

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

С | R | e

НА КОРОТКОМ ПОВОДКЕ

32

ТЕМА
НОМЕРА

12 Медвежий
угол
СКЛАДЫ И ЛОГИСТИКА

24 Закрытый
показ
ИНВЕСТИЦИИ

67 Это всё своё,
родное
CRE RETAIL

ВНУТРИ
**CRE
RETAIL**



**АЛЕКСЕЙ
МИРОШНИКОВ:**
«В УПРАВЛЕНИИ ОБЪЕКТА-
МИ КРАЙНЕ ВАЖНЫ ДЕТАЛИ:
СКОРОСТЬ РЕАГИРОВАНИЯ,
ВАРИАТИВНОСТЬ РЕШЕНИЙ,
ГИБКОСТЬ И АДАПТИВНОСТЬ К
ПОТРЕБНОСТЯМ КЛИЕНТОВ»

ВСЯКАЯ ИНВЕСТИЦИЯ ПОДТВЕРЖДАЕТ

наличие надежды на стабильное будущее

№3 (437) | Март 2024
www.cre.ru

Telegram канал
@CRERussia



СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР ЖУРНАЛА

PIONEER

С R e В номере

6

ЛЕТУЧКА



Задавать тон продолжают системные столичные девелоперы

56

CRE LEAGUE MEMBERS



Победа в премии – это прежде всего ответ на запрос рынка

12

СКЛАДЫ И ЛОГИСТИКА



Медвежий угол

60

АГРОТУРИЗМ



На деревню, к дедушке

24

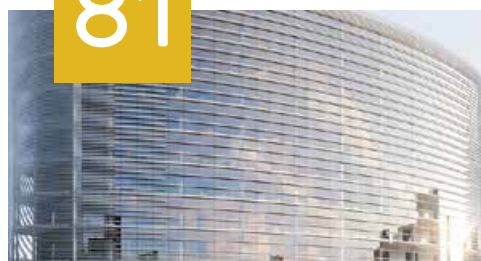
ИНВЕСТИЦИИ



Закрытый показ

81

CRE LEAGUE NEWS



Новости компаний

32

ТЕМА НОМЕРА



На коротком поводке



67

Это всё своё, родное

74

Неограниченные возможности

СКЛАДЫ И ЛОГИСТИКА



Текст: Максим Барабаш
Фото: Архив CRE

МЕДВЕЖИЙ УГОЛ

По итогам 2023 года, объем сделок на рынке складской недвижимости регионов России впервые в истории наблюдений вырос до аналогичных значений в Москве и области. Но хотя отношение к новым локациям меняется еще с пандемии коронавируса, а складской сегмент остается самым привлекательным для инвесторов, «медвежьих углов», куда категорически не хотят идти девелоперы и логисты, в России по-прежнему хватает.

II

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).

ВВОДНЫЕ ДАННЫЕ

По итогам 2023 года регионы России сравнивались по общему объему сделок с Москвой; на онлайн- и оффлайн-ритейлеров пришлось около 92% от суммарного объема сделок в регионах, констатируют в NF Group.

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, и называют 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 существующего предложения составляет менее 1 млн кв.м, например, Воронеже, Нижнем Новгороде, Челябинске, Владивостоке, Волгограде и других спрос превысил значение прошлого года в 4 раза, перешагнув отметку в 1 млн кв.м. «Когда мы подводили итоги 2021 года, речь шла о том, что он стал рекордным для регионов России как по объему ввода, так и по объему сделок, – вспоминает

ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 2023



Источник: Ricci

Константин Фомиченко, партнер, региональный директор департамента индустриальной и складской недвижимости NF Group. – По итогам 2023 года эти максимумы были вновь обновлены. Несмотря на то, что объем заключенных сделок в регионах России превысил аналогичный показатель в Москве, большая его часть была обеспечена крупными игроками из сферы онлайн- и офлайн-ритейла. В 2024 году мы ожидаем продолжения уверенной экспансии крупных игроков на региональных рынках».



Константин Фомиченко
NF Group



Александр Манунин,
управляющий партнер компании Parametr:

– Исторически основной рынок сосредоточен в Москве и Санкт-Петербурге (только на Москву приходится порядка 50% всего объема предложения в индустриально-логистическом сегменте). Однако региональный рынок отличается повышенной волатильностью и чувствительностью к кризисам, и это одна из причин, почему федеральные девелоперы не идут в отдаленные регионы.

Если крупный девелопер начинает строить объект за пределами Москвы и СПб, он везет материалы, подрядчиков, технологии и команду в регион. Поэтому себестоимость такого проекта будет выше. С учетом того, что федеральные девелоперы сейчас загружены строительством build to suit под крупный e-commerce и ритейл в ЦФО, региональный девелопмент не является для них приоритетом, даже при условии роста спроса и дефицита предложения. Поэтому строительство складов в удаленных регионах останется прерогативой локального бизнеса и региональные рынки будут развиваться силами местных девелоперов. Второй вариант – когда компании строят складские проекты “под себя” (например, как ритейлеры на Дальнем Востоке). И в будущем эта тенденция сохранится.



