж

Проектирование
Строительство

Региональные проекты Light Industrial

2018-2019

SKLADMAN USG

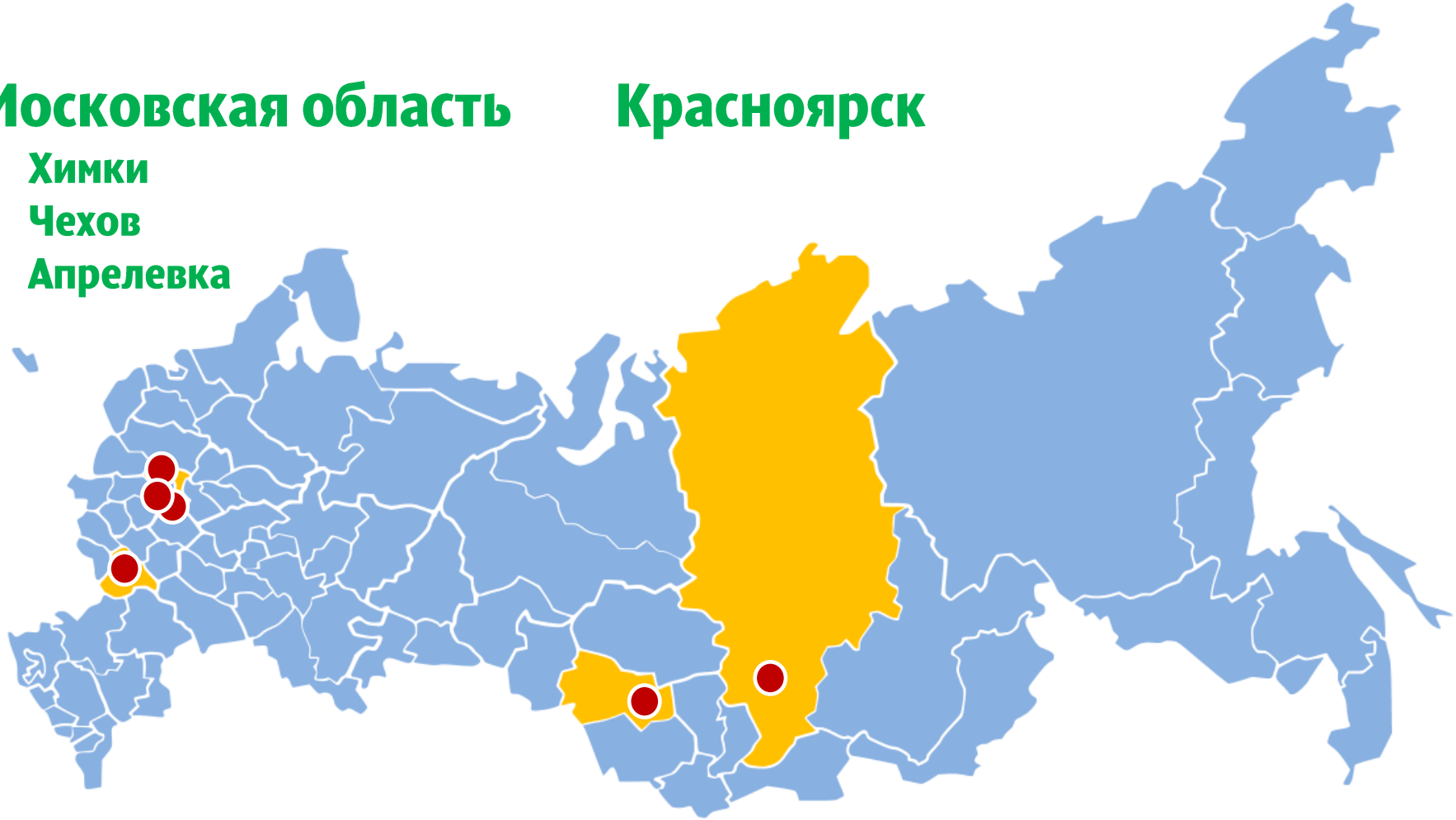
Регионы
присматриваются
К новым форматам
складов
SKLADMAN
USG

География проектов

Московская область

- Химки
- Чехов
- Апрелевка

Красноярск



Воронеж

Новосибирск

SKLADMAN USG

Общие черты и тенденции

На региональных рынках наблюдаются схожие черты с точки зрения развития складской недвижимости:

- Последние 2 года – время активного строительства и возведения новых небольших складов площадью от 500 до 1 500 кв. м. Новые объекты появляются как на территории пром. баз, так и на отдельных участках
- Данные объекты условно пополняет объем предложения класса В. У многих объектов есть доки, высота в среднем 6-8 м, уровень пола зачастую на «0», отапливаемые
- Активное участие на рынке аренды складской недвижимости – новые объекты не задерживаются в листе ожидания
- На территории анализируемых площадок стабильный поток с запросами на 200-400 кв. м
- В регионах несоизмеримо меньший спрос на крупные блоки – даже федеральные компании часто запрашивают именно блоки до 1 000 – 2 000 кв. м.

