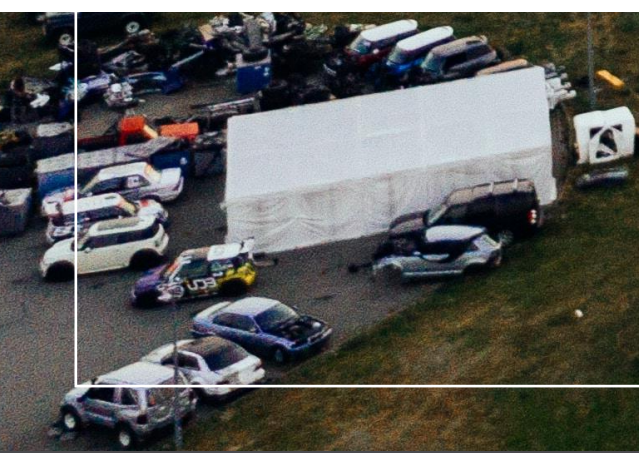


КОЛЛИЕРЗ

Рынок производственно-складской недвижимости Минский регион

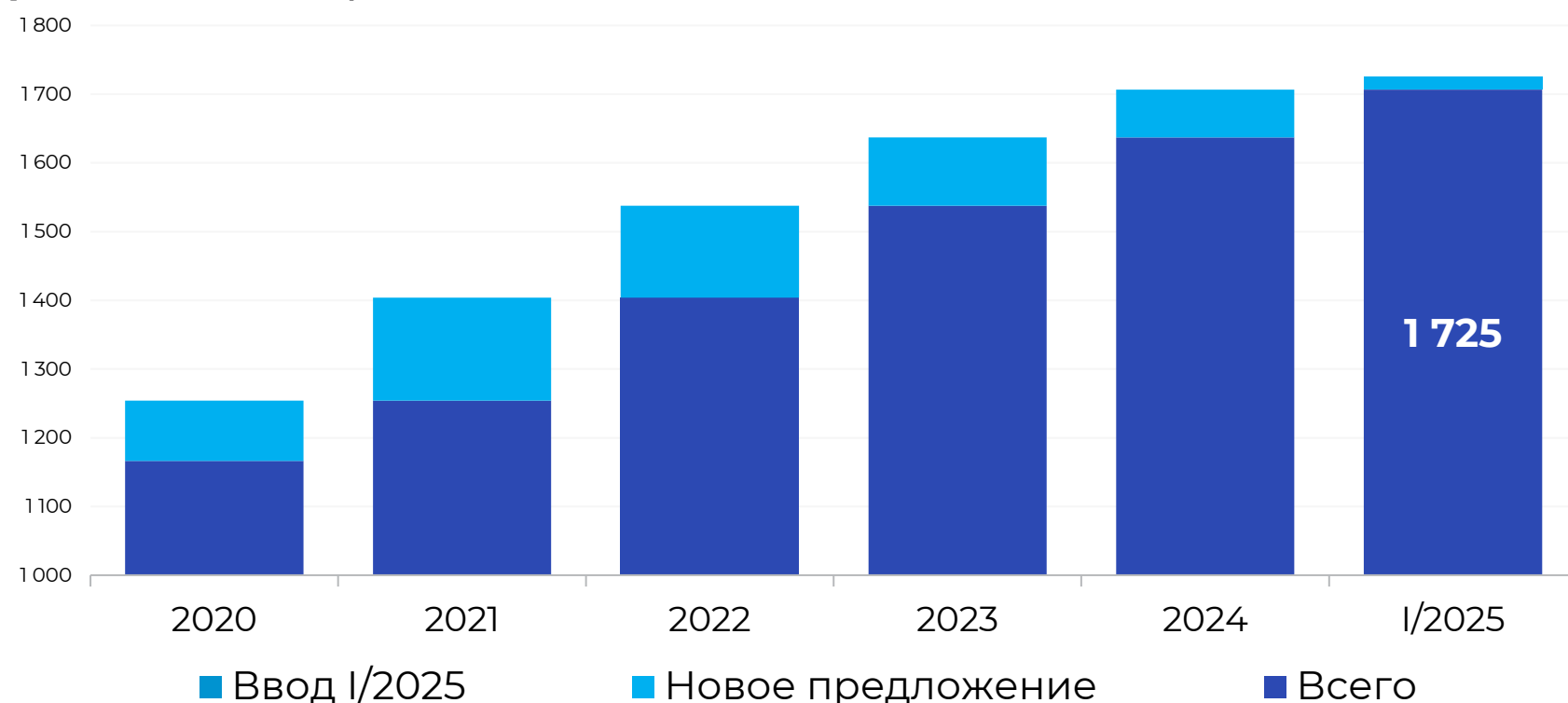
I квартал | 2025



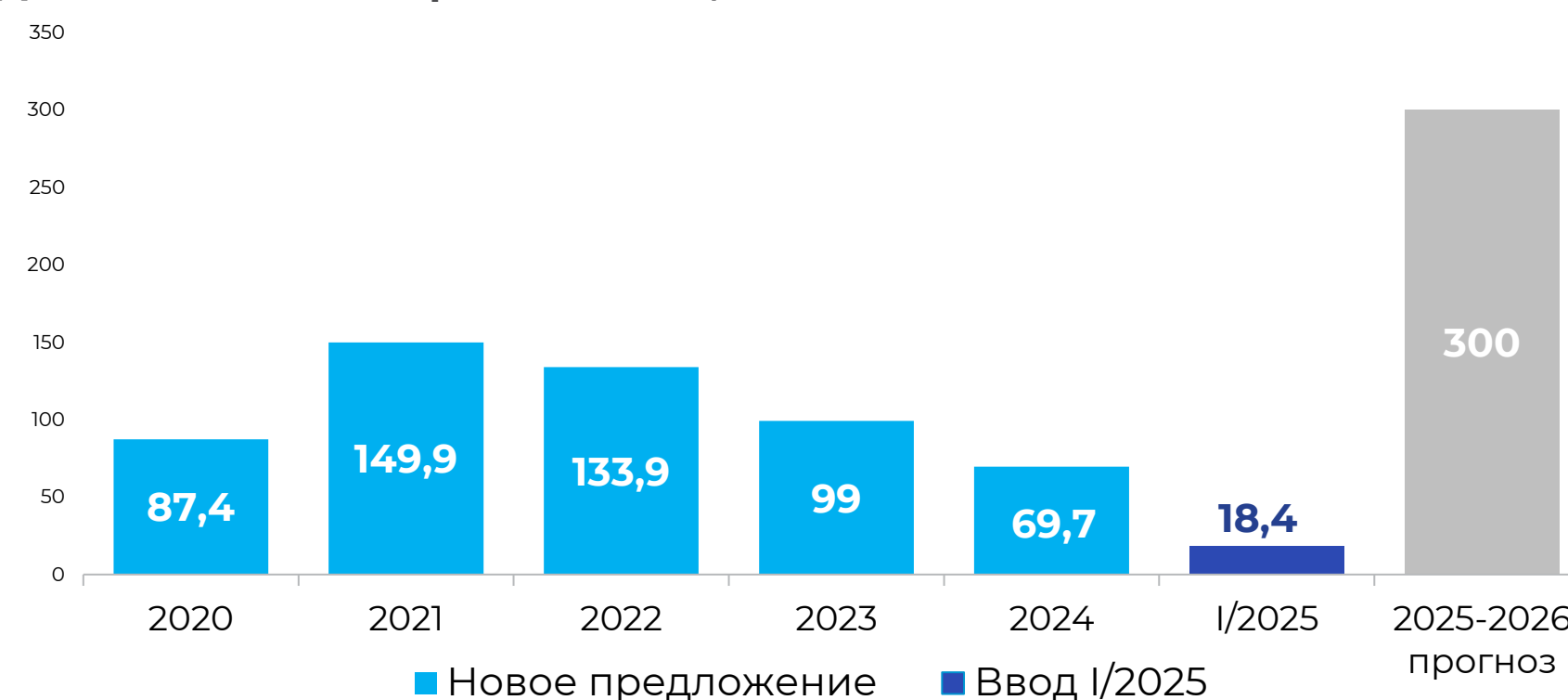
 **СТОК**  **1 725** ТЫС. КВ. М

 **новое предложение**  **18,4** ТЫС. КВ. М

Динамика стока, тыс. кв. м



Динамика нового предложения, тыс. кв. м



Сток производственно-складской недвижимости (далее – I&L) Минского региона¹ в I квартале 2025 года **увеличивается** незначительно и достигает 1 725 тыс. кв. м. Новое предложение в регионе составляет 18,4 тыс. кв. м в двух кластерах I&L-недвижимости.

Так, в индустриальном парке «Великий камень» введен производственно-складской корпус формата light industrial площадью 11,8 тыс. кв. м. Пул арендаторов ПСК сформирован еще на этапе начала строительно-монтажных работ.

Два корпуса суммарной площадью 6,6 тыс. кв. м введены во второй локации Минского городского технопарка на Партизанском проспекте, 8.

