



Александр Хомич

партнер Skladman USG

www.sklad-man.com

+7 905 737 7353

a.khomich@sklad-man.com



- Построили более 250 000 м² складов
- Сдали в аренду и продали более 1 000 000 м²
- Проконсультировали более 500 проектов
- Разработали 112 концепций складских комплексов









Light Industrial



Light Industrial – сегмент складского рынка.
Объекты складского и производственного
назначения с отдельными блоками
площадью **100-2500 м²**

Блок 1000 м² в складском комплексе класса «А» **неудобен** для использования

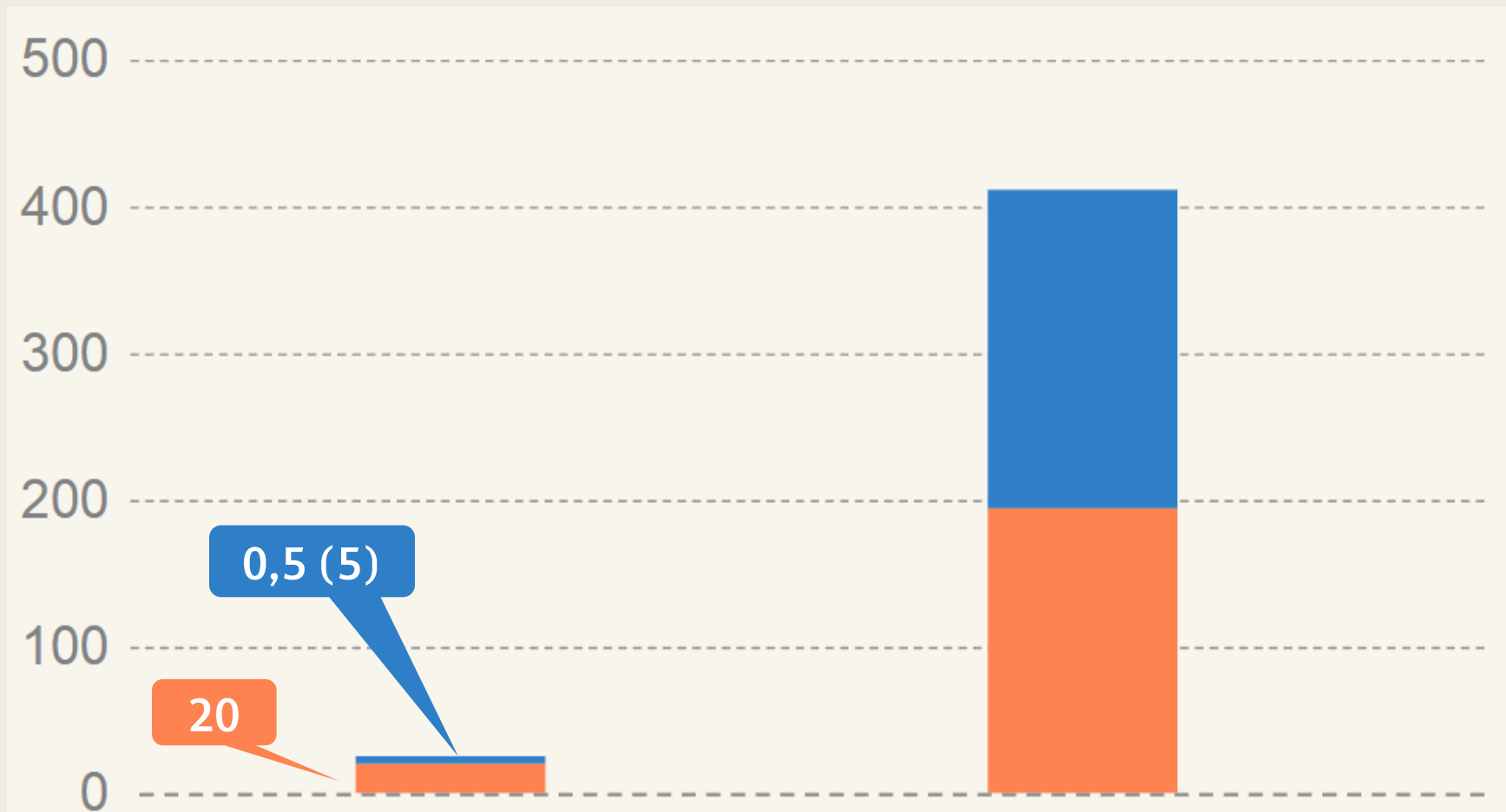


Блок 1000 м² в складском комплексе класса «А» **неудобен** для использования

- ✗ нет доступа к зарядной комнате
- ✗ 1 ворота на 1000 м²
- ✗ нет отдельного входа в офис
- ✗ нерабочая геометрия



Объекты инвестиционного качества (млн м²)



