

КОЛЛИЕРЗ

# Рынок торговой недвижимости Минск

I квартал | 2024

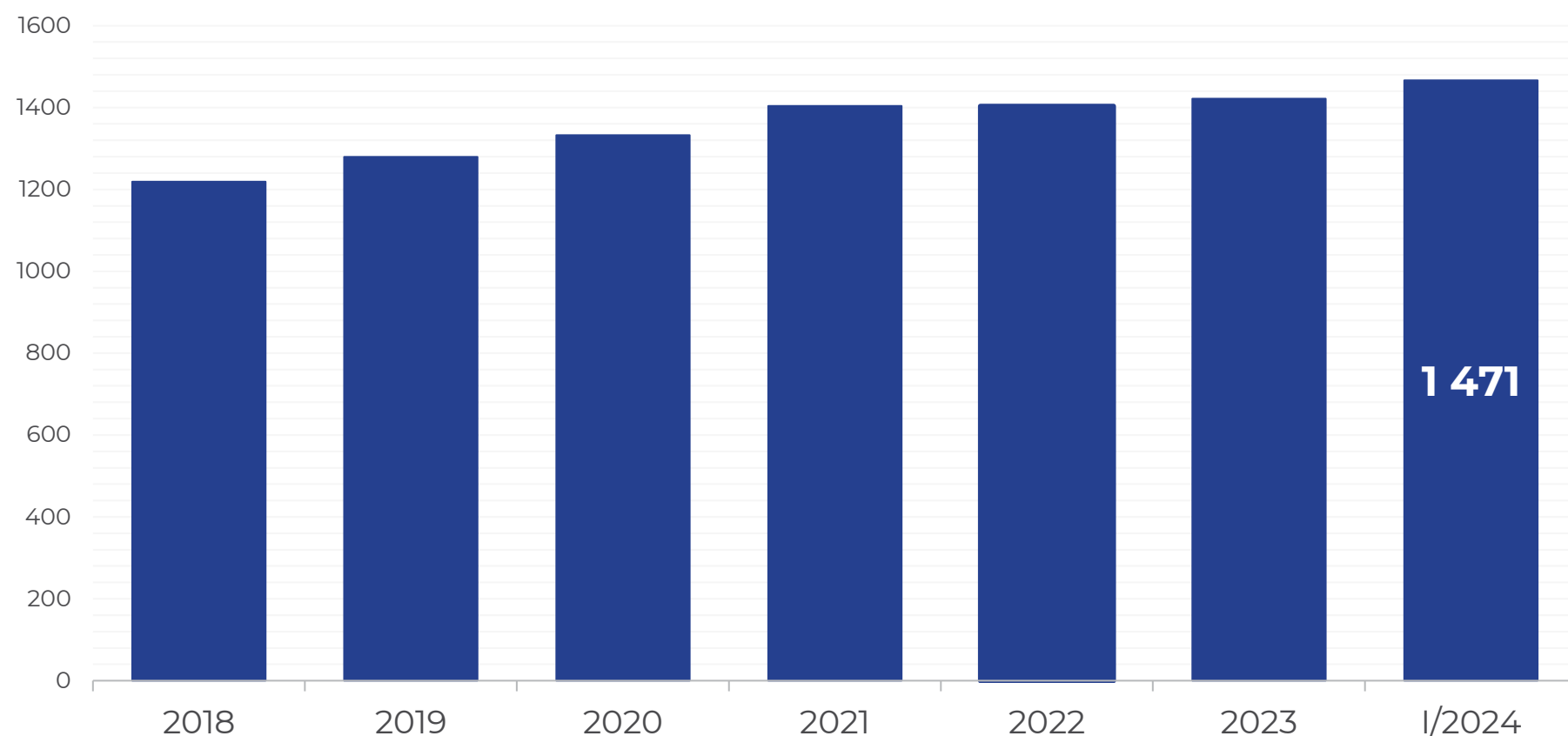





 **СТОК**  **1 471** ТЫС. КВ. М

 **сделки купли-продажи**

Динамика стока, тыс. кв. м



 **1**  
сделка

 **1,7** млн. USD  
общая стоимость сделок

 **2,3** ТЫС. КВ. М  
общая площадь сделок

 **12,0**%  
ставка капитализации

На конец I квартала 2024 года сток арендопригодных торговых площадей в Минске **вырос** на 0,3% и составляет 1 471 тыс. кв. м.

В настоящее время в Минске реализуется ряд проектов, способных увеличить сток менее чем за два года на более чем 200 тыс. кв. м. Уже в текущем году ожидается ввод ТРЦ «Авиа Молл» (60 тыс. кв. м), ТРЦ в МФК Prizma (22 тыс. кв. м), ТРЦ «Червенский» (33 тыс. кв. м) и реконструкция ТРЦ «Титан» (плюс 7 тыс. кв. м). В январе 2024 г. на аукционе приобретен недостроенный ТРЦ Mega Park (47 тыс. кв. м), ввод которого по условиям аукциона должен быть осуществлен до конца 2025 года.



