



ЮНИТЕР



Транспорт и логистика



ТРАНСПОРТ И ЛОГИСТИКА

75 тыс. км протяженность автомобильных дорог с твердым покрытием и 5,5 тыс. км железнодорожного полотна

В Беларуси развита автомобильная и железнодорожная сеть дорог. Уровень покрытия качественными автомобильными дорогами составляет 86%. В Беларуси дорожная сеть представлена всеми типами дорог, включая современные магистрали, входящие в состав панъевропейских транспортных коридоров.

Электрификация железной дороги составляет 17%

Уровень электрификации железной дороги составляет лишь 17%, при этом сейчас ведется активная работа по качественному улучшению существующей инфраструктуры.

В 2015 году перевозка грузов всеми видами транспорта снизилась на 4,3% до 447,2 млн. тонн

В 2015 году было перевезено 447,2 млн. тонн различных грузов, по сравнению с 2014 годом этот показатель снизился на 4,3%. Больше всего (40,3%) перевезенных грузов приходилось на автомобильный транспорт.

Беларусь имеет все необходимые предпосылки качественного развития логистической отрасли

Беларусь расположена на пересечении нескольких трансграничных транспортных коридоров, определенных по международной классификации под номером «II» («Запад–Восток») и под номером «IX» («Север–Юг») с ответвлением «IXB».

870 тыс. кв. м. (38 объектов) составляют совокупный объем предложения современной складской недвижимости

С начала активного развития логистической и современной складской недвижимости было построено 38 объектов и в 2015 году совокупное предложение составило 870 тыс. кв. м. Из них общая площадь складов класса «А» и «В» составляет более 640 тыс. м².

Около 190 тыс. кв.м. совокупный объем перспективного предложения качественной складской недвижимости

За период с 2016 по 2017 год планируется ввести порядка 10 объектов общей площадью около 190-210 тыс. кв. м. Совокупное предложение в основном представлено комплексами класса А, расположенных в районе пересечения транзитных автомобильных и железнодорожных магистралей.

Активному развитию логистической отрасли способствует «Программа развития логистической отрасли до 2020 года»

В 2016 году разрабатывается «Программа развития логистической системы до 2020 года». В планах привлечение в логистическую инфраструктуру не менее 790 млн. долларов инвестиций, увеличение площади складских помещений классов А и В на 23 %, до 0,9 млн. кв. м, наращивание грузооборота логистических центров в 4,3 раза, до 34,9 млн. т. в год, и создание более 5 тыс. новых рабочих мест.

Реализация отраслевой программы поможет более чем вдвое увеличить совокупный доход компаний от логистической деятельности — до 7,3 трлн. руб. к 2020 году. Ставка сделана на опережающий рост услуг транспортно-логистических (в 2,6 раза, до 4,9 трлн. руб.) и оптово-логистических центров (в 3,7 раза, до 0,8 трлн/руб.).

ТРАНСПОРТ И ЛОГИСТИКА

Транспортная система

Транспортная система страны представлена железнодорожным, автомобильным, водным речным, воздушным и магистральным (трубопроводным) транспортом.

Доля транспорта и связи в валовом внутреннем продукте (ВВП) Республики Беларусь в 2015 году по предварительным данным составила 7,7% (-0,2 п.п.). Относительно низкий вклад транспортных услуг республики в ВВП во многом объясняется недостаточно рациональным использованием имеющихся в отрасли ресурсов а также высокой ресурсоемкостью отрасли.

Беларусь расположена на пересечении крупных панъевропейских транспортных коридоров, обозначенных в международной классификации номерами 2 (Запад-Восток) и 9 (Север-Юг) с ответвлением 9b.

Трансграничная роль транспортной сети Беларуси определяется ее расположением на перекрестке важнейших европейских дорог. Так, Минск находится в 215 км от Вильнюса, в 470 км от Риги, в 550 км от Варшавы, в 580 км от Киева, в 750 км от Москвы, в 1060 км от Берлина. Наибольшая протяженность страны с севера на юг — 560 км, с запада на восток - 650 км. На севере и востоке Беларусь граничит с Российской Федерацией, на юге - с Украиной, на западе - с Польшей, на северо-западе - с Литвой и Латвией. Беларусь является частью трансъевропейской несущей «оси».

На железных дорогах Беларуси используется колея 1520 мм и 1524 мм, эксплуатационная длина путей — 5491 км, из них электрифицированы 1128 км линий (20,5% от общей протяженности дороги). Оператор белорусской сети железных дорог — государственное объединение «Белорусская железная дорога», которая осуществляет около 75% всех выполняемых в стране грузовых и более 50 % пассажирских перевозок.

Протяженность автомобильных дорог общего пользования составляет 101,6 тыс. км, из них с твердым покрытием - более 86% дорог. Республиканским органом государственного управления в области автомобильных дорог и дорожной деятельности является холдинг «Белавтодор».

По территории Беларуси проходят важнейшие трубопроводные магистрали, по которым осуществляется транзит (экспорт и импорт) энергетических ресурсов РФ в страны ЕС. Общая протяженность трубопроводов составляет 11 657 км (около 2/3 из них приходится на газопровод). По территории Беларуси проходят транзитный нефтепровод «Дружба», магистральный газопровод «Ямал-Европа». Кроме того, на территории республики создана сеть нефтепродуктопроводов, связанная с российскими продуктопроводами и имеющая выход в Западную Украину и порт Вентспилс.

Протяженность ЖД путей общего пользования, км	5491
Протяженность электрифицированных ЖД путей, км	1128
уровень электрификации	20,5%
Автомобильные дороги общего пользования, тыс. км	101,6
Автомобильные дороги с твердым покрытием, тыс. км	87,6
Уровень покрытия качественными дорогами	86,2%
Протяженность газопроводов, км	7920
Протяженность нефтепроводов, км	2983
Протяженность нефтепродуктопроводов, км	754

Карта сети автомобильных дорог Беларуси



Карта сети железных дорог Беларуси



Источник: ОАО «Белорусская железная дорога»

Карта сети трубопроводов Беларуси



Источник: ОАО «Белтрансгаз»



ТРАНСПОРТ И ЛОГИСТИКА

Транспортные услуги

В 2015 году было перевезено 447,2 млн. тонн различных грузов, по сравнению с 2014 годом этот показатель снизился на 4,3%. Лидером по перевозке является автомобильный транспорт – в совокупности было перевезено 40,3% грузов или около 180 млн. тонн. Данные включают перевозки грузов в том числе и по индивидуальным предпринимателям. Следует отметить что доля данного вида перевозок в 2015 году немного снизилась по сравнению с 2014 годом, когда этот показатель составлял 41%.

Наибольший процент в структуре перевозок грузов по видам транспорта занимает: автомобильный (40,3%), железнодорожный (29,4%) и трубопроводный (29,6%). При этом объемы перевозок по каждому из видов изменялись разнонаправленно. Так, выросли объемы перевозок только по трубопроводному транспорту (+1,5%). По железнодорожному, автомобильному, воздушному и водному транспорту грузоперевозки сократились. При этом наибольший спад показали грузоперевозки водным транспортом (-21,2%), наименьший – воздушным (-4,6%).

