

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

➤ Московский регион, 2021 год



Складской «бум» в Московском регионе, начавшийся летом 2020 году, продолжается.

Спрос в 2021 году составил рекордные 2,5 млн м² и по-прежнему превышает предложение. Уровень вакансии минимален за последние 13 лет.

Арендные ставки выросли на 30 - 40%, достигли рекордных уровней и продолжают расти. Причины - дефицит площадей, рост цен на строительные материалы и повышение процентных ставок по кредитам.

Большую часть спроса на качественные склады формирует сектор eCommerce. Он сохранит роль драйвера рынка в ближайшие годы, а складская недвижимость будет по-прежнему чрезвычайно востребована.

Дефицит предложения сохранится и в 2022 году. Несмотря на увеличение объемов строительства, прогнозируемый спрос не будет удовлетворён.

На фоне дефицита площадей, арендаторы ищут альтернативные решения своих бизнес-задач. К таковым относятся оптимизация транспортной логистики, новые форматы складов (логопарки, городские склады, фулфилмент-центры), автоматизация и роботизация, аутсорсинг услуг эксплуатации склада и повышение квалификации складского персонала.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ



2,2 млн м²

Объём сделок

2,5 млн м²

Объём спроса

1,1 млн м²

Объём нового строительства

1,5 млн м²

Ввод за весь год

20,1 млн м²
в классах А, В+ и В-

Общее предложение, без учета сноса складов в Москве

0,5% (100 000 м²)

Вакансия

7100 - руб. за 1 м²
в год (triple net без OPEX и НДС)

Средняя ставка в классе А





СПРОС

Суммарный объем поглощения складских площадей в Московском регионе за 2021 год превысил 2,2 млн м², установив новый исторический рекорд. Более 70% этого объема пришлось на 1 полугодие, на фоне третьей волны «пандемического» спроса.

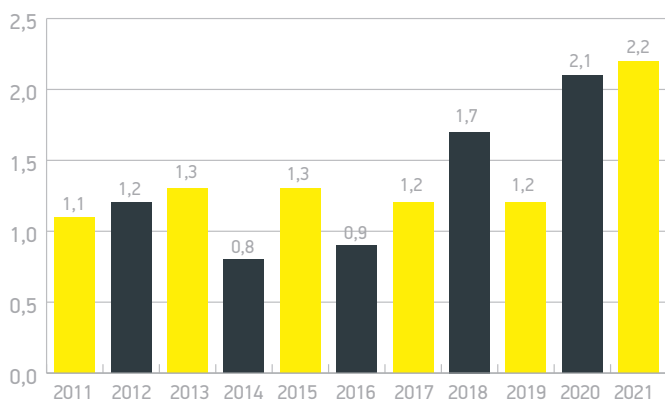
Самой крупной сделкой стало строительство логистического комплекса компании OZON по схеме BTS в PNK Парке Пушкино-2 площадью почти 270 тыс. м² (более 10% годового объема поглощения).

Другая часть этой сделки предполагает строительство 135 тыс. м² складских площадей в Самарской области.

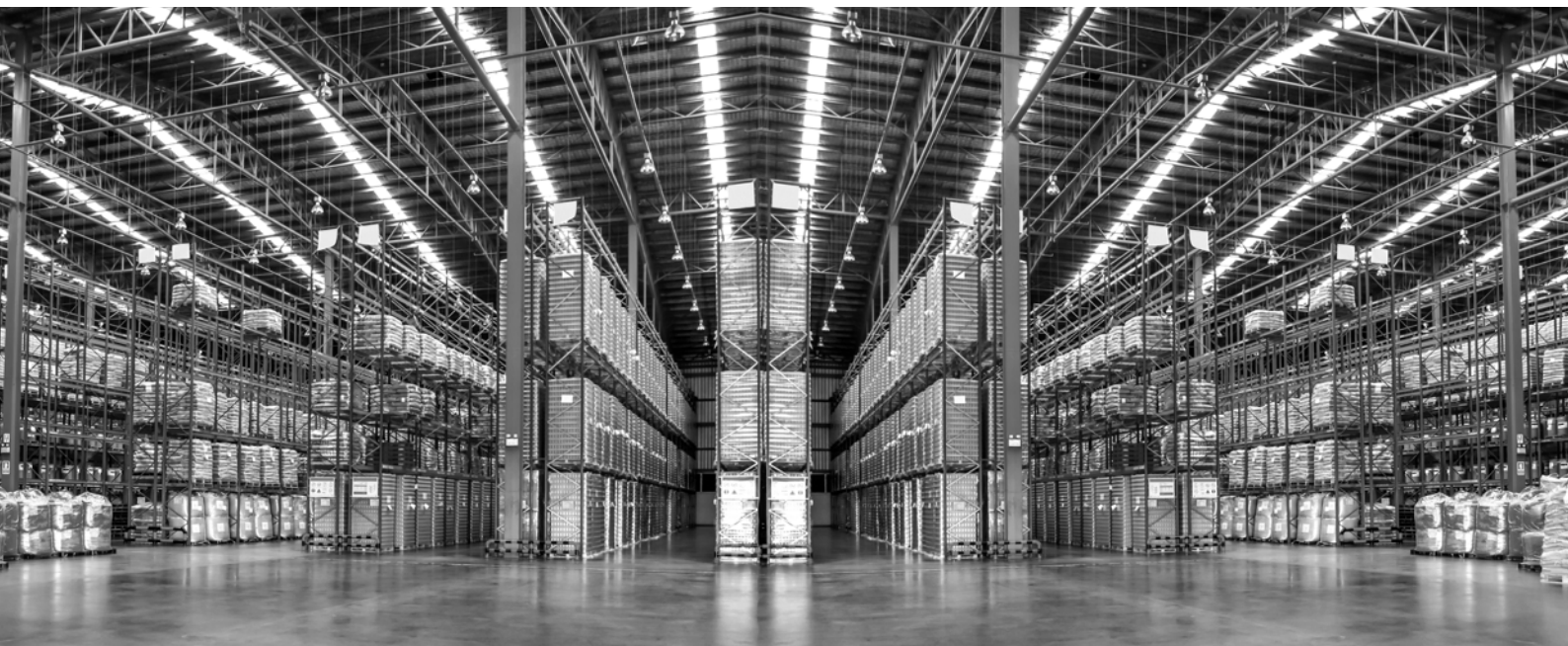
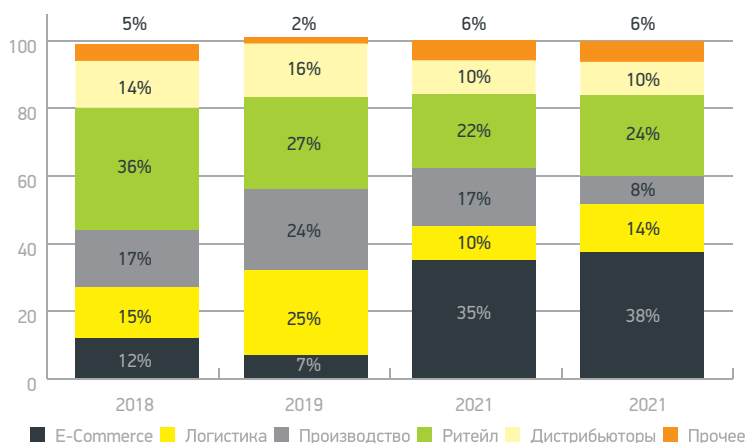
Драйвером рынка является сектор eCommerce, составляя 38% спроса.

