

**АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ**

**Исследование российского рынка складской недвижимости**

**Апрель 2013 г.**

**Москва**

**Содержание**

[Список таблиц и диаграмм 5](#_Toc354401298)

[Резюме 12](#_Toc354401299)

[ГЛАВА 1. ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ИССЛЕДОВАНИЯ 14](#_Toc354401300)

[Цель исследования 14](#_Toc354401301)

[Задачи исследования 14](#_Toc354401302)

[Объект исследования 14](#_Toc354401303)

[Метод сбора информации 14](#_Toc354401304)

[Метод анализа данных 14](#_Toc354401305)

[Информационная База Исследования 14](#_Toc354401306)

[ГЛАВА 2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И ЕЕ ОСНОВНЫХ ХАРАКТЕРИСТИК 16](#_Toc354401307)

[§1. Коммерческая недвижимость и ее основные сегменты 16](#_Toc354401308)

[§2. Общее понятие склада и его основных функций 16](#_Toc354401309)

[§3. Процесс складирования 18](#_Toc354401310)

[§4. Способы идентификации товаров на складе 19](#_Toc354401311)

[§5. Основные параметры классификации складских помещений 20](#_Toc354401312)

[Классификация складов для хранения нефти и нефтепродуктов 25](#_Toc354401313)

[Склады для индивидуального хранения вещей как новый сегмент российского рынка складской недвижимости 26](#_Toc354401314)

[Склады для хранения акцизных товаров 30](#_Toc354401315)

[Организация складских помещений при магазинах 32](#_Toc354401316)

[§6. Складская недвижимость как часть цепочки логистических услуг 34](#_Toc354401317)

[ГЛАВА 3. НОРМАТИВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫЕ К ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СКЛАДОВ 36](#_Toc354401318)

[§1.Требования, предъявляемые к хранению продовольственных товаров 36](#_Toc354401319)

[§2. Требования, предъявляемые к складированию парфюмерно-косметической продукции 38](#_Toc354401320)

[§3. Перечень нормативно-правовых актов, регламентирующих безопасное функционирование объектов складской недвижимости 41](#_Toc354401321)

[ГЛАВА 4. ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ РАЗВИТИЯ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 47](#_Toc354401322)

[§1. Развитие складской недвижимости в Европе в 2012 году 47](#_Toc354401323)

[§2. Развитие украинского рынка складской недвижимости в 2012 году 49](#_Toc354401324)

[§3. Мировой рейтинг арендных ставок складской недвижимости в 2010-2011 годах 50](#_Toc354401325)

[§4. Мировой рынок self-storage 52](#_Toc354401326)

[ГЛАВА 5. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РОССИЙСКОГО РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 54](#_Toc354401327)

[§1. Объем российского рынка складской недвижимости 54](#_Toc354401328)

[§2. Спрос на российском рынке складской недвижимости 55](#_Toc354401329)

[Спрос на холодильные склады во время возможной аномальной жары 56](#_Toc354401330)

[§3. Средние арендные ставки на российском рынке складской недвижимости 57](#_Toc354401331)

[§4. Основные тенденции на российском рынке складской недвижимости 57](#_Toc354401332)

[§5. Инвестирование коммерческой, в том числе складской, недвижимости 58](#_Toc354401333)

[ГЛАВА 6. ОСОБЕННОСТИ ВХОДА НА РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 62](#_Toc354401334)

[§1. Стартовые инвестиции в покупку и земли и строительство складских помещений 62](#_Toc354401335)

[§2. Расчет складских площадей 67](#_Toc354401336)

[§3. Показатели эффективности использования площади склада 68](#_Toc354401337)

[§4. АВС – анализ для повышения эффективности работы склада 69](#_Toc354401338)

[§5. Показатели интенсивности работы складов 70](#_Toc354401339)

[§6. Особенности строительства холодильных (низкотемпературных) складов 71](#_Toc354401340)

[§7. Складское оборудование как неотъемлемая часть функционирования складов 73](#_Toc354401341)

[§8. Особенности охраны складских помещений 77](#_Toc354401342)

[§9. Кадровая политика в деятельности складских комплексов 78](#_Toc354401343)

[ГЛАВА 7. ГЕОГРАФИЯ РАСПРОСТРАНЕНИЯ РОССИЙСКОГО РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 81](#_Toc354401344)

[Центральный Федеральный округ 85](#_Toc354401345)

[Москва и Московская область 85](#_Toc354401346)

[Липецк 111](#_Toc354401347)

[Тверь 112](#_Toc354401348)

[Воронеж 113](#_Toc354401349)

[Ярославль 114](#_Toc354401350)

[Северо-Западный Федеральный округ 115](#_Toc354401351)

[Санкт-Петербург и Ленинградская область 116](#_Toc354401352)

[Вологда 139](#_Toc354401353)

[Калининград 139](#_Toc354401354)

[Приволжский Федеральный округ 140](#_Toc354401355)

[Нижний Новгород и Нижегородская область 140](#_Toc354401356)

[Казань 146](#_Toc354401357)

[Ульяновск 149](#_Toc354401358)

[Саратов 150](#_Toc354401359)

[Самара 150](#_Toc354401360)

[Уфа 156](#_Toc354401361)

[Пермь 159](#_Toc354401362)

[Уральский Федеральный округ 167](#_Toc354401363)

[Екатеринбург и Свердловская область 168](#_Toc354401364)

[Тюмень 174](#_Toc354401365)

[Челябинск 175](#_Toc354401366)

[Сибирский Федеральный округ 176](#_Toc354401367)

[Новосибирск 177](#_Toc354401368)

[Красноярск 185](#_Toc354401369)

[Омск 188](#_Toc354401370)

[Иркутск 193](#_Toc354401371)

[Томск 194](#_Toc354401372)

[Южный Федеральный округ 196](#_Toc354401373)

[Ростов-на-Дону 198](#_Toc354401374)

[Краснодар 202](#_Toc354401375)

[Волгоград 204](#_Toc354401376)

[Ставрополь 205](#_Toc354401377)

[Сочи 209](#_Toc354401378)

