

# Обзор рынка складской недвижимости Московского региона

---

1 кв. 2022

Джонс Лэнг ЛаСаль



# Обзор рынка складов Московского региона, 1 кв. 2022

[English version](#)



**Евгений Бумагин**

Руководитель отдела складской  
и индустриальной недвижимости

[Evgeniy.Bumagin@ibcrealestate.ru](mailto:Evgeniy.Bumagin@ibcrealestate.ru)

Дорогие читатели!

С радостью представляем вашему вниманию обзор рынка складской недвижимости Московского региона. На следующих страницах представлена информация об основных показателях в интерактивной форме.

По данным JLL, в 1 кв. 2022 года было введено 356 тыс. кв. м складских площадей. До конца 2022 года анонсировано завершение строительства еще 2 млн кв. м новых площадей.

Доля свободных площадей увеличилась за 1-й квартал 2022 года на 0,2 п. п. и составила 0,6%. В 2022 году, ввиду высвобождения площадей и большого объема нового строительства, мы ожидаем рост показателя до 4,5%.

Средняя ставка аренды в Московском регионе по итогам 1 кв. 2022 года выросла до 6 тыс. руб. за кв. м в год (без учета НДС и операционных расходов), ставки аренды на объекты BTS составили 7 тыс. рублей за кв. м в год.

Общий объем купленных и арендованных площадей по итогам 1 кв. 2022 года составил 362 тыс. кв. м. Основными драйверами спроса стали компании сегмента e-commerce.

Команда Джонс Лэнг ЛаСаль

Основные показатели

Предложение

Свободные площади

Вакантность по складам

Динамика спроса

Структура спроса

Ставки аренды

## Основные показатели рынка складской недвижимости Московского региона

	1 кв. 2022	2021	1 кв. 2021
Объем качественных складских площадей, тыс. кв. м	21 057	20 689	19 364
Объем спекулятивных складских площадей, тыс. кв. м	13 354	13 342	12 459
Объем введенных площадей, тыс. кв. м	356	1 174	166
Чистое поглощение, тыс. кв. м	-40	1 620	150
Объем сделок, тыс. кв. м	362	2 666	593
Объем свободных площадей, тыс. кв. м	133	87	420
Доля свободных площадей	0,6%	0,4%	2,2%
Базовая ставка аренды*, руб./кв. м/год	6 000 - 6 500	5 100 - 5 500	3 900 - 4 200
Операционные расходы, руб./кв. м/год	1 250 - 1 350	1 100 - 1 300	1 000 - 1 200
Диапазон минимальных ставок капитализации		10 - 11,25%	10 - 11,5%

\* Для локации А-107. Ставка не включает НДС и операционные расходы, коммунальные расходы оплачиваются по факту

[Пред. страница](#)

[Основные показатели](#)

[К введению](#)

[След. страница](#)

