

КОЛЛИЕРЗ

Рынок производственно-складской недвижимости Минский регион

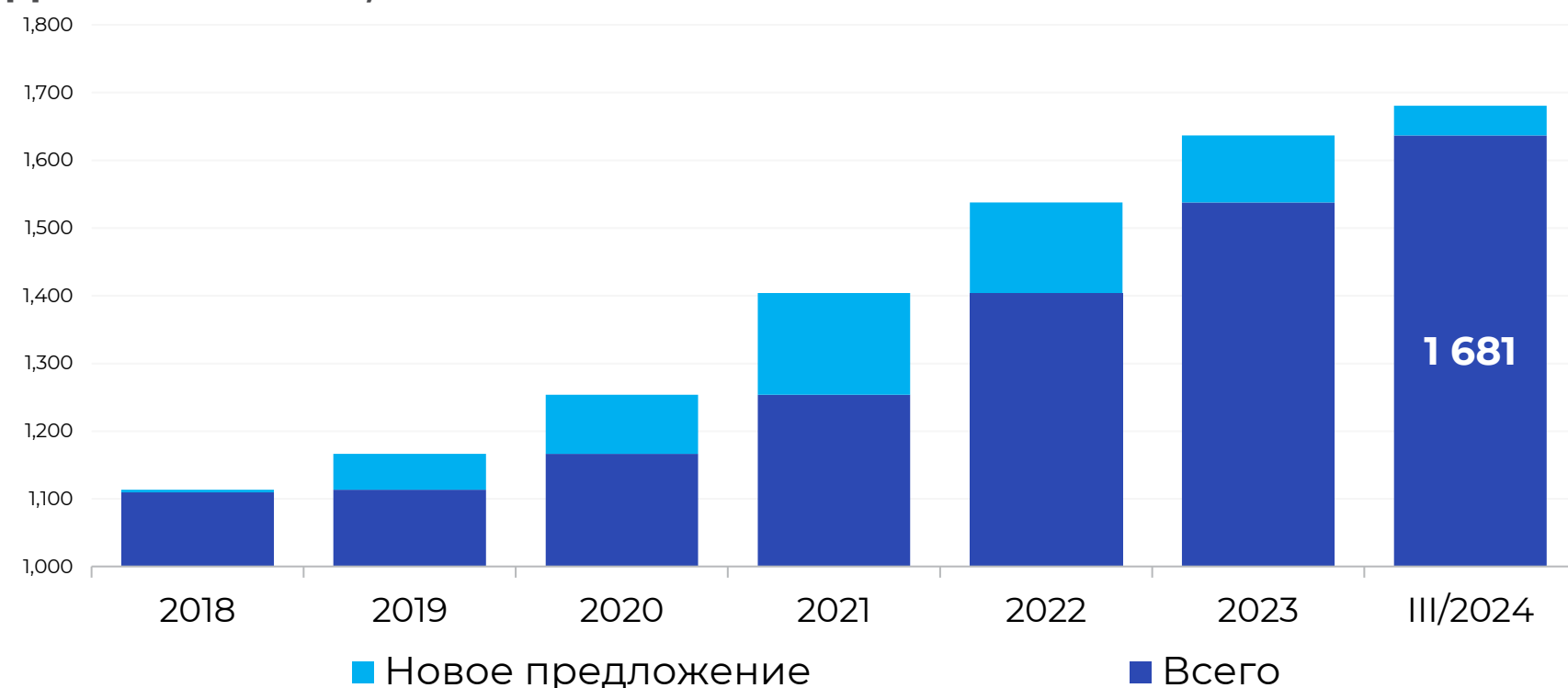
III квартал | 2024



 **СТОК**  **1 681** ТЫС. КВ. М

 **новое предложение**  **43,8** ТЫС. КВ. М

Динамика стока, тыс. кв. м



Динамика нового предложения, тыс. кв. м



До 1 681 тыс. кв. м **вырос** сток производственно-складской недвижимости (далее – I&L) в Минском регионе* в III квартале 2024 года.

В регионе введено 43,8 тыс. кв. м I&L площадей в четырех объектах: складской корпус W01 с регулируемым температурным режимом в ТЛК «Прилесье», ПСК «Б60» в промзоне Колядичи, ПСК с АБК в Масюковщине и в Западном промузле.

До конца года ожидается ввод около 60 тыс. кв. м производственно-складских площадей в ТЛК «Прилесье», Индустриальном парке Великий камень, Инновационном центре НеоПарк и 2-й локации Минского технопарка. Около 220 тыс. кв. м I&L площадей может составить новое предложение рынку в 2025 году.

