

ОБЗОР РЫНКА ГОРОДСКИХ СКЛАДОВ ВНУТРИ МКАД



С ростом компаний сектора онлайн-торговли, курьерских служб и e-grocery увеличился спрос на городские склады. Дефицит предложения продолжает нарастать

E-commerce нуждается в многочисленных хорошо оснащённых складах

Девелоперам предстоит осваивать многоэтажность, многоярусность, чтобы компенсировать дефицит размеров земельных участков в черте города



ПРИШЛО ВРЕМЯ СКЛАДОВ

1



Рост сектора E-commerce стимулирует интерес инвесторов к складской недвижимости для городской логистики.

2



Таких складов остро не хватает. Арендаторы замещают их площадками в пределах 5 км от МКАД - де-факто прайм-зоне для городской логистики.

3



Требования к складу для E-commerce:

- один этаж
- площадь > 2000 м²
- потолки > 6 м²
- много разгрузочных доков
- большая парковка

4



Ставка аренды за городской склад для E-commerce в 1,5-2 раза выше, чем за склад класса А в 20 км от МКАД. Рост цен продолжится.

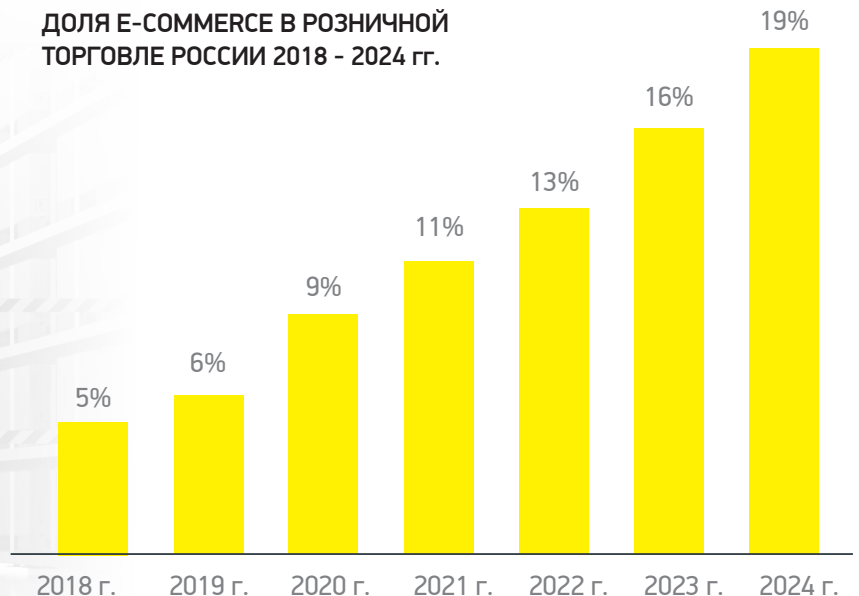
5



Развитие E-commerce сталкивается с препятствием в виде нехватки не только готовых качественных складов, но и земли под их строительство.

E-commerce - одна из немногих отраслей, которые выигрывают от COVID-19. По оценке Минэкономразвития России, в результате пандемии к 2024 году на цифровую торговлю будет приходиться почти пятая часть розничного оборота в России - в 3 - 4 раза больше, чем в 2019 году.

ДОЛЯ E-COMMERCE В РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛЕ РОССИИ 2018 - 2024 гг.



ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ ВНУТРИ МКАД



ОБЩЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
В ПРЕДЕЛАХ МКАД

7 529 524 м²

ОБЩИЙ УРОВЕНЬ ВАКАНТНЫХ
ПОМЕЩЕНИЙ В ПРЕДЕЛАХ МКАД

3,7%

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ
В СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТАХ КЛАССА А И В

2 754 711 м²

↓
ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ
В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ

36,5 %

ОБЪЕМ ВАКАНТНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
В СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТАХ КЛАССА А И В

1,5 %

ДИАПАЗОН АРЕНДНЫХ СТАВОК

6000 – 15000 р. м²/год

включая эксплуатационные
расходы, но не включая НДС

СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ В СТАДИИ
РЕДЕВЕЛОПМЕНТА И СТРОИТЕЛЬСТВА

350 000 м²





СПРОС

Большую часть спроса на городские склады создают компании сферы пищевого производства, транспортные компании и интернет-магазины.

