



Складская недвижимость

ТРУДОВЫЕ РЕСУРСЫ

Москва и Московская область
Ноябрь 2023



Ключевые выводы

85 % – рост стоимости заработных плат г/г линейного персонала склада: грузчики, кладовщики, комплектовщики, упаковщики. Совокупно по всем позициям складских работников (с учетом вакансий начальника склада) рост составил 67%

Уровень заработных плат
по категориям сотрудников:

90 тыс. рублей / месяц
На позицию **начальник склада**

88 тыс. рублей / месяц
На позиции **водителей штабелеров / ричтраков**

80 тыс. рублей / месяц
На позиции **линейных сотрудников склада**

Уровень заработных плат
по отраслям работодателей:

>90 тыс. рублей / месяц
предлагают крупнейшие **маркетплейсы**

>85 тыс. рублей / месяц
предлагают **алкогольные компании**

>79 тыс. рублей / месяц
предлагают **DIY-ритейлеры**

На **Востоке и Северо-Востоке** наблюдается наиболее **острый дефицит кадров**

При этом общая картина на рынке крайне напряженная: исторически индикатор количества вакансий на 1 тыс. кв. м существующих качественных складских объектов в среднем составлял ~0,1 и менее, в то время как на сегодняшний день значения лежат в пределах от 0,3 до 0,7 вакансий на 1 тыс. кв. м складов.

Растет популярность рекрутинговых сервисов по поиску складских работников, ряд крупных онлайн ритейлеров практически полностью переложили вопрос поиска персонала на плечи специализированных компаний.

Прогнозы

Предпосылки для ослабления напряженности на рынке труда отсутствуют.

Текущие прогнозы предполагают **сохранение повышенной напряженности в ближайшие 3 года**: уровень безработицы будет сохраняться минимальным (3,1%) вплоть до 2026 года.

С учетом ожидаемого объема ввода новых складских проектов (2,5 млн кв. м складских площадей класса А и В в Московском регионе на этапе строительства), **коэффициент напряженности** (индикатор количества вакансий на 1 тыс. кв. м существующих качественных складских объектов), в ближайшие годы **будет находиться на повышенном уровне.**

Мы ожидаем в среднем по рынку 0,6-0,7 вакансий на 1 тыс. кв. м складов с ростом до 0,9-1,0 вакансий на 1 тыс. кв. м складов по наиболее дефицитным направлениям.

На фоне сохраняющейся напряженности на рынке труда **рост заработных плат продолжится**, однако замедление темпов восстановления экономики ввиду роста ключевой ставки дает основание предполагать некоторое замедление темпов роста заработных плат.

	2022	2023п	2024п	2025п	2026п
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций % г/г	14,1	12,4	9,8	6,8	6,4
Реальная заработная плата работников организаций % г/г	0,3	6,2	2,5	2,6	2,3
Численность рабочей силы млн чел.	74,9	75,2	75,6	76,1	76,3
Численность занятых в экономике млн чел.	72,0	72,8	73,3	73,8	74,0
Уровень безработицы % к рабочей силе	3,9	3,1	3,1	3,1	3,1

Источник: Минэкономразвития

Исторические минимумы уровня безработицы



Дефицит свободных трудовых ресурсов усиливается по всей стране при незначительном росте численности рабочей силы.

Уровень безработицы в целом по РФ к июлю 2023 г. снизился до исторического минимума в 3,0% и на сентябрь сохраняется на том же уровне. В ближайшие 3 года, в соответствии с прогнозом Минэкономразвития, показатель не изменится.

Нехватка кадров привела к значительному росту заработных плат. Предварительно по итогам 2023 года рост реальных заработных плат составит 6,2% год к году. В ближайшие годы рост сохранится, однако более умеренными темпами (2,6%—2,7% ежегодно).

В Москве и Московской области наблюдается схожая ситуация. Согласно Росстату, в июле текущего года средненачисленная номинальная зарплата в Москве составила 128 329 руб., а в Московской области 79 931 руб., что выше показателей аналогичного периода прошлого года на 11% и 18% соответственно.

