



# Обзор рынка складской недвижимости Московского региона

2 кв. 2021





**Владислав Фадеев**  
Руководитель отдела исследований  
[Vladislav.Fadeev@eu.jll.com](mailto:Vladislav.Fadeev@eu.jll.com)



**Евгений Бумагин**  
Руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости  
[Evgeniy.Bumagin@eu.jll.com](mailto:Evgeniy.Bumagin@eu.jll.com)

Дорогие читатели!

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

В 1-м полугодии 2021 года суммарный объем сделок на складском рынке Московского региона составил 1,29 млн кв. м — в 2,5 раза больше, чем за аналогичный период прошлого года. Из них 656 тыс. кв. м было арендовано и куплено апреле-июне, что является максимальным значением для 2-х кварталов за всю историю. По итогам 2021 года мы ожидаем, что объем спроса достигнет 2,0-2,2 млн кв. м, что на 25-30% выше, чем годом ранее.

Основным драйвером спроса остаются компании сектора e-commerce – около 40% в структуре спроса 1-го полугодия. Сектор электронной коммерции вырос почти на 60% в 2020 году, а в текущем году ожидается рост более чем на 40%. При этом крупнейшие компании растут еще более впечатляющими темпами с точки зрения выручки. Естественно, что столь бурный рост невозможен без соответствующего увеличения складских мощностей.

На фоне высокого спроса доля свободных площадей продолжила снижение, достигнув 1,6% на конец 2-го квартала, что является минимальным значением с начала 2014-го года. В абсолютном выражении объем свободных площадей составил 314 тыс. кв. м.

По итогам 2-го квартала 2021 года максимальная ставка аренды в Московском регионе выросла до уровня 4 450 руб. за кв. м в год (без учета НДС и операционных расходов). Резкий рост обусловлен высоким спросом, низкой вакантностью и изменением себестоимости строительства. Последнее приводит к тому, что если ранее конкуренция со стороны built-to-suit проектов сдерживала рост ставок в спекулятивных площадях, то сейчас девелоперы готовы строить built-to-suit по новым ценам из-за роста стоимости металла и рабочей силы.

Полную версию отчета в интерактивной форме вы сможете найти по [ссылке](#).

Основные показатели

Предложение

Свободные площади

Вакантность по складам

Динамика спроса

Структура спроса

Ставки аренды

# Основные показатели рынка складской недвижимости Московского региона



	2 кв. 2021	1 кв. 2021	2 кв. 2020
Объем качественных складских площадей*, тыс. кв. м	19 659	19 364	18 700
Объем спекулятивных складских площадей*, тыс. кв. м	12 573	12 459	12 124
Объем введенных площадей, тыс. кв. м	260	41	178
Чистое поглощение, тыс. кв. м	360	150	187
Объем свободных площадей, тыс. кв. м	314	420	593
Доля свободных площадей	1,6%	2,2%	3,2%
Максимальная ставка аренды**, руб./кв. м/год	4 450	4 200	4 150
Средняя ставка аренды**, руб./кв. м/год	4 100	3 900	3 850
Операционные расходы, руб./кв. м/год	1 000 - 1 200	1 000 - 1 200	1 000 - 1 200
Диапазон минимальных ставок капитализации	9,75 - 11,0%	10,0 - 11,5%	11,0 - 12,0%

\* Список качественных складов регулярно пересматривается и корректируется в соответствии с текущими стандартами

\*\* Ставка не включает НДС и операционные расходы, коммунальные расходы оплачиваются по факту

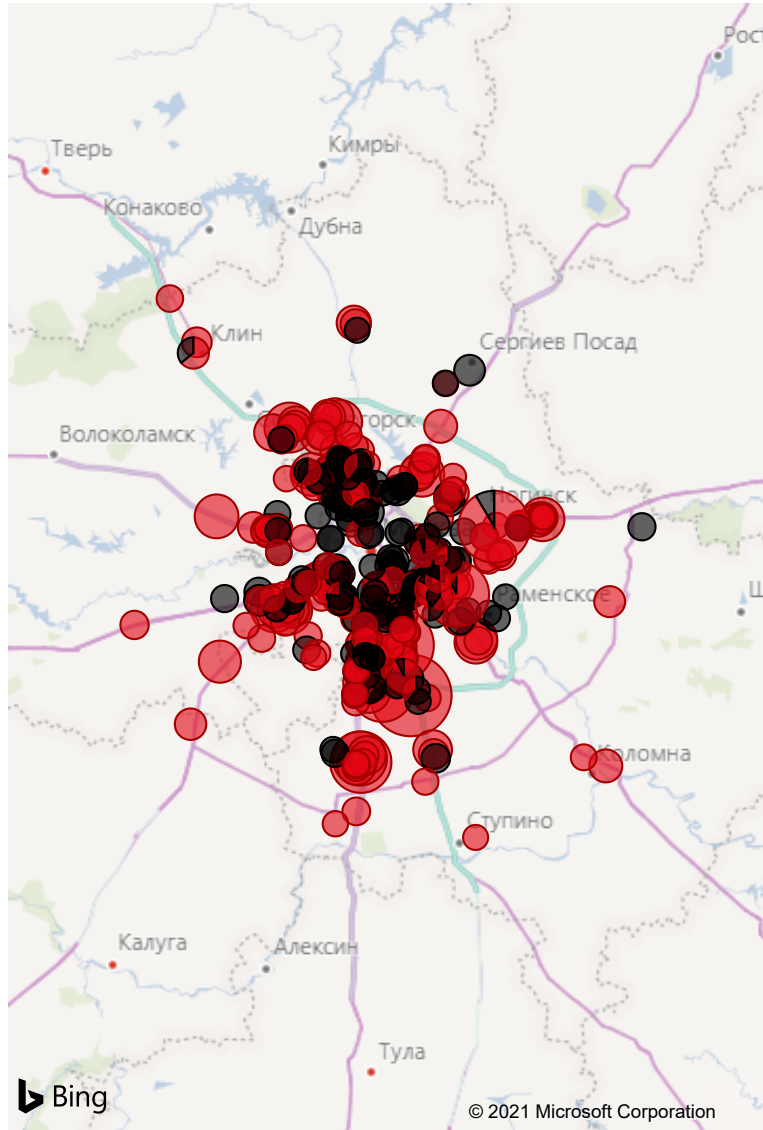
[Пред. страница](#)

