

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ЗРЛ-ЛОГИСТИКА

I полугодие 2024 г.



[Классификация
складской
недвижимости](#)



[Классификация
Light Industrial](#)



Данный отчет представляет собой основные результаты исследования NF Group, посвященного текущей ситуации на рынке контрактной логистики в разрезе складской недвижимости. Отчет основывается на результатах опроса крупнейших логистических операторов, согласившихся принять участие в исследовании, а также собственных данных компании о динамике рынка складской недвижимости России.

ЗРЛ-логистика (Third-Party Logistics) — комплексный аутсорсинг логистических услуг, предполагающий услуги ответственного хранения, перевозку, обработку, комплектацию заказов, управление запасами, а также доставку.



Максим Загоруйко

директор по работе с корпоративными клиентами департамента индустриальной и складской недвижимости NF Group

«Можно смело говорить, что уход международных логистических компаний не оказал негативного влияния на рынок контрактной логистики. Как правило, большинство международных игроков обслуживали своих корпоративных клиентов, которые в той или иной степени прекращают свою деятельность в России. Спрос на услуги ЗРЛ растет в основном за счет роста объемов хранения у российских клиентов, и дополнительной стимуляцией спроса на услуги логистических операторов является почти нулевая вакансия. Многие компании просто не могут арендовать дополнительные складские площади. Но несмотря на это доля логистических операторов в совокупном объеме сделок составляет всего 5%. В сравнении с европейским рынком, где доля ЗРЛ провайдеров составляет около 45%, это является очень низким показателем. Что мешает логистическим компаниям активно развиваться? Главная причина – катастрофически низкая вакансия в готовых объектах».

Основные выводы

- > Рынок ЗРЛ-логистики в России находится на подъеме. Большинство представителей отрасли сохраняют позитивные настроения относительно текущей и будущей ситуаций в отрасли. При этом имеется ряд сдерживающих факторов в виде высокой стоимости аренды и ключевой ставки.
- > Загрузка площадей логистических операторов выросла с конца сентября 2023 г. до 96% и находится на предельном уровне.
- > Минимальный объем готовых складских объектов, рост стоимости аренды и строительства складских объектов стимулируют рост спроса на услуги ЗРЛ-операторов, который, по мнению представителей отрасли, сохранится в ближайшем будущем.
- > В среднем 81% от потенциального спроса на услуги ЗРЛ формируется за счет крупного и среднего бизнеса.
- > Основной локацией для расширения складских площадей среди опрошенных логистических компаний остается Московский регион. При этом регионы Сибири и Дальнего Востока стали вызывать у ЗРЛ-провайдеров больший интерес, что связано с изменением цепочек поставок.

Индикаторы рынка контрактной логистики

	I пол. 2023	I пол. 2024O
Средняя загрузка складов логистических операторов в конце квартала, %	~93	96 ▲
Объем сделок аренды и продажи, заключенных с транспортными компаниями и логистическими операторами, тыс. м ²	426	133 ▼

* На основании данных, предоставленных в опросе, проведенном NF Group
 Источник: NF Group Research, 2024

Общая ситуация на рынке

Загрузка на складах логистических операторов выросла с III кв. 2023 года на 3 п. п. (до 96%), и, соответственно, доля вакантных паллетомест по России в среднем составила около 3%. Данная динамика подтверждается результатами опроса логистических операторов, 62% из которых заявили об увеличении объемов хранения грузов.

Также логисты указали ключевые изменения в структуре складских услуг, оказываемых клиентам. Подавляющее большинство опрошенных (62%) заявили, что увеличили объемы обработки в среднем на 29% по сравнению с концом III кв. 2022 года. У тех, кто сообщил о снижении объемов обработки (15%), падение показателя в среднем составило 33%.

Безусловным лидером по объему используемых складских площадей в Московском регионе является компания FM Logistic (около 744 тыс. м²). Большинство респондентов по-прежнему указывают данного логистическо-

го оператора в качестве своего основного конкурента. На втором месте по объему занимаемых площадей в Москве расположилась компания Tablogix (260 тыс. м²). В других регионах России лидером по совокупному объему площадей под операциями является компания AP Trade – 175 тыс. м². Далее следует «ЛогЛаб» с занимаемым объемом 105 тыс. м² складской недвижимости.

Обеспеченность трудовыми ресурсами на складских объектах 3PL-операторов составляет 4 человека на 1 000 м² складской площади. Данный показатель, отражающий уровень автоматизации на складах, постепенно снижается на протяжении 2022–2024 гг.

