ИТОГИ I ПОЛУГОДИЯ 2024 Г. РЫНКА СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БЕЛАРУСИ, МИНСКОГО РЕГИОНА. ПРОГНОЗЫ 2024-2026.

IQ PROPERTY GROUP

ОТ ЭКСПЕРТА РЫНКА
складской и индустриальной недвижимости
КРУПАТИНОЙ КРИСТИНЫ
РУКОВОДИТЕЛЯ ООО «АЙ КЬЮ ПРОПЕРТИ ГРУПП»

МИНСК, 2024

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие тенденции рынка складской недвижимости 2024 года.
2. Ввод новых объектов 2024 год. Динамика. Прогноз.
3. Вакансия складских площадей за первую половину 2024 года. Прогноз до 2026 года.
4. Распределение площадей по профилю арендатора. Актуальность на 2024 год.
5. Динамика арендных ставок в Минске и Минском районе до 10 км от МКАД.
6. Важность факторов при принятии решении об аренде/покупке склада и их влияния на ставку аренды и стоимость покупки по 10-балльной системе.
7. Неформатные склады.
8. Склады-холодильники/морозильники.
9. Эксплуатационные и коммунальные расходы.
10. Стоимость продажи/долевое строительство складских площадей в Минске и Минском районе до 10 км от МКАД.
11. Производственная недвижимость.
12. Инвестиции в складскую недвижимость.
13. Формат Light Industrial.
14. Основные выводы и сценарии развития рынка складской недвижимости до конца 2024 и до 2026 г.

1. ОБЩИЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 2024 Г.

Первая половина 2024 года не показала каких-либо заметных «движений». Вакантных качественных площадей практически не выходило на рынок. Арендные ставки достигли своего максимума, и первая половина года характеризовалась повышением арендных ставок в существующих арендных отношениях. То же касается и стоимости кв. метра, как при продаже готовых объектов, так и при долевом строительстве. Динамику рынку придали новые проекты, которые находятся на стадии освоения участков и начальных стадиях проектирования. Это вызвано тем, что на протяжении последних 1,5-2 года начал ощущаться заметный дефицит площадей и некоторые девелоперы созрели для вхождения в новые проекты. Но необходимо отметить, что практически все новые участки осваиваются под коммерческое строительство. В процессе освоения и проектирования ведётся поиск потенциальных потребителей, но на сегодняшний день подтверждённых контрактов Built-to-suit минимум.

Важно отметить, что за последний год не зафиксирован вход на рынок крупных потребителей складских площадей, кроме одного российского логистического оператора (10 000 кв.м.). Местными игроками-потребителями на сегодняшний день заявлено дополнительных площадей класса А около 80 000 кв.м. Можно полагать, что ежегодным прирост спроса на склады класса А даже при инертном рынке до 2029 года будет минимально около 20 %. Относительным постоянным спросом пользуются объекты от 1000 до 2000 кв.м. класса В и В+.

Можно констатировать относительную инертность рынка как складских, так и производственных площадей в первой половине 2024 года. Для того чтобы оценить реальную и полную ситуацию на рынке в 2024 году и прийти к каким-то точным выводам, необходимо дождаться октября-ноября 2024 года.

Общие тенденции рынка складской недвижимости и основные выводы:

- достижение максимальных арендных ставок;
- повышение стоимости долевого строительства и стоимости готовых объектов;
- минимальная вакансия;
- относительный спрос на арендные площади более 3000 кв.м.;
- стабильный спрос на качественные площади до 1500–2000 кв.;
- отсутствие входа на рынок внешних потребителей площадей;
- минимальная динамика местных игроков-потребителей относительно складских площадей;
- активный вход девелоперов в новые проекты: стадия освоения участков, проектирования;
- инвестиционный интерес к готовым объектам с долгосрочными арендными контрактами;
- инертность рынка в I полугодии 2024 г.;
- складской сегмент по-прежнему остается самым устойчивым сегментом недвижимости как в Беларуси, так и в странах СНГ и Европы.

2. ВВОД НОВЫХ ОБЪЕКТОВ 2024 ГОД. ДИНАМИКА. ПРОГНОЗ.

Общая площадь введенных объектов в Минске и Минском районе до конца 2024 года – 0 метров.

Ввод с возможной небольшой погрешностью до 2029 года – около 478 000 кв.м.

Как видно из графика, год очень пассивный с точки зрения ввода новых объектов. Это подтверждает тот факт, что с 2022 года, когда большинство крупных потребителей «получили» свои площади, девелоперы занимали выжидательную позицию. И, соответственно, в 2024 году рынок получил «0» новых площадей. В 2021-2022 гг. практически все объекты были реализованы под заказчика и все крупные игроки обзавелись своими площадями. В настоящий момент большинство проектов реализуется (входят на рынок) пока только под коммерческое строительство. Хотя, почти наверняка, к тому моменту, когда проекты будут выходить с земли, на стадии коробки, большинство из них найдут своих потребителей. Все будет зависеть от геополитической и экономической ситуации во всем мире.

Перечень новых проектов, планируемых к сдаче до 2029 года.

