



РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ:

объем, ключевые территориальные направления,
вакансия, запросы, сделки, проблематика

ДЕКАБРЬ 2019

19 000 га

площадь земель
промышленного назначения,
что составляет **13,6%**
от общей площади города

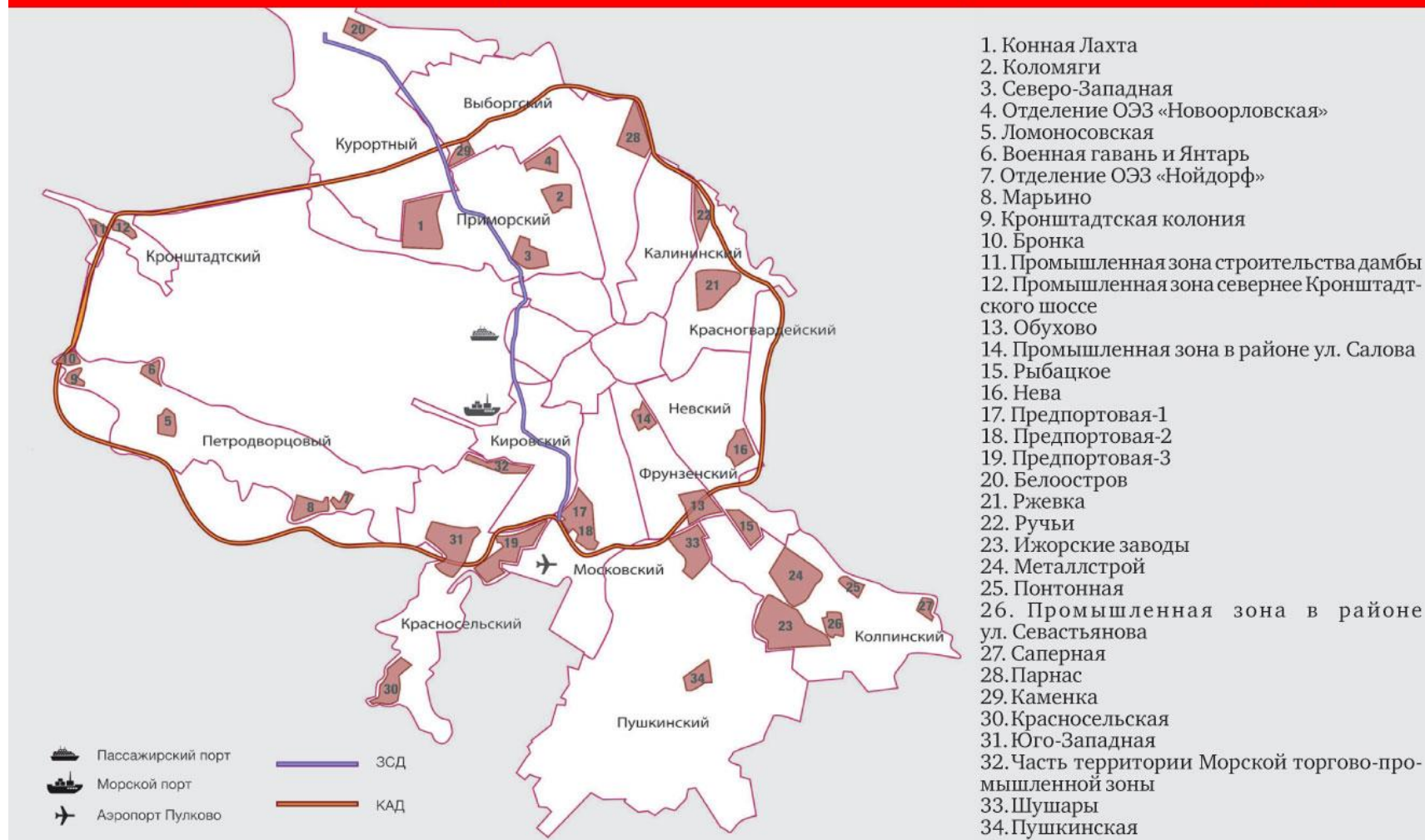
15 633 га

общая площадь
производственных площадок

50

крупных производственных
площадок

Схема расположения промышленных зон на карте Санкт-Петербурга



По информации <http://spbinvestment.ru/>

Крупнейшие промышленные предприятия

Ижорский завод



Кировский завод



ЛОМО



Светлана



ЛМЗ



Вагоноремонтный завод



Арсенал



Карбюраторный завод



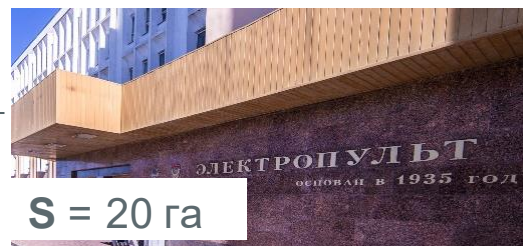
Северный завод



Невский завод



Электропульт



Электросила



Динамика ставок аренды на производственные площади



Проблема определения объема рынка производственных площадей

- процесс реновации
- сложности в классификации
- не явность вакантных площадей / условная вакансия
- одна площадка – множество собственников

