



Обзор рынка складской недвижимости Московского региона

4 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.

В 4-м квартале 2021 года на рынке складской недвижимости Московского региона появилось 285 тыс. кв. м новых площадей, а в целом за год почти 1,2 млн кв. м. Тем самым совокупный объем рынка составил 20,7 млн кв. м. В 2022 году ожидается ввод 1,8-2 млн кв. м. 96% площадей, ввод которых состоялся в 2021 году были заняты к моменту ввода в эксплуатацию – либо склад изначально строился под нужды конкретной компании, либо он был арендован на этапе строительства. Это приводит к острой нехватке складских площадей и росту арендных ставок.

На конец 4-го квартала в Московском регионе свободно лишь 87 тыс. кв. м складских площадей, что составляет 0,4% от общего объема предложения. Это рекордно низкая вакантность для складского рынка Московского региона за всю его историю. По нашим прогнозам, в 2022 году доля свободных площадей сохранится на низком уровне менее 0,5% несмотря на существенное увеличение предложения.

При этом рекордный объем наблюдается и в объеме сделок. За 2021 год было конечными пользователями было арендовано и куплено около 2,55 млн кв. м. Основным драйвером спроса остаются компании сегмента e-commerce, а также ритейлеры, на которые пришлось 30% и 27% сделок 2021 года соответственно.

По итогам 2022 года средние арендные ставки на склады увеличились до 5 100 рублей за кв. м в год (без НДС и операционных расходов), а максимальные арендные ставки для локации А-107 достигли 5 500 рублей за кв. м в год. Рост за год составил свыше 30%. При этом в определенных объектах ставки еще выше, а для built-to-suit проектов девелоперы закладывают дополнительный возможный рост себестоимости строительства.

Этот отчет, а также отчеты по другим сегментам коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга и регионов России вы сможете найти по [ссылке](#).

Основные показатели

Предложение

Свободные площади

Вакантность по складам

Динамика спроса

Структура спроса

Ставки аренды

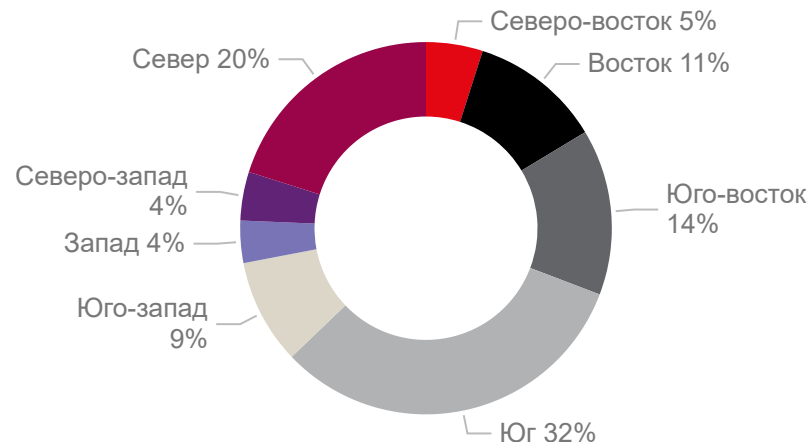
	4 кв. 2021	1-4 кв. 2021	1-4 кв. 2020
Объем качественных складских площадей*, тыс. кв. м	20 689		19 117
Объем спекулятивных складских площадей*, тыс. кв. м	13 094		12 343
Объем введенных площадей, тыс. кв. м	285	1 174	958
Чистое поглощение, тыс. кв. м	303	1 620	899
Объем сделок, тыс. кв. м	519	2 547	1 639
Объем свободных площадей, тыс. кв. м	87		530
Доля свободных площадей	0,4%		2,8%
Максимальная ставка аренды*, руб./кв. м/год	5 500		4 200
Средняя ставка аренды*, руб./кв. м/год	5 100		3 900
Операционные расходы, руб./кв. м/год	1 100 - 1 300		1 000 - 1 200
Диапазон минимальных ставок капитализации	10 - 11,25%		10,25 - 11,5%