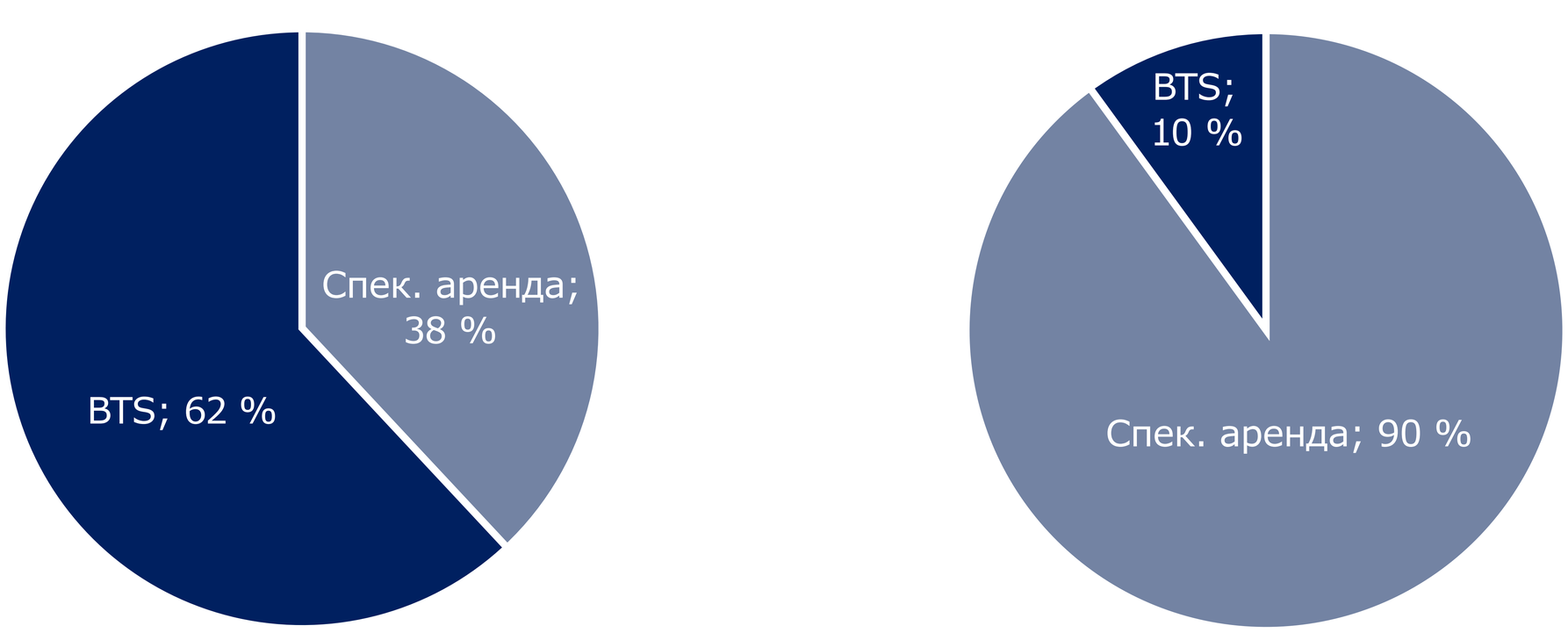
Место	Размер участка	Площадь, кв.м.	Срок сдачи объекта	Предложение сделки
Экспобел	6,2 Га	32 000	2027/2028	Долевое
Танковая	3 Га	15 000	2025	Долевое/продажа
Ярково	1 Га	5 000	2025	Долевое/продажа
Ярково	6 Га	30 000	2027/2028	Долевое/продажа
Бабушкина/МКАД	7 Га	12 000	2026	Долевое под заказчика
		20 000	2027/2028	Долевое/продажа
Гурского, 34	2,14 Га	8 820	2026	Долевое/продажа
Горецкого	1,5 Га	12 000	2025	Долевое/продажа
ТЛЦ "Прилесье"		40 000	2025	Аренда
Трасса Могилёв, развязка Брест-Москва	14 Га	20 000 очередь I	2026	Аренда
		20 000 очередь II	2027	
		20 000 очередь III	2028	
		15 000 очередь IV	2029	
Новый Двор	3 Га	15 000	2027/2028	Собственные нужды
Заславль	3 Га	12 000	2026	Аренда/продажа
Трасса Мядель	1,5 Га	8 600	2025	Законтрактован
Индустр. парк "Великий Камень"		125 000	2027/2028	Собственные нужды/аренда
Фаниполь	2,5 Га	12 000	2026	Продажа
ТЦ "Ждановичи"	7,8 Га	Проекта ещё нет / участок куплен на аукционе. Потенциально может стать 40 000 кв.м.	2027/2028	Аренда/продажа
Бабушкина	около 3 Га	Приобретён на аукционе в мае. Потенциально около 15 000 кв.м.	2027/2028	Аренда/продажа
	Итого: потенциал	**477 420 кв.м.**		

Из заявленных проектов есть вероятность, что кто-то из девелоперов заморозит проект по различным причинам: как внешним, так и внутренним. Также есть вероятность, что на рынок может выйти немного больше площадей, по причине хотя бы того, что был приобретен недавно на аукционе участок 26 Га в д. Комсомолец. Возможно, участок не так интересен для логистики из-за расстояния и подъездных путей, но если всё же он будет развит под логистические – индустриальные проекты, то на рынок к 2030 году выйдет еще значительный объем объектов данного сегмента. В любом случае цифры будущих объектов приблизительно такие, как указаны в таблице.

Доли строительства новых объектов под заказчика и спекулятивная аренда/продажа на старте проектов.

* BTS – built-to-suit строительство под заказчика по его ТЗ.

* Спекулятивная аренда/продажа – строительство универсального склада без наличия предварительного договора с арендатором либо покупателем.



Как видно из диаграмм, с 2024 года количество объектов под заказчика на стадии входа в проекты уменьшается до минимальных цифр по сравнению с предыдущими годами, где превалировало BTS-строительство. Это говорит прежде всего об отсутствии долгосрочного планирования у компаний - потребителей, а также об отсутствии входа на рынок новых игроков и инерции местных. Но ситуация может поменяться в процессе реализации проектов, и скорее всего большая часть проектов найдет своих пользователей еще до сдачи объектов в эксплуатацию. В среднем экспозиция большого проекта (от 10 000 кв.м.) после его заявления на рынок и контрактирования составляет от 8 месяцев до 1,5 года.

3. ВАКАНСИЯ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ ЗА ПЕРВУЮ ПОЛОВИНУ 2024 ГОДА. ПРОГНОЗ ДО 2026 ГОДА.

Что касается вакансии именно качественных складских площадей класса А и В/В+, то она практически равна нулю. Если что-то освобождается и долго экспонируется на рынке, то однозначно есть какие-то нюансы. Это может быть неполноценный класс склада, с отсутствующими логистическими параметрами либо техническими. Как пример, отсутствие рампы, автоматической системы пожаротушения и прочее. В любой вакансии, появляющейся на рынке, нужно детально разбираться. Высококачественный склад в актуальное время простаивать не будет.

Относительно прогноза можно с уверенностью заявлять, что до середины-конца 2026 года вакансии практически не будет. Спрос будет достаточно высокий на площади до 2000 кв.м. и умеренный на площади от 2000 и более.

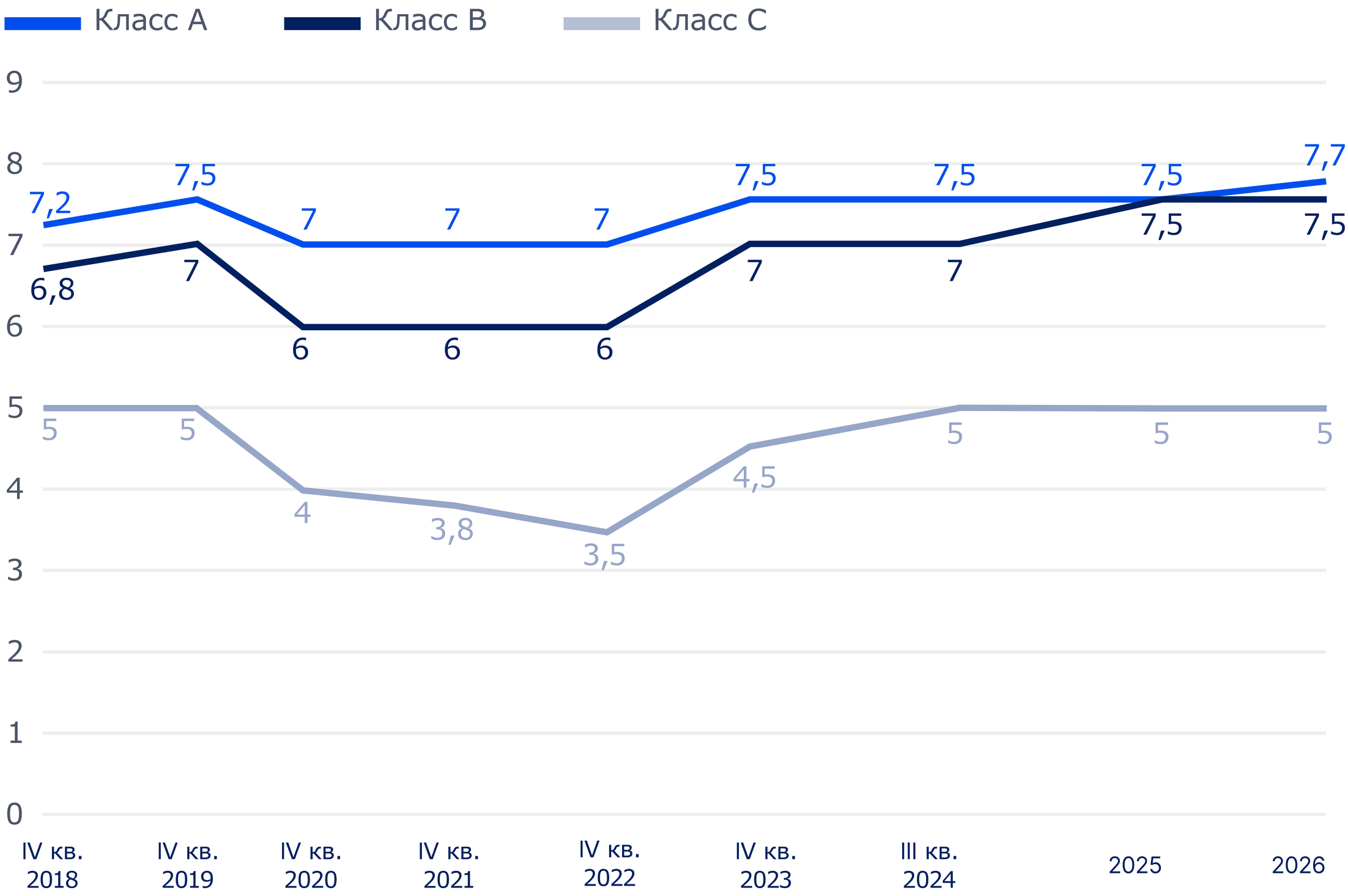
Будет небольшое движение/временная вакансия в середине 2025 года в рамках около 7000 кв.м., но оно будет обусловлено объединением логистики. Объекты, которые введутся в 2025 году, а их не так много, заполнятся уже имеющимися потребителями у девелоперов.

