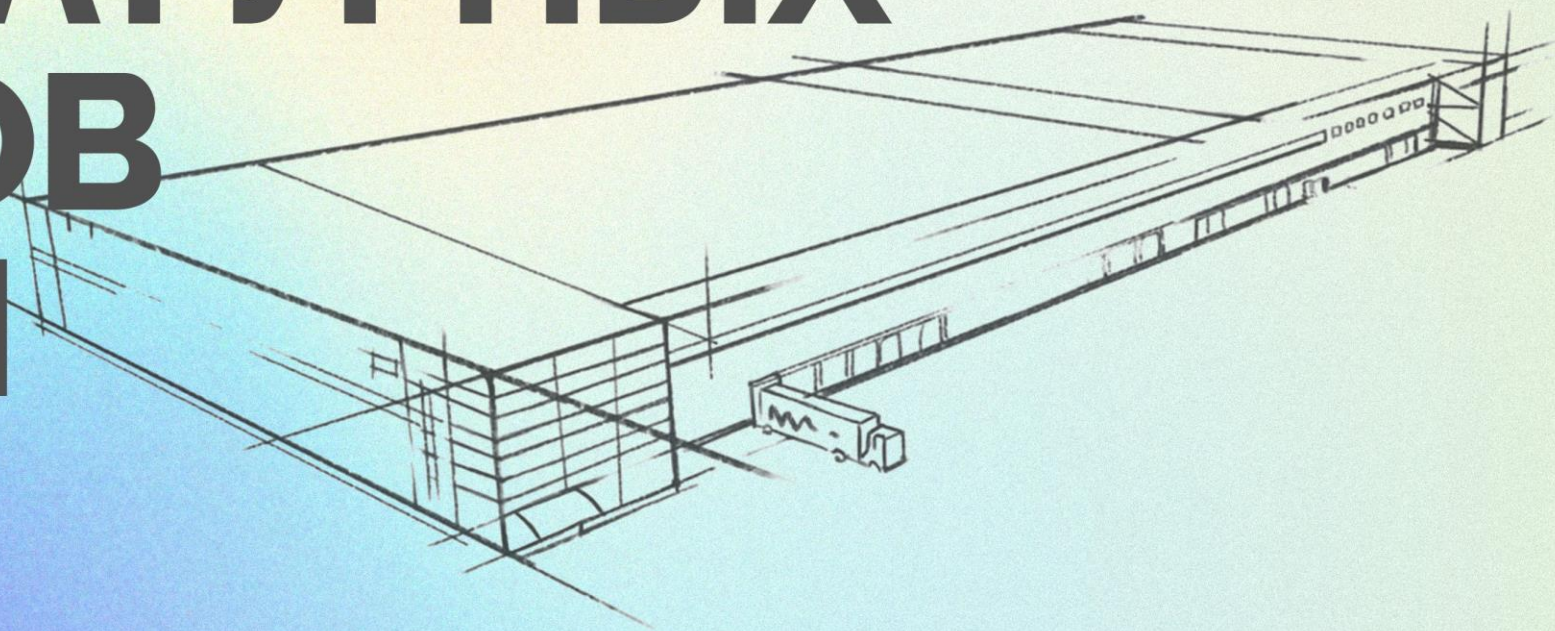


РЫНОК МУЛЬТИ- ТЕМПЕРАТУРНЫХ СКЛАДОВ РОССИИ

I квартал 2025



**Мультитемпературные
склады – это ...**

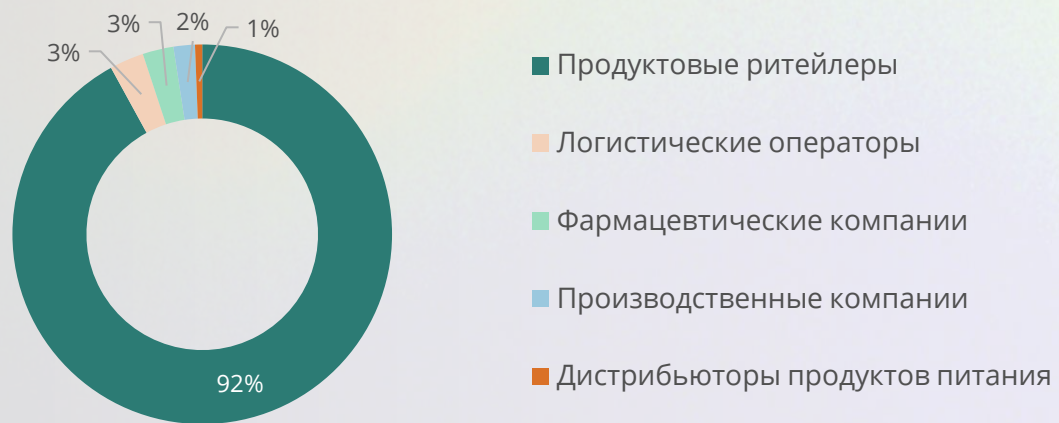
01

Мультитемпературные складские здания

