

КОЛЛИЕРЗ

Рынок производственно-складской недвижимости Минский регион

I квартал | 2024





СТОК



1 612 ТЫС. КВ. М

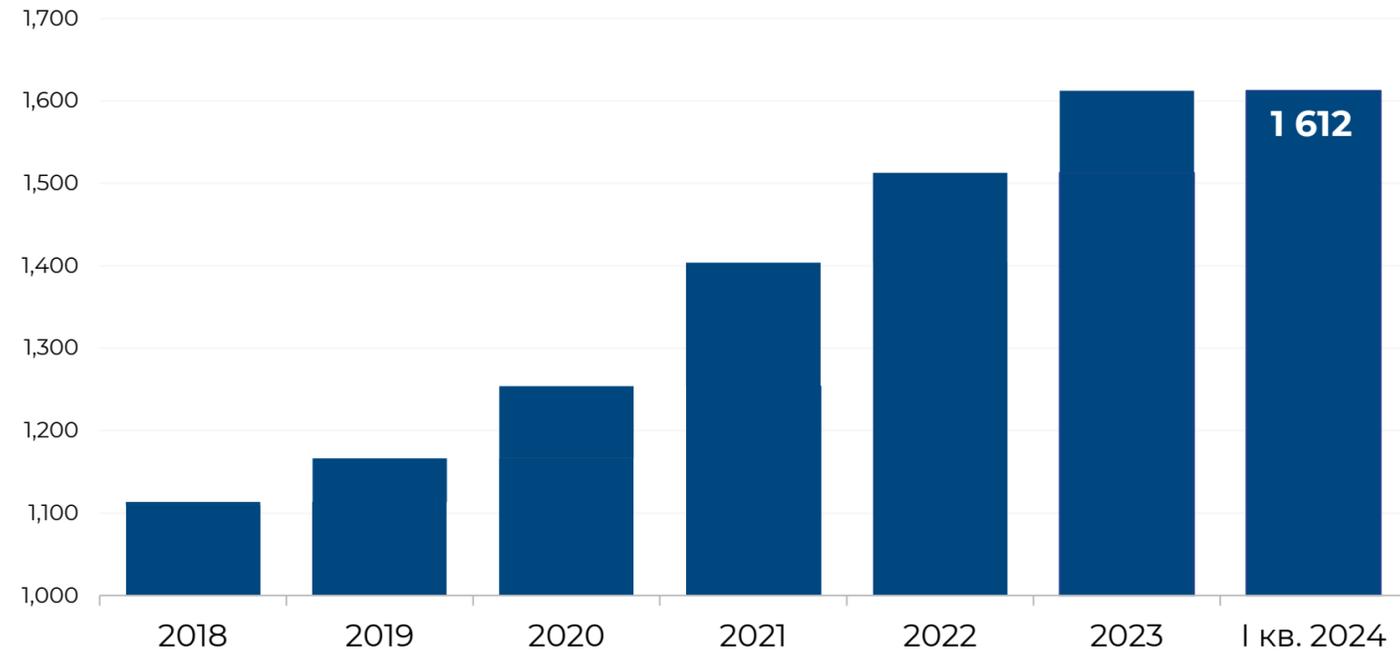


новое предложение

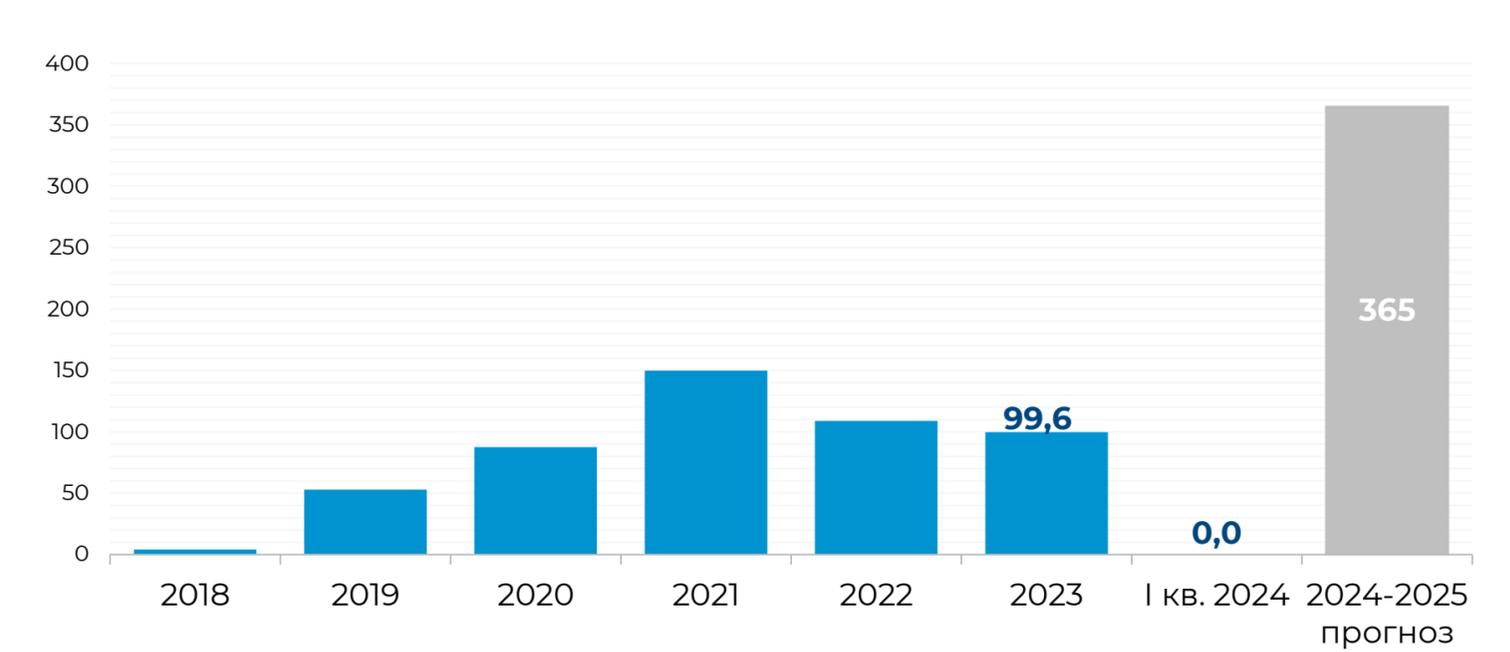


0,0 ТЫС. КВ. М

Динамика стока, тыс. кв. м



Динамика нового предложения, тыс. кв. м

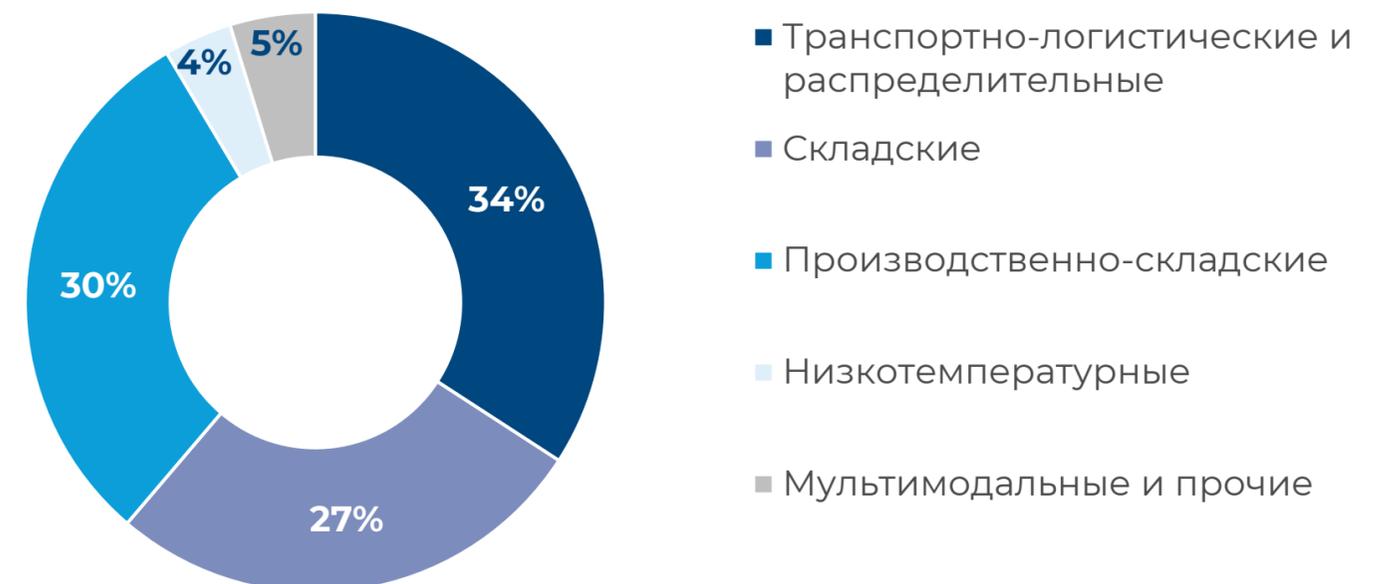