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

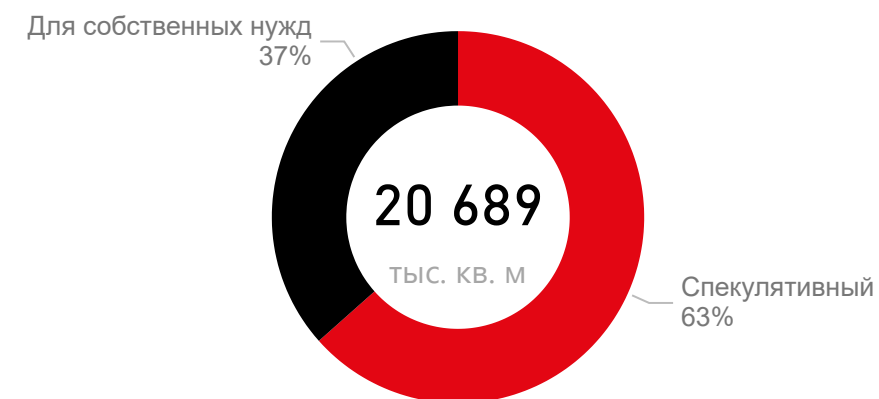
На настоящий момент в Московском регионе расположено 20 689 тыс. кв. м качественных складских площадей. За последние 10 лет рынок вырос на 161%.

В 2021 году в Московском регионе было введено 1174 тыс. кв. м, из которых 26% относится к спекулятивному строительству.

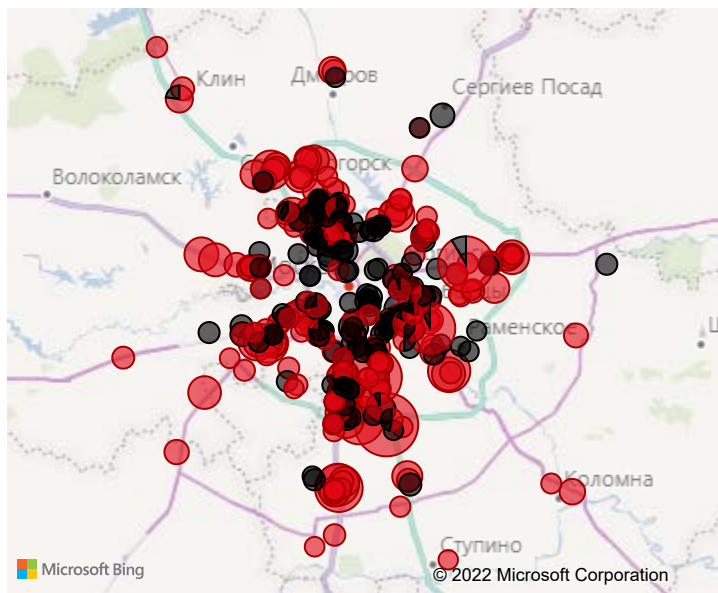
Структура складской недвижимости по направлениям



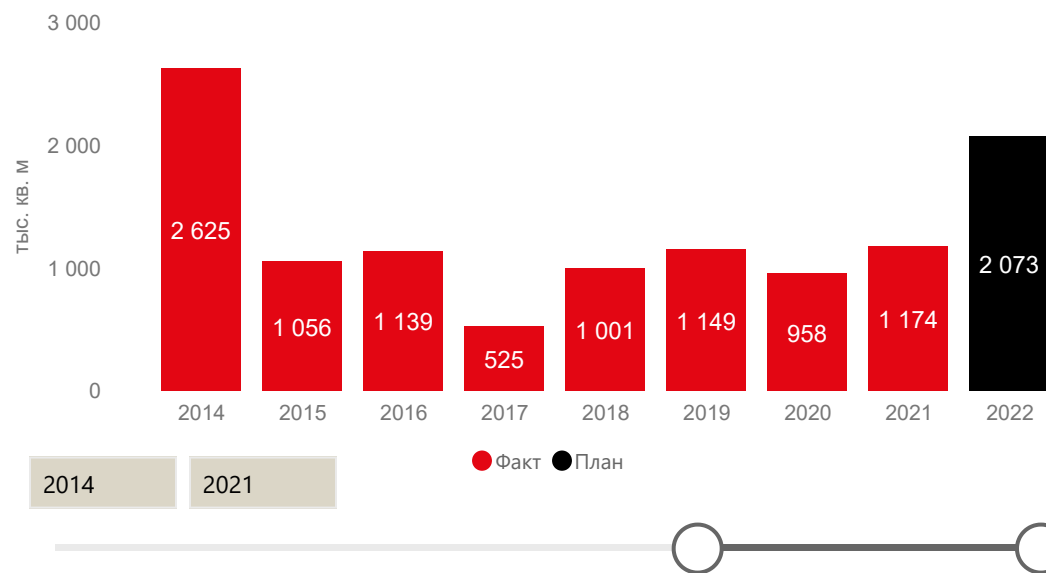
Структура складской недвижимости по типу



