



КОЛЛИЕРЗ

МИНСКИЙ РЕГИОН

СКЛАДСКАЯ И ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

2022 год

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА

Рынок производственно-складской недвижимости Минского региона (г. Минск + 25 км от МКАД) пережил очередной непростой и абсолютно неординарный 2022 год, в отличие от рынка офисной недвижимости, относительно успешно, чего не предвещало начало года. Основные вызовы рынку демонстрировали факторы внешней среды.

К введенным ранее пакетам экономических санкций в отношении Беларуси были добавлены новые, в феврале остановился железнодорожный транзит калийных удобрений в морские порты Литвы, а в апреле были поставлены на паузу автомобильное, железнодорожное, воздушное и морское сообщение между странами ЕС, с одной стороны, и Россией и Беларусью, с другой. Оказались перекрыты проходящие через Беларусь транспортные маршруты Север – Юг и Запад – Восток. Следствием этого являлось падение в первом полугодии экспортных, импортных и транзитных товаропотоков.

В то же время в течение года вводились новые складские и производственные площади, продолжалась реализация текущих проектов, но также были либо аннулированы, либо сокращены

некоторые проекты.

Необходимость создания запасов импортных товаров «на перспективу» в начале года и складирования произведенной продукции с середины года при падении экспорта в европейском направлении сохраняли вакантность складских площадей на низком уровне. Логистика была вынуждена перейти с автомобильных колес на железнодорожные рельсы. Последовавший более чем двухкратный рост объема контейнерных железнодорожных перевозок с Востоком в обоих направлениях, дальнейшее развитие e-commerce и традиционного ритейла положительно повлияли на загрузку площадей и уровень арендных ставок, даже несмотря на ввод новых складских объектов в Минском регионе. Однако в течение года новые масштабные или значимые проекты не анонсировались, что с учётом высокой текущей нагрузки на сектор может спровоцировать дефицит складских площадей в перспективе.

Производственная недвижимость, сток которой в регионе незначителен, в течение года не испытывала практически никакого негативного влияния и довольно успешно развивалась.

Таблица 1

Основные показатели рынка

| | 2020 | 2021 | 2022 |
|--|---------|---------|---------------------|
| Общее предложение, тыс. кв. м | 1 254 | 1 404 | 1 513 |
| Ввод, тыс. кв. м | 87 | 150 | 109 |
| Вакантность, % | 4,0 | 3,8 | 4,0 |
| Диапазон ставок аренды, 1 кв. м/мес.*: | | | |
| - Класс А, €/ВУН | 4,2-7,0 | 4,2-7,0 | 4,2-7,2 / 11,6-19,3 |
| - Класс В, €/ВУН | 2,4-5,0 | 2,4-5,0 | 2,4-5,0 / 6,6-13,8 |

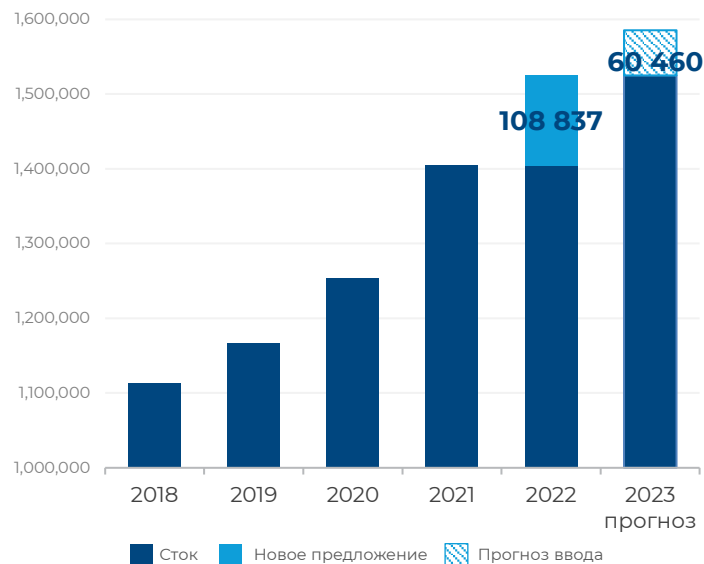
* Без учета эксплуатационных расходов и НДС

