

КОЛЛИЕРЗ

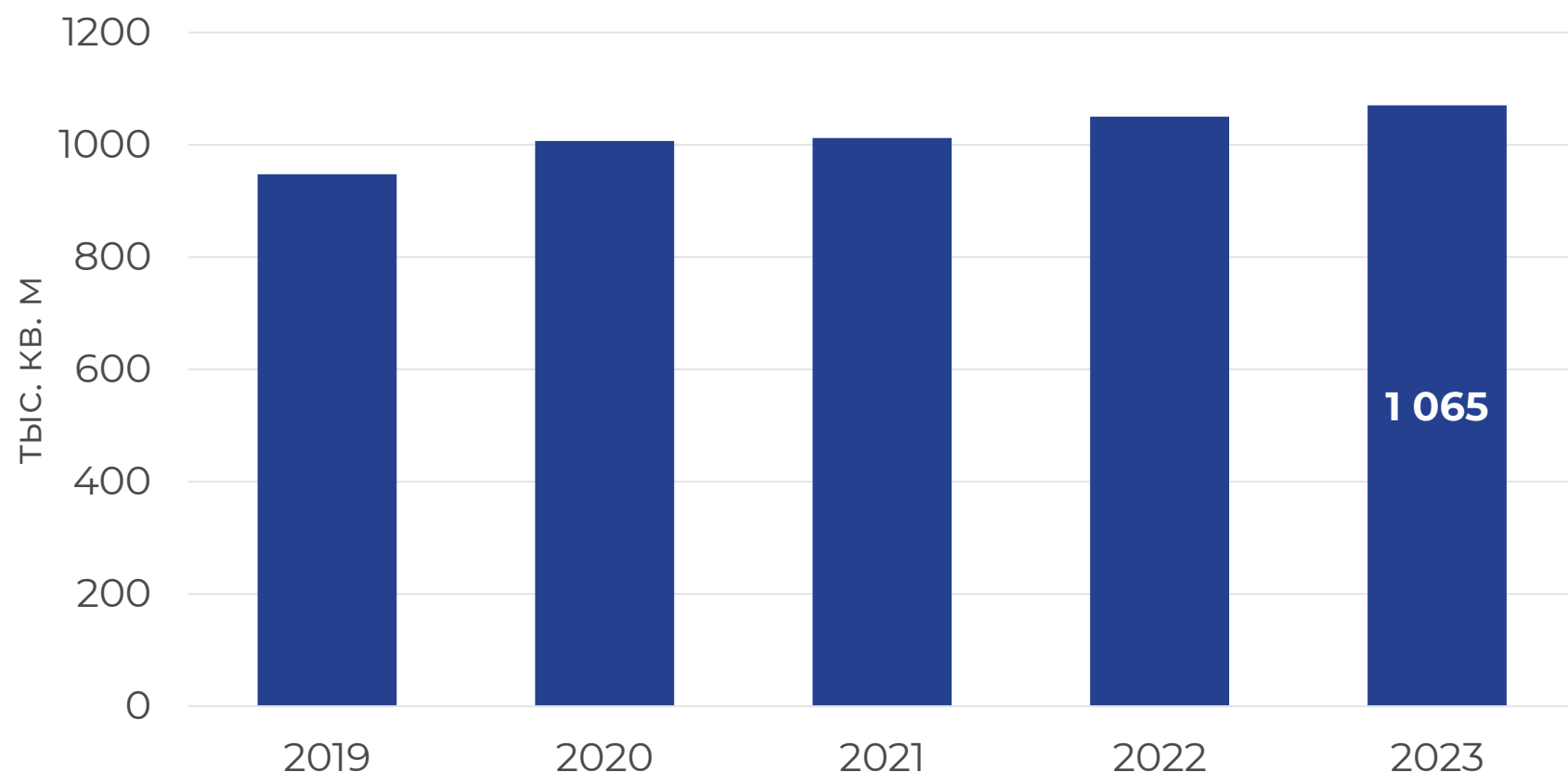
Рынок офисной недвижимости Минск

IV квартал | 2023



СТОК

▼ **1 065** ТЫС. КВ. М



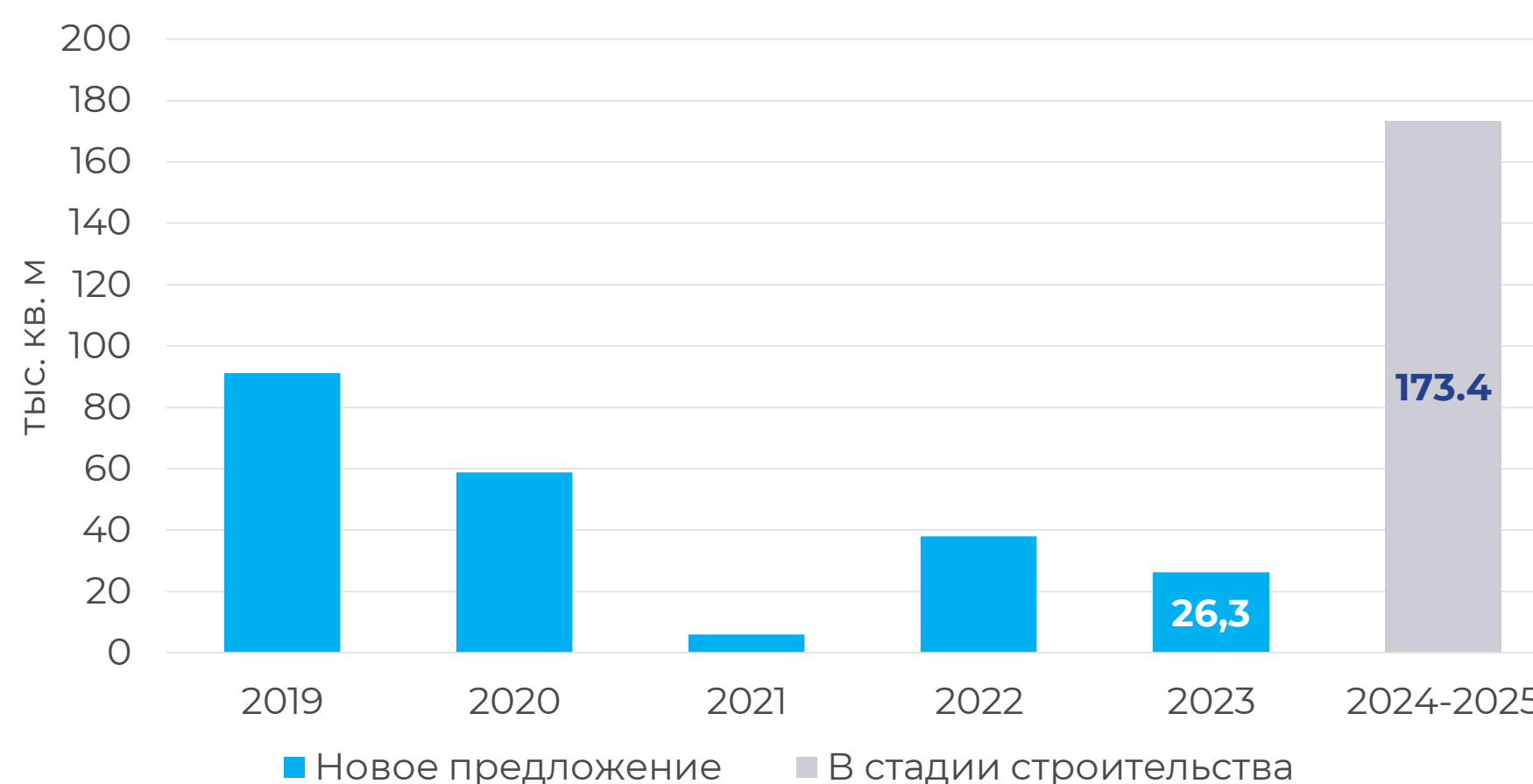
Динамика стока

На конец IV кв. 2023 года **сток** коммерческой офисной недвижимости в Минске снизился на 4,4 тыс. кв. м и составляет 1 065 тыс. кв. м. Снижение стока произошло за счет исключения из него БЦ «Департ» (GLA 4,4 тыс. кв. м), не представленным более на рынке аренды офисов после его продажи в 2022 году.



