



ДАВАЙТЕ ПОЗНАКОМИМСЯ!

ПРОМПЛАН

Никита Бахчеев

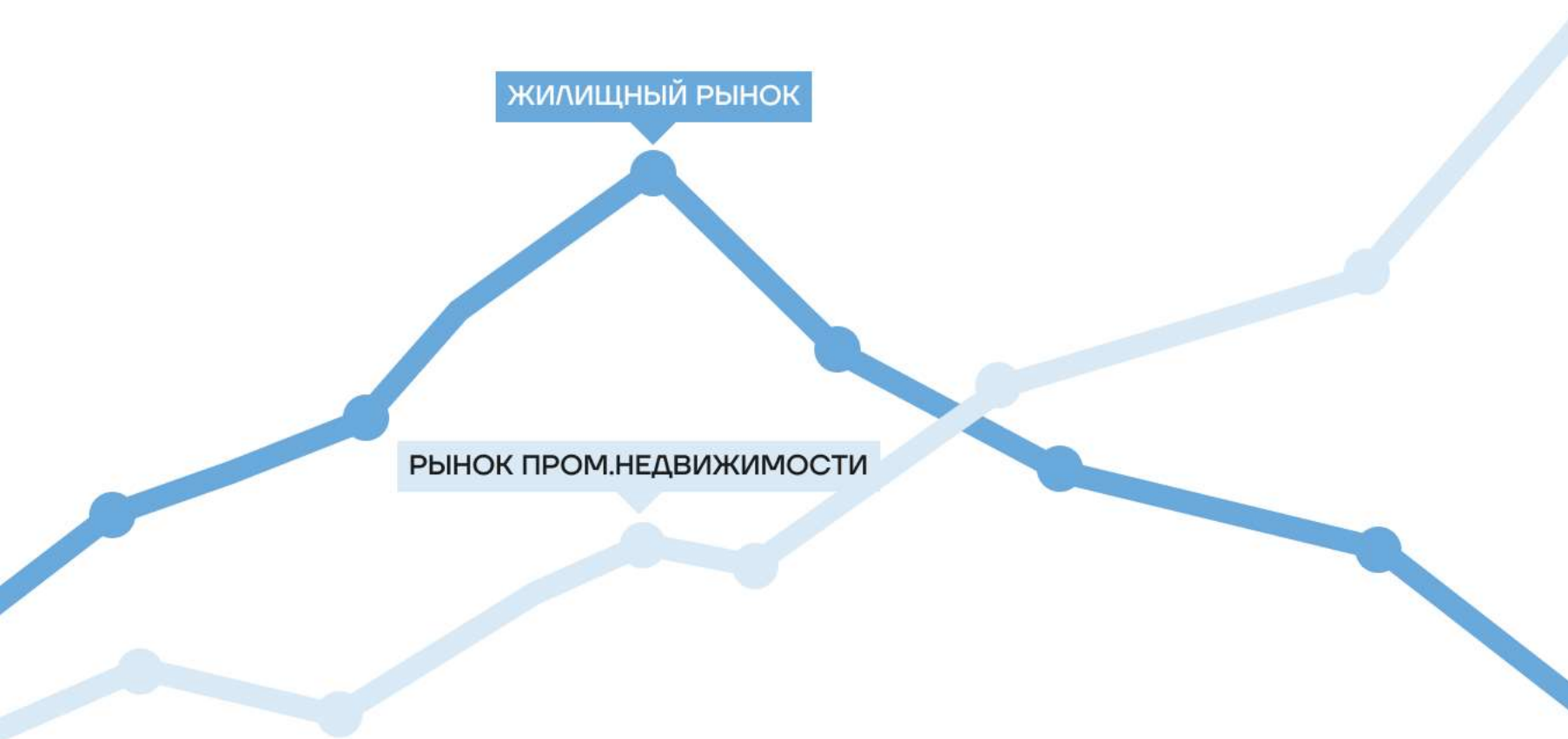
управляющий партнёр ГК «Промплан»
промышленного девелопера полного цикла

О спикере:

