



РЫНОК НИЗКО-ТЕМПЕРАТУРНЫХ СКЛАДОВ

Москва и Московская область
Август 2024



Ключевые цифры

	2020	2021	2022	2023	Август 2024	2024п
Общее предложение ¹ низкотемпературных складов, тыс. кв. м Классы А и В	3 544	3 884	4 081	4 096	4 112	4 222
Новое строительство ¹ низкотемпературных складов, тыс. кв. м Классы А и В	428	340	197	15	16	126
Доля свободных площадей в низкотемпературных складах, % Классы А и В	3,2%	1,8%	3,9%	<1%	<1%	<1%
Ставка аренды ² на низкотемпературные склады, руб./кв. м/год Класс А	8 250	9 250	11 500	13 500	17 000	18 000
Операционные расходы ³ в низкотемпературных складах, руб./кв. м/год Класс А	1 450	1 500	1 800	1 950	3 000	3 000

¹ Указана общая площадь складских зданий, включая сухую и низкотемпературную часть.

² Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

³ Операционные расходы не включают НДС.



Рост ставок аренды и сохранение минимальной вакансии

На протяжении полутора лет доля вакантных площадей сохраняется на минимальном уровне и не превышает 1%. С учетом низкого объема спекулятивного строительства ставки аренды демонстрируют рост на 26% за первые 8 месяцев 2024 года.



Пересмотр планов девелоперов

Прирост предложения низкотемпературных складов на сегодняшний день представлен преимущественно объектами BTS. Девелоперы пересматривают планы по реализации спекулятивных проектов на фоне роста стоимости строительства и холодильного оборудования.



Спрос

Спрос на низкотемпературные объекты сохраняется, однако фокус крупнейших продуктовых ритейлеров направлен на реализацию крупных РЦ в регионах России за счет их строительства под ключ (BTS), а также наращивание формата дарксторов ввиду развития рынка доставки продуктов питания.

Низкотемпературные склады

Существующее предложение

4 112 тыс. кв. м

44%

Общее существующее предложение¹

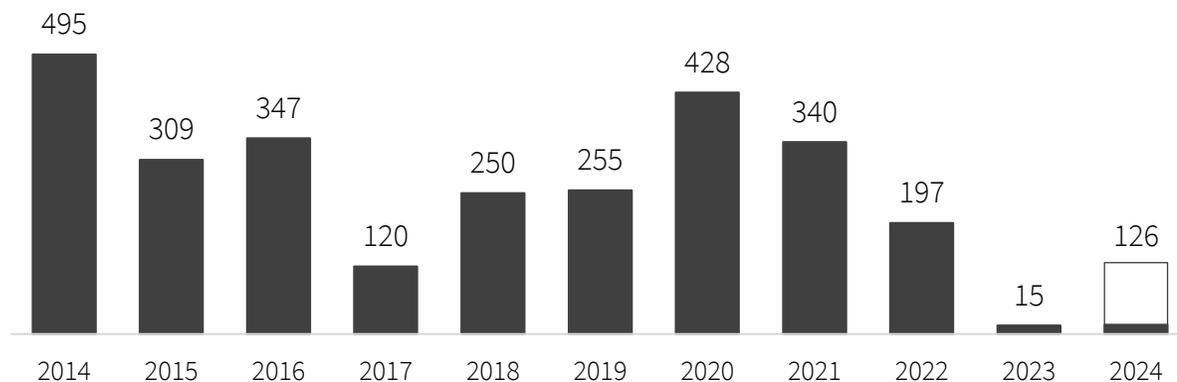
Доля низкотемпературных площадей в общем предложении

Объекты, введенные в эксплуатацию в 2023 – I пол. 2024

Объект	Общая площадь	Класс	Тип	Год ввода
Multicold Север 3	16 тыс. кв. м	A	3PL	2024
ТЛЦ Восточный	6 тыс. кв. м	A	3PL	2023
HD Технопарк М4	9 тыс. кв. м	A	Спекулятивный	2023

Новое строительство¹

классы А и В, тыс. кв. м



¹ Указана общая площадь складских зданий, включая сухую и низкотемпературную часть.