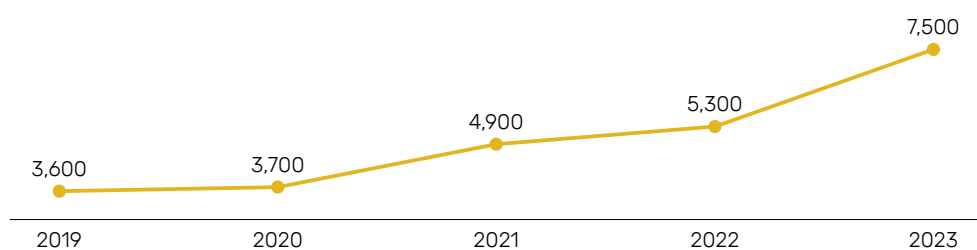
СПРОСИ МЕНЯ, КАК

Объем нового строительства также вырос в 1,5 раза, составив 723 тыс. кв.м. (+46% к 2022 году), подсчитывают в IBC Real Estate[®]. Более 500 тыс. кв.м складских объектов было реализовано в крупных административных центрах, находящихся в зоне влияния новых

транспортных коридоров: Омске, Оренбурге, Тюмени, Саратове и Уфе.

В NF Group[®] по итогам 2023 года общий объем качественного складского предложения (класса А, В) по всей России (включая Московский регион, Санкт-Петербург и Ленинградскую область) оценивают в 45,7 млн кв.м. Из них 54% (или 24,5 млн кв.м)

ДИНАМИКА СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЙ ЗАПРАШИВАЕМОЙ СТАВКИ АРЕНДЫ В СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТАХ КЛАССА А В РЕГИОНАХ РОССИИ, РУБ./КВ.М/ГОД TRIPLE NET



Источник: NF Group Research



Евгений Макаров,
исполнительный вице-президент Noytech
Supply Chain Solutions по складской логистике:

– Основные инвесторы, включая PLP, MLP и Raven, по большей части, сконцентрировали девелоперские проекты вокруг Москвы и Санкт-Петербурга. Активность на региональном рынке, в основном, создается местными девелоперами. Примерно треть проектов в сегменте складской логистики сейчас распределена по различным регионам.

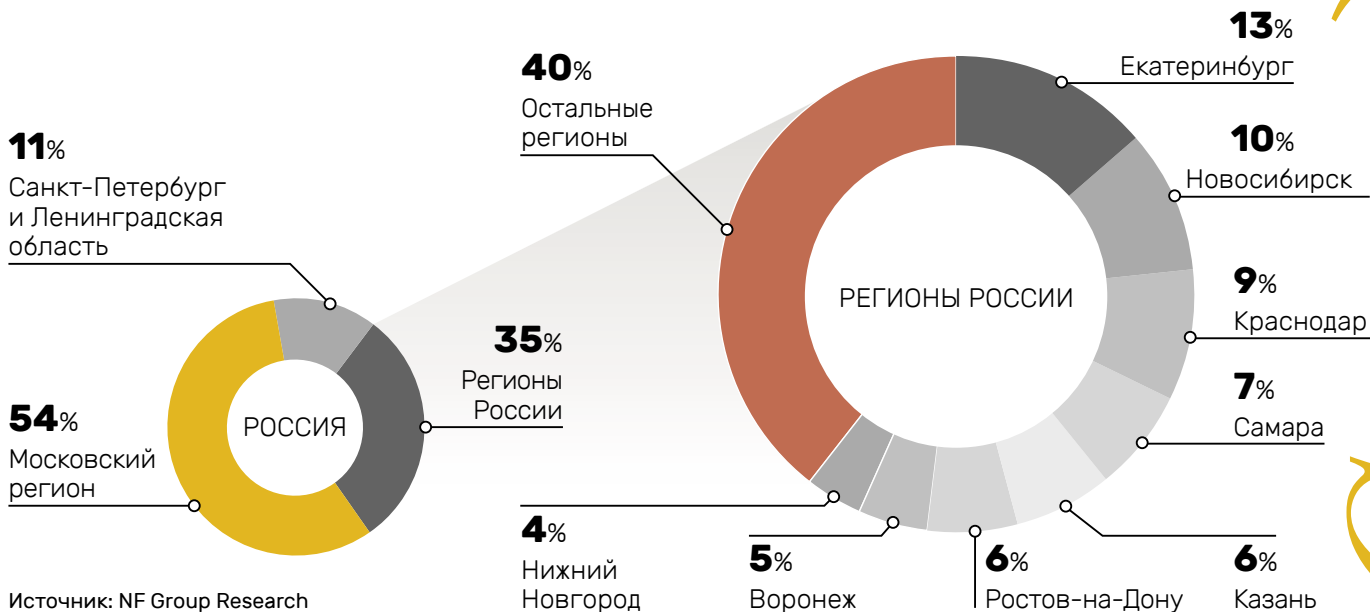
В настоящее время многие сферы требуют дополнительных вложений. Основные инвестиции направлены на поддержку B2B и B2C направлений, а также транспортных, производственных и дистрибьюторских центров, расположенных преимущественно в южных регионах, таких как Краснодар.

