



# РЫНОК НИЗКО- ТЕМПЕРАТУРНЫХ СКЛАДОВ

Москва и Московская область  
Итоги 2025



# Ключевые цифры

	2020	2021	2022	2023	2024	Итоги 2025	Прогноз 2026
<b>Общее предложение<sup>1</sup></b> низкотемпературных складов, тыс. кв. м, классы А и В	3 795	4 186	4 564	4 585	4 637	4 912	5 151
<b>Новое строительство</b> низкотемпературных складов, тыс. кв. м, классы А и В	296	391	378	21	52	275	239
<b>Доля свободных площадей</b> в низкотемпературных складах, %, классы А и В	3,2%	1,8%	3,9%	<1%	<1%	4,6%	4,0%
<b>Ставка аренды<sup>2</sup></b> на низкотемпературные склады, руб./кв. м/год, класс А	8 250	9 250	11 500	13 500	18 500	18 500	18 500
<b>Операционные расходы<sup>3</sup></b> в низкотемпературных складах, руб./кв. м/год, класс А	1 450	1 500	1 800	1 950	3 200	3 200	3 200



## Повышенные объемы ввода

Объем нового строительства низкотемпературных складов увеличился в 5 раз г/г, 87% от ввода пришлось на крупные BTS-объекты продуктовых ритейлеров



## Рост вакантности на фоне борьбы за эффективность

Рост доли свободных площадей связан с оптимизацией использования складских площадей одним из ключевых игроков рынка продуктового ритейла. Без учета данной опции объем предложения в спекулятивных готовых объектах сохраняется на минимальном уровне



## Ставки аренды остановили рост, но не снижаются

Несмотря на общее охлаждение рынка, дефицит низкотемпературных площадей сохраняется, в связи с чем ставки аренды сохранились на уровне 2024 года

<sup>1</sup> Указана общая площадь складских зданий, включая сухую и низкотемпературную часть.

<sup>2</sup> Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды без НДС, ОПЕХ и коммунальных платежей.

<sup>3</sup> Операционные расходы не включают НДС.

# Существующее предложение

Низкотемпературные склады

4 912 тыс. кв. м

Общее существующее предложение<sup>1</sup>

41% составляет доля холодильных, морозильных и мультитемпературных блоков в общем существующем предложении

По итогам 2025 года в Московском регионе объем ввода складов с низкотемпературным режимом составил 275 тыс. кв. м, что в 5 раз превышает результат 2024 года. 87% от общего ввода пришлось на объекты продуктовых ритейлеров, которые были реализованы по схеме «built-to-suit».

