

Особенности спроса на низкотемпературные склады в России*

Peculiarities of Demand for Low-Temperature Warehouses in Russia

С. ХОЛМОВСКИЙ

Холмовский Станислав Геннадьевич, канд. экон. наук, доцент кафедры менеджмента и сервиса Института управления и финансов Байкальского государственного университета. E-mail: staskhol@mail.ru

Низкотемпературные склады являются специфическим элементом рынка складской недвижимости. В статье исследуются особенности спроса на низкотемпературные склады со стороны российских компаний. Изучены тенденции развития рынка низкотемпературных складов, факторы, определяющие параметры спроса на подобные складские объекты. Определена доля сектора низкотемпературных складов в структуре российского рынка складской недвижимости. Изучены новые технологические решения, которые позволяют повысить эффективность функционирования низкотемпературных складов.

Ключевые слова: низкотемпературные склады, рынок складской недвижимости, холодная логистика.

Low-temperature warehouses are a specific element of the warehouse real estate market. The article examines the specifics of the demand for low-temperature warehouses from Russian companies. The trends in the development of the market of low-temperature warehouses, the factors determining the parameters of demand for such warehouse facilities are studied. The share of the low-temperature warehouses sector in the structure of the Russian warehouse real estate market is determined. New technological solutions have been studied that can improve the efficiency of low-temperature warehouses.

Key words: low-temperature warehouses, warehouse real estate market, cold logistics.

Основные положения

1. На российском рынке низкотемпературных складов действуют общемировые тенденции развития сектора, но с определенным временным лагом.
2. Особенности спроса на низкотемпературные склады предопределяет характер спроса со стороны российских и иностранных компаний, который реализуется преимущественно в формате строительства новых складов для собственных нужд, а не аренды или покупки.
3. Значительные удельные капитальные вложения в строительство низкотемпературных складов в условиях высокой ставки рефинансирования ЦБ РФ будут в среднесрочной перспективе ограничивать темпы ввода в эксплуатацию новых объектов.

Введение

Рынок низкотемпературных складов является специализированным сегментом в рамках рынка складской недвижимости, и параметры его функционирования определяются его специфическими особенностями.

Пандемия коронавируса 2020–2021 гг. и введение против России экономических санкций сказалась на всем российском рынке складской недвижимости, не стал исключением и рынок низкотемпературных складов, который из-за ряда своих особенностей острее реагировал на изменение экономических условий функционирования.

Развитие рынка складской недвижимости в РФ неоднократно становилось предметом исследования российских ученых. В работах [1; 7] анализируются текущее состояние отечественного рынка складской недвижимости, в исследовании [2] изучается структура рынка складской недвижимости с акцентом на изучение терминальных складов как элементов логистической

* Ссылка на статью: Холмовский С.Г. Особенности спроса на низкотемпературные склады в России // Экономика и управление: научно-практический журнал. 2025. № 3. С. 47–50. DOI: 10.34773/EU.2025.3.8.

инфраструктуры. Ряд работ [3; 6] посвящен оценке инвестиционной привлекательности рынка складской недвижимости для институциональных и частных инвесторов.

Но изменяющиеся условия функционирования всего российского рынка складской недвижимости, и рынка низкотемпературных складов как его части, а также особые требования основных участников сектора, предъявляемые к складским объектам, предопределяют актуальность последующих исследований в этой сфере. Целью исследования является определение особенностей спроса на низкотемпературные склады на российском рынке складской недвижимости.

Методика исследования

Информационной базой для исследования выступили данные аналитических обзоров рынка, публикации российских ученых. Методологической основой работы являются методы дедукции, сравнения, индукции, анализа и синтеза.

Результаты

Вначале надо определиться с содержанием понятия «низкотемпературный склад». В общем виде под ним понимается специализированное складское помещение, обладающее соответствующим оборудованием, призванным обеспечить долговременное хранение продукции в условиях низкой температуры (от +8 градусов до –24 градусов Цельсия).