Расположение складов



Динамика ввода складов в Московском регионе



Крупнейшие складские комплексы

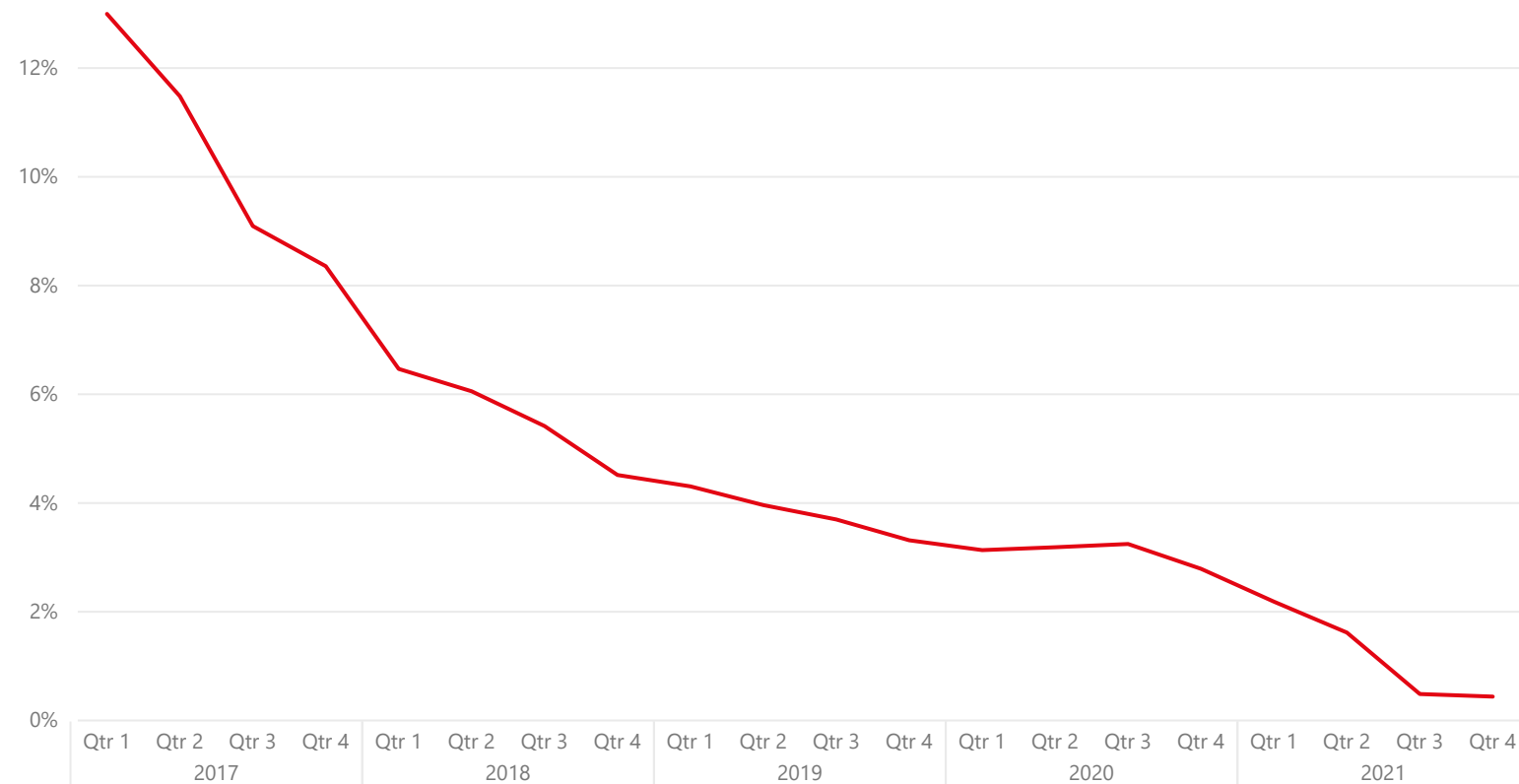
Название комплекса	Площадь, тыс. кв. м
Южные Врата	611
МЛП Северное Домодедово	540
Атлант-Парк	507
Логопарк Быково	438
PNK Парк Валищево	405
ЛП Крекшино	371
МЛП Чехов (PNK Парк Чехов 1)	370
Логопарк Софьино	321
PNK Парк Чехов 2	316
PNK Парк Внуково	277
РЦ Wildberries Коледино	260
Север 2	249
Внуково Логистик 2	219
ЛП Пушкино	213
Истра	206
МЛП Подольск	204
Ногинск	204
Дмитров	200