* г. Минск+25 км от МКАД

Складской корпус W01 в ТЛК «Прилесье»



Источник: Коллиерз Интернешнл Консалтинг



спрос

▶ **60-80** тыс. кв. м



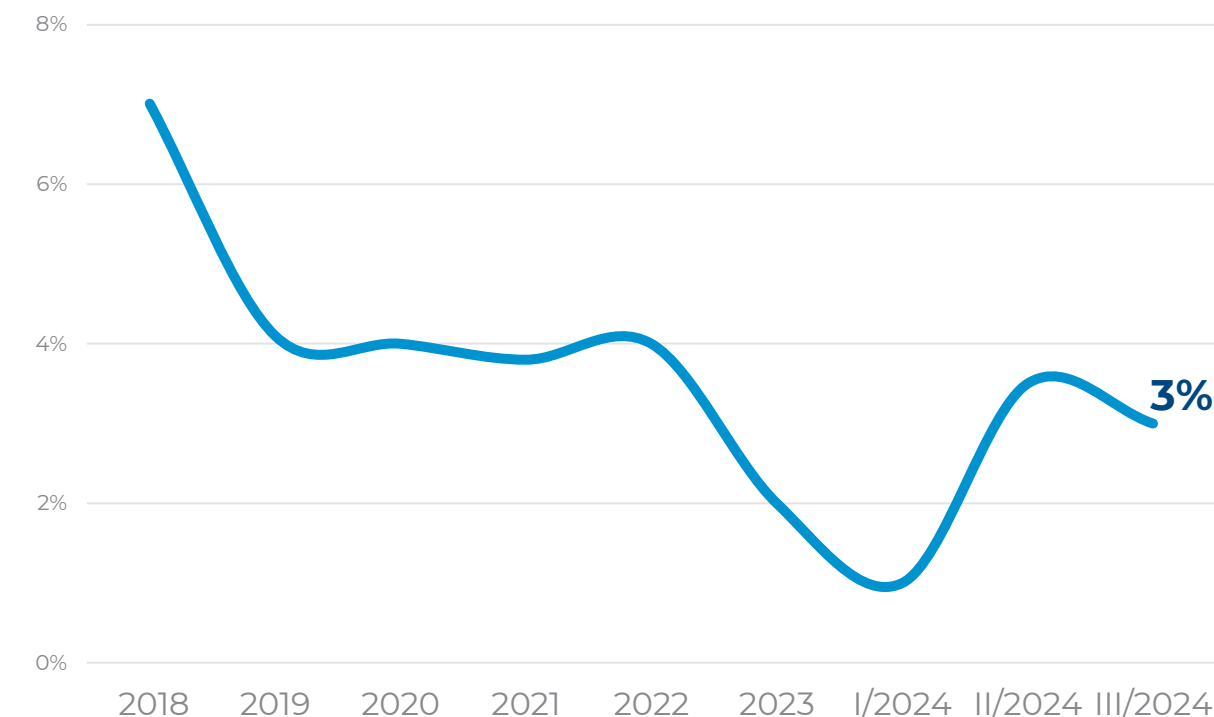
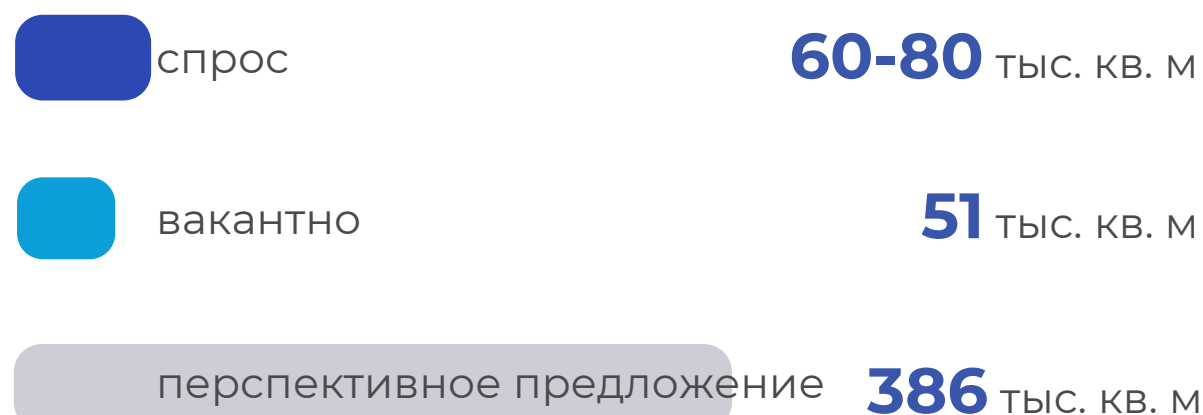
ставки

▶ **4-7** евро*/кв. м/мес.



