

Исследование рынка экспертизы, монтажа и ремонта складского оборудования



«Питер-Консалт»

май 2016

Оглавление

1. Цель исследования рынка экспертизы, монтажа и ремонта складского оборудования	3
2. Продуктовая область исследования.....	3
3. Территориальная область исследования	3
4. Объем и динамика рынка складских площадей и связанных с ними услуг	3
4.1. Складская недвижимостъ общий обзор	3
4.2. Складская недвижимостъ в регионе Москвы	4
4.3. Складская недвижимостъ в регионе Санкт-Петербурга	5
4.4. Складская недвижимостъ в прочих регионах.....	7
4.4.1. Общий анализ регионов	7
4.4.2. Екатеринбург.....	9
4.4.3. Новосибирск.....	9
4.4.4. Самара	10
4.4.5. Ростов-на-Дону	10
4.4.6. Нижний Новгород	10
4.4.7. Казань.....	10
4.4.8. Воронеж	11
4.4.9. Челябинск.....	11
4.4.10. Краснодар	11
4.4.11. Сводный анализ регионов	12
4.5. Рейтинги рынков, объемы рынков	13
4.5.1. Рейтинг привлекательности территориальных рынков	13
4.5.2. Рейтинг привлекательности отраслей.....	13
4.5.3. Объемы рынков.....	13
4.6. Ведущие поставщики услуг.....	14
4.6.1. Характеристики ведущих поставщиков услуг	14
4.6.2. Регионы работы ведущих поставщиков услуг	14
4.6.3. Методы рыночного продвижения.....	15
4.6.4. Услуги, оказываемые ведущими поставщиками	15
4.6.5. Цены на услуги, оказываемые ведущими поставщиками	16
4.6.6. Выводы.....	16
5. Анализ спроса.....	17
5.1. Описание целевой аудитории.....	17
5.2. Оценка критериев выбора услуг потребителями.....	17
6. Анализ факторов, влияющих на развитие рынка.....	18
6.1. Макроэкономика	18
6.2. Инвестиции	18
6.3. Особенности складского рынка РФ.....	19
6.4. Географическое положение РФ	20
7. Прогноз средне- и долгосрочного развития рынка.....	21

1. Цель исследования рынка экспертизы, монтажа и ремонта складского оборудования

Определение наиболее перспективных рыночных сегментов и эффективной стратегии продвижения услуг.

2. Продуктовая область исследования

Услуги по экспертизе, монтажу и ремонту складского стеллажного оборудования.

3. Территориальная область исследования

Российская Федерация.

4. Объем и динамика рынка складских площадей и связанных с ними услуг

4.1. Складская недвижимость общий обзор

В **** г. по данным компании¹ объем предложения качественных складов в РФ составил **, * млн. кв. м.

За **** г. рынок РФ пополнился *, * млн. кв. м качественных складских площадей, что на треть меньше показателя предыдущего года. **Несмотря на явное замедление темпов роста, можно отметить**

Из *, * млн. кв. м новых складских площадей в Москве и Московской области было построено и введено в эксплуатацию *, ** млн. кв. м, в Санкт-Петербурге – *, ** млн. кв. м, в регионах России — *, ** млн. кв. м. На Москву и Московскую область пришлось **% ввода новых площадей, на Санкт-Петербург – **% и на регионы – **%. Таким образом,

На следующей диаграмме представлено распределение общего объема предложения качественных складских площадей в **** г. по регионам (территориальная структура).²

.....

Диаграмма 1. Распределение общего объема предложения качественных складских площадей

Как видно из представленной выше диаграммы,

На следующей диаграмме представлено распределение общего объема сделок со складскими площадями (купля-продажа и аренда) по регионам РФ.

.....

Диаграмма 2. Распределение общего объема сделок со складскими площадями (купля-продажа и аренда) по регионам РФ

Как видно из представленной выше диаграммы,

¹

²

На основании приведенных выше данных целесообразно рассмотреть в отдельности рынки складской недвижимости Москвы и Санкт-Петербурга и остальных регионов РФ.