¹ г. Минск+25 км от МКАД



Новый корпус формата light industrial в ИП «Великий камень»
Источник: industrialpark.by



спрос

▲ **90-110** тыс. кв. м



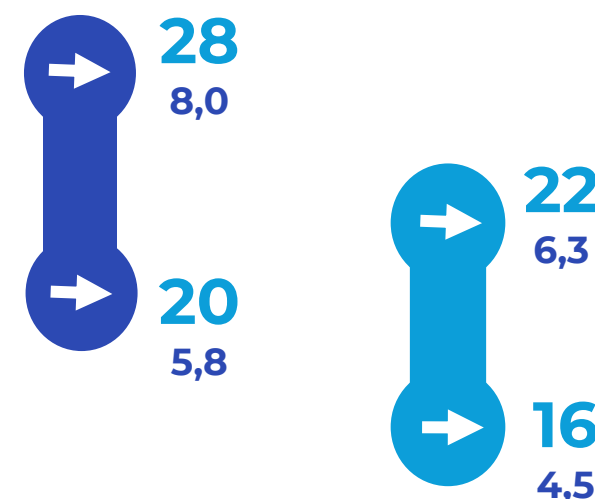
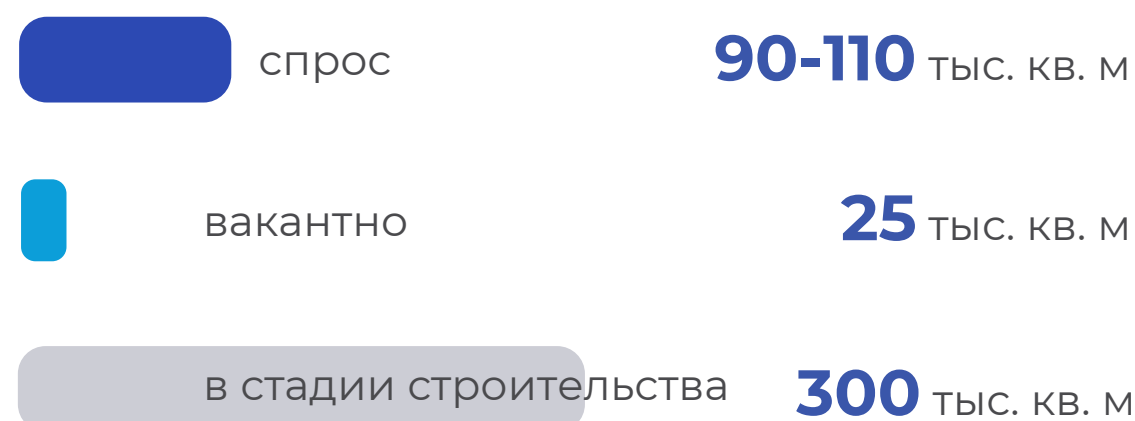
ставки

▶ **16-28** руб./кв. м/мес.
4,5-8,0 евро/кв. м/мес.