[Основные показатели](#)

[К введению](#)

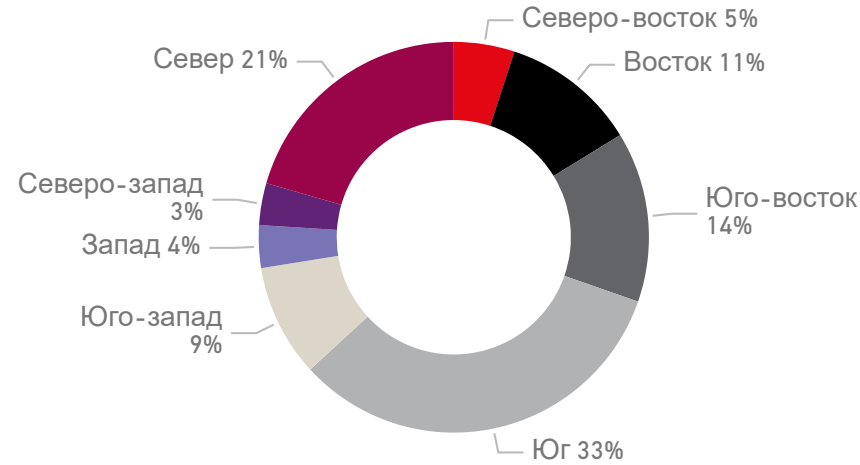
[След. страница](#)

