



# РЫНОК НИЗКО- ТЕМПЕРАТУРНЫХ СКЛАДОВ

Москва и Московская область  
Декабрь 2024



# Ключевые цифры

|   | 2020  | 2021  | 2022   | 2023   | Декабрь 2024 | 2025П  |
|---|-------|-------|--------|--------|--------------|--------|
| <b>Общее предложение<sup>1</sup></b><br>низкотемпературных складов,<br>тыс. кв. м, классы А и В     | 3 574 | 3 960 | 4 156  | 4 172  | 4 197        | 4 530  |
| <b>Новое строительство</b><br>низкотемпературных складов,<br>тыс. кв. м, классы А и В               | 356   | 386   | 197    | 15     | 26           | 333    |
| <b>Доля свободных площадей</b><br>в низкотемпературных,<br>, классы А и В                           | 3,2%  | 1,8%  | 3,9%   | <1%    | <1%          | <1%    |
| <b>Ставка аренды<sup>2</sup></b><br>на низкотемпературные склады,<br>руб./кв. м/год, класс А        | 8 250 | 9 250 | 11 500 | 13 500 | 18 500       | 20 500 |
| <b>Операционные расходы<sup>3</sup></b><br>в низкотемпературных складах,<br>руб./кв. м/год, класс А | 1 450 | 1 500 | 1 800  | 1 950  | 3 200        | 3 400  |

## Рост ставок аренды – закономерное явление

С учетом низкого объема спекулятивного строительства ставки аренды на существующие низкотемпературные объекты демонстрируют рост на 37% г/г в среднем по рынку.

## Сохранение минимального уровня вакантности

На протяжении двух лет доля вакантных площадей сохраняется на минимальном уровне и не превышает 1%.

## Перенос сроков ввода объектов

Повышенные объемы ввода ожидаются в 2025 году в связи с переносом сроков ввода крупных BTS проектов продуктовых ритейлеров.

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

<sup>2</sup> Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

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

# Существующее предложение

Низкотемпературные склады

4 197 тыс. кв. м

Общее существующее предложение<sup>1</sup>

44 %

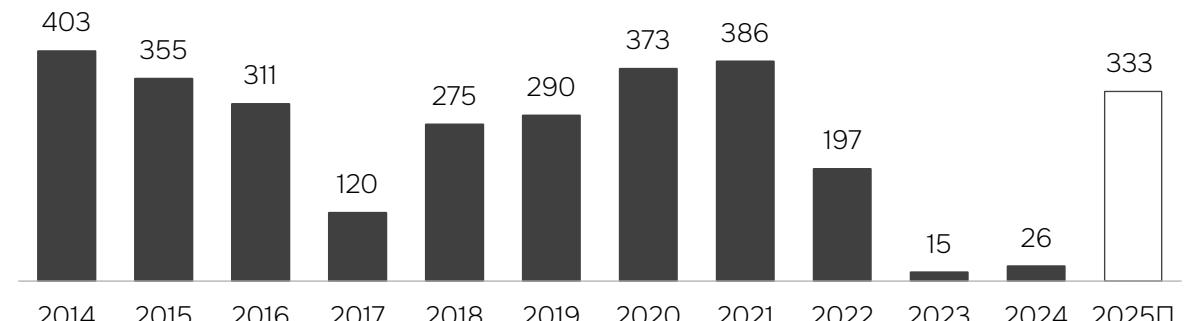
Доля низкотемпературных площадей в общем предложении<sup>2</sup>

Прирост нового предложения имеет неравномерный характер и зависит от возникающих потребностей в дополнительных складских площадях продуктовых ритейлеров.

На декабрь 2024 года объем ввода составил 26 тыс. кв. м, что является низким показателем относительно динамики прошлых лет. Это обусловлено переносом сроков ввода крупных BTS объектов на 2025 год.