4.2. Складская недвижимость в регионе Москвы

По данным компании³ в регионе Москвы предложение на рынке складов в * кв. **** г. составило **, * млн. кв. м, что на *, % выше показателя на конец **** г.

Ввод новых складских комплексов в * кв. **** г. составил **, * тыс. кв.м., что выше аналогичного показателя прошлого квартала почти на **%.

Новые объекты представлены классом А, более **% площадей нового предложения проходят по схеме built-to-suit.⁴

Продолжается увеличение объема складов класса А, они составляют **, %.

На следующей диаграмме представлена динамика объема предложения качественных складских площадей в Москве.

.....

Диаграмма 3. Динамика объема предложения качественных складских площадей в регионе Москвы

Как видно из представленной выше диаграммы,

При этом рост предложения следует за растущим спросом на качественные складские площади в регионе Москвы, о чем говорят данные компании,⁵ представленные на следующей диаграмме.

Как видно из представленной ниже диаграммы,

.....

Диаграмма 4. Динамика строительства и спроса на складскую недвижимость в Москве

По данным компании,⁶ доля вакантных складских площадей в Москве в среднем составляет *, %, она сравнительно не высока и также свидетельствует о наличии стабильного спроса.

Таким образом,

В первом квартале **** г. основной спрос на складские площади обеспечивали торговые компании. На следующей диаграмме представлено распределение сделок по купле-продаже и аренде складских площадей в регионе Москвы.

.....

3

4

5

6

Диаграмма 5. Динамика строительства и спроса на складскую недвижимость в Москве

Как видно из представленной выше диаграммы,

До конца **** г. в Москве ожидается ввод более *** тыс. кв. м складских площадей.

Планируемые объекты в большинстве случаев располагаются в крупных логистических парках и строятся согласно требованиям определенного клиента (по схеме built-to-suit).

Заявлено строительство наиболее крупного промышленно-логистического комплекса площадью более *,* млн. кв. м (промышленно-логистический комплекс Соалсо возле села Вельяминово). Активно развивается формат строительства собственных складов среди компаний-ритейлеров.

Таким образом, можно прийти к заключению, что

4.3. Складская недвижимость в регионе Санкт-Петербурга

По данным компании⁷ оборот розничной торговли в период с января по февраль **** г. составил ***,* млрд. руб., что на *,*% выше показателей аналогичного периода **** г. Оборот оптовой торговли вырос на **% по сравнению с аналогичным периодом **** г. и составил ***,* млрд. руб.

Уровень инфляции в Санкт-Петербурге за первые два месяца **** г. составил *,*%, что означает снижение на *,* п.п. по сравнению с аналогичным периодом **** г.

На следующей диаграмме представлена динамика объема предложения качественных складских площадей в регионе Санкт-Петербурга.⁸

Как видно их представленной ниже диаграммы,

.....

Диаграмма 6. Динамика объема предложения качественных складских площадей в регионе Санкт-Петербурга

В * кв. **** г. рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга вырос на **, * тыс. кв. м. В эксплуатацию был введен складской комплекс «Покровский» арендной площадью около * *** кв. м, а также завершено строительство складского комплекса площадью ** *** кв. м, реализованного по схеме built-to-suit, на территории индустриального парка «А Плюс Парк Шушары». Таким образом, общий объем существующих качественных складов составляет *,** млн. кв. м

Наиболее активно застраиваются складами южные районы, в **** г. здесь планируют ввести в эксплуатацию порядка *** тыс. новых складов, из них **% это склады под конкретного заказчика.

⁷

⁸

В * кв. **** г. на складском рынке Санкт-Петербурга было арендовано около ** тыс. кв. м, как в существующих складах, так и в рамках сделок built-to-suit, что превышает показатели аналогичного периода **** г. Тогда объем закрытых сделок не превысил ** тыс. кв. м.

По итогам * кв. **** г. доля свободных площадей составила *,*% против *,*% по итогам **** г. Доля свободных площадей невелика и имеет тенденцию к сокращению, что свидетельствует о стабильном спросе на складские площади в регионе.

С учетом сокращения объемов спекулятивного строительства и перспективы выхода на рынок новых складских комплексов, реализованных в рамках built-to-suit соглашений, ожидается снижение вакансии в течение года.

