

## ПАНДЕМИИ ВОПРЕКИ: ОБЗОР РАЗВИВАЮЩИХСЯ РЫНКОВ 2020 ГОДА В РОССИИ

*Е. В. Николаева*

*Челябинский государственный университет, Челябинск, Россия*

Рынок складской логистики является одним из наиболее динамично развивающихся рынков коммерческой недвижимости в России в период кризиса 2020 г. Ежегодно растет спрос на крупные складские помещения со стороны торговых компаний (розничный ритейл и сфера e-commerce) как в Москве, так и в регионах. Рассматривается динамика ввода новых складских площадей в России. Раскрываются причины высокой динамики анализируемого рынка, а также перспективы его развития на ближайшие 3—4 года. Отдельно уделяется внимание направлению складской логистики — 3pl-услугам, выделяются наиболее востребованные и перспективные из них.

**Ключевые слова:** складская логистика, логистические услуги, 3pl-услуги.

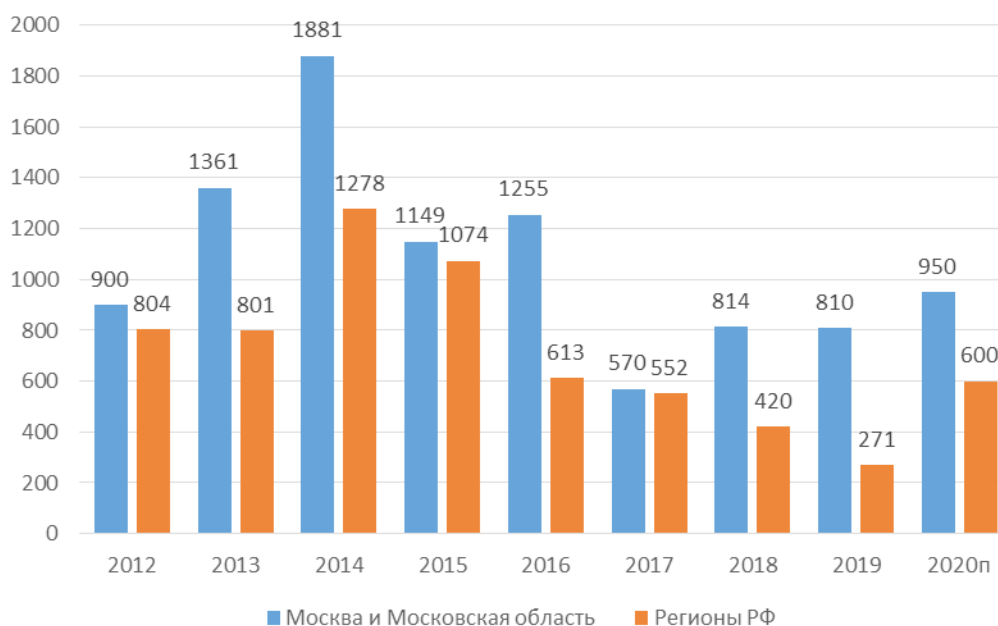
Последствия пандемии COVID-19 в России и мире, экономический кризис в стране оказали существенное влияние на большинство отраслей экономики и рынков [1]. Вместе с этим отсутствие экономического роста в стране в предшествующие несколько лет привели к значительным негативным изменениям как в производственном секторе, так и в секторе торговли. Однако ряд отраслей и рынков в экономике РФ (и мире) в настоящий момент демонстрируют хорошую динамику развития, курс на которую был взят еще до кризисного 2020 г. и продолжают движение в заданном направлении (см. Д. А. Плетнев [2]). Среди таких рынков следует отметить рынок складских услуг и складской логистики. По данным компании Cushman & Wakefield<sup>1</sup>, в январе — сентябре 2020 г. в строительство новых складских площадей инвестировано около 26,6 млрд руб.

Строительство складской недвижимости является одним из наиболее привлекательных направлений инвестирования в настоящее время в стране. Доходность складских комплексов традиционно выше, чем объектов офисной и торговой недвижимости. В то же время строительство складской недвижимости является более сложным в части проработки проекта объекта инвестиций и сопряжено с более серьезными коммерческими рисками. Это отмечают авторы современных научных публикаций в области складской логистики (В. И. Тиверовский [3], А. Д. Ефремова [4], М. Б. Абрамова [5]).

<sup>1</sup> Одна из крупнейших компаний в мире, специализирующихся на коммерческой недвижимости, имеет представительство в России.