[Дальневосточный Федеральный округ 213](#_Toc354401379)

[Владивосток 214](#_Toc354401380)

[ГЛАВА 8. КРУПНЕЙШИЕ ИГРОКИ РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 215](#_Toc354401381)

[Raven Russia 215](#_Toc354401382)

[MirLand Development Corporation 218](#_Toc354401383)

[Холдинг «Международное логистическое партнерство» (МЛП) 222](#_Toc354401384)

[РосЕвроДевелопмент 224](#_Toc354401385)

[Quinn Group 225](#_Toc354401386)

[A+ Development 226](#_Toc354401387)

[Эспро Девелопмент 228](#_Toc354401388)

[ItellaNLC 230](#_Toc354401389)

[Tablogix 232](#_Toc354401390)

[«Склад Менеджмент» 233](#_Toc354401391)

[ГЛАВА 9. КРУПНЫЕ СДЕЛКИ НА РЫНКЕ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 235](#_Toc354401392)

[«Х5 Retail Group» 235](#_Toc354401393)

[Холдинг «ТВОЕ» 237](#_Toc354401394)

[«Эльдорадо» 238](#_Toc354401395)

[Enter 240](#_Toc354401396)

[Adidas 240](#_Toc354401397)

[ЗАО «Дикси» 241](#_Toc354401398)

[«Avon» (Эйвон) 242](#_Toc354401399)

[«Алиди» 242](#_Toc354401400)

[ЗАО «Империя-Фарма» 243](#_Toc354401401)

# Список таблиц и диаграмм

Отчет содержит 99 диаграмм и 28 таблиц.

**Диаграммы:**

Диаграмма 1. Соотношение физических и юридических лиц среди клиентов складов сегмента self-storage в 2012 г, %

Диаграмма 2. Доля складских услуг в структуре логистических услуг в 2010 г, %

Диаграмма 3. Доля кормов для животных в хранении продовольственных товаров

Диаграмма 4. Количество складских площадей на одного человека в Москве и в некоторых европейских столицах на II полугодие 2012 г, кв.м. на 1 чел

Диаграмма 5. Рост стоимостного объема рынка складских услуг России в 2007-2011 гг, млрд долларов

Диаграмма 6. Средние арендные ставки на складские помещения в различных городах России в 2012 г., долларов за кв.м. в год

Диаграмма 7. Объем инвестиций в коммерческую недвижимость России в период с 2004 г. по февраль 2013 г., млрд долларов

Диаграмма 8. Структура сделок купли-продажи с коммерческой недвижимостью по регионам России по итогам 2012 г., %

Диаграмма 9. Структура распределения инвестиций на рынке коммерческой недвижимости России в 2012 г, %

Диаграмма 10. Минимальные ставки капитализации для качественных объектов коммерческой недвижимости России, %, 2004 г.-февраль 2013 г.

Диаграмма 11. Доли инвестиций, вкладываемые на различных этапах строительства складского комплекса, %

Диаграмма 12. Объем качественных складских площадей в России в 2008-2012 г, млн кв.м.

Диаграмма 13. Распределение общего объема предложения качественных складских площадей России по итогам 2012 г., %

Диаграмма 14. Распределение общего объема предложения качественных складских площадей по некоторым регионам России (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) по итогам 2012 г., %

Диаграмма 15. Карта складских объектов в России на I квартал 2012 года

Диаграмма 16. Распределение общего объема поглощения складских площадей по регионам России в 2012 г., %

Диаграмма 17. Распределение общего объема поглощения складских площадей по регионам России (не считая Москвы и Санкт-Петербурга) по итогам 2012 г.

Диаграмма 18. Общий объем предложения складских помещений в Московском регионе в 2010-2012 гг, млн кв.м.

Диаграмма 19. Общий объем предложения складских помещений (класса А, В, С) в Московской области в 2012 г., тыс. кв.м.

Диаграмма 20. Общий объем предложения качественных складских площадей (класса А и класса В) в московском регионе в 2010-2012 гг, млн кв.м.

Диаграмма 21. Рост предложения качественных складских площадей в Московском регионе в 2012 году по оценкам различных компаний, тыс. кв.м.

Диаграмма 22. Объем ввода новых качественных складских площадей класса А и В в московском регионе в 2010-2012 гг, тыс. кв.м.

Диаграмма 23. Объем поглощения складских площадей в московском регионе в 2007-2012 гг, тыс. кв.м.

Диаграмма 24. Динамика аренды складских площадей в зависимости от класса объекта (А или В) в Московском регионе в 2005-2012 гг, %

Диаграмма 25. Объем поглощения складских площадей в Московском регионе в 2011-2012 гг. в зависимости от направления, %

Диаграмма 26. Структура спроса на складскую недвижимость в Московском регионе по виду деятельности компаний в 2012 году по версии компании CBRE Group, %

Диаграмма 27 Структура спроса на складскую недвижимость в Московском регионе по виду деятельности компаний в 2012 году по версии компании S.A.Ricci, %

Диаграмма 28. Распределение общего объема сделок на московском рынке складской недвижимости по профилю арендаторов и покупателей складов по версии Knight Frank в I квартале 2013 г, %

Диаграмма 29. Доля иностранных компаний в общем объеме поглощения на московском рынке складской недвижимости по итогам 2012 г., %

Диаграмма 30. Структура сделок по приобретению складских площадей в зависимости от типа сделки: продажа или аренда по итогам 2012 г. в Московском регионе, %

Диаграмма 31. Динамика средних арендных ставок для московских складских комплексов классов «А» и «В» в период 2003-2012 гг., долларов за кв.м. в год

Диаграмма 32. Динамика средних арендных ставок для московских складских комплексов классов «А» и «В» в период 2006-2012 г., прогноз на 2013 г., долларов за кв.м.

Диаграмма 33. Структура строящихся складских площадей по направлениям Москвы (ввод в 2012-2014 гг.), тыс. кв.м.

Диаграмма 34. Структура строящихся складских площадей в Москве по удаленности от МКАД (ввод в 2012-2014 гг.)

