

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

о развитии логистической сферы в Краснодарском крае

Краткая характеристика инвестиционного развития отрасли.

По итогам I полугодия 2024 года объем инвестиций в основной капитал составил 433,7 млрд рублей с темпом роста 122,7 % к уровню аналогичного периода 2023 года – наивысшее значение показателя за все время.

Положительная динамика привлечения инвестиций наблюдается на протяжении 5 лет подряд практических во всех видах экономической деятельности. Наибольшая активность отмечается как в отраслях традиционной специализации – агропромышленный, транспортно-логистический комплексы, виноградарство и виноделие, санаторно-курортная и туристско-рекреационная сферы, так и в обрабатывающих производствах, торговле, комплексном развитии территорий, создании комфортной городской среды и инфраструктуры.

Портфель инвестиционных проектов Краснодарского края (за исключением крупнейших нефте- и газодобывающих регионов) является одним из наиболее значимых по стоимости и многоотраслевому характеру – также показывает положительную динамику с 2020 года. В активной стадии реализации находится более 550 крупных (стоимостью свыше 100 млн рублей) проектов на общую сумму 3,1 трлн рублей и созданием порядка 112 тыс. новых рабочих мест – рекордные значения за все время. На протяжении многих лет регион удерживает здесь первенство – 52 % крупнейших проектов ЮФО (по количеству) и 68 % (по стоимости) реализуется на его территории.

За период 2021-2023 гг. по основному виду экономической деятельности 52.1 «Деятельность по складированию и хранению» объем инвестиций крупных и средних предприятий составил порядка 7,9 млрд рублей. С учетом субъектов малого бизнеса (включая микропредприятия) совокупные вложения оцениваются в 20,7 млрд рублей.

В указанном периоде по имеющимся данным успешно реализовано 49 инвестиционных проектов на общую сумму 19,1 млрд рублей и создано 1259 новых рабочих мест.

Среди крупнейших из них:

В 2023 г. – ООО «Ренус Фрейт Логистикс» завершила складской комплекс класса «А» средств защиты растений и семян в Брюховецком районе;

В 2021-2023 г. – ООО «Евродом Групп» реализовано несколько очередей складского комплекса в Динском районе (арендатором в том числе является Fix Price);

В 2022 г. – ООО «Новорослогистик» построен логистический центр для хранения продукции по пути следования из морского торгового порта в розничные торговые сети региона.

В 2024 г. отмечается существенный рост вложений в логистическую сферу.

Объем инвестиций крупных и средних предприятий по основному виду экономической деятельности 52.1 «Деятельность по складированию и хранению» уже составил свыше 1,8 млрд рублей с темпом роста в более, чем 3 раза.

В 2024 г. уже успешно реализовано 3 крупных проекта:

ООО «РЦ «Краснодарский» реализован проект строительства распределительного центра «Краснодарский» на территории Красноармейского района (арендатором является компания X5 Retail Group);

ООО «Логопарк Раевская» реализована 2-я очередь проекта строительства логистического центра «Логопарк Раевская» в городе Новороссийске (арендатором является маркетплейс Ozon);

ГК «Ромекс» реализована 3-я очередь строительства логистического парка в городе Новороссийске – производственно-складской комплекс для хранения продуктов питания «Новороссийск (ХАБ) 2-я очередь, 1 этап» (арендатором является компания X5 Retail Group).

На активной стадии реализации находится порядка 22 крупных (стоимостью свыше 100 млн рублей) проектов на общую сумму 34 млрд рублей и планируемым созданием более 3,2 тыс. новых рабочих мест.

Рынок является настолько перспективным, что многие краевые застройщики и девелоперы идут в данную сферу. В частности, ГК «Инсити» планирует ежегодно инвестировать от 5 до 10 млрд рублей в складскую недвижимость. На первом этапе вложения в строительство в г. Краснодаре составят порядка 2 млрд рублей.

Справочно: В рамках форума недвижимости «Движение» в г. Сочи владелец компании Роман Саркисов анонсировал новое направление деятельности – проектирование и строительство объектов складской недвижимости и логистических хабов.

В г. Краснодаре на ул. Уральской планируется построить сухой склад класса «А» общей площадью 37 тыс. кв. м, который будет предназначен для высокостеллажного хранения товаров и производственно-административное здание. Общая площадь складских помещений – 37 тыс. кв. м, площадь з/у – 5,6 га. Завершение проекта – 2 кв. 2025 г.