млн м²

Россия

Германия

■ Light Industrial ■ Big Box

Классификация

Light Industrial

1. По формату

- 1. По формату**
- 2. По качеству**

- 1. По формату**
- 2. По качеству**
- 3. По локации**

Классификация

1. По формату

**Вводим классификацию
по формату:**

**Вводим классификацию
по формату:**

Maxi

**Вводим классификацию
по формату:**

Maxi

Midi

**Вводим классификацию
по формату:**

Maxi

Midi

Mini

**Вводим классификацию
по формату:**

Maxi

Midi

Mini

Self Storage

Self Storage: **блоки 1-100 м²**











Mini: блоки 100-300 м²

Mini: блоки 100-300 м²







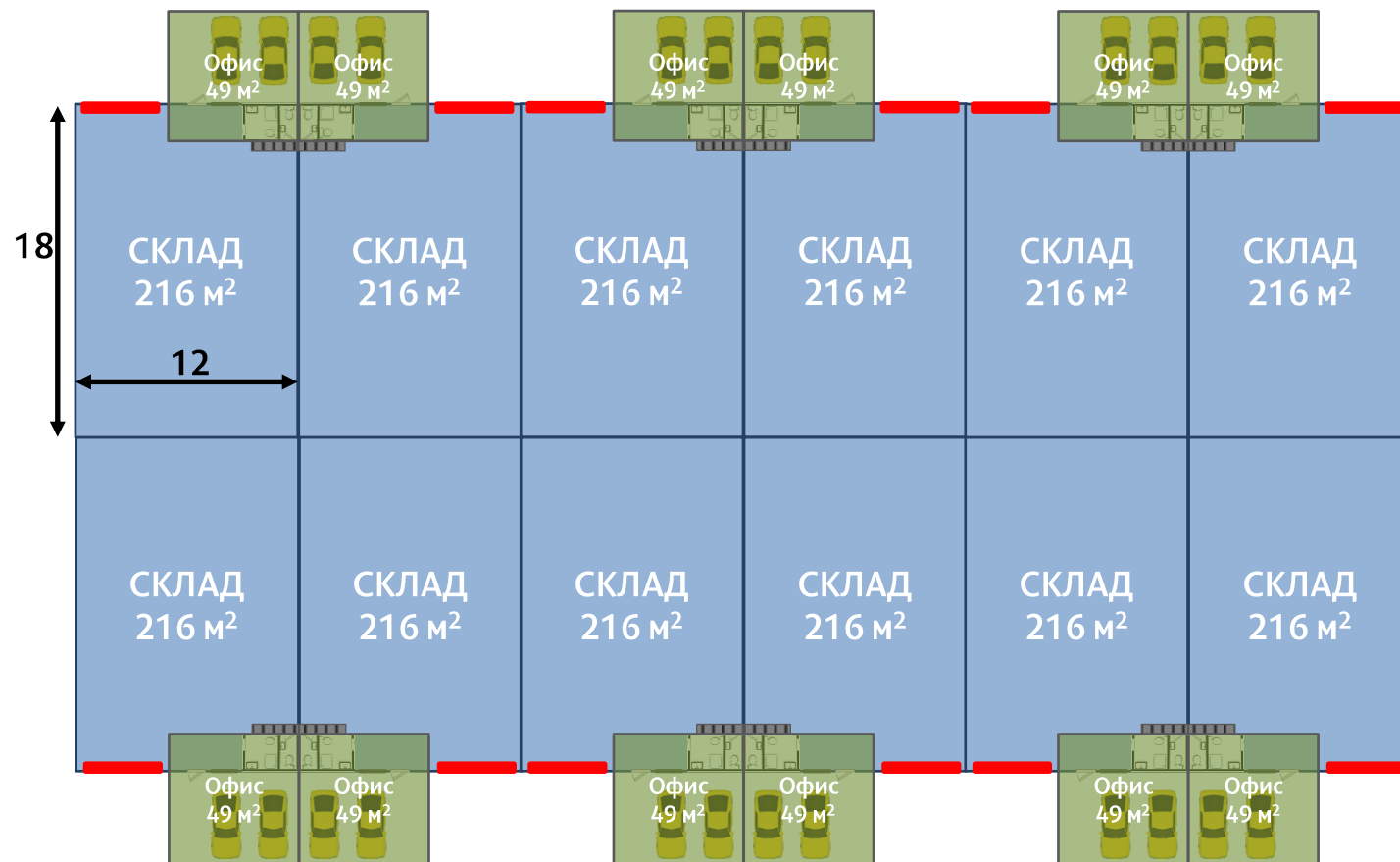
Бизнес-парк





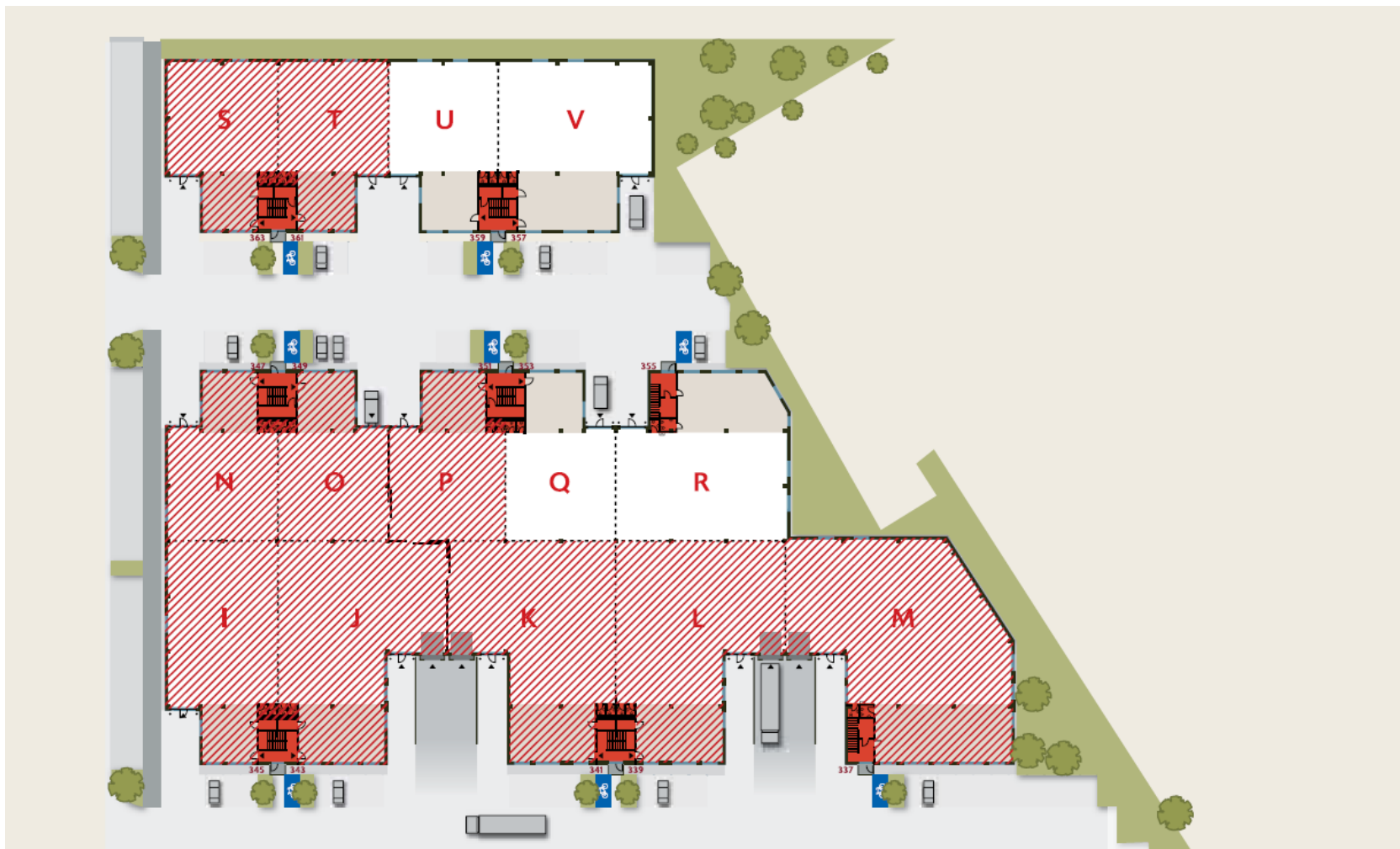
Mapirona-cript





Midi: блоки 300-1000 м²

Midi: блоки 300-1000 м²





- **высота потолка: 6-8 м**
- **количество офисов: 30-40% (для городов)**





Махі: блоки от 1000 м²



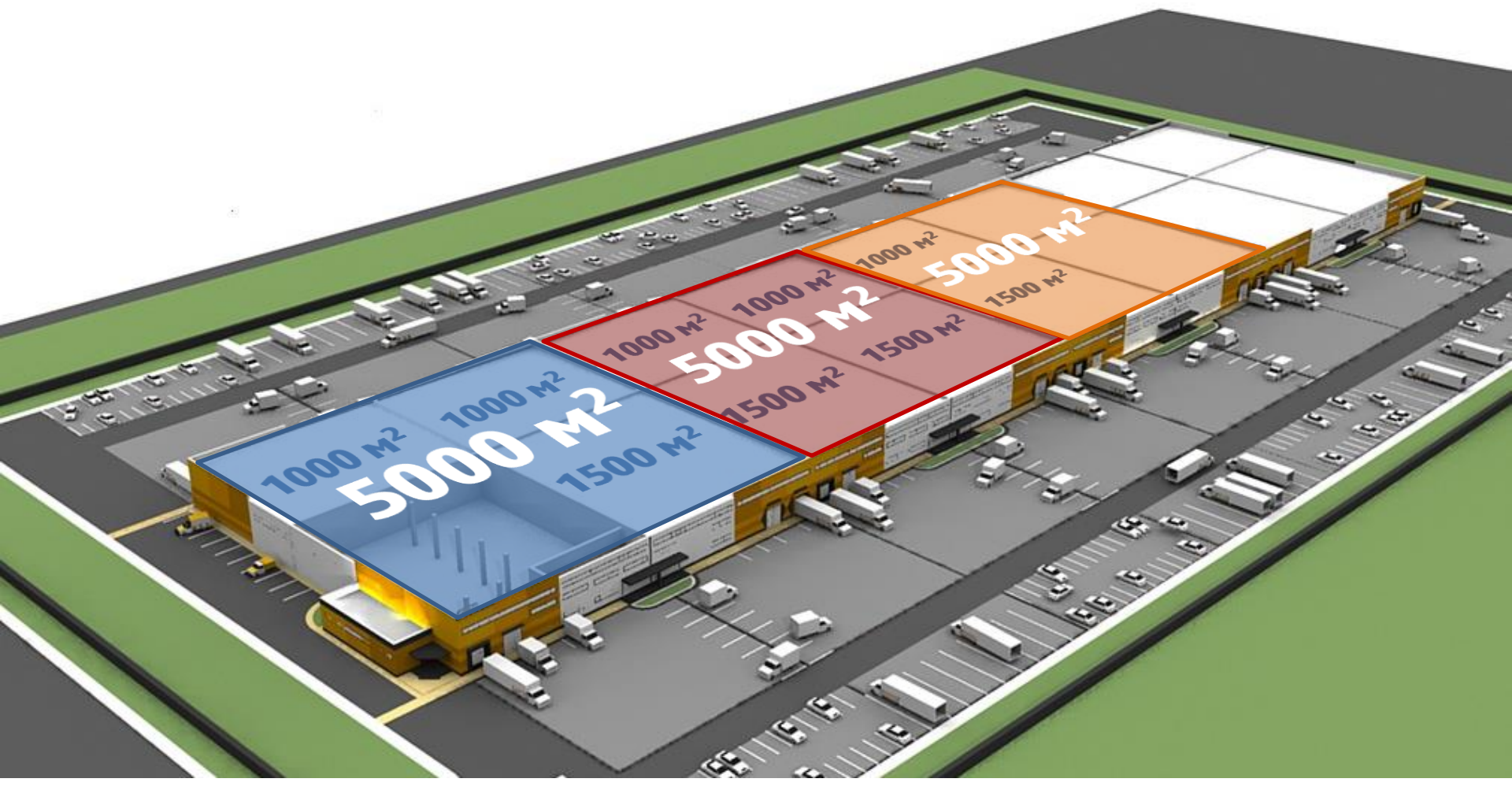
Махі: блоки от 1000 м²



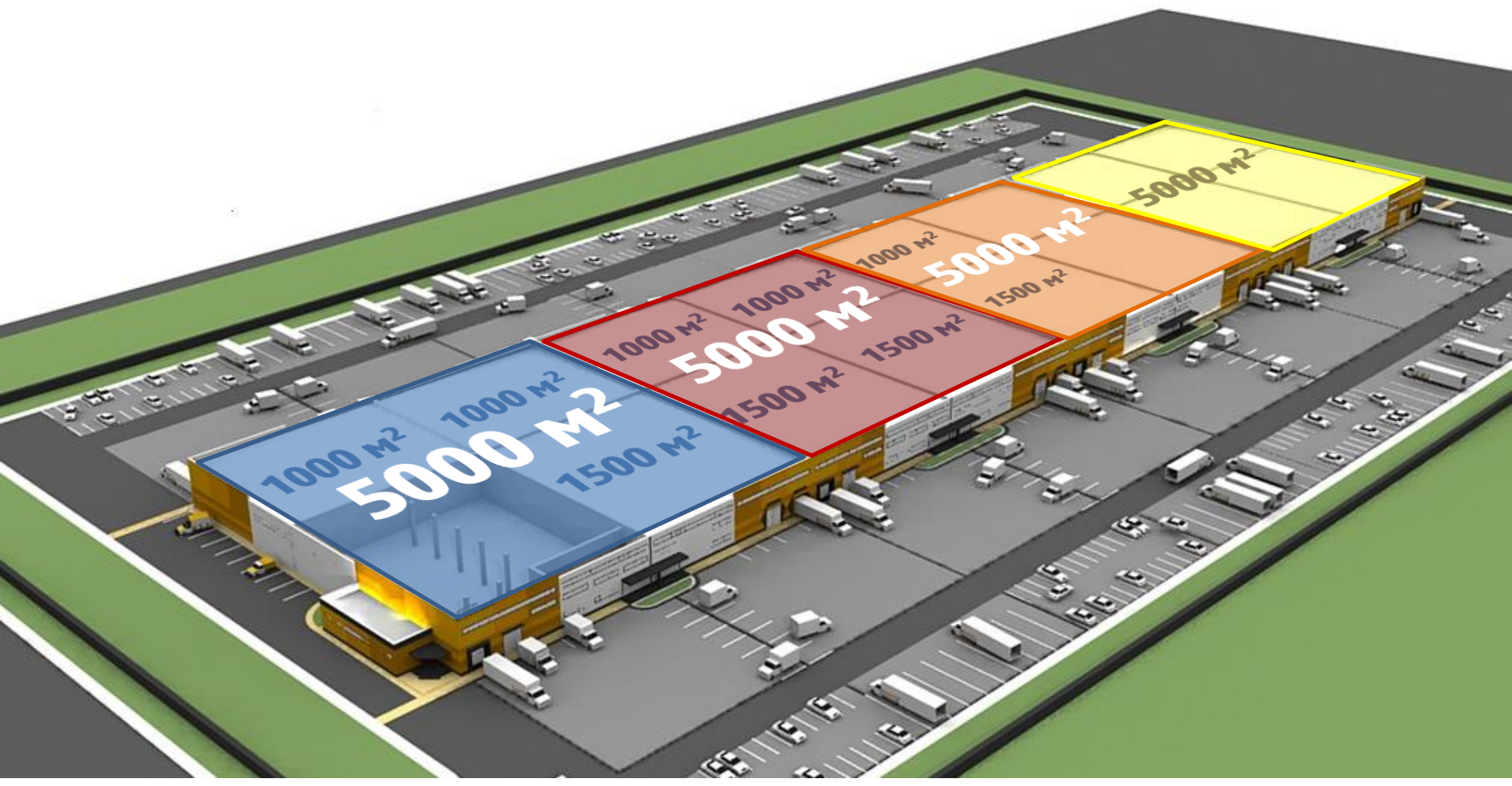
Махі: блоки от 1000 м²



Махі: блоки от 1000 м²



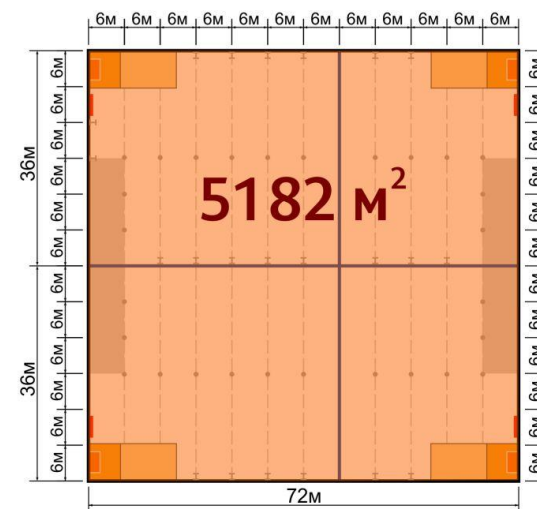
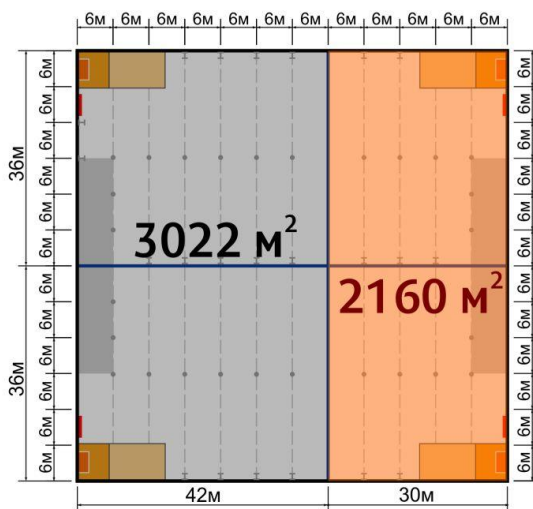
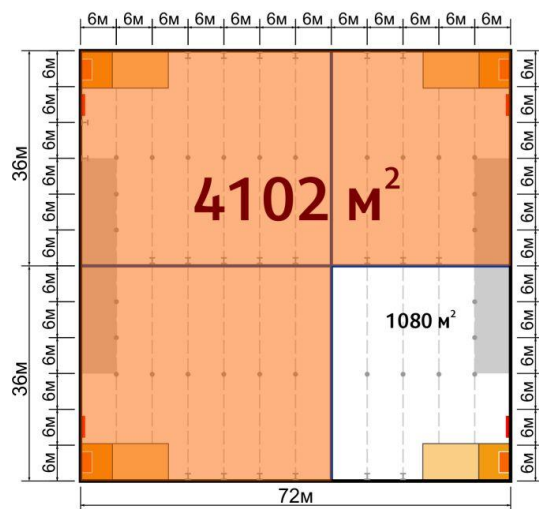
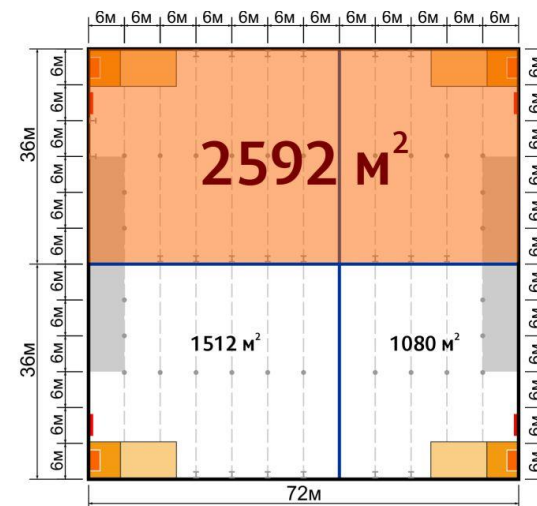
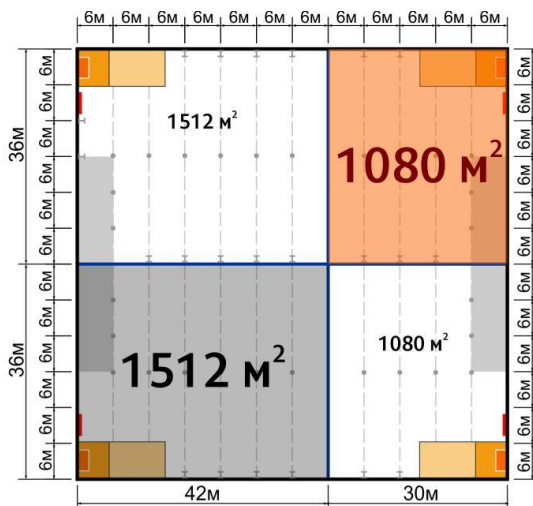
Махі: блоки от 1000 м²