Крупнейшие объекты, введенные в 2023 – I пол. 2024



Низкотемпературные склады

Будущее предложение

Крупнейшие объекты на этапе строительства

Объект	Общая площадь	Класс	Тип	Год ввода ¹
ВкусВилл Домодедово	118 тыс. кв. м	A	BTS аренда	2025
Магнит Подольск	86 тыс. кв. м	A	BTS аренда	2024
Элит Групп Новоорловский II	24 тыс. кв. м	A	Спекулятивный	2024
HD Южный I	24 тыс. кв. м	A	Спекулятивный	2025
Multicold Север 4	16 тыс. кв. м	A	ЗРЛ	2025
X5 Group Новая Купавна	15 тыс. кв. м	A	BTS продажа	2025

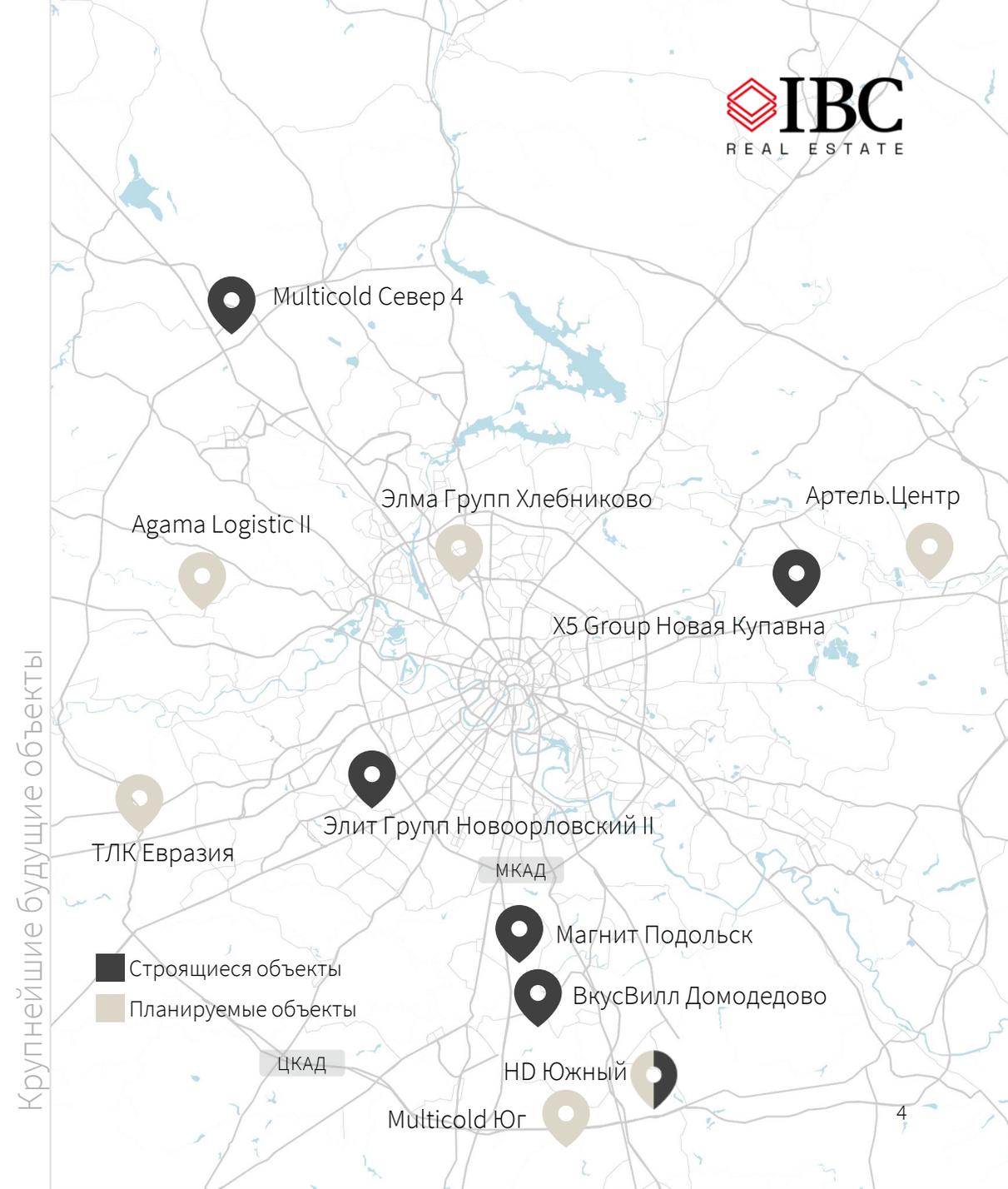
283 ТЫС.
КВ. М

Заявленные объекты

Объект	Общая площадь	Класс	Тип
Multicold Юг	150 тыс. кв. м	A	Спекулятивный / BTS аренда
ТЛК Евразия	65 тыс. кв. м	A	ЗРЛ
Артель.Центр	30 тыс. кв. м	A	Спекулятивный / ЗРЛ
Элма Групп Хлебниково	30 тыс. кв. м	A	Спекулятивный
HD Южный II	24 тыс. кв. м	A	Спекулятивный
Agama Logistic II	9 тыс. кв. м	A	ЗРЛ

308 ТЫС.
КВ. М

¹ Заявленный год ввода.



Низкотемпературные склады

Вакантность и ставки аренды

Холодильные объекты

14-16 тыс. рублей/
кв. м / год

Ставка аренды ¹ в **существующих** объектах класса А

14-15 тыс. рублей/
кв. м / год

Ставка аренды ¹ на **built-to-suit** объекты класса А

3,0 тыс. рублей/
кв. м / год

Операционные расходы ² в объектах класса А

Морозильные объекты

18-20 тыс. рублей/
кв. м / год

Ставка аренды ¹ в **существующих** объектах класса А

15-17 тыс. рублей/
кв. м / год

Ставка аренды ¹ на **built-to-suit** объекты класса А

