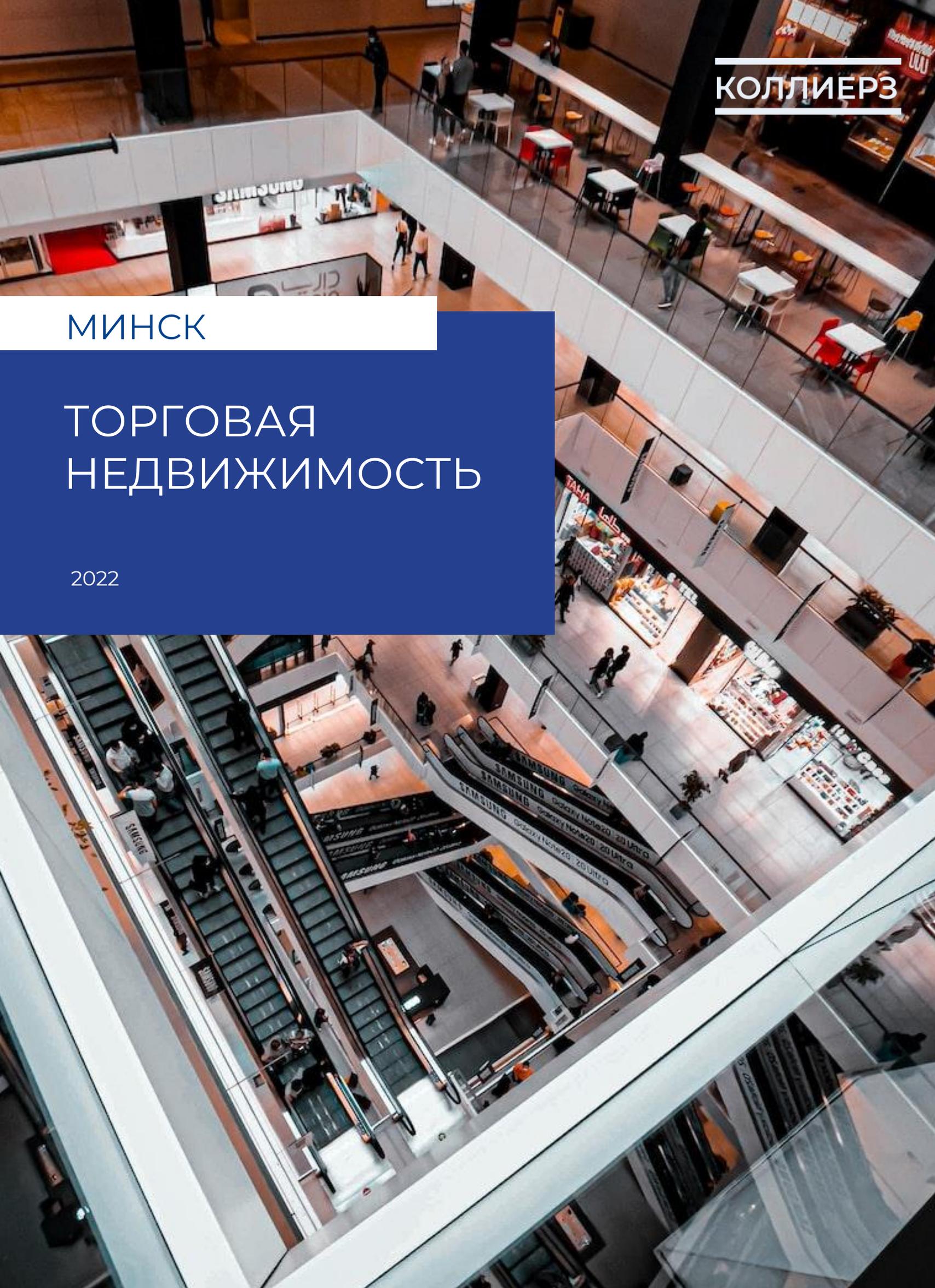


КОЛЛИЕРЗ

МИНСК

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

2022



ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

Рынок современной крупноформатной торговой недвижимости города Минска оказался наиболее устойчив к происходящим в 2022 году изменениям. В наиболее успешных торговых центрах посещаемость к концу года практически вернулась к уровню доковидного 2019 г. Динамика роста вакантности и снижения ставок аренды в торговых объектах не была значительной.

