

Штеер Анатолий Евгеньевич,

студент,
кафедра экономики и управления строительством и рынком недвижимости,
Институт экономики и управления,
ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н.Ельцина»,
г. Екатеринбург, Российская Федерация

Никифоров Василий Романович,

студент,
кафедра экономики и управления строительством и рынком недвижимости,
Институт экономики и управления,
ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н.Ельцина»,
г. Екатеринбург, Российская Федерация

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ: ВЗГЛЯД В БУДУЩЕЕ

Аннотация:

В статье рассматривается рынок и тренды развития складской недвижимости. Методика проведенных исследований включает в себя аналитику ситуации, выявление состояния рынка. Актуальность работы обусловлена тем, что на данный момент складские помещения представляют собой стабильный и перспективный сегмент. Результатом исследования является выявление основных тенденций рынка и прогнозирование ситуации на будущий год.

Ключевые слова:

Склад; коммерческая недвижимость; складская недвижимость; хранение; торговля; build-to-suit; инновации.

Интернет-шопинг взлетел на вершину популярности, став важным элементом жизни разнообразных покупателей. Размах интернет-покупок вызвал бурный спрос на складские помещения. Электронная торговля способствует расширению возможностей для малых и средних предпринимателей, предоставляя им возможность разработки новых продуктов и их распространения по всей территории России [1]. В прошлом году рынок складской недвижимости России столкнулся с неблагоприятными обстоятельствами из-за рекордно малого уровня свободных складов. Это привело к повышению стоимости аренды. Динамика основных экономических показателей оказала непосредственное влияние. Постепенное усиление ключевой ставки Центрального Банка до 16% привело к росту стоимости заемного финансирования, что замедляет темпы строительства новых проектов и сказывается на опережающий рост цены аренды. Сегодня построить склад стоит значительно дороже, а вопросы обустройства еще сильнее осложняют ситуацию, так как привозить некоторые виды оборудования и инвентаря в страну становится тяжело и в некотором смысле невозможно [2].

В 2023 году общий объем качественных складских площадей в России достиг 45,7 миллионов квадратных метров. Первое место в этом показателе занимает Московский регион – 54%, что составляет 24,6 миллиона квадратных метров. Второе место приходится на Санкт-Петербург и Ленинградскую область – 11%, что равняется 4,9 миллионам квадратных метров. Остальные регионы России вместе занимают примерно 34% общего объема, что составляет около 16,2 миллиона квадратных метров (рисунок 1).

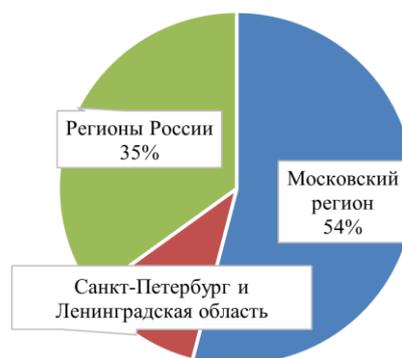


Рисунок 1 – Количество качественных складских помещений [3]

На сегодняшний день самый высокий уровень обеспеченности складами отмечается в таких городах (кроме Москвы и Санкт-Петербурга), как: Екатеринбург (1 404 кв. м на тыс. чел), Ростов-на-Дону (1 057 кв. м на тыс. чел) и Новосибирск (965 кв. м на тыс. чел), (рисунок 2).