3,0 тыс. рублей/
кв. м / год

Операционные расходы ² в объектах класса А

На август 2024 года ставки аренды на существующие низкотемпературные склады класса А и В в Москве и Московской области достигли 17 тыс. рублей за кв. м. в год в среднем по рынку. Для холодильных объектов индикатор варьируется в пределах 14–16 тыс. рублей, для морозильных – в диапазоне 18–20 тыс. рублей. Рост ставок аренды за 8 месяцев составил 40% и 23% соответственно.

Доля вакантных площадей минимальна и не превышает 1% на протяжении последних полутора лет. Основной объем предложения составляют опции built-to-suit, маркируемые по ставкам 14-15 тыс. рублей за кв. м в год для холодильных объектов и 15-17 тыс. рублей для морозильных объектов.

Старт строительства и планы по реализации крупных спекулятивных низкотемпературных проектов переносятся многими девелоперами на более поздние сроки ввиду значительного роста стоимости строительства, а также роста стоимости холодильного оборудования. Как результат, доля вакантных площадей будет оставаться минимальной в среднесрочной перспективе, а срок экспозиции единичных вакантных блоков, выходящих на рынок ввиду переездов арендаторов, сократился с 2-3 месяцев до 1-2 месяцев за последние полгода.

1-2 месяца

Средний срок экспозиции вакантных блоков

0,5 %

Вакантность Классы А и В

¹ Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

² Операционные расходы не включают НДС.

