

АНАЛИЗ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПЛОЩАДОК И ОБЪЕКТОВ Г. МИНСК И МИНСКИЙ РАЙОН. ТЕНДЕНЦИИ 2025 Г. ПРОГНОЗЫ



ОТ ЭКСПЕРТА РЫНКА
складской и индустриальной недвижимости
КРУПАТИНОЙ КРИСТИНЫ
РУКОВОДИТЕЛЯ ООО «АЙ КЬЮ ПРОПЕРТИ ГРУПП»

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие тенденции рынка производственной недвижимости в РБ.....	3
2. Спрос, тенденции 2024-2025 гг.	7
3. Требования к коммуникациям в зависимости от типа производства	8
4. Средняя стоимость долевого строительства и продажи подготовленных производственных помещений Минск и Минский регион у частных девелоперов 2024-2025 гг.....	13
5. Фонды производственных помещений на рынке РБ.....	15
6. Выводы и прогнозы развития рынка производственной недвижимости на 2025-2026 гг.	26

1. ОБЩИЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РБ

За последние несколько лет рынок производственных помещений в Республике Беларусь начал приобретать более современные черты, с акцентом на многофункциональность и гибкость использования. Особенно заметно влияние концепции Light Industrial (склад-производство), активно развивающейся в России и находящей своё отражение в подходах белорусских девелоперов.

1. Текущие тренды

Спрос на универсальные площади: возрастает девелоперский интерес к помещениям универсального типа (производство/склад), способным быстро адаптироваться под различные задачи бизнеса.

Импорт тенденций: практика строительства Light Industrial постепенно внедряется на локальном рынке.

Формат под заказчика (Built-to-Suit) остаётся доминирующим — большинство производственных объектов реализуется для конкретных предприятий, а не под свободный рынок.

2. Частная девелоперская активность

Ограниченная активность в узком сегменте: частные девелоперы проявляют минимальный интерес к строительству производственной недвижимости в открытом коммерческом формате из-за высоких рисков и ограниченного числа потребителей.

В случае реализации без конкретного якорного заказчика, девелоперы предпочитают складские объекты с базовой производственной функциональностью, сохраняя универсальность назначения.

3. Особенности спроса и поведения заказчиков

При возникновении потребности в привлечении частного девелопера процесс инициируется заказчиком ещё на стадии проектирования, с чётким техническим заданием и долгосрочными обязательствами.

4. Земельная политика и градостроительный потенциал

Существенным преимуществом для развития производственной застройки является доступность участков с разрешённым производственным назначением. В отличие от складских объектов, под которые выделение земли затруднено, участки под производственные цели власти предоставляют охотнее, что создаёт благоприятные условия для реализации проектов при наличии заинтересованного заказчика.

Особенности девелопмента производственных помещений значительно отличаются от строительства складской или торговой недвижимости и требуют глубокого понимания специфики производственного бизнеса. Ниже представлены ключевые аспекты, которые необходимо учитывать при реализации таких проектов:

1. Высокая степень индивидуализации (Built-to-Suit)

Производственные помещения почти всегда создаются под конкретного заказчика и под его технологические процессы. Требуются индивидуальные технические решения, включая размещение оборудования, прокладку инженерных коммуникаций, зонирование и режим эксплуатации помещений.

2. Повышенные требования к инженерной инфраструктуре

Необходимы увеличенные мощности электроснабжения, возможность подключения к газу, водоснабжению, промышленной канализации. Требуются системы вентиляции, отопления, охлаждения, часто нестандартные и рассчитанные на специфическое оборудование.

Часто необходимы усиленные полы, кран-балки, высокие пролёты, специфическая логистика внутри здания.

3. Длительный цикл согласований и проектирования

Проект должен пройти экспертизы по санитарным, экологическим и техническим нормам.

Часто требуется получение дополнительных разрешений в зависимости от отрасли (пищевое, химическое, металлургическое производство и т. д.).

Подготовительный этап может занимать не менее 6–12 месяцев до начала строительства.

4. Локационные ограничения

Производственные объекты чаще всего располагаются в промышленных зонах, где уже предусмотрено размещение объектов с потенциальным экологическим или шумовым воздействием.

Транспортная доступность важна как для сырьевого и товарного потока, так и для персонала, но требования могут отличаться от логистики торговой/складской недвижимости.

5. Сложности реализации без якорного арендатора или инвестора

Строительство «в рынок» (без конкретного заказчика) практически не применяется из-за высокой стоимости реализации.

Риски невостребованности объекта высоки, срок возврата инвестиций дольше, чем в складской или торговой недвижимости.

6. Земельный фактор

Большим преимуществом является то, что власти охотнее выделяют участки под производственные цели, в отличие от участков под склады или ритейл.

Важно, чтобы участок имел производственное назначение, был обеспечен подъездными путями и коммуникациями или предусматривал возможность их подведения.

7. Особенности юридического оформления и эксплуатации

Объекты производственного назначения могут требовать отдельной регистрации санитарно-защитной зоны, лицензирования деятельности, специальных условий эксплуатации.

В отличие от торговых объектов, возможна повышенная ответственность за безопасность труда, техническое обслуживание инженерных систем и оборудования.