- Эксперт развития индустриальных парков
- Спикер Ассоциации индустриальных парков
- Автор и ведущий канала про инвестиции 9 тыс+ подписчиков
- Вице-президент Московского делового собрания



ЖИЛИЩНЫЙ РЫНОК ВХОДИТ В ФАЗУ ЗАМЕДЛЕНИЯ



01

СНИЖЕНИЕ ОБЪЕМОВ ВВОДА
ЖИЛЬЯ



02

СОКРАЩЕНИЕ ТЕМПОВ
ПРОДАЖ



03

УЖЕСТОЧЕНИЕ УСЛОВИЙ
СЕМЕЙНОЙ ИПОТЕКИ



04

РОСТ СЕБЕСТОИМОСТИ
СТРОИТЕЛЬСТВА



05

СНИЖЕНИЕ
МАРЖИНАЛЬНОСТИ ПРОЕКТОВ

КРУПНЫЕ ЖИЛИЩНЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ ВЫХОДЯТ В ПРОМЫШЛЕННУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

01

**Переориентация капитала
в сегмент Light Industrial**

02

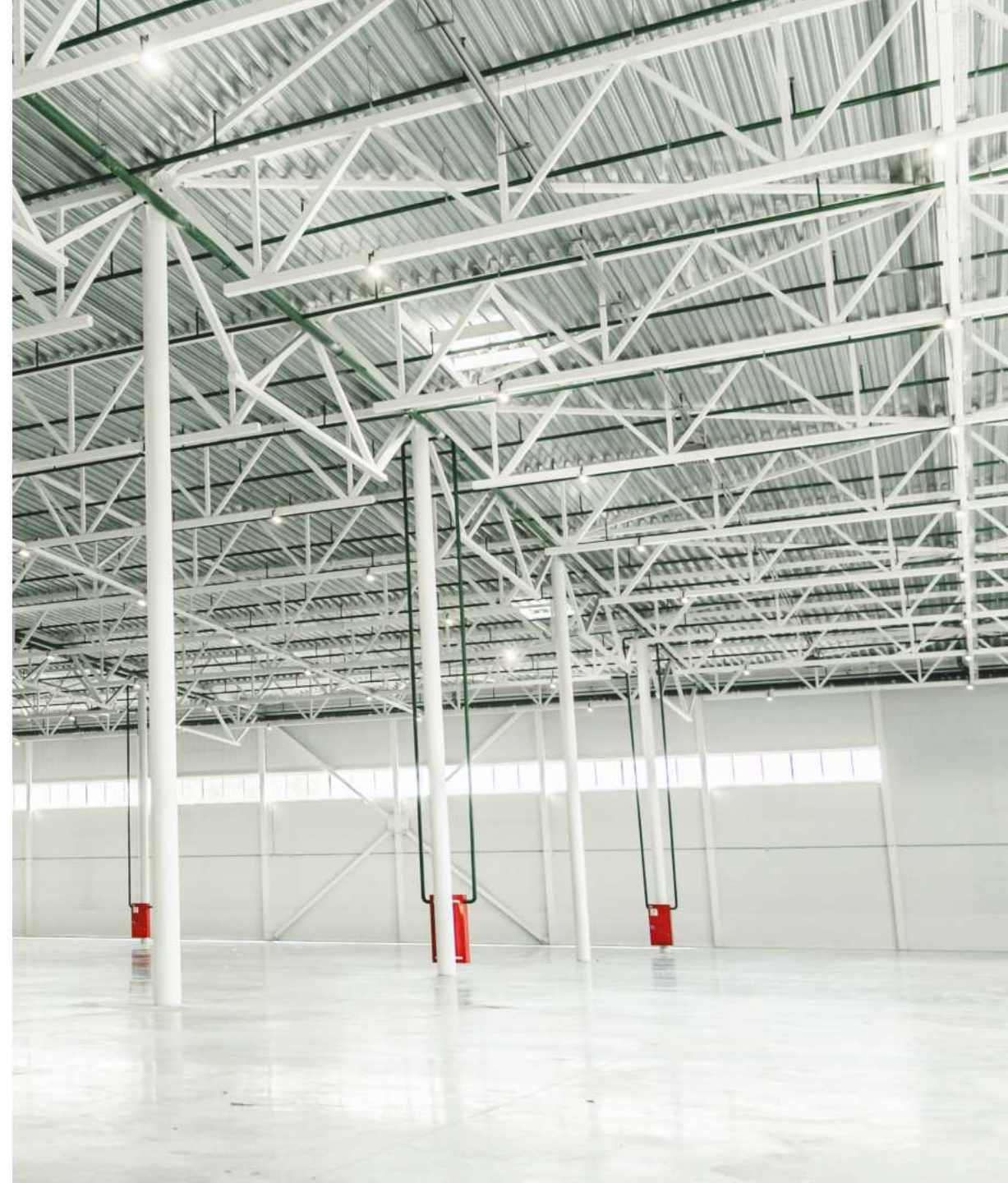
**Запуск индустриальных парков
крупными застройщиками**