Средние запрашиваемые ставки аренды на качественные складские площади оставались стабильными на уровне * **** – * **** руб. за * кв. м. в год. Средний срок договоров аренды составляет *-* лет.

Приведенные факторы говорят о том, что

В перспективе, аналитики⁹

На следующей диаграмме приведено распределение сделок на складском рынке Санкт-Петербурга по типу арендатора/покупателя.¹⁰

.....

Диаграмма 7. Распределение сделок на складском рынке Санкт-Петербурга по типу арендатора/покупателя

Как видно из представленной выше диаграммы,

Снижение уровня вакансии в действующих спекулятивных объектах демонстрирует активность рынка. Несмотря на то, что некоторые компании уже переезжают в собственные built-to-suit склады, дополнительный спрос формируют работающие на рынке компании.

Основной объем будущего предложения будут формировать склады, реализованные в рамках договоров built-to-suit.

В **** г. компания «Юлмарт» приступает к активной фазе строительства регионального распределительного центра исполнения заказов общей площадью ** тыс. кв. м на Софийской улице в Санкт-Петербурге, который станет крупнейшим объектом логистической инфраструктуры «Юлмарта» Запуск объекта в эксплуатацию запланирован на первый квартал **** г.

Также в этом году компания планирует открыть второй многофункциональный распределительный центр на Пискаревском проспекте в Санкт-Петербурге.

⁹

¹⁰

К концу первого полугодия ожидается рост складских площадей на *** тыс. кв. м.

На основании представленных выше данных, можно прийти к заключению, что

4.4. Складская недвижимость в прочих регионах

4.4.1. Общий анализ регионов

В **** г. по данным компании¹¹ на региональных рынках было введено в эксплуатацию *** тыс. кв. м складов. Предложение выросло на **, *% относительно предыдущего года.

Объемы строительства также стали рекордными за всю историю рынка: предыдущий максимум был зафиксирован в **** г. (*** тыс. кв. м).

Тем не менее,

Необходимо отметить, что крупные федеральные девелоперы все неохотнее выходят на региональные рынки со спекулятивными проектами, поскольку спрос на складскую недвижимость остается на довольно невысоком уровне, стоимость строительства мало отличается от московского рынка, а ставки аренды и цена продажи значительно ниже, что делает данный подход к строительству нецелесообразным.

У девелоперов существует высокий риск того, что их объект останется не заполненным арендаторами, а также невелика вероятность найти покупателя на готовый складской комплекс, который обладает стандартными качествами и может не соответствовать требованиям клиента.

На следующей диаграмме представлено географическое распределение нового строительства на складском рынке в регионах.

.....

Диаграмма 8. Географическое распределение нового строительства на складском рынке в регионах

Как видно из представленной выше диаграммы,

На следующей диаграмме представлен ТОП-** региональных рынков, сформированный по предложению и новому строительству складских объектов.

.....

Диаграмма 9. ТОП-** региональных рынков, сформированный по предложению и новому строительству складских объектов

Как видно из представленной выше диаграммы,

ТОП-** рынков формирует большую часть строительной активности в регионах: **% всех построенных в **** г. объектов приходится на ТОП-** региональ-

¹¹

ных рынков. Практически такая же пропорция наблюдалась в предыдущем **** г. – **% всего строительства в регионах.

Структура распределения нового предложения между этими регионами претерпела изменения.

Максимальный показатель строительства среди всех региональных рынков был зафиксирован в

Город	Совокупный объем предложения (класс А и В), тыс. кв. м	Новое строительство в **** г., тыс. кв. м	Доля свободных площадей, %	Ставки аренды, руб. за кв. м в год, КЛАСС А	Ставки аренды, руб. за кв. м в год, КЛАСС В
*****	***	**	*, %	* ***	* ***
*****	***	**	%	* ***	* ***
*****	***	**	**, %	* ***	* ***
*****	***	**	*, %	* ***	* ***
***** *	***	**	**, %	* ***	* ***
*****	***	*	**, %	* ***	-
*****	***	**	*, %	* ***	-
*****	***	**	**, %	* ***	* ***
*****	***	**	*, %	* ***	* ***
*****	***	**	*, %	* ***	-

Таблица 1. Характеристики ТОП- региональных городов по совокупному предложению складов класса А и В**

Как видно из представленной выше таблицы,

О реальном состоянии спроса можно следить по уровню деловой активности, в частности, по объему сделок, совершенных со складской недвижимостью. На следующей диаграмме представлена динамика регионального спроса – объемы сделок купли-продажи и аренды по годам.