Источник: Коллиерз

НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ И СТОК

Диаграмма 1

Динамика и прогноз стока в Минском регионе, кв. м

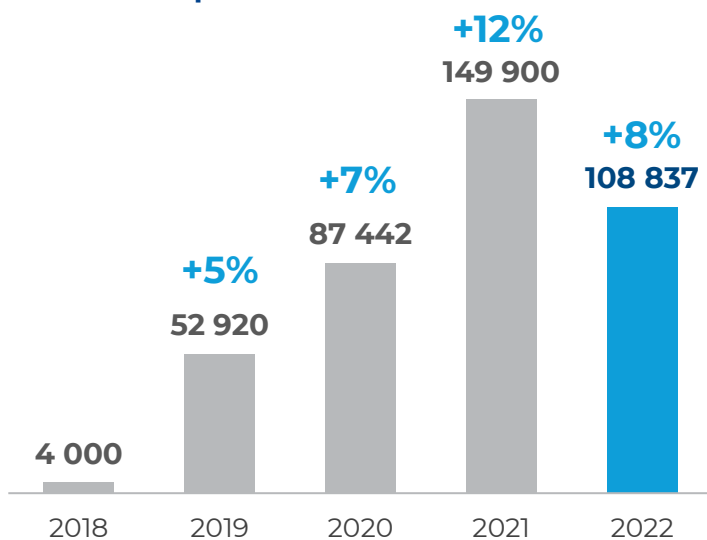


Источник: Коллиерз

Крупнейшим в Минском регионе объектом производственно-складской недвижимости является индустриальный парк «Великий камень», в котором суммарно насчитывается 140 тыс. кв. м складских и производственных площадей.

Диаграмма 2

Динамика ввода новых площадей (кв. м) и прирост стока (проценты) в Минском регионе



Источник: Коллиерз

На начало 2022 года в Минском регионе было расположено более 70 крупноформатных (от 5 тыс. кв. м) современных объектов коммерческой производственно-складской недвижимости, сток площадей в которых составлял **1 404 тыс. кв. м.**

В начале года состоялся ввод в эксплуатацию 2 пускового комплекса 3-й очереди комплекса объектов **Минского городского технопарка** площадью 16,1 тыс. кв. м, реконструкция которого продолжалась с 2013 года, что позволило увеличить площадь технопарка до 36,9 тыс. кв. м. В Минском технопарке размещаются 45 компаний-резидентов с персоналом более 1 тыс. чел., реализующих проекты из различных сфер (от производства электроприводов до микроэлектроники и фармакологии).

В д. Таборы введен многофункциональный комплекс **«Хатежино»** класса «А» общей площадью 38 тыс. кв. м, построенный в соответствии с требованиями арендатора – интернет-ритейлера «Триовист» (21vek.by).

В транспортно-логистическом комплексе **«Королев Стан»** введена в эксплуатацию новая очередь складского корпуса №4 с АБК класса «А» общей площадью 16,1 тыс. кв. м, что позволяет отнести данный комплекс к одному из крупнейших в Беларуси – суммарная общая площадь ТЛК «Королев Стан» составляет 62,4 тыс. кв. м.