03

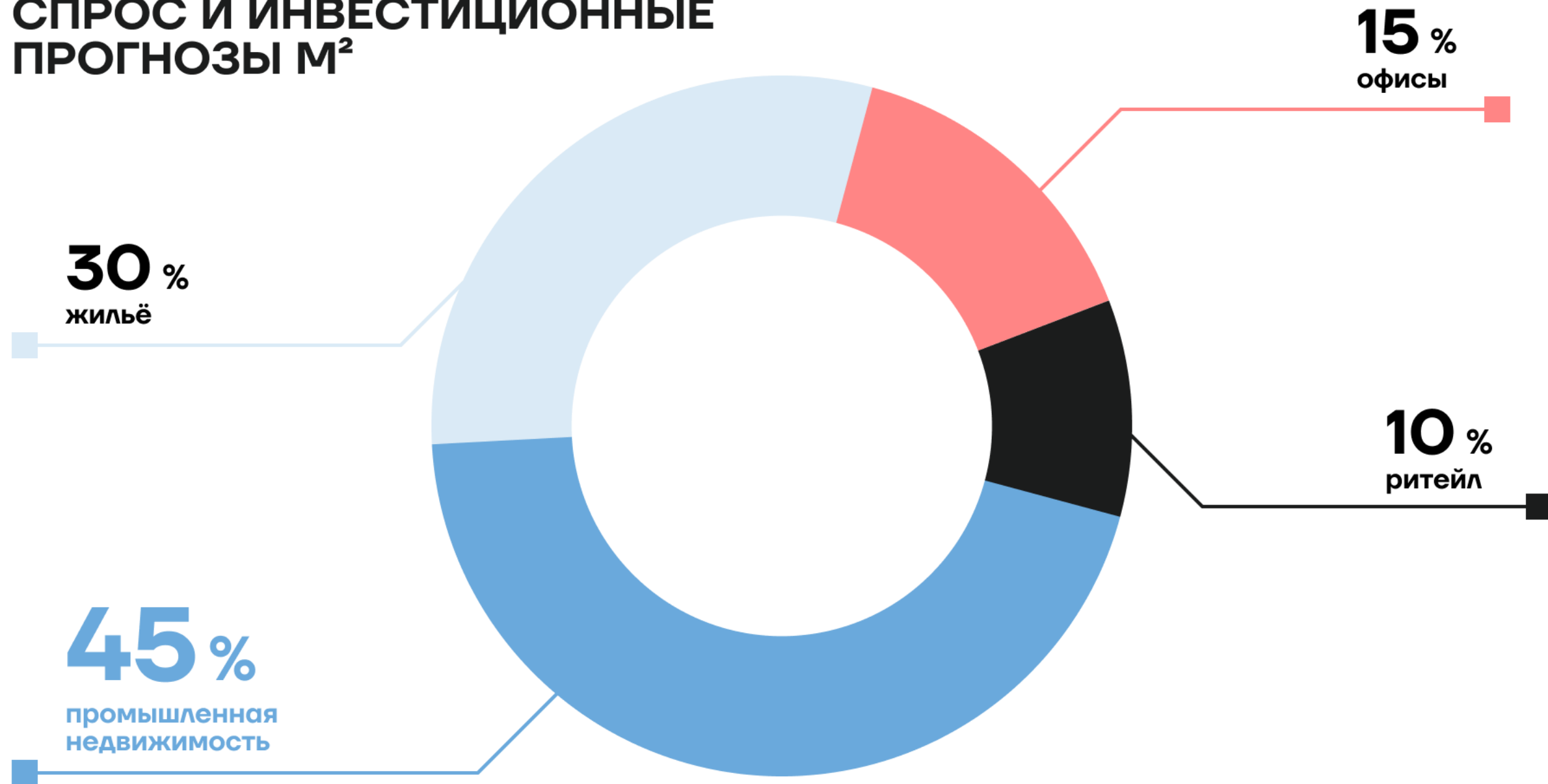
**Развитие многоэтажной промышленной
недвижимости**