.....

Диаграмма 10. Динамика спроса на региональном складском рынке

Как видно из представленной выше диаграммы,

Несмотря на снижение объема в **** г., уровень активности на региональных рынках можно охарактеризовать как высокий. Основу спроса формирует

Фактическая активность ритейла еще выше рыночных показателей: *** тыс. кв. м складских помещений было введено компаниями розничной торговли в регионах в **** г. самостоятельно, посредством генподряда. Таким образом, совокупный спрос этого сегмента составил *** тыс. кв. м для продуктовой розницы и ** тыс. кв. м для непродовольственных ритейлеров.

Производственный сектор

На следующей диаграмме представлено распределение сделок на складском рынке в регионах.¹²

.....

Диаграмма 11. Распределение сделок на складском рынке в регионах по типу арендатора/покупателя

Как видно из представленной выше диаграммы,

Доля производственных компаний (среди которых Mars, Royal Canin, Tarkett RUS) в общем объеме сделок составила чуть более **%. А доля логистических операторов

На следующей диаграмме представлено географическое распределение регионального спроса в **** г.¹³

Как видно из представленной ниже диаграммы,

.....

Диаграмма 12. Географическое распределение регионального спроса

На **** г. девелоперами заявлено строительство и ввод в эксплуатацию порядка *** тыс. кв. м региональных складских площадей, но, по оценкам аналитиков, построено будет не более ***-*** тыс. кв. м, около половины из которых будет возведено под заказчика. В данный момент на региональных рынках *** тыс. кв. м складских площадей уже находится на стадии строительства.

Объемы строительства будут

4.4.2. Екатеринбург

По данным,¹⁴ за **** г. в Екатеринбурге было введено ** тыс. кв. м, из которых ** тыс. кв. м – это здания РЦ «Верный» и «Спортмастер» в ПроБизнесПарке.

На **** г. анонсировано ** тыс. кв. м в РНК-Екатеринбург, которые будут реализованы под клиентов. Новые проекты других девелоперов планируются к развитию только при наличии клиентов.

.....

Диаграмма 13. Характеристики складского рынка Екатеринбурга

4.4.3.Новосибирск

На складском рынке Новосибирска в **** г. было введено ** тыс. кв. м складов, предназначенных под конкретных клиентов.

¹²

¹³

¹⁴

В **** г. ожидается завершение строительства ** тыс. кв. м – здание «Глория Джинс» в Промышленно-Логистическом парке.

Девелоперы готовы развивать свои площадки только под конечных потребителей.

.....

Диаграмма 14. Характеристики складского рынка Новосибирска

4.4.4. Самара

Складской рынок Самары в **** г. характеризовался

В течение **** г. была введена очередная фаза нового комплекса на юге города – ЛК «Придорожный».

На **** г. нового строительства не анонсировано.

.....

Диаграмма 15. Характеристики складского рынка Самары

4.4.5. Ростов-на-Дону

Ритейл сети, формировавшие основу спроса в регионе, в **** г. не проявили активности. В результате, впервые с **** г. объем сделок оказался на нулевом уровне.

В течение **** г. было введено одно здание в комплексе А* Ростов, построенное под нужды ритейл-компаний. В стадии строительства новых объектов нет.

.....

Диаграмма 16. Характеристики складского рынка Ростова-на-Дону

4.4.6. Нижний Новгород

За **** г. на рынок Нижнего Новгорода было выведено ** тыс. кв. м новых площадей, реализованных местными локальными девелоперами. Федеральные компании анонсируют крупные проекты, однако их фактическое строительство возможно только при наличии клиентов. Доля свободных помещений сократилась с **% до **, % , несмотря на отсутствие крупных сделок в регионе.