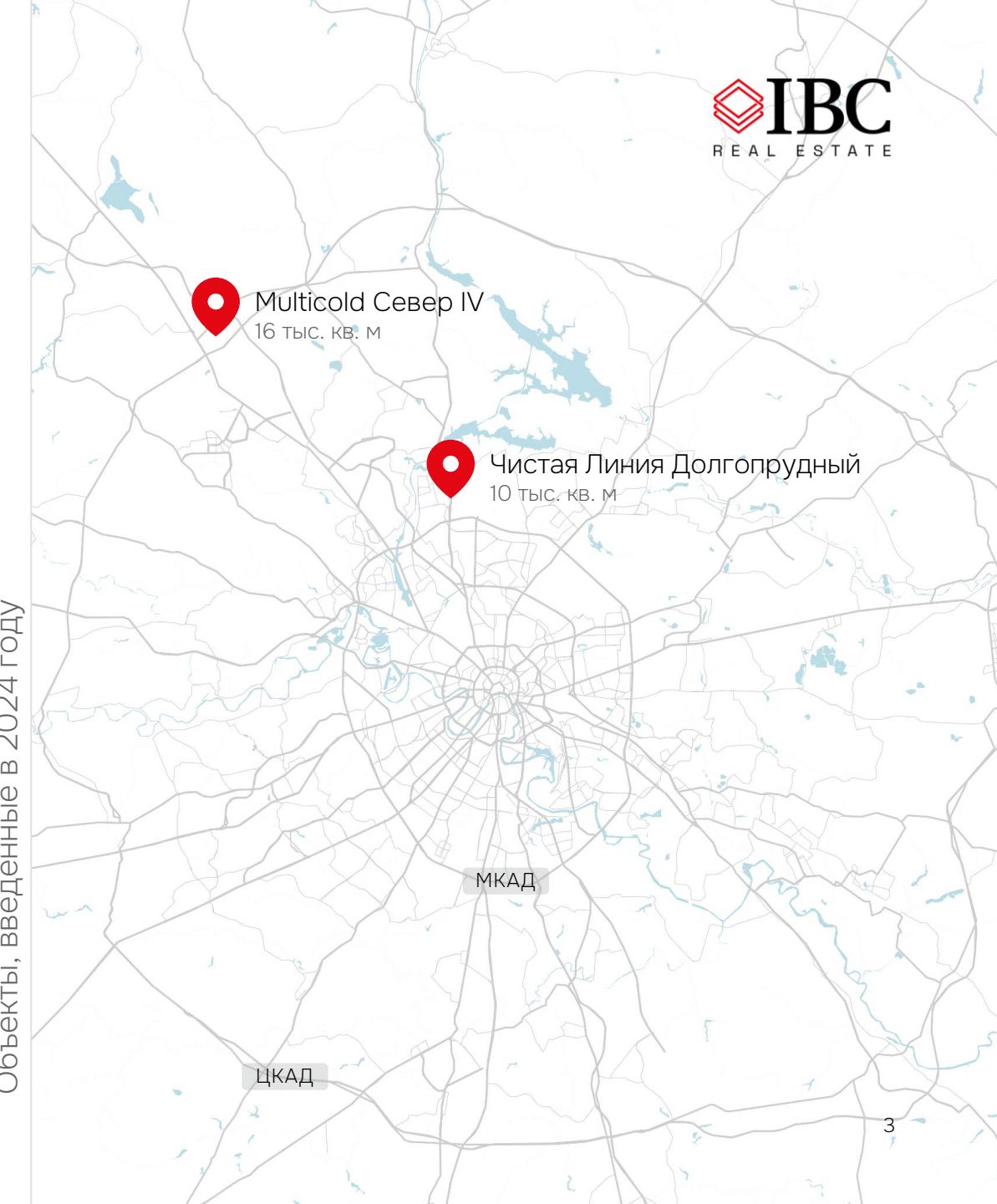
## Новое строительство

Классы А и В, тыс. кв. м



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

<sup>2</sup> Указана доля холодильных, морозильных и мультitemпературных блоков в общем существующем предложении.