По итогам 2022 года в г. Минске предлагалось порядка 1 452,2 тыс. кв. м валовой арендной площади (GLA) в торговых объектах современного формата. В 2023-2024 годах ожидается

ввод более 340 тыс. кв. м торговых площадей.

В течение года на рынке проходили значительные ротационные процессы, в том числе вызванные уходом с рынка иностранных ритейлеров и финансовой несостоятельностью отечественных, успешные ритейлеры продолжали свое развитие.

В 2022 г. ставки аренды в современных торговых центрах незначительно снизились. В связи с вводом новых объектов в 2022 году, вакантность на конец года немного выросла и составила 9,6%.

Таблица 1

Основные индикаторы рынка

	2020	2021	2022
Общее предложение GLA ¹ , тыс. кв. м	1 332,2	1 403,7	1 452,2
Ввод, тыс. кв. м	71,5	0	48,5
Вакантность, %	7,1	7,2	9,6
Средняя цена сделки купли/продажи с НДС, долл. США/1 кв. м	1 110	814	823

Диапазон ставок аренды в торговых центрах, 1 кв. м/мес., Евро²:

- до 50 кв. м	38-175	38-173	36-164
- 50-100 кв. м	22-89	22-89	21-85
- 100-500 кв. м	15-57	15-56	14-48
- свыше 500 кв. м	8-26	8-26	8-24

¹ GLA – Gross Leasable Area или валовая арендопригодная площадь.

² Ставки арендной платы приведены в евро за 1 кв. м/мес. без НДС и операционных расходов по действующим договорам

Источник: Коллиерз

НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В 2022 году в г. Минске впервые с 2020 года состоялся ввод новых крупноформатных торговых объектов: торгово-развлекательный центр Green Time арендопригодной площадью

13 тыс. кв. м и торгово-развлекательный комплекс Minsk City Mall (GLA 17 тыс. кв. м), в торгово-развлекательном комплексе «Экспобел» введен новый корпус (GLA 18,5 тыс. кв. м).

Таблица 2

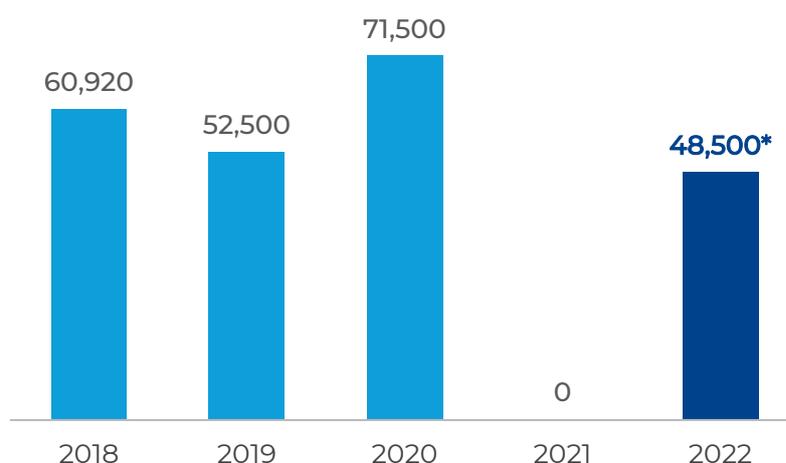
Характеристики введенных ТЦ

Объект	Адрес	GVA, кв. м	GLA, кв. м	Девелопер	Паркинг
Green Time	ул. Рудобельская, 3	33 000	13 000	«ГлавИндустрия-Строй»	840 м/м
ТРЦ «Экспобел», 3-я оч. 2 ПК	ул. Мирошниченко/ МКАД	32 366	18 500	«Выставочный центр «Аквобел»	3 206 м/м
Minsk City Mall	ул. Толстого, 1	47 012	17 000	«Амтел Сити Молл»	593 м/м
Итого:		112 378	48 500		