Варианты деления блоков

Модульная система:

- Пожароустойчивые быстромонтируемые стены позволяют организовать пространства площадью 1000, 1500, 2000, 2500, 3000, 4000 и 5000м² (включая АКБ, пандус и уравнительную платформу)
- Индивидуальные системы учёта
- АКБ от 100м² до 200м² на модуль



Предложение покупателю склада

Склад: 2600 м²
 Участок: 3500 м²

Склад: 2160 м²
 Участок: 3500 м²

Склад: 1080 м²
 Участок: 1750 м²

5

Форматы совместимы

Форматы Light Industrial

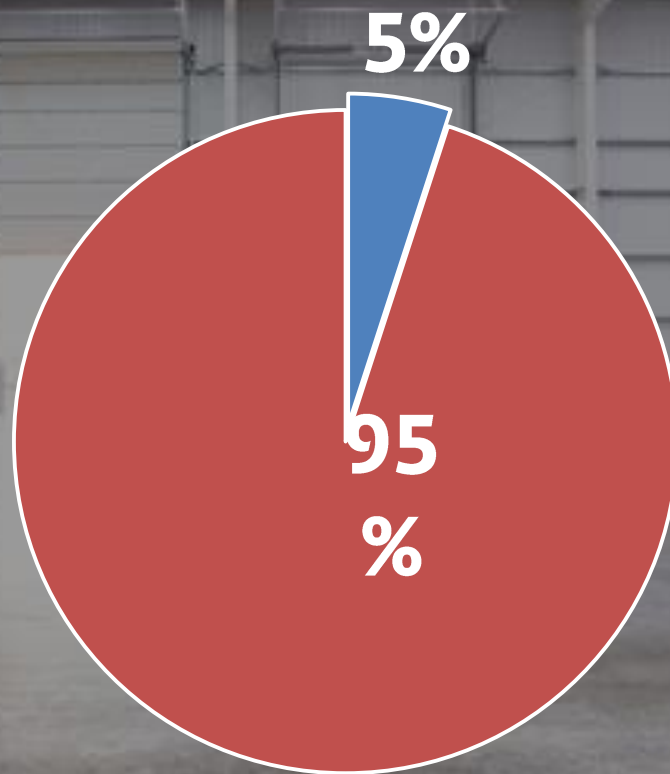
	Maxi	Midi	Mini	Self Storage
площадь блока	1000-5000	300-1000	100-300	1-100
высота потолка	8-12	6-8	6	4
себестоимость строительства* (р/м ²)	28 000	30 000	32 000	25 000
Минимальная эффективная застройка (м ²)	20 000	10 000	3 000	1 000
Минимальный участок под застройку (Га)	4	2	0,5	0,2
коэффициент застройки	0,45	0,55	0,65	0,65

* - без учета стоимости земли и внешних коммуникаций

Классификация

2. По качеству

Распределение в сегменте Light Industrial в Московской области по качеству



- Качественные объекты
- Некачественные объекты

SKLADMAN
USG

2017

Обзор рынка
многопользовательских складов
малых размеров России, Европы, США

Light Industrial (LI) и Multi-Let Light
Industrial (MLLI)



