

экономика региона

Злачный рост

Сибирь в первом квартале 2021 года резко увеличила экспорт продовольствия — в полтора раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Драйвером роста стали поставки злаков. После введения заградительных пошлин рост замедлился, и теперь регионы делают ставку на экспорт круп.

—АПК—

Крутая динамика

По данным Сибирского таможенного управления, в первом квартале 2021 года экспорт продовольствия из Сибири вырос в полтора раза по сравнению с тем же периодом годом ранее и составил \$420,1 млн. В физическом объеме экспорт увеличился на 28,5%, достигнув 1,8 млн т.

Наибольшие объемы экспорта продовольственных товаров приходится на участников ВЭД Новосибирской области (26,5%), Алтайского края (21,3%), Омской области (19,1%) и Кемеровской области (18%). По сравнению с первым кварталом 2020-го экспортные поставки выросли во всех субъектах Сибирского федерального округа, кроме Республики Тыва.

География экспорта практически не меняется. В числе ключевых импортеров остаются Китай (26% от стоимостного объема экспорта продовольствия), Казахстан (23,2%), Монголия (14,8%), Вьетнам (5,6%), Азербайджан (3,1%).

В первом квартале экспорт в Китай возрос в 1,7 раза, в Казахстан — на 21,1%, в Монголию — в 2,1 раза. Существенным стал рост экспорта из Сибири во Вьетнам — в 10,5 раза.

Традиционно лидирующую позицию в сибирском продовольственном экспорте занимают злаки (пшеница, ячмень, кукуруза и др.) — 30,5%. Они поставляются преимущественно в Монголию, Китай, Казахстан, Вьетнам, Азербайджан и Литву. На втором месте — масличные (семена льна, рапса, подсолнечника, соевые бобы) — 16,2% в экспорте. Их продают в основном в Китай, Казахстан, Республику Беларусь, Испанию, Узбекистан, Чехию.

В начале 2021 года произошел рекордный рост физического и стоимостного объема экспорта этих товаров. Так, пшеницы вывезено больше в 2,8 и 3,6 раза соответственно (преимущественно в Китай, Монголию и Азербайджан), семян льна — в 2 и 3,1 раза (в основном в Китай), гречи — в 7,7 и 9,8 раза (больше всего

в Китай и Республику Беларусь), соевых бобов — в 9,4 и 10,4 раза. В отдельных регионах существенно вырос экспорт растительных масел. Например, поставки подсолнечного масла из Алтайского края за этот период удвоились.

Мясная продукция российских производителей также востребована за рубежом. Значительно вырос экспорт свежей или охлажденной свинины — в 9 раз, за счет поставок в Казахстан и Монголию, а также вывоза во Вьетнам.

Даешь зерно и мясо!

Начальник управления Алтайского края по пищевой, перерабатывающей промышленности, фармацевтической промышленности и биотехнологиям Александр Большаков говорит, что впечатляющие региональные показатели стали результатом последовательной работы экспортных подразделений АПК по освоению новых рынков сбыта и поиску иностранных контрагентов.

Президент Российского зернового союза Аркадий Злочевский объясняет бурный рост экспорта сибирских злаков активностью производителей в преддверии ограничений на вывоз зерна. С 15 февраля до 1 июля 2021 года в России действует тарифная квота: экспортировать разрешено 17,5 млн т зерна — пшеницы, ржи, ячменя и кукурузы. Экспорт сверх этого объема будет облагаться пошлиной в размере 50% от таможенной стоимости. Помимо этого, в пределах квоты введены экспортные пошлины на пшеницу, кукурузу и ячмень. «Поставщики поспешили вывезти зерно из запасов», — говорит Злочевский. — Похожая ситуация была во многих

регионах». Гендиректор «Новосибирской продовольственной корпорации» Александр Тепляков подтверждает, что сибирские зерновиксы вывезли «все, что было законтрактровано». Он, однако, утверждает, что «в запасах зерно осталось». Внутренний рост поставок гречи в Беларусь, по версии



С введением ограничений на экспорт зерновых участники рынка намерены экспортировать сельхозтовары с высокой добавленной стоимостью, например крупы

директора по внешнеэкономической деятельности ГК «Экспорт Сибирь» Андрея Скаблова, можно объяснить дальнейшим сбывтом крупы в Польшу и другие европейские страны. А десятикратное увеличение экспорта соевых бобов господин Тепляков связал с эффектом низкой базы — изначально их отправляли за границу небольшими партиями.

