

УДК 338

DOI: 10.26140/anie-2019-0803-0017

ИССЛЕДОВАНИЕ СОСТОЯНИЯ И ПЕРСПЕКТИВ РАЗВИТИЯ РЫНКА СКЛАДСКИХ УСЛУГ В ПРИМОРСКОМ КРАЕ

© 2019

Белозерцева Наталья Петровна, кандидат экономических наук, доцент кафедры
«Международного маркетинга и торговли»

Владивостокский государственный университет экономики и сервиса
(690014, Россия, Владивосток ул., Гоголя 41, e-mail: belozer18@yandex.ru)

Оточина Анастасия Денисовна, логист

ООО «Элион»,

(690014, Россия, Владивосток, ул. Героев Тихоокеанцев, д. 24 А - 49, e-mail: nastyaotochina@gmail.com)

Аннотация. В России на сегодняшний день активно развивается такая отрасль народного хозяйства как логистика. Склад является одним из важнейших элементов логистической системы. Не так давно на рынке складской недвижимости наиболее распространенными были обособленные помещения относительно небольшого размера, которые обслуживали пять-десять человек. Однако сегодня в связи с развитием рынка логистических услуг все чаще подобных помещений недостаточно для потребностей бизнеса, поэтому требуется строить и оборудовать крупные складские комплексы, которые способны обеспечить значительные объемы производства и торговли. Такие комплексы очень удобны не только для компаний, которые осуществляют работу с различными группами товаров или имеют производство больших объемов, но и также для небольших организаций. Вместе с тем, в условиях растущей конкуренции в сфере складских услуг, появляются новые способы и формы обслуживания клиентов такие как, ответственное хранение, аренда, строительство под заказ (build-to-suit). В этой связи цель статьи представить результаты исследования состояния рынка складских услуг Приморского края и выявить перспективы его развития. Актуальность работы заключается в том, что несмотря на высокие темпы развития логистической отрасли в стране, спрос на услуги ответственного хранения, аренды помещений под склад превышает предложение. Во многих регионах России по-прежнему существует проблема нехватки качественных складских площадей. Потребность в складах, отвечающих современным требованиям, испытывают все участники товародвижения: от производителей до розничных сетей, в том числе и иностранные логистические компании. Поэтому достаточно актуальным является исследование состояния и перспектив развития складских услуг России и в частности Приморского края.

Ключевые слова: складская логистика, складские помещения, складские услуги, аренда, ответственное хранение, тенденции развития, свободный порт, территория опережающего развития, перспективы, build-to-suit, Self Storage, Россия, Приморский край, потенциал.

STUDY OF THE STATE AND PROSPECTS OF DEVELOPMENT OF THE WAREHOUSE SERVICES MARKET IN PRIMORSKY KRAI

© 2019

Belozertseva Natalya Petrovna, candidate of Economics, Associate Professor
at the Department of International Marketing and Trade

Vladivostok state University of Economics and service
(690014, Russia, Vladivostok, Street Gogol, 41, e-mail: belozer18@yandex.ru)

Otochina Anastasiya Denisovna, logist

ООО «Elion»

(690014, Russia, Vladivostok, Street Geroev Tikhookeansev, 24 A-4, e-mail: nastyaotochina@gmail.com)

Abstract. Today, such a branch of the national economy as logistics is actively developing in Russia. Warehouse is one of the most important elements of the logistics system. Not so long ago, in the warehouse real estate market, the most common were separate premises of relatively small size, which were served by five to ten people. However, today, due to the development of the logistics services market, such premises are often not enough for business needs, therefore it is necessary to build and equip large warehouse complexes that are able to provide significant volumes of production and trade. Such complexes are very convenient not only for companies that work with different groups of goods or have production of large volumes, but also for small organizations. At the same time, in the conditions of growing competition in the field of warehousing services, new ways and forms of customer service appear, such as responsible storage, rent, and custom construction. In this regard, the purpose of the article is to present the results of a study of the state of the warehouse services market in Primorsky Krai and to identify the prospects for its development. The relevance of the work lies in the fact that despite the high rates of development of the logistics industry in the country, the demand for safe custody services and rental of premises for a warehouse exceeds supply. In many regions of Russia, there is still the problem of a lack of high-quality warehouse space. The need for warehouses that meet modern requirements is experienced by all participants in the product movement: from manufacturers to retail chains, including foreign logistics companies. Therefore, it is quite relevant to study the state and prospects for the development of warehouse services in Russia and in particular the Primorsky Territory.