Хотя российский рынок низкотемпературных складов в определенной мере обособлен от мирового рынка, все же для него характерны общие тенденции развития спроса и предложения. По данным исследования агентства Technavio, за период с 2024 года по 2029 год объем мирового рынка низкотемпературных складов увеличится на 260,4 млрд долларов США со среднегодовым темпом роста 19,3 % [9].

В качестве особенностей спроса на низкотемпературные склады в России можно выделить следующие моменты:

1. Низкотемпературные склады – это специализированный сегмент рынка складской недвижимости, в рамках которого практически отсутствуют стандартные планировки. Каждый из низкотемпературных объектов проектируется и строится, как правило, под заказ для конкретного потребителя.

2. Так как строительство низкотемпературных складов осуществляется под конкретного заказчика, возможности для аренды подобных площадей очень ограничены, а имеющиеся вакантные помещения могут не в полной мере отвечать запросам арендаторов из-за специфики реализуемых ими товаров. Эти обстоятельства предопределяют традиционно низкий уровень вакантности низкотемпературных площадей на рынке и высокие ставки арендной платы.

3. Поддержание определенного температурного режима внутри складских помещений диктует необходимость наличия специализированного холодильного оборудования, мощной системы вентиляции и особой планировки складских помещений. Эти особенности определяют более значительные вложения в строительство и обустройство складов, особенно морозильных. Процесс инвестирования в строительство новых низкотемпературных складов начался позже, чем обычных сухих, поэтому доля современных холодных складов на рынке относительно невелика.

4. Наряду с увеличенными инвестиционными затратами на строительство и оборудование низкотемпературных складов, операционные текущие затраты на их содержание в расчете на 1 кв. метр площади в 1,5-2 раза больше, чем у более традиционных помещений [5]. Из-за этого компании четко соотносят свои текущие и планируемые потребности со своими финансовыми возможностями, и на рынке практически отсутствуют сделки строительства или покупки низкотемпературных складов «про запас».

5. Так как возведение и оборудование низкотемпературных складов является более сложной задачей, строительство этих объектов обычно осуществляется специализированными строительными компаниями, круг которых ограничен. Обычно перечень реализуемых ими проектов представлен крупными складскими комплексами площадью от 30 тыс. кв. метров. Из-за этого

на рынке практически отсутствуют в продаже или в аренде небольшие по площади низкотемпературные объекты.

6. Круг компаний, нуждающихся в низкотемпературных складах, существенно более узок, тем тех, кто заинтересован в традиционных сухих складах. Это часть производителей и продавцов продовольственных товаров, дистрибьютеры ряда непродовольственных товаров, крупные розничные сети [8], а также часть логистических операторов, которые оказывают услуги по низкотемпературному хранению товаров.

7. Для рынка товаров, нуждающихся в низкотемпературных складах, очень существенно выражена сезонность, что обуславливает недоиспользование складских площадей в определенные периоды времени.

Низкое предложение новых современных низкотемпературных складов в 2022–2023 гг. при значительном объеме спроса со стороны участников рынка предопределило снижение уровня вакантности складских помещений при одновременном росте ставок арендной платы (таблица) [4].

Основные показатели рынка низкотемпературных складов Московского региона в 2020–2024 гг.

Показатели	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.
Общее предложение, тыс. кв. м.	1308	1490	1592	1665	1680
Новое строительство, тыс. кв. м.	182	102	73	15	126
Доля вакантных площадей, %	3,2	1,8	3,9	менее 1	менее 1
Ставка арендной платы, руб. в год за 1 кв. м.	8250	9250	11500	13500	18000
Величина операционных расходов руб. в год за 1 кв. м.	1450	1500	1800	1950	3000

Можно выделить ряд основных факторов, определяющих развитие сектора:

1. Инвестиционные планы крупнейших продуктовых ритейлеров и производителей продовольствия. Значительные объемы нового ввода позволят удовлетворить спрос на низкотемпературные склады, что позволит стабилизировать рынок и уровень арендных ставок.