новое предложение

▶ **0** ТЫС. КВ. М



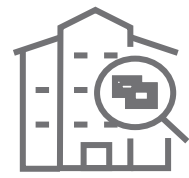
Динамика нового предложения

В IV квартале 2023 г. в Минске новые объекты офисной недвижимости в эксплуатацию не вводились. Также отсутствуют сделки купли-продажи офисной недвижимости площадью от 500 кв. м.

Всего с начала года введено 26,3 тыс. кв. м офисных площадей в четырех объектах. В высокой стадии готовности находятся БЦ «Левада» и МФК на пр. Победителей, 63Б/1, суммарные арендопригодные площади в которых составляют 32,5 тыс. кв. м. Всего в 2024-2025 гг. могут быть введены более 170 тыс. кв. м офисных площадей, что увеличит сток на 16%. Однако сроки реализации проектов могут быть увеличены, а функциональное назначение площадей может быть изменено по аналогии с проектами МФК «Газпром центр» и МФЦ «Минск Мир».

ТЕНДЕНЦИИ И ПЕРСПЕКТИВКИ

Крупные проекты – МФК «Газпром» и МФЦ «Минск Мир» – оптимизируют объемы строительства офисной недвижимости. Так, в МФК «Газпром» одна из четырех башен сохраняет офисное назначение, в МФЦ «Минск Мир» – одна из пяти. Назначение других башен корректируется.



спрос

▲ **25-35** тыс. кв. м



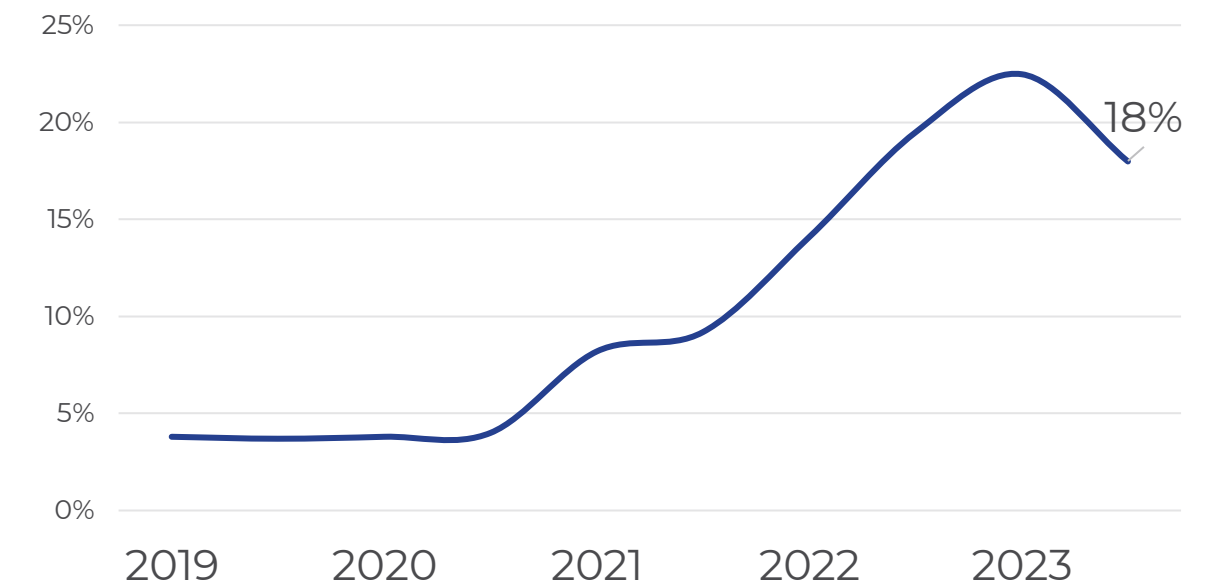
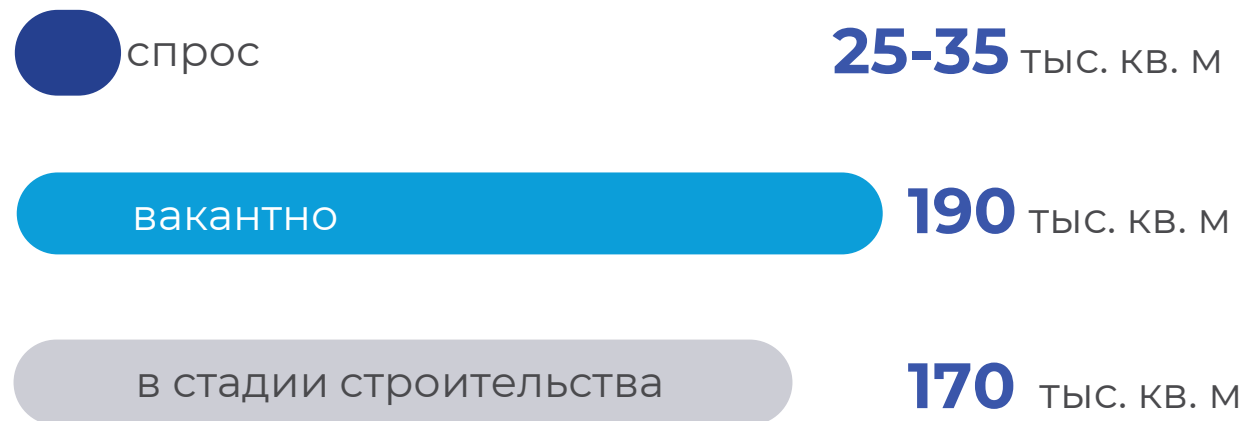
ставки

