

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

С | R | e

МЫ НЕ ПРОСТО СТРОИМ ЗДАНИЯ,

мы объединяем людей в сообщества

№14 (434) | (1) Декабрь 2023
www.cre.ru

ПОБЕГ ИЗ РАЯ

23

ИНВЕСТИЦИИ

6 Новый год
к нам мчится
АКТУАЛЬНО

14 Мыльные
пузыри
ДЕВЕЛОПМЕНТ

60 Офлайн
уходит в онлайн
CRE RETAIL

ВНУТРИ
**CRE
RETAIL**



ЯРОСЛАВ
ШУВАЛОВ:

«САМЫЕ ИНТЕРЕСНЫЕ
ПРОЕКТЫ НАЧИНАЮТСЯ
КАК РАЗ ТОГДА, КОГДА ВСЕ
В ПАРАЛИЧЕ, В ОЖИДАНИИ
КАКИХ-ТО ЛУЧШИХ
ВРЕМЕН»

Журнал выпущен при поддержке:

Telegram канал
@CRERussia



MMG
MALL MANAGEMENT GROUP

MD
FACILITY
A Division of OMC

С R e в номере

ВНУТРИ
**CRE
RETAIL**

6

ЛЕТУЧКА



Когда все ждут лучших времен, надо делать успешные проекты

34

ТЕХНОЛОГИИ



Закрой личико

64

ТЕНДЕНЦИИ



Общественная работа

12

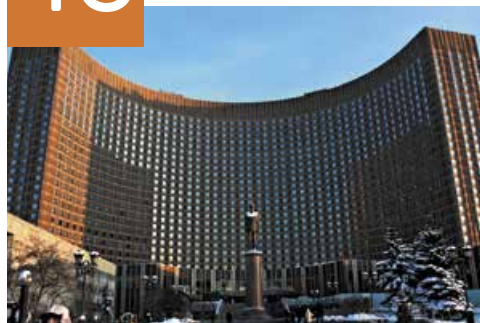
АКТУАЛЬНО



Новый год к нам мчится

48

ИНДУСТРИЯ
ГОСТЕПРИИМСТВА



Золотая моя Москва

74

ТРЕНДЫ



Офлайн уходит в онлайн

23

ИНВЕСТИЦИИ



Побег из рая

54

ДЕВЕЛОПМЕНТ



Мыльные пузыри

78

ЭКСПЕРТНОЕ
МНЕНИЕ



Фуд-холлы, well-being и семейный досуг

АКТУАЛЬНО



Текст: Иван Майоров
Фото: Архив CRE

НОВЫЙ ГОД К НАМ МЧИТСЯ

Российский бизнес виртуозно справился с логистическим кризисом последних трех лет, однако возможность коллапса перед высоким новогодним сезоном высока, как никогда: очередные закрытия контрольно-пропускных пунктов, приведшее к авралу на казахской границе тестирование электронных очередей, ожидаемое подорожание ГСМ и новые санкции.

С

С 18 ноября практически остановлен грузовой трафик между Финляндией и Россией. Правительство Финляндии с 18 ноября по 18 февраля 2024 года закрывает четыре из восьми КПП: Ваалимаа, Нуйямаа, Иматра и Ниирала. На фоне решения Финляндии единственный погранпункт между Россией и Норвегией, Стурскуг, может закрыть и Осло. Об этом заявила

Эмили Энгер Мель, министр юстиции Норвегии.

В свою очередь, введенные электронные очереди на грузоперевозки вызвали пробки на границе Казахстана с Россией. Грузоперевозчики уже обратились к казахскому президенту с просьбой разрешить вопрос с пилотным проектом по применению электронной

очереди на автомобильном пункте пропуска «Бидаик» на границе с РФ; без связи и интернета предприниматели не могут занять место. «Наши логистические потоки были перенаправлены на юг и восток, резко сократились объемы авиаперевозок и увеличились грузоперевозки автомобильным транспортом, – констатирует **Виктор Афанасенко, региональный директор департамента складской недвижимости и девелопмента земли Nikoliers**. – Однако, принимая во внимание возникшие трудности, объемы перевозки грузов (по данным Росстата) в 2022 году показали рост на 6% по сравнению с 2021 годом и, учитывая динамику за 2023 год, могут также показать положительную динамику по итогам этого года. Сейчас маршрут параллельного импорта осуществляется через "дружественные страны", в числе которых Турция и Иран. Некоторые пути пролегают и через ЮФО, где сегодня отмечается острый дефицит свободных складских помещений (0,9%). В таких городах, как Волгоград и Краснодар, уровень вакантности уже ниже 1% (0,6 и 0,3% соответственно), в Ростове-на-Дону показатель тоже относительно низкий – 1,7%.

