

КОЛЛИЕРЗ

# Рынок производственно-складской недвижимости Минский регион

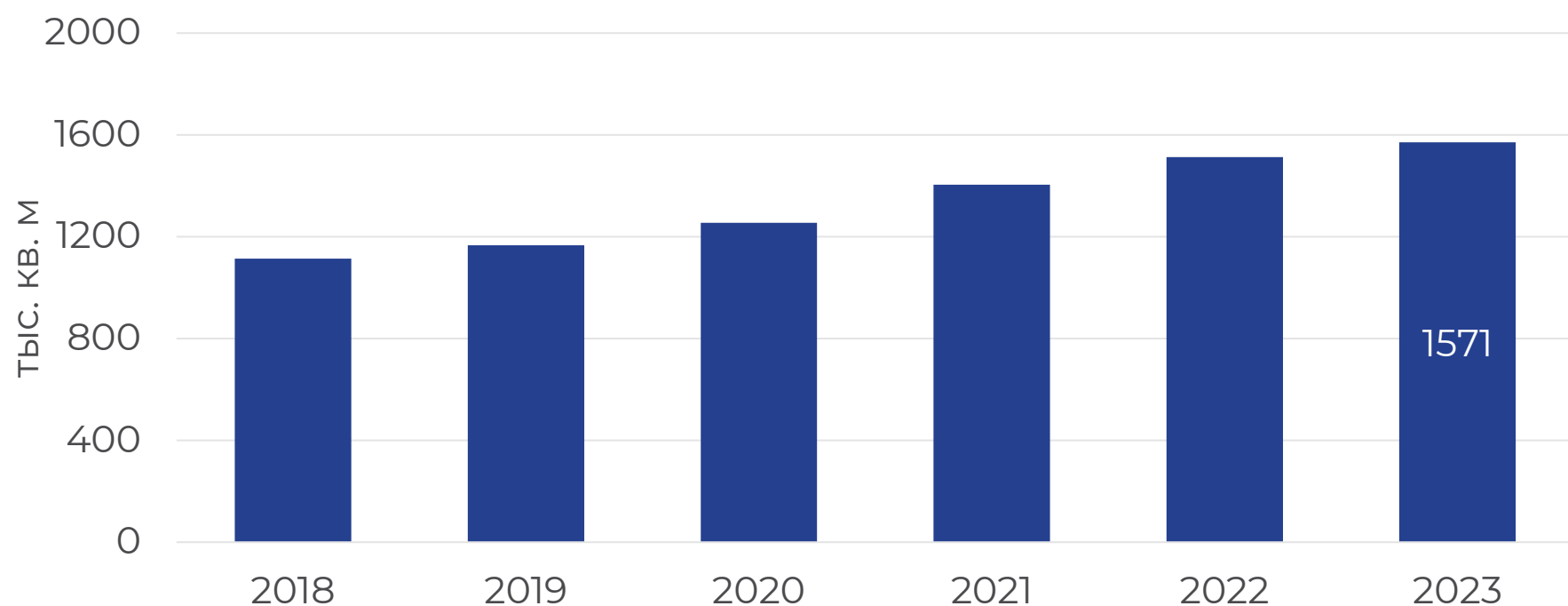
III квартал | 2023





СТОК

▲ 1 571 ТЫС. КВ. М



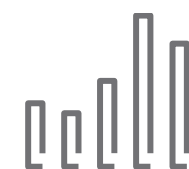
Динамика общего стока

Рынок производственной и логистической недвижимости (далее – I&L) Минского региона\* оказался наиболее устойчивым сегментом коммерческой недвижимости.

На конец сентября 2023 года **сток** коммерческой I&L недвижимости в Минском регионе составляет 1 571 тыс. кв. м или 81% от всего объема объектов I&L недвижимости в Беларуси.

