



КОЛЛИЕРЗ

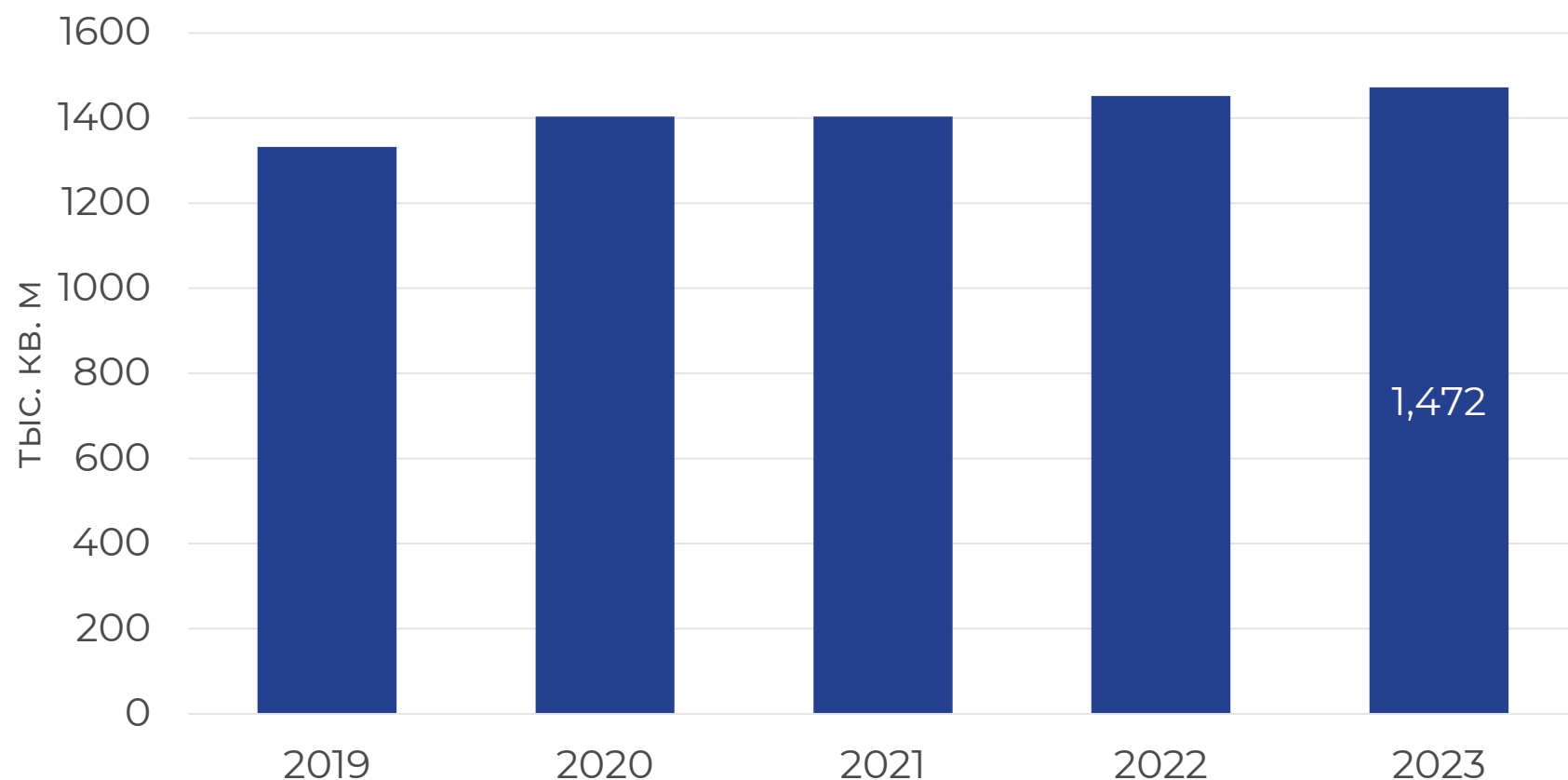
# Рынок торговой недвижимости Минск

III квартал | 2023



**СТОК**

**1 472** ТЫС. КВ. М



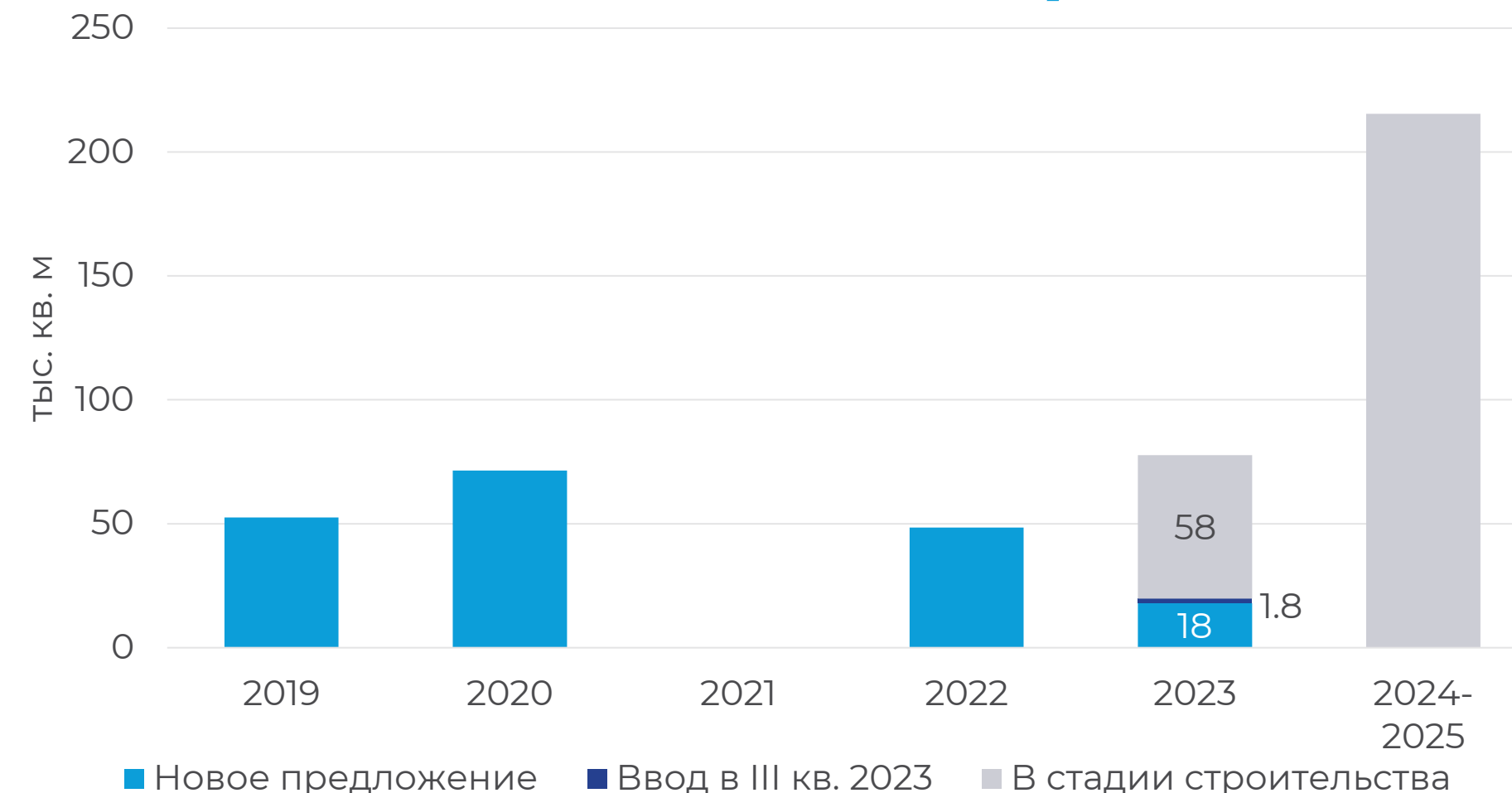
**Динамика общего стока**

Рынок торговой недвижимости в последние месяцы начинает оживление: на конец сентября 2023 года **СТОК** коммерческой торговой недвижимости в Минске составляет 1 472 тыс. кв. м, активизируется строительство приостановленных проектов, на нереализуемые длительное время проекты приходят новые собственники.