Объемы торговли онлайн продолжают расти, а вслед за ними растут обороты транспортных, логистических операторов и дистрибьюторов. Эти сектора продолжают предъявлять повышенный спрос на складские площади в ближайшие годы. Снижение среднего чека, наблюдаемое в секторе eCommerce, может дополнительно увеличить обороты других игроков, участвующих в цепочках поставок, тем самым смещая в их пользу баланс в структуре спроса на склады.

ДИНАМИКА ПОГЛОЩЕНИЯ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ, МЛН. М²



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА ПО ОТРАСЛЯМ





Самый высокий спрос на складские площади пришёлся на Южное и Северо-Восточное направление Московского региона. 35% площадей за год сняты к югу от МКАД. Крупнейшей спекулятивной сделкой стала аренда складского комплекса «Софьино» площадью 200 тыс. м², где расположится логопарк Яндекс.Маркет - крупнейший для одной компании. При этом средний объём сделки составляет 10,5 тыс. м². Доля сделок по схеме built-to-suit к концу года достигла 53% от суммарного поглощения (в первом полугодии она составила 45%).



КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ, 2021 г.

| КОМПАНИЯ | ПЛОЩАДЬ, М ² | ОБЪЕКТ | ТИП |
|---------------------|-------------------------|---|------------|
| Ozon | 269 698 | PNK парк Пушкино 2 | BTS аренда |
| Яндекс.Маркет | 200 000 | СК Софьино | Аренда |
| Элма Груп | 160 000 | Складской комплекс на Курьяновской наб. (Печатники) | Покупка |
| НТК | 152 000 | PNK Парк Белый Раст, PNK Парк Жуковский | Покупка |
| PLT | 100 000 | СК Ориентир Север-4 | Покупка |
| DNS | 88 079 | ЛП "Холмогоры" | BTS аренда |
| Гала-Центр | 74 000 | PNK Парк Белый Раст | BTS аренда |
| Ixcellerate | 70 534 | СК EFES RUS | Покупка |
| Hoff | 64 851 | Северное Домодедово | Аренда |
| LaModa | 59 048 | СК Софьино | Аренда |
| БСХ Бытовые Приборы | 58 790 | СК Софьино | Аренда |
| ALIEXPRESS | 55 000 | Индустриальный парк ПЛТ Чехов | Аренда |
| Яндекс.Маркет | 46 659 | СК Софьино | Аренда |
| NC Logistic | 45 000 | Индустриальный парк Южные врата | Аренда |
| LaModa | 44 884 | СК Быково | Аренда |
| ПЭК | 40 492 | нет (г.Чехов) | Аренда |
| АШАН | 40 000 | Индустриальный парк Холмогоры | Аренда |
| Магнит | 33 993 | Логистический парк Ногинск | Аренда |
| СДЭК | 33 000 | PNK Парк Медведково | Аренда |
| LPP | 30 000 | PNK Парк Жуковский | Аренда |
| DPD | 30 000 | СК Северное Домодедово | Аренда |

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Общий объём предложения складских площадей достиг 20,1 млн м² без учета сноса складов в Москве. Суммарный объём ввода новых складов в Московском регионе за 2021 год составил 1,1 млн м², на 37% больше прошлого года. Более высокие темпы ввода (1,6 млн м²) наблюдались только накануне кризиса в 2014 году.

