

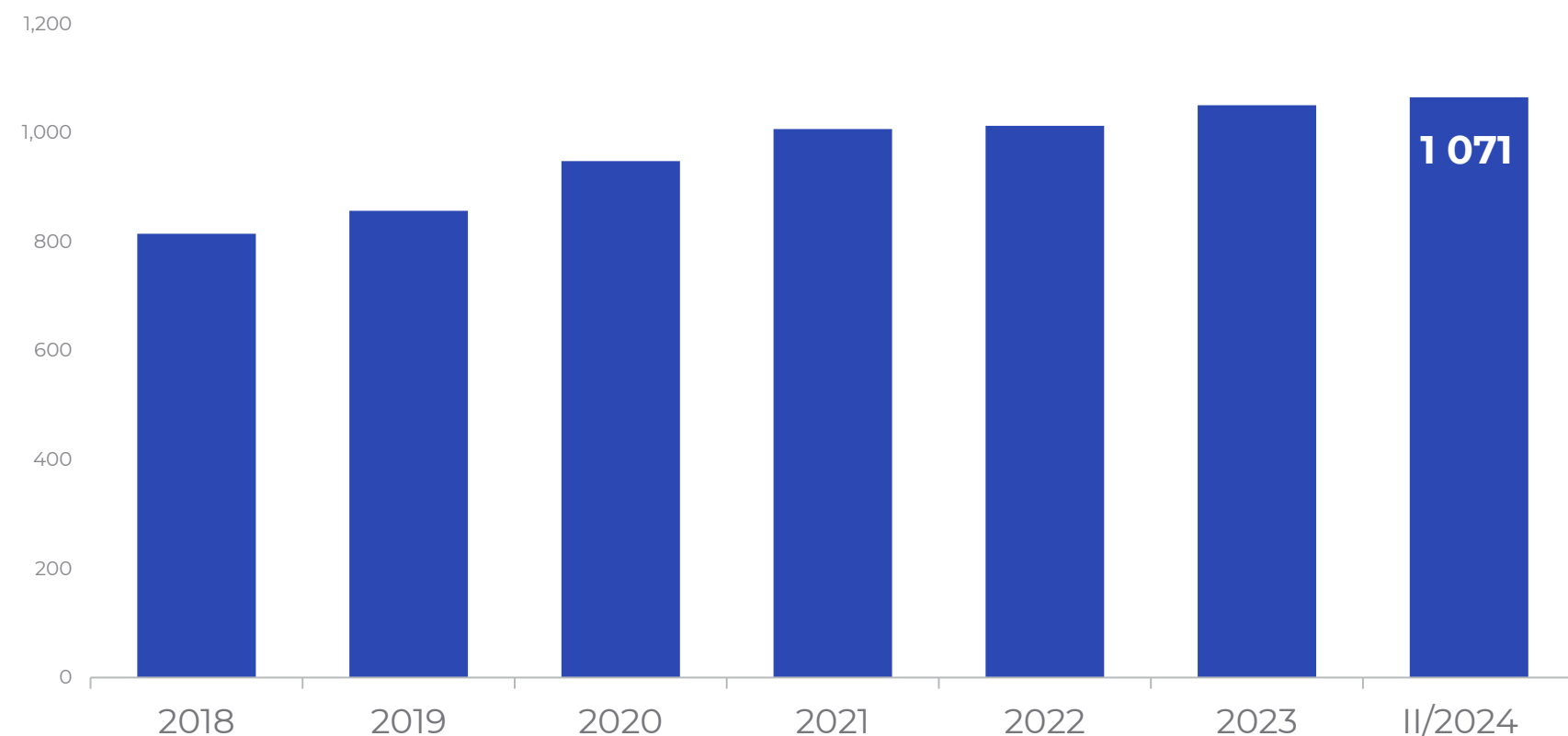
КОЛЛИЕРЗ

Рынок офисной недвижимости Минск

II квартал | 2024

 **СТОК** ▶ **1 071** ТЫС. КВ. М

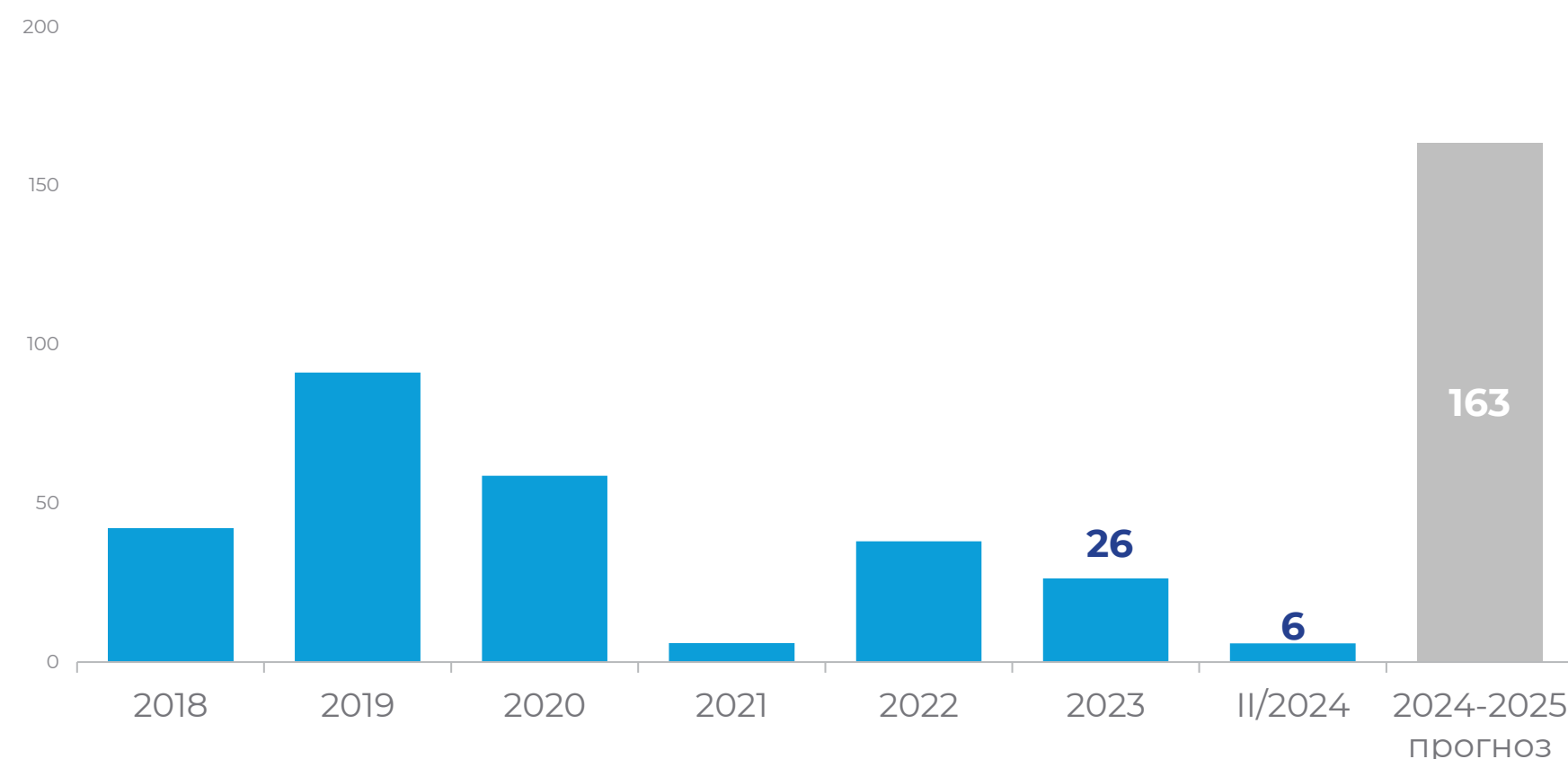
Динамика стока, тыс. кв. м



Адаптация рынка офисной недвижимости к реалиям 2022-2023 годов сформировала новые стандарты арендных отношений, которые все более соответствуют развитым рынкам: переформатирование помещений под запрос арендатора, выполнение девелоперами чистовой отделки, содействие в предоставлении мебели, гибкость коммерческих условий. И рынок **положительно реагирует** на такие изменения: ставки стабилизируются, вакантность снижается, сделки укрупняются. Продолжение такой тенденции можно ожидать и в последующие месяцы с выходом на равновесное состояние.

