BusinesStat®

готовые обзоры рынков

Анализ рынка складской недвижимости в России в 2019-2023 гг, прогноз на 2024-2028 гг

АДРЕС:
107023, г. Москва
ул. Электрозаводская
д. 23, стр. 8

ТЕЛ.:
+7 (495) 180-04-19
ФАКС:
+7 (495) 180-04-19

ЭЛЕКТРОННАЯ ПОЧТА:
info@businesstat.ru
САЙТ:
www.businesstat.ru

Аннотация

По оценкам BusinesStat, в 2023 г объем введенных в эксплуатацию складских площадей в России увеличился на 14% и достиг 4,6 млн м².

При этом в 2022 г отмечалось снижение ввода складов в стране. Из-за ухода западных компаний увеличилась доля вакантных площадей складской недвижимости. Экономическая ситуация в стране привела к снижению деловой активности, вследствие чего операторы рынка приостановили ввод в эксплуатацию новых объектов, по итогам года снижение составило 7%.

В 2023 г фиксировался рекордный объем введенных в эксплуатацию складских площадей, на фоне восстановления потребительского рынка и реализации накопленного потенциала. Ключевые сделки на рынке заключались компаниями Ozon, Willdberries, ВсеИнструменты.ру, ВкусВилл, Магнит, X5 Retail Group.

Происходили изменения в потребительском поведении: клиенты все чаще обращают внимание на возможность экспресс-доставки, что стимулирует компании секторов eCommerce и eGrocery иметь склады в регионах для сокращения времени доставки товаров. В 2023 г ввод новых объектов в регионах России превысил показатели Москвы и Московской области. Наиболее высокие объемы ввода в эксплуатацию наблюдались в Воронежской и Свердловской областях.

Кроме того, тенденция к импортозамещению дала толчок развитию российского производства. Высокий спрос на складские мощности существует у производителей автокомпонентов, исполнителей госзаказов и со стороны пищевой промышленности. При этом, из-за нерегулярности поставок стало более актуальным создание запасов товаров, которые ввозятся по параллельному импорту. Таким образом, спрос на складские площади значительно превысил предложение, а доля вакантных площадей стала минимальной.

«Анализ рынка складской недвижимости в России», подготовленный BusinesStat, включает важнейшие данные, необходимые для понимания текущей конъюнктуры рынка и оценки перспектив его развития:

- оборот рынка складских помещений
- объем сделок аренды и покупки складов
- статистика предприятий и персонала отрасли
- существующая мощность и ввод в действие складских площадей
- средние цены аренды и продажи складской недвижимости
- финансовые и инвестиционные показатели отрасли

В обзоре приводятся следующие детализации:

- **виды деятельности потребителей:** дистрибуция, онлайн-торговля, производство, розничная торговля, транспорт и логистика, прочие
- **регионы страны:** Москва и Московская область, Санкт-Петербург и Ленинградская область, другие регионы
- **типы сделок:** аренда, покупка
- **формы собственности предприятий отрасли:** государственная, частная

Приведены финансовые рейтинги крупнейших предприятий отрасли: ФМ Ложистик, ВБ Восток, Адва, Северо-Западный, Мэйджор Терминал, Фактория, Логопарк Менеджмент, Балтстоун, Склады 104, Эн. Си. Логистик, Трастлайн, Ситиэндмолз и др.

При подготовке обзора используется официальная статистика и собранные данные.

Информация профильных ведомств:

- Федеральная служба государственной статистики (Росстат)
- Федеральная налоговая служба

Информация, собранная BusinesStat:

- анализ открытой информации о рынке складов
- оценки экспертов отрасли

Информацию о смежных рынках вы можете найти в других исследованиях BusinesStat:

- Анализ рынка коммерческой недвижимости в России
- Анализ рынка фулфилмента в России
- Анализ рынка грузоперевозок в России
- Анализ рынка систем управления недвижимостью в России
- Анализ рынка электронной коммерции (eCommerce) в России
- Анализ рынка автомобильных грузоперевозок в Казахстане
- Бизнес-план склада