ПРОБКОВОЕ ДЕРЕВО

«Увеличением пропускной способности пунктов пропуска Правительство и ФТС занимаются весь 2023 год, – напоминает **Вячеслав Белобжецкий, директор компании «Логистика. Бизнес.Решения»**. – Задача непростая, поскольку относится к разряду инфраструктурных, и изменения – стратегические, требующие инвестиций и времени, а не оперативные. Так что и для решения проблемы с новогодним увеличением грузопотока новые мощности не появятся, они появятся в рамках планомерной работы. Например, программа модернизации пунктов пропуска рассчитана до 2030 года, реконструкция 84 основных пунктов пропуска ожидается к 2027 году». «В новейшей истории прижился термин "пермакризис", ставший, по версии словаря Collins, словом прошлого года, – размышляет **Артем Хомышин, руководитель направления регионального развития бизнеса FM Logistic в России**. – Логистическая отрасль не исключение: на фоне череды значимых событий перестроились цепи поставок, увеличились сроки перевозки, были пересмотрены



Виктор Афанасенко
Nikoliers

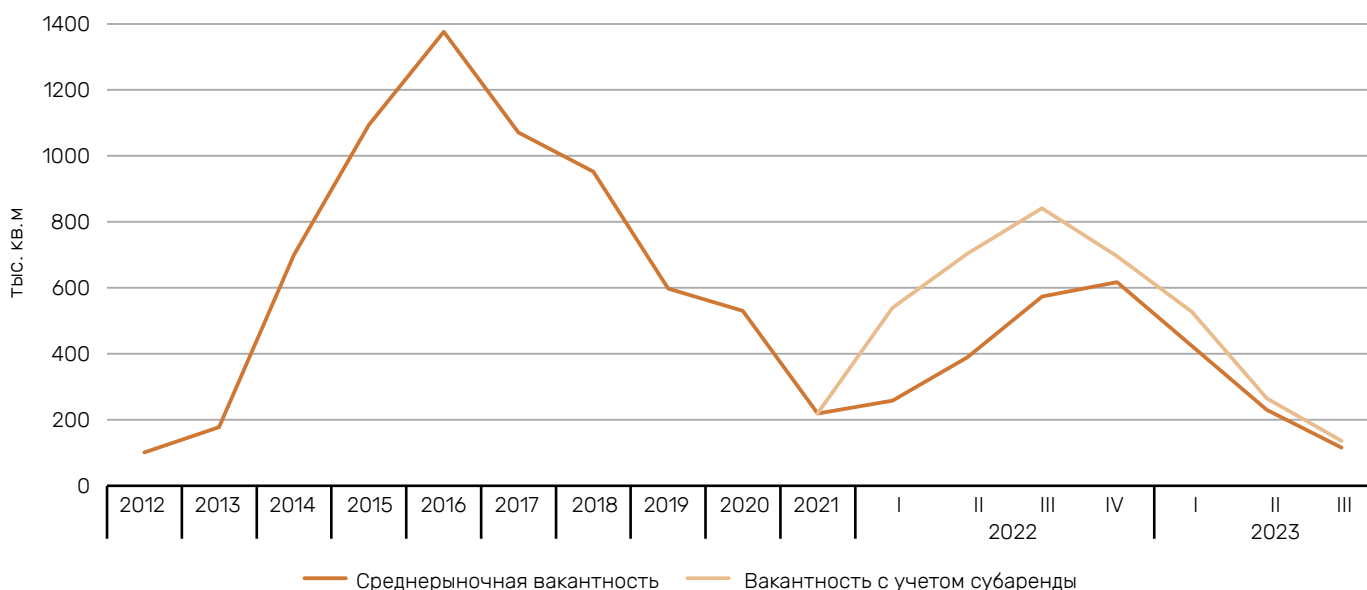


Вячеслав Белобжецкий
«Логистика. Бизнес.Решения»



Артем Хомышин
FM Logistic в России

ДИНАМИКА ОБЪЕМОВ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ И СУБАРЕНДЫ



Источник: Nikoliers



**Олег
Гайфуллин**
Delko

принципы формирования складских запасов и т.д., такие как транспорт, складская сборка заказов, копакинг».

