

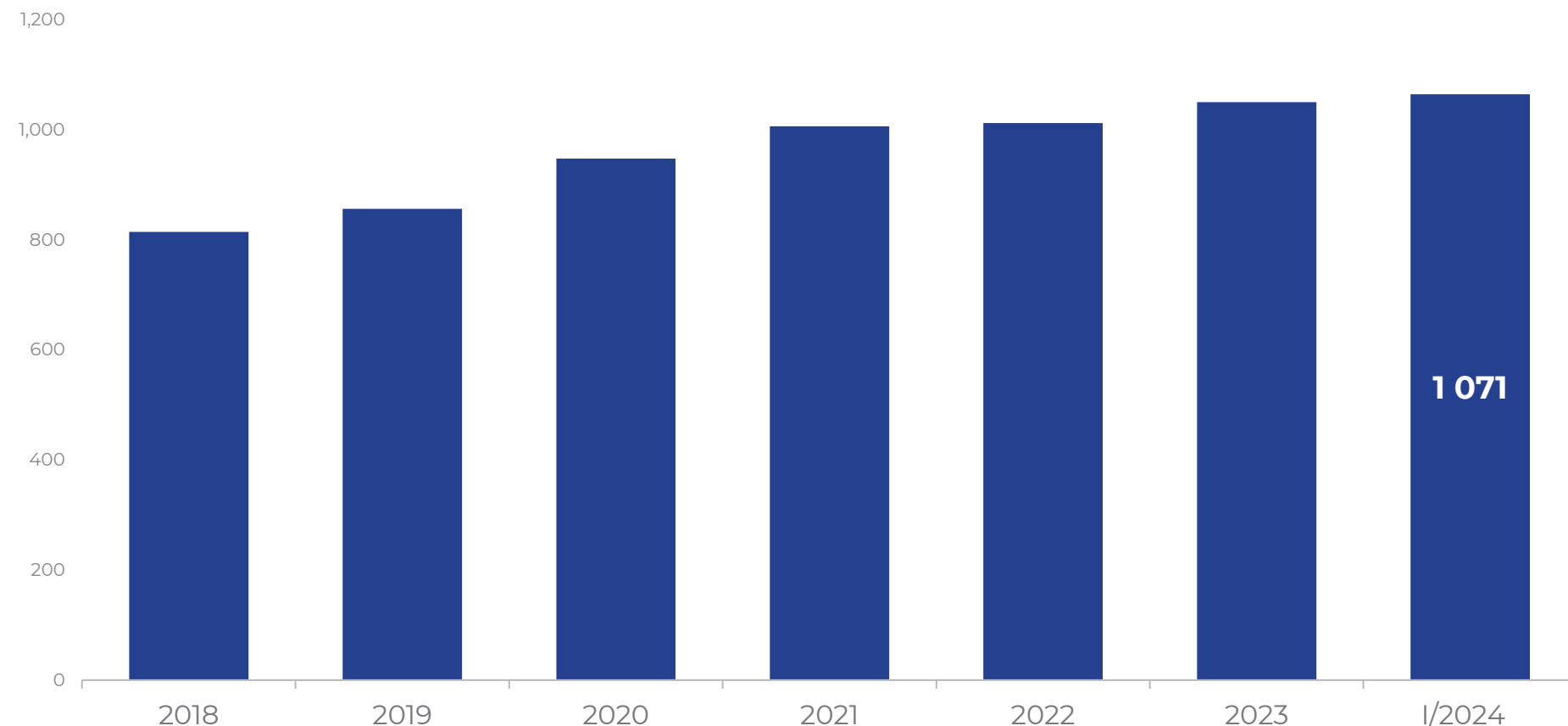
КОЛЛИЕРЗ

Рынок офисной недвижимости Минск

I квартал | 2024


СТОК ▲ **1 071** ТЫС. КВ. М

Динамика стока, тыс. кв. м



На конец I квартала 2024 года сток коммерческой офисной недвижимости в Минске составляет 1 071 тыс. кв. м, из которых 41% приходится на площади класса В1.

Для рынка офисной недвижимости в I квартале характерен **ПОЗИТИВНЫЙ вектор**, начавшийся в конце прошлого года: вводятся новые площади, постепенно растут арендные ставки и вакантность продолжила незначительное снижение. Продолжение положительного тренда можно ожидать и в следующем квартале года.

