

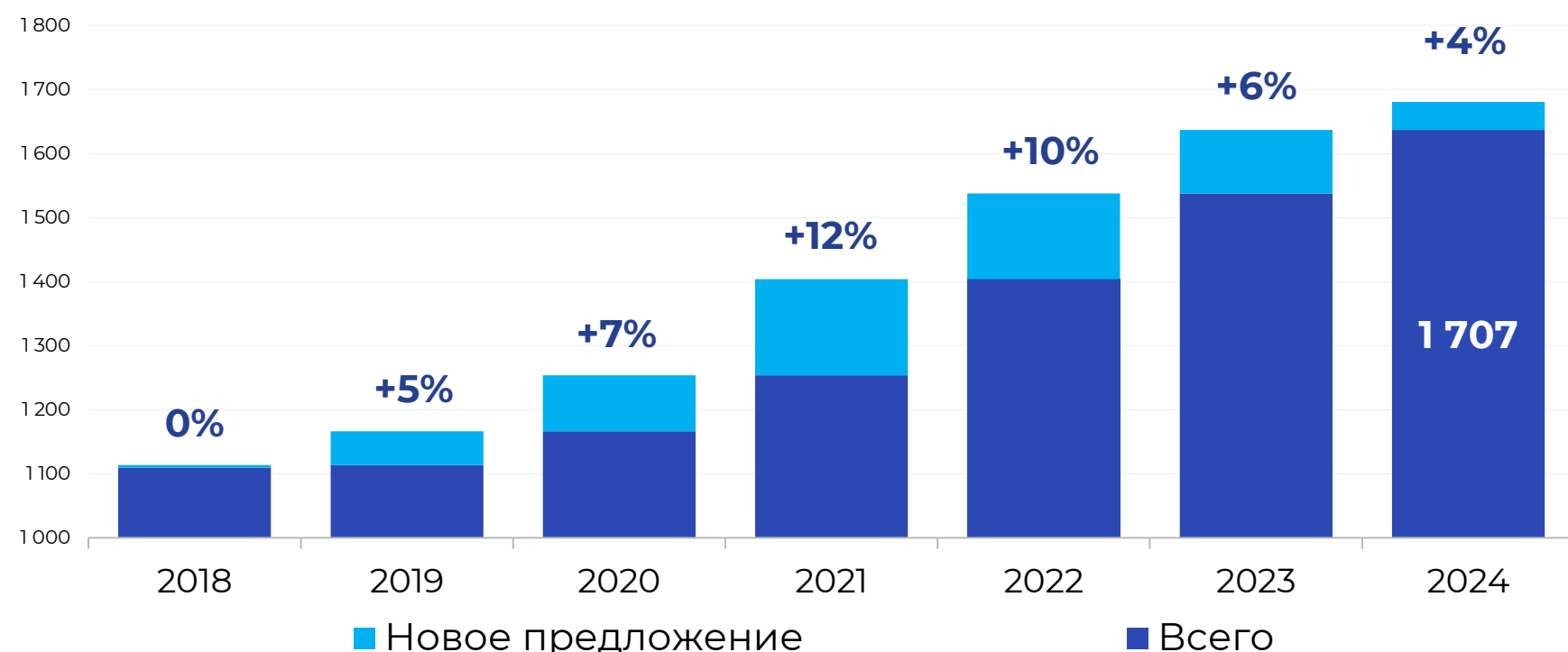
Рынок производственно-складской недвижимости Минский регион

Годовой отчет | 2024 год



 **СТОК**  **1 707** ТЫС. КВ. М

Динамика стока, тыс. кв. м



К концу 2024 года объем производственно-складской недвижимости (далее – I&L) в Минском регионе¹ **увеличивается** на 4% и составляет 1 707 тыс. кв. м. Соотношение площади I&L на рынке по классам осталось неизменным и соответствует уровню предыдущего года.

Появление новых складских помещений и последовавшие ротации, снизили ажиотажный спрос в начале года. Тем не менее рынок продолжал испытывать влияние внешних и внутренних факторов, таких как изменения логистических маршрутов и законодательства, рост стоимости фрахта, а также сложности в расчетах с контрагентами. Эти изменения привели к нестабильности спроса в 2024 г. на фоне чего наблюдались колебания ставок аренды и уровня вакантности.



Апрель 2024

Сортировочный центр Ozon увеличил площади в ТЛЦ «Королев Стан» на 14 тыс. кв. м, достигнув общего объема в 34 тыс. кв. м.

Новый собственник сети Мак.by приобрел низкотемпературный комплекс логистического партнера сети McDonald's по рекордной цене – 1 834 долларов США с НДС за кв. м

Июнь 2024

С начала года вакантность на рынке увеличилась с 1% до 3,5%, а арендные ставки снизились на 14% в классе В и на 16% в классе А.

Июль 2024

Началось строительство логистического центра Wildberries площадью 135 тыс. кв. м в Индустриальном парке «Великий камень».

