



Обзор рынка складской недвижимости Московского региона

3 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 3-м квартале 2021 года на рынке складской недвижимости Московского региона появилось 589 тыс. кв. м новых площадей. Тем самым совокупный объем рынка превысил 20 млн кв. м и составил 20,3 млн кв. м. До конца года ожидается ввод еще около 325 тыс. кв. м, тем самым годовой ввод превысит 1,2 млн кв. м, что станет максимальным значением с 2014 года. 98% 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 начало 4-го квартала в Московском регионе свободно лишь 95 тыс. кв. м складских площадей, что составляет 0,5% от общего объема предложения. Столь низкая вакантность наблюдалась лишь во 2-м квартале 2013 года. По нашим прогнозам, на конец года она составит 0,3-0,4%. При этом растет объем сделок. За первые три квартала он превысил 2 млн кв. м.

Рынок находится на стороне арендодателя и те арендаторы, у которых в ближайший год-два заканчиваются договоры аренды должны понимать, что они могут столкнуться с ситуацией резкого увеличения затрат на склад. Даже при лояльном отношении собственника к клиенту и взаимном желании сохранить сотрудничество, коммерческие условия будут пересматриваться в сторону увеличения арендной платы.

По итогам 3-го квартала средние арендные ставки на склады увеличились до 4 600 рублей за кв. м в год (без НДС и операционных расходов), а максимальные арендные ставки для локации А-107 достигли 4 900 рублей за кв. м в год. При этом в определенных объектах ставки еще выше, а для built-to-suit проектов девелоперы закладывают дополнительный возможный рост себестоимости строительства и устанавливают ставки свыше 5,5 тыс. рублей за кв. м.

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

Основные показатели

Предложение

Свободные площади

Вакантность по складам

Динамика спроса

Структура спроса

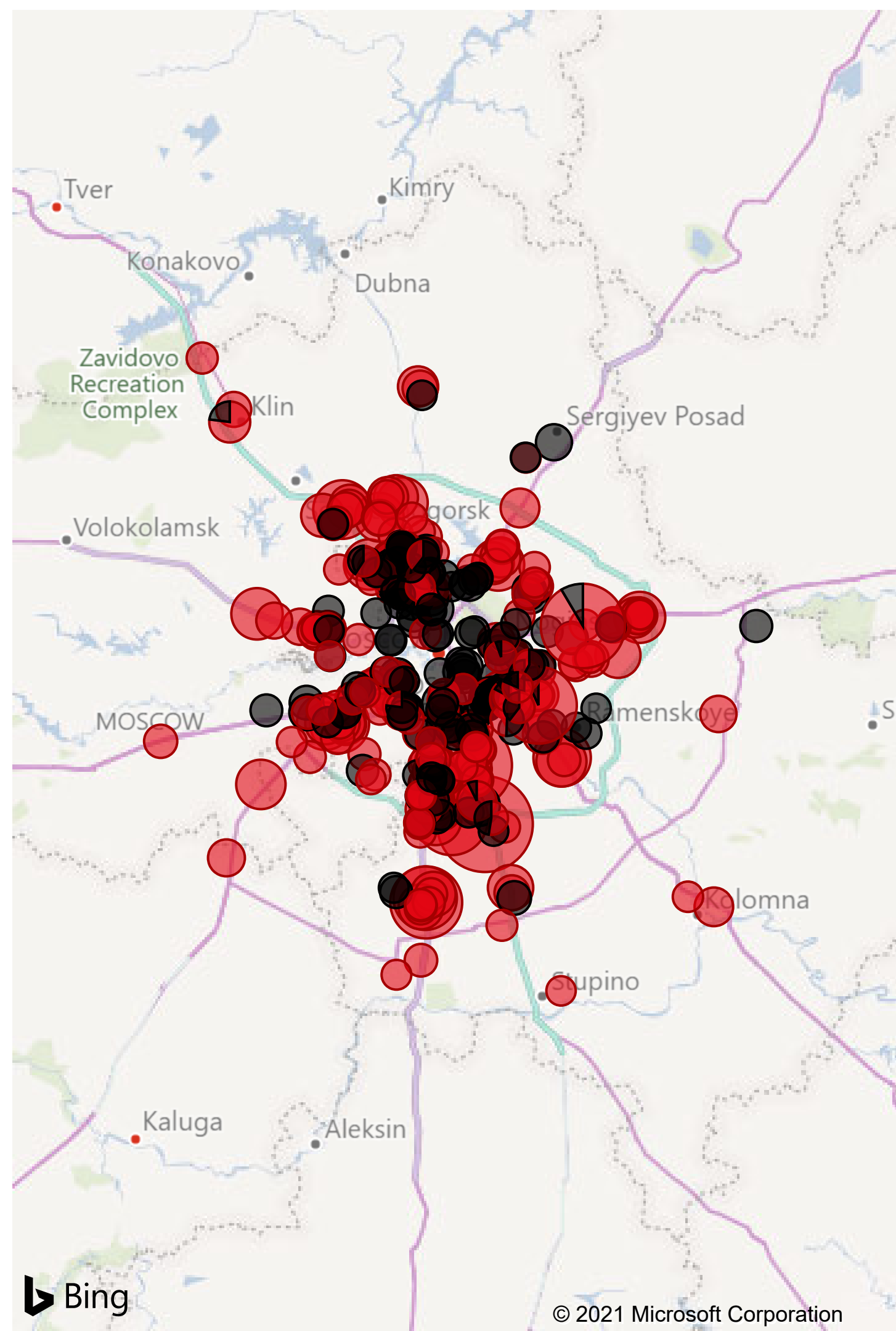
Ставки аренды

	3 кв. 2021	1-3 кв. 2021	1-3 кв. 2020
Объем качественных складских площадей*, тыс. кв. м	20,270	20,270	18,832
Объем спекулятивных складских площадей*, тыс. кв. м	12,898	12,932	12,133
Объем введенных площадей, тыс. кв. м	589	889	516
Чистое поглощение, тыс. кв. м	808	1,317	491
Объем свободных площадей, тыс. кв. м	95	95	608
Доля свободных площадей	0.5%	0.5%	3.2%
Максимальная ставка аренды**, руб./кв. м/год	4,900	4,900	4,150
Средняя ставка аренды**, руб./кв. м/год	4,600	4,600	3,850
Операционные расходы, руб./кв. м/год	1 100 - 1 300	1 100 - 1 300	1 000 - 1 200
Диапазон минимальных ставок капитализации	10 - 11,25%	10 - 11,25%	10,25 - 11,5%