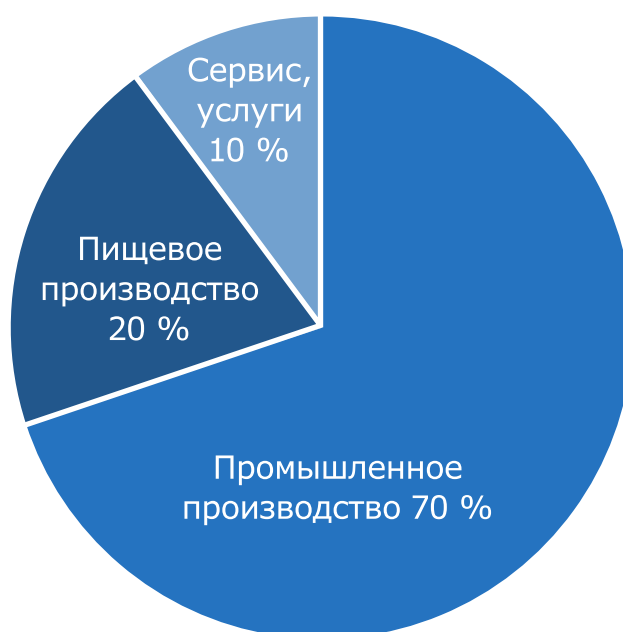
Вывод:

Девелопмент производственных помещений — это сложный, капиталоемкий и высокоспециализированный процесс, который требует наличия конкретного заказчика с чётким техзаданием, опыта работы с промышленной инфраструктурой, грамотной юридической и технической подготовки, готовности к долгосрочным проектам с удлинённым горизонтом окупаемости.

2. СПРОС, ТЕНДЕНЦИИ 2024-2025 ГГ.

Начиная с середины 2024 года, можно было наблюдать рост спроса на производственные помещения. Стандартный заявляемый метраж — от 500 до 2500 кв.м. Но в ряде случаев констатировался спрос до 5000-7000 кв.м. Однако в большинстве своём большая часть этих запросов/потребностей не были до сих пор подтверждены реальными контрактами с частными девелоперами. Что касается индустриальных инфраструктур, созданных с поддержкой государства, то там количество резидентов растет за счет интересных условий резидентства и готовой обеспеченной инфраструктуры, дотируемой государством.

Спрос в разрезе производства



3. ТРЕБОВАНИЯ К КОММУНИКАЦИЯМ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТИПА ПРОИЗВОДСТВА

Оснащение электрическими мощностями

Тип производства	Мощность (кВт) на 1000 м ²	Особенности энергопотребления
Лёгкая промышленность (швейное, текстильное, мебельное производство)	10-50	Освещение, станки, компрессоры, вентиляция
Пищевая промышленность (мясокомбинаты, молочные заводы, хлебопекарни)	50-200	Холодильное оборудование, нагревательные элементы, конвейеры, насосные станции
Машиностроение и металлообработка (станкостроение, литейное производство)	200-500	Электродвигатели, прессовочное оборудование, станки (токарные, фрезерные)
Химическая и фармацевтическая промышленность	500-1000	Реакторы, насосы, системы вентиляции, очистки, поддержание температурных режимов
Производство стройматериалов (бетон, кирпич, стекло)	500-2000	Обжиг, сушка, дробление, перемещение сырья
Тяжелая промышленность (металлургия, горнодобывающая отрасль)	2000+	Электродвигатели, доменные печи, компрессоры, дробильные установки, системы транспортировки

- Рекомендуемый резерв мощности: 20–30% для увеличения нагрузки.
- При наличии оборудования с высокими пусковыми токами (электродвигатели, компрессоры) требуются системы стабилизации и компенсации реактивной мощности.
- Оптимизация энергопотребления возможна за счет систем рекуперации и автоматизированного управления нагрузками.

Газоснабжение

Тип производства	Потребление газа (м³/ч) на 1000 м²	Тип давления (МПа)
Пищевая промышленность (пекарни, молочные заводы, кондитерские фабрики)	50-500	Низкое (до 0,05)
Металлургия и металлообработка (литейные производства, кузницы)	1000-5000	Среднее (0,05-0,3)
Стекольная и керамическая промышленность	2000-8000	Среднее/Высокое (0,05-0,5)
Производство стройматериалов (бетонные заводы, производство кирпича)	500-3000	Среднее (0,05-0,3)
Химическая и нефтехимическая промышленность	3000-10000	Среднее/Высокое (0,1-1,5)
ТЭЦ, котельные, энергетика	5000+	Высокое (0,3+)

Дополнительные факторы:

- Резервные мощности: рекомендуется заложить 10–30% дополнительной мощности.
- Давление в сети: низкое (до 0,05 МПа) для бытовых процессов, среднее (0,05–0,3 МПа) для промышленности, высокое (0,3+ МПа) для металлургии и энергетики.
- Системы безопасности: автоматическое отключение при утечке, газоанализаторы, аварийные клапаны.

Водоснабжение и канализация

Тип производства	Потребление воды (м ³ /сутки) на 1000 м ²	Качество воды	Требования к канализации
Пищевая промышленность (пекарни, молокозаводы, мясокомбинаты)	50-500	Питьевое, очищенное	Локальные очистные сооружения, жируловители
Металлургия и машиностроение	100-1000	Техническое, с антикоррозийной обработкой	Промышленные стоки с тяжелыми металлами, необходима фильтрация
Стеклоное и керамическое производство	200-800	Деминерализованная	Отстойники для твердых частиц
Производство стройматериалов (бетон, кирпич, стекло)	100-500	Техническое	Грубая очистка, отстойники, для песка и цементной пыли
Химическая и нефтехимическая промышленность	500-5000	Очищенное, без примесей хлора	Глубокая очистка, нейтрализация реагентами
ТЭЦ, котельные, энергетика	1000+	Деминерализованная, без солей и жесткости	испарительные установки, отстойники

