



# Обзор рынка оптовой торговли (складской недвижимости)

**ЮЛИЯ КУЗМЕНКО**

Эксперт фонда социально-экономического развития "Евразийское содружество", д.э.н., проф. кафедры логистики и экономики торговли ЮУрГУ

## Общая ситуация

**В сентябре 2017 года оборот оптовой торговли составил 119293,5 млн. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 97,6% к сентябрю 2016 года.**

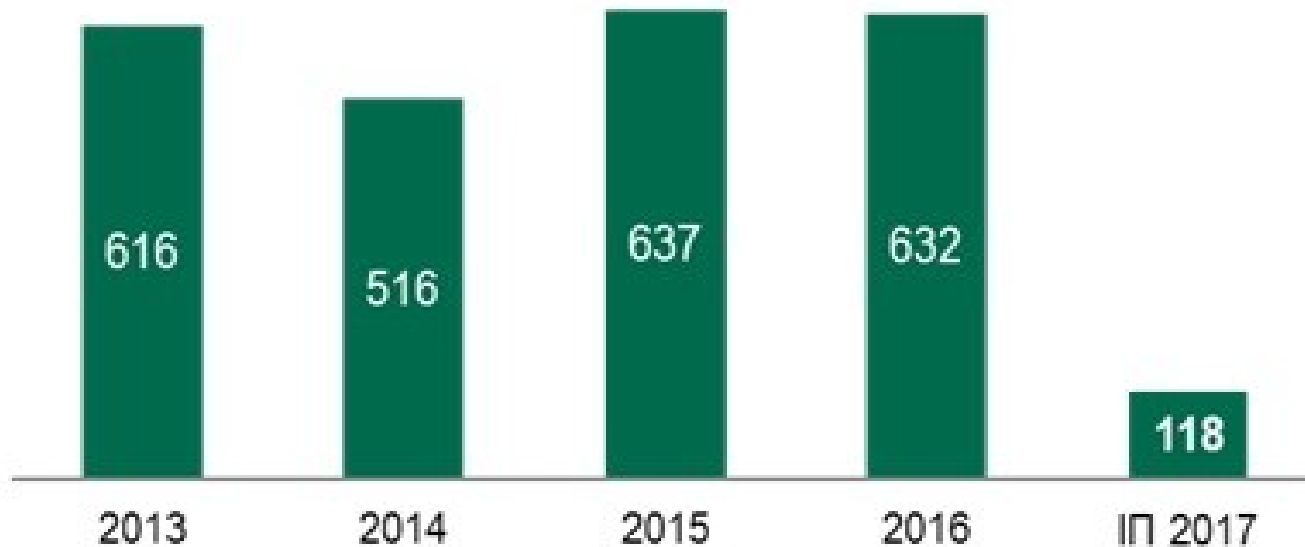
**На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 62,0% оборота оптовой торговли.**

## Общая ситуация

В РФ в сентябре 2017 года оборот оптовой торговли на 84,5% формировался организациями оптовой торговли, оборот которых составил 100805,3 млн. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 98,3% к сентябрю 2016 года.

В первом полугодии 2017 года в регионах России был введен минимальный объем новых складских помещений за последние несколько лет (по данным CBRE, ведущей международной консалтинговой компании в области недвижимости)

## Объемы ввода новых складских помещений в регионах России (тыс. кв.м)



Наибольшие объёмы строительства  
пришлись на:

- Екатеринбург 30 000 кв.м (РЦ X5 Retail Group)
- Артём 25 000 кв.м (ПЛК Янковский)
- Пермь 24 000 кв.м (РЦ X5 Retail Group)

Из всего объёма нового строительства  
порядка 46% приходится на  
распределительные центры федеральных  
ритейлеров.

На фоне сокращения ввода новых складских площадей на 23% увеличился объем спроса на склады по сравнению с данными второго полугодия 2016.

Большая часть сделок в первом полугодии 2017 года относится к аренде.

Более 40% объема всех сделок были заключены на площади от 20 000 кв.м.

Наибольшее количество сделок по покупке и аренде складской недвижимости состоялось в Екатеринбурге, Самаре и Калуге.