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

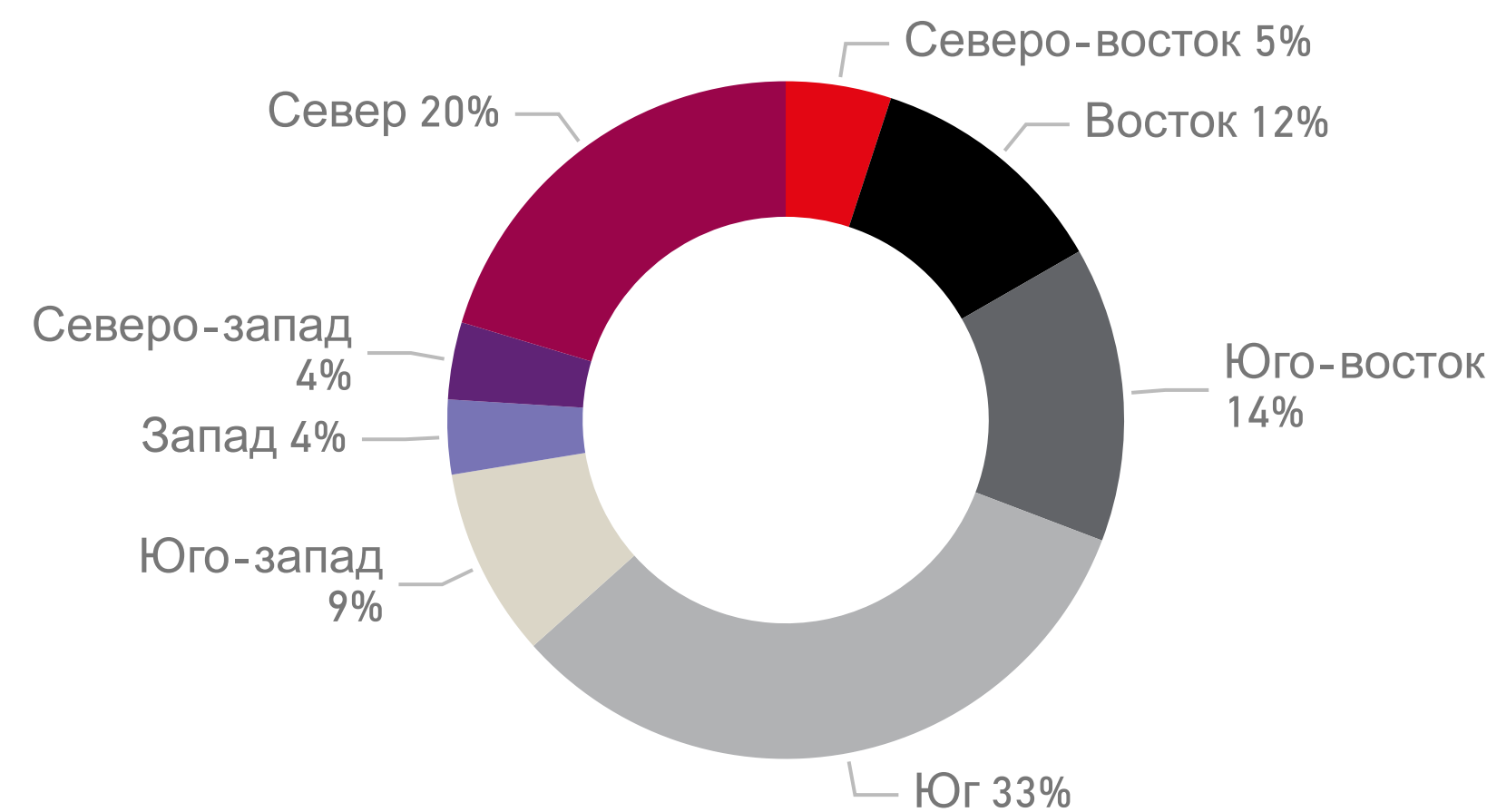
** Ставка не включает НДС и операционные расходы, коммунальные расходы оплачиваются по факту