Определенная вакансия возможна с начала 2027 года, но она будет при отсутствии форс-мажора (экономический кризис/ геополитический кризис), гармонично заполняться и не повлияет на арендную ставку, то есть ее снижение. Это прежде всего еще и обуславливается значительным подорожанием строительства, человека-часа, дефицитом персонала. И опять же, складская недвижимость теперь надолго №1 в качестве инвестиций, как и во всем мире.

4. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ ПО ПРОФИЛЮ АРЕНДАТОРА. АКТУАЛЬНОСТЬ НА 2024 ГОД.

5. ДИНАМИКА АРЕНДНЫХ СТАВОК В МИНСКЕ И МИНСКОМ РАЙОНЕ ДО 10 КМ ОТ МКАД.

Динамика арендных ставок 2018-2026 гг. в эквиваленте к Евро с НДС за кв.м.

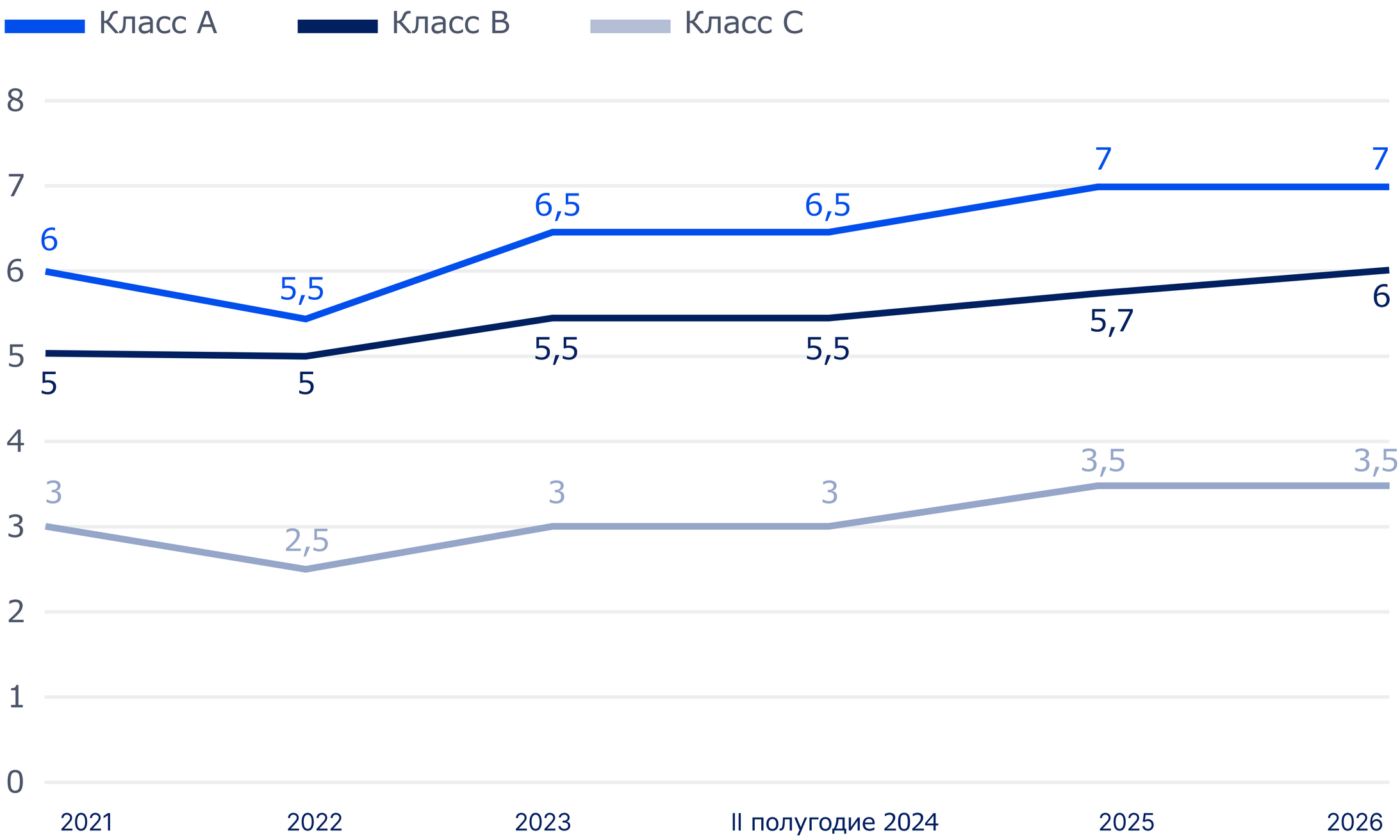


На момент III квартала 2024 года сложилась четкая арендная ставка 7,5 Евро с НДС на склады класса А и В+. Дефицит на складские площади достигнет своего максимума в середине 2025 года. Но в настоящий момент нет особо острой нехватки площадей, так как мы уже говорили, что рынок очень инертен в этом году.

Арендная ставка останется на прежнем уровне, но где-то выборочно уже в 2025 году она может дойти до 7,8 Евро с НДС за кв.м. К концу 2025 года она может достичь значения 7,7 Евро с НДС до того момента, как на рынок начнут выходить новые объекты.

Но объекты не будут выходить молниеносно, всё будет постепенно и гармонично. Значительный выход объектов и выход из дефицита мы увидим только к 2028 году.

