

экономика региона

Растущая химическая реакция

Химическая отрасль является одной из лидирующих в структуре промышленности Самарской области. По словам экспертов, «ее показатели вытягивают общие показатели» региона. В текущем году у хмпредприятий также очень неплохие перспективы, особенно в части сотрудничества с иностранными партнерами, причем как по привлечению инвестиций, так и поставке продукции на экспорт.

— тенденции —

Химическая отрасль одна из немногих по итогам прошлого года показала рост. При этом, по словам экспертов, для Самарской области эта сфера является ключевой. Так, по словам директора инвестиционно-банковского департамента QBF Дмитрия Кипы, на регион приходится почти 70% всей производимой на территории России продукции химпрома.

Действительно, в Самарской области довольно большое количество хмпредприятий. В том числе АО «КуйбышевАзот», ОАО «Тольяттиазот», АО «Тольяттисинтез», ООО «Тольяттикаучук», АО «Новокуйбышевская нефтехимическая компания», ОАО «Промсинтез», ЗАО «Химсинтез» и другие. Компании региона занимаются производством минеральных удобрений, синтетического и технического аммиака, синтетической смолы, метанола, синтетических каучуков, углеводородных сжиженных газов и прочей продукции.

Эксперт-аналитик АО «ФИНАМ» Алексей Калачев флагманами химической индустрии в Самарской области называет АО «КуйбышевАзот», ОАО «Тольяттиазот», ОАО «Промсинтез» и АО «Новокуйбышевская нефтехимическая компания». Сложившаяся рыночная ситуация сказывается на их финансовых показателях самым благоприятным образом, отмечает он. Так, по словам господина Калачева, рост выручки «Тольяттиазота» в 2015 году составил более 30%, «КуйбышевАзота» — 23,4%. «Тенденция продолжилась и в первом квартале текущего года», — рассказывает эксперт.

Химическая отрасль, по его мнению, «является ударным отрядом промышленности Самарской области, и ее показатели вытягивают общие показатели». Так, по данным местных и центральных органов Росстата, в 2015 году индекс промышленного производства (ИПП) в химической промышленности Самарской области составил 112% по отношению к 2014 году (в целом по России 106,3%). Для сравнения — общий ИПП области составил 99,2% (по России 96,6%). «Оценить вклад отрасли можно с учетом того, что, допустим, ИПП в машиностроении, доля которого велика в области, в целом по России составил лишь 88,9%», — отмечает Алексей Калачев. По его мнению, импульс, полученный хим-



Согласно прогнозам, индекс химического производства в Самарской области по итогам этого года может составить 105,5% к уровню прошлого года

промом в 2015 году, по инерции проявляется и в начале этого года. Так, индекс промпроизводства химической промышленности Самарской области, по данным Самарстата, в первом квартале 2016 года составил 109,1%. Тем временем общий ИПП опустился до 95,2%.

Согласно прогнозу социально-экономического развития Самарской области на 2016—2018 годы, индекс промпроизводства по подразделу «химическое производство» к концу текущего года может составить 105,5%, к концу 2017 года — 111%, в 2018—105,3%. В 2018 году по сравнению с 2015 годом этот показатель, по прогнозу, может достичь 123,3%.

Курс на инвестиции

В управлении информации АО «Куйбышевазот» (КуАз) считают, что данные прогнозы, в основном, сделаны исходя из планов компаний хи-

мотрасли по вводу новых мощностей и ожиданий от мероприятий по модернизации существующих. «Насколько реально они осуществимы — за всю отрасль сказать трудно. Однако неоспорим тот факт, что большая часть производственной базы российского химпрома была заложена еще в середине прошлого века в условиях плановой экономики. Сегодня совершенно другие рыночные реалии. Поэтому, чтобы оставаться конкурентоспособными и иметь возможность для дальнейшего роста, российские химические компании стали активно инвестировать в свое развитие на основе современных технологий», — отмечают в КуАзе. Сейчас на предприятии принята программа развития на период 2016 — 2020 годы, предусматривающая объем затрат порядка 50 млрд руб.