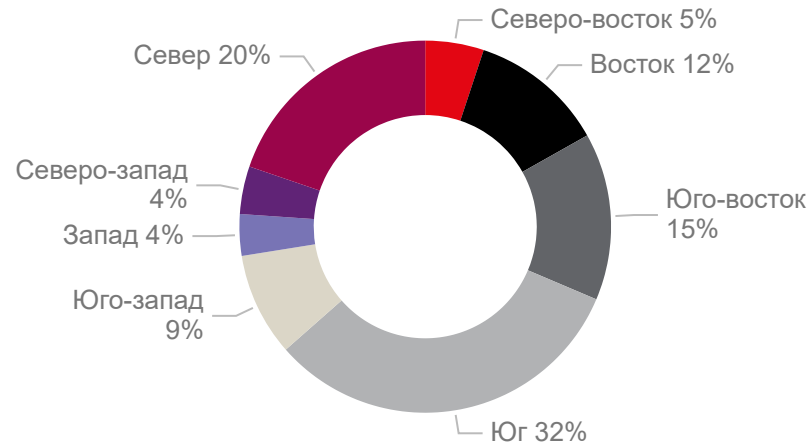


# Предложение и ввод

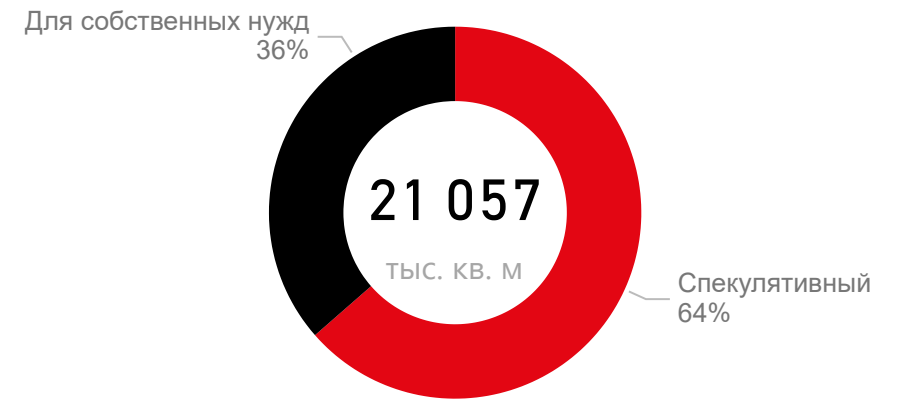
На настоящий момент в Московском регионе расположено **21 057** тыс. кв. м качественных складских площадей. За последние 10 лет рынок вырос на **166%**.

В **2022** году в Московском регионе было введено **356** тыс. кв. м, из которых **15%** относится к спекулятивному строительству.

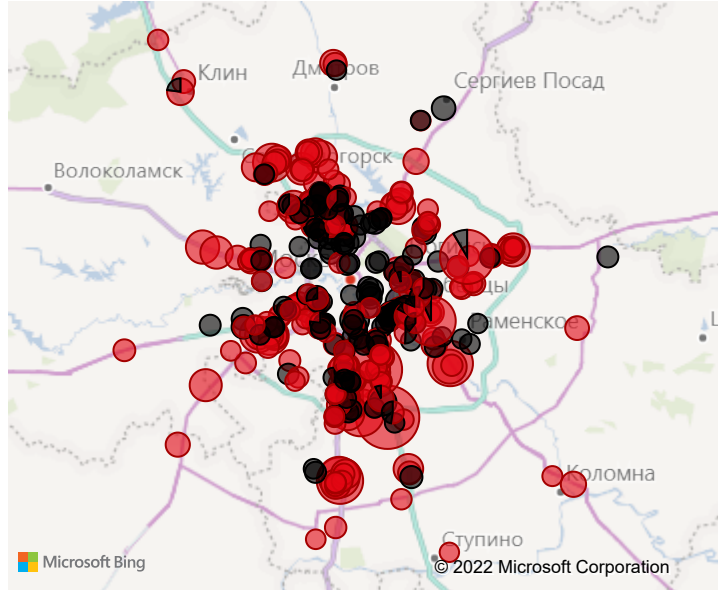
### Структура складской недвижимости по направлениям



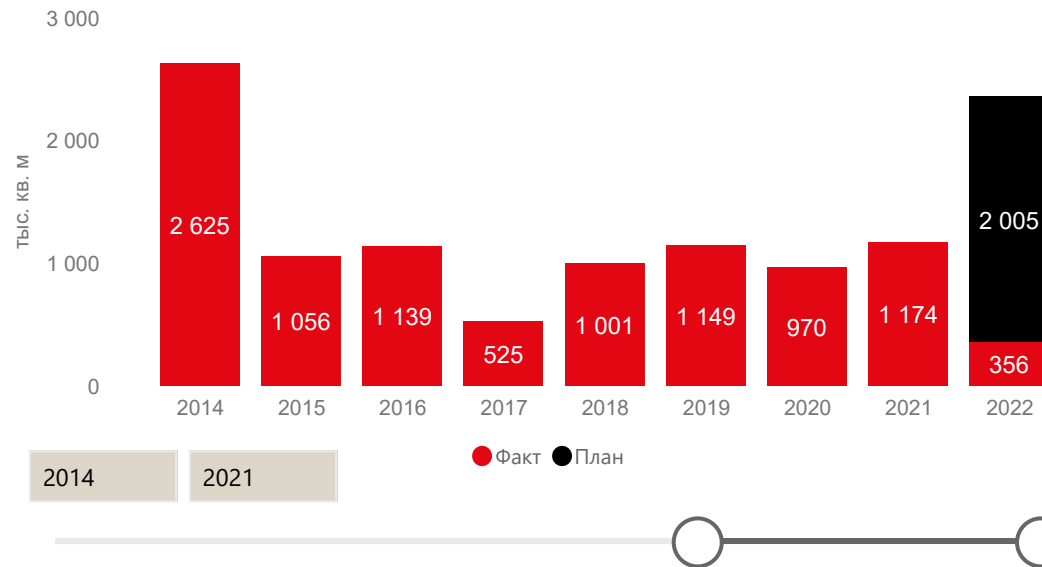
### Структура складской недвижимости по типу



