

КРАТКИЙ ОБЗОР  
СКЛАДСКОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ  
ЗА I-ЫЙ КВАРТАЛ  
2023Г.

# О КОМПАНИИ

## Commercial Real Estate Services. Worldwide.



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

**04**

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

**05**

СПРОС

**06**

СТАВКИ АРЕНДЫ

**07**

ВАКАНТНОСТЬ

**08**

ВЫВОДЫ, ПРОГНОЗЫ,  
ТЕНДЕНЦИИ

**09**

1

Сегмент складской недвижимости в I квартале 2023 года сохранил задел стабильности, характерный для всего предыдущего года. Стабильными сохранились спрос, вакантность и ставки аренды.

2

Сектор e-commerce сохранил статус приоритетного потребителя площадей в сегменте. Если по итогам 2022 года складывалось впечатление, что основные представители сектора закрыли потребности, то в начале 2023 года стало понятно, что крупные участники рынка e-commerce намерены расширять складские площади.

3

Вакантное предложение на рынке образовывалось лишь по ротационным причинам: освобождались помещения в связи с тем, чтобы переуступить их новым арендаторам. О вакантности, как таковой, речь не шла.

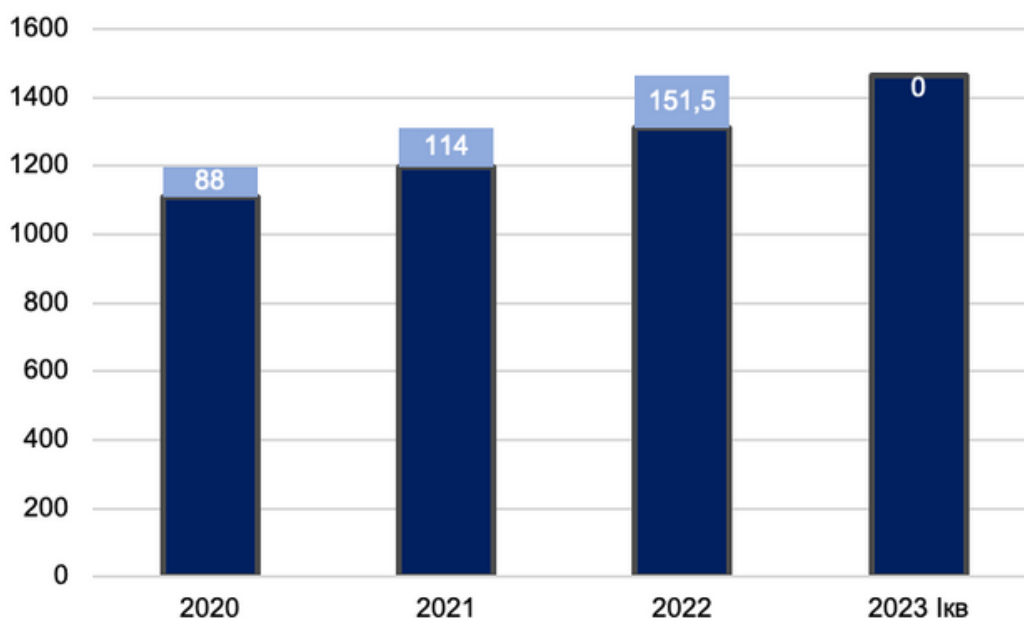
4

Ситуация в отраслях-драйверах следующая. Рост складских запасов: на 1 марта 2023 года складские запасы к среднемесячному объему производства в Республике Беларусь составили 78,2% (в т.ч. в г. Минске – 102,1%), что является максимумом за последние 10 лет (до этого аналогичный уровень складских запасов был в марте 2013 года). В денежном выражении запасы готовой продукции превысили 9 млрд рублей. Грузооборот транспорта составил только 66,4% к уровню соответствующего периода прошлого года. Усложнились условия работы для белорусских международных автомобильных перевозчиков: Польша закрыла большинство пунктов пропуска; в Турции, направление которой начали осваивать, произошло мощное землетрясение; продолжает оставаться полностью закрытым южное украинское направление.

