

СКЛАДЫ 36

C | R | E

WAREHOUSING
AND LOGISTICS



ЛОГИСТИКА

АПРЕЛЬ '24 | www.cre.ru

ТЕМА НОМЕРА

10

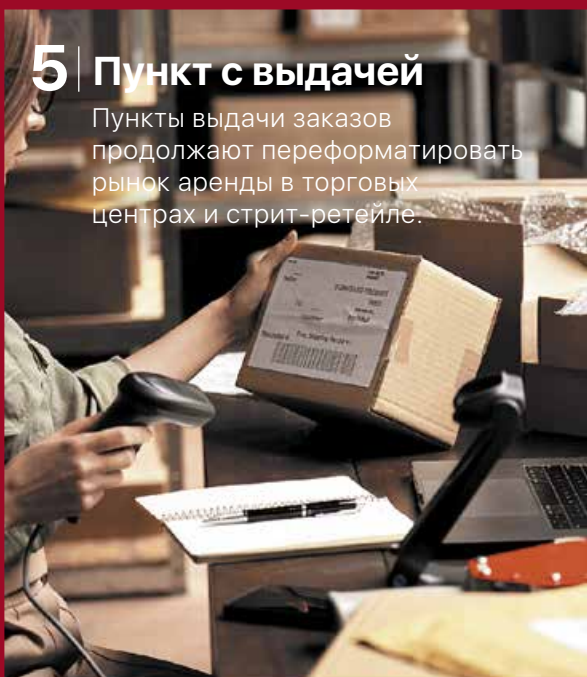
ТО ВЗЛЕТ, ТО ПРОСАДКА

Одни регионы, не интересовавшие складских девелоперов и логистов десятилетиями, заняли авансцену, другие – напротив, её покинули.



5 | Пункт с выдачей

Пункты выдачи заказов продолжают переформатировать рынок аренды в торговых центрах и стрит-ритейле.



АКТУАЛЬНО

Журнал выпущен при поддержке:

PARAMETR



INDUSTRIAL CITY

44

Сертификация по «Клевер»

Когда проблемы негативного воздействия на окружающую среду становятся все более актуальными, важно иметь эффективные инструменты для оценки зданий.



ТРЕНДЫ

32

Африканские страсти



КАДРЫ

Автор: Максим Барабаш

То взлет, то просадка

Из-за кардинального переформатирования логистики и бума e-commerce одни регионы, не интересовавшие складских девелоперов и логистов десятилетиями, заняли авансцену и стали вдруг интересны всем. Другие – напротив, ее покинули. Эксперты CRE размышляют о том, какие «взлеты» в сегменте стали самыми яркими, и делают прогнозы.



По оценкам IBC Real Estate, объем рынка складской недвижимости по России совокупно составляет 50,4 млн кв. м, на Москву приходится 28,2 млн кв. м, на Санкт-Петербург – 5,1 млн кв. м, или 10% всего предложения. Далее идут крупные развитые хабы, где объем предложения составляет от 1 до 2 млн кв. м (Екатеринбург, Новосибирск, Краснодар, Самара,

Казань и Ростов-на-Дону). В развивающихся и крайне востребованных хабах объем предложения на город составляет менее 1 млн кв. м складских площадей.

ВВОДНЫЕ ДАННЫЕ

По данным NF Group, суммарный объем ввода складской недвижимости в регионах России (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) в 2023

году составил 1,6 млн кв. м, что в 1,6 раза больше, чем в 2022 году, и на 15% больше рекордного 2021 года. Лидерами по объему введенных в эксплуатацию складских площадей стали Екатеринбург (541 тыс. кв. м), Краснодар (315 тыс. кв. м) и Воронеж (139 тыс. кв. м). «Воронеж, Нижний Новгород, Волгоград и Хабаровск вошли в топ-10 по объему ввода качественней

складской недвижимости за последние два года, – констатирует Константин Фомиченко, партнер, региональный директор департамента индустриальной и складской недвижимости NF Group. – Причем все перечисленные города расположены в разных федеральных округах страны, что подчеркивает выраженный интерес девелоперов к региональным рынкам».

