

Холодильные склады России. Реалии и перспективы

Анализ рынка холодильных складов России

Со времени начала формирования рынка строительства, продажи и сдачи в аренду складской недвижимости в России (2000 – 2001гг.) и по сей день ежегодно отмечается очевидное превышение спроса над предложением практически по всем видам и классам складов.

Если недостаток сухих складов начинает уменьшаться, и через 3 – 4 года может наступить насыщение этого рынка, то по холодильным складам дефицит был, есть и будет еще не менее 5 – 7 лет.

Дефицит холодильников с 2001 по 2007 гг., например по Москве и Московской области, составлял от 200 до 300 тыс. тонн единовременного хранения, что в два раза превышало предложение. В целом по России дефицит площадей холодильного хранения современного уровня оценивается от 0,5 до 1 млн кв. метров, несмотря на то, что рынок складов расширялся на 20-30% ежегодно в зависимости от класса. Рост рынка постоянно не успевал и не успевает догонять спрос, в особенности на современные склады класса А.

Рост предложения холодильных



Фото 1. Конструкция высотных стеллажей-опор склада-холодильника

складов сдерживается высокой стоимостью их строительства, инженерного обеспечения и эксплуатации. Эти факторы ограничивают интересы вложения средств инвесторов. Например, по данным компании Knight Frank (на уровень 2006 г.), на строительство сухого склада, в зависимости от класса, необходимо затратить от 500 до 800 долл. за 1 кв. метр, в то время как для холодильного склада эта сумма составит от 800 до 1500 долл. Таким образом, с учетом стоимости земли, заемных средств, сроков реализации

проекта и т.п. сухой склад площадью 10 тыс. кв. метров обойдется девелоперу в 6-9 млн долл., а холодильный – в 9-16 млн долл. В настоящее время цены по складам «под ключ» выросли на 15-20%.

В табл. 1 представлены экономические показатели (данные ориентировочные) по холодильным складам России за период с 2001 по 2007гг.

Следует отметить, что если по отдельным холодильным объектам класса А в Московской области средняя ставка аренды составляет 180-200

Таблица 1
Изменение экономических показателей по холодильным складам России

Год	Стоимость строительства, долл. за кв. метр	Рентабельность, %	Окупаемость, лет	Стоимость годовой аренды, долл. за кв. метр
2001	700 — 900	25	3 — 4	100 — 130
2004	800 — 1200	20	4 — 5	140 — 180
2006	900 — 1500	15	5 — 7	150 — 190
2007	1000 — 1700	12	5 — 7	180 — 220

долл., то в Москве она доходит до 400 и выше долларов за 1 кв. метр.

По температурному режиму склады делятся на холодильные (средний диапазон температур хранения) и морозильные (низкотемпературные) (табл. 2).

В вопросах формирования и развития складской недвижимости России регионы повторяют путь, пройденный Москвой и Московской областью. В то же время для самой Москвы характерно сокращение количества старых складов типа С и D (в особенности, холодильных) и перенос развития складской недвижимости в Московскую и близлежащие области. Например, в ближайшие 3 – 4 года планируется закрытие 5-7 из 15 работающих холодильников и хладокомбинатов суммарной вместимостью более 40 тыс. тонн. Основные причины этого – нерентабельность их эксплуатации, изношенность основного оборудования и инженерных систем, а также взрыво- и пожароопасность подобных объектов.

Анализ распределения строящихся, вводимых в строй и эксплуатируемых холодильников на территории России показан на диаграмме (рис. 1).

Диаграмма на рис. 2 показывает распределение холодильных складов в пределах европейской части страны. Как видно, львиная доля холодильников приходится на Московскую область и Москву – 31 и 14% соответственно, а также на Санкт-Петербург и Ленинградскую область – 8%; осталь-

Таблица 2
Основные характеристики холодильных и морозильных складов

Характеристика	Холодильные склады	Морозильные склады
Температурные режимы	Выше 0 °С: 2...4 °С; 4...8 °С; 10...14 °С	Много ниже 0 °С: – 18 °С; – 24 °С
Основные группы продуктов	Фруктовоовощная, алкогольная, кондитерская, гастрономическая, фармацевтическая продукция, охлажденные мясные и куриные полуфабрикаты	Масложировая продукция, мясо, птица, замороженные полуфабрикаты, морепродукты, фрукты и овощи
Продолжительность хранения	Очень низкая и имеет критическое значение. Склад может полностью оборачиваться за 1 день. Малый объем зоны хранения, большой транспортный поток	Может быть большой
Сравнение конструкции с теплоизолированными сухими складами	Не имеет существенных отличий	Имеет существенные отличия

ные 47% приходятся на Мурманскую, Воронежскую, Липецкую, Тульскую, Рязанскую и другие области (в пределах 2% на каждую) и на Смоленскую область и Краснодарский край по 5,5 – 7,5% соответственно.