Предпосылки для ослабления напряженности на рынке труда отсутствуют

Снижение темпов восстановления экономики в конце 2023 года поспособствует **замедлению темпа роста заработных плат**, однако в ближайшие три года показатель все еще будет превышать ожидаемую инфляцию

Источник: Росстат, Минэкономразвития

Ключевые индикаторы по Москве и МО

Численность рабочей силы

7,3 млн чел. **+1% г/г**
Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в **Москве**

4,7 млн чел. **+13% г/г**
Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в **Московской области**

Уровень безработицы

1,8% **-0,4 п.п. г/г**
Уровень безработицы, в среднем с мая по июль 2023 года в **Москве**

2,6% **-0,8 п.п. г/г**
Уровень безработицы, в среднем с мая по июль 2023 года в **Московской области**

Средняя заработная плата

128 тыс. руб. **+11% г/г**
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в **Москве**

80 тыс. руб. **+18% г/г**
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в **Московской области**

Анализ рынка труда

Для оценки наличия конкуренции между работодателями – резидентами складских объектов IBC Real Estate оценивает объем размещенных вакансий о поиске сотрудников на такие позиции как грузчик, кладовщик, комплектовщик, упаковщик, сотрудник склада, водитель ричтрака/погрузчика/штабелера, начальник склада.

Рост заработных плат складских работников за год в среднем по всем позициям составил 67% г/г

Самая быстрорастущая категория: линейный персонал – рост на 85% за год

Начальник склада

1,8 +2% г/г

Количество открытых вакансий, тыс.

90,3 +45% г/г

Средняя предлагаемая заработная плата, тыс. руб. / мес.

Водитель погрузчика / штабелера

2,6 +2% г/г

Количество открытых вакансий, тыс.

87,9 +72% г/г

Средняя предлагаемая заработная плата, тыс. руб. / мес.

Грузчик / кладовщик / комплектовщик

8,2 +7% г/г

Количество открытых вакансий, тыс.

79,5 +85% г/г

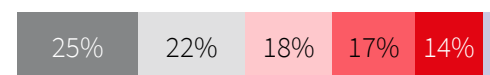
Средняя предлагаемая заработная плата, тыс. руб. / мес.

Наиболее высокие заработные платы складским сотрудникам предлагают универсальные маркетплейсы и алкогольные компании

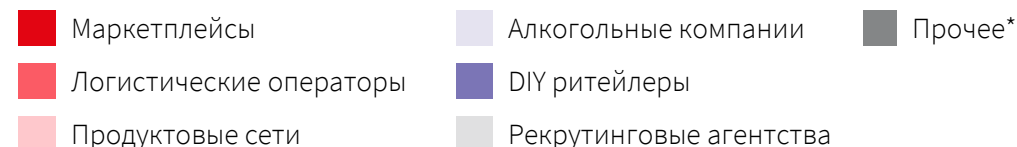
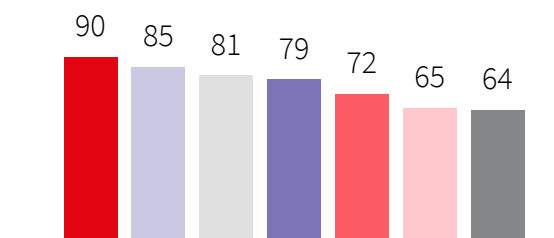
По количеству открытых вакансий на позиции складских работников лидируют продуктовые сети (18%), логистические компании (17%) и универсальные маркетплейсы (14%). Наибольшую заработную плату складскому персоналу предлагают маркетплейсы – от 90 тыс. рублей.

Для найма сотрудников компании часто обращаются к услугам посредников. Каждое 5-е объявление размещено рекрутинговым агентством.

