



Источник изображения: Freerik

В МОСКВЕ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ СОХРАНЯЕТСЯ СПРОС НА НИЗКОТЕМПЕРАТУРНЫЕ ОБЪЕКТЫ

Специалисты компании IBC Real Estate проанализировали рынок низкотемпературных складов и выяснили, что 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 мес. 2024 г.

Прирост предложения низкотемпературных складов на сегодняшний день представлен преимущественно объектами BTS. Девелоперы пересмат-

ривают планы по реализации спекулятивных проектов на фоне роста стоимости строительства и холодильного оборудования.

Спрос на низкотемпературные объекты сохраняется, однако фокус крупнейших продуктовых ритейлеров на-

Ключевые цифры рынка низкотемпературных складов Москвы и Московской области

Наименование	2020	2021	2022	2023	Август 2024	2024п
Общее предложение ¹ низкотемпературных складов, тыс. м ² . Классы А и В	3544	3884	4081	4096	4112	4222
Новое строительство ¹ низкотемпературных складов, тыс. м ² . 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./м ² /год. Класс А	8250	9250	11 500	13 500	17 000	18 000
Операционные расходы ³ в низкотемпературных складах, руб./м ² /год. Класс А	1450	1500	1800	1950	3000	3000

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

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

³ Операционные расходы не включают НДС.

правлен 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.

На август 2024 г. в Москве и Московской области ставки аренды на существующие низкотемпературные склады класса А и В достигли 17 тыс. руб./м²/год в среднем по рынку. Для холодильных объектов индикатор варьируется в пределах 14–16 тыс. руб., для морозильных – в диапазоне 18–20 тыс. руб. Рост ставок аренды за 8 мес. 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. руб./м²/год для холодильных объектов и 15–17 тыс. руб. 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



Спрос на низкотемпературные складские объекты¹, классы А и В, тыс. м²

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 бытовых товаров, фармацевтические компании и др.

⁴ Сумма площадей на стадии строительства.

на рынок ввиду переездов арендаторов, сократился с 2–3 мес. до 1–2 мес. за последние полгода.

По итогам 1-го полугодия спрос на низкотемпературные объекты в Москве и Московской области составил 86 тыс. м², что в 2,2 раза превышает значение прошлого года. Резкий

рост индикатора связан с эффектом низкой базы и пониженной деловой активностью в начале 2023 г. По итогам 2024 г. ожидается, что динамика стабилизируется, а совокупный индикатор покажет снижение год к году ввиду острого дефицита низкотемпературных площадей.