Диаграмма 35. Обеспеченность складскими площадями в Москве в сравнении с другими европейскими городами, кв.м./кол-во жителей

Диаграмма 36. Количество продуктов питания, нуждающихся в хранении в холодильных и морозильных камерах, %

Диаграмма 37. Доля качественных холодильных складов на рынке складских помещений Московского региона в 2011 г, %

Диаграмма 38. Распределение холодильных складов Московского региона по времени постройки, %

Диаграмма 39. Арендные ставки на склады класса А с холодильным оборудованием в Московском регионе в 2010-2011 гг., долларов за кв.м. в год

Диаграмма 40. Основные арендаторы холодильных складов Московского региона, %

Диаграмма 41. Распределение площадей холодильных складов Московского региона в зависимости от температурного режима, %

Диаграмма 42. Общий объем качественных площадей складских помещений в Воронеже на I квартал 2012 года, тыс. кв.м. и %

Диаграмма 43. Динамика ввода качественных складских комплексов 2008-2012 гг. и прогноз на 2013 - 1 кв.2014 гг. в Санкт-Петербурге, тыс. кв.м.

Диаграмма 44. Общий объем площадей складских помещений в Санкт-Петербурге в зависимости от класса по итогам 2012 г., тыс. кв.м. и %

Диаграмма 45. Динамика объема складских площадей в г. Санкт-Петербурге в период 2004-2012 гг., прогноз на 2013 г., тыс. кв.м.

Диаграмма 46. Общий объем качественных площадей складских помещений в Санкт-Петербурге, сдаваемых в аренду по итогам 2012 г., тыс. кв.м. и %

Диаграмма 47. Объем введенных в эксплуатацию складских помещений в г. Санкт-Петербурге по классам объектов в2012 г., тыс. кв.м. и %

Диаграмма 48. Распределение действующих качественных складских комплексов в Санкт-Петербурге по направлениям на конец 2012 года, %

Диаграмма 49. Распределение объема рынка качественных спекулятивных складских площадей в г.Санкт-Петербурге по районам, 1 полугодие 2012 года, %

Диаграмма 50. Годовое поглощение спекулятивных складских площадей в г.Санкт-Петербурге в 2010-2012 гг, тыс. кв.м.

Диаграмма 51. Структура поглощения вакантных складских площадей в зависимости от класса: А или В в Санкт-Петербурге по итогам 2012 года, %

Диаграмма 52. Структура запросов потенциальных арендаторов складских помещений в зависимости от необходимой площади по версии Knight Frank, I квартал 2013 г., %

Диаграмма 53. Структура сделок аренды складской недвижимости в г. Санкт-Петербург в зависимости от площади объекта, 2012 г., %

Диаграмма 54. Распределение спроса по типу арендатора в Санкт-Петербурге по итогам 2012 года, %

Диаграмма 55. Структура спроса в зависимости от типа складируемых товаров в Санкт-Петербурге по итогам 2012 года, %

Диаграмма 56. Динамика максимальных арендных ставок в г. Санкт-Петербурге в период 2003-2012 гг, долларов за кв.м. в год

Диаграмма 57. Доля холодильных складов на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга, %

Диаграмма 58. Доля холодильных складов Санкт-Петербурга, не сдающих площади в аренду, %

Диаграмма 59. Объем поглощения складской недвижимости в Нижнем Новгороде в 2010-2012 гг., тыс. кв.м.

Диаграмма 60. Динамика объема заключенных сделок в г. Казани за 2009-2012 гг., тыс. кв.м.

Диаграмма 61. Доля складских площадей на рынке коммерческой недвижимости Ульяновска в 2009 г, %

Диаграмма 62. Структура предложения производственно-складской недвижимости по типам сделки в г. Самаре в 2010 г., %

Диаграмма 63. Средние арендные ставки на качественные складские помещения в г. Самаре в 2011 г., долларов за кв.м. в год

Диаграмма 64. Структура предложения складских помещений в г. Уфа по итогам 2012 г. по классам, %

Диаграмма 65. Объем качественного предложения складских помещений в г. Перми в I квартале 2012 г., тыс. кв.м. и %

Диаграмма 66. Динамика средней арендной ставки на рынке производственно-складской недвижимости в 2010-2012 гг. Перми, тыс.руб.

Диаграмма 67. Структура рынка складской недвижимости Екатеринбурга и Свердловской области по классам А, B, C и D по итогам 2012 г., %

Диаграмма 68. Объем предложения складских комплексов класса А и В в Екатеринбурге в 2010-2012 гг., тыс. кв.м.

Диаграмма 69. Доля вакантных складских помещений по классам в Екатеринбурге по итогам 2012 года, %.

Диаграмма 70. Общий объем качественного предложения складских помещений в Новосибирске в 2011-2012 гг., тыс. кв.м.

Диаграмма 71. Структура предложения по индустриальной недвижимости по типам в Новосибирске, январь 2013 г.

Диаграмма 72. Структура предложения индустриальной недвижимости в аренду по площади в Новосибирске, январь 2013 г.

Диаграмма 73. Структура спроса на аренду индустриальной недвижимости в Новосибирске в 2012 году, %

Диаграмма 74. Динамика объема поглощения качественных складских помещений в Новосибирске в 2008-2012 гг., тыс. кв.м.

Диаграмма 75. Средние арендные ставки складских помещений Новосибирска в зависимости от площали в 1 квартале 2013 года, тыс. руб. за кв.м.

Диаграмма 76. Средние удельные цены складских помещений по районам Новосибирска в 1 квартале 2013 года, тыс. руб. за кв.м.

Диаграмма 77. Структура предложения складских помещений по классам в г. Омск по итогам 2012 г., %

Диаграмма 78. Уровень вакантных площадей, предложенных к аренде, на рынке складской недвижимости в г.Омск в 2011-2012 гг., %

Диаграмма 79. Уровень вакантных площадей, предложенных к продаже на рынке складской недвижимости в г.Омск в 2011-2012 гг., %

Диаграмма 80. Динамика арендных ставок на рынке складской недвижимости г. Омска в 2011-2012 гг., руб. за кв.м.