По итогам 2023 года обеспеченность качественной складской недвижимостью на одного человека в Воронеже составила 0,34 кв. м, в Нижнем Новгороде – 0,2 кв. м, в Волгограде – 0,11 кв. м, в Хабаровске – 0,17 кв. м. Для сравнения: средний показатель по России по итогам 2023 года составил 0,31 кв. м, по Московскому региону – 1,13 кв. м, по Санкт-Петербургу и Ленинградской области – 0,65 кв. м. В итоге у четырех указанных регионов есть большой потенциал роста.

В прошлом году регионы России сравнивались и по общему объему сделок с Москвой; на онлайн- и офлайн-ритейлеров пришлось около 92% суммарных сделок в регионах. В IBC Real Estate по итогам 2023 года совокупный объем купленных и арендованных складских площадей по всей России оценивают в 6,1 млн кв. м, называя максимальным значением за всю историю складского рынка. Предыдущее пиковое значение было установлено в 2021 году, когда спрос достиг 4 млн кв. м, что в 1,5 раза меньше нового рекорда. В развивающихся логистических хабах, где объем качественного существую-

щего предложения составляет менее 1 млн. кв. м, на пример Воронеже, Нижнем Новгороде, Челябинске, Владивостоке, Волгограде и других, спрос превысил значение прошлого года в 4 раза, перешагнув отметку в 1 млн. кв. м.

МОСКВА-ВОРОНЕЖ, НЕ ДОГОНИШЬ...

Спрос в регионах по-прежнему ограничивается нехваткой предложения, которое почти во всех регионах к концу прошлого года оставалось на уровне менее 1%, повторяют в IBC Real Estate. На фоне отсутствия свободных спекулятивных площадей и удорожания себестоимости строительства новых объектов ставки аренды показали стремительный рост: например, в Екатеринбургe и Ростове-на-Дону прирост составил 60% год к году. «Если ранее фокус игроков был сосредоточен в первую очередь на Москве, МО, Санкт-Петербурге и крупных региональных городах с широким складским предложением (Екатеринбург, Новосибирск, Краснодар, Самара, Казань и Ростов-на-Дону), то на сегодня важнейшими точками развития ритейлеров стали новые развивающиеся логистические хабы, среди которых Пермь, Омск, Ярославль, Оренбург, Саратов и др., – перечисляет **Екатерина Ногай, руководитель департамента исследований и аналитики IBC Real Estate**. – Объем складской недвижимости там пока действительно крайне ограничен, ввиду чего спрос со стороны ритейлеров реализуется в формате сделок BTS или генподряда



ЭКСПЕРТЫ



Екатерина Ногай,
руководитель департамента исследований и аналитики IBC Real Estate



Артем Хомышин,
руководитель направления регионального развития бизнеса FM Logistic в России



Евгений Титаренко,
сооснователь и партнер Bright Rich | CORFAC International

Недавно созданная CRE League преследует своей целью объединение лучших игроков рынка коммерческой недвижимости России. Одними из главных критериев отбора в лигу являются количество «Золотых кирличей», завоеванных компанией на премиях CRE, а также выходы в финалы CRE Awards.

Общий объем складских площадей в развивающихся логистических хабах, классы А и В

Развивающиеся хабы	8,8 млн кв. м
Воронеж	924 тыс. кв. м
Нижний Новгород	683 тыс. кв. м
Тула	495 тыс. кв. м
Челябинск	455 тыс. кв. м
Калуга	439 тыс. кв. м
Владивосток	433 тыс. кв. м
Хабаровск	373 тыс. кв. м
Волгоград	353 тыс. кв. м
Красноярск	350 тыс. кв. м
Тверь	341 тыс. кв. м
Рязань	331 тыс. кв. м
Уфа	299 тыс. кв. м
Пермь	262 тыс. кв. м
Ульяновск	232 тыс. кв. м
Майкоп	221 тыс. кв. м

Источник: IBC Real Estate

(что ведет к последующему росту объемов стройки). С точки зрения реализации складских площадей «просевших» регионов в России практически нет, спрос в 2023 году демонстрировал рекордные объемы по всей стране. Как следствие, строительство подписанных в 2023 году проектов активно идет».