Классификация

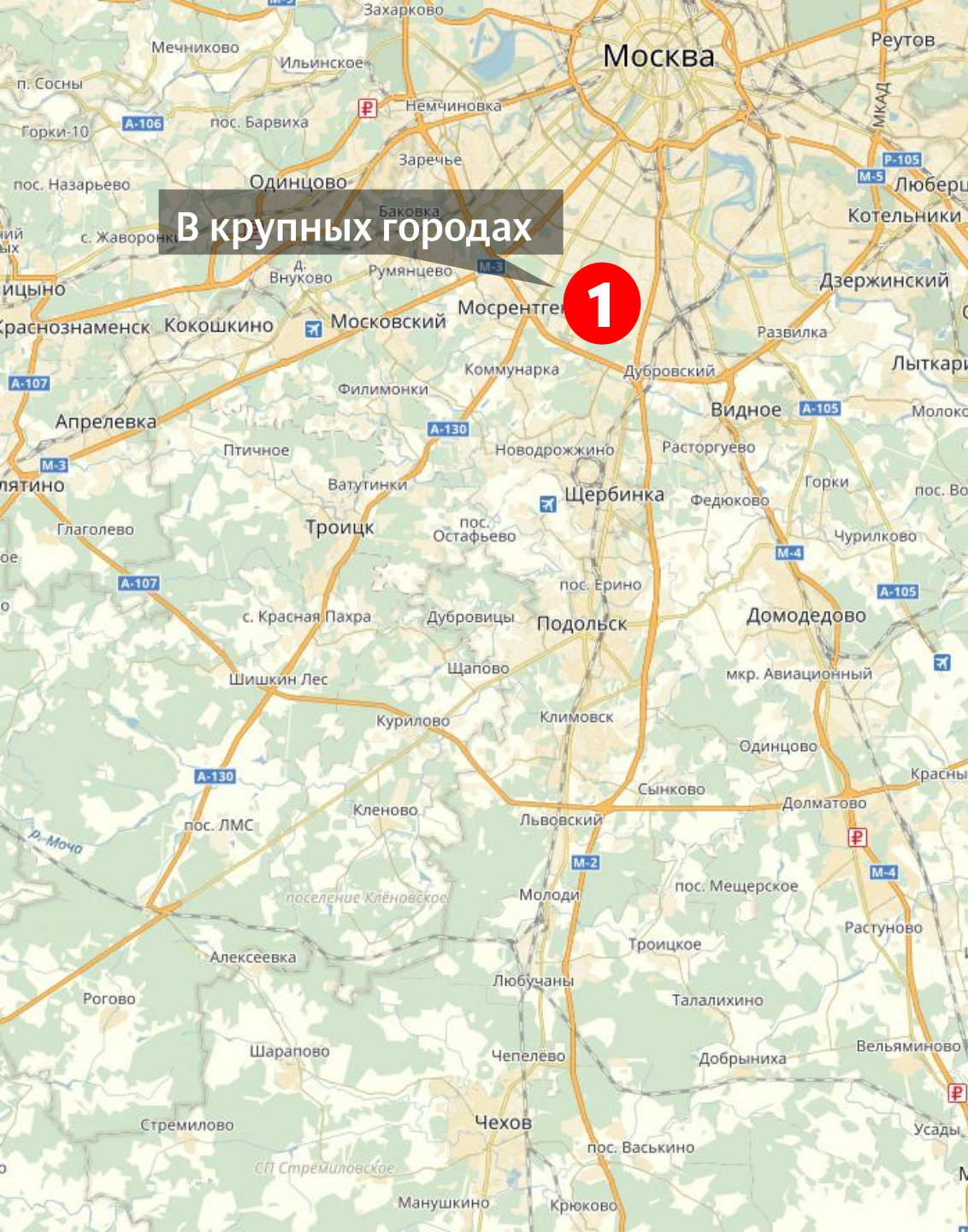
3. По месту расположения

Классификация

3. По месту расположения

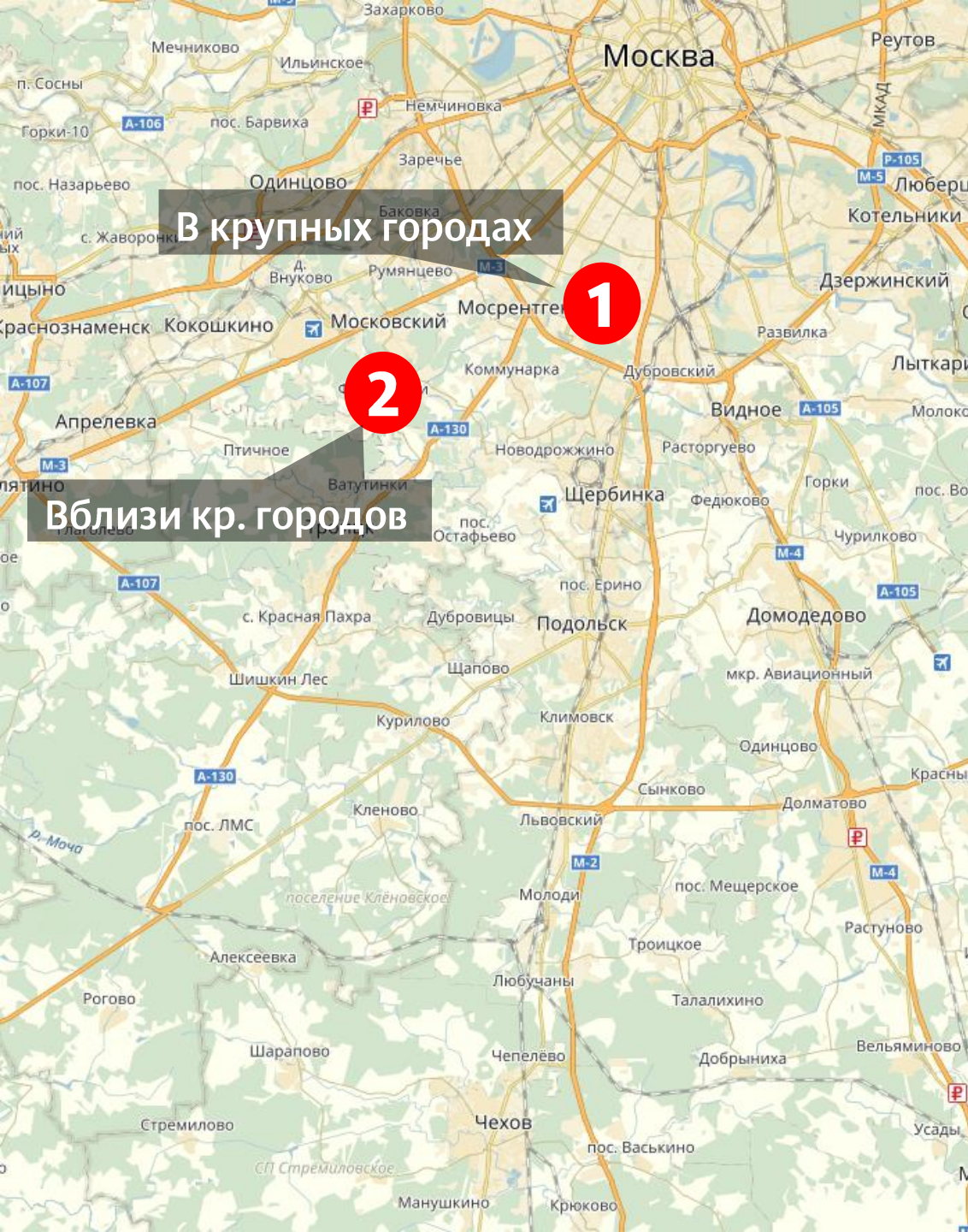


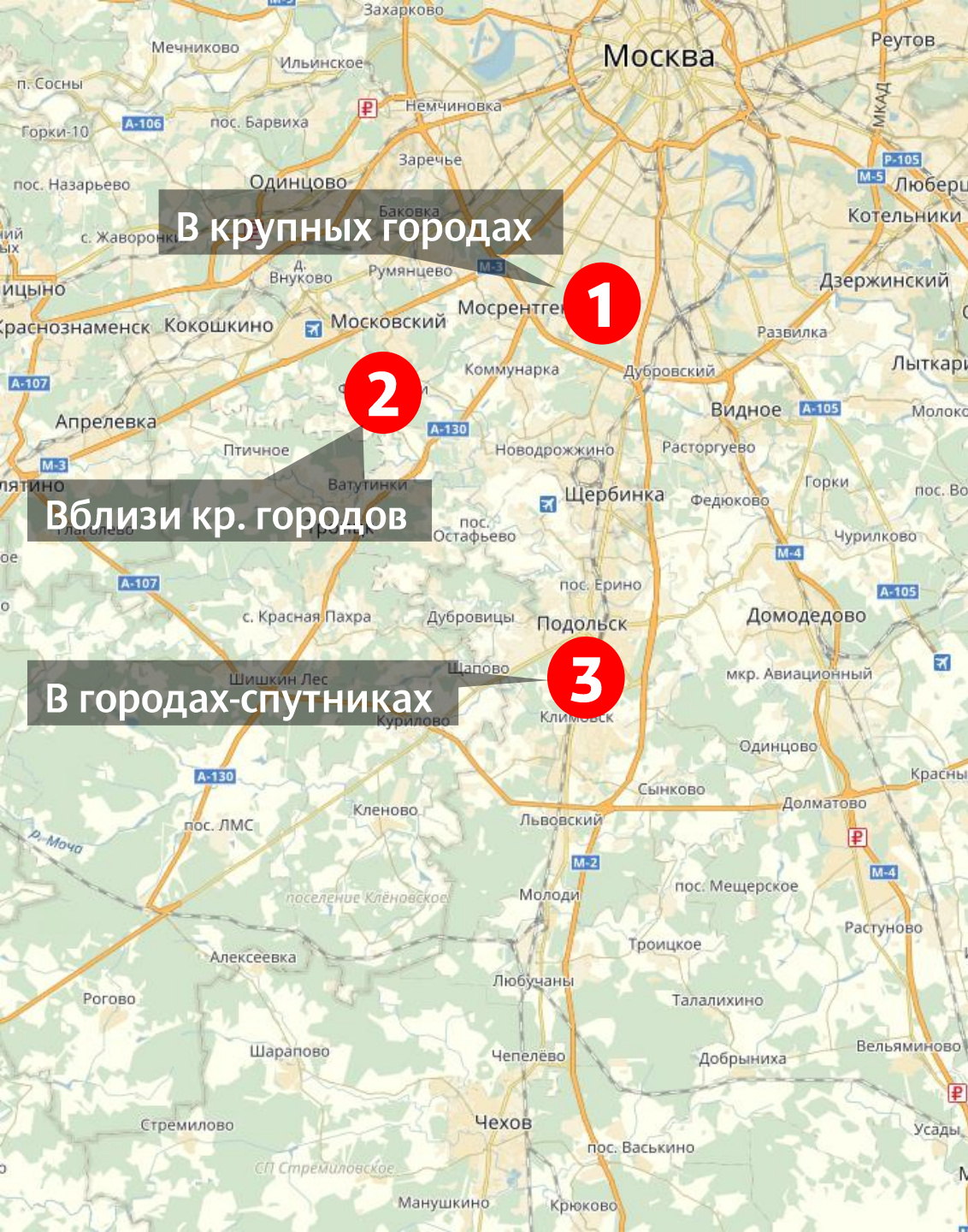
- 1. Major urban inner**
- 2. Major urban outer**
- 3. Minor urban**
- 4. Town & out of town**
- 5. Rural**