Содержание

МЕТОДИКА ПОДГОТОВКИ ОБЗОРА РЫНКА

ИНФРАСТРУКТУРА

Предприятия

- Таблица 1. Численность предприятий отрасли в России в 2023 г (тыс)
- Таблица 2. Численность предприятий отрасли по форме собственности в России в 2023 г (тыс)
- Таблица 3. Численность предприятий отрасли в регионах России в 2023 г

Мощность складов

- Таблица 4. Объем существующих складских площадей в России в 2019-2023 гг (млн м²)
- Таблица 5. Прогноз объема складских площадей в России в 2024-2028 гг (млн м²)
- Таблица 6. Объем существующих складских площадей по регионам России в 2019-2023 гг (млн м²)
- Таблица 7. Прогноз объема складских площадей по регионам России в 2024-2028 гг (млн м²)

Ввод эксплуатацию складских площадей

- Таблица 8. Введено в эксплуатацию складских площадей в России в 2019-2023 гг (тыс м²)
- Таблица 9. Введено в эксплуатацию складских площадей по регионам России в 2019-2023 гг (тыс м²)
- Таблица 10. Ввод в эксплуатацию складских площадей по регионам России в 2019-2023 гг (тыс м²)

ПЕРСОНАЛ

- Таблица 11. Трудовые ресурсы предприятий отрасли в России в 2019-2023 гг (тыс чел)
- Таблица 12. Трудовые ресурсы предприятий отрасли в регионах России в 2019-2023 гг (чел)
- Таблица 13. Фонд начисленной заработной платы и средняя зарплата сотрудника предприятий отрасли в России в 2019-2023 гг (млрд руб, тыс руб в год)
- Таблица 14. Средняя заработная плата сотрудника предприятий отрасли в регионах России в 2019-2023 гг (тыс руб в год)

РЕЙТИНГИ ПРЕДПРИЯТИЙ ОТРАСЛИ

Рейтинги предприятий отрасли (юрлиц)

- Таблица 15. Рейтинг предприятий отрасли по выручке от продаж в 2022 г (млн руб)
- Таблица 16. Рейтинг предприятий отрасли по прибыли от продаж в 2022 г (млн руб)
- Таблица 17. Рейтинг предприятий отрасли по основным средствам в 2022 г (млн руб)
- Таблица 18. Рейтинг предприятий отрасли по рентабельности продаж в 2022 г (%)

ПРОФИЛИ ВЕДУЩИХ ПРЕДПРИЯТИЙ ОТРАСЛИ

АО «ФМ Ложистик Восток»

- Регистрационные данные

- Руководство предприятия
- Основные акционеры
- Дочерние предприятия
- Бухгалтерский баланс (тыс руб)
- Отчет о прибылях и убытках (тыс руб)
- Основные финансовые показатели

ООО «ВБ Восток»

- Регистрационные данные
- Руководство предприятия
- Основные участники
- Бухгалтерский баланс (тыс руб)
- Отчет о прибылях и убытках (тыс руб)
- Основные финансовые показатели

ООО «Адва»

- Регистрационные данные
- Руководство предприятия
- Основные участники
- Бухгалтерский баланс (тыс руб)
- Отчет о прибылях и убытках (тыс руб)
- Основные финансовые показатели

ООО «Северо-Западный»

- Регистрационные данные
- Руководство предприятия
- Основные участники
- Бухгалтерский баланс (тыс руб)
- Отчет о прибылях и убытках (тыс руб)
- Основные финансовые показатели

АО «ФМ Ложистик Рус»

- Регистрационные данные
- Руководство предприятия
- Основные акционеры
- Бухгалтерский баланс (тыс руб)
- Отчет о прибылях и убытках (тыс руб)
- Основные финансовые показатели

ОБЪЕМ СДЕЛОК ПО АРЕНДЕ И ПОКУПКЕ СКЛАДОВ

- Таблица 19. Объем сделок по аренде и покупке складов в России в 2019-2023 гг (тыс м²)
- Таблица 20. Прогноз объема сделок по аренде и покупке складов в России в 2024-2028 гг (тыс м²)
- Таблица 21. Объем сделок по аренде и покупке складов по регионам России в 2019-2023 гг (тыс м²)
- Таблица 22. Прогноз объема сделок по аренде и покупке складов по регионам России в 2024-2028 гг (тыс м²)