Keywords: warehouse logistics, storage facilities, storage services, rent, responsible storage, development trends, free port, priority development area, prospects, build-to-suit, Self Storage, Russia, Primorsky Krai, potential.

В последние годы рынок складской недвижимости в России активно развивается и складские услуги становятся всё более востребованы и не испытывают недостатка в спросе, особенно в условиях развития товарооборота между различными компаниями и регионами. В России начали формироваться новые транспортно-логистические центры. Сегодня наибольшее количество качественных складских комплексов сконцентрировано в центральных регионах России, особенно в Московской и Ленинградской областях [1].

По данным сайта международной консалтинговой компании в сфере недвижимости «Knightfrank.ru», которые предоставлены на рисунке 1, можно отметить, что

по итогам 2018 г. общий объем предложения качественной складской недвижимости в России составил около 23 млн. кв.м, из которых 58%, или 13,4 млн кв.м, расположены в Московском регионе, 14%, или 3,2 млн кв.м – в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, а 28%, или 6,4 млн кв.м, – в регионах России [2].

Сегодня современной тенденцией развития складской недвижимости в России является строительство складов по принципу build-to-suit (BTS). Понятие «build-to-suit» означает строительство объектов коммерческой недвижимости (складские, производственные помещения) для конкретного арендатора с учётом его требований и особенностей его сферы бизнеса. То есть BTS – это

некий формат отношений между бизнесменами и девелоперами, в результате которого обе стороны получают взаимную выгоду: одни – доступную недвижимость для бизнеса, полностью соответствующую его требованиям, другие – гарантию аренды построенных объектов [3,4].

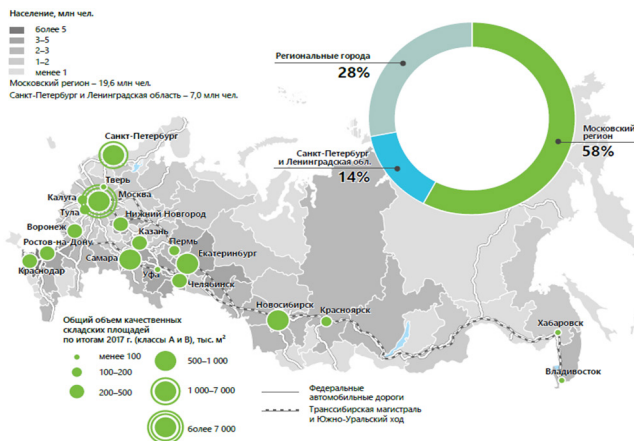


Рисунок 1 – Распределение общего объема предложения качественных складов класса А и В по России, 2018 г.

По принципу «build-to-suit» к концу 2018 года в России было реализовано более 63% от объема введенных в эксплуатацию объектов. За 2018 г. в регионах России (без учета Московского региона, Санкт-Петербурга и Ленинградской области) было введено в эксплуатацию около 350 тыс. кв. м качественных складских площадей, что на 27,7% превышает показатель ввода за 2017 г. Наибольший объем складских площадей был введен в Екатеринбурге – около 61 тыс. кв. м и во Владивостоке – около 50 тыс. кв. м. 87% (304 тыс. кв. м) от общего объема введенных в 2018 году объектов было построено для конечного использования как в формате built-to-suit, так и с привлечением генерального подрядчика, остальные 13% (46 тыс. кв. м) были построены спекулятивно. Крупнейшими спекулятивными проектами, введенными в эксплуатацию в 2018 г., стали фаза 2 складского комплекса Dockland в Туле площадью около 21 тыс. кв. м и очередь 4 в производственно-логистическом комплексе «Авиаполис Янковский» во Владивостоке площадью около 25 тыс. кв. м.

В большинстве регионов России по итогам 2018 года наблюдалось ограниченное предложение качественных складских помещений. Доля вакантных площадей (без учета Московского региона, Санкт-Петербурга и Ленинградской области) по итогам 2018 года составляла 4,4%, что эквивалентно 280 тыс. кв. м в абсолютном выражении.