Сентябрь-ноябрь 2024

С вводом двух корпусов, складские площади ТЛК «Прилесье» увеличиваются на 39 тыс. кв. м и достигают общего объема в 151 тыс. кв. м.

Аренда в ТЛК «Прилесье» корпуса площадью почти 26 тыс. кв. м сетью «Доброном» является крупнейшей арендной сделкой 2024 года.

Октябрь 2024

Незавершенный ПСК компании «Виталюр» в Колядичах перешел новому собственнику.

Осень 2024

Несколько проектов складских и логистических объектов анонсировано в ИП «Великий камень» и СЭЗ «Минск».

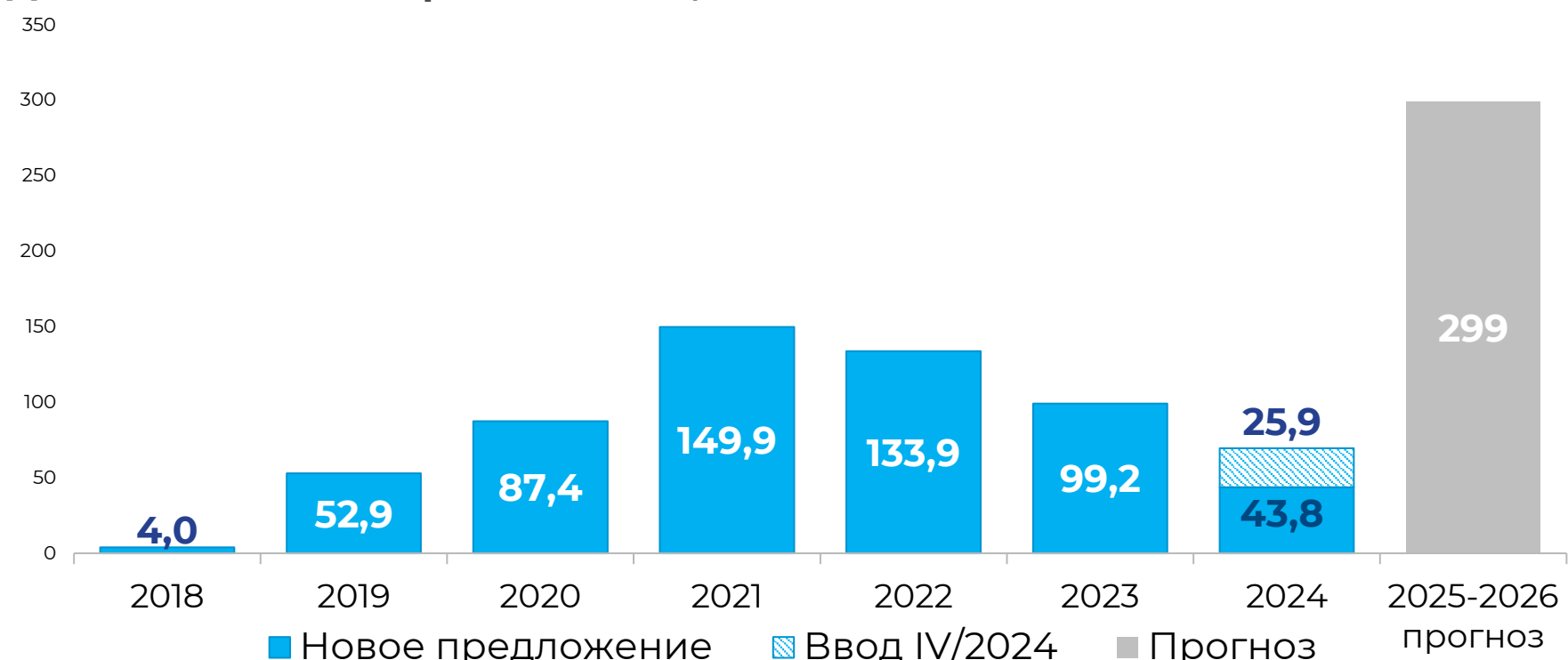
Декабрь 2024

Вакантность снова начала снижаться, а ставки – расти.

¹ г. Минск+25 км от МКАД.