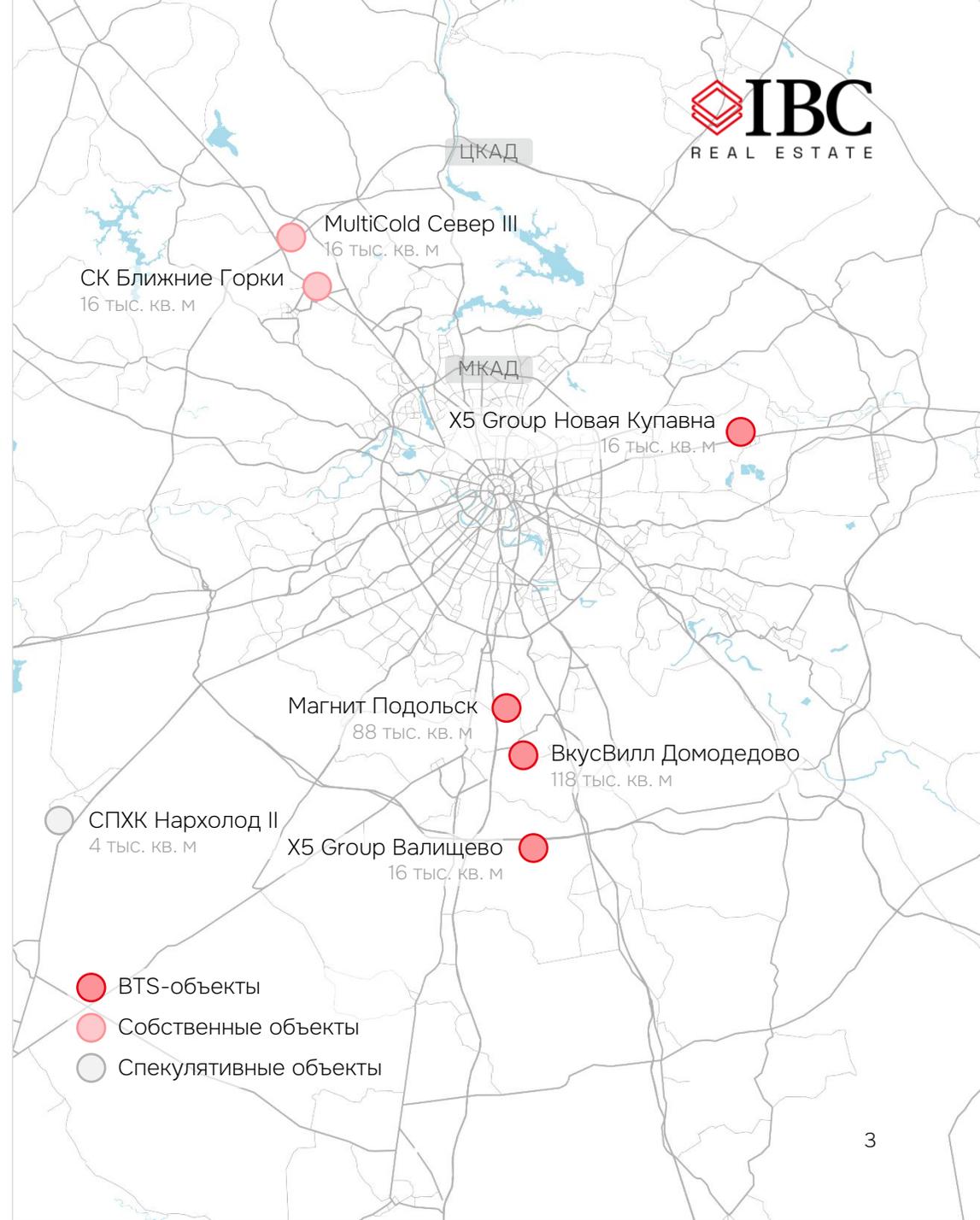
## Новое строительство

Классы А и В, тыс. кв. м



<sup>1</sup> Указана общая площадь складских зданий классов А и В, включая сухую и низкотемпературную часть.

Объекты, введенные в 2025 году



# Строящиеся объекты

## Низкотемпературные склады

На этапе строительства находятся 239 тыс. кв. м складов с низкотемпературным режимом, заявленных к вводу в 2026 году. В случае реализации всех объектов показатель год к году уменьшится на 13%.

Структура ожидаемого ввода выглядит следующим образом: 36% будет построено под нужды продуктовых ритейлеров, еще 33% составляют спекулятивные объекты. Оставшийся объем придется на крупный объект логистического оператора.

При этом на рынке наблюдается устойчивая тенденция расширения складских портфелей продуктовых ритейлеров на востоке и юге Московского региона в течение последних нескольких лет.

