



Международная конференция

«СКЛАДЫ РОССИИ»: ЭВОЛЮЦИЯ РЫНКА 2017

skladyrussia.ru



Конференция «СКЛАДЫ РОССИИ: ЭВОЛЮЦИЯ РЫНКА!» собрала в Санкт-Петербурге всех ведущих специалистов и экспертов страны!



Мероприятие стало главным событием в деловой программе 4-ой Международной выставки InnoSklad (прошла с 28 по 30 ноября в Экспофоруме, павильон Н), по вопросам строительства, обустройства и оснащения современного склада.

Программа конференции состояла из пленарного заседания и шести тематических блоков, посвящённых различным сегментам складской недвижимости: сессия Big Box (склады класса «А»), сессия Light Industrial (складские и производственные помещения от 100 до 2500 кв.м), сессия Self Storage (индивидуальные ячейки от 1 до 100 кв.м), сессия по оптово-распределительным центрам и мультитемпературным складам, сессия склады на основе самонесущих стеллажных конструкций, сессия по складам на основе быстровозводимых конструкций.

Организатор: «ЭКСПО МЕДИА ГРУПП». **Соорганизатор:** Skladman USG.

Партнёры и спонсоры мероприятия: Администрация

Ленинградской области (официальный партнёр), Торгово-промышленная палата РФ (официальный партнёр), Ассоциация инвесторов Москвы (стратегический партнёр), РНК Group (спонсор), ЮИТ Индустриальный парк Greenstate (спонсор экскурсии), УК MLP (спонсор сессии), DegaDevelopment (стратегический партнёр), OlympConstructionGroup (стратегический партнёр), Comitas (спонсор сессии), Ruukki Rus (спонсор сессии), Опытный завод «МИКРОН» (спонсор ужина), UpGroup (спонсор сессии), C500 маркетинг (спонсор сессии), OBERMEYER (спонсор сессии).

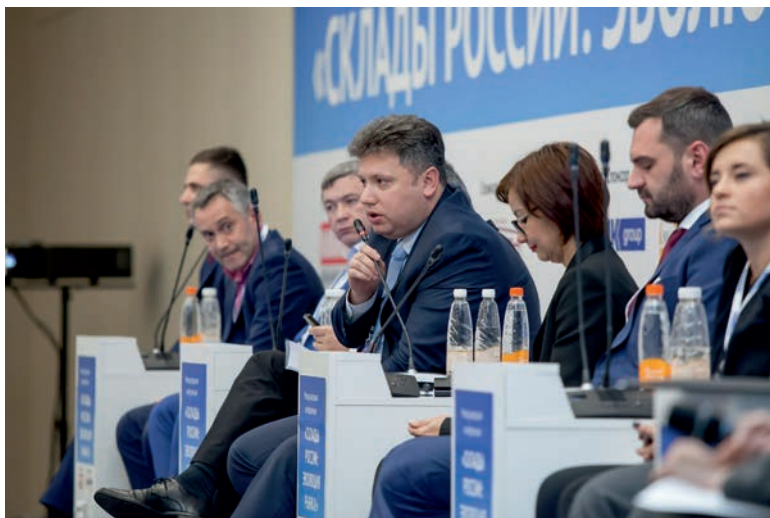
Выступили с докладами и приняли участие в обсуждении заявленных тем конференции «СКЛАДЫ РОССИИ: ЭВОЛЮЦИЯ РЫНКА!» 46 спикеров и экспертов. Мероприятие собрало почти 300 участников из Москвы, Санкт-Петербурга, городов Московской, Ленинградской, Калужской и Свердловской областей, а также Тулы, Ярославля, Вологды, Екатеринбурга, Челябинска, Екатеринбургa, Новосибирска, Тюмени, Волгограда, Краснодара, Тольятти, Воронежа, Ярославля, Казани, Уфы, Ижевска, Саратова, Великих Лук, Абакана, Владивостока. Помимо этого приехали делегаты из Молдавии, Болгарии и Казахстана.