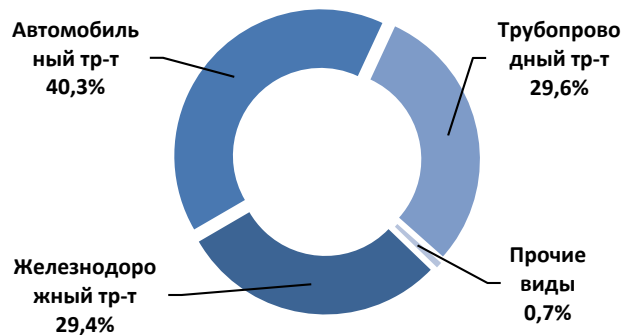
Для перевозок воздушным транспортом характерны значительные ежегодные колебания. Составляя величину около 20 тыс. тонн ежегодно в период с 2007 по 2010 годы, в 2011 объем грузоперевозок сократился вдвое, однако уже в 2012 году было перевезено грузов практически в 2 раза больше, чем в 2011 году. В 2013 году грузоперевозки воздушным транспортом снова сократились, в 2014 году – резко выросли более чем в 3,5 раза, в 2015 году – немного упали, составив 39 тыс. тонн..

В 2015 году грузооборот всеми видами транспорта составил почти 126 млрд. тонн-км, и по сравнению с 2014 годом снизился на 4,1%.

Грузооборот железнодорожного транспорта подвергся незначительному влиянию кризисных явлений 2009 года, показав спад на 12,3%, но уже с 2010 года наблюдается постепенный восстановительный рост, в 2011 году достигнут докризисный показатель. В 2012 и 2013 году грузооборот снижался на 2 и 9% соответственно, однако по итогам 2014 года снова незначительно вырос. В 2015 году грузооборот железнодорожного транспорта вновь снизился на 9,4% и составил 40,8 млрд. тонн-км. В целом, за 7 лет не наблюдается серьезных изменений в грузообороте, который в среднем составляет величину около 45 млрд. тонн-км. Грузооборот водным и автомобильным транспортом в 2015 году снизился, причем для водного транспорта данная тенденция характерна уже на протяжении нескольких лет. Вместе с тем, трубопроводный транспорт по-прежнему сохраняет лидирующую позицию по объему грузооборота, который в 2015 году превысил 60,5 млрд. тонн-км или более 48% от общего объема грузооборота. Вторая позиция у железнодорожного транспорта, грузооборот по которому составил 40,8 млрд. тонн/км. Самое большое снижение наблюдалось в 2015 году по водному транспорту – более чем в 2 раза. Наибольший рост зафиксирован у воздушного транспорта (+18,5%).

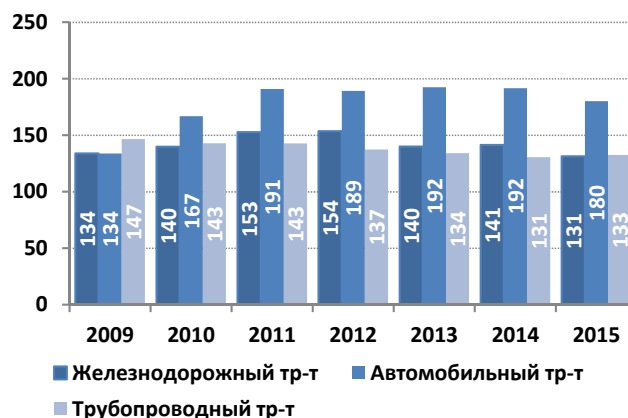
Грузооборот по автомобильному транспорту, после 5 лет роста, снизился и составил 24,5 млрд. тонн-км.

Структура перевозки грузов по видам транспорта, 2015 год



Источник: Белстат

Перевозка грузов за 2009 - 2015 годы по типу транспорта, тыс. тонн



Источник: Белстат

Грузооборот за 2009 – 2015 годы по видам транспорта, млрд. тонн-км



Источник: Белстат



ТРАНСПОРТ И ЛОГИСТИКА

Транспортные услуги

АВТОМОБИЛЬНЫЙ ТРАНСПОРТ



В 2015 году в Беларуси насчитывалось порядка 4 500 организаций, оказывающих услуги по транспортировке грузов. Отрасль представлена как национальными, так и иностранными (в основном российскими) международными автоперевозчиками, а также многочисленными частными и государственными организациями, оказывающими услуги перевозки грузов и пассажиров внутри страны.

В 2015 году объем перевезенных грузов снизился на 6%, составив 180,2 млн. тонн. При этом 101,5 млн. тонн было перевезено специализированными организациями (56,3%). При этом доля последних в общем объеме по сравнению с 2014 годом практически не изменилась.

Грузооборот автомобильным транспортом в 2015 году также снизился по сравнению с предыдущим годом на 8,3%. Таким образом, начиная с 2009 года общий рост перевозки грузов автомобильным транспортом составил 46,3 млн. тонн (+34,6%) рост грузооборота – 11 млрд. тонн-км (+81,5%).

ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ ТРАНСПОРТ



Абсолютным лидером перевозок железнодорожным транспортом является ГО «Белорусская железная дорога», находящаяся в непосредственном подчинении Министерства транспорта и коммуникаций. Кроме того, ГО «БЖД» является единственным оператором перевозок этим видом транспорта в Беларуси.

На протяжении периода 2009 – 2012 года объем перевозки грузов и грузооборот постепенно рос. Только в 2012 году грузооборот немного снизился. В 2013 году оба показателя значительно снизились. В 2014 году и объем перевозки грузов, и грузооборот незначительно выросли, но в 2015 спад продолжился.

Перевозки грузов железнодорожным транспортом в 2015 году составили 131,4 млн. тонн, из которых транзитные перевозки грузов составили 38,3 млн. тонн. Общий объем перевозок грузов снизился на 7%, при этом объем транзитных перевозок сократился на 15%.

Товарная структура перевозимых товаров в 2015 году по сравнению с 2014 годом значительно не поменялась. Основными перевозимыми товарами в 2015 году были сырьевые ресурсы и строительные грузы – на их долю приходится более 70%. Стоит отметить, что по сравнению с предыдущим годом увеличилась доля химических и минеральных удобрений (с 15,7% до 16,6%), а также доля нефти и нефтепродуктов (с 25,6% до 28%), доля же строительных грузов несколько сократилась (с 28,8% до 25%). Доля прочих товаров, перевозимых железнодорожным транспортом составила 17,7%.

Перевозка грузов и грузооборот автомобильным транспортом за 2009 - 2015 годы



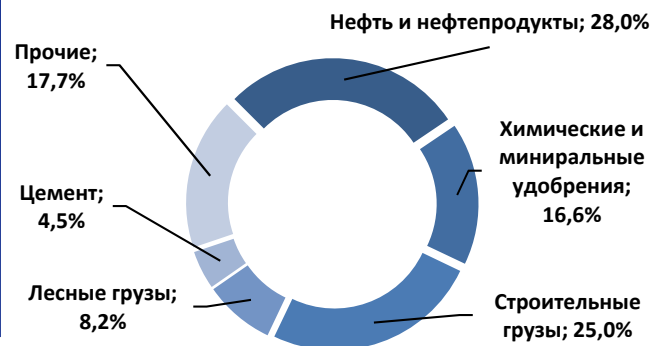
Источник: Белстат

Перевозка грузов и грузооборот железнодорожным транспортом за 2009 - 2015 годы



Источник: Белстат

Товарная структура перевозки грузов железнодорожным транспортом за 2015 год, %



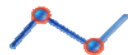
Источник: Белстат



ТРАНСПОРТ И ЛОГИСТИКА

Транспортные услуги

ТРУБОПРОВОДНЫЙ ТРАНСПОРТ



Трубопроводный транспорт является стратегическим видом транспорта, выполняющим функции транзитного (по трубопроводной сети осуществляются поставки природного газа и нефти из мест добычи (Российская Федерация) в Европейские страны).

ОАО «Белтрансгаз» (ОАО Газпром) эксплуатирует принадлежащий ОАО «Газпром» белорусский участок магистрального газопровода «Ямал-Европа» протяженностью 575 км линейной части и 5 компрессорных станций.