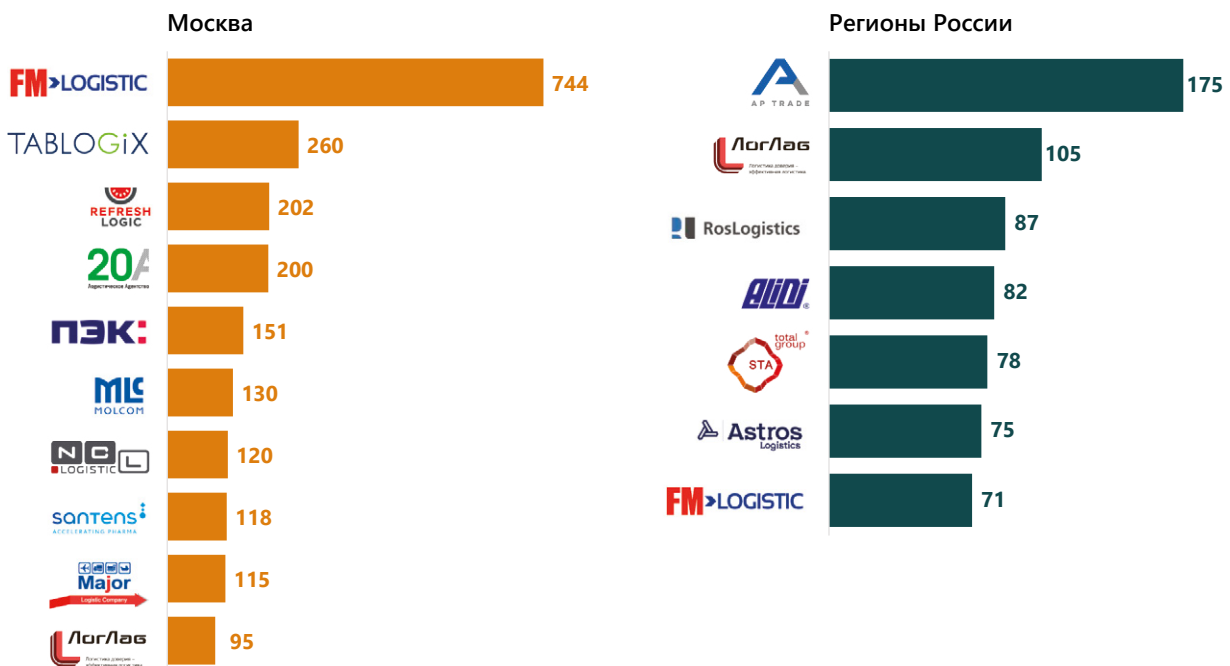
Компании по-разному подходят к распределению и использованию своего штата сотрудников. Часть респондентов сообщили об увеличении аутстафа до 40–50% от общего числа сотрудников, отдельные компании нарастили собственный штат в среднем на 22%.

У 31% логистов изменений в структуре персонала за рассматриваемый период не произошло.

Аналогично обстоит ситуация с используемой складской техникой и оборудованием для осуществления складских операций. Среди опрошенных 77% ремонтируют старую технику, 54% перешли на новые модели китайского образца, 39% закупают европейскую технику, уже бывшую в употреблении. Некоторые логистические операторы комбинируют сразу несколько из перечисленных вариантов.

Относительно общего видения рынка разногласий у представителей отрасли нет: 38% респондентов указали, что текущая рыночная ситуация никак не влияет на развитие их компании, а 54% сообщили о вполне нормальном течении рабочих процессов, несмотря на все негативные факторы. Таким образом, подавляющее большинство участников опроса оценивают текущий этап развития рынка положительно.

Распределение складских площадей логистических операторов по России, тыс. м² *



* На основании данных, предоставленных логистическими операторами при прохождении опроса
 Источник: NF Group Research, 2024

