

КОЛЛИЕРЗ

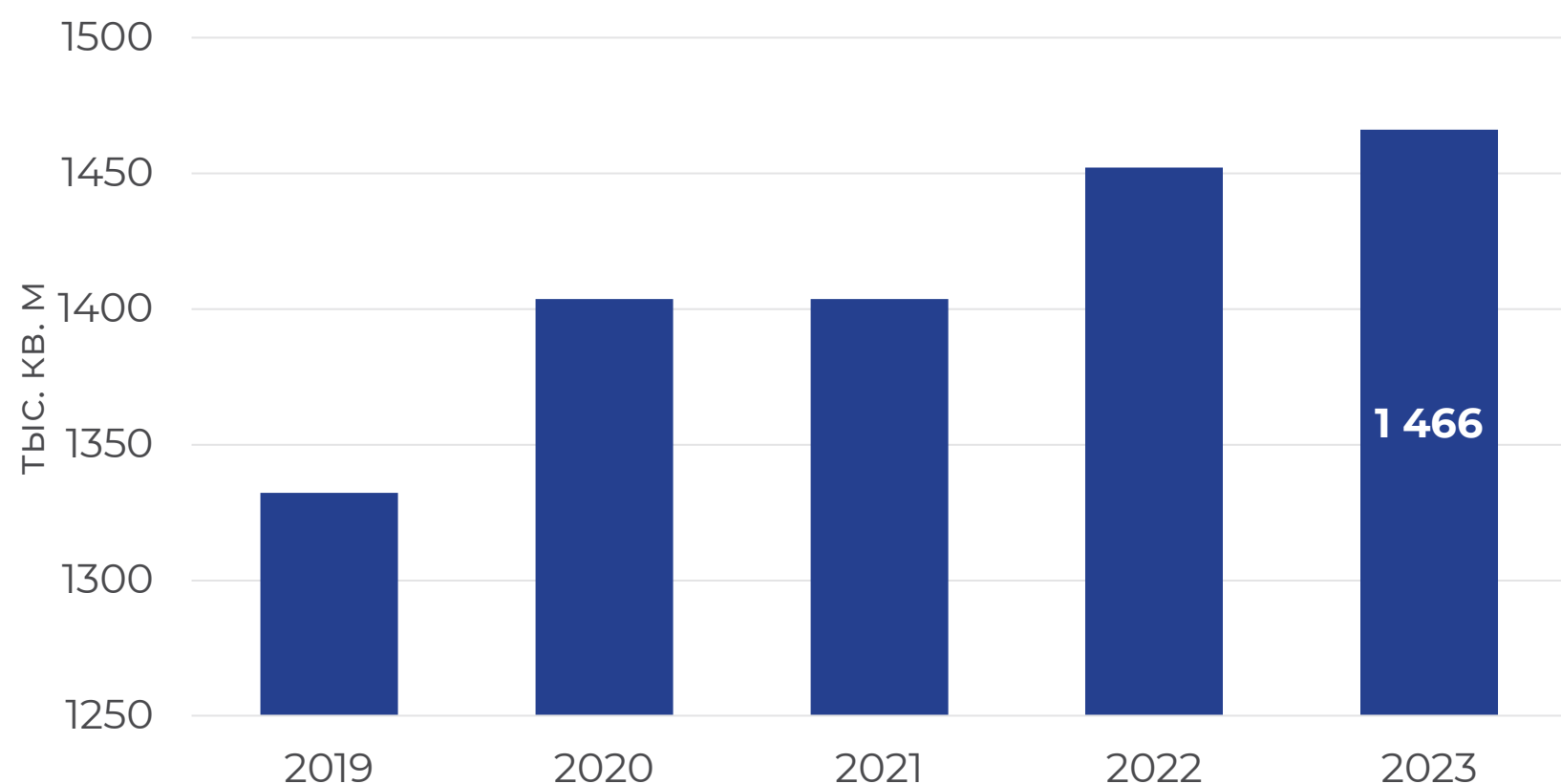
# Рынок торговой недвижимости Минск

IV квартал | 2023



СТОК

▼ **1 466** ТЫС. КВ. М



Динамика общего стока

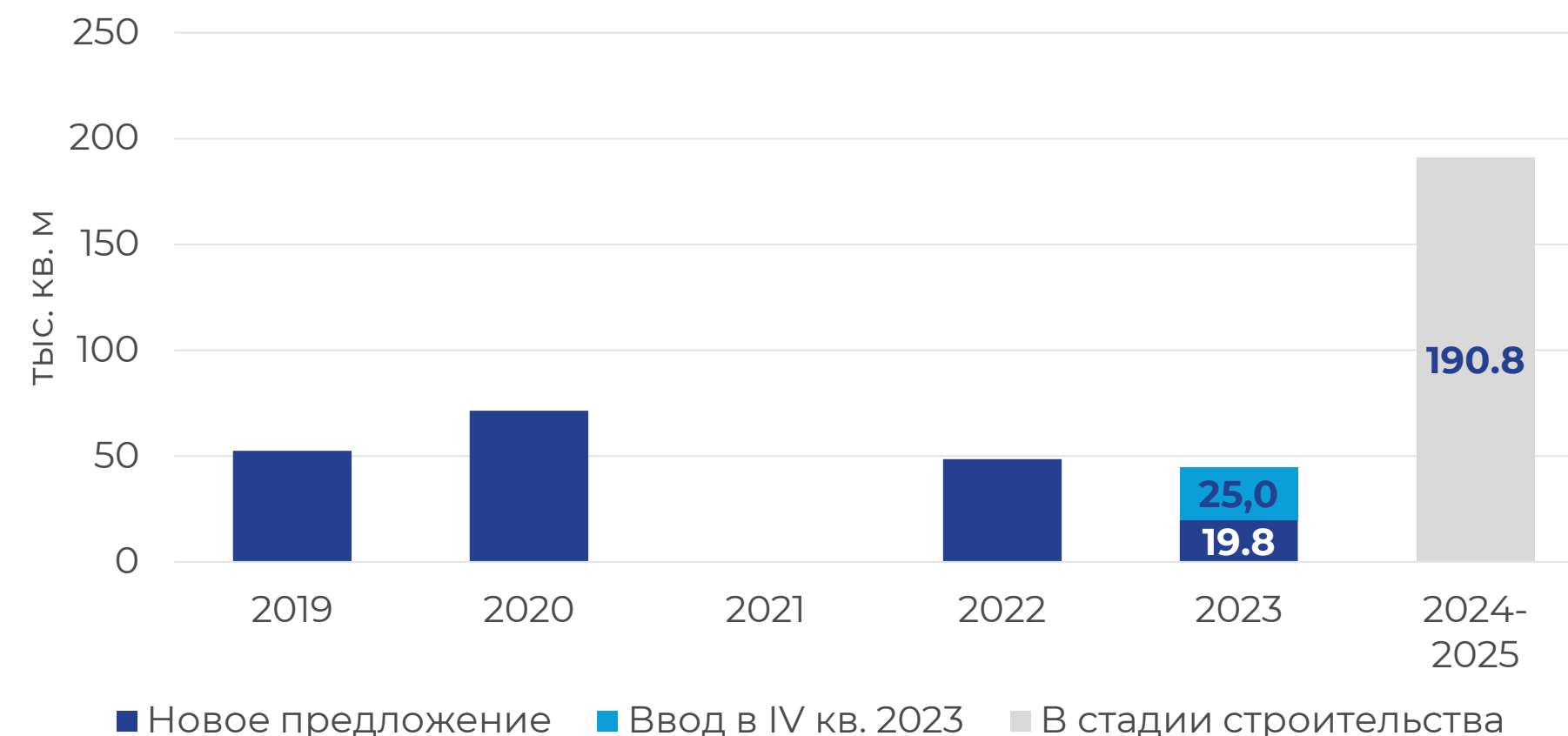
Несмотря на ввод 25,0 тыс. кв. м новых площадей сток коммерческой торговой недвижимости Минска в IV кв. 2023 г. снизился на 5,7 тыс. кв. м по сравнению с III кв. 2023 г. Снижение произошло в связи с реконцепцией ТРЦ «Глобус парк», 30,7 тыс. кв. м торговых площадей которого переведены в разряд производственно-складской недвижимости. В результате на конец 2023 года **предложение** торговых площадей в Минске составляет 1 466 тыс. кв. м.