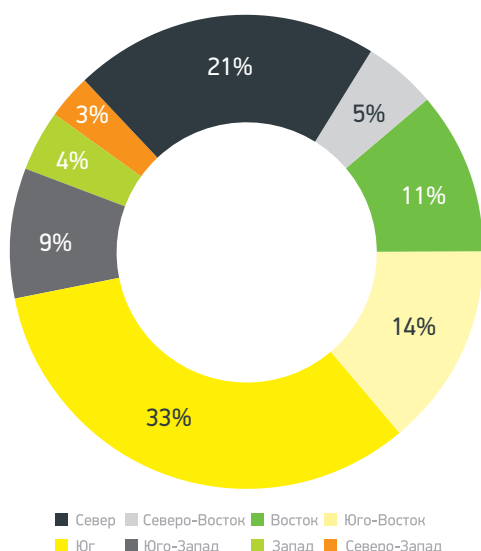
Большая часть новых площадей была введена в 3 квартале 2021 года. Высокая динамика строительства связана с ростом спроса на онлайн-торговлю на фоне пандемии и переносом сроков реализации объектов с 2020 г. В середине 2020 года были заключены две рекордные сделки на строительство складов по схеме built-to-suit, которые также были введены в 2021 году.

Поскольку крупные складские блоки заняты арендаторами с долгосрочными контрактами, в Московском регионе наблюдается дефицит готовых складов свыше 10 тыс. м². Дефицит связан в т.ч. с тем, что новые объекты, вводимые в эксплуатацию, арендуются по предварительным договорам.

ГОРОДСКИЕ СКЛАДЫ

Склады внутри МКАД составляют 29% от общего объема рынка Московского региона.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА



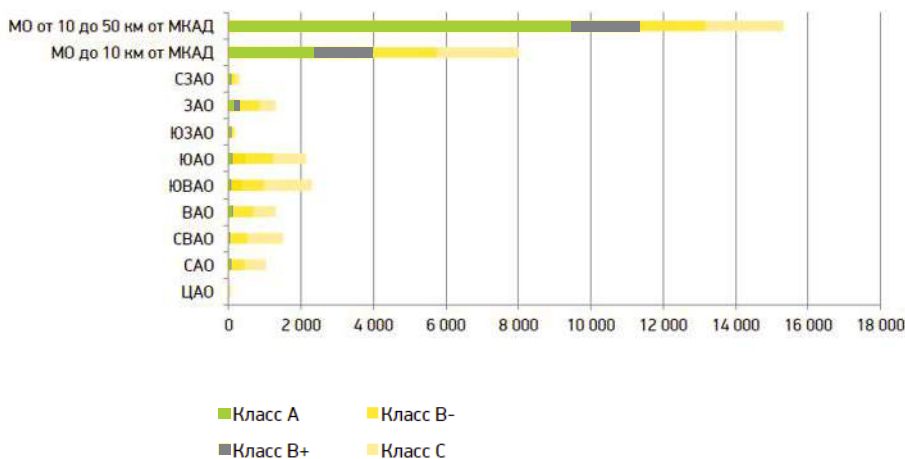
Примерно половина из них относятся к классу С: это устаревшие объекты на территории советских предприятий, мало пригодные для современных логистических операций. Трансформация экономики повышает важность городских складов, и их дефицит всё более ощутим.

Больше всего городских складов находится в ЮВАО и ЮАО столицы: 2,3 и 2,1 млн. м² соответственно. Это 44% от суммарного объема рынка городских складов Москвы.

Меньше всего городских складов - в ЦАО Москвы, 72 тыс. м². В ближайшей перспективе и эта площадь будет реализована под застройку.

Наибольшим интересом арендаторов пользуются зоны вблизи МКАД и ТТК: эти локации наиболее удобны для крупных поставок товаров по городским адресам. Росту объёма городских складов препятствует теснота, ограничения по строительству складов, а также дороговизна земли. Поэтому географический тренд, вопреки спросу, направлен за пределы города. Индустриальная недвижимость развивается в новых и существующих кластерах за пределами МКАД.

СТРУКТУРА ОБЩЕГО ОБЪЕМА РЫНКА СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ ПО ОКРУГАМ, ПО ИТОГАМ 1 ПОЛУГОДИЯ 2021, ТЫС. М²

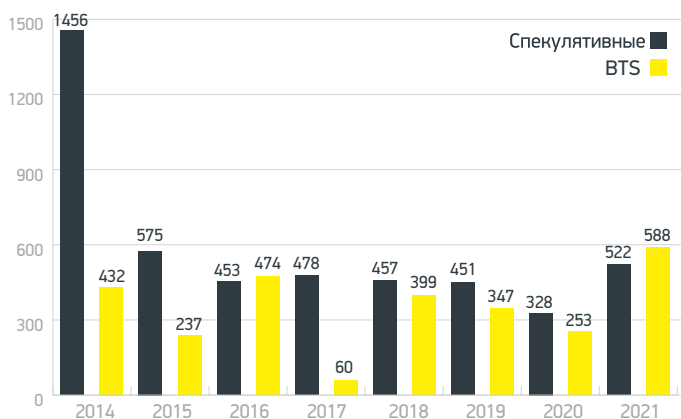




НОВЫЕ СКЛАДЫ 2021

Ввод новых складских площадей в начале 2021 года был замедлен вследствие простоя большинства проектов в середине 2020 года. За 1 полугодие было введено в эксплуатацию всего 279 тыс. м², на 33% ниже аналогичного показателя 2020 года. Во втором вводе увеличился за счет завершения строительства крупных BTS проектов и составил 821 тыс. м². Самые крупные объекты, введенные в эксплуатацию в 2021 году, - фул-филмент-центр OZON и распределительный центр Всеинструменты.ру, составившие 30% от общего объема ввода за год. Эти и другие объекты строились по схеме built-to-suit, которая достигла рекордной популярности: 53% суммарного ввода за год, а в 3 квартале - 74%.