В крупных городах

1

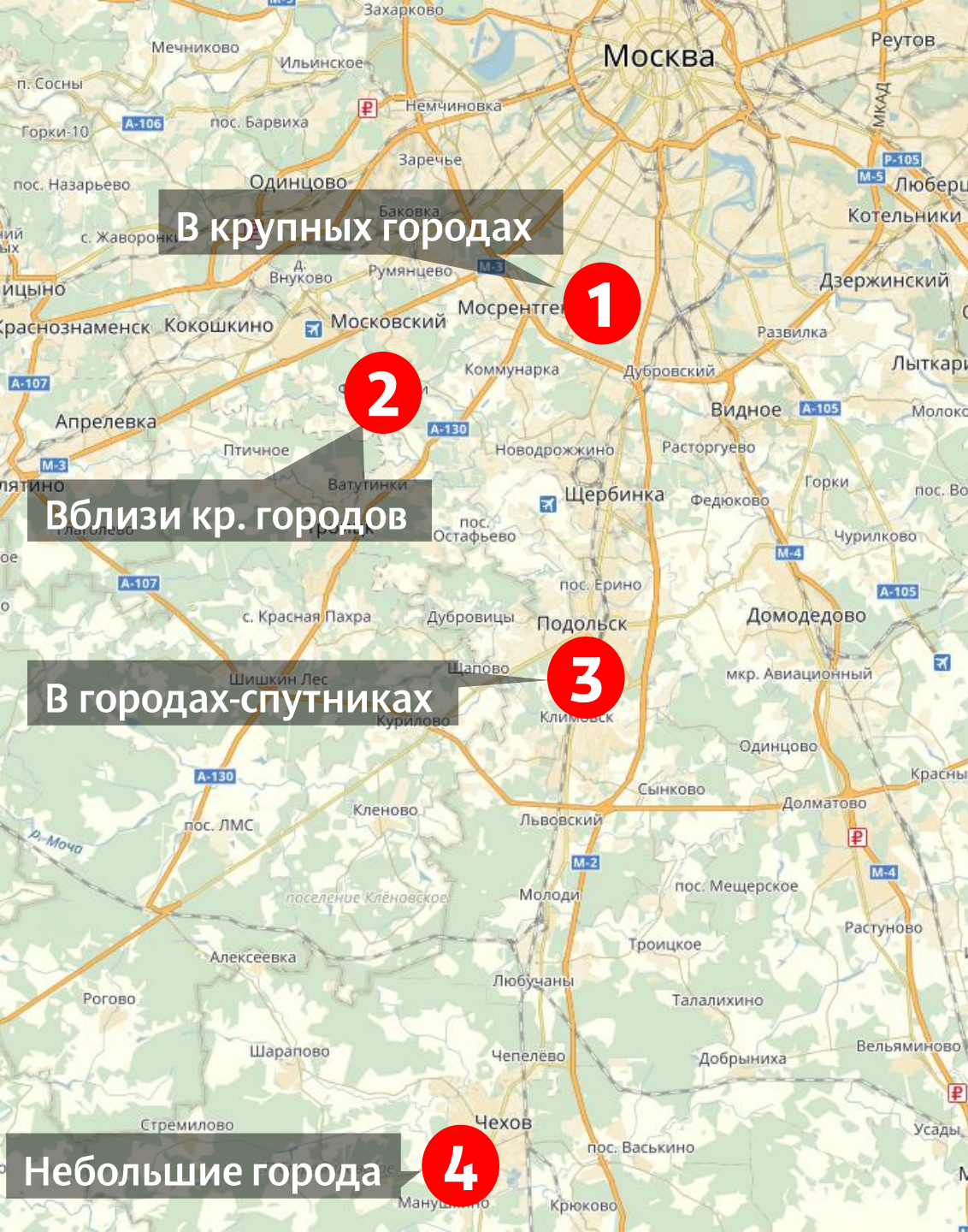


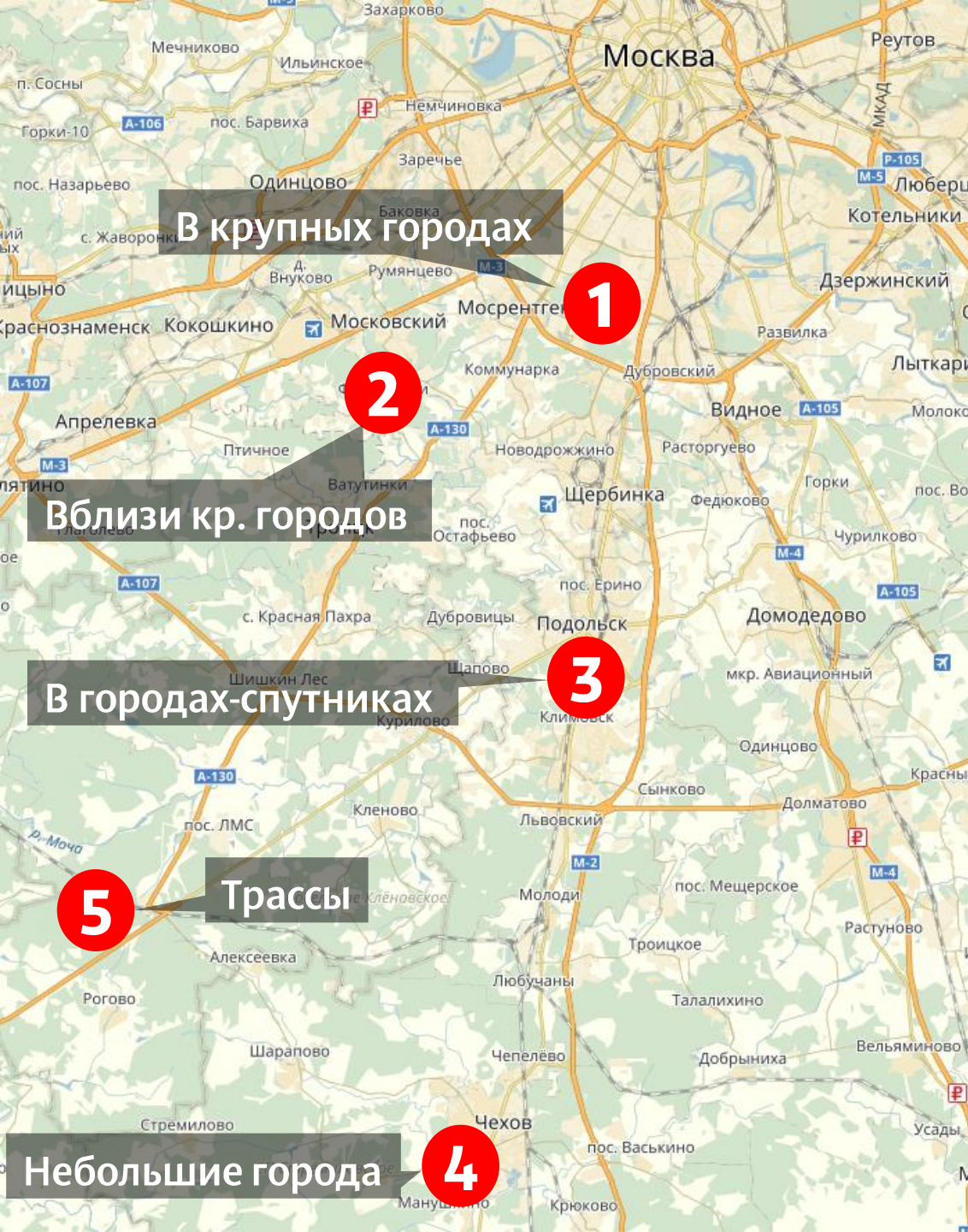


В крупных городах

Вблизи кр. городов

В городах-спутниках





В крупных городах

1

2

Вблизи кр. городов

3

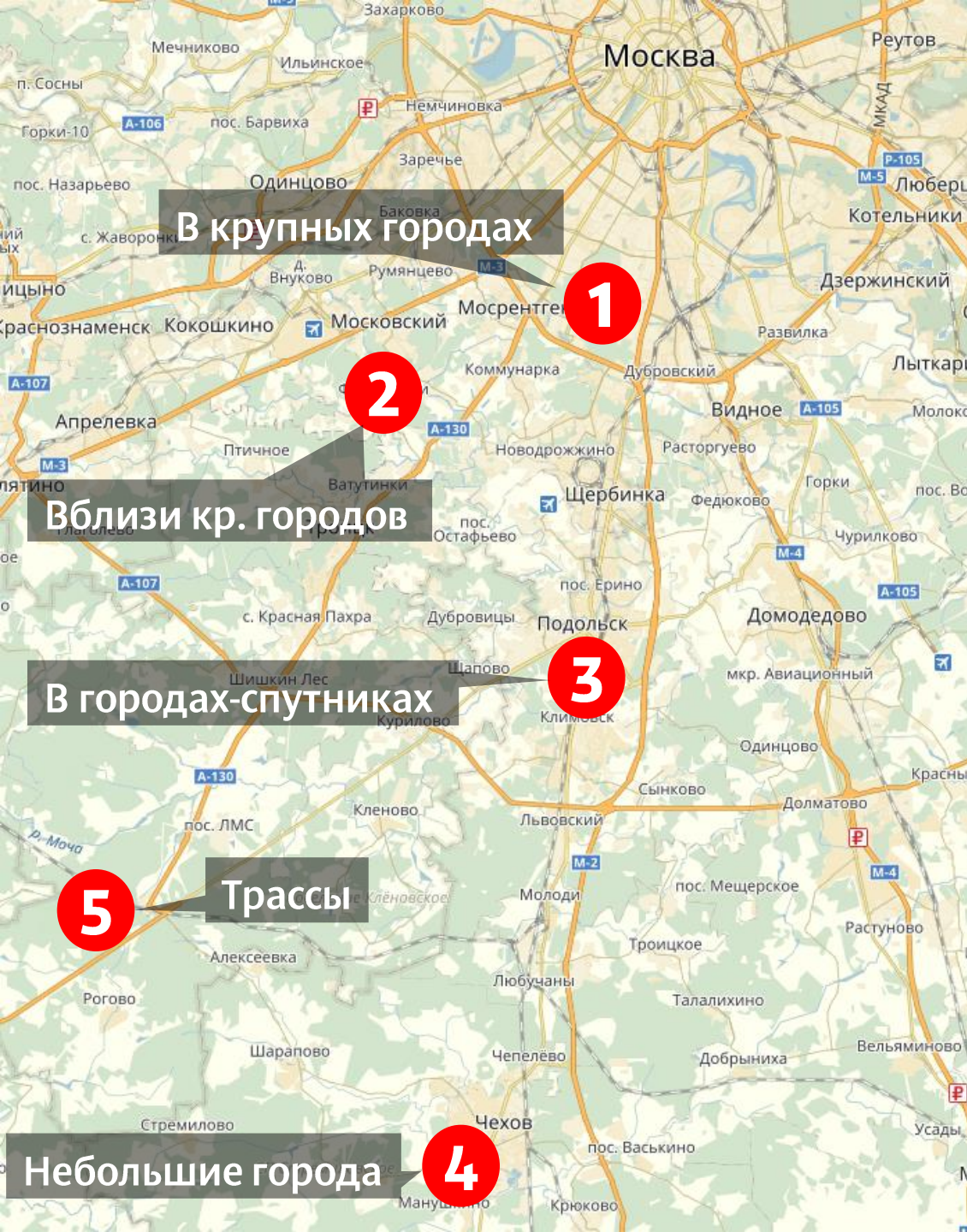
В городах-спутниках

5

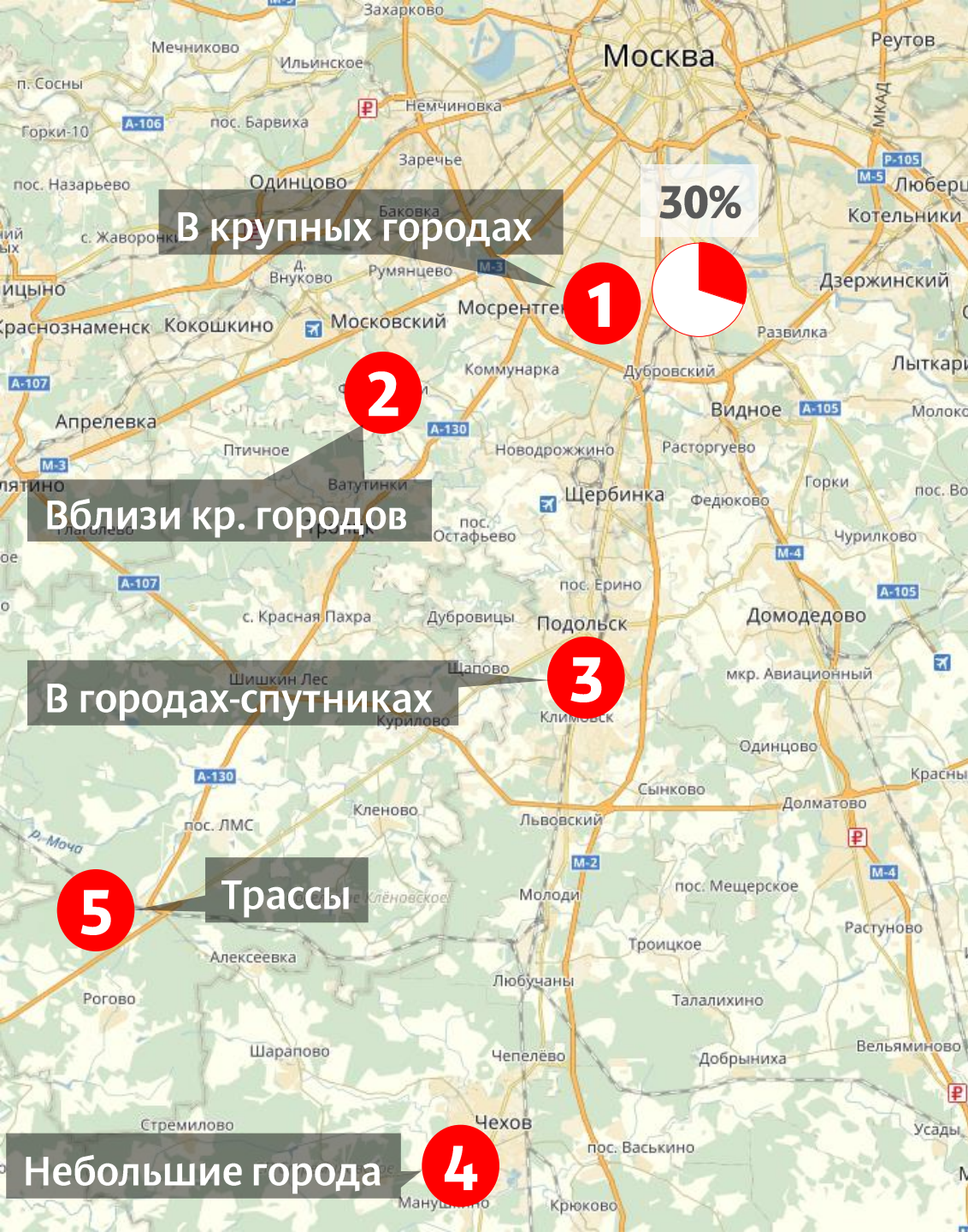
Трассы

4

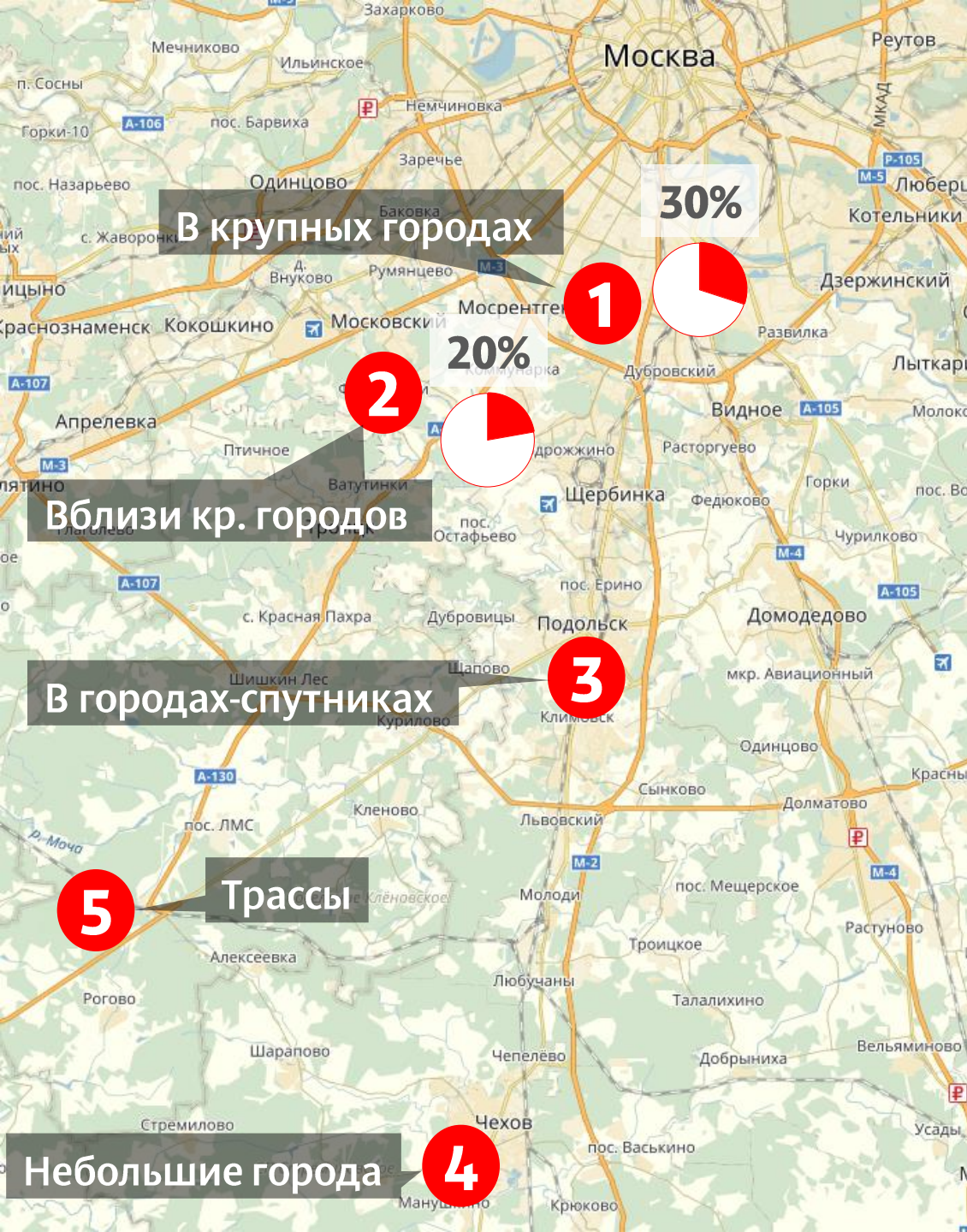
