

КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА

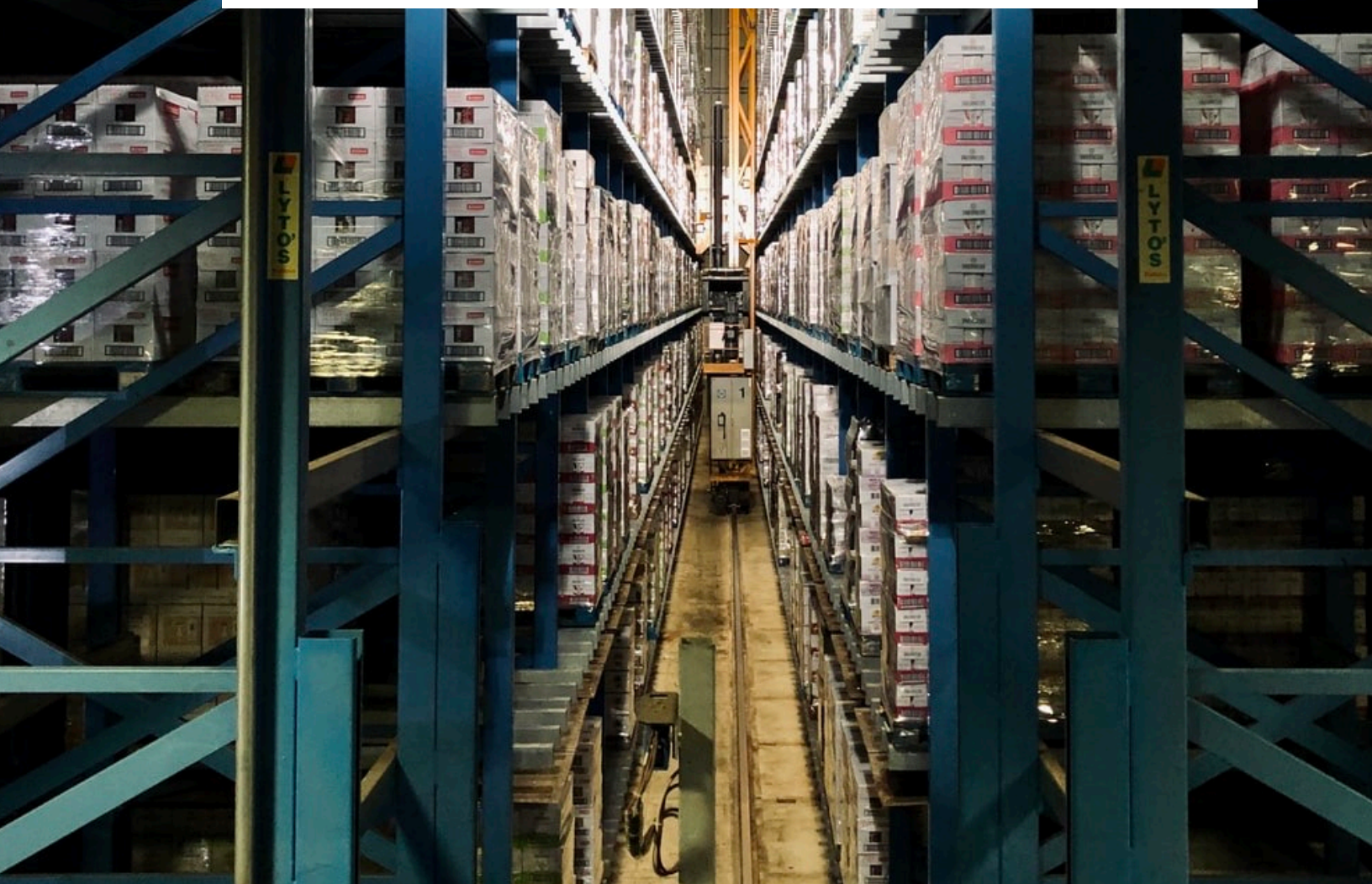
складской недвижимости
в состоянии неопределенности

I-ый квартал 2022 г.

- 03 Обзор рынка складов
- 04 Предложение на
рынке складской
недвижимости
- 05 Спрос и вакантность на
рынке складской
недвижимости
- 06 Коммерческие условия
- 07 Тенденции рынка складов

ОБЗОР РЫНКА СКЛАДОВ

- Сегмент складов оставался наиболее стабильным из всех секторов коммерческой недвижимости в 2021 году;
- Негативное влияние событий I квартала 2022 года сказалось и на складах, но в меньшей степени, чем в других сегментах;
- Продолжается «гибридизация» сектора. Активный спрос на склады со стороны e-commerce фактически объединил в себе функции классического склада, распределительного и логистического центра, склада-магазина.



