

# ОСОБЕННОСТИ ИНВЕСТИЦИОННОГО КОНСАЛТИНГА В СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

*XI Национальный конгресс по  
недвижимости*



18 июня 2008г.

 **PRÆDIUM**  
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РОССИЙСКОГО СКЛАДСКОГО РЫНКА

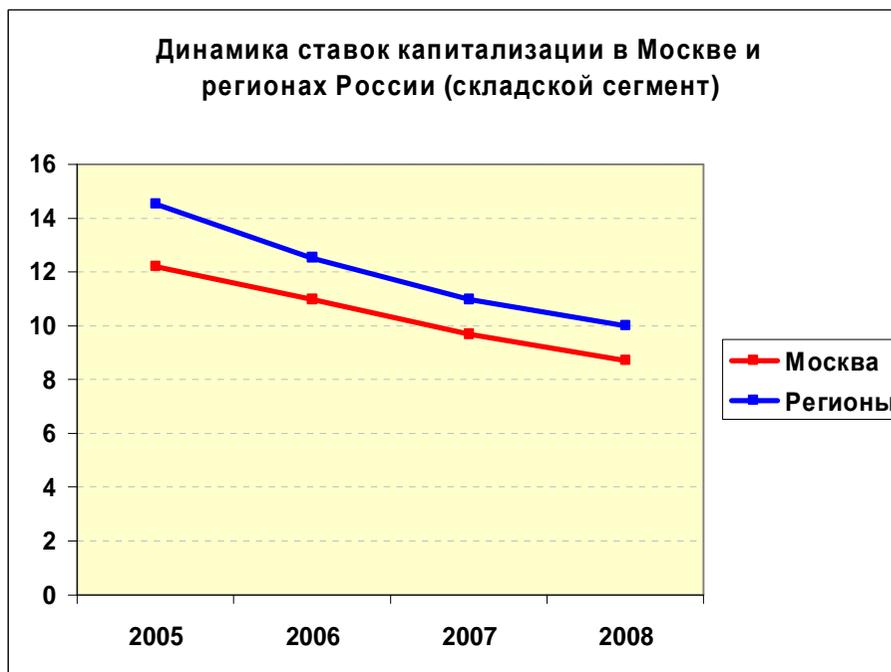
---

- Один из самых молодых и в то же время самых динамично развивающихся сегментов рынка коммерческой недвижимости
- Развитие складского сегмента следует за развитием торгового сегмента
- Высокая степень концентрации рынка: основной объем предложения – у нескольких крупнейших девелоперов
- Крупнейшие сетевые девелоперы – «Евразия Логистик», MLP, Raven/«Авалон»
- Неравномерное развитие региональных рынков



## ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

- Увеличение числа крупных складских проектов общей площадью от 300 000 кв.м., соответствующих международным стандартам, укрупнение их масштаба
- Увеличение количества проектов сетевого девелопмента
- Высокая инвестиционная активность, постепенное снижение ставок капитализации, выравнивание московских и региональных показателей
- Рост себестоимости строительства
- Рост арендных ставок (8% в 2007г.)





## ИНВЕСТИЦИИ В СКЛАДСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Высокая востребованность данного сегмента у девелоперов (развитие сегмента «следует» за стабилизацией экономики страны и развитием розничной торговли)
- Удобство складской недвижимости как инвестиционного инструмента:
  - Наименее сложный тип недвижимости с инженерной точки зрения
  - Норма рынка – долгосрочные договоры аренды, соответствующие международным стандартам
- Новое строительство – преимущественно качественные и высокотехнологичные объекты
- Высокий интерес со стороны иностранных инвесторов создает конкуренцию с российскими инвесторами





## ОСНОВНЫЕ ИГРОКИ

Уже работают на российском рынке

IMMOEAST

Meinl  
European Land



Raven Russia



Fleming Family & Partners

L&R

LONDON & REGIONAL  
PROPERTIES

Новые международные игроки

CapitaLand

Aberdeen

Ovental  
Investments

JER PARTNERS

EPI

Redquartz  
International

Baltic Property Trust

PLAZA CENTERS

DEVELOPERS DIVERSIFIED



## ОСОБЕННОСТИ РЕГИОНАЛЬНЫХ РЫНКОВ

---

- **Преобладание некачественного предложения** (малогабаритные, устаревшие помещения, классы С и D, переоборудованные промышленные помещения советских времен)
- Развитие **сетевых проектов**
- **Различные темпы** развития отдельных регионов
- **Отсутствие** качественных специализированных складов (холодильные, морозильные, фармацевтические, химическая промышленность)