Источник: Коллиерз

Диаграмма 1

Динамика нового предложения торговых площадей в Минске (GLA), тыс. кв. м

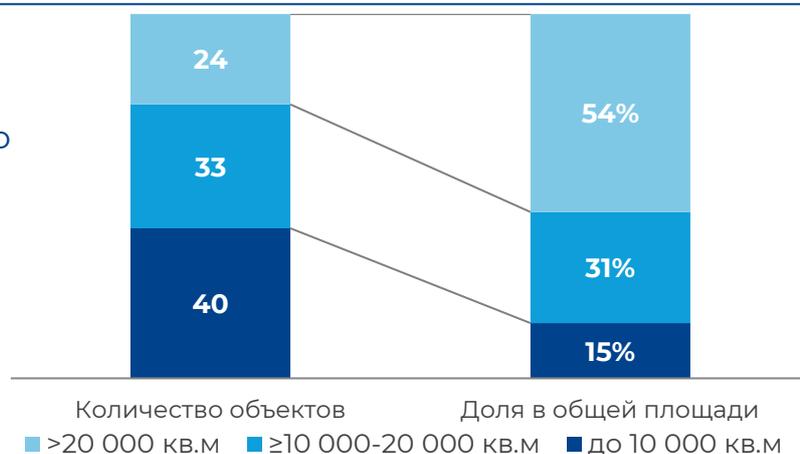


* с учетом 3-й оч. 2 ПК ТРЦ "Экспобел"

Источник: Коллиерз

Диаграмма 2

Распределение современных торговых площадей в г. Минске по размеру (GLA), декабрь 2022 г.



Источник: Коллиерз

СТОК И ПЛАНИРУЕМЫЕ К ВВОДУ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ

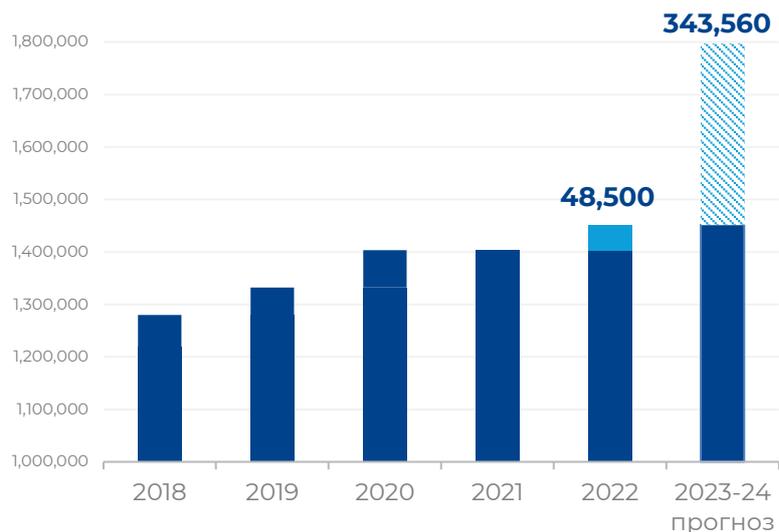
За 2022 год сток торговых площадей в Минске увеличился на 48,5 тыс. кв. м и на конец года составил 1 452 тыс. кв. м.

