

А. Д. Молокович

Институт бизнеса БГУ, Минск, Беларусь, molokovitch@tut.by

ТЕНДЕНЦИИ СКЛАДСКОЙ ЛОГИСТИКИ В БЕЛАРУСИ

Анализ динамики складской логистики за последние годы показал, что рынок I&L-недвижимости рос устойчивыми темпами. Тем не менее, прошедший 2023 г. свидетельствовал о значительном сокращении ввода новых складов. В этих условиях сохраняется спрос на складские площади при низкой их вакантности, которая составляет около 2 %. Расширяется география спроса, арендаторы проявляют интерес к складам на значительно большем удалении от МКАД, чем это было ранее. Имеет место стабильно высокий уровень ставок аренды на протяжении последних лет и, как ожидается, он сохранится в ближайшие годы.

Ключевые слова: рынок I&L недвижимости, складские площади, складские запасы, вакантность складов, спрос на складские площади, ставки аренды на склады, доходность складов

A. Molokovich

School of Business of BSU, Minsk, Belarus, molokovitch@tut.by

TRENDS IN WAREHOUSE LOGISTICS IN BELARUS

An analysis of the dynamics of warehouse logistics in recent years has shown that the I&L real estate market has been growing at a steady pace. However, the past 2023 indicated a significant reduction in the commissioning of new warehouses. Under these conditions, the demand for warehouse space continues with a low vacancy rate of about 2 %. The geography of demand is expanding, tenants are showing interest in warehouses at a much greater distance from the Moscow Ring Road than was previously the case. There has been a consistently high level of rental rates over recent years and is expected to continue in the coming years.

Keywords: I&L real estate market, warehouse space, warehouse inventory, warehouse vacancy, demand for warehouse space, rental rates for warehouses, warehouse profitability

Складская логистика Беларуси на начало 2024 г. включала 69 работающих логистических центров и других складских объектов различного класса. Если рассматривать данную инфраструктуру с точки зрения форм собственности, то 18 объектов находятся в собственности государства либо доля государства в них составляет свыше 50 %, а остальные объекты – в частной. При этом 51 логистический центр создан с участием белорусских инвесторов, таких как «Евроторг», «А-100», «Табак-инвест», «Белинтерпродуктон сохранится», «Дарида», «АЛИДИ-Вест», Алитрейд-АЛМИ, «Виталюр», «ЭЛЕКТРОСИЛА», «МИЛЛЕНИУМ ГРУПП», «БелВиллелсен», «Ромакс», «Астомстрой», «Либретик», М&М, а также иностранных инвесторов из Азербайджана, Бельгии, Ирана, Китая, Литвы, Польши, России, Украины, Сербии, Турции и Чехии.

На конец 2023 г. рынок I&L-недвижимости в Минске и в 25 км от МКАД составлял 1 млн 612 тыс. м² или 82 % от всего объема недвижимости в Беларуси [1]. При этом 33 % составляли транспортно-логистические и распределительные центры, 31 % – производственно-складские объекты и 27 % – складские комплексы.

В последние годы рынок I&L недвижимости рос устойчивыми темпами, о чем свидетельствуют данные рис. 1. Так, за период 2020-2022 гг. в среднем ежегодно вводилось в строй около 118 тыс. м² складских площадей. Однако в 2023 г. процесс существенно затормозился – за год было введено только 36,5 тыс. м² складских площадей.

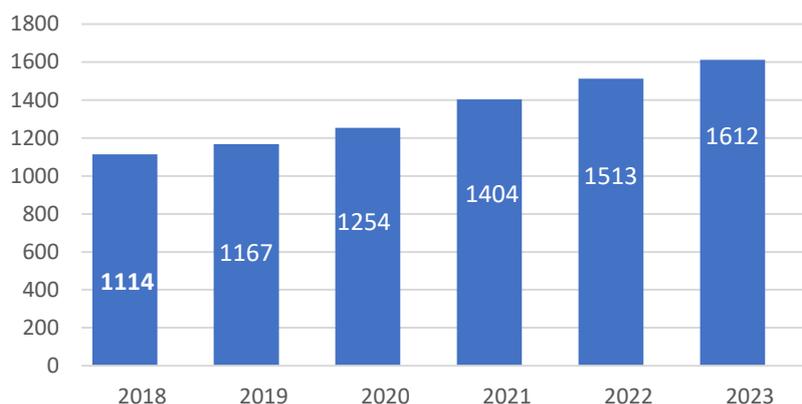


Рис. 1. Динамика предложения I&L недвижимости в Беларуси, тыс. м²

Источник: [2]