.....

Диаграмма 17. Характеристики складского рынка Нижнего Новгорода

4.4.7. Казань

Доля свободных помещений продолжает сохраняться на уровне **%. Большое количество вакантных площадей обусловлено перенасыщенностью региона складскими площадями. Дисбаланс стал результатом всплеска спекулятивного строительства в **** г. Тогда на рынок вышло два крупных комплекса – Q Парк (** тыс. кв. м) и Биек Тау (** тыс. кв. м)

Новые проекты анонсируются только в рамках реализации под клиента.

.....

Диаграмма 18. Характеристики складского рынка Казани

4.4.8. Воронеж

За **** г. в Воронеже было введено два здания для распределительных центров X* Retail Group общей площадью ** тыс. кв. м.

Рыночная активность арендаторов и покупателей за прошедший год снизилась практически до нулевого уровня. Запланированных на **** г. проектов в Воронеже нет.

.....

Диаграмма 19. Характеристики складского рынка Воронежа

4.4.9. Челябинск

** тыс. кв. м складских площадей было введено в эксплуатацию в **** г.

Завершение строительства логистического комплекса «Южноуральский» было перенесено на **** г. Доля свободных помещений остаётся на уровне *%. В **** г., вместе с вводом в эксплуатацию «Южноуральского», данный показатель может существенно вырасти.

.....

Диаграмма 20. Характеристики складского рынка Челябинска

4.4.10. Краснодар

В **** г. в Краснодаре было введено очередное здание «Логоцентра Кубань» площадью ** тыс. кв. м. В стадии строительства находятся два крупных распределительных центра компаний X* Retail Group и Магнит общей площадью *** тыс. кв. м и новое здание «Логоцентра Кубань» площадью ** тыс. кв. м.

В регионе наблюдалась высокая деловая активность – ** тыс. кв. м было арендовано и куплено в Краснодаре в **** г. Следствием этого стало резкое снижение доли свободных помещений с **% до *,*%.

.....

Диаграмма 21. Характеристики складского рынка Краснодара

4.4.11. Сводный анализ регионов

Для целей выявления регионов, наиболее перспективных для реализации услуг экспертизы, монтажа и ремонта складского оборудования, выполнен анализ, результаты которого приведены в следующей таблице.

Регион	Предложение и новое строительство складов в регионе, баллы ¹⁵	Уровень спроса на склады в **** г., баллы ¹⁶	Перспективы строительства новых складов, баллы ¹⁷	Уровень деловой активности, баллы ¹⁸	Уровень свободных площадей, баллы ¹⁹	Итоговая оценка, сумма всех баллов
*****	**	*	*	*	*	**
*****	*	*	*	*	*	**
*****	*	*	*	*	*	**
*****	*	*	*	*	*	*
*****	*	*	*	*	*	*
*****	*	*	*	*	*	*
*****	*	*	*	*	*	*
*****	*	*	*	*	*	*
*****	*	*	*	*	*	**

Таблица 2. Сводный анализ регионов

Как видно из приведенной выше таблицы,

Данные выполненного сводного анализа использованы для составления рейтинга, представленного в следующем разделе.

15

16

17

18

19

4.5. Рейтинги рынков, объемы рынков

4.5.1. Рейтинг привлекательности территориальных рынков

В соответствии с данными, приведенными в предыдущих разделах, построен следующий рейтинг привлекательности регионов для реализации услуг экспертизы, монтажа и ремонта складского оборудования.

.....

Основные потребители на региональном рынке:

4.5.2. Рейтинг привлекательности отраслей

.....

4.5.3. Объемы рынков

В следующей таблице приведен расчет объема рынка для перспективных регионов.

