

ЛОГИСТИЧЕСКИЕ ЦЕНТРЫ И ЛОГИСТИЧЕСКАЯ ИНФРАСТРУКТУРА РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКИ

Е. В. Николаева¹, С. А. Банников²

¹Челябинский государственный университет, Челябинск, Россия

²Финансовый университет при Правительстве РФ, Госкорпорация по ОрВД, Москва, Россия

Логистическая инфраструктура российской экономики развивается с каждым годом. На рынке возникают новые форматы и услуги. В статье приведен анализ изменения структуры спроса на услуги логистических комплексов в стране за последние пять лет. Определены ключевые группы клиентов, формирующих основную часть спроса на услуги логистических комплексов. Описаны особенности их спроса на рынке логистических комплексов страны. Раскрыта структура сделок на рынке услуг логистических комплексов в региональном разрезе. Было определено, что в последние два года проявляется тенденция роста доли сделок в регионах (смещение акцентов с Москвы и Санкт-Петербурга). Вместе с тем в период спада в экономике страны рынок также испытывает негативное влияние, которое опосредованно проявляется через его ключевых потребителей — компании розничной торговли и производство.

Ключевые слова: логистические центры, логистические услуги, розничная торговля, e-commerce.

В настоящее время в России набирает обороты тенденция передачи непрофильных процессов и услуг в области хранения ТМЦ на аутсорсинг. Это дает потребителям услуг не только возможность сохранения бюджета, но и существенную экономию времени. Эффективность складских и логистических услуг для бизнеса в настоящее время не вызывает сомнений.

Крупные складские и логистические центры оказывают для компаний услуги, связанные с движением ТМЦ, предоставляют площади транспортным и другим компаниям, расположенным за чертой города, — стоянки для грузовых автомобилей. Среди услуг логистических центров — таможенные и брокерские услуги, хранение, инвентаризация, маркировка товара. Большинство из таких комплексов предоставляют услуги простой аренды помещений своим клиентам.

Развитая система логистических центров страны позволяет сокращать цепи поставок и оптимизировать товарные потоки. Задачей логистических центров является доставка грузов от поставщика к потребителю в оптимальные сроки и с наименьшими затратами для обеих сторон сделки.

Логистические центры являются частью складской инфраструктуры страны и относятся к категории коммерческой недвижимости. В последние годы доходность складских комплексов традиционно выше, чем других объектов коммерческой недвижимости (офисной и торговой), поэтому строительство складской недвижимости

(в том числе логистических комплексов) является привлекательным направлением для инвестирования, что обусловлено более высокими ставками капитализации.

В структуре складских логистических услуг выделяют (в порядке убывания спроса со стороны потребителей): складирование, таможенное оформление, возвратную логистику, кросс-докинг, маркировку, упаковку товара, управление запасами, аудит счетов, IT-услуги, службу клиентского сервиса и др.

Современные логистические центры размещаются в складах следующих категорий:

- Класс А. Наиболее современные, имеющие удобное расположение вблизи крупных транспортных магистралей. Такие комплексы оснащены системами пожарной сигнализации, мультитемпературными помещениями, новейшими системами видеонаблюдения и спринклерного пожаротушения, круглосуточной охраной. Здания комплексов построены с использованием инновационных технологий и качественных современных материалов.
- Класс В. Менее современные здания, при этом капитальные и выполненные из качественных материалов. Здания оборудованы системами пожарной сигнализации, а также гидрантными системами пожаротушения. Охраняются круглосуточно. Проигрывают объектам класса А по уровню транспортной доступности.
- Класс С. Складские помещения, наименее подходящие для логистических центров, часто

неотапливаемые. В помещениях отсутствуют системы пожарной сигнализации и пожаротушения, охрана, видеонаблюдение и другие системы. Здания, как правило, старой постройки (1950—1990), не отвечают современным требованиям к складским помещениям.

Данная классификация складов разработана специалистами группы компаний «РМС» (лидер в оценке и экспертизе недвижимости в РФ), является приблизительной и носит рекомендательный характер.

Рынок услуг логистических центров в России в настоящий момент характеризуется следующими особенностями:

Во-первых, произошло перераспределение спроса на услуги аренды помещений от операторов розничной торговли к операторам онлайн-торговли. Наблюдается сокращение спроса со стороны производственных и транспортных компаний в 2020 г., а также ежегодное снижение доли дистрибьютеров на рынке аренды складских помещений (рис. 1).

Во-вторых, наблюдается смещение сделок в логистических и складских комплексах из Москвы и Санкт-Петербурга в сторону регионов. На рис. 2 представлено распределение сделок в ретроспективе (по данным компании Knight Frank Research). В 2019—2020 гг. значительно сократилась доля сделок в Московском регионе — с 82 % в 2018 г. до 60 % в 2020 г. В 2020 г. снизилась доля сделок в Санкт-Петербурге и Ленинградской области на 8 %. При этом доля сделок в регионах выросла до 30 % в 2020 г., что является максимальным показателем за последние пять лет.