29 ноября участники конференции имели возможность посетить с экскурсией индустриальный парк компании ЮИТ Greenstate. Поездка вызвала живой интерес делегатов мероприятия и позволила воочию убедиться, что в индустриальном парке Greenstate можно размещать складские проекты различного формата: как крупные складские распределительные комплексы, такие как «Гориго», общая площадь зданий которого составляет 85.000 квадратных метров, так и небольшие склады для нужд собственного производственного или торгового предприятия.



Открывая конференцию, с приветственным словом от лица организаторов к делегатам обратился Антон МИЗУНОВ, директор по маркетингу и развитию компании «ЭКСПО МЕДИА ГРУПП», который подчеркнул, что Международная конференция «СКЛАДЫ РОССИИ: ЭВОЛЮЦИЯ РЫНКА!» является независимой площадкой и посвящена рассмотрению всех сегментов рынка складской и индустриальной недвижимости, на которой эксперты делегаты подведут итоги года, обсудят актуальные вопросы и тренды в каждом сегменте рынка. Среди присутствующих экспертов – ведущие компании рынка складской индустриальной недвижимости в лице брокеров, девелоперов, логистических, торговых, производственных компаний, финансовых институтов, представители Правительства Ленинградской области. Антон МИЗУНОВ выразил уверенность, что конференция станет ежегодным местом встречи в конце года в Санкт-Петербурге для общения главных участников рынка складской и индустриальной недвижимости России.

В пленарной дискуссии был затронут ряд ключевых тем этого года. Максим КИСЕЛЬНИКОВ, Первый заместитель Председателя комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области, рассказал о текущем состоянии и перспективах развития транспортно-логистического комплекса области. В своем выступлении Глеб БЕЛАВИН, заместитель генерального директора по работе с арендаторами УК MLP затронул актуальную в последние три года тему: как бороться с растущей вакансией и какие инструменты есть для падающего рынка. В качестве практического примера эксперт рассказал о складском комплексе «Никольское», который достался УК MLP в 2016 году и был почти пустым. За 2017 год площади склада сданы на 90%. В качестве основных инструментов привлечения и удержания арендаторов собственнику склада сегодня нужны максимальная клиентоориентированность, которая заключается в гибкости, скорости принятия решений и возможностям находить компромиссы.



Мargarита КЛИМЕНКО, начальник отдела финансирования недвижимости Управления кредитования и проектного финансирования Северо-Западного банка Сбербанка ОАО, в свою очередь, информировала представителей бизнеса о том, на каких условиях и на какие сроки возможны банковские программы финансирования объектов складской недвижимости. Анна БУКРИНСКАЯ, заместитель генерального директора по стратегическому развитию DEGA Development, в своём докладе на тему: «Инвестиционная привлекательность складских объектов: тренд или вынужденная необходимость?» сделала краткую презентацию готового решения для инвесторов. Исследования компании показали, что около 20% компаний готовы сегодня вкладывать деньги в недвижимость. Компания предлагает готовый арендный бизнес для одного или нескольких инвесторов, где доходность может достигать 12% годовых, а срок окупаемости инвестиций составляет около 8 лет.

Алексей ГОРБАТЕНКО, директор по развитию OlymP Construction Group, поделился многолетним опытом строительства различных объектов складской и промышленной недвижимости, подробно рассказав на практических примерах о том, сколько сегодня стоит построить склад и как избежать ошибок, которые могут привести к резкому увеличению стоимости строительства.

Виктор ВОРОБЬЁВ, акционер компании ООО «ДОКЛЭНД», на примере введённой в эксплуатацию второй очереди логпорка DOCKLAND в Туле (21.000 кв.м, класс «А») в сентябре этого года, рассказал о том, как дизайн здания может помочь повысить капитализацию проекта. Эксперт особо подчеркнул доступную экономику многих клиентоориентированных решений. Выбор и замена цветовой гаммы складских объектов сегодня часто пугает инвестора лишними затратами, однако при обсуждении выясняется, что после определенного объёма работ, эта услуга не требует вложений и её стоимость входит в общую смету строительства склада. Из опыта: большинство предложенных компанией «ДОКЛЭНД» улучшений при разработке проекта и строительства логистического комплекса не потребовали дополнительных затрат. Дизайн, по его словам, должен быть в первую очередь направлен на удобство для арендатора и управляющей компании, а за презентабельным современным внешним видом обязательно должна стоять удобная интралогистика.