вакантность

▼ **3,0%**



Несмотря на поглощение около 50 тыс. кв. м за период, **стабильный** на протяжении года объем спроса I&L площадей на уровне 60-80 тыс. кв. м сохраняется и в III квартале. Ажиотажный спрос 2023 года, вызванный перестройкой логистики, возможностью и необходимостью параллельного импорта, завершен. Однако имеющиеся вакантные площади не востребованы и не удовлетворяют текущим потребностям арендаторов. по ряду параметров (размер, локация, класс склада и т.п.).

В III квартале ставки I&L площадей класса А **сохраняются** без изменений, равно как и средняя ставка. Имевший место в предыдущий период спекулятивный рост ставок класса В нивелируется: по верхнему порогу ставка снижается на 23%, а среднее значение – на 16%. Наименьшие ставки фиксируются в классе В на небольшие I&L площади (300-700 кв. м).

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

** Возведение/модернизация объекта под конкретного заказчика, учитывающее все нужды, требования и особенности бизнеса клиента.

В III квартале, несмотря на поступление на рынок нового объема площадей, вакантность **снижается** на 0,5 п.п. до 3%. Это результат того, что новые площади преимущественно возведены по принципу built-to-suite** или законтрактованы на этапе строительства. В остальных функционирующих I&L объектах основной объем предложения составляют низкостребованные площади от 2,5 до 4 тыс. кв. м, размер которых превышает запрос небольших и не удовлетворяет потребности крупных арендаторов.



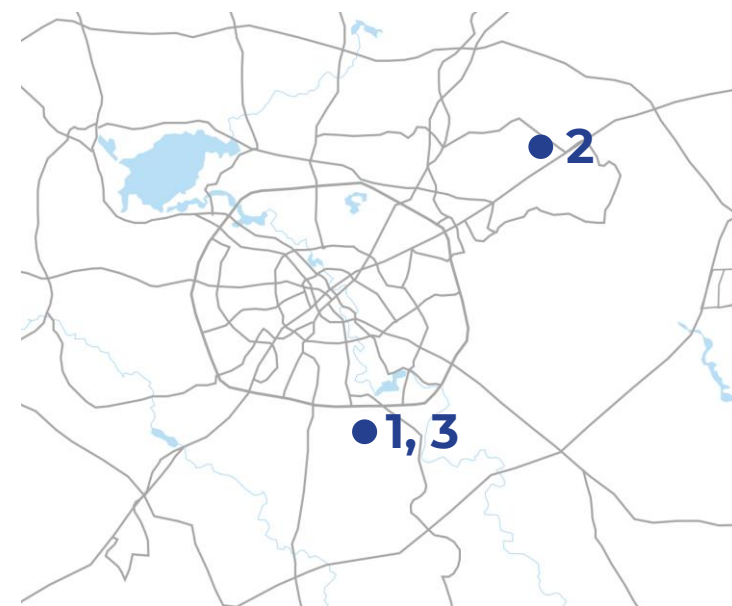
сделки купли-продажи

В III квартале совершено 6 сделок* с **девятью**, преимущественно новыми и 10-летнего возраста объектами производственно-складской недвижимости.

Наиболее значимые сделки заключены в отношении бывшего складского комплекса ГК «Алсан» в д. Королев Стан, приобретенного частной компанией у банка, и нового производственно-складского комплекса «Б60», реализованного застройщиком VFB group (ЗАО «Логисма») дистрибьютору зоотоваров.



ТОП-3 сделок



Производственно-складской комплекс, Минск, ул. Бабушкина, 60Б



Складской комплекс, Минский р-н, Боровлянский с/с, Королев Стан, ул. Школьная, 2А



Производственно-складской комплекс, Минск, ул. Бабушкина, 60Б

Сумма сделки, долл. США	9 195 282	3 820 055	9 195 282
Площадь сделки, кв. м	10 816,2	11 736,9	10 816,2
Цена 1 кв. м, долл. США	850,1	325,5	850,1

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ

Возводимые, запланированные и анонсированные объекты являются следствием значительного дефицита I&L площадей. Несмотря на прогнозируемый ввод существенного объема новых площадей в ближайшие 2,5-3 года, обеспеченность площадями I&L недвижимости останется на низком уровне. Кроме того, девелоперы продолжают делать основной упор на объекты built-to-suite.

* Сделки, зарегистрированные с 16.06.2024 по 15.09.2024 года, площадью от 500 кв. м. Цены указаны с НДС
 Изображения, источник: logistik.by, yandex.by/maps

Контакты:



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



Маргарита Шилова
Директор
margarita.shilova@colliers.by
+375 29 760 44 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



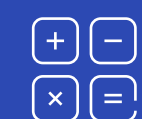
Аналитика

Предоставим отчеты по рынку коммерческой недвижимости



Консалтинг

Обзор возможностей для девелопмента производственно-складской недвижимости



Оценка

Поможем оценить имущество

Обложка, источник: unsplash.com