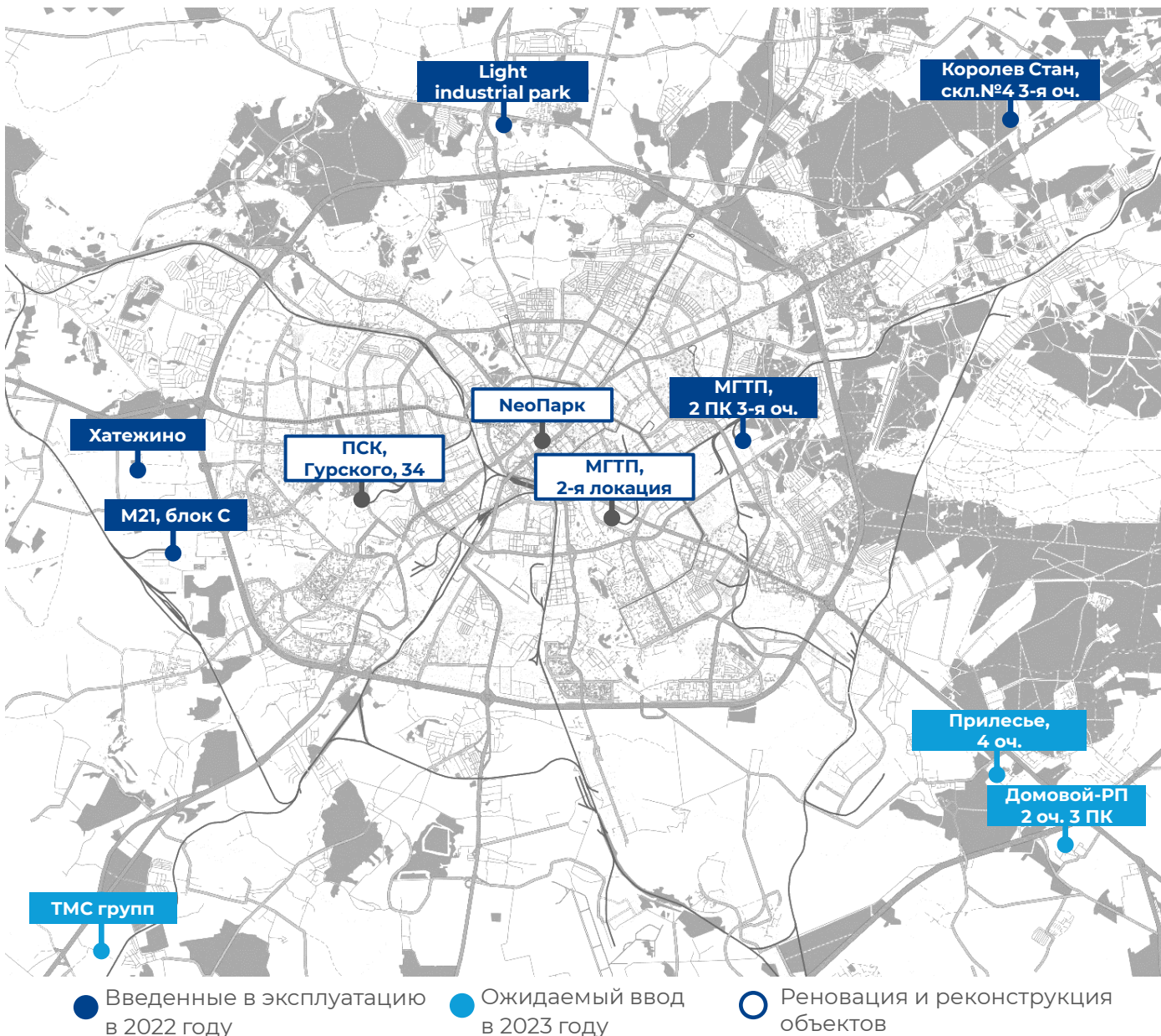
В производственно-складском комплексе **«M21»** компании «ВФВ» в д. Антонишки состоялся ввод блока «С» площадью 22,7 тыс. кв. м, увеличивший общую площадь комплекса до 40,3 тыс. кв. м.

Класс «А» **59%**

Класс «В» **41%**

Карта 1

Расположение новых производственно-складских объектов в Минском регионе



Источник: Коллиерз

Изображение 1

Транспортно-логистический комплекс «Король Стан»



Источник: bps.by

В д. Цнянка в 2-х км от МКАД компанией «Белпромстрой» введен производственно-складской комплекс «**Light Industrial Park**» общей площадью 16,1 тыс. кв. м.

Всего за 2022 год в Минском регионе введено в эксплуатацию пять производственно-складских объектов общей площадью **108,8 тыс. кв. м** и общий сток в регионе составил **1 513 тыс. кв. м**. В 2023 году ожидается ввод около 60,5 тыс. кв. м.