Впрочем, *Олег Гайфуллин, директор по логистике и коммерции транспортной компании Delko*, не склонен называть уходящий 2023-й кризисным. «В этом году многие грузоперевозчики обновили и даже нарастили автопарк, несмотря на санкционные ограничения, что позволяет выполнять необходимый объем заказов, – перечисляет эксперт. – Системные грузоотправители более ответственно отнеслись к периоду фрахтования на высокий сезон. Если раньше все делалось в последний момент, то сейчас заказчики позаботились заблаговременно. Со многими основными клиентами достигнуты договоренности по плановому вывозу продукции в высокий сезон с учетом круговой оборачиваемости автотранспорта с тем, чтобы миновать пиковых нагрузок. Ряд клиентов, в основном ретейлеры, решили арендовать автотранспорт на период высокого сезона, чтобы обезопасить себя от пиковых нагрузок и гарантировать вывоз продукции».

ТРИ БЕЛЫХ КОНЯ

Однако ноябрь и декабрь неизменно остаются сложным периодом для грузовладельцев и перевозчиков, соглашается Олег Гайфуллин. «Производители, стараясь закрыть свои годовые планы производства, фрахтуют наибольший объем перевозок, – поясняет он. – Особенно это касается рефовых отгрузок, поскольку возникает повышенный спрос на перевозку продуктов питания и напитков, требующих соблюдения температурного режима. Начиная со второй декады ноября мы наблюдаем увеличение запросов на перевозки, и эта тенденция сохранится». «Конечно, предновогодние пики – не сюрприз, а норма, – соглашается Артем Хомышин. – Своевременная подготовка – как в совместном с контрагентами прогнозировании объема на каждом звене цепи поставок, планировании ресурсов, усилении команд, так и в корректировке планов при необходимости. Высокий сезон в отрасли требует от всех участников рынка поставок максимальной концентрации и эффективности, и основные "узкие"

