



Обзор рынка складской недвижимости Московского региона

1 кв. 2021



Обзор рынка складской недвижимости Московского региона, 1 кв. 2021



Владислав Фадеев
Руководитель отдела исследований
Vladislav.Fadeev@eu.jll.com



Евгений Бумагин
Руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости
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.

По данным JLL, в 1 кв. 2021 года было введено 41 тыс. кв. м складских площадей, это на 76% ниже, чем в 1 кв. 2020 года. По итогам 2021 года мы ожидаем ввода 1,1 млн кв. м качественных складских площадей.

Доля свободных площадей уменьшилась за квартал на 0,6 п. п. и составила 2,2%, что стало минимальным значением за последние 6 лет. По нашим прогнозам, она продолжит снижение и к концу 2021 года составит 1,7-2,0%.

Средняя ставка аренды в Московском регионе по итогам 1 кв. 2021 года составила 3,9 тыс. руб. за кв. м в год (без учета НДС и операционных расходов), максимальные базовые ставки аренды составили 4,2 тыс. рублей за кв. м в год. Мы ожидаем дальнейший рост арендных ставок.

Общий объем сделок аренды и купли-продажи складских площадей в Московском регионе достиг 0,55 млн кв. м по итогам 1 кв. 2021 года. Сектор e-commerce и ритейлеры остаются лидерами в структуре сделок, на каждый сегмент пришлось около 27% сделок.

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



	1 кв. 2021	2020	1 кв. 2020
Объем качественных складских площадей*, тыс. кв. м	19 375	19 129	18 473
Объем спекулятивных складских площадей*, тыс. кв. м	12 470	12 355	11 988
Объем введенных площадей, тыс. кв. м	41	945	166
Чистое поглощение, тыс. кв. м	150	911	199
Объем свободных площадей, тыс. кв. м	420	530	576
Доля свободных площадей	2,2%	2,8%	3,1%
Максимальная ставка аренды**, руб./кв. м/год	4 200	4 200	4 150
Средняя ставка аренды**, руб./кв. м/год	3 900	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	10,0 - 11,5%	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

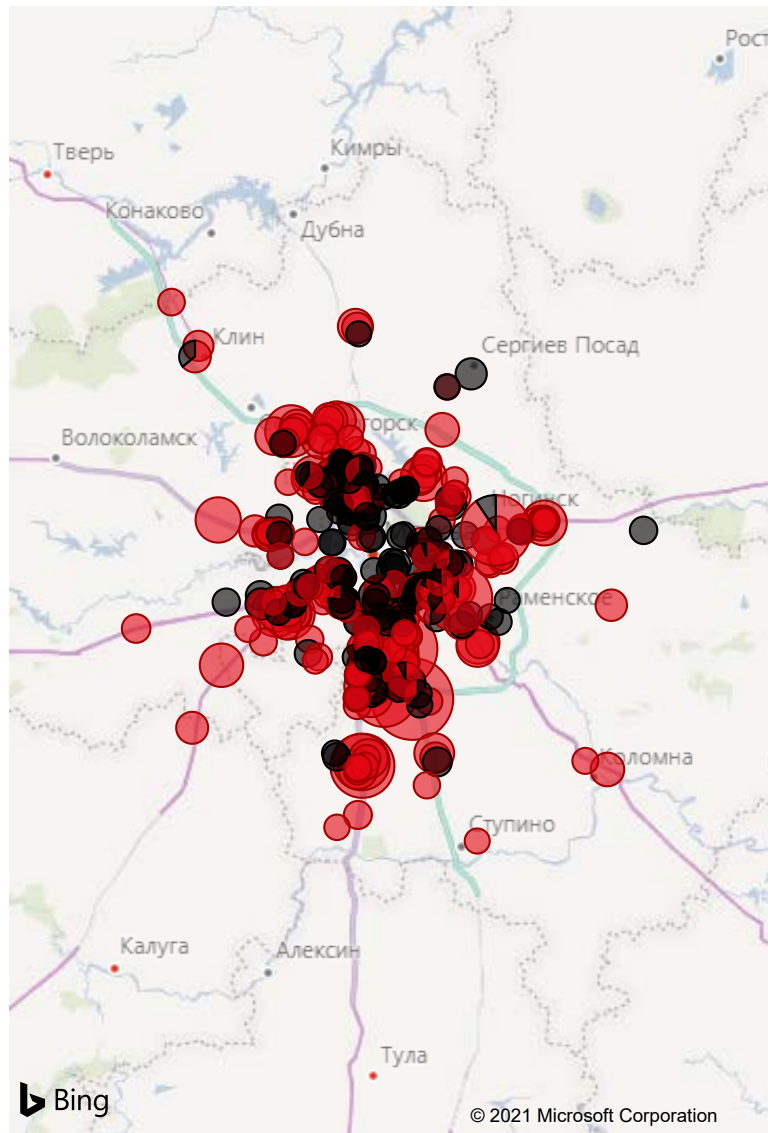
[Пред. страница](#)