Были завершены небольшие специализированные складские объекты из числа так называемых «нестоковых». В частности, в декабре в границах МКАД ООО «БелЛитПроект Плюс» завершило строительство двух небольших производственно-складских комплексов класса В, по 2 тыс. м² каждый; за территорией БЦ «Сухарево» завершена 2-я очередь складского комплекса класса А площадью 9,5 тыс. м², принадлежащего ООО «Группа компаний ТМС»; в Минской области в поселке «Дроздово» в конце 2023 г. введен многофункциональный комплекс площадью 10 тыс. м²; в Минске на ул. Корженевского ООО «1К-Лоджистик» ввело в эксплуатацию складской комплекс класса В площадью 13 тыс. м². Однако их ввод не оказал особого влияния на рынок аренды.

В 2024-2025 гг. планируется ввод более 300 тыс. м² складских площадей. Основным драйвером спроса на большие складские площади были быстрое развитие компаний сектора электронной торговли, рост компаний традиционной розницы, а также изменение логистики доставки товаров. Значительный рост объемов продаж в республике через интернет-площадку Wildberries обусловил необходимость создания собственного складского комплекса фирмы. Поэтому в ноябре 2023 г. компания в лице белорусского юрлица ООО «ВБ БелЛогистик» приобрела в собственность участок площадью 27 га, на котором намерена построить распределительный логистический центр на территории ИП Великий Камень площадью свыше 120 тыс. м². Эта же компания открыла новый довольно крупный региональный центр в Бресте. Из сектора традиционной розницы компания «Доброном» арендовала целиком новый склад в комплексе ТЛЦ «Прилесье» [1]. Только предполагаемый ввод складов Wildberries позволит превысить среднегодовой ввод складских площадей за последние годы. Тем не менее, эксперты считают, что сроки и объемы реализации проектов могут затянуться, так как многие девелоперы не торопятся принимать решения из-за неопределенности складской логистики в стране.

Численность профессиональных операторов сократилась с 14 на конец 2021 г. до 9 на конец 2023 г.

Сложность ситуации в отраслях-драйверах экономики Беларуси привела к тому, что объем складских запасов на конец 2023 г. в денежном выражении составил 8,316 млрд р. Складские запасы к среднемесячному объему производства в целом по республике составили 65,8 %, а в Минске они достигли 94,3 %. Несмотря на рост экспорта товаров на 5,7 % и импорта – на 14,9 % (на 1.12.2023 г.), грузооборот составил 82,3 % к соответствующему периоду прошлого года.

Данные факторы обуславливают повышенный спрос на складские площади, который остро стал ощущаться на фоне небольшого объема ввода новых объектов в прошлом году. В условиях роста складских запасов у основных производителей промышленной продукции этот объем явно недостаточен для удовлетворения растущего спроса на складские площади, что подтверждает

крайне низкая их вакантность – 2 %. Благодаря сложной ситуации со сбытом готовой промышленной продукции, а также небольших объемов роста складских площадей рынок складской логистики и складов в целом продолжил оставаться наиболее устойчивым и стабильным сегментом коммерческой недвижимости в течение всего 2023 г. Стабильно высокими сохранились спрос и ставки аренды, а стабильно низкими – вакантность и предложение.

Превышение спроса над предложением вынуждает арендаторов рассматривать варианты на более длинном транспортном плече. Так, еще не так давно основным требованием при выборе складов было их размещение в пределах МКАД либо не далее 2 км от МКАД. Три года назад принимались во внимание объекты в 8-10 км от МКАД, а во втором полугодии 2023 г. компании были готовы рассматривать склады в пределах 50 км от МКАД.

В свое время эксперты рынка I&L-недвижимости рекомендовали девелоперам обратить внимание на локацию по периметру МКАД-2 и особенно в местах развязок с радиальными автомагистралями. В то время можно было претендовать на большие и недорогие земельные участки под инвестиционные проекты, которые уже могли быть завершены и востребованы арендаторами. Однако, в то время прогноз экспертов по недвижимости не был услышан бизнесом.

Рост спроса на складские площади в сложившихся условиях обусловил стабильно высокий уровень ставок аренды на протяжении последних лет, в том числе в начале 2024 г. (рис. 2).