ДОЛИ ОТРАСЛЕЙ В СПРОСЕ НА ГОРОДСКИЕ СКЛАДЫ

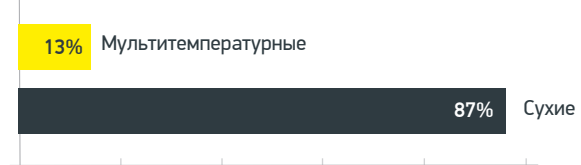


Острый дефицит качественных складских комплексов в черте города проявился на фоне роста компаний сектора онлайн-ритейла, e-grocery, транспортных и курьерских служб. Этим игрокам удобно использовать много небольших складов от 1500 м² до 4000 м² по городу для обработки грузов и кросс-докинга. Им важна удобная транспортная доступность, которая позволит увеличить скорость доставки, но даже простых зданий с минимальным количеством колонн и несколькими разгрузочными доками остро не хватает. На этом фоне прайм-зоной для городской логистики временно стал пояс в пределах 5 км от МКАД - многие компании готовы располагать свои склады здесь. У кого есть возможность, расширяют нынешние склады или ищут помещения рядом с собственным производством.

Дефицит городских складов обусловлен тем, что на протяжении десятилетий складская недвижимость была менее привлекательна для инвесторов, чем офисная, торговая и жилая. В черте города более рентабельные объекты вытесняли индустриальную недвижимость. Кроме того, стройку городских складов сдерживает дорогая земля. Теперь развитие E-commerce сталкивается с препятствием в виде нехватки не только готовых качественных складов, но и земли под их строительство. Склады «последней мили» относительно сложны с точки зрения организации бизнес-процессов, чем обусловлены

специфические требования арендаторов. Спрос на высококлассные склады может расти со скоростью до 30% в год в ближайшие 5-7 лет. Под высоким классом следует понимать благоустроенные склады, полностью оснащенные технически, частично или полностью автоматизированные, с налаженной работой персонала. В выигрышных условиях на фоне тесноты оказываются ритейлеры, чей товар по природе своей компактен. Яркий кейс принадлежит крупной онлайн-компания в фармацевтическом бизнесе, которая уже обеспечила доставку внутри ТТК в течение часа. Помогают в этом собственная курьерская служба и 15 «аптек-хабов», в которых есть и торговый зал, и склад для онлайн-заказов. Ещё 25 хабов планируют открыть в 2021 году, распространив срочную доставку на всю Москву и даже область. Отдельно стоит отметить дефицит складов с особым температурным режимом. Спрос на них постепенно растёт последние 5 лет. Предложение всё это время отставало. В 2020 году в Москве введено рекордное количество - 100 тыс. м² мультитемпературных складских площадей, но одновременно резко вырос объём онлайн-торговли продуктами питания из-за карантина. В результате дефицит мультитемпературных складов продолжает расти.

ДОЛИ СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ ВНУТРИ МКАД ПО ТЕМПЕРАТУРНОМУ РЕЖИМУ



ОСНОВНЫЕ СДЕЛКИ 2020 ГОДА

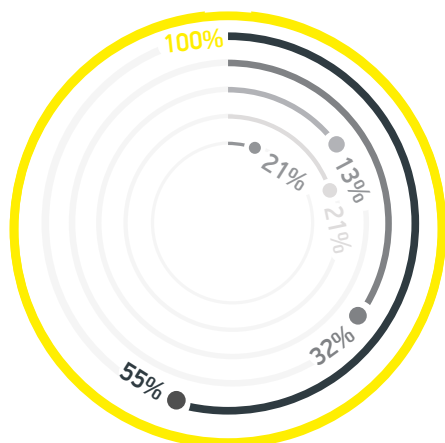
| КОМПАНИЯ | ОТРАСЛЬ | ПЛОЩАДЬ, м ² | ОБЪЕКТ | КЛАСС | КВАРТАЛ |
|---------------|---|-------------------------|--|-------|---------|
| Большая Лига | спортивные трансляции | 3500 | Производственно-складской комплекс на Молодогвардейской, г. Москва, Молодогвардейская ул., 5 (м. Молодежная) | C | IV |
| Uvenco | вендинговый оператор | 5000 | Офисно-складской комплекс GS Park, Москва Волгоградский пр-т., 42 корпус 23 (м. Текстильщики) | B+ | IV |
| Дезнэт | интернет-магазин дез. средств и мед. оборудования | 3500 | Котляково Плаза, Москва, 2-й Котляковский пер., 18 | B- | I |
| СберЛогистика | транспортные услуги | 4500 | АО ПК «Пушкинская площадь», г. Москва, ул. Шосейная, 4Д | B+ | IV |
| Азбука Вкуса | ритейл | 10 000 | Оптово-Распределительный центр Green Store, г. Москва, ул. Рябиновая, 45 | B+ | IV |









ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Общий объем складской недвижимости в России превышает 28 млн. м². Более половины этих складов расположены в Московском регионе.