Спрос

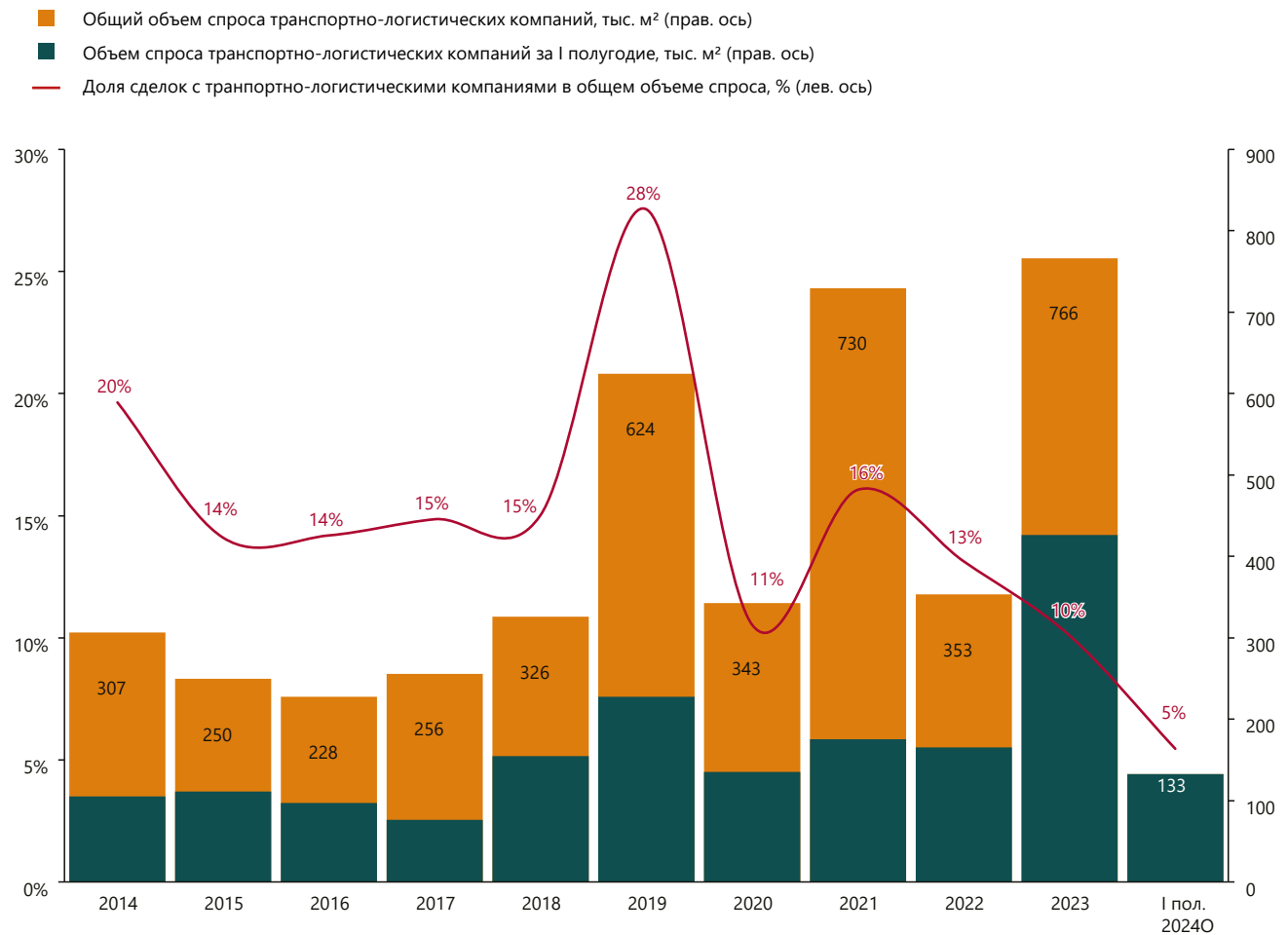
Транспортно-логистические компании являются одним из традиционных сегментов, в среднем занимающих 15% от общего объема складских сделок ежегодно. Объем спроса на складские площади транспортно-логистических компаний за первые 6 месяцев 2024 составил 133 тыс. м², что ниже показателя за аналогичный период в предыдущие годы. Несмотря на наличие стабильного спроса, который был отмечен большинством ЗРЛ-операторов, закрыть потребности всех клиентов не всегда удается по объективным при-

чинам. Главная из них – недостаток качественных складских площадей. Происходит это потому, что логистические операторы не готовы арендовать новые объекты, включая склады формата build to suit, из-за более высокой ставки аренды, которая будет превышать среднерыночные значения. Представители компаний указали, что при запуске нового склада площадью 10 тыс. м² и ставкой аренды 14 тыс. руб., включая ОПЕХ и НДС, их рентабельные тарифы стали бы еще выше, чем они есть сейчас. Стоимость хране-

ния паллеты возросла бы на 26% (до 33,6 руб./сутки), механизированных погрузочно-разгрузочных работ – на 9% (до 210,4 руб./тонна).