В распределении по температурному диапазону содержания пищевых продуктов и растительной сельскохозяйственной продукции первое место занимают низкотемпературные склады – 78%, на втором месте – плодовоовощехранилища – 13%, а остальные 9% занимают среднетемпературные склады.

Существенный вклад в грузовую емкость складов вносит параметр высоты потолков и высоты полезной загрузки. В зависимости от него холодильные склады в России можно разделить на три вида: одноэтажные склады с высотой потолков до 12 м, высотные одноэтажные склады с высотой потолков от 15 до 40 м и многоэтажные склады (от 2 до 5 этажей) с высотой потолков до 6 м.

Непременным условием при строительстве любых видов холодильных складов является защита пола камер хранения от промерзания и вспучива-



Фото 2. Склад «Мираторг»

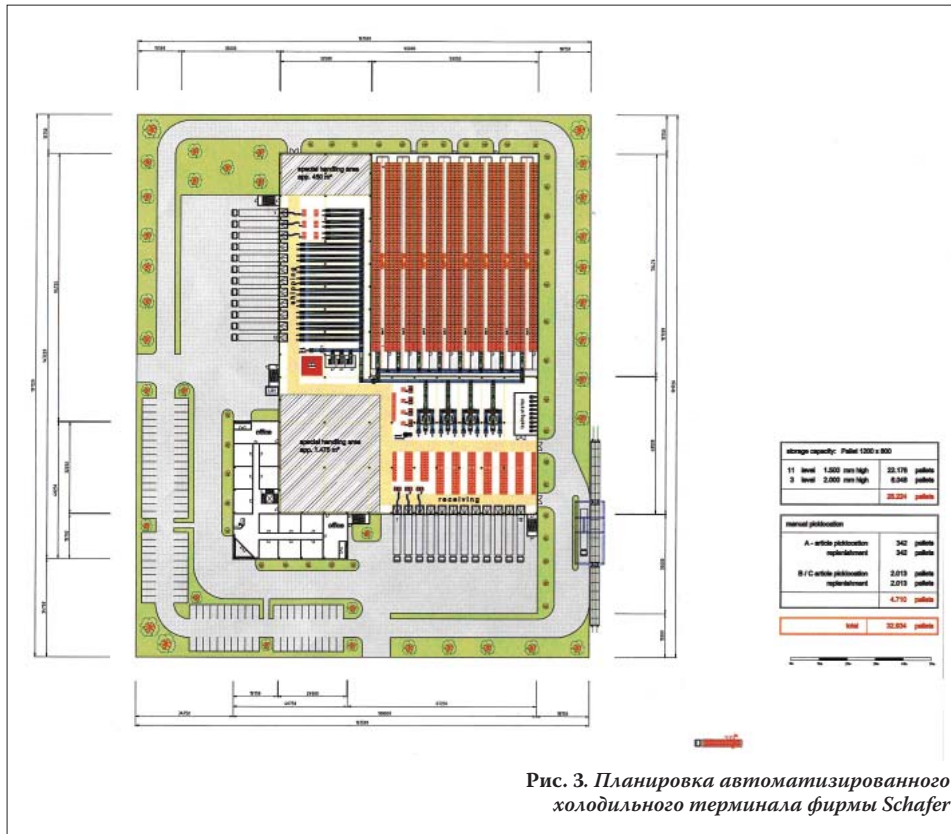


Рис. 3. Планировка автоматизированного холодильного терминала фирмы Schaefer

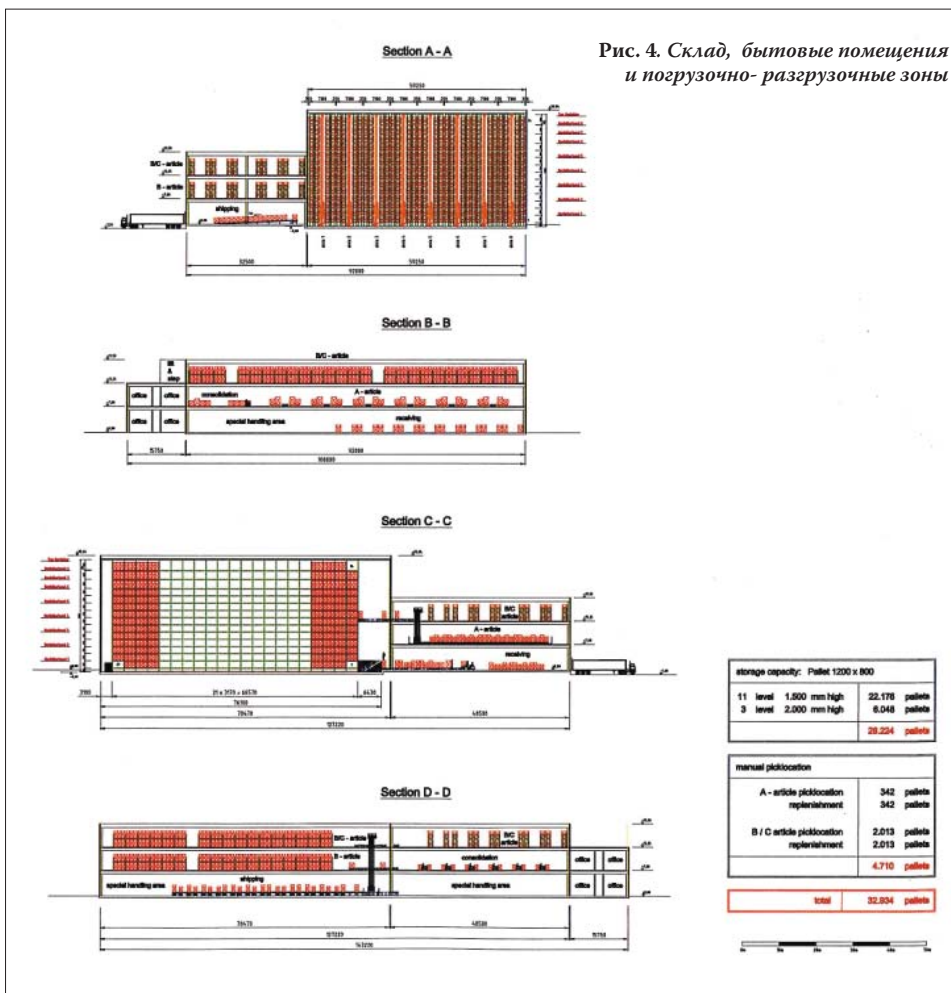


Рис. 4. Склад, бытовые помещения и погрузочно-разгрузочные зоны

ния грунта. Эта задача успешно решается путем, например, электроподогрева пола или устройства пола с продуваемым подпольем (свайные полы).

Наиболее современными, но для России пока «экзотическими» являются автоматизированные высотные склады-холодильники, которые в разных конструктивных решениях успешно строятся и эксплуатируются в развитых странах мира, в особенности, в Европе.