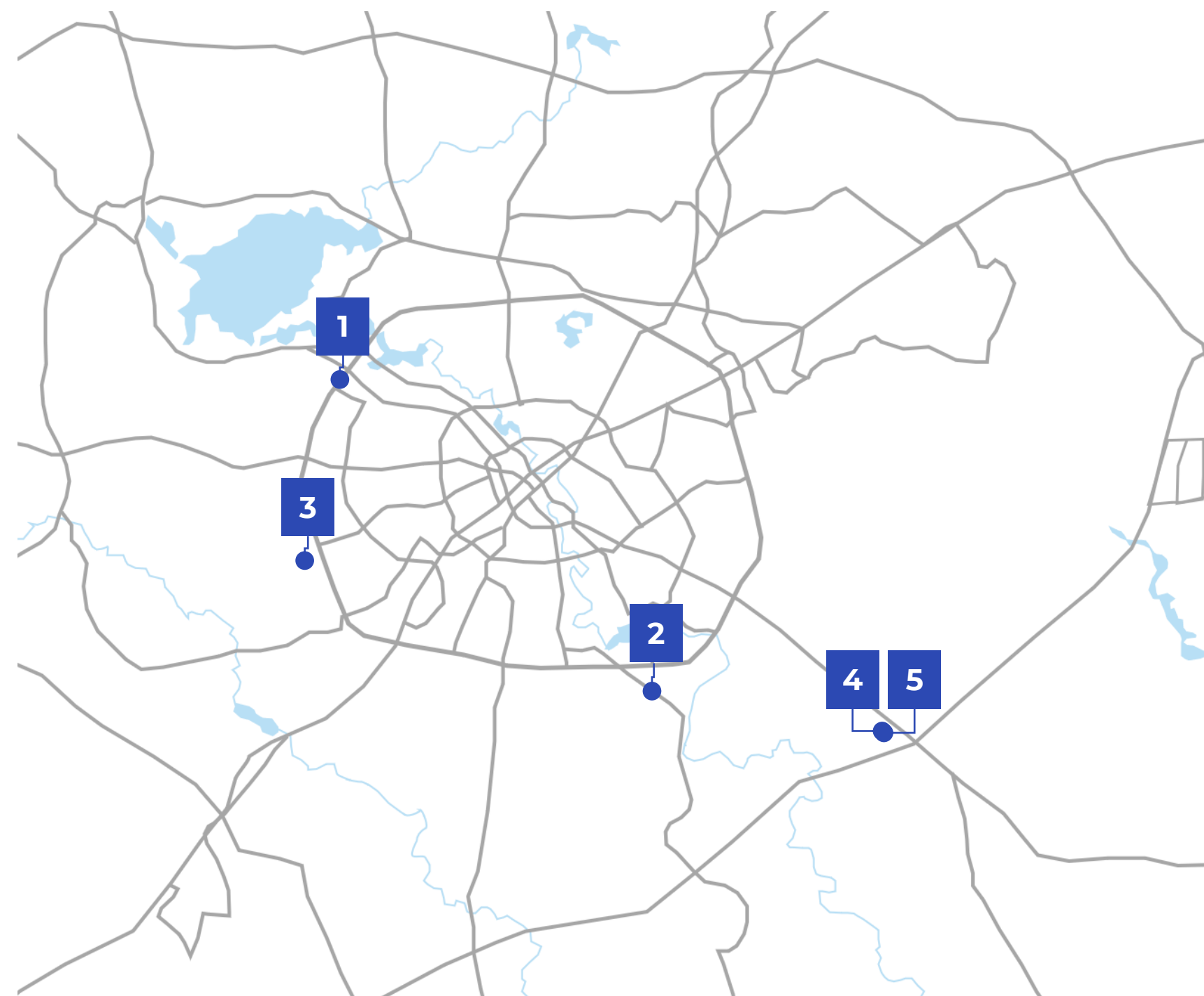
 **новое предложение** ▼ **69,7** тыс. кв. м

Динамика нового предложения, тыс. кв. м

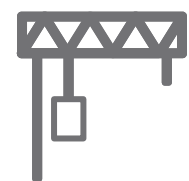


В 2024 году объем ввода I&L площадей **снизился** по сравнению с предыдущими годами. Это связано с осторожным подходом девелоперов к строительству новых объектов и приоритетности объектов формата built-to-suit в последние два-три года. Санкционное давление, рост стоимости привлеченного финансирования, международная нестабильность и неопределенность стали причинами, по которым многие проекты были отложены или временно остановлены. В основном в 2024 году вводятся объекты, реализация которых началась 3-4 года назад или их строительство было профинансировано международными банками.

Новое предложение на 2024 год составляет 69,7 тыс. кв. м I&L площадей в пяти объектах, включая два складских корпуса в ТЛК «Прилесье», ПСК «Б60» в промзоне Колядичи, ПСК с административно-бытовым корпусом в Каменной горке и ПСК в Западном промузле.