В IV кв. 2023 г. **сделки** купли-продажи с торговой коммерческой недвижимостью площадью от 500 кв. м в Минске не осуществлялись.



новое предложение

▲ **25,0** ТЫС. КВ. М

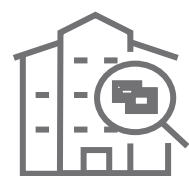


Динамика нового предложения

В IV квартале 2023 г. введено 25,0 тыс. кв. м торговых площадей: 21,0 тыс. кв. м в Первом национальном торговом доме на пр. Независимости, 134 и 4,0 тыс. кв. м во 2- корпусе ТРЦ «Тивали» на ул. Притыцкого, 29.

### ТЕНДЕНЦИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ

Девелоперская активность возобновилась, а на длительно отложенные проекты приходят новые собственники. В ближайшие 1-1,5 года ожидается ввод более 190 тыс. кв. м торговых площадей, в том числе ТРЦ «Авиа молл», «Призма» и «Червенский». Ожидается, что в начале 2024 года введется ТРЦ «Гудвил», а ТРЦ «Мега Парк» приобретет нового собственника, и строительство проекта возобновится.



спрос

▶ **10-20** тыс. кв. м



ставки

▶ **12-60** евро\*/кв. м/мес.



вакантность

▼ **10,0%**



спрос

**10-20** тыс. кв. м

вакантно

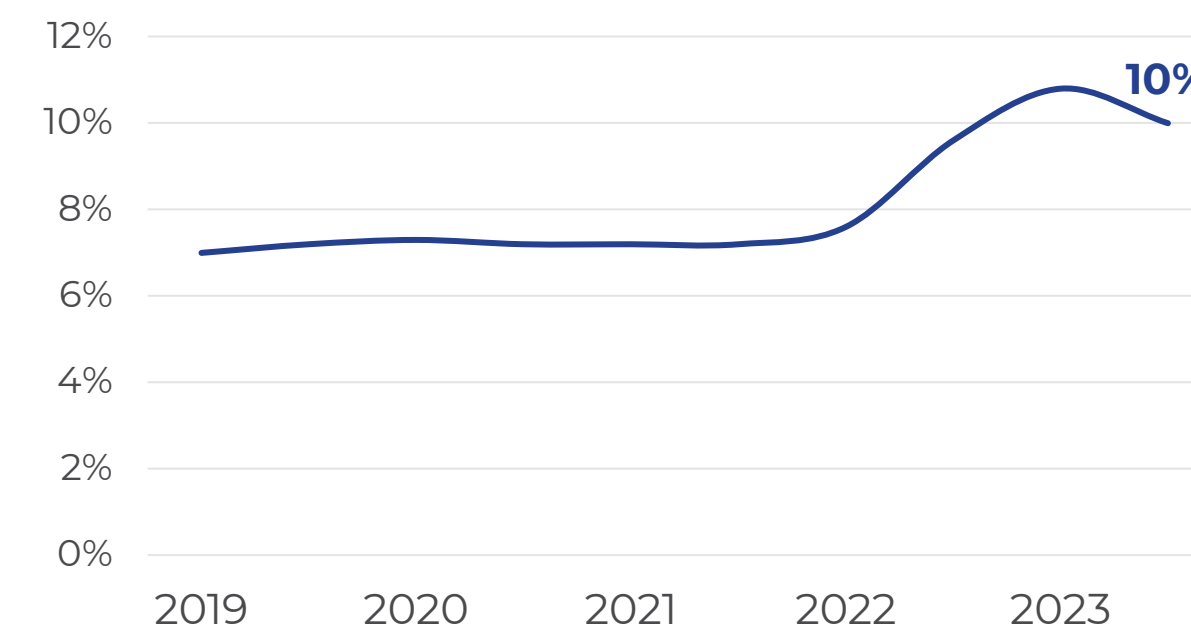
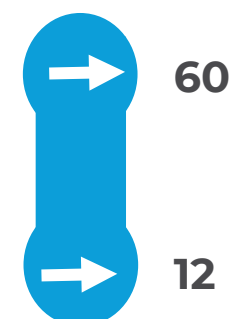
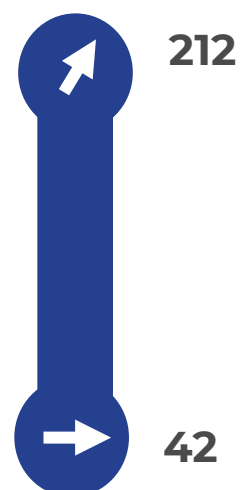
**147** тыс. кв. м