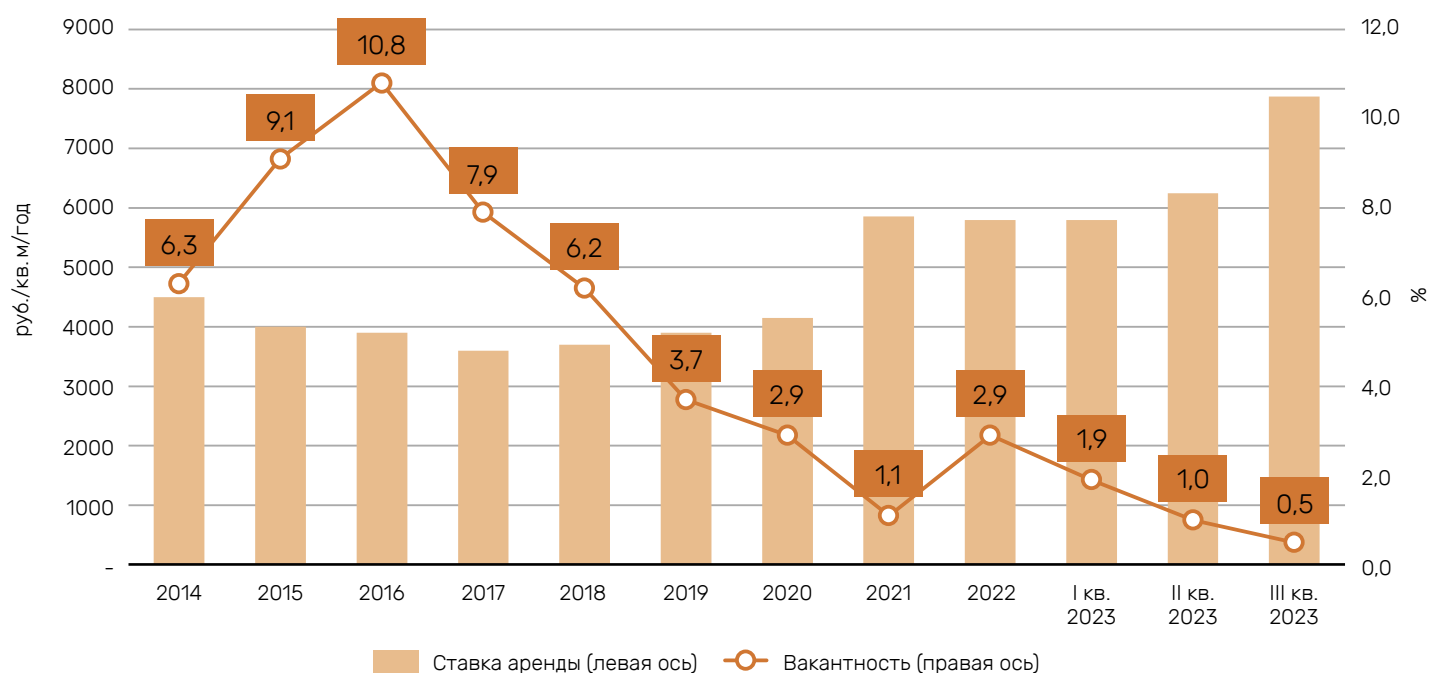


Николай Ольшанский,
генеральный директор
ModernWay:

– Ситуация на логистическом рынке в этом году разительно отличается от ситуации предыдущих двух лет. Целый ряд факторов указывает на то, что значительного роста ставок, объема перевозок и, соответственно, кризиса пропускной способности в ближайшее время ждать точно не стоит.

Это связано как с общемировым увеличением грузоместимости судов, падением ставок, слабым текущим спросом на импортные перевозки из Китая в Россию, так и выходом на российский рынок большого количества новых контейнерных линий. Мы ожидаем некоторого сезонного повышения уровня ставки в преддверии китайского Нового года – в пределах 10–15%. В дальнейшем тарифы, скорее всего, вернутся к текущему уровню либо упадут еще примерно на 10% от уровня ноября 2023 года. И здесь можно отметить, например, контейнерный терминал ЧИК в Новосибирске: это крупный новый игрок, который существенно обострит конкуренцию, в первую очередь за экспортные потоки западно-сибирского региона.

ДИНАМИКА ВАКАНТНОСТИ И СТАВКИ АРЕНДЫ



Источник: Nikoliers

места – это ресурсоемкие элементы цепи. Здесь можно провести параллель с автомобилистами, например, которые тоже знают, что летний сезон сменяется зимним, наступят заморозки и выпадет снег. А значит, для безопасного вождения необходимо своевременно подготовиться, сменить резину. Но не все вовремя успевают это сделать по разным причинам, поэтому первые снегопады, как правило, и сопровождаются коллапсом на городских дорогах. Так и в логистике».

Есть два разных предновогодних потока: коммерческих грузов и частных отправок, напоминает Вячеслав Белобжецкий. «"Ворот" для поступления импортных поставок у обоих стало значительно меньше, чем было, например, в конце 2021 года, – напоминает эксперт. – Для частных отправок значительно упал поток перевозимых грузов, ушли высокотехнологичные иностранные экспресс-перевозчики (DHL, TNT, UPS), перевозившие большой объем авиатранспортом. Как следствие, крупные терминалы, которые ранее обрабатывали поток предновогодних посылок, сейчас

не вовлечены в процесс либо вовлечены в значительно меньшей степени. Таможенные терминалы, которые сейчас используются для поставок, работают в довольно напряженном режиме даже без предновогоднего пика, пропускная способность их не может быть увеличена, поэтому очереди и задержки неизбежны». «Но если сезонный всплеск можно назвать кризисом, то с середины ноября мы все оказываемся в нем и пробудем там как минимум до конца декабря, – парирует **Мария Мартынова, заместитель исполнительного директора "Курьер Сервис Экспресс"**. – Уже только распродажи 11.11 показали рост потребительской активности в среднем в два раза по сравнению с 2022 годом. Это хорошо демонстрирует статистика маркетплейсов. Однако после предыдущих нестабильных лет ретейл неохотно предоставляет прогнозные показатели по объему продаж и, как следствие, нагрузки на логистику. Но даже наличие точных прогнозов от селлеров не сделает наш горячий сезон бесперебойным. Все равно будут наблюдаться отклонения в сроках сборки и доставки».