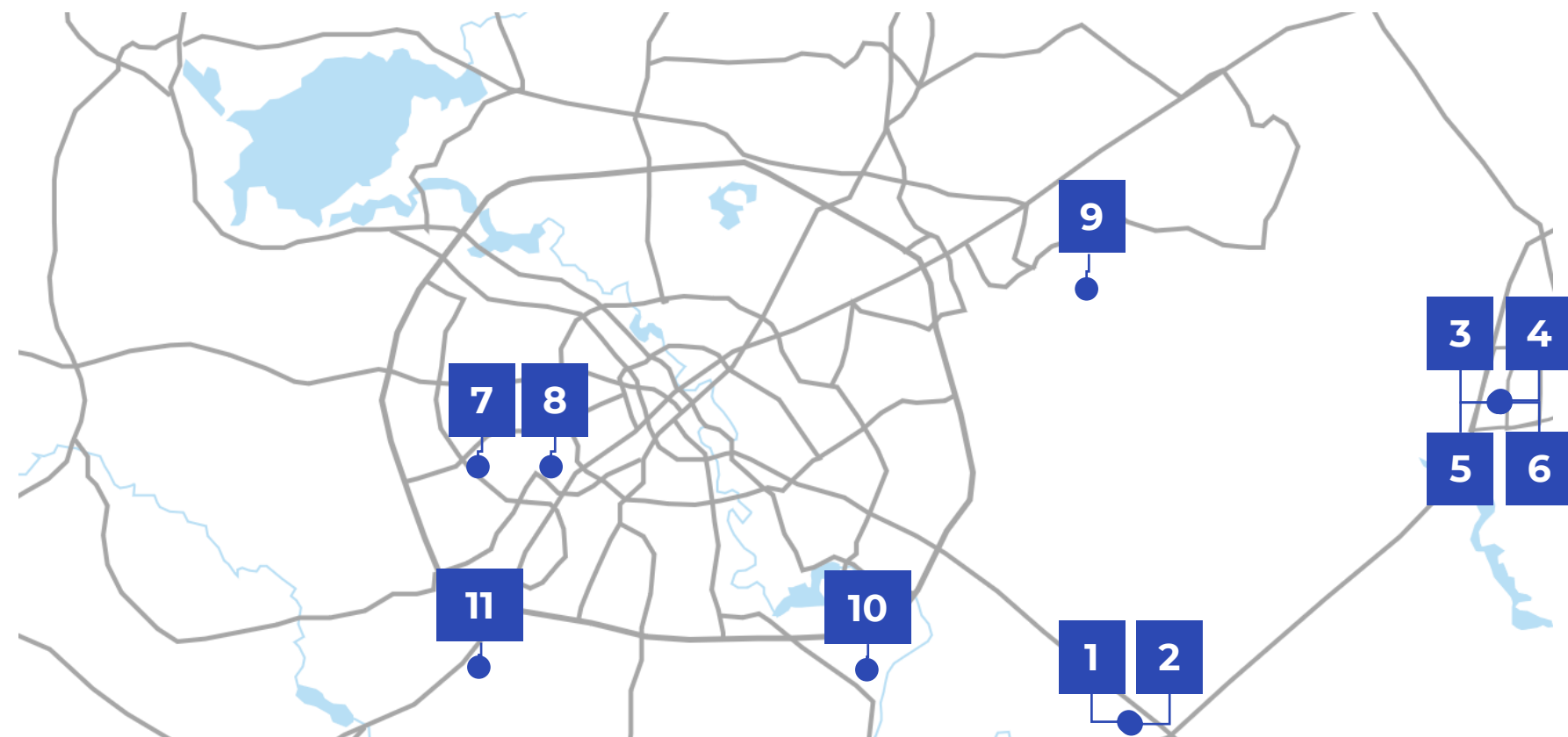


Номер на карте	Тип I&L объекта	Класс	Площадь ГВА, кв. м
1	Производственно-складской комплекс с АБК	B	10 784
2	Производственно-складской комплекс «Б60»	A	10 816
3	Производственно-складской комплекс с АБК	B	9 144
4	Складской корпус с регулируемым температурным режимом W01	A	12 985
5	Складской корпус W07	A	25 922
Итого:			69 651



перспективные объекты

▲ 299 тыс. кв. м



Основные перспективные объекты I&L недвижимости

Номер на карте	Тип I&L объекта	Класс	Площадь ГВА, кв. м
1	Транспортно-логистический комплекс, скл. № 2	A	13 000
2	Транспортно-логистический комплекс, скл. № 8	A	25 000
3	Комплекс Light industrial	A	12 000
4	Логистический центр	A	134 563
5	Транспортно-логистический центр	A	15 000
6	Производственно-складской комплекс	A	20 000
7	Производственно-складской комплекс	A	19 908
8	Производственно-складской комплекс	B	8 870
9	Комплекс Light industrial	A	13 000
10	Производственно-складской комплекс	B	6 600
11	Складской комплекс	B	6 200
12	Логистический центр	A	25 000
Итого:			299 141

Почти 300 тыс. кв. м составляет **прогнозируемый** ввод новых I&L площадей в период 2025-2026 годов, из них около 220 тыс. кв. м может составить новое предложение рынку в 2025 году. Более 70% площадей в этот период будет выведено на рынок в формате built-to-suit.

Основной прирост стока должен произойти за счет ввода ЛЦ Wildberries, на который приходится 45% перспективного предложения. На 38 тыс. кв. м увеличатся площади ТЛК «Прилесье» и почти 20 тыс. кв. м будет введено в ЛЦ «ПЗ». В высокой стадии готовности находятся корпус формата Light industrial площадью 12 тыс. кв. м в Индустриальном парке «Великий камень», а также площади в Минском технопарке на пр. Партизанском, 8.

Более 190 тыс. кв. м в 20 проектах уже анонсированы и находятся на стадии согласования или привлечения финансирования. Однако, стоит отметить, что только около половины из них, вероятно, будут реализованы, и сроки реализации могут растянуться.



