



Пермский  
край



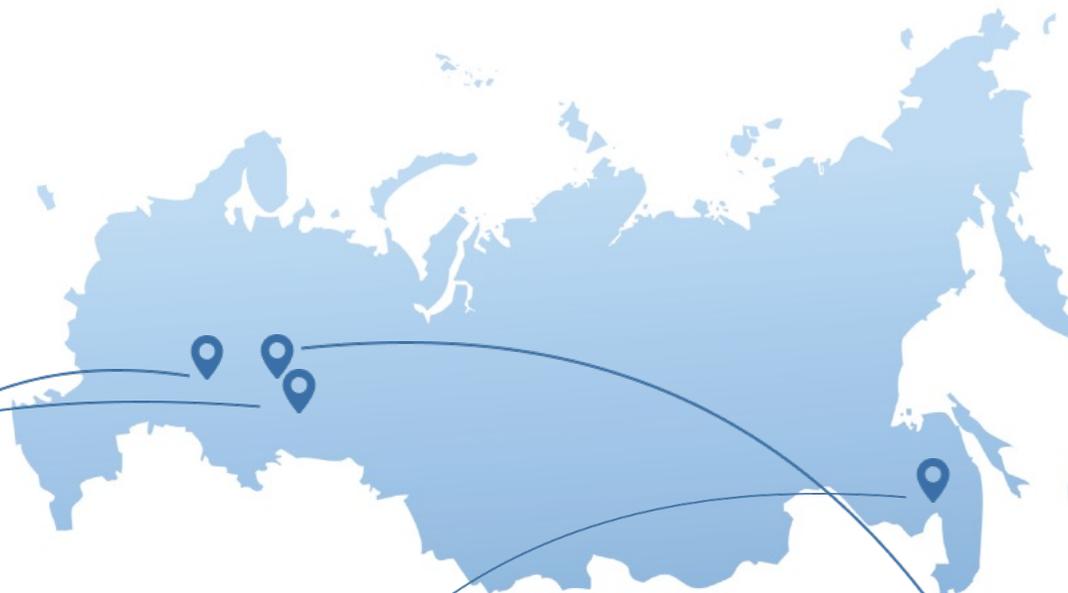
SUDAKOV GROUP



DEVELOPMENT

# СЕТЬ ПАРКОВ «ДРУЖБА»

>700 000 м<sup>2</sup>



## Пермь



**Общая площадь застройки:** уточняется  
**Площадь территории:** 36 га  
**Инфраструктура парка:**  
колинвинг, учебный центр, зона фудтраков  
**Сроки строительства:** 2027-2028 гг. (позтапная сдача)  
**Помещения:** Big box, Light industrial

## Казань



**Общая площадь застройки:** 163 000 м<sup>2</sup>  
**Площадь территории:** 34 га  
**Инфраструктура парка:**  
общежитие на 300 мест, учебный центр с лабораториями, зоны рекреации, кафе и фудтраки  
**Сроки строительства:** 2024-2028 гг. (позтапная сдача)  
**Помещения:** Big box, Light industrial

## Хабаровск



**Общая площадь застройки:** 45 896 м<sup>2</sup>  
**Площадь территории:** 10,1 га  
**Инфраструктура парка:**  
спортивная площадка, зоны фудтраков  
**Сроки строительства:** 2025-2029 гг. (позтапная сдача)  
**Помещения:** Big box, Light industrial

## Екатеринбург



**В разработке**



### Экология

#### Благоустройство и озеленение, чистота:

- Зеленая аллея и сквер
- Площадки для отдыха

#### Управление отходами:

- Использование перерабатываемых материалов и мусорных компакторов
- Раздельный сбор мусора

#### Энергоэффективность:

- Использование передовых энергосберегающих технологий с доказанной эффективностью



### Социальный вклад

- Учебный центр для подготовки квалифицированных специалистов
- Общежитие для проживания иногородних сотрудников с семьями
- Зоны рекреации (площадки для отдыха, прогулочные зоны)
- Разнообразное питание
- Мультикультурный персонал



### Управление

- Услуги сервисной компании для повышения комфорта и производительности
- Внешняя HR-служба для поиска и повышения квалификации персонала
- Центр активности для формирования у резидентов общей культурной среды
- Обеспечение безопасности на объектах

# Инфраструктура сети парков «Дружба»

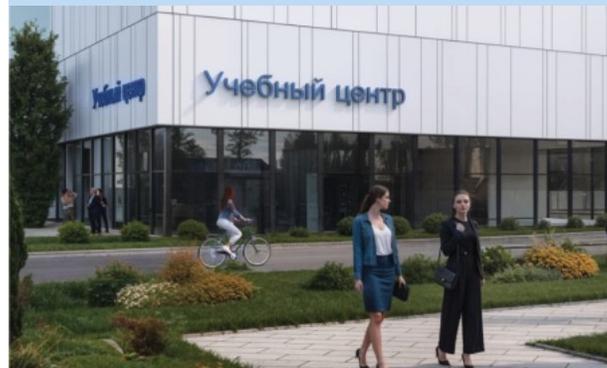
## Коливинг

Возможность размещать сотрудников в общежитии на территории парка



## Учебный центр

Возможность обучения персонала на территории парка без отрыва от работы



## Зона с фудтраками

Позволит снизить затраты на питание сотрудников



## Зона отдыха



## Прогулочная аллея





**ПЕРМЬ**

## Видовые кадры парка



# Виды лайт индастриал

## Объект *light industrial* —

это новый формат индустриальных помещений для размещения легких производств, организации хранения, офисы, склады последней мили и шоурумы в едином пространстве