# Строящиеся проекты

## Низкотемпературные склады

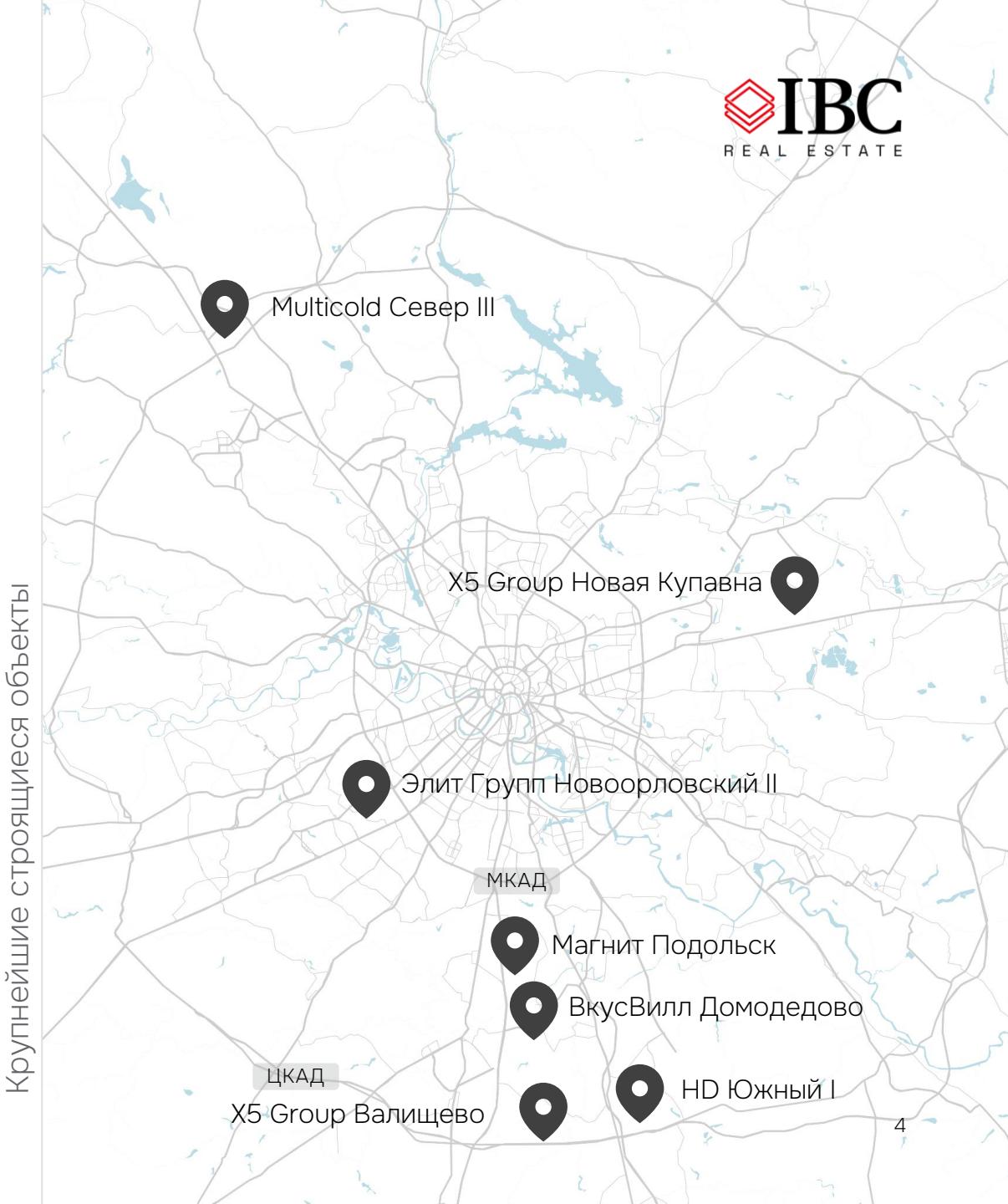
Совокупный объем заявленных к вводу складских площадей в 2025 году составляет 333 тыс. кв. м, что в случае реализации всех проектов может превысить результаты текущего года почти в 13 раз. Повышенные объемы будут связаны с переносом сроков ввода объектов, реализация которых ожидалась еще в 2024 году. Так, общая тенденция замедления темпов ввода новых складских объектов в Москве и Московской области отразилась и на низкотемпературных объектах.

Большую часть ввода должны были составить объекты, реализуемые для продуктовых ритейлеров, однако рост стоимости строительства и общая сложность возведения низкотемпературного объекта повлияли на перенос сроков ввода.