[Основные показатели](#)

[К введению](#)

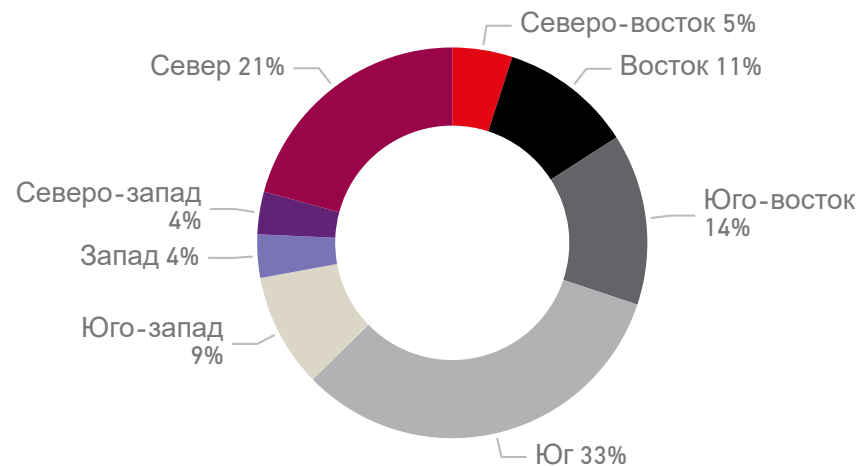
[След. страница](#)

Расположение складов

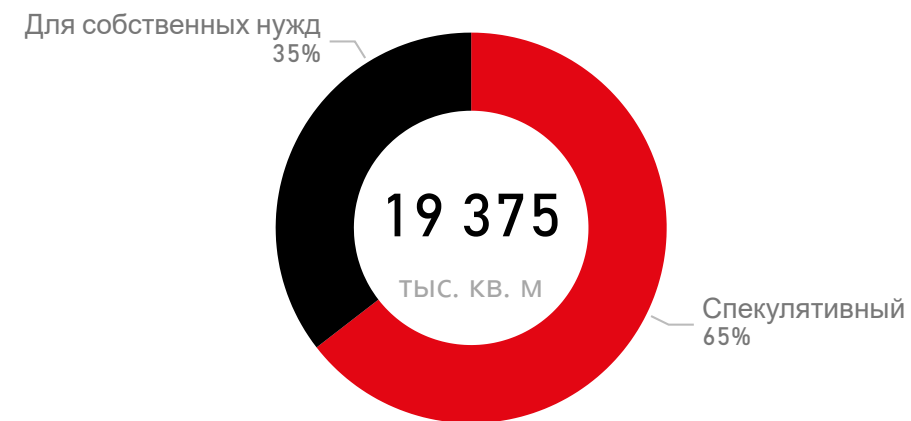


● А ● В

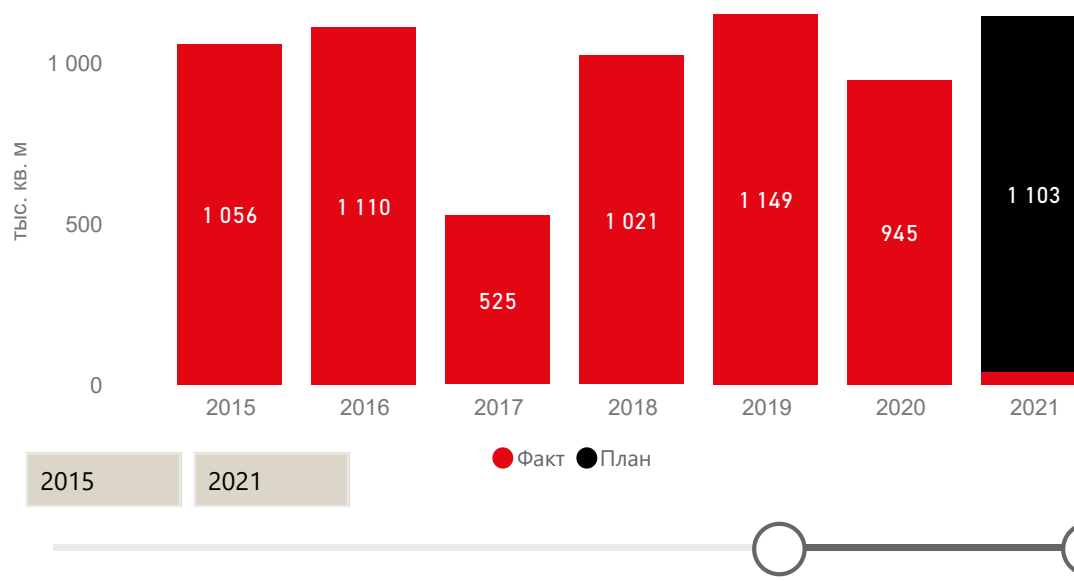
Структура складской недвижимости по направлениям



