



JONES LANG
LASALLE®

Real value in a changing world

advance➤

ХОЛОДНЫЙ СЕКТОР

Рынок низкотемпературных складов Москвы

Москва как крупнейший город России является главным потребителем продуктов питания, которые привозятся из других регионов страны и импортируются из-за границы. Для большой их части требуются холодильные склады. Склады такого типа также востребованы для хранения лекарств и косметических средств.

До 2004-2005 годов абсолютное большинство холодильных складов Москвы относилось к старым постройкам советского периода, и активное развитие сегмента качественных холодильных складов началось совсем недавно.

В сегменте холодильных складов девелоперов привлекают более высокие (относительно сухих складов) арендные ставки и тесная связь с достаточно стабильными секторами, такими как продукты питания и напитки, лекарственные препараты, невзирая на то, что для данного сегмента характерны дополнительные риски (высокая стоимость строительства, жесткие требования потенциальных арендаторов). Как показал опыт 2009 года, даже в кризисный период спрос на холодные склады остается достаточно стабильным.

Низкотемпературные складские помещения

Большая часть продуктов питания, поставляемых в Москву, лекарства и косметические средства требуют хранения при особых температурных режимах. Для этого требуется значительное количество холодных складов.

По общему объему низкотемпературных складских помещений Россия занимает третье место после США и Японии (по данным Международной Ассоциации Холодильных Складов – IARW, 2008).

Стоит учитывать, что структура данного рынка коммерческой недвижимости в России имеет свои особенности. Рынок *качественных* низкотемпературных складских помещений – это относительно новый сегмент, в котором до 2005 года более 85% составляли овощебазы и хладокомбинаты советских времен.

Из-за специфичности данного рынка классификации аналогичной существующей для сухих складских помещений для низкотемпературных складов нет. На практике современные складские помещения на первом этаже здания с высотой потолков от 8 метров, наличием специализированной зоны погрузки относят к низкотемпературным складам *Класса А*.

Реконструированные и переоборудованные помещения (не обязательно на первом этаже) с высотой потолков до 8 метров относят к помещениям *Класса В*.

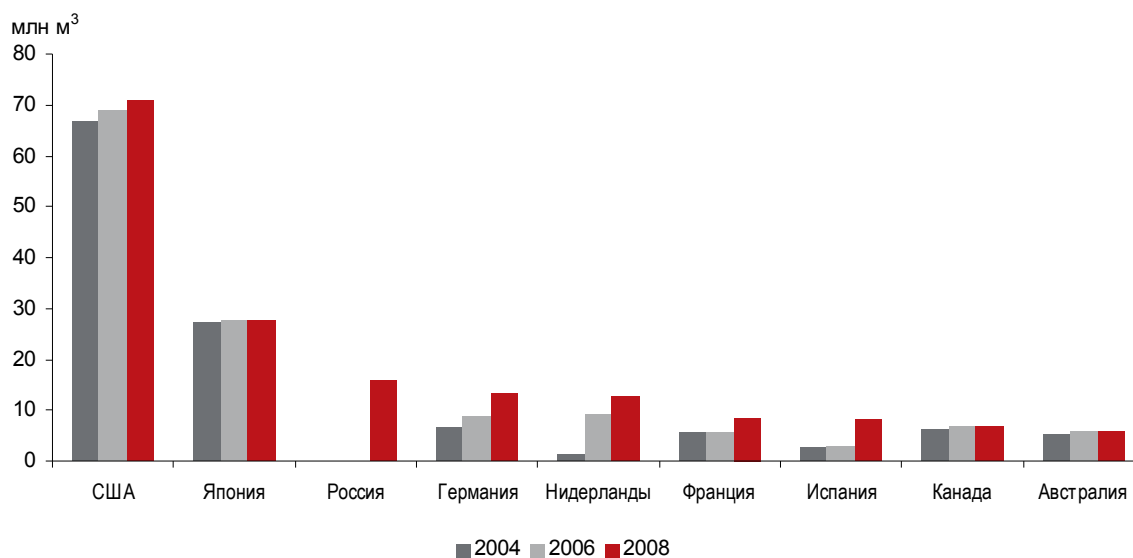
Низкотемпературные склады в нереконструированных производственных помещениях, хладокомбинатах советской постройки относят к *Классу С* и ниже.