Класс В1 41% ▶ **0%** **Класс В2 59%** ▶ **0%**


сделки купли-продажи

▼ **1** сделка
 ▼ **0,2** млн. USD общая стоимость сделок
 ▼ **0,8** тыс. кв. м общая площадь сделок
 ▶ **9,0%** ставка капитализации

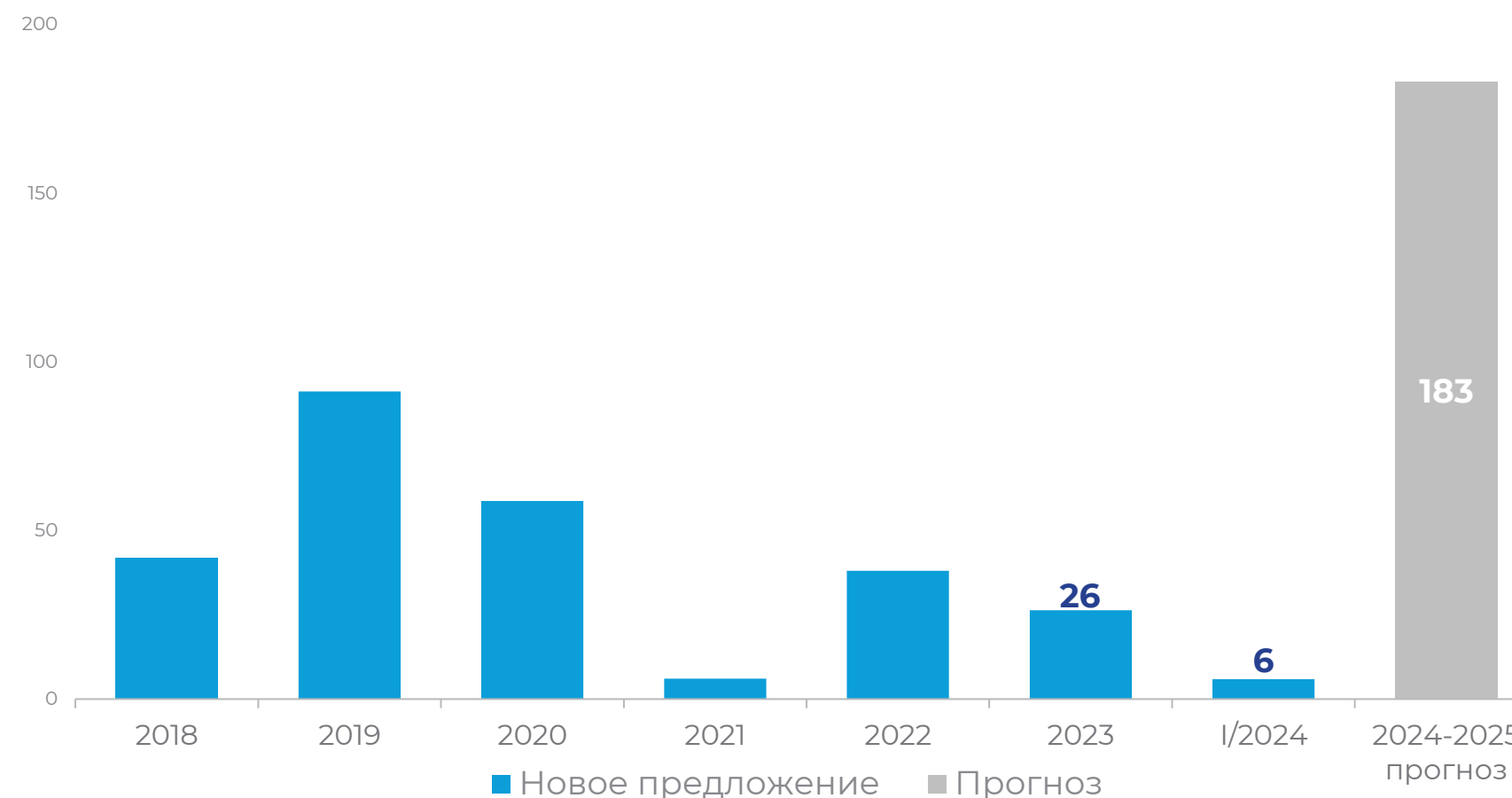


За период I квартала состоялась только **одна** сделка купли-продажи офисных площадей: на ул. Казинца, 98, частным лицом приобретено административное здание площадью 787,3 кв. м за 161,4 тыс. долл. США.