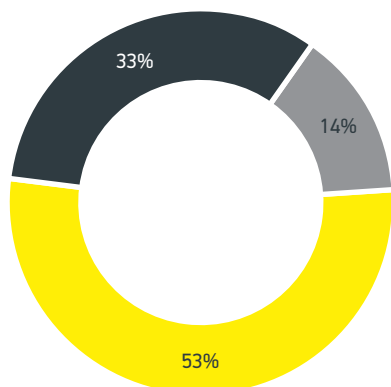
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА СДЕЛОК ПО ТИПАМ С 2014 ГОДА, ТЫС. М²



Объекты, построенные по схеме генподряда на собственной земле заказчика составили 14% от суммарного ввода за 2021 год, или 154 тыс. м² в абсолютном выражении (по результатам 1 полугодия их доля составляла 33%). Самым крупным объектом такого типа стал РЦ Wildberries в Коледино (4 очередь) на 53,5 тыс. м².

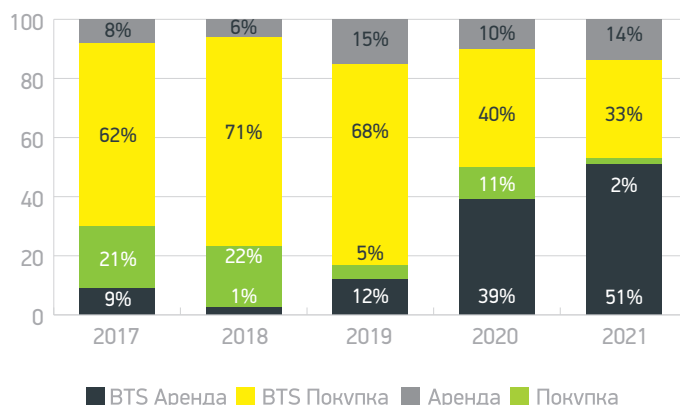
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ, ВВЕДЕННЫХ ЗА 2021 ГОД, ПО ТИПУ ПРОЕКТА

- Спекулятивные
- Собственные
- Built-to-suit

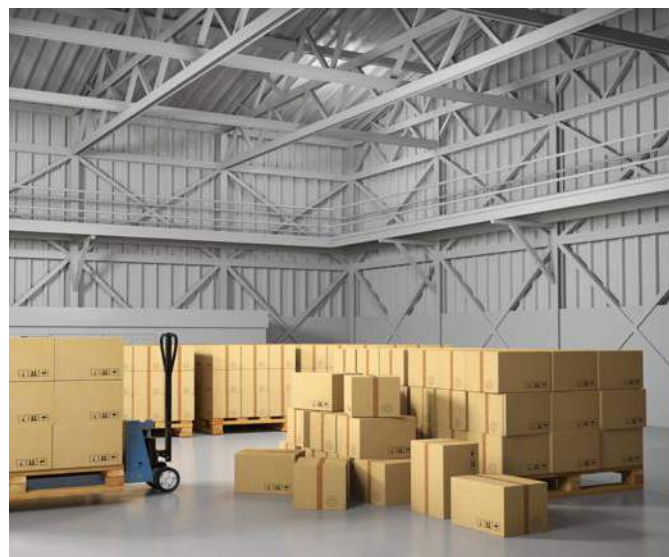


Доля спекулятивных объектов в вводе по итогам 2021 года сократилась до 33%. Ещё в 1 полугодии она составляла 55%. Суммарно за год было введено 366 тыс. м² спекулятивных площадей, что на 14% больше прошлого года. Типичный спекулятивный склад на 85% законтрактован к моменту ввода. На свободный рынок попадает около 2% всех новых складских площадей.

ДИНАМИКА ДОЛИ СПЕКУЛЯТИВНЫХ И BTS СКЛАДОВ В СТРУКТУРЕ ВВОДА



Спекулятивный девелопмент, несмотря на дефицит площадей, ограничен рядом препятствий. Во-первых, банки опасаются выдавать кредиты под эти проекты и требуют большой залог. Во-вторых, непредсказуемый рост себестоимости строительства повышает риски ошибок в финансовом планировании, как в большую, так и в меньшую сторону. Средняя себестоимость возведения капитальных конструкций сейчас достигает ₴45 тыс. за м² (это в 1,5 раза дороже 2020 года и на 87% дороже 2019 года).



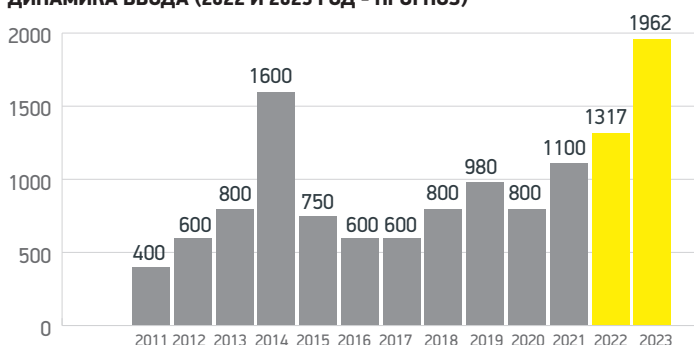


РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ВВОДИМЫХ СКЛАДОВ КЛАССОВ А И В ПО РАЗМЕРУ ОБЪЕКТА, ТЫС. М²

| | < 10 | 10 - 30 | 30 - 50 | 50 - 100 | > 100 |
|----------------|------|---------|---------|----------|--------|
| 2019 | 3% | 18% | 17% | 32% | 30% |
| 2020 | 3% | 33% | 54% | 10% | 0% |
| 2021 | 0% | 2,7% | 17,55% | 33,9% | 45,85% |
| 2022 (прогноз) | 0% | 13,1% | 13% | 30,5% | 43,4% |

Проекты BTS в большей степени отвечают изменившимся потребностям рынка, где драйвером является онлайн-торговля. Крупнейшие участники цепочек поставок eCommerce формируют свои уникальные бизнес-процессы и предъявляют сугубо индивидуальные требования к конфигурации и оснащению складов. Для максимально эффективной организации склада они вынуждены участвовать в девелоперском проекте на всех этапах начиная с подбора земельного участка. Потребность таких компаний в площадях измеряется сотнями тысяч м² на объект. В 2022 году ожидается дальнейшее усиление роли формата BTS в складском девелопменте. Ввиду роста спроса на этот формат, он скорее всего будет доминировать. В структуре ввода складской недвижимости растёт доля крупных объектов. На это влияют и BTS-проекты крупных торговых компаний, и логопарки, такие как «Ориентир Запад» или «Холмогоры».