▲ **5-15** евро*/кв. м/мес.



вакантность

▼ **18,0%**



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

Спрос **восстанавливается** под влиянием нескольких факторов. Во-первых, продолжается ротация, но это уже ротация не на оптимизацию, а на расширение бизнеса, когда существующие компании увеличивают штат и подыскивают более крупные площади. Во-вторых, развитие отечественного и российского ИТ-сектора привело к нескольким крупным сделкам в IV кв. 2023 г. В-третьих, сохраняется неудовлетворенный спрос на крупные площади от 7000 кв. м.

Ставки аренды в белорусских рублях растут из-за применения различных механизмов индексации. Ставки в евро демонстрируют осторожный **восстановительный рост**, в первую очередь по нижней границе.

Благодаря отсутствию нового ввода, восстановлению спроса и заключению нескольких крупных сделок вакантность в IV кв. **снизилась** на 5 п.п. и составляет 18%.

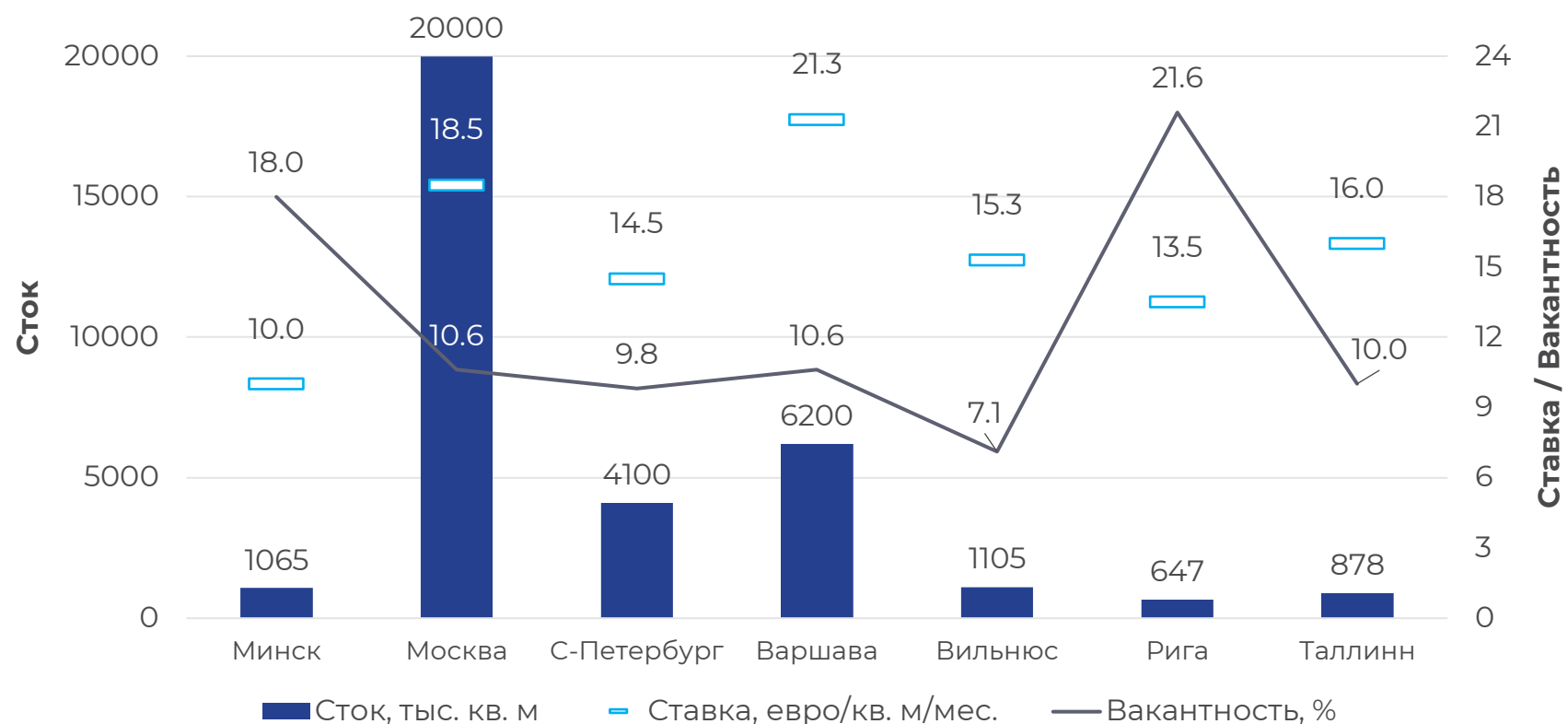
ТЕНДЕНЦИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ

В ближайшей перспективе рынок будет восстанавливаться, что отразится в увеличении спроса, ставок и снижении вакантности. Однако такое изменение не будет резким или значительным. Кроме того, оно будет сопровождаться периодическим откатом под влиянием крупных проектов или крупных сделок.