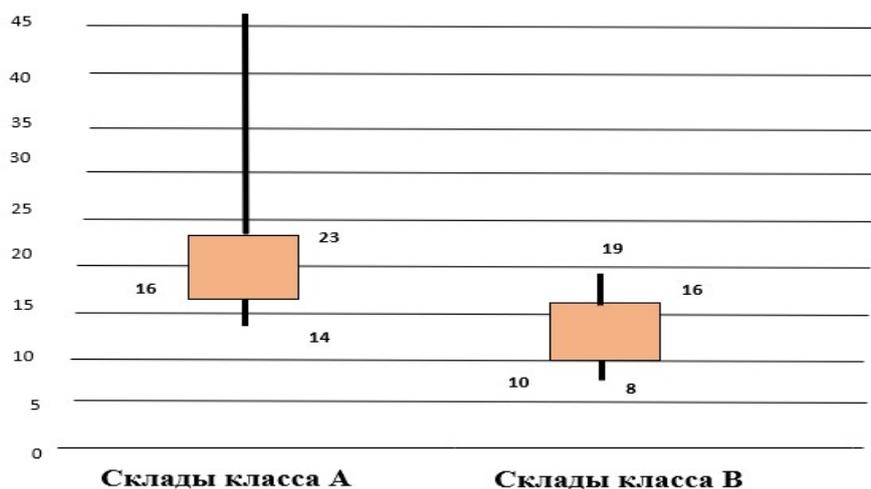


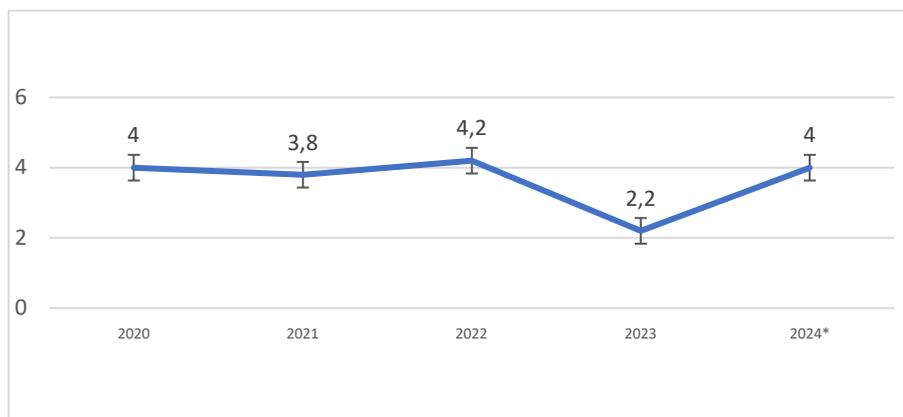
Рис. 2. Диапазоны ставок арендной платы на складские площади в г. Минске и пригородах, р./м² без НДС и эксплуатационных расходов

Источник: [3]

Так, ставки арендной платы на склады класса А колебались от 16 до 23 р./м², а класса В – от 8 до 16 р./м². В тоже время этот показатель на отдельные виды качественных специализированных складов, предназначенных для хранения определенных групп товаров, поднимался выше 45 руб. за 1 м². При этом стабильный спрос на складские площади был не только в Минске, но и в пригородах и других регионах страны. К примеру, в конце 2023 г. в Бресте был сдан в аренду крупный склад по ставке, эквивалентной 6 евро, в то время как административно-офисные помещения с трудом сдавались по ставкам от 2 до 5 евро. В целом рост ставок к концу прошлого года замедлился. В среднем аренда одного квадратного метра склада в Минском регионе составляла 6,5 евро в месяц, а стоимость аренды в новых объектах была еще выше.

Для сравнения этот показатель составлял в Москве 6,6 евро, в Санкт-Петербурге – 5,6 евро, в Варшаве – 5 евро, в Вильнюсе – 4,2 евро, в Таллине – 3,3 евро, в Риге – 2,9 евро за м² в месяц [4].

