

сохраняются, за исключением показателя вакансии — его значение не увеличилось в третьем квартале 2022 года. В большинстве крупных регионов показатель свободного предложения без учета субаренды остается низким, и найти готовые площади большого размера крайне сложно. В целом мы ожидаем, что вакансия по прямой аренде еще вырастет к концу года и будет составлять 3–3,5% с учетом нового ввода», — говорит региональный директор, директор департамента индустриальной и складской недвижимости NF Group Константин Фомиченко.

В компании «Ромекс» констатируют, что на сегодняшний день в Краснодарском крае лидерами по объему привлеченных инвестиций являются мультитемпературные склады (46%), которые имеют сухие, холодные и морозильные помещения. За ними следуют фулфилмент-центры (36%) — складские комплексы, направленные на сортировку, маркировку, упаковку, распределение и временное хранение товара. Небольшую долю рынка (4–7%) занимают оптово-распределительные, многоэтажные склады и промышленно-складские объекты (light industrial).

«Акцент все больше смещается в сторону онлайн-торговли, а значит, потребность в складских комплексах продолжит стремительно расти и дальше. При этом вакансии на данном рынке у нас крайне низкая и колеблется в районе 2–4%, что говорит о том, что для удовлетворения спроса необходимо построить много подобных объектов, так как готовых и свободных складов практически нет», — рассказали в «Ромексе».

Одним из признаков долгосрочной перспективности рынка складской недвижимости в компании «Ромекс» называют высокий технологический уровень этой отрасли. Постоянный рост популярности крупных онлайн-ритейлеров, по мнению экспертов, привел их к ситуации, когда они вынуждены работать с миллионами различных единиц товаров ежедневно.

«Представить объемы хранения и быстрого сбора такого количества артикулов невозможно

без современных решений по автоматизации. Уже сегодня технологии фулфилмента помогают компаниям сокращать многомиллионные издержки и практически полностью исключать ошибки при сборе заказов, что крайне важно для конкурентного рынка онлайн-торговли. Кроме того, автоматизация помогает решать проблемы недостатка места и нехватки рабочей силы. Только автоматизация внутренних процессов фулфилмента позволяет собрать и отправить полмиллиона заказов в сутки из 3 млн уникальных позиций из одного фулфилмент-центра. А с учетом динамики роста рынка e-commerce становится очевидно, что количество работников на подобных объектах становится критическим, уже сейчас счет идет на тысячи, а иногда десятки тысяч людей на одном объекте. В перспективе функционал многих из них перейдет в руки современных технологий», — подытожили в «Ромексе».

ПРОГНОЗ НА РОСТ По данным аналитиков Masop, к 2027 году объем предложения в качественном сегменте на рынке складской недвижимости Краснодара увеличится на 51,5% (до 1,38 млн кв. м GLA). Это, по мнению авторов исследования, произойдет за счет ввода в эксплуатацию сразу 11 новых складских объектов, из которых семь — полностью новые проекты, а еще четыре — следующие очереди реализации уже существующих комплексов. Основной объем строящихся и заявленных к реализации объектов в 2022–2027 годах придется на склады категории built-to-suit, которые сформируют около трех четвертей всего нового предложения в этот период.

«Влияние текущего кризиса будет, наиболее вероятно, ограниченным, поскольку рынок Краснодара вошел в этот период макроэкономической турбулентности в состоянии дефицита предложения, который даже в условиях потенциального снижения объемных показателей спроса позволит сохранить высокую заполняемость существующих и новых объектов, что в свою очередь будет спо-

собствовать дальнейшей положительной динамике ставок аренды.

В долгосрочной перспективе благоприятный потенциал локального рынка складов обусловлен географическим положением Краснодара, активным приростом населения в краснодарской агломерации в частности и в регионе в целом, а также интенсивным развитием электронной торговли, чему в том числе способствовала пандемия коронавирусной инфекции. Все эти факторы способствуют увеличению товарооборота и росту востребованности складских площадей», — говорит генеральный директор консалтинговой компании Masop Илья Володько.

В компании «Ромекс» отмечают, что сегодня рынок интернет-торговли растет, и крупнейшие игроки уже заявили об увеличении складских мощностей. Кроме того, российские производители существенно нарастили производство, так как часть импортных товаров ушла из России, и спрос на отечественного производителя существенно вырос. «Вследствие этих факторов спрос на складскую недвижимость растет. Однако следует отметить, что спрос идет именно на высокотехнологичные складские комплексы, отвечающие современным требованиям онлайн-торговли», — рассказали в компании.

Предполагаемый объем сделок в ЮФО к концу 2022 года, по данным компании «Ромекс», будет на уровне 100–120 тыс. кв. м. Если говорить по Краснодарскому краю, то на него придется основная доля контрактов — порядка 80–100 тыс. кв. м.

По данным аналитиков NF Group, основными драйверами как федерального, так и регионального рынка складской недвижимости остаются ритейлеры — их доля в общей структуре сделок составляет 42%. На компании сектора онлайн-торговли приходится не более 30% от объема спроса. Заметно возросли запросы со стороны дистрибьюторов, доля сделок с которыми теперь составляет до 11%, что на 8 п. п. больше по сравнению с итогами 2021 года.

ТРЕНД «ПОСЛЕДНЕЙ МИЛИ» Эксперты также отмечают, что основу спроса продолжат формировать крупные игроки офлайн-ритейла и операторы сегмента e-commerce. Объем требуемой площади для таких компаний, как правило, превышает объем вакантных лотов в спекулятивных комплексах. В связи с этим большинство новых проектов будет создаваться в формате built-to-suit. В свою очередь, рост числа проектов формата built-to-suit и общая востребованность площадей в спекулятивных комплексах сохранит заполняемость складской недвижимости на текущем высоком уровне.