По данным компании Cushman&Wakefield, в ближайшие годы ожидается значительный ввод новых крупных складских комплексов, большая часть из которых — это высококачественные объекты (класса А и В) (см. рисунок на с. 221). Согласно прогнозам, сделанным до развития пандемии COVID-19 в 2020 г., ожидается ввод около 1550 тыс. кв. м складских помещений (Москва и регионы). С учетом развивающегося экономического кризиса эта цифра вероятнее всего будет скорректирована, но не столь значительно, как это ожидается по офисной и торговой недвижимости. В любом случае специалисты рынка коммерческой недвижимости видят в складской недвижимости один из наиболее развивающихся сегментов строительства, как на фоне роста спроса со стороны интернет-ритейлеров, так и на фоне расширения розничных сетей и их проникновением в регионы. Рынок складской недвижимости в РФ наименее пострадал от кризиса по сравнению с другими сегментами коммерческой недвижимости. К концу 2020 г. многие отрасли и рынки в стране постепенно стабилизируются, некоторые операторы расширяются и увеличивают складские площади (в основном в сфере торговли), транспортные компании ищут новые решения, ряд из них расширяет деятельность, арендует дополнительные складские площади.

Анализ динамики ввода складских комплексов в 2012—2019 гг. свидетельствует о неравномерном развитии сегмента в исследуемой ретроспективе. В 2015—2016 гг. существенном к снижению активности на рынке складской недвижимости способствовало значительное сокращение оборота розничной торговли, поскольку именно на ритейлеров



*Динамика ввода складских комплексов (класса А и В) в России, 2012—2020 гг., тыс. кв. м*

Источник: составлено автором на основе данных компании Cushman&Wakefield

приходилось около половины всего спроса на складскую недвижимость. Увеличивающийся спрос со стороны производства и логистики не смог компенсировать сокращения спроса со стороны торговых компаний. Уже в 2017 г. наметилась тенденция к возобновлению спроса на складские объекты.

В 2017—2019 гг. на рынке складской недвижимости отмечался рост объемов инвестирования, причем наиболее ярко данная тенденция проявила себя в регионах, где рынок до сих пор является малонасыщенным качественными складскими объектами при наличии стабильно высокого спроса на них. Среди сегментов нежилой недвижимости популярным с точки зрения инвестирования в 2020 г., вероятнее всего, будет именно сегмент складской недвижимости. Специалисты отмечают, что по итогам 2020 г. ожидается снижение инвестиций в офисную и торговую недвижимость, а часть ресурсов будет перенаправлена в жилой сектор (получающий государственную поддержку). Однако рынок жилой недвижимости является более сложным ввиду наличия высоких барьеров входа из-за трудностей с финансированием (эскроу-счета).

Одним из основных драйверов роста рынка складской недвижимости и складских услуг в настоящее время является сфера e-commerce (интернет-торговля). На протяжении последних лет наблюдается интенсивный рост интернет-торговли как в стране, так

и во всем мире, что стимулирует спрос на складские помещения и услуги (такие как услуги фулфилмента и экспресс-доставки заказов) со стороны интернет-магазинов, которые все чаще передают логистику своих товаров на аутсорсинг в логистические и складские комплексы. Исследовательское агентство Data Insight, специализирующееся на рынке электронной коммерции, разработало прогноз развития интернет-торговли на ближайшие 5 лет с учетом влияния кризиса на рост онлайн-продаж. Прогнозируемый среднегодовой прирост интернет-торговли с 2019 по 2024 г. (CAGR) составит 33,2%. Данный сегмент розничной торговли, вероятнее всего, в ближайшие годы станет основным потребителем складских услуг в стране.

Помимо спроса на склады со стороны онлайн-ритейла к наиболее востребованным и перспективным относятся помещения ЦОД (центры обработки данных; по мнению экспертов, этот рынок является в настоящее время гиперрастущим и, кроме того, активно поддерживается государством), а также ОРЦ (оптово-распределительные центры для сельскохозяйственной продукции) — ВЭБ и Минсельхоз реализуют проект по созданию федеральной сети ОРЦ до 2030 г.

Стремительный рост онлайн-торговли в России и мире, расширение федеральных розничных торговых сетей и их экспансия в регионы в ближайшие

годы будут способствовать увеличению спроса и на комплексные складские услуги (3PL-услуги).

Комплексные логистические решения, или услуги 3PL, являются перспективным направлением в области аутсорсинга и одним из динамично развивающихся направлений складской логистики. В структуре комплексных 3PL складских услуг выделяют (в порядке убывания популярности среди потребителей): непосредственно складирование, таможенное оформление товара, кросс-докинг, маркировка, упаковка товара, управление запасами, аудит счетов, IT-услуги, служба клиентского сервиса.