Но в любом случае арендные ставки не претерпят особых изменений. И непонятно, на чем основаны выводы некторых консультантов рынка о падении арендных ставок и росте вакансии. Вероятно, это какие-то единичные сделки, даже единичная сделка, или вакансия нестандартных классов складов.



Как мы видим из диаграммы, объекты класса А на расстоянии более 10 км также стабилизируются на отметке 7 Евро с НДС за кв.м.

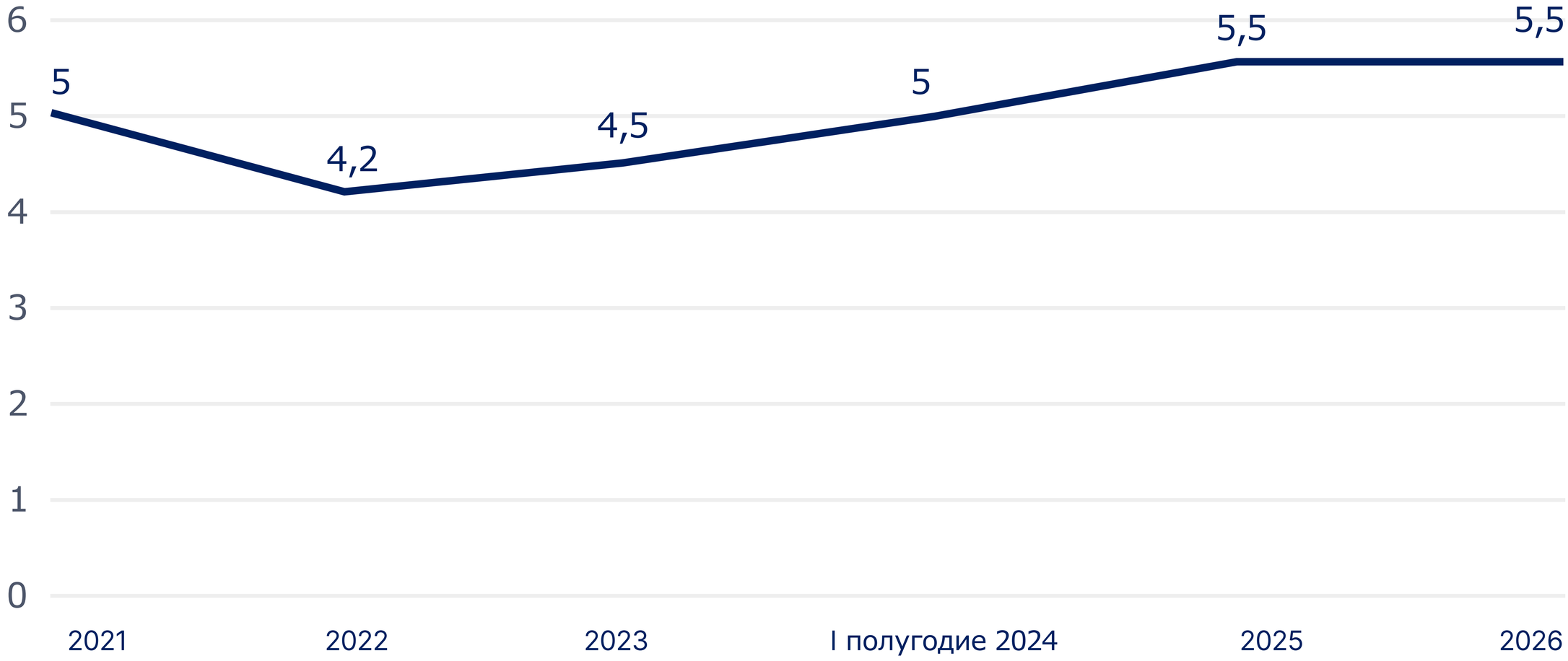
6. ВАЖНОСТЬ ФАКТОРОВ ПРИ ПРИНЯТИИ РЕШЕНИИ ОБ АРЕНДЕ/ПОКУПКЕ СКЛАДА И ИХ ВЛИЯНИЯ НА СТАВКУ АРЕНДЫ И СТОИМОСТЬ ПОКУПКИ ПО 10-БАЛЛЬНОЙ СИСТЕМЕ.

Как видно из диаграммы, самыми важными факторами, как и в предыдущие годы, влияющими на принятие решения об аренде/покупке и влияющими на арендую ставку и стоимость продажи являются: наличие рампы, наличие стеллажной системы с межстеллажной автоматической системой пожаротушения, а также удаленность от МКАД. Удаленность от МКАД стало влияющим фактором для малых предприятий с элементами производственной деятельности. Практически невозможно уговорить уникальный персонал на перенос мощностей и складов за МКАД.

7. НЕФОРМАТНЫЕ СКЛАДЫ.

Неформатные склады - это относящееся в основном к старому фонду и зачастую оперируемые государственными органами. А также все склады, которые имеют следующие характеристики: перепады высоты в одном складском объеме, старые бетонные конструкции, устаревший внешний вид, сложность поддержания требуемой температуры/перепады, низкий класс энергоэффективности за счет того, что объект был возведен давно и из материалов/конструкций несоответствующего качества. Также такие склады отличают ворота погрузочные, которые обычно хоть и роллетные, но ручного типа. А зачастую ворота и вовсе распашные металлические. Все это тоже влияет на ставку, и должно объективно оцениваться как арендаторами, так и арендодателями. Также такой формат складов является самым уязвимым с точки зрения размера арендной ставки. И основная вакансия при нестабильном рынке в первую очередь приходится на них. Но в тоже время они давно амортизированы, требуют меньше обслуживания и в большинстве своем находят своего потребителя.

Средние арендные ставки на неформатные склады в Минске и до 10 км от МКАД в Евро за кв.метр



8. СКЛАДЫ-ХОЛОДИЛЬНИКИ/ МОРОЗИЛЬНИКИ.

Актуальные арендные ставки на склады-холодильники 2024 год. Эквивалент в Евро с НДС за 1 кв.м.

Тип склада	2024
Склад-холодильник; от 0 до + 8 °С; класс А/В	12
Склад-холодильник; от 0 до + 8 °С; неформат	7/8
Склад-морозильник; от -18 до - 24 °С; класс А/В	16/18
Склад-морозильник; от -18 до - 24 °С; неформат	10/12

9. ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ РАСХОДЫ (СРЕДНИЕ ПОКАЗАТЕЛИ). АКТУАЛЬНОСТЬ 2024 Г.