Реализация ряда крупных проектов коммерческой недвижимости в Минске в 2023-2024 годах должна значительно увеличить сток, в первую очередь, основной вклад ожидается от ТРЦ «Авиа

Молл» торговой площадью 90 тыс. кв. м, ТРЦ «Галерея Сеница» (GLA 27 тыс. кв. м), ТЦ в МФК Prizma (22 тыс. кв. м торговой площади), а также анонсированное до конца 2023 года открытие торгового дома белорусских товаров в экс-ТРЦ «Магнит Минска» (GLA около 54 тыс. кв. м).

Диаграмма 3

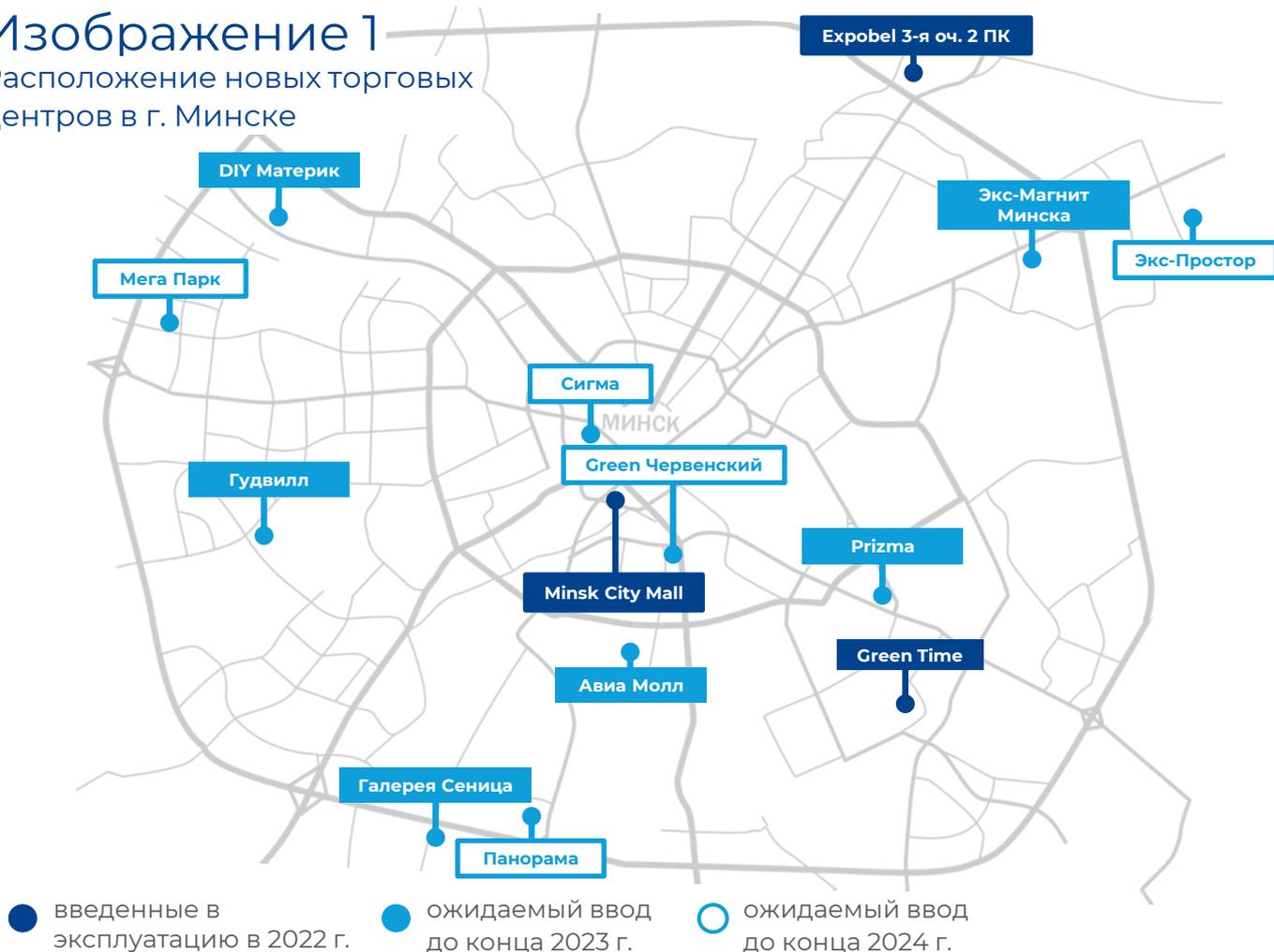
Динамика и прогноз стока современных торговых площадей в г. Минске, кв. м