* Сделки, зарегистрированные с 01.01.2024 по 15.03.2024 года, площадью от 500 кв. м. Цены указаны с НДС

 **новое предложение**  **5,9** тыс. кв. м

Динамика нового предложения, тыс. кв. м



За период **введен**, находившийся в высокой степени готовности более пяти лет, бизнес-центр класса В2 в МФК «Камелот» на ул. Мазурова, 1, арендопригодной площадью 5,9 тыс. кв. м. Также введен МФК «Гудвил», который за время строительства значительно сократил офисные площади и теперь учитывается только в стоке торговой недвижимости.

Ввод площадей в ближайшие месяцы может составить около 40 тыс. кв. м, в первую очередь в находящихся в высокой степени готовности БЦ «Левада», МФК на пр. Победителей, 63Б и Golden Pearl. Всего до конца года в Минске может быть введено более 80 тыс. кв. м офисных площадей.



спрос

▶ **25-35** тыс. кв. м



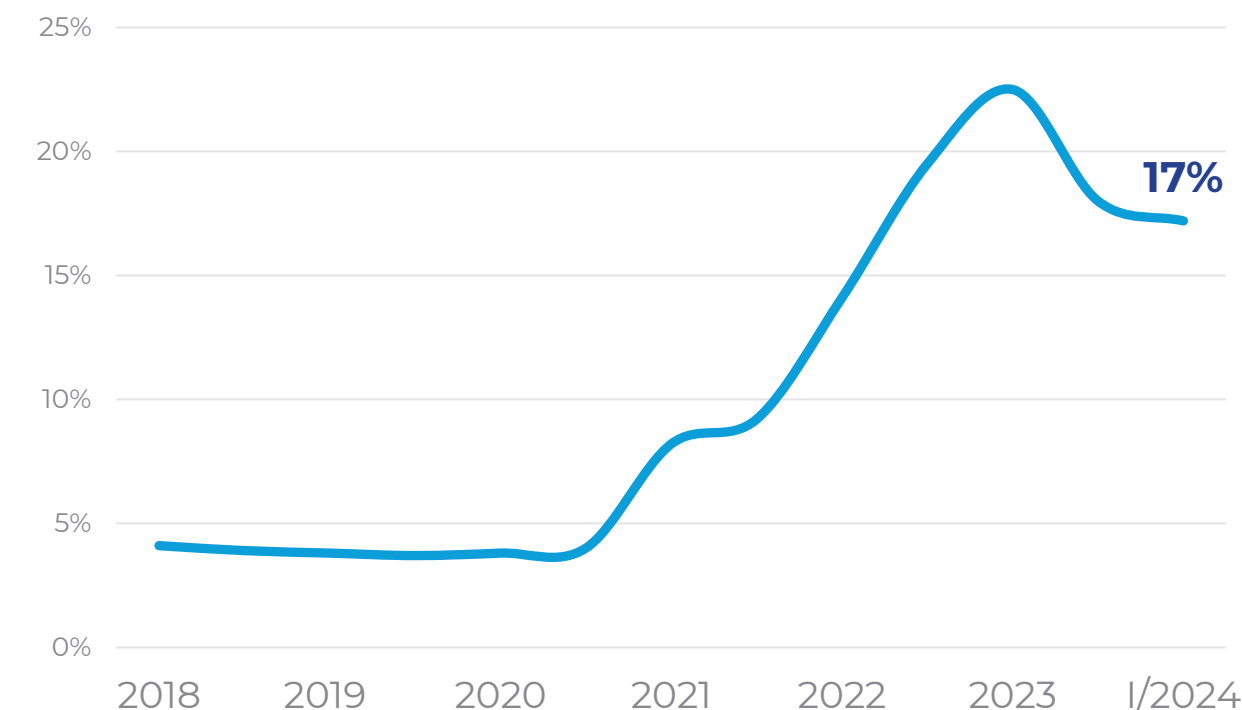
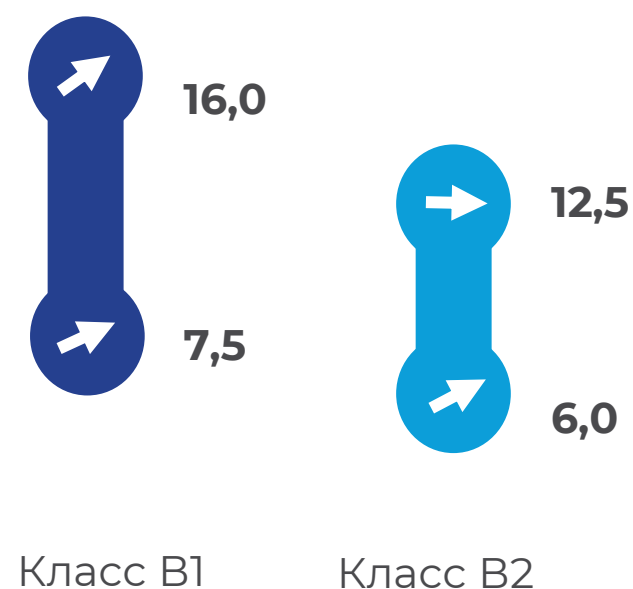
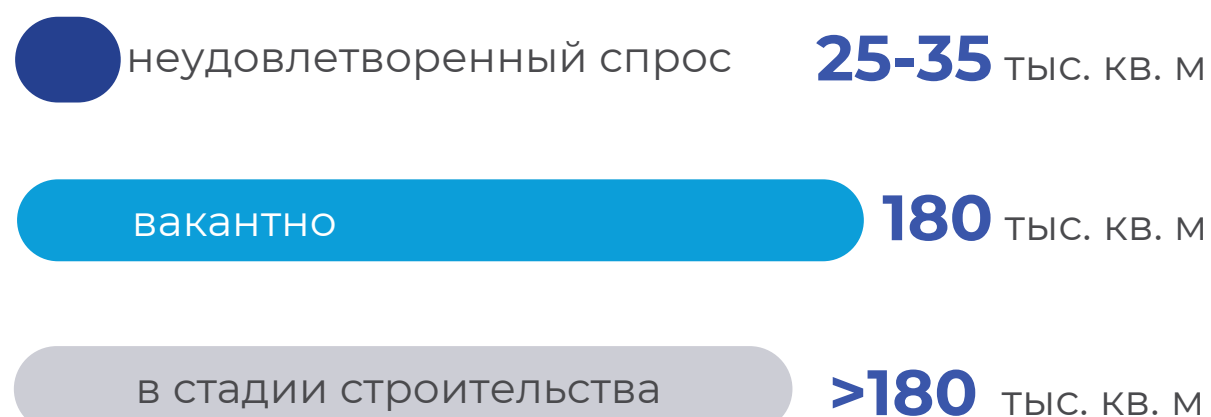
ставки

