



ОТЧЕТ О СОСТОЯНИИ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.МИНСКА

ИТОГИ

2022

О КОМПАНИИ

Commercial Real Estate Services. Worldwide.

A stylized world map in shades of blue and white, showing the continents and major oceans, positioned behind the main text.

300

Офисов

5100

Сотрудников

43

Страны

NAI Belarus
COMMERCIAL REAL ESTATE SERVICES, WORLDWIDE

является белорусским представительством сети консалтинговых компаний NAI Global, входящей в топ-5 мировых брендов на рынке недвижимости, одного из крупнейших мировых брокеров, который представлен в 43 странах, в 300 офисах с 5100 работников. Офисы NAI Global являются лидерами на своих локальных рынках и работают в тесном сотрудничестве, чтобы предоставить клиентам исключительные решения их потребностей в коммерческой недвижимости. В Беларуси региональное подразделение NAI Global представлено с 2020 г. Помимо брокериджа, NAI Belarus активно оказывает услуги по оценке, консалтингу, комплексному управлению недвижимостью и строительными проектами. Под управлением NAI Belarus находится более 100 000 кв.м. коммерческой недвижимости.

СОДЕРЖАНИЕ

ОБЩИЙ ОБЗОР 4

**ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА
РЫНКЕ СКЛАДСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ 5**

**СПРОС НА РЫНКЕ
СКЛАДСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ 7**

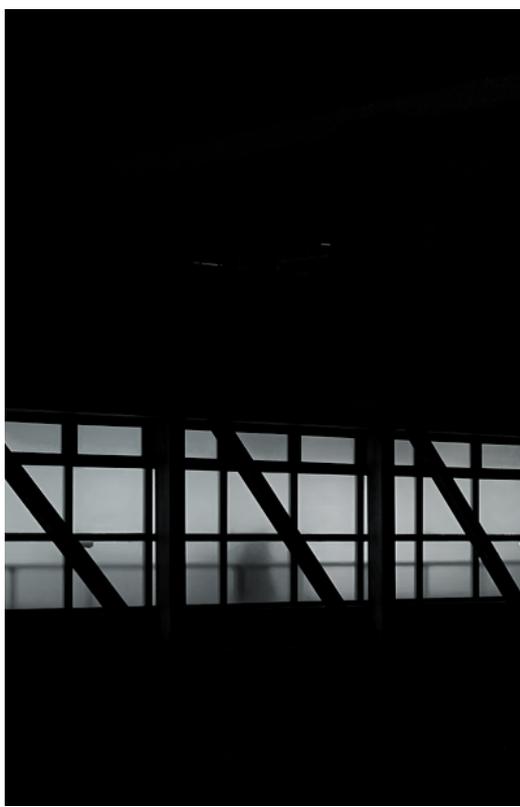
СТАВКИ АРЕНДЫ 8

**ВАКАНТНОСТЬ НА
РЫНКЕ СКЛАДСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ 9**

**ВЫВОДЫ, 10
ТЕНДЕНЦИИ,
ПРОГНОЗЫ**

ОБЩИЙ ОБЗОР

- Сегмент складов оставался наиболее стабильным из секторов коммерческой недвижимости в 2022 году. Негативное влияние событий I квартала 2022 года сказалось и на секторе складской логистики, но в меньшей степени, чем в других сегментах. К III кварталу какое-либо влияние данных событий на сегмент прекратилось.
- В период 2022 года происходил процесс «гибридизации» сектора, что вызвано существовавшим и сохраняющимся высоким спросом на склады со стороны компаний сегмента e-commerce. Благодаря им «гибридный склад» фактически объединил в себе функции классического склада, распределительного и логистического центра, склада-магазина.
- Ситуация в отраслях-драйверах следующая: рост складских запасов на 1 января 2023 года составил +45,5% к уровню на 1 января 2022 года; складские запасы к среднемесячному объему производства составили 69,4% (в т.ч. в г. Минске - 93,2%), что является максимумом за последние 7 лет (до этого уровень складских запасов был выше только в период кризиса 2014–2015 гг.); Грузооборот транспорта составил лишь 74,6% к прошлогоднему периоду; во внешней торговле товарами экспорт сократился на -4,2%, импорт на -8,5% (данные за 11 мес.).



ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Год начался с ввода довольно крупного объекта, общей площадью 38 тыс. кв. м: в конце I квартала, в марте, был введен в эксплуатацию СЛК «Хатежино». Объект расположен на территории оптово-розничного рынка «Новый Лебяжий» в д. Таборы.

Затем началась эксплуатация крупного built-to-suit объекта. В районе деревни Ярково был построен ТЛЦ «БелВиллесден-Ярково». Это логистический (распределительный) центр, направленный на обслуживание товаропотоков крупной национальной розничной сети «Гиппо»/«Белмаркет». На базе ТЛЦ создана «Фабрика кухня», назначение которой – централизованное снабжение розничных объектов сетей «Гиппо» и «Белмаркет» унифицированной готовой продукцией собственного производства и полуфабрикатами (во втором полугодии потребители уже смогли познакомиться с продукцией, поступающей в сети под СТМ «Майстры смаку»). Данный объект – это классический пример built-to-suit, поскольку проект реализовывала профессиональная девелоперская компания ООО «Индастриал девелопмент» под нужды крупного национального ритейлера. Площадь объекта 36 тыс. кв. м.

Еще один новый реализованный проект 2022 года: компания «Белпромстрой» в текущий период завершила свой

масштабный проект – транспортно-логистический комплекс «Королев Стан». Летом была введена в эксплуатацию 2-ая очередь последнего 4-го корпуса в этом проекте. Его площадь в итоге составила 33,9 тыс. кв. м, а площадь всех объектов ТЛЦ «Королев Стан» суммарно составила 62,4 тыс. кв. м.

Рынок современной складской логистики Минска и пригородов продолжил свое развитие и во II-ом полугодии 2022 года. В сентябре был введен последний (3-ий) корпус в логистическом комплексе M21, р-н д. Антонишки. Это довольно крупный склад, общей площадью 22,8 тыс. кв. м, имеющий 27 доков. Всего в комплексе M21 суммарно более 40 тыс. кв. м. складов с АБК.

Осенью началась практическая эксплуатация и оперирование СЛК «Хатежино», расположенного на территории оптово-розничного рынка «Новый Лебяжий» в д. Таборы. Арендатором объекта выступила компания «Триовист», владелец крупнейшего национального интернет-гипермаркета 21vek.by.

Ближе к концу года был завершен еще ряд проектов. Так, введен в эксплуатацию складской комплекс на ул. Корженевского, 18.

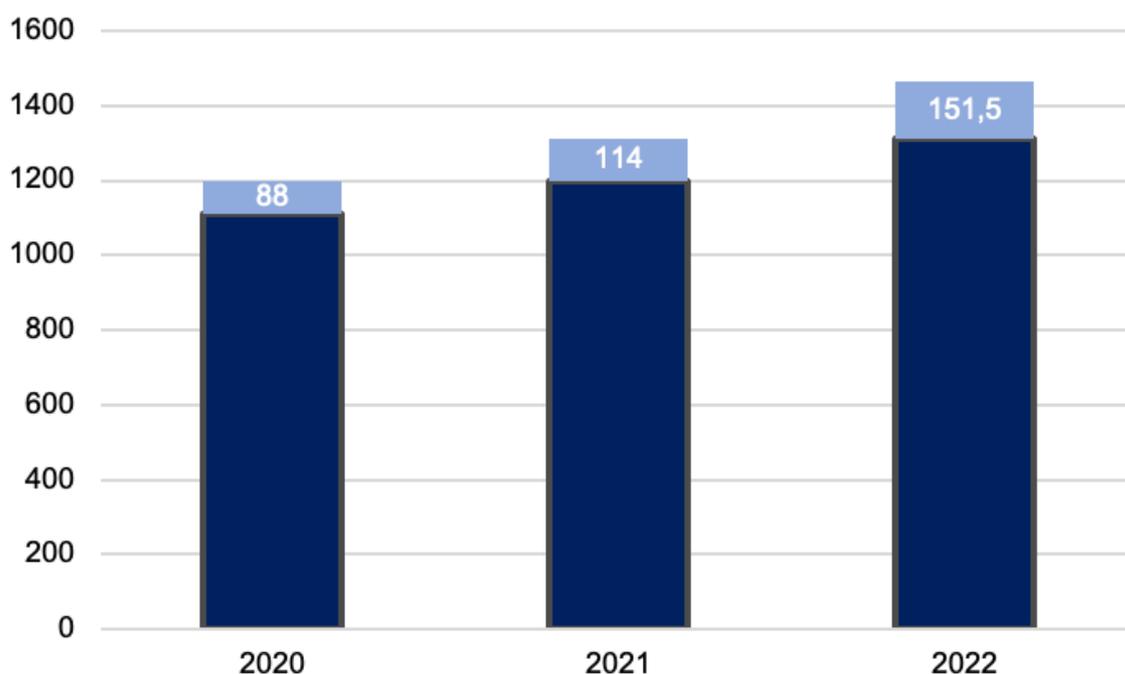
Объект на фоне иных реализованных в 2022 году проектов небольшой, его площадь — 13 тыс. кв. м, однако специфика в том, что он расположен в городской черте Минска, что сейчас встречается нечасто: нет свободных участков под большие индустриальные объекты, и стоимость земли внутри городского кольца стимулирует реализацию проектов из других, более дорогих, сегментов. Это объясняет и большой интерес к данному объекту со стороны потенциальных арендаторов.

