

Складские и производственные объекты коммерческой недвижимости: особенности сделок

Анна Юнышева

брокер по коммерческой
недвижимости



<https://bn1prom.ru>



https://t.me/bn1_ekb

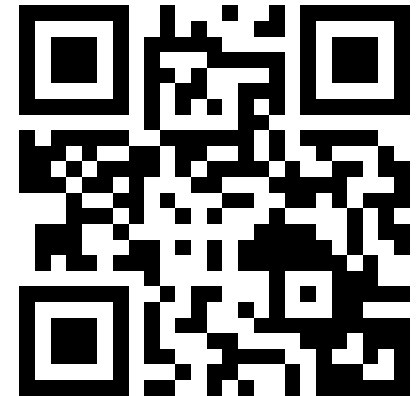


+7 (343) 278-60-50

Анна Юнышева



- Брокер по коммерческой недвижимости
Бюро недвижимости №1
- Опыт в недвижимости более 14 лет:
 - производственные объекты,
 - складские комплексы,
 - торговые и офисные центры,
 - универсальные объекты недвижимости.
- +7 (952) 728-44-78
- Telegram: «Юнышева Анна:
коммерческая недвижимость»



Бюро недвижимости №1

Бюро недвижимости №1 уже 19 лет специализируется на сделках с коммерческой недвижимостью и землей промышленного назначения:

- ✓ Развитие **индустриальных парков** и подбор земельных участков для строительства.
- ✓ Работа с крупными **инвесторами и ГАБ.**
- ✓ Продажа и подбор крупных **производственных комплексов** и промышленных площадок.
- ✓ Подбор **складских и торговых объектов** для федеральных сетей и логооператоров.
- ✓ **Брокеридж новостроек**, включая коммерческие помещения первых этажей, в том числе в качестве эксклюзивного брокера ряда застройщиков Екатеринбурга.

Текущая характеристика рынка индустриальной и складской недвижимости

- ✓ **Острый дефицит производственно-складских площадей.** В 2022 году в связи с уходом иностранных компаний, появился повод думать, что эту проблему можно будет решить без строительства новых площадей. Однако количество освободившихся площадок составило не более 10%; на Урале — не более 3%; в Екатеринбурге – менее 1%. Опустевшие площади тут же нашли новых арендаторов.
- ✓ **Не оправдалась надежда на инвестиции (строительство спекулятивных складов).**
 - Инвесторы в 2022 году заняли выжидающую позицию.
 - В 2023 году рынок складской и производственной недвижимости ожил.
 - **В 2024-2025 гг производственно-складской сектор снова «на паузе» из-за роста ключевой ставки.** Большинство построенных объектов законтрактованы еще до ввода.
- ✓ **Плохо работающие программы господдержки.**

«Промышленная ипотека» не распространяется на классические складские проекты, «складской ипотеки» нет. А под промышленные проекты – минимальные лимиты, которые заканчиваются за несколько месяцев + необходимо собрать внушительный пакет документов.
- ✓ **«Дорогая земля»,** отсутствие нужных площадок и локаций, отсутствие нужной инженерной готовности сетей.
- ✓ **«Дорогие кредиты»** с жесткими условиями и заградительными ставками.
- ✓ **Дефицит кадров,** строительство складских и производственных комплексов — это половина дела, нужны работники.



Особенности брокериджа индустриальных объектов

- ✓ **Сложности в оценке и прогнозировании сроков реализации.**
Нет типовых объектов.
- ✓ **Сложности в покупке/продаже действующего предприятия как единого имущественного комплекса** (персонал, нематериальные активы, действующие контракты, и т.п.).
- ✓ **Большой объем подготовительной работы.**
В 100% случаев документы и объект не готовы к продаже (отсутствует техническая документация на здания, не разграничены земли и сети, объекты предприятия не идентифицированы и построены/реконструированы хозспособом без документации и постановки на учет).
- ✓ **Фокус на инженерной инфраструктуре** – ключевой момент в продаже/подборе индустриального объекта (электроэнергия, ж/д тупики, газоснабжение, подъездные пути).