Небольшие города



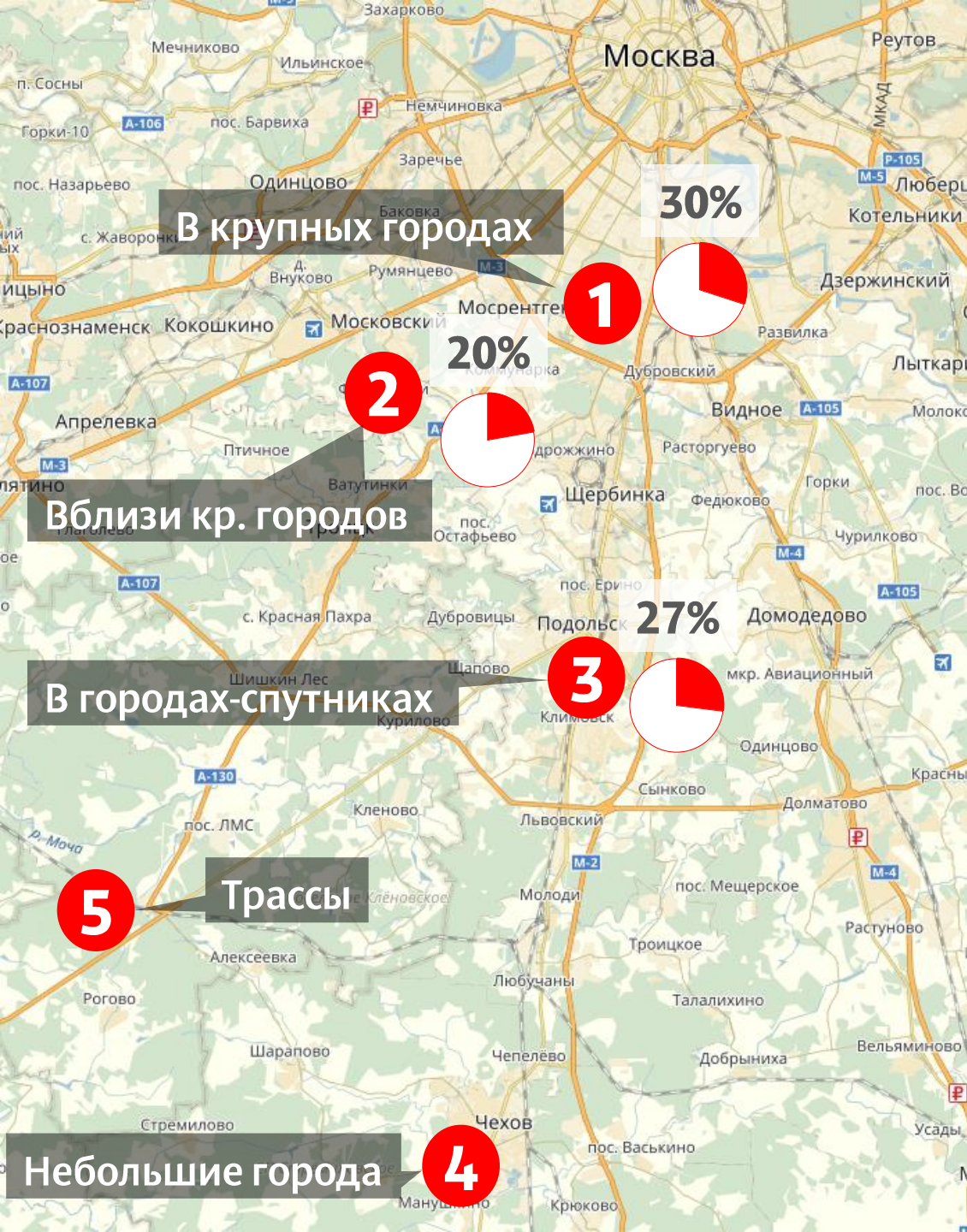
**Распределение спроса
на Light Industrial
в Московской обл.
по локации**



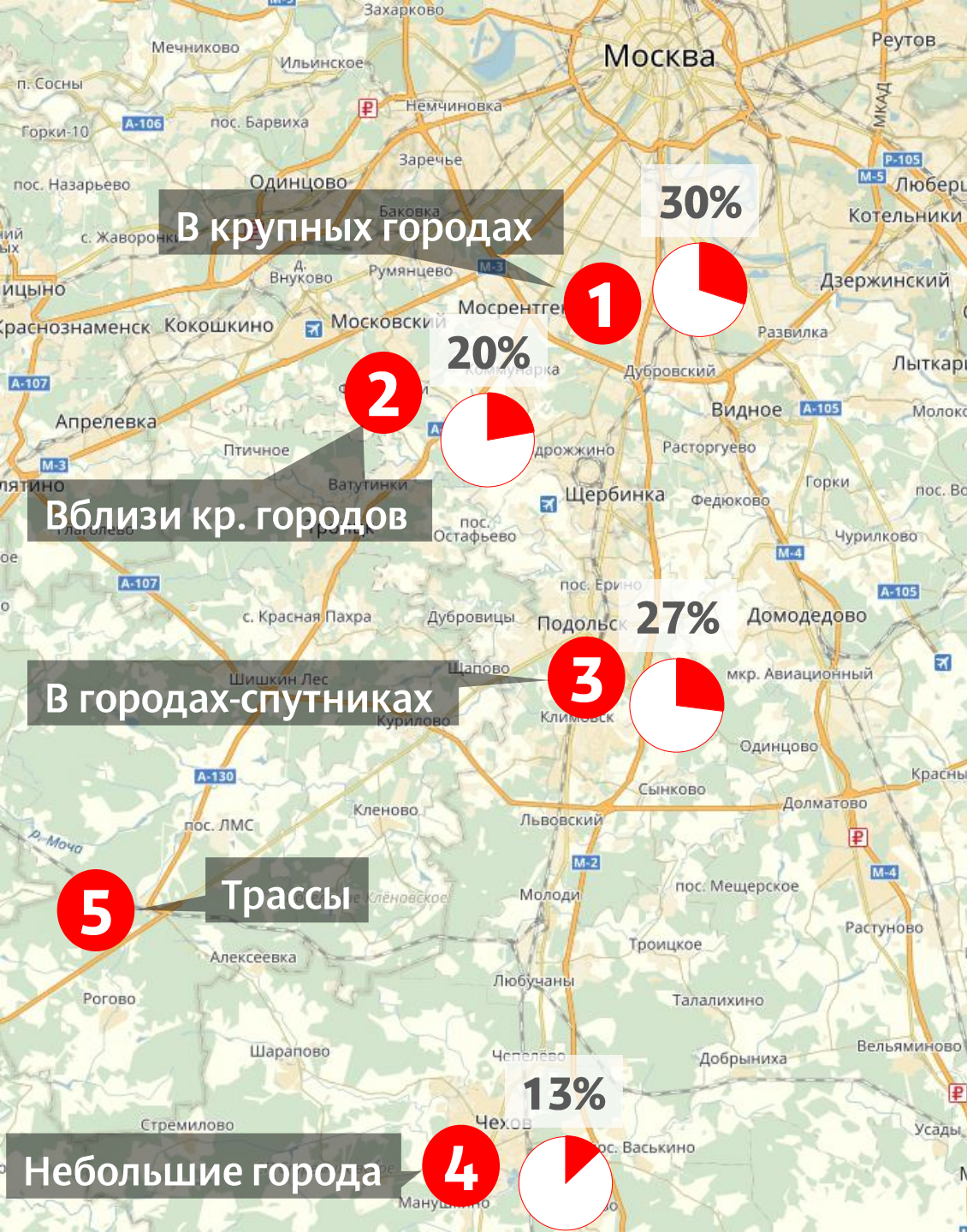
Распределение спроса на Light Industrial в Московской обл. по локации



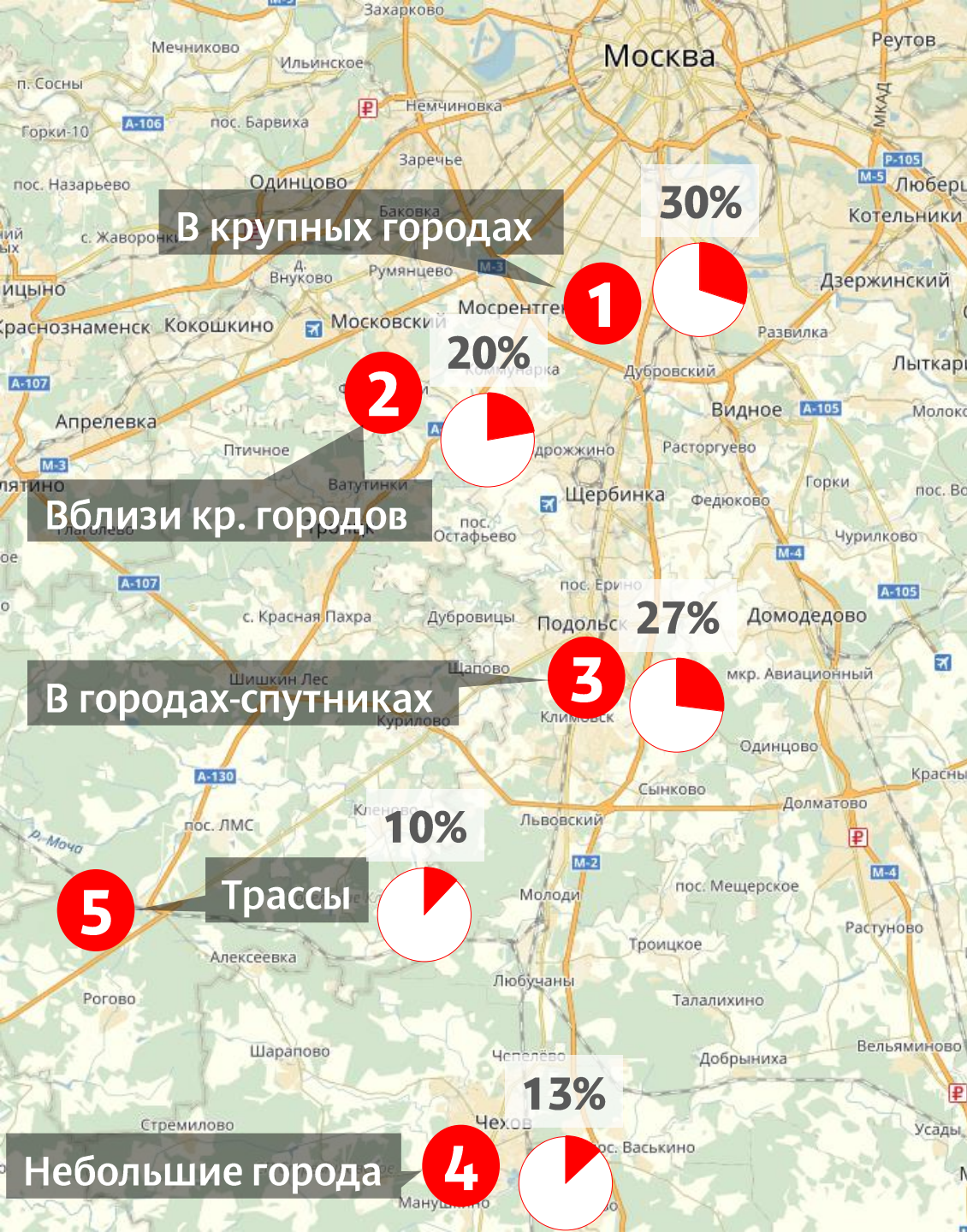
**Распределение спроса
на Light Industrial
в Московской обл.
по локации**