Не все эти помещения подходят для городской логистики онлайн-ритейла. Вот ключевые требования сектора:



- Россия, 28,3 млн. м²
- Другие регионы, 8,9 млн. м²
- Московский регион, 15,7 млн. м²
- Внутри МКАД, 6 млн. м²
- Санкт-Петербург, 3,8 млн. м²
- в т.ч. А и В+, 589 тыс. м²

-  один этаж
-  площадь от 2 000 м²
-  потолки от 6 м
-  много разгрузочных доков;
-  большая парковка
-  расположение в черте города

Общее предложение складских помещений в пределах МКАД на конец 2020 года составило 7 529 524 м². На класс А и В приходится 2 754 711 м² (36,5 %).

Общий уровень вакантных помещений в складских объектах в пределах МКАД составляет 3,7%. Вакансия в складских объектах класса А и В всего 1,5%.

Объем складских помещений, заявленных к строительству и редевелопменту в ближайшие годы, составляет около 350 тыс. м².

КРУПНЕЙШИЕ ОБЪЕКТЫ ВНУТРИ МКАД С ВВОДОМ В 2020 ИЛИ 2021

| ПЛОЩАДЬ, м ² | КЛАСС | ОБЪЕКТ, АДРЕС | ВВОД | БАЗОВАЯ СТАВКА руб./м ² /год без НДС |
|-------------------------|-------|---|--------------------|---|
| 90 000 | А | Медведково, к. 1 и 2 | 2021 | 7 000 |
| 85 000 | В+ | Офисно-складской мультитемпературный комплекс «Нунцево» | 2021 | 12 500 |
| 59 400 | В | Мультитемпературный складской комплекс «Бусиновский МПК», Москва, ул. Бусиновская горка, д. 2 | идет реконструкция | 11 000 |
| 32 880 | А | Технопарк Перерва, Москва, улица Перерва, вл.11, стр.28 | 2020 | - |
| 20 410 | А | Складской комплекс г Москва, Тарный пр-д, вл. 2 (Царицино, Промзона «Котляково») | 2021 | 7 700 |
| 17 530 | В | г. Москва, Рябиновая ул., 53 | идет реконструкция | 6 600 |
| 6 195 | В+ | Складской комплекс «Котляково», г Москва, Кавказский б-р, 60, стр. 1. Промзона «Котляково», ж/д платформа «Чертаново» | 2020 | 6500 |

“ По нашим прогнозам, спрос останется на этом же уровне до 2024 года. Но при этом предложение промышленных объектов будет замедляться. Девелоперам выгоднее строить жилье. Так, за 2 года было выкуплено 243 производственно-складских комплекса внутри МКАД для строительства жилья и редевелопмента. Плюс увеличилась себестоимость строительства промышленных объектов. Металл и другие комплектующие подорожали на 20 – 45 %. И в самом ближайшем будущем эта тенденция может привести к еще большему усилению дисбаланса между спросом и предложением. ”

АНДРЕЙ ЛУКАШЕВ, управляющий партнер компании ILM

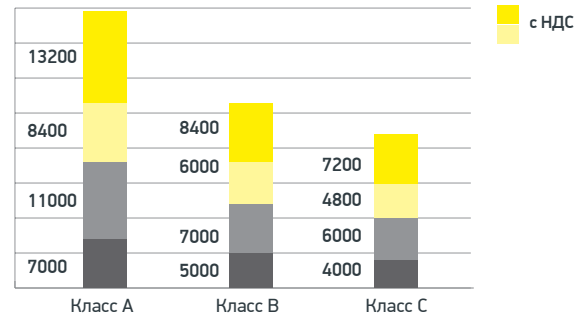


СТАВКИ

Сухой склад А, В+ и В с удобной логистикой внутри МКАД можно снять за 6000 - 15000 р. за м² в год, включая эксплуатационные расходы, но без НДС и коммунальных платежей. В пределах 5 км за МКАД средняя ставка ниже, 6 500 р. за м² в год, включая эксплуатационные расходы, но без НДС. Эта разница указывает на значительный потенциал спроса на городские складские объекты или склады «последней мили».

