КОЛЛИЕРЗ

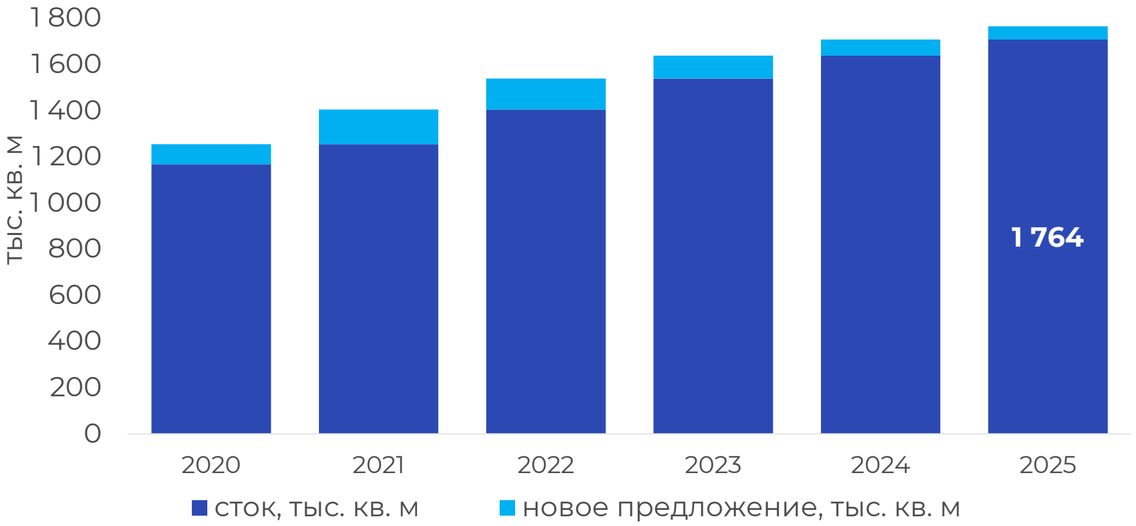
Рынок производственно-складской недвижимости Минский регион

III квартал | 2025

КОЛЛИЕРЗ

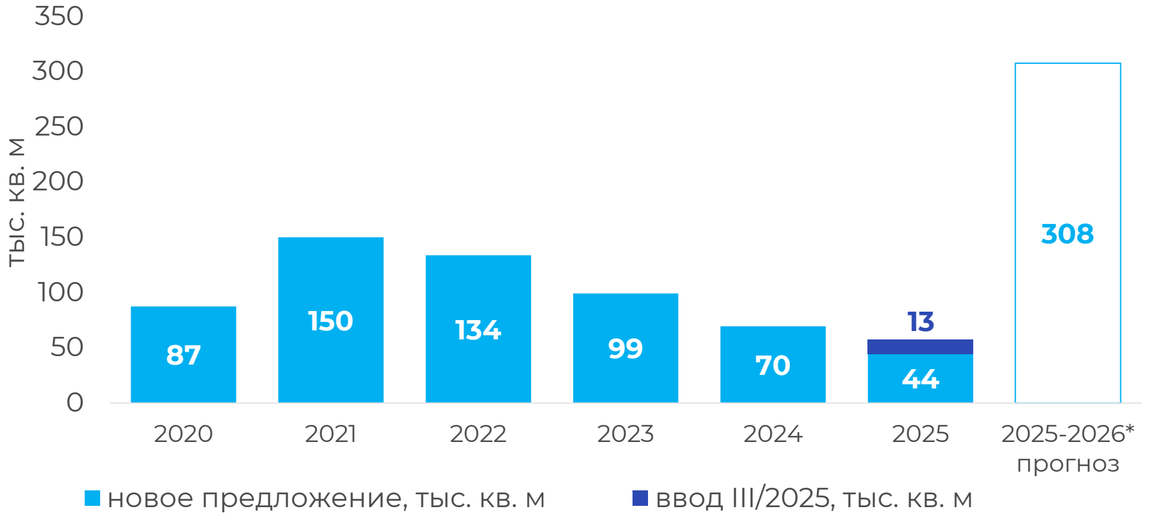
сток ▲1 764 тыс. кв. м

Динамика стока, тыс. кв. м



новое предложение ▲13 тыс. кв. м

Новое предложение, тыс. кв. м



В Минском регионе[1] сток производственно-складской недвижимости в III квартале 2025 года увеличивается до 1 764 тыс. кв. м. Введены в эксплуатацию 3-й складской корпус (далее – СК) площадью 5 тыс. кв. м в ТЛЦ «Белтаможсервис-2», а также производственно-складской комплекс (далее – ПСК) в Паперняском с/с (вблизи д. Паперня) площадью 8 тыс. кв. м., арендуемый ОДО «НП-Сервис» для операционной деятельности.

В статусе ожидания ввода находятся СК в районе аг. Хатежино и ПСК в д. Ярково. К завершающей стадии приближаются распределительный центр «Wildberries» в Великом камне, ПСК BFBgroup «G13» и «Б29», ПСК Белпромстрой «Танковая, 2», 3-я очередь логистического центра «Домовой РП».

Прогнозируемый объем ввода в 2025-2026 годах может составить 308 тыс. кв. м.