Вывод производств за
КАД



Поглощение качественных
площадей



Дефицит
площадей



Рост ставок
аренды



Всеволожский промышленный комплекс



S ЗУ = **41,5 га**

S промышленных комплексов = **113,3 тыс. кв.м**

S административных зданий = **15,9 тыс. кв.м**

Объем вакантных площадей – **40%**

Расстояние до КАД – **21 км**

- В непосредственной близости расположена ж/д станция «Кирпичный завод»

- Проектом предусмотрено прокладывание ж/д ветки на территорию предприятия

Компания	Площадь, кв.м	Тип сделки	Объект
Конфиденциально (2018)	22 000	Продажа	Сосновый бор
Halewood (2019)	17 404	Продажа	ПСК в Кингисеппе
Неохим // сделка IPG.Estate (2019)	9 000	Аренда	Первая Мебельная фабрика
Теремок (2019)	9 000	Аренда	ПСК Кей
Афолина (2019)	6 800	Аренда	Мебельный технопарк
ПК Терра (2019)	6 000	Аренда	Ижорские заводы
Конфиденциально (2017)	6 000	Продажа	Парнас (ЗАО Нева-Кабель)
СК Дизайн (2019)	6 000	Аренда	ПСК Севзапмебель
Невские весы // сделка IPG.Estate (2017)	5 000	Аренда	ЛОМО (Оптиков, 4)
Теплоком // сделка IPG.Estate (2018)	4 500	Аренда	Коломяжский, 10
ЛенГазЭнергоРемонт (2018)	4 000	Аренда	ВПК (Русский дизель)
ОДМ // сделка IPG.Estate (2017)	3 000	Аренда	ЛОМО (Оптиков, 4)

16

индустриальных
парков

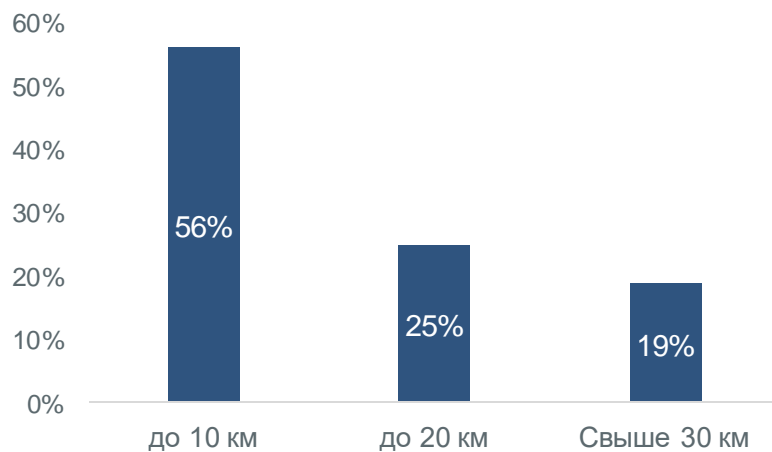
2 300 га

общая
площадь

40%

средний показатель
заполняемости

Близость ИП к КАД



Индустриальные парки

Название	Площадь, га	Направление
М10	763	Юг
Скачки	210	Юг
Левобережный	189	Восток
Дони-Верево	185	Юг
Уткина-Заводь	172	Юг
Кола	138	Восток
Марьино	130	Юго-Запад
Федоровское	121	Юг
Greenstate	114	Юг
А Плюс Парк Шушары	72	Юг
Лесное	67	Север
Всеволожский	62	Восток
ПНК Парк Софийская КАД	31	Юг
Территория	18	Юг
Разметелево-Север	12	Восток
Приневский	12	Восток