Рынок производственно-складской недвижимости (далее – I&L) Минского региона* в I квартале 2024 года продолжал являться наиболее устойчивым и востребованным сегментом коммерческой недвижимости. Несмотря на это, нового предложения на рынке нет, и сток сохраняется в объеме 1 612 тыс. кв. м.

Прогнозируемый в течении года ввод производственно-складских площадей может составить 225 тыс. кв. м в более чем 10 объектах, в том числе ожидается ввод части из анонсированных 125 тыс. кв. м площадей в ЛЦ Wildberries в Индустриальном парке «Великий камень».

* г. Минск+25 км от МКАД

Сток I&L площадей по типам





спрос

▲ **60-80** тыс. кв. м



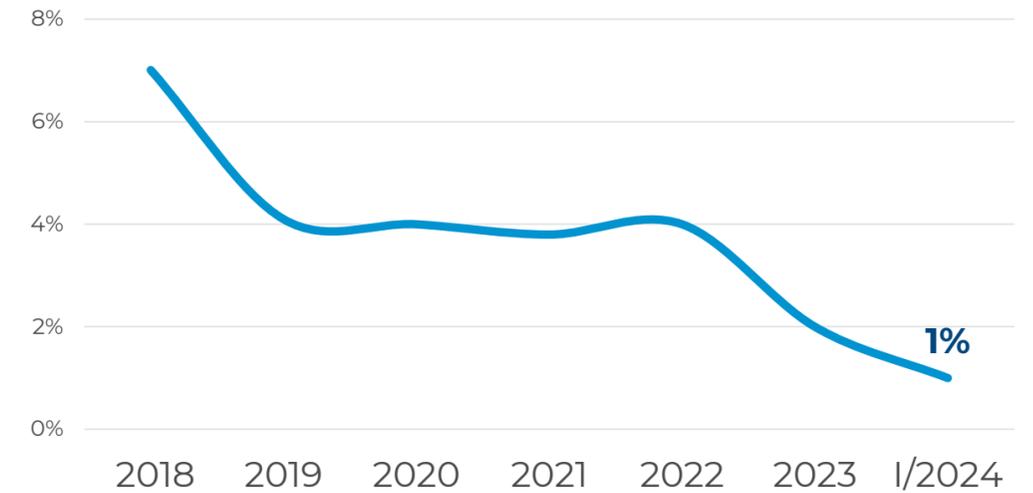
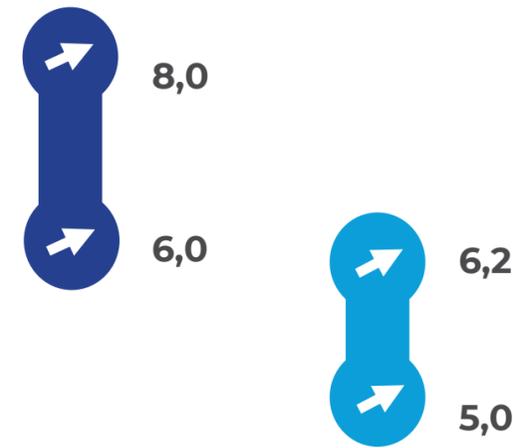
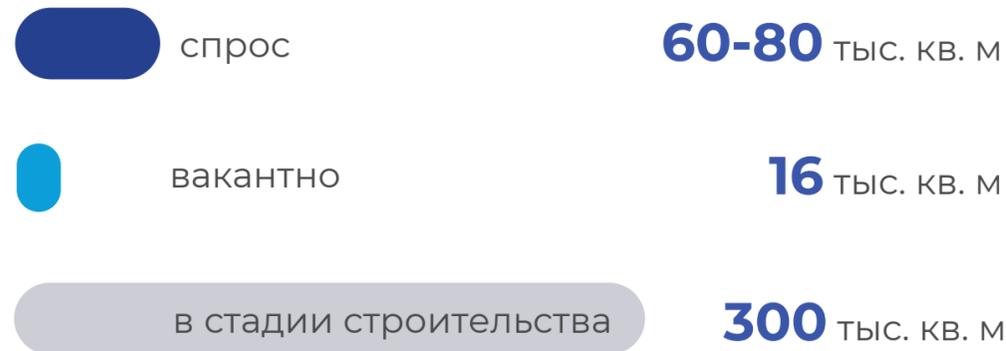
ставки

▲ **5-8** евро*/кв. м/мес.