**новое предложение**

**1,8** ТЫС. КВ. М



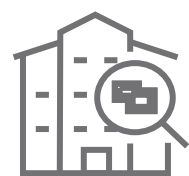
**Динамика нового предложения**

В III квартале 2023 г. за счет реконструкции складских помещений введены 0,8 тыс. кв. м в ТД «На Немиге» и 1 тыс. кв. м в ЦУМе.

До конца года ожидается ввод еще 57,9 тыс. кв. м торговых площадей, а в 2024-2025 гг. – 215,4 тыс. кв. м.

**Тенденции и прогнозы**

В ближайшие два года ввод почти десятка новых крупных торговых объектов увеличит существующее предложение более чем на 20%, что может усилить конкурентное давление на существующие торговые центры.



спрос

▲ **10-20** тыс. кв. м



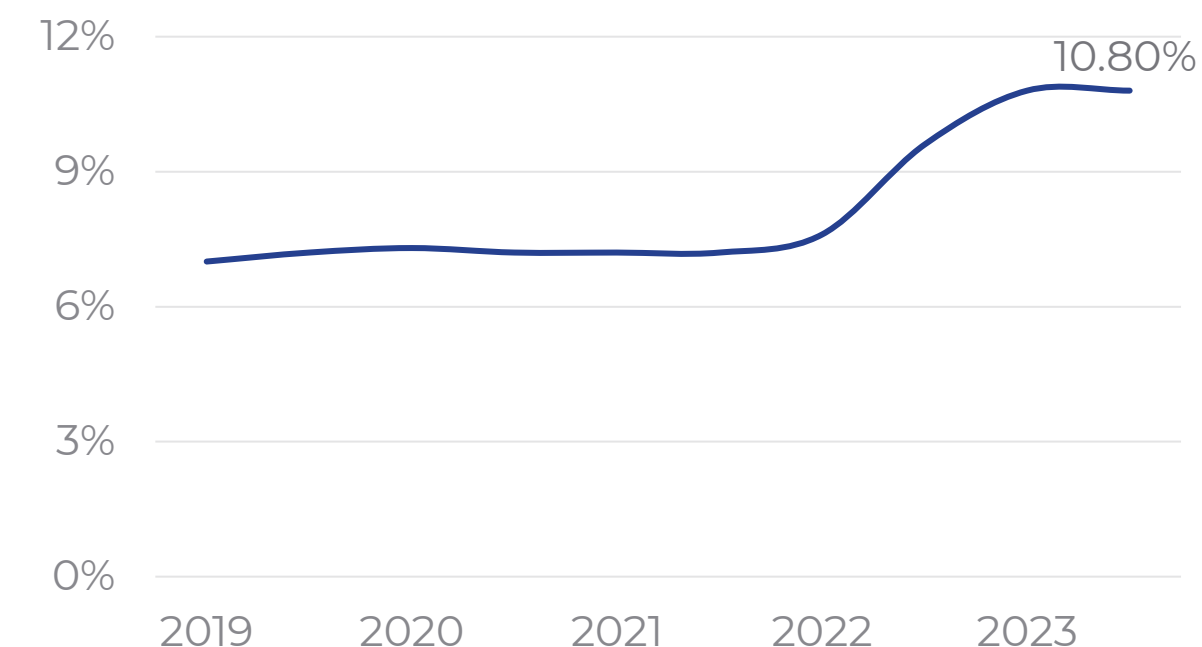
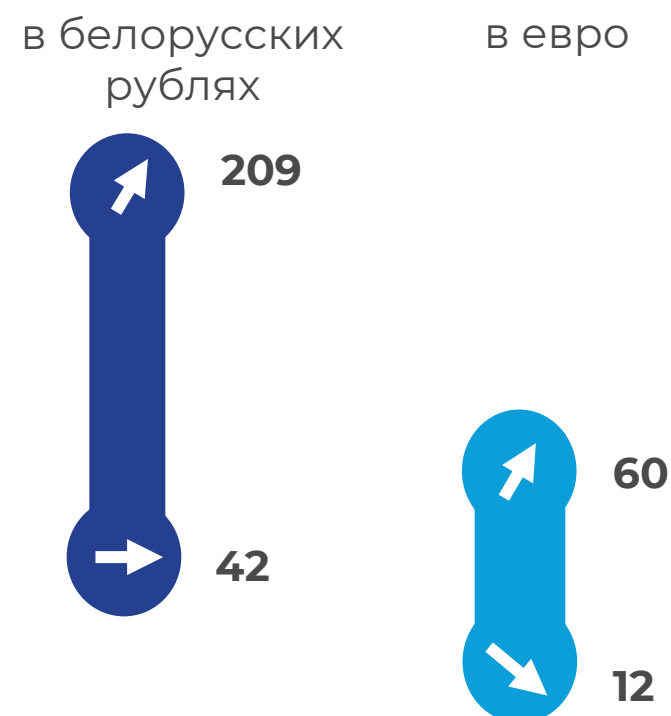
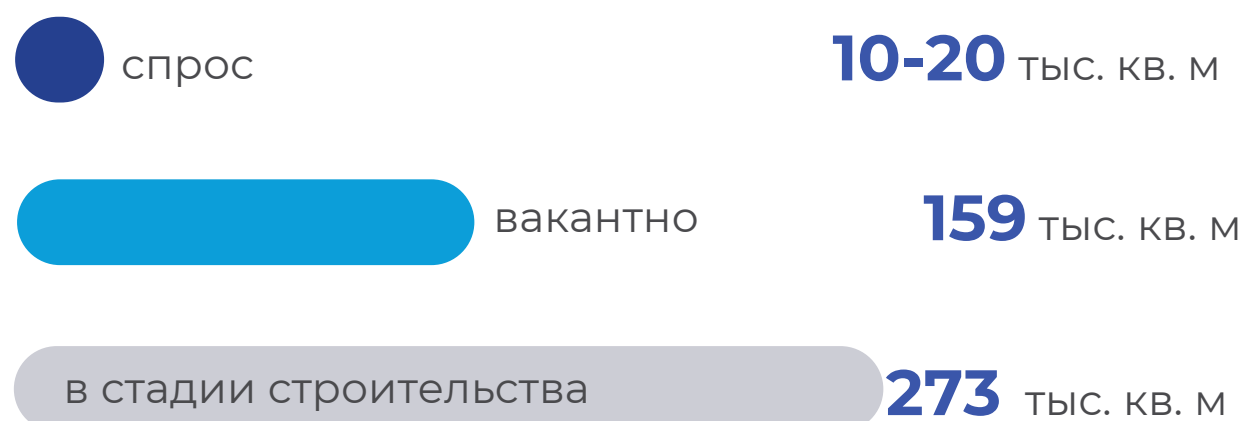
ставки

▲ **12-60** евро\*/кв. м/мес.