Мария Мартынова
«Курьер Сервис Экспресс»

кстати

Минтранс РФ намерен создать Национальную цифровую транспортно-логистическую платформу, предназначенную для облегчения обмена информацией со странами АСЕАН, БРИКС, ШОС и ЕАЭС. Основной целью системы является обеспечение «бесперебойной грузовой логистики». Предлагаемая система предусматривает широкое использование электронных навигационных пломб, сквозной электронный документооборот, цифровые платформы для размещения заказов на грузоперевозки, логистические услуги и услуги электронной коммерции.

Более ровно высокий сезон пройдут компании, которые заранее позаботились о комплектности штата и повышении заработных плат до среднерыночных (плюс 40% к ставкам начала года). «Мы расширяем собственный штат, нанимаем временный персонал на осуществление складских операций, тем самым максимально подготавливая компанию к росту объемов, – перечисляет Мария Мартынова. – Важную роль в этом вопросе также играет согласование с клиентом возможного увеличения сроков обработки и доставки заказов в случае превышения объема, установленного планом».

ХВАТАЙ И БЕГИ

По данным NF Group, сейчас в России более 44 млн кв. м качественных складских площадей. Половина из них – 24 млн кв. м – находится в Московском регионе. На Санкт-Петербург и Ленинградскую область приходится 11% рынка (4,9 млн кв. м). В остальных регионах расположено 35% от общей площади – 15,3 млн кв. м. За 10 лет, по оценкам компании, сегмент увеличился в два раза и продолжит динамичный рост, поскольку обеспеченность складскими площадями в России все еще находится на достаточно низком уровне по сравнению со странами Азии и Западной Европы.

По итогам 2023 года в стране будет поставлен и исторический рекорд по объему сделок со складской недвижимостью – объем спроса достигнет 6 млн кв. м площадей. Топ-10 сделок сформирован основными федеральными игроками сектора онлайн-коммерции (маркетплейсами).

По итогам 11 месяцев 2023 года ставки аренды на имеющиеся складские площади в стране выросли на 40-50%, достигнув в Московском регионе 8 200 руб./кв. м за помещения класса А, сообщают в IBC Real Estate.

кстати

КНР – крупнейший торговый партнер России 14-й год подряд. На юань и рубль приходится уже 95% всех торговых операций между Россией и Китаем, а товарооборот двух стран по итогам года преодолеет отметку в \$200 млрд. Об этом заявил 20 ноября первый вице-премьер правительства России Андрей Белоусов.

Главное таможенное управление Китая сообщило о поставках в Россию оборудования почти на \$34 млрд – рост в денежном выражении на 43% по отношению к тому же периоду 2022 года и более чем в 1,5 раза к январю-октябрю досанкционного 2021 года. Также увеличился ввоз из Поднебесной бытовой техники. Китай увеличил поставки в Россию как товаров для промышленности, так и бытовой техники – холодильников и посудомоечных машин, в 1,8 раза по сравнению с январем-октябрем досанкционного 2021 года (до \$20,5 млрд).

Источник: Интерфакс

Рекордные показатели объема спроса и дефицита свободного предложения во многом связаны с реализацией потребностей, накопившихся с прошлого года, перераспределением логистических потоков и выходом крупных игроков из сегментов классического и онлайн-ритейла в регионы, добавляет Виктор Афанасенко. Рынок вновь вернулся к жесткому дефициту свободных помещений, темпы ввода не поспевают за стремительным ростом спроса, а предпосылок для разрешения ситуации пока нет – новые проекты тормозятся «дорогими деньгами». «Все наблюдают, как последние полгода большие онлайн-платформы сметали с рынка любые свободные площади, – сообщает **Дмитрий Герастовский, директор Ricci | Склады**. – Сторона спроса будет привыкать и осознавать новые ставки, которые будут только повышаться на фоне отсутствия

спекулятивныхстроек». «С тотальным дефицитом складских мощностей мы постоянно сталкивались последние полгода, начиная с весны, – рассказывает **Игорь Чернышев, директор по развитию бизнеса SOTA Logistic**. – Складские операторы предлагают хранение товара одного клиента на разных складах в зависимости от номенклатуры. Владельцы товаров вынуждены держать одновременно до пяти разных локаций складских помещений, которые решают вопрос текущих потребностей в площадях. Транспортные компании предлагают варианты временного размещения грузов на контейнерных площадках. Мы готовы предлагать нашим клиентам все возможные варианты размещения его грузов, исходя из номенклатуры поставок. Контейнерные поставки, однозначно, упрощают поиск площадок для хранения за счет использования контейнерных терминалов».