Строящийся корпус формата light industrial в ИП «Великий камень»
Источник: Коллиерз-Интернешнл Консалтинг



спрос

▲ **80-100** тыс. кв. м



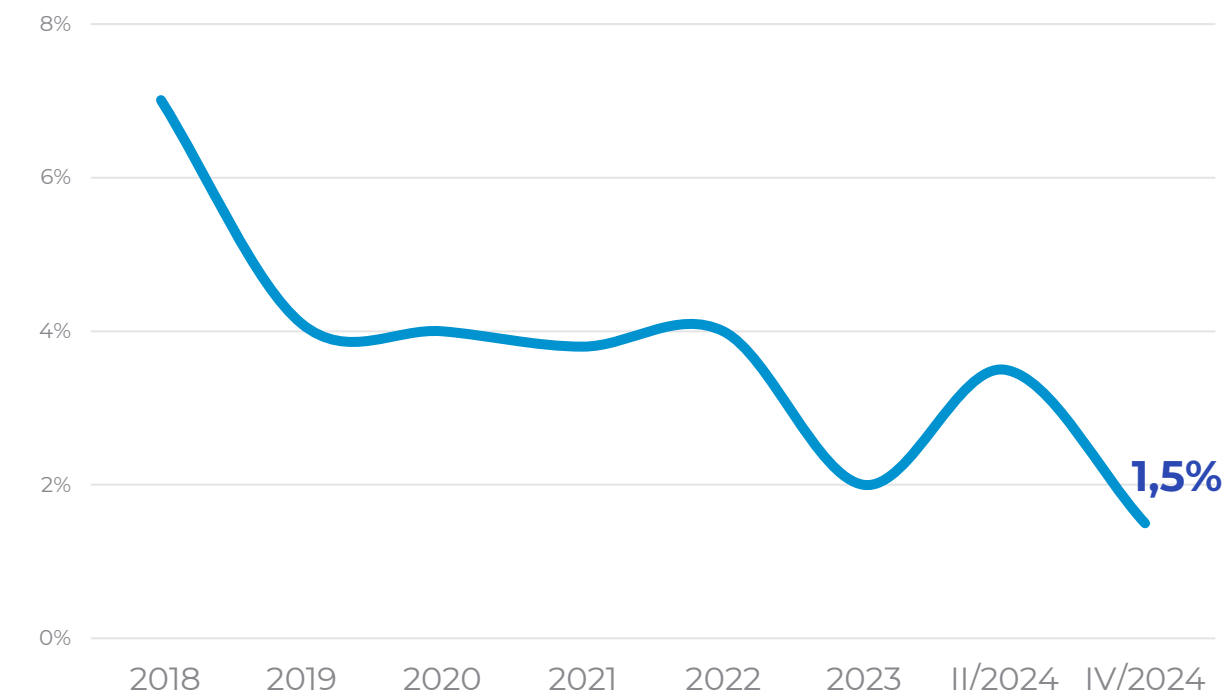
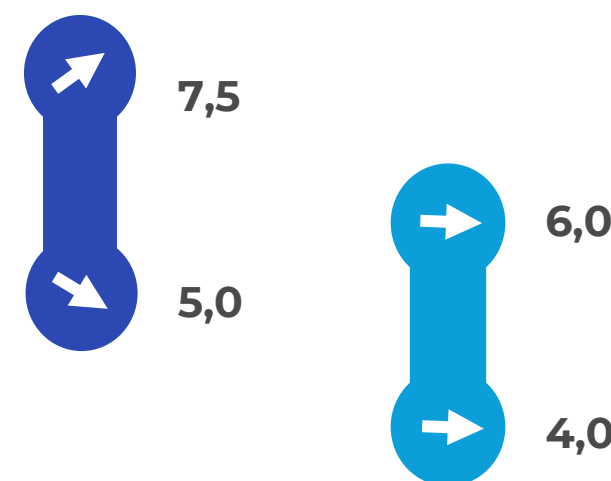
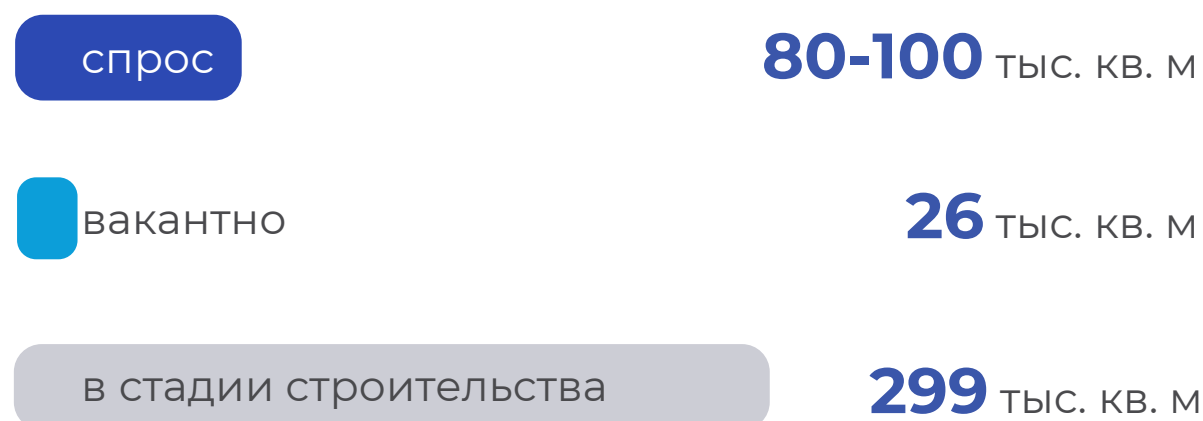
ставки