в стадии строительства

**191** тыс. кв. м

в белорусских  
рублях

в евро



Умеренно-позитивный спрос на торговую недвижимость **сохраняется**. В части открытия новых объектов активность проявляли в основном продовольственные операторы. Так, открылся Unistore в ТРЦ «Сеница», «Санта» в Минск Мире, первый дискаунтер сети «Вожык» в Минске, из непродовольственных операторов – «Спортмастер» в ТРЦ Galileo. Ожидается активизация российских и зарубежных ритейлеров, например, Л'Этуаль, Подружка и других.

Диапазон ставок в белорусских рублях **увеличивается** из-за применения различных механизмов их начисления и индексации, в то время как арендные ставки в евро сохраняются на уровне 12-60 евро/кв. м/мес. за торговые площади 50-250 кв. м. Ставки аренды имеют все предпосылки к росту на уровне 10% в качественных и успешных объектах в ближайшей перспективе.

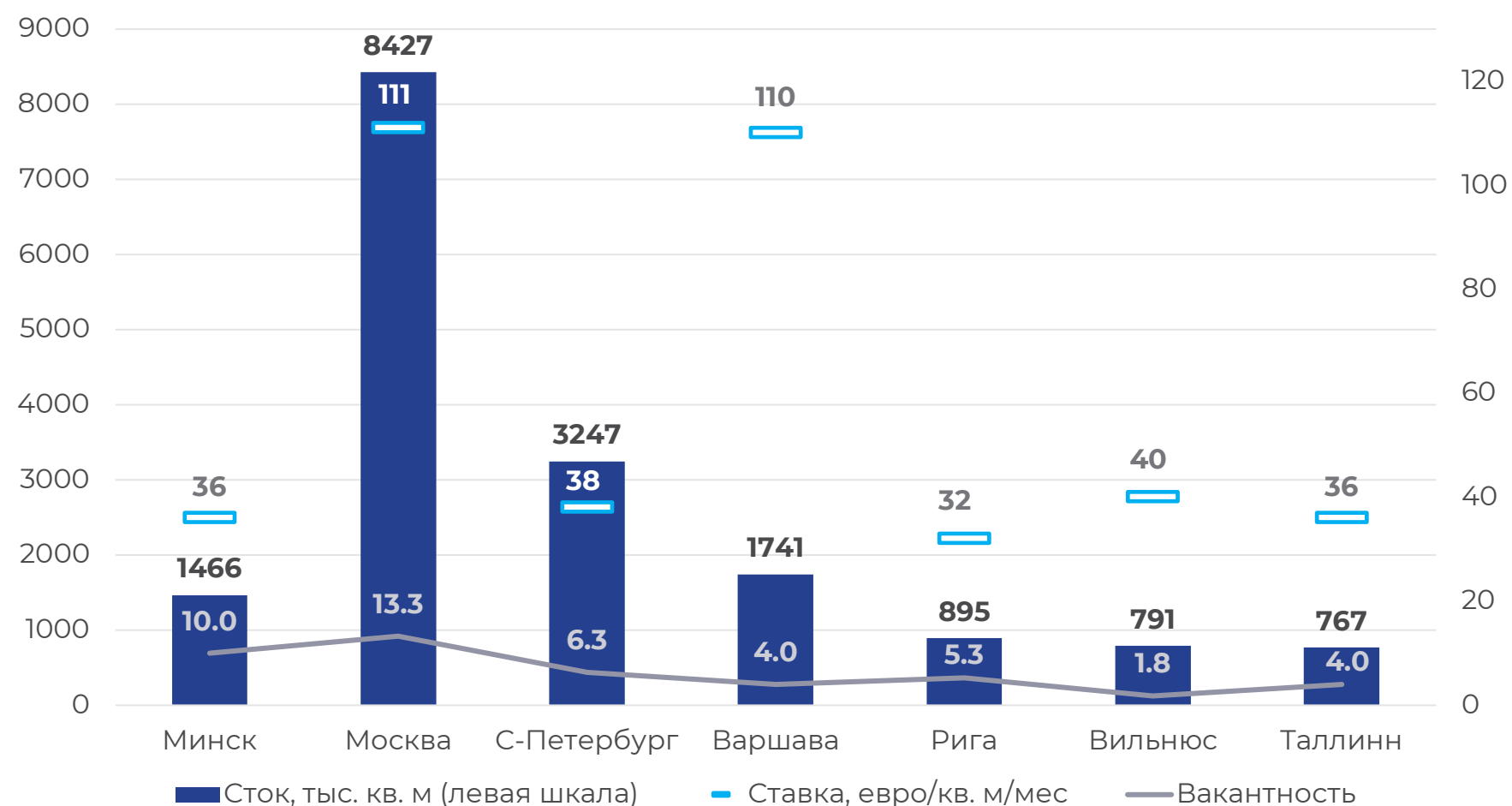
Вакантность, рост которой в 2023 году был связан в основном с вводом новых торговых площадей, **снизилась** до 10%. Большинство новых объектов за 1,5-3 года справились с высокой вакантностью, а Первый национальный торговый дом введен уже полностью заполненным. Дополнительное влияние на снижение вакантности оказывает реконцепция крупных объектов и их вывод из стока (например, ТРЦ «Глобус парк»).