Диаграмма 81. Динамика цены продажи на рынке складской недвижимости г. Омска в 2011-2012 гг., руб. за кв.м.

Диаграмма 82. Спрос на складские помещения в зависимости от класса объекта Томска, %

Диаграмма 83. Распределение складских площадей по районам города Томска, %

Диаграмма 84. Предложение складских помещений на рынке коммерческой недвижимости Томска, %

Диаграмма 85. Замороженные в кризис проекты складской недвижимости ЮФО, %

Диаграмма 86. Объем предложения складской недвижимости в Ростовской области на начало 2012 г., тыс. кв.м. и %

Диаграмма 87. Общий объем качественных складских помещений в г. Ростов-на-Дону на I квартал 2012 г., тыс. кв.м.

Диаграмма 88. Динамика объема заключенных сделок в г. Ростов-на-Дону в 2009-2011 гг., тыс. кв.м.

Диаграмма 89. Величина средних арендных ставок в зависимости от класса складских помещений в Ростове-на-Дону, руб. за кв.м.

Диаграмма 90. Динамика роста арендных ставок складской недвижимости в зависимости от класса в г. Ростов-на-Дону в 2007-2011 гг., руб. за кв.м.

Диаграмма 91. Структура спроса на складские помещения в зависимости от площади в Краснодаре по итогам 2012 г., %

Диаграмма 92. Удельный вес каждого сегмента рынка коммерческой недвижимости Ставрополя по итогам 2011г, %

Диаграмма 93. Величина арендных ставок в зависимости от класса складских помещений в г. Ставрополе, руб. за кв.м.

Диаграмма 94. Изменение средней цены предложения в аренду  производственно-складской недвижимости в г. Ставрополь 2010-2012 гг., %

Диаграмма 95. Динамика изменения цен продажи складской недвижимости Ставрополя в 2010-2012 гг, %

Диаграмма 96. Распределение предложения производственно-складской недвижимости Сочи по районам города 2012 г., %

Диаграмма 97.  Распределение спроса между игроками рынка производственно-складской недвижимости (по количеству запросов) по районам г.Сочи, 2012 г., %

Диаграмма 98. Динамика результатов деятельности компании MirLand Development Corporation (чистая прибыль/убыток) по итогам 2007-2012 гг., $ млн

Диаграмма 99. Динамика развития количества складских помещений X5 Retail Group в 2008-2012 гг, кол-во РЦ, тыс. кв.м.

**Таблицы:**

Таблица 1. Классификация складских помещений, предложенная компанией «Knight Frank»

Таблица 2. Классификация складов нефти и нефтепродуктов

Таблица 3. Количество складов self-storage у различных компаний в Москве, 2012 г.

Таблица 4. Города с самой дорогой складской и индустриальной недвижимостью в мире в 2011 г

Таблица 5. Самые быстрорастущие рынки индустриальной и складской недвижимости в мире в 2011г

Таблица 6. Основные факторы успеха и риски при строительстве складских комплексов

Таблица 7. Кадровая структура складского комплекса

Таблица 8. Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в Московском регионе в 2012 г.

Таблица 9. Ключевые сделки по аренде и продаже складских площадей в Московском регионе в 2012 году

Таблица 10. Основные проекты складских комплексов, ожидаемых к вводу в 1 половине 2013 года в Московском регионе

Таблица 11. Ключевые сделки аренды складских площадей в г. Санкт-Петербурге в 2012 г.

Таблица 12. Складские комплексы, планируемые к вводу в эксплуатацию в Санкт-Петербурге в 2013/2014 году

Таблица 13. Прогнозируемый объем вакантных площадей класса А, В+ и В в Санкт-Петербурге на конец 2013 года, %

Таблица 14. Средняя арендная ставка на рынке аренды **производственно-складской недвижимости Перми в декабре 2012 года – январе 2013 года, руб. за кв.м.**

Таблица 15. Ключевые сделки на рынке складской недвижимости в Екатеринбурге

Таблица 16. Объем складских площадей крупных объектов на стадии строительства в г. Екатеринбурге и городах-спутниках по итогам 2012 года, кв.м.

Таблица 17. Средняя арендная ставка на складские площади различных классов в Екатеринбурге и городах-спутниках, руб/кв.м./мес

Таблица 18. Прогноз арендной ставки на складские площади различных классов в Екатеринбурге и городах-спутниках в 2013 г., руб/кв.м./месс

Таблица 19. Ключевые сделки по аренде и продаже складских площадей в Новосибирске в 2010-2012 гг

Таблица 20. Средний диапазон предлагаемых арендных ставок объектов складской недвижимости в Красноярске на 4 квартал 2012 года, руб. за кв.м.

Таблица 21. Средний диапазон цен предложения к продаже объектов складской недвижимости в Красноярске на 4 квартал 2012 года, руб. за кв.м.

Таблица 22. Средняя ставка аренды на производственно-складскую недвижимость в г.Ставрополь 2010-2012 гг, руб./кв.м. в месяц

Таблица 23. Ставки продажи складской недвижимости Ставрополя в 2010-2012 г, руб. за кв.м.

Таблица 24. Средние показатели цен аренды и продажи в сегменте производственно-складской недвижимости Сочи в 2012 году, руб. кв.м./мес.

Таблица 25. Структура портфеля компании Raven Russia с указанием общей площади, % сданной площади и чистого операционного дохода за год действующих и строящихся проектов в разичных регионах России по итогам 2012 года

Таблица 26. Перечень и краткое описание проектов компании MirLand Development Corporation по итогам 2012 года

Таблица 27. Основные складские комплексы, используемые компанией «Tablogix»

Таблица 28. Распределение складских помещений X5 Retail Group по регионам России по итогам 2012 года

# Резюме

Целью данного исследования стало описание состояния российского рынка складской недвижимости по итогам 2012 года. Складская недвижимость является сегментом рынка коммерческой недвижимости в целом, а также необходимым элементом цепочки логистических услуг.

В исследовании приводится общее описание понятия склада, процесса складирования, существующие классификации складских помещений, нормативные требования, предъявляемые к складам, а также зарубежный опыт развития складской недвижимости.