РАЗВИТИЕ И СПРОС

Комплекс «**Light industrial park**» является очередным объектом формата light industrial в Минском регионе и состоит из восьми производственно-складских блоков площадью от 1 243 кв. м до 2 543 кв. м.

Формат light industrial представляет сочетание производственной и складской недвижимости. Такие объекты используются для производства, хранения и дистрибуции негабаритных товаров, упаковки, сборки электронной техники и компьютерных компонентов, изготовления печатной продукции и прочих работ и услуг. Как правило, объекты такого формата разделены на автономные блоки с отдельными входами и погрузочно-разгрузочными доками. Основной спрос на такие объекты формирует малый и средний бизнес.

В **Минском городском технопарке** спрос на производственные площади формируют как небольшие технологичные стартапы в 5-10 сотрудников, так и компании большего размера. Прогнозируется, что в Минском технопарке, с учетом ввода в

эксплуатацию 2-й локации на Партизанском пр. и 3-й локации на ул. Центральной, количество компаний-резидентов увеличится до 130-140, а общая площадь объектов технопарка вырастет до 120-130 тыс. кв. м.

В «**Великом камне**» объекты производственной недвижимости возводятся как непосредственно резидентами под собственные потребности, так и управляющей компанией парка в спекулятивных целях. Например, в конце 2022 г.

индустриальный парк подписал договор аренды производственного корпуса площадью 5,5 тыс. кв. м с ООО «АйПиДи групп» для осуществления проекта по разработке и серийному производству высокотехнологичных устройств обработки и хранения данных.

До конца 2024 года ожидается реновация и реконструкция территории комплекса в Минске по ул. Гурского, 34 (зона СЭЗ «Минск») с возведением производственно-складского комплекса площадью около 8 тыс. кв. м и АБК площадью около 1,3 тыс. кв. м.

Изображение 2

Производственно-складской комплекс «Light industrial park»



Источник: bpstroi.by

ВАКАНТНОСТЬ И СТАВКИ

В 2022 году изменений вакантности не произошло, по состоянию на конец года она составляла **4%**. Фактически все площади, которые вводились в большом объеме в 2021 году, до конца календарного года были заполнены. В первой четверти 2022 года высокий спрос на склады из-за создания складских запасов позволил обеспечить вакантность площадей на низком уровне, причем площади были заняты как в новых объектах, так и в возведенных ранее. Наблюдались отдельные случаи ротаций, которые не отразились на росте вакантного предложения. Крупные арендные сделки удерживали вакантность на стабильно низком уровне.

Диаграмма 3

Динамика вакантности площадей в Минском регионе

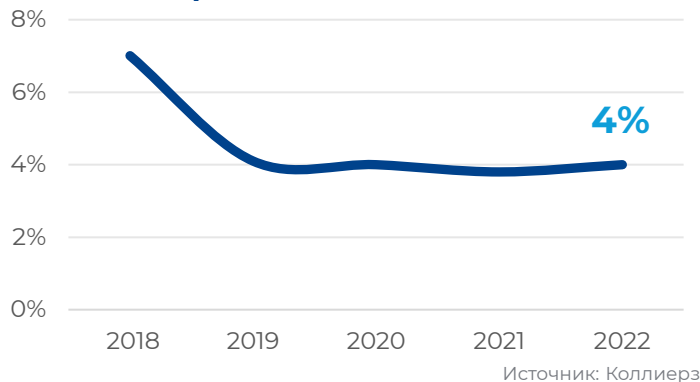
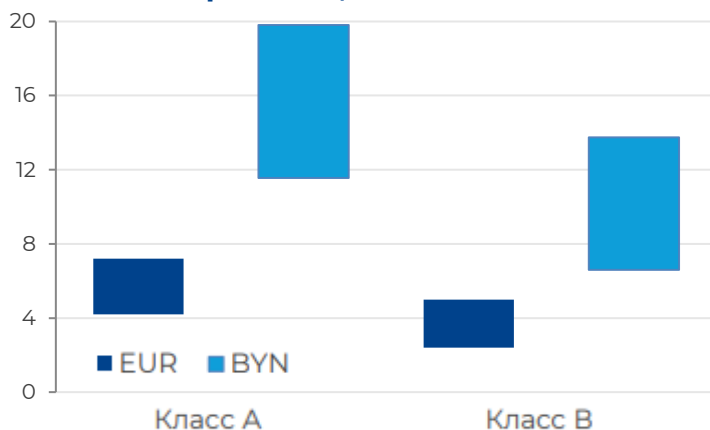