ДИНАМИКА ВВОДА (2022 И 2023 ГОД - ПРОГНОЗ)



| ДЕВЕЛОПЕР | ПЛОЩАДЬ, М ² | ОБЪЕКТ | КЛАСС | РАЙОН |
|---------------------------------|-------------------------|--|-------|--|
| PNK Group | 182000 | Склад «ВсеИнструменты.ру» в «PNK Парке Домодедово» | A | МО, от 10 до 50 км от МКАД, Юг |
| Ориентир / Логопарк Девелопмент | 154000 | Ориентир Запад | A | МО, от 10 до 50 км от МКАД, Запад |
| WB Девелопмент | 100000 | Wildberries | A | МО, от 10 до 50 км от МКАД, Восток |
| Smart development group | 89384 | X5 Retail Group | A | МО, до 10 км от МКАД, Запад |
| АТ Недвижимость | 58790 | Логопарк Софьино | A | МО, от 10 до 50 км от МКАД, Юго-Восток |
| Атлант-Металлопласт | 49615 | ПСК Атлант Парк, Ж-10 | A | МО, от 10 до 50 км от МКАД, Восток |
| Radius group | 43000 | Южные Врата | A | МО, от 10 до 50 км от МКАД, Юг |
| PNK Group | 36000 | PNK Парк Жуковский | A | МО, от 10 до 50 км от МКАД, Юго-Восток |
| Ориентир / Логопарк Девелопмент | 20000 | Ориентир Север-4 | A | МО, от 10 до 50 км от МКАД, Северо-Запад |

ПОПУЛЯРНЫЕ ЗОНЫ СКЛАДСКОГО ДЕВЕЛОПМЕНТА В 2021 - 2023 гг.

| НАПРАВЛЕНИЕ | ВВОД 2021 - 2023 | Количество объектов |
|---|-----------------------|---------------------|
| МО, от 10 до 50 км от МКАД, Юг | 860000 м ² | 13 |
| МО, от 10 до 50 км от МКАД, Юго-Восток | 637901 м ² | 6 |
| МО, от 10 до 50 км от МКАД, Юго-Запад | 570000 м ² | 7 |
| МО, от 10 до 50 км от МКАД, Северо-Восток | 287532 м ² | 1 |
| МО, от 10 до 50 км от МКАД, Северо-Восток | 268500 м ² | 5 |
| МО, до 10 км от МКАД, Юг | 248546 м ² | 4 |
| МО, от 10 до 50 км от МКАД, Восток | 240000 м ² | 3 |
| МО, от 10 до 50 км от МКАД, Север | 199273 м ² | 3 |
| МО, от 10 до 50 км от МКАД, Запад | 154000 м ² | 1 |
| МО, до 10 км от МКАД, Запад | 109384 м ² | 2 |
| Северное Медведково, СВАО | 97000 м ² | 1 |
| МО, до 10 км от МКАД, Северо-Восток | 85000 м ² | 2 |
| МО, до 10 км от МКАД, Юго-Запад | 74938 м ² | 3 |
| Лианозово, СВАО | 60000 м ² | 1 |
| Западное Дегунино, САО | 50000 м ² | 1 |
| МО, от 10 до 50 км от МКАД, Северо-Запад | 40000 м ² | 2 |
| Бирюлёво Западное, ЮАО | 15000 м ² | 1 |
| МО, до 10 от МКАД, Северо-Восток | 15000 м ² | 1 |

Помимо 1,1 млн м² складских площадей, введенных в эксплуатацию за 2021 год, известно примерно о 3,3 млн м², которые запланированы к вводу в Московском регионе в течение следующих двух лет.

Наибольшие темпы складского девелопмента за 2021 и прогнозные 2022 - 2023 годы демонстрирует Южное направление в пределах 10 - 50 км от МКАД, где ожидается появление 20% от всех новых складов за три года. На втором месте - ЮВ и ЮЗ направления, остальные зоны отстают с большим отрывом.

КРУПНЕЙШИЕ ОБЪЕКТЫ, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2021 г.

| ДЕВЕЛОПЕР | ПЛОЩАДЬ, М ² | ОБЪЕКТ | КЛАСС | РАЙОН |
|---------------------------------|-------------------------|--|-------|--|
| PNK Group | 182000 | Склад «ВсеИнструменты.ру» в «PNK Парке Домодедово» | A | МО, от 10 до 50 км от МКАД, Юг |
| Ориентир / Логопарк Девелопмент | 154000 | Ориентир Запад | A | МО, от 10 до 50 км от МКАД, Запад |
| WB Девелопмент | 100000 | Wildberries | A | МО, от 10 до 50 км от МКАД, Восток |
| Smart development group | 89384 | X5 Retail Group | A | МО, до 10 км от МКАД, Запад |
| АТ Недвижимость | 58790 | Логопарк Софьино | A | МО, от 10 до 50 км от МКАД, Юго-Восток |
| Атлант-Металлопласт | 49615 | ПСК Атлант Парк, Ж-10 | A | МО, от 10 до 50 км от МКАД, Восток |
| Radius group | 43000 | Южные Врата | A | МО, от 10 до 50 км от МКАД, Юг |
| PNK Group | 36000 | PNK Парк Жуковский | A | МО, от 10 до 50 км от МКАД, Юго-Восток |
| Ориентир / Логопарк Девелопмент | 20000 | Ориентир Север-4 | A | МО, от 10 до 50 км от МКАД, Северо-Запад |