определение

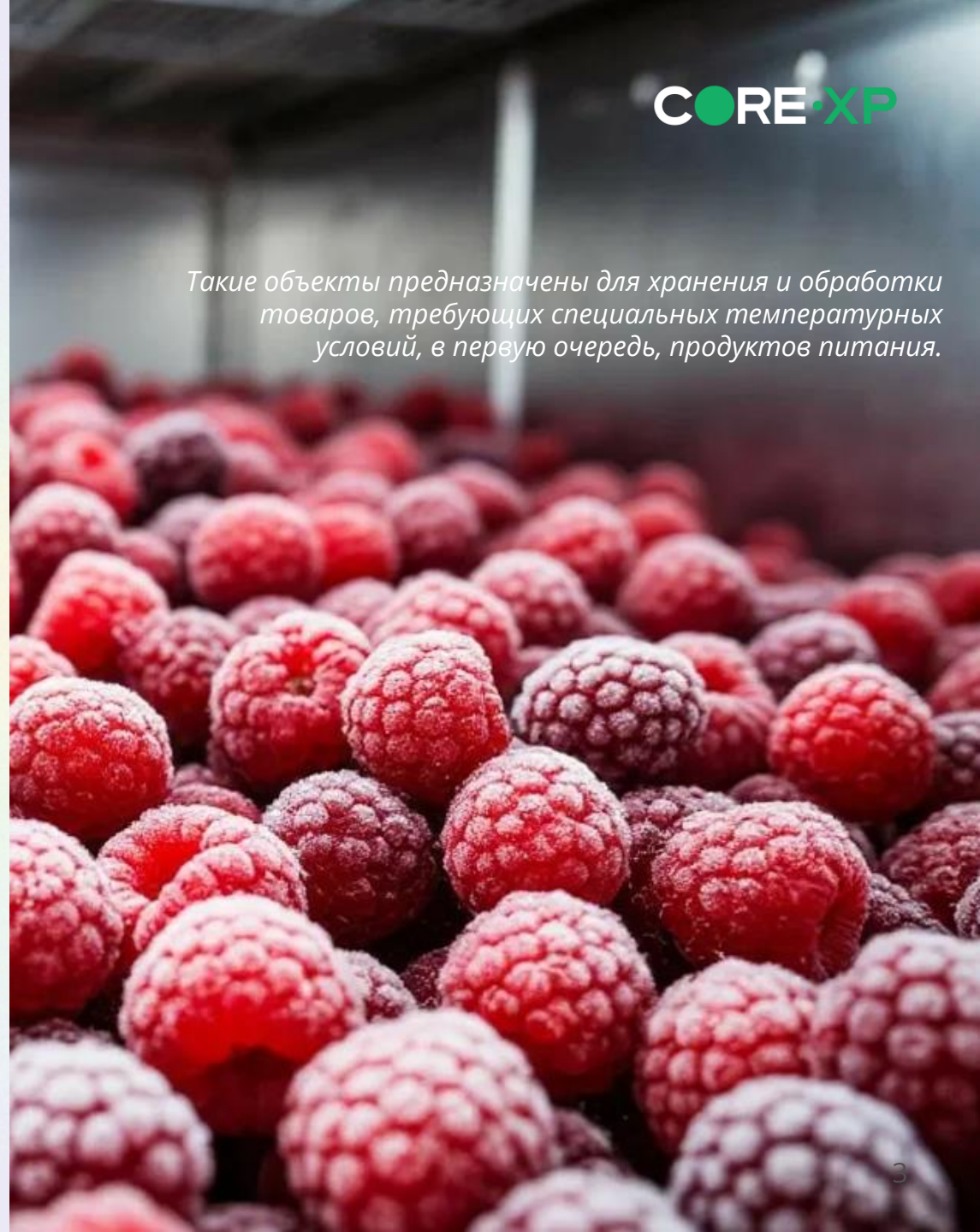
– это объекты, включающие в себя помещения сухого склада, а также **с различными температурными режимами**, например, холодильные камеры, морозильные камеры, зоны кондиционирования.