Следует отметить, что отсутствие сложившейся классификации холодильных складов характерно и для некоторых развитых рынков. На рынке США, крупнейшем по общему объему, также не существует официально принятой классификации – как правило, класс определяется характеристиками конкретного здания.

Низкотемпературные складские помещения разделяются по температурному режиму, который они предоставляют. Можно подразделить склады на *холодильные* (с плюсовой температурой или около нуля) и *морозильные* (с температурой ниже –15).



Объем низкотемпературных складских помещений по странам



Источник: Международная Ассоциация Холодильных Складов (IARW)

Предложение

Общее предложение коммерческих низкотемпературных площадей Московского региона (Москва и Московская область) составляет порядка 550-570 тыс. кв. м.

Тип

Примерно половина предлагаемых в столице «холодных» складских площадей относится к смешанным складам, то есть предоставляющим как холодильные, так и морозильные помещения. Около 37% площадей предлагается в морозильных, и 11% – в холодильных складах.

Качество

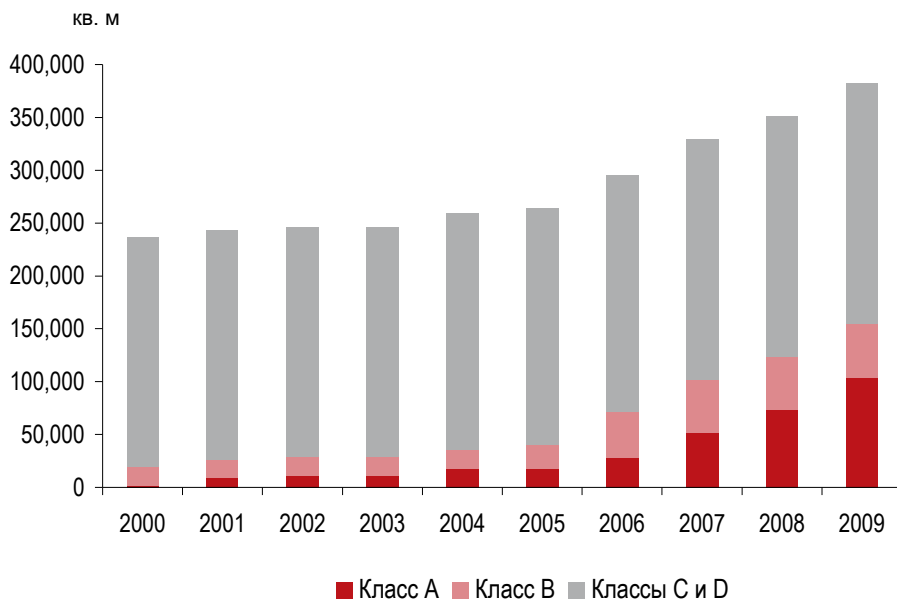
Основной объем спекулятивных низкотемпературных складов представлен хладокомбинатами, овощехранилищами, мясокомбинатами и молокозаводами советской постройки, требующими ремонта и реконструкции. Такого рода помещения составляют более половины предложения.

Активное развитие качественных холодильных складов как отдельного сегмента началось 4-5 лет назад, когда их доля превысила 15% от общего объема рынка. На конец 2009 года этот показатель достиг 40%, около 220–230 тыс. кв. м (27% приходится на Класс А, 13% - на Класс В). Современные, отвечающие международным стандартам хранения помещения, предоставляются, как правило, в холодильных складах логистических операторов либо в реконструированных помещениях производственных компаний.

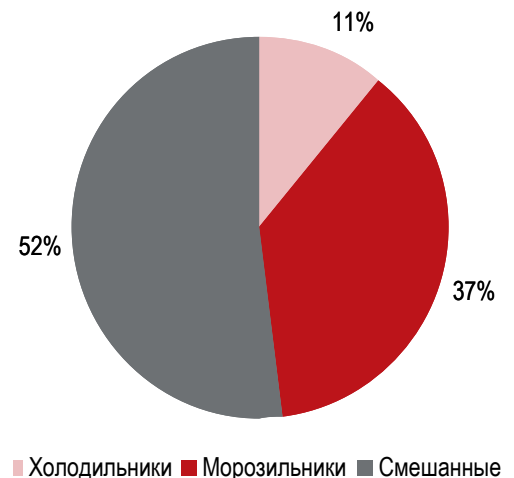
Географическая структура

География предложения низкотемпературных складов в основном определяется расположением московских хладокомбинатов, мясокомбинатов, молокозаводов. Большая часть складских площадей данного типа сосредоточена в южной и северо-восточной частях Москвы и Московской области. Около 40% рынка (220-250 тыс. кв. м) холодильных и морозильных складов сосредоточено в Москве и ближайших к столице складских комплексах (5-7 км от МКАД). Это связано со спецификой транспортировки товаров.