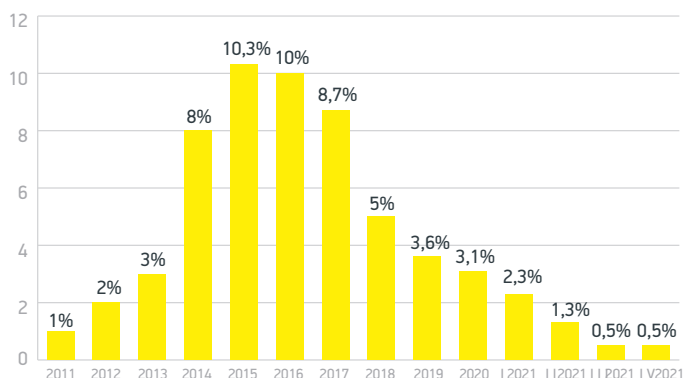


ВАКАНСИЯ

Активное поглощение площадей на протяжении всего года привело к рекордно низкому уровню свободного предложения — 100 тыс. м² или 0,5% в среднем по рынку, что сравнимо только с 2008 годом. Самый низкий уровень вакансии наблюдается в складах класса А.

Поскольку новые вводимые спекулятивные площади практически не оказываются на свободном рынке, показатель вакансии остаётся на рекордно низком уровне. Средний размер вакантного блока при этом сократился до 4,5 тыс. м².

ДИНАМИКА УРОВНЯ ВАКАНСИИ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ В СРЕДНЕМ ПО РЫНКУ (ДИНАМИКА 2021г. к 2011г. - 0,5 п.п.)

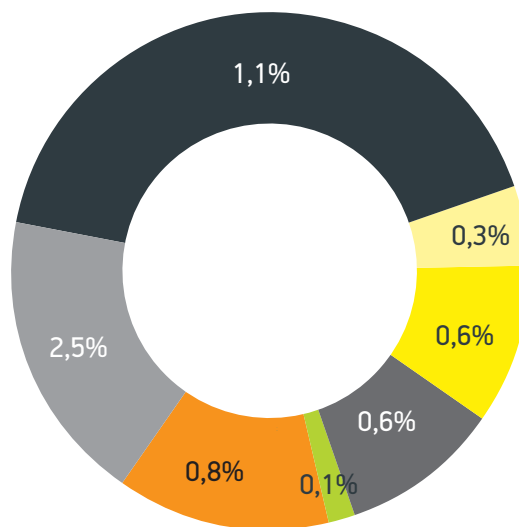


Въезд арендаторов во вновь построенные склады как правило связан с расширением бизнеса и не сопровождается высвобождением площадей.

Дефицит площадей в ближайшее время сохранится, поскольку девелоперы не справляются с нагрузкой по строительству. Они ведут списки ожидания для компаний, планирующих свои BTS-проекты. Срок ожидания начала строительства достигает 3 - 5 месяцев. Учитывая стандартный срок возведения склада 9 месяцев, это удлинит срок девелоперского проекта в 1,5 раза.

В середине 2021 года оптимистичные прогнозы уровня ввода давали основания ожидать возврата уровня вакансии к 3%.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ УРОВНЯ ВАКАНСИИ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА



■ Север ■ Северо-Восток ■ Восток ■ Юго-Восток
■ Юг ■ Юго-Запад ■ Запад ■ Северо-Запад

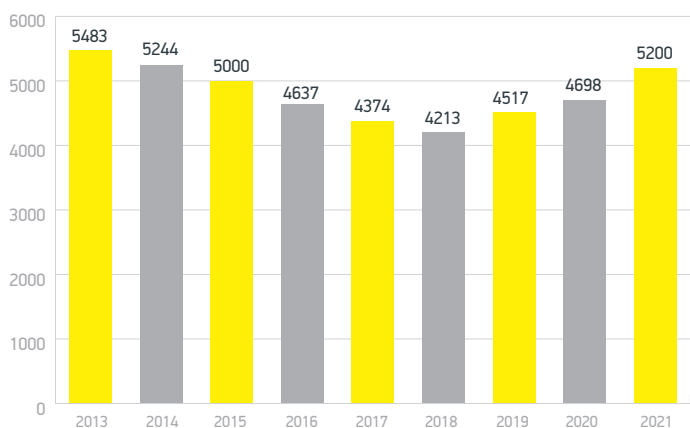
Сейчас, с учётом срока строительства в складском секторе и списков ожидания строительства, очевидно, что в 2022 году этого не случится.



СТАВКИ

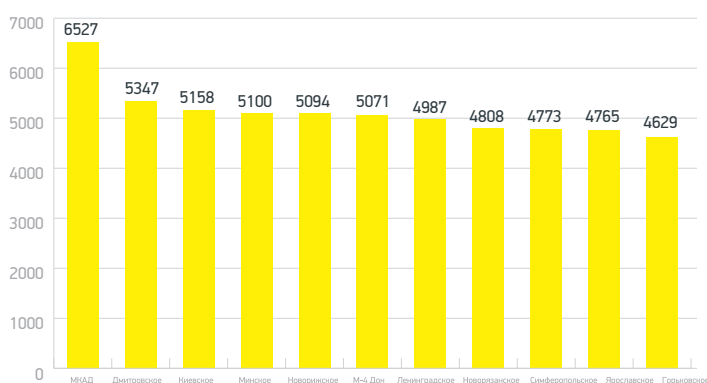
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по всем классам за год выросла на 30% и составила рекордные $\text{₽}5200$ за $\text{м}^2/\text{год}$ без ОРЕХ и НДС. Стремительный рост ставок вызван ростом себестоимости строительства, высоким спросом на складские площади и дефицитом площадей на рынке, который сохраняется несмотря на активное строительство.