Пользователи мультитемпературных складов по типу компаний



Источник: CORE.XP Аналитика

Такие объекты предназначены для хранения и обработки товаров, требующих специальных температурных условий, в первую очередь, продуктов питания.



Температурные режимы для хранения продуктов питания

01

Замороженная продукция

-18 до
-24°C

Замороженные мясо, рыба, овощи, полуфабрикаты и др.

02

Фреш

0 до
+4°C

Охлаждённая молочная, мясная, рыбная продукция, кондитерские изделия и др.

03

Фруктово-овощная продукция

+4 до
+6°C

Свежие фрукты, ягоды, овощи, зелень и др.

04

Продукты широкого диапазона

+14 до
+20°C

Крупы, бакалея, чай, кофе и др.

Текущее состояние рынка мульти- температурных складов

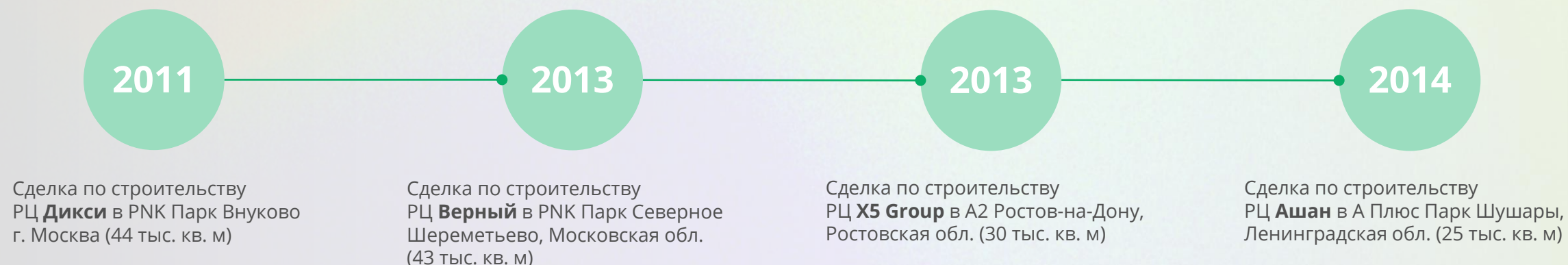
02

От первых объектов...

Первые мультитемпературные складские комплексы появились ещё в начале 2000-х гг. Однако, учитывая специфичность таких зданий и только становление рынка девелопмента, их строительство, как правило, осуществлялось самими конечными пользователями.

В начале 2010-х гг., с развитием складского рынка, начался переход к реализации таких проектов складскими девелоперами по схеме **built-to-suit** («строительство под клиента»). Первые девелоперские парки, предлагающие размещение нестандартных мультитемпературных объектов, располагались преимущественно в столичном регионе и городах – логистических центрах.

Примеры первых сделок по реализации built-to-suit проектов мультитемпературных складов



...и 20 лет спустя

В настоящее время мультитемпературные склады остаются нишевым продуктом на рынке складской недвижимости: на них приходится не более 14% всего предложения складов класса А. Его меньшая распространённость объясняется ограниченным кругом конечных пользователей.

Мультитемпературные объекты в основном расположены в крупных городах – логистических центрах и предназначены как для снабжения торговых сетей супермаркетов, ресторанов, аптек и других предприятий региона, так и для поставок в другие субъекты.