## Низкие объёмы строительства на фоне растущей активности спроса привели к снижению вакансии



В 9 самых крупных региональных центрах России к концу первого полугодия 2017 года наблюдался дефицит [складских помещений](#) площадью более 20 000 кв.м.

Средний размер вакантного блока (в тыс. м кв.) по 9 крупнейшим рынкам России

Самара	17,1
Челябинск	16,4
Новосибирск	10,7
Нижний Новгород	7,3
Тула	6,3
Краснодар	3,5
Екатеринбург	3,1
Казань	2,8
Воронеж	2,0



## Арендные ставки остаются устойчивыми, демонстрируя умеренный рост на отдельных рынках.

Ставки аренды на региональных рынках России (руб. за кв.м в год, включая операционные расходы и НДС)

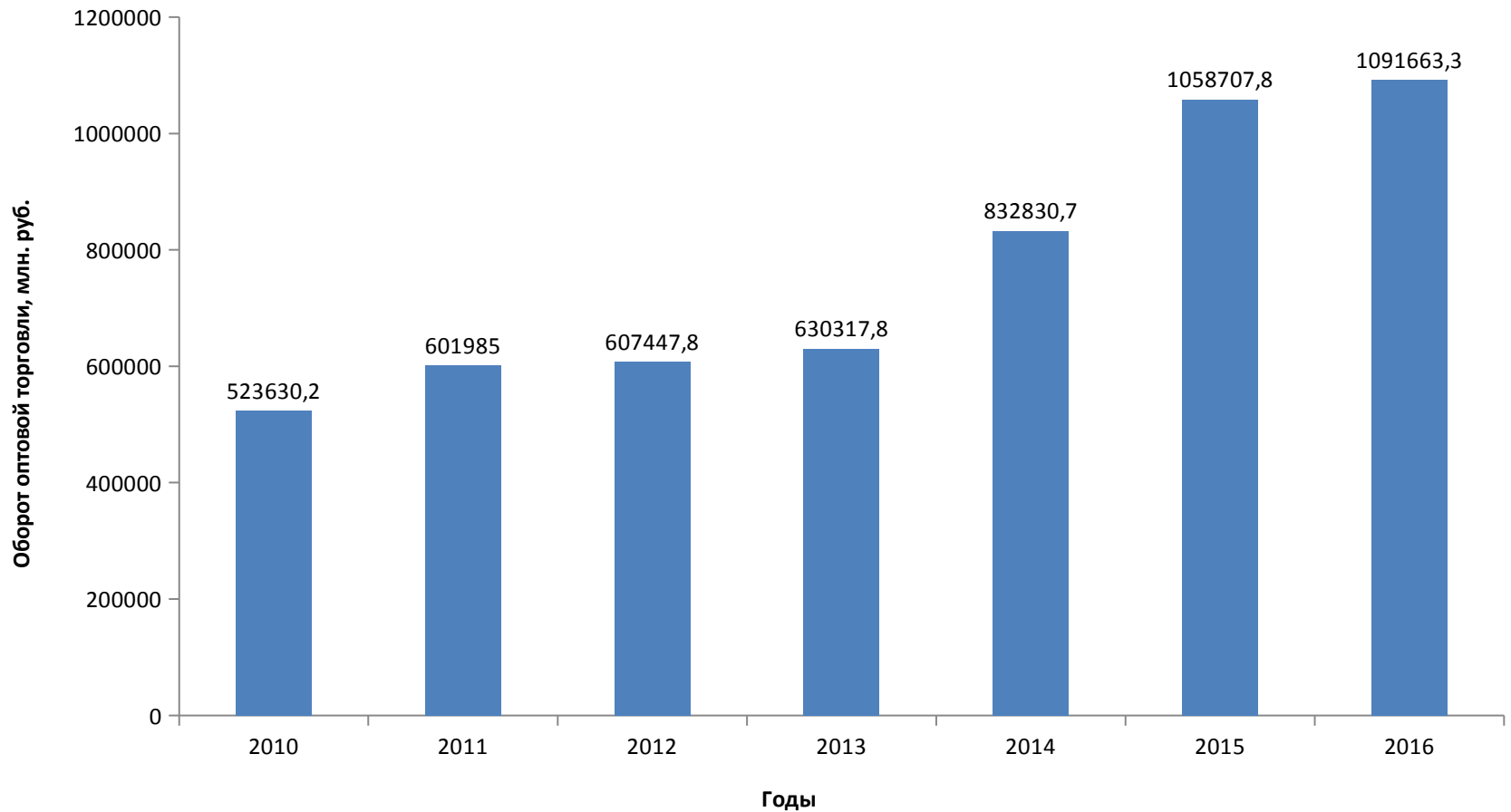


Челябинск - промышленный город, в пределах города насчитывается большой объем производственно-складской недвижимости. Основная часть (ок. 80%) производственно-складской недвижимости представлена старым фондом в неудовлетворительном состоянии и старым фондом с наличием ремонта среднего качества (класс C, D). Качественная производственно-складская недвижимость (класс A, B) в Челябинске не развита (новые площади и площади старого фонда с качественным ремонтом составляют ок. 20% рынка).

Динамика оборота оптовой торговли по Челябинской области за 2010 – 2016 годы