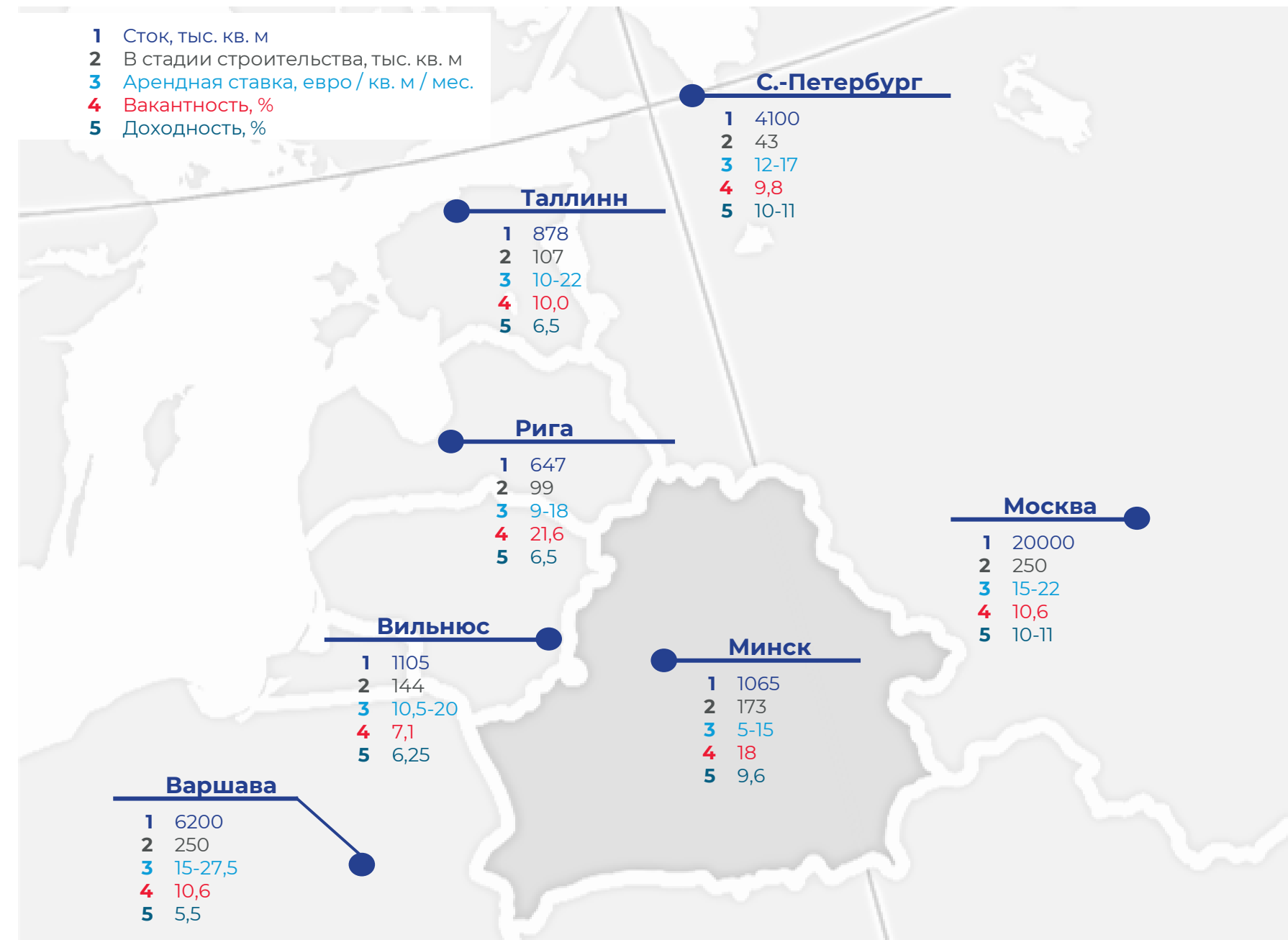
международное сравнение

Ставки и вакантность



Более качественная структура офисной недвижимости в сопредельных столицах и крупных городах отражается в более высоких ставках при сохранении вакантности на низком равновесном уровне – от 7% в Вильнюсе до 12% в Риге. Такая структура также является более устойчивой к внешним шокам.

Например в Москве и С.-Петербурге исход зарубежных компаний в 2022 г. стал даже более масштабным, чем в Минске в 2020-2022 гг. Однако собственники быстрее среагировали и предложили качественные объекты по низким или даже демпинговым ценам, выровняв спрос, вакантность, а в последующем и увеличив арендные ставки.



ТЕНДЕНЦИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ

«Зеленые» стандарты **энергоэффективности** (BREEAM, LEED, локальные сертификаты) или соблюдение принципов ESG девелоперскими компаниями является обязательными для офисной недвижимости в соседних странах, где от 40% офисов в Таллине до 100% офисов в Варшаве сертифицированы. В Минске это направление пока не развито.

Контакты:



Денис Четвериков
Партнер
denis.chetverikov@colliers.by
+375 29 354 51 13



Маргарита Шилова
Директор
margarita.shilova@colliers.by
+375 29 76 044 86



Ольга Ян
Консультант
olga.yang@colliers.by
+375 29 271 22 10



Дмитрий Соловых
Аналитик
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

colliersinvest.by

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



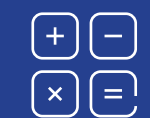
Аналитика

Предоставим отчеты по рынку коммерческой недвижимости



Консалтинг

Аудит концепции офисной недвижимости, повышение эффективности функционирования офисных объектов



Оценка

Поможем оценить имущество