



РЫНОК НИЗКО- ТЕМПЕРАТУРНЫХ СКЛАДОВ

Москва и Московская область
Май 2025



Ключевые цифры



	2020	2021	2022	2023	2024	Май 2025	2025П
Общее предложение¹ низкотемпературных складов, тыс. кв. м, классы А и В	3 557	3 947	4 252	4 267	4 293	4 495	4 604
Новое строительство низкотемпературных складов, тыс. кв. м, классы А и В	289	390	305	15	26	202	310
Доля свободных площадей в низкотемпературных, %, классы А и В	3,2%	1,8%	3,9%	<1%	<1%	2,8%	<1%
Ставка аренды² на низкотемпературные склады, руб./кв. м/год, класс А	8 250	9 250	11 500	13 500	18 500	18 500	18 500
Операционные расходы³ в низкотемпературных складах, руб./кв. м/год, класс А	1 450	1 500	1 800	1 950	3 200	3 200	3 200

□ **Ставки аренды остановили рост**

На фоне снижения деловой активности игроков рынка рост ставок аренды прекратился – по итогам 5 месяцев 2025 года ставки аренды сохранились на уровне конца 2024 года.

⌞ **Волатильность вакантности**

Увеличение доли свободных площадей обусловлено появлением одной крупной опции в субаренду от ключевого игрока рынка продуктового ритейла.

⌵ **Повышенные объемы ввода**

В связи с переносом сроков ввода крупных BTS проектов продуктовых ритейлеров с 2024 года на 2025 год ожидается повышенный годовой объем нового строительства, что, однако, не приведет к росту вакантных площадей.

¹ Указана общая площадь складских зданий, включая сухую и низкотемпературную часть.
² Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.
³ Операционные расходы не включают НДС.

Существующее предложение

Низкотемпературные склады

4 495 тыс. кв. м

Общее существующее предложение¹

40 %

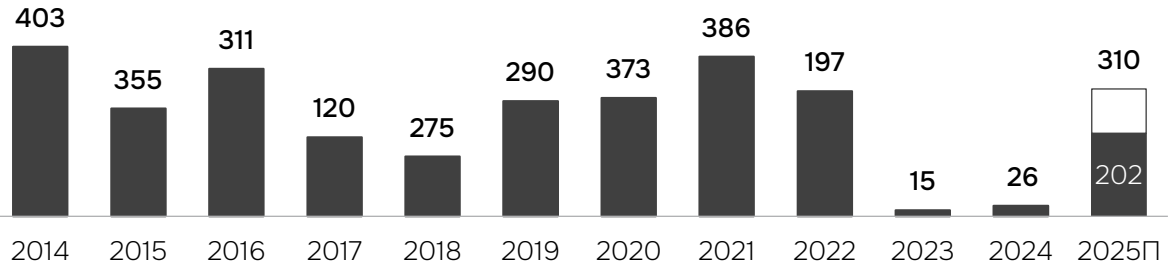
Доля низкотемпературных площадей в общем предложении²

Объекты, введенные за январь-май 2025

Объект	Общая площадь	Класс	Тип
ВкусВилл Домодедово	118 тыс. кв. м	A	BTS аренда
Магнит Подольск I	68 тыс. кв. м	A	BTS аренда
X5 Group Новая Купавна	16 тыс. кв. м	A	BTS продажа

Новое строительство

Классы A и B, тыс. кв. м



¹ Указана общая площадь складских зданий классов A и B, включая сухую и низкотемпературную часть.
² Указана доля холодильных, морозильных и мультитемпературных блоков в общем существующем предложении.



Объекты, введенные за январь-май 2025



Строящиеся проекты

Низкотемпературные склады

По итогам января-мая 2025 года в регионе наблюдаются повышенные объемы ввода складов с низкотемпературным режимом (совокупно 202 тыс. кв. м) ввиду завершения ряда крупных проектов продуктовых ритейлеров, ввод которых ожидался еще в 2024 году.

Также на этапе строительства находятся еще 108 тыс. кв. м, заявленных к вводу до конца года. **Ожидаемый совокупный объем нового строительства по итогам 2025 составляет 310 тыс. кв. м, что в случае реализации всех проектов превысит показатель прошлого года в 12 раз.**

Появление новых проектов на рынке преимущественно зависит от возникающих потребностей в дополнительных складских площадях продуктовых ритейлеров, которые, как правило, реализуют проекты по схеме BTS продажа/BTS аренда.