Тип склада	Эксплуатационные и коммунальные расходы на 1 кв.м. в Евро с НДС
Сухие склады класса А/В	от 0,5 Евро до 1,3 Евро в летний период; от 1 Евро до 2 Евро в зимний период
Склад-холодильник; от 0 до + 8 °С; класс А/В	от 2 Евро до 2,5 Евро
Склад-морозильник; от -18 до - 24 °С; класс А/В	от 2,8 до 3,5 Евро

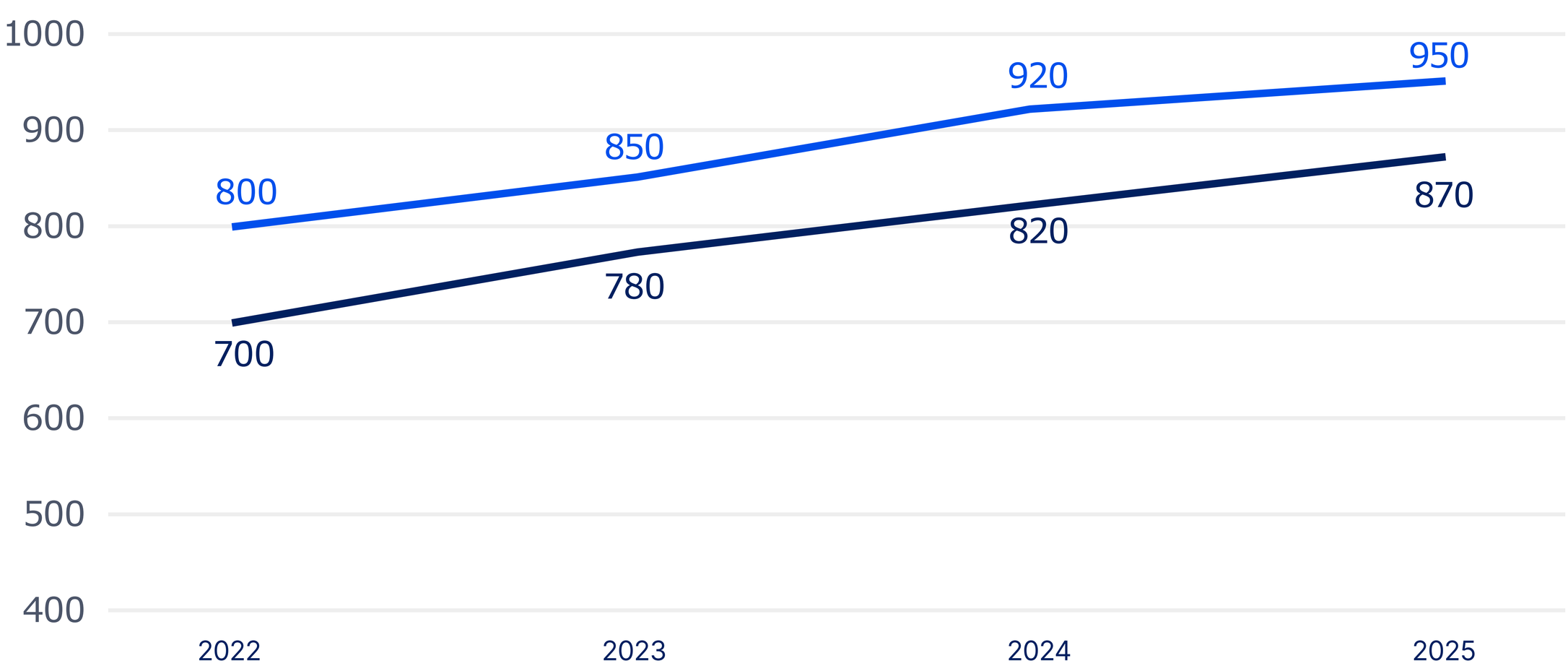
10. СТОИМОСТЬ ПРОДАЖИ/ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ В МИНСКЕ И МИНСКОМ РАЙОНЕ ДО 10 КМ ОТ МКАД.

Условия на старте.

Динамика стоимости продажи готовых объектов в Долларах США с НДС за кв.м.

Условия на старте.

Динамика стоимости долевого строительства в Долларах США с НДС за кв.м.



Как видно из диаграмм, стоимость долевого строительства практически сравнялась со стоимостью продажи готовых объектов, которые тоже за последние 2 года очень подорожали. Этот процесс произошел и будет происходить далее по причине значительного подорожания строительных материалов, работ и дефицита рабочей силы, а также стоимости освоения участков.

В следующей таблице можно увидеть, насколько выросла себестоимость строительства.

Сравнение цен на основные строительные материалы, изделия, конструкции и работы за период: 2020-2024 гг.								
№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Цена 2020-2021 гг. бел. руб. с НДС	Цена 2021-2022 гг. бел. руб. с НДС	Цена май 2023 г. бел. руб. с НДС	Цена май 2024 г. бел. руб. с НДС	Изменение цены 2020-05.2024 гг. бел. руб.	Изменение цены 2020-05.2024 гг. USD
1	Ж/б колонны	м³	698,2	860	900	1 300,00	86,2%	40,7%
2	Металлоконструкции	тонна	3 000,00	4 900,00	5 100,00	5 700,00	90,0%	43,6%
3	Сэндвич-панель 120мм полимер	м²	51,4	77	78	126,5	146,4%	86,0%
4	Кровельная минвата 100мм РУФ35	м³	24,3(Технониколь	220,6(Белтеп)	230,4(Белтеп)/261,4 (Технониколь)	298(Белтеп)/396,0 (Технониколь)	218,6%	140,8%
5	Кровельная мембрана Logicroof V-RP 1,2мм	м²	9,8	20,4	30,72	33,6	242,8%	159,1%
6	Профлист Н135 2-ой класс цинк. без полимера 0,9мм	м. п.	28,8	57	45	54	87,5%	41,7%
7.1	Асфальт ЩМБг 15-2/2,3	тонна	93,48	153,3	142	178,8	91,3%	44,6%
7.2	Асфальт ЩМПг 20-2/2,0	тонна	71,52	114	116	131,16	83,4%	38,6%
8	Щебень фракция 40-70	тонна	34	36,1	40	80,4	136,5%	78,7%
9	Смесь С12	м³	21	20,88	35	37	76,2%	33,2%
10	Бетон С25/30 с доставкой	м³	127,8	139	168	236,4	85,0%	39,8%
11	Арматура d10 S500	тонна	2 388,00	2 280,00	2 121,60	2 554,11	7,0%	-19,2%
			В СРЕДНЕМ ЦЕНЫ МАТЕРИАЛОВ ВЫРОСЛИ НА (без учета удельного веса материалов в определении среднего удорожания)				112,6%	60,6%
			05.2020	11.2021	03.2023	05.2024		
1	Стоимость человека/часа по Беларуси	бел. руб.	6,94	8,2	9,8	12,55		
						ЦЕНА РАБОТ ВЫРОСЛА НА	80,8%	36,8%
								средний курс USD 2020; 2024
								2,4349; 3,2216

Если объекты долевого строительства предлагаются на рынке и есть определенный выбор, то найти готовый качественный объект на продажу практически невозможно.

Сроки реализации проектов строительства у профессиональных девелоперов.

	Проект	Собственно строительство	Сдача объекта в эксплуатацию	Итого в среднем
При наличии сетей на участке	3-6 месяцев	7-9 месяцев	2-3 месяца	15 месяцев
При необходимости заводить сети на участок	5-6 месяцев	9-11 месяцев	2-3 месяца	18 месяцев

Сроки экспозиции объектов долевого строительства до контрактирования после заявления проекта на рынок на стадии освоения участка – от 8 месяцев до 1,5 года.

11. ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.

Ценообразующие факторы на рынке аренды/продажи производственной недвижимости.

1. Расположение.

Наиболее популярные направления и расположения:

- трасса М4 – удаленность от МКАД до 10 км;
- трасса М1 – удаленность до 15 км;
- трасса М3 – удаленность до 8 км;
- СЭЗ МИНСК «Фаниполь»;
- СЭЗ МИНСК «ШАБАНЫ»;
- СЭЗ МИНСК «ПРИВОЛЬНЫЙ»;
- СЭЗ МИНСК - ОАО «Управляющая компания холдинга «Белкоммунмаш»;
- СЭЗ МИНСК ОАО «МОТОВЕЛО»;
- СЭЗ МИНСК - ОАО «КАМВОЛЬ»;
- СЭЗ МИНСК - УП «ЗЭБТ Горизонт»;
- СЭЗ МИНСК - ОАО «ИНТЕГРАЛ».