## Расположение складов

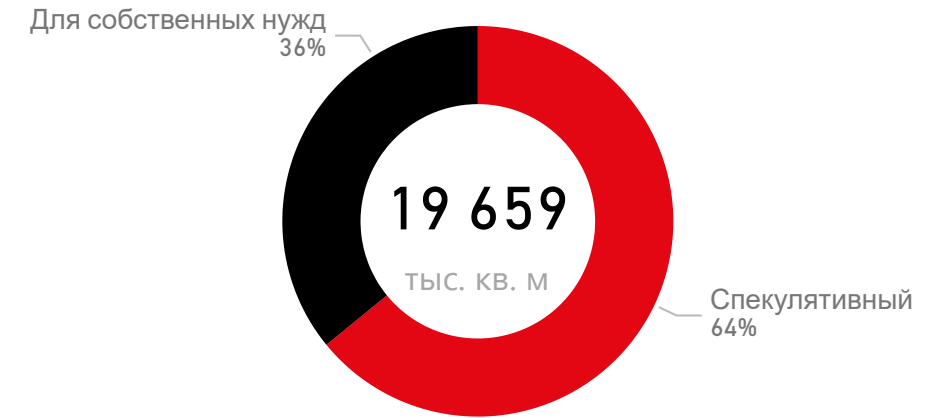


● A ● B

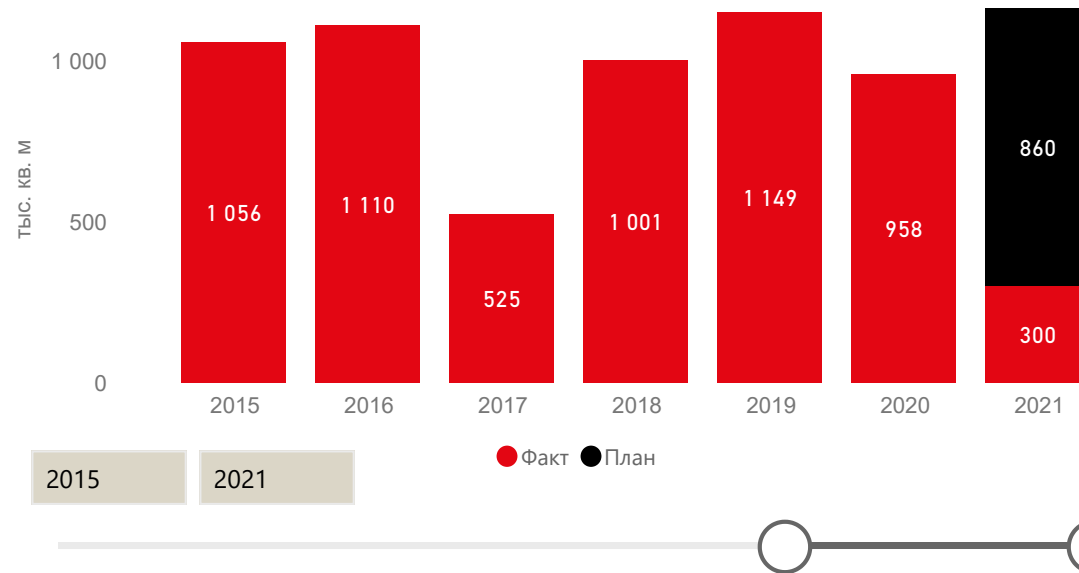
## Структура складской недвижимости по направлениям



## Структура складской недвижимости по типу



## Динамика ввода складов в Московском регионе



## Крупнейшие складские комплексы

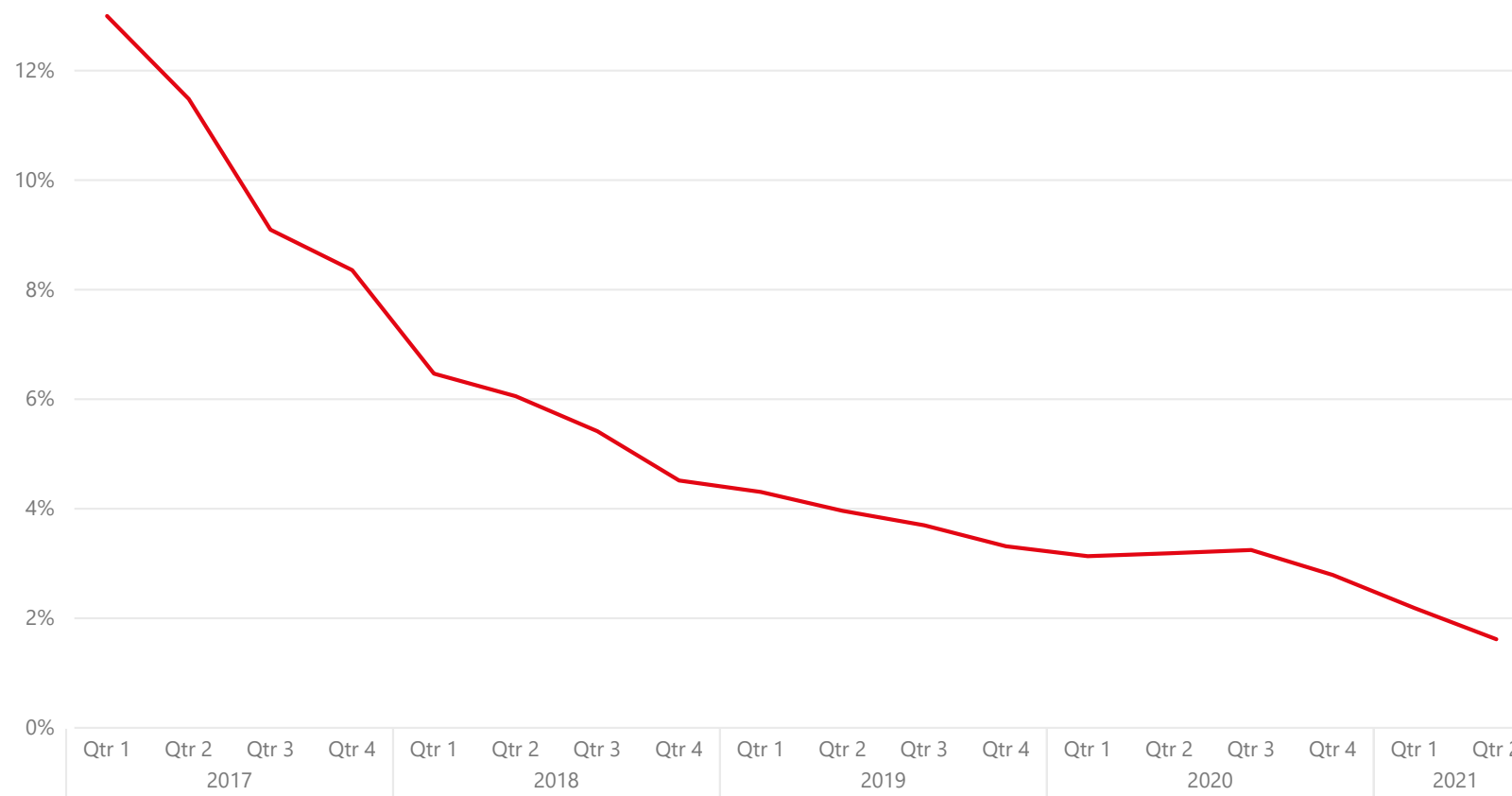
Название комплекса	Площадь, тыс. кв. м
Южные Врата	611
МЛП Северное Домодедово	540
Атлант-Парк	507
Логопарк Быково	438
PNK Парк Валищево	405
ЛП Крекшино	371
МЛП Чехов (PNK Парк Чехов 1)	370
PNK Парк Чехов 2	316
PNK Парк Внуково	277
Север 2	249
Внуково Логистик 2	219
ЛП Пушкино	213
Истра	206
МЛП Подольск	204
Ногинск	204
Дмитров	200
РЦ Wildberries Коледино	200
МЛП Ленинградский Терминал	197