Антон Алябьев, старший директор, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости CORE.XP, подтверждает рост спроса на региональные рынки. «Как мы неоднократно отмечали, он охватывает не только популярные, "логистические", регионы (Екатеринбург, Новосибирск, Ростов-на-

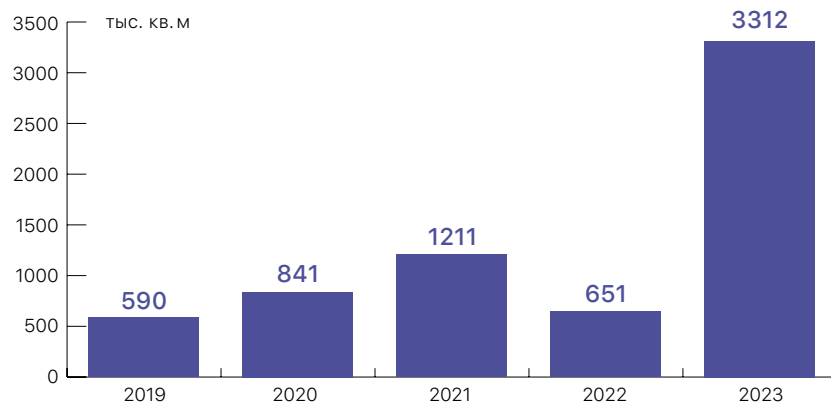
Дону и др.), но и менее населенные, где крайне мало качественного предложения (например, Кемерово, Оренбург, Ярославль и др.), – рассказывает он. – Естественно, приход на такие рынки крупных игроков (со стороны и конечного пользователя, и девелопера) способствует развитию логистической инфраструктуры, приросту качественного предложения. Однако говорить о самых интересных и самых "просевших" регионах все-таки не совсем корректно, поскольку, если речь идет о тех рынках, на которые спрос был минимальным ранее, то надо понимать, что сейчас они в основном сформированы несколькими крупными запросами и прежде всего связаны с реализацией региональных программ федеральных игроков, которые за последние годы нарастили присутствие в городах-миллионниках и продолжают экспансию бизнеса на другие региональные рынки».

ПОЙДЕШЬ НА СТРОЙКУ

По данным IBC Real Estate, объем строящихся складских площадей по всей России, запланированных ко вводу в 2024–2027 годах, составляет 11 млн кв. м. Из них 4,5 млн – проекты BTS, подписанные в 2023–2024 годах, 3,4 млн кв. м – собственные объекты компаний (преимущественно склады Wildberries).

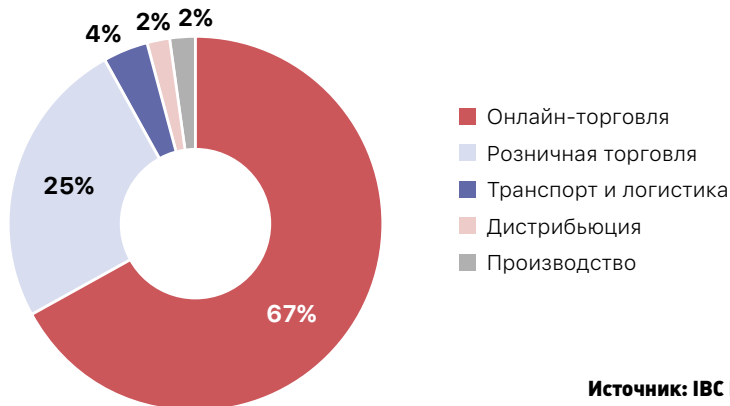
Повышение ключевой ставки сказалось на темпе старта новыхстроек, однако большой объем площадей уже законтрактован и будет реализован в срок. Совокупно по итогам 2024

Динамика объема сделок со складской недвижимостью в регионах России



Источник: IBC Real Estate

Распределение спроса по профилю арендаторов/покупателей складской недвижимости в регионах России



Источник: IBC Real Estate

года аналитики компании ожидают, что объем ввода по России составит не менее 3,4 млн кв. м, из которых 2,0 млн придется на Москву и Московскую область.