По информации министерства промышленности и технологий Самарской области, в текущем году предприятия химической промышленности продолжают работу по модернизации производства.

На 2016 год в АО «КуйбышевАзот» запланирован пуск энергоэффективного производства циклогексана (ЭПЦ) по технологии компании «DSM» (Нидерланды), в реализацию проекта предприятие вложило 9,8 млрд руб. Как рассказали в управлении информации КуАза, в настоящее время на ЭПЦ ведутся пусконаладочные работы, сдача планируется на второе полугодие 2016 года.

В результате реализации проекта ОАО «КуйбышевАзот» увеличит мощность производства капролактама — до 210 тыс. тонн, а в перспективе — до 260 тыс. тонн в год, а также, потенциально, продуктов его переработки: полиамида-6, технических и текстильных нитей, кордной ткани. При этом будет создан комплекс с масштабом производства, уровнем потребления энергоресурсов и экологической показателями на уровне лучших мировых аналогов. Кроме того, здесь планируется значительное снижение расходов основного сырья — бензола, электроэнергии, пара, каустической соды.

Недвижимость движется

— сектор рынка —

Рынок коммерческой недвижимости в Самаре, по мнению экспертов, пережил кризис последних лет значительно лучше, чем отрасль жилищного строительства. Правда, срок экспозиции свободных площадей в последнее время все же увеличился. Одним из перспективных векторов для развития эксперты называют рынок индустриальной недвижимости, а именно — складских помещений. Способствовать этому, как они считают, должна хорошая логистика региона.

Кризисные явления в экономике в 2015–2016 годах не обошли стороной и сектор коммерческой недвижимости. Правда, по мнению экспертов, ситуация на рынке качественной коммерческой недвижимости была более стабильной, чем в отрасли жилищного строительства. По мнению финансового аналитика ГК «ФИНАМ» Тимура Нигматуллина, это связано с тем, что в регионе не наблюдалось резкого всплеска безработицы, как в прошлый кризис. «Тем не менее, отмечу значительный рост экспозиции свободных площадей, который теперь составляет нехарактерные для докризисного времени два — четыре месяца. На некоторых неудобно расположенных объектах офисной недвижимости показатель может достигать полугода», — отмечает господин Нигматуллин.

ТЦ лидируют в площадях

По данным исследования консалтинговой компании Colliers International, посвященного итогам 2015 года, в секторе «Торговая недвижимость» по показателю обеспеченности населения торговыми площадями среди городов-миллионников России лидирующие позиции занимает Самара. Причем уже второй год подряд. «По нашим прогнозам, к концу 2016 года Самара сохранит свое лидерство», — отмечает специалисты Colliers International. Возможно, нема-

лое значение в таком прогнозе играет тот факт, что в Самаре в текущем году планируется открыть ТЦ «Удкок». По данным консалтинговой компании, именно этот торговый центр возглавляет Топ-10 крупнейших ТЦ, введенных к открытию в 2016 году в России. Общая площадь здания «Гудка», по информации Colliers International, составит 250 тыс. кв. м, торговая — 115 тыс. кв. м.

По информации заместителя директора ООО «Территориальное агентство оценки» (ТАО) Андрея Савельева, совокупная площадь всех крупноформатных торговых объектов города, по данным на первый квартал 2016 года, составила около 1,2 млн кв. м.

Из всей массы торговых центров Самары около 20% — это старые объекты, срок реконструкции которых или срок ввода превышает 10 лет. Они не имеют концепта или должного уровня заполняемости, либо имеют формат «крытый рынок с операторами попате типа ИП», пояснил господин Савельев. По мнению руководителя отдела продаж коммерческой недвижимости АН «Визит» Вадима Вахлакова, к устаревшим и нуждающимся в модернизации можно отнести такие торговые центры, как «Аквариум», «Самара-М», «ЦУМ „Самара“», «Триумф», «Вавилон». Эти объекты, по его мнению, нуждаются в грамотной реконцепции и реконструкции в целом, поскольку постепенно интерес к ним у посетителей пропадает.