вакантность

▶ **10,8%**



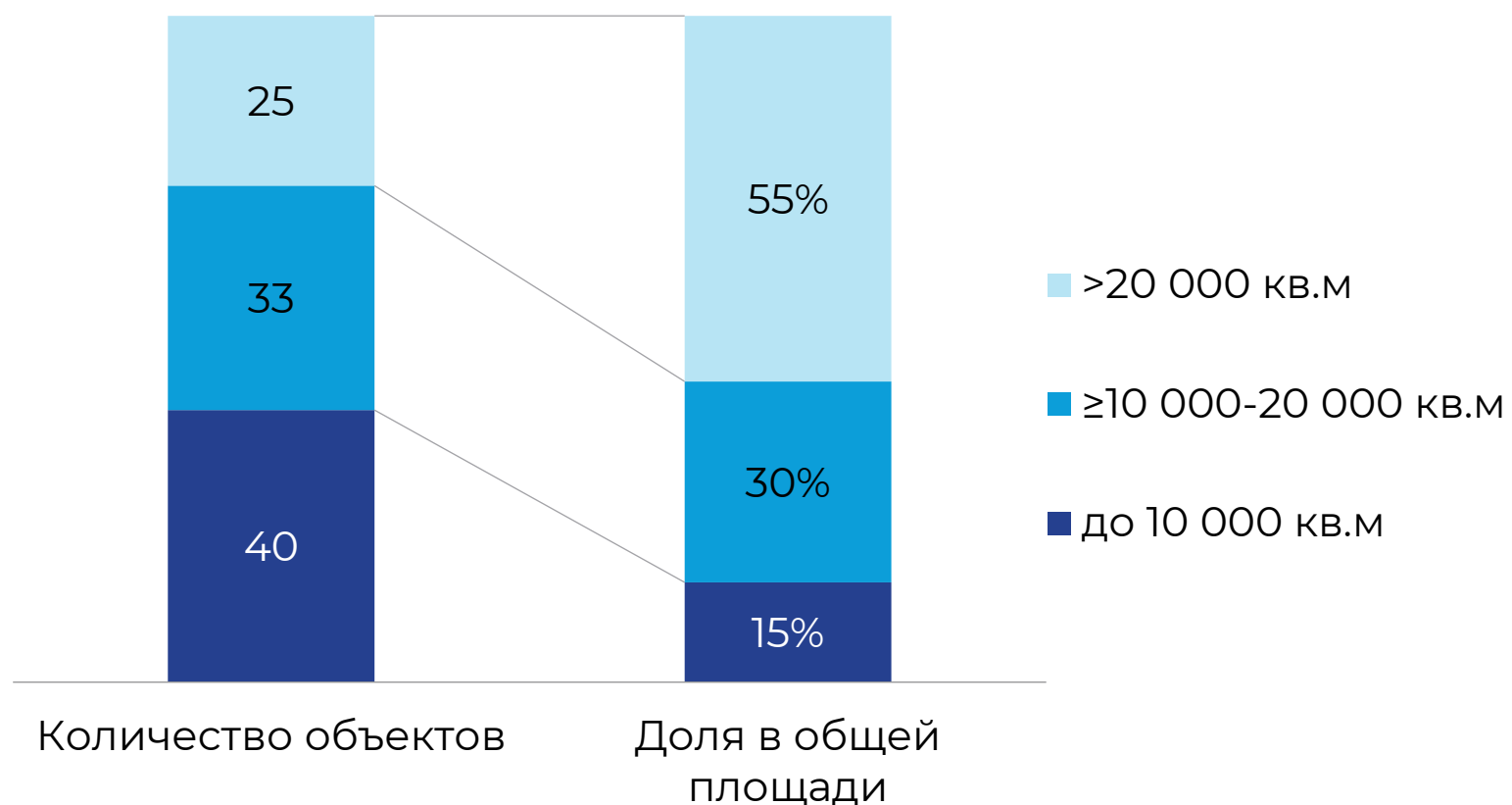
**Спрос** на торговую недвижимость умеренно-позитивный. Крупные российские операторы с уходом европейских брендов из России сосредоточены на расширении своего присутствия, в том числе и в Беларуси, хотя и в гораздо меньшем масштабе. Европейские якорные арендаторы, наоборот, держат проекты на паузе. Это усиливает давление на новые открывающиеся объекты, которые не в состоянии привлечь якорей схожего уровня. Продовольственные сети проявляют наибольшую активность.

Диапазон **ставок** в белорусских рублях и евро увеличивается. Причина - применение отличающихся механизмов их индексации участниками рынка. При этом средневзвешенная ставка растет, но за счет изменения структуры арендаторов в сторону повышения общей доходности арендодателя, а не под влиянием рыночных факторов.