Складской корпус в ТЛК «Белтаможсервис-2»
источник: «Белта»

[1] г. Минск+25 км от МКАД

КОЛЛИЕРЗ

спрос

80-100 тыс. кв. м

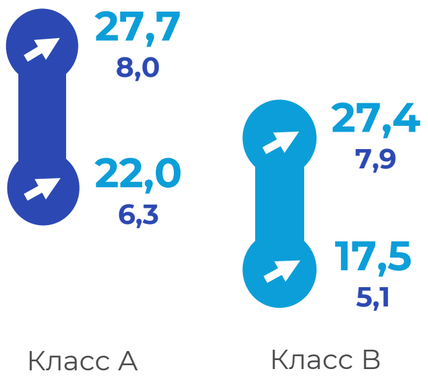
спрос	**80-100** тыс. кв. м
вакантно	**19** тыс. кв. м
в стадии строительства	**308** тыс. кв. м

Спрос I&L площадей на рынке Минского региона остается **стабильным**. Объем нового предложения с начала года вырос до 57 тыс. кв. м, при этом все поступившее на рынок предложение поглощено до момента ввода объектов в эксплуатацию.

ставки

17-28 руб./кв. м/мес. [1]

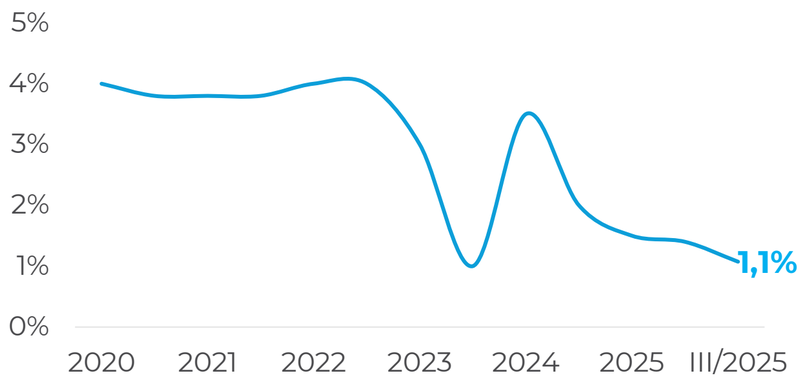
5,1-8,0 евро/кв. м/мес. [1]



В III квартале 2025 года диапазон арендных ставок по объектам классов А и В расширяется за счет роста значений в верхней границе, что связано с завышенным предложением в строящихся или вводимых в эксплуатацию новых проектах. При этом фактические сделки заключаются на стандартных условиях, и средняя ставка остается стабильной и составляет 6,8 евро/ кв. м / мес.

вакантность

1,1%



Вакантность I&L площадей в Минском регионе остается на низком уровне. В III квартале 2025 года уровень вакантности **снижается** еще на 0,3 п.п. до 1,1%, не смотря на ввод новых площадей.

[1] Ставки аренды, без учета НДС

КОЛЛИЕРЗ

сделки купли-продажи

В III квартале совершено 6 сделок[1] купли-продажи с 32 объектами производственно-складской недвижимости по минскому региону.

Самая дорогая сделка и наибольшая по площади – приобретение ООО «Морская гавань» рыбокомплекса «Белрыба» по пер. Стебенева, 2 общей площадью 24 тыс. кв. м, а также зданий холодильника и АБК по ул. Радиальная, 56. Общая сумма сделки – 2,9 млн. долл. США.

Самая дорогая по стоимости за кв. м – сделка по приобретению РУП «Минскэнерго» производственно-складских помещений по пр-ту Победителей, 61/12 по стоимости 519 долл. США за 1 кв. м.

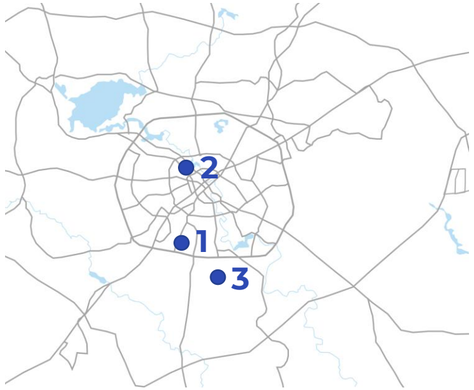
6 сделок

6,5 млн. долл. США
общая стоимость сделок

39,8 тыс. кв. м
общая площадь сделок

11%
ставка капитализации

топ-3 сделок



	Рыбокомплекс, г. Минск, пер. Стебенева, 2	Склад с ж/д путем Сеницкий с/с, 82 (станция Колядичи)	Производственно-складские помещения, г. Минск, пр-т Победителей, 61/12
Сумма сделки, долл. США	**2 810 832**[2]	1 344 835	1 219 334
Площадь сделки, кв. м	**24 006**	4221	2351
Цена 1 кв. м, долл. США	117	319	**519**

[1] Сделки, осуществленные и зарегистрированные с 01.07.2025 по 30.09.2025 года, площадью от 500 кв. м. Цены указаны с НДС.

[2] Комплексная сделка, цена указана без учета зданий по ул. Радиальная, 56

Изображения, источник: yandex.by/maps, https://gostorg.by/

Контакты:

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

Олег Ширма
Консультант-аналитик
ashyrma@colliers.by
+375 29 198 40 98

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
Аудит концепции, обзор возможностей для повышения эффективности функционирования офисных объектов

Оценка
Поможем оценить имущество

Обложка, источник: freepik.com