Крупнейшие объекты на этапе строительства

Объект	Общая площадь	Класс	Тип	Год ввода ¹
Магнит Обухово	45 тыс. кв. м	A	BTS аренда	2026
HD Южный (8.1)	24 тыс. кв. м	A	Спекулятивный	2025
Элит Групп Новоорловский II	24 тыс. кв. м	A	Спекулятивный	2025
Магнит Подольск II	18 тыс. кв. м	A	BTS аренда	2025
Multicold Север III	16 тыс. кв. м	A	3PL	2025
X5 Group Валищево	16 тыс. кв. м	A	BTS продажа	2026

¹ Заявленный год ввода.



Крупнейшие строящиеся объекты



Планируемые проекты

Низкотемпературные склады

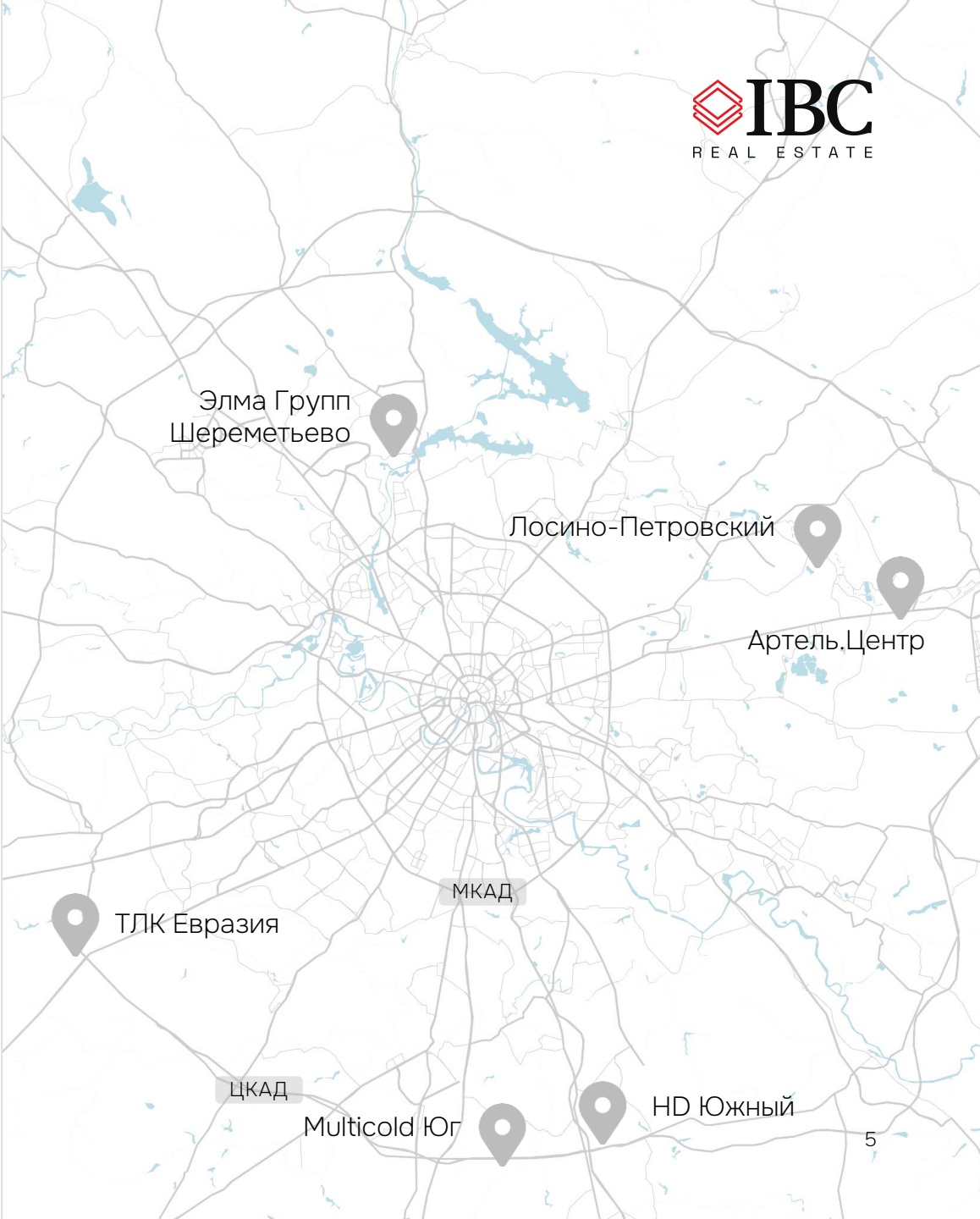
Объем заявленных планируемых к реализации складских объектов с низкотемпературными площадями в Москве и Московской области составляет более 350 тыс. кв. м. Однако на данный момент девелоперы сфокусированы на завершении текущих строящихся проектов, а сроки реализации запланированных проектов переносятся ввиду значительного роста стоимости строительства и ограниченного спроса.