Тип сделки

- Таблица 23. Объем сделок по аренде и покупке складов по типам: аренда / покупка в России в 2019-2023 гг (тыс м²)

Вид деятельности потребителя

- Таблица 24. Объем сделок по аренде и покупке складов по видам деятельности потребителей в России в 2023 г (тыс м²)

Доля вакантных площадей

- Таблица 25. Доля вакантных складских площадей в России в 2019-2023 гг (%)
- Таблица 26. Доля вакантных складских площадей по регионам России в 2019-2023 гг (%)

ОБОРОТ СДЕЛОК ПО АРЕНДЕ И ПОКУПКЕ СКЛАДОВ

- Таблица 27. Оборот сделок по аренде складов в России в 2019-2023 гг (млрд руб)
- Таблица 28. Прогноз оборота сделок по аренде складов в России в 2024-2028 гг (млрд руб)
- Таблица 29. Оборот сделок по покупке складов в России в 2019-2023 гг (млрд руб)
- Таблица 30. Прогноз оборота сделок по покупке складов в России в 2024-2028 гг (млрд руб)

СРЕДНИЕ ЦЕНЫ АРЕНДЫ И ПОКУПКИ СКЛАДОВ

- Таблица 31. Средняя ставка аренды складов в России в 2019-2023 гг (тыс руб за м² в год)
- Таблица 32. Средняя ставка операционных расходов по эксплуатации складов в России в 2019-2023 гг (тыс руб за м² в год)
- Таблица 33. Средняя цена продаж складов в России в 2019-2023 гг (тыс руб за м²)
- Таблица 34. Прогноз средней ставки аренды складов в России в 2024-2028 гг (тыс руб за м² в год)
- Таблица 35. Прогноз средней ставки операционных расходов в России в 2024-2028 гг (тыс руб за м² в год)
- Таблица 36. Прогноз средней цены продаж складов в России в 2024-2028 гг (тыс руб за м²)

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ОТРАСЛИ

1. Деятельность по складированию и хранению

- Таблица 37. Выручка от продаж в 2019-2023 гг (млрд руб)
- Таблица 38. Коммерческие и управленческие расходы в 2019-2023 гг (млрд руб)
- Таблица 39. Себестоимость в 2019-2023 гг (млрд руб)
- Таблица 40. Прибыль от продаж в 2019-2023 гг (млрд руб)
- Таблица 41. Экономическая эффективность в 2019-2023 гг
- Таблица 42. Инвестиции в отрасль в 2019-2023 гг (млрд руб)

2. Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом

- Таблица 43. Выручка от продаж в 2019-2023 гг (млрд руб)
- Таблица 44. Коммерческие и управленческие расходы в 2019-2023 гг (млрд руб)
- Таблица 45. Себестоимость в 2019-2023 гг (млрд руб)
- Таблица 46. Прибыль от продаж в 2019-2023 гг (млрд руб)
- Таблица 47. Экономическая эффективность в 2019-2023 гг

- Таблица 48. Инвестиции в отрасль в 2019-2023 гг (млрд руб)

Методика подготовки обзора рынка

При подготовке обзора BusinesStat ставит целью собрать максимум информации об анализируемом рынке.

На первой стадии аналитики BusinesStat агрегируют национальную и международную статистику, информацию из деловых и отраслевых изданий. Дополнительно проводятся собственные исследования: опросы потребителей или экспертов, наблюдения за ценами в рознице и в оптовых каналах продаж. Источники данных для каждого обзора подробно представлены в его аннотации. Под каждой таблицей обзора приведены ссылки на источники.

На втором этапе работ полученные данные взвешиваются и приводятся к единому непротиворечивому массиву. На этом этапе происходит отбраковка данных, которые представляются аналитикам противоречивыми и менее надежными. Выбранные данные должны находиться между собой в полной корреляции, чтобы сделать возможной комплексную оценку рынка. Например, спрос должен быть равен предложению с учетом производства, импорта и экспорта, продаж и складских запасов.

Данные по производству, таможенным операциям, продажам извлекаются из разных источников и первоначально не полностью соответствуют друг другу, что часто требует проведения дополнительных расчетов. В итоге по части уточненных, расчетных параметров рынка BusinesStat сам становится источником данных, что отмечено в соответствующих таблицах.