Годы	Оборот оптовой торговли, в фактически действовавших ценах, млн. рублей		Индекс физического объема, в сопоставимых ценах, в % к предыдущему году	
	всего	в том числе организаций оптовой торговли, включая индивидуальных предпринимателей	всего	в том числе организаций оптовой торговли, включая индивидуальных предпринимателей
2010	523630,2	402357,5	111,1	101,5
2011	601985,0	437037,3	114,2	107,9
2012	607447,8	425225,8	102,0	98,3
2013	630317,8	506627,9	111,5	118,6
2014	832830,7	673858,8	115,8	125,8
2015	1058707,8	885271,1	126,6	130,8
2016	1091663,3	912651,5	98,5	98,4

## Оборот оптовой торговли, в фактически действовавших ценах, млн. рублей



**ОБОРОТ ОРГАНИЗАЦИЙ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ  
ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
в действующих ценах**

	2016		Декабрь 2016 в % к	
	млн. рублей	в % к 2015	декабрю 2015	ноябрю 2016
Оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортн ых средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	<b>839674,0</b>	<b>106,1</b>	<b>95,7</b>	<b>110,3</b>

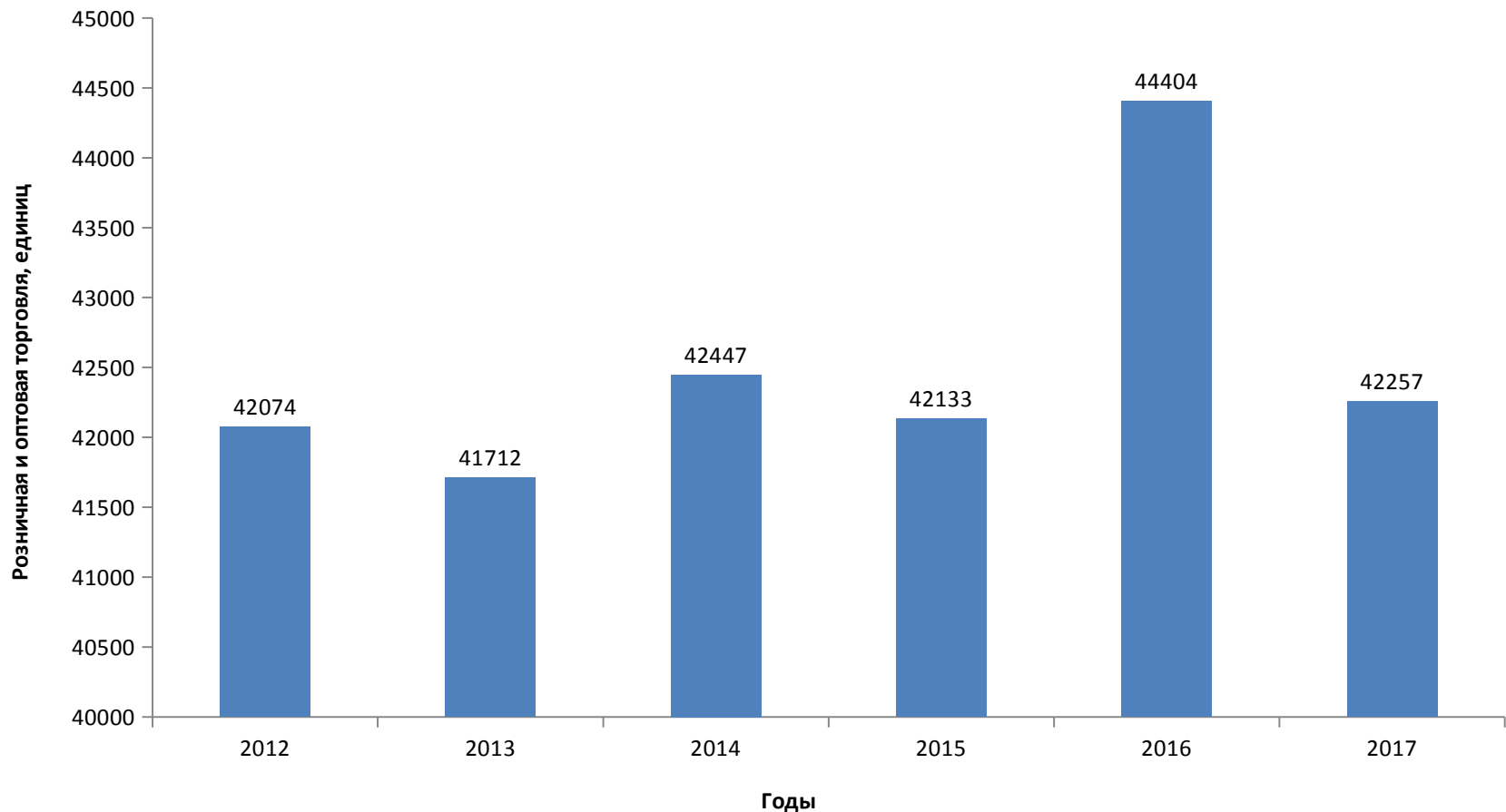
ОБОРОТ ОРГАНИЗАЦИЙ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
в действующих ценах