Елена СТРЕЛЬЦОВА, генеральный директор «Оптоклуб Ряды», рассказала о работе новой модели на рынке, которую использует её компания и об удачной синергии формата ритейла и склада, которая позволила реализовать для клиентов компании концепцию складского клуба.



Павел ОЛОНОВ, директор Управления логистики и формирования заказов, компания «Юлмарт», в своем докладе презентовал новый формат логистики в e-commerce: пригородные центры исполнения заказов компании. По его словам, вариант торгово-складских объектов разного формата сегодня является наиболее логичным решением. Компания провела исследование, которое показало, что 20% клиентов предпочитают доставку, а для 80% более удобным является возможность самовывоза заказа. Однако с ним не согласился Исхандер ИСМАИЛОВ, операционный директор Строительного Торгового Дома «Петрович», предоставив аудитории свою статистику по результатам работы. Оказалось, что в сегменте DIY наблюдаются совершенно обратные пропорции, где большинство клиентов не хотят самостоятельно забирать тяжёлые товары, предпочитая их доставку на дом.

Илья ПЛАТОНОВ, генеральный директор ООО «ДОКЛЭНД», в своем докладе презентовал инновационные инженерные решения, которые были использованы при строительстве второй очереди логпорка DOCKLAND в Туле в 2017-м году. Приведя практические примеры, эксперт пояснил, почему так важно обращать внимание на мелочи в складских объектах и зачем в них нужно инвестировать? В сессия BigBox (склады класса «А») много вопросов из зала вызвало выступление Алексея САПОНА, директора департамента развития и поддержки логистики, «Эльдорадо», который говорил о наболевшем – о сложностях поиска склада в регионах. Ритейл пытается выходить в новые города, но постоянно сталкивается со сложностями. Основной преградой в этом является экономика строительства новых качественных складов. По словам **Виктора ЗАГЛУМИНА, (партнёр, Bright Rich | CORFAC International)** в Санкт-Петербурге ввод объектов сильно замедлился из-за снизившихся арендных ставок: девелоперам это стало невыгодно. О ситуации в сегменте ультимативных складов Санкт-Петербурга и Ленинградской области рассказала **Маргарита ЧУГАЕВА, директор департамента складской и индустриальной недвижимости East Real**. По её информации, стоимость строительства склада-холодильника колеблется в районе 50-60 тысяч рублей за 1 кв.м.

«Каким должен быть идеальный склад для инвестора», - рассказал в своем выступлении на тему «Ренессанс или реновация? Изменения требований к складам и какую эволюцию претерпели девелоперы и их предложение рынку за последние 10 лет» Александр ПЕРФИЛЬЕВ, директор департамента складской и индустриальной недвижимости ILM. Складское помещение должно быть современным, удачно расположенным и заполненным арендаторами (по опыту, надо иметь хотя бы одного крупного якорного клиента).

В сессии Light Industrial в своём выступлении **Александр ХОМИЧ, генеральный директор, партнёр Skladman USG**, отметил тот факт, что прошло 8 месяцев с тематической конференции по данному формату, однако до сих пор на рынке идут разговоры о терминологии. Выступление эксперта развеяло существующие сегодня вокруг формата Light Industrial мифы.

При этом уже есть и на рынке Москвы и Московской области, и на рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области конкретные реализующиеся проекты данного формата. Но вопросы все ещё остаются, а девелоперы используют термин излишне широко, зачастую просто играя словами. Одним из первых проектов формата Light Industrial в «PNK Парке Валищево» выступал **Калин АНТОН, директор департамента промышленной недвижимости PNK Group**. По словам эксперта, на рынке России сегодня наблюдается устойчивый интерес к данному формату. В «PNK Парке Валищево» есть два объекта: 15 и 16 тысяч кв.м и они могут быть поделены на блоки от 720 кв.м и от 860 кв.м с возможностью их объединения. Объекты соответствуют стандартам класса «А».