По данным сайта «KnightFrank.ru», можно отметить, что наибольшая доля вакантных площадей по итогам 2018 года наблюдалась в Калуге – 38,4%, в Туле – 11,4% и в Ростове-на-Дону – 8,8%. Однако, несмотря на высокий показатель в процентах, в абсолютном выражении объем вакантных складских площадей находился на низком уровне. Наименьшая доля вакантных складских площадей наблюдалась в Краснодаре – 0,5%, в Омске – 0,5% и во Владивостоке, где к концу 2018 года не было зафиксировано вакантных площадей [2]. 2018 год был более динамичным с точки зрения ввода новых объектов в регионах России, чем 2017 год. Однако, несмотря на увеличение объемов строительства, в структуре предложения в регионах России по-прежнему доминируют складские помещения категории С и D. Новые объекты в большинстве случаев строятся для конечного использования, и данный вектор развития будет преобладать на региональном рынке складской недвижимости [5,6].

Каково же состояние развития рынка складских услуг в Приморском крае? С этой целью было проведено

кабинетное исследование, в частности мониторинг рынка складской недвижимости, который представляет собой сбор и анализ информации в открытых источниках о складских помещениях всех классов (А, В, С, D), находящиеся в стадии завершения строительства, сданные в эксплуатацию и находящиеся в эксплуатации.

Самым современным и крупнейшим складским комплексом на территории Приморского края является «Авиаполис Янковский». «Авиаполис Янковский» — это индустриально-промышленный парк, создаваемый компанией DNS Development на площади 152 га. Участок располагается в исключительно-динамической зоне, как с точки зрения инфраструктуры, так и в непосредственной близости от ключевых транспортных узлов. Расстояние до города Владивосток всего 40 км, до города Артем – 4,7 км, до города Находка – 139 км. Один из первых резидентов Свободного порта Владивосток. Авиаполис включает в себя 20 складов различных классов: В, В+, А, А+. Общая ёмкость складов свыше 70 000 м³ или 45 000 паллетомест.

«Авиаполис Янковский» предоставляет полный комплекс услуг аренды готовых современных складских помещений класса А, В+, строительство складских и производственных помещений по технологии Built-To-Suit, а также широкий выбор возможностей для инвестиций [7].

На сегодняшний день «Авиаполис Янковский» является крупнейшим кластером в сегменте складской недвижимости. Однако такого рода складского комплекса на весь Приморский край явно недостаточно.

В структуре предложения доминируют старые объекты времен советской постройки. Рынок складской недвижимости в городе Владивосток всё еще остается не насыщенным качественными складскими помещениями. Наибольшую долю складских помещений занимают склады категории С и D – 25% и 60% соответственно. Наименьшую долю занимают склады категорий А+, А и В+, В, 3% и 12% соответственно

Складские площади класса А и В — это современные одноэтажные складские здания, построенные по последним технологиям, оснащённые системами пожарной и охранной сигнализации, автоматическими системами пожаротушения, вентиляцией и системой видеонаблюдения. Имеют высокие потолки (класс А – от 10 м, класс В от 6), ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м. Стоимость аренды таких помещений самая высокая. [8,9]

Класс С и D — это, как правило, неотапливаемые ангары, подвальные помещения и сооружения гражданской обороны, без каких либо современных систем, с высотой потолка от 4 метров [10]. Таких площадей на рынке достаточно много, большинство из них пустуют, на них практически нет спроса но, как правило, стоимость их ниже рыночной. Такие склады, если взять, например, режимное хранение, требуют больших инвестиций. Качественных больших складских помещений в Приморском крае заметно не хватает, данный сегмент рынка необходимо развивать.

Сегодня на рынок приходят требовательные заказчики. Они предъявляют высокие требования к складским и производственным площадям. Поскольку оптимизация складских процессов — распространенный путь снижения затрат, то требования к качеству обслуживания и хранения продукции, автоматизации складских комплексов повышаются. Логистика товародвижения очень важна, и каждая компания подбирает склад под свои бизнес-процессы. Речь идет о крупных компаниях. Строительство склада категорий А или В+ стоит от 100 млн. рублей и выше за 7000 кв. м. Это и проектные работы, и земляные, и само строительство. Мелкий и средний бизнес не занимается автоматизацией складов. Максимум, что они могут себе позволить, это «ячеистое» хранение на складе и lite-автоматизация средствами 1С с фактическим бумажным документооборотом [10,11].