Структура складской недвижимости по типу



Динамика ввода складов в Московском регионе



Крупнейшие складские комплексы

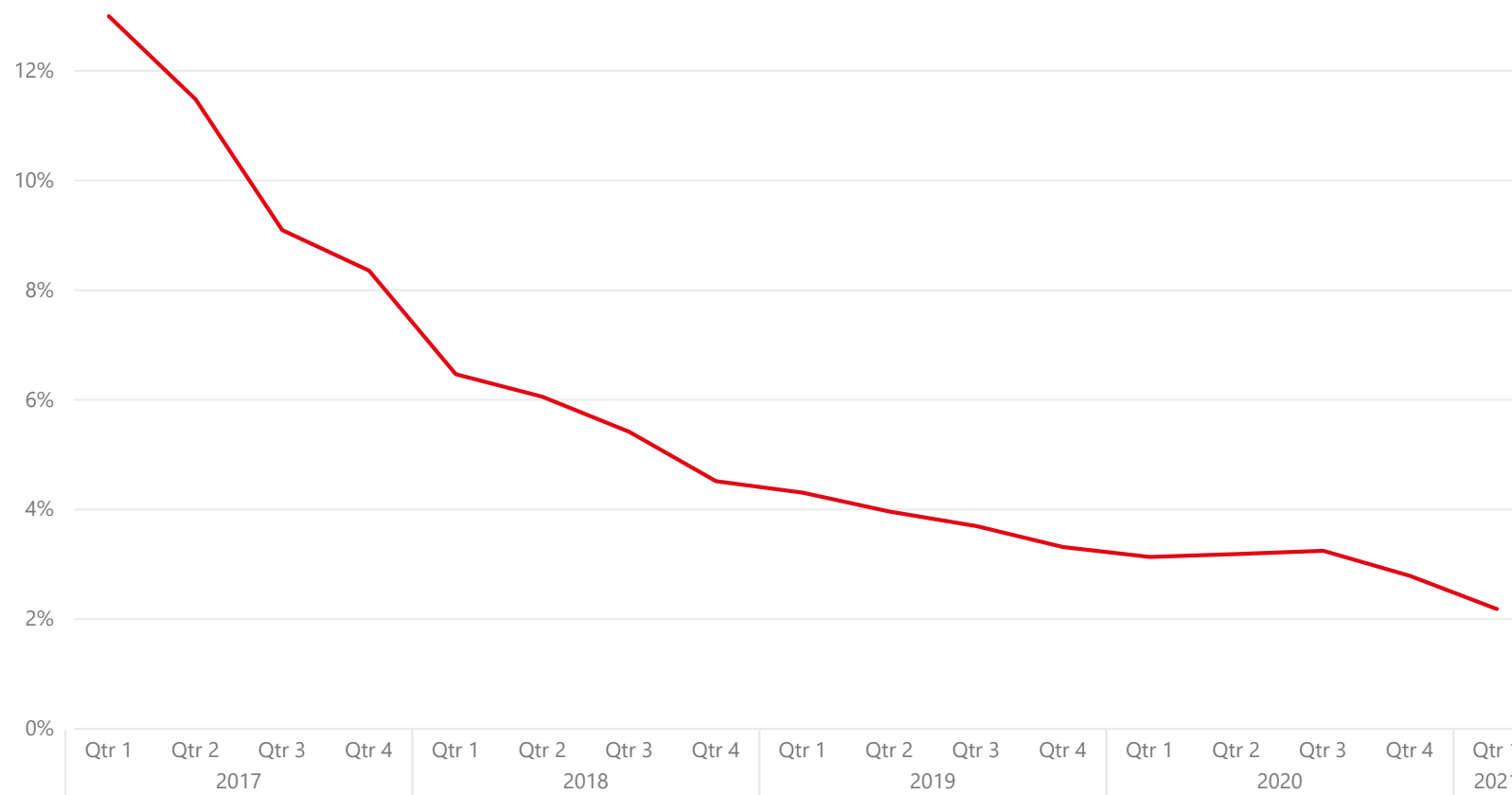
Название комплекса	Площадь, тыс. кв. м
Южные Врата	568
МЛП Северное Домодедово	540
Атлант-Парк	457
Логопарк Быково	438
PNK Парк Валищево	405
ЛП Крекшино	371
МЛП Чехов (PNK Парк Чехов 1)	370
PNK Парк Чехов 2	316
PNK Парк Внуково	277
Север 2	249
Внуково Логистик 2	219
ЛП Пушкино	213
Истра	206
МЛП Подольск	204
Ногинск	204
Дмитров	200
МЛП Ленинградский Терминал	197
Сынково	181

