



РЫНОК НИЗКОТЕМПЕРАТУРНЫХ СКЛАДОВ

Москва и Московская область
Октябрь 2023 года



Ключевые факты о рынке низкотемпературных складских объектов Москвы и Московской области

1,5 млн кв. м

Существующие площади
низкотемпературных складов
Классы А и В

5 %

Доля низкотемпературных
площадей в общем предложении
складских помещений
Классы А и В

13,2 тыс. руб./кв. м/год

Ставка аренды* на низкотемпературные
склады
Класс А

[Читать подробнее](#) →

<1 %

Доля свободных площадей в
низкотемпературных складах
Классы А и В

[Читать подробнее](#) →

Данные в отчете представлены по площадям только с температурным режимом: отдельностоящие низкотемпературные склады, а также блоки с температурным режимом в составе одного сухого здания.

*Средние запрашиваемые ставки аренды в существующих объектах без операционных расходов, коммунальных платежей и НДС.

Низкотемпературные объекты – узкий и специализированный сегмент складского рынка, имеющий ряд специфических особенностей.

В отличие от сухих складов, практически невозможно построить стандартный низкотемпературный объект, который будет удовлетворять потребностям любого клиента ввиду специфики товаров, которые хранятся в температурном режиме. Именно поэтому арендаторы предпочитают устанавливать холодильное оборудование на сухих складах по своим требованиям, а в случае окончания договора аренды – увозить его с собой.

Ключевые факты о рынке низкотемпературных складских объектов Москвы и Московской области

Рынок прирастает качественными объектами

Долгое время среди низкотемпературных складов преобладали старые хладокомбинаты и овощехранилища советских времен, которые составляли основу складского холодильного рынка. В 2005-2007 годах стали появляться качественные объекты, соответствующие современным требованиям и стандартам. Как правило, это были собственные объекты продуктовых компаний или логистических операторов, оказывающих услуги ответственного хранения. Сейчас на объекты класса А приходится 1,3 млн кв. м (87% рынка).

Близость к городу – важный приоритет

География расположения складов с низкотемпературным режимом хранения обусловлена быстрой оборачиваемостью товаров (полный оборот может происходить за 1 день) и необходимостью быстрой транспортировки. Около 41% складов данного типа располагаются в зоне до 20 км от МКАД. На Москву приходится 19% предложения, которое представлено различными хладокомбинатами, реконструированными помещениями производственных компаний и несколькими крупными многоэтажными складами.

87 %

Рынка приходится на объекты класса А

60 %

Существующего объема площадей располагается в зоне внутри МКАД и не далее 20 км от МКАД

Ситуация в сегменте на сегодня

По итогам 9 месяцев 2023 доля вакантных площадей снизилась до исторического минимума, а ставки аренды показывают рост ввиду ограниченного нового строительства и высокой активности рынка.

Фиксируется рост операционных расходов в низкотемпературных складах, что связано с ростом стоимости эксплуатации на фоне ограничений импорта. Низкотемпературные объекты попадают в наибольшую зону риска в связи с использованием оборудования и технологий, ремонт и поддержание которых в условиях санкций потребуют значительных дополнительных вложений.

Ключевые факты о рынке низкотемпературных складских объектов Москвы и Московской области

Спекулятивные низкотемпературные склады практически отсутствуют на рынке

Только 38% всего объема низкотемпературных площадей относится к складам, которые предлагают свои площади в прямую аренду, как правило, это объекты, специализирующиеся исключительно на температурном хранении. На изначально сухих объектах, на которых было установлено холодильное оборудование для конкретного клиента, чаще всего данное оборудование демонтируется после ухода арендатора. Собственникам редко удается найти нового арендатора, требованиям которого соответствовало бы данное оборудование из-за специфики работы и группы хранимых товаров.



Ключевые тренды в сегменте

На рынке сформирован устойчивый спрос на аренду готовых блоков, температурные BTS проекты отсутствуют по причине закрытия потребностей в новых площадках у крупных продуктовых ритейлеров в предыдущие годы.