Отопление, вентиляция и кондиционирование

Вид производства	Температура воздуха (°C)	Вентиляция (кратность/ч)	Кондиционирование	Примечания
Пищевая промышленность	16-20	3-6	Требуется	Особые требования к чистоте
Электронная промышленность	18-22	5-10	Обязательно	Контроль влажности
Металлообработка	15-25	2-4	По необходимости	Зависит от оборудования
Деревообработка	16-20	3-5	Опционально	Контроль пыли
Легкая промышленность	18-24	2-3	Желательно	Важно для качества продукции
Химическая промышленность	20-25	6-12	Обязательно	Аварийная вентиляция

Экологическая безопасность

Тип производства	Очистка сточных вод	Выбросы в атмосферу	Обращение с отходами	Контроль шума и вибраций	Энергоэффективность
Пищевая промышленность	Локальные очистные сооружения, жиroleвки	Фильтрация запахов, угольные фильтры	Органические отходы, утилизация	Низкий уровень, шумоизоляция	Холодильное оборудование, рекуперация тепла
Химическая промышленность	Многоступенчатая очистка, нейтрализация	Улавливание паров и газов, химфильтры	Токсичные отходы, лицензированная утилизация	Средний уровень, оборудование в кожухах	Технологические процессы с высоким потреблением
Металлообработка	Механическая и химическая очистка	Фильтрация металлоаэрозолей	Металлическая стружка, масло	Высокий уровень, виброизоляция	Сварка, станки - высокий расход
Деревообработка	Фильтрация воды, осаждение опилок	Удаление пыли, циклоны	Опилки, лакокрасочные материалы	Средний уровень, шумопоглощение	Сушильные камеры, средний расход
Электронная промышленность	Минимальные объём, фильтрация	Минимальные выбросы, чистые помещения	Электронные компоненты, платы	Низкий уровень, минимальные источники	Чистые комнаты, вентиляция, стабильный режим

Радар важности инженерных сетей для производственных помещений



Наличие необходимых сетей и коммуникаций на участке является важной основной составляющей при строительстве производственных помещений. Именно сети составляют до 40 процентов стоимости земли. При отсутствии сетей участок становится очень дорогим в процессе подведения инженерных сетей.

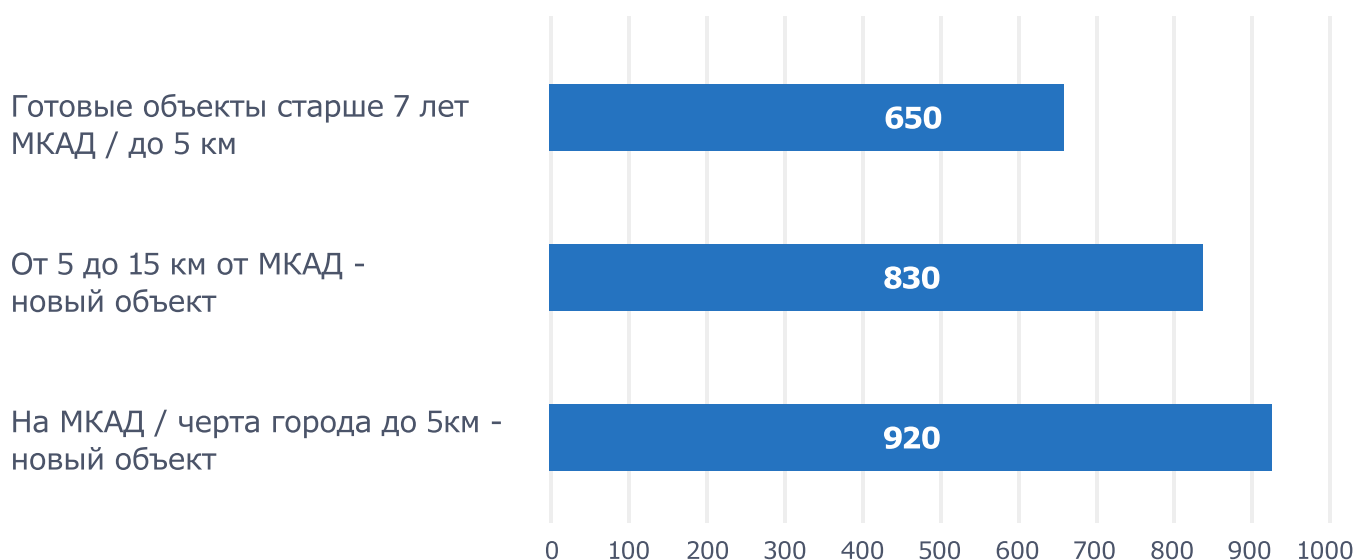
Основные параметры помещений при девелопменте производственных помещений

Параметр	Описание / Типовое значение	Комментарий / Влияющие факторы
Высота потолков	6-12 м	Зависит от оборудования и вентиляции
Шаг колонн	6x6 м, 6x12 м, 12x24 м	Подбирается под техпроцесс и тип каркаса
Нагрузка на пол	3-10 т/м ²	Важно для складов, тяжелого оборудования
Тип пола	Промышленный бетон с упрочненным верхним слоем	Износостойкость, легкая очистка
Тип кровли	Плоская или двускатная, с водоотводом	Учитывается климат и тип покрытия
Температурный режим	+5...+25°C	Стабильность важна для большинства производств
Освещённость	300-500 лк	Согласно СНиП для производственных помещений
Естественное освещение	KEO ≥ 1,5%	Может быть ограничено при наличии вредных факторов
Система вентиляции	Приточно-вытяжная, кратность 3-12	По расчету, в зависимости от выделяемых веществ
Пожарная безопасность	Системы пожаротушения, сигнализация, СКУД	В соответствии с требованиями, индивидуально под тип производства
Наличие кран-балок	От 1 до 20 т (при необходимости)	В металлургии, машиностроении и др.
Зоны погрузки/разгрузки	Пандусы, док-левеллеры	Учитываются для определенной логистики

4. СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРОДАЖИ ПОДГОТОВЛЕННЫХ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МИНСК И МИНСКИЙ РЕГИОН У ЧАСТНЫХ ДЕВЕЛОПЕРОВ 2024-2025 ГГ.