2,2%
Вакантность
1 кв. 2021

Вакантность по направлениям

Направление	Доля свободных площадей
Северо-запад	10,6%
Северо-восток	5,0%
Юго-запад	2,3%
Юго-восток	2,3%
Юг	2,0%
Запад	1,9%
Север	1,2%
Восток	0,3%

Динамика доли свободных площадей



01.03.2017

01.03.2021

[Пред. страница](#)

[Свободные площади](#)

[К введению](#)

[След. страница](#)

Свободные площади по складским комплексам

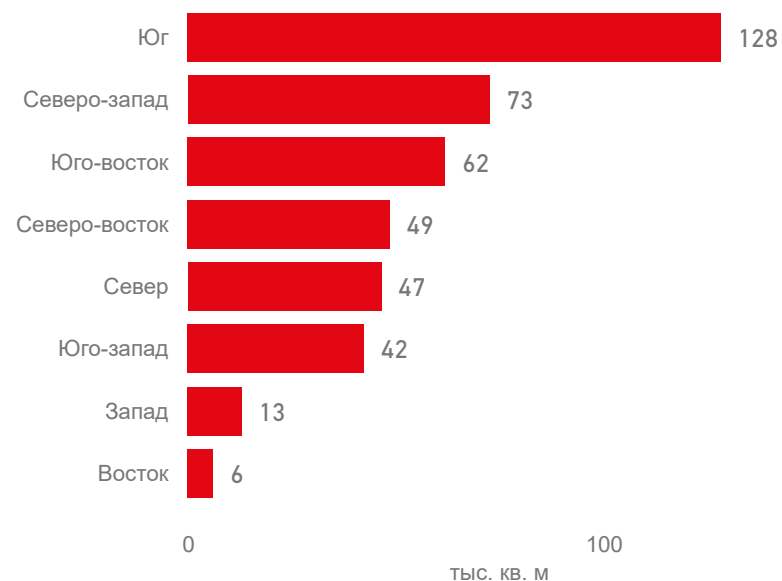
420
Свободная площадь,
тыс. кв. м
1 кв. 2021