04

**Формирование новых продуктовых
линеек**



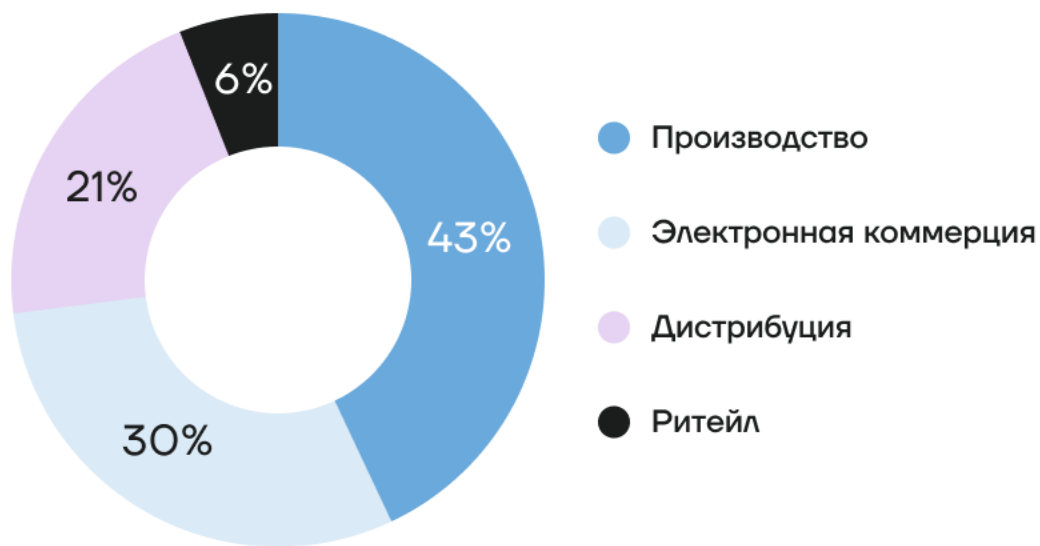
СПРОС И ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОГНОЗЫ М²



ПРОИЗВОДСТВО — НОВЫЙ ДРАЙВЕР РЫНКА ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