В качестве примера можно привести современный, крупнейший для России, автоматизированный высотный (36 м) склад-холодильник компании «Мираторг», построенный в 2007г. в Домодедовском районе Московской области (34 км от Москвы).

Общая стоимость проекта составила 100 млн евро. Вместимость холодильника – 25 тыс. тонн мороженой продукции при температуре до минус 28⁰С, что позволило сократить на 10 – 15% дефицит современных низкотемпературных складских площадей, существующих в Москве и Московской области. В настоящее время склад функционирует частично.

На фото 1 показан общий вид строительных конструкций высотных стеллажей склада-холодильника, которые, кроме использования для хранения продукции, являются опорами для крыши склада. На фото 2 представлен общий вид склада «Мираторг».

Фирмой Schaefer в содружестве с российскими инвесторами и заказчиками запланировано строительство 5-7 высотных складов (высотой до 30 м) в Подмоскowie и в крупных городах регионов России.

На рис. 3 приведена схема планировки типичного автоматизированного холодильного терминала вместимостью до 33 000 паллет, предлагаемого фирмой Schaefer для строительства в России. На рис. 4 показаны склад и расположение бытовых помещений и погрузочно-разгрузочных зон.

Во всех проектах закладывается холодильное оборудование компании Grasso, имеющей свои заводы в Германии и Нидерландах.