**Формат**

**Площадь**

**Размер блока**

**АБК**

**Парковки**

**Сроки строительства**



Отдельно стоящий блок

От 500 м2 до 2000 м2

Фиксированный

Есть

От 2 и более

6 — 8 месяцев



Единый комплекс

От 400 м2

Гибкий

Есть

До 3

10 — 11 месяцев

# О рынке

**+30%**

Рост спроса за 10 месяцев (2.8 млн м2)

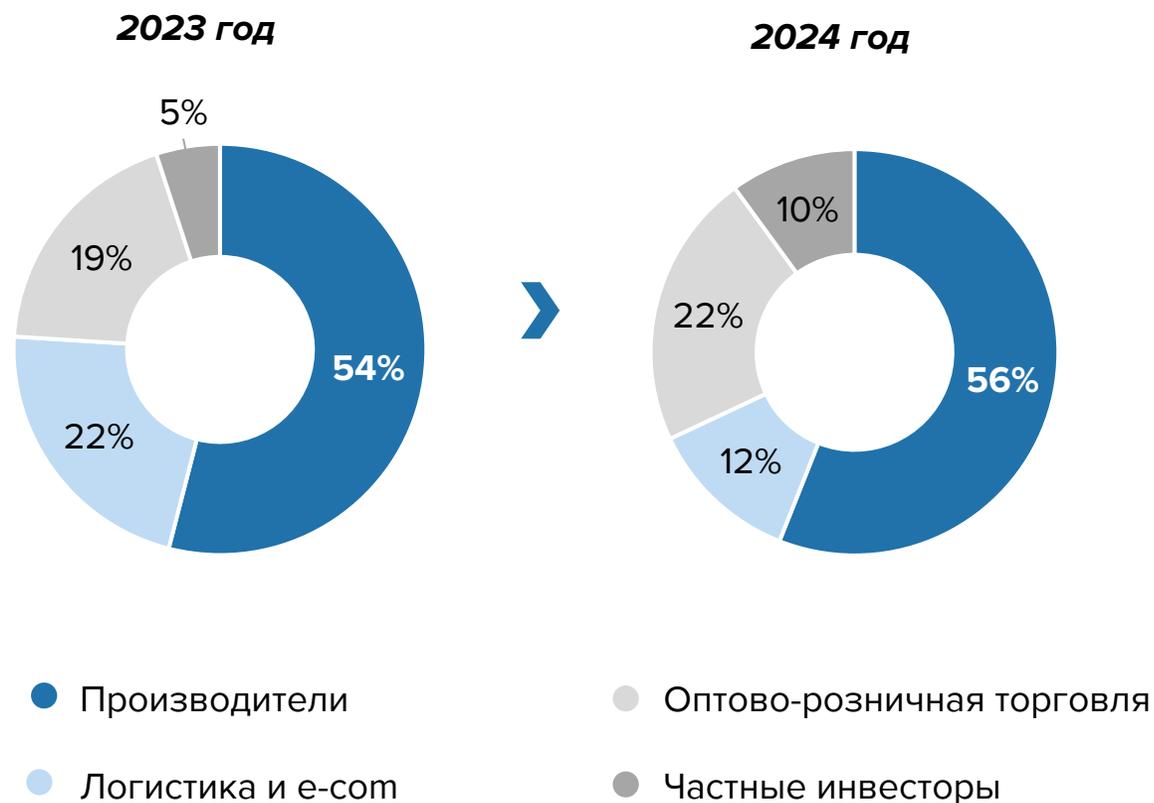
**637 000 м2**

Большая часть объема вводится в Московском регионе

## Причины роста интереса:

- КРТ
- Рост спроса на производственные помещения в виду ухода западных компаний
- Необходимость новых помещений с мелкими площадями
- Рост интернет торговли

## Структура сегмента *Light Industrial*. Портрет резидента



# Преимущества лайт индастриал для бизнеса



Универсальная конструкция



Дополнительные условия  
по требованиям арендатора



Расположение вблизи крупных  
городских агломераций



Оптимизация рабочих процессов



Гибкие условия аренды

# Преимущества концептуальных парков

01

## *Проработанная концепция и соответствующие документы*

Минимизация рисков на старте за счет подготовленной концепции площадки, бизнес плана, финансовой модели, мастер-плана

02

## *Баланс типов помещений в проекте, реализация уникальных форматов*

Строительство наиболее востребованных типов помещений с учетом выбранной концепции, в т.ч. Light Industrial, помещения для ЦОД, инжиниринговые центры и т.д.