В таблице 1 приведен обзор компаний, предоставляющих аренду помещений категорий А+,А и В+,В и услуги ответственного хранения в пригороде и городе Владивосток.

Как видно из таблицы 1, концентрация складских комплексов класса А и В наблюдается вблизи города Артём и в пригороде Владивостока. Это объясняется выгодным экономическим положением, близостью крупных магистралей и более низкой стоимостью строительства склада, чем в городе Владивосток.

Стоимость аренды складских помещений класса А и В, как показывает таблица 1, варьируется в диапазоне 120–400 руб. за кв. м в месяц. Стоимость ответственного хранения от 15 рублей за паллетоместо в сутки. Во Владивостоке зафиксирован самый высокий уровень запрашиваемой ставки аренды по России – 4 800 руб./кв. м/год, в то время как средний уровень запрашиваемой ставки аренды на складские площади класса А в регионах России в среднем составляет 3500 руб./кв. м/год без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей. Ставка аренды превышает среднероссийский показатель, в тех регионах, где наблюдается дефицит качественного предложения.

Таблица 1 - Таблица 4 - Список компаний, предоставляющих аренду помещений категорий А+,А и В+,В и услуги ответственного хранения в городе Артём и городе Владивосток в 2018 г.

Класс склада	Наименование компании	Общая площадь объекта	Местонахождение	Вид предоставляемой услуги	Стоимость услуги
А+,А	«Авиаполис Яковлевский»	52033 кв. м	Артём	Аренда	От 400 руб./ кв.м/месяц
	«Эй-Пи Трайл»	25 000 кв. м	Артём	Аренда	От 300 руб./ кв.м/месяц
	«Мир упаковки»	5500 кв. м	Артём	Ответственное хранение	От 15 руб./паллетоместо/сутки
	«АЮСС-ВСТК»	6000 кв. м	Владивосток	Ответственное хранение	От 25 руб./1кв.м/месяц
	«Авиаполис Яковлевский»	52700 кв. м	Артём	Аренда	от 400 руб./ кв.м/месяц
В+,В	«ТОЭК Приморье»	1600 кв. м	Владивосток, п. Угловое	Аренда	от 400 руб./ кв.м/месяц
	«Терминал ВЛ»	2300 кв. м	Владивосток	Аренда	от 100руб./ кв.м/месяц
	«ХРИЗОЛИТ»	700 кв. м	Владивосток	Ответственное хранение	от 18 руб/паллетоместо/сутки
	«Профит Транс»	3 600 кв. м	Владивосток ст. Спутник	Аренда	от 230 руб./ кв.м/месяц
	«ТОЭК Приморье»	1 600 кв. м	Владивосток п. Угловое	Аренда	от 400 руб./1кв. м/месяц
	«ВЛ лоджистикс»	8 000 кв. м	Владивосток	Аренда	от 130 руб./ кв. м/месяц
	«ВЛАДСНАБ»	4000 кв. м	Владивосток ст.Весенняя	Аренда	от 100 руб./ кв. м/месяц
	«ЭкСпЭл-Восток»	1400 кв. м	Владивосток ст. Океанская	Аренда	от 400 руб./ кв. м/месяц
	«ТИС – Лоджистикс»	7000 кв. м	Г. Владивосток	Аренда	от 200 руб./ кв. м/месяц
	«ТЭССА»	3 000 кв. м	Г. Владивосток	Аренда	от 120 руб./ кв. м/месяц
	Производственно-складской комплекс «ДВ-Склад»	12 000 кв. м	Г. Владивосток	Аренда	от 299 руб./ кв. м/месяц
	Складской комплекс «Негоциант стандарт»	11000 кв. м	Г. Владивосток	Ответственное хранение	20 руб. за паллетоместо/сутки
	Компания «Движение ДВ»	3 000 кв. м	Г. Владивосток ст. Весенняя	Ответственное хранение	От 15 руб. паллетоместо/сутки
	Производственно-складской комплекс Влад-склад	120000 кв. м	Г. Владивосток	Аренда	от 200 до 400 руб./кв. м/месяц