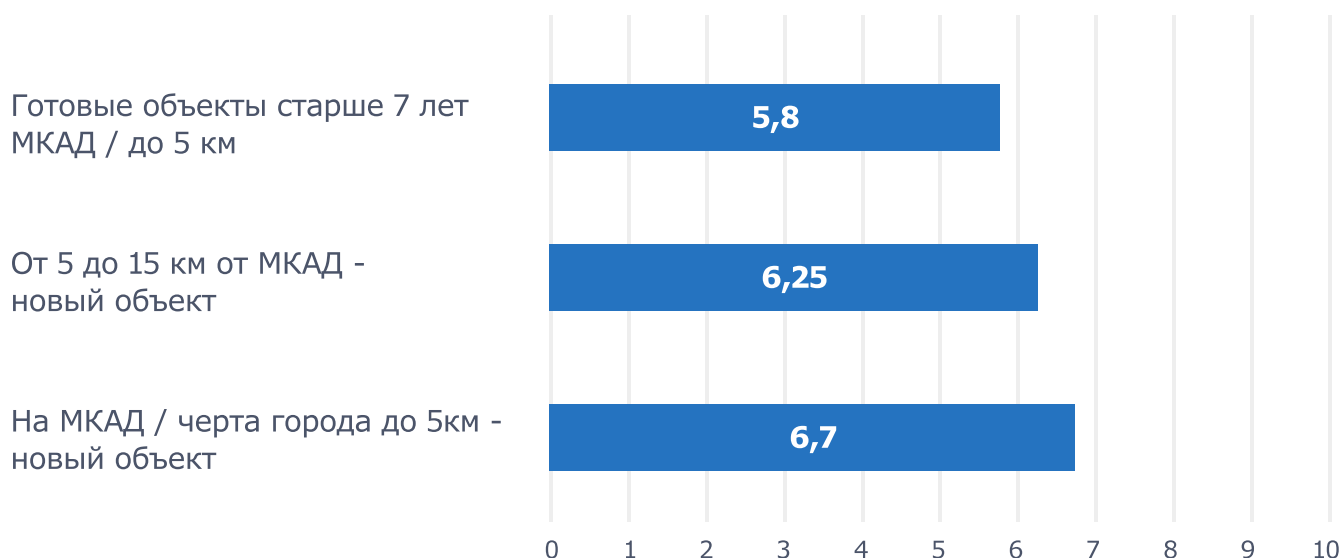
* Стоимость указана за строительство коробки с заведёнными инженерными сетями и необходимыми вводами в полу и стенах. Дополнительное оборудование и допции оплачиваются отдельно.

Стоимость за 1 кв.м. долларов без НДС по курсу НБРБ на день оплаты



Средняя ставка аренды на производственные помещения Минск и регион.

Арендная ставка относительно Евро без НДС в бел.руб. за кв.м.



5. ФОНДЫ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ НА РЫНКЕ РБ

1. Технопарки с поддержкой государства.
2. СЭЗ.
3. Частный фонд помещений устаревшего формата.
4. Частный девелопмент в индустриальных зонах.

1. Технопарки с поддержкой государства.

Минский городской технопарк.

Минский городской технопарк (МГТ) создан для поддержки предприятий, реализующих инновационные проекты, предоставляя им льготы и преференции, предусмотренные законодательством, и создавая благоприятные условия для ведения бизнеса в высокотехнологичной сфере.

Льготы для резидентов МГТ:

- Льготная аренда недвижимости: резиденты могут арендовать недвижимое имущество на выгодных условиях.
- Сниженная ставка налога на прибыль: для резидентов установлена ставка налога на прибыль в размере 10%.
- Освобождение от земельного налога и налога на недвижимость: резиденты освобождаются от уплаты этих налогов, что снижает финансовую нагрузку на предприятия.
- Поддержка резидентов включает:
 - Организационное содействие: помощь в реализации инновационных проектов, предоставление специализированного консалтинга и аутсорсинга бизнес-процессов.
 - Информационное обеспечение: выпуск рекламных материалов, участие в выставках, семинарах и контактно-кооперационных биржах.

- Доступ к ресурсам: содействие в получении финансовых, организационных и административных ресурсов, а также кооперация с действующими резидентами.
- Международное сотрудничество: участие в международных мероприятиях, встречи со стратегическими партнерами и организация презентаций проектов заинтересованным сторонам.
- Благодаря этим мерам, резиденты МГТ получают значительные преимущества для успешного развития и реализации своих инновационных идей.

Минский городской технопарк предлагает резидентам различные варианты помещений для аренды:

- Производственные помещения блочного типа: площади от 250 до 1050 м², оснащенные необходимыми инженерными коммуникациями.
- Офисные и складские помещения: начиная от 18 м², подходящие для административных и логистических нужд компаний.

Производственные помещения представлены в виде боксовых систем, включающих бытовые помещения для сотрудников, такие как раздевалки.

Ориентировочная стоимость аренды для резидентов составляет 10 белорусских рублей за 1 м² с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов. Средняя стоимость коммунальных и эксплуатационных услуг составляет около 7,5 белорусских рублей за 1 м² (информация с сайта источника).

Резидентом Минского городского технопарка может стать юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющий инновационную деятельность и использующий имущество технопарка.