Кроме того, ГК «Догма» в рамках реализации проекта создания промпарка «Копанской» планирует строительство производственно-складского комплекса формата Light Industrial для предприятий МСП и собственного логистического центра. До конца 2024 г. будет введена в эксплуатацию его 1 очередь.

Справочно: Стоимость 11 млрд рублей. В промпарке будет создано почти 2 тыс. рабочих мест, общая площадь территории – более 38 га. Парк станет мощным центром промышленности Краснодарского края, который будет включать 3 предприятия-резидента по производству окна из ПВХ-профиля, блоков из газобетона и металлоконструкций.

В последние годы Краснодарский край также активно наращивает темпы создания и развития индустриальных парков и территорий с готовой инфраструктурой для бизнеса. В регионе уже созданы 8 промпарков и 2 промтехнопарка. До 2030 г. планируется создать еще 8 промпарков (в Анапе, Армавире, Краснодаре, Новороссийске, Ашшеронском, Крымском и Щербиновском районах) и 3 промтехнопарка (в Краснодаре, Новороссийске и Сочи).

Текущая ситуация.

Развитие логистического бизнеса в Краснодарском крае в последние годы активно набирает обороты. С 2020 г. мы отмечаем «бум» строительства складских комплексов. На сегодняшний день город Краснодар является одним из ключевых игроков на этом рынке – входит в топ-5 логистических хабов России. Вместе с тем, на фоне рекордного роста спроса, регион испытывает дефицит качественных складских помещений.

По оценкам экспертов, Краснодарский край нуждается в ежегодном вводе

60-80 тыс. качественных складских помещений. Наибольшими перспективами обладают комплексы класса А (крупные ритейлеры, специализирующиеся на продуктовой, фармацевтической продукции, бытовой технике) и В (их арендуют прежде всего логистические компании и местные дистрибьюторы).

Объем качественных складских помещений в г. Краснодаре превышает 1 млн кв. м. При этом, спрос в 2023 г., по данным аналитиков, составил 84 тыс. кв. м, что в 2,5 раза больше 2021 г. Отмечается также рост спроса на складские помещения и в Сочи – по данным экспертов, на 118% год к году.

Драйвером спроса и предложения на рынке складской недвижимости сейчас выступает онлайн-ритейл (крупнейшие маркетплейсы), активно расширяющий регионы присутствия и запускающий новые сортировочные и фулфилмент-центры для увеличения скорости и качества доставки.

Например, по данным Ассоциации компаний интернет-торговли, в 2023 г. суммарный объем онлайн-покупок в Краснодарском крае составил 323,9 млрд рублей, что почти в 1,4 раза больше 2022 г. (234,9 млрд рублей).

Справочно: В 2022 г. жители Кубани приобрели на маркетплейсах товаров на общую сумму в 234,9 млрд рублей против 172 млрд рублей в 2021 г. (рост на 36%).

Регион занял 4 место среди регионов РФ по объему интернет-торговли с долей в 5,3% (в 2022 г. – на регион приходилось 4,7%). Такой рост аналитики связывают, в том числе, со стремительным развитием партнерских пунктов выдачи заказов как маркетплейсов, так и классических интернет-магазинов.

Увеличение рынка электронной торговли за счет универсальных онлайн-площадок спровоцировало повышенный спрос на грузоперевозки – объем доставки товаров в данном сегменте в 2023 г. увеличился более чем в два раза по сравнению с прошлым годом.

В этой связи, город Краснодар входит в число городов-лидеров по объему ввода новой складской недвижимости (с января 2023 г., по данным отраслевых аналитиков, было построено 106 тыс. кв. м).

За 2023 год на территории Краснодарского края, Адыгеи и Крыма было введено в эксплуатацию 315 тыс. кв. м качественной складской недвижимости (в 2,6 раза превышает результат 2022 г.). Почти половина нового предложения (47%) пришлась на склады формата build-to-suit (под конкретного клиента) (распределительный центр X5 Group (45 тыс. кв. м) в ст. Марьянской и пятая фаза комплекса «Октябрьский» (18 тыс. кв. м), на долю спекулятивных объектов пришлось 37%. Объем заключенных сделок со складами за это время вырос до 300 тыс. кв. м, что в десятки раз превосходит значения предыдущего периода (Краснодарский край занимает 2 место по показателю среди регионов РФ).