В период карантинных ограничений значительно выросла потребность в комплексных складских услугах со стороны торговых сетей. Многие продуктовые сети развивают услугу доставки товаров из магазина до конечного потребителя. Для этого необходимо, чтобы складской комплекс имел все необходимое оборудование, позволяющее реализовать все процессы складской логистики. В сфере торговли развивается формат Dark Store — это торговое помещение, которое открыто только для курьеров и в котором собираются онлайн-заказы для дальнейшей доставки покупателям. Одним из первых ритейлеров, запустивших данный формат в России стала компания X5 Retail Group.

Согласно исследованию МАДИ и Координационного совета по логистике<sup>1</sup>, у 21 % компаний затраты на логистику в себестоимости продукции составляют от 11 до 20%, у 18% компаний — от 21 до 30%. Поэтому комплексные логистические и складские услуги с каждым годом становятся все более востребованными со стороны клиентов. При этом востребованность 3PL-услуг среди крупных компаний растет более высокими темпами, чем у средних и малых. Крупные компании все чаще оптимизируют свой бюджет отдавая на аутсорсинг комплекс своих потребностей в сфере логистики материальных потоков и фактически получают бесплатный консалтинг со стороны логистических компаний по оптимизации логистической деятельности.

Подводя итог анализу развития рынка складской недвижимости и складских услуг в России отметим, что в 2021—2024 гг. ожидается активное строительство и ввод объектов складской недвижимости в стране, которые будут востребованными — особенно склады класса А и В (при условии, что пандемия в стране постепенно будет идти на спад к 2021 г.). В кризис складская недвижимость показала себя как наиболее ликвидный актив для вложения инвестиций в сравнении с торговой и офисной недвижимостью. Эксперты прогнозируют значительный ввод новых складских комплексов и в регионах РФ в ближайшие 3—4 года.

<sup>1</sup> [http://www.logistika-prim.ru/sites/default/files/log\\_0317\\_s14-19.pdf](http://www.logistika-prim.ru/sites/default/files/log_0317_s14-19.pdf)

### Список литературы

1. Бархатов В. И., Плетнев Д. А. Конец «конца истории» и будущее экономики // Вестник Челябинского государственного университета. 2020. № 2 (436). Экономические науки. Вып. 68. С. 7—8.
2. Плетнев Д. А. Трудная судьба российских быстрорастущих компаний // Вестник Челябинского государственного университета. 2019. № 3 (425). С. 132—139.
3. Тиверовский В. И. Складская логистика на пути в цифровое будущее // Транспорт: наука, техника, управление. Научный информационный сборник. 2020. № 2. С. 11—15.
4. 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.
5. 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.

### Сведения об авторе

**Николаева Екатерина Владимировна** — кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики отраслей и рынков Челябинского государственного университета, Челябинск, Россия. [nikolaeva@csu.ru](mailto:nikolaeva@csu.ru)

*Bulletin of Chelyabinsk State University.*  
2020. № 11 (445). *Economic Sciences. Iss. 71. Pp. 220—223.*

## **DESPITE A PANDEMIC: OVERVIEW OF EMERGING MARKETS 2020 IN RUSSIA**

***E. V. Nikolaeva***

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

The warehouse logistics market is one of the fastest growing commercial real estate markets in Russia during the 2020 crisis. The demand for large warehouse premises from trading companies (retail and e-commerce) both in Moscow and in regions is growing every year. The article examines the dynamics of the commissioning of new warehouse space in Russia. The reasons for the high dynamics of the analyzed market are revealed, as well as the prospects for its development for the next 3—4 years. Special attention is paid to the direction of warehouse logistics — 3pl-services, the most popular and most promising of them are highlighted.

**Keywords:** *warehouse logistics, logistics services, 3pl-services.*

### **References**

1. Barkhatov V., Pletnev D. (2020) *Vestnik Chelyabinskogo Gosudarstvennogo universiteta*. vol. 3 (425), pp. 7—8 [in Russ.].
2. Pletnev D. (2019) *Vestnik Chelyabinskogo Gosudarstvennogo universiteta*. vol. 2 (436), pp. 132—139 [in Russ.].
3. Tiverovsky V. I. (2020) *Transport: science, technology, management. Scientific information collection*, no. 2, pp. 11—15 [In Russ.].
4. Efremova A. D. (2020) *Eurasian Law Journal*, no. 1 (140), pp. 441—443 [in Russ.].
5. 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.].