В целом опрошенные компании сходятся во мнении: текущая ситуация на рынке характеризуется высоким спросом со стороны российских клиентов из-за окончательного ухода зарубежных логистических провайдеров, здоровой конкуренцией, становлением более справедливых тарифов, умеренным уровнем риска.

Динамика объема сделок с транспортно-логистическими компаниями и его доли в общей структуре спроса по России



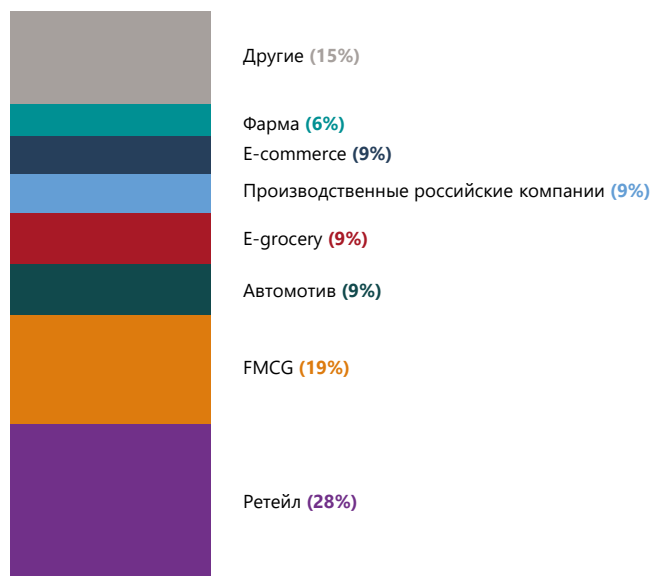
Источник: NF Group Research, 2024

На основе структуры распределения площадей логистических операторов по типу собственности можно сказать, что большую часть предложения составляют арендуемые склады (54%). В собственности у логистов находится порядка 32% занимаемых площадей, еще 14% используются для операций на клиентских складах.

Портфель клиентов по объему занимаемых площадей среди ЗРЛ-операторов не претерпел существенных изменений. Основная часть всех клиентов в среднем приходится на крупный (59%) и средний (22%) бизнесы. Лидерами в общей структуре предложения по сегментам остаются традиционная розница (28%) и FMCG-товары (19%). На сегмент онлайн-торговли продуктами питания (e-grocery) приходится до 9% в общем объеме площадей клиентов. Суммарно на онлайн-торговлю продовольственными и непродовольственными товарами приходится 16% всех площадей логистических операторов.

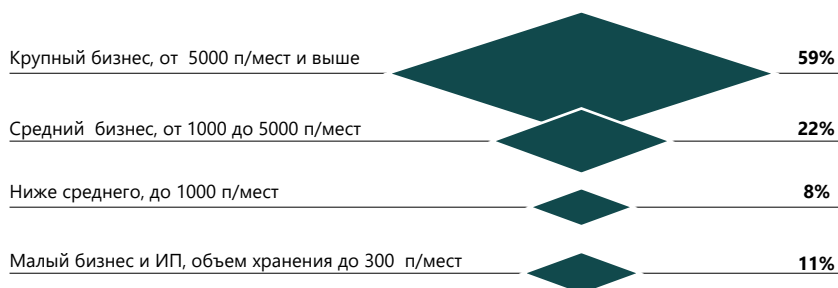
Из всех опрошенных 77% отметили увеличение объемов поставок на маркетплейсы, что демонстрирует рост значимости e-commerce в клиентском портфеле. Данный сегмент наиболее часто (54%) выбирался респондентами в качестве лидера по величине потенциального объема запросов по итогам текущего года. Среди других потенциальных категорий с повышенным объемом запросов были указаны производство, FMCG, автозапчасти.

Профиль клиентов логистических операторов по объемам занимаемых площадей



Источник: NF Group Research, 2024

Распределение клиентов логистических операторов по размеру бизнеса



Источник: NF Group Research, 2024



Коммерческие условия

За прошедшие 9 месяцев (с сентября 2023 г.) все без исключения основные тарифы на услуги ЗРЛ-операторов выросли, при этом средний срок заключаемых договоров в основном не изменился (77% опрошенных). Самое большое удорожание услуг произошло по пикинг (66%) и ручным погрузочно-разгрузочным работам (+59%), что

обусловлено ростом затрат на оплату труда. Услуги стикеровки выросли на 32%, механизированных погрузочно-разгрузочных работ – на 27%. Причиной стремительного удорожания тарифов, по мнению большинства участников опроса, является множество факторов: инфляция, высокая арендная ставка, высокий уровень зарплат,

рост стоимости техники и стеллажей, а также нехватка складских площадей и трудовых ресурсов.