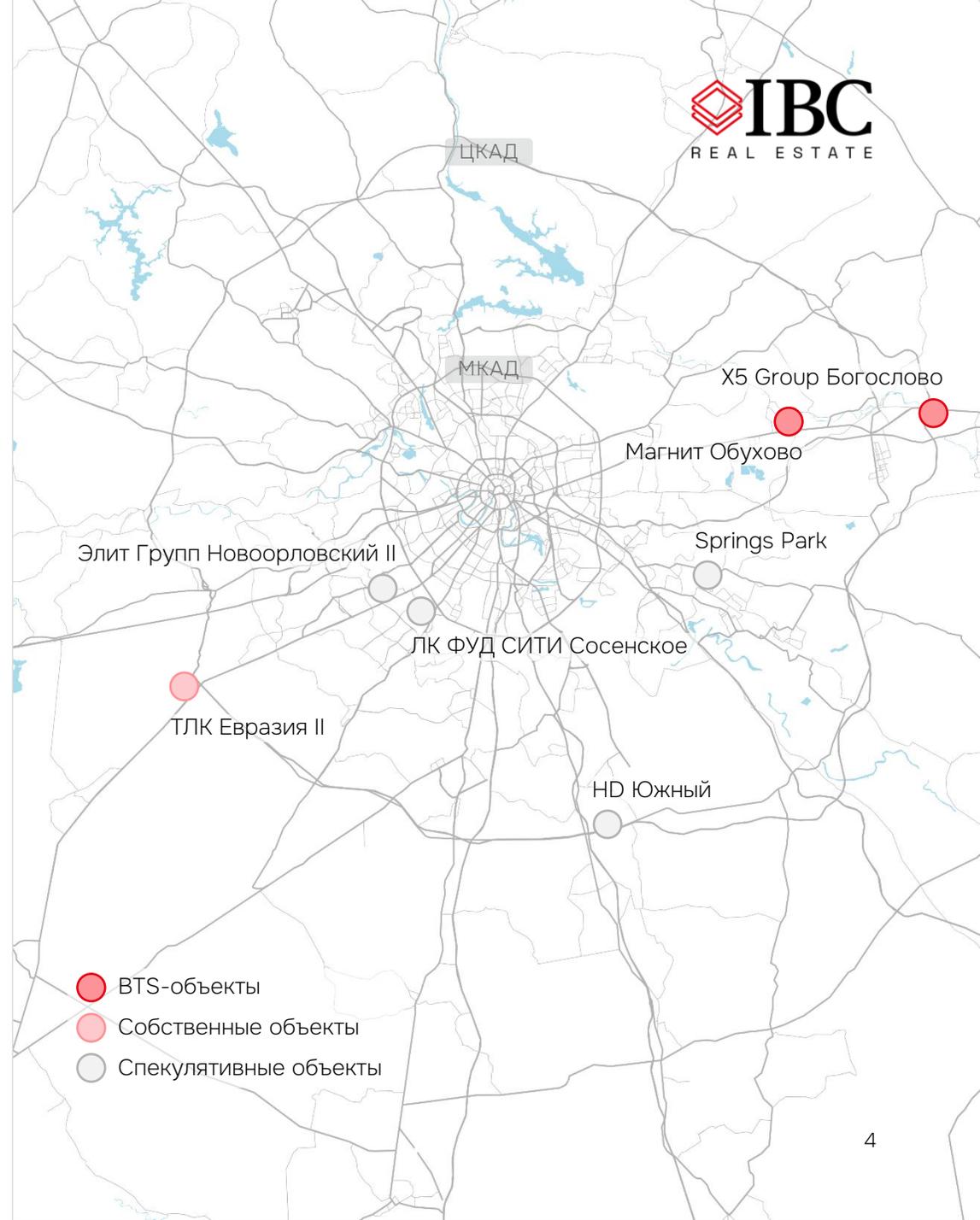
### Крупнейшие объекты на этапе строительства

Объект	Общая площадь	Класс	Тип	Год ввода <sup>1</sup>
ТЛК Евразия II <sup>2</sup>	75 тыс. кв. м	A	Собственный / ЗРЛ	2026
X5 Group Богослово	43 тыс. кв. м	A	BTS продажа	2026
Магнит Обухово	43 тыс. кв. м	A	BTS аренда	2026
Элит Групп Новоорловский II	40 тыс. кв. м	A	Спекулятивный	2026
HD Южный (к. 8.1)	24 тыс. кв. м	A	Спекулятивный	2026
ЛК ФУДСИТИ Сосенское	12 тыс. кв. м	B	Спекулятивный	2026
Springs Park (к. 9)	2 тыс. кв. м	A	Спекулятивный	2026

<sup>1</sup> Заявленный девелопером год ввода в эксплуатацию.

<sup>2</sup> В составе комплекса предусмотрены низкотемпературные блоки общей площадью 2 000 кв. м.