Источник: Коллиерз

Изображение 1

Расположение новых торговых центров в г. Минске



Источник: Коллиерз

СПРОС И ВАКАНТНОСТЬ

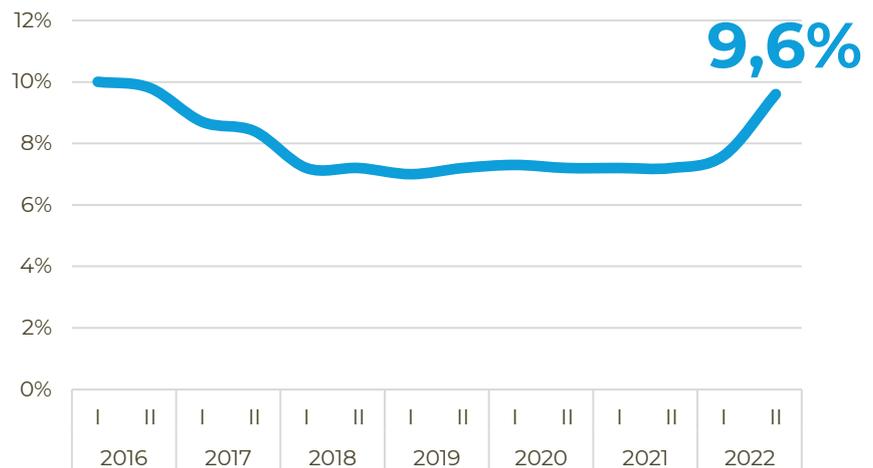
Структура спроса на помещения по размеру на протяжении последних лет остается условно стабильной, среди арендаторов по-прежнему преобладает

спрос небольших площадей.

В 2022 году в торговых центрах появлялись мультибрендовые пространства: «We are» в ТРЦ «Дана

Диаграмма 4

Динамика вакантности площадей в торговых центрах г. Минска



Источник: Коллиерз

Молл» и «TREND PARK» в ТРЦ Galleria Minsk. Развлекательная составляющая пополнилась ледовым катком в ТРЦ DiaMond City, в ТРЦ Palazzo открылись кинопространство «Mooon» и «Синемариум», фудмолл «Конкорс» и фитнес-центр заработали в ТРЦ Galileo, музей популярной науки «Квантум 2.0» в ТРЦ «Титан».

Структура торговых центров стала все более соответствовать общемировым тенденциям: снижается доля гипермаркетов и магазинов электроники и бытовой техники (минус 4 п.п. за год), растет доля объектов общественного питания, досуга и развлечений (годовой рост 5 п.п.). В целом, торговые центры становятся в первую очередь местом встречи и совместного времяпрепровождения, и уже во вторую – местом покупок. Эта тенденция в последние два года все более присуща и Минску.

Торговые центры, не отвечающие современным тенденциям, достаточно быстро постепенно умирают вместе со своими арендаторами («Арена Сити», «Европа», «Паркинг» и т.п.). Ряд торговых центров взяли курс на «беларуский колорит». Вслед за ТЦ «Столица» о реконцепции в схожем формате заявил ТЦ «Купаловский», долгострой «Магнит Минска» также сориентировали на наполнение отечественными брендами.

Национальные розничные сети с лета

2022 г. возобновили свое развитие. Наиболее активно развивались «Соседи» и «Санта», которые приросли почти на сорок новых магазинов каждая. Чуть скромнее, но тоже активно, прирастали новыми магазинами «Доброном» и «Евроопт», каждая из которых открыла около десяти новых магазинов. «Green», «Гиппо», «Светофор» и «Простор» открывали единичные, но крупные объекты.