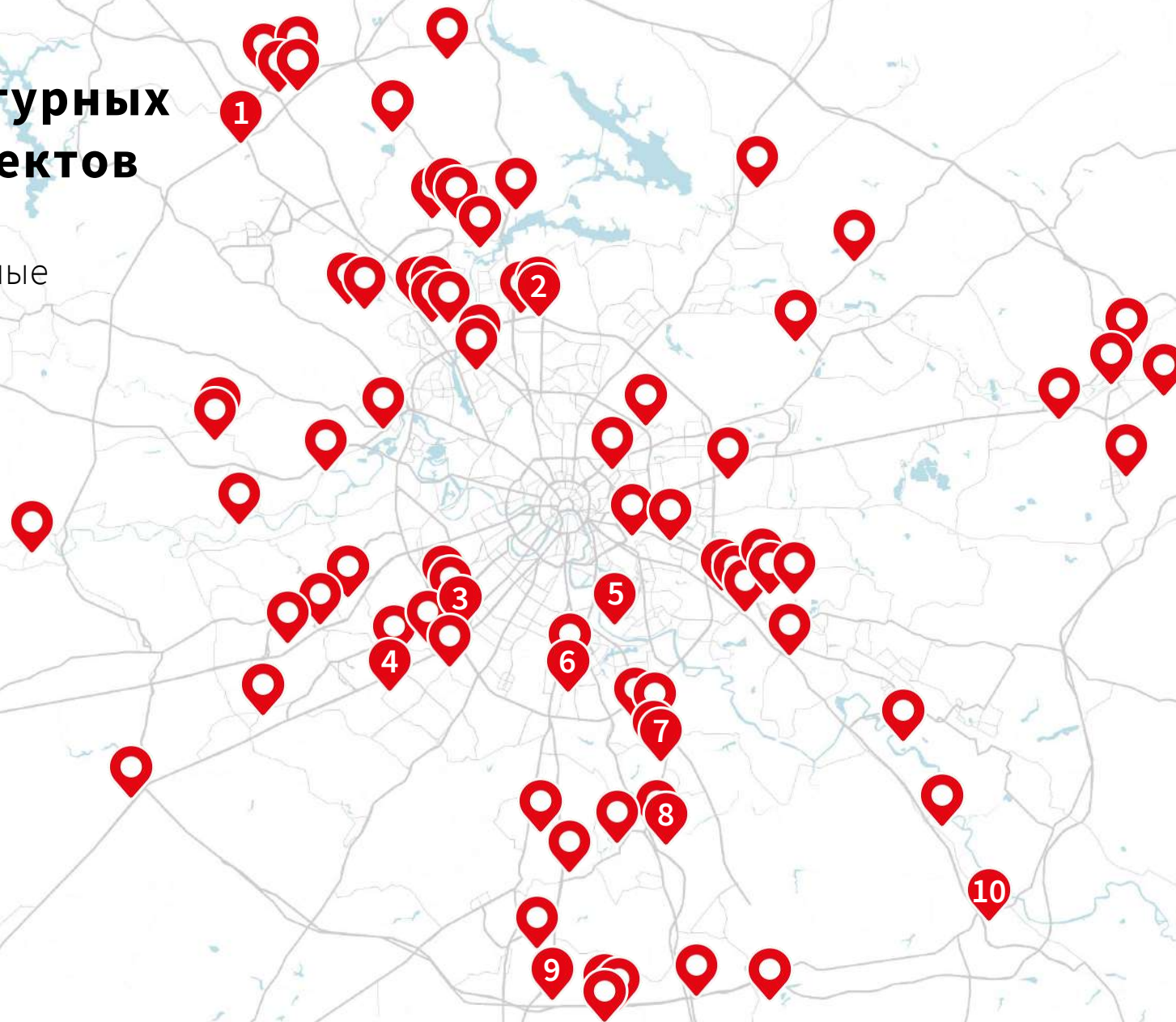
При этом ввиду низкой вакантности и отсутствия крупных доступных блоков за последние полгода срок экспозиции вакансии уменьшился до 2-3 месяцев.

Спекулятивное новое строительство практически отсутствует и представлено только одним объектом. Многие заявленные проекты переносят сроки начала строительства на 2024 год.