Общий объем
освобождающихся к
30.09.2021
составляет **336 тыс. кв. м**

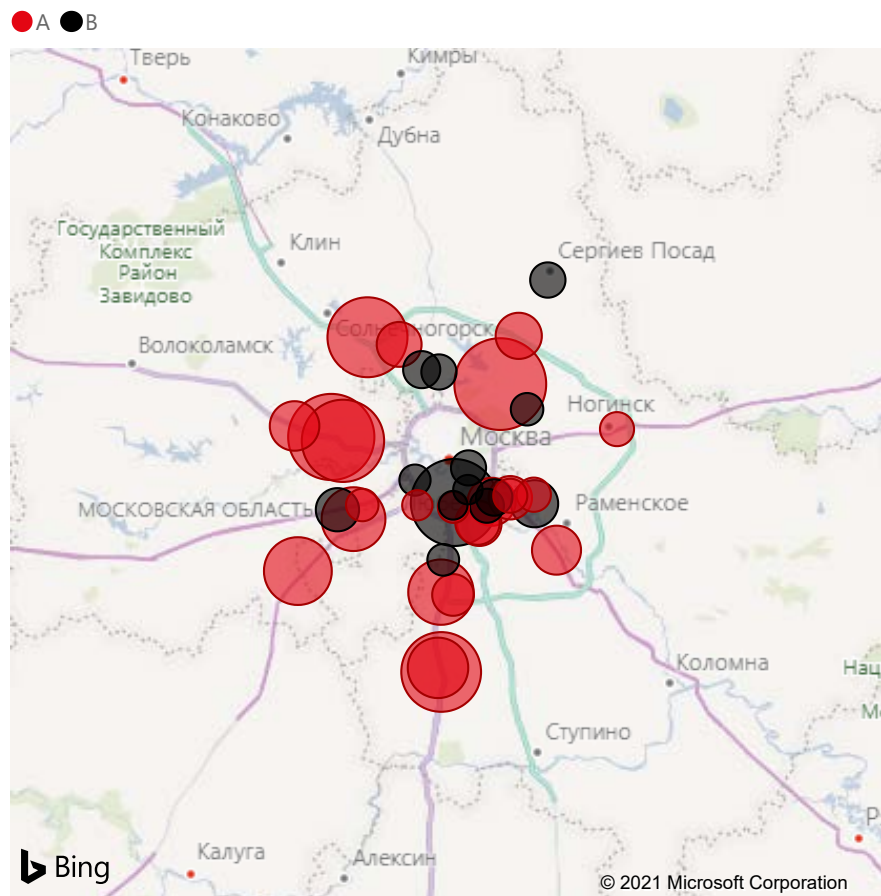
31.03.2021 30.09.2021



Объем свободных площадей по направлениям



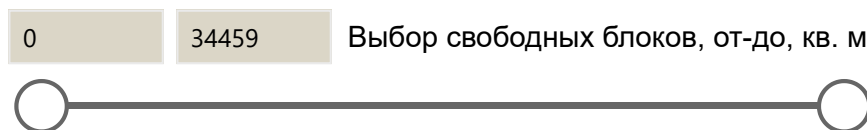
Расположение свободных площадей на настоящий момент



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

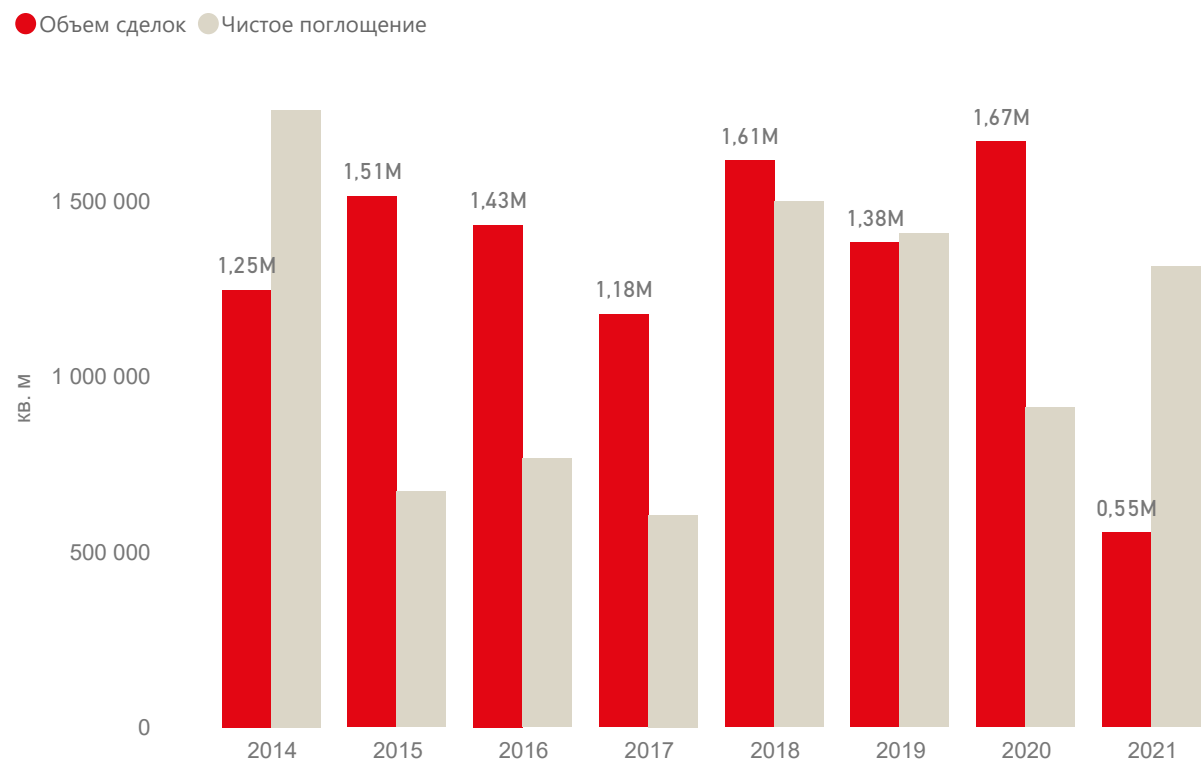
Название комплекса	Свободная площадь, тыс. кв. м
ЛП Пушкино	34
UWC	32
ЛП Новая Рига	31