Диаграмма 4

Ставки аренды в современных объектах в Минском регионе, 1 кв. м /мес.*



Загруженность и востребованность объектов была высокая, даже с учетом прироста площадей на 8% (108,8 тыс. кв. м) в 2022 году

Введение санкций и ожидание новых, разрыв традиционных транспортных маршрутов и логистических цепочек, курсовые скачки валют требовали максимально оперативного использования текущих возможностей для поставки товаров, поскольку непредсказуемость ситуации снова стимулировала игроков рынка к действиям по созданию запасов продукции.

Последовавшая переориентация экспортно-импортных товаропотоков с европейского на восточный вектор также требовала создания складских запасов. Для объектов производственной недвижимости характерна низкая вакантность, в Минском технопарке она **нулевая**, в «Великом камне» - **около 15%**. В ситуации стабильно высокого спроса, характерного для конца прошлого и начала 2022 года, ставки арендной платы, номинированные в евро, сохранялись на прежнем уровне. В производственно-складском сегменте, в отличие от офисной и торговой недвижимости, было значительно меньше обращений к девелоперам с предложением пересмотра ставок и/или фиксации курса на определенном уровне ввиду сложности аргументации такого пересмотра. В отдельных случаях на некоторые специфические склады, например, для фармацевтической продукции, ставки были на уровне ставок аренды офисных площадей.

И в ближайший год понижения ставок в производственно-складском сегменте не произойдет.

К началу действия **23 сентября 2022 года Закона №197-3** «Об изменении законов по вопросам рынка ценных бумаг» от 18 июля 2022 г., которым временно, до 1 января 2024 г., приостанавливается возможность номинирования ставок аренды в иностранной валюте, участники рынка с обеих сторон выработали комфортные для них условия взаимодействия.

Некоторые арендаторы осуществили предварительную оплату занимаемых

площадей до конца 2023 года. Как такового массово применяемого инструмента индексации ставок аренды участники рынка так и не выработали. Наиболее распространенными являются:

- 1) **«партнерское соглашение»** о периодическом пересмотре рублевых арендных ставок исходя из складывающейся ситуации на рынке;
- 2) **ежемесячное/ежеквартальное** документарное согласование ставок исходя из изменений курса;
- 3) привязка **к индексу потребительских цен** (ИПЦ).

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ

В 2022 году рынок Беларуси ощутил значительное влияние как традиционных, так и новых факторов внешней среды: новые этапы санкционного давления; ограничение экспортно-импортных операций белорусских организаций на международных рынках и усложнение условий внешнеэкономической деятельности, и, как следствие, последовавшее нарушение логистических цепочек. В два раза, **до 25 тыс. кв. м**, сокращены планируемые ранее к возведению складские площади в ЛК «Бремино-Орша». И если первую половину года «на склад» работали, создавая запас, дистрибьюторы и импортеры, то вторую половину, в ситуации отсутствия возможности экспорта в ЕС и в другие присоединившиеся к санкциям страны, работали производители.