ДИНАМИКА СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЙ ЗАПРАШИВАЕМОЙ СТАВКИ АРЕНДЫ НА СКЛАДСКИЕ ПЛОЩАДИ, $\text{₽}/\text{М}^2/\text{ГОД}$ (ДИНАМИКА 2021 г. К 2013 г. - +11%)



В первую очередь с рынка забирают более экономичные площади, а сравнительно дорогие склады вблизи МКАД ждут арендатора дольше, что несколько завышает средневзвешенную ставку. Это влияет на поведение собственников спекулятивных объектов в других локациях, которые также стремятся повысить ставки на фоне очевидной нехватки качественных площадей. Рост ставок быстрее всего в премиальных локациях (до 30% за год); в зонах от 30 км за МКАД за тот же период наблюдается рост ставок на 10 - 15%.

БАЗОВЫЕ СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЕ СТАВКИ АРЕНДЫ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА НА КОНЕЦ 2021 ГОДА, ₽ НА М^2 В ГОД



Стоимость BTS-проектов также растёт, но неравномерно. Девелоперы стремятся минимизировать риск потерь из-за дальнейшего удорожания строительных материалов. С этой целью они, с одной стороны, поднимают ставку за м^2 (на конец 2021 года средневзвешенная ставка находится в диапазоне $\text{₽}4900 - \text{₽}5200$ за м^2 в год), а с другой стороны, предусматривают в договорах с заказчиками процент изменения себестоимости строительства.

Операционные расходы арендаторов растут более умеренно, чем ставки аренды. Средний уровень ОРЕХ достиг $\text{₽}1259$ за м^2 в год (диапазон от $\text{₽}950$ до $\text{₽}1500$), превысив прошлогодний показатель на 10%.

На нынешнем «рынке девелопера» ставки устанавливаются с целью обеспечить прогнозную доходность хотя бы 15%. Чтобы оправдать рост себестоимости собственники складов вынуждены повышать базовые ставки.



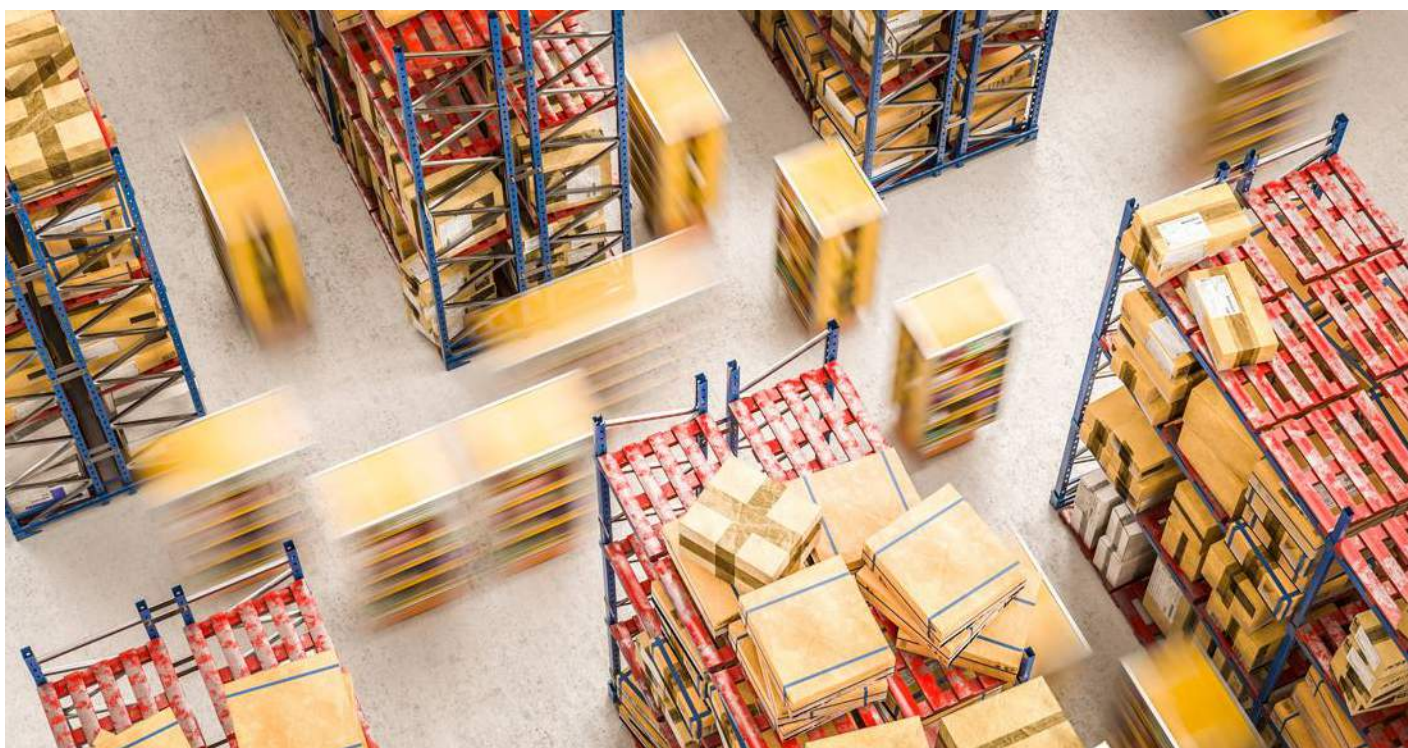
ТРЕНДЫ

В меняющейся экономике девелоперы и арендаторы ищут новые стратегии выживания. Большая часть этих стратегий укладывается в тренды, которым мы посвятили специальный обзор. Вкратце перечислим их здесь.