# ПРЕДЛОЖЕНИЕ

После успешного 2022 года, когда в Минске и пригородах было введено свыше 151 тыс. кв. м новых качественных складских площадей, и это только в профильных объектах без сопутствующих вводу складских площадей, как, например, в Минском технопарке, — в I квартале 2023 в плане нового ввода образовалась пауза.

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



На основе данных NAI Belarus

Таким образом, объем предложения в первые месяцы 2023 года сохранился на прежнем уровне. В стадии строительства находился ряд объектов, но завершение СМР и их ввод будет позже.

# СПРОС

Спрос в сегменте складов стабильным и устойчивым сохранялся на протяжении всего 2022 года, нестабильного и демонстрировавшего высокие риски для других сегментов коммерческой недвижимости. Начало 2023 года продолжило тенденцию на устойчивый спрос.

Главной угрозой для спроса, которой опасались участники рынка в преддверии 2023 года, является то, что за период 2021–2022 года были закрыты все потребности в складских площадях основных потребителей последнего времени – компаний сектора e-commerce. Однако стало понятно, что крупные игроки рынка интернет-торговли еще останутся важными потребителями и в 2023 году. Во всяком случае, ведущие российские маркетплейсы, Ozon и Wildberries, по состоянию на I квартал подбирали площадки под размещение своих сортировочных и распределительных центров.

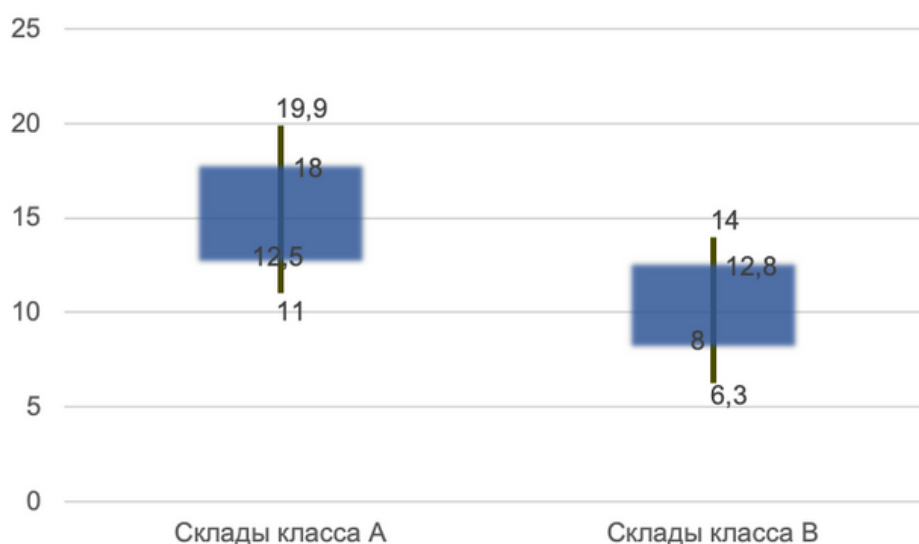
Сохраняются запросы и со стороны представителей других сфер бизнеса. В частности, к складам снова есть интерес от компаний-дистрибьюторов. Проработав в условиях санкций/контрсанкций, компании восстановили или даже нарастили объемы грузов, поскольку наладили поставки альтернативных товаров или освоили параллельный импорт, а это снова потребовало расширения складов.

В итоге поскольку неудовлетворенный спрос есть от субъектов хозяйствования из разных секторов, складывается интерес к складам разных параметров: как к большим современным, так и небольшим (1,5-1,8 тыс. кв.м.), и среднеразмерным (3-3,5 тыс. кв.м.) блокам.

# СТАВКИ АРЕНДЫ

В сегменте складов ставки остались стабильными даже в обвальнй для других сегментов коммерческой недвижимости 2022 год. Фактически на таком же стабильном уровне рынок ставок на складские площади вошел и в первые месяцы 2023 года.