▲ **4,0-7,5** евро/кв. м/мес.



вакантность

▼ **1,5%**



В 2024 году все поступившее на рынок новое предложение I&L площадей было **поглощено**. Как в сделках аренды, так и купли-продажи, качественные, соответствующие классу и запросам арендаторов, складские и производственно-складские объекты востребованы. Такая же перспектива прослеживается и на следующий год.

По итогам 2024 года ставки аренды в объектах I&L расширили диапазон на 0,5 евро/кв. м/мес. в каждую сторону в классе А и не изменились в классе В. Увеличение диапазона размера арендных ставок свидетельствует о поиске равновесных значений арендных ставок на рынке. В течение года наблюдались **колебания** ставок предложения, что было обосновано сезонностью и характеристиками (местоположение, инфраструктура и т.д.) выставленных на рынок объектов.

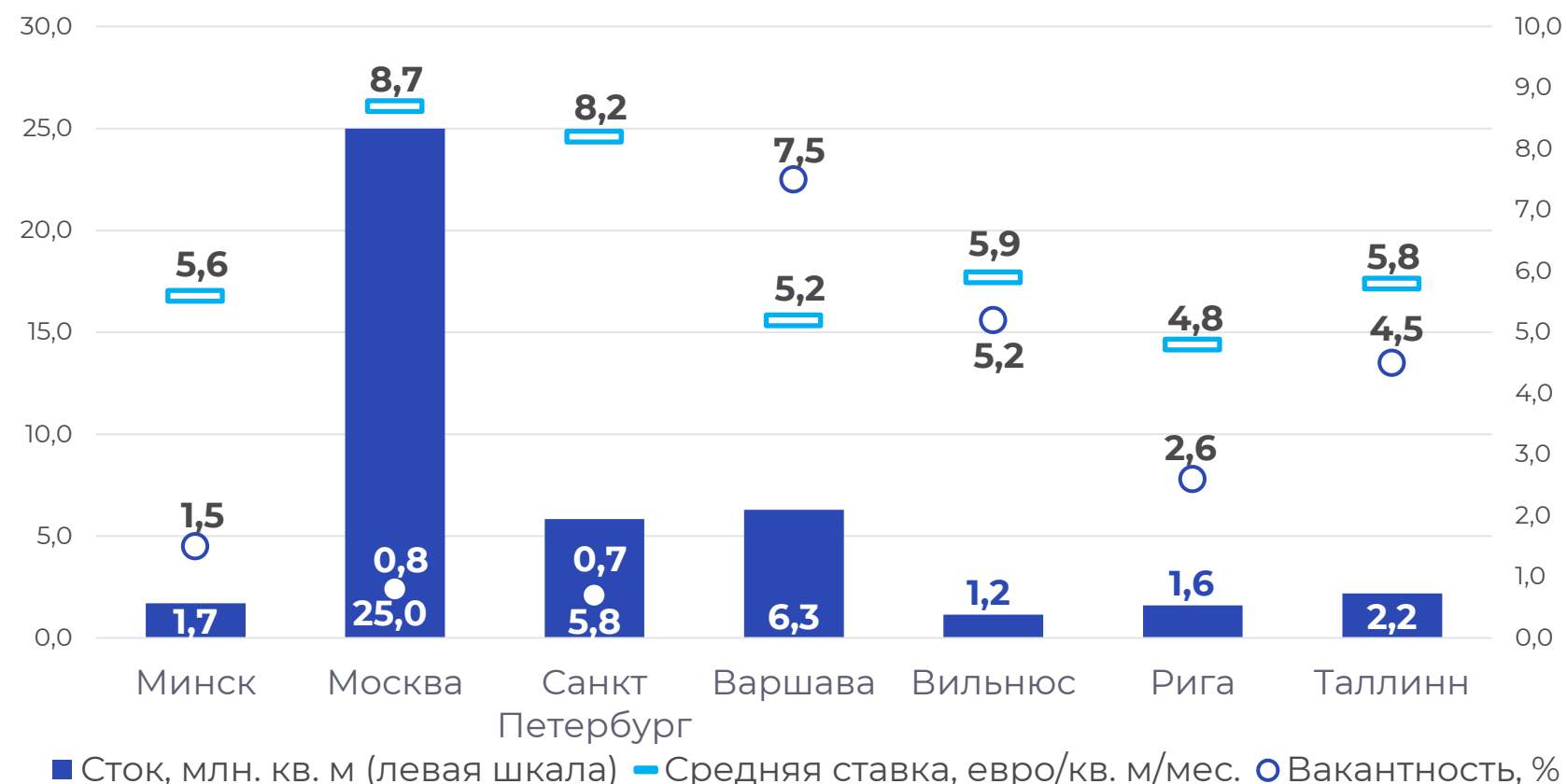
Отмеченное с весны 2024 года снижение ставок в совокупности с необходимостью увеличения складских запасов отразилось на **снижении** вакантности. В период сезонного роста спроса даже в новых, введенных в текущем году объектах, вакантность незначительна. В ближайшие месяцы вакантность вернется на уровень 3-4%, но летом можно ожидать снова ее снижение.