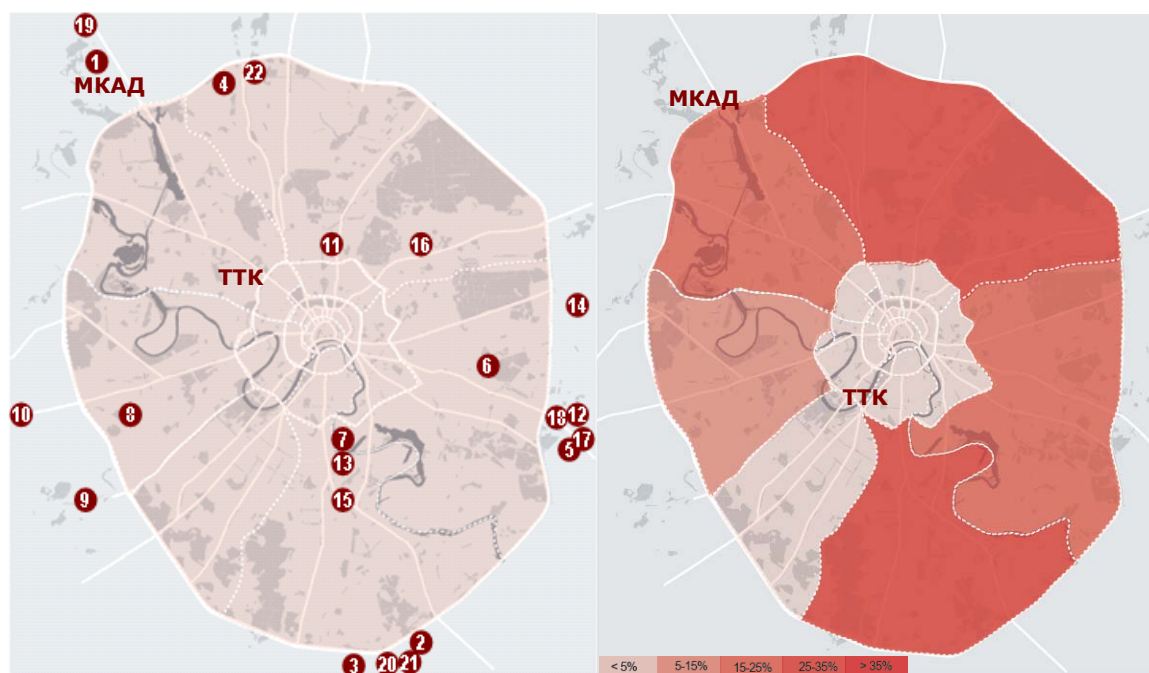
Динамика предложения низкотемпературных складов по классу



Распределение предложения по виду площадей, 2009



Расположение низкотемпературных складов в Москве и области



Показаны комплексы площадью более 2000 кв. м

Доли низкотемпературных складов внутри МКАД и в 5-7 км от МКАД

№	Объект	№	Объект
1	Агрологистик	12	Складской комплекс Springs Park I
2	АСЦ Калиновка	13	ВВВ Котляковский
3	ФМ Логистик Чехов	14	Univeg Logistics
4	Икма	15	Складской комплекс Садко
5	Инко Жуковский	16	Терминал Виктория
6	Айтемс	17	Складской комплекс Springs Park II
7	Курьяново	18	Томино ТЛК
8	Проснаб холодильный склад	19	Складской комплекс Севертранс 3
9	Складской комплекс Солнцево	20	Склад Мираторг
10	Рент-центр НЛК	21	Агротерминал
11	Склад Agama Fridge	22	Терра-Логистика

Источник: Jones Lang LaSalle

Затраты на строительство

Относительно низкий объем нового строительства в данном сегменте связан с тем, что у большинства девелоперов мало опыта в реализации низкотемпературных объектов, строительство которых к тому же обходится в 2-2,5 раза дороже сухих складов. Среди удорожающих факторов – нестандартные материалы стен, системы вентиляции и непосредственно холодильное оборудование. Особенно это касается складских помещений глубокой заморозки, так как их конструктивные характеристики существенно отличаются от сухих.