Нефтепровод «Дружба» эксплуатируется компаниями ОАО «Гомельтранснефть Дружба» и ОАО «Полоцктранснефть Дружба», входящие в состав Белорусского концерна по нефти и химии.

В 2015 году этим видом транспорта было транспортировано 132,5 млн. тонн, что на 1,5% больше, чем в 2014 году. Следует отметить, что до 2015 года данный показатель снижался 7 лет к ряду.

Показатель грузооборота на протяжении 7 лет также постоянно снижается, за исключением незначительного роста в 2010 и в 2013 годах. В 2015 году он составил 60,6 млрд. тонн-км., что на 1,5% выше показателя в 2014 году.

ВОЗДУШНЫЙ ТРАНСПОРТ



Воздушный транспорт Беларуси представлен организациями, осуществляющими перевозку пассажиров и грузов по воздуху как в республике, так и за ее пределами. Все они являются государственными учреждениями и организационно входят в Департамент по авиации Министерства транспорта и коммуникаций Республики Беларусь.

РУП «Национальный аэропорт Минск» является главным воздушным портом Республики Беларусь. РУП «Национальная авиакомпания «Белавиа» и ОАО «Авиакомпания Трансавиаэкспорт» являются крупнейшими перевозчиками на рынке.

В 2015 году всего было перевезено 38,8 тыс. тонн грузов и почты, что на 5,1% ниже показателя прошлого года. Грузооборот, напротив, вырос на 18,2% и составил 76,6 млн. тонн-км.

В 2015 году пассажирооборот составил 3,16 млрд. пасс-км, что на 3% больше, чем в 2014 году. Таким образом, пассажиропоток растет ежегодно с 2008 года.

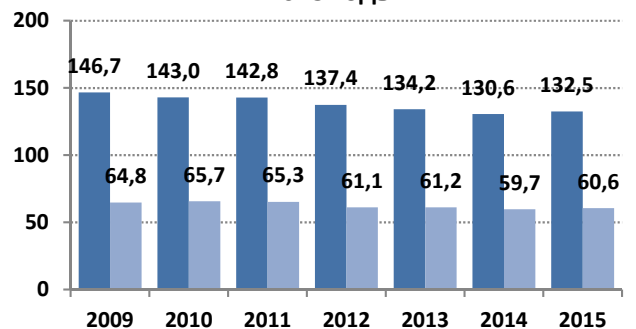
ВНУТРЕННИЙ ВОДНЫЙ ТРАНСПОРТ



В системе водного транспорта работает 10 речных портов различного уровня, а также транспортно-экспедиционные компании, осуществляющие перевозки во внутреннем сообщении и морском судоходстве.

В 2015 году было перевезено 2,96 млн. тонн грузов (-21,2% по отношению к 2014 году). Грузооборот при этом упал еще сильнее (-58,5%) – до 20,5 млн. тонн-км.

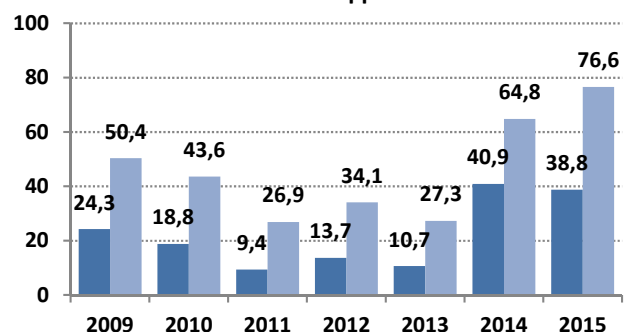
Перевозка грузов и грузооборот трубопроводным транспортом за 2009 - 2015 годы



■ Грузоперевозки, млн. тонн ■ Грузооборот, млрд. тонн-км

Источник: Белстат

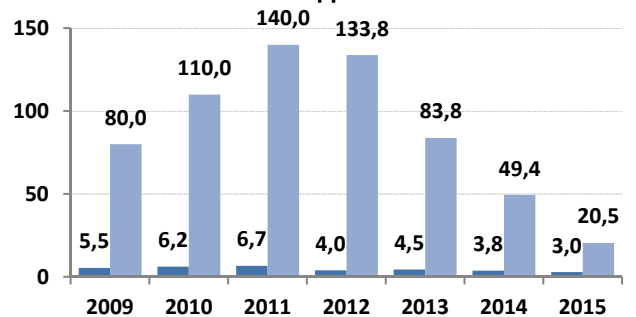
Перевозка грузов и грузооборот воздушным транспортом за 2009 - 2015 годы



■ Перевезено грузов, тыс. тонн ■ Грузооборот, млн. тонн-км

Источник: Белстат

Перевозка грузов и грузооборот водным транспортом за 2009 - 2015 годы



■ Перевезено грузов, млн. тонн ■ Грузооборот, млн. тонн-км

Источник: Белстат

ТРАНСПОРТ И ЛОГИСТИКА

Логистическая инфраструктура

Логистическая система Беларуси построена на эффективном использовании географического положения. Через территорию Республики Беларусь проходят пути, соединяющие страны Евросоюза с Россией, Казахстаном и другими азиатскими странами.

Беларусь пересекают два трансевропейских транспортных коридора, определенных по международной классификации под номером «II» («Запад–Восток») и под номером «IX» («Север–Юг») с ответвлением «IXB». Благодаря этому, имеются потенциальные возможности для стимулирования транзита пассажиров и грузов через республику.

Логистическая отрасль развивается за счет следующих факторов: наличие панъевропейских транспортных коридоров, проходящих через Республику Беларусь; использование транзитного положения; развитие торговых отношений со странами-участниками ТС (Россия и Казахстан). Так, «БЖД» участвует в различных трансконтинентальных транспортных маршрутах: Викинг, Казахстанский вектор, Восточный ветер, Монгольский вектор, Фольксваген-РУСС. Автомобильные перевозчики получили более обширный рынок и интенсивный грузопоток в обоих направления (Дальний восток-Европа).

По состоянию на 28 января 2016 г. в Республике Беларусь функционируют 38 логистических центров: 20 логистических центров создано в рамках Программы развития логистической системы Республики Беларусь на период до 2015 года и еще 18 – вне Программы (в рамках программы планировалось построить 50 логистических центров). 11 из них обладают возможностью проводить таможенное оформление поступающих грузов, а мультимодальными являются только 8. Биржевыми складами располагают 4 логистических центра. Самыми привлекательными регионами для строительства логистических центров, как и ранее, остается Минский (за МКАД, вблизи II и IX трансевропейских транспортных коридоров) и Брестский (граница с Польшей) регионы. Так в Минском регионе находятся 28 из 38 логистических центров, в Брестском – 6 логистических центров. 11 центров являются государственными, остальные созданы за счет инвестиций национальных и иностранных инвесторов (России, Азербайджана и Ирана). Три субъекта хозяйствования прошли сертификацию логистических услуг на соответствие СТБ 2306-2013 и официально соответствуют категории «логистический центр». В 2016 г. планируется ввести в эксплуатацию 4 новых логистических центра, в 2017-м – еще два.