- **Оптимизация склада.** Вышеприведённая фраза о «прекращении строительства» – это скорее шутка: при ожидаемом CAGR онлайн-торговли в 30% на протяжении ближайших 5 лет рост потребности в складских площадях неизбежен. Однако есть и способ замедления роста этой потребности. В условиях рекордных арендных ставок и дефицита площадок торговые компании оптимизируют логистические бизнес-процессы и организацию пространства склада, в т.ч.: увеличивают высоту стеллажей; оптимизируют шаг полок; располагают товар в порядке востребованности и распределяют популярные продукты по разным проходам во избежание заторов; сокращают расстояние между товарами, которые часто покупают вместе. Всё это не поможет отказаться от расширения площадей, но повышает производительность на м², а значит, помогает оправдать растущие арендные ставки.

- **Автоматизация и роботизация.** Помимо физической оптимизации, операторы складов применяют информационные технологии и роботизированные системы для повышения скорости обработки заказов, сокращения ошибок, сокращения численности штата, повышения плотности расположения продукции. Наиболее актуальные роботизированные решения включают в себя: мультишаттловые системы; системы Micro-Fulfillment и подвесные системы (pouch system).

- **Городские форматы:** Dark store, Light Industrial и Смарт-склады ускоряют доставку продукции конечным потребителям, повышают динамику обработки товаров и таким образом сокращают зависимость от площади. В начале 2021 года 45% девелоперов выражали намерение сосредоточиться на городском девелопменте, однако в связи с объективными ограничениями дефицит городских складов усугубляется. С другой стороны, примеры этого формата появляются в Московской области (в 2021 году это комплекс Industrial City в Есипово, 14 тыс. м²). На фоне недостатка участков под застройку в Москве начинают появляться многоэтажные городские склады, например PNK Park Медведково с вводом в 2021 году.





- **Логопарки.** Как центры совместного использования складских площадей, они позволяют розничным, транспортным операторам и дистрибьюторам гибко менять свой объём использования площадей, а также сопутствующих услуг складского комплекса (например аренды крупногабаритного складского оборудования) в зависимости от меняющейся потребности, включая сезонные факторы. В Московском регионе логопарки наиболее актуальны в пределах ЦКАД.

- **Децентрализация.** С середины 2018 года наблюдается тренд на смещение спроса на склады и складского девелопмента в регионы России. В первую очередь растёт обеспеченность складской инфраструктурой мегаполисов: Екатеринбург, Новосибирск, Ростов-на-Дону, Краснодар, Казань, Самара и др. В 2020 году впервые за последние десятилетия объём ввода складских площадей за пределами Московского региона оказался больше половины общероссийского ввода - 55% против 44% годом ранее. Новые объекты как правило строятся в одном из городских форматов, чтобы обеспечивать растущую онлайн-торговлю.

До реальной децентрализации складского рынка ещё далеко. На начало 2021 года суммарный объём рынка качественных складских площадей в России составлял почти 30 млн м², из них за пределами Московского региона находились 45% из них, или 13,5 млн м² без учета сноса складов в Москве.

- **Phygital и магазин-склад.** Оффлайн-ритейлеры тестируют разные гибридные торгово-складские форматы, объединяющие физические и цифровые каналы обслуживания (т.н. phygital). К ним относятся: Пункт выдачи с мини-складом; Торговая точка с базовым ассортиментом; Сервисная точка, т.е. физический магазин с усиленной функцией обработки возвратов; Терминал приёма онлайн заказов на товары, которых не оказалось в торговом зале.

- **Фулфилмент-центры.** Это специализированные склады, осуществляющие полный цикл логистики для розничной торговли: разгрузка, приёмка, хранение, комплектация заказов, упаковка, отгрузка и доставка / выдача покупателю. В 2020 обороты фулфилмент-операторов достигли 27,5 млрд руб. и 109 млн отправок (1/3 рынка онлайн торговли). Данных за 2021 год ещё нет, но ожидается рост этого показателя в 1,5 раза.





real estate intelligence



ИНВЕСТИЦИИ

На инвестиционную активность в складском девелопменте действуют двунаправленные стимулы, что приводит к недостаточным темпам ввода.

Положительные стимулы - это высокий спрос и относительно высокая доходность (при условии предсказуемой себестоимости). Склады - единственный сектор коммерческой недвижимости, спрос в котором точно растёт в условиях кризиса. Рост оборотов eCommerce в 2020 году привёл к переключению инвесторов с офисов и ТЦ на склады.

Отрицательные стимулы - это высокий уровень неопределённости в экономике в целом и в себестоимости строительства в частности. Дорожают строительные материалы (особенно металл, изоляционные материалы и бетон), электроэнергия и труд: многие рабочие покинули страну. Растут цены на стеллажные системы и мезонинные конструкции.

Стоимость организации одного готового паллето-места за год возросла вдвое.

Поскольку рост цен на строительные материалы продолжается, начало новых спекулятивных проектов крайне рискованно: если фиксировать ставку аренды по предварительным контрактам, к моменту ввода объекта она может оказаться слишком низкой. Поэтому часть крупных девелоперов и инвесторов заняли выжидательную позицию. Частично проблему неопределённости решают сделки BTS с открытой ценой, когда на них идут заказчики строительства.

С учетом рисков, порождаемых неопределённостью, складской девелопмент, тем не менее, остается наиболее перспективным на рынке складской недвижимости в следующие, как минимум, 2-3 года. Потребность экономики в новых складах имеет структурный характер, и даже при потере доходности в среднесрочной перспективе собственник складской недвижимости сможет окупить её в долгосрочной перспективе.



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