Холодильные склады отличаются повышенным энергопотреблением, что приводит к необходимости получения дополнительных лимитов на электроэнергию. Кроме того, для складов-холодильников чрезвычайно важна бесперебойность питания, так как отключение электричества может привести к размораживанию и порче товара. В связи с этим девелоперы устанавливают резервные электрогенераторы. На некоторые склады для этой цели проведено несколько независимых линий электропередач.

Склады собственников

Низкотемпературные склады – достаточно специфический сегмент коммерческой недвижимости. Крупным производственным и торговым компаниям зачастую сложно найти помещения, подходящие их требованиям по удаленности от производственных баз или дистрибьюторских центров, температурным режимам, объему. Это является одной из причин появления на рынке большого количества складов собственников. Nestle, Campina, Ehrman, X5 Retail Group, Очаково и другие уже имеют собственные низкотемпературные складские помещения рядом со своими производственными мощностями.



Спрос

Востребованность «холодных» складских помещений обусловлена, прежде всего, наличием спроса конечного потребителя на продукцию, требующую особых температурных режимов хранения. С ростом доходов населения происходят качественные изменения в образе жизни людей: многие предпочитают не готовить дома, а питаться в кафе и ресторанах или использовать полуфабрикаты. При этом растет потребление охлажденных или замороженных продуктов. Спрос на такого рода продукты оставался стабильным даже в условиях кризиса. Благодаря этому холодильные склады продолжают пользоваться устойчивым спросом.

Можно выделить следующие группы арендаторов морозильных и холодильных складов по секторам экономики:

Основным отличием спроса в этом сегменте коммерческой недвижимости является его четкая сегментация по отрасли деятельности арендатора, которая накладывает жесткие требования на такие характеристики склада как:

- температурный режим и влажность;
- энергосберегающее оборудование;
- системы циркуляции воздуха;
- удаленность от точек сбыта продукции;
- требования к материалам отделки внутренних стен склада, обусловленные СНиПами;
- требования санэпидемслужбы.



Пищевая промышленность

Производство мясной продукции и полуфабрикатов, производство продуктов из рыбы и морепродуктов; производство молочной и кисломолочной продукции, мороженого; производство замороженной плодоовощной продукции и грибов; производство и поставка продуктов питания для отелей, ресторанов, кафе (HoReCa); производство хлебобулочных полуфабрикатов и кондитерских изделий.

Торговля

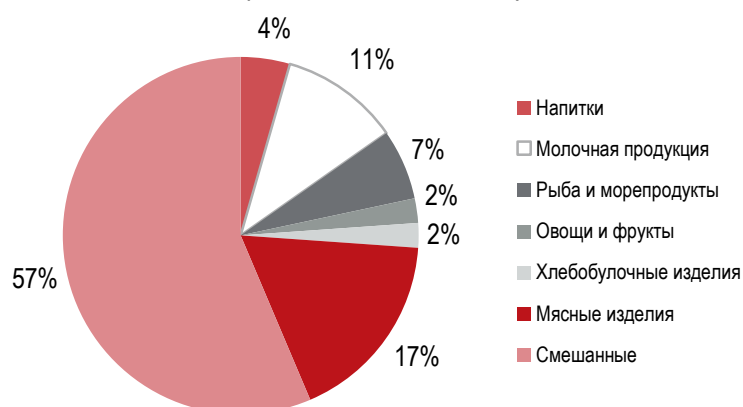
Оптовые поставки охлажденной и замороженной продукции; розничная торговля продуктами питания.

Фармацевтика

Производство и поставка лекарственных препаратов, требующих специальных температурных режимов хранения.

Москва является главным потребителем вышеперечисленных категорий товаров, которые завозятся сюда из всех регионов России и импортируются из других стран, что стимулирует спрос на холодные складские помещения.