Дмитрий Герастовский
Ricci | Склады



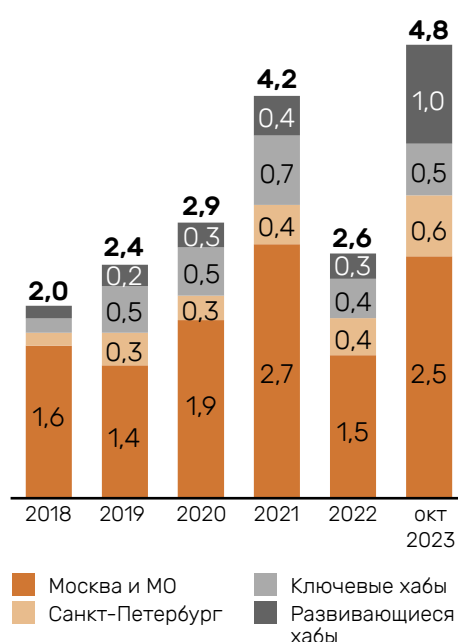
Игорь Чернышев
SOTA Logistic

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ

Итоги III квартала

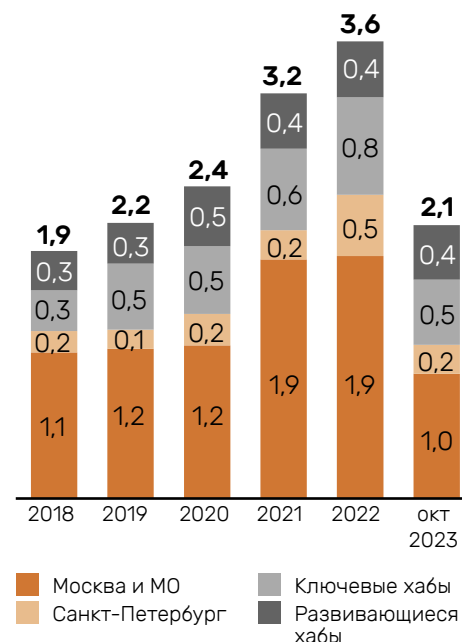
ОБЩИЙ ОБЪЕМ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ	
Россия в целом	47,3 млн кв. м
Москва и МО	26,7 млн кв. м
Санкт-Петербург	4,7 млн кв. м
Ключевые хабы	7,9 млн кв. м
Екатеринбург	1,8 млн кв. м
Новосибирск	1,6 млн кв. м
Краснодар	1,3 млн кв. м
Самара	1,1 млн кв. м
Казань	1,1 млн кв. м
Ростов-на-Дону	1,0 млн кв. м
Развивающиеся хабы	8,0 млн кв. м

Динамика спроса
Классы А и В, млн кв. м



Исторический рекорд спроса на рынке. Новые развивающиеся хабы – в фокусе крупнейших онлайн-ритейлеров

Динамика нового ввода
Классы А и В, млн кв. м



Объемы нового строительства значительно ограничены ввиду отсутствия проектов BTS, подписанных в 2022 году

Источник: IBC Real Estate

ДЕФИЦИТ ПЛОЩАДЕЙ В ЦИФРАХ

Изменение за полгода

89 **-85%**
тыс. кв. м

площадей вакантны
в существующих объектах

150 **-44%**
тыс. кв. м

предлагается в существующих
объектах с более поздней
датой доступа

330 тыс. кв. м

теневая вакансия –
возможная ротация
арендаторов

×5,9 раза
с I квартала
2023

Объем предложений по замене
арендаторов вырос за полгода
в 5,9 раза на фоне **значительного
роста ставок аренды**

0,3 **-2,0 п.п.**
%

доля свободных площадей,
III квартал 2023

581 **-34%**
тыс. кв. м

предлагается в строящихся
объектах

Источник: IBC Real Estate

КОРИДОР ВОЗМОЖНОСТЕЙ

Возможностей для изменения ситуации на рынке в перспективе двух-трех месяцев эксперт не видит. В условиях дефицита складских площадей большинство застройщиков ведут проекты со сроками сдачи в конце лета 2024 года, и долгосрочные арендные контракты на эти помещения уже подписаны.