0,4%
Вакантность
4 кв. 2021

Вакантность по направлениям

Направление	Доля свободных площадей
Запад	1,3%
Северо-запад	1,2%
Север	0,8%
Юго-восток	0,6%
Восток	0,4%
Юг	0,1%
Северо-восток	0,0%
Юго-запад	0,0%

Динамика доли свободных площадей



01.03.2017

01.12.2021

Пред. страница

Свободные площади

К введению

След. страница

Свободные площади по складским комплексам

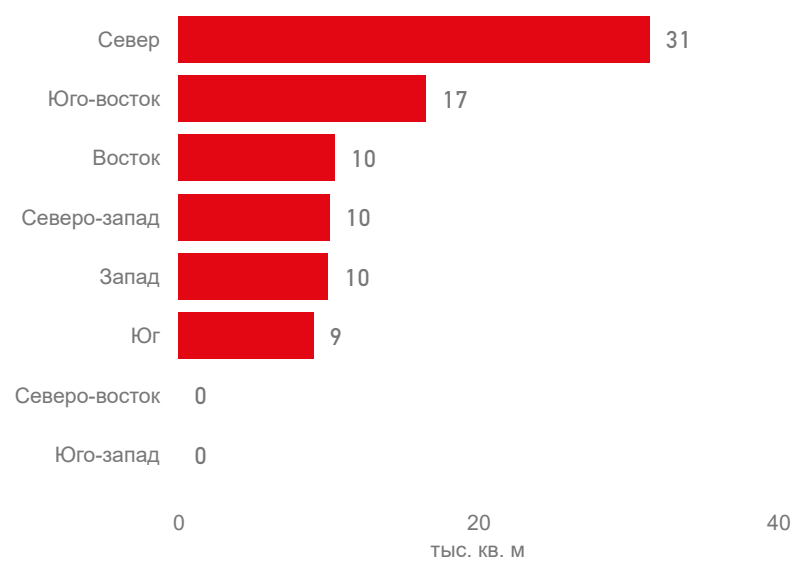
87
Свободная площадь,
тыс. кв. м
4 кв. 2021