Отрасли с **наибольшим количеством объявлений** о поиске складского персонала, %



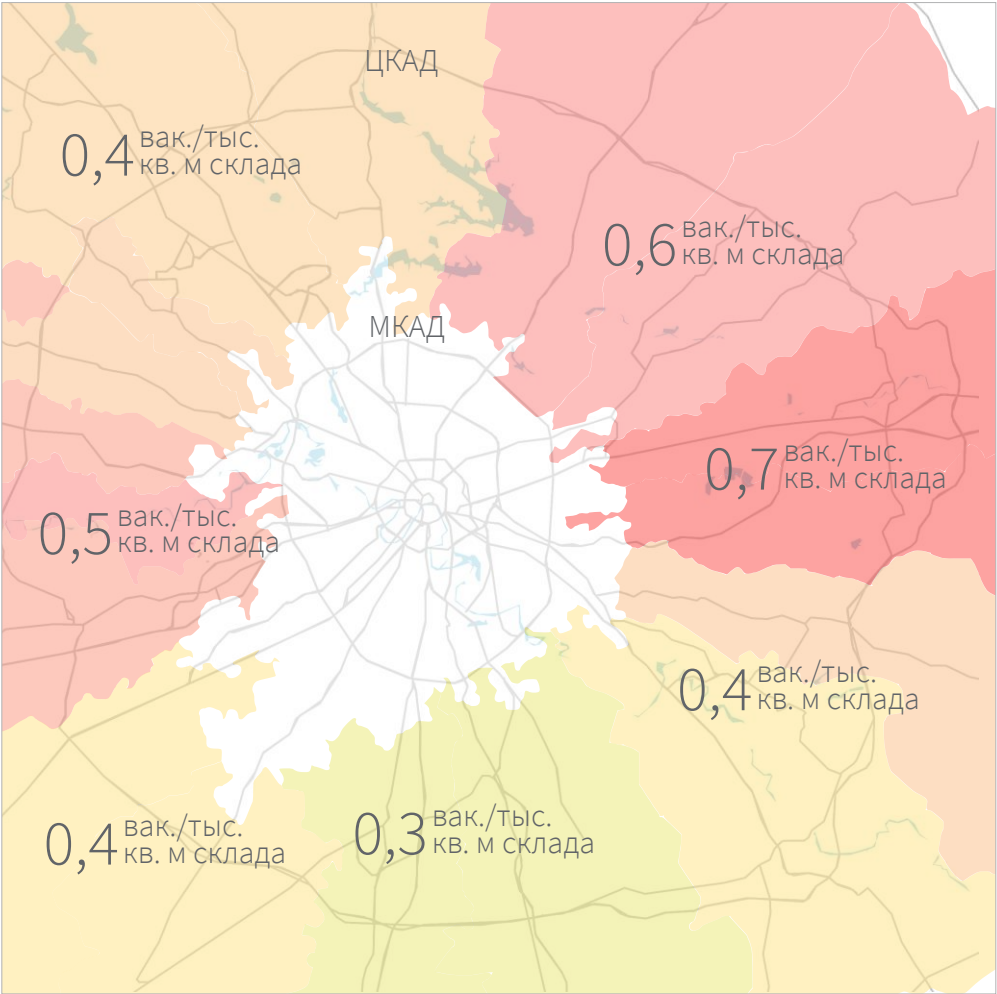
Уровень заработных плат по отраслям работодателей, тыс. рублей



* В категорию прочее входят неизвестные компании, аэропорты, строители, банки

Анализ рынка труда

Оценка дефицита кадров



Оценка дефицита складских работников внутри высокоурбанизированных территорий и вблизи доступности метро (существующих и строящихся станций) нерепрезентативна ввиду более высокой инфраструктурной доступности персонала и специфики трудовой миграции

Наиболее важным показателем для оценки наличия конкуренции между работодателями – резидентами складских объектов является отношение количества вакансий к объему существующих складских площадей.