Ввод новых площадей во второй половине 2022 г. незначительно отразился на росте вакантности. По ранее введенным объектам вакантность даже сокращалась из-за отсутствия ввода новых объектов торговой недвижимости в предыдущие годы. Новые магазины, особенно в течение второго полугодия, открывались во всех ТОПовых торговых центрах: наиболее активно в Galileo, «Корона-Замок», Palazzo, «Экспобел», Green City и «Тивали».

Таким образом, рост вакантности в конце 2022 года до 9,6% является статистическим и, скорее всего, будет непродолжительным.

В целом по рынку крупноформатной современной торговой недвижимости города Минска в ближайшее время реальная вакантность вернется к прежнему уровню в пределах 7,2-7,6% от стока.

СТАВКИ И СДЕЛКИ

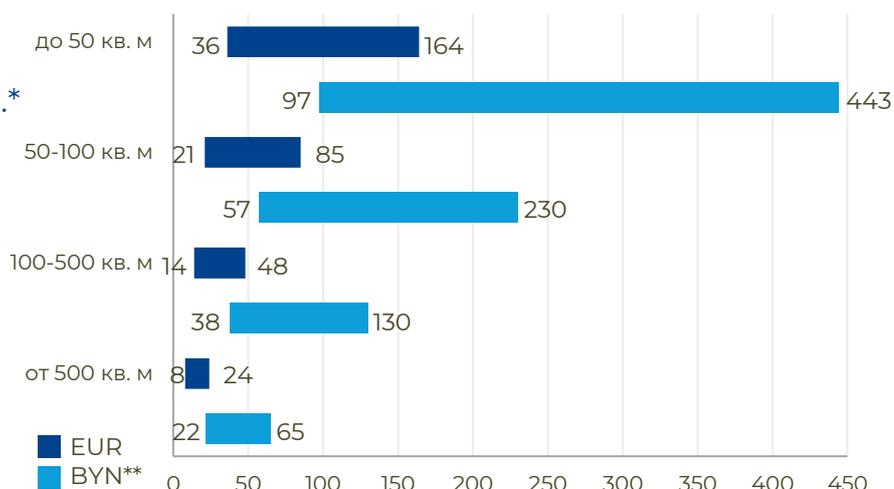
В 2022 году на минском рынке торговой недвижимости не было такого резкого снижения ставок, как в офисном сегменте. В течение нескольких месяцев в начале года наблюдалось снижение ставок в валютном эквиваленте по объектам, где арендаторы в большинстве своем уплачивали процент от товарооборота. К концу периода эта

разница нивелировалась, и процент от выручки оставался популярным инструментом арендных отношений.

Можно констатировать, что в настоящее время ставки аренды в валютном коэффициенте находятся на прежнем уровне, и значительных потрясений на рынке не произошло.

Диаграмма 5

Ставки аренды в торговых центрах Минска, за 1 кв. м/мес.*



* без НДС и операционных расходов

** По средневзвешенному официальному курсу за декабрь 2022 г., установленному Национальным банком в размере 2,7064 BYN за 1 EUR

Источник: Коллиерз

Диаграмма 6

Ставки аренды сетевого ритейла в г. Минске, за 1 кв. м/мес.*



* без НДС и операционных расходов ** до 200 кв. м торговой площади

*** По средневзвешенному официальному курсу за декабрь 2022 г., установленному Национальным банком в размере 2,7064 BYN за 1 EUR

Источник: Коллиерз

В 2022 году на рынке торговой недвижимости города Минска было совершено 11 сделок купли-продажи крупных (от 500 кв. м) торговых площадей. Общий объем сделок составил 38 тыс. кв. м на 31 млн. долл. США с НДС.