Однако, с июля-августа 2022 года, ситуация в товародвижении и логистических маршрутах начала становиться более оптимистичной. Были апробированы новые железнодорожные маршруты из/в Китай и азиатский регион,

в том числе через морские порты России. Товары из Европы, транзитом через Казахстан, Армению и Турцию начали перенаправляться автотранспортом в Беларусь. Падение экспорта в страны ЕС удалось компенсировать за счет российского и активизации на азиатском рынке. Экспортные товаропотоки из Беларуси начали превалировать над импортными: товарный экспорт в Китай, например, вырос в два раза. В настоящее время сложно оценить, насколько положительно смена маршрутов повлияла на складскую недвижимость. Существует высокий риск остановки или отказа от реализации проектов с участием западных инвесторов. Немецкая компания «Duisburger Hafen AG», реализовывавшая в парке «Великий камень» проект «сухого» порта, заявила о намерении выхода из проекта и состава учредителей парка. Расторгнут инвестиционный договор с бельгийской компанией «AOI», предусматривавший создание логистического парка на территории Национального аэропорта «Минск».

Изображение 3

«Минский городской технопарк»



Источник: mgtp.by

Но уже в конце года «Белтаможсервис» анонсировал свой проект в данных локациях и начал реализацию проекта общей площадью 2,5 тыс. кв. м под Витебском. Два проекта были анонсированы в СЭЗ Гродно. В рамках заявленных проектов, существующие объекты укрупняются и расширяются, новые – проектируются первоначально масштабными с учетом существовавших до текущего года потребностей рынка. Высокий спрос на объекты формата built-to-suit формируют как розничные ритейлеры, так и продолживший рост сегмент e-commerce. Кроме того, на рынке существует устойчивый спрос на площади с особыми и/или регулируемыми условиями хранения. В ближайшей перспективе спрос на рынке производственно-складской недвижимости выглядит не менее оптимистичным с учетом роста промышленного производства за 11 месяцев 2022 г. на 2% к аналогичному периоду прошлого года в Минске и уровня складских запасов готовой продукции до 99% от среднемесячного объема производства (79% годом ранее), оптимистична. Спрос сохранится на прежнем уровне

Изображение 4

Типовые производственные корпуса в индустриальном парке «Великий камень»



Источник: industrialpark.by

при условии дальнейшей минимизации негативного влияния санкционного давления на сектор производственно-складской недвижимости. В этом случае прогнозируемое снижение потребности в складах со стороны отдельных дистрибьюторов и импортеров уже не будет представлять угрозу для рынка. В текущих условиях новых трансазиатских маршрутов **логистика усложняется, дорожает и увеличивается во времени.** Пока затруднительно сделать вывод, насколько новые маршруты положительно скажутся на секторе производственно-складской недвижимости в целом и вакантности и размере ставок в частности. В краткосрочной перспективе **не ожидается снижение арендных ставок, но возможен рост вакантности до 6-8%.** Развивать рынок продолжат преимущественно **локальные девелоперы с локальными проектами.** Возможно, это подтолкнет к выходу за границы ореола Минского региона с учетом логистического **потенциала МКАД-2.** В 2023 году прогнозируемый ввод ряда объектов добавит в Минском регионе около **60,5 тыс. кв. м** производственно-складской площади.

О Коллиерз

Надежный партнер и ведущий эксперт по коммерческой недвижимости в Республике Беларусь. С 2007 года мы помогаем локальным и международным игрокам повышать эффективность своей работы в сфере коммерческой недвижимости.

Контакты:

Денис Четвериков

Партнер, управляющий директор
+375 29 3545 113

denis.chetverikov@colliers.by

Елена Кулик

Старший консультант
+375 44 7472 272

elena.kulik@colliers.by

Дмитрий Соловых

Аналитик
+375 17 270 56 87

dmitriy.solovykh@colliers.by

Наши услуги:



Брокеридж

Поможем найти или сдать склад



Аналитика

Предоставим отчеты по рынку коммерческой недвижимости



Консалтинг

Обзор возможностей для девелопмента производственно-складской недвижимости



Оценка

Поможем оценить ваше имущество

КОЛЛИЕРЗ

Коллиерз Интернешнл Консалтинг | Беларусь
«Башня Европы» | 25 этаж
БЦ «Титан» | пр. Дзержинского, 104
Минск | Беларусь
тел. +375 17 270 56 87; +375 44 700 00 17
colliersoffice.by
colliersinvest.by