Прирост предложения в среднесрочной перспективе будет во многом зависеть от потребностей ключевых игроков в дополнительных складских площадях.

Крупнейшие планируемые проекты

Объект	Общая площадь	Класс	Тип
Multicold Юг	150 тыс. кв. м	A	Спекулятивный / BTS аренда
ТЛК Евразия	65 тыс. кв. м	A	ЗРЛ
Артель.Центр	30 тыс. кв. м	A	Спекулятивный / ЗРЛ
Элма Групп Шереметьево	30 тыс. кв. м	A	Спекулятивный
HD Южный (8.2)	24 тыс. кв. м	A	Спекулятивный
Лосино-Петровский	20 тыс. кв. м	A	Спекулятивный
HD Южный (6)	12 тыс. кв. м	A	Спекулятивный

Крупнейшие планируемые объекты



Вакантность и ставки аренды

Низкотемпературные склады

2,8 %

Доля вакантных площадей
Классы А и В

+2,5 п.п.

Прирост индикатора
с начала года

Доля вакантных площадей увеличилась до 2,8% с начала года. Рост обусловлен появлением одной крупной опции субаренды ввиду оптимизации используемых площадей ключевым игроком рынка продуктового ритейла. Без учета данной опции объем предложения в спекулятивных готовых объектах сохраняется на минимальном уровне. Основной объем предложения составляют опции built-to-suit, маркетируемые по ставкам 15-16 тыс. рублей за кв. м в год для холодильных объектов и 18-20 тыс. рублей в год для морозильных объектов.

Увеличение вакантного предложения и снижение деловой активности на рынке повлияли на ставки аренды: значения индикатора зафиксировались на уровне конца 2024 года.

На май 2025 года ставки аренды на существующие низкотемпературные склады класса А в Москве и Московской области составляют 18,5 тыс. рублей за кв. м. в год в среднем по рынку, сохранившись на уровне конца 2024 года. Для холодильных объектов индикатор варьируется в пределах 15-17 тыс. рублей в год, для морозильных – в диапазоне 20-22 тыс. рублей в год.

Холодильные объекты

15–17 тыс. руб.
кв. м в год

Ставка аренды
на **существующие**¹ объекты
Класс А

15–16 тыс. руб.
кв. м в год

Ставка аренды
на **built-to-suit**² объекты
Класс А

3,2 тыс. руб.
кв. м в год

Операционные расходы³
Класс А

Морозильные объекты

20–22 тыс. руб.
кв. м в год

Ставка аренды
на **существующие**¹ объекты
Класс А

18–20 тыс. руб.
кв. м в год

Ставка аренды
на **built-to-suit**² объекты
Класс А

3,2 тыс. руб.
кв. м в год

Операционные расходы³
Класс А

¹ Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

² Экспертная оценка IBC Real Estate.

³ Операционные расходы не включают НДС.

Ключевые выводы

1

Прирост нового предложения

Повышенные объемы ввода складских объектов с низкотемпературными площадями по итогам января-мая 2025 являются результатом расширения складских портфелей продуктовых ритейлеров. По итогам 2025 года доля подобных проектов в объеме нового строительства может составить 71%.

2

Ограниченное спекулятивное строительство

Старт новых спекулятивных проектов ограничен текущей конъюнктурой рынка: высокая стоимость строительства, оборудования, рабочей силы и стабилизация спроса создают для девелоперов дополнительные риски, а для арендаторов текущие ставки аренды на низкотемпературные площади – большая финансовая нагрузка.

3

Волатильность индикатора вакантности

Резкий рост доли вакантных площадей на рынке по итогам январь-мая 2025 – результат появления крупной опции субаренды от ключевого игрока рынка ввиду оптимизации использования площадей. На рынке прямой аренды изменения не зафиксированы: объем предложения в спекулятивных готовых объектах минимален.

4

Рост ставок аренды остановился

В условиях снижения спроса и появления готового вакантного предложения рост ставок аренды остановился. По итогам мая 2025 года арендные ставки на существующие низкотемпературные склады сохранились на уровне конца 2024 года – в среднем 18 500 рублей за кв. м в год.



*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

Аналитики 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