Крупнейшие строящиеся объекты



# Планируемые объекты

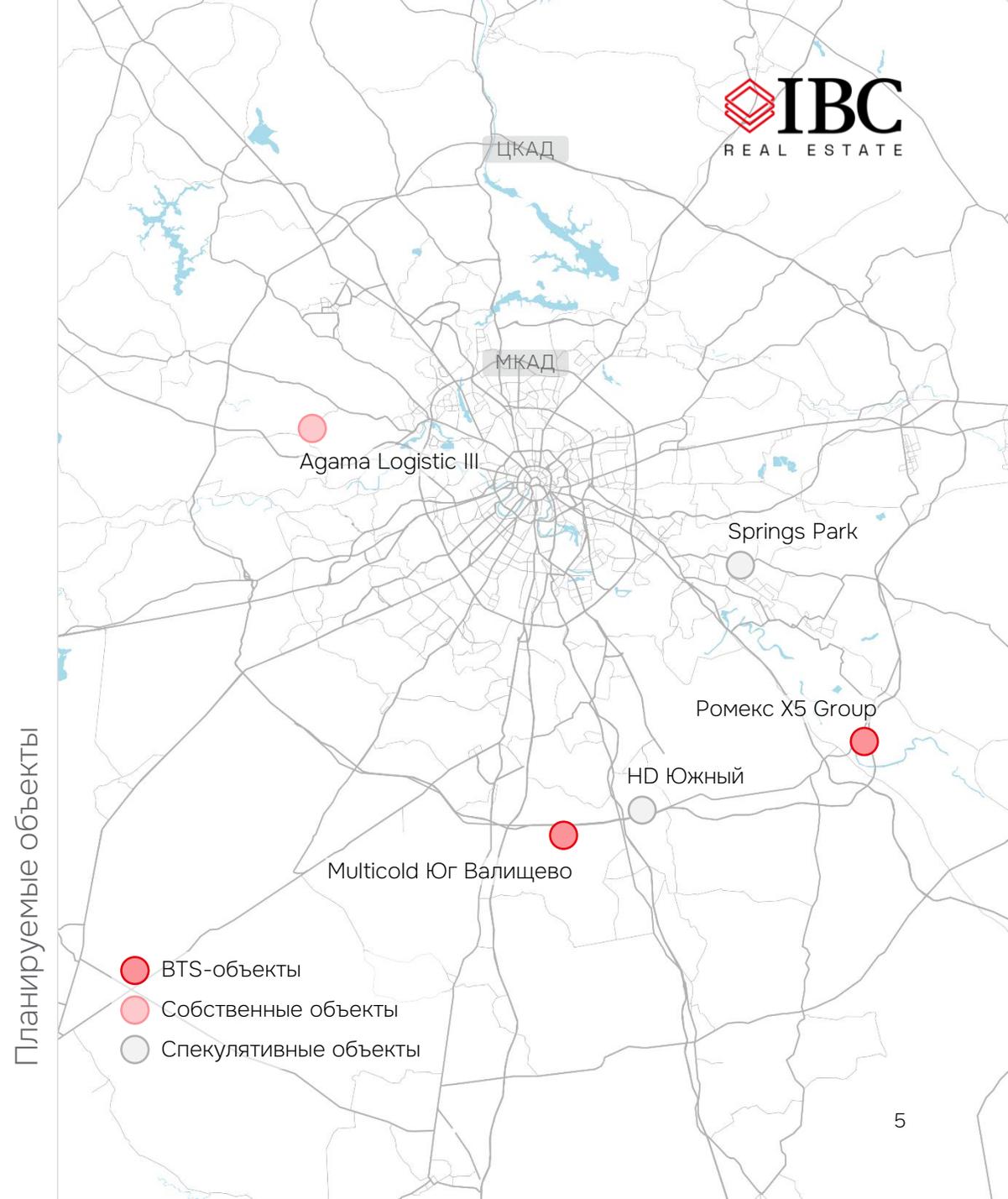
## Низкотемпературные склады

Объем планируемых к реализации складских объектов с низкотемпературными площадями в Москве и Московской области составляет более 297 тыс. кв. м. Однако на данный момент девелоперы сфокусированы на завершении текущих строящихся объектов, а сроки реализации проектов, еще не вышедших на этап строительства, переносятся ввиду ограниченного спроса и охлаждения экономики в целом.

В ближайшей перспективе прирост предложения складских площадей будет во многом определяться потребностями ключевых игроков рынка. Новое предложение формируется преимущественно продуктовым ритейлом, наращивающим складскую инфраструктуру для расширения географического покрытия и обслуживания растущего спроса.

### Крупнейшие объекты на этапе планирования

Объект	Общая площадь	Класс	Тип
Multicold Юг Валищево	150 тыс. кв. м	A	BTS аренда
Ромекс X5 Group	85 тыс. кв. м	A	BTS аренда
HD Южный (к. 8.2)	24 тыс. кв. м	A	Спекулятивный
HD Южный (к. 6)	12 тыс. кв. м	A	Спекулятивный
Agama Logistic III	9 тыс. кв. м	A	Собственный / ЗРЛ
Springs Park (к. 10)	4 тыс. кв. м	A	Спекулятивный



# Вакантность и ставки аренды

## Низкотемпературные склады

Доля вакантных площадей с низкотемпературным режимом по итогам 2025 года составила **4,6%**. На рост индикатора значительно повлиял ввод объекта, реализованного для продуктового ритейлера, который еще на этапе строительства начал маркетироваться. Без учета данной крупной опции, предлагаемой в субаренду, объем предложения в спекулятивных готовых объектах остается минимальным, а средний размер предлагаемого блока не превышает 1,2 тыс. кв. м.