Вторым примером проекта в новом для России формате можно считать «Городской Технопарк PERERVA», который презентовал **Александр ПОДУСКОВ, директор департамента девелопмента компании KR Properties**. Сейчас на площадке идут подготовительные работы. Введен в эксплуатацию только корпус, в котором размещается «Сити-бокс» (о его открытии компания официально объявила в день проведения конференции), однако на помещения формата Light Industrial уже есть заключенные контракты. KR Properties предлагает помещения блоками от 170 кв. м. При вложении инвестиций этот вариант арендного бизнеса на рынке доходность, обещанная компанией, может составить от 12 до 16 процентов.



Евгений ГРИХАНОВ, управляющий партнёр компании PFM Solutions, подтвердил привлекательность инвестиционного продукта на рынке помещений формата Light Industrial, а **Филипп ЧАЙКА, руководитель отдела индустриальной и складской недвижимости компании IPG.Estate**, рассказал об общей картине спроса на формат таких складов на рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области. В обсуждениях вопросов и тем в этой сессии активное участие также приняли **Алла СИДОРЕНКО, руководитель направления индустриальной недвижимости в Группе компаний «Бестъ»**, **Борис МОШЕНСКИЙ, генеральный директор «Magis в ассоциации с СВРЕ»** и **Яна ЛЕЛЕС, директор по международному сотрудничеству Ассоциации индустриальных парков**.

В сессии Self Storage (индивидуальные ячейки от 1 до 100 кв.м), впервые вынесенную в отдельную тему для обсуждения приняли участие: **Юрий ШИШМАРЁВ, генеральный директор компании «Сити - бокс»**, **Павел МАТВЕЕВ, президент АКIH**, **Константин ТЁСОВ, управляющий директор С500 Маркетинг**, **Оксана**

ТЕЛЕГИНА, исполнительный директор АКIH, **Михаил КАРПУШИН, основатель компании «Минисклад»**, **Дмитрий ВИНОГРАДОВ, основатель компании «ЧипСклад»**, **Илья ГУТМАН, основатель компании Mucell**, **Леонид СОЛОВЬЁВ, генеральный директор фирмы ООО «ВЕСТ-ПЕРЕЕЗД»**, **Лилия ПЕТРОВА, директор управляющей компании NordEst**, **Евгения ЕНБАЕВА, руководитель отдела маркетинга компании «Деликатный переезд»**.

Андрей САРМИН, директор по развитию COMITAS, выступил с презентацией запатентованной технологии строительства под ключ за 90 дней складов среднего размера на основе самонесущих стеллажных конструкций. Как отметил эксперт, сегодня на рынке России есть очень много производственных предприятий, особенно в регионах, которым на месте требуется небольшой склад, но хорошего качества с возможностью многоуровневого хранения различных товаров. Недорогие и быстрые решения по самонесущим складам компании являются отличной возможностью для решения этих бизнес-задач. **В работе сессии по оптово-распределительным центрам и мультитемпературным складам приняли участие:** Игорь ЯКИМОВ, партнёр, ГК «Виктория Эстейт менеджмент», Виктор ЕРУКАЕВ, директор по логистике «ОРЦ Приморье», Николай ПАЛИЧЕВ, генеральный директор компании UpGroup USG, Сергей ПИРОГОВ, директор по инвестициям и стратегии холдинга «РосАгроМаркет», Александр БУТРИМОВ, технический директор ГК ФОРМАТ.

Сергей КЛИМИН, директор по работе с дилерами и партнерами компании Ruukki Rus, сделал презентацию по реализованным объектам складов и промышленных объектов на территории России для мелкого, среднего и крупного бизнеса на основе быстровозводимых металлических конструкций.

Общение после конференции продолжилось за неформальным ужином, в котором приняло порядка 150 участников конференции. Обмен мнениями и дискуссии в непринуждённой обстановке продолжались до позднего вечера.