Текущие свободные площади С учетом освобождающихся площадей



Посетить наш сайт

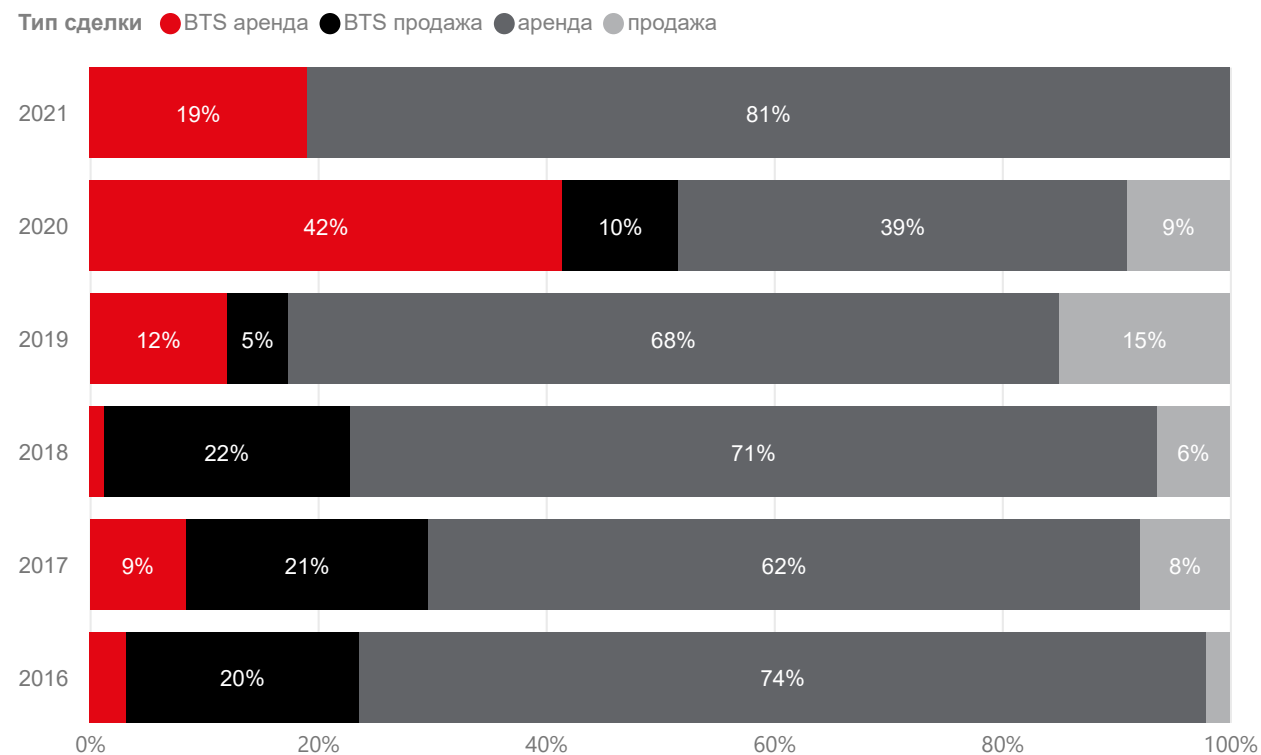
Чистое поглощение и объем сделок