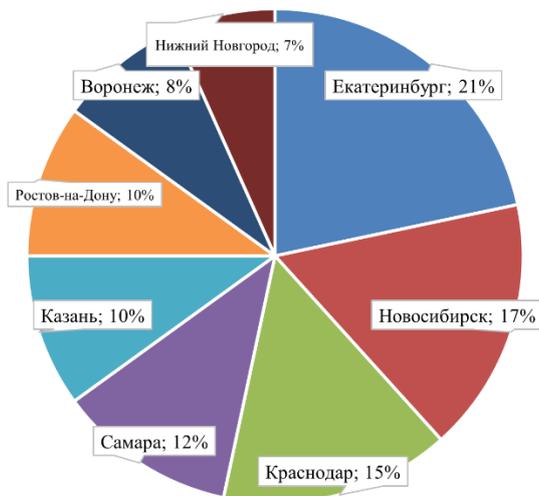


Рисунок 2 – Количество качественных складских помещений в регионах [3]

Своего рекордного предела добился спрос на склады в регионах России и составил 2 289 тыс. кв. м, превысив предыдущий максимальный показатель, зафиксированный в 2021 году на 200%. Этот значительный рост обусловлен активностью маркетплейсов. Онлайн-ритейлеры всё чаще используют формат build-to-suit (bts), чтобы удовлетворить специфические запросы арендаторов, из-за нехватки качественных вариантов на рынке. Доля заключенных контрактов bts составила 59%, что равняется более чем 1 349 тыс. кв. м., (рисунок 2).

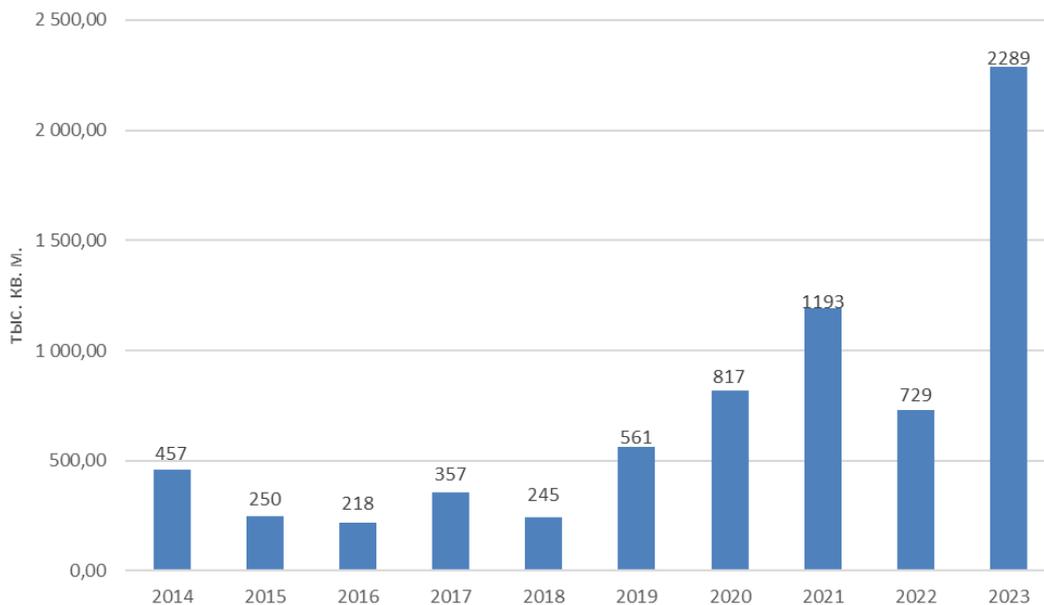


Рисунок 3 – Распределение объема спроса по типам сделок [4]

Регионы формируют основной спрос за счет онлайн-торговли, энергично расширяющие свои мощности. Существующий темп ввода новых складов не соответствуют возрастающим потребностям арендаторов. В результате большинство новых объектов быстро заполняются сразу после ввода в эксплуатацию, что создает дополнительный дефицит вакантных складов. Это является основным вызовом для рынка. Прогнозируется, что в будущем недостаток незанятых площадей будет продолжать увеличиваться, что может привести к дальнейшему росту стоимости аренды [5].

К концу прошлого года средняя арендная ставка выросла на 35% и достигла 6 тысяч рублей за квадратный метр в год, что обусловлено сокращением свободных складов. Для 2024 года прогнозируется дальнейшее увеличение ставок до 6 500 –7 500 рублей за квадратный метр в год (рисунок 3).