### Расположение складов



### Динамика ввода складов в Московском регионе



### Крупнейшие складские комплексы

Название комплекса	Площадь, тыс. кв. м
Южные Врата	639
МЛП Северное Домодедово	540
Атлант-Парк	507
Логопарк Быково	438
PNK Парк Валищево	405
Логопарк Софьино	379
ЛП Крекшино	371
МЛП Чехов (PNK Парк Чехов 1)	370
PNK Парк Чехов 2	316
PNK Парк Внуково	277
РЦ Wildberries Коледино	260
Север 2	249
Внуково Логистик 2	219
ЛП Пушкино	213
Истра	206
МЛП Подольск	204
Ногинск	204
Дмитров	200

● A ● B

[Пред. страница](#)

[Предложение](#)

[К введению](#)

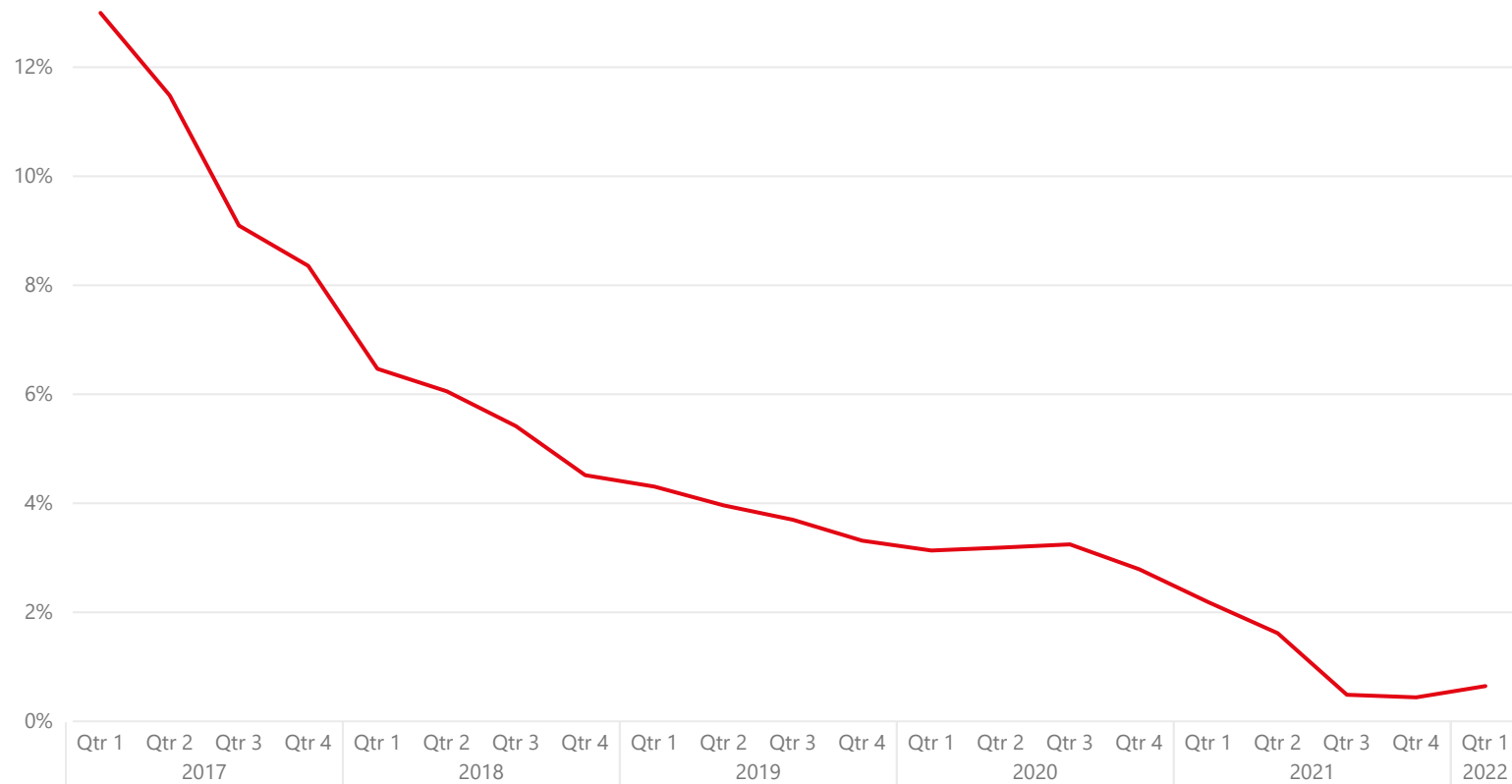
[След. страница](#)