В частности, это касается развития промзоны «Ленинские горки», где строятся сразу несколько логистических парков. «Но сейчас большинство девелоперских компаний предлагают на рынке проекты в формате light industrial, – продолжает Игорь Чернышев. – Формат позволяет им в условиях дефицита складских помещений достаточно быстро возводить здания площадью от 2,5 до 5 тыс. кв. м». «Компании из сектора 3PL, логистики

“



Виталий Можаровский,
партнер, ALUMNI
Partners:

– Да, благодаря частному бизнесу и инициативе полки магазинов полны и изобильны. Это количественная характеристика. А качественная заключается в том, что цены практически на все товары заметно выросли и продолжают расти. Помимо растущей инфляции и курсовых колебаний свою лепту вносят усложнение логистических цепочек, удлинение маршрутов и увеличение числа посредников и перевалок грузов. Условно, если раньше груз шел напрямую из Дюссельдорфа или Праги в Москву, Санкт-Петербург и Екатеринбург, то теперь между двумя конечными точками свои комиссионные получают посредники в Стамбуле, Сингапуре, Дубае, Ташкенте, Астане, Баку и т.д. Все бы ничего, но даже официальная статистика говорит о том, что больше половины российских домохозяйств уже сейчас едва дотягивают от зарплаты до зарплаты и критически закредитованы.

”

и доставки восстановились после середины 2022 года, когда у многих были свободные складские площади, – добавляет Виктор Афанасенко. – В настоящий момент практически полностью заполнены складские мощности грузами клиентов и есть тенденция к росту доли 3PL компаний в общем объеме реализованного спроса на складские площади».

В IBC Real Estate считают, что особенно интересными для развития складов и логистики остаются регионы, граничащие с Казахстаном, – Омск, Оренбург, Челябинск, Саратов, а также локации, расположенные на новых активных магистралях, обслуживающих увеличивающиеся грузопотоки, – Волгоград, Иркутск, Хабаровск, Владивосток.

Недооценены, в свою очередь, приграничные регионы Северного Кавказа – ввиду отсутствия крупных институциональных игроков и стабильного спроса на складские

площади, а также Дальнего Востока – из-за низкой освоенности территорий, плотности населения и дефицита крупных земельных участков, подходящих под строительство логистических комплексов, хотя потребность в площадях там очень высокая.

ЭТО МЕСТО ВАКАНТНО

Впрочем, низкую вакансию складских площадей вряд ли можно назвать острым препятствием для прохождения предновогоднего сезона логистами, резюмирует Артем Хомышин: фактор преимущественно важен для поддержания потребностей бизнеса в течение всего года. А вот дефицит персонала может действительно отразиться на сезонной успеваемости отдельных игроков рынка, которые не сумели своевременно расширить штат, обеспечив его плановой нагрузкой. «Не секрет, что РЦ некоторых сетей не успевают обрабатывать