Рост и успех регионов зависят во многом от спроса на создание новых компаний и от развития инфраструктуры. Также стоит учитывать такие факторы, как выгодное географическое положение, качество человеческого капитала, институциональная среда и насыщенность потребительского рынка.

В настоящее время мы наблюдаем появление крупных розничных сетей, интернет-магазинов, производственных предприятий и логистических корпораций, которые нуждаются в складских площадях (Ozon, Wildberries, Yandex и другие). Они необходимы для обеспечения работы новых торговых маршрутов, консолидации грузов, в том числе повторной, особенно в развивающихся мегаполисах, таких как Ростов, Волгоград, Екатеринбург, Омск, Новосибирск, Пермь, Казань, Самара. Эти города сейчас имеют огромные перспективы развития.



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЩЕГО ОБЪЕМА КАЧЕСТВЕННОЙ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ, 2023



Источник: NF Group Research

приходится на Московский регион, 11% (5,1 млн кв.м) – на Санкт-Петербург и Ленинградскую область, 35% (16,1 млн кв.м) – на остальные регионы России.

Практически половина (753 тыс. кв.м или 47%) от суммарного объема ввода пришлось на объекты build-to-suit. «Складские проекты, построенные по техническому заданию клиента, продолжают преобладать в общей структуре ввода, – констатирует Константин Фомиченко. – Наиболее крупными складскими комплексами данного типа стали распределительный центр X5 Group на территории индустриального парка «Преображенка-2» в Самаре (73 тыс. кв.м) и КДВ на ул. Лесная в Воронеже (65 тыс. кв.м), а также складской комплекс для компании Ozon в индустриальном парке «Авангард» (47 тыс. кв.м)».

Значительную долю объема, снова же, составили крупные логистические центры компании Wildberries в Екатеринбурге, Туле и Краснодаре, на которые суммарно пришлось 280 тыс. кв.м. Среди других объектов данного типа можно выделить складской комплекс «Новик Авто»

в Калининграде (30 тыс. кв.м), вторую фазу складского комплекса «Проф-пресс» в Ростове-на-Дону (21 тыс. кв.м).

Спекулятивные объекты за год в общей структуре ввода заняли лишь 25%, или 397 тыс. кв.м. Это второй минимальный результат после 2004 года, когда ввод спекулятивных объектов составил 23,7% (12,3 тыс. кв.м). Наиболее крупными среди них стали распределительный центр «Порядок» в Воронеже (40 тыс. кв.м), логистический комплекс «Авиатор» в Екатеринбурге (37,6 тыс. кв.м) и два корпуса оптово-распределительного центра «РусАгроМаркет» в Новосибирске суммарной площадью 35,2 тыс. кв.м). Все эти объекты были полностью зафиксированы. «В 2024 году на всех региональных рынках будут фиксироваться повышенные объемы ввода новых объектов: будет завершено строительство ряда крупных проектов формата BTS, подписанных в 2023-м, – прогнозирует **Евгений Бумагин, член совета директоров, руководитель по работе со складскими и производственными помещениями IBC Real Estate**. – Однако объем спроса в регионах существенно



Евгений Бумагин
IBC Real Estate

Складские рынки в последние годы переживают период активного роста, что обусловлено увеличением инвестиций в складские объекты, развитием e-commerce и другими факторами.

ЧАСТНЫЙ КОДЕС
1111 0000 0000

Помощь в подборе объектов, анализ рынка, консультации по вопросам строительства и эксплуатации складских объектов.

**УНИКАЛЬНЫЕ СТАТЬИ
ПО УНИКАЛЬНОЙ ЦЕНЕ**

CRIE+

ЕЩЕ БОЛЬШЕ
СТАТЕЙ ЗДЕСЬ

ЦЕЛЕНАЧЕЛ С ВНЕШНИМ
1111 0000 0000

Решения для владельцев складских помещений, инвесторов, девелоперов складских объектов.



Игорь Чернышев,
директор по развитию
бизнеса SOTA Logistic:

– Конечно, традиционно для девелоперских компаний интерес представляют города-миллионники. Но сейчас дефицит складских площадей наблюдается практически во всех регионах, за исключением, возможно, только самых западных. Игроки рынка доставки по схеме трансграничной торговли ведут активную дискуссию о строительстве распределительных центров на восточной границе вдоль существующих погранпереходов. Также с этой целью в странах СНГ, граничащих одновременно с РФ и Китаем, строятся транзитные склады с ориентиром на российский рынок.



превышает объемы строительства спекулятивных проектов. Поэтому дефицит площадей будет сохраняться, что особенно остро скажется на ставках аренды в первом полугодии. Растущая стоимость строительства и высокая ключевая ставка ЦБ сказывается на объемах спекулятивного строительства, тормозит новые сделки формата BTS в аренду, практически останавливает инвестиционные покупки. Как правило, региональные рынки более консервативны, поэтому в развивающихся и ключевых хабах также прогнозируется замедление темпов строительства, снижения количества сделок».