Еще один проект в 2022 году завершила компания «Белпромстрой»: производственно-складской комплекс в районе деревни Цнянка. Его площадь — 16 тыс. кв. м.

Также был завершён ещё один проект из данного сегмента в Фаниполе. На фоне иных проектов это не очень крупный объект — менее 10 тыс. кв. м.

В целом сегмент складской логистики завершил 2022 год с очень хорошими показателями. Суммарно за год в Минске и пригородах на рынок вышло 151,5 тыс. кв.м. качественных складских площадей. Этот показатель ставит 2022 год в ряд одних из наиболее продуктивных годов на складском рынке.

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



Источник: NAI Belarus

СПРОС НА РЫНКЕ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Спрос в сегменте складов на протяжении всего 2022 года сохранялся наиболее стабильным и устойчивым среди всех сегментов коммерческой недвижимости. Для сегмента практически не были характерными ротационные явления или просто освобождение значительных площадей. Скорее наоборот, в большинстве реализованных проектов еще до завершения СМР и ввода в эксплуатацию на площади находились операторы и арендаторы.

Спрос стимулирует не только деловая активность в секторе складской логистики, но и все еще низкое предложение качественных площадей. Так, на одного жителя Минска на начало 2022 года приходилось немногим более 0,7 кв.м площади современных складов, что в два-три раза ниже, чем в столичных агломерациях соседних государств. Кроме того, пристоличные логистические комплексы и распределительные центры национальных ритейлеров и интернет-магазинов зачастую обслуживают еще и бизнес в других регионах. Поэтому несмотря на сравнительно высокие объемы нового строительства по меркам локального рынка в период 2021-2022 годов, фактически все предложенные рынку новые площади были востребованы в очень короткий период после ввода в эксплуатацию. Кроме того, что сохранялся высокий спрос на аренду в спекулятивном сегменте, ряд объектов был реализован как built-to-suit проекты.

Лидерами, формировавшими спрос, были и остаются торговые компании (традиционный ритейл и, безусловно, e-commerce) и дистрибьюторы (импортеры). Кроме потребностей в складах в обычном объеме, этой категории арендаторов понадобилось держать дополнительные площади в связи с введением контрсанкций в начале 2022 года, а затем последовавших новых санкций со стороны Запада с началом событий вокруг Украины и решении ряда международных компаний-производителей прекратить работу на рынке Беларуси. Поэтому компании-импортеры, работавшие на данных рынках и с данными компаниями, стремились создать складские запасы, чтобы обеспечить себе работу на определенный период времени. Введенные санкции и угроза новых санкций, обрыв традиционных логистических цепочек, курсовые изменения – все это требовало максимально оперативно использовать текущие возможности в плане поставок, поскольку уже завтра ситуация в отдельных секторах становилась еще хуже, или существовали риски, что она может стать еще хуже.

