

Купим новый склад-холодильник. Срочно



Руслан Суворов,
руководитель
отдела складской
и производственной
недвижимости
компания
Praedium

Российские потребители считают, что охлажденные овощи, мясо и птица полезнее, чем продукты, подвергнутые другим видам обработки, поэтому в ближайшем будущем Россию ожидает значительный рост рынка охлажденных и замороженных продуктов. Но при ближайшем рассмотрении оказывается, что радужные перспективы данного сегмента продовольственного рынка могут оказаться померкшими из-за катастрофической ситуации с холодильными активами, которая наблюдается сейчас в России.

Эта статья поясняет, почему к действующим емкостям низкотемпературных складов приходится применять такие неутешительные характеристики.

Классификация

Холодильные и морозильные склады – необходимое звено в цепи поставок значительной части категорий продуктов питания, а также некоторых других товаров. Конструктивно такие склады могут быть как очень похожими на сухие (обычные) склады, так и отличаться от них в зависимости от температурного режима. Для деvelopeмента существенным является условие наличия достаточ-

ного объема энергии, так как низкотемпературные склады относятся к категории энергоемких объектов.

Предложение

Рынок холодильно-морозильных складов в Московском регионе не развит. Основной объем предложения – созданные в советское время хладокомбинаты – не в состоянии обеспечить потребности активно развивающейся пищеперерабатывающей промышленности. Часть (порядка 5%) хладокомбинатов в настоящее время на реконструкции, для части предусмотрен вывод за пределы Москвы.

По данным Российского союза

предприятий холодильной промышленности, в период с 2006 по 2010 гг. будет выведено из эксплуатации 5 хладокомбинатов с суммарной емкостью около 40 тыс. тонн, что создаст еще больший дефицит в этом сегменте рынка. Вакантные площади практически отсутствуют.

Основной объем предложения на сегодняшний день формируют: овощехранилища, адаптированные под склады-холодильники;

- хладокомбинаты, оставшиеся с советских времен;
- производственные компании – мясокомбинаты и молокозаводы, сдающие в аренду свободные площади;
- логистические операторы, выделяющие часть площадей для организации холодильно-морозильных складов.

Расположение

В настоящее время наблюдается равномерное распределение холодильных мощностей между Москвой и Московской областью. На Москву приходится 50% предложения. Холодильно-морозильные склады располагаются как на территории жилых районов, так и в промышленных зонах. Порядка 75% складов находится на территории промзон, при этом на Южный округ приходится наибольшее число объектов.

Арендные ставки и спрос

В Москве и области наблюдается большой разброс арендных ставок. Рынок аренды холодильно-морозильных складов в настоящее время находится на начальной стадии своего

Холодильники	Морозильники
<ul style="list-style-type: none"> ● Температурные режимы выше 0° С. Например: +2 – +4° С; +4 – +8° С; +10 – +14° С; ● Конструктив зданий не имеет существенных отличий от теплоизолированных сухих складов; ● Возможна конвертация сухого склада в холодильный; ● Основные группы продуктов: плодоовощная, алкогольная, кондитерская, гастрономическая, фармацевтическая продукция, охлажденное мясо птицы; ● Продолжительность хранения имеет критическое значение и очень низка. Склад может полностью оборачиваться за 1 день – малый объем зоны хранения, большой транспортный поток. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Температурные режимы значительно ниже 0° С. Например: -18° С, -24° С; ● Конструктив зданий имеет существенные отличия от сухих складов; ● Прямая конвертация сухого склада в морозильный нецелесообразна; ● Основные группы продуктов: масложировая продукция, мясо, птица, замороженные полуфабрикаты, морепродукты; ● Хранение может быть продолжительным.

Рис. 1. Классификация низкотемпературных складов по температурному режиму.



Рис. 2 Распределение действующих низкотемпературных складов на территории Москвы.



АВИСАНКО
группа компаний

ХОЛОДИЛЬНЫЕ КАМЕРЫ:
подбор, поставка, сборка

<http://www.avisanco.ru>

развития. Большой неудовлетворенный спрос способствует формированию «рынка продавца». Диапазон арендных ставок составляет \$180 – \$470 кв. м в год (с НДС, без эксплуатационных расходов).