2. Площадь земельного участка под объектами аренды.

Объекты промышленной недвижимости зачастую представляют собой имущественные комплексы, состоящие из земельного участка и нескольких зданий различного целевого назначения (производственного, складского, хозяйственно-административного). На рынке аренды отсутствует такой ценообразующий фактор, как площадь земельного участка под объектом аренды, или влияние плотности застройки на арендную ставку. Что же касается продажи объекта, то площадь земельного участка значительно влияет на стоимость продажи объекта. Идеальное соотношение площади земельного участка и постройки производственного назначения составляет 70/30, где земельный участок составляет 30 %, так как в случае с логистическими объектами 50/50. Но всё-таки потребность в определенном размере земельного участка зависит от специализации предприятия. Зачастую предприятию необходимы большие зоны СВХ и ПТО открытого типа на территориях СЭЗ. И если за МКАД и зонах СЭЗ размер земельного участка не очень отражается на налогах на земельный участок, то в черте города такой налог существенно влияет на бюджет предприятия.

3. Коммуникации.

Влияние фактора «обеспеченность коммуникациями» на величину арендной ставки и стоимость продажи существенна.

В запросах по аренде/покупке производственных объектов среди основных коммуникаций выделяются электричество и отопление. Потребность в наличии на объекте остальных коммуникаций (водоснабжения и канализации, газ) зависит от специфики предприятия и от этой зависимости прямо влияет на арендную ставку либо стоимость продажи. При этом подразумевается, что на каждом производственном объекте имеется вентиляция (в соответствии с требованиями).

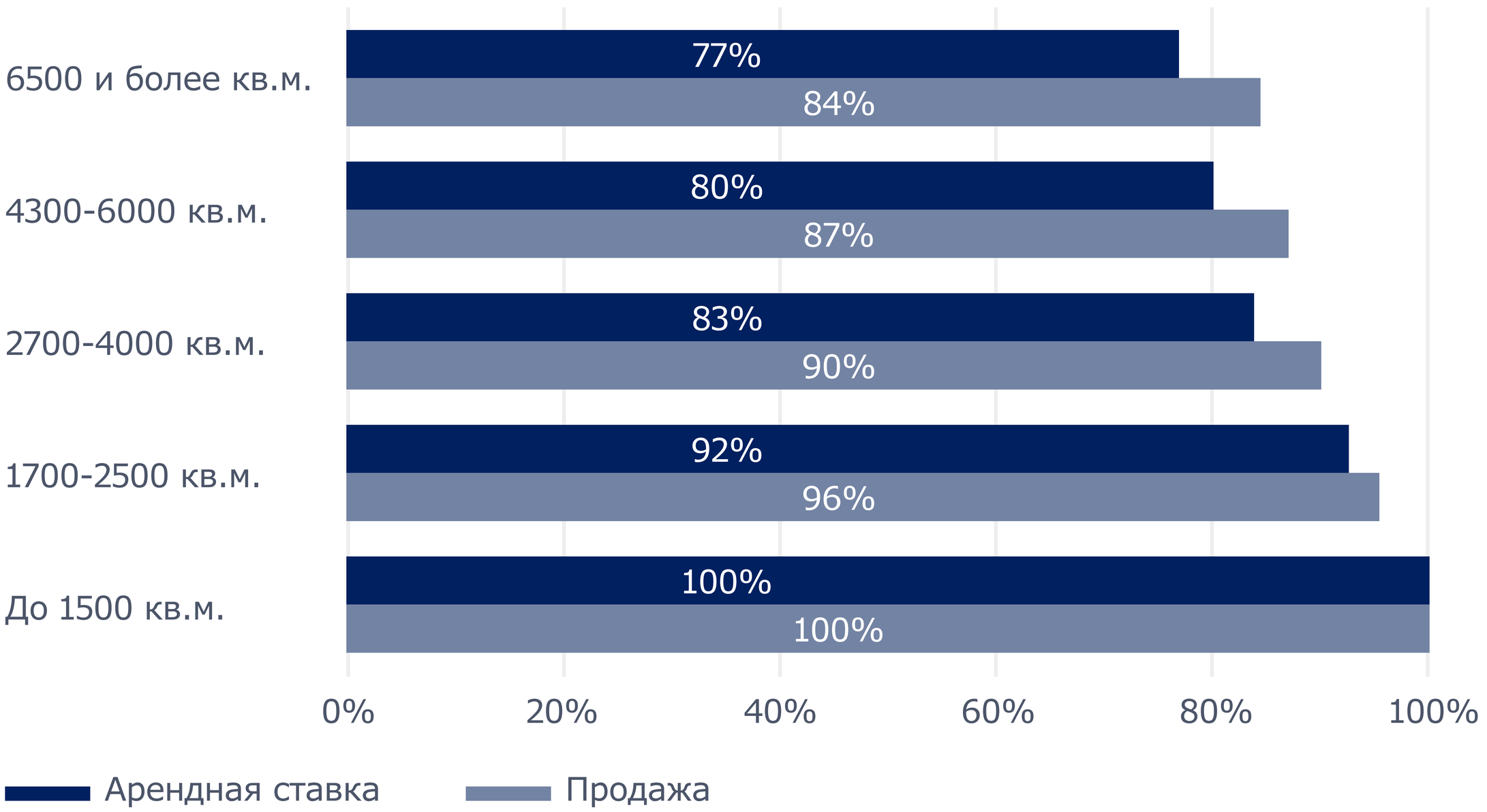
Потребность в коммуникациях по 10-балльной системе

Объект промышленной недвижимости, обеспеченный только отоплением и электричеством, будет сдаваться в аренду по ставке, составляющей 0,9 от ставки за сходный объект, обеспеченный всеми коммуникациями. Объект промышленной недвижимости, обеспеченный только электричеством, будет сдаваться в аренду по ставке, составляющей 0,65 от ставки за сходный объект, обеспеченный всеми коммуникациями. Приблизительно такие же пропорции будут работать в отношении стоимости продажи.

4. Площадь объекта.

Арендная ставка и стоимость продажи объекта зависит в значительной степени от площади производства.