Расположение складов

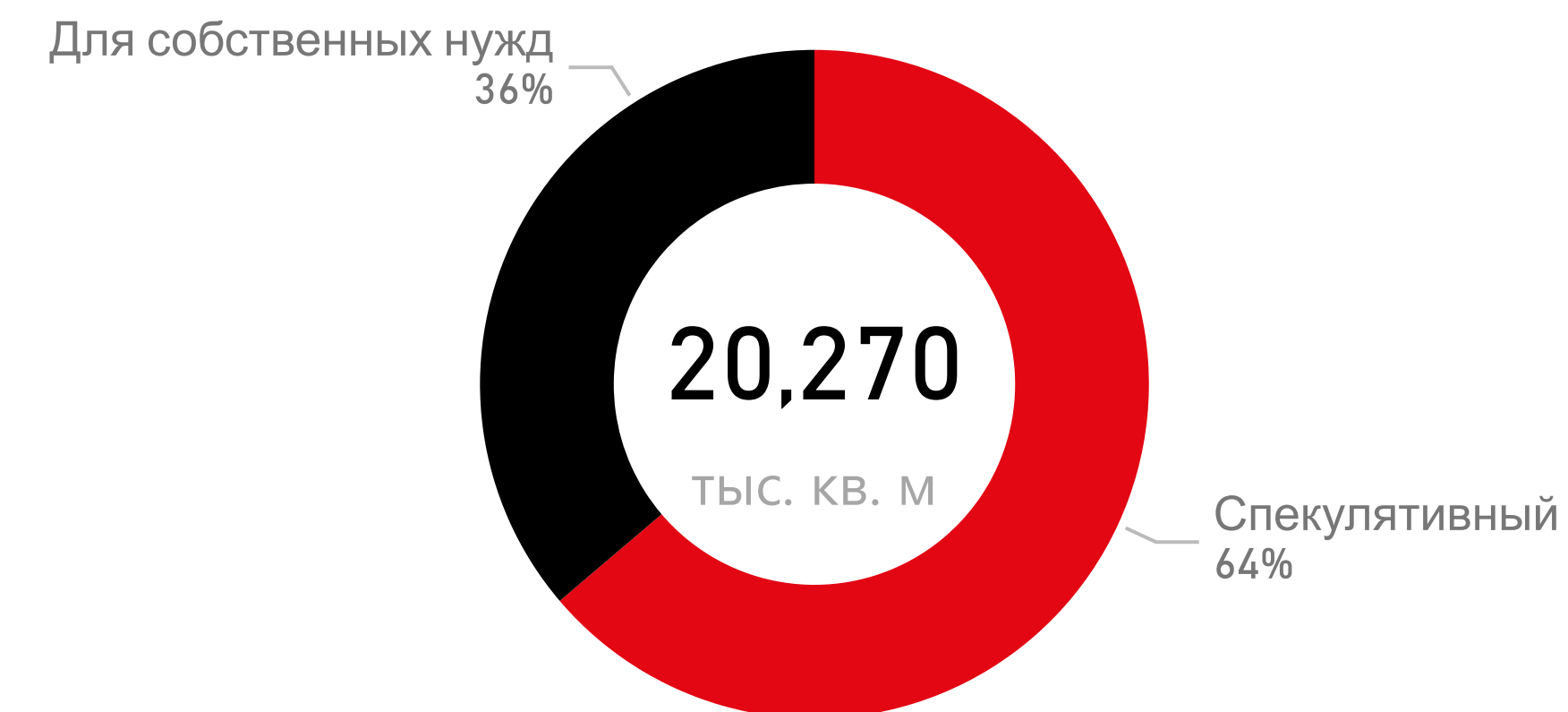


● А ● В

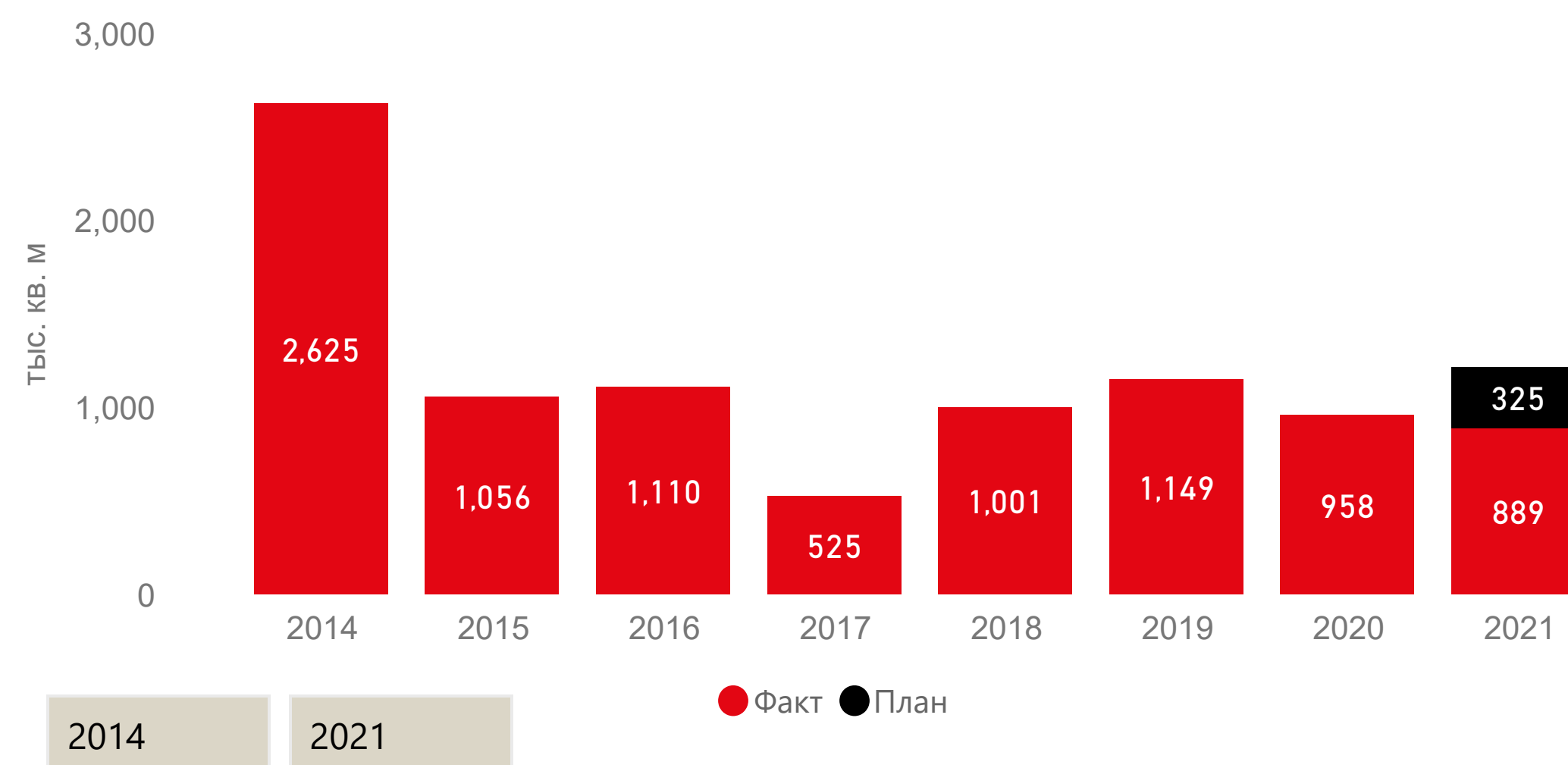
Структура складской недвижимости по направлениям



