

# РЫНОК НИЗКОТЕМПЕРАТУРНЫХ СКЛАДОВ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Аналитики агентства IBC Real Estate в ходе исследования рынка низкотемпературных складов Москвы и Московской области выявили несколько ключевых тенденций:

- На фоне снижения деловой активности игроков рынка рост ставок аренды по итогам 5 мес. 2025 г. прекратился, они сохранились на уровне конца 2024 г.
- Увеличение доли свободных площадей обусловлено появлением одной крупной опции в субаренду от ключевого игрока рынка продуктового ритейла.
- В связи с переносом сроков ввода крупных BTS-проектов продуктового ритейлеров с 2024 г. на 2025 г. ожидается повышенный годовой объем нового строительства, что, однако, не приведет к росту вакантных площадей.

Существующее предложение<sup>1</sup> на рынке низкотемпературных складов оценивается в 4495 тыс. м<sup>2</sup>. Доля низкотемпературных площадей в общем предложении<sup>2</sup> составляет 40%.

## Строящиеся проекты

По итогам января – мая 2025 г. в регионе наблюдаются повышенные объемы ввода складов с низкотемператур-

ным режимом (совокупно 202 тыс. м<sup>2</sup>) ввиду завершения ряда крупных проектов продуктового ритейлеров, ввод которых ожидался еще в 2024 г. Также на этапе строительства находятся еще 108 тыс. м<sup>2</sup>, заявленных ко вводу до конца года. Ожидаемый совокупный объем нового строительства по итогам 2025 г. составляет 310 тыс. м<sup>2</sup>, 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 продуктового ритейлеров, которые, как правило, реализуют проекты по схеме BTS-продажа / BTS-аренда.

## Планируемые проекты

Объем заявленных планируемых к реализации складских объектов с низкотемпературными площадями в Москве и Московской области составляет более 350 тыс. м<sup>2</sup>. 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.

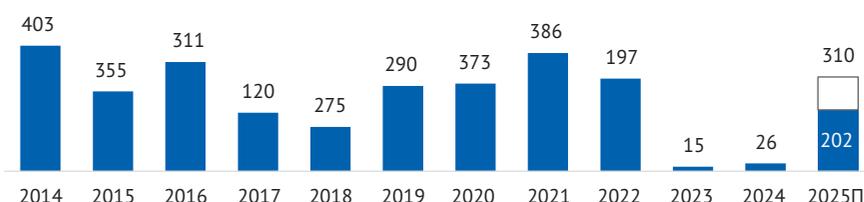
## Вакантность и ставки аренды

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, маркируемые по ставкам 15–16 тыс. руб./м<sup>2</sup>/год для холодильных объектов и 18–20 тыс. руб./м<sup>2</sup>/год для морозильных объектов.

Увеличение вакантного предложения и снижение деловой активности на рынке повлияли на ставки аренды: значения индикатора зафиксировались на уровне конца 2024 г. На май 2025 г. ставки аренды на существующие низкотемпературные склады класса А в Москве и Московской области составляют 18,5 тыс. руб./м<sup>2</sup>/год в среднем по рынку, сохранившись на уровне конца 2024 г. Для холодильных объектов индикатор варьируется в пределах 15–17 тыс. руб. в год, для морозильных – в диапазоне 20–22 тыс. руб. в год.

## Ключевые выводы

- **Прирост нового предложения.** Повышенные объемы ввода складских объектов с низкотемпературными площадями по итогам января – мая



Новое строительство, классы А и В, тыс. м<sup>2</sup>  
Источник: IBC Real Estate

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

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

## Объекты, введенные в январе – мае 2025 г.

Источник: IBC Real Estate

Объект	Общая площадь	Класс	Тип
«ВкусВилл Домодедово»	118 тыс. м <sup>2</sup>	A	BTS-аренда
«Магнит Подольск I»	68 тыс. м <sup>2</sup>	A	BTS-аренда
«X5 Group Новая Купавна»	16 тыс. м <sup>2</sup>	A	BTS-продажа

## Крупнейшие объекты на этапе строительства

Источник: IBC Real Estate

Объект	Общая площадь	Класс	Тип	Год ввода*
«Магнит Обухово»	45 тыс. м <sup>2</sup>	A	BTS-аренда	2026
«HD Южный (8.1)»	24 тыс. м <sup>2</sup>	A	Спекулятивный	2025
«Элит Групп Новоорловский II»	24 тыс. м <sup>2</sup>	A	Спекулятивный	2025
«Магнит Подольск II»	18 тыс. м <sup>2</sup>	A	BTS-аренда	2025
«Multicold Север III»	16 тыс. м <sup>2</sup>	A	ЗРЛ	2025
«X5 Group Валищево»	16 тыс. м <sup>2</sup>	A	BTS-продажа	2026

\* Заявленный год ввода.

## Крупнейшие планируемые объекты

Источник: IBC Real Estate

Объект	Общая площадь	Класс	Тип
«Multicold Юг»	150 тыс. м <sup>2</sup>	A	Спекулятивный / BTS-аренда
«ТЛК Евразия»	65 тыс. м <sup>2</sup>	A	ЗРЛ
«Артель.Центр»	30 тыс. м <sup>2</sup>	A	Спекулятивный / ЗРЛ
«Элма Групп Шереметьево»	30 тыс. м <sup>2</sup>	A	Спекулятивный
«HD Южный (8.2)»	24 тыс. м <sup>2</sup>	A	Спекулятивный
«Лосино-Петровский»	20 тыс. м <sup>2</sup>	A	Спекулятивный
«HD Южный (6)»	12 тыс. м <sup>2</sup>	A	Спекулятивный

2025 г. являются результатом расширения складских портфелей продуктовых ритейлеров. По итогам 2025 г. доля подобных проектов в объеме нового строительства может составить 71%.

- **Ограниченное спекулятивное строительство.** Старт новых спекулятивных проектов ограничен текущей конъюнктурой рынка: высокая стоимость строительства, оборудования, рабочей силы и стабилизация спроса создают для де-

велоперов дополнительные риски, а для арендаторов текущие ставки аренды на низкотемпературные площади – большая финансовая нагрузка.

- **Волатильность индикатора вакантности.** Резкий рост доли вакантных площадей на рынке по итогам января – мая 2025 г. – результат появления крупной опции субаренды от ключевого игрока рынка ввиду оптимизации использования площадей. На рынке пря-

мой аренды изменения не зафиксированы: объем предложения в спекулятивных готовых объектах минимален.

- **Рост ставок аренды остановился.** В условиях снижения спроса и появления готового вакантного предложения рост ставок аренды остановился. По итогам мая 2025 г. арендные ставки на существующие низкотемпературные склады сохранились на уровне конца 2024 г. – в среднем 18 500 руб./м<sup>2</sup>/год. ■