**0,6%**  
Вакантность  
1 кв. 2022

## Вакантность по направлениям

Направление	Доля свободных площадей
Запад	1,3%
Северо-запад	1,2%
Восток	1,0%
Юго-восток	1,0%
Северо-восток	1,0%
Север	0,6%
Юго-запад	0,5%
Юг	0,2%

## Динамика доли свободных площадей



01.03.2017



01.03.2022



[Пред. страница](#)

[Свободные площади](#)

[К введению](#)

[След. страница](#)

# Свободные площади по складским комплексам

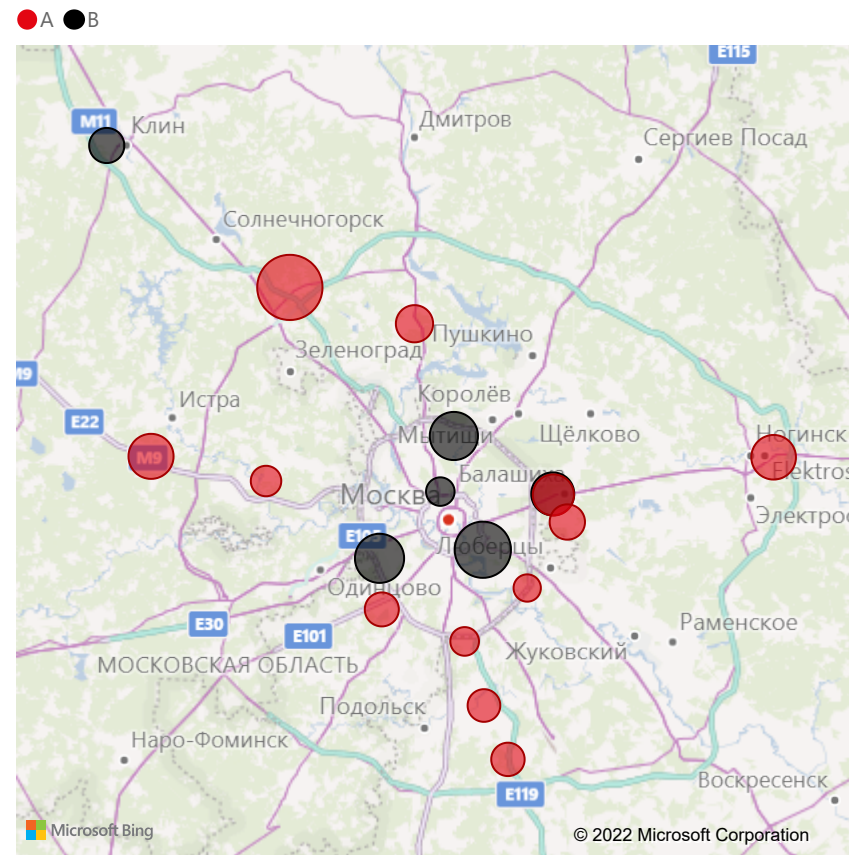
**133**  
Свободная площадь,  
тыс. кв. м  
**1 кв. 2022**