Предложение на рынке складской недвижимости

В I квартале 2022 года продолжилась положительная тенденция развития рынка современной складской логистики. В конце марта был введен в эксплуатацию СЛК «Хатежино» общей площадью около 50 тыс. кв. м. Объект расположен на территории оптово-розничного рынка «Новый Лебяжий» в д. Таборы.

Предложение на рынке складов существенно выросло за период предыдущего 2021 года, когда в Минске, его пригородах и прилегающих к столичной агломерации территориях* было введено в эксплуатацию практически 150 тыс. кв. м новых складов. Это один из лучших объемов ввода в истории развития рынка современной складской логистики, начало которой относится к 2008 году (с момента реализации Программы развития логистической системы Республики Беларусь на период 2008-2015 года).



Логистический центр «БелВиллесден», фото Яндекс

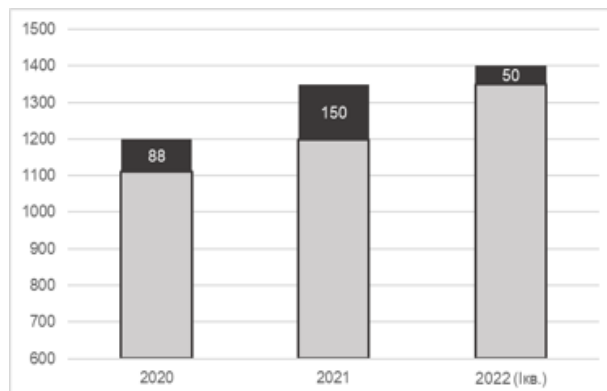


Рынок «Новый Лебяжий», фото Яндекс

Большие объемы нового строительства в истории были только дважды.

Всего на I квартал построено практически 1400 тыс. кв. м. современных складов. Кроме СЛК «Хатежино», еще один новый и крупный объект – логистический (распределительный) центр «Гиппо» компании «БелВиллесден» в районе д. Ярково. Специфика объекта в том, что на его базе создана «Фабрика кухня», которая будет централизованно снабжать объекты сети «Гиппо» продукцией собственного производства, полуфабрикатами. Объект введен в самом конце 2021 года, а основная организация функционирования объекта пришлось на I квартал 2022 года. Это классический пример built-to-suit, поскольку проект реализовывала профессиональная девелоперская компания ООО «Индастриал девелопмент» под нужды крупного национального ритейлера.

Динамика роста предложения площадей в современных складах (логистических комплексах), тыс. кв. м



На основе данных NAI Belarus

*- данная территория имеет официальное административно-территориальное название: Пригородная зона Минска

Спрос

на рынке складской недвижимости

Сегмент складов – один из не многих на рынке коммерческой недвижимости, который сохранял стабильность и в период 1-ой и 2-ой волн пандемии covid-19 в 2020 году, и на протяжении всего 2021 года. 2021 год, в целом очень удачный для субъектов хозяйствования Беларуси, занятых в ВЭД, как в направлении экспорта, так и импорта, способствовал спросу на склады.

Причем такая ситуация - это не только специфика рынка Республики Беларусь. Например, о небывалом спросе на склады по итогам 2021 года было заявлено в России, где спрос на покупку и аренду поставил абсолютный рекорд за всю историю рынка. А в Петербурге спрос в 2021 году был выше 2020 года в 2,6 раза и при этом остался неудовлетворенным.

Несмотря на высокие объемы нового строительства, фактически все предложенные рынку новые площади были востребованы в очень короткий период после ввода в эксплуатацию. Кроме того что сохранялся высокий спрос на аренду, очень многие объекты были реализованы как built-to-suit проекты.

Лидерами, формировавшими спрос, были торговые компании (традиционный ритейл и e-commerce) и дистрибьюторы (импортеры). Кроме потребностей в складах в обычном объеме держать дополнительные площади во многом подтолкнуло решение правительства о введении контрсанкций с января 2022 года. Стали известны страны и группы товаров, попадающие в перечень, и компании, работавшие на данных рынках и сегментах, стремились создать складские запасы.