Особое внимание в исследовании уделено развитию сегмента рынка качественных складских помещений, который по итогам 2012 составлял более 11 800 тыс. кв.м. При этом основная доля предложения сконцентрирована в Московском регионе – 61%, где рынок профессиональных объектов начал развиваться раньше всего. Далее идет Санкт-Петербург и Ленинградская область – 18% и еще 21% приходится на остальные регионы.

Средние запрашиваемые ставки аренды на складские помещения класса А в региональных городах находятся на уровне $105 за кв.м. в год (без НДС, операционных расходов и коммунальных платежей), что на 35% ниже, чем в Московском регионе, и на 15% – чем в Ленинградской области. При этом в большинстве крупных городов арендная ставка превосходит уровня $100 за кв.м., лишь в Казани, Уфе и Самаре данный показатель находится в диапазоне $70-90 за кв.м.

В течение 2012 года рост объема нового предложения составил порядка 600 тыс. кв.м.

Однако, не смотря на то, что новые складские помещения строят более высокого уровня – А или В, поскольку только они способны удовлетворять потребностям современных арендаторов, на российском рынке складской недвижимости по-прежнему подавляющее большинство складских помещений – это склады, доставшиеся в качестве наследия после советских времен: класса С и D. Подобная ситуация наиболее характерна в регионах, где склады класса А и В вообще практически не представлены. По мнению экспертов, на сегодняшний день основная задача российского рынка складских помещений – это строительство качественных складских помещений, способных привлечь крупнейшие корпорации.

Стоит отметить и растущий спрос на качественные складские помещения в 2012 году, который в прошлом году достиг рекордного показателя и составил около 1 220 тыс. кв.м. в московском регионе и 1 509 тыс. кв.м. на российском рынке в целом. Однако специалисты по-прежнему отмечают централизацию, но не оптимизацию логистического рынка: 80% всего объема поглощения сосредоточено на рынке московского региона.

По оценкам экспертов, в 2013 году развитие российского рынка складской недвижимости будет характеризоваться большим объемом нового строительства; высоким уровнем спроса; плавным ростом ставок аренды и незначительным увеличением уровня вакантных площадей.

# ГЛАВА 1. ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ИССЛЕДОВАНИЯ

## Цель исследования

Описать состояние российского рынка складской недвижимости по итогам 2012 года

## Задачи исследования

1. Определить понятие складской недвижимости, ее основные функции и роли в сегментах логистических услуг и коммерческой недвижимости

2. Классифицировать складские помещения и определить основные сегменты рынка складской недвижимости

3. Определить мировой уровень развития складской недвижимости

4. Определить объем российского рынка складской недвижимости

5. Определить тенденции и перспективы российского рынка складской недвижимости

6. Выявить крупных игроков рынка складской недвижимости

7. Охарактеризовать региональные рынки складской недвижимости

Объект исследования  
 Российский рынок складской недвижимости.

## Метод сбора информации

Мониторинг материалов печатных и электронных деловых и специализированных изданий, аналитических обзоров рынка; Интернет; материалов маркетинговых и консалтинговых компаний; результаты собственных исследований.

Метод анализа данных

Традиционный контент-анализ документов.

## Информационная База Исследования

1. Печатные и электронные, деловые и специализированные издания
2. Ресурсы сети Интернет
3. Материалы компаний
4. Аналитические обзорные статьи в прессе
5. Результаты исследований маркетинговых и консалтинговых агентств
6. Экспертные оценки
7. Интервью с производителями и другими участниками рынка
8. Материалы отраслевых учреждений и базы данных
9. Базы данных созданные по результатам собственных исследований

# ГЛАВА 2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И ЕЕ ОСНОВНЫХ ХАРАКТЕРИСТИК

## §1. Коммерческая недвижимость и ее основные сегменты

**Коммерческой недвижимостью** являются все нежилые **объекты недвижимости**, которые используются в **коммерческой деятельности** с дальнейшим извлечением прибыли. К основным сегментам рынка коммерческой недвижимости относят:

* **Офисные помещения**
* **Торговые помещения**
* **Гостиничные помещения**
* **Складские помещения**
* **Мультифункциональные помещения**
* **Производственные помещения и др.**

**Офис**ные помещения – это коммерческая недвижимость, представительство компании в которой осуществляется прием клиентов, ведение бухгалтерского учета, хранение документов, заключение сделок и т.д.

**Торговую недвижимость представляют магазины –** специально оборудованные **объекты недвижимости**, в которых осуществляется продажа различных товаров либо оказание услуг потенциальным покупателям.

Гостиница – имущественный комплекс (дом, здание, часть здания, иные постройки) с меблированными комнатами для временного проживания путешественников или командированных.

**Складское помещение** – это нежилое помещение с большой площадью, на территории которого осуществляется хранение товаров и/или оборудования.

## §2. Общее понятие склада и его основных функций

В современной терминологии под складом понимаются здания, сооружения и разнообразные устройства, оснащенные специальным технологическим оборудованием, для осуществления всего комплекса операций по приемке, хранению, размещению и распределению поступивших на них товаров. Склад или совокупность складов вместе с обслуживающей инфраструктурой образует складское хозяйство.

Склады образуют одну из основных подсистем логистической цепи. …

Основное назначение склада – концентрация запасов, хранение их и обеспечение бесперебойного и ритмичного снабжения заказов потребителей.

К основным функциям склада можно отнести:

1. Создание необходимого ассортимента в соответствии с заказом потребителей. …
2. Складирование и хранение. …
3. Унитизация партий отгрузки и транспортировка грузов. …
4. Предоставление услуг. …

## §3. Процесс складирования

Доставка грузов на материальный склад производится в соответствии с планом завода. Материалы и изделия на складе принимаются в соответствии с требованиями, изложенными в технической документации и инструкциях. Принятые материалы размещаются в отведенных для них местах хранения в установленном порядке – по маркам, сортам, размерам и т.п. Наиболее часто и в большом количестве потребляемые материалы размещаются ближе к отпускным площадкам, малоходовые – в более удаленных местах хранения. Тяжелые громоздкие грузы хранятся в местах, удобных для выполнения складских операций.