Общий объем  
освобождающихся к  
**01.07.2022**  
составляет **445 тыс. кв. м**

02.02.2022 01.07.2022



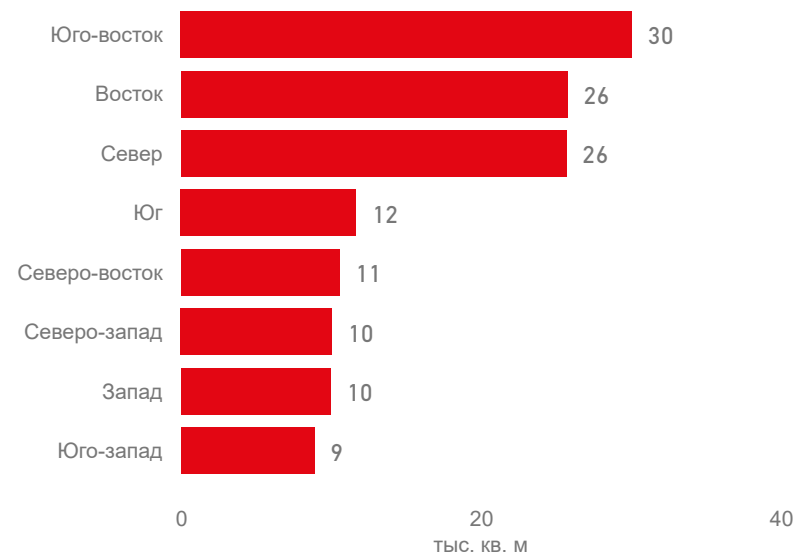
Расположение свободных площадей на настоящий момент



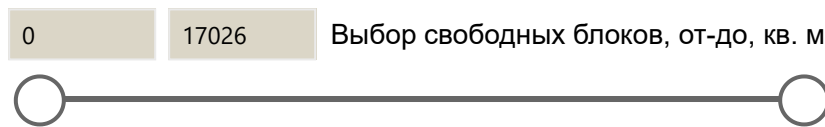
Складские комплексы, в которых свободно не менее 10 тыс. кв. м

Название комплекса	Свободная площадь, тыс. кв. м
Север 2	17
RB Logistics Балашиха	14
GS Park	13
Green Store	10

