

Обзор складской недвижимости в I-ом квартале

2024





Содержание

О Компании	3
Общий обзор	4
Предложение	5
Спрос	6
Коммерческие условия	7
Вакантность	8
Тенденции и прогнозы	9
Контакты	10

Общий обзор

- Инфраструктура коммерческой складской логистики по состоянию на I-ый квартал 2024 года не изменилась к концу 2023 года и представлена 69 действующими объектами (Логистические центры и комплексы). Из них 18 — объекты государственной формы собственности, 51 – частной.

- В I-ом квартале 2024 года стабильно высокими сохранились спрос и ставки аренды, и стабильно низкими — вакантность и предложение на рынке.

- Вакантное предложение на рынке образовывалось лишь по ротационным причинам, но случаи ротации стали редким явлением. О вакантности, как таковой, речь не шла.

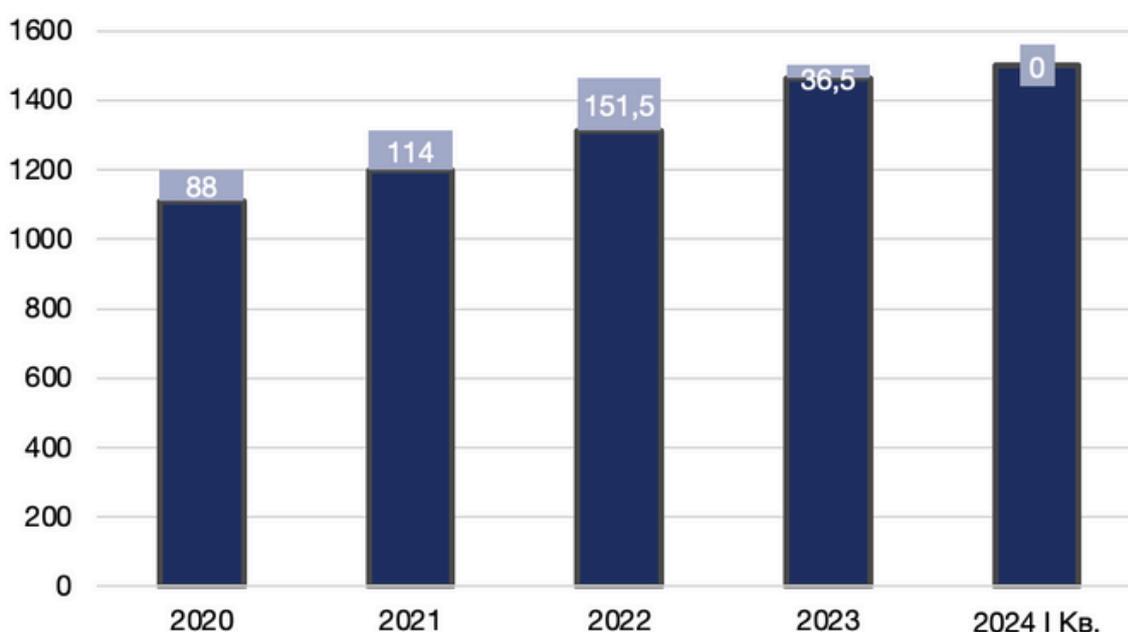
- Ситуация в отраслях-драйверах следующая. Сокращение складских запасов: на 1 марта 2024 года складские запасы к среднемесячному объему производства в Республике Беларусь составили 69,8% (годом ранее 78,2%) (в т.ч. в г. Минске – 100,3%). В денежном выражении запасы готовой продукции составили 9,078 млрд рублей и выросли за год только на 0,3%. Нормализовалась транспортная отрасль: грузооборот транспорта составил 101,6 % к аналогичному периоду 2023 года (для сравнения, в начале 2023 года только 66,4% по отношению к уровню сопоставимого периода 2022 года). Отмечен рост внешней торговли товарами на 2,1%.



Предложение

Предложение на рынке современной складской недвижимости в рассматриваемый период не изменилось. Что является крайне отрицательным моментом на фоне высокого спроса и тотального дефицита предложения.

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



Источник: NAI Belarus

Остается только ждать, что в ближайшие месяцы предложение вырастет хотя бы незначительно, поскольку в комплексе ТЛЦ «Прилесье» ожидается завершение строительства как сухого склада, так и специализированного холодильного склада. Также в недавний период известный девелопер в складском сегменте, компания «Белпромстрой», анонсировала новый проект в р-не аэропорта «Липки», который конструктивно напоминает недавно реализованный ею проект в Цнянке. Однако даже при лучшем раскладе ввод состоится не раньше окончания 2025 года.