4,6 %

Доля вакантных площадей  
Классы А и В

+4,3 п.п.

Доля вакантных площадей  
Классы А и В

Несмотря на общее охлаждение рынка, проблема дефицита низкотемпературных площадей сохранилась, в связи с чем корректировка не коснулась ставок аренды на низкотемпературные площади. Таким образом, запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на существующие низкотемпературные склады класса А в Москве и Московской области составила 18,5 тыс. рублей за кв. м в год в среднем по рынку, оставшись на уровне конца 2024 года. В разрезе сегментов для холодильных объектов индикатор варьируется в пределах 15–17 тыс. рублей за кв. м в год, для морозильных – в диапазоне 20–22 тыс. рублей за кв. м в год.

Запрашиваемая стоимость хранения европаллет на конец 2025 года в холодильных складах составила 48-50 рублей за п.м. в сутки, в морозильных – 57-60 рублей за п.м. в сутки.

На фоне дефицита существующего и строящегося вакантного предложения девелоперы предлагают в качестве опций строительство объектов по схеме «built-to-suit» со сроком реализации 12–18 месяцев, которые маркетируются по ставкам 15–16 тыс. рублей за кв. м в год для холодильных и 18–20 тыс. рублей за кв. м в год для морозильных складов.

## Холодильные объекты

15–17 тыс. руб.  
кв. м в год

Ставка аренды  
на существующие<sup>1</sup> объекты  
Класс А

15–16 тыс. руб.  
кв. м в год

Ставка аренды  
на built-to-suit<sup>2</sup> объекты  
Класс А

3,2 тыс. руб.  
кв. м в год

Операционные расходы<sup>3</sup>  
Класс А

48–50 руб. за п.м.  
сутки

Стоимость хранения европаллет<sup>3</sup>

## Морозильные объекты

20–22 тыс. руб.  
кв. м в год

Ставка аренды  
на существующие<sup>1</sup> объекты  
Класс А

18–20 тыс. руб.  
кв. м в год

Ставка аренды  
на built-to-suit<sup>2</sup> объекты  
Класс А

3,2 тыс. руб.  
кв. м в год

Операционные расходы<sup>3</sup>  
Класс А

57–60 руб. за п.м.  
сутки

Стоимость хранения европаллет<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды без НДС, ОРЕХ и коммунальных платежей.

<sup>2</sup> Экспертная оценка IBC Real Estate.

<sup>3</sup> Стоимость указана без НДС.

# Ключевые выводы

## 2025

Прирост предложения на рынке обеспечен вводом BTS-объектов под нужды продуктовых ритейлеров. Строительство спекулятивных проектов крайне ограничено

Доля вакантных площадей выросла за счет выхода на рынок крупной опции в субаренду от ключевого игрока продуктового ритейла, а ставки аренды остановили рост на фоне общего охлаждения рынка

Будущее предложение – результат точечного расширения крупных игроков рынка, которые уже владеют логистическими центрами с низкотемпературными площадями, а также продуктовых ритейлеров

## 2026

В условиях, когда игроки рынка сфокусированы на сокращении издержек и повышении операционной эффективности, реализация новых спекулятивных объектов сопровождается высокими рисками

Проблема дефицита низкотемпературных складских площадей сохранится, в связи с чем ставки аренды сохранятся на уровне 2024 года, рост не прогнозируется ввиду ограниченного спроса

В ближайшей перспективе рынок низкотемпературных складов в Московском регионе будет зависеть преимущественно от потребностей продуктовых ритейлеров в условиях роста и развития e-grocery



*Совершенство  
в деталях*



### Евгений Бумагин

Член совета директоров,  
руководитель департамента  
по работе со складскими  
и производственными  
помещениями



### Екатерина Ногай

Руководитель департамента  
исследований и аналитики



### Юлия Бояркина

Старший аналитик департамента  
исследований и аналитики

# Спасибо



## Россия

Москва, БЦ Lighthouse  
ул. Валовая, д. 26  
moscow.russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург, БЦ Пассаж  
ул. Итальянская, д. 17  
st.petersburg.russia@ibcrealestate.ru

## Казахстан

Алматы, SmArt.Point  
ул. Байзакова, д. 280  
almaty.kazakhstan@ibcrealestate.kz