**1,6%**  
Вакантность  
2 кв. 2021

## Вакантность по направлениям

Направление	Доля свободных площадей
Северо-запад	16,3%
Запад	3,9%
Юг	1,7%
Северо-восток	1,0%
Север	0,7%
Юго-восток	0,6%
Юго-запад	0,2%
Восток	0,1%

## Динамика доли свободных площадей



01.03.2017

01.06.2021

[Пред. страница](#)

[Свободные площади](#)

[К введению](#)

[След. страница](#)

# Свободные площади по складским комплексам

**314**  
Свободная площадь,  
тыс. кв. м  
**2 кв. 2021**

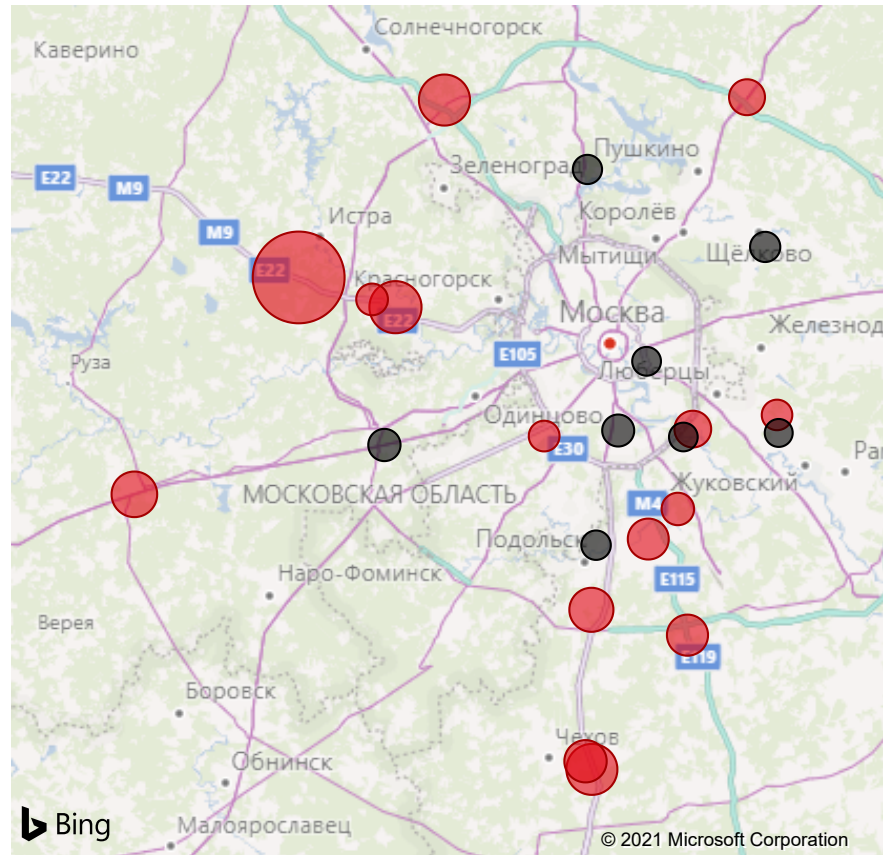
Общий объем  
освобождающихся к  
31.12.2021  
составляет **401 тыс. кв. м**