 **новое предложение** ▶ **0,0** ТЫС. КВ. М

Динамика нового предложения, тыс. кв. м



Новое предложение офисных площадей в объектах коммерческой недвижимости Минска во II квартале 2024 года **отсутствует**. На конец периода сток офисных помещений составляет 1 071 тыс. кв. м.

Ввод новых офисных площадей во второй половине 2024 года может составить более 60 тыс. кв. м в МФК Prizma, МФК на пр. Победителей, 63Б, МФК Golden Pearl и БЦ «Левада». Prizma может стать первым бизнес-центром в стране, возведенным по международным экологическим стандартам LEED.

Класс В1 **41%** ▶ **0%**

Класс В2 **59%** ▶ **0%**



спрос

▶ **25-35** тыс. кв. м



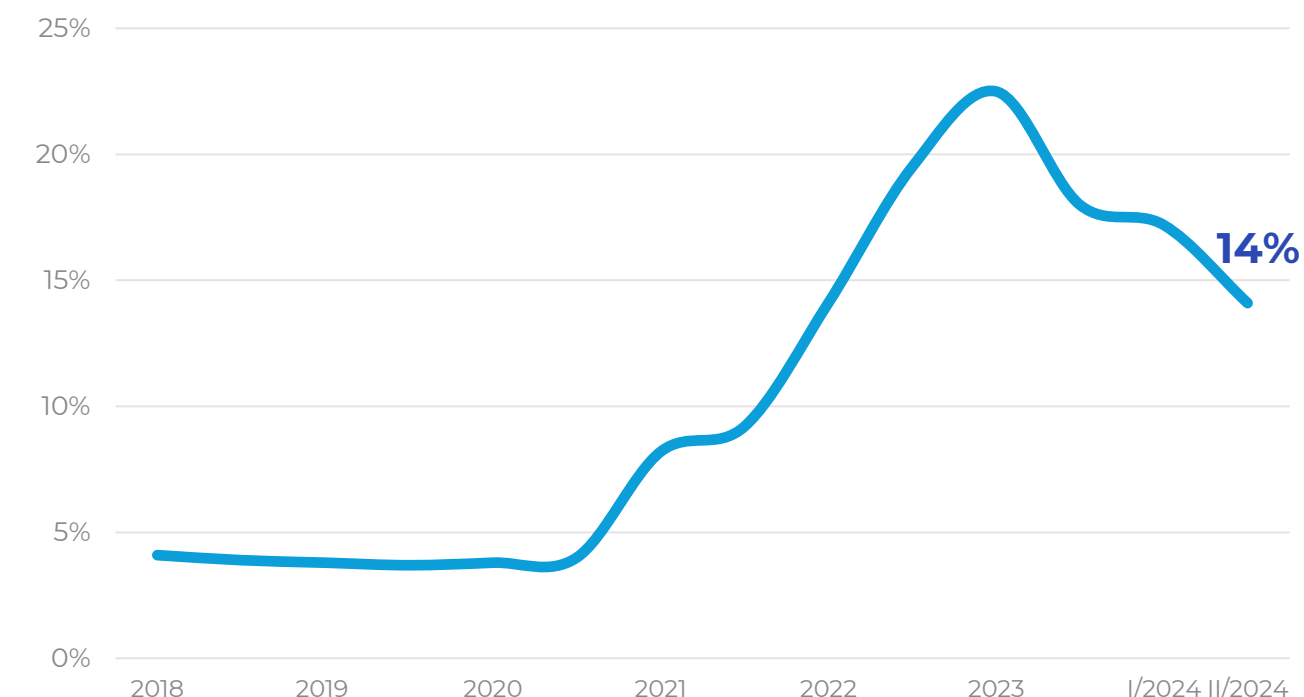
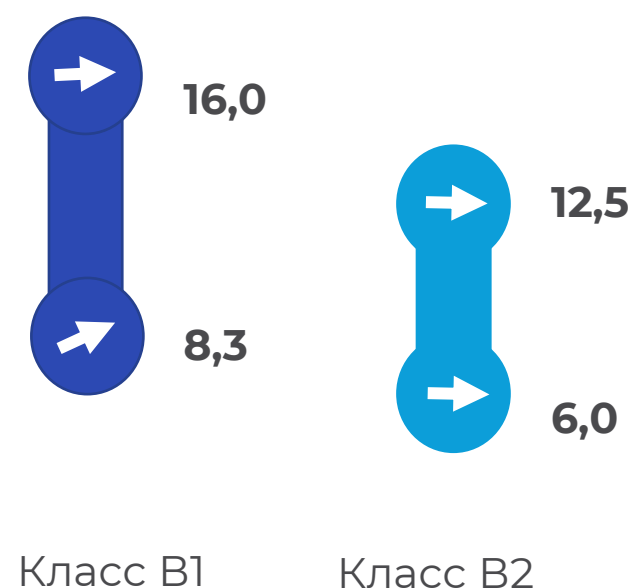
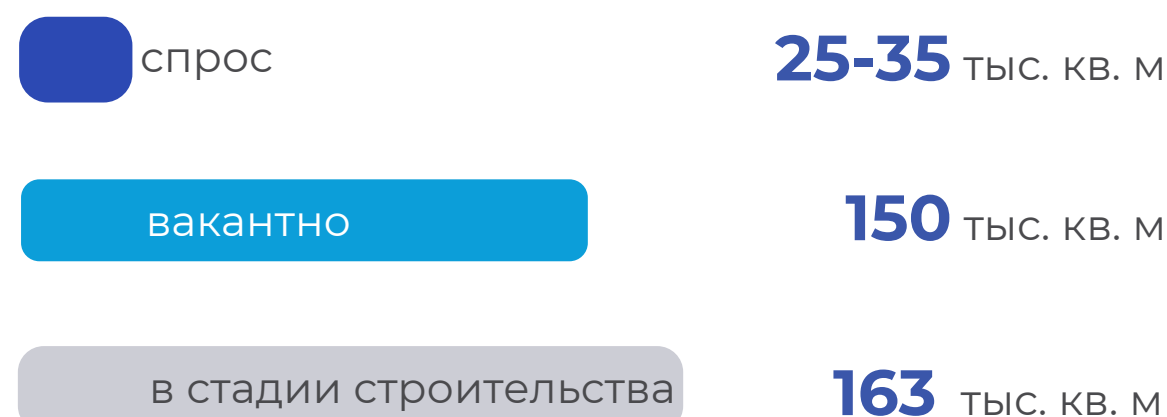
ставки