Общий объем
освобождающихся к
01.07.2022
составляет **554 тыс. кв. м**

02.02.2022 01.07.2022

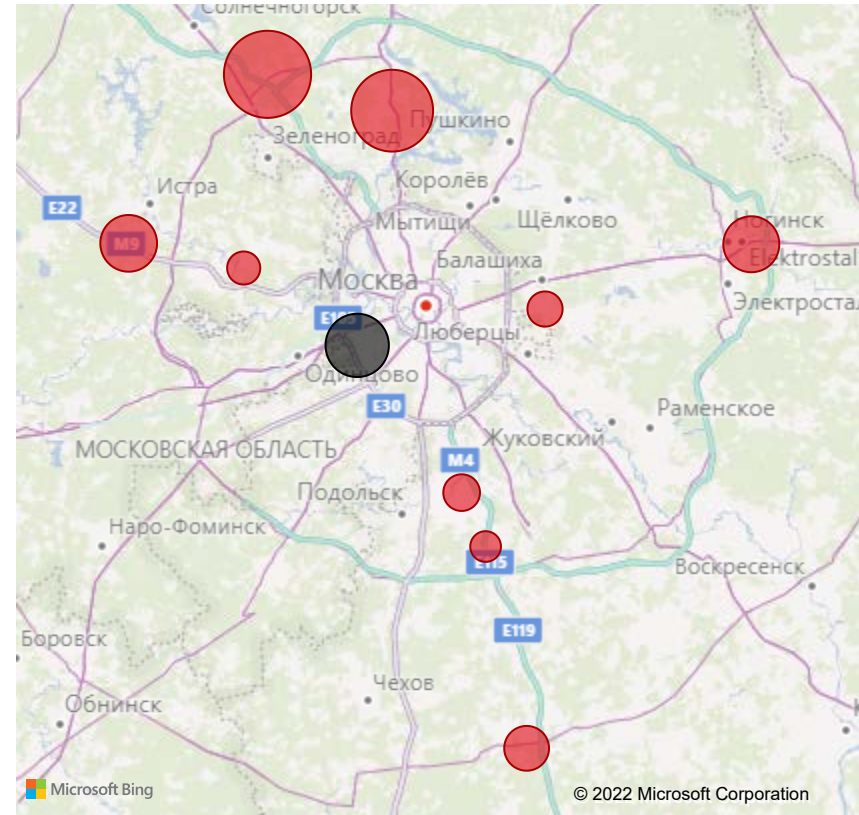


Объем свободных площадей по направлениям



Расположение свободных площадей на настоящий момент

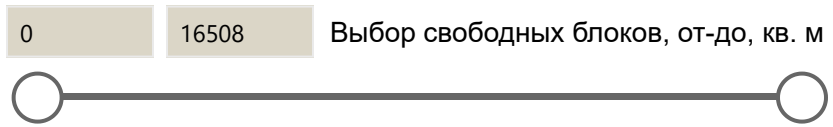
● A ● B



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

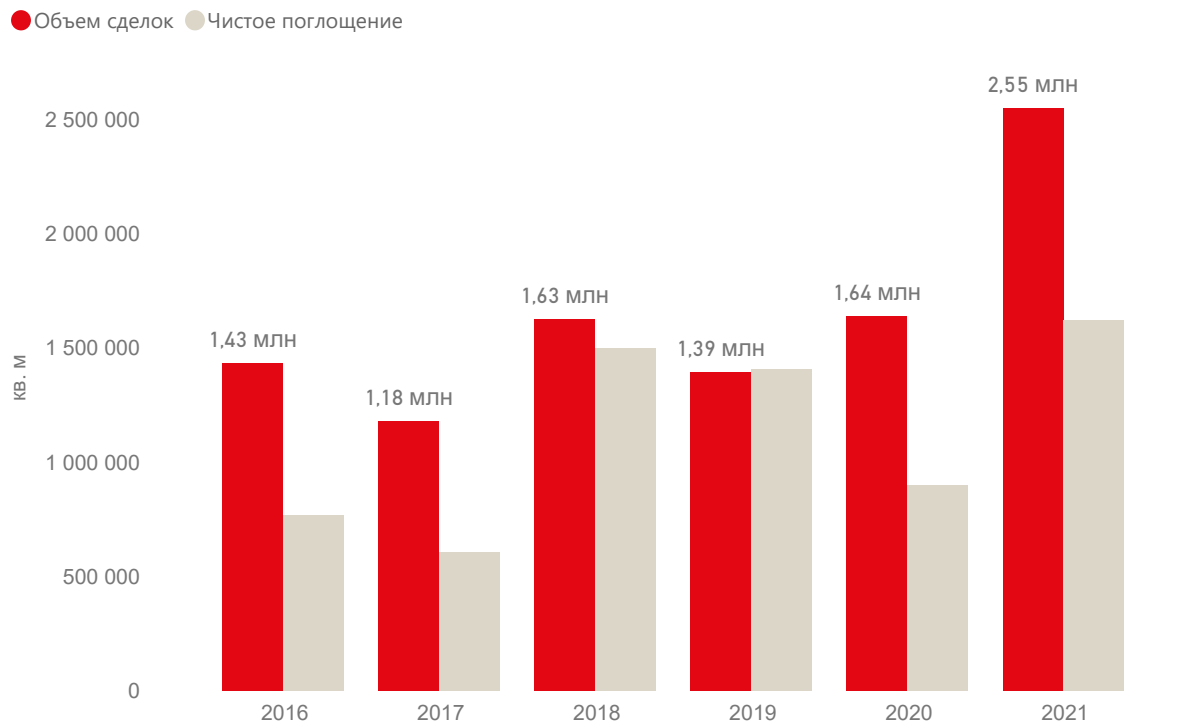
Название комплекса	Свободная площадь, тыс. кв. м
Север 2	16
Троице-Сельцо	15
Green Store	10