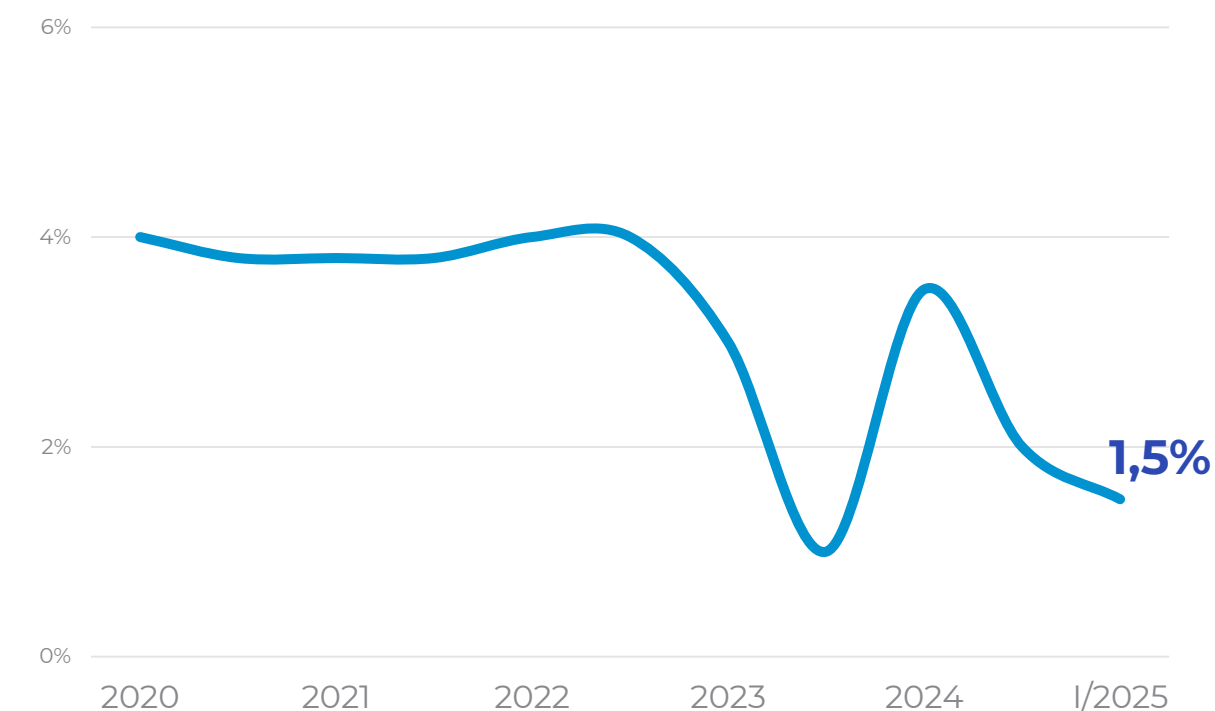
вакантность

▶ **1,5%**



Класс А

Класс В



Ожидаемый объем нового предложения не соответствует текущей потребности. Дальнейший **рост** востребованности I&L-недвижимости обусловлен развитием традиционного ритейла, e-commerce, а также появлением новых форматов производственно-складских объектов – stock-office и light industrial. Дефицит доступных площадей вынуждает компании инвестировать в built-to-suit объекты или участвовать в долевым строительстве.

В I квартале 2025 г. формируется новое содержание арендной ставки: эксплуатационные расходы теперь не выделяются в отдельный платеж, а включаются в арендную ставку. Ранее такие расходы могли составлять до 0,9 евро/кв. м/мес. и оплачивались арендатором дополнительно. Таким образом, при статистически наблюдаемом росте арендной ставки¹ ее фактическое значение для арендаторов **сохраняется** и соответствует предыдущему периоду.

В I квартале 2025 года уровень вакантности на рынке **сохраняется**. Колебание вакантности допускается в связи с новым вводом площадей, однако в любом случае ее значение будет находиться ниже естественного уровня.

¹ Ставка аренды включает эксплуатационные расходы, без НДС

² built-to-suit – возведение/модернизация объекта под конкретного заказчика, учитывающее все нужды, требования и особенности бизнеса



сделки купли-продажи

В I квартале совершено 6 сделок¹ купли-продажи с 13 объектами производственно-складской недвижимости в Минском регионе. Большинство зданий и помещений в сделках относятся к 1970-1980-х годам постройки, что отражается на **невысокой** цене в сделках, в том числе в среднем за период.

Наиболее значимые сделки заключены со складским корпусом в Шабанах между производственно-дистрибьюторской компанией и девелопером, а также с производственно-складским комплексом в аг. Большевик между производителями продуктов питания.

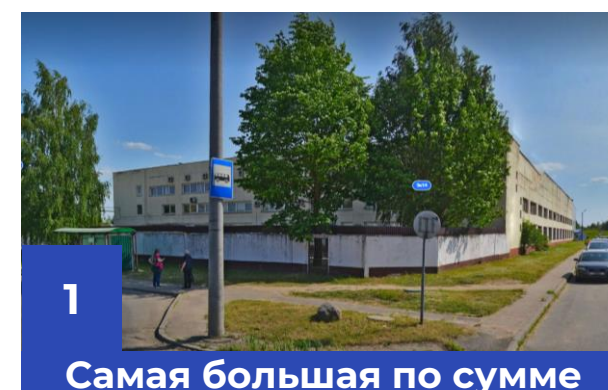
▼ **6**
сделок

▼ **4,9** млн. долл. США
общая стоимость сделок

▼ **16,9** тыс. кв. м
общая площадь сделок

► **11**%
ставка капитализации

ТОП-3 сделок



Складской корпус,
Минск, ул. Селицкого, 9/14



Производственно-
складской комплекс,
аг. Большевик,
ул. Промышленная, 1



Помещение
склада-магазина,
Минск,
ул. Машиностроителей, 31

Сумма сделки, долл. США

1 967 971

1 745 338

330 623

Площадь сделки, кв. м

5 020,8

6 478,5

663,0

Цена 1 кв. м, долл. США

391,96

269,4

498,7

¹ Сделки, осуществленные и зарегистрированные с 01.01.2025 по 31.03.2025 года, площадью от 500 кв. м. Цены указаны с НДС
Изображения, источник: yandex.by/maps, myaskin.by

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
Заместитель директора
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



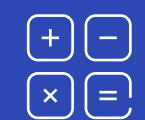
Аналитика

Предоставим отчеты по рынку коммерческой недвижимости



Консалтинг

Обзор возможностей для девелопмента производственно-складской недвижимости



Оценка

Поможем оценить имущество

Обложка, источник: unsplash.com