45% спроса — производственные компании

Структура спроса изменилась:
e-com и склады ушли на второй план

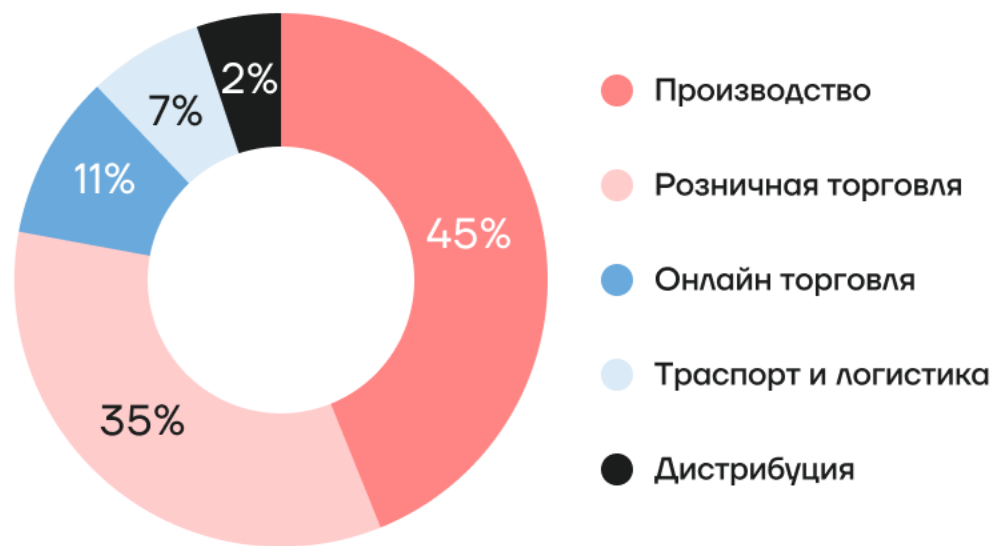


Структура спроса по сферам деятельности компаний, 2024 г.,
Московский регион

Источник: Commonwealth Partnership

Мы уже не первый год наблюдаем рост доли производственных площадей в складской недвижимости и повышенный интерес со стороны ключевых игроков рынка к данному сегменту. Причем не только в рамках недвижимости формата Big Box, в частности, планомерно увеличивается спрос на формат Light Industrial, востребованный в том числе предприятиями легкой промышленности.

Источник: NF GROUP Industrial



Распределение сделок со складской недвижимостью классов А и В в I кв.
2025 г.

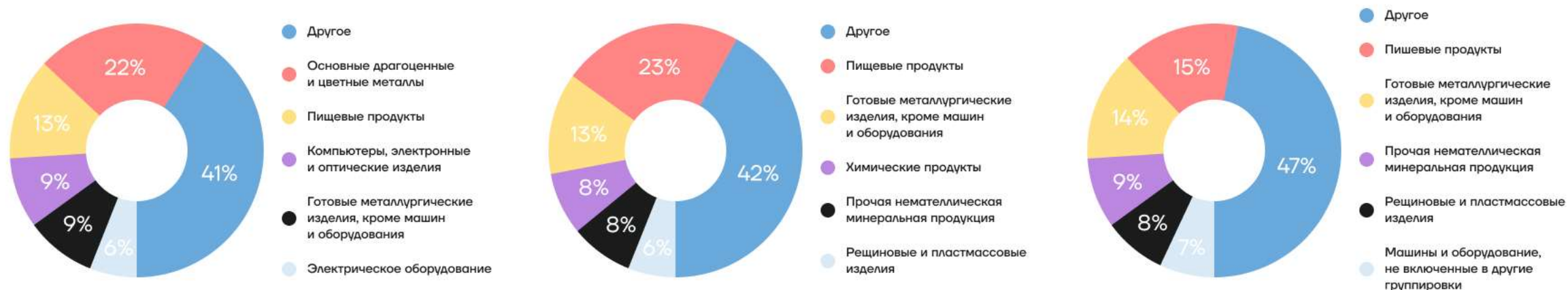
Источник: kommersant.ru

ТОЛЬКО 5% СПРОСА — ЛАЙТ ИНДАСТРИАЛ. НО ЭТО УЖЕ ТРЕНД

1 Профи рынка только сейчас осознали: малым производствам тоже нужно место

2 Мы предлагаем формат, в котором малый бизнес не теряется среди гигантов

РОСТ ПРОМЫШЛЕННОСТИ С 2023 ГОДА



Топ-3 вида обрабатывающей промышленности по темпам роста, 2023 г.