Текущие свободные площади | С учетом освобождающихся площадей



Посетить наш сайт

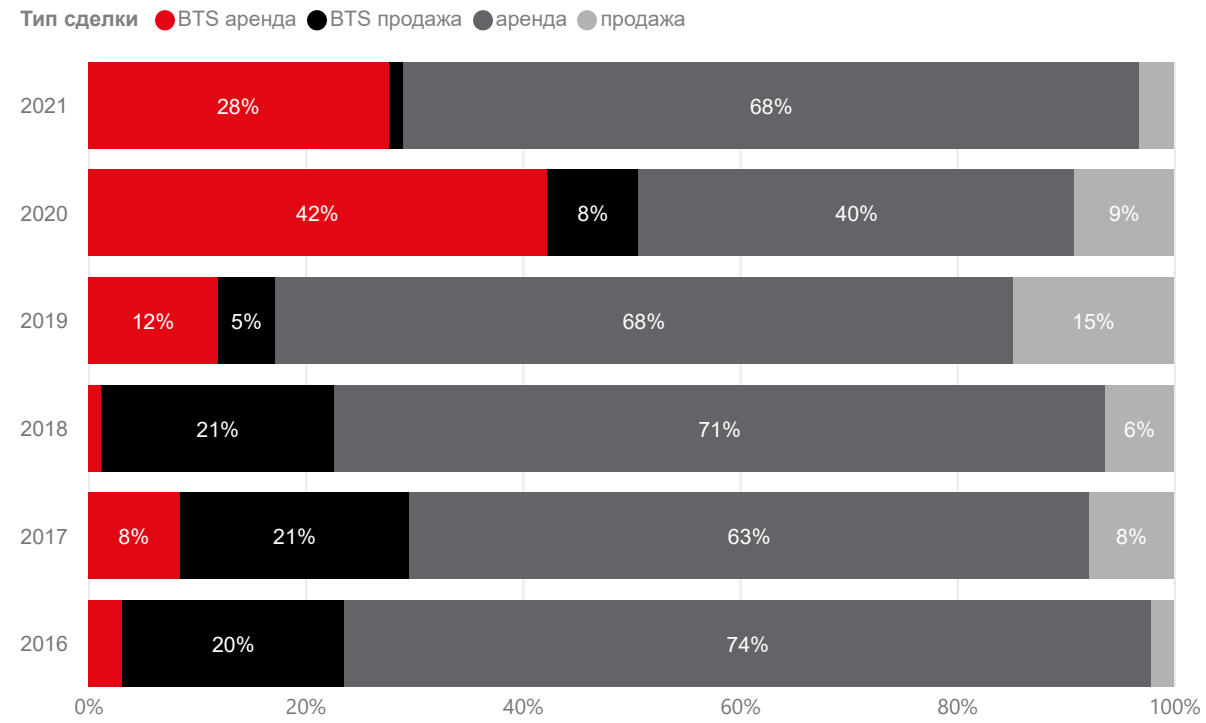
Чистое поглощение и объем сделок



2016 2022