* Составлено автором по данным в открытых источниках сети интернет

Запрашиваемая цена продажи built-to-suit проектов от 10 000 кв. м в 2018 году в регионах России находилась в диапазоне 35 000–40 000 руб./кв. м без учета НДС [12]. Следует отметить, что стоимость строительства складского комплекса в регионах России превышает стоимость строительства складов в столичном регионе. Прежде всего это связано с увеличением затрат на транспортировку строительных материалов, необходимостью поиска квалифицированных строительных бригад и т. д.

Хотелось бы отдельно отметить, что во Владивостоке развивается новое популярное направление складов

малого формата — Self Storage. Такие промышленные объекты состоят из нескольких индивидуальных блоков, имеющих отдельные входы, подъемные ворота, в большинстве случаев по соседству с ними находится офисное помещение. Отдельные блоки могут быть как небольшими по размеру (100-300 квадратных метров), средними (300-1000 квадратных метров), так и достаточно большими (1000-5000 квадратных метров)[13]. Склад такого типа предусматривает самостоятельный и единоличный доступ клиента к своему индивидуальному отсеку или боксу, расположенному на территории склада. Отличие его от склада с ответственным хранением заключается в том, что арендодатель не делает описание имущества и не контролирует его состав или наличие в выделенном боксе[14].

На данный момент услуги индивидуального хранения (Self Storage) во Владивостоке предоставляют две компании — «ЮНИОН-БОКС» и «U-BOX». В среднем стоимость на услуги индивидуального хранения одинаковая: 1100—1200 руб. за кв. м в месяц при аренде бокса/склада до 3 месяцев и 800 руб. кв. м в месяц при аренде на 12 месяцев на условиях полной оплаты за весь период.

На современном этапе рынок складских услуг Приморского края обладает потенциалом развития. В долгосрочной перспективе можно ожидать, что низкая доля вакантных площадей и относительно высокий спрос на качественные площади со стороны производственных компаний и торговых операторов будут способствовать росту предложения новых складских площадей. Спрос на покупку, аренду складских и распределительных комплексов и проекты built-to-suit поддерживают как местные игроки рынка, так и из других регионов[15].

Основными трендами роста строительства помещений является декларация о развитии ТОР и свободного порта. По сравнению с прошлыми годами строительство современных складов и развитие складских услуг на данный этап времени пошло гораздо активнее. Это направление стало интересно в разрезе инвестирования. И в ближайшие 3–5 лет крупный бизнес будет строить склады, как под себя, так и для аренды с оказанием полного комплекса услуг ответственного хранения [16,17].

Сейчас Приморский край даже наполовину не удовлетворяет спрос рынка на складские площади. В будущих планах строительство распределительных центров для местных продуктовых ритейлеров: «Самбери», «Фреш-25» и «Реми», которые требуют порядка 25-30 тыс. кв. м. На очереди - общественный распределительный центр, который будет обслуживать несетеую розницу и которому понадобится около 50 тыс. кв. м. К распределительным центрам будут тяготеть овощехранилища, морозильники (+80 тыс. кв. м) и склады для хранения бакалейной группы товаров (+70 тыс. кв. м). Поэтому только местному продовольственному ритейлу для обслуживания существующей розницы необходимо еще 200-250 тыс. кв. м. новых складов. Если сюда придут федеральные сети, они добавят еще 15-20 тыс. кв. м., которые потребуются им для РЦ[18]. Поэтому потребность рынка в качественных складах уже сегодня сопоставима с общим количеством складов, которые есть в Приморье.

Остальным ритейлерам сегментов бытовой техники, электроники, хозяйственных товаров, одежды и обуви, которые возят товары из АТР, требуется примерно такой же объем - 200-300 тыс. кв. м. Исходя из этого, можно сделать вывод, что в Приморском крае необходимо ввести огромное количество складских площадей, чтобы обеспечить текущие потребности рынка[19,20].