Таким образом, с предложением в секторе складской логистики на ближайшую перспективу все безнадежно.

Рендеры нового проекта компании «Белпромстрой»



Иллюстрация с интернет-сайта застройщика

Спрос

Спрос в сегменте складов сохраняется стабильным и устойчивым на протяжении нескольких лет. Первые месяцы 2024 года продолжили тенденцию на сохранение спроса.

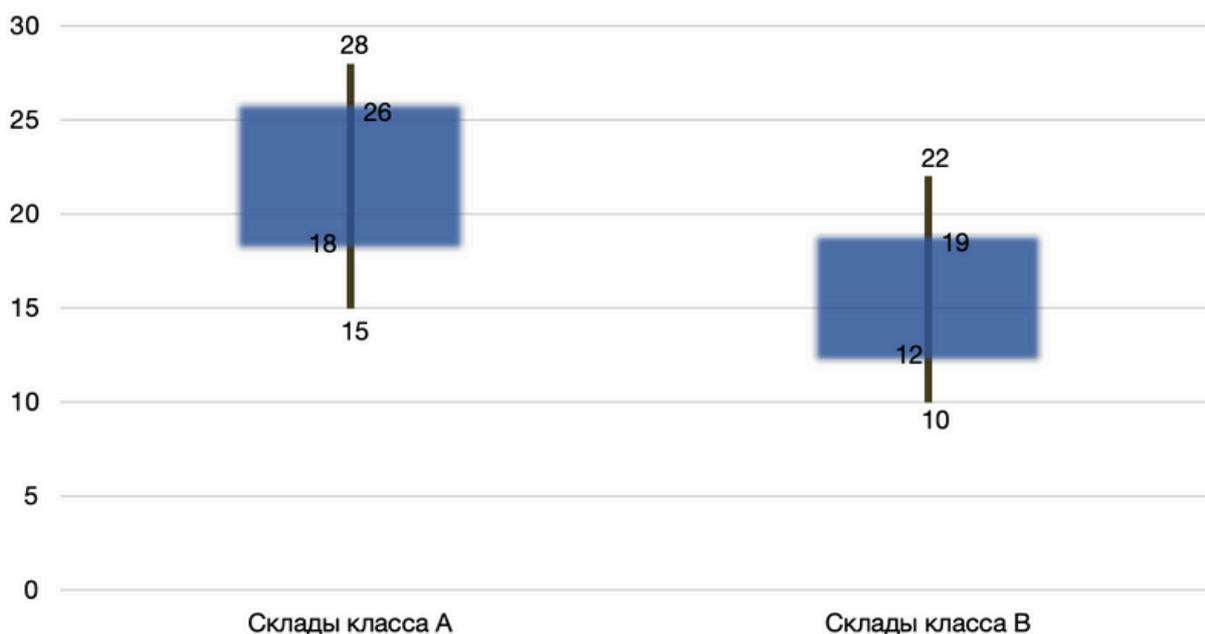
В приоритете спрос на современные склады с многоуровневым стеллажным хранением, поддержанием температурного режима, удобными подъездами и разгрузочной зоной. Но не только. Есть спрос на специальные склады, те же холодильные склады. И на обычные сухие под напольное хранение. В последние несколько месяцев были запросы со стороны организаций с большим документооборотом на склады, пригодные для хранения архивов.

Разнообразен спрос и по площади. Есть потенциальные потребители, которые готовы забрать крупные склады целиком, а также есть запросы и на компактные блоки.

Коммерческие условия

В такой ситуации, когда стабильный устойчивый спрос сохраняется длительный период, а рынок предложения фактически замер и не развивается, ожидать, что ставки будут низкими, в принципе, не приходится. Качественные склады класса «А» уже достигли ставок в 26-28 рублей за 1 кв. м. без НДС. Это в привычном некогда еврономинале 7,5-7,8. Не на много отстают и качественные представители класса «В». Там стоимость аренды достигла 20-22 рублей за 1 кв. м: ставки совсем не низкие.