SKLADMAN USG

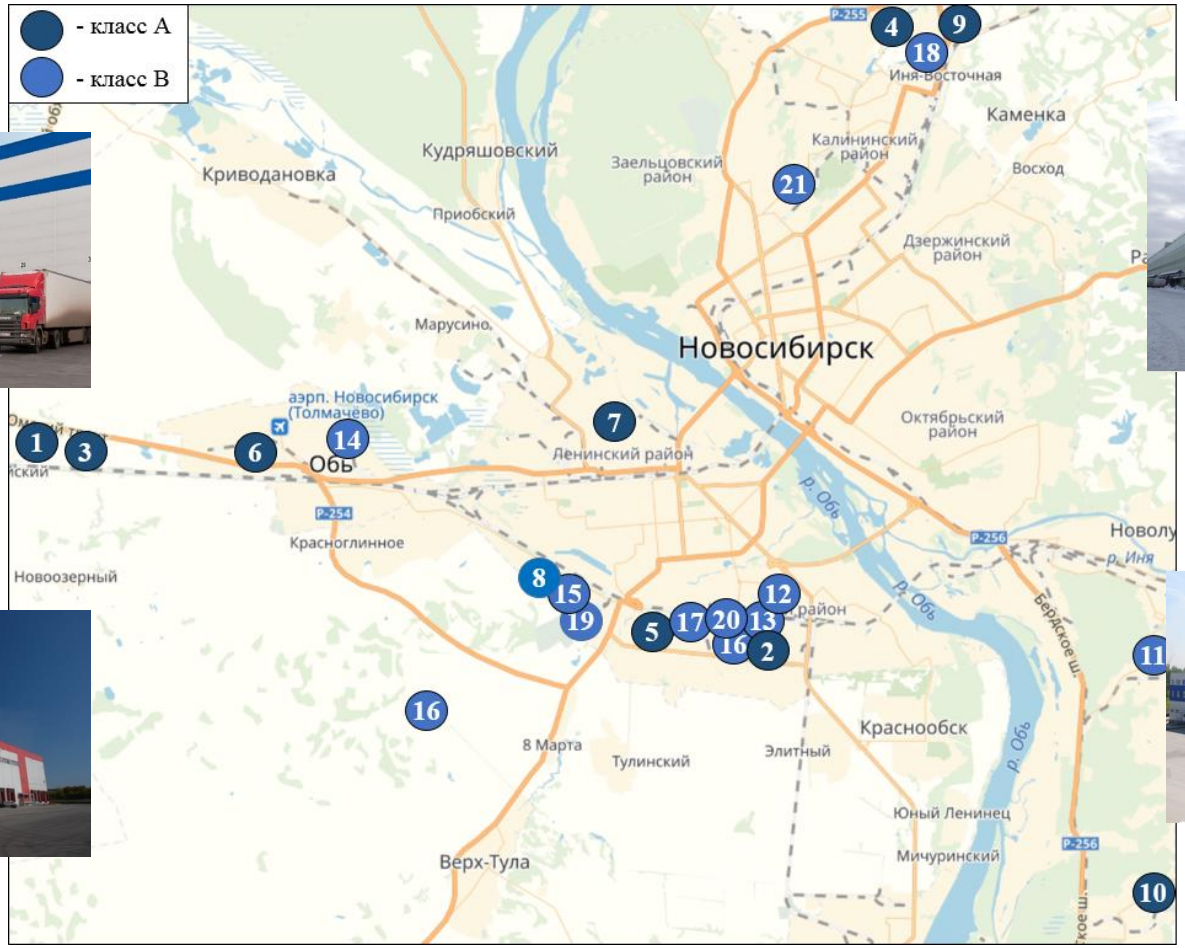
Сибирь:
Новосибирск и Красноярск

SKLADMAN
USG

Новосибирск

SKLADMAN USG

Big Box



Основные потребители:

- компании сегмента розничной торговли – более 60% от сделок
- компании сферы логистических услуг – 14% и дистрибьютеры – 8%

Новосибирск

SKLADMAN USG

Light Industrial

Склад «Комплект Айс»

Новосибирск

SKLADMAN USG

Light Industrial – различные решения

Торгово-складской комплекс «NEOS»

3 этажа: складские помещения на первых двух.
На второй этаж есть автомобильный заезд с торца здания. Также есть грузовые лифты

Торговый комплекс «Малая Медведица»

Здание поделено на блоки – у каждого блока торговое помещение и сзади складское.
В подземном паркинге сдают небольшие площади под self-storage

Красноярск

SKLADMAN USG

Недостаток предложения малых складов

Складской комплекс «СибСклад»

Комплекс состоит и 6 складских зданий и 1 офисно-складского (на 2-м этаже офисы).

Средний размер блока в аренду – 1 400 кв. м (здание целиком)
Высота потолков – 6 м, ворота в пол

Вакансии – 0%
Среди арендаторов – Эльдорадо

Новосибирск

SKLADMAN USG

Общий объем складской недвижимости Новосибирска составляет порядка 1,2 миллионов кв. м, включая объекты класса А, В и С.

Big Box

Предложение

Класс А:
10 объектов, 450 тыс. кв. м GLA
Класс В:
12 объектов, 330 тыс., кв. м GLA

Еще около 100 000 тыс. кв. м строится

Цены

объекты класса А:
4 169 руб./кв. м/год (triple net)

объекты класса В:
3 088 руб./кв. м/год (triple net)

Light Industrial

Предложение

15 современных складских объектов небольшого размера

Объем предложения малых складских объектов – составляет около 25 000 кв. м

Цены

3 513 руб./кв. м/год
в среднем (оценка triple net) – выше, чем в классе В на 14%

3 916 руб./кв. м/год
арендные ставки «все включено»

Красноярск

SKLADMAN USG

Общий объем складской недвижимости Красноярска составляет порядка 970 тыс. кв. м, включая объекты класса А, В и С.

Big Box

Предложение

Класс А:
3 объекта, 60 тыс. кв. м GLA
Класс В:
4 объекта, 90 тыс., кв. м GLA

Еще около 38 000 тыс. кв. м строится

Цены

объекты класса А:
3 059 руб./кв. м/год (triple net)

объекты класса В:
2 744 руб./кв. м/год (triple net)

Light Industrial

Предложение

9 современных складских объектов небольшого размера

Объем предложения GLA – около 40 000 кв. м

Цены

2 952 руб./кв. м/год
в среднем (оценка triple net) – выше, чем в классе В на 8%

3 776 руб./кв. м/год
арендные ставки «все включено»

Центральная Россия: Воронеж

SKLADMAN USG

Воронеж

SKLADMAN USG

Общий объем складской недвижимости Воронежа составляет порядка 700 тыс. кв. м, включая объекты класса А, В и С.

Big Box

Предложение

Класс А:
5 объектов, 195 тыс. кв. м GLA
Класс В:
4 объекта, 90 тыс., кв. м GLA

Еще около 45 000 тыс. кв. м строится

Цены

объекты класса А:
3 539 руб./кв. м/год (triple net)

объекты класса В:
3 320 руб./кв. м/год (triple net)

Light Industrial

Предложение

3 современных складских объекта небольшого размера и 9 класса С

Объем предложения малых складских блоков – составляет около 32 000 кв. м

Цены

3 124 руб./кв. м/год
в среднем (оценка triple net) – меньше, чем в классе В на 6%

3 598 руб./кв. м/год
арендные ставки «все включено»

Развитие складов в регионах

Дорога из промзоны к территории устойчивого роста – есть!

Главное – не останавливаться на легком варианте

SKLADMAN
USG

Это по силам каждому девелоперу

SKLADMAN USG

Ярослав Дарусенков

Руководитель отдела консалтинга
Skladman USG
www.sklad-man.com

+7 915 190 7475
ya.darusenkov@sklad-man.ru

SKLADMAN USG

- Построили более 200 000 м^2 складов
- Сдали в аренду и продали более 800 000 м^2
- Проконсультировали более 300 проектов
- Разработали 35 концепций складских комплексов
- Создали онлайн-платформу Skladlogist.ru