Москва	
Одежда	+ 218%
Электрическое оборудование	+ 101%
Лекарственные средства и медицинские материалы	+ 50%

Москва	
Компьютеры, электронные и оптические изделия	+ 52%
Прочие транспортные средства и оборудование	+ 39%
Резиновые и пластмассовые изделия	+ 34%

Россия	
Компьютеры, электронные и оптические изделия	+ 35%
Прочие транспортные средства и оборудование	+ 31%
Готовые металлические изделия, кроме машин и оборудования	+ 30%

СИНЕРГИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННИКОВ И ИНВЕСТОРОВ



ПРОИЗВОДСТВЕННИКИ:

- Рост спроса на продукцию
- Недостаток собственных площадей
- Ограниченный доступ к капиталу для строительства
- Потребность в аренде готовых объектов

ИНВЕСТОРЫ:

- Запрос на доходность 20–30%
- Окупаемость 6–10 лет
- Снижение привлекательности жилой недвижимости
- Поиск стабильного арендатора

РЕЗУЛЬТАТ:

РАЗВИТИЕ
СЕКТОРА
LIGHT INDUSTRIAL

ЭКОНОМИКА СЕГМЕНТОВ



Показатель:

Жилая недвижимость:

Light Industrial

Доходность

6-12%

20-30%

Окупаемость

12-18 лет

6-8 лет

Тип арендатора

Физлица

Производственные компании

Срок аренды

Краткосрочный

Долгосрочный

Индексация

Ограниченная

Закрепляется в договорах

**ДОХОДНОСТЬ
ДЛЯ ПАРТНЁРОВ:**

12,8 млн ₹

Минимальный вход в проект:

19,6 млн ₹

Средний чек сделки:

до 5 %

Комиссия брокера:

1 млн ₹

Средний доход брокера
с одной сделки:

(по данным нашего партнёрского направления за 2025 год)

ИНТЕГРАЦИЯ ЖИЛИЩНЫХ БРОКЕРОВ В ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ

- 01 Обучение специфике промышленной недвижимости
- 02 Брокер-туры по объектам
- 03 Совместные сделки
- 04 Привлечение клиентов-инвесторов
- 05 Привлечение производственных арендаторов

КАПИТАЛИЗАЦИЯ ОБЪЕКТА ПО СТАДИЯМ СТРОИТЕЛЬСТВА

ЭТАП 1 **2800 Р/м²**
выбор участка:

ЭТАП 2 **3500 Р/м²**
участок с коммуникациями

ЭТАП 3 **97 800 Р/м²**
со зданием на этапе котлована:

ЭТАП 4 **107 300 Р/м²**
коробка и сэндвич-панели:

ЭТАП 5 **120 000 Р/м²**
готовый объект:

*Рост стоимости на каждом этапе
реализации проекта*

ФИНАНСОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ ИНВЕСТОРА

Потенциальная доходность:

20–30%
ГODOVЫХ

Срок окупаемости:

6–10
лет

*Долгосрочный арендатор —
производственное предприятие*



НОВЫЙ СТАНДАРТ ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

- **Архитектурный подход**
- **Многофункциональность**
- **Возможность размещения производства + офиса**
- **Благоустроенная инфраструктура**
- **Готовность к масштабированию**

МНОГОЭТАЖНАЯ ПРОМЫШЛЕННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

01

Эффективное использование земли

02

Вертикальная индустриализация

03

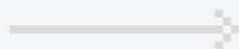
Инфраструктурная интеграция

04

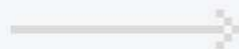
Рост капитализации в городской среде



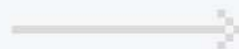
ОТ УЧАСТКА ДО ГОТОВОГО ОБЪЕКТА



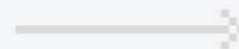
Подбор участка



Проектирование



Строительство



Поиск
арендатора



Продажа
или эксплуатация

ЗАКРЫТЫЙ ФОРМАТ ДЛЯ БРОКЕРОВ И ИНВЕСТОРОВ

экосистема партнёрского сообщества



Встречи с экспертами
рынка, прокачка навыков
продаж

02



Нетворкинг

04

01

Экскурсии
по действующим
объектам



03

Разбор
реальных кейсов



СВЯЖИТЕСЬ НАПРЯМУЮ

ПРОМПЛАН

Никита Бахчеев

+7 977 747-47-32

bnd@prom-plan.ru

 gkpromplan

 prom-plan.ru



НИКИТА БАХЧЕЕВ