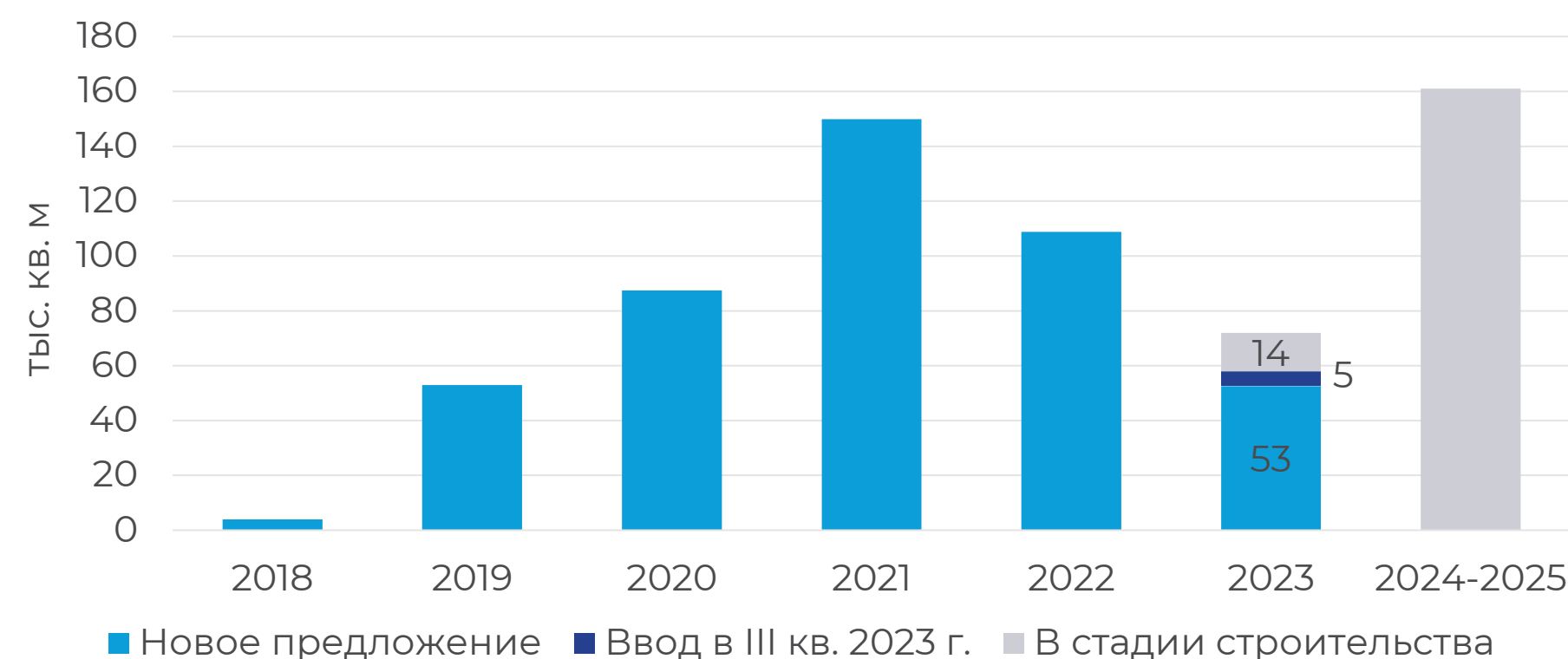
В общем стоке 36% площадей приходится на объекты built-to-suit.

\* г. Минск+25 км от МКАД



новое предложение

▼ 57,9 ТЫС. КВ. М



Динамика нового предложения

В III квартале 2023 г. введен всего один объект I&L – складской комплекс ООО "Мастертайл" в Папернянском с/с площадью 5,4 тыс. кв. м.

В результате с начала года сток пополнился пятью новыми I&L объектами, которые увеличивают **предложение** новых площадей на 57,9 тыс. кв. м. Крупнейший из объектов – склад в ТЛЦ «Прилесье» площадью 25,9 тыс. кв. м.

До конца года ожидается ввод еще 14 тыс. кв. м I&L площадей, а в 2024-2025 гг. – 161 тыс. кв. м. Однако сроки реализации могут сдвинуться: девелоперы занимают выжидательную позицию, предпочитая проекты built-to-suit или под запрос крупного арендатора.



спрос

▲ **50-60** тыс. кв. м



ставки

▲ **4-7** евро\*/кв. м/мес.