Инженерные сети и мощности:

- **Электроснабжение:** в ходе реконструкции технопарка была проведена модернизация инженерных коммуникаций, включая полную замену изношенных на 100% энергосетей. Это обеспечивает надежное электроснабжение для производственных нужд резидентов. Всего электрические мощности 50 мВт.
- **Нагрузочная способность полов:** Производственные помещения оснащены наливными полами, способными выдерживать нагрузку до 10 тонн на квадратный метр, что позволяет размещать тяжелое оборудование.

Показатель	Минский городской технопарк (МГТП)	СЭЗ (свободные экономические зоны)	Индустриальный парк «Великий камень»
Локация	Минск, в черте города	Разные регионы Беларуси / город	25 км от Минска, рядом с аэропортом
Фокус	Инновации, НИОКР, высокие технологии	Производство, экспорт, инвестиции	Китайско-белорусские проекты, логистика, сборка
Льготы по налогам	Налог на прибыль 10%, освобождение от налога на землю и недвижимость	До 5 лет освобождение от налогов + экспортные льготы	Полное освобождение от большинства налогов до 10 лет
Арендная ставка	От 10 BYN/м ² , льготные условия для резидентов	Зависит от региона и управляющей компании. Арендные ставки выше / частный бизнес	Индивидуальные условия, арендные ставки выше
Доступные площади	Производственные боксы 250-1050 м ² , офисы от 18 м ²	Крупные земельные участки под застройку	Строительство под заказ, реже готовые помещения, продажа подготовленных участков
Готовая инфраструктура	Да, с модернизированными сетями	Чаше нужно подводить самостоятельно	Высокий уровень: газ, вода, канализация, мощные электрические мощности
Поддержка инноваций	Да, направленность на стартапы и НИОКР	Не приоритет	В основном промышленное и техническое производство
Престиж и доступность	Высокий престиж в столице, удобный доступ	Региональные центры и области	Международный статус, но вне города

Минский городской технопарк является идеальным инкубатором для малого и среднего бизнеса.

Как сегмент для малого и среднего производства:

- Формат помещений: помещения от 250 м² подходят для мелкосерийного производства, сборки, упаковки, 3D-печати и других легких форм производственной инновационной деятельности.
- Гибкость: возможно постепенное расширение площадей по мере роста бизнеса, без необходимости менять локацию.
- Расположение: центр Минска — удобная логистика, доступность сотрудников, близость к партнёрам и клиентам.
- Имидж: статус технопарка придаёт стартапам и малым компаниям дополнительный вес при привлечении партнёров и инвестиций.

СЭЗ и индустриальный парк «Великий камень» ориентированы на крупные белорусские и международные компании. Они предлагают большие земельные участки, высокую инфраструктурную мощность и возможности для строительства индивидуальных отдельно стоящих объектов, что делает их оптимальными для масштабных проектов в промышленности, логистике и сборке.

Индустриальный парк «Великий Камень»

Индустриальный парк «Великий камень» — это особая экономическая зона в Беларуси, созданная для привлечения высокотехнологичных производств и инновационных компаний. Расположен в 25 км от Минска, рядом с международным аэропортом, железнодорожными путями и транснациональной автомобильной магистралью Берлин–Москва.

Деятельность парка:

Парк ориентирован на развитие высокотехнологичных и экспортно-ориентированных производств. Приоритетные направления включают электронику, биотехнологии, машиностроение, новые материалы и логистику.

Резиденты парка:

В парке зарегистрировано множество компаний, работающих в различных сферах, включая производство оптомеханических компонентов, лазерного оборудования, беспилотных авиационных комплексов и композитных материалов. Многие резиденты завершили проектирование своих объектов и активно ведут строительные работы.

Индустриальный парк «Великий камень» предоставляет резидентам возможность приобретать земельные участки с подведёнными инженерными коммуникациями в собственность или брать их в аренду.

Инженерные коммуникации:

Земельные участки в парке обеспечены необходимыми инженерными сетями, включая водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газ и теплоэнергию.

Таким образом, индустриальный парк «Великий камень» предоставляет резидентам гибкие условия для размещения производств с готовой инфраструктурой и возможностью выбора между арендой и приобретением земельных участков.

Обеспеченность сетями инфраструктуры

Инженерная сеть/объект	Описание	Показатели
Водоснабжение	Обеспечение бесперебойной подачи воды	31 400 м³/сутки
Водоотведение	Система сбора и очистки сточных вод	19 500 м³/сутки
Газоснабжение	Газоснабжение резидентов для производственных нужд	116 млн м³/сутки
Электроснабжение	Электроснабжение производственных и офисных объектов	50 МВт

Преференции при строительстве объектов

Категория	Описание льготы
Порядок проектирования и строительства	Возможность параллельного проектирования и строительства
Применение технических нормативов	Разрешено применять нормы ЕС, США, Китая, РФ и др. при проектировании и строительстве
Приемка объектов в эксплуатацию	Упрощенный порядок приемки построенных объектов
Сроки и порядок приемки	Сокращенный и упрощенный порядок ввода объектов в эксплуатацию

Льготы для резидентов Индустриальный парк «Великий камень»

Вид налога или платежа	Льгота
Налог на прибыль	Освобождение от уплаты на 10 лет; далее - ставка снижена на 50% до 2062 года
Налог на дивиденды	Ставка 0% в течение 5 лет; для крупных инвестиций - до 10 лет
Налог на землю и недвижимость	Полное освобождение до 2062 года
Таможенные пошлины и НДС	Освобождение от уплаты при ввозе оборудования, комплектующих и сырья
Подоходный налог с работников	Ставка 9% на доходы физических лиц, работающих у резидентов
Отчисления в ФСЗН	35% от средней заработной платы по стране
Налог с иностранных работников	Полное освобождение

Из вышеизложенной информации можно сделать вывод, что Индустриальный парк «Великий камень» идеально подходит для крупной иностранной либо отечественной компании с большими инвестициями и при реализации крупного объема строительства, либо аренды объекта большого метража.