В Краснодарском крае сделки со складами за 9 месяцев 2024 г. увеличились в 4,8 раза. Стоимость аренды складских помещений также растет: средневзвешенная ставка выросла на 57% год к году. Эксперты отмечают, что основными арендаторами на рынке по-прежнему являются компании из сегмента e-commerce. Вместе с тем, существенной проблемой является фактическое отсутствие свободных мощностей – в уже готовых объектах свободно порядка 9 тыс. кв. м. или 0,6% от общего объема качественной недвижимости (1,4 млн кв. м и 5 место в РФ). Потенциальный спрос, по оценкам экспертов, достигает 800

тыс. кв. м. Сегодня общий объем предложения на Юге составляет 1,5 млн кв. м, и на 95% его формирует Краснодарский край.

Справочно: Основной объем качественного предложения на Юге формируют местные девелоперы: «Ромекс», «Холдинг», A2 Group. Кроме них присутствуют компании, которые самостоятельно занимаются строительством складских объектов под собственные нужды, – «ВБ Девелопмент» и «Тандер». Суммарно на этих застройщиков приходится 56% всего имеющегося предложения здесь.

Все это также влияет на существенный рост арендных ставок – за 2023 год он составил более 25%

Справочно: По данным NF Group, по итогам прошлого года на юге России средневзвешенная ставка аренды в действующих объектах класса А достигла значения 7,7 тыс. руб./кв. м/год triple net (без учета НДС, операционных и коммунальных расходов). На первичном рынке диапазон ставок был выше (8,5–9 тыс. руб./кв. м/год triple net).

Высокий спрос на складскую недвижимость и стоимость аренды, нехватка доступных площадей, ограниченное количество новых объектов и повышение стоимости заемного финансирования продолжают влиять на рынок в 2024 г.

Справочно: Ключевым последствием текущей ситуации на рынке стало повышение затрат на складскую недвижимость и все услуги, связанные с ее управлением. Девелоперы также страхуют свои риски увеличением стоимости строительства складов и заключением долгосрочных контрактов. Нельзя не отметить снижение спекулятивных сделок – сегодня большая доля объектов на Юге строится под конкретного клиента.

За 9 месяцев 2024 г. средневзвешенная арендная ставка на спекулятивные складские площади класса А увеличилась на 32%, достигнув 10,2 тыс. руб. за 1 кв. м в год triple net. По отношению к третьему кварталу 2023 г. показатель средневзвешенной арендной ставки вырос на 57%. Стоимость аренды в строящихся объектах и проектах build-to-suit составляет 10–11 тыс. руб./кв. м/год triplenet.

Справочно: По данным партнера и регионального директора департамента индустриальной и складской недвижимости NF Group Константин Фомиченко.

В Краснодарском крае общий объем сделок с качественными складскими площадями за январь-сентябрь 2024 года составил 131 тыс. кв. м, что почти в пять раз больше, чем за аналогичный период прошлого года. Наибольшая активность в 2023 году пришлась на 4 квартал, поэтому четкая динамика нынешнего спроса появится лишь в конце 2024 года. Компании из сегмента e-commerce лидируют по объемам сделок с 66% от всех арендованных площадей в регионе за последние пять лет.

Спрос на региональные склады растет уже третий год подряд, при этом в крае наблюдается ограниченный объем вводимых площадей. Он объясняется не только спросом, но и рядом экономических факторов: высокой ключевой ставкой ЦБ, ростом стоимости строительных материалов и дефицитом земель под строительство складской недвижимости. Эти факторы создают дефицит качественных складских помещений, что, в свою очередь, ведет к увеличению арендных ставок и снижению доступности новых объектов.

Справочно: По данным директора по развитию компании «Ромекс Group» Елены Хвостенко.

Нехватка площадей усугубляется отказом от советского наследия, в связи с переходом к современным стандартам складирования товаров и обслуживания.

Свой вклад в ажиотажный спрос вносит и рост промышленности в России. В рамках импортозамещения открывается много новых и расширяются действующие производства, растет выпуск продукции, для которой требуются новые современные складские и производственные площадки.

Наиболее часто возводимый формат на Юге России – так называемые «Полторашки» (склады площадью до 1500 кв. м). На такой формат строений действуют упрощенные правила возведения, и экспертиза проекта не требуется.

