

ВЛИЯНИЕ COVID-19 НА РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

COVID-19 оказал огромное влияние на различные отрасли экономики, включая рынок коммерческой складской недвижимости. Несмотря на то, что ситуация постепенно стабилизируется, последствия пандемии будут ощущаться в этой отрасли еще долгое время. Пандемия COVID-19 привела к значительным изменениям в поведении потребителей и бизнеса. Большинство людей начали делать покупки онлайн, что привело к увеличению спроса на складскую недвижимость. Однако, эти изменения также привели к изменению спроса на определенные типы складов.

Складские помещения, предназначенные для хранения продуктов питания и медицинских товаров, стали востребованы больше, чем когда-либо ранее. Это связано с увеличением потребления этих товаров и необходимостью хранения больших запасов на случай возможных проблем с поставками. С другой стороны, склады, предназначенные для хранения товаров, которые не являются первой необходимостью, таких как одежда, обувь и другие товары, стали менее востребованы. Это связано с тем, что многие компании, занимающиеся продажей этих товаров, сократили свою деятельность из-за пандемии.

Несмотря на ухудшившуюся конъюнктуру, рынок современных складов в 2022 году оказался самым стабильным сегментом среди всех секторов коммерческой недвижимости. Это касается, как ставок аренды, спроса, вакантности, так и реализации новых проектов. Наряду с этим на рынке появляется больше предложений для создания производств [1].

Спрос в сегменте складов на протяжении 2022 года сохранялся наиболее стабильным и устойчивым среди всех сегментов коммерческой недвижимости. У него такая специфика: бурно развивается экономика – инфраструктура логистики в виде складов нужна; работает на склад наша экономика, что для Беларуси очень характерно. Также еще сработало то, что был незначительный ввод новых качественных складов (только 46 тыс. м²), тогда как предложение старых постепенно сокращается. Происходит регенерация промзон в черте города, устаревшие складские объекты или перепрофилируются, или идут под снос. Так, на одного жителя Минска на начало 2022 года приходилось немногим более 0,7 м² площади современных складов, что в два-три

раза ниже, чем в столичных агломерациях соседних государств. Кроме того, пристоличные логистические комплексы и распределительные центры национальных ритейлеров и интернет-магазинов зачастую обслуживают еще и бизнес в других регионах. Вместе с тем высокий спрос на склады позволил обеспечить вакантность площадей на низком уровне. По состоянию на конец 2022 года она составляла 4% [2].

Ставки сильно не изменились. Если ставки традиционно рассматривать в евроминале, на них влияла курсовая разница. В складском сегменте не редкость, когда ставки уже указываются в рублях, без привязки к евроминалу. И, например, ставки в 12 рублей за один и тот же объект на середину мая при курсе евро – 2,6 рубля и на середину сентября при курсе 3,07 – разные в пересчете на евро.

В производственно-складском сегменте, в отличие от офисной и торговой недвижимости, было значительно меньше обращений к девелоперам с предложением пересмотра ставок и/или фиксации курса на определенном уровне ввиду сложности аргументации такого пересмотра. Кроме того, пандемия COVID-19 привела к изменению требований к безопасности на складах. Компании теперь должны обеспечивать социальную дистанцию, использовать средства индивидуальной защиты и проводить регулярную дезинфекцию помещений [3]. Лидерами, формировавшими спрос, были торговые компании и дистрибьюторы. Кроме потребностей в складах в обычном объеме, этой категории арендаторов понадобилось держать дополнительные площади из-за санкций и решения ряда международных компаний-производителей прекратить работу на рынке Беларуси. Поэтому компании-импортеры, работавшие на данных рынках и с данными компаниями, стремились создать складские запасы, чтобы обеспечить себе работу на некоторое время.

ЛИТЕРАТУРА

1. ilex [Электронный ресурс]: Главная – экономика и финансы – Режим доступа: <https://ilex.by/zatovarilis-po-polnoj-kak-skladskaya-nedvizhimost-vyigrala-ot-krizisa/>. – Дата доступа: 22.04.2023.

2. belretail [Электронный ресурс]: Статьи – Режим доступа: <https://belretail.by/article/ryinok-skladskoy-logistiki-2022>. – Дата доступа: 22.04.2023.

3. probusiness [Электронный ресурс]: Рынки – Режим доступа: <https://probusiness.io/markets/7551-pochemu-novye-biznes-centry-pod-udarom-i-chto-zhdet-rynok-kommercheskoy-nedvizhimosti-v-belarusi.html>. – Дата доступа: 22.04.2023.