	Январь – октябрь 2017		Октябрь 2017 в % к	
	млн. рублей	в % к январю – октябрю 2016	октябрю 2016	сентябрю 2017
<b>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспорт ных средств и мотоциклов</b>	<b>821516,6</b>	<b>114,1</b>	<b>108,0</b>	<b>100,6</b>
транспортировка и хранение	81094,1	116,3	115,2	98,3
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	12170,4	176,9	161,1	101,6

Распределение предприятий и организаций Челябинской области, учтенных в  
Статистическом регистре хозяйствующих субъектов, по видам экономической  
деятельности (на 1 января; единиц)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования</b>	<b>42074</b>	<b>41712</b>	<b>42447</b>	<b>42133</b>	<b>44404</b>	<b>42257</b>
транспорт и связь	6062	6380	6825	7175	7738	7876
гостиницы и рестораны	1488	1510	1676	1759	1852	1796

## Оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования, единиц, на 1 января





## Угрозы и проблемы 2017

- Во-первых. Сокращение маржинальности. Уровень арендных ставок понижается, а расходы собственника только повышаются. Понижение ставок вызвано низким платежеспособным спросом, а повышение расходов собственников с изменениями в законодательстве (в первую очередь, исчисление налога происходит не из инвентаризационной стоимости, а из кадастровой)
- Во-вторых. Влияние политики на рынок всей коммерческой недвижимости. Он сильно зависит от экономической ситуации в стране, а она в свою очередь от политической ситуации. В частности, неопределённые отношения с Западом оказывают воздействие на зарубежных инвесторов и на их вливания в российский рынок
- В-третьих, неустойчивость курса валют в целом влияет на покупательскую способность

# Логистика будущего

Функциональная парадигма логистики

Ресурсная парадигма логистики

Инновационная парадигма логистики

# Логистика будущего

Функциональная парадигма логистики (1960-1985) – закрепление операционных видов деятельности (транспортировка, складирование, грузопереработка и т.д.)

# Логистика будущего

Ресурсная парадигма логистики (1980-2000) –  
концепция общих затрат, когда общая  
сумма выступает измерителем  
эффективности использования ресурсов

# Логистика будущего

Инновационная парадигма логистики – это концепция управления цепями поставок (Supply Chain Management) на основе интеграции логистических бизнес-процессов