РЫНОК ХОЛОДНЫХ СКЛАДОВ ЖДЕТ ПОТЕПЛЕНИЯ

В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНОБЛАСТИ СОХРАНЯЕТСЯ ДЕФИЦИТ ТЕМПЕРАТУРНЫХ СКЛАДОВ. ВАКАНСИЯ В ЭТОМ СЕГМЕНТЕ СОСТАВЛЯЕТ ОКОЛО 2%, ЧТО СВЯЗАНО С НИЗКОЙ АКТИВНОСТЬЮ ДЕВЕЛОПЕРОВ. ТАКИЕ ПРОЕКТЫ ОТЛИЧАЮТСЯ БОЛЕЕ ВЫСОКОЙ КАПИТАЛОЕМКОСТЬЮ ИЗ-ЗА НЕОБХОДИМОСТИ УСТАНАВЛИВАТЬ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ (ХОЛОДИЛЬНЫЕ И МОРОЗИЛЬНЫЕ УСТАНОВКИ, РЕЗЕРВНЫЕ ИСТОЧНИКИ ПИТАНИЯ, СИСТЕМЫ ОБОГРЕВА ПОЛА). ВИКТОРИЯ КРАСИКОВА



АЛЕКСАНДР КОРЖОВ

ЧАЩЕ ВСЕГО НИЗКОТЕМПЕРАТУРНЫЕ СКЛАДЫ АРЕНДУЮТ ПРОДУКТОВЫЕ СЕТИ, ЛОГИСТИЧЕСКИЕ ОПЕРАТОРЫ И ПИЩЕВЫЕ ПРОИЗВОДИТЕЛИ

На фоне высокой ключевой ставки инвесторам подобных проектов сложно выйти на приемлемые сроки окупаемости, считает сооснователь и партнер Bright Rich | CORFAC International Виктор Заглумин. В результате крупные температурные склады в основном строятся под конкретного заказчика в формате built-to-suit. «К примеру, на этот год запланирован ввод распределительного центра сети „Магнит“ в поселке Бугры Ленобласти (44 тыс. кв. м)»,— говорит эксперт. По его словам, в Петербурге в прошлом году не было введено ни одного низкотемпературного склада.

Илья Князев, директор департамента индустриальной и складской недвижимости NF Group в Санкт-Петербурге, подтвердил, что в 2025 году не было введено новых низкотемпературных складов, но рассказал, что в 2024 был введен агрокомплекс «Нарт» площадью 102,5 тыс. кв. м, в котором складские корпуса оснащены необходимой инфраструктурой для установки холодильного оборудования для длительного хранения овощей и фруктов. «Кроме агрокомплекса „Нарт“, в 2024 году было введено еще около 50 тыс. кв. м складских площадей с температурными режимами, в том числе корпус склада „Грандо“ и один низкотемпературный корпус в складском комплексе „100К“»,— сообщил он.

Другую оценку дают в Nikoliers. По данным компании, в 2025 году на рынке низкотемпературных складов петербургской агломерации введено 8,5 тыс. кв. м. В стадии проектирования в Петербурге и Ленобласти сейчас находится 88 тыс. кв. м низкотемпературных складов. Новые площади этого формата появятся в городе не ранее 2027 года.

В IPG.Estate уточняют: «В 2025 году был введен один объект площадью 8,5 тыс. кв. м на юге города, который был построен под собственные нужды одного из крупных 3PL-операторов. В 2026 году ожидается ввод еще 30 тыс. кв. м, которые будут располагаться в составе агрохолдингов и распределительных центров».

Евгений Бумагин, руководитель департамента по работе со складскими и производственными помещениями IBC Real Estate, и вовсе утверждает, что в эксплуатацию введено 25 тыс. кв. м низкотемпературных складов, это один объект, построенный для логистического оператора.

Чаще всего низкотемпературные склады арендуют продуктовые сети, логистические операторы и пищевые производители. По итогам 2025 года объем готового предложения низкотемпературных складов в Петербурге и Ленобласти составляет 1 млн кв. м — это 16% от совокупного объема (6,4 млн кв. м) качественного готового предложения в агломерации. Уровень вакантности таких складов составляет 3,5%, или 36 тыс. кв. м, что указывает на высокий спрос и заполняемость данного рынка, отмечает Илья Янеев, заместитель директора департамента складской и индустриальной недвижимости Nikoliers.