Карта низкотемпературных складских объектов

Ключевые спекулятивные объекты

- 1 Multicold Север 1 и 2
26 тыс. кв. м
- 2 Тиера Логистик
72 тыс. кв. м
- 3 Multicold Запад
55 тыс. кв. м
- 4 МТК Московский
22 тыс. кв. м
- 5 MX Logistic
13 тыс. кв. м
- 6 UWC
142 тыс. кв. м
- 7 HD Development
30 тыс. кв. м
- 8 Art-Logistic
22 тыс. кв. м
- 9 А-Терминал
55 тыс. кв. м
- 10 Пирс Бронницы
50 тыс. кв. м



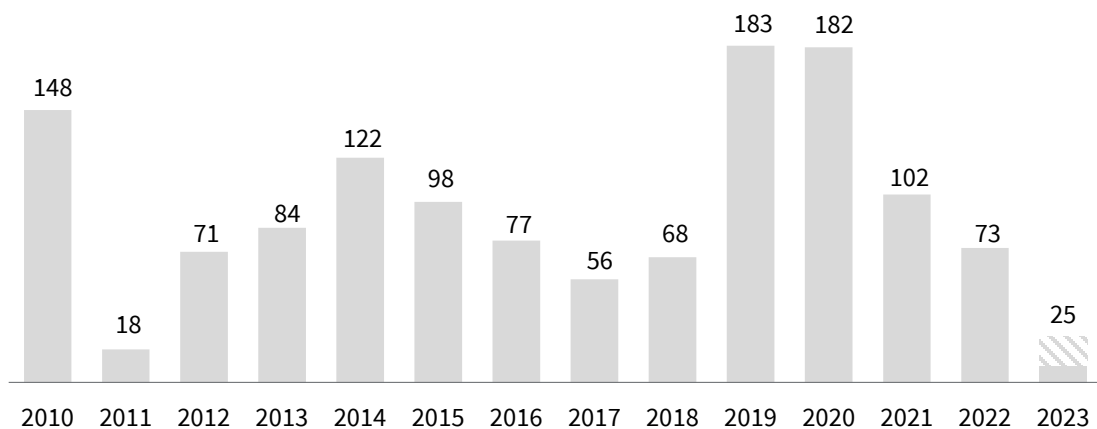
Ограниченное новое строительство

Начиная с 2015 года спекулятивное строительство низкотемпературных объектов крайне ограничено, ежегодно около 70% площадей выходят на рынок в виде собственных объектов или объектов BTS, подписанных на ДДА. В 2020-2021 гг., в периоды пикового развития складского сегмента, был анонсирован ряд крупных спекулятивных низкотемпературных проектов, но на текущий момент вероятность их реализации в ближайшие 2 года невысока.

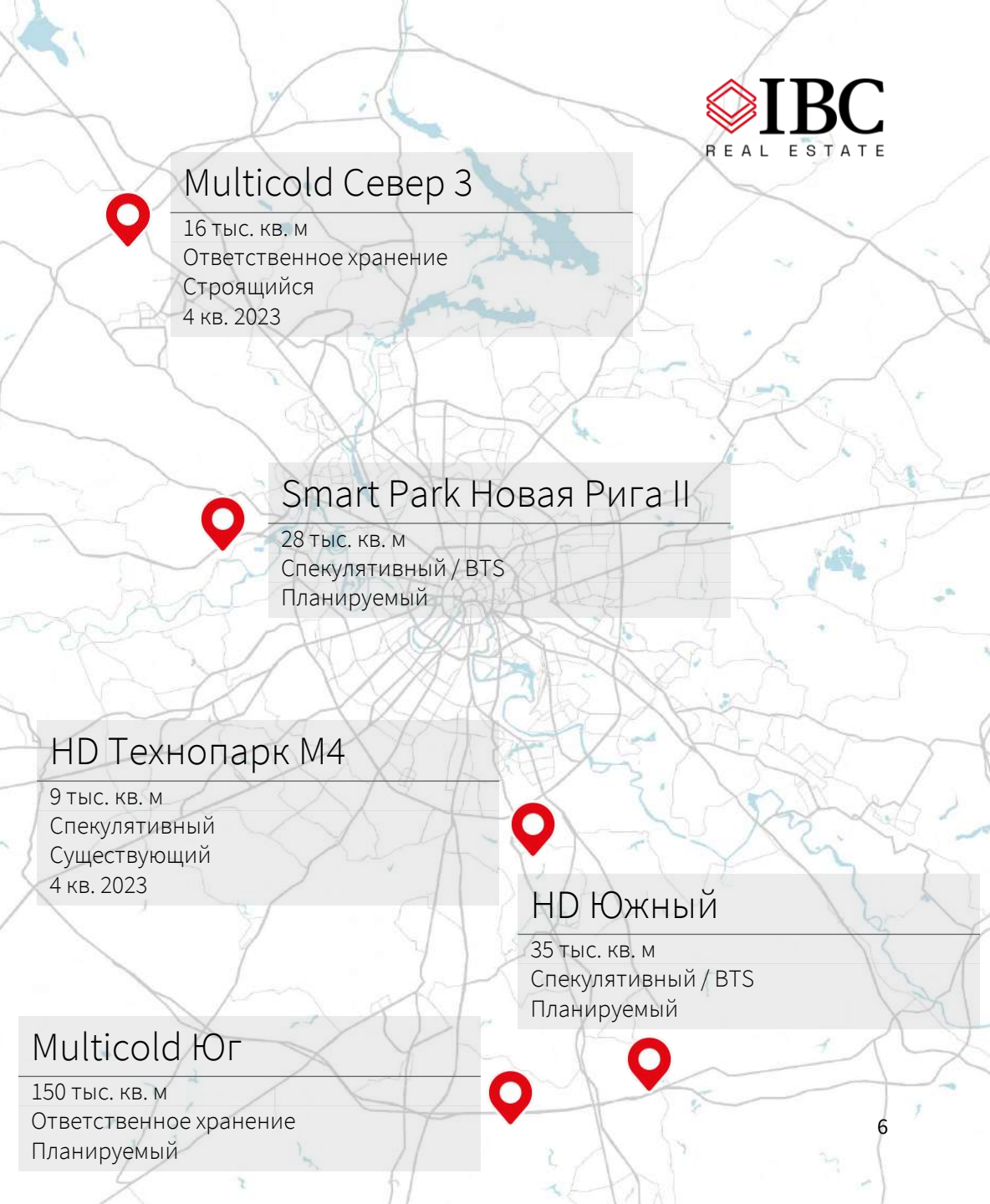
За первые 9 месяцев 2023 г. было построено только один низкотемпературный комплекс – морозильный склад в Технопарке М4 площадью 9 тыс. кв. м. До конца 2023 года также Multicold Север 3 планирует ввести здание площадью 16 тыс. кв. м.