MD
FACILITY
MANAGEMENT
A Division of OMC

**FM УСЛУГИ ДЛЯ ВСЕХ
ТИПОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

29
лет на рынке
услуг

500+
объектов
в обслуживании

16,5
млн м²
в обслуживании

ВСЯ
территория
РФ

**НЕОГРАНИЧЕННЫЕ
РЕСУРСЫ**

**ОБЪЕКТЫ ЛЮБОЙ
СЛОЖНОСТИ**

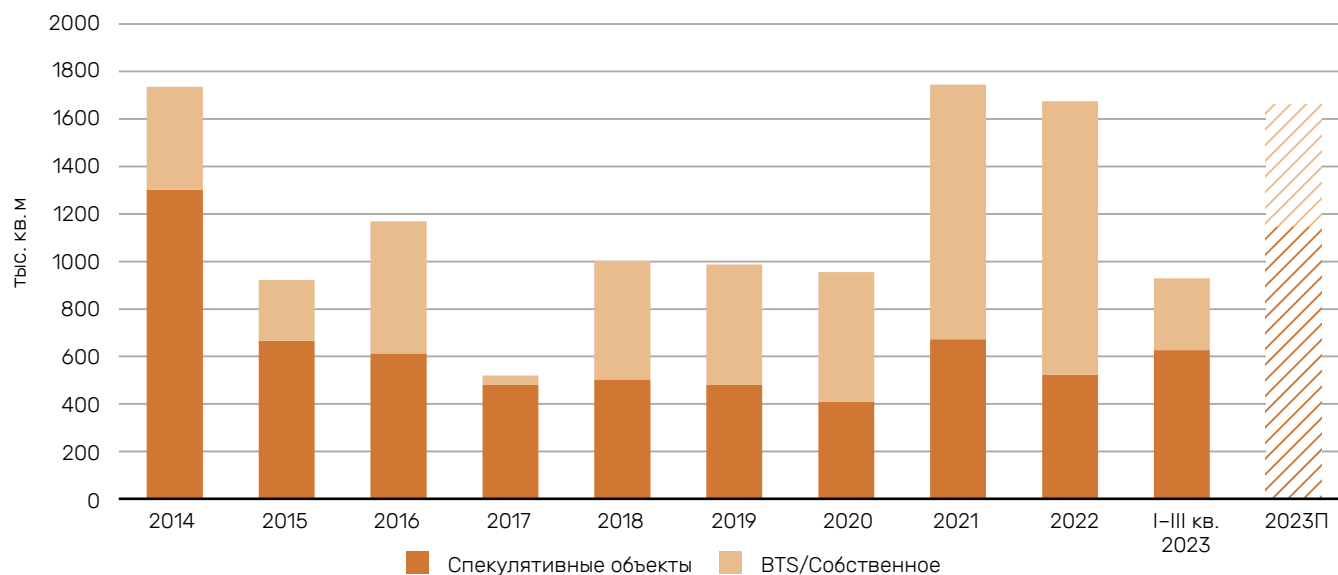
КЛИЕНТЫ:
ВТБ, ГАЛС ДЕВЕЛОПМЕНТ, ЛУКОЙЛ, ВБРР,
ЯНДЕКС, MORGAN STANLEY, СКОЛКОВО,
ВШЭ, ENKA, NHOOD RUSSIA, FM LOGISTIC,
ITELLA, RADIUS GROUP, SCHLUMBERGER

+7 (495) 737 61 81
8 (800) 100 71 39

Реклама.15+

www.mdpm.ru

ДИНАМИКА ОБЪЕМА НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



Источник: Nikoliers



Иван Головко
Noytech Supply Chain Solutions

увеличившийся объем товаропотока, что приводит к очередям и простоям транспорта на их территории более нескольких дней, а иногда и свыше недели, – напоминает эксперт. – Это усиливает дефицит машин и водителей на рынке, наращивая ком сбоев в цепочках поставок. Поэтому слаженность и координация работы складов грузоотправителя и сети, а также транспортной компании, в результате которой планируются и обеспечиваются своевременная загрузка, доставка и выгрузка товаров, повышают эффективность процесса».

Кроме того, эффективные логистические операторы, предлагая клиентам синергию ресурсов, также могут повышать качество их использования, например, объединяя заказы нескольких поставщиков в одном транспортном средстве при доставках товаров в адрес сетей. Это существенно

повышает производительность и увеличивает скорость попадания на прилавок. «Предновогодний сезон, хотя и является значимым, но это не единственный высокий сезон в логистической отрасли, – напоминает Артем Хомышин. – В зависимости от типа продукции пики роста объема грузопотоков могут также приходиться на "гендерные" праздники, на период начала дачного сезона либо на так называемый период back-to-school».

В свою очередь, *Иван Головко, руководитель направления международных автотransпортов Noytech Supply Chain Solutions*, ожидает еще большего крена международного рынка перевозок в сторону Китая и плавного уменьшения объема транспортировок грузов из Европы. Есть и тренд дальнейшего роста объема перевозок из Турции. «Но очевидно и то, что потребители оставили в прошлом эмоциональные покупки, – добавляет Мария Мартынова. – Поэтому закупки на ноябрьских и декабрьских распродажах однозначно снизят потребность приобретать что-то существенное в январе. Как правило, в это время растет только сегмент телемагазинов, чему способствуют долгие "домашние" выходные. Так что мы ожидаем спада количества доставок в сегменте e-commerce в январе». **cRe**

кстати

Ассоциация международных автомобильных перевозчиков предложила Минпромторгу ввести в школьную программу изучение устройства автомобилей. Студентов колледжей предлагается отправлять на сдачу прав для управления грузовиками. В организации считают, что это поможет решить проблему с дефицитом водителей.