Ожидаемое поглощение I&L площадей в 2025 году составит не менее 100 тыс. кв. м без учета ЛЦ Wildberries.

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

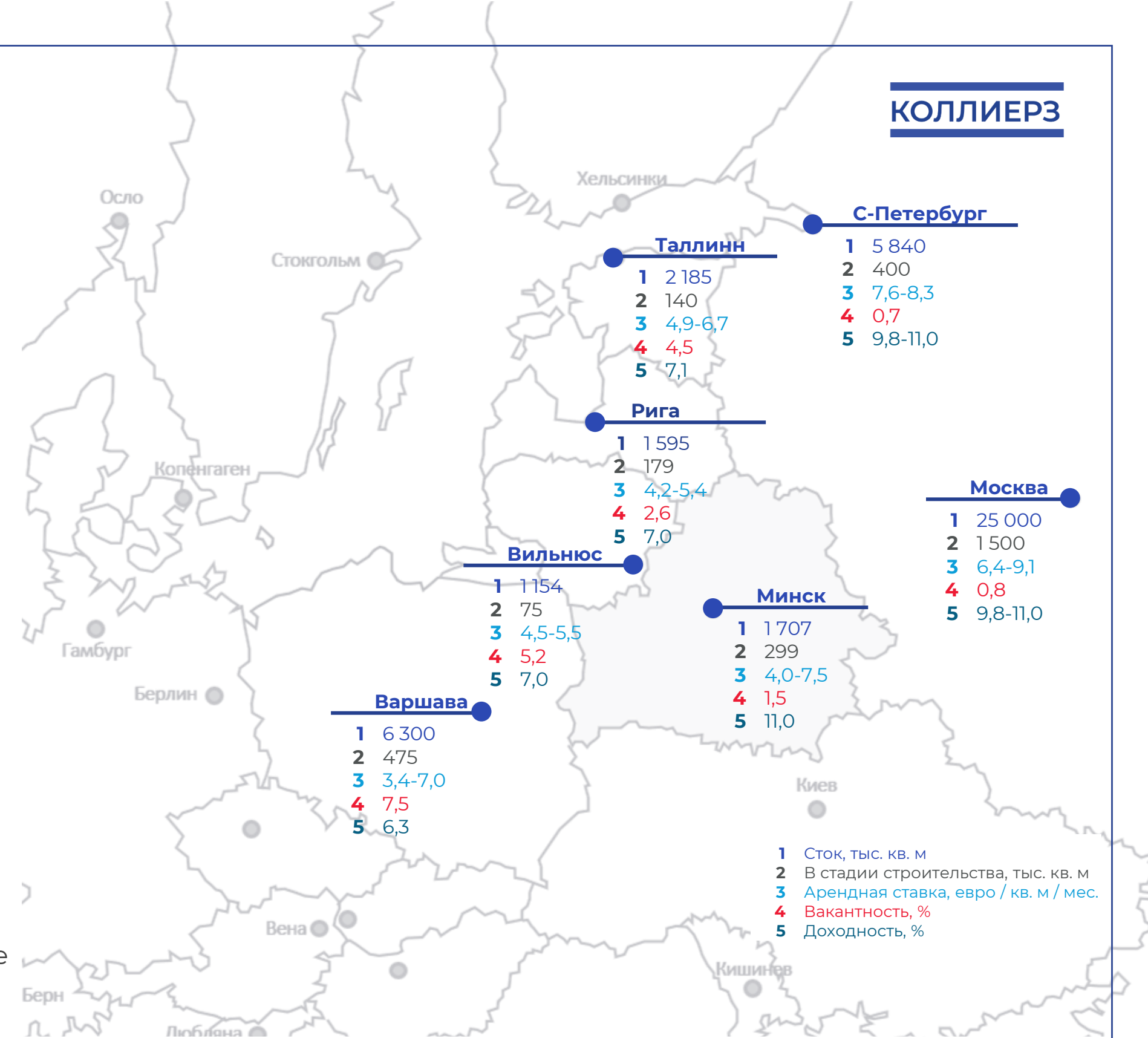


международное сравнение



Сохранение повышенного спроса на I&L площади в Москве и Санкт-Петербурге приводит к росту ставок аренды в этих городах. Увеличение вакантности повлияло на снижение ставок аренды в Варшаве и столицах стран Балтии. В итоге ставки аренды в Минском регионе сравнялись с уровнем западных сопредельных столиц и стали значительно уступать восточным соседям. Вакантность в объектах I&L в Минске находится на низком уровне – 1,5%, однако она выше, чем в агломерациях Москвы и Санкт-Петербурга, где вакантность находится на критическом уровне ниже 1%.