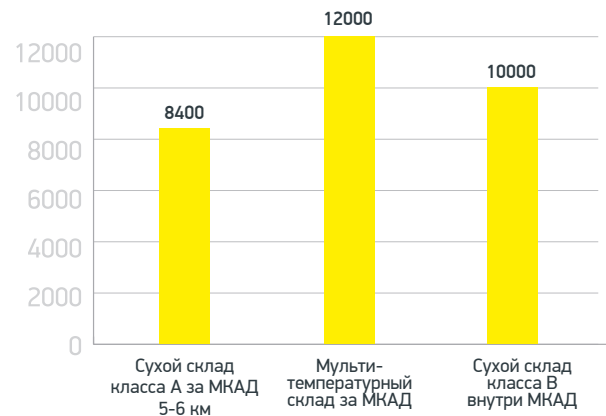
Склады класса С в черте города предлагаются за 4500 - 7000 р. за м² в год без НДС. Такие высокие ставки, иногда наравне с классом В, обусловлены близостью к центру города. Транспортная доступность и компактность предложения помогают арендаторам закрыть глаза на класс объекта, особенно если долгосрочное хранение не требуется. При этих ставках средний склад внутри МКАД находит своего арендатора за 2 - 3 месяца.

ДИАПАЗОН СТАВОК НА СКЛАДЫ ВНУТРИ МКАД НА НАЧАЛО 2021Г., руб./м²/год



Холодильные склады в среднем на 50% дороже сухих, а морозильные - на 100%. При этих ставках средний склад внутри МКАД находит своего арендатора за 2 - 3 месяца.

ОЖИДАЕМЫЕ СТАВКИ В 2021 г., руб./м²/год



НОВАЯ АРХИТЕКТУРА ЛОГИСТИКИ

Потребители привыкают, что любой товар можно купить с доставкой сегодня или завтра, в узком интервале. Чтобы обеспечить необходимую скорость и объём оптово-розничных операций, нужен принципиально новый подход к складской логистике. Вместо одного большого склада нужна сеть маленьких складов «последней мили». Присутствие малых складов в каждом районе становится фактором конкурентоспособности в e-commerce.

Ритейлерам со сложным ассортиментом и высокими стандартами сервиса всё чаще необходимы кросс-докинг-распределительные центры и фулфилмент-центры. Клиентам таких центров важно наличие компетентного персонала для осуществления сложных складских операций. Информационные системы учёта и управления потоками товаров и транспорта на складе должны синхронизироваться с учётными системами ритейла. Меняются требования к самим зданиям: они должны иметь высокие перекрытия,

МИРОВОЙ ОПЫТ. КАК ПРЕОДОЛЕТЬ ТЕСНОТУ?

Особенности развития городских складов в мире обусловлены макро-трендами:

- Концентрация населения в мегаполисах;
- Развитие робототехники и интернета вещей;
- Рост онлайн-торговли, в т.ч. на фоне пандемии.

В 2020 году глобальный оборот логистических операций превысил 10,5 трлн долларов, из которых 70% приходится на транспорт. 40% логистических расходов связаны с «последней милей», традиционно самой сложной и капиталоемкой. Из-за недостатка узлов городской логистики доставка товаров по городу становится бутылочным горлышком глобальной торговли.



многоуровневые системы хранения и извлечения, позволять хранение товаров разного размера и применение сложного оборудования. При этом большая площадь склада «последней мили» требуется только если оператор склада хранит там товары, как это делает Amazon. Если же оператор специализируется на доставке, ему нужна меньшая площадь при значительной длине здания, чтобы максимизировать число доков. Однако быстрое появление новой инфраструктуры осложнено отсутствием или дороговизной свободной земли в мегаполисах, где потребители особенно избалованы. Долгие годы инвесторам было выгодно строить жильё, офисы и ТРЦ для всё прибывающих жителей, и момент, когда складская инфраструктура оказалась устаревшей и скудной, в ряде городов был упущен.

МНОГОЭТАЖНЫЕ СКЛАДЫ

В связи с ограничением площади земельных участков в черте города и ростом спроса на городскую логистику, за рубежом популярен тренд строительства многоэтажных складов под заказчика. Особенно быстро это происходит в Гонконге, Сингапуре, Бангкоке, Джакарте и Токио, где длительный экономический рост сопровождался перенаселением. В Гонконге средний городской склад насчитывает 12 этажей. Мы видим, что этот тренд приходит и в Россию.