**Распределение спроса
на Light Industrial
в Московской обл.
по локации**

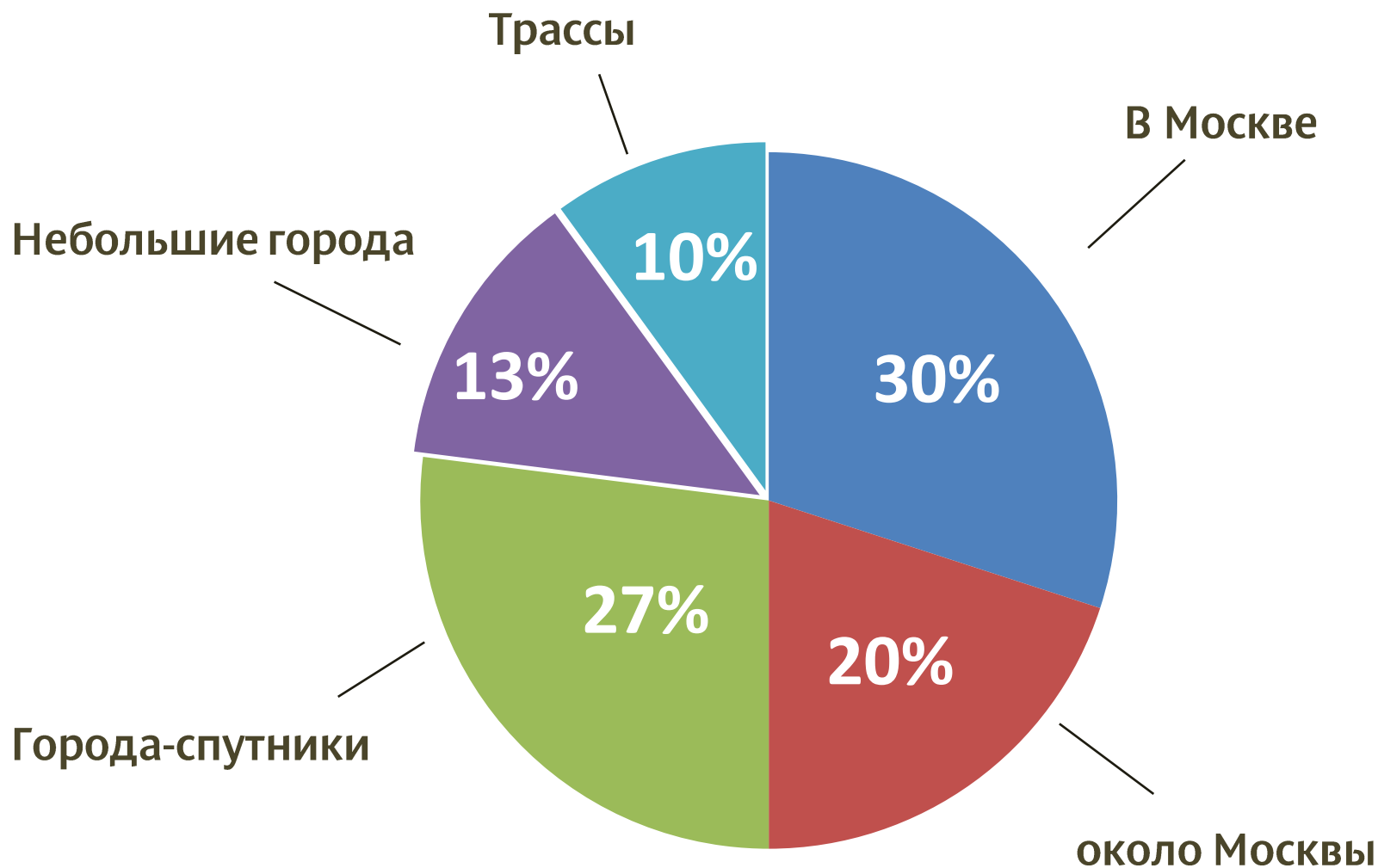


**Распределение спроса
на Light Industrial
в Московской обл.
по локации**

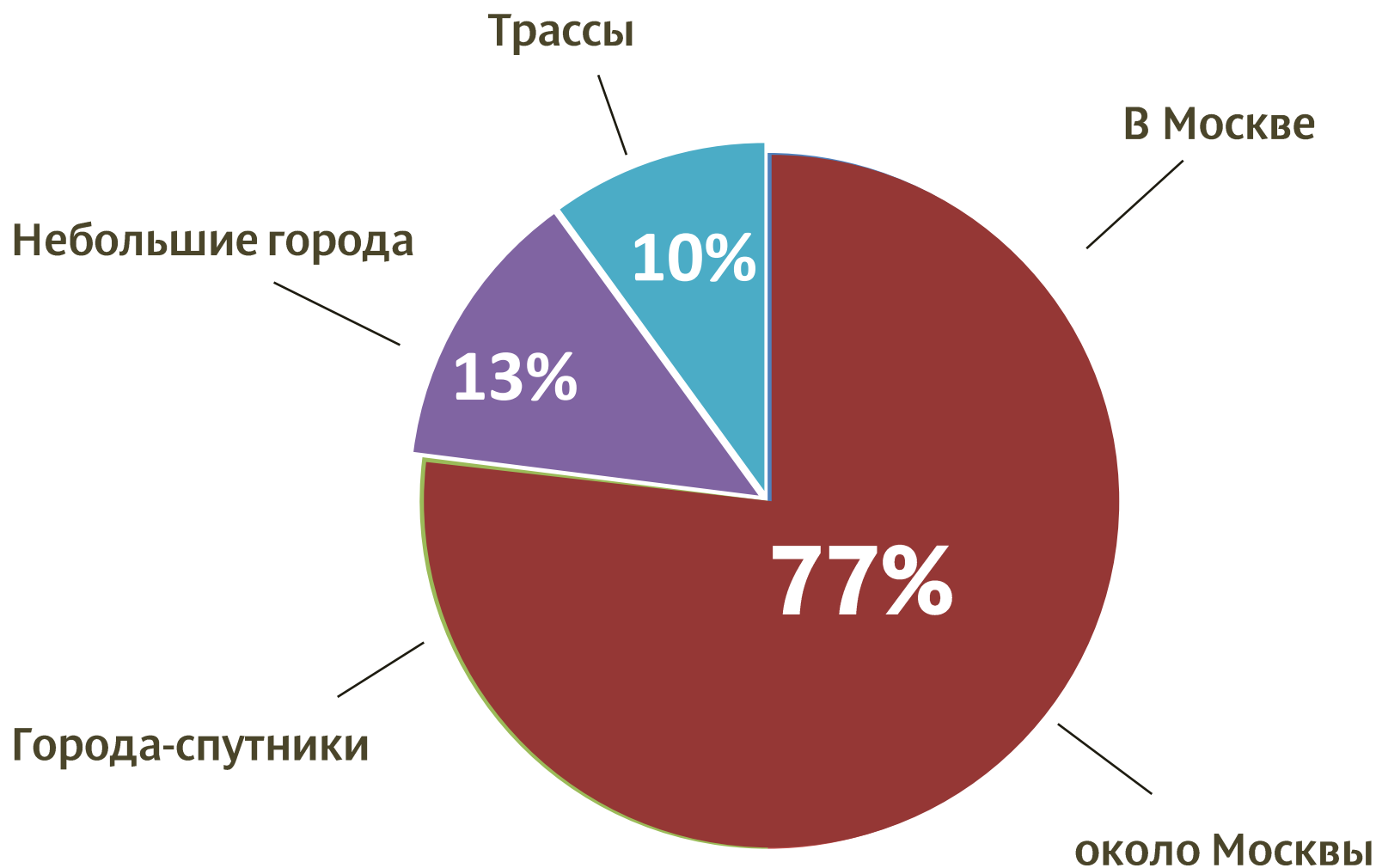


**Распределение спроса
на Light Industrial
в Московской обл.
по локации**

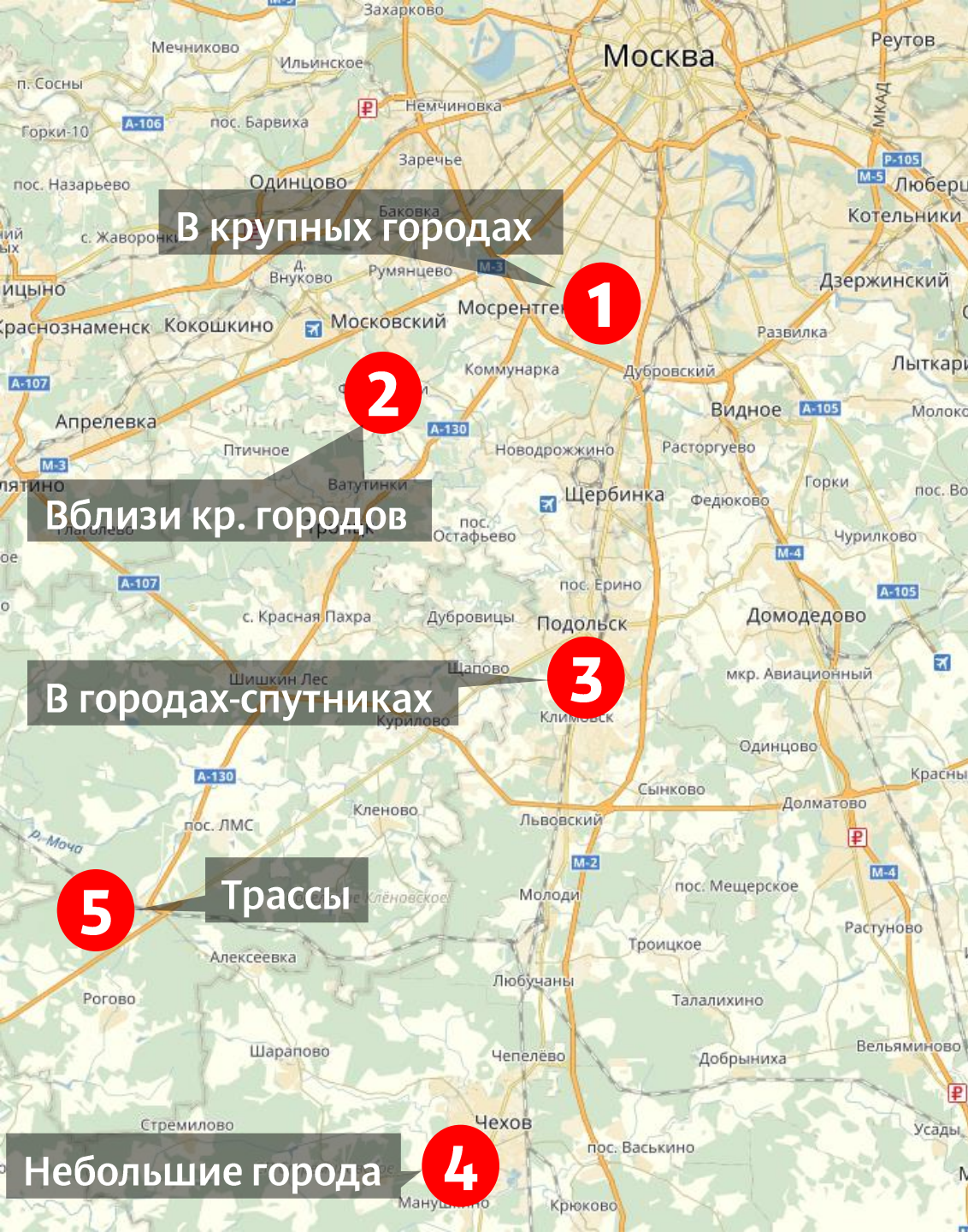
Распределение спроса на **Light Industrial** в Московской области **по локации**



Распределение спроса на **Light Industrial** в Московской области **по локации**



Стоимость аренды
качественного склада
в сегменте
Light Industrial
в Московской обл.
по локации (в год)