С учетом конъюнктуры рынка мы ожидаем рост спроса на объекты формата BTS в 2024 году, что поддержит высокие объемы нового строительства в 2025.

Новое строительство, классы А и В, тыс. кв. м



Будущие низкотемпературные объекты



Вакансия достигла минимального значения

По итогам III квартала 2023 г. мы фиксируем дефицит свободного предложения низкотемпературных складов в Московском регионе. Доля свободных площадей находится на минимальном уровне и составляет менее 1%. Средний размер свободных блоков не превышает 3 000 кв. м. Запланированные к вводу до конца 2023 года объекты уже находятся под договорами предварительной аренды, ввиду чего стабилизация вакантности не предвидится.

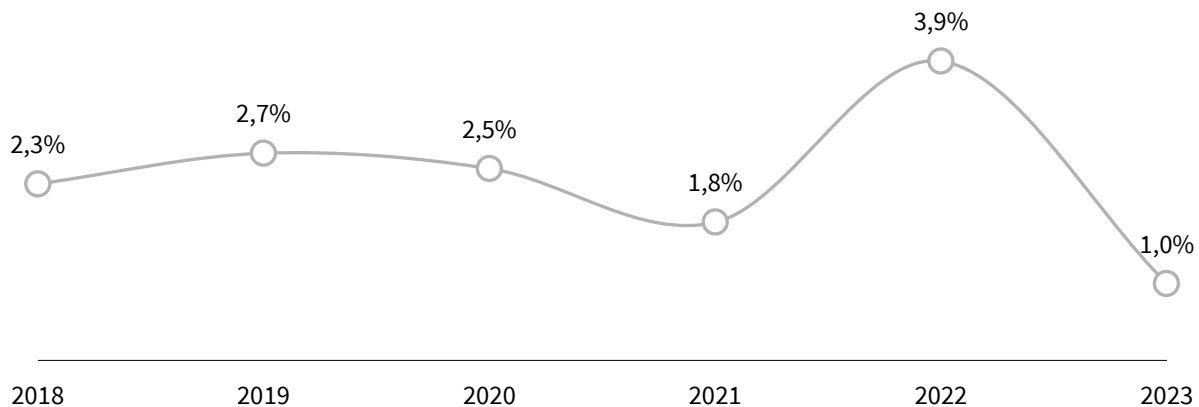
0 %

Доля свободных площадей
низкотемпературных складов
Класс А

0,5 %

Доля свободных площадей
низкотемпературных складов
Класс В

Свободные площади, классы А и В, тыс. кв. м



Вакантно на октябрь 2023 года

0 кв. м

Свободные площади
Класс А

7,1 тыс. кв. м

Свободные площади
Класс В

Опции с датой доступа позже,
чем октябрь 2023 года

18,4 тыс. кв. м

Предлагается в существующих объектах с датой доступа
позднее 3 кв. 2023 и не входит в долю вакантных площадей
классы А и В