0,1%

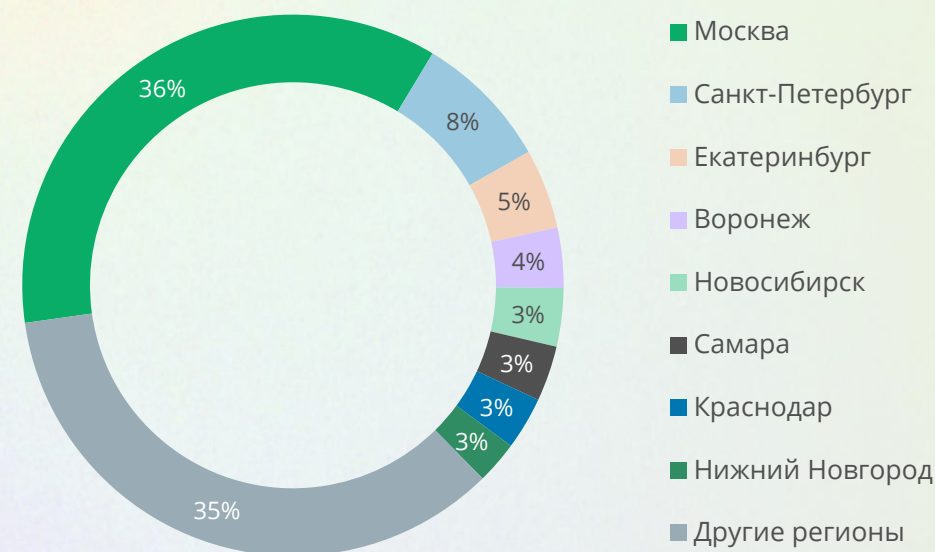
Доля свободных и доступных для аренды и/или покупки мультитемпературных помещений

Околонулевой уровень свободных площадей обусловлен тем, что почти все мультитемпературные складские комплексы являются built-to-Suit объектами, построенными под конкретного клиента и сданными в долгосрочную аренду либо проданными конечному пользователю. Доступное предложение формируют единичные опции в случае, например, субаренды или переезда арендатора на другой объект по окончании договора аренды.

5,5 млн м²

Объём существующего предложения мультитемпературных складов в России

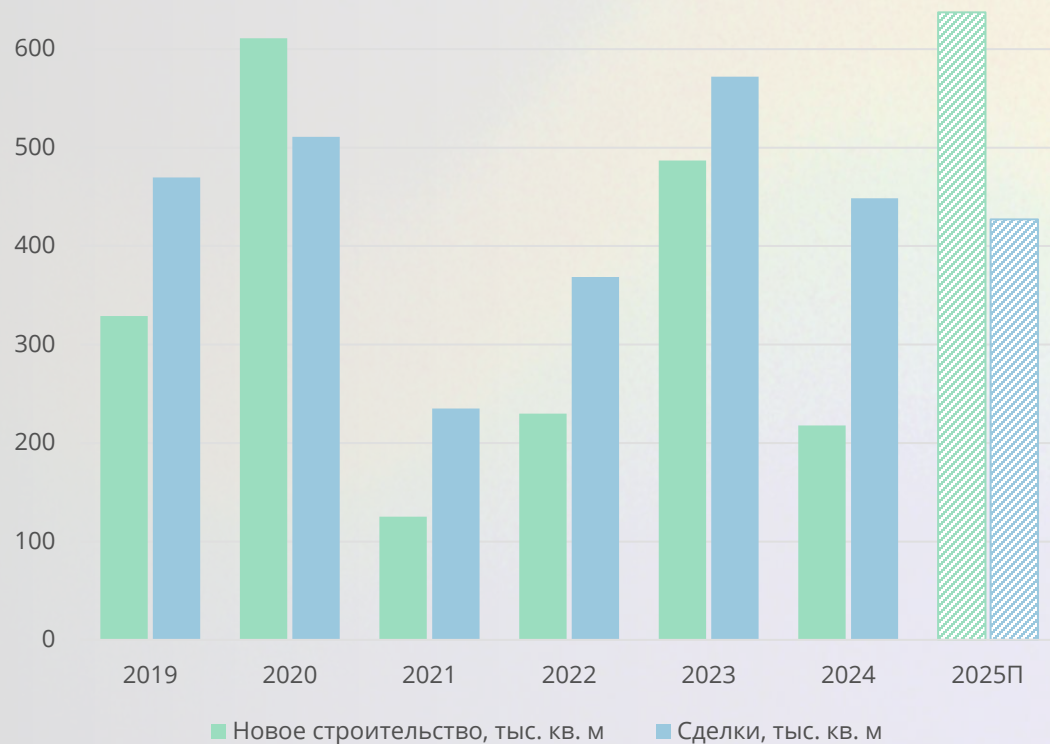
Распределение существующего предложения мультитемпературных складов по регионам



Источник: CORE.XP Аналитика

Объёмы нового строительства в 2025 году идут на рекорд

Новое строительство и сделки, тыс. кв. м



За последние 10 лет среднегодовой объём ввода составил

367 тыс. кв. м: существенные всплески наблюдались в отдельные годы и были связаны в основном с реализацией программ развития крупных федеральных сетей.