Российским свиноводом в 2021 году улыбунулась удача, говорят эксперты. По словам начальника отдела экспортных продаж компании «Сибэго» Георгия Чолокяна, благоприятными внешними факторами стали эпизоотическая ситуация в ряде азиатских стран (в Китае, Монголии, Филиппинах и др.) и заключенные межправительственных торговых соглашений, в частности между ЕАЭС и Вьетнамом. Благодаря этому соглашению российская свинина не облагается пошлинами при ввозе на территорию Вьетнама.

«Россия быстро стала крупнейшим экспортером свинины во Вьетнам, сравнявшись по объемам с Бразилией — традиционным поставщиком мяса в эту страну», — констатирует председатель правления Мясного Союза России Мушгер Мамиконян.

«Сейчас „Кудряшовский“ ожидает получения аттестации на экспорт во Вьетнам», — рассказал господин Чолокян. — Доступ на новый

рынок позволит нам удвоить объемы экспорта».

Удачи и неудачи господдержки

В 2019 году Министерство сельского хозяйства РФ поставило перед Сибирским федеральным округом масштабную задачу: к 2024 году увеличить экспорт сельхозпродукции более чем в два раза, до почти \$2 млрд. Региональные власти обещали поддержать экспортеров.

По мнению Александра Большакова, наиболее эффективный инструмент поддержки — компенсация части затрат на транспортировку продукции на внешние рынки в рамках постановления правительства РФ от 15.09.2017. Так, в Алтайском крае в 2021-м общая сумма одобренных субсидий составила 120,1 млн руб.

Росту экспортных поставок в регионе способствует и решение логистических проблем. Раньше с контейнерами работала лишь станция Барнаул, что сокращало экспортные возможности. В результате алтайские компании «Алейскзернопродукт» и «Черемновский сахарный завод» вызвались открыть новые площадки по приему и выдаче крупнотоннажных контейнеров. Благодаря совместным инвестициям РЖД и компаний-инициаторов в 2020-м и 2021 году такие пункты начали действовать, рассказал господин Большаков. В результате за период с января по апрель 2021 года из Алтайского края было отправлено 1250 контейнеров, или 58,5 тыс. т грузов, что на 14% превышает аналогичный период 2020 года.

В Новосибирской области одним из проектов по поддержке экспорта стало строительство оптово-распределительного центра под Новосибирском компанией «Росагромаркет». Он открылся в трех километрах от аэропорта Толмачево в марте 2021-го. Первая очередь оптово-распределительного центра — 94 тыс. кв. м, однако его площади до сих пор не заполнены на 100%.

Что будет дальше?

С введением ограничений на экспорт зерновых их поставки за рубеж затормозились, и по итогам года ожидается сокращение, говорит Аркадий Злочевский.

А вот экспорт сибирской свинины по итогам 2021 года покажет значительный рост, прогнозируют эксперты. И пандемия здесь сыграла парадоксально положительную роль. В стрессовые периоды страны увеличивают государственные резервы, что повышает спрос на мясо, пояснил господин Мамиконян. «Важнейшим фактором в 2021 году для российской свиноводческой отрасли может стать открытие границ Китая для поставок свинины», — надеется Георгий Чолокян.

Непростая ситуация складывается и с экспортом растительных масел. «В начале аграрного года мы столкнулись с дефицитом сырья», — рассказал исполнительный директор ГК «Благо» Сергей Бахонкин. — Для выполнения наших обязательств по обеспечению внутреннего рынка товарами первой необходимости мы были вынуждены объявить о прекращении экспортных поставок с 1 июля

до поступления урожая нового сезона, ожидаемого в сентябре».

Господин Злочевский считает, что в ближайшие годы перспективы нашего масляного экспорта и вовсе под большим вопросом, «поскольку российские производители столкнутся с конкуренцией в лице украинских маслобоек, а Украина сейчас наращивает урожайность».

Александр Большаков, напротив, оптимистичен: «Участники рынка переориентируются на экспорт сельхозтоваров с высокой добавленной стоимостью». По его мнению, теперь одним из приоритетных для алтайских экспортных товаров станут крупы: гречка, горох, перловка, ячневая крупа. При этом господин Большаков ожидает дальнейший рост отгрузок рапсового масла и свеколовичного жома.

Андрей Скаблов называет цельный горох очень перспективным продуктом. Сибирские производители могут поставлять его в Турцию, Пакистан, Бангладеш, пояснил собеседник. Большаков уточнил, что алтайские фирмы уже поставляют горох в Иран.

Новые ниши ищут и другие сибирские производители. Конечно, пандемия закрыла для экспортных ряд стран, которые еще пару лет назад считались перспективными. Среди них — Камбоджа, Лаос и Мьянма, отмечает президент Сибирской ассоциации международного сотрудничества Павел Островерхов. Однако Сибирское таможенное управление сообщает, что в первом квартале среди новых стран-импортеров оказалась Никарагуа. Туда экспортировали 774 т пшеничной муки стоимостью около \$400 тыс.