2. Значение ставки рефинансирования ЦБ РФ. Существенная часть возводимых и планируемых к строительству низкотемпературных складов возводится с привлечением банковского кредитования. Высокое значение ставки рефинансирования снижает инвестиционную привлекательность многих новых проектов.

3. Доступ к необходимому холодильному, вентиляционному и подъемно-транспортному оборудованию. В настоящее время сроки поставки указанного оборудования существенно выросли, при сужении ассортимента возможного для ввоза на территорию России оборудования. Это обстоятельство повышает риск несвоевременного запуска новых проектов в стране.

Заключение

Российский рынок низкотемпературных складов по результатам 2024 года смог преодолеть спад ввода новых складских помещений, наблюдавшийся в 2022–2023 гг. Возросшие потребности отечественных ритейлеров, производителей и логистических операторов предопределили активизацию строительства новых складских комплексов. Но высокое значение ставки ЦБ РФ, возросшие риски инвестирования в проекты, особенно спекулятивные, должны в среднесрочной (до 3-х лет) перспективе сократить объем нового строительства. Новое строительство в основном будет осуществляться под заказ конкретных участников рынка.

В среднесрочной перспективе следует ожидать и изменения технологического оборудования низкотемпературных складов. Новые технологии в этой сфере постепенно станут внедряться на новых российских проектах низкотемпературных складов, качественно изменяя этот сектор складской недвижимости.

Литература

1. Боровских О.Н., Евстафьева А.Х. Развитие рынка складской недвижимости Российской Федерации // Экономика и предпринимательство. 2023. № 6(155). С. 255–259. DOI: 10.34925/EIP.2023.155.6.043.
2. Додорина И.В., Черняев Е.В. Терминально-складская инфраструктура: проблемы и перспективы // Вестник Института экономики Российской академии наук. 2024. № 5. С. 87–100.
3. Кензина Е.Ю. Факторы, определяющие стратегию инвесторов на первичном рынке коммерческой недвижимости // Известия Иркутской государственной экономической академии. 2009. № 1. С. 104–107.
4. Рынок низкотемпературных складов. Москва и Московская область. Август 2024 г. [Электронный ресурс]. URL: https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/023/gibg69shs197qyuv5ajaprib107sdwo/IBC-Real-Estate_Rynok-nizkotemperaturnykh-skladov_Moskva_08.2024_2pdf.com_edit_metadata.pdf
5. Федотов А.Н. Трансформация деятельности российских маркетплейсов в условиях санкционного давления // Baikal Research Journal. 2024. Т. 15, № 1. С. 71–83. DOI: 10.17150/2411-6262.2024.15(1).71-83.
6. Федотова Л. В. Анализ стоимости складской недвижимости зарубежный опыт // Форум. 2023. № 2(28). С. 126–129 [Электронный ресурс]. URL: https://elibrary.ru/download/elibrary_50383095_23036324.pdf
7. Царегородцева С.Р., Бублий Б. Я. Состояние и перспективы развития рынка складской недвижимости в Российской Федерации // Актуальные проблемы и перспективы развития экономики: российский и зарубежный опыт. 2024. № 2(49). С. 22–24.
8. Щепина С.В. Развитие существующих и альтернативных форматов торговли сетевого ритейла в условиях пандемии // Baikal Research Journal. 2021. Т. 12, № 2. DOI: 10.17150/2411-6262.2021.12(2).13.
9. Cold Storage Market Analysis APAC, North America, Europe, Middle East and Africa, South America - US, China, India, South Korea, Japan, France, Germany, Brazil, Italy, UK - Size and Forecast 2025-2029 [Electronic resource]. URL: <https://www.technavio.com/report/cold-storage-market-industry-analysis>