В регионах будет завершаться строительство таких крупных проектов, как пять РЦ для компании Ozon в Санкт-Петербурге, РЦ Ozon в Ярославле, Саратове, РЦ Wildberries в Твери, Перми и др. «Высокая потребность в региональной складской недвижимости существует в связи с успехами маркетплейсов и дистрибьюторов в столичных регионах и городах-миллионниках (компании готовы масштабироваться), а также с общим дефицитом свободных площадей по всей стране, – поддерживает **Филипп Чайка, партнер, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости IPG.Estate.** – Потенциал развития крупных игроков смещается в центральную Россию, на Дальний Восток (Южно-Сахалинск, Хабаровск, Владивосток), а компании готовы к высоким ставкам. Но чем дальше от столичных городов круг

поиска готовых решений, тем меньше качественной спекулятивной складской недвижимости встречаются игроки. Именно решительность бизнеса по расширению географии привлекает не только федеральных, но и региональных девелоперов к реализации новых проектов». «Покупатели хотят все быстрее получать заказы, – соглашается **Артем Хомишин, руководитель направления регионального развития бизнеса FM Logistic в России.** – Очевидно, что в городах с высокой покупательской активностью в онлайн стали востребованы крупные хабы и локальные барьеры. К таким регионам можно отнести Калининград, Смоленск, Тверь, Рязань, Калугу, Тулу, Воронеж, Новороссийск, Волгоград, Нижний Новгород, Саратов, Ульяновск, Уфу, Ижевск, Пермь, Челябинск, Омск, Тюмень, Красноярск, Читу, Хабаровск и другие. Большую роль

Недавно созданная CRE League преследует своей целью объединение лучших игроков рынка коммерческой недвижимости России. Одними из главных критериев отбора в лигу являются количество «Золотых кирпичей», завоеванных компаний на премиях CRE, а также выходы в финалы CRE Awards.



Склад в Краснодаре

Прямая речь



Дмитрий Лыгин, директор по аренде, Raven Russia:

– Существующий на рынке дисбаланс спроса и предложения сказывается на дефиците складских помещений практически во всех регионах нашего присутствия. Тем не менее наиболее активный спрос мы видим в Нижнем Новгороде и Ростове-на-Дону. Здесь мы ведем активные переговоры с потенциальными арендаторами о строительстве новых фаз в наших существующих логистических парках. Запросы исходят не только от представителей e-commerce, которые в последние годы активно развивают региональную инфраструктуру, но и от продуктового офлайн-ритейла, дистрибьюторов и производителей.



Склад в Воронеже



Индустриальный парк
Преображенка, Самара

в этом процессе сыграла потребительская активность населения перечисленных регионов, оправдывающая присутствие даркстора или распределительного центра онлайн-ритейлера».

Уже по итогам прошлого года объем онлайн-продаж достиг 7,5 трлн рублей, что на 30% выше уровня 2022-го и более чем в 4,5 раза – допандемического периода. Многочисленные омниканальные ритейлеры и ключевые маркетплейсы ежегодно усиливают спрос на логистический сервис, подчеркивает Артем Хомишин. Но, кроме роста самого сегмента, меняются и параметры бизнеса: размер среднего чека постоянно снижается, а количество заказов – стремительно растет, по одной из оценок, превысив в прошлом году отметку в 4,5 млрд. Все это приводит к рекордно низкой глубине заказов (от 1 шт.) и требует в разы больше площадей, чем для такого же товарооборота в классическом ритейле. «Стоит также учесть экспансию традиционного офлайн-ритейла, активно осваивающего новые рынки, в частности, движение федеральных торговых сетей на восток, – напоминает г-н Хомишин. – Совокупный спрос

ритейлеров (онлайн и офлайн) в регионах по итогам 2023 года, по разным оценкам, составил от 60 до 70% общего объема спроса на складские площади. А 20% общего объема рекордного прошлогоднего спроса пришлось именно на развивающиеся логистические регионы. С учетом роста спроса и количества логистических объектов, в частности появления складов ритейлеров в развивающихся регионах, карта девелопмента стала более насыщенной».