На рынке складской недвижимости регионов отмечается крайняя нехватка современных складов класса А, в то время как основной объем вакантных площадей находится в объектах класса В/В+.



Рисунок 4 – Динамика вакантности и ставки аренды

В 2023 году инвестиции в складские объекты достигли 61 млрд рублей, что на 15% превышает показатели 2022 года. Тенденция к привлечению инвестиций в высококачественные склады классов А и В+ продолжает набирать силу. Несмотря на значительный спрос со стороны арендаторов, недостаток предложения и рост арендных платежей, фонды предлагают стабильный доход для частных инвесторов, включая физических лиц. Управляющие паевыми фондами активно ищут инвестиционные возможности, сосредотачиваясь на качественных складах со стабильным рентным доходом, а также на объектах для федеральных розничных сетей, маркетплейсов и логистических компаний. [6].

Исследование рынка складской недвижимости в России показывает, что существующие помещения почти полностью заняты, и текущее предложение не может обеспечить имеющийся на сегодня спрос. Это приводит к значительному увеличению арендных ставок, что подчеркивает растущую популярность этого сектора рынка недвижимости.

Возникли следующие тенденции:

- в завершенных проектах практически нет свободных складов для аренды, что вынуждает строить новые объекты;
- в планируемых проектах площади полностью раскуплены еще на нулевом этапе строительства;
- значительно возрастает интерес к проектам bts;
- стимулом для компаний арендаторов стало стремление охватить более широкую аудиторию путем оптимизации логистических процессов в регионах и внедрения инновационных технологий.

Исходя из высокой доли проектов built-to-suit и повышенного интереса арендаторов к современным технологиям, мы в перспективе ожидаем интенсивное использование инновационных решений.

Современные технологии помогут улучшить эффективность работы склада путем применения методов обработки информации для принятия управленческих решений. В контексте технологий идентификации, таких как штрихкодирование и RFID-сканирование, штрихкодирование часто рассматривается как более доступное и эффективное решение.

Два основных метода штрихкодирования включают визуальную идентификацию и считывание штрихкода. В то время как RFID-сканирование позволяет считывать радиометки с объектов на расстоянии, его использование ограничено из-за высокой стоимости и отсутствия единых стандартов. В данном анализе мы сосредоточимся на штрихкодировании. Для успешного внедрения штрихкодирования на складе необходимо выполнить несколько ключевых шагов: подготовить базу данных штрихкодов для товаров, закупить соответствующее оборудование, включая радиотерминалы для сбора данных, внедрить систему управления складом и организовать новые процессы. Также важно обучить персонал работе с новой системой. Однако стоит помнить, что внедрение штрихкодирования требует значительных затрат, включая стоимость оборудования и расходных материалов, поэтому необходимо тщательно оценить его необходимость и потенциальную отдачу от инвестиций [7].

Радиочастотная идентификация (RFID) представляет собой передовую технологию автоматической идентификации объектов. Она применяется для идентификации, отслеживания, классификации и обнаружения широкого спектра предметов, включая людей, автомобили, одежду, контейнеры, упаковку и паллеты. Её применение распространено в различных областях, включая контроль доступа, учет рабочего времени,

идентификацию транспортных средств, использование в прачечных и текстильной промышленности, учет и отслеживание активов, а также автоматизацию производственных процессов и складских операций. В отличие от штрих-кодов, RFID позволяет автоматическую идентификацию предметов без необходимости помещать их непосредственно рядом со считывателем. Это достигается путем беспроводной передачи информации с меток на предметах на считыватель. Технология RFID также позволяет считывать несколько меток одновременно благодаря механизму антиколлизии [8].