Также набирают популярность строения «стенка в стенку», что позволяет сделать в смежных стенах проходы или проезды и использовать несколько строений как одно объемное помещение. При этом, договор аренды заключается на несколько помещений.

Перспективы развития.

В соответствии со Стратегией-2030 одним из ключевых направлений для привлечения инвестиций в долгосрочном периоде является флагманский проект «Торгово-транспортно-логистический кластер «Южный экспортно-импортный хаб». В его составе выделяется субкластер «Промышленно-логистический комплекс и логистические центры», имеющего федеральное значение и направленного на развитие потенциала региона в системе международных транспортных коридоров и обеспечения высоких темпов экономического роста за счет синхронизации развития всех составляющих в качестве одного из ключевых евразийских транспортно-логистических хабов.

В этой связи, строительство новых складских комплексов будет способствовать увеличению объемов торговли, росту занятости и увеличению экспортно-импортных операций, создав единую логистическую цепочку, что несомненно повлияет на занятость населения и придаст дополнительный драйв экономическому росту.

По нашему мнению, у логистической сферы есть значительный инвестиционный потенциал.

Рынок складской недвижимости имеет все предпосылки для дальнейшего роста и развития. В том числе стоит ждать увеличения объема предложений в качественном складском сегменте. В настоящее время спрос на складские помещения значительно превышает предложение (дефицит). Рынок предполагает перспективы для спекулятивного строительства складов.

По имеющимся данным участников рынка в существующих и строящихся объектах подобного рода наблюдается полная загрузка (близкая к 100%), а также устойчивый долгосрочный спрос на свободные мощности со стороны потенциальных арендаторов. Единственными возможными вариантами для крупных компаний остается ожидание освобождения соответствующих блоков или строительство объектов в формате built-to-suit (под конкретного клиента).

Какие требования к объектам сейчас являются актуальными?

Наиболее востребованы сегодня крупные складские комплексы с хорошим доступом автотранспорта, удобными подъездными путями и местами разгрузки-погрузки. В связи с тем, что основной грузооборот осуществляется

автотранспортом, расположение площадки поблизости от федеральных трасс является особым преимуществом. Еще одним важным критерием при выборе площадки выступает небольшая удаленность от областных центров, чтобы сотрудникам, исполнителям и продавцам было удобно добираться до места.

Все более востребованными также становятся новые форматы комплексов, повышающие комфорт пребывания для персонала. Из перспективных технологий можно выделить продолжающийся тренд на автоматизацию процессов. Это касается перемещения товаров как по зданию склада, так и между комплексами. В складских операциях сохраняется тенденция минимизировать присутствие человека, доверив фасовку и распределение товаров по местам хранения роботам.

Потенциальные локации.

Девелоперы и логистические компании выражают готовность к возможному строительству новых очередей при наличии устойчивого долгосрочного спроса со стороны потенциальных арендаторов, а также при условии предоставления земельных участков для размещения объектов хранения потребительских и промышленных товаров в пределах федеральной трассы М4 «Дон» и близ городов Краснодар и Новороссийск.

Так, уже упомянутый г. Краснодар является крупным логистическим хабом, обладающий развитой транспортной инфраструктурой, активно растущей экономикой и населением. По данным консалтинговых компаний к 2027 г. объем предложения в качественном сегменте на рынке складской недвижимости г. Краснодара увеличится на 51,5% (до 1,38 млн кв. м).

Вместе с тем, необходимо отметить, что при положительной динамике роста складской инфраструктуры, генеральный план г. Краснодара и ПЗЗ демонстрируют дефицит земельных участков с целевым назначением.

Одним из ключевых проектов здесь также является развитие территории аэропорта «Краснодар», которая предусматривает, в том числе создание специализированных складских комплексов для организации перевозки особо срочных и на значительные расстояния грузов.

Кроме того, с учетом продолжения строительства автомагистрали Азовское кольцо (протяжённость 1 427 км) и расширением автомобильных дорог с 2 до 4 полос движения будут созданы условия для путешествия вдоль морского побережья Азовского моря, что будет способствовать увеличению спроса на хранение продукции для последующей доставки в новые регионы России. Потенциальные площадки и локации для размещения логистических комплексов требуют дополнительной проработки в рамках реализации Стратегии социально-экономического развития «Кубанское Приазовье».