Вакантность площадей на протяжении 2020-2022 гг. оставалась приблизительно на одном уровне и составляла около 4 %. Однако на протяжении 2023 г. этот показатель начал резко снижаться и к концу прошлого он уменьшился почти в 2 раза. Поэтому на конец 2023 г. вакантность оказалась на недопустимо низком уровне и составляла около 2 % от предложения. На рынке в основном свободны склады размером до 2-3 тыс. м², в то время как спросом пользуются большие площади. Также вакантность сложилась по таким признакам, как низкий класс помещения и в тоже время высокая ставка за него, сложности с подъездными путями, удаленность складов от потребителей и т. д. В целом на рынке постоянно имеются заявки приблизительно на 80 тыс. м² складских площадей, закрыть которые в ближайшее время не представляется возможным. Тем не менее эксперты считают, что с вводом в эксплуатацию ожидаемых новых 300 тыс. м² площадей вакантность вернется на прежний уровень (рис. 3).



Примечание. 2024* – ожидаемое значение

Рис. 3. Вакантность в сегменте I&L недвижимости

Источник: [3]

Доходность складской недвижимости Минского региона достаточно высокая – 10,5 %, что коррелирует с самой высокой доходностью складов в Москве и Санкт-Петербурге. Для сравнения в Польше доходность составляет 5,3 %, а в странах Балтии – 6,5-6,8 % [5].

Проведенные исследования в области I&L-недвижимости позволили сделать следующие выводы.

1. Сложившееся положение в сфере сбыта готовой продукции основными драйверами белорусской экономики обусловило высокий спрос на склады, который оказался значительно выше предложения. Так, на конец 2023 г. было вакантно немногим более 20 тыс. кв. м. складских площадей. Причем это были в основном разрозненные и не совсем удобные для бизнеса объекты недвижимости. В то же время неудовлетворенных заявок было приблизительно на 80 тыс. м².

2. Ожидаемые риски падения интереса к I&L-недвижимости со стороны сектора электронной торговли не подтвердились. Наоборот, крупные российские игроки в этой сфере, которые быстрыми темпами развивают электронную торговлю в республике, заявили о желании приобрести большие участки и построить там свои распределительные центры.

3. Также неудовлетворенный спрос образовался у крупных импортеров, так как имел место рост импорта, значительную долю которого составил потребительский импорт, требовавший больших площадей для его хранения и распределения.

4. Учитывая запланированный высокий темп роста ВВП страны, которому трудно будет обеспечить соответствующий рост экспорта товаров, а также значительный рост импорта продуктов потребления, всё это обусловит высокий спрос на складскую недвижимость

5. Как результат, расширится география спроса. Учитывая, что основной спрос на I&L-недвижимость формируется в Минске и ближайших регионах, то новые склады будут размещаться, главным образом, на большей удаленности от МКАД, что увеличит транспортное плечо и, соответственно, транспортные расходы.

6. В этих условиях ставки аренды сохранятся стабильно высокими.

7. Ввод новых площадей в ближайшее время будет незначительным, если компания Wildberries не сможет реализовать свой грандиозный план.

Список использованных источников

1. Рынок производственно-складской недвижимости: итоги 4-го квартала 2023 года [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://belretail.by/article/ryinok-proizvodstvenno-skladskoj-nedvijimosti-itogi-go-kvartala-goda>. – Дата доступа: 18.03.2024.

2. Рынок I&L-недвижимости Минска находится на пике своего развития. Итоги года [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://belretail.by/article/ryinok-i-l-nedvijimosti-minska-nahoditsya-na-pike-svoego-razvitiya-itogi-goda>. – Дата доступа: 18.03.2024.

3. NAI belarus: рынок складской недвижимости Беларуси. Итоги 2023 года [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cre.ru/analytics/93807>. – Дата доступа: 18.03.2024.

4. Ситуация на рынке складской недвижимости: высокие ставки и мало предложений [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://m.pro-n.by/news/kommercia/13258/>. – Дата доступа: 19.03.2024.

5. На рынке складской недвижимости не хватает новых объектов [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://neg.by/novosti/otkrytj-na-rynke-skladskoj-nedvizhimosti-ne-khvataet-novykh-obektov/>. – Дата доступа: 19.03.2024.

6. Рынок современных складов в 3-м квартале не отметился новыми проектами [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://belretail.by/news/ryinok-sovremennyih-skladov-v-m-kvartale-ne-otmetilsya-novyimi-proektami>. – Дата доступа: 25.03.2024.

7. Рынок складской логистики: вызовы, прогнозы и рекомендации экспертов [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://ilex.by/rynok-skladskoj-logistiki-vyzovy-prognozy-i-rekomendatsii-ekspertov/>. – Дата доступа: 25.03.2024.