Большинство фирм, не страдающих гигантоманией и имеющих ограниченное количество финансовых средств для одновременного вложения в строительство, сооружает современные быстровозводимые и вы-

сокотехнологичные холодильники с высотой потолков до 12 м, с развитой логистической структурой.

В этом сегменте рынка складской недвижимости в настоящее время интенсивно работают многие зарубежные и отечественные компании России – Capital Partners, Coalco, Raven Russia, Meat Land, ГК «Авалон», «Санна-Литер», «Арт Лоджистик», «АМЕКС», «Мираторг», «Евразия логистик», «ИНКО» и некоторые другие. Склады возводятся как для собственного пользования, так и на продажу или сдачу в долгосрочную аренду. Недостаток холодильных складов вынуждает потенциальных владельцев или арендаторов заключать сделки на покупку или аренду площадей складов за 5-8 месяцев до сдачи объекта в эксплуатацию.

Продолжение следует

Оливер Ческотти,
генеральный директор,
Константин Пивоваров,
коммерческий директор,
Анатолий Рукавишников,
ведущий сотрудник компании
ООО «Грассо Рефрижерейшн»

Рис. 1.
Распределение
холодильных
складов по
территории
России

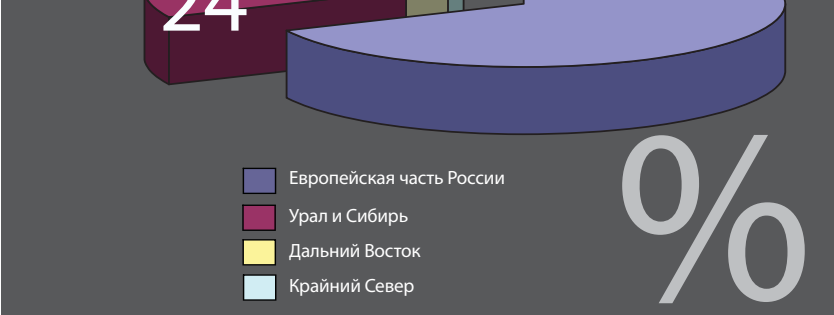
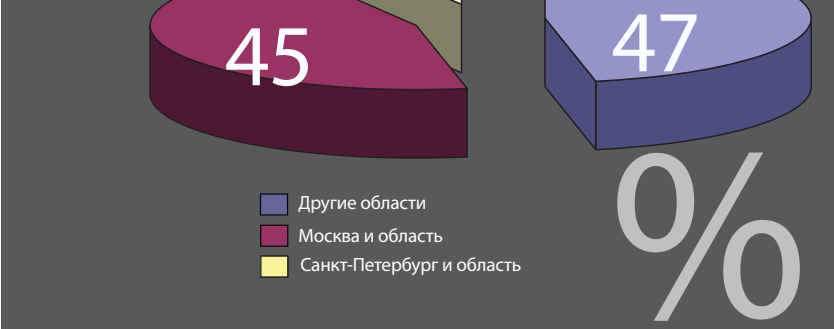


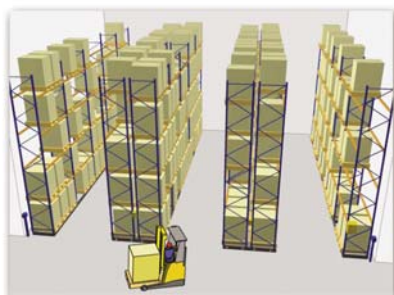
Рис. 2.
Распределение холодильных
складов по европейской
части России



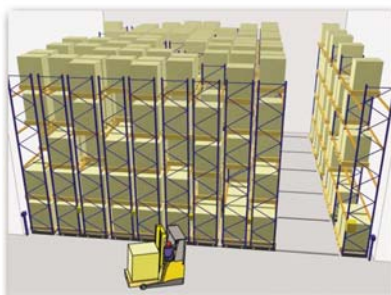
Эффективное хранение на складах-холодильниках

Мобильная система хранения получила самое широкое распространение благодаря своей простоте и универсальности. Неоспоримым преимуществом данной технологии перед набивными или гравитационными стеллажами является сочетание высокой емкости хранения со свободным доступом к любому адресу хранения.

www.storetech.ru



стандартные стеллажи



передвижные стеллажи

Использование мобильной системы хранения позволяет увеличить емкость хранения складского помещения в 1,6 -1,8 раза по сравнению с использованием стационарных фронтальных стеллажей.



тел. (495) 771-6763, info@storetech.ru