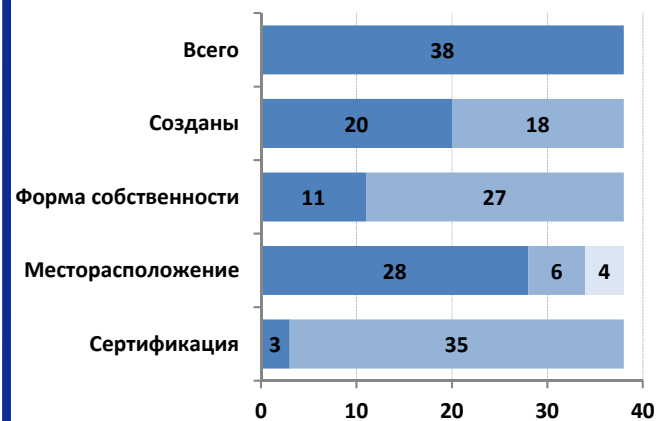
На 2016-2020 г. также разработана **государственная программа развития логистической системы Республики Беларусь. Основная задача программы – удвоить доход от логистической деятельности к 2020 году.**

Крупнейшими операторами логистической недвижимости являются следующие компании: РУП «Белтаможсервис» (является крупнейшим оператором на рынке логистических услуг Беларуси); ООО «Брествнештранс», ОАО «Торгово-логистический центр «Озерцо-Логистик», ОАО «Белмагистральавтотранс», РТЭУП «Белинтертранс – транспортно-логистический центр», СП «Транзит» ООООО «Двадцать четыре»; ЗАО «Алсан», ООО «БелВингесЛогистик», Группа Компаний «Белрусинвест», ООО «Л-БИТ Групп» (Белинтертранс), БТЛЦ и некоторые другие.

Транспортные коридоры и логистическая инфраструктура



Логистические центры Беларуси



Источник: ЮНИТЕР

ТРАНСПОРТ И ЛОГИСТИКА

Логистика. Текущее предложение

Предложения в основном сформировано следующими группами:

- профессиональные игроки на рынке розничной торговли (Простор, Евроопт, 5 элемент, Электросила и прочие) для собственных нужд;
- Профессиональные игроки на рынке оптовой торговли (МостраГрупп, Евроторг, Электросила и прочие) для хранения и распределения продукции по торговым объектам клиентов;
- Современные производственные организации (пищевая промышленность) для целей эффективной дистрибьюции и экспортных отправок;
- Профессиональные игроки рынка логистических услуг и ответственного хранения (двадцать четыре, БЛТ-Логистик и др.);
- Профессиональные игроки рынка логистических услуги и перевалки грузов (мультимодальные перевозки) – Белтаможервис, Белвингеслогистик.

Кроме того, с начала 2009 года активно развиваются профессиональные логистические компании, имеющие соответствующую складскую инфраструктуру.

Основная доля складских и логистических комплексов относится к низкому сегменту С и D (в соответствии с принятой европейской классификацией). Но уже с 2011 рынок приобретает современный вид с логистическими терминалами класса А (в соответствии с принятой европейской классификацией).

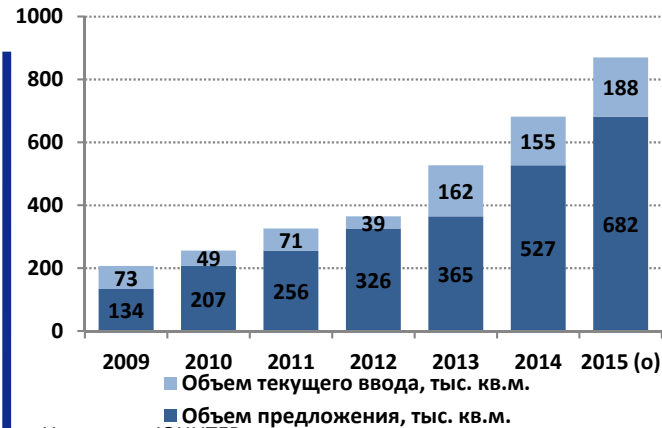
Общее предложение качественной складской недвижимости на начало 2016 года, по оценкам экспертов, составляло практически 870 тыс. кв. метров. Из них общая площадь складов класса «А» и «В» составляет более 640 тыс. м², склады общего пользования составляют 510 тыс. м², склады временного хранения и таможенные склады – 90 тыс. м², низкотемпературные склады и склады холодильники – 40 тыс. м².

Существующие предложение 6-ти крупнейших объектов логистической и складской недвижимости

Месторасположение	Девелопер/Оператор	Цель использования	Класс	Общая площадь, кв. м.
Минский р-н (Обчак) - 2 очередь	ИЧПУП «БЛТ Логистик»	складские услуги	A	43 400
Логистический центр «Белрусинвест», г. Минск, 4-ый пер. Монтажников, д. 6	СЗАО «Белрусинвест»	складские и логистические услуги	A	41 200
Логистический центр «Поинт Логистикс», Минский район, д. Дубовляны	ЗАО «Поинт Логистикс»	складские и логистические услуги	A	40 000
Минский р-н, Дубовляны	ЗАО «Лект»	складские услуги	A	37 700
Минский р-н (Озерцо)	ОАО «Торгово-логистический центр «Озерцо-логистик»	складские и логистические услуги	B	34 900
Минский район (Прилесье) - 1 очередь	ИП Кейсон	логистические услуги	A	30 000

Источник: ЮНИТЕР

Предложение на рынке складской и логистической недвижимости



Источник: ЮНИТЕР

Месторасположение действующих качественных логистических и складских комплексов, введенных в 2014-2015 году



Источник: ЮНИТЕР

- 1 – Комплекс «Северный» вблизи трассы Минск-Мядель
- 2 – Станция «Колядичи»
- 3 – Привольный (2 очередь)
- 4 – БЛТ-Логистик (3 очередь)
- 5 – Белвингеслотистик (2 очередь)

По оценкам экспертов к концу 2016 г. площадь складов класса «А», «В» логистических центров увеличится на 110 тыс. м² и составит более 750 тыс. м². Прогнозируется что в 2017 г. площадь складских площадей класса «А» и «В» составит – более 860 тыс. м², в 2018 г. – достигнет – 1 млн. тыс. м².

ТРАНСПОРТ И ЛОГИСТИКА

Логистика. Перспективное предложение

В краткосрочной перспективе (до 2018 года) в активной стадии строительства находится 13 проектов с заявленной площадью около 275 тыс. кв. метров. В том числе ожидается ввод складов в крупных проектах. При этом в 2016 году ожидается к вводу около 190-200 тыс. кв. м. На перспективное предложение основания часть приходится на объекты класса А.

Ежегодно анонсируются новые проекты логистических и современных складских комплексов, при этом часть из них создается как объекты для собственных нужд (особенно это касается крупных сетевых ритейлеров).

Будущее предложение складской/логистической недвижимости будет развиваться в следующих направлениях:

- Строительство дистрибьюторских центров крупных производителей в пищевой промышленности (обеспечение экспорта и поставок внутри страны);
- Строительство логистических и складских комплексов под использование в качестве распределительного центра и обеспечение своих объектов товарами (крупные сетевые ритейлеры продовольственной и непродовольственной розницы);
- Крупные логистические комплексы перевалки грузов в трансграничных направлениях (мультимодельные логистические центры);
- Крупные складские комплексы для обслуживания юридических лиц (транспортные услуги, услуги ответственного хранения и проч.)

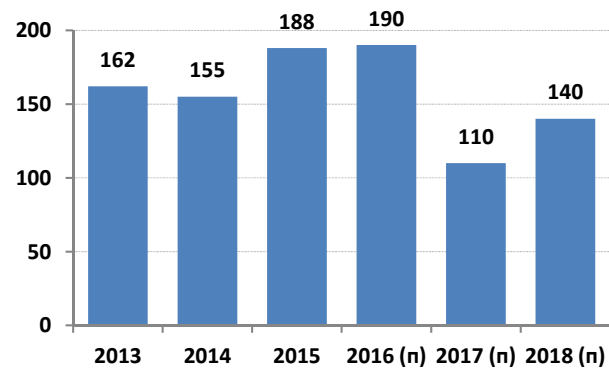
Тем не менее, привлекательность инвестирования в строительство логистических центров в Беларуси значительно снизилась, что связано с падением спроса на складские услуги, снижением ставок аренды, а также значительным снижением стоимости ответственного хранения и других логистических услуг. Рентабельность логистических услуг, оказываемых логистическими операторами, остается в большинстве случаев крайне низкой.