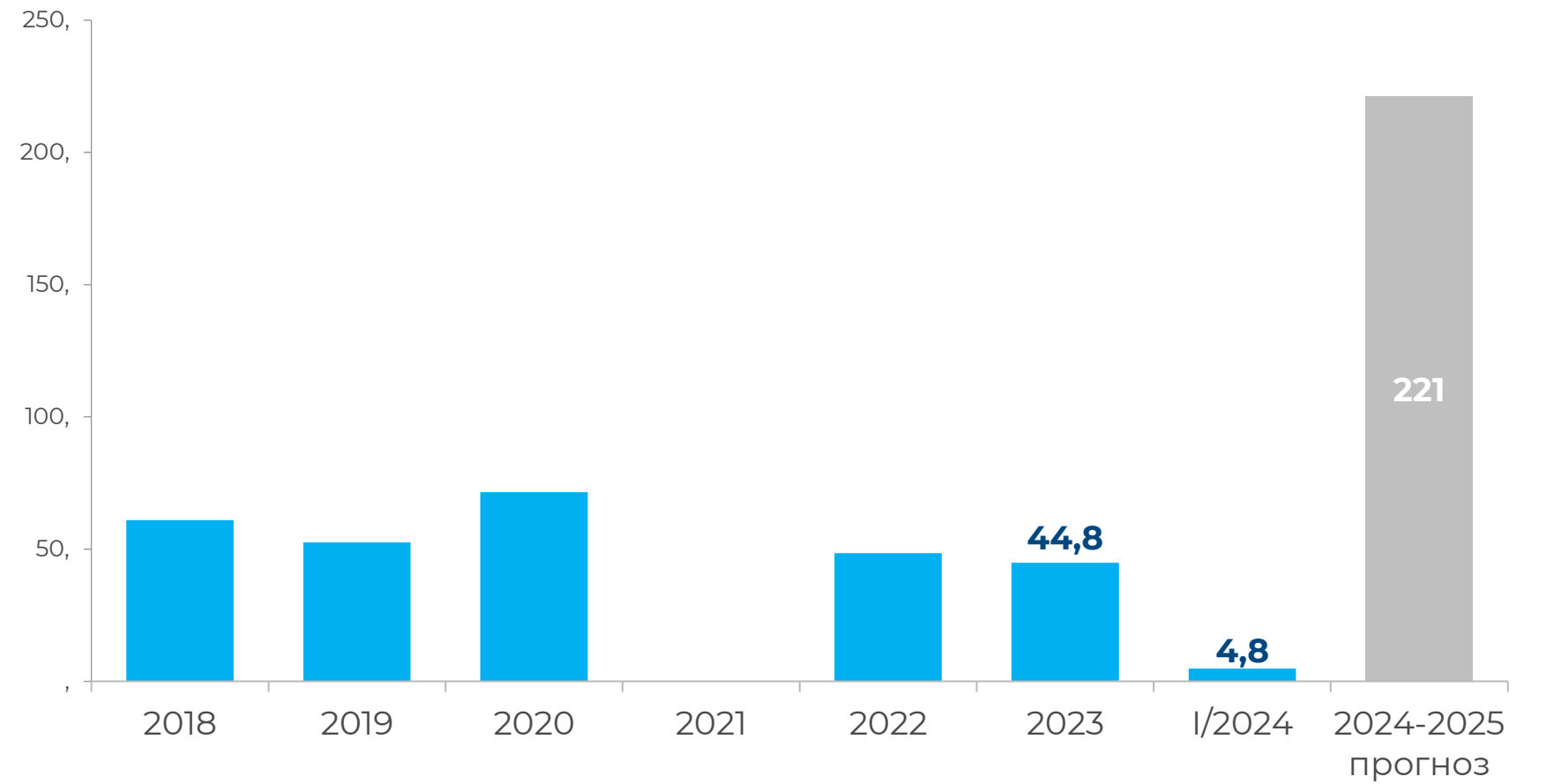
За период I квартала состоялась только **одна** сделка купли-продажи торговых площадей: на ул. Крупской, 6/1, лизинговой компанией приобретен супермаркет площадью 2 263,7 кв. м за 1 743,3 тыс. долл. США.

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



 **новое предложение** ▼ **4,8** тыс. кв. м

Динамика нового предложения, тыс. кв. м



В первые три месяца 2024 года в Минске введен ТРЦ «Гудвил» на ул. Шаранговича, 21, арендопригодной площадью 4,8 тыс. кв. м. Первоначально проектом предполагалось строительство многофункционального комплекса с бизнес-центром и торговым центром. Однако в ходе его реализации с учетом складывающейся ситуации в сегменте офисной недвижимости проект скорректирован и выведен на рынок в формате ТРЦ, сохранившего архитектурный облик бизнес-центра.

Несмотря на ожидаемый ввод ТРЦ «Авиа Молл» арендопригодной площадью 60 тыс. кв. м, в Минске будет отсутствовать формат супер-регионального торгово-развлекательного центра.