Обеспеченность I&L площадями в Минском регионе остается самой **низкой** среди соседних столиц, при этом 75% всей I&L недвижимости Беларуси находится в Минске. Такая концентрация объектов I&L не характерна для других столиц. Так, доля Вильнюса составляет 45% от общего объема I&L недвижимости страны, Варшавы – 20%, Москвы – 53%. Сопоставимая доля (77%) у Таллина, при обеспеченности кв. м/чел. в 5 раз больше.



1 Сток, тыс. кв. м
 2 В стадии строительства, тыс. кв. м
 3 Арендная ставка, евро / кв. м / мес.
 4 Вакантность, %
 5 Доходность, %

Количество I&L площадей на 1 жителя, кв. м





сделки купли-продажи

Количество сделок в 2024 году снизилось по сравнению с 2023 годом в 1,7 раза, общая площадь и стоимость сделок уменьшились на 24% и 21% соответственно. При этом **средняя цена за 1 кв. м в сделках 2024 года почти в 2 раза выше.**

Большая доля объектов, участвовавших в сделках, приходилась на новые объекты и объекты производственно-складской недвижимости, возрастом до 10 лет. Это стало результатом роста инвестиционного интереса к современным объектам I&L, при этом объекты реализовались по рыночной цене.

Как правило, качественная I&L недвижимость приобретается для ведения хозяйственной деятельности компаниями и уже не попадает на спекулятивный рынок.



ТОП-3 сделок

	1 Самая большая по сумме	2 Самая большая по площади	3 Самая большая по цене кв. м
	<p>Производственно-складской комплекс, Минск, ул. Бабушкина, 60Б</p>	<p>Складской комплекс, Минский р-н, Боровлянский с/с, Королев Стан, ул. Школьная, 2А</p>	<p>Здание специализированное низкотемпературное, Минский р-н, Щомыслицкий с/с, 56</p>
Сумма сделки, долл. США	9 195 282	3 820 055	2 114 892 ³
Площадь сделки, кв. м	10 816,2	11 736,9	1 153,0
Цена 1 кв. м, долл. США	850,1	325,5	1 834,3³

¹ Сделки, зарегистрированные с 16.09.2024 по 31.12.2024 года, площадью от 500 кв. м.

² Цены указаны с НДС.

³ Цена расчетная в связи с допущенной при регистрации договора сделки ошибкой.

Изображения, источник: yandex.by/maps, realt.by



тенденции и прогноз

Развивающийся рынок I&L недвижимости по-прежнему характеризуется недостаточностью стока I&L площадей. В условиях растущей электронной коммерции и необходимости в современных логистических решениях, спрос на такие объекты будет только увеличиваться. Стало очевидно, что ежегодный прирост стока I&L площадей на 4-12% не удовлетворяет даже органическому росту спроса на рынке. При этом ввод новых площадей в 2024 году стал наименьшим с 2020 года. Однако девелоперы вышли из состояния осторожного ожидания и начали более активно анонсировать новые проекты. В 2024 году представлено несколько новых проектов, не только формата built-to-suit, но и спекулятивных. Международные проекты могут появиться в СЭЗ «Минск» и Индустриальном парке «Великий камень».

В ближайшее время вывод на рынок новых производственно-складских площадей будет проходить более активно, и сток увеличится до 2 млн. кв. м в течение 2-3 лет.

В 2025 году вакантность и ставки будут балансировать под давлением изменения ситуации на рынке, поднимаясь и опускаясь несколько раз в течение года. Прогнозируемые ставки аренды будут в пределах 4,0-6,0 евро/кв. м/мес. в классе В и 5,0-7,0 евро/кв. м/мес. в классе А. Вакантность на протяжении года будет находиться на уровне 2,5% \pm 1,5 п.п.

В 2024 году, в отличие от 2023 года, инвесторы проявили интерес к приобретению современных I&L комплексов и площадей по более высокой цене. Данная тенденция будет стимулировать девелоперов к реализации новых и/или более масштабных проектов и в дальнейшем.



Складской корпус W07 в ТЛК «Прилесье»
Источник: Коллиерз Интернешнл Консалтинг

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

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



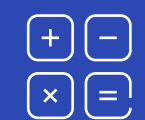
Аналитика

Предоставим отчеты по рынку коммерческой недвижимости



Консалтинг

Обзор возможностей для девелопмента производственно-складской недвижимости



Оценка

Поможем оценить имущество

Обложка, источник: unsplash.com