637 тыс. кв. м

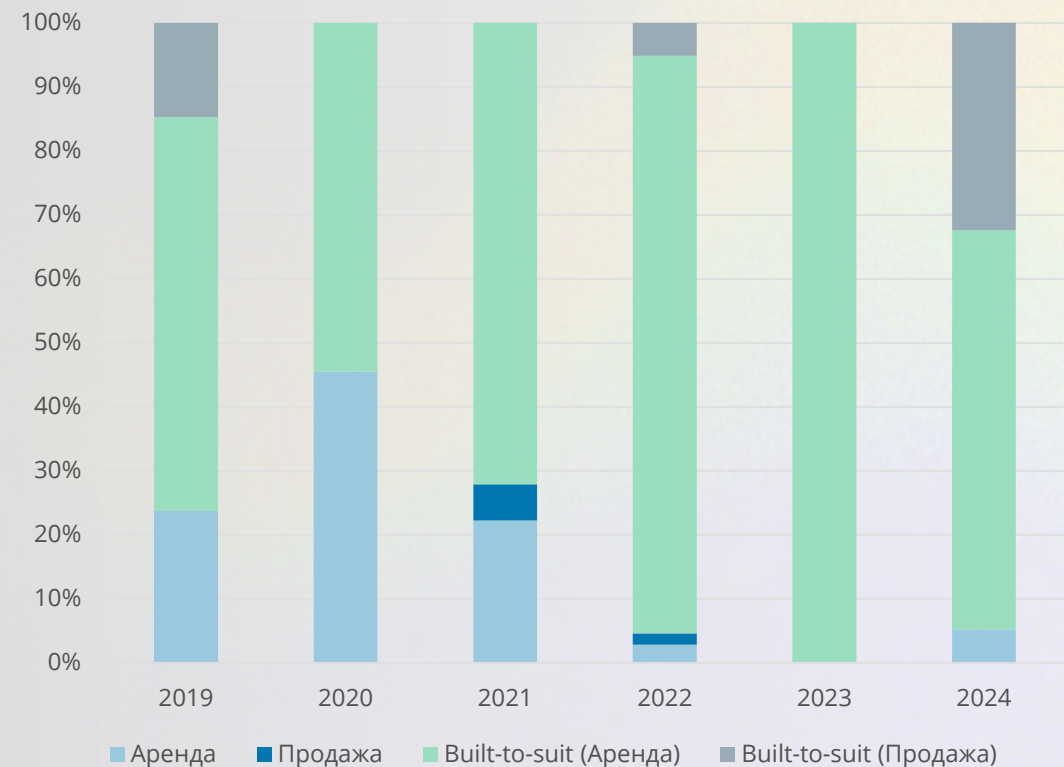
Мультитемпературных складов будет построено в 2025 г., что станет рекордным значением.

В I квартале 2025 г. уже было завершено строительство 118 тыс. кв. м. Как и прежде, основу годового ввода составят объекты продуктовых ритейлеров (77%).

Рекордные показатели нового строительства мультитемпературных складов в России в 2025 г. являются следствием высоких объёмов спроса в 2023-2024 гг. Обеспечен он в первую очередь ростом спроса со стороны food-ритейла, развивающего в том числе формат дискаунтеров.

Рынок продолжает развиваться в built-to-suit формате

Структура сделок



Аренда остаётся преобладающим форматом сделок с мульти-температурными помещениями (90% в 2019-2024 гг.), что соответствует общей практике рынка.

В 2024 г. наблюдался рост сделок покупки – на них пришлось 32% всего объёма, вызванный, в том числе, существенным ростом ставок аренды и снижением привлекательности арендных проектов для девелоперов в текущих макроэкономических условиях. **В краткосрочной перспективе можно ожидать сохранение этого тренда.**

Ввиду специфичности мультитемпературных объектов, в структуре сделок исторически доминируют built-to-suit проекты. При этом наличие готового доступного предложения может давать возможности для реализации проектов по аренде/покупке стандартных объектов с последующей адаптацией, но в текущей практике рынка это скорее частные случаи.

В 2025-2026 гг. прогнозируется сохранение устойчивого спроса на мульти-температурные помещения, который, как ожидается, будет реализован преимущественно в built-to-suit форматах.