02.07.2021 31.12.2021



Расположение свободных площадей на настоящий момент

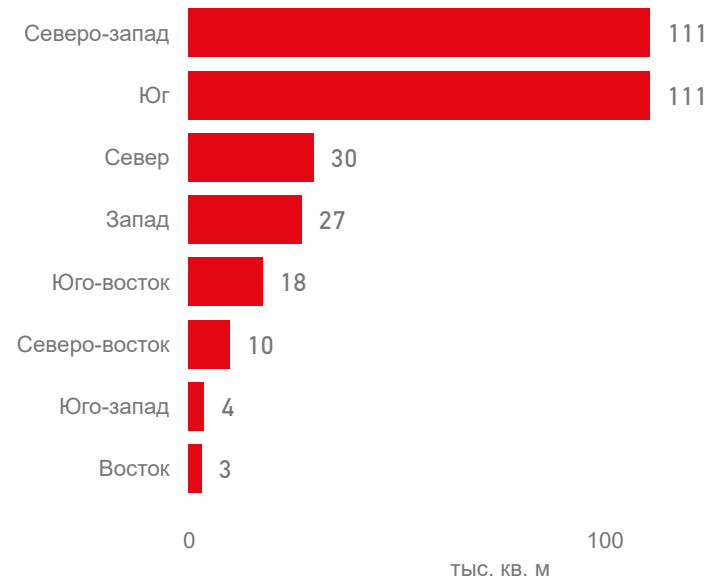
● A ● B



Складские комплексы, в которых свободно не менее 30 тыс. кв. м

Название комплекса	Свободная площадь, тыс. кв. м
Истра	77

Объем свободных площадей по направлениям



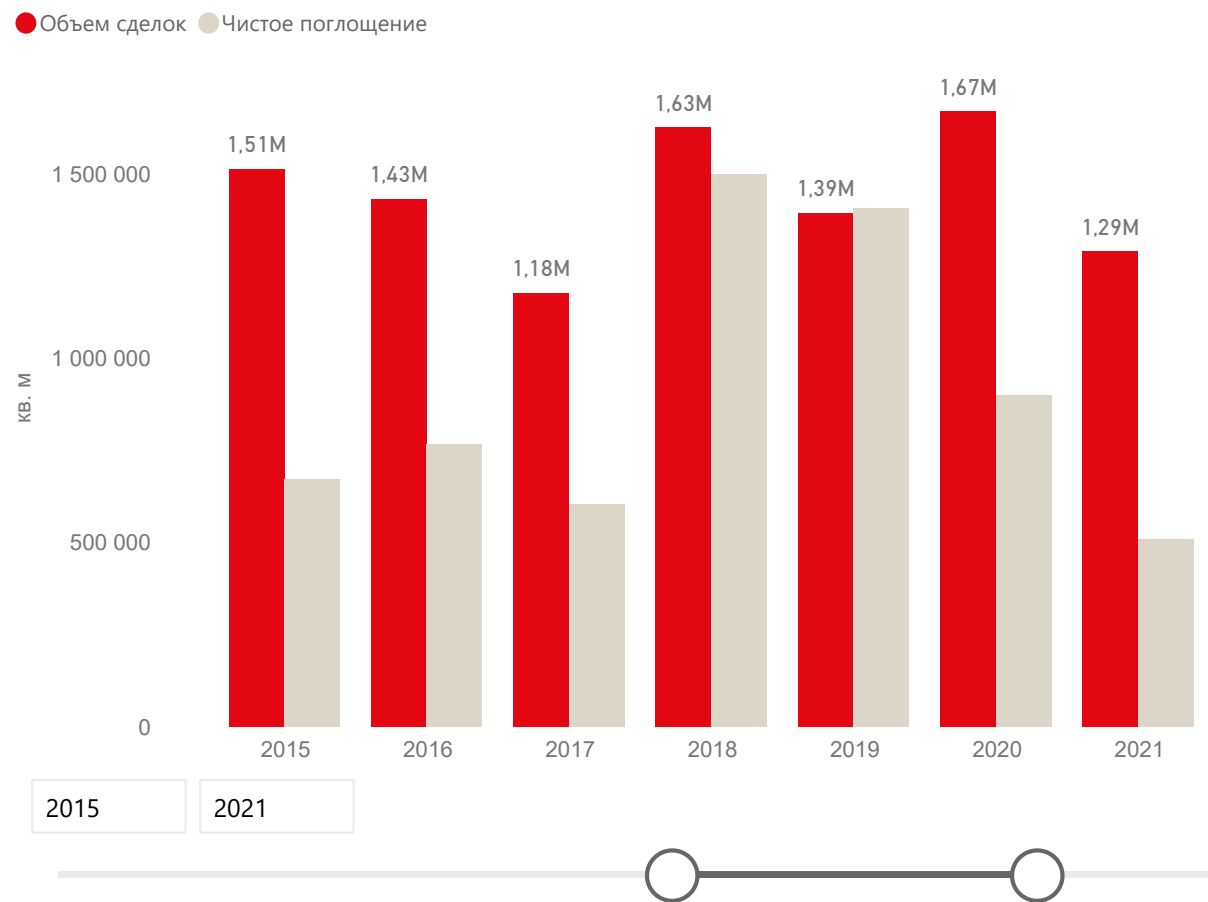
Текущие свободные площади | С учетом освобождающихся площадей