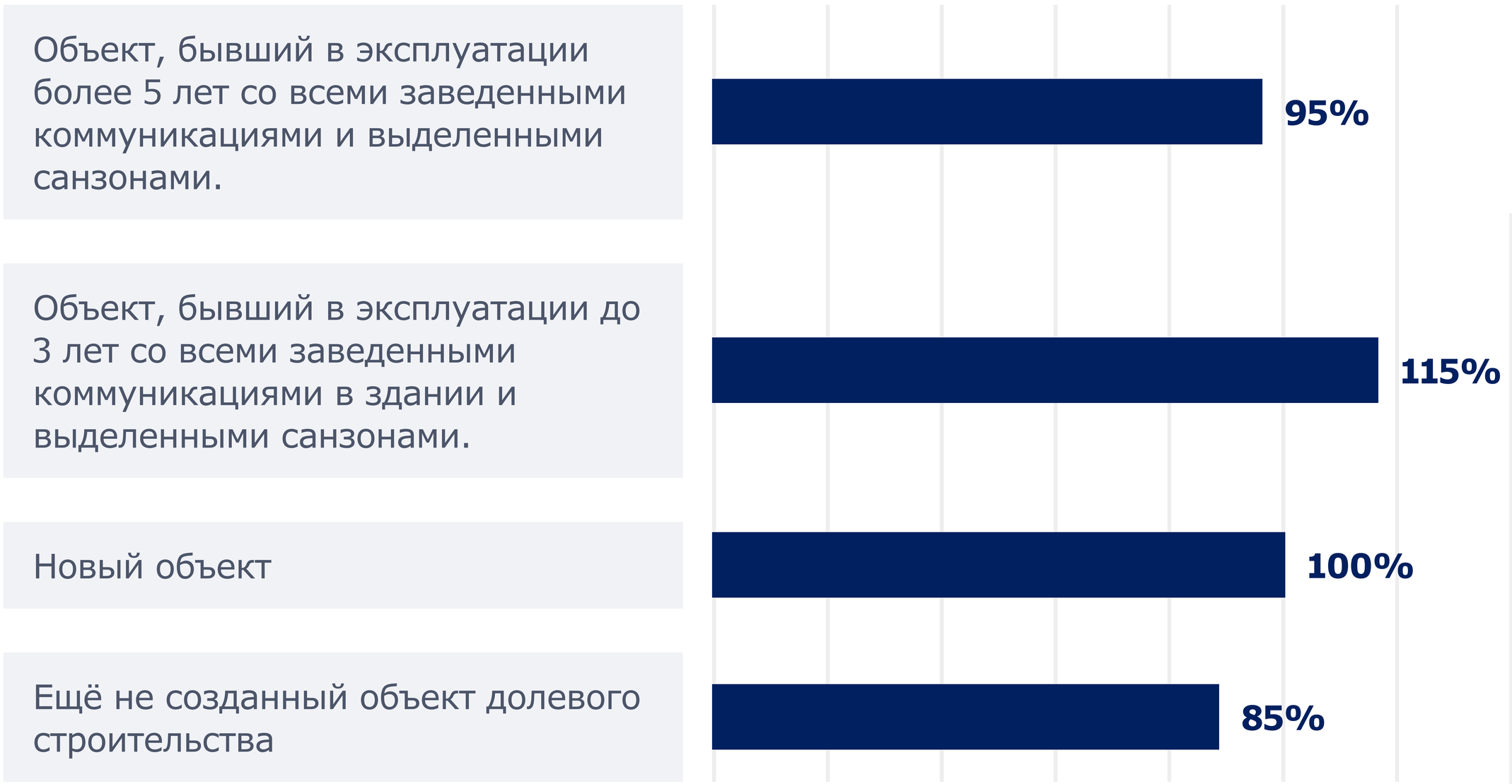
Динамика изменения стоимости аренды и продажи в зависимости от метража объекта



5. Состояние объекта/год ввода в эксплуатацию.

Год ввода объекта практически не влияет на арендую ставку. Что касается продажи объекта, то год ввода и созданная инфраструктура внутри объекта непосредственно влияет на стоимость объекта при покупке.

Влияние на цену. Процентное соотношение от полной цены в зависимости от срока ввода и срока эксплуатации.



Спрос и предложение на рынке производственной недвижимости. Вакансия. Актуальность 2024 год.

На III кв. 2024 г. фиксируется определенный спрос на производственные площади до 2000 кв.м. и производственные базы. Очень сложно найти готовый объект, который подошел бы под специфику производства определенного предприятия. Стандартная проблема универсальных объектов – нехватка электрических мощностей. Есть единичные объекты, что ранее использовались под определенное производство, которые могут идеально подходить, но нужно осознавать, что цена аренды либо продажи может превышать рыночную приблизительно на 20 %.

Идеальным решением становится BTS–строительство под заказчика. При этом решении можно применить все необходимые требования к помещению и стоимость строительства будет приблизительно равной стоимости строительства складского помещения.

Частым и быстрым решением обычно становится освоение универсального помещения (коробка-склад) под нужды производства.

В 2024 года на рынок вышли только залоговые банковские производственные готовые объекты общей площадью около 14 000 кв.м., которые предлагаются пока без аукционов. Но, опять же, у них тоже своя специфика, которая не является универсальной.

В 2025 году на рынок выйдет новых производственных объектов общей площадью 42 000 кв.м., которые будут иметь универсальное назначение производственно-складское.

Динамика стоимости качественных производственных объектов в зависимости от формата приобретения за кв.метр в долларах США с НДС 2020-2024 гг.

Формат приобретения объекта	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год
BTS продажи на МКАД и город	750	700	730	750	900
BTS продажи на МКАД до 15 км	500	500	550	600	860
Спекулятивный объект МКАД и город	700	670	700	700	950
Спекулятивный объект от МКАД до 15 км	500	480	560	550	900
Старый частный фонд	450	400	400	400	600
Старый госфонд	440	400	400	350	500

Динамика арендных ставок на аренду производственных помещений в эквиваленте в Евро с НДС за кв.м. 2019–2025 гг.

Форма объектов	2019 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год	2025 год
Современные объеты в черте города	7	5,6	6,2	6,2	7,5	8
Современные объеты за МКАД до 15 км	6	5,4	6	5,7	6,5	7
Старый частный городской фонд	5	4,1	4,5	4,5	6	6,5
Старый частный городской фонд за МКАД	4,5	3,8	3	3	4	4
Госфонд	3,8	3	3	3	4	4

12. ИНВЕСТИЦИИ В СКЛАДСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ.

В этом отчёте назрела необходимость обозначить проявляющийся интерес к складской недвижимости как к инвестициям. После пережитой пандемии во всем мире именно складская недвижимость подтвердила свой иммунитет к кризису. Так как без офиса и торговой площади, как оказалось, работать можно, то без склада нет.

Инвестиционные сделки начали свой старт с начала 2023 года. В 2023 году общая сумма именно инвестиционных сделок в Минском регионе оценивается около $15 млн. По итогам 2024 году прогноз около $20 млн. В России объемы инвестиций в складскую недвижимость колоссальны за последние 2 года.

Нельзя сказать, что склад показывает очень быструю окупаемость, но точно хорошую доходность и стабильность. Складской сегмент сейчас гораздо более интересный нежели офисный. Средняя доходность в Европе на складские площади 6-7 % годовых, в то время как на офисы и торговые около 5 %. В Москве доходность доходит до 10-12 %. В Минске же можно точно рассчитывать на 9-10 % годовых.

Плюсом инвестиций в недвижимость является фактор довольно простого управления объектом, в отличии от торговых центров и бизнес-центров. Достаточно 1-2 человека в зависимости от метража объекта. И количество арендаторов обычно 1 или 2, соответственно, и административные процедуры минимальны.

Оптимальные объекты для инвестиции в зависимости от бюджета:

Крупный инвестор от $5 млн – объекты класса А на МКАД либо до 10 км от МКАД. Арендный контракт от 3-ёх лет минимум. Арендная ставка на сегодняшний день 7,3 Евро с НДС и выше. Обязательны – стеллажная система, автоматическая система пожаротушения. Ввод в эксплуатацию – не старше 5-7 лет. Стоимость рыночная такого объекта с указанным выше контрактом стартовая: 980-950 $ с НДС по курсу НБРБ на день оплаты. На рынке предложение минимально и не афишируется.