Наибольшее число сделок в регионах отмечено в 2020 г. в Новосибирске (26 %), Краснодаре (16 %), Красноярске (12 %), Челябинске (12 %), Ангарске (11 %), Курске (7 %) и Брянске (6 %). Данные локации можно считать наиболее привлекательными в настоящий момент с точки зрения развития услуг складской логистики (рис. 3).

Рынок логистических услуг в России динамично развивается, способствуют этому развитие новых форматов складских и промышленных помещений, рост концентрации игроков в сегменте онлайн-торговли. Причем развитие онлайн-торговли оказывает наибольшее влияние на рынок логистических центров. Данная группа игроков компенсирует снижающийся спрос со стороны торговых сетей.

Одним из основных драйверов роста спроса на рынке логистических услуг становится сегмент e-commerce. Транспортные и производственные компании также продолжают формировать спрос

на помещения в складских и логистических комплексах.

Примечательно, что основной тенденцией рынка строительства складских и логистических комплексов является растущий спрос на формат built-to-suit (BTS) — строительство объекта под заказ, под требования конкретного крупного арендатора. Спрос на такие проекты имеет тенденцию к росту на протяжении нескольких последних лет, а в структуре ввода складских помещений объекты, построенные в таком формате, доминируют. Данный вид строительства становится все более востребованным в связи с расширением присутствия компаний в регионах.

На рынке розничной торговли — одного из крупнейших потребителей услуг логистических и складских комплексов — наблюдается тенденция к укрупнению ключевых игроков и, как следствие, вытеснение с рынка небольших торговых предприятий. Ожидается, что в ближайшие годы крупные федеральные ретейлеры будут занимать до 80 % розничного рынка. Параллельно с этим крупные федеральные ретейлеры продолжают активно заходить в регионы, поглощая при этом местных игроков. И операторы рынка логистических центров чутко реагируют на вновь появляющиеся потребности, отвечая происходящим изменениям у ключевых потребителей. Компании внедряют современные технологии в логистические процессы, которые позволяют лучше контролировать оборачиваемость запасов и процессы дистрибуции у ретейлеров. А это, в свою очередь, позволяет им снизить затраты на логистику за счет использования меньших площадей без потери качества товара и ассортимента. Такие процессы приобретают особую актуальность для региональных и локальных рынков, характеризующихся достаточно низкой покупательной способностью.

Эксперты ожидают, что экстенсивное расширение торговых сетей в регионы со временем будет замедляться. При таком развитии событий крупные ретейлеры начнут искать новые точки роста. Одним из путей повышения эффективности в данном случае может стать кооперация среди игроков розничной торговли, которая позволит оптимизировать их цепочки поставок. Кроме того, на данном этапе развития рынка розничной торговли ретейлеры нередко сталкиваются с дефицитом транспортных средств в регионах. Расширение и оптимизация использования логистических услуг в регионах, таким образом, решат проблему с дефицитом транспорта у торговых сетей.



Рис. 1
Структура спроса на аренду складских помещений в России, 2016—2020 гг.

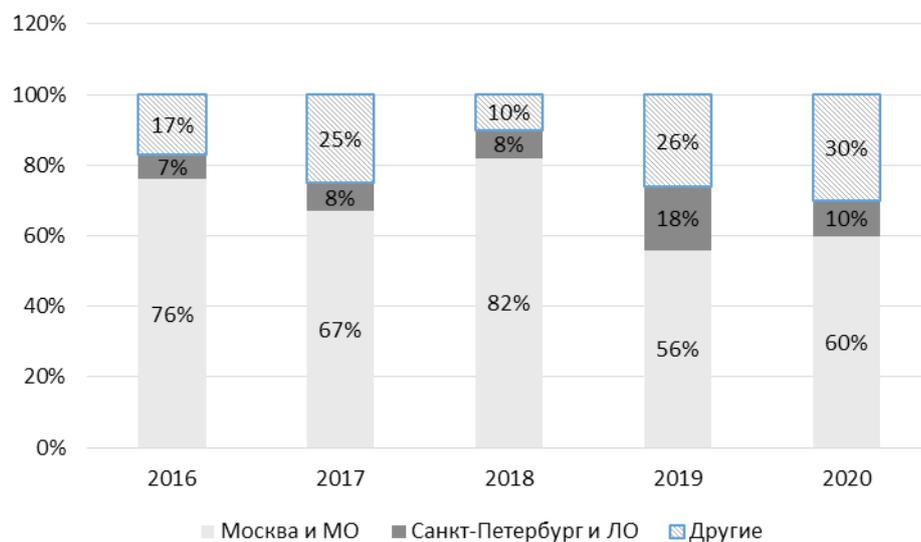


Рис. 2
Распределение сделок в логистических и складских комплексах по регионам, 2016—2020 гг.