Около 15% площадей — это специализированные отдельные ТЦ, преимущественно мебельные, отделочные, и универмаги DIY (от англ. Do It Yourself — «сделай это сам») местных сетей. Еще около 15% занимают торговые центры, которые уже введены в эксплуатацию или вышли на брокеридж, но пока не открыты для посетителей.

Таким образом, лишь 50% — это объекты, которые принято называть концептуальными торговыми центрами (мультиформатными неспециализованными). Они, как уточняет Анд-

рей Савельев, обладают стандартным набором ритейл-операторов: продуктовый якорь, универмаг электроники, товаров для дома, fashion-галерея, фудкорт и развлекательный якорь.

В структуре крупноформатных торговых центров Самары превалирующую долю — 82% площадей — занимают суперокружные ТРЦ площадью свыше 45 тыс. кв. метров. В их числе такие торговые центры, как «Московский», «ВиваЛэнд», «Космопорт», «ПаркХаус», «Русь-на-Волге», «Мега-Сити», «Мега», «Аврора», «Амбар» и «Удкок». Около 11% — это окружные торговые центры общей площадью от 10 до 45 тыс. кв. метров, и 7% — районные ТЦ, площадь которых не превышает 10 тыс. кв. метров.

«Компанией, имеющей подавляющее большинство торговых площадей в управлении в Самаре, является «Виктор и Ко». С вводом нового ТЦ «Удкок» по объему общей площади (ГВА) они будут занимать 56% рынка, остальные участники рынка управляют одним-двумя объектами, поэтому их доля не превышает 10%», — рассказал Андрей Савельев, добавив, что показатель свободных площадей ТЦ в Самаре по итогам первого квартала 2016 года вырос относительно конца 2015 года и составил в среднем 3,6%.

В качестве наиболее успешных самарских проектов в части ТЦ Вадим Вахлаков назвал такие торговые центры, как «МЕГА», «Аврора», «Космопорт», «Амбар», «Удкок», «Парк Хаус», «ВиваЛэнд».

Все на склад

По мнению Андрея Савельева, в настоящее время Самарская область является весьма перспективным регионом для развития сегмента индустриальной недвижимости. «На сегодняшний день Самара благодаря развитию аэрокосмической промышленности и машиностроению, благодаря проходящим трассам, аэропорту, речным и железнодорожным вокзалам является крупным логистическим и производственным центром страны», — отмечает господин Савельев.

Рынок складских услуг Самары, по информации «ТАО», представляет собой очень неоднородную массу предложений. В основном это старые неотапливаемые помещения, сосредоточенные в промзоне города. В целом в Самаре сформировались две крупные складские зоны. Первая — в районе Заводского шоссе, где еще с советских времен традиционно располагаются старые складские базы. Вторая — в районе Кинельской трассы, которая приводит в Самару грузопотоки со всей России. Именно здесь в свое время оказалось много свободной земли промышленного назначения. Сейчас в этом районе построены наиболее качественные склады — базы компаний «Балтика», заводов PepsiCola и Coca-Cola, а также местного логиста СЛК (ОАО «Средневожская Логистическая Компания»), — рассказывает Андрей Савельев.

Развитие рынка складских помещений в Самаре, по его мнению, связано с увеличением внимания девелоперов к городу как к перевалочному пункту внутренней торговли. «Развитие рынка производственных площадей неотделимо связано с развитием производства в целом, и, в частности — среднего и малого бизнеса (мебельных, продуктовых компаний и прочих). Однако сложная макроэкономическая ситуация довольно серьезно отразилась на региональной складской недвижимости», — отмечает Андрей Савельев. По его информации, в Самаре показатель доли вакантных площадей увеличился до 19,2%, что связано с тем, что владельцы ощущают проблемы с поиском новых арендаторов на освободившиеся помещения в давно построенных объектах.