Реализация проектов мультитемпературных складов

03

Поскольку мультитемпературные здания являются высоко **специализированными и адаптированными под конкретную компанию – конечного пользователя**, на рынке существуют следующие практики реализации таких объектов:

- Строительство по техническому заданию клиента (built-to-suit) с передачей в аренду:

проект реализует профессиональный девелопер по предварительному договору аренды (цикл строительства – 18-20 месяцев)

- Аренда стандартного склада с последующим дооборудованием и адаптацией:

в данном случае выбор предложения ограничивается дополнительными техническими требованиями к помещению (например, повышенной электрической мощностью для установки оборудования)

- Аренда спекулятивного температурного склада:

объёмы спекулятивного девелопмента температурных помещений довольно малы ввиду специфичности требований арендаторов и меньшего спроса на такие помещения по сравнению с сухими складами



Учитывая специфичность мультитемпературных объектов и повышенные риски девелопера в отношении последующей его сдачи в аренду, договоры аренды в таком случае, как правило, долгосрочные, без возможности досрочного расторжения

- Строительство по техническому заданию клиента (built-to-suit) в покупку:

проект реализует профессиональный девелопер с последующей передачей объекта в собственность заказчика

- Покупка стандартного склада с последующим дооборудованием и адаптацией:

также зависит от наличия доступных помещений и их соответствия техническим требованиям

- Самостоятельное строительство на собственном земельном участке с привлечением генподрядчика:

в этом случае конечный пользователь самостоятельно организует и контролирует весь цикл строительных работ. Дополнительные ресурсы требуются на поиск, приобретение и подготовку земельного участка

Типовые запрашиваемые коммерческие условия

built-to-suit в аренду

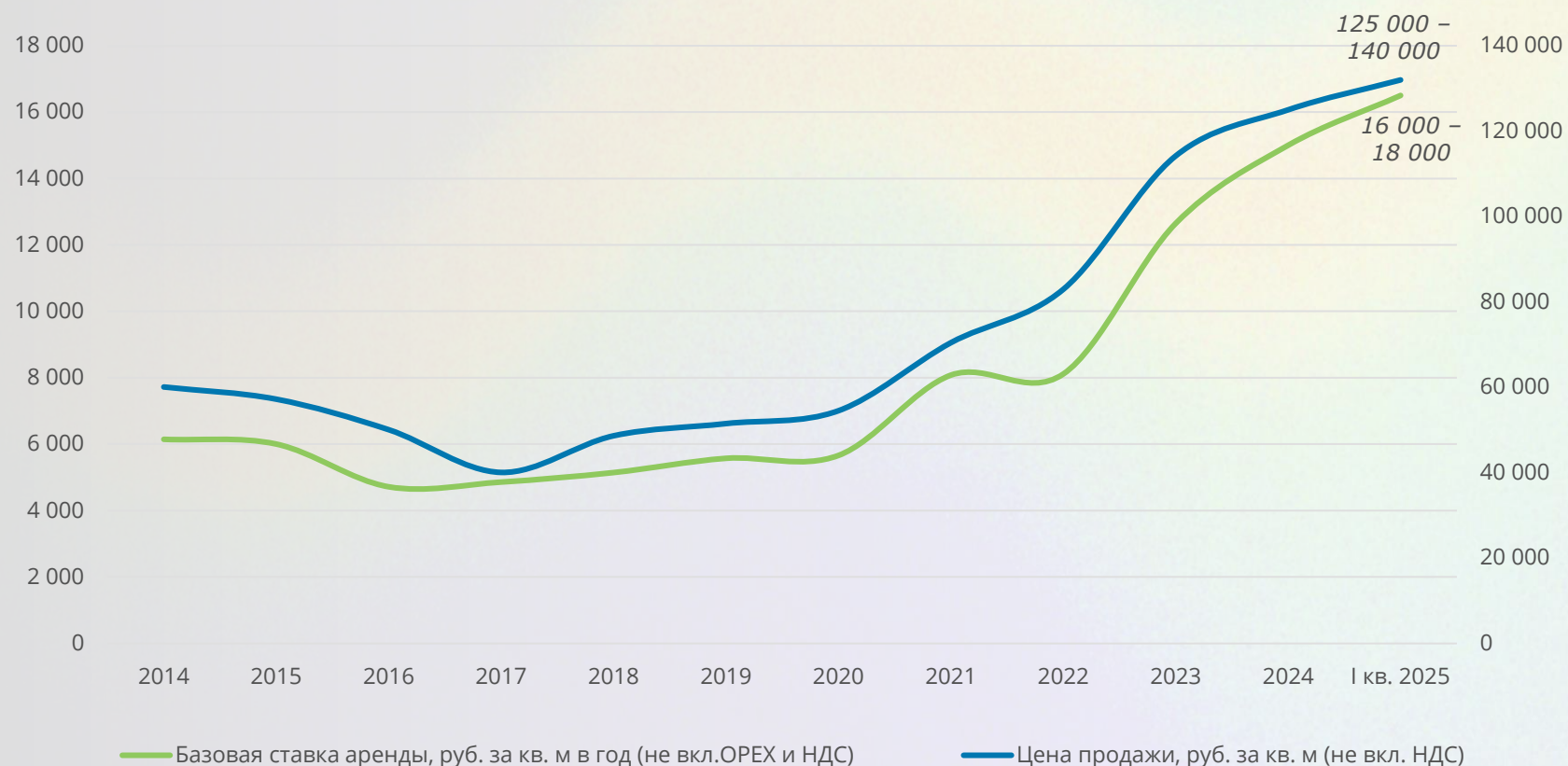
Базовая ставка аренды, без ОРЕХ и НДС, руб./кв. м/год	16 000 – 18 000
ОРЕХ, руб./кв. м/год	2 500–3 000
Индексация арендных платежей, %	8–10
Срок аренды, лет	7–15
Арендные каникулы, мес.	0–1