Инвесторы от $1 млн и выше – объекты класса В+ на МКАД и до 5 км от МКАД. Год постройки не старше 10 лет. Обязательно – наличие системы пожаротушения, рампы, высота рабочая не менее 7,5 м. С mix назначением складское-производственное, желательно еще + торговое. Стоимость актуальная на старте – от 980 до 900 $ с НДС за кв.м.

На сегодняшний день очень перспективный и устойчивый сегмент – формат Light Industrial. Этот складской сегмент быстро находит арендатора и в принципе очень ликвиден и доходен. Обычно имеет mix назначение складское/офисно-торговое/шоу-рум. Распродается еще на стадии строительства. Стоимость готового объекта такого формата с арендатором на старте 980 -950 $ с НДС за кв.м. На нем подробно мы остановимся в другом разделе отчета.

Инвестиции на стадии долевого строительство без арендатора – тоже имеющий место быть вариант. Но обязательное условие – основательная проверка репутации девелопера и его портфолио. А также качественный анализ будущего объекта, его технических характеристик и расположения, а также подъездных и разворотных путей/ платных дорог. Стоимость долевого строительства на сегодня не сильно отличается от готового объекта, но в процессе переговоров может быть на 10-15 % дешевле. Но зато это новый современный объект, построенный уже по современным технологиям.

Не рекомендуются для инвестиций в складскую и индустриальную недвижимость **следующие типы/форматы недвижимости:**

- производственные помещения – узкий сегмент, который сразу отсекает большой пул потенциальных арендаторов. Нестабилен с точки зрения поведения на рынке во время кризиса;

- помещения класса С – старый фонд, нестабильные арендаторы, большое энергопотребление требует повышенного внимания к системам энергоснабжения и отопления, арендная ставка невысокая;

- объекты качественных стандартов класса А с отсутствием автоматической системы пожаротушения, с минимальным количеством доков, а также объекты, которые расположены вдалеке от основных Минских автомагистральных развязок и МКАД;

- объекты класса В без ворот на уровне 1,2 м, без системы пожаротушения, а также объекты, которые расположены вдалеке от основных Минских развязок и МКАД;

- объекты с превышением пропорции офисных АБК на складах более чем на 10-15 %. Это определенный балласт, и, если он сразу по контракту во всем объеме не отдан арендатору, его очень сложно сдать. И даже если изначально офис сдан, а потом высвободился, неарендованную часть сдать практически нереально, если к ним не прилагается аренда склада.

13. ФОРМАТ LIGHT INDUSTRIAL.

- Объекты, располагающиеся обычно на МКАД либо на трассах с хорошей видимостью общей площадью до 20 000 кв., разбитой на блоки от 1000 до 2 000 кв.м.
- Тип сооружения – современное здание прямоугольной формы, материал стен – сэндвич-панели, толщиной не менее 120 мм, железобетонные панели (опционально).
- Этажность – одноэтажное строение.
- Минимальная нагрузка на пол – 4 т/м.
- Высота пола от планировочной отметки 1,2 м, но дополнительно можно и 0.
- Минимум 1 ворота/1 док , но не менее чем 1 ворота на 750 кв.м.
- Наличие всех коммуникаций.
- Наличие автоматической системы пожарной сигнализации и автоматических систем пожаротушения.
- Предельная площадь застройки до 60% от общей площади участка.
- Возможность доступа крупнотоннажного транспорта.
- Наличие парковочных мест для крупнотоннажного и легкового транспорта.
- Наличие пожарных проездов.
- Доля АБК около 10 % от производственно-складских.
- Характер использования площадей – преимущественно производственно-складское.

Примеры объектов Light Industrial в Минском регионе.

Объект Light Industrial Мядельская трасса. Сдан в 2021 г. Площадь 15 000 кв.м. Площади проданы под инвестиции и компаниям под собственные нужды.

Строящийся объект на ул. Танковая, Минск. Общая площадь 15 000 кв.м. Сдача объекта IV кв. 2025 года.

Строящийся объект. Пересечение ул. Шаранговича - пер. Монтажников. Общая площадь 5000 кв.м. Сдача объекта IV кв. 2025 г.

Объект МКАД/выезд на Слуцкую трассу. Общая площадь 20 000 кв. Продан под инвестиции и собственные нужды покупателей. Сдан в 2016 г.

Это один из успешных проектов, где всегда нулевая вакансия с высокими рыночными арендными ставками.

Для предоставления более детальной информации по формату Light Industrial обращаться по контактным данным в конце аналитического отчёта.

14. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И СЦЕНАРИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ДО КОНЦА 2024 И ДО 2026 Г.

Выводы:

- складской сегмент в 2024 году, как и в последние 3 года, лидирует по своей стабильности и доходности;
- сам рынок в 2024 году инертен, но в то же время стабилизирован на хорошем уровне;
- вакансия в сегменте качественной складской недвижимости приблизилась к нулевой отметке;
- спрос превышает предложение на объекты от 1000 до 2000 кв.м.;
- относительный спрос на склады класса А, но абсолютно не регламентирован каким-либо внутренним долгосрочным планированием компаний заранее;
- в течении 2-ух лет будут формироваться новые потребности у крупных игроков и возможен вход новых, что приведет к определенному устойчивому спросу, который будет гармонично соотноситься с вновь вводимыми объектами до 2029 года;
- арендные ставки достигли своего максимума, возможны еще небольшие корректировки в сторону увеличения ставки, но в целом уровень цен аренды сохранится на длительный период и будет стабильный;
- себестоимость строительства и работы подорожала в разы, что, соответственно, привело к увеличение продажной стоимости и стоимости долевого строительства складской недвижимости;

- начался вход девелоперов в новые проекты, что приведет до 2029 года к значительному увеличению площадей, но это вовсе не будет обозначать переизбыток и рост вакансии. Скорее всего, мы придем к рыночной здоровой вакансии с хорошими стабильными рыночными арендными ставками;

- очень многое будет зависеть от макроэкономических изменений;

- инвестиционная привлекательность в складскую недвижимость набирает обороты как в РБ, так и во всем мире;

- положительную динамику показывает сегмент Light Industrial.

По всем вопросам и пояснениям
по данному отчёту обращаться:

ЭКСПЕРТ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

КРУПАТИНА КРИСТИНА

+375 (29) 627-87-86

Viber Telegram WhatsApp

KRUPATINA@IQPROPERTY.BY

РУКОВОДИТЕЛЬ
ООО «АЙ КЬЮ ПРОПЕРТИ ГРУПП»

«АЙ КЬЮ ПРОПЕРТИ ГРУПП»

УСЛУГИ / КОНСАЛТИНГ:

Концепции/реконцепции проектов.

Анализ и возможности использования участков.

Аудит, оптимизация существующих проектов.

Маркетинг коммерческой недвижимости.

Исследования рынка под заказчика.

Бизнес-планы проекта.

Подготовка презентационных пакетов по проекту/объекту.

Подбор покупателя/арендатора на готовые объекты и в долевое строительство, проведение переговоров.

Маркетинговое управление коммерческой недвижимостью.

IQ PROPERTY GROUP