2. СЭЗ.

Территория СЭЗ «Минск» общей площадью 2651,1674 га включает 21 участок, расположенный в Минской области и городе Минске. На момент создания в ее состав входило 8 территориальных единиц площадью 1390,0 га. За 25 лет она увеличилась в два раза. Площадь свободных земельных участков - 601,9521 га, часть из которых определена градостроительными регламентами.

Все площадки и производственные мощности расположены вблизи основных автомобильных и железных дорог, Национального аэропорта Минск, что дает компаниям быстрый и удобный доступ к международным торговым потокам и выход на перспективные рынки стран ЕАЭС и Европейского союза.

Площадь под объектами резидентов СЭЗ «Минск» занимает 641,2949 га.

Основные отрасли деятельности резидентов:

- Машиностроение и металлообработка
- Автомобилестроение
- Деревообработка
- Производство строительных материалов
- Электроника
- Полиграфия и упаковка

Вид налога или платежа	Льгота
Налог на прибыль	0% при реализации продукции собственного производства на экспорт или другим резидентам СЭЗ до 2050 года
Налог на недвижимость	0% по объектам на территории СЭЗ при экспорте; 0% на 3 года с момента регистрации для новых объектов
Земельный налог	0% на период проектирования и строительства (не более 5 лет); 0% при экспорте продукции собственного производства
Арендная плата за земельный участок	Освобождение на период проектирования и строительства (не более 5 лет); освобождение при экспорте
Таможенные льготы	Освобождение от пошлин и налогов при экспорте за пределы ЕАЭС; освобождение от НДС на товары, помещенные под процедуру выпуска для внутреннего потребления

3. Частный девелопмент производственных помещений.

Площадка д. Ярково, Минский район, МКАД.

Площадка находится в выделенной индустриальной зоне в непосредственной близости от МКАД (500 метров). Общая площадь участка 14 Га. Уже реализовано более 40 000 кв.м производственных -складских объектов высокого качественного уровня под заказчика. В ближайшее время стартует новая очередь проектирования и строительства производственно-складских площадей. Резидентами этой индустриальной площадки в следующей очереди могут стать как пищевые, так и промышленные производства.

Преимущества: близость к г. Минск (500 метров), общественный транспорт, доступность персонала, мощные инженерные сети (электрическая мощность 3 мВт, газ, вода/канализация), оптимальная нарезка помещений по требованию. Быстрые сроки реализации объектов. Отсутствие ограничений для производств.

Площадка в районе г. Фаниполь.

Реализовано площадей 30 000 кв.м. До 2027 года - 30 000 кв.м.

Преимущества: близость к МКАД-II, все необходимые инженерные сети, отсутствие ограничений для производств. Нарезка от 1500 кв.м. Резиденты площадки - промышленные производства.

Преимущества строительства производственных помещений с частным девелопером

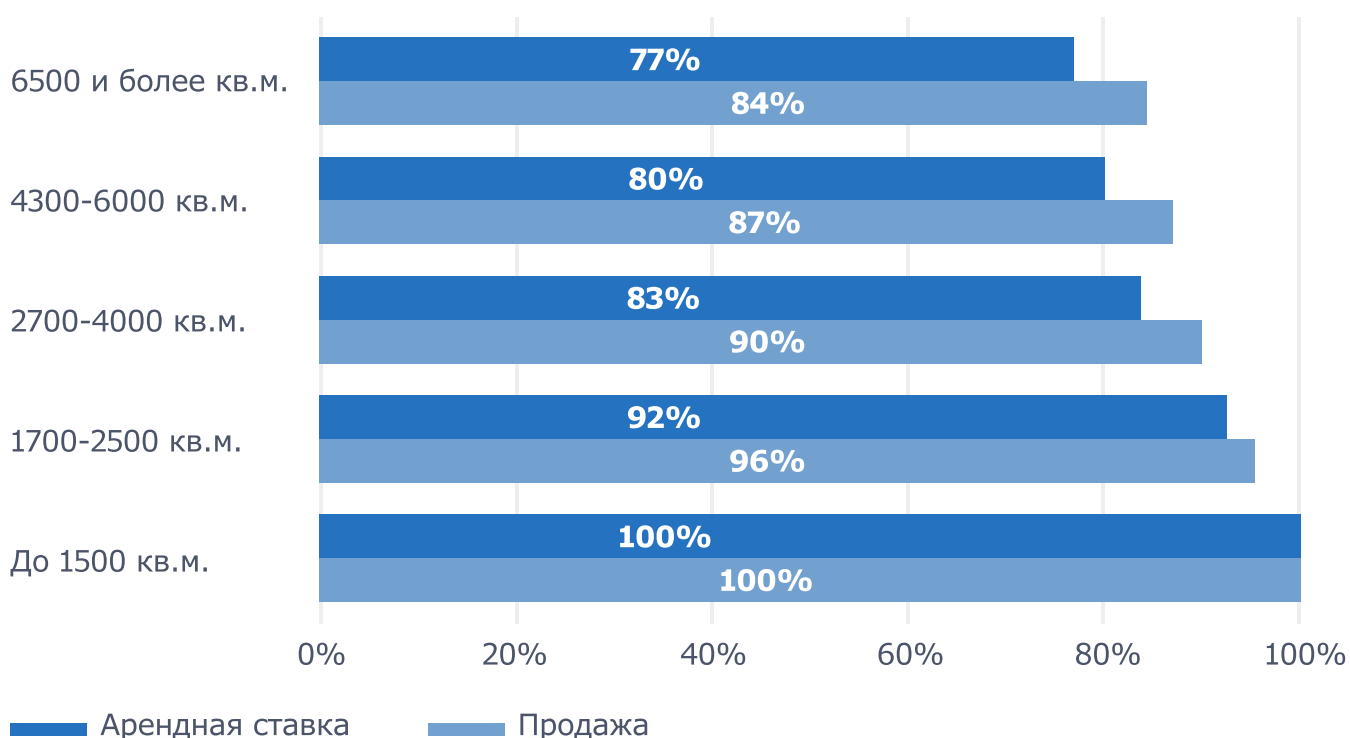
Преимущество	Описание
Скорость реализации проекта	Частные девелоперы заинтересованы в быстрой сдаче объекта и гибко управляют сроками
Гибкость в планировке и проектировании	Возможность адаптации проекта под конкретные требования заказчика (built-to-suit, fig-out)
Минимизация административной нагрузки	Девелопер берёт на себя получение разрешений, согласований и прохождение экспертиз
Финансовая модель под клиента	Возможность рассрочки, аренды с правом выкупа, инвестиционного участия и других гибких схем
Технический консалтинг	Предоставление инженерного и архитектурного сопровождения проекта «под ключ»
Гарантии и сопровождение	Гарантийные обязательства на строительные работы, послестроительное сопровождение.
Доступ к подрядчикам и поставщикам	Частный девелопер сотрудничает с проверенными подрядными организациями и регулярно проводит тендерные процедуры, что позволяет минимизировать строительные риски и контролировать качество работ
Ориентация на бизнес-результат	Девелопер заинтересован в долгосрочном сотрудничестве и репутации, а не только в сдаче объекта