## РОЛЬ КОНСУЛЬТАНТА: ОТ ПРОДУКТА К СДЕЛКЕ

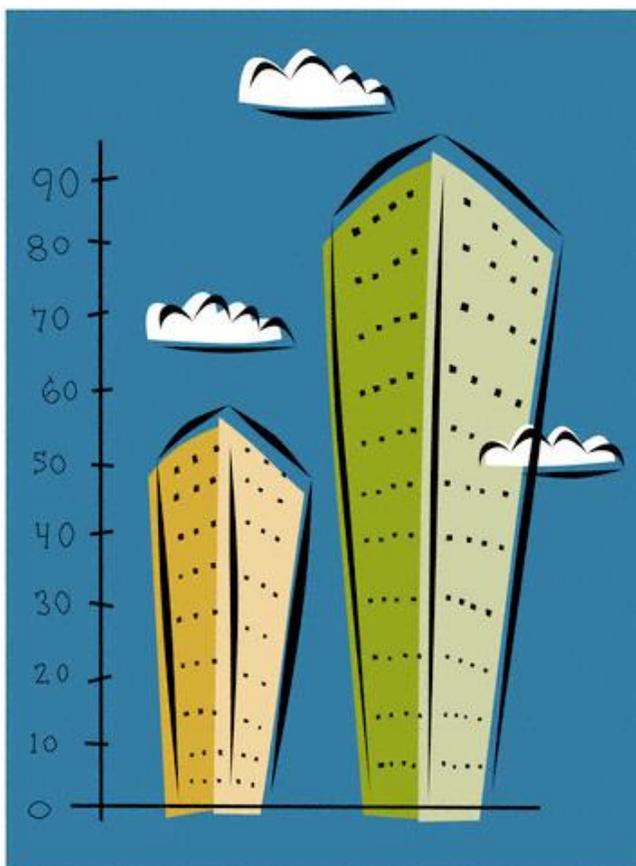
- Фактическое знание рынка
- Создание концепции проекта
- «Упаковка» проекта
- Понимание рыночных тенденций – оптимальное время продажи/покупки проектов
- Организующая роль в сделке





## РОЛЬ КОНСУЛЬТАНТА: «УПАКОВКА» ПРОЕКТА

---



- Комплексный анализ проекта
- Оценка
- Составление инвестиционного меморандума
- Road show



## РОЛЬ КОНСУЛЬТАНТА: СПЕЦИФИКА ИНВЕСТИЦИОННОГО КОНСАЛТИНГА ДЛЯ СКЛАДСКОГО СЕГМЕНТА

---

- Фокус на технологичности продукта
- Начальная стадия развития рынка
- Профиль инвестора

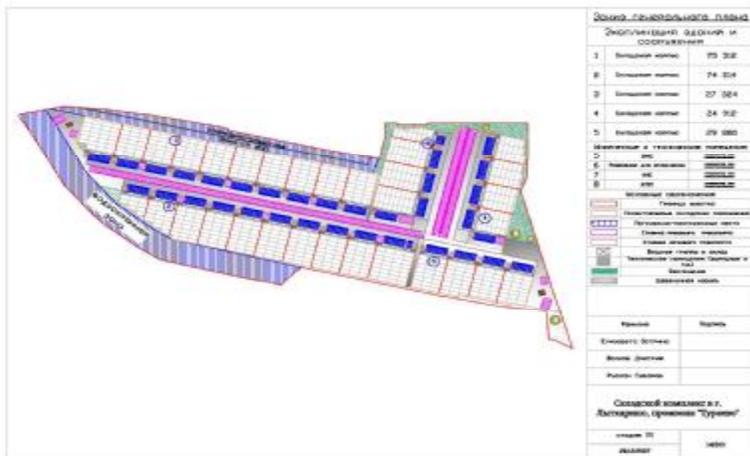






## ПРИМЕРЫ УСПЕШНЫХ КОНЦЕПЦИЙ

### **Разработка концепции складского комплекса в Московской области**



- **Исходные данные** – земельный участок площадью 51га
- **Задача** – разработка концепции масштабного логистического комплекса
- **Результаты:**
  - Проведенный опрос потенциальных арендаторов на предмет их интереса к проекту позволил сделать вывод о высокой степени востребованности проекта и минимальном сроке экспозиции при его реализации;
  - Ведутся инженерно-геодезические исследования, проектирование планируется начать к середине 2008 г.
  - Общая площадь логистического комплекса составила 240 000 кв. м., что позволяет отнести его к ряду крупнейших на рынке проектов.

- **Офисные помещения**
- **Складские помещения**
- **Земельные участки**
- **Консалтинг и Оценка**
- **Инвестиционный консалтинг**

**Praedium** предоставляет профессиональные услуги инвесторам, владельцам недвижимости, инвесторам и корпоративным клиентам во всем сегменте качественной коммерческой недвижимости в Москве и регионах России.

Команда **Praedium** - компетентные специалисты в своих областях, имеющие длительный опыт успешной работы в коммерческой недвижимости – в консалтинге, девелопменте, аналитике и инвестициях.

- **Office premises**
- **Warehouse premises**
- **Land plots**
- **Consulting and Valuation**
- **Capital Markets**

**Praedium** provides quality brokerage and consulting services in commercial real estate both to landlords, investors and corporate occupiers.

**Praedium** is a team of professionals with strong business reputation and proven track record in investment, development, consulting, analytics in commercial real estate market.

+7 ▪ 495 ▪ 780 ▪ 6600  
[www.praedium.ru](http://www.praedium.ru)