По сложности такой объект не уступает ТРЦ, а учитывая динамику спроса, многоэтажные склады могут стать перспективным инвестиционным направлением на многие годы. Инициатива принадлежит самым профессиональным и опытным девелоперам, способным управлять технологическими рисками. По мировому опыту, многоэтажные складские проекты становятся успешными в случаях, когда стоимость участка под складом составляет более половины общей стоимости строительства. Технически многоэтажные склады отлично подходят для спекулятивного формата использования: каждый этаж может считаться отдельным складом и иметь свои особенности сервиса. Первый спекулятивный многоэтажный склад в Европе строится компанией Gazeley в Лондоне.

Каждый этаж может считаться отдельным складом и иметь свои особенности сервиса. Более простая альтернатива многоэтажным складам - многоярусные склады, т.е. ангары с потолками свыше 12 метров. В конструкцию такого склада интегрирована стеллажная система, которая повышает плотность размещения товара и ускоряет его обработку.

АВТОМАТИЗАЦИЯ

Кроме земли, девелоперы учатся экономить на персонале. Обслуживание товара, включая его размещение, сбор, упаковку и перемещение к разгрузочному доку может быть полностью автоматизировано. Роботы особенно помогают со сборными заказами. Например, потребитель хочет в одной посылке получить мягкое кресло, набор форм для выпечки и гитару. На уровне склада это выливается в потребность в больших площадях и работе по компоновке заказа. Автоматизированные системы собирают заказы быстрее и точнее людей, помогая сократить возвраты. Однако сами роботизированные системы перемещения товаров (ASRS) пока дороги, поэтому их рентабельность прямо пропорциональна размеру склада, оборачиваемости запасов, плотности хранения, уровню зарплат кладовщиков и рискам человеческого фактора (краж или порчи). ASRS пока проигрывают на складах для грузов, которые требуют дополнительной ручной обработки.

DARK STORES

Строительство магазинов без покупателей с нуля - тенденция, хорошо знакомая россиянам по продуктовым онлайн-гипермаркетам. Но оно упирается в проблему площадей. Ответ на вопрос, где размещать городские склады, отчасти подсказала пандемия. Если никто не ходит в магазин физически, почему бы не убрать кассы, рекламные конструкции, детские комнаты, а высвободившееся место занять стеллажами? Получаем dark store, расположенный в центре города и полностью оснащённый, в т.ч. лифтами и упаковочным оборудованием. Зона хранения расширяется за счёт зоны обслуживания, и онлайн-покупатели получают свои заказы быстро, в узком выбранном интервале. Подобная трансформация уже начинается (пример - сеть Galeria Karstadt Kaufhof в Германии) и, вероятно, имеет большие перспективы.



real estate intelligence



ВЫВОДЫ И ПРОГНОЗЫ

Как и во всём мире, в Москве происходит активная трансформация рынка складской недвижимости. Инвестиционная привлекательность складов растёт, но их строительство сталкивается с ограничениями в виде тесноты и дороговизны земли. Девелоперы будут прибегать к известным решениям – многоэтажность, автоматизация, перепрофилирование невостребованных площадей, – чтобы преодолеть ограничения.

На протяжении 2021-2024 годов в Москве ожидается уменьшение суммарной площади городских складов на 20 – 30%. Не исключено, что в обозримой перспективе склады будут вытеснять традиционные торговые объекты. На месте ТРЦ или в их же зданиях будут появляться склады «последней мили».

Важным драйвером нового строительства будет проникновение на российский рынок крупных зарубежных сетей, которые будут создавать склады в форматах, привычных им. Самый ожидаемый игрок – Alibaba Group, которому для масштабирования предстоит не только расширить сеть партнёрских распределительных центров, но и построить свои гигантские объекты.

Дороговизна земли в столице будет способствовать росту ярусности и этажности. В первую очередь будут распространяться многоярусные решения, но по мере освоения технологий и роста готовности инвесторов начнётся экспансия многоэтажек – технически оснащённых и обладающих высокими перекрытиями, в отличие от многоэтажных индустриальных зданий советского периода. Современные городские склады в 2-5 этажей могут стать нормой к середине – концу десятилетия.



АНДРЕЙ ЛУКАШЕВ

Управляющий Партнер компании ILM,
Департамент складской и индустриальной недвижимости

+7 (495) 287 06 00 lukashev@ilm.ru
+7 (903) 728 91 03

www.skladium.ru | www.ilm.ru/warehouse-complexes

г. Москва, ул. Пресненская наб. 6, стр. 2, 20 этаж, офис ILM