Влияние площади объекта на цену.

Арендная ставка и стоимость продажи производственного объекта напрямую коррелируют с его площадью: при увеличении метража ставка за квадратный метр, как правило, снижается за счёт эффекта масштаба.

Данная таблица иллюстрирует динамику изменения продажной цены или арендной ставки в зависимости от увеличения площади, с указанием их соотношения относительно базовой (стартовой) стоимости.

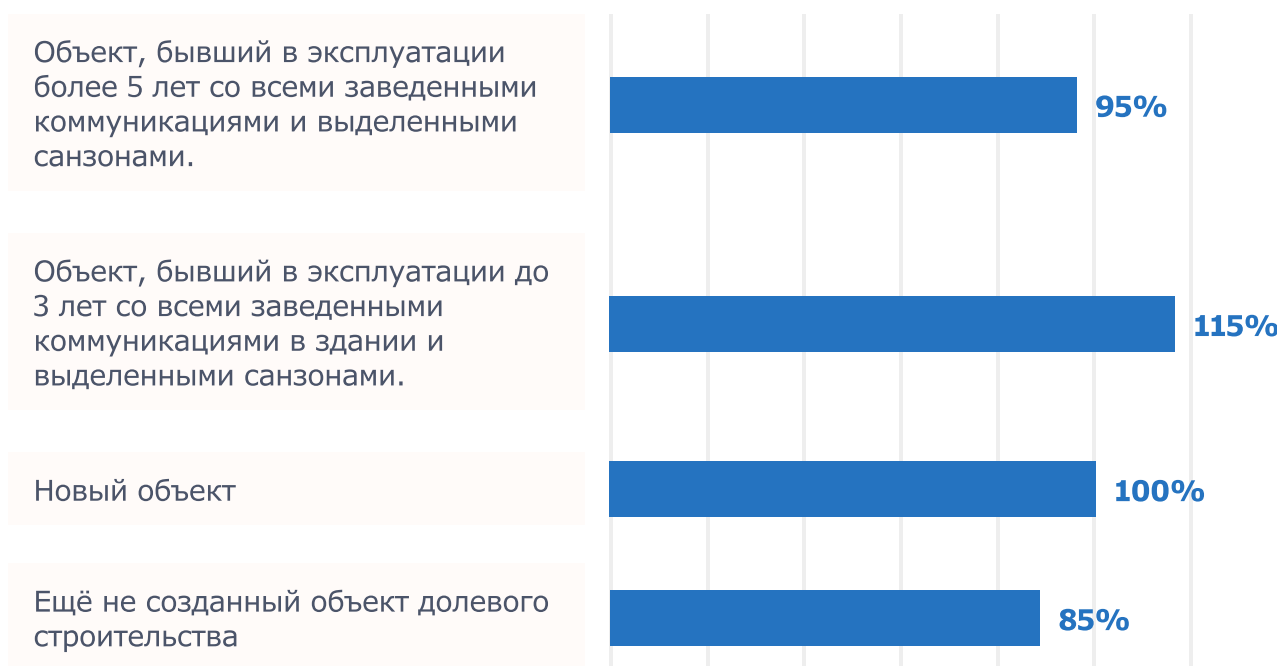
Динамика изменения стоимости аренды и продажи в зависимости от метража объекта