Строящиеся и анонсированные крупнейшие проекты (срок ввода до 2017 года).

Месторасположение	Девелопер / Оператор	Цель использования	Класс	Общая площадь, кв. м.
Минский район (Прилесье) - 2 очередь	ИП Кейсон	логистические услуги	А	36 000
Минский район (Прилесье) - 3 очередь	ИП Кейсон	логистические услуги	А	55000
Смолевичский район (парк "Великий камень") - 1 очередь	China Merchants Group	складские и логистические услуги	А	51 000
Минский р-н (Дроздово)	Халекс	складские и логистические услуги	А	35000
Минский район (Ельница)	А-100 Девелопмент	складские услуги	А	13000
Гродненская область, вблизи пункта пропуска «Брузги»	ИЧЛУП «Влате Логистик»	логистические услуги	А	20000
Гродненская область, вблизи пункта пропуска "Каменный лог"	РУП «Белтаможсервис»	логистические услуги	А	18000
Гродненская область, вблизи пункта пропуска «Берестовица»	ИЧЛУП «Влате Логистик»	логистические услуги	А	10000

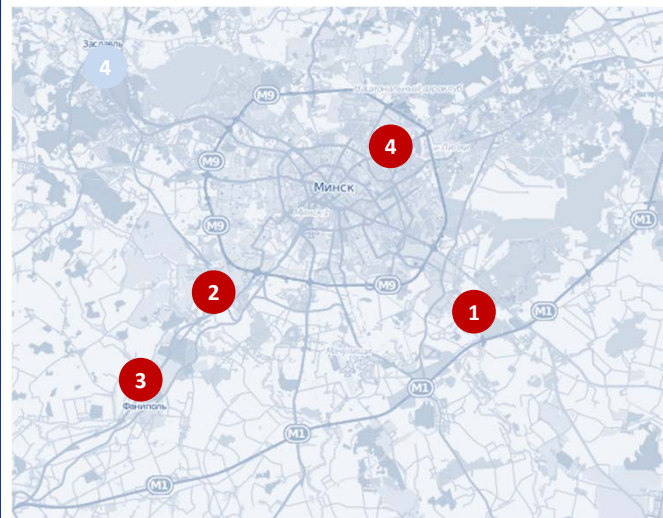
Источник: ЮНИТЕР

Оценка и прогноз ввода объектов логистической и складской недвижимости, тыс. кв. м



Источник: ЮНИТЕР

Месторасположение строящихся и анонсированных проектов логистической и складской недвижимости. Дата ввода – 2016-2017 гг.



Источник: ЮНИТЕР

- 1 – Прилесье (2 очередь)
- 2 – Интерстройпортал Плюс (2,3 очереди)
- 3 – Нордальфалогистик
- 4 – Белмединфарм



ТРАНСПОРТ И ЛОГИСТИКА

Логистика. Спрос и цена

Впервые за долгое время в 2015 году предложение складских площадей в Беларуси серьезно превысило спрос, что привело к снижению арендных ставок и росту вакантности площадей. Данная ситуация была вызвана не только экономическим кризисом в стране, но и крупнее некоторые розничных операторов, которые являются одними из крупнейших арендаторов складов. В частности, магазины сети "Доброном", перешедшие под управление сети "Евроопт", перестали эксплуатировать складские помещения в связи с наличием у оператора собственных распределительных центров.

Снижение спроса на складские услуги привело к росту вакантности в сегменте складской недвижимости. На текущий момент по некоторым складским объектам вакантность достигает 50%. При этом рентабельность логистических услуг, оказываемых логистическими операторами, остается в большинстве случаев крайне низкой. На фоне роста вакантности на рынке складской недвижимости существенно упали ставки аренды. Если на начало 2015 года в объектах складской недвижимости класса "А" ставки аренды колебались в диапазоне EUR 10-12 за кв. метр без НДС, то на начало 2016 года средние ставки в классе "А" упали до EUR 5,5- EUR 8,05 за кв. метр без НДС.

На динамику изменения ставок повлияло не только ухудшение экономической ситуации и попытки арендодателей активизировать спрос, но и изменение в ряде случаев модели бизнеса. Попытки собственников зарабатывать исключительно на аренде складов привели к тому, что уровень ставок на рынке складов оказался реально завышенным (стоимость аренды складов класса "А" в Беларуси в 2-3 раза превышала аналогичную стоимость в Европе и России). В прошлом году собственники стали делать больший акцент на оперировании объектами, что повлекло и снижение ставок.

Рост количества вакантных площадей и расторгнутых контрактов, падение арендных ставок и продажной стоимости квадратного метра, изменение структуры спроса, отказ многих девелоперов от строительства новых объектов складского назначения – таковы основные тенденции, которые проявились в 2015 году в сегменте белорусской складской недвижимости.

Для нивелирования негативных тенденций на рынке складской недвижимости, правительством рассмотрена концепция Государственной программы развития логистической системы Республики Беларусь на 2016—2020 годы. В планах привлечение в логистическую инфраструктуру не менее 790 млн долларов инвестиций, увеличение площади складских помещений классов А и В на 23 %, до 0,9 млн. кв. м, наращивание грузооборота логистических центров в 4,3 раза, до 34,9 млн. т в год, и создание более 5 тыс. новых рабочих мест.

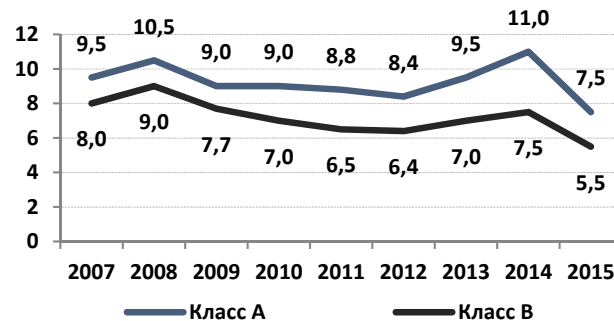
Как ожидается, реализация отраслевой программы поможет более чем вдвое увеличить совокупный доход компаний от логистической деятельности — до 7,3 трлн руб. к 2020 году. Ставка сделана на опережающий рост услуг транспортно-логистических (в 2,6 раза, до 4,9 трлн. руб.) и оптово-логистических центров (в 3,7 раза, до 0,8 трлн. руб.).

Структура спроса на современный логистические комплексы



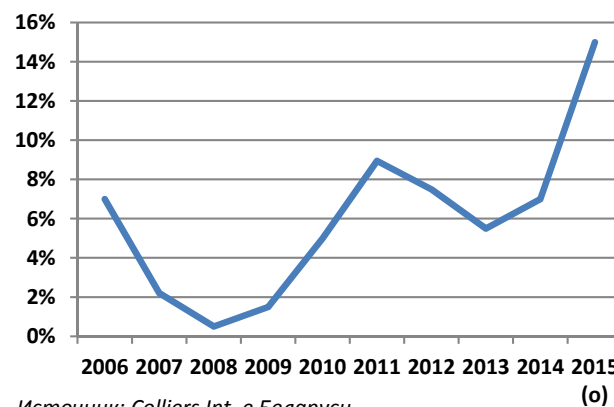
Источник: Colliers Int.

Ставки аренды на качественные складские и логистические площади, EUR/кв. м без НДС



Источник: Colliers Int. в Беларуси

Уровень вакантных площадей



Источник: Colliers Int. в Беларуси



ТРАНСПОРТ И ЛОГИСТИКА

Международное сравнение

Предложение качественной складской недвижимости в соседних странах значительно выше аналогичного предложения в Беларуси. Это объясняется разницей в периоде развития логистической отрасли в странах.