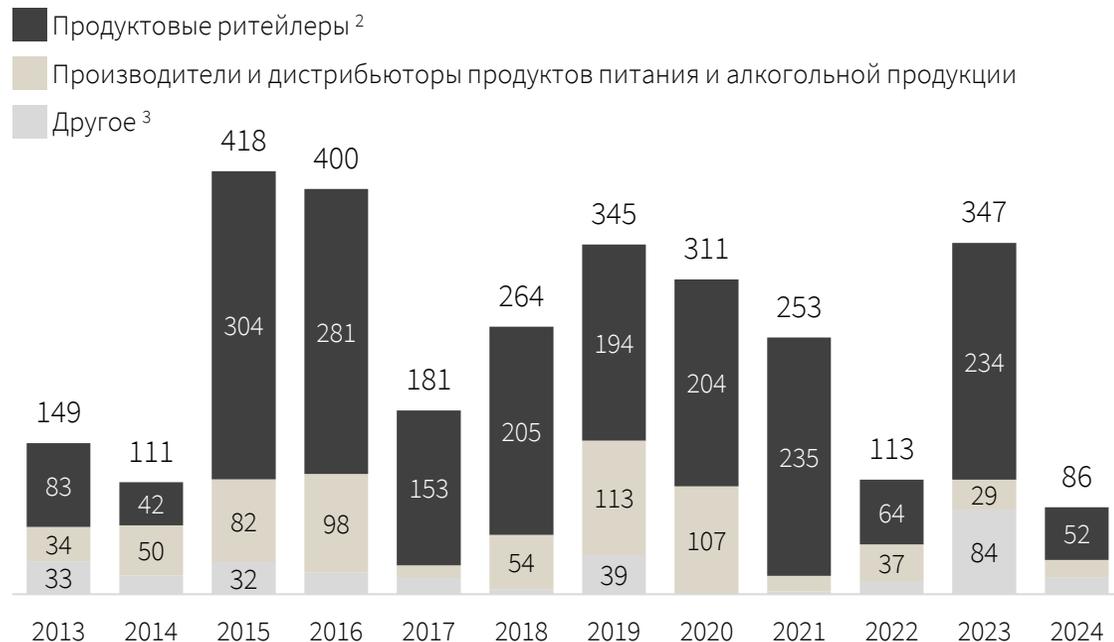
Низкотемпературные склады

Спрос

По итогам I полугодия спрос на низкотемпературные объекты в Москве и Московской области составил 86 тыс. кв. м, что в 2,2 раза превышает значение прошлого года. Резкий рост индикатора связан с эффектом низкой базы и пониженной деловой активностью в начале 2023. По итогам 2024 ожидается, что динамика стабилизируется, а совокупный индикатор покажет снижение год-к-году ввиду острого дефицита низкотемпературных площадей.

Спрос на низкотемпературные складские объекты ¹

классы А и В, тыс. кв. м



¹ Сумма купленных и арендованных площадей. Указана общая площадь сделок, включая сухую часть.

² Продуктовые ритейлеры, включая специализированные магазины алкогольной продукции.

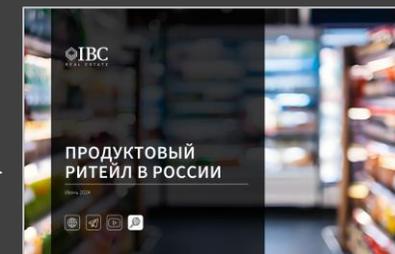
³ Иные компании, включая ритейлеров и производителей beauty-товаров, фармацевтические компании и др.

⁴ Сумма площадей на стадии строительства.

Продуктовые ритейлеры – ключевые потребители низкотемпературных складских площадей

	Складские площади Москва и МО, тыс. кв. м	Складские площади Россия, тыс. кв. м
X5 Group	557 +15 ⁴	2 070 +516 ⁴
МАГНИТ	333 +86 ⁴	2 041 +356 ⁴
лента	274	673
Краснодар & Белое	65	500 +38 ⁴
ВКУСВИЛЛ	290 +118 ⁴	352 +118 ⁴
АШОН	171	288
Бристоль	60	214
ОКЕЙ	135	167

Узнать больше о развитии продуктового ритейла в **новом отчете IBC Real Estate**





ЕВГЕНИЙ БУМАГИН

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



ЕКАТЕРИНА НОГАЙ

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Спасибо



Россия

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

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

Казахстан

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