Структура складской недвижимости по типу



Динамика ввода складов в Московском регионе



Крупнейшие складские комплексы

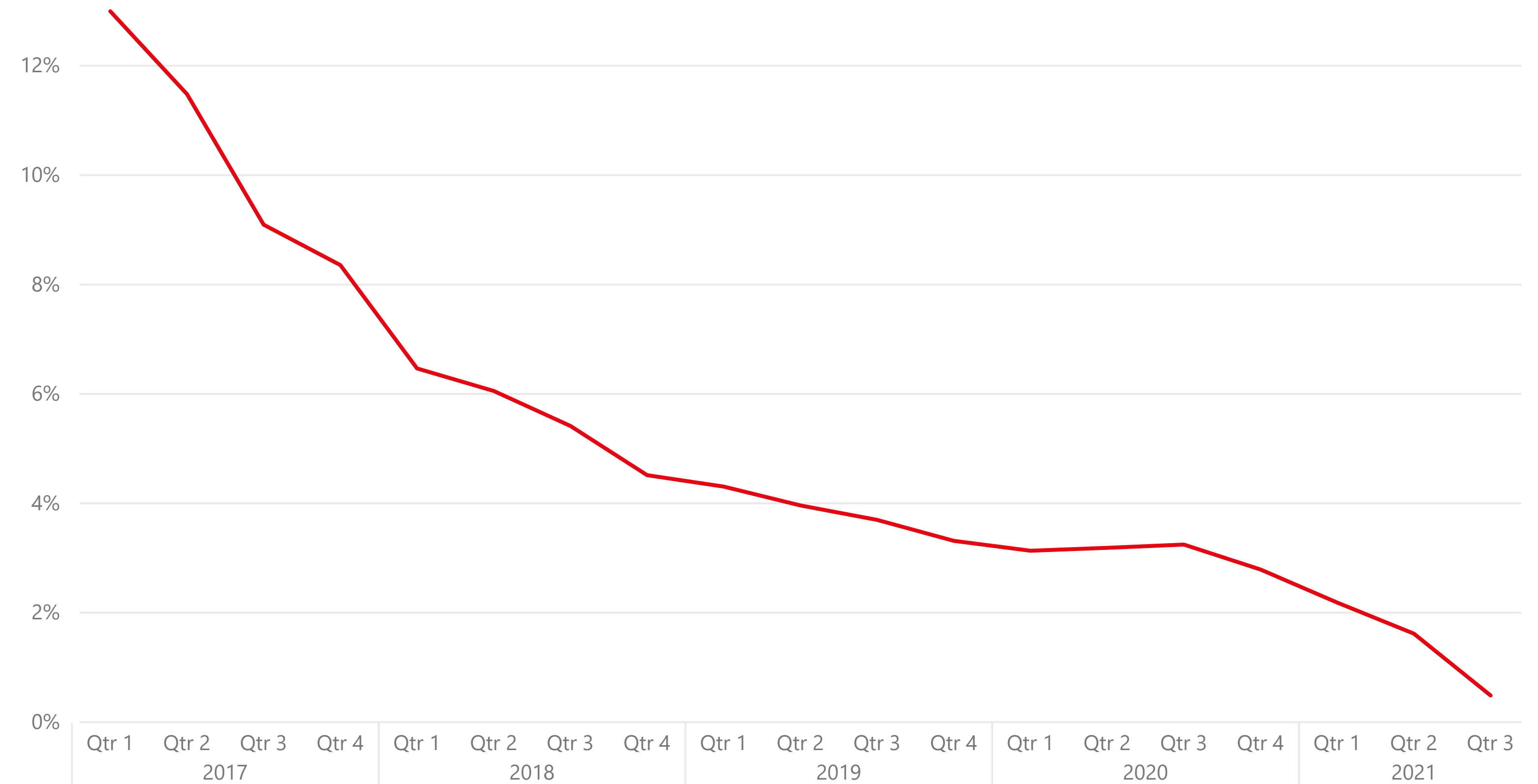
Название комплекса	Площадь, тыс. кв. м
Южные Врата	611
МЛП Северное Домодедово	540
Атлант-Парк	507
Логопарк Быково	438
РНК Парк Валищево	405
ЛП Крекшино	371
МЛП Чехов (РНК Парк Чехов 1)	370
РНК Парк Чехов 2	316
РНК Парк Внуково	277
Логопарк Софьино	262
Север 2	249
РЦ Wildberries Коледино	235
Внуково Логистик 2	219
ЛП Пушкино	213
Истра	206
МЛП Подольск	204
Ногинск	204

0.5%
Вакантность
3 кв. 2021

Вакантность по направлениям

Направление	Доля свободных площадей
Северо-запад	2.3%
Север	0.8%
Восток	0.5%
Юг	0.5%
Запад	0.0%
Северо-восток	0.0%
Юго-восток	0.0%
Юго-запад	0.0%

Динамика доли свободных площадей



3/1/2017

9/1/2021

Пред. страница

Свободные площади

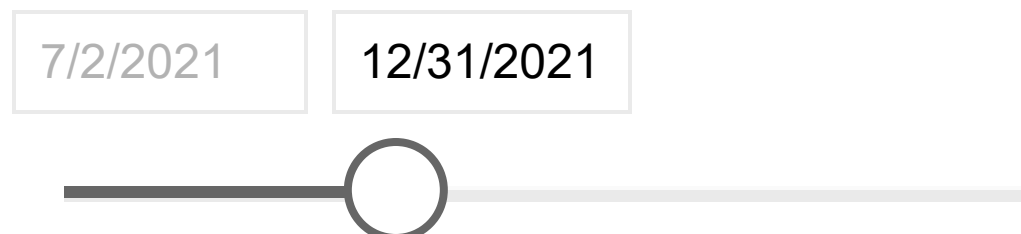
К введению

След. страница

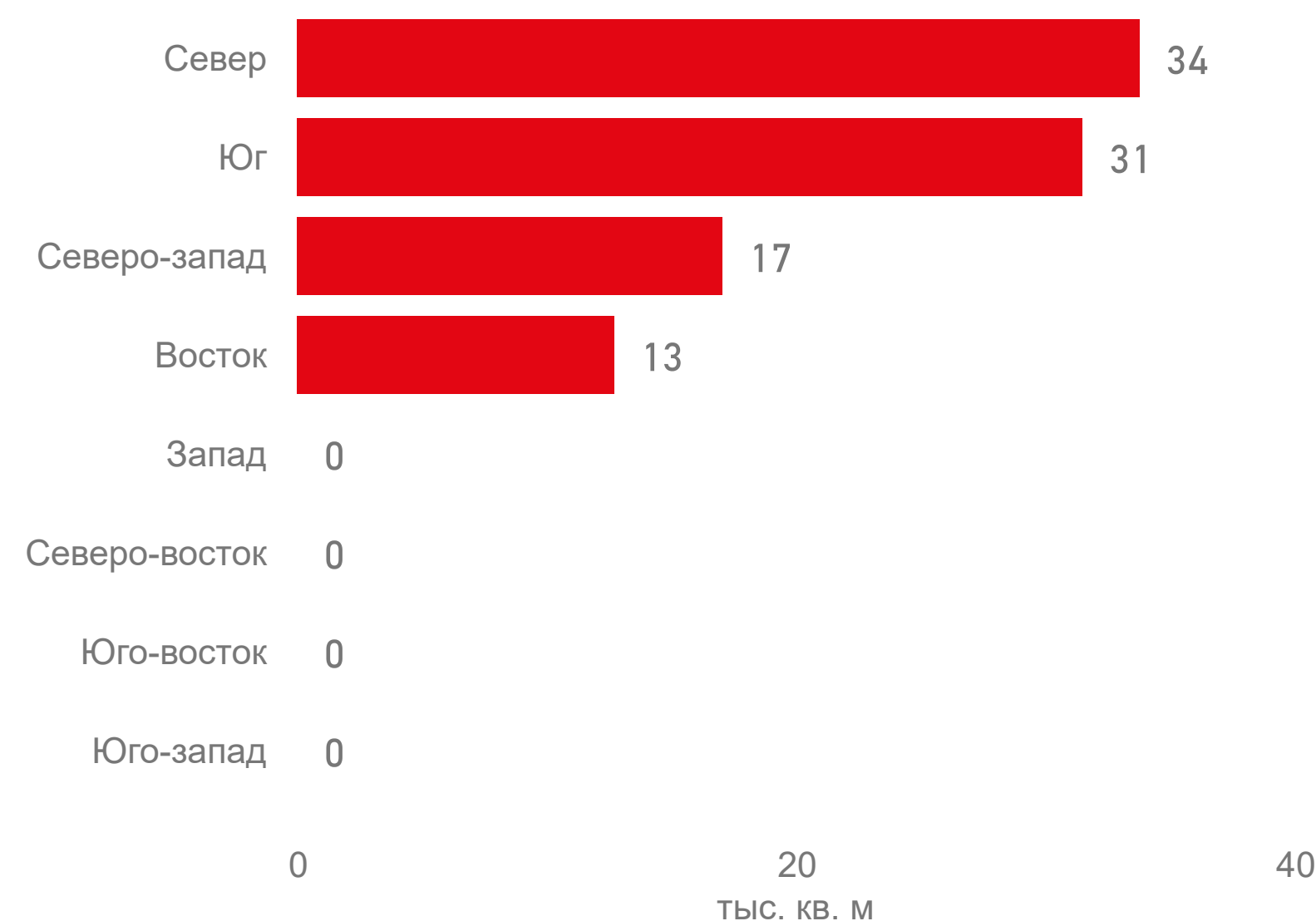
Свободные площади по складским комплексам