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



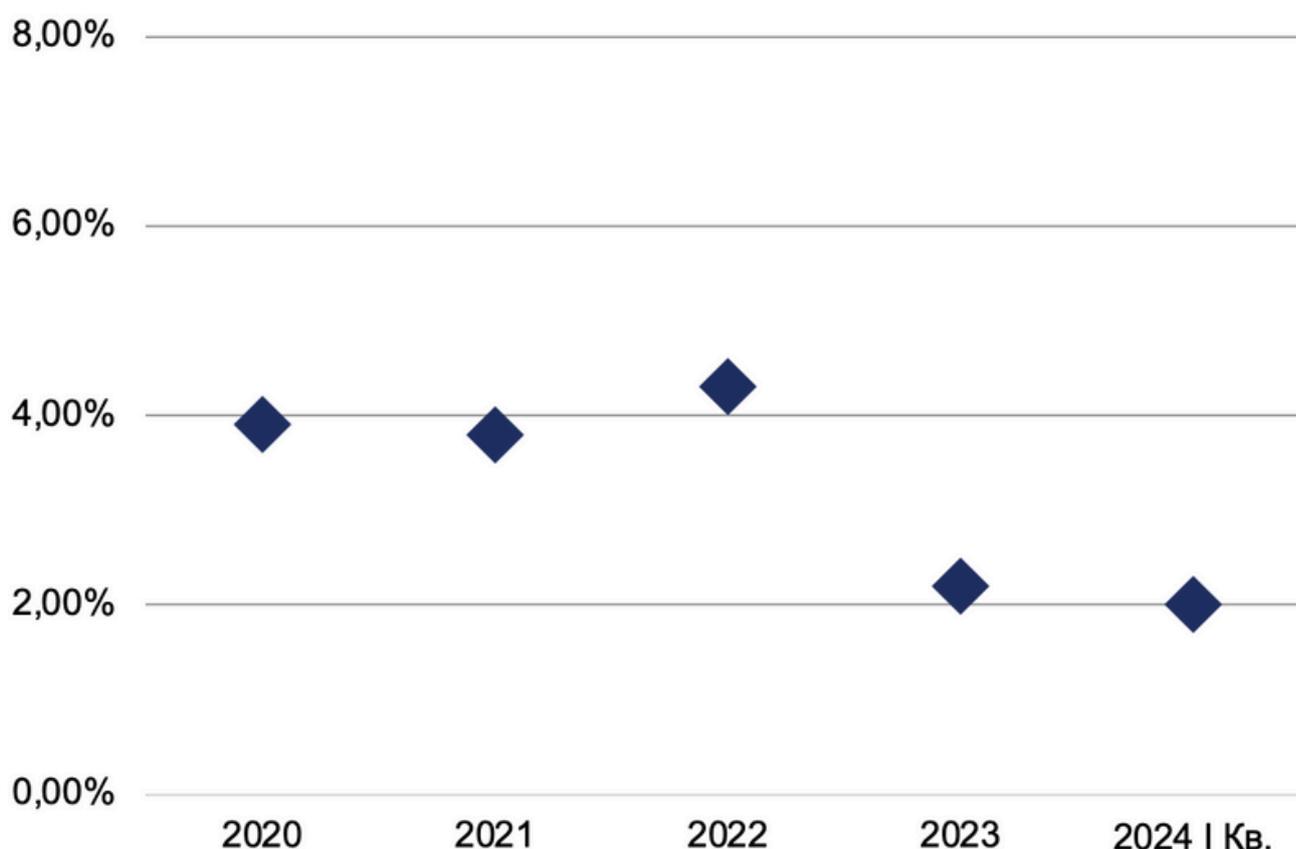
Источник: NAI Belarus



Вакантность

Очень низкий уровень вакантности на рынке складов образовался еще к концу 2023 года и на таком же низком уровне продолжил находиться и в первые месяцы 2024 года. Для роста вакантности, хотя бы минимального, не было никаких предпосылок, поскольку не вводились новые объекты, а арендаторы в действующих совсем не спешили освобождать помещения.