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



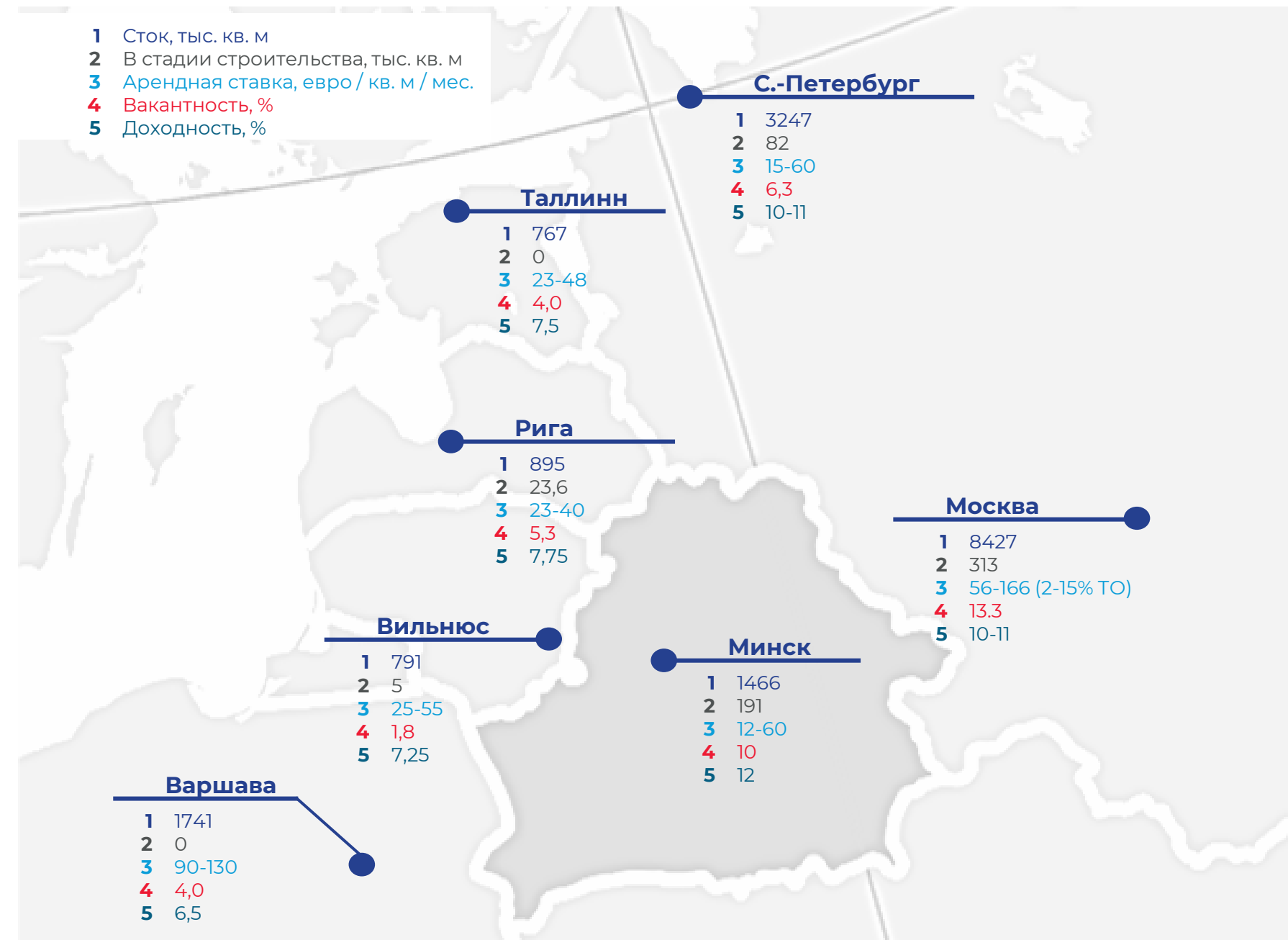
## международное сравнение

Ставки и вакантность



Обеспеченность торговыми площадями в Минске находится на хорошем уровне, а развитие ритейла сопоставимо с соседними странами и продолжает развиваться. Рост уровня вакантности в Минске, Москве и Санкт-Петербурге стал следствием нового ввода на фоне санкционных ограничений, но уже к концу 2023 году ситуация стала выравниваться.

Арендные ставки в странах Балтии и Варшаве достаточно стабильны. В то же время в Минске, Санкт-Петербурге и Москве они подвержены колебаниям за счет различных механизмов индексации.



### ТЕНДЕНЦИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ

1. Масштабная реконцепция и реконструкция устаревших торговых центров: повышение развлекательной составляющей, энергоэффективности, социальной вовлеченности либо их перевод в другие виды недвижимости.
2. Переориентация в районные агломерации и развитие ритейл-парков.
3. Уменьшение размера и формата вновь создаваемых торговых объектов. Время гигантомании прошло.

## 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

[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



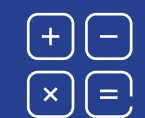
### Аналитика

Предоставим отчеты по рынку коммерческой недвижимости



### Консалтинг

Аудит концепции, обзор возможностей для повышения эффективности функционирования торговой недвижимости



### Оценка

Поможем оценить имущество