95
Свободная площадь,
тыс. кв. м
3 кв. 2021

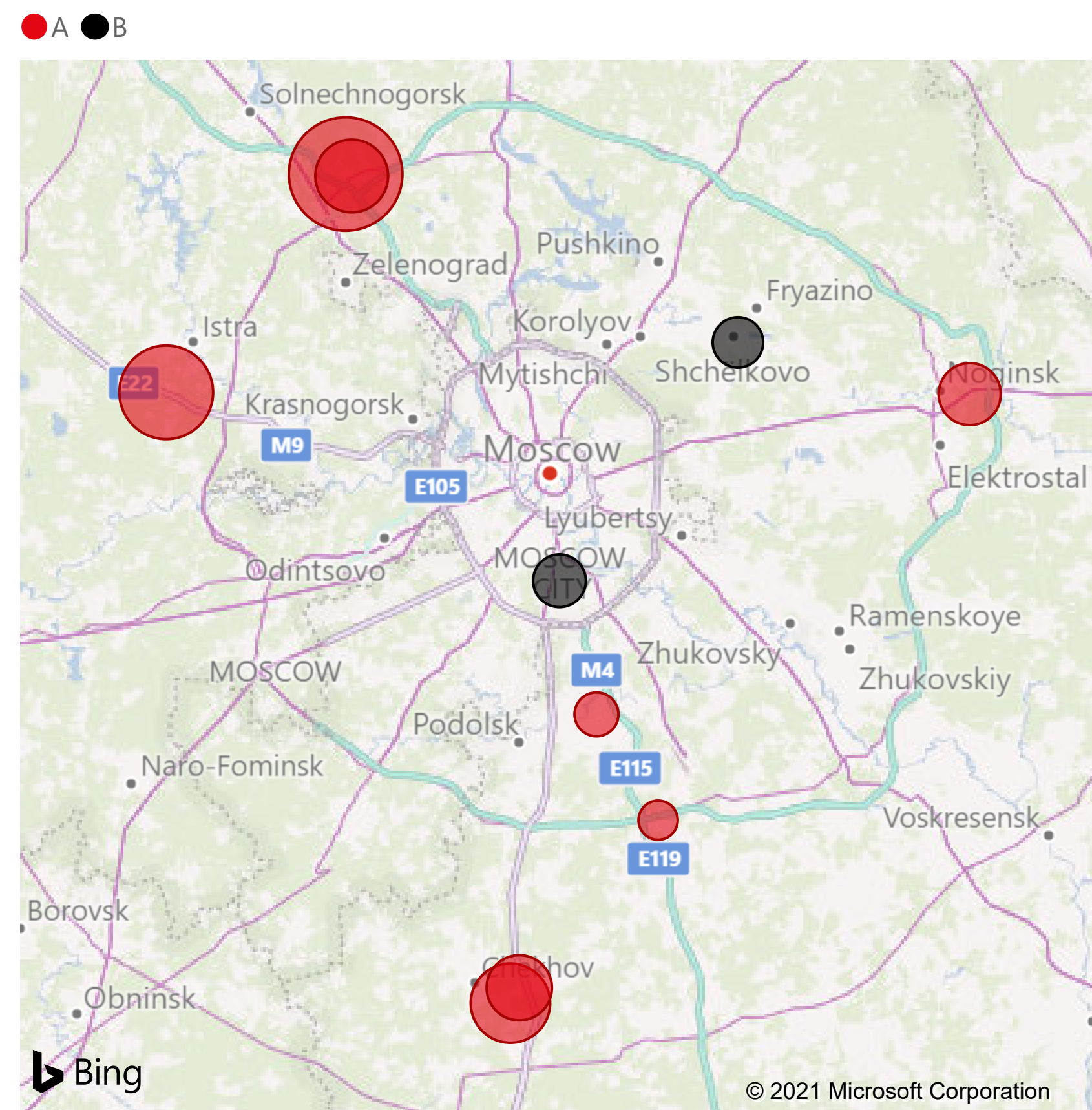
Общий объем
освобождающихся к
31.12.2021
составляет **77 тыс. кв. м**