03

## *Качественные услуги управляющей компании*

Широкий перечень базовых и дополнительных услуг, качественное обслуживание по принципу «единого окна»

04

## *Комплексное развитие площадки*

Создание дополнительной непроизводственной инфраструктуры: жилья, спортзалов, зон отдыха и других объектов социального назначения

05

## *Сотрудничество с региональными органами власти*

Получение мер господдержки для ускорения процесса подготовки к строительству и самого процесса строительства

06

## *Сочетание нескольких типов преференциальных площадок в рамках одного проекта*

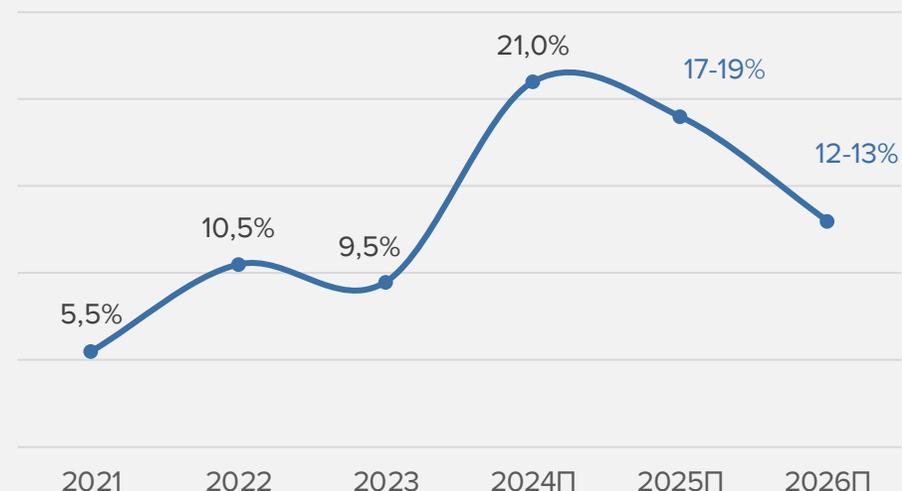


# Ожидания 10 крупных игроков рынка в части себестоимости строительства и арендной ставки

## Динамика себестоимости строительства и арендных ставок



## Динамика роста ключевой ставки ЦБ



- Ежегодный рост себестоимости строительства в среднем **на 10 - 20%**
- Стоимость строительства ежегодно растет, несмотря на падение ключевой ставки

\* Ставки на период 2024-2026 указаны из комментария ЦБ по итогам заседания Совета директоров ЦБ 25.10.2024

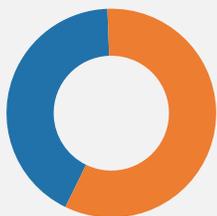
# Прогноз арендных платежей на примере конкретного объекта в одном из субъектов РФ

## Структура арендной ставки 2024 г.

14 300 руб. за м<sup>2</sup>, без НДС

Финансирование

6 033  
(42%)



Себестоимость

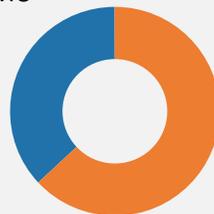
8 267  
(58%)

## Структура арендной ставки прогноз 2025 г.

15 778 руб. за м<sup>2</sup>, без НДС

Финансирование

5 822  
(37%)



Себестоимость

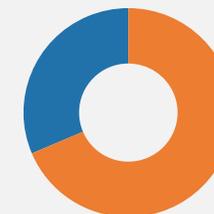
9 955  
(63%)

## Структура арендной ставки прогноз 2026 г.

17 419 руб. за м<sup>2</sup>, без НДС

Финансирование

5 470  
(31%)



Себестоимость

11 949  
(69%)

- Прогнозируется увеличение арендной ставки **на 10%** за счет удорожания стоимости строительства
- Снижение суммы финансирования на **3% в 2025** и на **6% в 2026** ввиду падения ключевой ставки ЦБ

# Контакты



**Филип Милевчич**

Генеральный директор ФМ Конслатинг

Советник генерального директора  
Sudakov Group

[info@fm-consult.ru](mailto:info@fm-consult.ru)



# Как настроить взаимодействие с арендатором

На примере индустриального парка Дружба

## ИЛП Дружба

Управляющая компания

Участие в капитале резидентов

В случае отсутствия инвестиций в инфраструктуру и производство УК может направить собственные инвестиции в бизнес своих резидентов: в НИОКР, расширение производства, развитие технологий и т.д.

Подготовка квалифицированных кадров

Возможность предлагать услуги дуального образования по рабочим специальностям станет решающим фактором выбора локации производства

## Яндекс Маркет

Якорный резидент

Резиденты - производители

Производят товары для продажи через Яндекс. Маркет

Резиденты - сервисы

Сервисные компании, упрощающие работу производителей, предоставляя им упаковку, либо услугу упаковки для их продукции, услуги хранения и оформления

Логистические компании

Предоставляют услуги по доставке товаров