Распределение арендаторов по типу продукции (в складах Классов А и В)



Источник: Jones Lang LaSalle

Тип хранимого товара определяет необходимый температурный режим. Для каждого товара он индивидуален, при этом можно выделить следующие режимы:

- +14 - +16 - Шоколад и шоколадные изделия
- +4 - +1 - Овощи, фрукты, кондитерские изделия
- +2 - +7 - Мясная, рыбная гастрономия, сыры, молочная продукция
- -1 - +2 - Свежее мясо, свежая рыба (на льду), морепродукты
- -15 - -18 - Мягкое мороженое
- -18 - Замороженные продукты, мясо, рыба, пельмени и т.д.
- -24 - Мороженое
- -45 - Особый режим для быстрой заморозки, для некоторых медицинских препаратов

Это приводит к увеличению спроса на холодильные площади международного класса.

Для оптовых торговых операторов, как правило, требуются универсальные склады, поддерживающие разные температурные режимы от +5°C до -18°C, для хранения большого ассортимента продукции. Крупным производителям мясной продукции зачастую требуется железнодорожный доступ. Также весьма специфические санитарные требования предъявляются со стороны фармацевтических компаний.

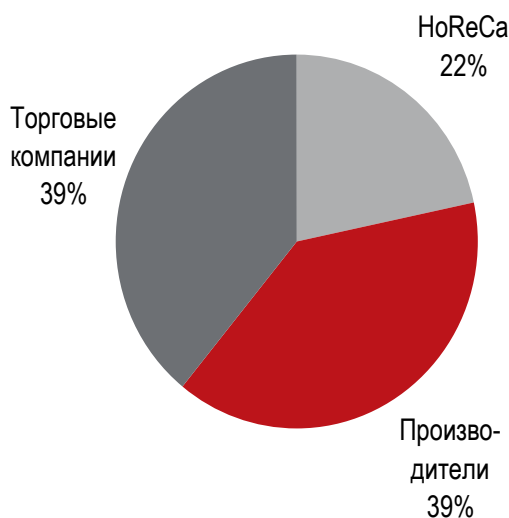
Размер запросов на холодильные склады обычно варьируется от 1-3 до 10 тыс. кв. м в зависимости от требований конкретного арендатора. Самыми активными арендаторами являются торговые операторы и производители продуктов питания (почти по 40% каждый от всех арендованных площадей). Большая часть холодных площадей (72%) арендуется отечественными компаниями.

Спрос именно на качественные «холодильники» рос с развитием экономики. При этом конечный потребитель стал избирательнее в выборе продуктов питания. К тому же, иностранные торговые компании, приходя на отечественный рынок, предъявляют более жесткие требования к условиям хранения своих товаров.

Распределение арендаторов

по типу

по происхождению



Крупные компании со сложной логистикой нуждаются в современных качественных складах. Из-за специфики требований компании либо строят склады сами, либо заключают с девелоперами договоры на строительство под заказ по схеме built-to-suit.

Сегодня большинство небольших компаний размещаются в складах Класса В и ниже и довольны существующим предложением. Однако перепрофилирование и вывод части промышленных объектов за черту города согласно Генеральному плану города Москвы приведет к уменьшению предложения таких складов. В последние годы уже был выведен ряд хладокомбинатов (№1, №3, №21, Бирюлевский), а новое строительство современных холодильных складских площадей остается ограниченным. В связи с этим возникает дополнительный дефицит площадей в данном складском сегменте, в особенности морозильных складов.

Кроме того, одной из особенностей спроса на данный сегмент складской недвижимости является его сезонная составляющая. Продажи некоторых групп товаров, таких как напитки, мороженое, овощи, фрукты и т.д. зависят от времени года, соответственно потребность компаний в холодильных складах также варьируется в зависимости от времени года. Это отражается в особенностях условий аренды. Компании с сезонным бизнесом могут арендовать склады на срок от 1 до 11 месяцев.





Соотношение спроса и предложения

Ставки аренды

Ставки аренды на качественные низкотемпературные складские площади в среднем в два раза выше, чем на сухие склады, и составляют 6 100-7 700 руб./кв. м./год (200–270 долл.), не включая НДС. В связи с нехваткой холодильных и морозильных складов, соответствующих международным стандартам, разница между уровнями арендных ставок на сухие и холодильные склады будет увеличиваться.