ГК «Благо», считая самым перспективным направлением Китай, тем не менее ищет новые рынки сбыта. Господин Бахонкин рассказал, что Барнаульский завод, входящий в холдинг, поставляет в Израиль фасованное рапсовое масло. Для развития этого направления площадка получила сертификат кошерности. А господин Большаков заметил, что в первом квартале в 7,5 раз возросли поставки рапсового и подсолнечного масел из Алтайского края в Афганистан. А в Таиланд из региона активно поставляли артемизию: кварталный экспорт составил \$1,1 млн.

То, каких показателей достигнет экспорт продовольствия из регионов Сибири по итогам 2021 года, предсказать сложно, отмечают эксперты — многое будет зависеть от урожая зерновых и масличных культур.

Елена Богданова

Недвижимость оживилась

Эксперты рынка коммерческой недвижимости Новосибирской области отмечают заметное увеличение стоимости торговых площадей в первом квартале 2021 года. Так, например, цены на покупку помещений для магазинов выросли в регионе на 30% в сравнении с прошлым годом, а на общепит — упали на 50%. Игроки рынка объясняют динамику дефицитом предложения и прогнозируют дальнейший рост. Также в 2021 году можно ожидать увеличение интереса инвесторов к складским и индустриальным объектам, говорят эксперты.

—Тенденции—

На рынке коммерческой недвижимости Новосибирска в первом квартале 2021 года наблюдается существенный рост цен. «На предложения коммерческой недвижимости в среднем за год он составил 12%», — говорит заместитель генерального директора по оценочной деятельности ООО «Сибирская юридическая компания — оценка» Олег Филиппов. По данным директора по развитию ГК One company Вячеслава Мельникова, усредненная по городу стоимость площадей для ведения бизнеса в 2020 году была на уровне 100–110 тыс. руб. за кв. м, а в 2021 году господин Мельников ожидает выход цен на уровень 120–130 тыс. руб. за кв. м.

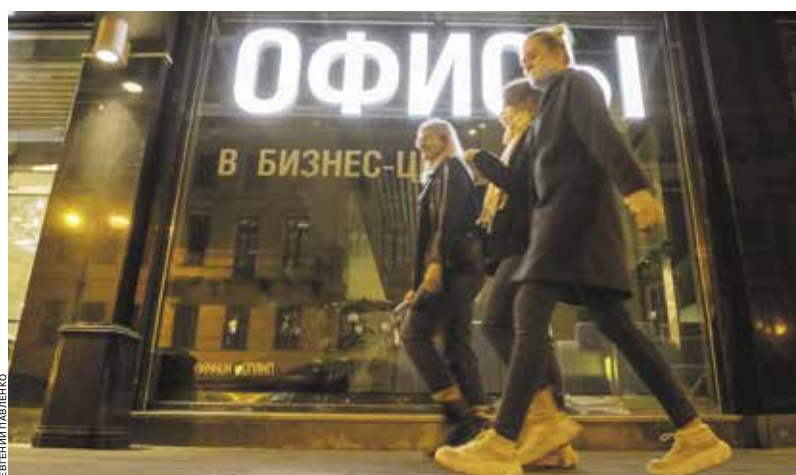
Рост цен на покупку и продажу помещений руководителем направления коммерческой недвижимости «Авито-недвижимость» Тимур Зайцев объясняет возобновлением деловой активности на рынке после пандемии в 2020 году и сопровождавшей ее стагнации. В качестве иллюстрации он приводит показатели роста спроса в конкретных сегментах: на аренду помещений общественного питания спрос увеличился в первом квартале этого года в сравнении с тем же периодом 2020-го в 1,7 раза, на покупку помещений свободного назначения (ПСН) — на 40% год к году.

По мнению руководителя Nazarov&Partners Александра Назарова, если в начале 2020 года в сфере

коммерческой недвижимости наблюдалась непонятная ситуация в части спроса и ценовых параметров рынка в целом, то вторая половина года прошла под знаком оптимизации, развития и активного вложения денег, заложили основы движения рынка в 2021 году. «Напряженность в экономике, существенный уровень инфляции, оплощенный возврат к привычному стилю жизни и денежных трат стимулируют интерес к вложениям в коммерческую недвижимость», — говорит Александр Назаров. По его словам, это становится инструментом сохранения и приумножения сбережений, а также залогом активного присутствия на рынке инвесторов, в том числе в формате паевых фондов. «Кооперация небольших инвесторов может быть дополнительным трендом рынка коммерческой недвижимости, позволяющим повысить его доступность», — считает руководитель Nazarov & Partners.