Объем свободных площадей по направлениям

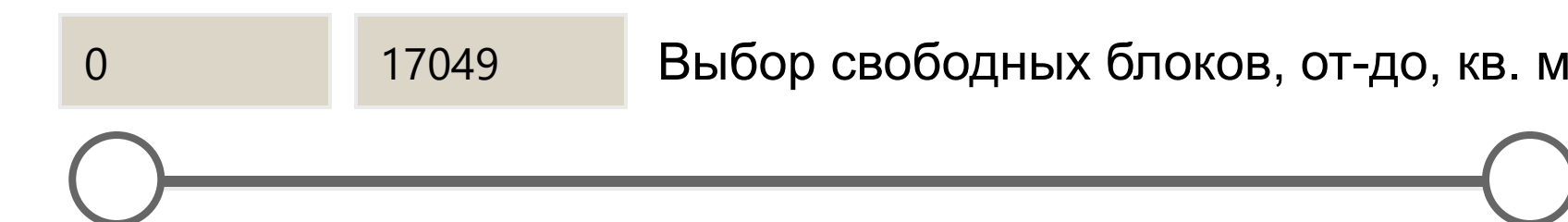


Расположение свободных площадей на настоящий момент



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

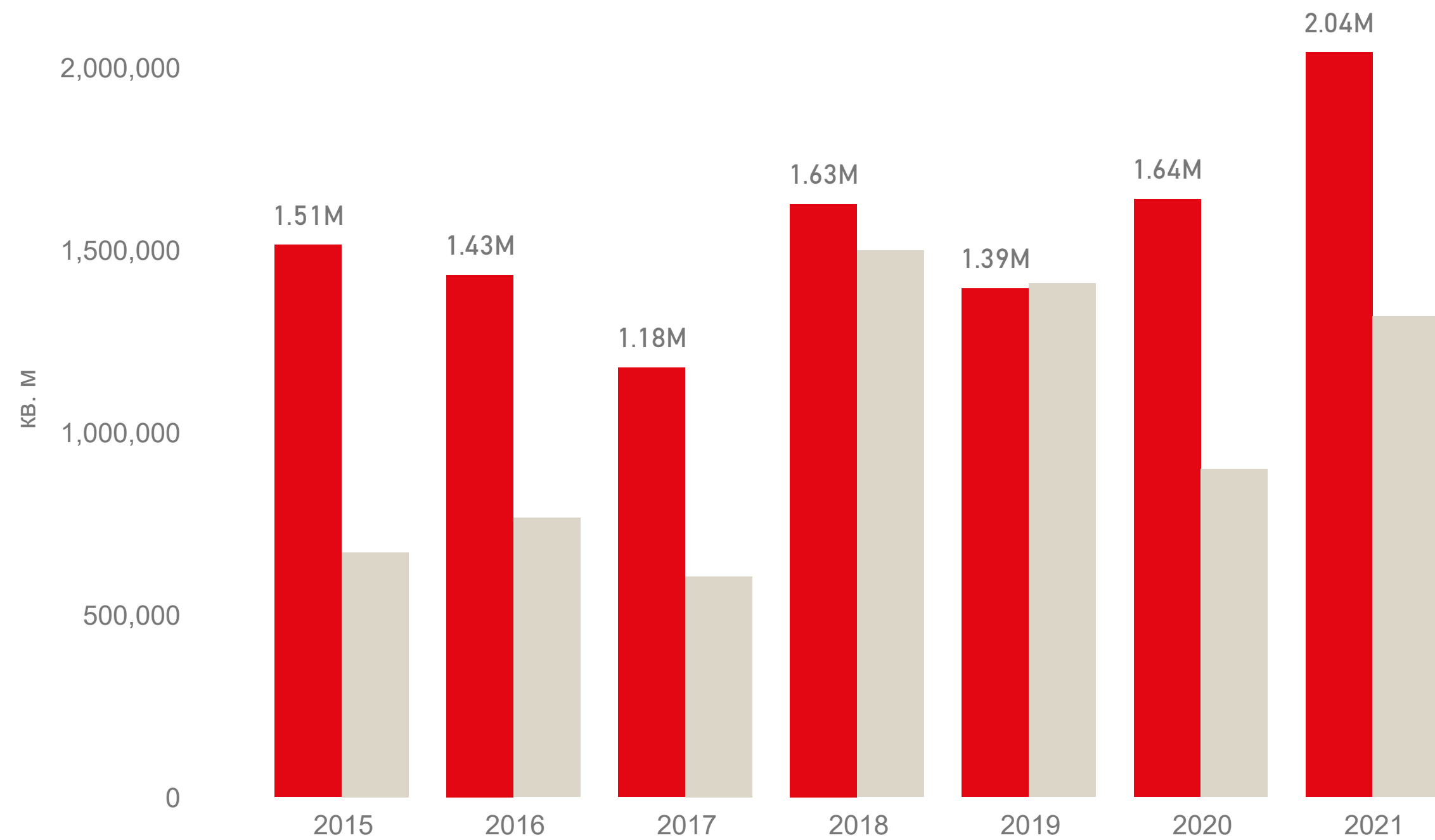
Название комплекса	Свободная площадь, тыс. кв. м
Север 2	23
Истра	17
Стройиндустрия Чехов	13
Ориентир Север 4	11