В конце первого полугодия 2024 г. все без исключения респонденты ожидают, что тарифы на логистические услуги вырастут до конца года. На основании оценок логистических компаний этот рост составит в среднем 16%.

Тарифы на услуги ЗРЛ-операторов

	III кв. 2022	III кв. 2023	I пол. 2024	Рост 2024/2023
Хранение паллеты, руб./сутки	17,6	22,6	26,6	+18%
Механизированные погрузочно-разгрузочные работы, руб./тонна	123	152,2	192,6	+27%
Ручные погрузочно-разгрузочные работы, руб./коробка	12	16,5	26,2	+59%
Стикеровка, руб./стикер	4,4	6	7,9	+32%
Пикинг, руб./коробка	10,4	13,1	21,8	+66%

Источник: NF Group Research, 2024



Алиди (Нижний Новгород)

Прогнозы

В перспективе года участники опроса не ожидают существенных изменений на рынке. По-прежнему будут сохраняться спрос на услуги ЗРЛ-провайдеров, рост тарифов и нехватка свободных складов вместе с персоналом. Есть предположения, что стадия трансформации рынка логистических услуг в ближайшие годы перейдет в другую форму, при которой рост ЗРЛ-логистики будет продолжаться и одновременно будет меняться соотношение сегментов внутри клиентского портфеля. Исходя из структуры спроса на ЗРЛ-услуги по размеру бизнеса, мы ожидаем, что в условиях ограниченного ввода складских объектов будет расти доля среднего бизнеса в общем портфеле клиентов логистических операторов.

Респонденты видят два типа рисков со стороны спроса в ближайшем будущем. Внутренние риски, связанные с

изменением портфеля клиентов, снижением оборачиваемости запасов и более быстрым сроком доставки для онлайн-торговли, а также внешние риски, связанные со снижением покупательской способности населения из-за финансового кризиса, ухудшением внешнеполитической ситуации и санкционным давлением.

Неопределенность у респондентов вызывают минимальные объемы свободных складских площадей по всей стране, рост стоимости аренды и строительства, нехватка персонала. Помимо того, высокая ключевая ставка ограничивает возможности по строительству новых складских объектов.

Несмотря на упомянутые риски, у 69% логистических операторов, принявших участие в исследовании, имеется определенный интерес к расширению гео-

графии присутствия и объема занимаемых складских площадей. Московский регион по-прежнему остается основной локацией для будущей экспансии логистических операторов и наращиванию их складских мощностей (78% опрошенных*). Санкт-Петербург сравнялся с регионами Дальнего Востока по частоте распределения ответов (22%). При этом Екатеринбург и Новосибирск опередили северную столицу по итогам опроса – на каждый из двух регионов пришлось по 33% ответов. Данные результаты лишний раз подтверждают, что регионы становятся все привлекательнее для развития провайдеров ЗРЛ-услуг. Во многом этому способствовало изменение логистических цепочек за последние годы. Кроме того, у отдельных логистов есть интерес к расширению присутствия в регионах Казахстана.

* Из респондентов, которые дали ответ на вопрос

Благодарим участников ежегодного исследования



ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF Group, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе [«Аналитика»](#)

УСЛУГИ

КОНСАЛТИНГ

- > Анализ наилучшего использования участка/объекта
- > Концепция/реконцепция проекта
- > Аудит, оптимизация существующего проекта
- > Маркетинговое заключение / исследование рынка
- > Бизнес-план проекта
- > Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- > Сопровождение разработки архитектурной концепции/ рабочей документации
- > Подбор операторов (гостиницы, спа, общественные пространства)
- > Проведение опросов потенциальных арендаторов

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- > Коммерческая и жилая недвижимость
- > Федеральные и международные стандарты оценки
- > Оценка для принятия управленческого решения
- > Оценка для привлечения заемного финансирования
- > Оценка для сделки купли-продажи
- > Оценка для составления финансовой отчетности

Чтобы узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы, свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12

Nf@nfgroup.ru

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Партнер, региональный директор

OS@nfgroup.ru

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ольга Решетнякова

Директор

OR@nfgroup.ru

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Константин Фомиченко

Партнер, региональный директор департамента индустриальной и складской недвижимости

KF@nfgroup.ru



© NF Group 2024 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компаний NF Group в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием NF Group как источника данных.