Объем свободных площадей по направлениям

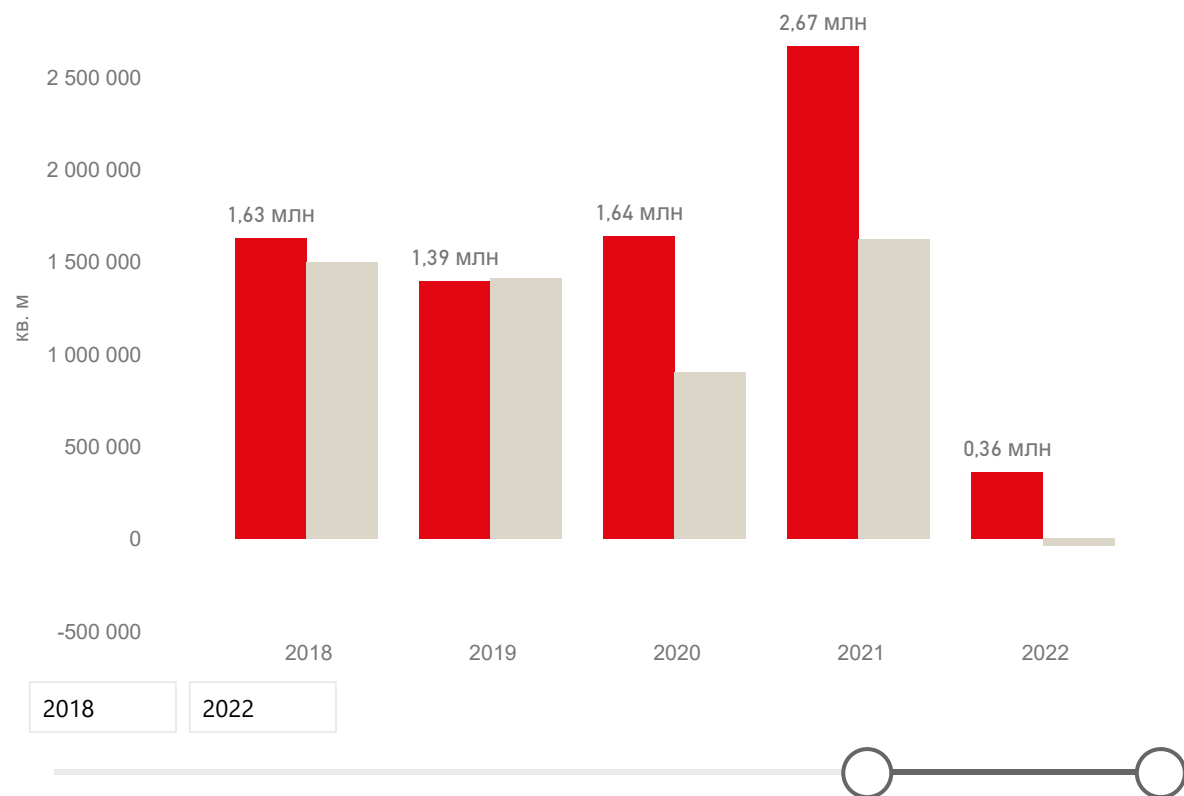


Текущие свободные площади | С учетом освобождающихся площадей



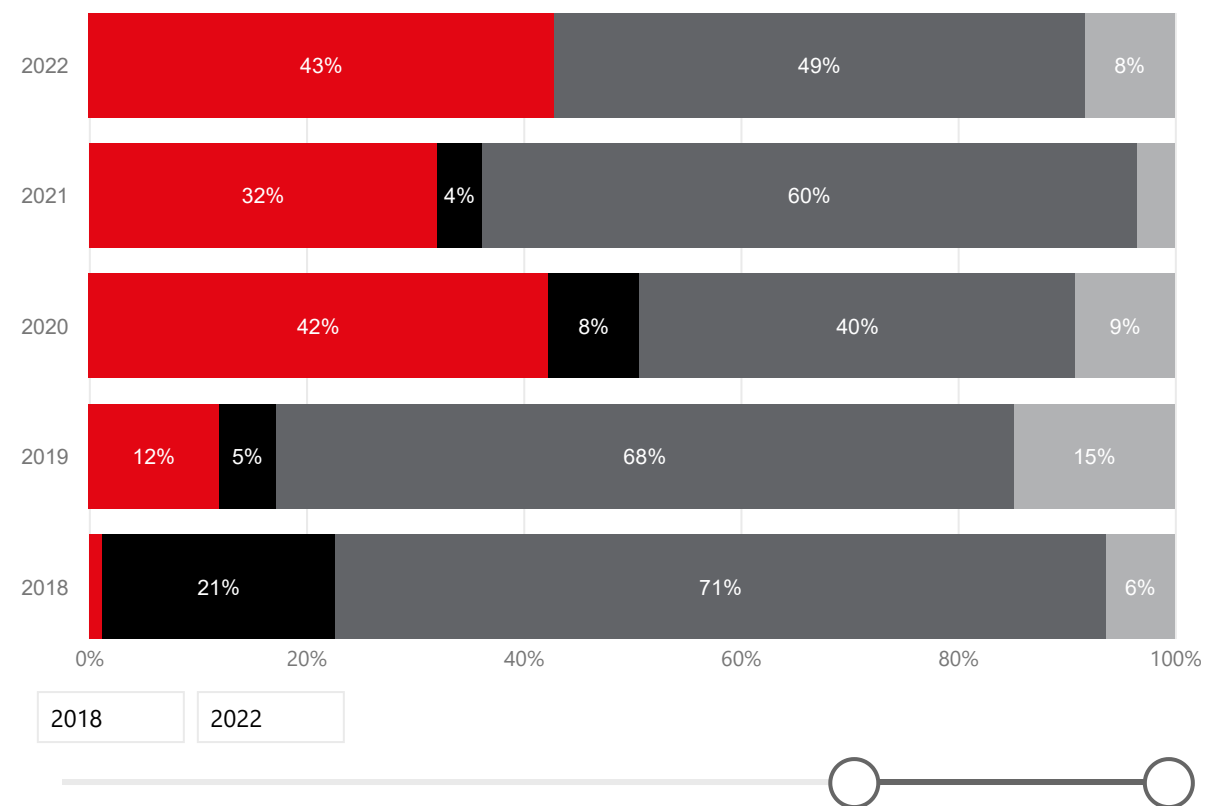
## Чистое поглощение и объем сделок

● Объем сделок ● Чистое поглощение