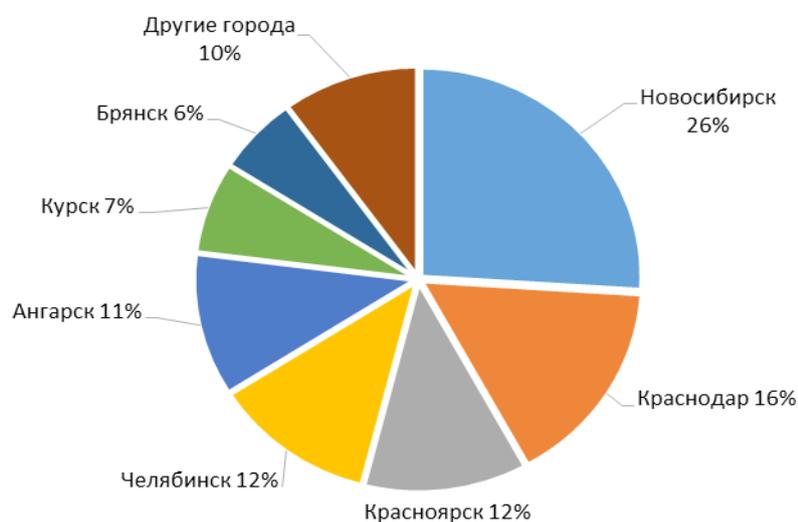


Рис. 3
Распределение сделок в логистических и складских комплексах по городам России, 2020 г.

На протяжении последних нескольких лет основным негативным фактором, ограничивающим развитие логистического бизнеса в стране, является низкая потребительская способность населения страны. До 2020 г. реальные денежные доходы населения практически не росли, что оказывало сильнейшее влияние на многие рынки страны. С началом нового кризиса в 2020 г. покупательная способность населения еще больше снизилась и имеет тенденцию к более сильному падению по итогам 2020—2021 гг.

Согласно данным опроса, проведенного компанией PWC в 2019 г. относительно основных рисков на рынке коммерческой недвижимости в России, 66 % респондентов (операторы рынка коммерческой недвижимости) назвали одним из основных рисков своей деятельности сокращение реальных доходов населения как результат экономического спада в экономике страны. Также значительное влияние на рынок коммерческой недвижимости, по оценкам операторов рынка, окажут чрезмерное регулирование сферы (45 % респондентов), изменение условий финансирования со стороны кредитных организаций (30 %), несовершенство законодательства (27 %), усиление конкурентов (23 %).

Несмотря на спад в экономике РФ, крупные торговые сети продолжают инвестировать в новое строительство и реконструкцию объектов складской инфраструктуры. При этом сохраняется спрос и на услуги логистических центров. Одновременно с этим ежегодно растет потребность в организации распределительных центров (РЦ) на всей территории РФ. Одной из тенденций развития распределительных центров является потребность в сокращении расстояний между РЦ и магазинами, а также расширение их сети. Это, в свою очередь, будет способствовать увеличению транспортно-логистических потоков на территории РФ. В 2021 г. эксперты рынка прогнозируют рост числа крупных сделок со складской недвижимостью и увеличение спроса на услуги логистических центров. При этом основными заказчиками, как ожидается, будут торговые компании.

С развитием интернет-торговли изменяются потребности в типе и локализации складских помещений. В период пандемии многие продуктовые сети стали предоставлять услугу доставки товаров из магазина до конечного покупателя. Это требует от складского (логистического) комплекса или распределительного центра наличия холодильных и морозильных помещений, производственных площадок. Объект должен обладать хорошей транс-

портной доступностью и пропускной способностью. Понимая важность происходящих на рынках потребительских товаров изменений, логистические центры развивают фулфилмент-услуги (полный цикл), подразумевающие наличие конвейерных линий, сортировочных цехов, стеллажей для хранения и т. п.

На рынке логистических и складских услуг РФ развивается ряд новых форматов. Один из них — склады типа *light industrial*. Это производственно-складские объекты, представляющие собой небольшие здания площадью от 200 до 2000 кв. м, спрос на которые предъявляют представители малого и среднего бизнеса, которые временно хранят там продукцию для дальнейшей ее реализации конечному потребителю (в некоторых случаях хранится сырье для будущего производства). Потребителями таких объектов являются: небольшие сельскохозяйственные, сервисные, дистрибьютерские и торговые компании, онлайн-магазины. Производственно-складские помещения данного формата приобретают все большую популярность в РФ. В 2019 г. были введены объекты формата *light industrial* в Москве (Industrial City «Сынково», «Технопарк Перерва»), Екатеринбурге (логопарк «Кольцовский»), Воронеже (Smart Blocks), Самаре (логистический комплекс «Придорожный»).