Структура сделок по типу

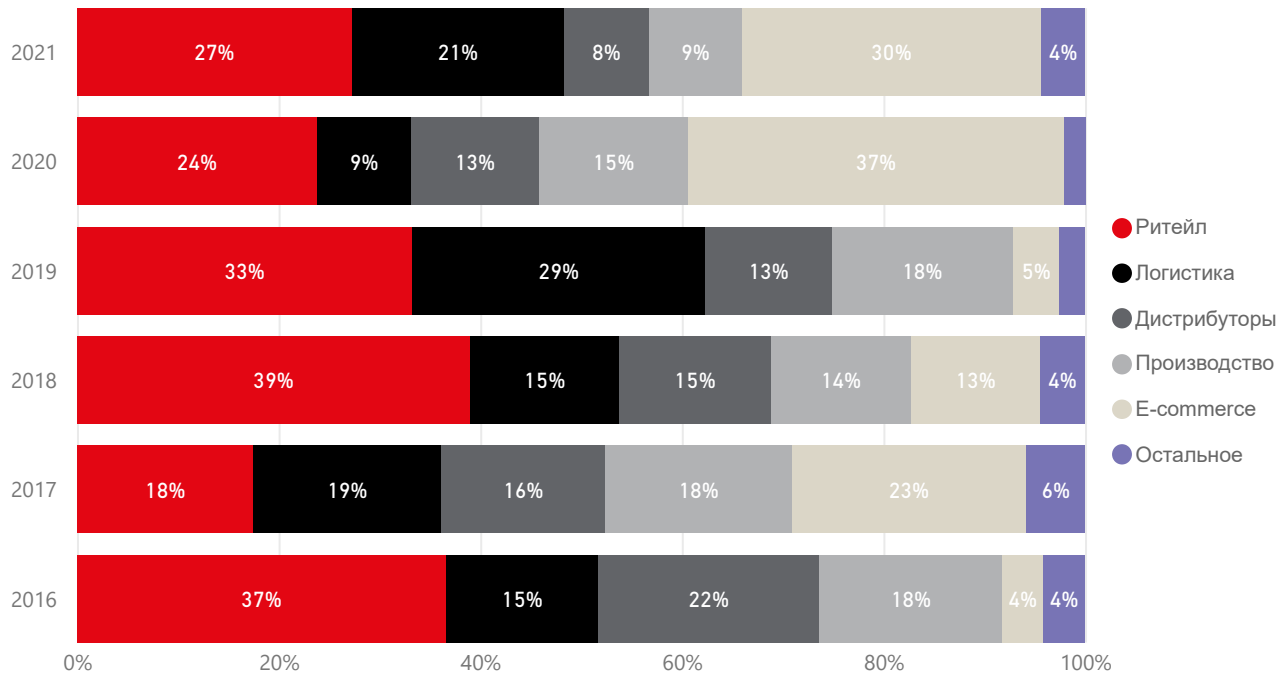


2016 2021



Компании из выбранных сегментов занимают 100% в
общем объеме сделок за 2016 - 2021 годы.