Комплекс складских операций осуществляется в определенной последовательности:

…

## §4. Способы идентификации товаров на складе

Идентификация продукции является одной из главных операций в деятельности любого склада. От нее, во многом, зависит скорость приемки товаров на склад, точность комплектации заказов, оперативный учет фактических остатков и множество других факторов.

Не всегда внедрение самых совершенных методов идентификации, например штрих-кодирования, приводит к оптимизации расходов и улучшает качество работы склада. Ниже описаны способы, которые помогут оптимизировать вышеуказанный процесс:

…..

## §5. Основные параметры классификации складских помещений

Объективная необходимость в специально обустроенных местах для содержания товара существует на всех стадиях движения материальных потоков, начиная от первичного источника сырья и кончая конечным потреблением. Этим объясняется наличие большого количества видов складов.

….

Перечисленные выше классификации не отражают всех конструктивных и логистических особенностей складских помещений. При определении категории конкретного складского помещения учитываются такие параметры как географическое расположение склада, наличие и состояние подъездных дорог, удаленность от автомагистралей, наличие железнодорожной ветки, площади помещения, этажности, высоты потолков, наличия технических средств охраны и многого другого. Международной консалтинговой компанией «Knight Frank» была предложена классификация складских помещений именно по наличию или отсутствию определенных параметров.

Таблица 1. Классификация складских помещений, предложенная компанией «Knight Frank»

|  |  |
| --- | --- |
| **Класс** | **Характеристики** |
| Класс «А» |  |
| Класс «B» |  |
| Класс «C» |  |
| Класс «D» |  |

**Источник: Knight Frank**

Также выделяет еще и подклассы: например, «А+», «В+», «В-» и.т.д. …

С развитием рыночных отношений большую популярность получили склады общего пользования или иначе их называют склады-отели*.* …

### Классификация складов для хранения нефти и нефтепродуктов

Склады нефти и нефтепродуктов в зависимости от их общей вместимости и максимального объема одного резервуара подразделяются на категории:

Таблица 2. Классификация складов нефти и нефтепродуктов

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Категория склада** | **Максимальный объем одного резервуара, м куб** | **Общая вместимости склада, м куб** |
| I |  |  |
| II |  |  |
| IIIа |  |  |
| IIIб |  |  |
| IIIв |  |  |

Резервуары, а также складские здания и сооружения для хранения нефти и нефтепродуктов в таре относятся:

* к подземным …
* к наземным …

### Склады для индивидуального хранения вещей как новый сегмент российского рынка складской недвижимости

Self-storage - это склады индивидуального хранения. В Америке они существуют уже более 60 лет, в Европе - чуть меньше, в Россию они пришли совсем недавно и представлены преимущественно в Москве и Санкт-Петербурге.

В частности первые склады в Москве появились после кризиса 2008-2009 годов - когда бренды Mobius и «Складовка» стали впервые предлагать услуги индивидуального хранения. По данным на сентябрь 2010 года существовало всего три компании, занимающиеся self-storage, а к весне 2012 года их стало уже семь, у каждой из которых по нескольку площадок и большие планы на будущее -  Mobius, Ваш Storage, «Складовка», SafeSpace, Red Box, «Складилла» и «Сити-Бокс».

Большинство клиентов компании – это физические лица, хотя есть и фирмы, которым нужен небольшой оперативный склад в черте города…

Диаграмма 1. Соотношение физических и юридических лиц среди клиентов складов сегмента self-storage в 2012 г, %

При этом среди компаний услугами self-storage в Москве активно пользуются …

В Москве можно арендовать персональный склад площадью от 1 до 200 кв.м. При этом наиболее популярными площадями являются боксы около … кв.м. Средняя базовая арендная ставка по рынку составляет около … тыс. руб. за 1 кв.м. в год. Однако ряд компаний предлагает скидки за площади и время. ..

Срок хранения – от … недели, максимум не ограничен. Такая мобильность невозможна для логистических комплексов, да и не нужна их клиентам. Поэтому возник такой формат, как склады индивидуального хранения. При этом согласно статистике, средний срок хранения на складе self-storage в 2012 году увеличился и составил … месяцев, в то время как в 2011 году аналогичный показатель был равен 3 месяцем. Наряду с этим, очень часто арендаторы выходят с предложением продлить договор.

Несмотря на наличие пиков спроса в сезон (с наступлением осени, с наступлением лета) нельзя сказать, что этот бизнес – исключительно сезонный. …

Всего на текущий момент в Москве есть свыше … подобных складов.

***Таблица 3. Количество складов self-storage у различных компаний в Москве, 2012 г.***

|  |  |
| --- | --- |
| **Название** | **Количество складов** |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

**Источник: данные сайтов компаний**

….

Рассматривая расположения индивидуальных складов в Москве, можно также отметить два различных подхода к выбору месторасположения. ….

В связи с тем, что рынок self-storage в России еще очень молод, многие компании боятся его осваивать, так как прогнозировать будущую отдачу от вложенных в проект инвестиций достаточно тяжело. Поэтому говорить о быстром росте рынка услуг индивидуального хранения на территории нашей страны не приходится. …

Однако развитие бизнеса компаний операторов складов self-storage заключается не только в «захвате» новых территорий, но и в предоставлении побочных услуг. Так, московские индивидуальные склады предлагают клиентам застраховать хранимое имущество, услуги по его транспортировке, коробки для хранения, стелажи и другие сопутствующие товары.

### Склады для хранения акцизных товаров

Акцизное хранение применяют для следующих видов продукции:

* лекарственные препараты
* табак
* алкоголь
* взрывоопасные вещества
* импортная автотехника

Хранение вышеперечисленных товаров требует наличия лицензии на закупку, хранение, поставку акцизных товарных запасов. Кроме того, ….