«Несмотря на сокращение спроса, у крупных торговых компаний осталось желание развиваться и наращивать свою логистическую инфраструктуру в наиболее интересных для них локациях. При этом они выбирают объекты исключительно в формате built-to-suit (строительство под заказ), которые полностью отвечают их

В прошлом году сумела нарастить производство и Тольяттинская площадка СИБУРа. По информации пресс-службы «СИБУР Тольятти», предприятие в 2015 году выпустило 156,3 тыс. тонн синтетического каучука, что на 9% выше уровня 2014 года. При этом на протяжении последних нескольких лет на рынке каучука как натурального, так и синтетического, наблюдается значительное превосходство предложения над спросом. Тем не менее, по трем продуктам — бутылкаучук, метил-трет-бутиловый эфир (МТБЭ) и концентрированный изобутилен — тольяттинское предприятие СИБУРа достигло максимальной выработки.

Другим направлением развития тольяттинской площадки СИБУРа стало создание индустриального парка «Тольяттисинтез». Общая площадь территории индустриального парка — 344,9 га (вся земля находится в собственности АО «Тольяттисинтез»).

Как сообщили «Б-Экономика региона» в пресс-службе компании, в 2015 году в парк пришли семь резидентов. Общий объем заявленных инвестиций в парк составляет около 2 млрд рублей, будет создано 292 рабочих места. Все проекты находятся на разных стадиях реализации: проектирование, строительство, подготовка к запуску производства. В частности, ТД «Уберния» уже оказывает услуги жителям Тольятти в рамках созданного оздоровительного-реабилитационного центра. Компания «СЛТ Аква» планирует в текущем году запустить производство полипропиленовых труб и фитингов для холодного и горячего водоснабжения и систем отопления. На территории индустриального парка также реализуются проекты: компания RRT строит установку изомеризации, «Экохимилос-Тольятти» — станцию обслуживания танк-контейнеров, «Роял Агро» — автоматизированный тепличный комплекс по производству комнатных растений.

«Несмотря на непростую экономическую ситуацию, интерес к парку не ослабевает. В настоящее время идет контрактация еще с двумя резидентами, планирующими запустить производство тары и пластмассовых изделий. При этом главным приоритетом при отборе проектов остается обеспечение промышленной и экологической безопасности», — говорится в сообщении пресс-службы.

Нахимичили на экспорт

Дмитрий Кипа отмечает, что спрос на химическую продукцию остается высоким не только на внутреннем, но и на внешних рынках, что создает стимулы к развитию экспорта продукции местных предприятий. «Собственно результаты уже есть. По итогам первого квартала доля продукции химпрома уже выросла до 30% в структуре экспорта региона, при этом главными импортерами выступают страны ЕС, в том числе и Германия (почти 20% экспортных потоков), а это означает, что продукция не только конкурентоспособна, но и отвечает высоким экологическим стандартам стран-импортеров», — рассказывает господин Кипа.

К примеру, 53% всех продаж КуАза по итогам 2015 года приходится на экспорт. Основными направлениями являются страны Европы, Латинской Америки, Африки, Азии, Ближнего Востока и СНГ.

Ключевым вектором будет оставаться привлечение иностранных инвестиций, считает он. «Повторюсь, что интерес к российской химической промышленности продолжают проявлять инвесторы из ЕС и Китая, что в перспективе ближайшей пятилетки будет обеспечивать стабильный рост показателей деятельности местных предприятий», — отмечает Дмитрий Кипа. По мнению аналитика ИК «АЛОР БРОКЕР» Кирилла Яковенко, объем инвестиций, в том числе иностранных, в химическую отрасль Самарской области составит в ближайшие два-три года более 60 млрд руб.