Перспективными направления инноваций в отрасли складской недвижимости также являются: роботизированные склады, очки виртуальной реальности. Некоторые из этих технологий уже широко внедрены и могут стать неотъемлемым стандартом в скором будущем. Другие находятся на стадии развития, но обладают значительным потенциалом. Те, кто осведомлен о них и начинает использовать в ранней стадии, получают преимущество [9].

Известная во всем мире компания Amazon продемонстрировала успешный вариант внедрения роботизированных систем в своих складских помещениях. У компании большое количество складов, где товары постоянно перемещаются. С начала внедрения складских роботов с 2018 года потребность в человеческом труде значительно сократилась. Автоматизированные системы эффективно заменили ручной труд и принесли дополнительную прибыль. Одним из стимулов к активному использованию автоматизированных устройств на складах стало освоение новых технологий, которые позволили создать эффективных и надежных помощников [10].

Автоматизированные погрузчики предлагают ряд ключевых преимуществ, которые делают их незаменимыми в современных складских операциях:

- увеличение производительности: автоматизированные погрузчики значительно увеличивают скорость выполнения складских операций, выполняя их в среднем в 3,5–4 раза быстрее, чем человек, это обеспечит значительное увеличение эффективности работы склада;
- обработка тяжелых грузов: благодаря автоматизации, погрузчики способны поднимать и переносить грузы, которые для человека было бы невозможно обработать без использования подъемных механизмов, это особенно важно в условиях складов, где требуется перемещение тяжелых предметов;
- экономия пространства: меньшие размеры автоматизированных погрузчиков позволяют экономить полезную площадь на складе, что особенно актуально в условиях ограниченного пространства;
- уменьшение ошибок и травм: автоматизация устраняет человеческий фактор, что снижает риск ошибок в сортировке грузов и травм среди работников. Это не только сокращает расходы на компенсации ущерба здоровью, но и снижает риск случайной порчи товара.

Использование очков виртуальной реальности имеет потенциал решить несколько ключевых проблем в логистике, таких как медленная скорость сбора заказов, несогласованность информации о наличии товаров и частые ошибки в сборке. Это способствует повышению производительности, поскольку работа кладовщика перестает зависеть от сканирования штрихкодов и физического взаимодействия с терминалами сбора данных. Очки виртуальной реальности могут направлять кладовщика к нужной ячейке или контейнеру с помощью навигационных стрелок и отображать информацию о количестве необходимого товара. Использование такой системы способствует увеличению точности операций, позволяя контролировать деятельность каждого сотрудника.

Подводя итоги проведенного анализа, можно сделать следующий вывод, что на текущий момент не наблюдается условий, способных вызвать кардинальные изменения на рынке складской недвижимости. Недостаток площадей и увеличение стоимости аренды, вероятно, останется и до конца 2024 года. Количество запуска новых проектов по строительству складских помещений останется высоким. Смягчение ситуации может произойти за счет реализации проектов built-to-suit, что скорее всего приведет к освобождению занятых площадей арендаторами и переход ими на собственные помещения. В перспективе ожидается интенсивное использование инноваций в отрасли складской недвижимости, включая роботизированные склады и очки виртуальной реальности. Эти технологии уже широко внедрены и могут стать неотъемлемым стандартом в скором будущем. Таким образом, несмотря на ряд проблем, включая нехватку складов и рост стоимости аренды, рынок складской недвижимости продолжает прогрессировать и остается одним из наиболее устойчивых секторов. Инвестиции в этот сектор позволяют инвесторам не только сохранить, но и увеличить свой капитал. Учитывая текущую динамику арендных ставок, вложения в высококачественные объекты могут обеспечить стабильный и привлекательный уровень доходности от аренды.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Для онлайн-шопинга россиян требуется все больше складов / [Электронный ресурс] // Независимая. Экономика : [сайт]. – URL: <https://cbr.ru/search/?text=%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%BB%D1%8F%D1%86%D0%B8%D1%8F> (дата обращения: 09.04.2024).
2. Антирекорды складской недвижимости: максимальные ставки, минимальная вакантность / [Электронный ресурс] // Retail.ru : [сайт]. – URL: <https://www.retail.ru/articles/antirekordy-skladskoy-nedvizhimosti-maksimalnye-stavki-minimalnaya-vakantnost/> (дата обращения: 09.04.2024).

3. РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ И СНГ / [Электронный ресурс] // NF GROUP : [сайт]. – URL: https://retailweek.ru/images/presentation/4_02_06/RETAIL/10-00_12_00/Fomichenko_K.pdf (дата обращения: 10.04.2024).
4. Складской рынок регионов России. Новые рекорды. Сентябрь 2023 / [Электронный ресурс] // CORE XP : [сайт]. – URL: <https://rentnow.ru/analytics/skladskoy-rynok-regionov-rossii-novye-rekordy-sentyabr-2023> (дата обращения: 11.04.2024).
5. Складской бум: почему спрос на площади в регионах бьёт рекорды / [Электронный ресурс] // СБЕР Про : [сайт]. – URL: <https://sber.pro/publication/skladskoi-bum-pochemu-spros-na-ploschadi-v-regionah-byot-rekordi/?ysclid=lv114gwo71979672883> (дата обращения: 12.04.2024).
6. Рынок складской недвижимости 2023 / [Электронный ресурс] // DELOVOY PROFIL: [сайт]. – URL: <https://delprof.ru/press-center/open-analytics/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-2023/?ysclid=lv111vlyfd224504138> (дата обращения: 12.04.2024).
7. Антропенкова В. С. Инновационное оснащение складских помещений // Скиф. 2020. №4 (44). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/innovatsionnoe-osnaschenie-skladskih-pomescheniy> (дата обращения: 12.04.2024).
8. Антипова О. И., Ермолаев А. И. ПРИМЕНЕНИЕ RFID – СИСТЕМЫ В СКЛАДСКОЙ ЛОГИСТИКЕ НА ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЯХ // Экономика и социум. 2016. №5-3 (24). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/primenenie-rfid-sistemy-v-skladskoy-logistike-na-promyshlennyh-predpriyatiyah> (дата обращения: 12.04.2024).
9. 4 перспективные технологии будущего в складской логистике / [Электронный ресурс] // АВТОМАТИЗАЦИЯ БИЗНЕСА "СИТЕК" : [сайт]. – URL: <https://sitec-it.ru/blog/v-pomoshch-biznesu/4-perspektivnye-tehnologii-budushchego-v-skladskoy-logistike/?ysclid=lv11db086a665265662> (дата обращения: 15.04.2024).
10. \$1 млрд вложит Amazon в развитие робототехники и ИИ / [Электронный ресурс] // Retail.ru : [сайт]. – URL: <https://www.retail.ru/news/1-mlrd-vlozhit-amazon-v-razvitie-robototekhniki-i-ii-4-marta-2024-238283/> (дата обращения: 15.04.2024).

Shteyer Anatoliy E.,

student,

department of economics and management of construction and real estate market,

Institute of Economics and Management,

Ural Federal University Named after the First President of Russia B.N. Yeltsin,

Yekaterinburg, Russian Federation,

Nikiforov Vasily R.,

student,

department of economics and management of construction and real estate market,

Institute of Economics and Management,

Ural Federal University Named after the First President of Russia B.N. Yeltsin,

Yekaterinburg, Russian Federation,

WAREHOUSE PROPERTY: A LOOK INTO THE FUTURE

Abstract:

The article examines the market and trends in the development of warehouse real estate. The methodology of the conducted research includes the analysis of the situation, the identification of the state of the market. The relevance of the work is due to the fact that at the moment warehouses represent a stable and promising segment. The result of the study is to identify the main market trends and forecast the situation for the coming year.

Keywords:

Warehouse; commercial real estate; warehouse real estate; storage; commerce; build-to-suit; innovation.