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



На основе данных NAI Belarus

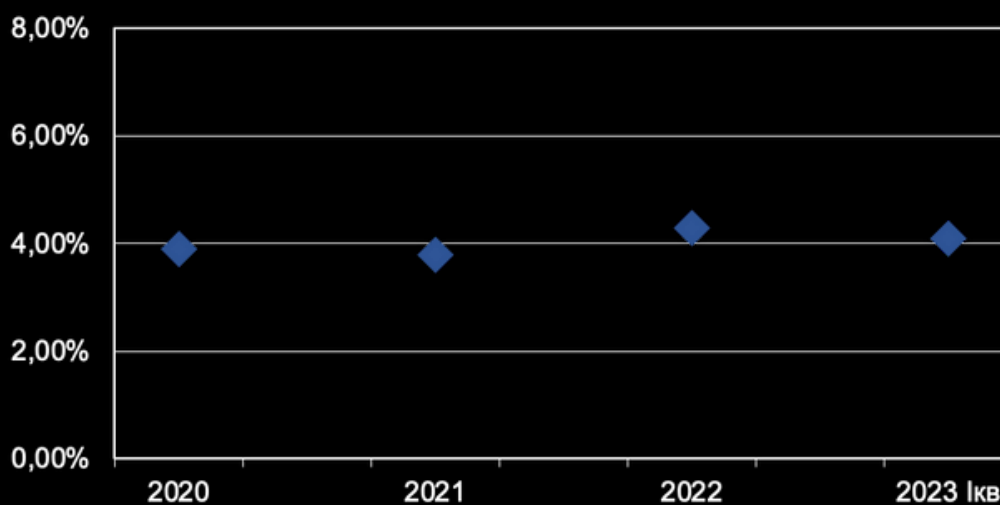
Следует отметить, что к началу обзорного периода рынок аренды окончательно перешел и приспособился к ставкам, номинированным исключительно в рублях. И, поскольку в последние месяцы курс евро довольно динамично изменялся, ставки по ранее заключенным договорам в пересчете на привычный ранее еврономинал имели тенденцию к некоторому снижению. Однако это не стоит приравнивать к устойчивым тенденциям: как правило, ставки периодически корректируются и подгоняются под актуальный курс. Рынок ценообразования все равно живет по принципу «мы говорим рубль — подразумеваем евро».



# ВАКАНТНОСТЬ

Устойчивый и во многом неудовлетворенный спрос на склады не позволял образоваться высокой вакантности. По сути, вакантные помещения в качественных современных складах имеются только в объектах с некоторыми недостатками. Например, это может быть не самое лучшее расположение в плане расстояния от Минска и подъездов к объекту; проблемы с рампами; проблемы с нагрузкой на пол и возможностью организовать нужное количество уровней хранения и тому подобные нюансы. Но количество таких проблемных объектов незначительное на фоне успешных и востребованных.

Вакантность на рынке складов



На основе данных NAI Belarus

Для рынка в начале года было характерно образование ротационной перманентной вакантности, когда прекращаются договорные отношения с одним арендатором в пользу потенциального будущего. Однако это не есть вакантность в полном смысле слова, поскольку эти площади не выходят на свободный рынок аренды.



# ВЫВОДЫ, ПРОГНОЗЫ, ТЕНДЕНЦИИ

Возможного снижения интереса к складам со стороны наиболее активного потребителя прошлых двух лет, сектора E-commerce, в I квартале 2023 года не произошло. Наоборот, их представители ожидают удовлетворения открытых заявок. Со стороны других секторов, например, дистрибуторов, импортеров, быстро сориентировавшихся как работать в условиях санкций/контрсанкций, также образовался неудовлетворенный спрос, который будет определять рынок аренды в ближайшие месяцы.

## Тенденции кратко:



Спрос, ставки аренды сохранятся стабильными, на уровне текущего периода.



Ухудшение экономических показателей отдельных отраслей-драйверов и соответствующий рост складских запасов будут определять дальнейшее развитие сферы складской логистики и являются факторами, положительно влияющими на спрос на складскую недвижимость.



Ввод новых площадей будет незначительным

## 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