\* Для удобства восприятия ставки аренды приведены в евро за 1 кв. м/мес. без НДС, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

**Вакантность** держится только за счет вывода на рынок новых крупных торговых площадей с низкой заполняемостью. В текущих условиях им сложно формировать качественный пул арендаторов и конкурировать с успешными торговыми центрами. В то же время в качественных современных торговых центрах с проработанной концепцией наблюдается полная заполняемость. В них потенциальные арендаторы могут рассчитывать лишь на лист ожидания.

m<sup>2</sup> структура предложения



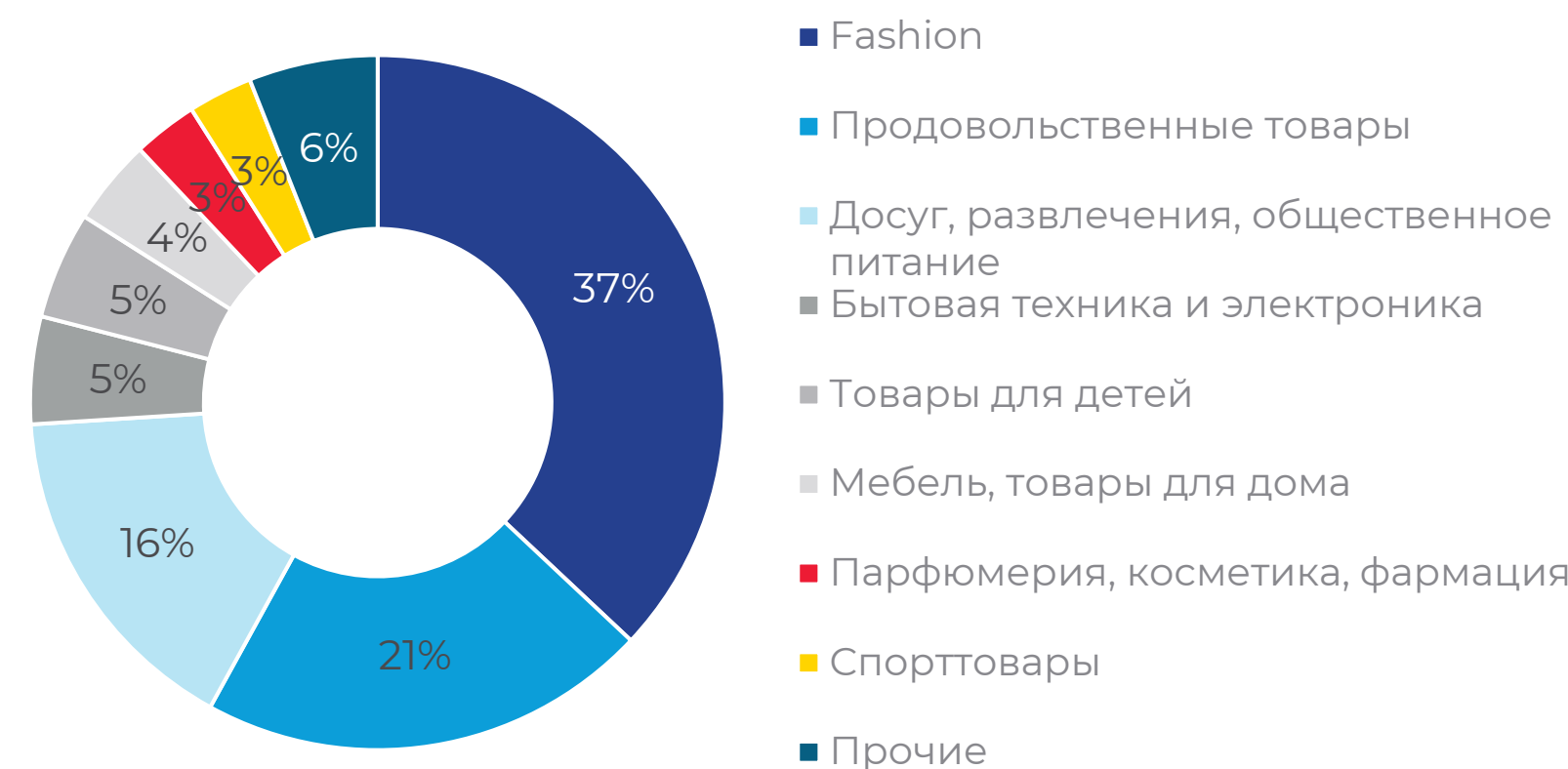
85% площадей приходится на крупноформатные и среднеразмерные торговые центры. Их масштаб гарантирует более широкую зону охвата и генерирует относительно высокий трафик.