Структура сделок по типу арендатора

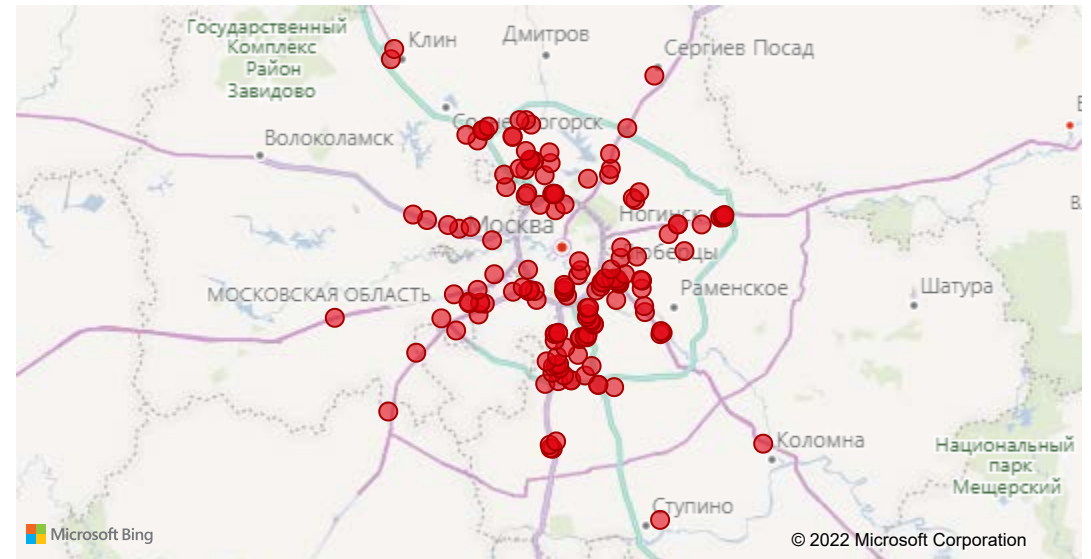


2016 2021



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
PNK Парк Белый Раст	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
PNK Парк Пушкино 2	Сберлогистика	107 818	2021 Q4
ИКЕА Есипово	ИКЕА	90 000	2016 Q2



На 30.12.2021 средний уровень арендных ставок в Московском регионе составил 5 100 рублей за кв. м в год (без учета НДС и операционных расходов). Это на 31% больше, чем годом ранее.

По прогнозам JLL, к концу 2022 года средние арендные ставки в Московском регионе достигнут 6 100 рублей за кв. м в год.

**Арендные ставки в
Московском регионе
на 30.12.2021,
руб./кв. м/год
(без НДС и OpEx)**

5 100

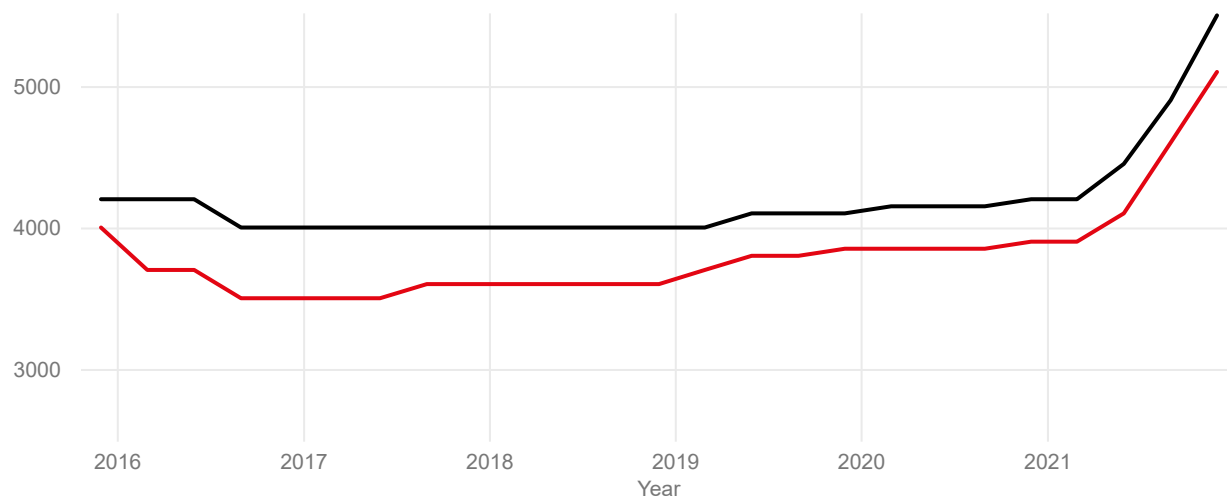
Средняя базовая
ставка аренды

5 500

Максимальная базовая
ставка аренды,

Динамика арендных ставок в Московском регионе

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



Региональное сравнение средних ставок