### Организация складских помещений при магазинах

## …

## §6. Складская недвижимость как часть цепочки логистических услуг

Рынок логистических услуг России состоит из трех сегментов: перевозок и экспедирования всеми видами транспорта – около 80%, складских услуг – 15%, услуг по интеграции и управлению цепями поставок – не более 5%.

Диаграмма 2. Доля складских услуг в структуре логистических услуг в 2010 г, %

….

В настоящее время на российском рынке логистических услуг доминируют узкоспециализированные логистические посредники (2PL), которые оказывают традиционные виды услуг, носящие явно операционный характер: транспортировка, складирование, грузопереработка, страхование грузов, и т.д.

# ГЛАВА 3. НОРМАТИВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫЕ К ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СКЛАДОВ

# ГЛАВА 4. ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ РАЗВИТИЯ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Как утверждает директор отдела исследований рынка CBRE Валентин Гаврилов, рынок складской недвижимости России – это, в первую очередь, рынок Москвы и Подмосковья. Поэтому для сравнения рынков складской недвижимости России и стран Европы и США необходимо использовать показатели данного региона.

Так, если рассматривать такой индикативный показатель, как количество кв.м. складских помещений в расчете на 1 жителя, то только для Москвы (не считая область) данный показатель в классе «А» составит менее … метра на 1 человека. В то же самое время в Париже данный показатель составляет … метра на 1 человека, Варшаве и Праге – … и … метра на 1 человека соответственно. По мнению эксперта, индикатор обеспеченности складскими помещениями сильно связан с развитием розничной торговли и логистической активности в регионе, по которым Россия также отстает от европейских рынков.

Диаграмма 4. Количество складских площадей на одного человека в Москве и в некоторых европейских столицах на II полугодие 2012 г, кв.м. на 1 чел

**Источник: «Новости рынка недвижимости»**

## §1. Развитие складской недвижимости в Европе в 2012 году

Рост спроса на складские помещения в Европе отмечался со стороны операторов on-line торговли, а складской рынок, в целом, поддерживался американскими инвесторами. Полное восстановление складского сегмента коммерческой недвижимости, в значительной мере, будет зависеть от того, насколько быстро решатся экономические проблемы Еврозоны и внедрены меры, ведущие к стабилизации.

…

Исследование складской недвижимости EMEA, проведенное экспертами Colliers International также подтверждает, что инвесторы из США активно способствовали росту рынка. Общий объем инвестиций в складской рынок EMEA достиг порядка €… млрд в 2012 году, что на 5% меньше, чем в 2011 году, и составил …% от всего объема инвестиций в коммерческую недвижимость региона. …

Согласно данным экспертов, в структуре спроса рынка складской недвижимости в 2012 году продолжала расти доля … на фоне падения …. В 2013 году эксперты Colliers International ожидают увеличения спроса со стороны многоканальных розничных операторов (multi-channel retailers) не только в странах со стабильно растущей on-line торговлей, таких как Великобритания и Германия, но также на развивающихся рынках, например, в России, где также отмечается быстрый и уверенный рост объема on-line продаж.

…

## §2. Развитие украинского рынка складской недвижимости в 2012 году

Рынок профессиональной складской недвижимости Украины с 2011 года демонстрирует признаки стабилизации, считает директор департамента промышленной недвижимости «Сolliers International» в Украине Сергей Воронин.

В 2012 году, новое предложение складских помещений в столице Украины сократилось на …% по сравнению с объемом нового предложения 2011 года и составило порядка … тыс. кв.м. В итоге к окончанию 2012 года, совокупный объем складских помещений в Киеве приблизился к … млн кв.м.

….

## §3. Мировой рейтинг арендных ставок складской недвижимости в 2010-2011 годах

Начиная с 2000 года, самые дорогие в мире рынки складской и индустриальной недвижимости размещаются в лондонском районе Хитроу. Там стоимость аренды, по данным компании Cushman & Wakefield, составляет … за кв.м.

Таблица 4. Города с самой дорогой складской и индустриальной недвижимостью в мире в 2011 г

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **2010 рейтинг** | **2011 рейтинг** | **Город** | **Страна** | **€/кв.м./год** | **US$/ кв. футов/ год** |
|  |  |  | Великобритания |  |  |
|  |  |  | Япония |  |  |
|  |  |  | Швейцария |  |  |
|  |  |  | Сингапур |  |  |
|  |  |  | Австралия |  |  |
|  |  |  | Китай |  |  |
|  |  |  | Финляндия |  |  |
|  |  |  | Норвегия |  |  |
|  |  |  | Франция |  |  |
|  |  |  | ОАЭ |  |  |

**Примечание: \* - не входящие в зону свободной торговли Источник: Cushman & Wakefield**

## …

## §4. Мировой рынок self-storage

На мировом рынке складской недвижимости данный сегмент появился гораздо раньше, чем в России. Первые подобные склады появились в США в 1960-е годы. В 2010 году количество складов под индивидуальное хранение в США, по разным сведениям, составляло … тыс., за последние 10 лет, начиная с 2000 года, их количество увеличилось в два раза. Исходя из социологических опросов в 1995 году. услугами самообслуживающихся складов пользовался каждый семнадцатый американец, а в 2003 году — уже каждый восьмой. При этом в процентном соотношении, доля физических клиентов этой услуги составляет примерно …%, а юридических — …%. ….

# ГЛАВА 5. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РОССИЙСКОГО РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

## §1. Объем российского рынка складской недвижимости

Стоимостный объем рынка складских услуг включает в себя: стоимость аренды складских площадей в коммерческом использовании, операционные расходы, стоимость услуг ответственного хранения. При этом ответственное хранение на качественных складах рассматривается как комплексная логистическая услуга – от приема груза на склад до его отгрузки в адрес клиента.

По данным консалтинового агенства недвижимости Knight Frank, общий объем рынка качественных складских площадей в России составляет более … млн кв.м. При этом основная доля предложения сконцентрирована в Московском регионе – …%, где рынок профессиональных объектов начал развиваться раньше всего. Далее идет Ленинградская область – …% и еще …% приходится на остальные регионы.

…. На сегодняшний день основная задача российского рынка складских помещений – это строительство качественных складских помещений, способных привлечь крупнейшие корпорации.