Особенности брокериджа индустриальных объектов

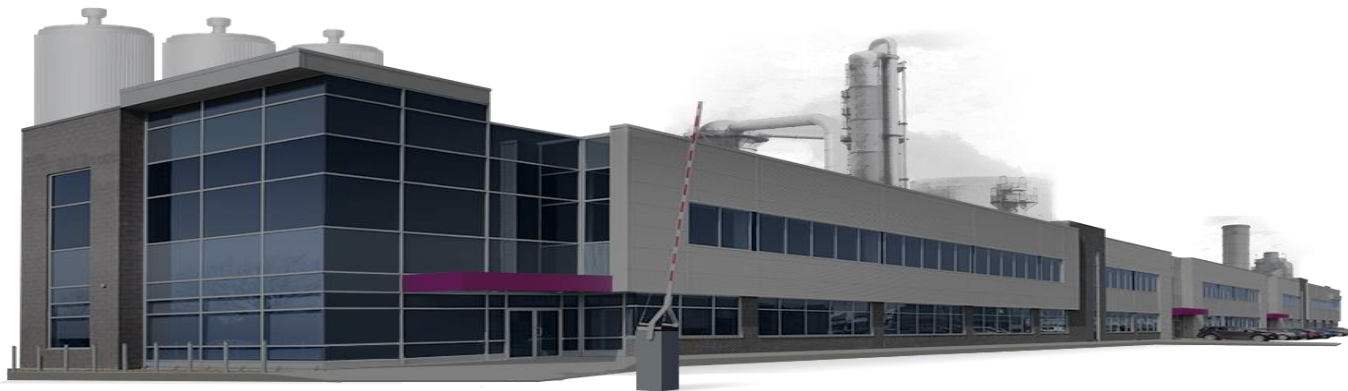
- ✓ **Экономические аспекты.**

Проблема подбора и размещения другого вида производства на ранее созданных и эксплуатируемых площадках (сложности в размещении линий оборудования, сложности в построении логистики внутри предприятия, санзоны и т.п.)

- ✓ **Юридические аспекты**

(борьба юридических отделов продавца и покупателя, сложные многоступенчатые конструкции сделок, привлечение сторонних организаций).

- ✓ **Аудит, налоговое консультирование и оптимизация затрат.**



Особенности брокериджа индустриальных объектов

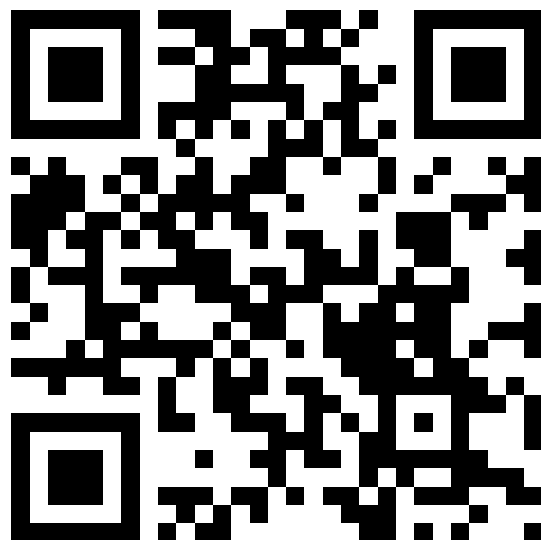
- ✓ **Сложный переговорный процесс** – большое количество лиц (отделы, учредители), принимающих волевые решения. Необходимо найти компромисс между участниками сделки, которые часто имеют диаметрально противоположные цели.



**Продажа подобных объектов –
большая командная работа профессионалов!**

Партнёрский брокерский telegram-чат

единственный в регионе, где указывается сумма или процент партнёрского вознаграждения



Анна Юнышева

брокер по коммерческой недвижимости
+7 (952) 728-44-78
(WhatsApp, Telegram)



г. Екатеринбург, ВС SUMMIT,
ул. 8 Марта, д. 51, оф. 608
+7 (343) 278-60-50
www.bn-1.ru
info@bn-1.ru

ВКонтакте

https://vk.com/bn1_ekb

Telegram

https://t.me/bn1_ekb

Блог о недвижимости

https://dzen.ru/bn1_ekb



Лучшая брокерская компания РФ
и Уральского региона на рынке
коммерческой недвижимости
РГР 2022/2023 и УПН 2022/2024