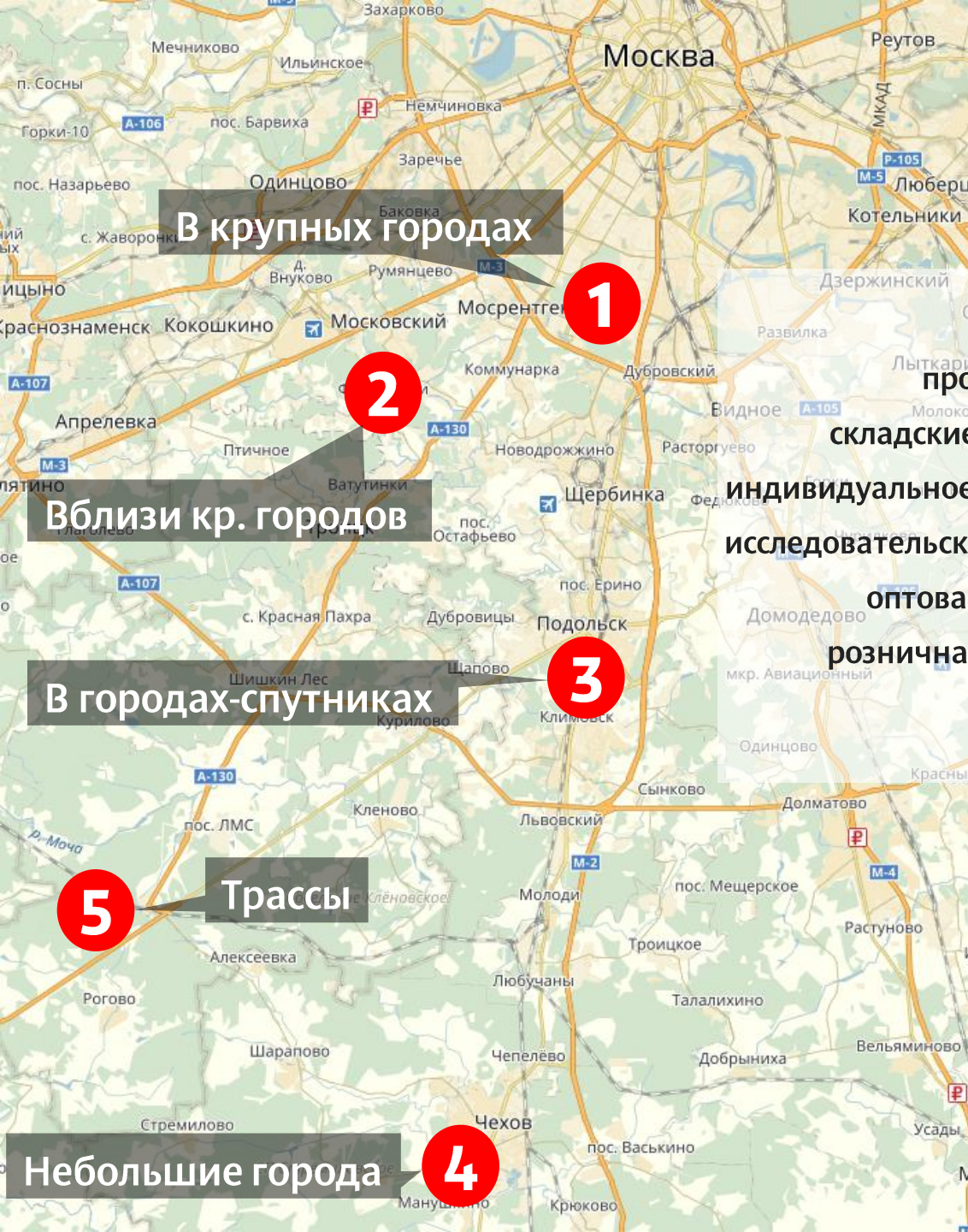


**Стоимость аренды
качественного склада
в сегменте
Light Industrial
в Московской обл.
по локации (в год)**



**Стоимость аренды
качественного склада
в сегменте
Light Industrial
в Московской обл.
по локации (в год)**

Потенциал спроса на Light Industrial в зависимости от локации



производство
складские площади
индивидуальное хранение
исследовательские центры
оптовая торговля
розничная торговля
услуги

1	2	3	4	5
High	Low	Low	High	High
Low	High	High	Low	Low
Low	Low	High	High	High
Low	Low	Low	High	High
High	High	High	Low	Low
Low	Low	Low	Low	Low
High	High	High	High	Low

Потенциал спроса



высокий

низкий

Кто клиенты? Сколько их?

Online retail

SKLADMAN
USG

Упаковщики

Строительные компании

Химчистки

Производители всего

учебные центры

Типографии

Кондитеры

Оптовая торговля

Пекарни

Исследовательские центры

Сервисные центры производителей

Розничная торговля

Инженерные центры

Автосервисы

Курьерские службы

Услуги населению

Форматы Light Industrial

	Self Storage	Mini	Midi	Maxi
Категория клиентов	ФЛ, ИП	ИП, ЮЛ	ИП, ЮЛ	ИП, ЮЛ
Площадь блока, кв. м	1–100	100–300	300–1000	1000–5000
Высота потолка, м	4	6	6–8	8–12
Себестоимость строительства*, руб./кв. м	25 000	32 000	30 000	28 000
Минимальная эффективная застройка, кв. м	1 000	3 000	10 000	20 000
Минимальный участок под застройку, га	0,2	0,5	2	4
Коэффициент застройки	0,65	0,65	0,55	0,45

Форматы Light Industrial по расположению

	Self Storage	Mini	Midi	Maxi
Major Urban Inner / Внутри крупного города	*	*		
Major Urban Outer / Вблизи крупного города	*	*	*	*
Minor Urban / Города-спутники	*	*	*	*
Town and Out of Town / Городские поселения	*	*	*	*
Rural / Трассы				*

Light Industrial MINI

Параметры	Класс А	Класс В	Класс С
Расположение	Не далее 5 км от города	Не далее 15 км от города	Далее 15 км от города
Доступ на транспорте из города	Не более 20 мин.	Не более 40 мин.	Нет или более 40 мин.
Площадь застройки	Не более 40%	Не более 50%	Более 50%
Год строительства	После 2010 г.	После 2000 г.	После 1970 г.
Износ	Не более 25%	Не более 50%	Не более 70%
Одноэтажные складские и производственные блоки	Да	Да	Нет
Площадь блоков	100–300	100–300	100–300
Количество блоков	Более 10	Менее 10	Менее 10
Возможность объединения блоков	Да	Да	Нет
Колонны	Отсутствуют	Отсутствуют	В рабочей зоне
Высота потолка	5–8 м	Менее 5 м, более 8 м	Менее 5 м, более 8 м
Бетонный пол с антипылевым покрытием	Да	Да	Нет
Естественное освещение	Да	Нет	Нет
Размер офисного помещения в блоке	30 кв. м и более	Менее 30 кв. м	Менее 30 кв. м
Возможность увеличения офисного помещения	Да	Да	Нет
Наличие индивидуального доступа в блок	Да	Да	Нет
Наличие подъемных ворот	Да	Да	Нет
Вентиляционная система	Да	Нет	Нет
Климат-контроль	Да	Нет	Нет
Система автоматического пожаротушения	Да	Нет	Нет
Видеонаблюдение территории	Да	Да	Нет
Охрана территории	Да	Да	Нет
Выделенные парковочные места	Да	Нет	Нет
Возможность монтажа тельфера	Да	Нет	Нет
Оптоволоконные телекоммуникации	Да	Да	Нет
Индивидуальное отопление в блоках	Да	Нет	Нет
Площадка для отстоя транспорта	Да	Нет	Нет
Профессиональное управление	Да	Нет	Нет
Система контроля и управления доступом	Да	Нет	Нет
Благоустроенная территория*	Да	Нет	Нет
Управление потреблением энергоресурсов**	Да	Нет	Нет

Light Industrial MIDI

Параметры	Класс А	Класс В	Класс С
Расположение	Не далее 5 км от города	Не далее 20 км от города	Далее 20 км от города
Доступ на транспорте из города	Не более 20 мин.	Не более 40 мин.	Нет или более 40 мин.
Площадь застройки	Не более 50%	Не более 60%	Более 60%
Год строительства	После 2010 г.	После 2000 г.	После 1970 г.
Износ	Не более 25%	Не более 50%	Не более 70%
Одноэтажные складские и произв-ные блоки	Да	Да	Нет
Площадь блоков	300–1000	300–1000	300–1000
Количество блоков	Более 10	Менее 10	Менее 10
Возможность объединения блоков	Да	Да	Нет
Колонны	12 x 18 м и более	12 x 12 м и более	Менее 12 x 12 м
Высота потолка	7–10 м	5–7 м или 10-13 м	Менее 5 м или более 13 м
Бетонный пол с антипылевым покрытием	Да	Да	Нет
Естественное освещение	Да	Нет	Нет
Размер офисного помещения в блоке	50 кв. м и более	Менее 50 кв. м	Менее 30 кв. м
Возможность увеличения офисного помещения*	Да	Да	Нет
Наличие индивидуального доступа в блок	Да	Да	Нет
Наличие в блоке подъемных ворот на уровне "0"	Да	Да	Нет
Наличие в блоке ворот докового типа	Да	Нет	Нет
Возможность увеличения количества ворот*	Да	Нет	Нет
Вентиляционная система	Да	Нет	Нет
Климат-контроль	Да	Нет	Нет
Система автоматического пожаротушения	Да	Нет	Нет
Видеонаблюдение территории	Да	Да	Нет
Охрана территории	Да	Да	Да
Выделенные парковочные места	Да	Нет	Нет
Возможность монтажа кран-балки в блоках*	Да	Нет	Нет
Оптоволоконные телекоммуникации	Да	Да	Нет
Индивидуальное отопление в блоках	Да	Нет	Нет
Площадка для отстоя транспорта	Да	Нет	Нет
Профессиональное управление	Да	Нет	Нет
Система контроля и управления доступом	Да	Нет	Нет
Управление потреблением энергоресурсов**	Да	Нет	Нет
Благоустроенная территория***	Да	Нет	Нет
Услуги управляющей компании****	Да	Нет	Нет

Light Industrial MAXI

Параметры	Класс А	Класс В	Класс С
Расположение	Не далее 5 км от города	Не далее 20 км от города	Далее 20 км от города
Доступ на транспорте из города	Не более 20 мин.	Не более 40 мин.	Нет или более 40 мин.
Площадь застройки	Не более 45%	Не более 55%	Более 55%
Год строительства	После 2010 г.	После 2000 г.	После 1970 г.
Износ	Не более 25%	Не более 50%	Не более 70%
Одноэтажные складские и произ-вные блоки	Да	Да	Нет
Площадь блоков	1000-2500	1000-2500	1000-2500
Количество блоков	Более 10	Менее 10	Менее 10
Возможность объединения блоков	Да	Да	Нет
Колонны	12 x 18 м и более	12 x 12 м и более	Менее 12 x 12 м
Высота потолка	10-12 м	8-10 м или 12-13 м	Менее 8 м или более 13 м
Бетонный пол с антипылевым покрытием	Да	Да	Нет
Естественное освещение	Да	Нет	Нет
Размер офисного помещения в блоке	50 кв. м и более	Менее 50 кв. м	Менее 30 кв. м
Возможность увеличения офисного помещения*	Да	Да	Нет
Наличие индивидуального доступа в блок	Да	Да	Нет
Наличие в блоке подъемных ворот на уровне "0"	Да	Да	Нет
Наличие в блоке ворот докового типа	Да	Да	Нет
Возможность увеличения количества ворот*	Да	Да	Нет
Вентиляционная система	Да	Нет	Нет
Климат-контроль	Да	Нет	Нет
Система автоматического пожаротушения	Да	Нет	Нет
Видеонаблюдение территории	Да	Да	Нет
Охрана территории	Да	Да	Да
Выделенные парковочные места	Да	Нет	Нет
Возможность монтажа кран-балки в блоках*	Да	Нет	Нет
Оптоволоконные телекоммуникации	Да	Да	Нет
Индивидуальное отопление в блоках	Да	Нет	Нет
Площадка для отстоя транспорта	Да	Нет	Нет
Профессиональное управление	Да	Нет	Нет
Система контроля и управления доступом	Да	Нет	Нет
Управление потреблением энергоресурсов**	Да	Нет	Нет
Благоустроенная территория***	Да	Нет	Нет
Услуги управляющей компании****	Да	Нет	Нет

Основные требования к объекту II

1. Местоположение

- a) Внутри МКАД
- b) На МКАД
- c) 5-10 км от МКАД
- d) 20 км от МКАД
- e) Бетонка

2. Планировка

- a) Автономность
- b) Отсутствие МОП

3. Инженерия

- a) Наличие
- b) Мощности

4. Размер юнита

Влияет на себестоимость

5. Услуги для арендаторов

1. Погрузочно-разгрузочные работы
2. Конференц-зал
3. Столовая
4. Общежитие

6. Сроки договоров аренды

7. Визуальная доступность

Первая линия – важно!

8. Парковка/маневровая площадка

Важно!

7. Архитектурная привлекательность

Важно!

Хорошего Вам настроения!

Хорошего Вам настроения!

Всего доброго!

Хорошего Вам настроения!

Всего доброго!

Главное – здоровья!