ХВАТАЙ И БЕГИ

Спрос в регионах по-прежнему ограничивается нехваткой предложения, которое почти во всех регионах к концу прошлого года оставалось на уровне менее 1%, указывают в IBC Real Estate. На фоне отсутствия свободных спекулятивных площадей и удорожания себестоимости строительства новых объектов ставки аренды показали стремительный рост: например, в Екатеринбурге и Ростове-на-Дону годовой прирост составил 60%.

В NF Group соглашаются: по итогам прошлого года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в готовых объектах класса А увеличилась на 40%, и достигла 7500 руб./кв.м/год triple net к концу IV квартала. В регионах Восточной Сибири и Дальнего Востока показатель может быть и на 30% выше и достигать 9500 руб. за кв.м в год (triple net). Запрашиваемые ставки аренды на класс А в объектах будущего предложения и проектах build-to-suit также выше, и фиксируются в диапазоне 8000-9000 руб./кв.м/год triple net.

В итоге доля вакантных площадей в регионах России продолжает сокращаться как за счет высокого спроса на склады и ограниченного объема ввода спекулятивных объектов, так и за счет того, что крупные девелоперы предпочитают строить под конкретного заказчика, указывают в NF Group. Уже к концу 2023-го доля свободных площадей для прямой аренды не превышала 0,3% от общего

СТРУКТУРА СДЕЛОК

69%

Онлайн
Ритейл

18%

Ретейл

Источник: COREXP

объема предложения. Объем вакантных площадей, предлагаемых в субаренду, тоже минимален и составляет 0,1%.

НА СВЯЗИ

Исторического максимума достиг и спрос в развивающихся региональных логистических хабах, превысив значение прошлого года в 4,5 раза, добавляет Евгений Бумагин. Драйверами спроса в регионах остаются онлайн-операторы и многоканальный ретейл, деловая активность которых была на пике, а совокупная доля в сумме купленных и арендованных площадей составила 90%. «Более 500 тыс. кв.м складских объектов было подписано в крупных административных центрах с емким потребительским рынком, расположенных в зоне влияния новых транспортных коридоров: Саратов (за счет обслуживания потоков с Казахстаном), Волгоград (за счет потоков из Казахстана, Грузии и Азербайджана), Ижевск (благодаря промежуточному положению между Казанью, Уфой и Пермью), – перечисляет эксперт. – Ключевым фактором для новых логистических хабов также стало развитие складской инфраструктуры крупнейших российских маркетплейсов. Например, в 2023 году Ozon заняла 2,2 млн кв.м (готовые и потенциальные объекты, которые будут построены по схеме BTS), более чем в 16 разных городах России. Самыми нестандартными регионами для компании стали Тюмень (120 тыс. кв.м складских площадей), Махачкала (118 тыс. кв.м) и Архангельск (7 тыс. кв.м)».

Ощущая на себе эффект «низкой базы», российский e-commerce ежегодно показывает кратный рост, соглашается *Артем Хомышин, руководитель направления регионального развития бизнеса FM Logistic в России*. Объем онлайн-продаж в 2023 году достиг 7,5 трлн рублей, что на 30% выше показателя 2022-го, и более чем в 4,5 раза – показателей допандемического периода. «Но, кроме роста самого сегмента, меняются и параметры этого бизнеса, – указывает эксперт. – Так, размер среднего чека постоянно снижается, а количество заказов стремительно растет, по одной из оценок, превысив в прошлом году отметку в 4,5 млрд заказов. Все это приводит к рекордно низкой глубине заказов (от 1 шт. в заказе) и требует в разы больше площадей, чем для

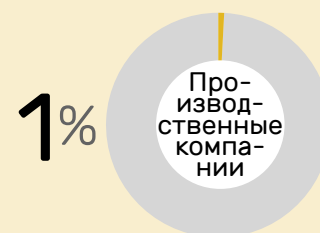
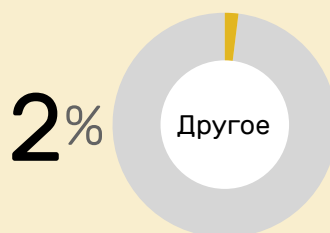
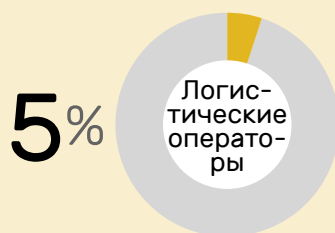


Артем
Хомышин
FM
Logistic

Склады
и логистика



В ЯНВАРЕ-АВГУСТЕ 2023 г.