Рейтинг региона	Регион	Площади складов, тыс. кв. м	GLA торговых объектов, тыс. кв. м	Складские зоны торговых объектов, кв. м	Итого объем рынка, тыс. кв. м	Итого объем рынка, тыс. паллетомест
*	*****	** **	* **	**	** **	** **
*	*****	* **	* **	**	* **	** **
*	*****	**	**	**	**	* **
*	*****	**	**	**	**	* **
*	*****	**	**	**	**	**
*	*****	**	**	**	**	* **
*	*****	**	**	**	**	* **
*	*****	**	**	**	**	* **
**	*****	**	**	**	**	* **
**	*****	**	**	**	**	**
	ИТОГО:	** **	** **	* **	** **	** **

Таблица 3. Объем рынка для перспективных регионов

В следующей таблице приведен расчет объема рынка по отраслям.

Отрасль	Москва, доля %	СПб, доля %	Регионы, доля %	Москва, кв. м	СПб, кв. м	Регионы, кв. м	Итого объем рынка, тыс. кв. м	Итого объем рынка, тыс. паллетомест
*****	**%	**%	**%	* **	* **	* **	** **	** **
*****	**%	%	%	* **	**	**	* **	** **
*****	**%	**%	**%	* **	**	**	* **	* **
*****	**%	**%	%	* **	**	**	* **	* **
*****	%	%	%	**	*	**	**	* **
ИТОГО:	**%	**%	**%	** **	* **	* **	** **	** **

Таблица 4. Объем рынка по отраслям для перспективных регионов

4.6. Ведущие поставщики услуг

4.6.1. Характеристики ведущих поставщиков услуг

В следующей таблице приведены характеристики ведущих поставщиков услуг.

.....

Таблица 5. Характеристики ведущих поставщиков услуг

4.6.2. Регионы работы ведущих поставщиков услуг

На следующей диаграмме представлено распределение головных офисов ведущих поставщиков услуг по регионам.

.....

Диаграмма 22. Распределение головных офисов ведущих поставщиков услуг по регионам

Как видно из представленной выше диаграммы,

Кроме двух столиц, ведущие поставщики услуг базируются также в Новосибирске, Краснодаре и Екатеринбурге.

На следующей диаграмме приведена географическая структура работы ведущих поставщиков услуг.

.....

Диаграмма 23. География работы ведущих поставщиков услуг

Как видно из представленной выше диаграммы,

Другая крупная часть ведущих поставщиков услуг (**%) работают на территории европейской части РФ, вместе с тем, напрямую никто из них не указывает, что не станет участвовать в проектах в Сибири или на Дальнем Востоке, все зависит от масштаба работы.

Только один поставщик услуг работает в рамках Урала и Сибири.

Таким образом,

На следующей диаграмме представлены данные о численности филиалов ведущих поставщиков услуг по городам РФ.

.....

Диаграмма 24. Число филиалов ведущих поставщиков услуг по городам РФ

Как видно из представленной выше диаграммы,

В Москве иногородними поставщиками услуг открыто только * филиала, вместе с тем, необходимо принимать во внимание, что большинство ведущих поставщиков услуг базируются в Москве.

По * филиала открыто в Самаре и Новосибирске. По * филиала открыто в Ростове-на-Дону, Воронеже, Екатеринбурге, Тюмени, Казани, Краснодаре, Пскове.

Распределение филиалов в целом соответствует ранее разработанному рейтингу привлекательности территориальных рынков.²⁰ В наиболее привлекательных регионах расположено большинство филиалов, что подтверждает ранее сделанные заключения по анализу рынков.

Из перспективных регионов, в которых расположен всего один филиал ведущего поставщика услуг можно выделить

4.6.3. Методы рыночного продвижения

На следующей диаграмме представлено распределение используемых методов рыночного продвижения ведущих поставщиков услуг.

.....

Диаграмма 25. Методы продвижения ведущих поставщиков услуг

Как видно из приведенной выше диаграммы,

Почти все ведущие поставщики принимают участие в выставках, конференциях и прочих профильных форумах, где представляют свои компании и услуги.

Абсолютное большинство ведущих поставщиков для продвижения использует:²¹

При этом на момент разработки настоящего документа только три ведущих поставщика услуг из двенадцати рассматриваемых (**%) используют

Также не самым популярным методом является использование

Малопопулярны

Широко распространены среди ведущих поставщиков услуг,²² а также услуги²³ Таким образом,

На основании изложенного выше можно прийти к выводу, что

4.6.4. Услуги, оказываемые ведущими поставщиками

На следующей диаграмме представлено распределение услуг, оказываемых ведущими поставщиками.