▲ **6-16** евро*/кв. м/мес.



вакантность

▼ **17** %



Наблюдается тренд роста интереса к большим площадям, что связано с практически полным исчерпанием предложения малоформатных (30-50 кв. м) площадей в качественных бизнес-центрах. Рост ставок на небольшие площади положительно влияет на **востребованность** более крупных площадей. Такие площади, как правило, предлагаются по меньшей ставке, что не приводит к увеличению суммарных арендных затрат.

Начавшийся во второй половине 2023 г. **осторожный рост** ставок, связанный со снижением вакантности, продолжился в прошедший период. Некоторые качественные объекты значительно снизили вакантность, исчерпано предложение малоформатных площадей, и девелоперы начали повышать ставки. Наиболее заметен их рост по нижней границе: на 25% в классе B1 и на 20% в классе B2. По верхнему параметру рост ставок фиксируется в классе B1 для площадей до 100 кв. м. В ближайшие месяцы ожидается дальнейший восстановительный рост ставок.

Вакантность в первые месяцы 2024 г. продолжает **снижение**. Некоторые качественные бизнес-центры вышли практически на нулевую вакантность, многие сократили ее до 10% и менее, что в целом отразилось на ее снижении на 1 п.п. по рынку.

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ

Консолидация всей компании в едином офисе или более выгодной локации, увеличение штата, отсутствие предложения небольших площадей и повышение на 5% базовой арендной величины недвижимости в госсобственности будут положительно влиять на спрос в ближайшее время.

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

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, обзор возможностей для повышения эффективности функционирования офисных объектов



Оценка

Поможем оценить имущество

Обложка, источник: freepik.com