такого же объема товарооборота в классическом ретейле. Таким образом, уже сегодня на долю крупнейших игроков онлайн-торговли приходится более 10,5 млн кв.м площадей А и В класса. При этом их прирост за прошедший год составил, по различным данным, в районе 4 млн кв.м, большая часть из которых пришлась на регионы. Бум онлайн-ритейла внес и другие изменения в модель, добавив на логистическую карту новые регионы. Это связано с тем, что онлайн-покупатель должен оперативно получить сделанный им заказ, а, значит, товар должен быть размещен ближе к нему. Таким образом, крупные хабы и локальные барицентры стали востребованы в городах, где покупательская активность в онлайн и количество населения позволяют игрокам эффективно развивать бизнес. К таким логистически развивающимся регионам можно отнести Калининград, Смоленск, Тверь, Рязань, Калугу, Тулу, Воронеж, Новороссийск, Волгоград, Нижний Новгород, Саратов, Ульяновск, Уфу, Ижевск, Пермь, Челябинск, Омск, Тюмень, Омск, Красноярск, Читту, Хабаровск и другие. Динамика спроса на складские площади в целом поражает: при этом 20% от общего объема выдали именно развивающиеся логистические регионы. Все это подогревает интерес, как профильных застройщиков, так и новых девелоперов, пришедших в складскую недвижимость

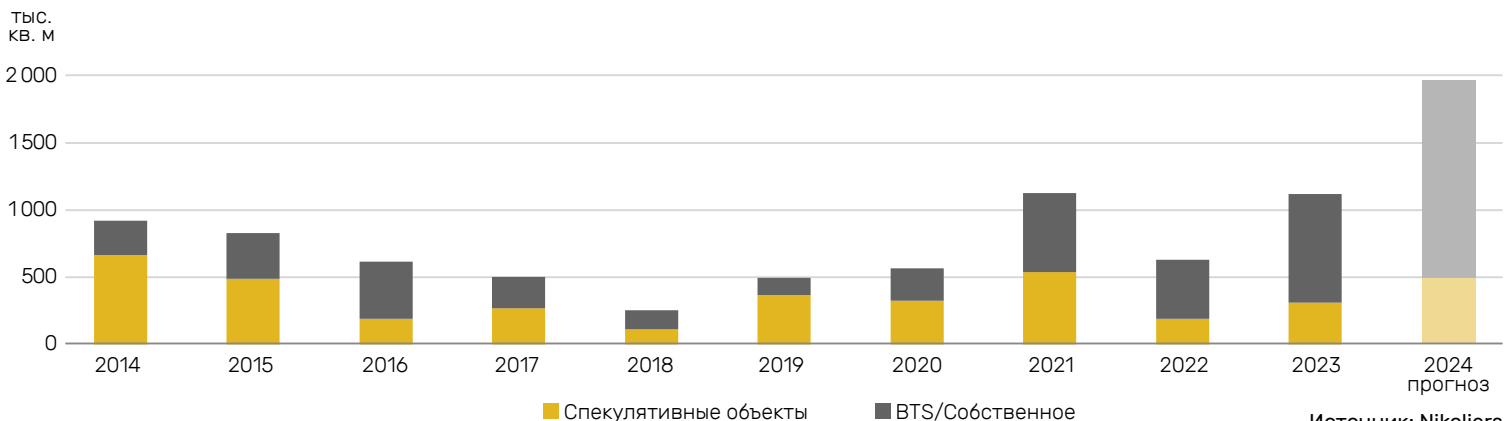
из других сегментов. Частные инвесторы тоже сфокусировались на складах, что привело к росту их заинтересованности в участии в соответствующих фондах».

Вторым трендом стало дальнейшее освоение новых регионов продуктовыми ретейлерами, прежде всего компаниями X5 Group (Сургут, Калининград, Хабаровск), Fix Price и Магнит (Казань), Лента (Нефтеюганск). «Но понятие “логистический хаб” очень масштабное, – напоминает Евгений Бумагин. – И, чтобы говорить о развитии хабов, недостаточно просто говорить о строительстве складской инфраструктуры нескольких компаний. В полном понимании хаба речь должна вестись о комплексном развитии региона, промышленности, дистрибьюции и как следствие – логистике».

НЕДАЛЬНИЙ ВОСТОК

В топ-5 самых интересных регионов для складов и логистики в 2024-м Евгений Бумагин называет Тюмень, Красноярск, Нижний Новгород, Волгоград, Дальний Восток. «Да, складская недвижимость нужна в Челябинске Тюмени, Нижнем Новгороде, Казани, Краснодаре, Ростове-на-Дону, Владивостоке и Хабаровске, – соглашается Константин Фомиченко. В перечисленных городах более высокий уровень розничного товаро-

СПЕКУЛЯТИВНОЕ И BTS-СТРОИТЕЛЬСТВО



Источник: Nikoliers

оборота на человека по сравнению с другими регионами (более 300 тыс. руб./чел.) за исключением Москвы и Санкт-Петербурга. При этом обеспеченность складской недвижимостью на человека ниже среднего значения по стране (0,31 кв.м/чел.)».