Сделки совершались и между продуктовыми ритейлерами («Просторитейл», «Табак-инвест», «Виталюр», «Евроторг»), в большинстве случаев без привлечения финансирования.

Крупнейшая на столичном рынке в 2022 г. сделка состоялась в отношении здания ТЦ «Е-Сити» (ул. Иосифа Гошкевича, 3) общей площадью 11,8 тыс. кв. м и стоимостью 15,1 млн. долл. США с НДС между компаниями «Евроторг» и «Табак-инвест».

Сделка с самой высокой стоимостью площади (1 330 долл. США с НДС за 1 кв. м) совершена между компаниями «Виталюр» и «ЦБК-торг» в отношении супермаркета (ул. Космонавтов, 5А) общей площадью 2,1 тыс. кв. м и стоимостью 2,7 млн. долл. США с НДС.

Изображение 2

Торговый центр «Е-Сити», г. Минск, ул. Иосифа Гошкевича, 3



Источник: megapolis-real.by

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ

По итогу 2022 года в г. Минске обеспеченность населения торговыми площадями составляет 715 кв. м на 1 тыс. жителей, что в целом достаточный уровень для комфортного обслуживания населения, при этом в плане качества его состояние еще далеко не насыщено.

Рынок торговой недвижимости оказался устойчивым к влиянию санкционного давления, уходу зарубежных брендов или административному ценовому регулированию и запрету на заключения договоров аренды в «валютной привязке». Например, «Гиппо» уже арендовал 2 700 кв. м под супермаркет в строящемся ТЦ в МФК Prizma.

Вакантность в среднесрочной перспективе вырастет за счет нового ввода торговых центров). В настоящее время, по мере заполнения площадей в Minsk City Mall, ожидается, что вакантность вернется к естественному уровню 7-8%. Только торговые центры устаревшего формата и/или с невнятной концепцией будут демонстрировать рост вакантности.

Ротация в наиболее крупных и успешных торговых объектах будет происходить в единичных случаях, в то время как крупные площади будут преобразовываться в мультибрендовые и/или развлекательные пространства.

Ставки аренды находятся в равновесном значении, их изменение маловероятно. Некоторое снижение ставок допускается во вводимых новых торговых центрах до уровня, позволяющего девелоперу обслуживать банковские кредиты, а арендатору функционировать в условиях снижения покупательской способности.

Покупательская способность будет снижаться под влиянием сразу нескольких факторов: роста потребительских цен, снижения уровня доходов населения, выводом средств в иностранную валюту для обеспечения финансовой безопасности и т.п.

Роль развлекательной составляющей и питания в торговых центрах будет расти, продолжится процесс укрупнения фуд-кортов и увеличения доли арендаторов из категории общественного питания.

О Коллиерз

Надежный партнер и ведущий эксперт по коммерческой недвижимости в Республике Беларусь. С 2007 года мы помогаем локальным и международным игрокам повышать эффективность своей работы в сфере коммерческой недвижимости.

Контакты:

Денис Четвериков

Партнер, управляющий директор
+375 29 3545 113

denis.chetverikov@colliers.by

Елена Кулик

Старший консультант
+375 44 7472 272

elena.kulik@colliers.by

Дмитрий Соловых

Аналитик
+375 17 270 56 87

dmitriy.solovykh@colliers.by

Наши услуги:



Брокеридж

Поможем найти или сдать торговое помещение



Аналитика

Предоставим отчеты по рынку коммерческой недвижимости



Консалтинг

Концепции объектов торговой недвижимости, расчет зон охвата и проживающего в них населения и прочие услуги



Оценка

Поможем оценить ваше имущество

КОЛЛИЕРЗ

Коллиерз Интернешнл | Беларусь
«Башня Европы» | 25 этаж
БЦ «Титан» | пр. Дзержинского, 104
Минск | Беларусь
тел. +375 17 270 56 87; +375 44 700 00 17
colliersoffice.by
colliersinvest.by