Так, по относительному показателю обеспеченности складскими площадями на 100 км. территории Беларусь по-прежнему уступает практически всем странам, кроме Украины. Что касается общей площади логистических комплексов, то она уже практически сравнялась с площадями в Литве и Латвии. При этом по обеспеченности на 1000 человек Беларусь значительно уступает соседним странам (кроме Украины) в 3 и более раз.

Арендные ставки в соседних странах в 1,5 раза ниже, чем в Беларуси. Такая разница объясняется существовавшим до недавнего времени высоким спросом на недвижимость в Беларуси и ограниченным предложением. В соседних странах рынок более организован и уравновешен по спросу и предложению.

Вакантность площадей на данный момент гораздо выше показателей соседних стран. Данный показатель РБ значительно возрос в 2015 г.

Инвестиции в отрасли

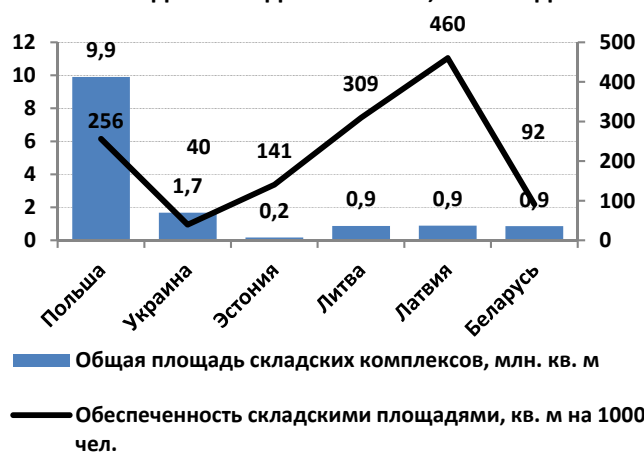
Иностранный капитал в отрасли представлен иностранными компаниями, которые начиная с 2009 года ведут активную политику по строительству и развитию сети складской и логистической недвижимости.

Во многом такой ситуации в отрасли поспособствовала Программа развития логистической недвижимости до 2015 года, в которой было предусмотрено выделение земельных участков для строительства логистических и складских комплексов. В результате было введено в эксплуатацию 20 ТЛЦ. Беларусь не смогла привлечь значимых инвесторов в логистический сектор, а вложенные в инфраструктуру средства (около 0,69 млрд евро за пять лет) не так впечатляют, если сопоставить их с цифрами стран-соседей. Например, только в 2012—2014 годах Украина привлекла в логистику 2,2 млрд долларов. Решение существующих проблем сектора: высокие арендные ставки, узкий рынок услуг, слабое развитие 3PL-провайдеров, отсутствие 4PL-провайдеров - призвана решить **программы развития логистической системы Республики Беларусь на 2016—2020 годы**. Уже в 2016 г. начнется формирование системы подготовки специалистов наиболее комплексных 4PL- и 5PL-уровней логистики.

На данный момент Основными странами-инвесторами в логистической недвижимости являются: Литва, Россия, Азербайджан, Иран, Китай. До 2020 г. планируется привлечь до 790 млн долларов инвестиций.

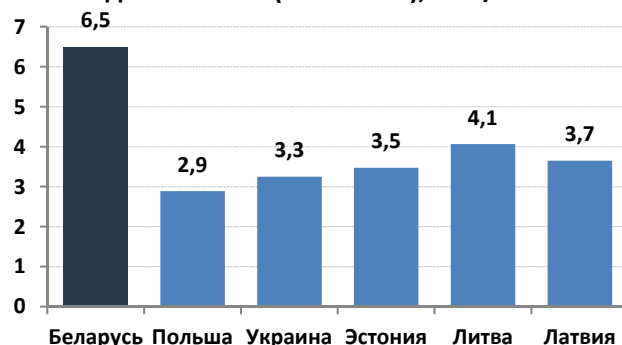
Среди проектов с участием иностранного капитала выделяются следующие: Прилесье (около 200 тыс кв.м); Белвингеслогистик (30 тыс. кв.м); Интерстройпортал Плюс (100 тыс. кв. м). Стоит также выделить **оздание торгово-логистического субпарка, который будет построен на территории парка «Великий камень» (китайский инвестор China Merchants Group)**. бщий объем инвестиций в создание торгово-логистического субпарка оценивается в USD 550 млн. Реализацию планируют завершить к 2020 г. Эффект от реализации проекта составит от USD 2 млрд. до USD 4,6 млрд, прирост ВВП от инвестиций – 0,9-2 процентных пункта, прирост экспорта – USD 1,5-5,2 млрд. в год

Предложение на рынке качественной складской недвижимости, 2015 год



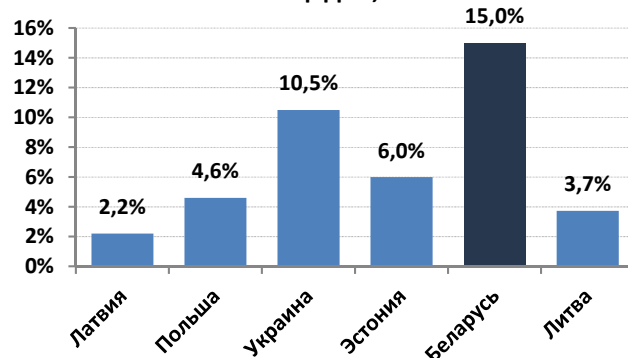
Источник: Colliers Int., Юнитер

Средняя ставка аренды на складскую недвижимость (класс А и В), EUR/кв. м



Источник: Colliers Int.

Средний уровень вакантных площадей, %



Источник: Colliers Int.



ТРАНСПОРТ И ЛОГИСТИКА

Ключевые игроки



Компания «Двадцать четыре»

- Дата основания – 2010 год.
- Количество сотрудников – около 300.
- Месторасположение – 9 км от МКАД (Гродненское направление).
- Дополнительная инфраструктура – железнодорожная ветка.

ТЭО логистического комплекса

Показатель	
Класс ЛК	A (3-PL)
Площадь земельного участка, га	5
Общая площадь комплекса, тыс кв.м.	20,2
Низкотемпературный склад, тыс кв.м.	4,4
Высота складирования, м	12,5
Собственный транспортный парк, ед.	30
Техническая оснащенность	Автоматический склад
Количество ворот, ед.	45



БЛТ Логистик / Компания «БЛТ Логистик»

- Дата основания – 2007 год.
- Количество сотрудников – до 100.
- Месторасположение – Минский район, Обчак (5 км от МКАД).
- Развитие компании – строительство крупного современного логистического комплекса общей площадью более 50 тыс. кв.м.

Показатель	
Класс ЛК	A
Площадь земельного участка, га	1
Общая площадь комплекса, тыс кв.м.	29,3
Паллетто-мест, тыс ед.	47
Высота складирования, м	13
Техническая оснащенность	Полуавтоматический склад
Количество ворот, ед.	5



Торгово-логистический центр «Озерцо-Логистик»

- Дата основания – 2009 год.
- Количество сотрудников – 187.
- Месторасположение – 1,2 км от МКАД (Авторынок Малиновка).
- Дополнительная инфраструктура – железнодорожная ветка.

ТЭО логистического комплекса

Показатель	
Класс ЛК	B
Площадь земельного участка, га	15,9
Общая площадь комплекса, тыс кв.м.	34,9
Низкотемпературный склад, тыс кв.м.	1,5
Высота складирования, м	12,5
Склад ответственного хранения, тыс кв.м.	14,5
Дополнительные услуги	Таможенное оформление
Количество ворот, ед.	не более 16



ООО «Компания ФСК Логистик»

- Дата основания – 2008 год.
- Количество сотрудников – 346.
- Месторасположение – Минск (ул. Брикета, 31 и ул. Бабушкина, 8).
- Специфика компании – транспортная и складская направленность деятельности.