В свою очередь, кратный рост товарооборота с Казахстаном, Китаем и государствами региона Юго-Восточной Азии приводит к необходимости развития инфраструктуры и логистических маршрутов в восточном направлении, сообщает *Станислав Ахмедзянов, управляющий партнер консалтинговой компании IBC Global*. В этой связи стратегическое значение приобретают новые логистические центры, которыми становятся города, расположенные как можно ближе к границам с Казахстаном, Китаем и другими азиатскими странами, а также портовые: Новороссийск, Астрахань, Волгоград, Оренбург, Челябинск, Новосибирск, Екатеринбург, Хабаровск, Владивосток. «Но новые логистические задачи требуют и значительных инвестиций в развитие транспортной и складской инфраструктуры, – продолжает г-н Ахмедзянов. – Некоторые регионы, особенно те, которые ранее не являлись транспортными

или складскими хабами, сталкиваются с дополнительной нагрузкой и необходимостью развития данной функции. Это создает как вызовы, так и возможности для экономического роста и привлечения инвестиций. За те 15 лет, что мы работаем на рынке, таких возможностей, как сейчас было несколько, и, в основном – в самом начале формирования цивилизованного складского сегмента».

Подавляющее большинство складов в России по-прежнему расположено рядом с крупными городами, а складская инфраструктура в приграничных районах, для организации импорта товаров по новым каналам отсутствует, соглашается *Антон Алябьев, старший директор, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости CORE.XP*. «Такие объекты могли бы позволить обрабатывать входящие грузопотоки сразу по прибытию в РФ и дальше уже распределять их логистические центры рядом с крупными городами», – добавляет он.

ВСЕ СЛОЖНО

Однако перспективный Дальний Восток остается и самым сложным регионом – из-за удаленности