вакантность

▼ **1%**



Продолжавшийся в I кв. 2024 года **высокий** спрос при низкой вакантности провоцирует увеличение ставок аренды и рост интереса арендаторов к складским площадям классов С и D. Предложение площадей классов А и В в Минском регионе практически исчерпано. Размер имеющихся вакантных площадей не удовлетворяет потребности крупных арендаторов и превышает запрос небольших компаний.

Ставки аренды, как и прогнозировалось, продолжают **рост**. Наибольший рост наблюдается по нижней границе класса В (+25%), а наименьший – по верхней границе этого же класса (+3%). Наиболее высокие ставки фиксируются на площади от 3,5 тыс. кв. м, при этом максимальное значение запрашиваемых ставок в период достигало 10 евро/кв. м/мес.

Вакантность, прибывавшая в последние годы в константном состоянии, начала **снижаться** летом прошлого года. Высокий спрос на производственно-складскую недвижимости в условиях новых экономических и логистических факторов, кроме роста ставок отразился на снижении вакантности. Можно ожидать, что в ближайшие периоды вакантность будет оставаться на уровне 1%.

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



сделки купли-продажи*

Традиционно начало года отмечается **небольшим** количеством сделок* купли-продажи. По сравнению с другими сегментами рынка коммерческой недвижимости, активность приобретения I&L площадей и их стоимость подтверждают заинтересованность бизнеса в них и еще больше свидетельствуют о высокой привлекательности сегмента I&L.

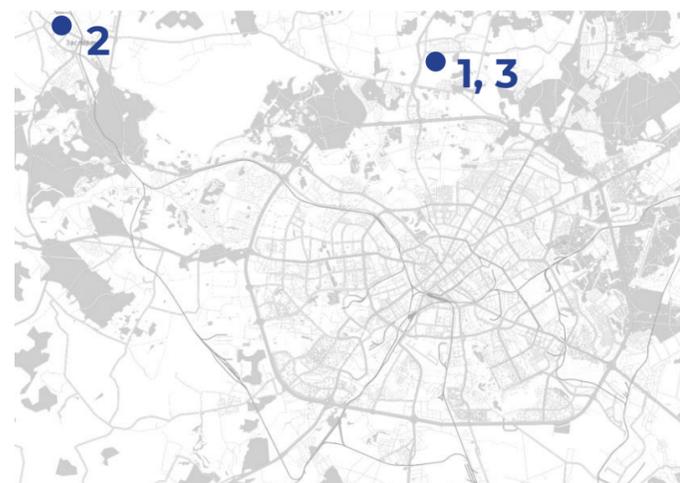
▼ **4**
сделки

▼ **2,6** млн. долл. США
общая стоимость сделок

▼ **6,6** тыс. кв. м
общая площадь сделок

► **11**%
ставка капитализации

ТОП-3 сделок



Многофункциональное помещение, Минский р-н, Папернянский с/с, 50/1



Производственно-складское здание, Минский р-н, г. Заславль, ул. Советская, 128А/2



Многофункциональное помещение, Минский р-н, Папернянский с/с, 50/1

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ

В ближайшие периоды ставки продолжают рост, вакантность будет оставаться на низком уровне. Только ввод новых площадей и адаптация бизнеса под новые логистические маршруты и условия работы способны повлиять на рост вакантности и снижение ставок в Минском регионе.

Сумма сделки, долл. США

1 375 000

348 572

1 375 000

Площадь сделки, кв. м

1 611,5

2404,4

1 611,5

Цена 1 кв. м, долл. США

853,2

145,0

853,2

* Сделки, зарегистрированные с 01.01.2024 по 15.03.2024 года, площадью от 500 кв. м. Цены указаны с НДС

Контакты:



Денис Четвериков
Партнер
denis.chetverikov@colliers.by
+375 29 354 51 13



Маргарита Шилова
Директор
margarita.shilova@colliers.by
+375 29 76 044 86



Ольга Ян
Консультант
olga.yang@colliers.by
+375 29 271 22 10



Дмитрий Соловых
Аналитик
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

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

Обложка, источник: unsplash.com