Показатель	
Класс ЛК	A (3PL) и B
Площадь земельного участка, га	до 5 га
Общая площадь комплекса, тыс кв.м.	A (10,0); B (3,5)
Паллетто-мест, тыс ед.	18,2
Высота складирования, м	A (15); B (6)
Техническая оснащенность	Полуавтоматический склад
Количество ворот, ед.	A (16); B (5)





ТРАНСПОРТ И ЛОГИСТИКА

Ключевые игроки



СЗАО «БЕЛРУСИНВЕСТ»

- Дата основания – 2005 год.
- Месторасположение – г. Минск, 4-й пер. Монтажников, б
- Структура - 2 современных складских комплекса с распределительным центром.

ТЭО логистического комплекса

Показатель	
Класс ЛК	А, В
Общая площадь комплекса, тыс кв.м.	29,2/12,0
Высота складирования, м	12,0 /7,5
Собственный транспортный парк, ед.	30
Разворотные площадки для маневрирования, м.	До 20
Количество ворот, ед.	20



Л-Бит Групп

- Месторасположение – 20 км от МКАД (район г. Раков) по трассе Минск-Вильнюс М6/М7.

ТЭО логистического комплекса

Показатель	
Класс ЛК	А
Общая площадь комплекса, тыс кв.м.	16,3
Высота складирования, м	12
Паллетомест, тыс. ед	17
Количество ворот, ед.	22



Транспортно-складской комплекс Евразия

- Дата основания – 2009 год.
- Месторасположение – 15 км от Минска

Показатель	
Класс ЛК	В
Общая площадь комплекса, тыс кв.м.	12
Высота складирования, м	12
Сетка колонн	12×24
Количество доков	1 на 1000 м2



Транспортно-логистический центр «BelVingesLogistic»

- Дата основания – 2011 год.
- Месторасположение – 20 км от МКАД.
- Количество сотрудников – более 200

Показатель	
Класс ЛК	А
Площадь земельного участка, га	10
Общая площадь комплекса, тыс кв.м.	16,3
Высота складирования, м	12





ТРАНСПОРТ И ЛОГИСТИКА

Правовая среда

Для осуществления некоторых видов деятельности необходимо получение лицензий.

К таким лицензиям относятся:

- Лицензия на право осуществления деятельности в области автомобильного транспорта;
- Лицензия на право осуществления оптовой торговли и хранения алкогольной, непивной спиртосодержащей продукции, непивного этилового спирта и табачных изделий;
- Лицензия на международные автомобильные перевозки грузов и некоторые другие в зависимости от специфики логистической компании.

Кроме того, имеется порядка 20 законов и постановлений регулирующих в основном грузоперевозки по территории Беларуси. К таким законодательным документам относятся: закон об автомобильном транспорте и автомобильных перевозках; закон о железнодорожном транспорте; постановление Минтранса об утверждении правил перевозок грузов внутренним водным транспортом, об утверждении форм первичных учетных документов ТН-1 и ТН-2 и другие.

Сейчас понятие логистической отрасли отражено в Программе развития логистической отрасли до 2015 года.

В 2011 году Министерством транспорта и коммуникаций был разработан проект Закона о логистической деятельности, в котором предполагалось определить ключевые понятия и положения логистической деятельности.

На содействие развитию логистических центров и дополнительных услуг был направлен Указ № 284 от 21.06.2012. В нем предусмотрено упрощение документооборота и требований, которые предъявляются при выдаче лицензий для хранения и оптовой торговли: непивными этиловым спиртом и спиртосодержащей продукцией; алкоголем; табачными изделиями.

В Беларуси с 1 января 2011 г. введены в действие государственные стандарты **СТБ 2047-2010** «Логистическая деятельность. Термины и определения» и **СТБ 2046-2010** «Транспортно-логистический центр. Требования к техническому оснащению и транспортно-экспедиционному обслуживанию».

СТБ 2047-2010 устанавливает термины и определения основных понятий в области логистической деятельности.

СТБ 2046-2010 устанавливает требования к техническому оснащению транспортно-логистического центра, требования к оказанию транспортно-экспедиционных услуг, порядок балльной оценки транспортно-логистического центра. Распространяется на проектируемые транспортно-логистические центры, а также на существующие грузовые терминалы, на базе которых создаются транспортно-логистические центры.

СТБ 2046-2010 установлены минимальные значения дополнительных характеристик технического оснащения транспортно-логистического центра:

Проезды для автотранспортных средств на территории транспортно-логистического центра должны обеспечивать беспрепятственное маневрирование и подъезд к пунктам погрузки-разгрузки.

Классификация складской инфраструктуры

С 1 июля 2011 г. вступил в действие СТБ 2133-2010 «Классификация складской инфраструктуры». Указанный стандарт устанавливает основные требования к классификации складской инфраструктуры Республики Беларусь и распространяется на проектируемые объекты складской инфраструктуры, а также на существующие объекты, на базе которых создаются транспортно-логистические центры.

Для ведения учета складской инфраструктуры рекомендуется использовать эталонный классификатор, форма которого представлена в СТБ 2133-2010.

Логистические услуги

Стандарт СТБ 2306-2013 «Услуги логистические. Общие требования и процедура сертификации» (введен в действие с 1 ноября 2013 г.) устанавливает виды логистических услуг, категории исполнителей логистических услуг, общие требования, предъявляемые к исполнителям логистических услуг. Процедура подтверждения категории исполнителя логистических услуг осуществляется согласно требованиям и критериям классификации, установленным в СТБ 2306-2013. Методика проверки и порядок отнесения к категории устанавливаются в документах органа по сертификации.

Общая площадь территории, га	10
Общая площадь крытых складских помещений, м ²	5 000
Общая площадь открытых площадок для хранения грузов, м ²	10 000
Площадь контейнерной площадки, предназначенной для обработки большегрузных контейнеров, м ²	15 000
Суммарная вместимость складов, т	10 000
Коэффициент, характеризующий долю проездов	0,4



ТРАНСПОРТ И ЛОГИСТИКА

Статистическое приложение

Основные экономические показатели

Показатель	Ед. измерения	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Номинальный ВВП	BYR трлн	65,07	79,27	97,17	129,79	137,44	164,48	274,28	527,39	636.784
Номинальный ВВП *	USD млрд	30,2	37,0	45,3	60,8	49,2	55,2	47,3	63,1	71.5
Рост реального ВВП	% г/г	9,4	10,0	8,6	10,2	0,2	7,7	5,3	1,5	0,9
Промышленное производство	% г/г	10,5	11,4	8,7	11,5	-2,0	12,0	9,1	5,7	-4,8
Сельскохозяйственное производство	% г/г	1,7	5,9	4,1	8,9	1,0	2,5	6,6	6,1	-4,0
ИПЦ	% г/г с/п	10,4	7,0	8,4	14,8	13,0	7,7	52,3	67,5	18,5
ИПЦ	% г/г к/п	8,0	6,6	12,1	13,3	10,1	9,9	108,7	21,8	16,5
ИЦППП	% г/г с/п	12,1	8,3	16,3	14,8	15,0	13,5	69,2	90,5	14,0
ИЦППП	% г/г к/п	11,0	9,0	22,2	15,4	11,3	18,9	149,6	21,0	10,7
Экспорт товаров и услуг (USD)	% г/г	15,9	22,3	24,2	34,2	-32,9	20,3	54,2	-	-15,5
Импорт товаров и услуг (USD)	% г/г	3,8	33,2	28,0	37,0	-27,0	22,8	29,3	-	-6,7
Текущий счет	USD млн	436	-1448	-3040	-4988	-6178	-8278	-5775	-	--
Текущий счет*	% ВВП	1,4	-3,9	-6,7	-8,2	-12,6	-15,0	-12,2	-	--
ПИИ (чистые)	USD млн	303	351	1790	2150	1782	1352	3928	-	--
Международные резервы	USD млн к/п	1297	1383	4182	3061	5653	5031	7916	8095	6651
Сальдо госбюджета	% ВВП	-0,7	1,4	0,4	1,4	-0,7	-2,6	2,4	-	0,2
Внутренний государственный долг	% ВВП к/п	5,8	6,5	6,3	6,6	5,7	5,6	11,8	-	10,7
Валовой внешний долг*	% ВВП к/п	17,0	18,5	27,6	24,9	44,8	51,6	71,9	-	--
Денежная база	% г/г к/п	74	20	38	12	-12	50	84	62	13,4
Обменный курс (НББ, официальный)**	BYR/USD с/п	2154	2145	2146	2136	2793	2978	4623	8336	8876
Обменный курс (НББ, официальный)**	BYR/USD к/п	2152	2140	2150	2200	2863	3000	8350	8570	9510
Обменный курс (НББ, официальный)**	BYR/EUR с/п	2681	2692	2937	3135	3885	3950	6432	10713	11782
Обменный курс (НББ, официальный)**	BYR/EUR к/п	2546	2817	3167	3077	4106	3973	10800	11340	13080