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Дыбская В.В. Логистика складирования: учебник для студентов вузов / В. В. Дыбская. - М. : ИНФРА-М, 2017. - 559 с
2. «Аналитические отчеты Knight Frank» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.knightfrank.ru>
3. Фразелин, Э. Мировые стандарты складской логистики /

- Эдвард Флазелли; пер. с англ. Д. Любовина. – М.: АльпинаПаблшер, 2017. – 336 с.
4. Ричардс, Гвинн. Управление современным складом / Гвинн Ричардс ; [пер. с англ. науч. ред. М. Власова]. — Москва : Эксмо, 2017. — 496 с.: ил. — (Лучший мировой опыт).
 5. Степанов, В.И. Логистика. Учебник для бакалавров / В.И. Степанов – М.: Проспект, 2016. – 488 с.
 6. Белозерцева Н.П. А.О. Таран *Некоторые аспекты автоматизации складской деятельности*//Экономика и предпринимательство: научный журнал № 12 (ч.1), 2015 г
 7. О проекте Авиаполис Янковский [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://yankovskypark.ru/>
 8. Иванов, Г.Г. Складская логистика: учебник / Г.Г. Иванов, Н.С. Киреева. – М.: Инфра-М, 2017. – 192 с.
 9. Гаджинский А. М. Логистика: учеб. Для студ. Вузов, обуч. По напр. Подгот. «Экономика»/ А. М. Гаджинский. — 10-е изд. Перераб. И доп. — М.: Дашков и К, 2015– 407 с
 10. Россоха Д. Ю. Логистика в России: проблемы, возможности, решения // Молодой ученый. — 2016. — №13.1. — С. 94-96. — URL <https://moluch.ru/archive/117/30354/> (дата обращения: 29.05.2019).
 11. Гуторов М. Ф. Логистика. Иркутск: Изд-во БГУ, 2018. 165 с. URL: <http://sgal.bgu.ru/pub.aspx?id=23622> (дата обращения: 1.02.2019)
 12. Россоха Д. Ю. Логистика в России: проблемы, возможности, решения // Молодой ученый. — 2016. — №13.1. — С. 94-96. — URL <https://moluch.ru/archive/117/30354/>
 13. Юрченко К. А. Рынок складских услуг. Основные требования к складам/ Журнал: Экономические науки 5(78) 2011г С. 141-146
 14. Складская логистика: Учебник / Иванов Г.Г., Киреева Н.С. - М.: ИД ФОРУМ, НИЦ ИНФРА-М, 2016. - 192 с.: 60x90 1/16. - (Высшее образование) ISBN 978-5-8199-0645-3 - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/536700>
 15. Сечкарёв А.А., Сухов А.А. Анализ современного состояния и прогноз спроса на терминально-складские логистические услуги в России/ Журнал вестник транспорта, №5 2014 г. С.: 38-44
 16. Пономарёв Н. Е. Анализ процессов на складе и организации его работы // Молодой ученый. — 2016. — №13.1. — С. 91-94. — URL <https://moluch.ru/archive/117/28926>
 17. Логистика и управление цепями поставок. Теория и практика. Основы логистики. Аникин Б.А.; Родкина Т.А.; Волощиченко В.А.; Заичкин Н.И.; Межевов А.Д.; Федоров Л.С.; Вайн В.М.; Воронов В.И.; Водянова В.В.; Гапонова М.А.; Ермаков И.А.; Ефимова В.В.; Кравченко М.В.; Серова С.Ю.; Серышев Р.В.; Филиппов Е.Е.; Пузанова И.А.; Учирова М.Ю.; Рудая И.Л. Учебное пособие/Москва, 2014
 18. Коммерческая логистика : учеб. пособие / Н.А. Нагапетьяни, Н.Г. Каменева, В.А. Поляков [и др.] ; под общ. ред. Н.А. Нагапетьяни. — М. : Вузовский учебник : ИНФРА-М, 2019. — 253 с. - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/982239>
 19. Реестр резидентов свободного порта Владивосток. Корпорация развития Дальнего Востока [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://erdc.ru/upload/reestr-spv.pdf>
 20. Транспорт как залог развития [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.eastrussia.ru/material/vef-18/>

Статья поступила в редакцию 31.05.2019

Статья принята к публикации 27.08.2019