вакантность

▼ **2%**

спрос

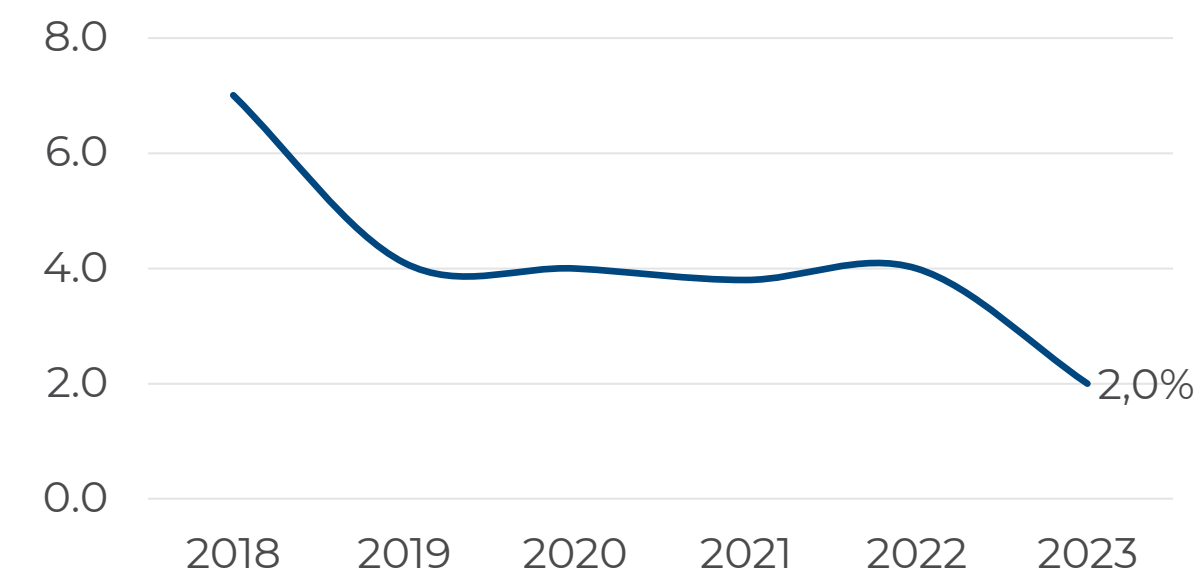
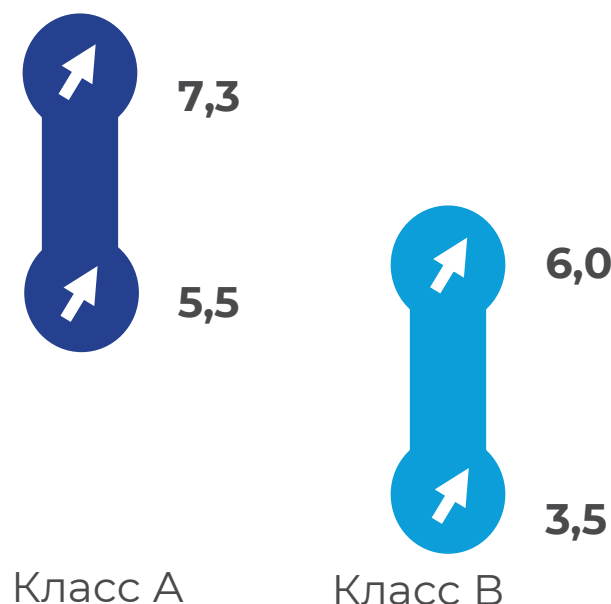
**50-60** тыс. кв. м

вакантно

**20** тыс. кв. м

в стадии строительства

**162** тыс. кв. м



Текущие экономические условия положительно отражаются на рынке I&L, объекты которого **высоко востребованы**. Основной запрос поступает от производителей для производственного процесса, складирования сырья и/или готовой продукции, экспортеров и импортеров для складирования продукции и/или сырья, торговых сетей. Рынок I&L недвижимости является рынком арендодателя: спрос на качественную недвижимость превышает имеющееся предложение.

**Ставки** арендной платы, номинированные в евро\*, продолжают рост, начавшийся с весны 2023 года. Все тенденции к дальнейшему росту ставок имеются, вполне возможен их рост в краткосрочной перспективе вплоть до 15-20%.