А вот по мнению Алексея Калачева, сейчас рыночная ситуация начала меняться. «Цены на химическую продукцию после трех лет роста начали снижаться, причем существенно. В результате валютная выручка химической промышленности снизилась (квартал к кварталу) на 22%. К этому нужно еще добавить, что и рубль начал укрепляться, и цены на сырье начали восстанавливаться. Таким образом, скорее всего, в текущем году прошлогоднего успеха химическим предприятиям повторить не удастся, хотя они и продолжают чувствовать себя лучше представителей многих других отраслей», — считает господин Калачев.

Екатерина Борисенкова

требованиям», — поясняет господин Савельев. Основными потребителями качественных складских помещений, по его словам, остаются крупные торговые компании. Самым активным ритейлером в 2015 году он называет компанию X5 Retail Group, которая не только арендовала площади в готовых объектах, но и заключала договоры на строительство распределительных центров для сетей «Карусель», «Перекресток», «Пятерочка» в формате built-to-suit.

Торг уместен

В текущем году рынок, по мнению некоторых экспертов, ожил. Как отмечает Вадим Вахлаков, первая половина 2016 года оказалась диаметрально противоположной прошлогодней ситуации на рынке коммерческой недвижимости. По его словам, в 2015 году рынок замер: некоторые собственники и застройщики сняли объекты, другие приостановили продажи. «Если в 2015 году сделки по коммерческой недвижимости были единичны, то в этом году они есть и их много. На рынке очень много предложений, различных как по качеству, состоянию, площади, так и по цене», — рассказывает господин Вахлаков. Текущую ситуацию он связывает с тем, что собственники объектов недвижимости в этом текущем году, вошли в другую экономическую ситуацию, отличную по сравнению с 2012–2013 гг., когда рынок коммерческой недвижимости был на подъеме, и в новых условиях стали снижать цену, делая ее более рыночной. Коридор торга на коммерческую недвижимость, по словам Вадима Вахлакова, сейчас достаточно большой. «Порой он доходит до 30%, и это с учетом того, что в начале года стартовая цена уже была снижена. Благодаря этому оживились не только собственники бизнеса, но и инвесторы. Конечно, собственники объектов недвижимости почувствовали, что надо быть гибче и тогда можно продавать. Бизнес уловил волну, когда есть возможность уйти из аренды,

вложив деньги и купив достойный офис. Причем возможность купить офис на любой вкус — в том числе, в центральных районах города, в новостройках», — рассказал Вадим Вахлаков. По его мнению, арендный бизнес постепенно уходит с ключевых мест. Ситуация на рынке аренды коммерческой недвижимости постоянно меняется. Если раньше был большой спрос на аренду в районе улиц Гагарина, Победы, то на данный момент — «ценник», за метр кв. значительно «просел». В первую очередь за счет снижения покупательской способности населения, ввода ряда ограничений по размещению торговых точек (например алкоголь, табак), меняется пешеходный трафик (в сторону более конкурентных товаров).

О сложной ситуации на рынке аренды коммерческой недвижимости говорит и Тимур Нигматуллин. По его мнению, нынешние реалии в этом секторе начинают сказываться на стоимости и ликвидности арендной недвижимости. «При этом как показывает практика, на рынке пока не наблюдается снижения рублевых цен в рамках реальных сделок. Однако, с учетом почти двузначной инфляции, цены все-таки падают в реальном выражении. При этом некоторые владельцы неликвидной недвижимости зачастую готовы предлагать реальному покупателю с деньгами дисконт к рыночному ценнику в размере до 10–15%. В противном случае, сроки экспозиции могут превышать шесть месяцев», — рассуждает господин Нигматуллин. Он ожидает стабиции рублевых ставок аренды в ближайший год, поясняя, что с учетом коррекции на инфляцию, они продолжают снижаться в реальном выражении. «На этом фоне в целом по рынку ожидают спад объемов ввода и нового строительства. Однако, в ряде случаев не исключают старта новых проектов, если их экономические параметры, в том числе сроки окупаемости, будут выгодны инвесторам», — заключил господин Нигматуллин.

Екатерина Борисенкова