.....

Диаграмма 26. Услуги, оказываемые ведущими поставщиками

Как видно из представленной выше диаграммы,

²⁰

²¹

²²

²³

Остальные услуги служат дополнением, которое позволяет привлечь заказчика. Каждый поставщик формирует свой набор услуг, исходя из потребностей своей клиентуры, географии работ и рыночной конъюнктуры, по этой причине имеется ряд услуг, которые реализуются ограниченным числом поставщиков.

4.6.5.Цены на услуги, оказываемые ведущими поставщиками

Большинство услуг, оказываемых ведущими поставщиками, требуют составления технического задания на проведение работ, по которому составляется калькуляция цены. Конечное значение цены зависит от множества параметров, в числе которых площадь склада, площадь пола под стеллажами, тип стеллажной системы, температурный режим, высота стеллажей и др.

Более-менее стандартизированы услуги монтажа и демонтажа стеллажей, ориентировочные цены на которые могут приводиться исполнителями работ.

На следующей диаграмме представлены результаты анализа цен на услуги монтажа и демонтажа различных типов стеллажей.

.....

Диаграмма 27. Цены на услуги, оказываемые ведущими поставщиками, за * паллетоместо

Как видно из представленной выше диаграммы,

Монтаж набивных стеллажей стоит ***-*** руб. за паллетоместо, среднее значение – *** руб.

Монтаж/демонтаж полочных стеллажей стоит **-*** руб., среднее – *** руб.

4.6.6. Выводы

.....

5. Анализ спроса

5.1. Описание целевой аудитории

В соответствии с ранее представленным в настоящей работе рейтингом привлекательности отраслей,²⁴ целевую аудиторию при реализации услуг экспертизы, монтажа и ремонта складского оборудования составляют следующие предприятия:

-

Принимая во внимание то, что ритейлеры и их дистрибуторы занимают **-% складского рынка, на сотрудничество с ними целесообразно ориентироваться в первую очередь при

Крупнейшие розничные сети России, которые можно рассматривать в качестве потенциальных партнеров при реализации услуги, представлены в следующей таблице²⁵.

Наименование	Бренд	Число магазинов, ед.	Торговые площади, тыс. кв. м
*****	*****	* ***	* *** *
*****	*****	***	*** *
*****	*****	**	** *
*****	*****	**	** *
*****	*****	* ***	* *** *
*****	*****	**	** *
*****	*****	**	** *
*****	*****	**	** *
*****	*****	***	*** *
*****	*****	***	*** *
*****	*****	**	** *
*****	*****	**	** *
*****	*****	**	** *
*****	*****	***	*** *

Таблица 6. Крупнейшие розничные сети РФ

5.2. Оценка критериев выбора услуг потребителями

При выборе поставщика услуг экспертизы, монтажа и ремонта складского оборудования потребители руководствуются следующими критериями:

1.

При выборе поставщика услуг заказчики используют следующие каналы маркетинговых коммуникаций:

-

²⁴

²⁵

6. Анализ факторов, влияющих на развитие рынка

6.1. Макроэкономика

На следующей диаграмме приведена динамика ВВП РФ с прогнозом на два года по данным

.....

Диаграмма 28. Динамика ВВП РФ

Как видно из представленной выше диаграммы,

Падение цен на нефть вызвало сокращение денежных потоков в Россию, и падение курса национальной валюты, что наглядно показано на следующей диаграмме.

.....

Диаграмма 29. Цена нефти и курс рубля

Вместе с тем, кризисные явления оказали не только негативное влияние на экономику страны, т.к. в результате падения курса рубля местные товары стали дешевле, что должно стать причиной развития внутреннего производства, которое будет постепенно замещать импорт.

В результате перестройки экономики возможен новый период роста ВВП, который, согласно приведенным прогнозам, начнется с **** г. Минэкономразвития РФ придерживается аналогичных прогнозов:²⁶ в **** г. прогнозируется спад на *,*%, в **** г. начинается рост – *,*%, в **** г. рост ускоряется – *,*%, в **** г. – *,*%.

