

КУДА ДВИЖЕТСЯ РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ?

Тринадцатого сентября 2017 г. состоялась XIII ежегодная складская конференция компании Knight Frank «Между Востоком и Западом», которую посетили 495 делегатов, что является абсолютным рекордом за все годы проведения конференции.

В мероприятии приняли участие федеральные и региональные девелоперы складов, ритейлеры, представители логистических и производственных компаний, отраслевые журналисты. На конференции спикеры и слушатели обсудили возможные точки роста складского рынка, появление новых логистических маршрутов благодаря сотрудничеству России со странами Восточной и Юго-Восточной Азии. Одним из драйверов рынка аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank назвали онлайн-ритейлеров: в текущем году игроки сегмента e-commerce заключили сделки на общую площадь 263,1 тыс. м², что в 47 раз больше, чем за весь 2016 г. Самой крупной контракт заключил онлайн-ритейлер Wildberries: девелопер «А Плюс Девелопмент» построит для компании распределительный центр общей площадью 145 тыс. м² на Симферопольском шоссе.

Сергей Ануфриев, акционер компании Wildberries, отметил, что на сегодняшний день существует два типа потребителей – «хочу получить заказ сегодня» и «хочу получить заказ завтра». Покупателей, желающих получить товар «когда-нибудь», уже не осталось на рынке. По этой причине, подчеркнул С. Ануфриев, Wildberries оптимизирует свою логистику: вместо управления несколькими разрозненными складами строится один крупный хаб площадью 145 тыс. м². Гораздо проще и дешевле проводить все операции по приемке и обработке в одном распределительном центре, нежели ставить во главу угла стоимость доставки и арендовать склады ближе к покупателю.

«Сейчас мы наблюдаем увеличение спроса со стороны компаний интернет-ритейла и транспортных компаний, их прирост по сравнению с сентябрем 2016 г. составил 15%. В перспективе этого года мы ожидаем прирост в сегменте онлайн-ритейла не менее 10–15%», – отметил заместитель генерального директора по работе с арендаторами УК MLP Глеб Белавин.

По словам регионального директора департамента индустриальной и склад-

ской недвижимости компании Knight Frank Владислава Рябова, постепенно идет децентрализация складского рынка – сейчас на Москву и Петербург приходится 75% предложений складов. Несмотря на то что основной спрос сконцентрирован в столичном регионе, ряд клиентов идут в небольшие региональные города. Например, за последний год были заключены сделки в Орле и Нефтеюганске.

Также участники конференции обсудили макроэкономические предпосылки для развития складского рынка. Председатель совета директоров холдинга «Сафмар Финансовые инвестиции» Олег Вьюгин отметил, что сегодня наблюдается протекционизм государства, который может дать небольшой эффект роста в «защищенных» отраслях. Власти пытаются активизировать инвестиционный процесс на государственном уровне – создают крупные проекты строительства Керченского моста, газопровода «Сила Сибири», которые дадут временный рост инвестиций и экономический эффект.

Ключевые показатели рынков складской недвижимости России*

Источник: Knight Frank

Регион	Общий объем качественных складских площадей по состоянию на август 2017 г. (классы А и В), тыс. м ²	Численность населения на 1 января 2017 г., тыс. чел.	Оборот розничной торговли в 2016 г., млрд руб.	Уровень вакантных площадей в 2017 г., %	Уровень вакантных площадей, %	Арендные ставки в 2017 г., руб./м ² /мес.**
Москва	12 801	19 804,13	6 183,8	11,7	8,7	390–540
Санкт-Петербург	3 147	7 073,50	1 577,0	6,0	5,4	350–550
Екатеринбург	953	4 329,34	1 054,2	4,7	3,8	395–500
Новосибирск	907,9	2 779,56	450,0	7,4	8,4	420–490
Самара	570,3	3 203,68	599,4	10,7	9	350–400
Ростов-на-Дону	477,3	4 231,36	853,3	7,5	30,5	380–500
Казань	473,9	3 885,25	801,6	6,6	13,2	380–400
Нижний Новгород	460	3 247,71	652,8	7,6	1,5	390–440
Краснодар	402,2	5 570,95	1 247,9	3,6	31,5	415–430
Воронеж	316,6	2 335,41	487,1	7,9	11,4	375–415
Челябинск	247,6	3 502,32	493,7	18,6	42,1	415–460
Красноярск	187	2 875,30	502,1	24,2	25,7	310–340
Пермь	178,4	2 632,10	482,9	6,4	6,2	390–400
Владивосток	229,7	1 923,12	354,0	3,0	6,3	450–500
Уфа	192,3	4 066,97	803,2	1,6	0,5	350–450

* Основные показатели приведены по субъектам РФ (кроме Москвы и Санкт-Петербурга, для которых указаны совокупные данные по городу и области).

** Арендные ставки указаны с учетом НДС и операционных расходов. В случае если складские объекты являются мультитемпературными комплексами, ставка аренды будет выше на 20–35% в зависимости от объема температурных зон и стоимости выбранного оборудования.