

Аренда vs. аутсорсинг

Состояние рынка коммерческой недвижимости в России

Светлана **КОТЛУКОВА**,

руководитель отдела по связям с общественностью
ООО «Концепт Лоджик»

На рынке коммерческой недвижимости России сложилась нестабильная ситуация – в результате новых экономических условий существенно упал потребительский спрос, и, как следствие, произошло резкое снижение товарооборота. Поэтому дистрибьюторам приходится сокращать складские площади для размещения продукции, а также искать более дешевые предложения на рынке низкокачественных складов. По последним данным компании Bridge-consulting, в настоящий момент на рынке коммерческой недвижимости Москвы заморожено порядка 85% строящихся объектов, в Санкт-Петербурге – 78%.

Эти события повлекли за собой существенные перемены в поведении игроков рынка. Компании-арендаторы в результате снижения товаропотока стали искать меньшие складские площади. Согласно данным исследования компании Praedium, до кризиса в большинстве арендных сделок фигурировали площади в 30–40 тыс. м², а сейчас средние запрашиваемые площади не превышают 10 тыс. м². Снижается и срок найма помещений: сейчас договора аренды в основном заключаются на 1–2 года, тогда как ранее, с учетом планируемого расширения бизнеса, компаниям было выгодно арендовать помещения на 5–7 лет. (Исследование консалтинговой компании Cushman&Wakefield Stiles&Riabokobytko).

Арендодатели, в свою очередь, чтобы не потерять клиентов в условиях жесткой конкуренции, стали существенно снижать стоимость аренды. Как сообщает Арендатор.ру, в текущем году арендные ставки упали до \$115–120 за м² в год на склады класса А и ниже \$100 за м² в год – на более низкокачественные складские помещения.

Не заставили себя ждать и изменения в предложениях логистических операторов. В условиях ожесточившейся борьбы за клиента наблюдается снижение тарифов на услуги ответственного хранения товаров. Раньше была распространена практика, при которой 3PL-операторы не предлагали фиксированную тарифную ставку на услуги хранения, мотивируя это «индивидуальным подходом к каждому заказчику». Теперь же многие компании размещают информацию о стоимости услуг в открытых источниках, активно предлагаются также операционные бонусы.

В свете всех этих изменений на рынке возникает вопрос, какая тактика выгоднее для грузовладельцев в нынешних экономических условиях, при тотальном снижении цен: арендовать склад или отдавать логистические функции на аутсорсинг?

По предварительным прогнозам, доля арендуемых помещений должна снизиться, а сотрудничество с 3PL-операторами – возрасти из-за нечеткой перспективы развития бизнеса и невозможности планирования дальнейшего товарооборота. Однако к услугам операторов следует относиться очень внимательно.

В результате высвобождения логистических мощностей аутсорсинг становится выгоден для тех компаний, которые получили излишки арендованных активов (транспорт, склад). Однако опыт предыдущих экономических скачков показал, что предприятия, имеющие в своих активах склад и транспорт и обеспечивающие бесперебойные поставки при контроле логистических затрат, сумели успешно выстоять в кризисные периоды. Аутсорсинг выгоден лишь в тех случаях, когда у заказчика есть 100% уверенность в надежности и устойчивости оператора в новых экономических условиях, а также в соблюдении оговоренных тарифных планов.

Таким образом, напрашивается вывод, что для того, чтобы гарантированно остаться на плаву, необходимо рассчитывать, в первую очередь, на собственные силы, обеспечивая поддержку продаж и производства своими логистическими активами, объединяя функции и логопера, и дистрибьютора в рамках одной компании.

Данные о стоимости услуг логистических операторов

Табл. 1

Услуги/Компания	«Интерлог»	«ТК-Центр»	«ТК-Грандвей»	«ДиваТранс»	Среднее значение
Ответственное хранение 1 паллетоместа/сутки (руб./ед.)	Договорная	13	30	35	26
Выгрузка/погрузка механизированная (руб./палл.)	150	100	80	200	132,5
Сбор заказа попаллетно (руб./палл.)	20	50	10	Договорная	26,5
Расконсолидация смешанных паллет по коробам (руб./короб)	5	6	10	Договорная	7
Упаковка стрейч-пленкой (руб./палл.)	100	30	10	100	60
Оформление товарно-транспортной документации (руб./ТТН)	150	120	-	-	135