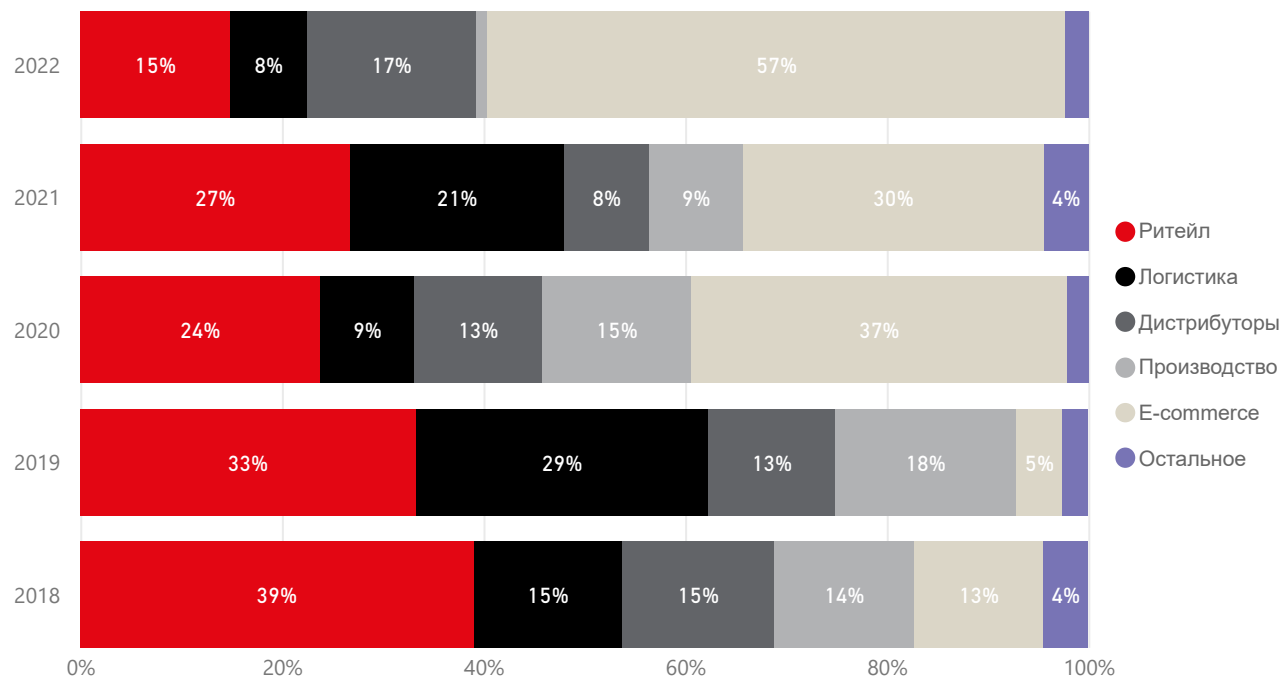
## Структура сделок по типу

Тип сделки ● BTS аренда ● BTS продажа ● аренда ● продажа



Компании из выбранных сегментов занимают 100% в общем объеме сделок за 2018 - 2022 годы.