При этом Олег Филиппов видит различие трендов рынка коммерческой недвижимости в секторах купли-продажи и аренды на начало 2021 года относительно предыдущего года. «Начиная с сентября прошлого года арендные ставки на помещения офисного и торгового назначения уменьшились в среднем на 6%», — приводит данные господин Филиппов. Однако он полагает, что деловая активность в городе к концу года изменится в лучшую сторону.

Для рынка коммерческой недвижимости характерно большое



В Новосибирске отмечается устойчивый дефицит качественной офисной недвижимости

количество факторов, определяющих конкретную цену сделок купли-продажи или аренды. В итоге это приводит к слабой консолидации рыночных цен относительно среднего значения, говорит Александр Назаров. «Коммерческая недвижимость очень разная — многое в ценообразовании здесь зависит от ее качества, конкретной локации и других параметров. В Новосибирске даже в пределах одного бизнес-центра может быть разбег цен в 2–2,5 раза, при этом могут различаться условия уплаты НДС, коммунальных расходов», — уверен спикер.

Затрудненное дыхание офисов

В сегменте офисной недвижимости цены на покупку и аренду выросли в первом квартале 2021 года всего на 8% и 3% соответственно в сравнении с аналогичным периодом годом ранее. Спрос увеличился на 6%, предложение на рынке в это же время выросло на 25%. Олег Филиппов полагает, что предложение офисной недвижимости сегодня вполне может удовлетворить потребности всех желающих. «На рынке продаж офисной недвижимости предлагаются порядка 400 объектов разной ценовой группы, а рынок аренды еще более емкий — 1 тыс. объектов», — приводит данные спикер. По информации «Авито-недвижимость», в Новосибирске офисные площади показывают

наиболее существенный среди всех сегментов рынка рост предложения относительно спроса — на 13% в сделках аренды и на 9% в сделках покупки недвижимости. По прогнозу Олега Филиппова, средняя цена квадратного метра офисных помещений к концу 2021 года сохранится на уровне 73 тыс. руб., а арендные ставки поднимутся до 670 руб. в месяц.

Однако, по мнению Александра Назарова, в Новосибирске есть устойчивый дефицит качественной офисной недвижимости — существующая уже морально устарела, ее коммуникации изношены. «Идет старение

в первую очередь климата — вентиляции, кондиционирования. Редко в каких бизнес-центрах системно проводят ремонт и профилактику, следят за оборудованием и модернизируют его. Изнашиваются и фасады, и интерьеры — практически все бизнес-центры в Новосибирске старше десяти лет, это очень печально для города», — констатирует Александр Назаров. По его словам, отмечается миграция компаний между новосибирскими бизнес-центрами в поисках лучших вариантов.

«Офисных центров построили в свое время очень много», — говорит эксперт по коммерческой недвижимости, руководитель офиса АН «Жилфонд» Алексей Малов. Однако сейчас, по его информации, никто из девелоперов не рассматривает их строительство. Поэтому эксперт считает, что появление нового качественного офисного здания класса «А» или «В» — в удобной локации, с хорошими парковками и коммуникациями — было бы очень востребовано.

Приземление торговли

Торговые площади в первом квартале продемонстрировали один из самых высоких темпов роста стоимости аренды и покупки помещений — спрос вырос на 23% и 27% со-

ответственно. По словам Олега Филиппова, около 230 объектов сейчас выставлены на продажу, еще 400 — для сдачи в аренду. При этом эксперт ожидает к концу года увеличение цен продажи помещений торгового назначения до 98 тыс. руб. за кв. м, а аренды — до 1,1 тыс. руб. за кв. м в месяц.

По мнению директора по развитию ГК One company Вячеслава Мельникова, основным трендом в недвижимости является развитие инфраструктуры в жилых комплексах. Движущей силой рынка господин Мельников считает господдержку строящегося жилья и льготные ипотечные программы — практически для всех застройщиков 2020 год стал рекордным по скорости и объемам реализации квартир. При этом Алексей Малов проследит аналогию между сегментами жилой и коммерческой недвижимости — торговля в формате стрит-ритейла часто является составляющей жилых комплексов. «Функциональные коммерческие помещения в жилых комплексах — это первый товар, который уходит с полки при старте нового объекта, если застройщик не регулирует продажи данных лотов искусственно», — говорит директор по развитию GK One company.

ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОСИБИРСКА, КУПЛЯ-ПРОДАЖА И АРЕНДА, I КВАРТАЛ 2020 Г. И I КВАРТАЛ 2021 Г.

Источник: Авито-Недвижимость