Среди наиболее перспективных и востребованных форматов объектов, по нашему мнению, являются:

логопарки класса «А» на удалении 10-15 км от границ населенного пункта площадью 30 тыс. кв. м и выше;

складские здания в границах населенных пунктов площадью 5 тыс. кв. м

класса «В»;

объекты в городской черте площадью 1-2 тыс. кв. м класса «В».

Дополнительно, в настоящее время в г. Москве активно развивается сегмент Light Industrial. Исторически малый и средний бизнес вынужден выбирать пространства в старом фонде, размещаться в ангарах и других мало приспособленных для эффективной работы условиях. С развитием сегмента Light Industrial у игроков появился шанс занять современные, адаптированные под производство здания. Но сейчас арендовать такие объекты практически невозможно – все предложения покупаются еще до ввода объекта в эксплуатацию.

В этой связи, развитие подобного формата также выглядит крайне перспективным в Краснодарском крае. Создание подобных объектов является дополнительной мерой поддержки субъектов МСП.

Справочно: По количеству субъектов МСП Краснодарский край традиционно входит в пятерку российских регионов-лидеров, занимая 4 место после города Москвы, Московской области и города Санкт-Петербурга. Кроме того, Краснодарский край занимает 1 место по количеству субъектов МСП среди регионов, входящих в состав ЮФО.

Итак, что же мы сегодня можем предложить инвесторам в этой сфере в качестве государственной поддержки?

1. Вся работа с инвесторами, как действующими, так и потенциальными, строится по четкому алгоритму. На каждом этапе прохождения проекта инвесторы могут рассчитывать на максимальную поддержку со стороны профильных органов власти и организаций.

2. Сопровождение инвестиционных проектов. Оно осуществляется как на краевом, так и на муниципальном уровне.

По каждому проекту формируется поэтапная «дорожная карта» его реализации. За каждым проектом закрепляется менеджер краевого Агентства по привлечению инвестиций, осуществляющий консультации и оказывающий содействие в решении проблемных вопросов, с которыми сталкиваются инвесторы, в том числе помощь в подборе участка (инвестиционной площадки).

Справочно: Основные проблемы:

земельно-правовые вопросы, связанные с изменением категории земельных участков и видом разрешённого использования;

высокая кадастровая стоимость земельных участков;

инфраструктурные ограничения в подключении к инженерным сетям;

высокая стоимость технологического присоединения к сетям;

организация съездов-примыканий с федеральных автодорог;

строительство и реконструкция дорог местного и регионального значения.

В совокупности с одними из лучших в стране региональных институтов развития и поддержки в Краснодарском крае реализована концепция «бесшовного» сопровождения на всех этапах жизненного цикла – от идеи (стартапа) до выхода на внешние рынки.

3. Комплексная система государственной поддержки.

На сегодняшний день Краснодарский край предлагает широкий перечень

мер и видов поддержки в самых разных отраслях – по сути, это наши инвестиции в развитие экономики региона.

В целом с 2020 года количество преференций увеличили в 3,7 раза – сейчас их 183 (*рост в 1,5 раза к 2022 году*), а общий объем поддержки бизнеса оценивается в сумме 45,6 млрд рублей (*рост на 27% к 2022 году*).

Мы постоянно совершенствуем действующее в Краснодарском крае инвестиционное законодательство, чтобы создать максимально комфортные условия для инвесторов.

Среди наиболее востребованных и уникальных в масштабах страны – субсидирование процентных ставок по инвесткредитам: Краснодарский край является единственным в России, кто оказывает инвесторам эту меру поддержки в первые три года, когда проценты максимально высокие. Регион покрывает до 70% переплаты по кредитам – в условиях высокой ключевой ставки беря все риски на себя и не останавливая инвестиционную активность.

Конечно, мы рассматриваем любые инвестиционные инициативы и открыты к диалогу. При этом нам есть, что предложить инвесторам в самых разных отраслях экономики. Кубань традиционно входит в ТОП-5 российских регионов по вовлеченности в планы развития до 2035 года и инфраструктурные проекты.

Справочно: 5 место с индексом 5,2 из 10. Данные приведены в исследовании ВТБ Инфраструктурный холдинг при участии исследовательской компании Sherpa Group.

У нас есть видение стратегических долгосрочных перспектив развития Краснодарского края как динамичного региона с высоким экспортным и инновационным потенциалом экономики, опережающей инвестиционной и предпринимательской активностью.