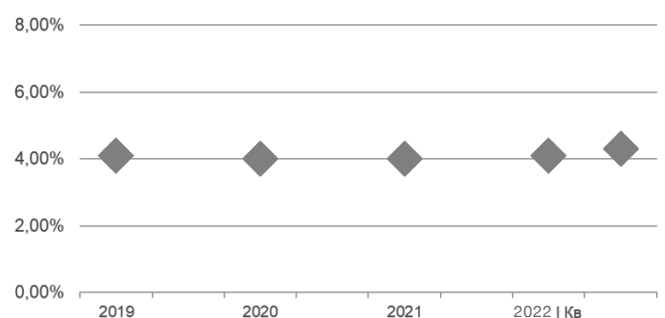
События вокруг Украины в I квартале 2022 года снова стимулировали игроков рынка к аналогичным действиям по созданию запасов продукции. Введение санкций и угроза новых санкций, обрыв традиционных логистических цепочек, курсовые изменения – все это требовало максимально оперативно использовать текущие возможности в плане поставок, поскольку с каждым днем ситуация становилась еще хуже.

На ближайшую перспективу спрос на склады выглядит менее оптимистичным. Созданные складские запасы будут постепенно расходоваться, а поддерживать объемы или создавать новые из-за санкций и нарушенной логистики станет сложнее. По отдельным товарам и регионам их происхождения поддержание их объема и вовсе невозможно. Есть риск, что отдельные отработанные направления логистики и вовсе закроются. К тому же Беларусь вместе с Россией была объявлена закрытой для поставок продукции ряда международных компаний и брендов. Это снизит потребность в складах со стороны отдельных дистрибьюторов и импортеров. Сдерживающим фактором снижения спроса в краткосрочной перспективе будет то, что отдельные участники рынка, например, представители e-commerce, ранее находились в состоянии поиска площадей и еще могут поглощать те объемы, которые потенциально будут высвобождаться арендаторами из других секторов бизнеса. Существует также вероятность, что такие отдельные участники выйдут на рынок в процессе строительства новых складских площадей.

Вакантность

Высокий спрос на склады, создание складских запасов на перспективу позволили не только сохранять стабильными ставки аренды, но и обеспечить вакантность площадей на низком уровне. Причем площади были заняты как в объектах давнего строительства, так и в новых, сроками год-полтора после ввода в эксплуатацию.

Доля вакантных помещений в сегменте складской недвижимости



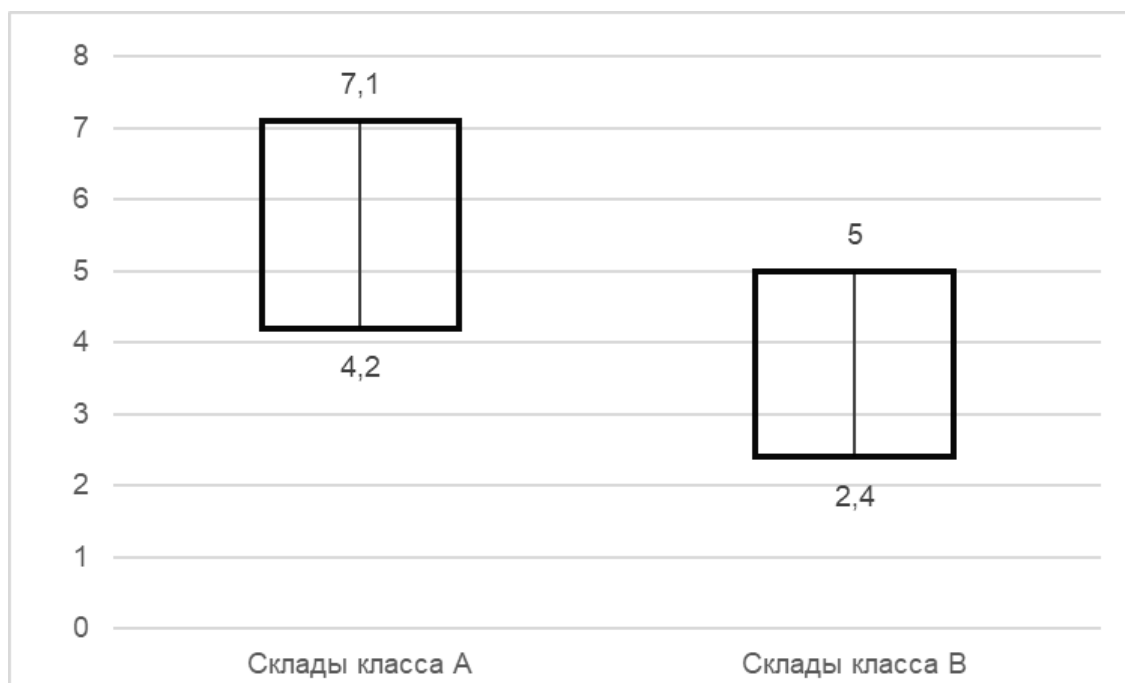
На основе данных NAI Belarus

Коммерческие условия

В ситуации стабильно высокого спроса, характерного для 2021 года и I квартала 2022 года, ставки арендной платы, даже номинированные в евро, сохранялись на прежнем уровне. В складском сегменте было значительно меньше обращений к собственникам с вопросами пересмотра ставок и/или фиксации курса на определенном уровне, что было характерно для офисных и торговых сегментов. Поэтому в основном на рынке размеры ставок на конец I квартала 2022 года остались на сопоставимом уровне с размерами ставок конца 2021 года.