## спрос

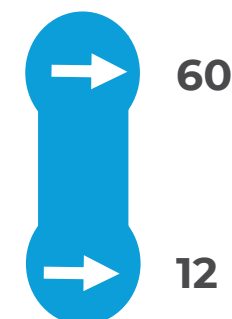
▲ **40-60** тыс. кв. м



## ставки

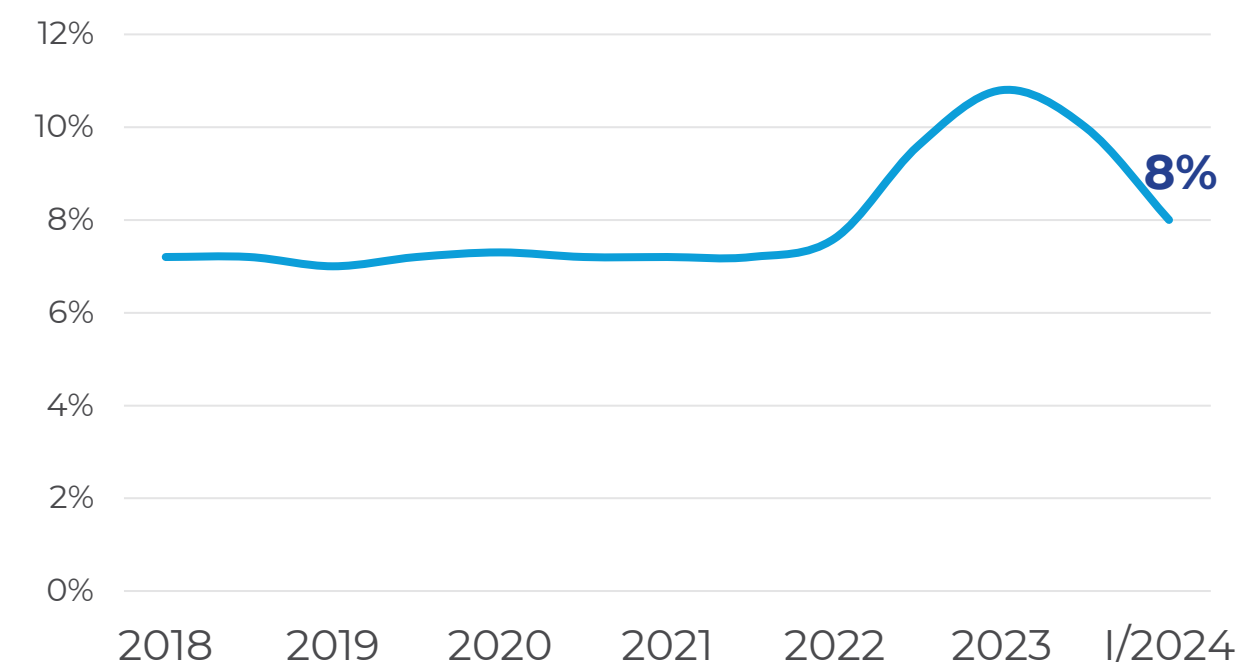
▶ **12-60** евро\*/кв. м/мес.

в белорусских рублях      в евро



## вакантность

▼ **8%**



неудовлетворенный спрос **40-60** тыс. кв. м

вакантно **117** тыс. кв. м

в стадии строительства **221** тыс. кв. м

На рынке в I кв. 2024 г. складывается **равновесная** ситуация со спросом и предложением торговых площадей. Испытывающие сложности ритейлеры сокращают площади, развивающиеся – пока без особых сложностей могут их арендовать в дюжине довольно качественных торговых объектов. В ближайшие месяцы на рынке ожидается несколько новых открытий и укрупнений площадей fashion-ритейлеров. Наиболее динамичное развитие можно ожидать во второй половине года с вводом новых торговых центров.

В прошедший период верхний и нижний параметры ставки аренды, как в национальной валюте, так и в еврономинале, остаются стабильными. В то же время средневзвешенная ставка в еврономинале за период **увеличивается** на 12%. В ближайшие месяцы можно ожидать планомерный рост ставок в связи с ростом на 5% базовой арендной величины для объектов госсобственности, установлением в Первом Национальном торговом доме ставки 84,5 руб./кв. м/мес. (24 евро) и продолжающимся ростом розничного товарооборота.

Рост в Минске в 2023 г. розничного товарооборота на 15% и товарооборота общественного питания на 10% положительно отражается на спросе торговых площадей. В результате вакантность снижается на 2 п.п. и на конец I кв. 2024 г. составляет 8%.

\* Для удобства восприятия ставки аренды приведены в евро за 1 кв. м/мес. без НДС, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей для площадей 50-250 кв. м.

### ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ

Более высокий уровень вакантности, кроме ТЦ первых поколений, отмечается в теряющих популярность объектах или объектах, введенных в последние два года (кроме Первого Национального торгового дома). Такая тенденция будет прослеживаться и в ближайшие периоды.

## 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



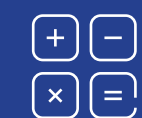
### Аналитика

Предоставим отчеты по рынку коммерческой недвижимости



### Консалтинг

Аудит концепции, обзор возможностей для повышения эффективности функционирования торговой недвижимости



### Оценка

Поможем оценить имущество

Обложка, источник: [unsplash.com](https://unsplash.com)