В сфере торговли развивается новый формат *Dark Store*, представляющий собой торговое помещение, которое открыто только для курьеров, занимающихся доставкой товаров покупателям. В супермаркетах *Dark Store* собираются онлайн-заказы и в дальнейшем доставляются оттуда заказчику. Одним из первых ретейлеров, запустивших данный формат в России, стала компания X5 Retail Group.

Несмотря на то что рынок логистических центров динамично развивается в настоящее время в России, кризис 2020 г., вызванный пандемией COVID-19, оказал ощутимое влияние и на его операторов. В условиях кризиса перед игроками рынка стоит серьезная задача по сохранению своей рыночной и финансовой устойчивости. Преодолеть кризис легче всего будет компаниям, имеющим минимальные собственные основные средства, поскольку дополнительная финансовая нагрузка в данный период может только усугубить ситуацию. Более высокие шансы повысить в данный период операционные результаты — у операторов, имеющих среди клиентов компании из сегмента ретейл, FMCG (быстро оборачиваемые товары), фармацевтики.

Список литературы

1. Абрамова М. Б., Булка В. Д., Вязовая В. А. О проблемах и тенденциях развития рынка складской логистики России // IV Ломоносовские чтения. Актуальные вопросы фундаментальных и прикладных исследований: сб. ст. междунар. науч.-практ. конф. 2020. С. 77—80.
2. Аникин Б. А. Основные и обеспечивающие функциональные подсистемы логистики: учебник. М.: Проспект, 2020. 757 с.
3. Ефремова А. Д., Артамонов А. Е., Третьякова В. А. Анализ состояния и перспектив развития рынка складских услуг // Евразийский юридический журнал. 2020. № 1 (140). С. 441—443.
4. Новые тенденции на рынке недвижимости 2020. Ежегодное исследование российского рынка недвижимости PriceWaterhouseCoopers. 2019.
5. Рынок складской недвижимости. Москва-2020 // Knight Frank Research. 2021.
6. Тиверовский В. И. Складская логистика на пути в цифровое будущее // Транспорт: наука, техника, управление: науч. информ. сб. 2020. № 2. С. 11—15.

Сведения об авторах

Николаева Екатерина Владимировна — кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики отраслей и рынков Челябинского государственного университета, Челябинск, Россия. nikolaeva@csu.ru

Банников Сергей Александрович — кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры управления персоналом и психологии Финансового университета при Правительстве РФ, заместитель директора по управлению персоналом ФГУП «Госкорпорация по ОрВД», Москва, Россия. sabann@bk.ru

Bulletin of Chelyabinsk State University.

2021. № 3 (449). *Economic Sciences. Iss. 72. Pp. 253—257.*

LOGISTICS CENTERS AND LOGISTICS INFRASTRUCTURE OF THE RUSSIAN ECONOMY

E. V. Nikolaeva

Chelyabinsk State University, Chelyabinsk, Russia. nikolaeva@csu.ru

S. A. Bannikov

Financial University under the Government of the Russian Federation, State Corporation for Air Traffic Management, Moscow, Russia. sabann@bk.ru

The logistics infrastructure in Russia is developing year to year. New formats and services are emerging on the market. The article provides an analysis of changes in the structure of demand for the services of logistics centers in Russia over the past 5 years. The key groups of clients that form the bulk of the demand for the services of logistics complexes have been identified. The features of their demand in the market of the country's logistics centers are described. The structure of transactions in the market of services of logistics complexes in the regional context has been disclosed. It was determined that in the last two years the share of transactions in the regions increased (the focus is shifting from Moscow and St. Petersburg). At the same time, during a downturn in the country's economy, the market also experiences a negative impact, which is indirectly manifested through its key consumers — retail and manufacturing companies.

Keywords: *logistics centers, logistics services, retail, e-commerce.*

References

1. Abramova M. B. (2020) *IV Lomonosov Readings. Topical issues of fundamental and applied research. Collection of articles of the International Scientific and Practical Conference.* Pp. 77—80 [in Russ.].
2. Anikin B. A. (2020) Basic and supporting functional subsystems of logistics. Moscow. 757 p. [in Russ.].
3. Efremova A. D. (2020) *Eurasian Law Journal*, no. 1 (140), pp. 441—443 [in Russ.].
4. (2019) New trends in the real estate market 2020. Annual research of the Russian real estate market PriceWaterhouseCoopers [in Russ.].
5. (2021) Warehouse real estate market. Moscow-2020. *Knight Frank Research* [in Russ.].
6. Tiverovsky V. I. (2020) *Transport: science, technology, management. Scientific information collection*, no. 2, pp. 11—15 [in Russ.].