built-to-suit в покупку

Цена покупки, без учёта НДС, руб./кв. м	125 000 – 140 000
Размер авансовых платежей:	
• Подписание договора купли-продажи будущей вещи	10–20%
• Получение разрешения на строительство	15–20%
• Выполнение работ нулевого цикла	15–20%
• Монтаж оградительных конструкций и устройство теплового контура	15–20%
• Работы по устройству полов	10–15%
• Подписание акта доступа	5–10%
• Получение разрешения на ввод в эксплуатацию	5–10%
• Регистрация права собственности	2,5–5%

Ставки перешли к стремительному росту после многолетней стагнации

Ставки аренды и цены продажи мультитемпературных складов, Россия, класс А



Драйверы стремительного роста ставок с 2020 г.:

- длительный период стагнации ставок аренды и цен продажи,
- рекордные объёмы спроса,
- дефицит доступного предложения,
- высокий рост стоимости строительства,
- кризис рынка труда,
- ужесточение ДКП

Выводы

1.

Рынок мультитемпературных складов продолжит существовать в формате «строительства под клиента». В долгосрочном периоде преобладание сделок аренды сохранится, при этом в краткосрочной перспективе возможно увеличение доли сделок покупки

2.

Проблематика поиска профессиональных девелоперов, способных реализовать проекты строительства мультитемпературных складов, особенно в регионах, останется актуальной. В таком случае более вероятно строительство с передачей в собственность конечного пользователя (built-to-suit в покупку) или привлечение генерального подрядчика

3.

Поскольку основным пользователем мультитемпературных объектов являются продуктовые розничные сети – один из самых стабильных сегментов на складском рынке ввиду его востребованности для обеспечения жизнедеятельности населения, мы ожидаем устойчивый спрос на такие помещения в долгосрочной перспективе

4.

Ввиду того, что данный рынок в основном представлен built-to-suit объектами, где высвобождение площадей практически не происходит, динамика коммерческих условий будет скорее зависеть от макроэкономических факторов (денежно-кредитная политика, рынок труда, стоимость строительства и т.д.), нежели баланса спроса и предложения

КОНТАКТЫ



**АНТОН
АЛЯБЬЕВ**

Старший директор,
руководитель
отдела складской
и индустриальной
недвижимости



**ОЛЕСЯ
БУЛЮКИНА**

Директор
отдела складской
и индустриальной
недвижимости



**КАРИНА
ШАМСУТДИНОВА**

Заместитель
директора
отдела складской
и индустриальной
недвижимости



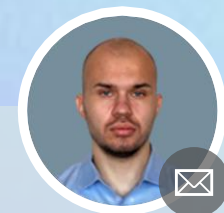
**ВАСИЛИЙ
ГРИГОРЬЕВ**

Директор,
руководитель отдела
исследований рынка



**ЕВГЕНИЯ
РАДЬКО**

Заместитель
директора отдела
исследований рынка



**ВЛАДИМИР
КРЫЛОВ**

Аналитик отдела
исследований рынка

Складская недвижимость

Отдел исследований