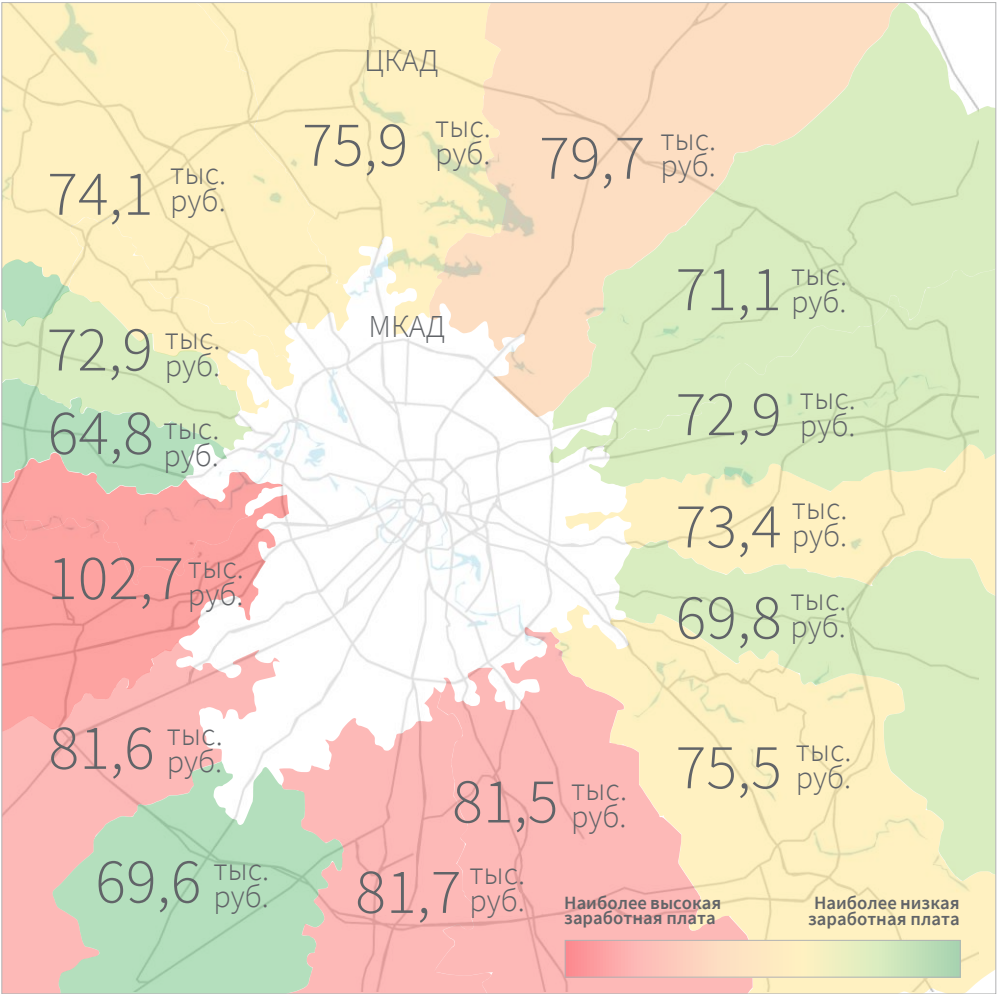
Так, на Востоке и Северо-Востоке МО наблюдается наиболее острый дефицит кадров. При этом общая картина на рынке крайне напряженная: исторически индикаторы в среднем составляли ~0,1 и менее, в то время как на сегодняшний день значения лежат в пределах от 0,3 до 0,7 вакансий на 1 тыс. кв. м складов.

Вакансии по направлениям / 1 тыс. кв. м складов

Юг	Юго-Запад	Юго-Восток	Север	Запад	Северо-Восток	Восток
0,3	0,4	0,4	0,4	0,5	0,6	0,7
Дефицит складских работников					Острый дефицит складских работников	

Анализ рынка труда

Уровень заработных плат складских работников



Оценка дефицита складских работников внутри высокоурбанизированных территорий и вблизи доступности метро (существующих и строящихся станций) нерепрезентативна ввиду более высокой инфраструктурной доступности персонала и специфики трудовой миграции

	Доля вакансий от общего числа по Москве и МО	Средняя предлагаемая з/п
Юг	23%	81 643
Симферопольское	14%	81 735
Каширское	9%	81 550
Восток	20%	73 180
Носовихинское	2%	73 410
Горьковское	18%	72 949
Север	18%	75 991
Дмитровское	7%	75 991
Ленинградское	11%	74 159
Северо-Восток	17%	75 446
Ярославское	14%	79 723
Щелковское	3%	71 168
Запад	11%	80 195
Минское	5%	102 758
Волоколамское	3%	72 965
Новорижское	3%	64 864
Юго-Восток	7%	72 684
Новорязанское	6%	75 556
Егорьевское	1%	69 812
Юго-Запад	5%	75 650
Киевское	4%	81 618
Калужское	1%	69 681



*Совершенство
в деталях*



ЕВГЕНИЙ БУМАГИН

Член совета директоров
Руководитель департамента по
работе со складскими и
производственными
помещениями



ЕКАТЕРИНА НОГАЙ

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Спасибо



Россия

Москва,
ул. Валовая, д. 26
Moscow.Russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург,
ул. Итальянская, д. 17
St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru

Казахстан

Алматы,
SmArt.Point, ул. Байзакова, д. 280
Almaty.Kazakhstan@ibcrealestate.kz