Посетить наш сайт

Чистое поглощение и объем сделок

● Объем сделок ● Чистое поглощение

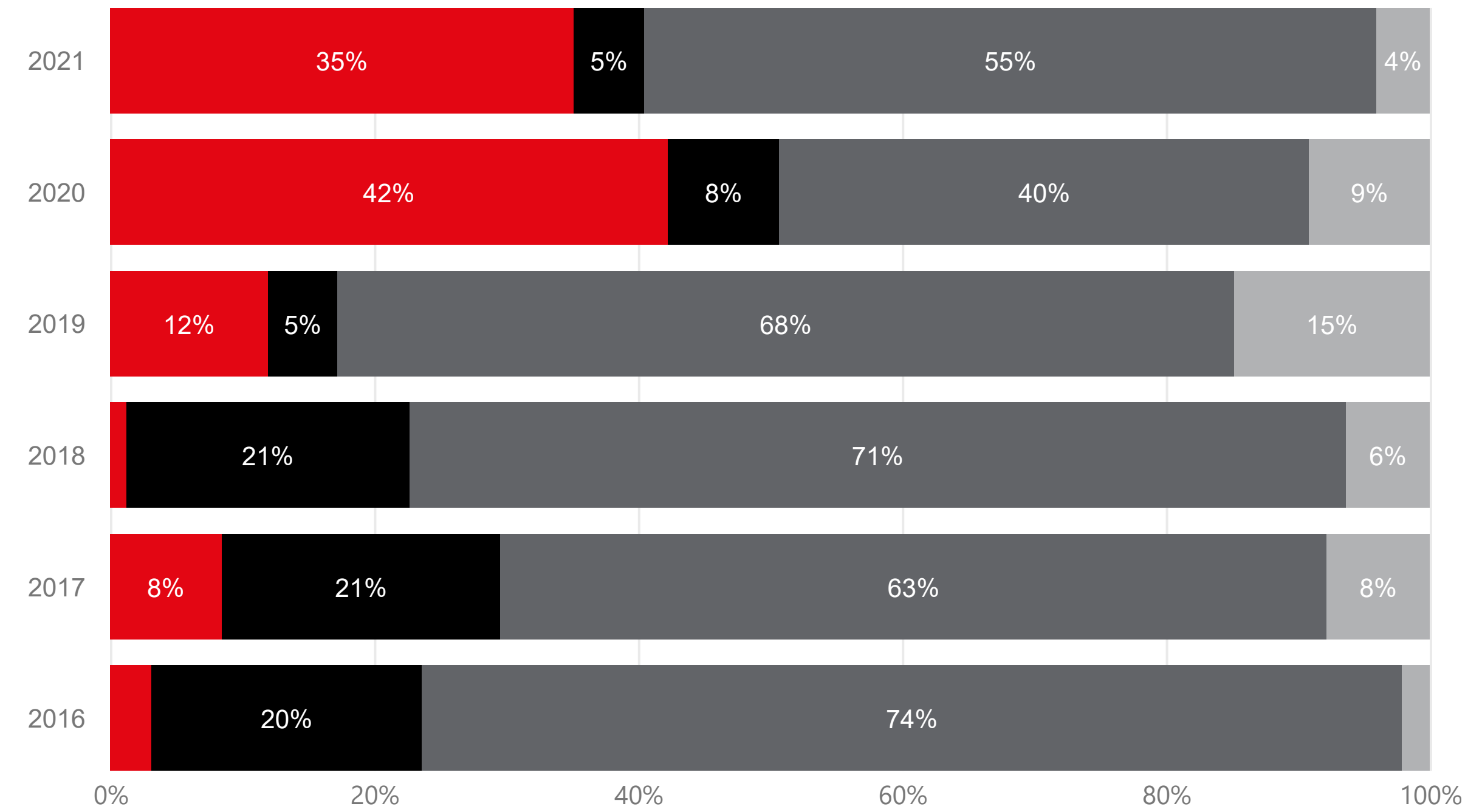


2015 2021



Структура сделок по типу

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



2016 2021

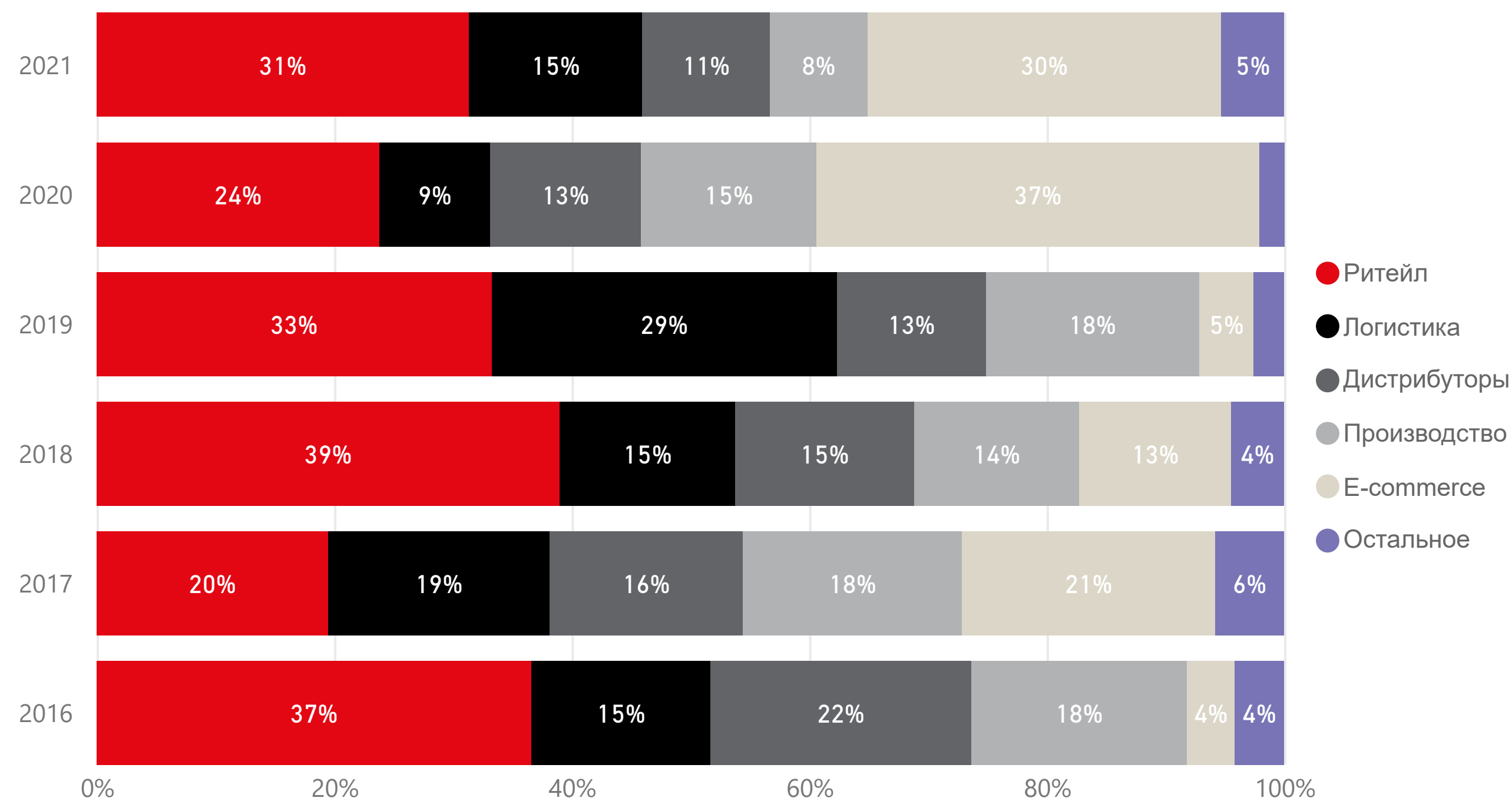


100%

Доля выделенного сегмента в
общем объеме сделок за период:

2016 - 2021

Структура сделок по типу арендатора



2016 2021



Пред. страница

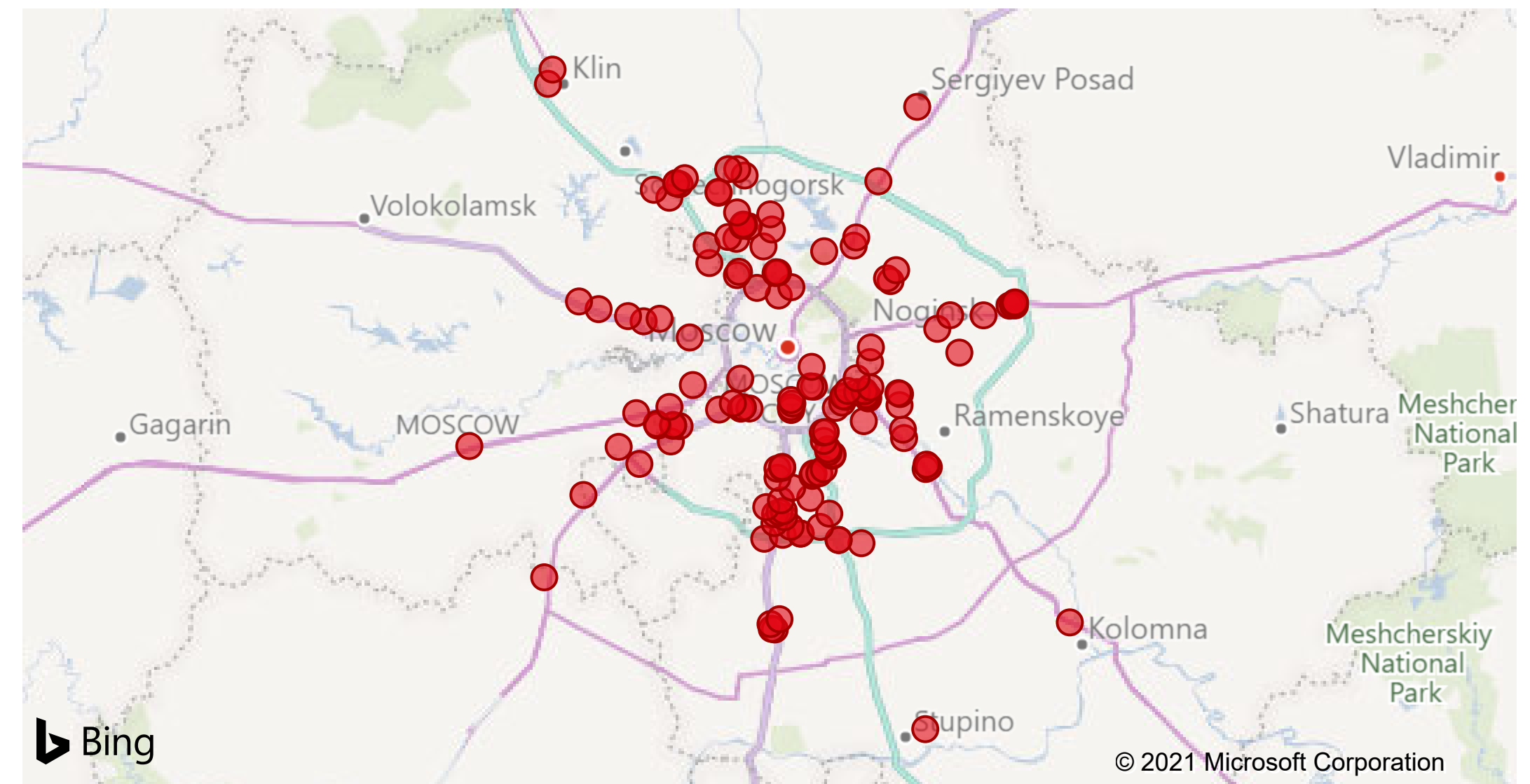
Структура спроса

К введению

След. страница

Крупнейшие сделки от 30 тыс. кв. м

Комплекс	Компания	Площадь	Дата
PNK Парк 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
ИКЕА Есипово	ИКЕА	90,000	2016 Q2
PLI X5 Retail Group	X5 Retail Group	89.384	2020 Q2



Bing

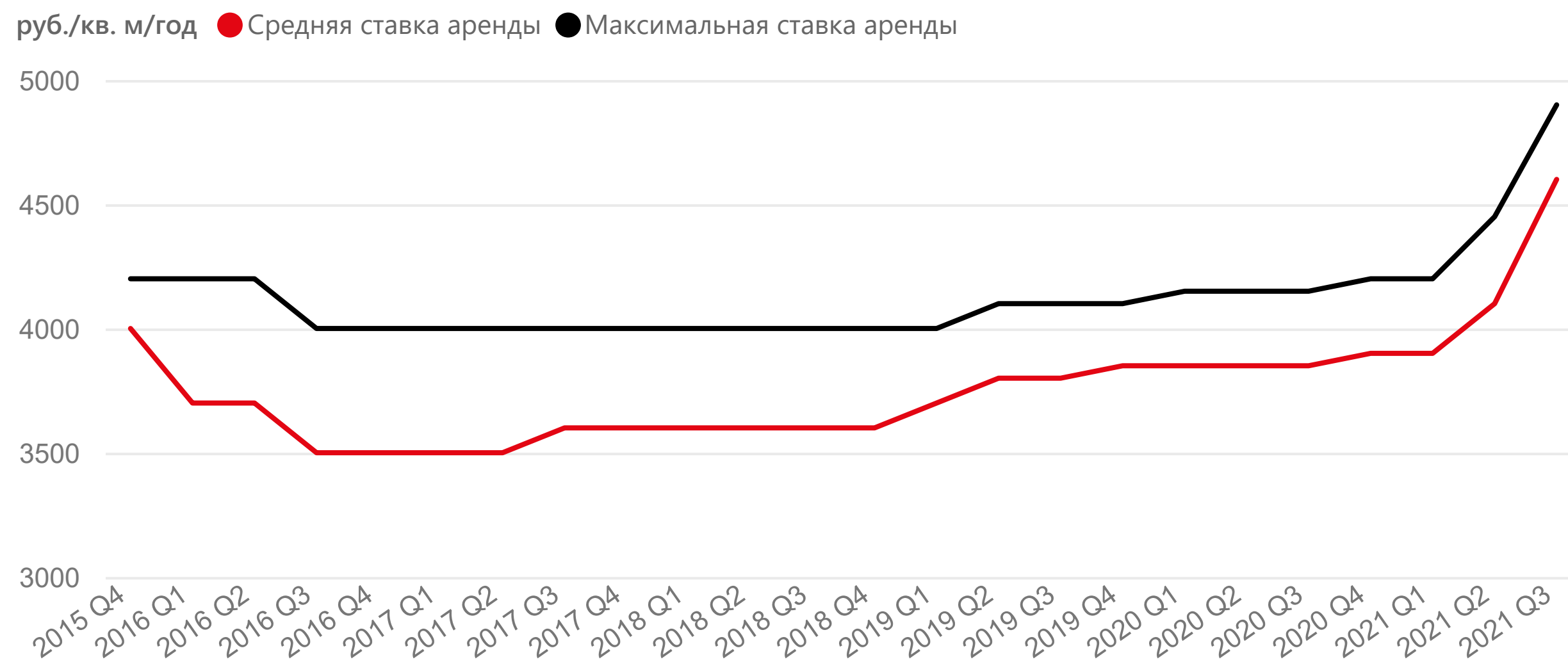
© 2021 Microsoft Corporation

4,600
Средняя базовая ставка аренды, Московский регион
руб./кв. м/год

4,900
Максимальная базовая ставка аренды, Московский регион
руб./кв. м/год

Все ставки указаны без учета НДС и операционных расходов

Ставки аренды, Московский регион



Региональное сравнение средних ставок