Комментарии партнеров и экспертов о конференции

Глеб БЕЛАВИН, заместитель генерального директора по работе с арендаторами УК MLP: «Эта конференция кажется аналогичным мероприятием, которые мы видели в течение 2017 года, но здесь есть некоторые отличия. На конференции «СКЛАДЫ РОССИИ: ЭВОЛЮЦИЯ РЫНКА!» присутствуют представители компаний, которые принимают решения в нашем бизнесе: логистическом, складском, девелоперском, строительном. Это первое. Второе – это то, что представлены делегаты из разных регионов России, а не только Москва или Санкт-Петербург. Это представители всех ведущих консалтинговых компаний, работающих на рынке России, поэтому я считаю, что данная конференция будет носить достаточно высокую эффективность. Ожидая, что по её итогам сложится большое количество договоренностей, которые, например, имели какой-то отлагательный характер».

Анна БУКРИНСКАЯ, заместитель генерального директора по стратегическому развитию DEGA Development: «Конференция «СКЛАДЫ РОССИИ: ЭВОЛЮЦИЯ РЫНКА!» прошла на высоком уровне. Интерес проявили участники разных направлений и регионов. Среди экспертов присутствовали крупнейшие девелоперы, консультанты, строительные компании. На протяжении всего дня и до глубокого вечера шли дискуссии, выступления, обмен мнениями, многочисленные вопросы. И этот факт говорит о том, что всем присутствующим было интересно услышать других и выразить свою точку зрения.

В следующем году хотелось бы пожелать организаторам провести подобное мероприятие с ещё более широкой географией, пригласить как можно больше участников складского рынка из разных регионов, возможно, провести предварительный опрос на животрепещущие темы, чтобы сделать консолидированные выводы на самом мероприятии. С нетерпением жду следующего года».

Маргарита ЧУГАЕВА, директор департамента складской и индустриальной недвижимости EastReal: «Хочется отметить высокий уровень организации мероприятия, набор интересных спикеров, большое количество интересных участников и актуальные темы для рынка. Такие мероприятия позволяют получить огромное количество важной и актуальной информации, а также наладить новые партнёрские отношения. На сегодняшний день это, на мой взгляд, самая эффективная конференция на тему складской недвижимости. С нетерпением жду конференции в 2018-м году!».

Александр ПЕРФИЛЬЕВ, директор департамента складской и индустриальной недвижимости ILM: Конференция «СКЛАДЫ

РОССИИ: ЭВОЛЮЦИЯ РЫНКА!» – это мероприятие для профессионалов рынка. Она интересна как ритейлерам и логистическим компаниям, так и другим участникам рынка складской недвижимости России. Здесь я услышал прогнозы от ведущих экспертов, познакомился с интересными идеями и встретил много новых людей».

Владислав ТАЛАНИН, директор по продажам коммерческой недвижимости АО «ЮИТ Санкт-Петербург»: «Мы благодарим организаторов конференции «СКЛАДЫ РОССИИ: ЭВОЛЮЦИЯ РЫНКА!» за возможность собрать в Санкт-Петербурге лидеров складского рынка, работающих в различных форматах: как представителей сегмента BigBox, так и динамично развивающегося сегмента LightIndustrial. Компания «ЮИТ Санкт-Петербург», в свою очередь, была рада представить всем заинтересованным участникам конференции собственный девелоперский проект – индустриальный парк Greenstate, который является одним из лучших промышленных парков России и готов размещать на своей территории производственно-складские комплексы.



Благодаря полной готовности инженерной инфраструктуры и идеальному расположению возле КАД, что особенно важно для решения логистических задач, индустриальный парк компании ЮИТ представляет собой отличный вариант локации для региональных проектов».

Какие основные выводы по итогам почти завершившегося 2017 года можно сделать. Рынок складской и индустриальной недвижимости сегодня действительно находится в постоянном движении и поиске и не боится экспериментов. Поэтому в название конференции слоган «Эволюция рынка» включён не случайно и полностью отражает современные реалии. В то же время это рынок профессиональных компаний, которые за годы работы в России уже прошли огонь, воду и медные трубы, и не готовы бросаться с головой в любую авантюру, а прагматично и чётко оценивают, где и какой формат склада за какие средства нужно строить и какую доходность он принесёт инвестору.

Посмотрим через год, какие форматы, идеи и подходы будут реализованы, подведем итоги и обсудим перспективы развития рынка складской и индустриальной недвижимости России!

Программа конференции, фотографии с мероприятия, презентации спикеров и экспертов доступны на сайте: www.складыроссии.рф