Структура сделок по типу арендатора

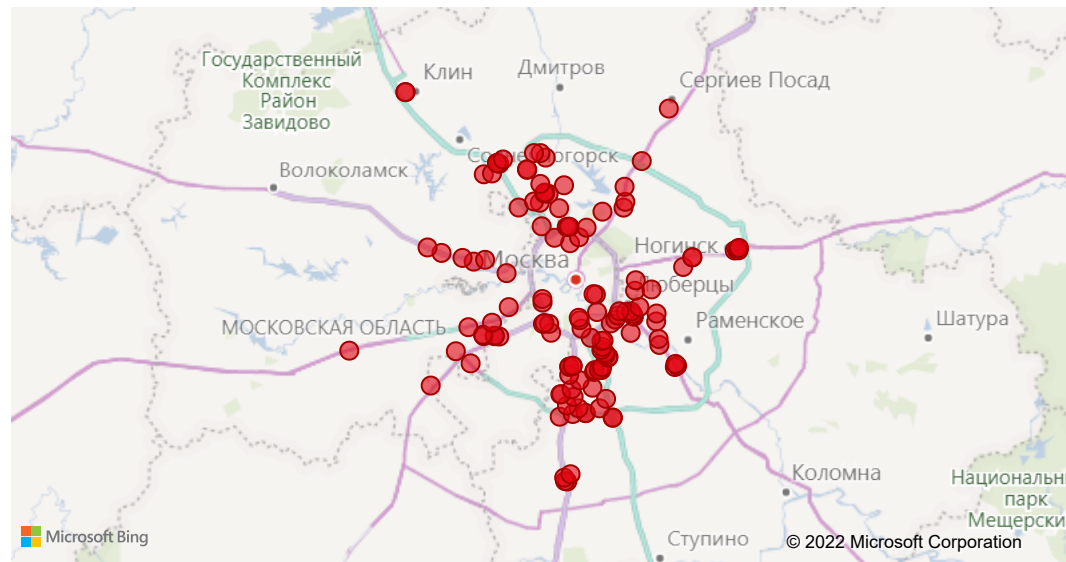


2018 2022



Крупнейшие сделки от 30 тыс. кв. м

Комплекс	Компания	Площадь, кв. м	Дата
PNK Park Pushkino 2	Ozon	269 698	2021 Q2
PNK Park Domodedovo	VseInstrumenti.ru	186 500	2020 Q3
Confidential	Confidential	167 478	2020 Q4
A2	AliExpress	155 000	2022 Q1
Orientir Zapad	Ozon	154 029	2020 Q3
PNK Park Bely Rast	Leroy Merlin	140 000	2018 Q3
Orientir Sever 1	Ozon	122 075	2018 Q4
PNK Park Veshki	Vkusvill	108 064	2019 Q2
PNK Park Pushkino 2	SberLogistika	107 818	2021 Q4
X5 Retail Group DC Novorizhskoe Shosse	X5 retail group	89 384	2020 Q2





# Арендные ставки

На 01.03.2022 средний уровень арендных ставок для существующих складов в Московском регионе (для локации А-107) составил 6 000 - 6 500 рублей за кв. м в год (без учета НДС и операционных расходов). Это на 55% больше, чем годом ранее. При этом в рамках проектов по схеме built-to-suit запрашиваемые ставки выше на 15-20% вследствие неопределенности себестоимости строительства и высокой инфляции.

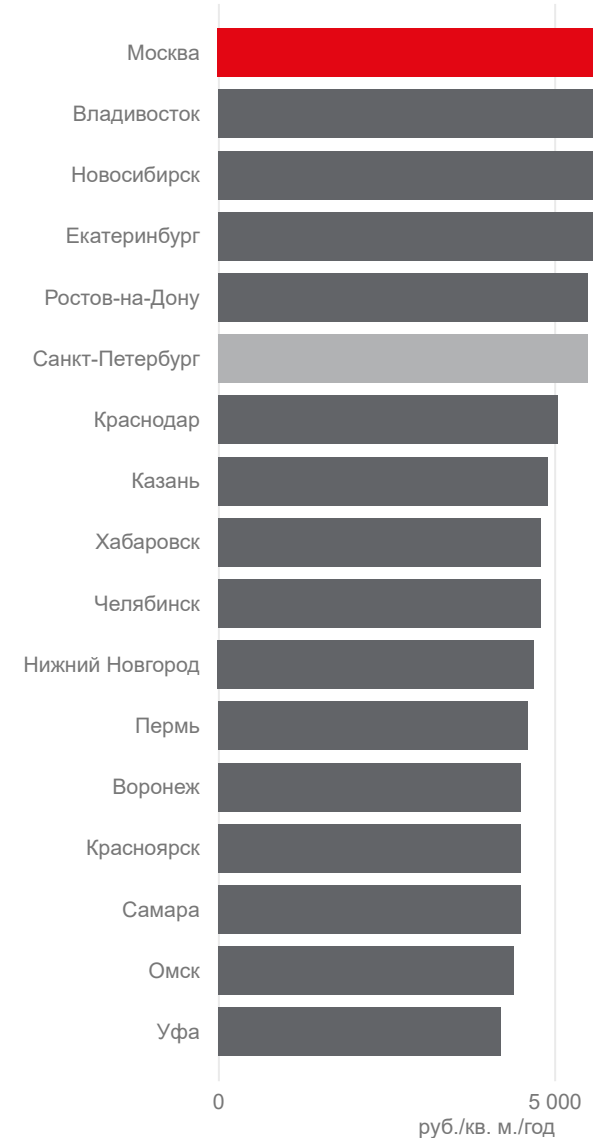
**Арендные ставки в Московском регионе (для локации А-107) на 01.03.2022, руб./кв. м/год (без НДС и OpEx) 6 000 - 6 500**  
Ставка аренды для качественных складов

## Арендные ставки в Московском регионе (для локации А-107)



Обзор рынка складской недвижимости Московского региона, 1 кв. 2022  
Джонс Лэнг ЛаСаль

## Региональное сравнение средних ставок



[Пред. страница](#)

[Ставки аренды](#)

[К введению](#)