Поддерживало спрос «в тонусе» в текущий период и то, что отдельные участники рынка, например, представители e-commerce, ранее находились в состоянии поиска площадей и еще могут поглощать те объемы, что потенциально могут быть освобождены

арендаторами из других секторов бизнеса или выйдут на рынок в процессе нового строительства. В 2022 году на площадях комплекса нового комплекс в ТЛЦ «Королев Стан» был организован сортировочный центр крупного игрока российского рынка

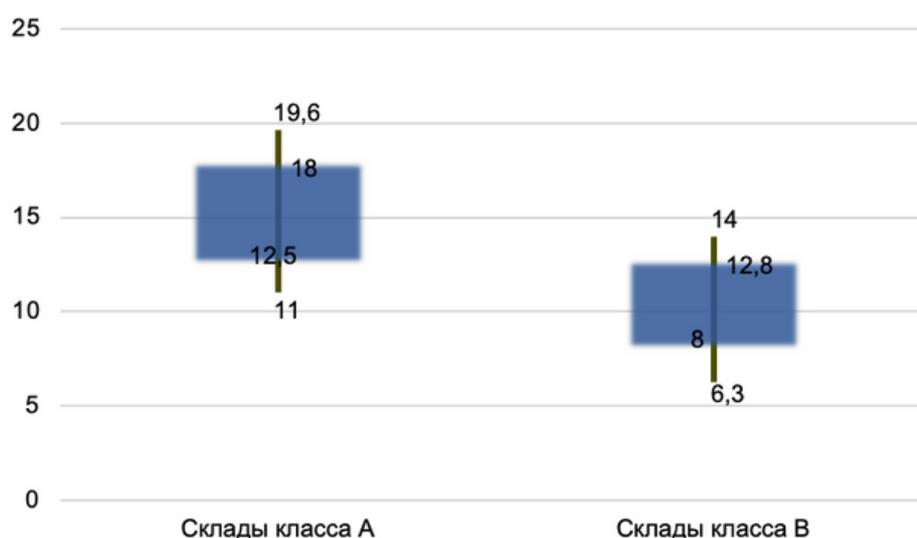
e-commerce OZON, где арендуемые площади составили более 13 тыс. кв. м. Также на базе нового крупного склада в СЛК «Хатежино» был организован логистический распределительный центр 21vek.by

СТАВКИ АРЕНДЫ

В сегменте складов, как и в иных сегментах коммерческой недвижимости, в сентябре в формировании ставок произошел процесс отвязки от традиционного еврономинала и был осуществлен переход на ставки в рублях. Какой размер ставки в рублях был принят и утвержден, согласовывалось индивидуально между контрагентами, однако в основном ставку приводили к значению, полученному в результате перевода действовавшей ставки

в евро по курсу Нацбанка на начало сентября или на дату перезаключения договоров до 23 сентября. Поскольку сентябрьский курс евро был довольно низким, довольно часто пересчет последующих рублевых ставок происходил по несколько более высокому курсу, например, 2,6–2,8 рубля за 1 евро, с поправкой на возможные курсовые изменения.

Диапазоны ставок арендной платы на качественные современные склады в г. Минске и его пригородах, рублей за 1 кв. м. в месяц без учета НДС и эксплуатационных расходов



Источник: NAI Belarus

ВАКАНТНОСТЬ НА РЫНКЕ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

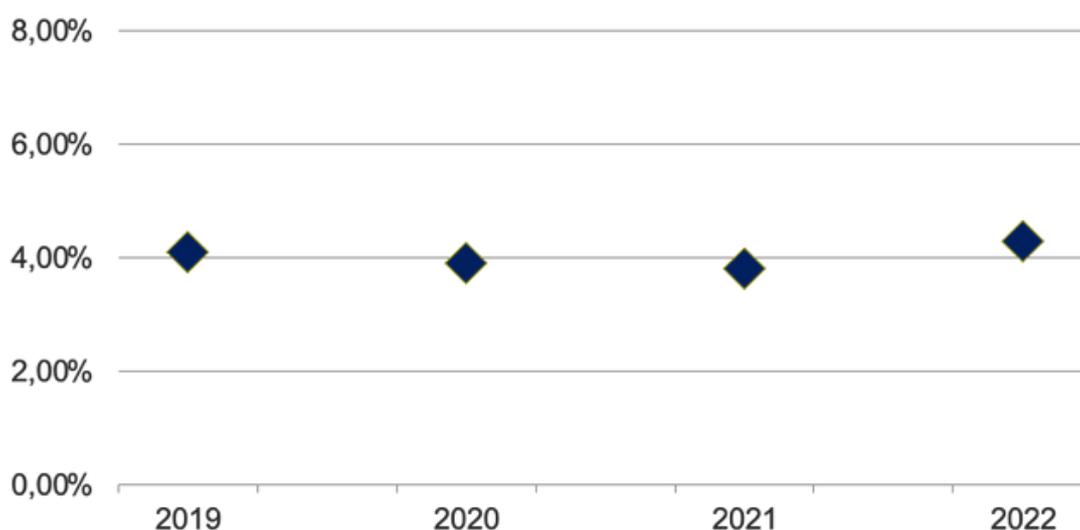
Высокий спрос на склады, создание складских запасов на перспективу, позволил не только сохранить стабильными ставки аренды, но и зафиксировать вакантность площадей на низком уровне. Причем площади были заняты как в объектах постройки прошлых лет, так и в большинстве новых комплексов, введенных в эксплуатацию в 2021-2022 годах.