Доля вакантных помещений в сегменте складской недвижимости



Источник: NAI Belarus

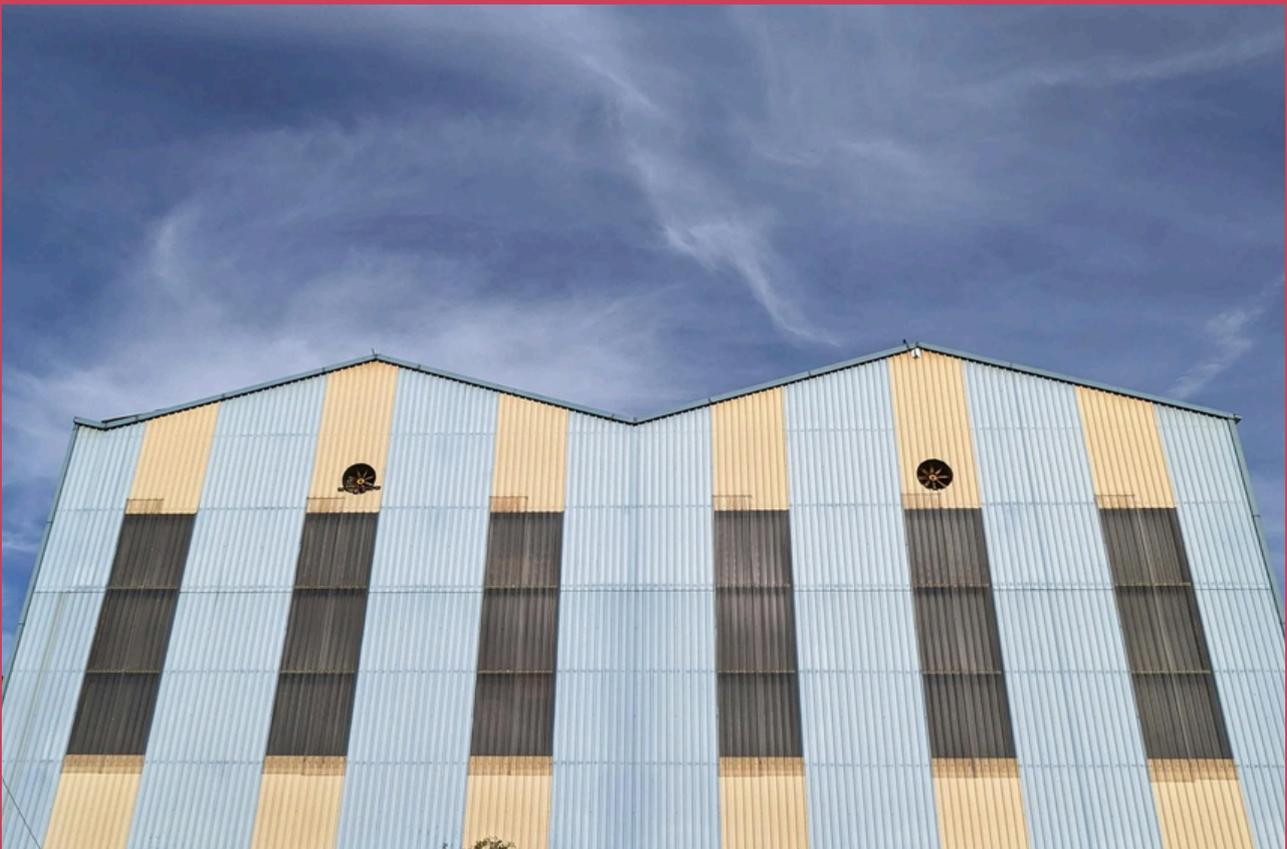
В начале 2023 года для рынка было характерно образование ротационной перманентной вакантности, когда некоторые собственники прекращали договорные отношения с одним арендатором в пользу потенциального будущего. В текущем же периоде и такое явление фактически отсутствовало.

Тенденции и прогнозы

На протяжении последних 4 лет рынок складов был наиболее стабильным в плане спроса, ставок, а также по некоторым другим показателям среди всех сегментов нежилой недвижимости. Очень высокая вероятность, что задел этой стабильности в сегменте накоплен еще, как минимум, на ближайшие 3-4 года.

Тенденции кратко:

- Спрос сохранится высоким, будет поглощать новые или освободившиеся площади;
- Спрос продолжит расширять географию, «фактор транспортного плеча» по удаленности от МКАД в меньшей степени будет влиять на принятие решения об аренде;
- Ставки аренды сохранятся стабильно высокими. Тенденция к дальнейшему росту;
- Ввод новых площадей в ближайшие месяцы будет незначительным;
- Вероятность анонса новых проектов невысокая



Контакты

пр-т Дзержинского 5-13,
БЦ Рубин Плаза,
офис 13-27, Минск, Беларусь
моб. +375 (44) 726-24-55
office@naivostok.by
<http://www.naivostok.by>



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

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