КИТАЙСКАЯ СТЕНА

Взрывной спрос на склады в последние два года, безусловно, связан и с переориентацией импортных потоков с запада на восток, добавляет **Игорь Чернышев, директор по развитию бизнеса SOTA Logistic**. География перевозок переместилась на границу с Китаем и Казахстаном, а также стала ближе к странам Средней Азии, где работают схемы параллельного импорта. Это вызвало значительный рост спроса на склады в Омске, Оренбурге и Саратове (за счет обслуживания потоков с Казахстаном), а также в Волгограде (за счет потоков из Казахстана, Грузии и Азербайджана) и Ижевске

(благодаря промежуточному положению между Казанью, Уфой и Пермью). «В целом особенно высокий спрос в развивающихся мегаполисах на востоке и юге России с населением миллион и более человек: Ростове-на-Дону, Волгограде, Екатеринбурге, Омске, Новосибирске, Перми, Казани, Самаре, – перечисляет г-н Чернышев. – Они приобретают для логистов поистине стратегическое значение и требуют пристального внимания девелоперских компаний. Недостаточно развиваются складские проекты в Калининграде, Смоленске, Твери, Рязани, Калуге, Туле, Воронеже, Нижнем Новгороде, Ульяновске, Челябинске, Тюмени, Уфе, Красноярске, Чите. Связано это в основном с особенностями их географического расположения, а также невысокой платежеспособностью местного населения, что является причиной отсутствия интереса со стороны складского девелопмента».

Константин Фомиченко соглашается, также относя к числу «новых» востребованных регионов по объему спроса за 2022–2023 годы Нижний Новгород, Омск, Воронеж и регионы Дальнего Востока, а именно Хабаровск и Владивосток. По-прежнему

привлекательными остаются и наиболее развитые региональные рынки – Новосибирск, Екатеринбург, Краснодар, Казань, Самара. Их эксперт предлагает выделять в отдельную категорию.

ДОРОГАЯ МОЯ СТОЛИЦА

Но, несмотря на разговоры об активной экспансии девелоперов в регионы, лидером по объему предложения остается Москва, 55% всего объема рынка приходится на этот главный логистический хаб, парирует **Евгений Титаренко, сооснователь и партнер Bright Rich | CORFAC International**. На втором месте – Петер-

бург и Ленобласть с долей рынка порядка 10%. «Рынок Московского региона остается самым крупным и поэтому – наиболее востребованным, – соглашается Артем Хомышин. – Данный регион является не только мощнейшим транспортным узлом страны, но и крупным потребителем в силу большого количества постоянного и сезонного населения». «Да, драйверами спроса на складскую недвижимость в регионах выступают e-commerce и ретейл, но круг девелоперов, которые строят в регионах, по-прежнему ограничен, – продолжает г-н

Титаренко. – Крупные игроки, например, PNK Group, реализуют проекты built-to-suit для соразмерно крупных компаний – прежде всего маркетплейсов. Строительство же небольших складов площадью до 20 тыс. кв.м экономически невыгодно. Стоимость реализации такого проекта в регионе будет сопоставима с Москвой. Среди наиболее привлекательных для складского девелопмента и логистики регионов, в свою очередь, отмечу Екатеринбург, Челябинск, Новосибирск, Красноярск, Владивосток, Казань, Ростов-на-Дону и Краснодар».

Прямая речь



Андрей Алёшкин, партнер, исполнительный директор, NAI Belarus:

– Если спроецировать ситуацию на белорусский рынок, то у нас, например, в плане развития инфраструктуры не изменилось ничего. Раньше логистические потоки на нашей территории в основном замыкались на торговлю с Евросоюзом. С введением санкций товаропотоки больше переориентировались на восток. Но вот складская логистика, девелоперы в этой области, совершенно не отреагировали на изменения.

В итоге предложение в восточных областях Беларуси крайне низкое. Там не только за последние два-три года, но, если даже рассматривать последние лет 10, почти из современных складов ничего не вводилось. В результате сложилась такая ситуация, что 80% современных складов и логистических комплексов сконцентрировано в пригородной зоне Минска, есть отдельные коммерческие проекты в Брестской и Гродненской областях, а остальная территория представлена единичными объектами. В восточном направлении у нас несколько лет назад был заявлен крупный произ-

водственно-логистический проект «Бремино-Орша». Однако в плане недвижимости последний введенный объект складской логистики в нем датируется осенью 2020 года, т.е. еще до того, как начался процесс глобального изменения товаропотоков.

Недооценена у нас и Гомельская область. Если еще в той же Могилевской, Витебской областях есть немногочисленные хорошие и крупные по белорусским меркам проекты логистических центров, то в Гомельской совсем скромно в этом плане, даже и назвать нечего.