Несколько более высокая вакантность в складах на значительном удалении от МКАД, например, в Фаниполе, где за последние годы образовался довольно крупный логистический хаб. Однако и там свободных площадей в действующих объектах не так и много. В недавний период ограниченного предложения и высокого спроса заполнялись

качественные объекты и на удалении от МКАД. Возможно, что те объекты, которые ввелись в последние месяцы 2022 года, будут заполняться медленнее.

В период III квартала по мере роста предложения за счет ввода новых объектов, а также складывающегося ощущения, что произошел спад активности игроков рынка, характерный для прошлых месяцев, ожидалось, что вакантность пойдет в рост. Однако последние месяцы года показали, что интерес к складам не исчез, оптимальные варианты продолжали искать представители различных сфер бизнеса, а e-commerce стали далеко не единственными драйверами рынка на текущем этапе. Все это в целом сохранило вакантность низкой.

Вакантность на рынке складов



Источник: NAI Belarus

ВЫВОДЫ, ТЕНДЕНЦИИ, ПРОГНОЗЫ

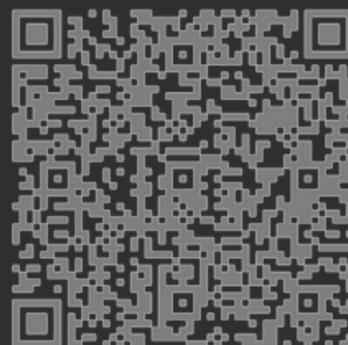
Вероятного ухудшения конъюнктуры в сегменте складской недвижимости до конца 2022 года не произошло. Однако те предпосылки, которые могли ухудшить конъюнктуру, не исчезли, и их влияние возможно уже в период 2023 года. E-commerce, как ключевой арендатор, уже не будет таким активным. Основные участники рынка из данного сектора свои потребности закрыли за 2022 год, новых участников, особенно крупных, вряд ли приходится ожидать. Со стороны других секторов,

например, дистрибуторов, можно ждать даже сокращения занимаемых площадей. В результате санкций/контрсанкций реальный грузооборот у них сократился и, вероятно, склады на постоянной основе в прежних объемах будут не нужны. Но это, с другой стороны, может вызвать интерес к услугам ответственного хранения, что в таком случае приведет к спросу на новые площади у профессиональных операторов.

Тенденции кратко:

- Риск снижения спроса на склады по причине падения товарооборота розницы, снижения грузопотоков дистрибуторов-импортеров, нарушение традиционных каналов логистики, установление и отработка новых. Непредсказуемая ситуация с санкциями, есть как риск их ужесточения, так и возможное снижение давления;
- В перечисленных условиях ряд компаний пойдет на снижение постоянно арендуемых площадей с одновременным использованием услуг компаний по ответственному хранению;
- Рынок ставок полностью приспособится к условиям формирования в рублях;
- В сегменте продолжится реализация заявленных и начатых проектов;
- Активность девелоперов будет ниже, чем в 2022 году.

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ



пр-т Дзержинского 5,
БЦ Рубин Плаза, Блок 2,
офис 16-41, Минск, Беларусь
моб. +375 29 349 19 56
office@naibelarus.com
<http://www.naiglobal.com>
<http://www.naibelarus.com>

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

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



Старый дом, Фердинанд Рушиц, 1903