0 51290 Выбор свободных блоков, от-до, кв. м

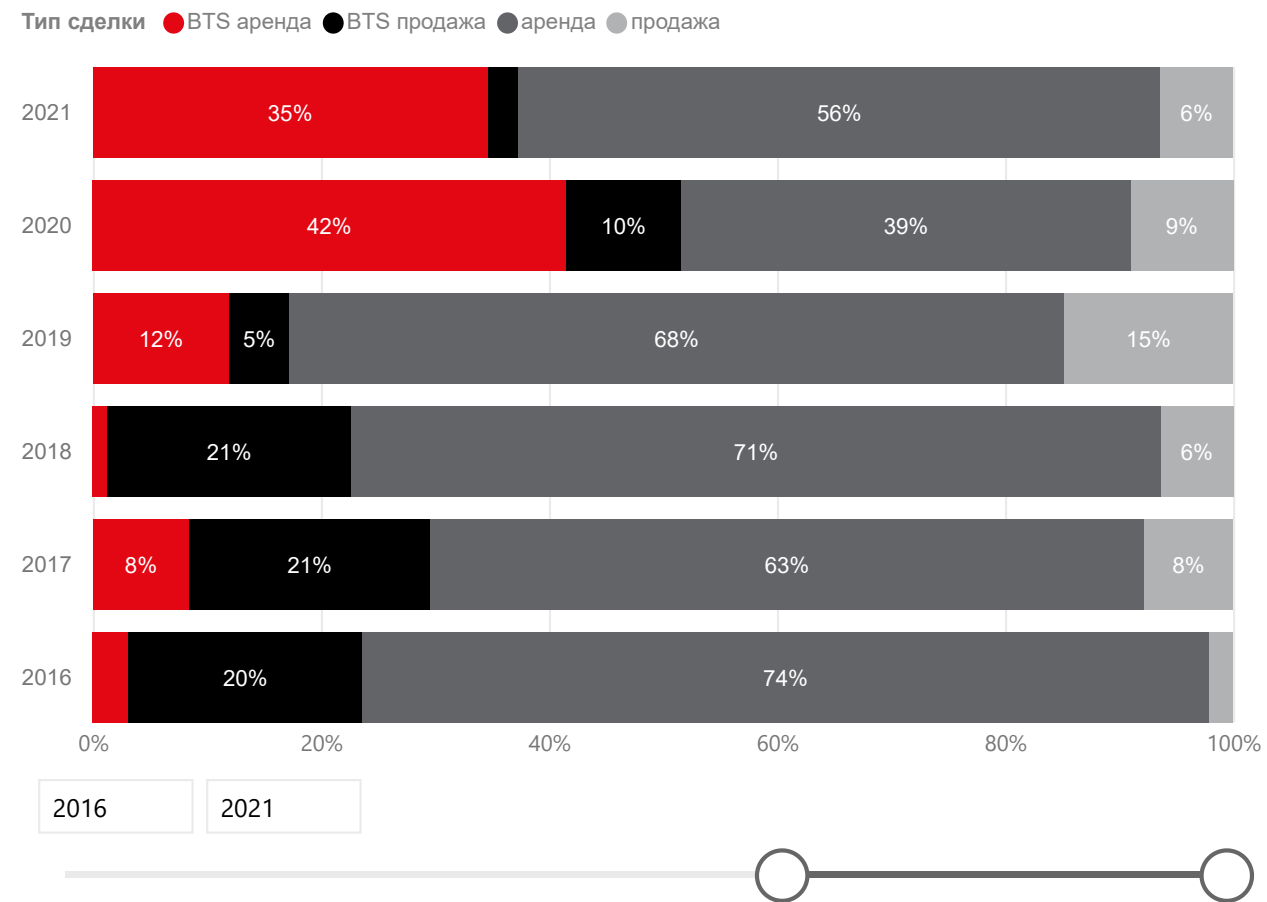


Посетить наш сайт

## Чистое поглощение и объем сделок



## Структура сделок по типу

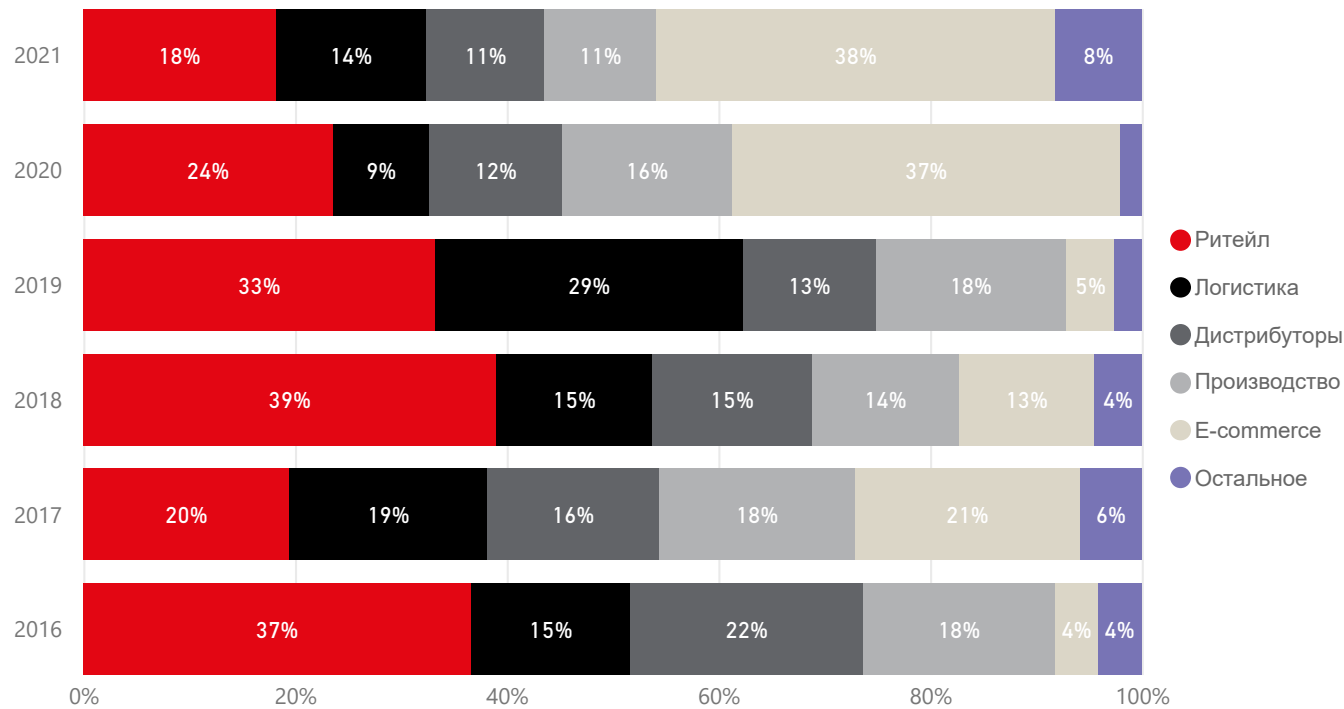


100%

Доля выделенного сегмента в  
общем объеме сделок за период:

2016 - 2021

Структура сделок по типу арендатора

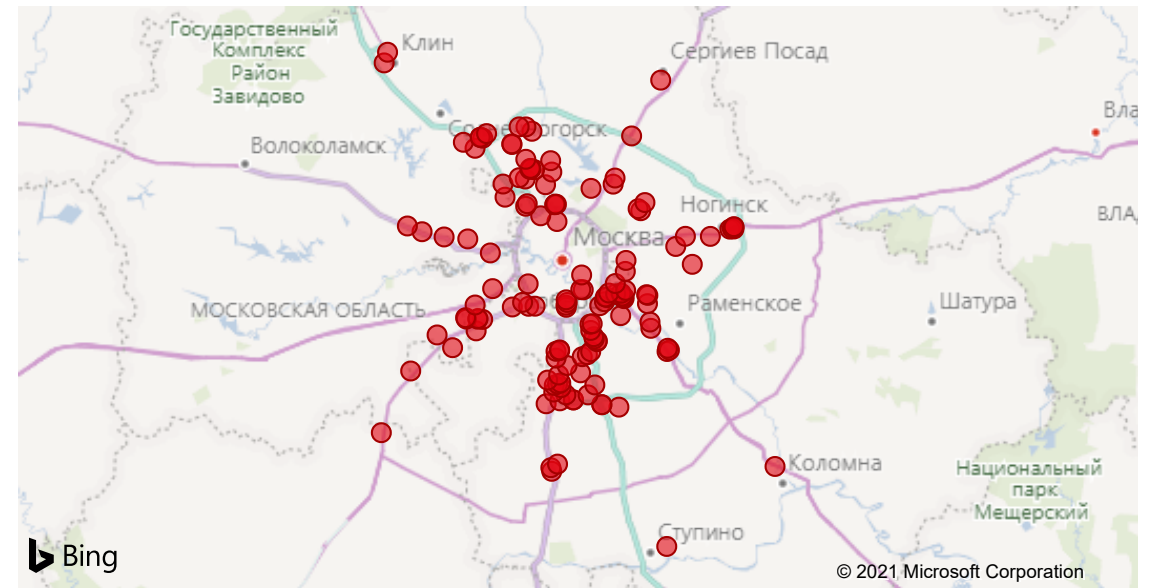


2016 2021



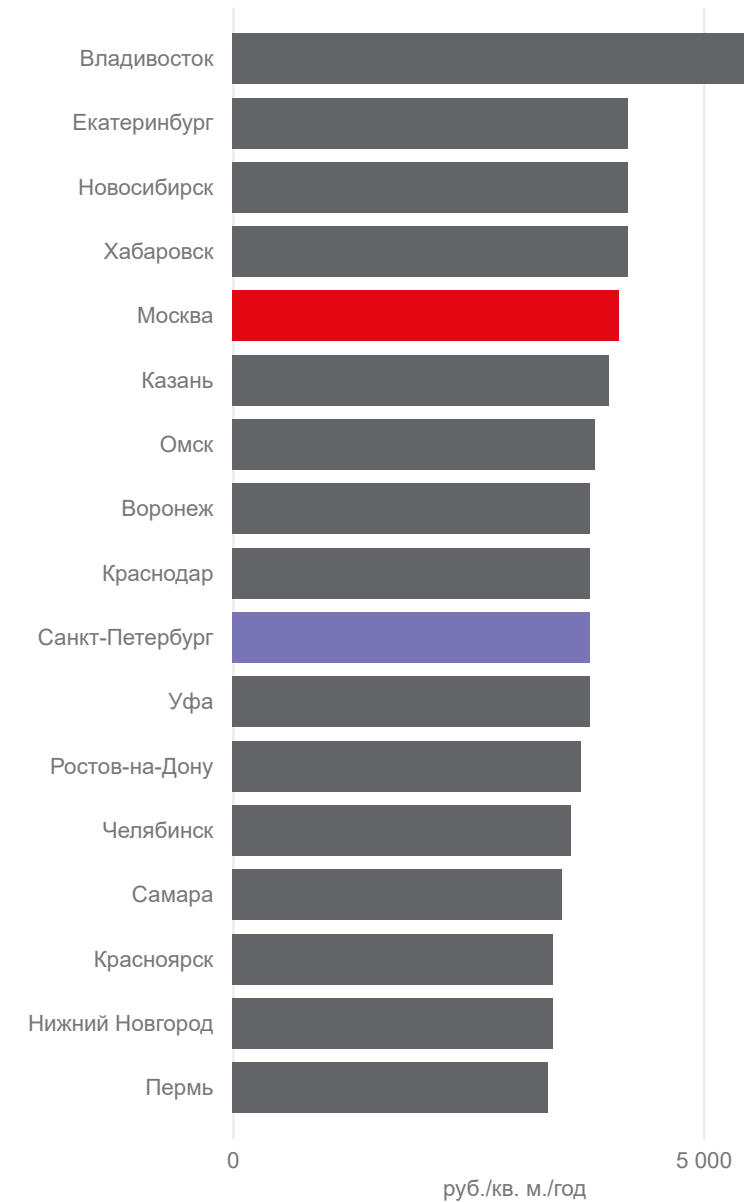
Крупнейшие сделки от 30 тыс. кв. м

Комплекс	Компания	Площадь	Дата
PNK Парк Пушкино-2	Ozon	269 698	2021 Q2
PNK Парк Домодедово	ВсеИнструменты.ру	186 500	2020 Q3
Ориентир Запад	Ozon	154 029	2020 Q3
Коледино	Wildberries	145 981	2017 Q3
РЦ Северная Звезда	Леруа Мерлен	140 000	2018 Q3
Южные Врата	Ашан	138 000	2016 Q4
Ориентир Север 1	Ozon	122 075	2018 Q4
Конфиденциально	Конфиденциально	110 584	2020 Q4
PNK Парк Вешки	ВкусВилл	108 064	2019 Q2
ИКЕА Есипово	ИКЕА	90 000	2016 Q2
РЦ X5 Retail Group	X5 Retail Group	89 384	2020 Q2





