**ИНФОРМАЦИЯ О РАЗВИТИИ РЫНКА (СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ)**

 **ОКТЯБРЬ 2015г.**

МИНСК 2015

С I по IV квартал 2015 г. в эксплуатацию не вводились крупные новые объекты, за исключение небольших объектов в Минском районе до 6 000 кв.м.

Часть площадей класса В + / А введенных в конце прошлого года вакантны.

Вакантность складских площадей относительно классов А и B 2015 года до конца 2015 (с учетом расторгаемых контрактов):

 Можно отметить, что объекты класса B больше пользуются спросом относительно объектов класса А и С. Это объясняется тем, что объекты класса В в большинстве своем предлагаются в аренду блоками от 1 000 кв.м и техническими характеристиками привычными большинству пользователей (высота до 8м, рампы внешние). Склады класса А предполагают единовременно большое количество инвестиций в виде стеллажной системы, технике по работе на большой высоте, автоматизированной системой управления складом, количеством операций, что предполагает увеличение рабочих мест. В настоящее время для большинства компаний это все непозволительная роскошь. А склады более привычного класса B, не требуют каких-либо инвестиций и внутренних изменений.

 Склады класса С сейчас представлены в большинстве своем помещениями неиспользованными государственными объектами. Это касается больших объектов. Также достаточно много некачественных объектов и в частной собственности, которые были приобретены в свое время по бросовой цене на аукционах. Сейчас для многих это неактивный балласт, который если и в аренде, то по минимальным ставкам.

 Стоит отметить, что текущие экономические условия, а также состояние рынка складской недвижимости в значительной степени повлияют на структуру и объем предложения: ограничение доступа к проектному финансированию на фоне снижения объемов спроса вынуждает девелопе-

ров пересматривать планы, как по началу строительства объектов, так и продолжению реализации текущих. Также в условиях изменения конъюнктуры рынка ряд девелоперов переориентирует спекулятивные

проекты, строительство которых еще не началось, в объекты, которые будут построены под конкретного клиента. По нашим прогнозам, снижение объема вводимых в эксплуатацию качественных складских площадей может составить порядка 40%.

 I-II-III кварталы 2015 г. показали заметное снижение объемов поглощения. При этом активность текущих арендаторов складских площадей была высокой. И это связано, прежде всего, с их желанием получить для себя более выгодные по сравнению с имеющимися условия аренды, а также получить более качественные площади. Они рассматривают как возможность пересмотра коммерческих условий по имеющимся договорам аренды, так и переезд. Текущий объем свободных площадей в Минском регионе дает арендаторам возможность выбора. Несмотря на низкий уровень прироста площадей, предложение их на рынке увеличивается.

В 4 квартале 2015 г. ожидается дальнейшего снижения спроса на складские помещения. Основной объем сделок по складам класса А по-прежнему будет приходиться на оптовые торговые компании.

Отмечается рост активности со стороны арендаторов производственного сектора. Запрашиваемые площади от 500 метров до 2 000 кв.м.

 Текущая ситуация предполагает то, что когда на рынке накопиться заметное число свободных складских помещений, и в течение двух следующих лет при скромных объемах ввода и возможном устойчивом восстановлении спроса вакантные площади постепенно будут поглощаться, в результате чего предложение на рынке со временем достигнет минимальных значений.

Сделки по продаже готовых складских объектов минимальны. Так как владельцы объектов, особенно класса А, держат стоимость кв. м на довольно высоком уровне. И это объясняется тем, что при строительстве такого уровня объектов год-два назад себестоимость кв. м была также высокой.

 Многие компании отказываются от намеченных проектов строительства складских площадей, а соответственно выставлено на реализацию большое количество участков, особенно те, на которые не проведены соответствующие коммуникации /инженерные сети.

Продолжают реализовывать проекты сильные девелоперы с опытом, на уже освоенных участках, имеющие все коммуникации. Именно эти девелоперы и в состоянии предложить конкурентоспособную стоимость строительства кв.м.

Тем не менее, не смотря на непростую экономическую ситуации, имеются крупные компании, которые рассматривают приобретение/строительство собственных площадей, так как, в долгосрочной перспективе аренда всегда оказывается дороже, чем покупка помещения. К тому же, ставки арендной платы периодически растут, что очень неудобно для четкого планирования расходов.

**Средняя арендная ставка/ с*реднее окончательное предложение по итогам переговоров* относительно класса складов октябрь 2015г.**

Динамика средних арендных ставок декабрь 2014 –октябрь 2015

Евро с НДС кв.м.

 В графике отражена средняя арендная ставка. Более высокую арендную ставку держат те владельцы недвижимости, которые еще имеют арендаторов, но уже получили уведомления о расторжении договоров. Так же арендная ставка зависит от местонахождения объекта, ярусности хранения, наличия стеллажей.

Большую роль в настоящий момент в вакантности площадей класса А сыграл торговый оператор «Евроторг». Им были заключены договора аренды на крупные складские объекты, которые были расторгнуты в течении нескольких месяцев.

***Объем введенных и запланированных к вводу складских площадей.***

**Стоимость продажи/долевого строительства складских площадей**

***В ДОЛЛАРАХ С НДС***

 В диаграмме указана средняя стоимость. В зависимости от размера финансирования и технического задания стоимость строительства может корректироваться как в большую, так и меньшую сторону.