Основные факторы, влияющие на уровень арендной ставки:

- местоположение;
- арендуемая площадь;
- качество оборудования;
- наличие развитой инфраструктуры.

Уровень арендной ставки не всегда соответствует классу объекта в силу низкой структурированности рынка.

Спрос на холодильные и морозильные склады растет, что обусловлено расширением российского рынка замороженных полуфабрикатов и овощей, увеличением разнообразия и популярности охлажденных молочных продуктов и мороженого. На московском рынке спрос существенно превышает предложение.

По мнению компаний-потребителей холодильно-морозильных складов, конкуренция в данном сегменте рынка складских услуг отсутствует, и такая тенденция продолжится и в ближайшие 3-4 года. Новые проекты холодильно-морозильного назначения реализуются в основном для собственных нужд, в тоже время старые хладокомбинаты будут выводиться из эксплуатации.

Основные товарные сегменты продукции, хранящейся в складах-холодильниках:

- мясо и мясопродукты;
- рыба и рыбные продукты;
- молоко и молочные продукты;
- овощи и фрукты;
- фармацевтика;
- косметика и парфюмерия.

Некоторые крупные пользователи строят собственные холодильно-морозильные склады и полностью используют все площади для собственных нужд, но среди таких компаний тоже наблюдается нехватка площадей, что обусловлено развитием и ростом смежных рынков.

Требуется строительство

В целом арендаторы холодильно-морозильных площадей неактивны в силу отсутствия адекватного предложения. В большинстве случаев у арендодателей существует круг постоянных проверенных арендаторов, с которыми заключены долгосрочные договоры аренды.

Стоит ожидать, что улучшение экономической ситуации, рост покупательской способности населения, и, как следствие, активное развитие как российских, так и западных компаний – пользователей холодильно-морозильных складов повлечет за собой дальнейшее увеличение спроса на такие площади.

Стратегическое местоположение Московского региона, где сконцентрировано большое количество грузов, предназначенных как для транспортирования в регионы России, так и для экспорта в страны Балтии, СНГ и Европы, обуславливает дополнительный спрос на качественные площади.

Продолжается тенденция вывода из эксплуатации устаревших объектов, а также вывод объектов холодильно-морозильного назначения за черту города.

Мы уже видим, что дефицит обычных складских площадей в России постепенно исчезает благодаря практике спекулятивного строительства, когда инвестор и девелопер строят склад для дальнейшей прода-

жи либо аренды. Однако для строительства низкотемпературных складов в спекулятивных целях есть существенные препятствия.

В то время как для сухих складов применимы усредненные параметры, известные профессионалам рынка, что позволяет девелоперам строить стандартные здания с уверенностью, что они подойдут большинству арендаторов, в холодных складах есть определенная специфика, закладываемая каждым пользователем индивидуально в зависимости от типа продукции и организации процесса на складе. Поэтому типичный сценарий в девелопменте холодных (особенно морозильных) складов в развитых рынках – это строительство либо под себя, либо под конкретного пользователя. В тоже время профессионалы в области оборудования холодных складов утверждают, что с учетом накопленного опыта, на базе характеристик местоположения все же возможно заранее предусмотреть тип операций и особенности процесса на складе и, сформировав перечень необходимых требований, построить на спекулятивной основе востребованный объект, пригодный для большинства пользователей холодных складов.

Со стороны инвесторов существует особый интерес к теме холодных складов как к возможности диверсифицировать портфель недвижимости и защититься от прямой ценовой конкуренции типовых объектов в то время, когда рынок сухих складов станет более насыщенным. Пока нет понимания, с какой стороны подходить к развитию такого проекта. Время покажет, по какому сценарию будет развиваться этот сегмент рынка, а на сегодняшний день все-таки наиболее логичным представляется сценарий инвестирования в девелопмент холодных складов с изначальным пониманием требований будущего пользователя и строительством под него, то есть строительство built-to-suit. ●