## Региональное сравнение средних ставок



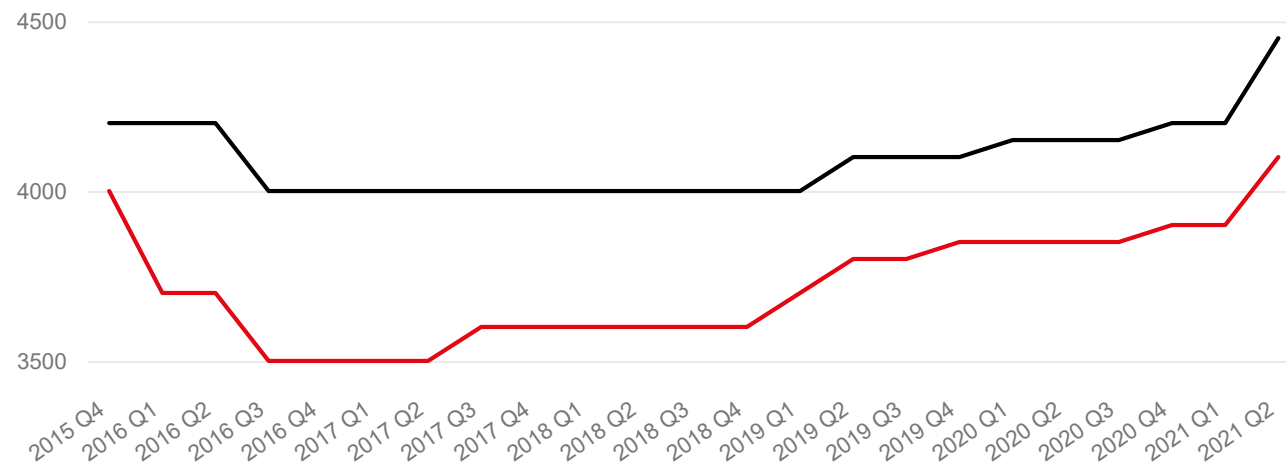
**4 100**  
Средняя базовая ставка аренды, Московский регион  
руб./кв. м/год

**4 450**  
Максимальная базовая ставка аренды, Московский регион  
руб./кв. м/год

Все ставки указаны без учета НДС и операционных расходов

## Ставки аренды, Московский регион

руб./кв. м/год ● Средняя ставка аренды ● Максимальная ставка аренды



Пред. страница

Ставки аренды

К введению

Контакты: Владислав Фадеев [vladislav.fadeev@eu.jll.com](mailto:vladislav.fadeev@eu.jll.com)

Сергей Шпунт [sergey.shpunt@eu.jll.com](mailto:sergey.shpunt@eu.jll.com)

+7 (495) 737 8000 [www.jll.ru](http://www.jll.ru)