На конец 2025 года средневзвешенная ставка аренды на низкотемпературные помещения варьировалась от 13,5 до 21,5 тыс. рублей за квадратный метр в год (без НДС и без OPEX), в зависимости от температурного режима объекта, и значительно превышала показатель «сухих» складов класса А на 70%.

В ДВА РАЗА ВЫШЕ Виктор Заглумин рассуждает: «Ставка аренды температурного склада в Петербурге и Ленобласти колеблется от 18 до 20 тыс. рублей за квадратный метр в год без учета НДС и эксплуатационных расходов. При этом средняя стоимость аренды в стандартном сухом объекте составляет 9,5 тыс. рублей за квадратный метр в год (без НДС и эксплуатационных расходов). Затраты на строительство температурного склада в среднем составляют 140–150 тыс. рублей за квадратный метр без НДС, обычного — около 80 тыс. рублей за квадратный метр без НДС».

«С учетом роста стоимости строительства, которая для мультитемпературных складов больше стоимости „сухих“ на 50% и выше, а также текущих экономических и рыночных реалий зафиксированные арендные ставки являются обоснованными. Эксперты Nikoliers прогнозируют, что ставки аренды на низкотемпературные помещения останутся на высоком уровне до улучшения общей рыночной и экономической ситуации. Во многом это связано с высокими издержками по финансированию и эксплуатации таких объектов»,— добавляет господин Янеев.

Большой объем существующего предложения низкотемпературных складов сосредоточен в южной части региона и преимущественно представлен мультитемпературными помещениями (85%). При этом на спекулятивные площади от общего предложения низкотемпературных складов приходится всего 39% против 61% в формате built-to-suit (BTS). В условиях высокой неопределенности спроса и значительных издержек, связанных с поддержанием работоспособности объектов, девелоперы предпочитают строить помещения в формате BTS.

В ближайшей перспективе ожидается преобладание именно BTS-строительства низкотемпературных складских объектов, что позволяет участникам рынка оптимизировать риски, затраты и обеспечить соответствие помещений конкретным требованиям заказчика. Ключевой спрос на такие объекты будет исходить от продуктовых сетей и логистических операторов, которые нуждаются в специализированных складах для хранения и распределения скоропортящихся товаров. Это, как считает господин Янеев, связано с изменением потребительских предпочтений и развитием сетей быстрого питания и доставки еды. Также повышенный спрос на низкотемпературные помещения наблюдается у фармацевтических компаний и цветочного хозяйства.

Господин Заглумин говорит, что крупнейшими операторами на рынке температурных складов являются УК «Стерх» («Осиновая роща»), «Грандо», «КРЭС» и «Тандем-Истейт». «В основном температурные склады сконцентрированы на юге Санкт-Петербурга. Это локация наиболее удобна для поставок продукции в Москву. Кроме того, в этом районе шире предложение земельных участков и легче подвести нужный объем энергоресурсов»,— указывает он.

ВСЛЕД ЗА ПОТРЕБНОСТЯМИ «Основная тенденция, определяющая развитие рынка складов с низкотемпературными режимами, состоит в том, что этот подсегмент растет исключительно вслед за изменением потребностей основных потребителей — продуктового ритейла и представителей пищевой промышленности»,— полагает господин Бумагин.

Филипп Чайка, партнер, руководитель отдела индустриальной и складской недвижимости IPG.Estate, думает, что перспективным направлением остаются мультитемпературные складские комплексы. «Многие клиенты предъявляют мультиформатный запрос: размещение в одном комплексе морозильных камер, зон для охлажденной продукции и стандартных сухих складов. Универсальных объектов на рынке немного, поэтому операторы ответственного хранения часто выступают промежуточным звеном и обеспечивают хранение различных категорий продукции для нескольких клиентов одновременно. Основная концентрация мультитемпературных складов традиционно находится на юге города в районах Московского, Киевского, Красносельского и Ропшинского шоссе. Такая география сформировалась исторически, поскольку здесь сосредоточена значительная часть пищевых производств, а также проходят ключевые маршруты поставок продуктов питания. Кроме того, южное направление обеспечивает удобную логистику в сторону федеральных трасс и близость к портовой инфраструктуре»,— говорит господин Чайка. ■