2017

от 1 800 до 3 500 рублей

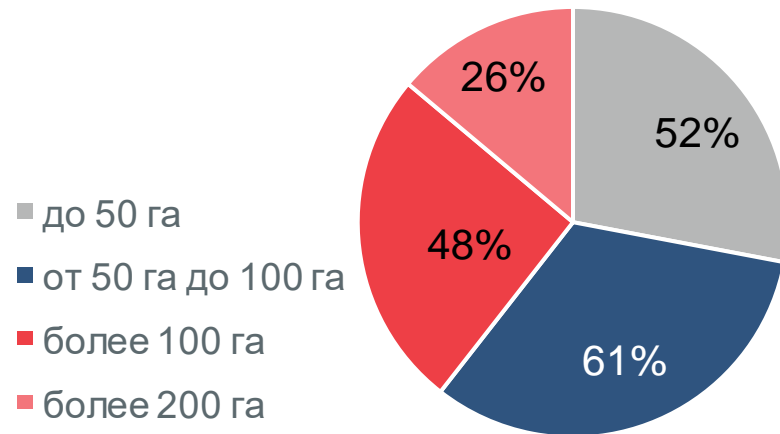
2018

от 1 700 до 3 000 рублей

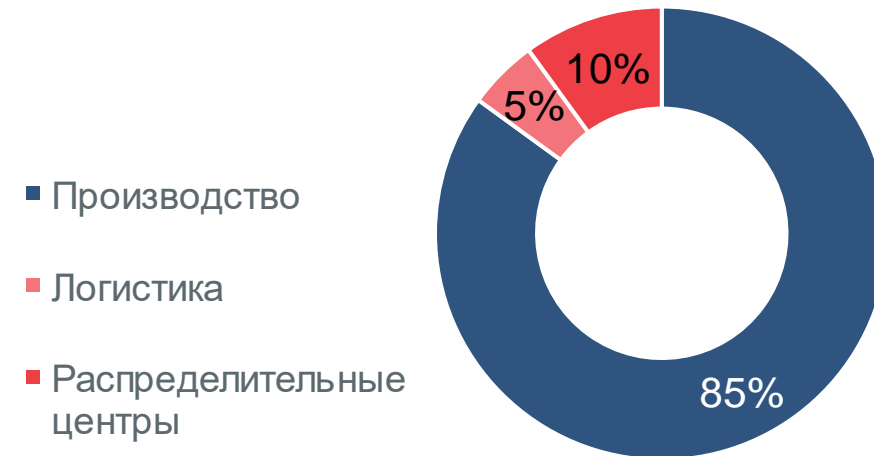
2019

от 1 500 до 2 900 рублей

Показатели заполняемости индустриальных парков



Структура резидентов по отраслевой принадлежности



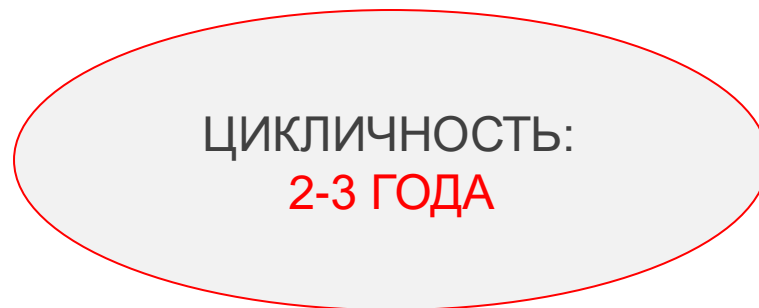
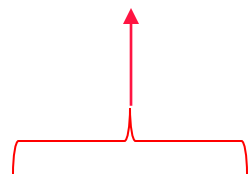
Компания	Назначение	S участка, кв.м	S объекта, кв.м	Индустриальный парк
Ультрамар	Минеральные удобрения	1 550 000	-	Усть-Луга
ГК Терра	Девелопер под ИП	200 000	-	Бугры
Марвэл Логистика	Дистрибуция	100 000	51 000	ПНК Парк Софийская
Лента	Распределительный центр	140 000	70 000	М10
Maersk	Хранение фруктов	50 000	23 000	ПНК Парк Софийская
Starstedt	Медицинская техника	40 000	9 000	Марьино
Биоген	Фармацевтика	39 500	25 000	Новоорловская
Индакс	Кабельные системы	26 300	13 000	Федоровское
ТрансПак	Гофроупаковка	20 000	10 000	М10
Хакель	Контрольно-измерительные приборы	11 000	5 000	Greenstate
Grow Food	Пищевое производство	4 000	2 000	СтройПолимерХолдинг
Эко Карбо	Переработка шин	Не разглашается	-	Левобережный
Никольский завод регенерации масел	Промышленные масла	Не разглашается	-	Левобережный



- Специфика требований зависит от бизнес-процессов компании:
 - Локация
 - Транспортная доступность
 - Технические хар-ки здания
 - Инженерная оснащённость



- Локация
- Недостаточная инженерная оснащённость
- Технические характеристики здания (этажность, глубина, нагрузка на пол и т.д.)
- Здания старого фонда / невозможность приспособить под современные бизнес-процессы
- Риск редевелопмента территории