2014 2021



Структура сделок по типу



2016 2021

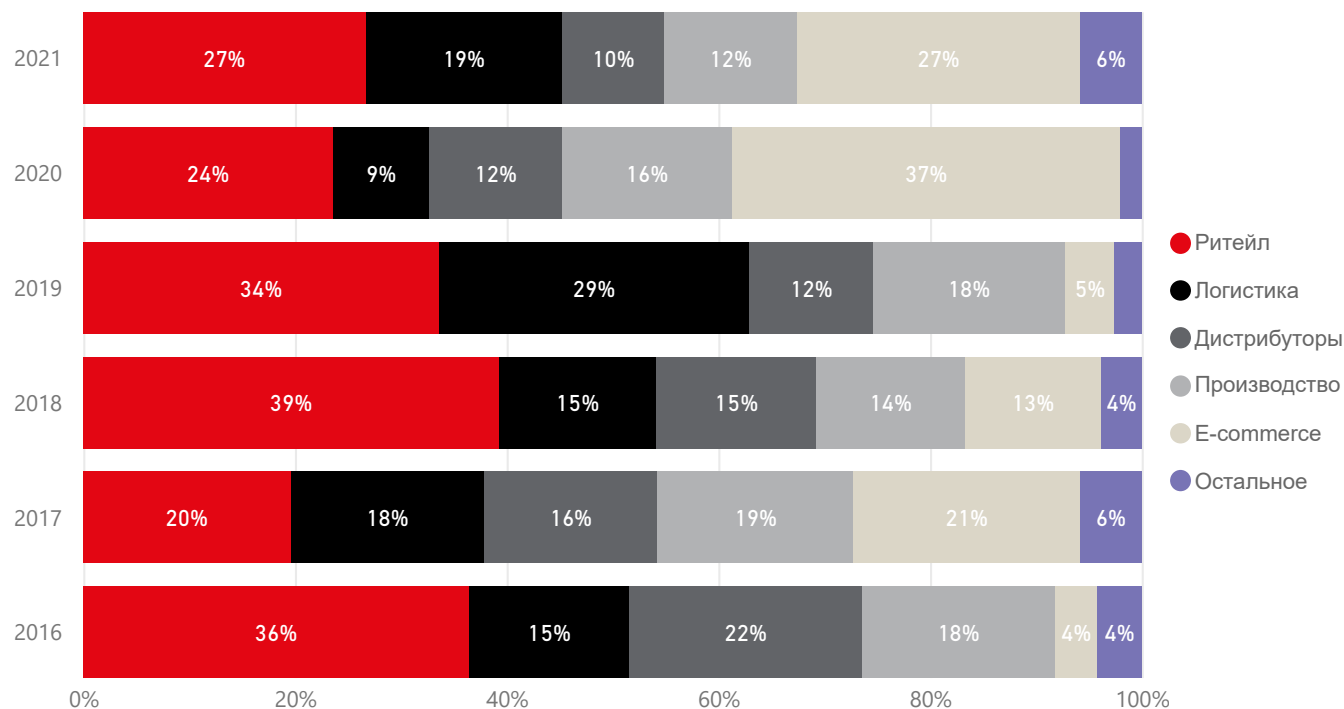


100%

Доля выделенного сегмента в
общем объеме сделок за период:

2016 - 2021

Структура сделок по типу арендатора



2016 2021



Пред. страница

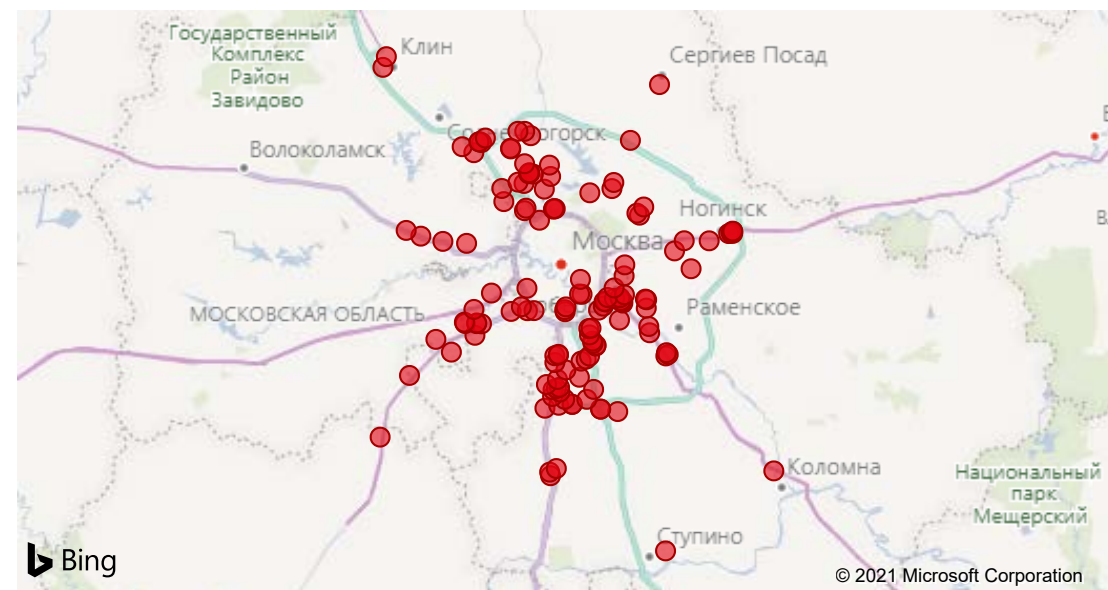
Структура спроса

К введению

След. страница

Крупнейшие сделки от 30 тыс. кв. м

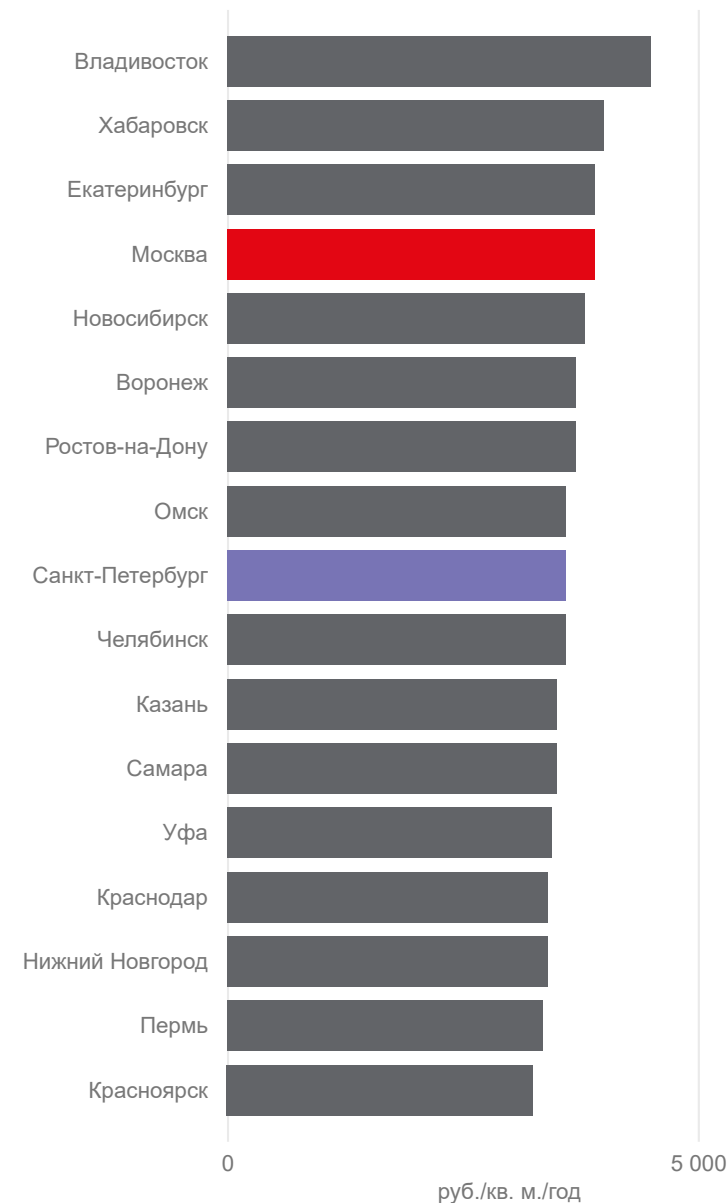
Комплекс	Компания	Площадь	Дата
PNK Парк Домодедово	ВсеИнструменты.ру	186 500	2020 Q3
Ориентир Запад	Ozon	154 029	2020 Q3
Коледино	Wildberries	145 981	2017 Q3
РЦ Северная Звезда	Леруа Мерлен	140 000	2018 Q3
Южные Врата	Ашан	138 000	2016 Q4
Ориентир Север 1	Ozon	122 075	2018 Q4
Конфиденциально	Конфиденциально	110 584	2020 Q4
PNK Парк Вешки	ВкусВилл	108 064	2019 Q2
ИКЕА Есипово	ИКЕА	90 000	2016 Q2
РЦ X5 Retail Group Новорижское шоссе	X5 Retail Group	89 384	2020 Q2
PNK Парк Вешки	Понто	71 606	2019 Q3



Bing

© 2021 Microsoft Corporation

Региональное сравнение средних ставок



3 900
Средняя базовая ставка аренды, Московский регион
руб./кв. м/год

4 200
Максимальная базовая ставка аренды, Московский регион
руб./кв. м/год

Все ставки указаны без учета НДС и операционных расходов

Ставки аренды, Московский регион