Фуд-ритейлеры взяли паузу в крупных BTS проектах

Динамика развития продуктового ритейла в России

2020
Наращивание крупноформатной логистической инфраструктуры для e-grocery в Москве и МО

Старт стремительного развития инфраструктуры для последней мили в Москве и МО

2021
Консолидация рынка продуктового ритейла 2021: M&A сделки в сегменте

Запуск сервисов онлайн / экспресс доставки продуктов в регионах России

2022
Наращивание крупноформатной логистической инфраструктуры для e-grocery в регионах РФ

Фокус на стабилизацию последней мили и повышение операционной эффективности

2023
Рост популярности СТМ

Создание инфраструктуры последней мили для дискаунтеров

Повышенный спрос на крупные низкотемпературные BTS проекты

Спрос на небольшие низкотемпературные опции со стороны фуд-ритейлеров, а также со стороны компаний, производящих товары СТМ и производителей, развивающихся в рамках импортозамещения

BTS проекты

Крупнейшие ритейлеры активно наращивали свои низкотемпературные площади в 2020-2021 гг., строя собственные склады с температурным режимом, отвечающие их потребностям по размеру, планировке, инженерным коммуникациям и оборудованию. Сейчас по большей части эти потребности закрыты, ритейлеры фокусируются на меньших по размерам объектах для наиболее быстро развивающегося сегмента – дискаунтеров, а также городских низкотемпературных складах, используемых для экспресс-доставки онлайн заказов.

Ставки аренды показывают рост

Холодильные объекты

9 500 – 12 000

тыс. руб. / кв. м / год
Ставка в существующих объектах*
Класс А

10 500 – 12 000

тыс. руб. / кв. м / год
Ставка на объекты BTS**
Класс А

1 700 – 2 000

тыс. руб./кв. м/год
Операционные расходы***
Класс А

Морозильные объекты

15 000 – 16 000

тыс. руб. / кв. м / год
Ставка в существующих объектах*
Класс А

13 000 – 15 000

тыс. руб. / кв. м / год
Ставка на объекты BTS**
Класс А

1 900 – 2 300

тыс. руб./кв. м/год
Операционные расходы***
Класс А

*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

** Запрашиваемая средняя ставка аренды на объекты BTS без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

*** Операционные расходы не включают НДС

Ставки аренды на существующие объекты показывают умеренный рост на фоне высокого спроса и вновь возникшего дефицита качественных складских площадей. С рынка быстро уходят вакансии даже в строящихся объектах.

В условиях отсутствия готовых вакантных блоков «классическая» ставка аренды на существующие площади высоко волатильна и зависит от единичных вакантных опций.

На строящиеся объекты и объекты формата BTS мы ожидаем рост ставок до конца года ввиду увеличения стоимости строительства, а также роста стоимости холодильного оборудования.

Ключевые индикаторы рынка низкотемпературных складов

	2020	2021	2022	III кв. 2023	2023п
Общее предложение низкотемпературных складов, тыс. кв. м Классы А и В	1,36	1,46	1,53	1,53	1,56 ▲
Новое строительство низкотемпературных складов, тыс. кв. м Классы А и В	182	102	73	0	25 ▼
Доля свободных площадей в низкотемпературных складах, % Классы А и В	3,2%	1,8%	3,9%	1%	>1% ▼
Ставка аренды* на низкотемпературные склады, руб./кв. м/год Класс А	8 250	9 250	11 500	13 150	13 500 ▲
Операционные расходы** в низкотемпературных складах, руб./кв. м/год Класс А	1 450	1 500	1 800	1 950	1 950 ▲

*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

** Операционные расходы не включают НДС





ЕВГЕНИЙ БУМАГИН

Член совета директоров
Руководитель департамента по
работе со складскими и
производственными
помещениями



ЕКАТЕРИНА НОГАЙ

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Спасибо



Россия

Москва,
ул. Валовая, д. 26
Moscow.Russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург,
ул. Итальянская, д. 17
St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru

Казахстан

Алматы,
SmArt.Point, ул. Байзакова, 280
Almaty.Kazakhstan@ibcrealestate.kz