В ближайшее время значительного снижения ставок в складском сегменте не произойдет. Прогнозируется, что возможное снижение составит максимум 8-10%. Для рынка в ситуации стабильности это существенно, но в ситуации кризиса, когда в других сегментах коммерческой недвижимости падение составляет до 30% и более, это не критичная корректировка.

Динамика ставок арендной платы на качественные современные склады в Минске и пригородах, в евро за 1 кв. м.



На основе данных NAI Belarus

ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА СКЛАДОВ

- Становится более явным риск снижения спроса на склады по причине падения товарооборота розницы, снижения грузопотоков дистрибьюторов-импортеров, нарушения традиционных каналов логистики. Непредсказуемая ситуация с санкциями, которая предполагает как риск их ужесточения, так и их возможное смягчение;
- В существующих условиях ряд компаний пойдет на уменьшение постоянно арендуемых площадей с одновременным использованием услуг компаний по ответственному хранению.
- Снижение среднерыночных ставок арендной платы в еврономинале неизбежно, но уровень снижения будет ниже, чем в иных сегментах коммерческой недвижимости. Нет предпосылок, что ставки в среднем опустятся более, чем на 10% по сравнению с уровнем ставок на начало 2022 года;
- Ожидается стабилизация рынка и формирование устойчивых ставок исходя из новой конъюнктуры;
- В сегменте продолжится реализация проектов, начатые ранее будут завершены с большей вероятностью, чем в иных сегментах с высокой долей образования долгостроев.

NAI Belarus является белорусским представительством сети консалтинговых компаний NAI Global, входящей в TOP-5 мировых брендов на рынке недвижимости, одного из крупнейших мировых брокеров, который представлен в 47 странах, в 375+ офисах с 6000+ работников.

Под ее управлением находится более 106 млн кв м, а ее годовой оборот составляет \$ 20 млрд. NAI Global является дочерней структурой компании C-III Capital Partners. Это один из крупнейших игроков на американском рынке инвестиций в недвижимость, портфель которого составляет более \$ 150 млрд.



Locations by Country

North America

Canada
Mexico
United States

Latin America & The Caribbean

Argentina
Bahamas
Brazil
Chile
Costa Rica
Jamaica
Panama
Peru
Venezuela

Asia Pacific

Australia
China
India
Indonesia
Japan
South Korea
Malaysia
New Zealand
Philippines
Singapore
Taiwan

Europe, Africa & The Middle East

Austria
Belarus
Belgium
Bulgaria
Czech Republic
Denmark
Finland
France
Germany
Greece
Iceland
Israel
Kazakhstan
Kuwait
Latvia
Norway
Qatar
Republic of Serbia
Romania
Russian Federation
South Africa
Spain
Sweden
Switzerland
Turkey
Ukraine
United Kingdom

Services

Corporate Services

Acquisition / Disposition
Leasing Agency / Landlord
Representation
Tenant Representation
Appraisal & Valuation

Investment Services

Portfolio Review
Market Analysis

Advisory & Consulting Services

Property Management
Acquisition / Disposition
Capital Markets
Build-to-Suit
Project Management
Feasibility Analysis
Lease Administration
Lease Audit
Tax Appeal
Title / Escrow / Survey
Global Supply Chain &
Logistics

Asset Services

Asset Management
Corporate Facilities
Management
Property Management
Build-to-Suit / Construction
Management
Green / LEED™
Consultation

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

БЦ Рубин Плаза, Блок 2
7 этаж, офис 711
Минск, Беларусь
моб. +375 29 349 19 56
<http://www.naiglobal.com/>
<http://www.naibelarus.com/>



Андрей Павлышко
Партнер
Управляющий директор
Моб. +375 (29) 349 19 56
andrei.pavlyshka@naibelarus.com



Андрей Алёшкин
Партнер
Исполнительный директор
Моб. +375 (29) 633 633 2
andrey.aleshkin@naibelarus.com