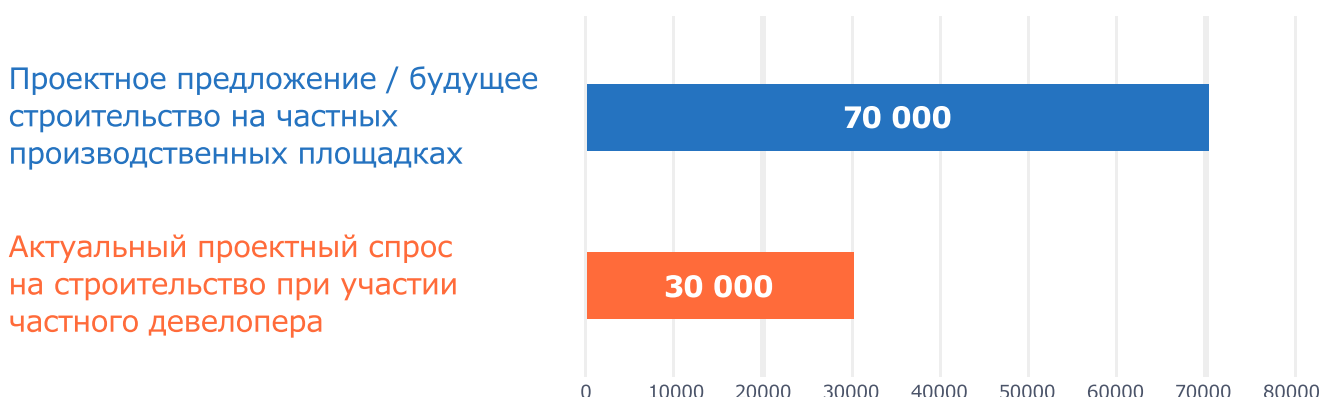
Влияние состояние объекта/год ввода в эксплуатацию на цену.

Год ввода объекта в эксплуатацию оказывает несущественное влияние на арендную ставку. Однако при продаже объекта именно год постройки и наличие внутренней инженерной инфраструктуры являются ключевыми факторами, формирующими его рыночную стоимость.

Продажа объектов в зависимости от срока ввода и эксплуатации



Спрос и предложение на рынке производственной недвижимости относительно частных площадок, в кв.м. Актуальность 2025 год.



Сроки экспозиции готового объекта производственного назначения

Метраж объекта	Стабильная экономическая ситуация	Стагнация рынка
от 1000 до 2000 кв.м.	2-5 месяца	4-10 месяцев
от 2500 до 4000 кв.м.	4-6 месяцев	5-12 месяцев
от 4500 кв.м. и более	4-7 месяцев	5-15 месяцев

6. ВЫВОДЫ И ПРОГНОЗЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА 2025-2026 ГГ.

- Отмечается уверенный рост интереса к размещению производственных компаний в технопарках с государственной поддержкой. С учетом текущих трендов, в течение ближайших 5 лет технопарки могут трансформироваться в мощные платформы и инкубаторы для производственного бизнеса, как для частных, так и государственных инициатив.
- В 2024–2025 годах наблюдается рост интереса и спроса на современную производственную недвижимость, соответствующую актуальным требованиям по энергоэффективности, инженерной оснащенности и гибкости планировочных решений.
- Арендные ставки и стоимость производственных помещений современных форматов сравнялась, а где-то стала выше, чем на складские качественные площади. Потребители стали понимать ценность инженерных сетей, коммуникаций и сложность реализации таких проектов.
- Несмотря на привлекательные условия, создаваемые технопарками для резидентов, частный девелопмент остаётся актуальным вариантом для определённого сегмента потребителей. Это касается как компаний, не подпадающих под критерии получения льгот, так и тех, кто предпочитает избегать дополнительной отчетности и обязательств, связанных со льготами, либо кому территориально ближе и удобнее частная площадка.
- Частный девелопмент, выходящий за рамки типовой коробки склад–производство, будет осуществляться преимущественно по модели built-to-suit (BTS) — в формате долевого строительства или продажи. Однако реализация таких проектов возможна, как правило, лишь при условии почти полного финансирования или авансирования со стороны конечного заказчика.

- Имеет сильные тенденции трансформация старых городских государственных фондов управляющими компаниями в новые современные форматы «Городские производства», которые пользуются стабильным спросом.
- Каждый формат реализации производственных потребностей, представленный сегодня на рынке, будет востребован в рамках своего целевого сегмента. При этом девелопмент производственных объектов остаётся узким и технически сложным направлением, предъявляющим существенно более высокие требования как к девелоперу, так и к заказчику, по сравнению с проектированием и строительством складской недвижимости.

+375 (29) 627-87-86

 Viber  Telegram  WhatsApp

krupatina@iqproperty.by



@IQPROPERTYKRUPATINA

**По всем вопросам и пояснениям
по данному отчёту обращаться:**

Крупатина Кристина

{Руководитель ООО «Ай Кью
Проперти Групп»}

— Эксперт рынка коммерческой недвижимости РБ



20 лет в сфере коммерческой недвижимости,
логистике, управлении коммерческой недвижимости,
маркетинге недвижимости.



12 лет в брокеридже
коммерческой недвижимости.

Ключевые компетенции:

- Брокеридж коммерческой недвижимости – складская, индустриальная, офисная, торговая.
- Формирование и реализация концепций / реконцепций коммерческой недвижимости.
- Участие в подготовке ТЗ для покупателя, арендатора.
- Аналитика комплексная рынка и индивидуально под заказ относительно конкретной задачи и объекта. Подготовка аналитических отчетов по инвестиционной привлекательности объектов.
- Комплексные консультации в сфере коммерческой недвижимости и сопроводительный маркетинг.
- Маркетинг коммерческой недвижимости.
- Инвестиционный консалтинг в коммерческой недвижимости.
- Опыт работы с высокодоходными активами и проектами различного масштаба позволяет эффективно разрабатывать стратегии повышения капитализации объектов, а также успешно реализовывать объекты.



IQ PROPERTY GROUP