«Таким образом, рыночная ситуация в сегменте качественной производственно-складской недвижимости в Краснодаре останется благоприятной в период как минимум до 2027 года, а общая нехватка качественных складских площадей, наиболее вероятно, не будет преодолена в обозначенный период, поскольку в стадии строительства и планирования в настоящий момент в основном находятся built-to-suit объекты. Все это будет способствовать сохранению высоких показателей заполняемости и положительной динамике ставок аренды», — говорит Илья Володько.

ПО ДАННЫМ АНАЛИТИКОВ NF GROUP, ОСНОВНЫМИ ДРАЙВЕРАМИ КАК ФЕДЕРАЛЬНОГО, ТАК И РЕГИОНАЛЬНОГО РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОСТАЮТСЯ РИТЕЙЛЕРЫ — ИХ ДОЛЯ В ОБЩЕЙ СТРУКТУРЕ СДЕЛОК СОСТАВЛЯЕТ 42%

Эксперты отмечают, что, помимо традиционных складских комплексов высокого качественного уровня (сухих и мультитемпературных складов), развитие сегмента может в среднесрочной перспективе происходить за счет появления новых форматов складской недвижимости. В частности, форматов, связанных с резким наращиванием объемов онлайн-торговли, для операторов которой необходимой стала возможность оперативной обработки заказов и доставки товаров. Все это определяет перспективный рост спроса на объекты городской логистики, или так называемые склады «последней мили». Такие складские объекты в настоящий момент слабо представлены на рынке, однако в перспективе их востребованность будет только возрастать со стороны онлайн-ритейлеров, курьерских компаний, операторов доставки и др.

К основным видам объектов городской логистики аналитики Masop относят фулфилмент-центры — ключевые элементы логистических цепочек маркетплейсов. Они представляют собой крупные объекты складской недвижимости (как правило, около 50–100 тыс. кв. м арендопригодной площади), где происходят операции хранения, приема и обработки заказов, а также их комплектация и упаковка. «По сути, это обычный склад с возможностью сортировки товаров и отправки их покупателям», — говорит Илья Володько.

Еще один городской формат — dark store. Это складское помещение площадью 5–10 тыс. кв. м, организованное внутри как гипермаркет. «Данный формат используется преимущественно продуктовыми ритейлерами, а причиной его появления стал рост онлайн-заказов. В России формат только начинает появляться и развивается компаниями, занимающимися доставкой продуктов питания и товаров первой необходимости (X5 Retail Group, "Самокат", "Яндекс.Лавка" и др.)», — говорит Илья Володько.

Кроме того, есть такие форматы, как dark kitchen — объект площадью обычно не более 500–1000 кв. м, предназначенный для приготовления блюд исключительно для сервисов доставки еды, и формат light industrial. Такие объекты представляют собой относительно небольшие помещения с выделенными складскими и производственными блоками общей площадью от 500 до 2–3 тыс. кв. м. ■

ПРИМЕРЫ КРУПНЫХ ОБЪЕКТОВ РАЗНЫХ КЛАССОВ НА РЫНКЕ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. КРАСНОДАР (07.2022)

По данным компании Masop

Объект	Тип объекта	Год ввода в эксплуатацию	Адрес	GLA, кв. м
Класс А				
ЛЦ «Кубань»	спекулятивный*	2013	г. Краснодар, пос. Индустриальный, ул. Восточная, 1Б	180 000
ЛК «Октябрьский» (1–3-я очереди)	спекулятивный / BTS**	2017	г. Краснодар, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44	75 000
РЦ «Магнит»	BTS	2015	г. Краснодар, СТ Юбилейное, ул. Железнодорожная, 2	67 000
РЦ Wildberries (1-я очередь)	BTS	2022	г. Краснодар, Восточная промышленная зона	50 000
РЦ X5 Retail	BTS	2017	респ. Адыгея, х. Кочкин, ул. Логистическая, 1	47 000
ЛК*** «Гримел» (1–3-я очереди)	спекулятивный	2019–2023	г. Краснодар, ст. Марьянская, ул. Октябрьская, 122	39 175
ЛК «Хутор Ленина»	спекулятивный	2018	г. Краснодар, х. Ленина, ул. Почтовое отделение, 37	37 000
ЛК «ЕврАзЭС-Краснодар»	спекулятивный / BTS**	2012	г. Краснодар, Западный обход	35 000
Класс В				
ЛК «Азимут»	спекулятивный	2020	г. Краснодар, х. Октябрьский, ул. Живописная, 72	39 000
СК на Восточном обходе, 46	спекулятивный	2020	г. Краснодар, пос. Индустриальный, 46	28 000
ЛК на Ростовском шоссе, 26/1	спекулятивный	2018	г. Краснодар, Ростовское шоссе, 26/1	20 761
ЛК на Московской, 111А	спекулятивный	2013	г. Краснодар, ул. Московская, 111А	19 000
Класс С				
Склад на Бородинской, 156/3	спекулятивный	2013	г. Краснодар, ул. Бородинская, 150	7 100
ЛЦ «МИР»	спекулятивный	2019	г. Краснодар, ул. Московская, 103/1	6 800
Склад на Демуса, 17	спекулятивный	2016	г. Краснодар, ул. Демуса, 17	2 900

* gross leasable area

** BTS (built-to-suit) — объекты, реализованные под конкретного заказчика и не предполагающие аренду на открытом рынке.

Спекулятивные склады — объекты, площади в которых можно арендовать на открытом рынке

ЛК / ЛЦ — логистический комплекс / центр

РЦ — распределительный центр

СК — складской комплекс