### Крупнейшие объекты на этапе строительства

| Объект                      | Общая площадь  | Класс | Тип           | Год ввода <sup>1</sup> |
|-----------------------------|----------------|-------|---------------|------------------------|
| ВкусВилл Домодедово         | 118 тыс. кв. м | A     | BTS аренда    | 2025                   |
| Магнит Подольск             | 86 тыс. кв. м  | A     | BTS аренда    | 2025                   |
| Элит Групп Новоорловский II | 24 тыс. кв. м  | A     | Спекулятивный | 2025                   |
| HD Южный I                  | 24 тыс. кв. м  | A     | Спекулятивный | 2025                   |
| Multicold Север III         | 16 тыс. кв. м  | A     | 3PL           | 2025                   |
| X5 Group Валищево           | 16 тыс. кв. м  | A     | BTS продажа   | 2026                   |
| X5 Group Новая Купавна      | 15 тыс. кв. м  | A     | BTS продажа   | 2025                   |

<sup>1</sup> Заявленный год ввода.



# Планируемые проекты

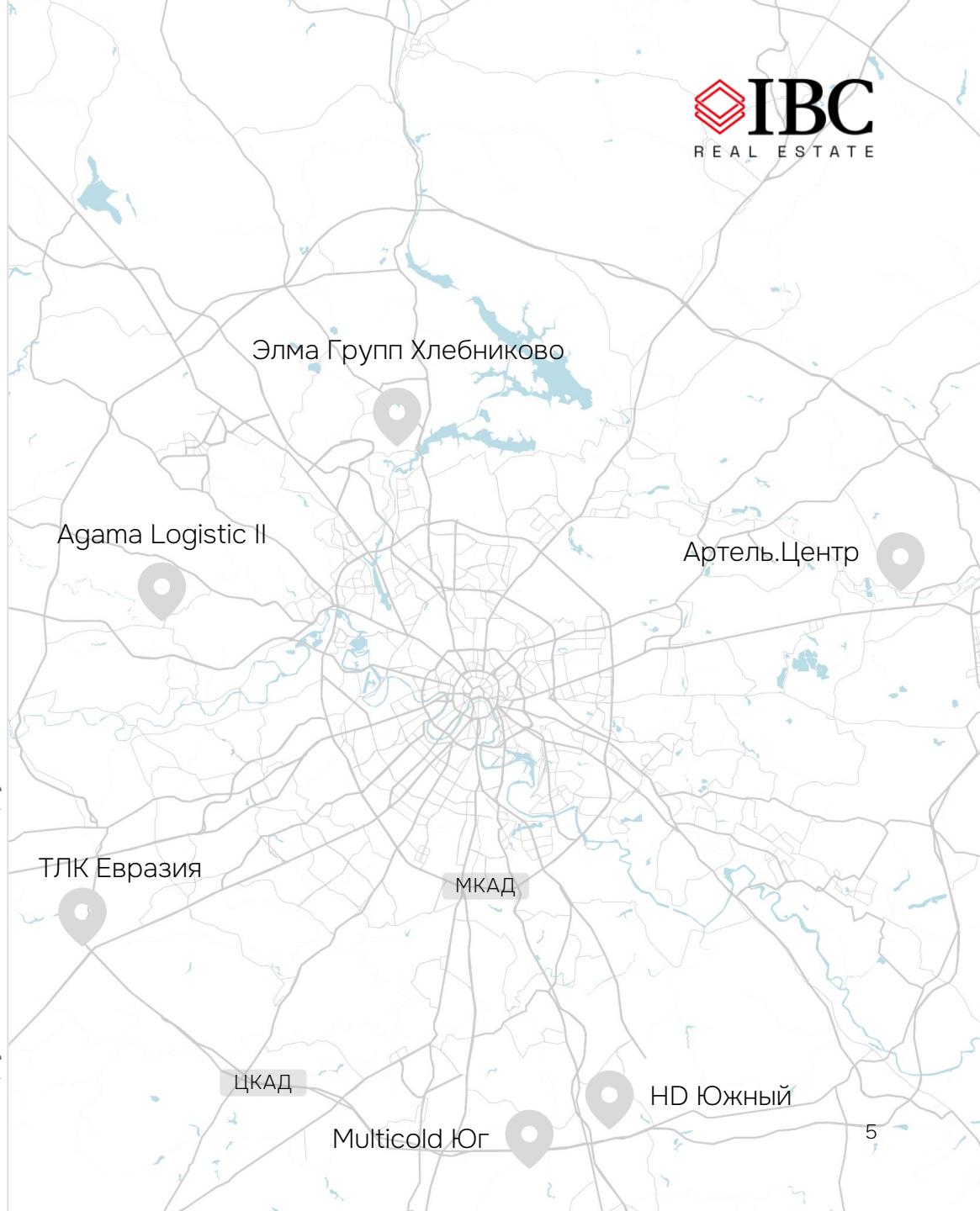
## Низкотемпературные склады

Объем заявленных планируемых к реализации складских объектов с низкотемпературными площадями в Москве и Московской области составляет более 300 тыс. кв. м. Однако непосредственный старт строительства и планы по реализации крупных спекулятивных низкотемпературных проектов переносятся многими девелоперами на более поздние сроки ввиду значительного роста стоимости строительства, а также роста стоимости холодильного оборудования. **Прежде всего прирост предложения в ближайшие 3 года будет связан с реализацией крупных BTS объектов, уже находящихся на этапе строительства.**

### Планируемые проекты

| Объект                | Общая площадь  | Класс | Тип                        |
|-----------------------|----------------|-------|----------------------------|
| Multicold Юг          | 150 тыс. кв. м | A     | Спекулятивный / BTS аренда |
| ТЛК Евразия           | 65 тыс. кв. м  | A     | 3PL                        |
| Артель.Центр          | 30 тыс. кв. м  | A     | Спекулятивный / 3PL        |
| Элма Групп Хлебниково | 30 тыс. кв. м  | A     | Спекулятивный              |
| HD Южный II           | 24 тыс. кв. м  | A     | Спекулятивный              |
| HD Южный (к.6)        | 12 тыс. кв. м  | A     | Спекулятивный / BTS аренда |
| Agama Logistic II     | 9 тыс. кв. м   | A     | 3PL                        |

Крупнейшие планируемые объекты



# Вакантность и ставки аренды

Низкотемпературные склады

0,3 % **Доля вакантных площадей**  
Классы А и В