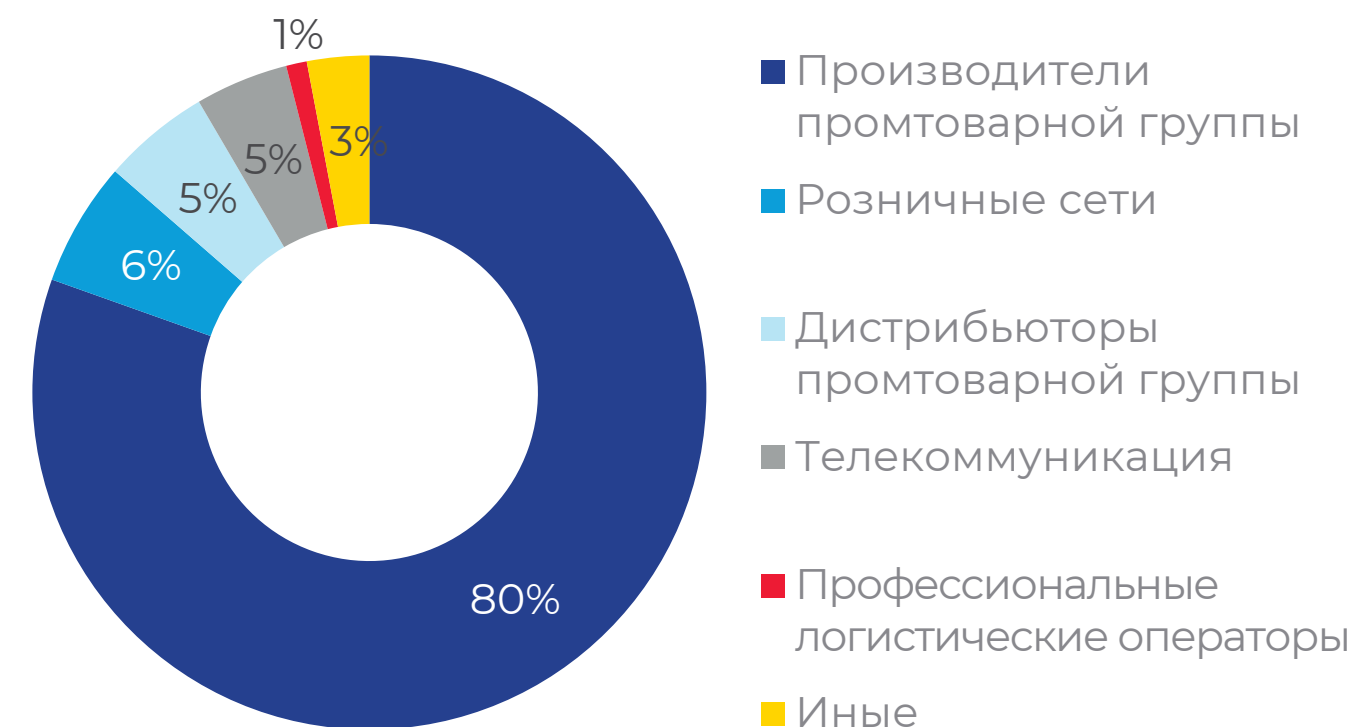
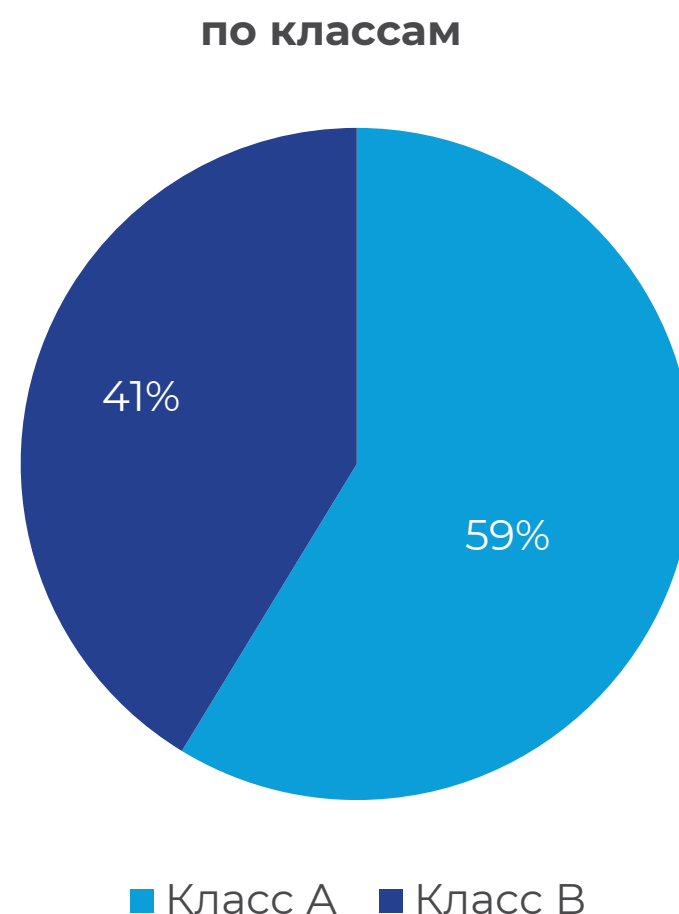
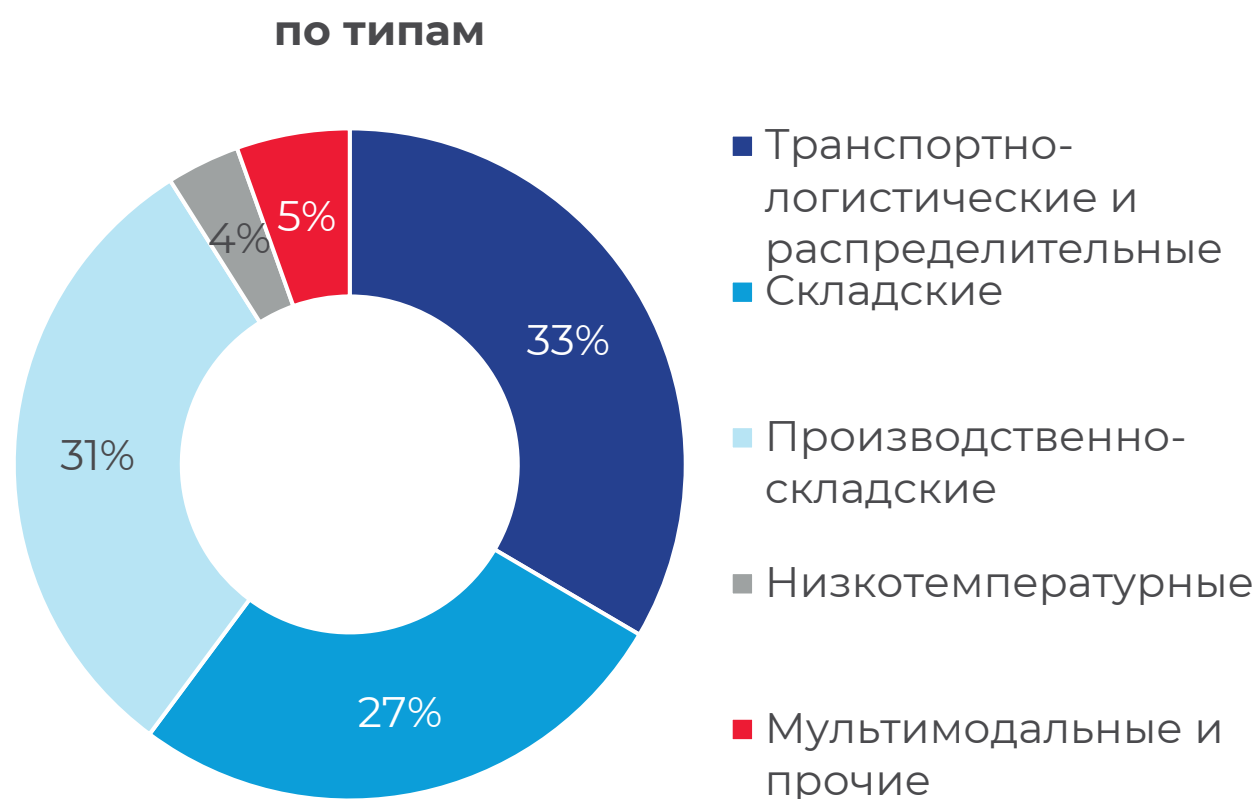
\* Для удобства пользования отчетом ставки аренды приведены в евро за 1 кв. м/мес. Без НДС, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