Диаграмма 5. Рост стоимостного объема рынка складских услуг России в 2007-2011 гг, млрд долларов

….

**Источник: РБК Research**

## §2. Спрос на российском рынке складской недвижимости

Как правило, статистические данные и экспертные мнения приводятся только для качественных складских площадей «А» и «В» классов. …

По данным компания Art Warehouse Group, в структуре рынка преобладают склады классов «С» и «D» (около …%), при этом в ближайшие годы не прогнозируется спад популярности складов такого типа. Это связано с тем, что разнообразие складских помещений расположено на территории России весьма неравномерно. До …% логистических площадей класса «А» и «В» сосредоточено в столичном (Центральном) и Северо-Западном регионах – ключевых транспортных узлах страны, в то время как в большинстве регионах России до сих пор превалируют низкокачественные склады классов «С» и «D», переоборудованные из пустующих промышленных зданий и подвалов.

….

### Спрос на холодильные склады во время возможной аномальной жары

….

## §3. Средние арендные ставки на российском рынке складской недвижимости

Средние запрашиваемые ставки аренды на складские помещения класса «А» в региональных городах находятся на уровне $... за кв.м. в год (без НДС, операционных расходов и коммунальных платежей), что на ..% ниже, чем в Московском регионе, и на …% – чем в Ленинградской области.

Диаграмма 6. Средние арендные ставки на складские помещения в различных городах России в 2012 г., долларов за кв.м. в год

## §4. Основные тенденции на российском рынке складской недвижимости

….

## §5. Инвестирование коммерческой, в том числе складской, недвижимости

По разным оценкам экспертов, в 2011 году объем инвестиций в коммерческую недвижимость России составлял от $... до … млрд, что стало абсолютным максимумом за всю историю современной России.

…

В 2012 году общая сумма инвестиций в РФ согласно разным источникам была на …% меньше, чем в рекордном 2011 году, что объясняется переносом трех крупных сделок (…) общим объемом $... млрд на 2013 год. Так по данным компании Praedium Investment Capital по итогам 2012 года инвестиций в коммерческую недвижимость России составил всего $... млрд, при этом наиболее значимыми стали III и IV кварталы прошлого года.

Зато в результате переноса и закрытия крупных сделок на рынке коммерческой недвижимости в начале 2013 года первый квартал текущего года отметился рекордным показателем инвестиций в данный сегмент рынка. Так по данным CBRE, в январе-марте 2013 года инвесторы вложили в него $... млрд. Для сравнения в аналогичный период 2012 года объем инвестиций составил всего $... млн

***Диаграмма 7. Объем инвестиций в коммерческую недвижимость России в период с 2004 г. по февраль 2013 г., млрд долларов***

**Источник: данные Praedium Investment Capital**

# ГЛАВА 6. ОСОБЕННОСТИ ВХОДА НА РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

# ГЛАВА 7. ГЕОГРАФИЯ РАСПРОСТРАНЕНИЯ РОССИЙСКОГО РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Региональные рынки качественных складов демонстрирует признаки оживления наряду с московским.

По данным консалтинового агенства недвижимости Knight Frank, общий объем рынка качественных складских площадей в России составляет более … млн кв.м. При этом основная доля предложения сконцентрирована в Московском регионе – …%, где рынок профессиональных объектов начал развиваться раньше всего.

Более того, т.к. в результате кризиса рынок складской недвижимости в Москве и Московской области пострадал в меньшей степени, снижение темпов ввода новых комплексов было не столь существенным, как в региональных городах, где с начала 2010 года по 2012 год ввод новых складских площадей был сильно ограничен.

Диаграмма 12. Объем качественных складских площадей в России в 2008-2012 г, млн кв.м.

**Источник: РБК и Knight Frank**

Второе место по объему площадей занимает Санкт-Петербург (включая Ленинградскую область). Являясь вторым городом России по численности населения и обороту розничной торговли, он также выгодно расположен с точки зрения сухопутных и водных транспортных потоков.

Диаграмма 13. Распределение общего объема предложения качественных складских площадей России по итогам 2012 г., %

**Источник: Knight Frank**

Другие региональные города, хотя в них сосредоточено около 83% населения и 69% оборота розничной торговли, располагают лишь 21% от общего фонда качественных складских площадей России.

Ниже представлено распределение предложения качественных складских помещений в городах, где, по оценке специалистов Knight Frank, сосредоточен наибольший объем предложения качественных складских помещений.

Диаграмма 14. Распределение общего объема предложения качественных складских площадей по некоторым регионам России (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) по итогам 2012 г., %

**Источник: Knight Frank**

….

В 2012 году зафиксирован рекордный объем поглощения качественных складских площадей, который достиг уровня докризисного 2007 года, составив около … тыс. кв.м. в московском регионе и … тыс. кв.м.на российском рынке в целом. Специалисты по-прежнему отмечают централизацию, но не оптимизацию логистического рынка: 80% всего объема поглощения сосредоточено на рынке московского региона.

Основной спрос в 2012 году на региональных рынках был также сконцентрирован в крупнейших городах-миллионниках.

Диаграмма 17. Распределение общего объема поглощения складских площадей по регионам России (не считая Москвы и Санкт-Петербурга) по итогам 2012 г.

Во многих городах – Казань, Ростов-на-Дону, Екатеринбург – уже сейчас спрос догоняет или превышает текущее предложение, в результате чего уровень вакантных площадей очень низок – около …%.

Средний размер сделки на региональных рынках (без учета Санкт-Петербурга) существенно – более чем на …% – ниже, чем в Московском регионе и составляет около … тыс. кв.м. (для сравнения: средний размер сделки в Московском регионе в 2011 году составил … тыс. кв.м., а в Ленинградской области – … тыс. кв.м.).

….

Эксперты полагают, что объем сделок на рынке качественных складских помещений в 2013 году вырастит на …%.

# ГЛАВА 8. КРУПНЕЙШИЕ ИГРОКИ РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

# ГЛАВА 9. КРУПНЫЕ СДЕЛКИ НА РЫНКЕ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