- Геология участка
- Инженерная подготовка
- Организация подъездных путей
- Юридические риски
- Решение всех вопросов ложится на плечи клиента



- Локация / транспортная доступность
- Здания старого фонда / невозможность приспособить под современные бизнес-процессы
- Избыток / недостаток площадей
- Риск редевелопмента территории



- Высокая стоимость покупки
- Ежемесячные платежи по обслуживанию ИП
- Ограничения по локации



Пищевое производство



- СЗЗ: 300 м до вредных производств
- Мощности от 300 кВт до 1 МВт
- Газовое обеспечение
- Чистые производственные площади

Фармацевтика



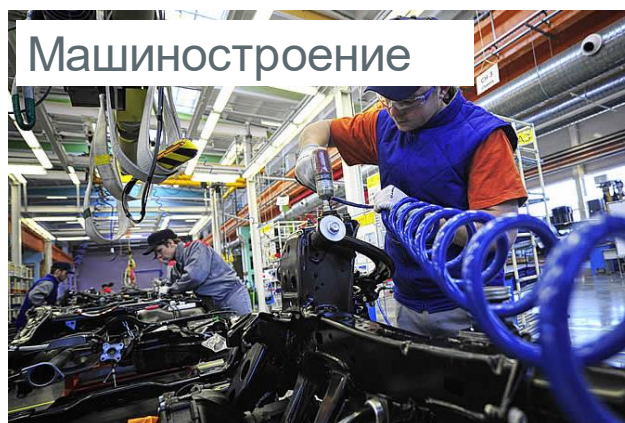
- Чистое помещение
- Разделение товарных потоков
- Контроль влажности
- Системы кондиционирования
- Разные температурные режимы

Опасное производство



- 3 класс опасности
- 1 000 м до жилой зоны
- 100 м до любого производства
- ОСЗ
- Особые пожарные требования

Машиностроение



- Потребность в использовании кран-балок от 10 до 50 т.
- Локация объекта
- Технические характеристики здания
- Эл. мощности от 100 кВт до 4 МВт

КОНСАЛТИНГ

- Исследования рынка
- Аналитика
- Разработка концепции развития
- Анализ наилучшего использования объектов недвижимости

УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТАМИ

- Служба заказчика
- Капитальное строительство
- Проектные работы
- Согласования в инстанциях

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

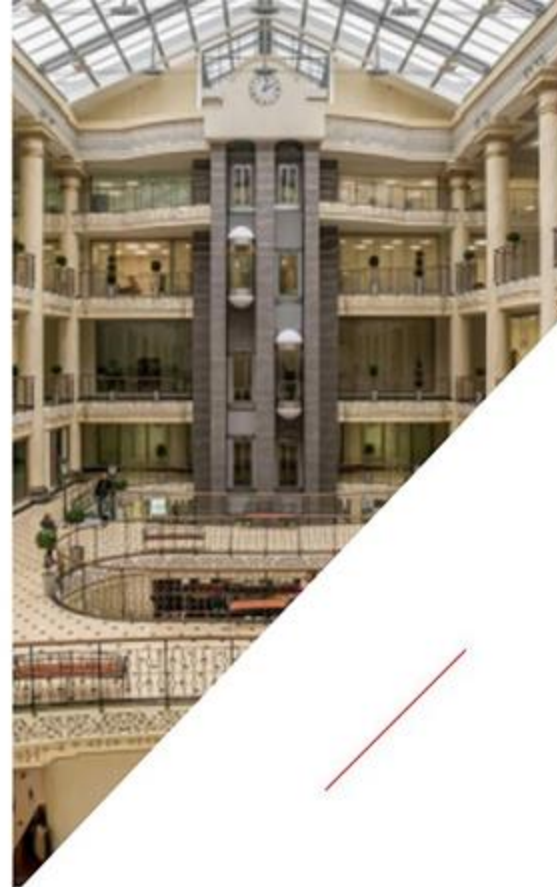
- Стратегическое и финансовое управление, бизнес-планирование
- Управление арендными отношениями, ротация арендаторов
- Операционный и коммерческий маркетинг
- Эксплуатация и техническое обслуживание

БРОКЕРИДЖ

- Отдел Офисной недвижимости
- Отдел Индустриальный и складской недвижимости
- Отдел Земельных участков
- Отдел Торговый недвижимости

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛУГИ

- Содействие в покупке/продаже
- Разработка индивидуальной инвестиционной стратегии
- Продажа с обратной арендой



Хотите получать аналитические отчеты и другие полезные исследования?

Подписывайтесь на нашу информационную рассылку по ссылке <https://ipg-estate.ru/podpiska-na-rassylku-po-kommercheskoi-nedvizhimosti>

Или просто сканируйте QR-код