Несмотря на рост ставок, повышенный спрос приводит к **снижению вакантности**. Дополнительный импульс придают перестройка логистических маршрутов, востребованность товаров параллельного импорта и развитие e-commerce, а также рост складских запасов промышленности.

Крупные арендные сделки (Wildberries и «Доброном») также удерживают ее на стабильно низком уровне.

**m<sup>2</sup>** структура предложения

**структура спроса**



60% площадей приходится на складские, логистические и распределительные объекты. Около трети составляют производственно-складские объекты.

За счет ввода новых высококлассных I&L объектов доля класса А увеличивается до 59% (+ 1 п.п.).

Основной спрос на складские помещения формируют производители промышленных товаров, розничные сети, дистрибьюторы FMCG.

75% площадей приходится на объекты старше 5 лет. Несмотря на новый ввод сохраняется тенденция устаревания рынка I&L недвижимости.

**по возрасту зданий**



**сделки  
купли-продажи**

\* - по сделкам, зарегистрированным 01.07.2023-30.09.2023,  
площадью от 500 кв. м.  
Цена сделок с НДС

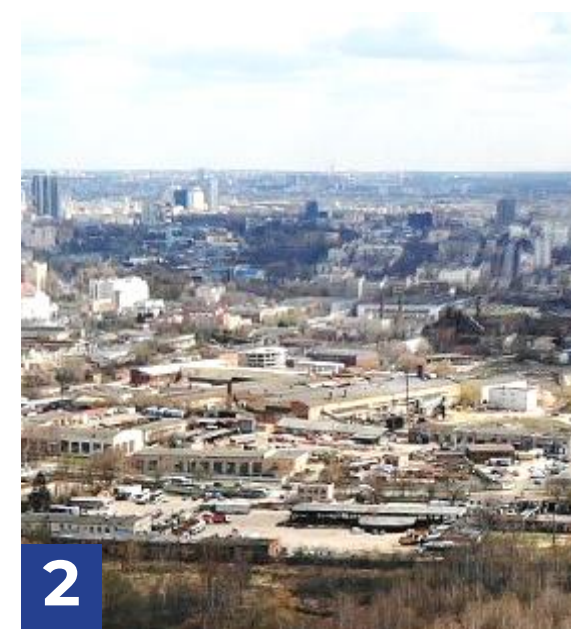
**▲ 12** сделок\*  
**▲ 14,5** млн. USD общая стоимость сделок\*  
**▲ 57,6** тыс. кв. м общая площадь сделок\*  
**▶ 10,5%** ставка капитализации

# ТОП-3 сделок

- 1** – самая большая по стоимости
- 2** – самая крупная по площади
- 3** – самая дорогая по цене 1 кв. м



**1**  
ТЛК «Прилесье», Минский р-н, Луговослободской с/с, М4, 18-й км, 2



**2**  
4 корпуса бывшего Минского завода стройматериалов, Минск, ул. Я. Мавра, 47



**3**  
ТЛК «Прилесье», Минский р-н, Луговослободской с/с, М4, 18-й км, 2

Сумма сделки, долл. США	<b>5 414 397</b>	1 271 797	5 414 397
Площадь сделки, кв. м	8 346,1	<b>18 967,7</b>	8 346,1
Цена 1 кв. м, долл. США/кв. м	648,7**	67,1	<b>648,7**</b>

\*\* - сделка лизинга.

## Контакты:



**Денис Четвериков**  
Партнер  
[denis.chetverikov@colliers.by](mailto:denis.chetverikov@colliers.by)  
+375 29 354 51 13



**Маргарита Шилова**  
Директор  
[margarita.shilova@colliers.by](mailto:margarita.shilova@colliers.by)  
+375 29 76 044 86



**Ольга Ян**  
Консультант  
[olga.yang@colliers.by](mailto:olga.yang@colliers.by)  
+375 29 271 22 10



**Дмитрий Соловых**  
Аналитик  
[dmitriy.solovykh@colliers.by](mailto:dmitriy.solovykh@colliers.by)  
+375 44 700 00 17

### Коллиерз Интернешнл Консалтинг

«Башня Европы» | 25 этаж

БЦ «Титан» | пр. Дзержинского, 104

Минск | Беларусь

тел. +375 17 270 56 87; +375 44 700 00 17

[colliersoffice.by](http://colliersoffice.by), [colliersinvest.by](http://colliersinvest.by)

Приближаем успех

## 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.

## Наши услуги:



### Брокеридж

Поможем найти или сдать офисную, торговую, производственно-складскую недвижимость



### Аналитика

Предоставим отчеты по рынку коммерческой недвижимости



### Консалтинг

Обзор возможностей для девелопмента производственно-складской недвижимости



### Оценка

Поможем оценить имущество