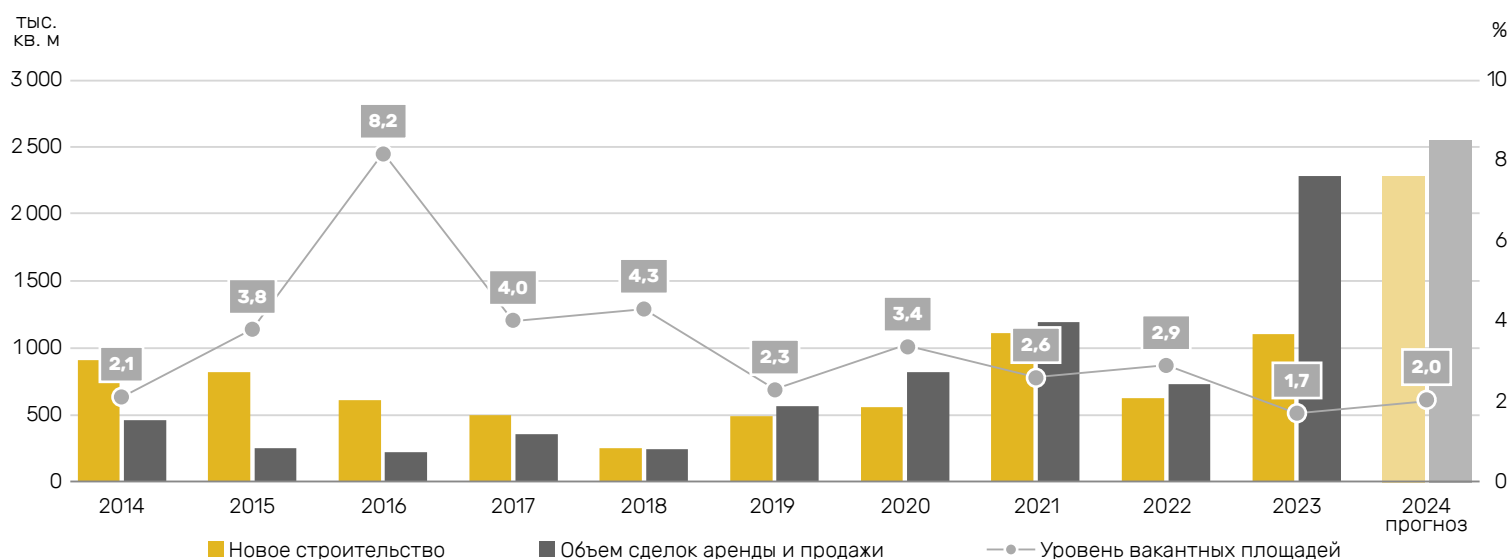


Станислав Ахмедзянов
IBC Global



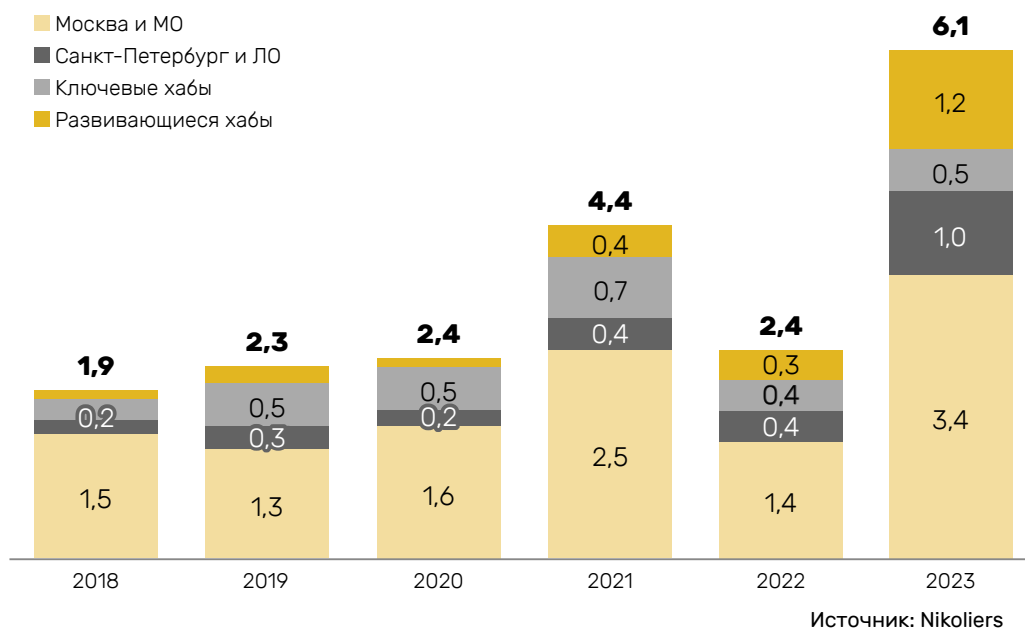
Антон Алябьев
CORE.XP

ДИНАМИКА ОСНОВНЫХ ИНДИКАТОРОВ РЫНКА



Источник: Nikoliers

ДИНАМИКА СУММЫ КУПЛЕННЫХ И АРЕНДОВАННЫХ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ, КЛАССЫ А И В, МЛН. КВ.М



и отсутствия в регионе опыта профессионального строительства, констатирует Евгений Бумагин. От выхода в условные складские «медвежьи углы» игроков сдерживает и очень высокий спрос в уже развитых логистических хабах (по итогам 2023 года – рекордный) и Москве (3,4 млн кв.м) и Санкт-Петербурге (1 млн кв.м). «Например, в случае с приграничными городами ситуация такая: с одной стороны, потребность такого масштаба в складах для обработки импорта и экспорта в восточном направлении появилась сравнительно недавно, – поясняет Антон Алябьев. – С другой, девелоперские компании действительно очень загружены проектами в наиболее популярных складских кластерах страны: столичный регион, города-миллионники. Еще одна сложность с выходом на новые для девелопмента территории – это необходимость подтягивать туда строительные мощности, не у всех игроков, при этом, работает экономика проекта».

«Дальние регионы для девелоперов – всегда вызов: логистика строительных материалов, поиск персонала, решение

административных барьеров, – поддерживает Евгений Бумагин. – А при интенсивном росте стоимости строительства (+14% г/г) и недооценке рисков проект может стать убыточным. В общем, спрос среди инвесторов на региональные склады гораздо ниже». «Несмотря на достаточно активное обсуждение экспансии складского девелопмента в регионы, основным логистическим хабом и транспортным узлом по-прежнему остается Москва, – резюмирует **Виктор Заглумин, сооснователь и партнер Bright Rich | CORFAC International.** – Сегодня в регионах нет достаточной логистической инфраструктуры, зато есть кадровый голод, еще более серьезный, чем в Москве. Да, крупные игроки, такие как PNK group, выходят в эти локации с соразмерными компаниями: летом девелопер анонсировал строительство логистического комплекса площадью более 500 тыс. кв.м в Саратове, одним из резидентов которого станет крупный игрок сегмента e-commerce. Но, если говорить о компаниях других сфер, то спрос здесь часто фокусируется вокруг небольших объектов площадью порядка 10000-20000 кв.м.



Виктор Заглумин
Bright Rich | CORFAC
International



Андрей Алешкин, партнер,
исполнительный директор,
NAI Belarus:

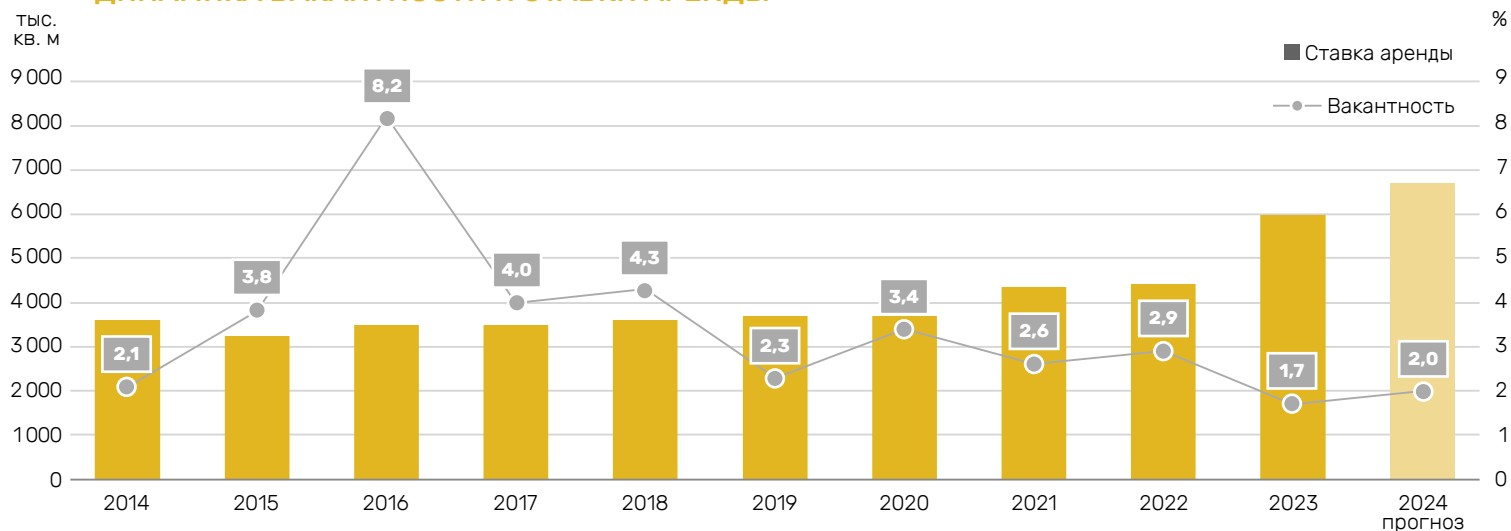
– В качестве наглядного примера приведу нашу белорусскую реальность. Казалось бы, территория РБ компактная, регионы выглядят относительно ровно, но, увы, нет.

Начнем с того, что 80% всех качественных коммерческих складов сконцентрировано в Минске и Пригородной зоне Минска. И только 20% приходится на остальные пять областей и районы Минской области за пределами Пригородной зоны столицы. Есть и свои антирекорды. В Гомельской области – только один объект с площадью чуть более 3 тыс. кв.м, который можно отнести к современной недвижимости сегмента складской логистики. А ведь Гомель – это второй по численности населения город Беларуси после Минска, в области есть несколько крупных и промышленно развитых районов и городов-райцентров. И расстояние от Минска практически 330 км, что тоже создает проблемы для обслуживания розничных клиентов представителями e-commerce и дистрибьюторами с минских распределительных центров. Ставки аренды на «старье» далеко не бросовые, а вот профессиональные девелоперы из складского сегмента регион не замечают.

Если же нашим сторонним взглядом оценить логистическую привлекательность регионов России, то, в среднесрочной и отдаленной перспективе хотелось бы упомянуть Северный морской путь. Одно дело, когда это будет проторенная ледоколами водная артерия среди льдов, где будут гонять транзитом суда от Владивостока до Мурманска и обратно, и другое – если по пути будут оснащенные порты с развитой мультимодальной логистической инфраструктурой. Но чтобы они стали привлекательными, надо их как-то связать с населенными районами автомобильными, железнодорожными путями. Без участия государства, без ГЧП это сделать будет совсем непросто.



ДИНАМИКА ВАКАНТНОСТИ И СТАВКИ АРЕНДЫ



Источник: Nikoliers

Строить такой объем невыгодно, учитывая, что экономика сопоставима с Москвой. И, если оценивать привлекательность регионов для складского развития без привязки к объему объекта, то наиболее интересными я бы назвал все-таки Екатеринбург, Челябинск, Новосибирск, Красноярск, Владивосток, Казань, Новороссийск, Ростов-на-Дону и Краснодар. Для крупных федеральных ретейлеров и маркетплейсов интересен рынок Сочи. Это активно развивающийся регион, быстро растущий как туристическая точка притяжения, покупательский спрос здесь увеличивается. Сложности выхода туда связаны с дефицитом земельных участков, подходящих под строительство складской недвижимости, а также высокой стоимостью земли.

Доставка товаров из Краснодара или Ростова-на-Дону удорожает и удлиняет логистическое плечо».

Для развития складского развития важно создать специальные экономические зоны и адекватный земельный банк по всей стране, поддерживает Станислав Ахмедзянов. «Пока наш рынок очень централизован, общий объем качественной складской недвижимости в России оценивается примерно в 42,5-43 миллиона квадратных метров, причем более 55% сосредоточено в Московском регионе и около 10% в Санкт-Петербурге, – напоминает эксперт. – Это распределение отражает историческую ориентацию на западные торговые связи. Но теперь склады очень потребовались в других регионах». **cRe**

MDP
FACILITY
MANAGEMENT
A Division of OMC

www.mdpm.ru

500+
объектов
в обслуживании

16,5
млн м²
в обслуживании

ВСЯ
территория
РФ

30
лет на рынке
услуг

КЛИЕНТЫ:
СКОЛКОВО, ЯНДЕКС, OZON, ЛУКОЙЛ,
ВБРР, TABLOGIX, MORGAN STANLEY,
ENKA, NHOOD RUSSIA, FM LOGISTIC,
LEROY MERLIN, SCHLUMBERGER,
ВШЭ, СИРИУС

реклама 15+

+7 (495) 737-61-81 • 8 (800) 100-71-39