Доля свободных площадей

По состоянию на конец 2009 года доля свободных площадей на рынке составляла около 10%, но летом этот показатель опускается до 5%. При этом стоит учитывать, что для холодильных складов это является большим дефицитом, чем для сухих, так как низкотемпературный склад может подойти ограниченному кругу потенциальных арендаторов, поскольку в данном сегменте нет такой универсальности помещений как в сухих складах.

Условия договоров аренды

В связи с сезонностью данного рынка сроки аренды для разных типов арендаторов могут существенно отличаться. Для компаний, чья активность равномерно распределена в течение года, они составляют до 4-5 лет. Для организаций, связанных с сезонным бизнесом (мороженое, фрукты, овощи), предлагаются договоры на срок от 1 до 11 месяцев.

Короткие договора аренды приводят к тому, что замена холодильного оборудования в складах происходит, как правило, за счет девелопера. Расходы на смену холодильного оборудования, в том числе, отражаются на более высоком уровне арендных ставок на холодные склады. В то же время, в случае, если арендатор прерывает договор аренды, до оговоренного в договоре срока, выставляются штрафные санкции и расходы на переоборудование переносятся на арендатора.

Холодильные складские площади зачастую предлагаются посуточно, со ставкой аренды от 26 до 53 руб./кв. м. в зависимости от расположения склада, его температурного режима, а также набора предоставляемых услуг.

Поскольку помещения в холодильных и морозильных складах требуют высокого энергопотребления, оплата электроэнергии берется с арендатора отдельно, при этом тарифы на оплату зачастую имеют прогрессивную шкалу в зависимости от температурного режима помещений: чем он ниже, тем выше ставка оплаты электричества.

В связи со сложностью адаптации большинства помещений низкотемпературных складов под нужды конкретного арендатора без их существенного переоборудования, на рынке существуют договоры, по которым арендатор дополнительно оборудует площади под себя. Примером такого рода проектов служит компания Univeg, арендующая складские площади в East Park, но самостоятельно оборудовавшая их под холодильные помещения. Также компании заключают с девелоперами договоры на строительство склада built-to-suit с последующей арендой или покупкой в собственность.

Заключение

Холодильные складские помещения международного класса – новый сегмент для России, который начал развиваться только с 2004 - 2005 годов, демонстрируя ежегодный рост на 30-40%. Из-за особенностей объектов данного сегмента, в нем не сложилось четкого деления по классам и температурным режимам.

Спрос на низкотемпературные склады обуславливается потребностями конечного потребителя. Они необходимы для хранения жизненно важных групп товаров, таких как продукты питания и лекарства. Основными арендаторами являются торговые компании, производственные компании и HoReCa (отели, рестораны, кафе).

Благодаря устойчивости спроса на продукцию этих секторов, потребность в холодных складах оставалась стабильной, несмотря на кризис. При этом в отличие от рынка сухих складов в сегменте холодных складов по-прежнему сохраняется дефицит качественного предложения.

Кроме того, данный рынок подвержен влиянию сезонного фактора, что обуславливает сезонные колебания доли свободных площадей, широкое разнообразие сроков аренды для разных типов арендаторов и достаточно гибкие условия договоров.

Сегмент холодных складов остается достаточно привлекательным для девелоперов, несмотря на существующие риски (высокая стоимость строительства, жесткие требования потенциальных арендаторов). Спрос на него достаточно стабилен, так как он обслуживает сферы продуктов питания, напитков, лекарственных препаратов, то есть жизненно необходимые для человека. Высокие затраты на строительство, короткие договоры аренды в этом секторе делают предварительные договоры аренды предпочтительными для девелопера. Это стимулирует девелоперов искать пути снижения рисков (такие как built-to-suit), делая рынок низкотемпературных складских помещений менее «холодным».





Владимир Пантюшин
Национальный директор
Директор по России и СНГ
Аналитический отдел
vladimir.pantyushin@eu.jll.com



Ольга Рыбакова
Старший консультант
Руководитель аналитики складской и
офисной недвижимости
olga.rybakova@eu.jll.com



Петр Зарицкий
Заместитель директора
Руководитель отдела складских и
индустриальных помещений
petr.zaritskiy@eu.jll.com

Jones Lang LaSalle
115054, Россия, Москва
Космодамианская наб. 52, корп. 3
Тел.: +7 495 737 8000
Факс: +7 495 737 8011
www.joneslanglasalle.ru