Источник: Исследовательский центр ИГМ



ТРАНСПОРТ И ЛОГИСТИКА

Статистическое приложение

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Перевезено грузов транспортом – всего, млн. т	435,4	420,1	456	493,3	484	471	467,5	447,2
из него:								
трубопроводным	152,2	146,7	143	142,8	137,4	134,2	130,6	132,5
железнодорожным	147,2	134	139,9	152,8	153,7	140,1	141,4	131,4
автомобильным	130,9	133,9	166,9	191,0	189,3	192,5	191,7	180,2

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Грузооборот транспорта – всего, млн. тонн-км	130 796	121 173	128 144	134 269	131 684	130 752	131 824	125 960
из него:								
трубопроводного	67 871	64 786	65 743	65 258	61 134	61 220	59 704	60 552
железнодорожного	48 994	42 742	46 224	49 405	48 351	43 818	44 982	40 785
автомобильного	13 742	13 512	16 023	19 436	22 031	25 603	26 732	24 523

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Перевезено пассажиров транспортом – всего, млн. человек из него:	2 272,80	2 202,00	2 393,80	2 438,5	2 453,2	2 451,2	2 255,4	2 094,0
железнодорожным	88	83,5	83,6	89	100,5	99,4	91,6	87,1
автобусным	1 298,80	1 257,00	1 410,00	1 440,30	1 435,8	1 415,5	1 304,4	1 216,4
Пассажирооборот транспорта – всего, млн. пасс. км из него:	21 620	19 818	23 498	23 671	25 295	26 618	25 092	24 051
железнодорожного	8 188	7 401	7 578	7 941	8 977	8 998	7 796	7 117
автобусного	8 184	7 247	10 194	9 923	10 016	10 546	9 946	9 490
Чистая прибыль организаций, млрд. руб.: транспорт	1 006	1 010	1 584	2 564	5 596	4 372	4 888	8 117

Источник: Белстат



ТРАНСПОРТ И ЛОГИСТИКА

Статистическое приложение

Грузооборот млн. тонн-км	2005	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Все виды транспорта (без трубопроводного) в том числе:	53 059	62 925	56 387	62 401	67 728	68 057	69 532	71 689	65 405
железнодорожный	43 559	48 994	42 742	46 224	49 405	48 351	43 817	44 997	40 785
из него международные перевозки	33 339	35 053	28 743	31 667	36 191	34 461	30 865	32 404	30 338
из него транзит	17 339	19 726	16 433	18 499	19 875	17 341	17 312	16 430	13 802
автомобильный внутренний	9 351	13 742	13 512	16 023	19 436	22 031	25 603	26 587	24 523
водный	90	132	83	110	143	133,8	84	49,4	21
воздушный	59	57	50	44	27	34,1	27	64,8	77
из него международные перевозки	59	57	50	44	27	34	27	64,8	77

Перевозка грузов, тыс. тонн	2005	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Все виды транспорта (без трубопроводного) в том числе:	228 807	283 260	273 372	312 986	332 409	324 663	337 011	336 897	314 663
железнодорожный	125 097	147 172	133 996	139 937	152 775	153 678	140 039	141 437	131 439
из него международные перевозки	90 236	99 321	86 054	90 376	108 039	107 850	95 947	100 015	96 477
из него транзит	43 458	50 586	43 439	45 613	50 531	45 442	46 708	45 113	38 347
автомобильный	100 685	130 949	133 893	166 862	172 914	189 302	192 475	191 660	180 226
из него международные перевозки	4 772	5 785	5 224	6 765	7 601	9 159	10 633	11 587	11 329
из него транзит внутренний	...	1 507	1 504	1 672	1 871	2 381	2 691	2 638	2 602
водный	3 011	5 120	5 458	6 168	6 711	4 023	4 486	3 758	2 960
воздушный	14	19	25	19	9	14	11	41	39
из него международные перевозки	15	19	25	19	9	14	11	41	39

Источник: Белстат

Инвестиционная компания ЮНИТЕР – финансовый и инвестиционный консультант в Беларуси с 14-летним опытом работы с национальными и иностранными инвесторами в более чем 40 отраслях страны.

Деятельность компании сфокусирована на инвестиционном банкинге; поддержке иностранных инвесторов и привлечении финансирования для национальных компаний; проведении маркетинговых и аналитических исследований; управлении проектами и активами.

ЮНИТЕР



220114, Минск, просп. Независимости 117А, 12 этаж (БЦ Александров Пассаж),
тел. +375 17 385 24 65, факс +375 17 385 24 64, uniter@uniter.by, www.uniter.by

Дисклеймер

Информация, содержащаяся в настоящем документе, носит общий характер и подготовлена без учета конкретных обстоятельств того или иного лица или организации. Несмотря на то, что мы неизменно стремимся представлять своевременную и точную информацию, мы не можем гарантировать того, что данная информация окажется столь же точной на момент получения или будет оставаться столь же точной в будущем. Предпринимать какие-либо действия, используя такую информацию, можно только после консультаций с соответствующими специалистами, основанных на тщательном анализе конкретной ситуации.

©2017 ЗАО «Инвестиционная компания «ЮНИТЕР», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Республики Беларусь. Все права защищены.

ЮНИТЕР и логотип ЮНИТЕР являются зарегистрированными товарными знаками, зарегистрированными в соответствии с законодательством Республики Беларусь.



УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ, КЛИЕНТЫ, ПАРТНЕРЫ!

Мы стремимся к развитию и стараемся совершенствоваться в своем деле. Для того что бы соответствовать высоким стандартам предоставляемых услуг, мы бы хотели предложить вам оценить и прокомментировать нашу работу.

Заполнить анкету вы можете по этой ссылке ниже:

<http://goo.gl/forms/JORXmkou6oWL5lpB2>

Пожалуйста, заполните анкету, содержание которой приложено ниже. Это не займет более 5 минут вашего времени.

Как Вы оцениваете качество аналитических продуктов нашей компании?

В том числе:

А) полнота материалов : _____

Б) простота восприятия информации: _____

В) степень использования : _____

Какие рынки, сектора, отрасли интересуют Вас в первую очередь?

3. Каких секторов, рынков, отраслей Вам не хватает

Оставьте свой комментарий

Оставьте свой отзыв

Мы благодарны Вам за любой отзыв и комментарий и будем стараться полностью соответствовать вашим пожеланиям.