Минэкономразвития РФ прогнозирует более быстрое восстановление отдельных отраслей экономики:

-

Рост внутреннего производства, восстановление экономики после кризиса вызовет

На следующей диаграмме приведен прогноз объемов внешней торговли РФ по данным Минэкономразвития РФ.

Как видно из представленной ниже диаграммы,

.....

Диаграмма 30. Внешняя торговля РФ

Для рынка складов и сопутствующих услуг падение объемов внешней торговли является

6.2. Инвестиции

²⁶

На следующей диаграмме представлена динамика инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по данным компании

Как видно из приведенной ниже диаграммы,

Для рынка услуг экспертизы, монтажа и ремонта складского оборудования это является

.....

Диаграмма 31. Динамика инвестиций в коммерческую недвижимость РФ

На следующей диаграмме представлена структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по данным компании

.....

Диаграмма 32. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ

Как видно из приведенной выше диаграммы,

Для рынка услуг экспертизы, монтажа и ремонта складского оборудования это является

На следующей диаграмме представлено распределение инвестиций в коммерческую недвижимость по регионам РФ.

.....

Диаграмма 33. Распределение инвестиций в коммерческую недвижимость РФ

Как видно из приведенной выше диаграммы,

Ожидается, что в перспективе положение сохранится, но доля Москвы немного уменьшится до уровня **-%. Доля Санкт-Петербурга вырастет до **-%, доля регионов – до *-%.

Для рынка услуг экспертизы, монтажа и ремонта складского оборудования это означает, что

6.3. Особенности складского рынка РФ

На следующей диаграмме представлено сравнение имеющихся в наличии качественных складских площадей в США, Евросоюзе и России.²⁷

.....

Диаграмма 34. Сравнение имеющихся в наличии качественных

²⁷

складских площадей в США, Евросоюзе и России

Как видно из приведенной выше диаграммы,

Обеспеченность складскими помещениями принято рассчитывать на численность населения региона. На следующей диаграмме приведены результаты расчета обеспеченности складскими площадями для Москвы, Санкт-Петербурга и крупных городов зарубежья.²⁸

Как видно из представленной выше диаграммы,

.....

Диаграмма 35. Уровень обеспеченности складскими площадями по крупным городам мира

Сравнительно низкий уровень обеспеченности складскими площадями в РФ позволяет придти к заключению, что

6.4. Географическое положение РФ

Развитие складской недвижимости идет вдоль транспортных коридоров, в этой связи у России имеются благоприятные перспективы.

На следующих диаграммах представлены основные транспортные пути России и расположение основных объемов складской недвижимости на территории страны.

.....

Диаграмма 36. Основные транспортные пути России

.....

Диаграмма 37. Объем предложения складских площадей в РФ

Как видно из представленных выше диаграмм,

Таким образом, формируются два важных транспортных коридора: коридор «Восток-Запад», обеспечивающий транспортную связь крупнейших промышленных стран Азии с Европой, а также коридор «Север-Юг», по которому товары азиатских стран могут далее перевозиться в страны назначения.

С развитием промышленности Китая данное расположение становится очень выгодным, т.к. экономика Китая, не смотря на мировой кризис, продолжает развиваться, пусть и со снижением темпа. Развитие китайской экономики требует расширения перевозок в страны основного сбыта продукции – в Европу, а по пути, соответственно, требуется расширение логистической структуры, в т.ч. и складской.

Как видно из представленных выше диаграмм,

²⁸

Развитие складской инфраструктуры в результате роста объемов перевозок по транспортным коридорам соответственно вызовет

7. Прогноз средне- и долгосрочного развития рынка

Прогноз средне- и долгосрочного развития рынка выполнен на основе ранее выполненного анализа факторов, влияющих на развитие рынка.²⁹

Количественная оценка влияния факторов на объем рынка представлена в следующей таблице.³⁰

.....

Таблица 7. Количественная оценка влияния факторов на объем рынка

В следующей таблице приведен прогноз рынка для перспективных регионов.³¹

.....

²⁹

³⁰

³¹