64% площадей находятся в активной фазе своего жизненного цикла, и вопрос эффективности функционирования пока остро не стоит. Однако 80% из них в ближайшие годы столкнутся с устареванием концептуальных решений, сужению потребительского спроса, падению доходов ритейлеров и девелоперов.

по возрасту зданий



структура спроса



Основной запрос на торговые помещения формируют fashion-сегмент и продовольственные товары. Также растет доля развлечений и общественного питания, что отвечает современным тенденциям развития досуговой составляющей в ритейле. Период сокращения торговых помещений прошел, и арендаторы готовы занимать крупные помещения в качественных локациях с гарантированным трафиком при условии адекватных ценовых условий.



**сделки  
купли-продажи**

\* - по сделкам, зарегистрированным 01.07.2023-30.09.2023,  
площадью от 500 кв. м, Минск  
Цена сделок с НДС.



# ТОП-3 сделок

- 1** – самая большая по стоимости
- 2** – самая крупная по площади
- 3** – самая дорогая по цене 1 кв. м



**1**  
комплекс торговых  
помещений,  
ул. Рудобельская, 3

**2**  
комплекс торговых  
помещений,  
ул. Рудобельская, 3

**3**  
комплекс торговых  
помещений,  
ул. Мирошниченко, 3

Сумма сделки, долл. США	<b>4 479 120</b>	4 479 120	4 399 438
Площадь сделки, кв. м	4 006,1	<b>4 006,1</b>	2 634,9
Цена 1 кв. м, долл. США/кв. м	1 118,07	1 118,07	<b>1 669,7</b>

## Тенденции и прогнозы

Цена продажи приближается к максимально допустимому для покупателя уровню. Ее дальнейший рост замедлится, а к сделкам все чаще будут предъявляться дополнительные требования со стороны покупателя.

## Контакты:



**Денис Четвериков**  
Партнер  
[denis.chetverikov@colliers.by](mailto:denis.chetverikov@colliers.by)  
+375 29 354 51 13



**Марина Стаховец**  
Исполнительный директор  
[marina.stakhovets@colliers.by](mailto:marina.stakhovets@colliers.by)  
+375 29 629 02 29



**Ольга Ян**  
Консультант  
[olga.yang@colliers.by](mailto:olga.yang@colliers.by)  
+375 29 271 22 10



**Дмитрий Соловых**  
Аналитик  
[dmitriy.solovykh@colliers.by](mailto:dmitriy.solovykh@colliers.by)  
+375 44 700 00 17

### Коллиерз Интернешнл Консалтинг

«Башня Европы» | 25 этаж

БЦ «Титан» | пр. Дзержинского, 104

Минск | Беларусь

тел. +375 17 270 56 87; +375 44 700 00 17

[colliersoffice.by](http://colliersoffice.by), [colliersinvest.by](http://colliersinvest.by)

Приближаем успех

## 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.

## Наши услуги:



### Брокеридж

Поможем найти или сдать офисную, торговую, производственно-складскую недвижимость



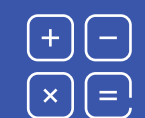
### Аналитика

Предоставим отчеты по рынку коммерческой недвижимости



### Консалтинг

Аудит концепции, обзор возможностей для повышения эффективности функционирования торговой недвижимости



### Оценка

Поможем оценить имущество