Третьим этапом работ является построение динамических рядов – прогнозирование. Первичное прогнозирование осуществляется математическими методами, суть которых сводится к анализу ретроспективных данных для построения прогноза. Однако такой анализ может задать лишь общий тренд на стабильных рынках с известной многолетней динамикой. Подобные стабильные рынки в России фактически отсутствуют, из-за чего эффективность математического анализа падает.

Для уточнения прогнозов анализируются факторы, влияющие на развитие рынка. Часть факторов определена достаточно жестко и может быть использована с большой уверенностью для прогнозирования производства, импорта и экспорта. Пример такого фактора – государственное отраслевое регулирование. Часто заранее известна политика правительства в области регулирования импорта, по инвестициям в производство и строительство, субсидированию или, наоборот, увеличению налоговой нагрузки на отрасль. Пользуясь накопленным опытом о влиянии на отрасли подобных изменений, аналитики BusinesStat могут достаточно точно прогнозировать дальнейшее развитие рынка.

Влияние других групп факторов менее выражено либо факторы противоречат друг другу. Чаще всего подобные факторы связаны с динамикой продаж и потребления. Здесь приходится анализировать более широкий круг переменных, часто применяя бенчмарки с соседних рынков, где аналогичная ситуация происходила ранее, или с рынков тех же отраслей других стран, где были аналогичные кейсы. Например, во всех развивающихся странах мира наблюдается схожая динамика потребительского поведения, обусловленная появлением новых категорий товаров, развитием сетевой розницы, приходом международных корпораций.

Применение международных бенчмарков для российских отчетов становится возможным благодаря одновременному анализу BusinesStat рынков в других странах мира. BusinesStat готовит глобальные обзоры, обзоры рынков СНГ и ЕС, а также обзоры рынков отдельных стран мира.

Ввод эксплуатацию складских площадей

Таблица 8. Введено в эксплуатацию складских площадей в России в 2019-2023 гг (тыс м²)

Параметр	2019	2020	2021	2022	2023
Введено в эксплуатацию складских площадей (тыс м²)	3 508,9	3 154,1	4 338,8	4 027,0	4 602,5
Динамика (% к предыдущему году)	54,0	-10,1	37,6	-7,2	14,3

Источник: Росстат

В таблице приводится общий объем введенных в эксплуатацию сухих общетоварных складов с учетом реконструкции.

В 2019-2023 гг ввод в эксплуатацию складских площадей в России увеличился на 31%: с 3,5 до 4,6 млн м². Наибольший прирост отмечался в 2019 г (на 54% к уровню 2018 г), когда значительно вырос объем ввода складских площадей в Московской области.

В 2020 г объем введенных складов снизился на 10% до 3,2 млн м². Часть спекулятивных проектов (строящихся не под конкретного арендатора или покупателя, а для дальнейшей продажи или сдачи в аренду) из-за пандемийных ограничений была временно приостановлена.

В 2021 г объем нового строительства общетоварных складов вырос на 38% и достиг 4,3 млн м². Значительные объемы складской недвижимости вводились в Московской, Тульской, Свердловской областях и Краснодарском крае.

В 2022 г основным фактором снижения ввода новых складов стали экономические изменения и введение санкций. Иностранные компании, уходящие с российского рынка, освобождали складские площади. На фоне увеличения предложения вакантных площадей операторы рынка приостановили ввод новых складских комплексов.

При этом в Московском регионе в 2022 г был введен рекордный объем качественной складской недвижимости. Операторы рынка связывают это с ростом активности в предыдущие годы и заключением в 2020-2021 гг крупнейших сделок преимущественно с представителями сектора eCommerce по схеме built-to-suit (под конкретного клиента). Санкт-Петербург и Ленинградская область также показали прирост вводимых площадей. Снижение ввода складских объектов наблюдалось при этом в других регионах после высоких показателей 2021 г.

В условиях кризиса запуск части объектов был перенесен на 2023 г. В итоге отложенная реализация строительства объектов на фоне рекордного спроса привели к увеличению складских площадей, введенных в эксплуатацию в 2023 г на 14% до 4,6 млн м².