На декабрь 2024 года ставки аренды на существующие низкотемпературные склады класса А в Москве и Московской области достигли 18,5 тыс. рублей за кв. м. в год в среднем по рынку. Для холодильных объектов индикатор варьируется в пределах 15-17 тыс. рублей в год, для морозильных - в диапазоне 20-22 тыс. рублей в год. Рост ставок аренды за год составил 49% и 35% соответственно.

Доля вакантных площадей минимальна и не превышает 1% на протяжении последних двух лет. 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.

В среднесрочной перспективе доля вакантных площадей будет оставаться минимальной ввиду ограниченного строительства спекулятивных объектов, что обусловлено значительным ростом стоимости заемного финансирования, стоимости строительства, а также ростом стоимости холодильного оборудования.

**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

**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

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

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

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

# Ключевые выводы



1

## Прирост нового предложения

Исторически повышенные объемы ввода складских объектов с низкотемпературными площадями связаны с вводом крупных BTS-проектов, реализованных для продуктовых ритейлеров. Доля подобных проектов в ожидаемых к вводу в 2025 году объектах – 71%.

2

## Ограничено спекулятивное строительство

Рост стоимости заемного финансирования, стоимости строительных материалов и холодильного оборудования значительно ограничивает старт новых спекулятивных проектов.

3

## Дефицит готового вакантного предложения

Доля вакантных площадей в течение двух лет находится на минимальном уровне (<1%). В среднесрочной перспективе за счет ограниченного спекулятивного строительства значительного роста вакантности не ожидается.

4

## Стремительный рост ставок аренды

В условиях дефицита предложения рост ставок аренды на низкотемпературные складские площади продолжается. По итогам 2024 года арендные ставки на существующие низкотемпературные склады в среднем по рынку увеличились на 37% год к году.



Совершенство  
в деталях



**Евгений Бумагин**

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



**Екатерина Ногай**

Руководитель департамента  
исследований и аналитики

# Спасибо



## Россия

Москва, БЦ Lighthouse  
ул. Валовая, д. 26  
[moscow.russia@ibcrealestate.ru](mailto:moscow.russia@ibcrealestate.ru)

Санкт-Петербург, БЦ Пассаж  
ул. Итальянская, д. 17  
[st.petersburg.russia@ibcrealestate.ru](mailto:st.petersburg.russia@ibcrealestate.ru)

## Казахстан

Алматы, SmArt.Point  
ул. Байзакова, д. 280  
[almaty.kazakhstan@ibcrealestate.kz](mailto:almaty.kazakhstan@ibcrealestate.kz)