▶ **6-16** евро*/кв. м/мес.



вакантность

▼ **14%**



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

Растет интерес арендаторов к новым объектам, находящимся в хороших локациях с доступом к различным видам транспорта и инфраструктуре, высоким уровнем технологической оснащённости и инновационным дизайном. В тех объектах, которые обеспечивают комфортные условия для сотрудников или повышают эффективность бизнес-процессов, арендаторы готовы рассматривать более высокие арендные ставки. Данные тенденции можно с осторожностью рассматривать как предпосылки для вывода на рынок качественно новых офисных проектов.

Параметры арендных ставок сохраняются, но их среднее значение выросло **на 3% за квартал** и составляет 10,2 евро/кв. м/мес. для класса B1 и 7,2 евро/кв. м/мес. для класса B2. Сокращение диапазона ставок класса B1 свидетельствует об их постепенном выравнивании. Девелоперы повышают ставку предыдущих двух лет при пролонгации договоров.

Вакантность во II квартале продолжает **снижение**, достигнув отметки в 14%, что на 3 п.п. меньше предыдущего квартала. Она заметно сокращается в классе B1, где становится ниже на 5 п.п. и составляет 17%. В классе B2 вакантность снижается всего на 1 п.п. и достигает 11%, что близко к равновесному уровню.

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ

За период II квартала вакантность восстанавливается к уровню начала 2022 года, а средняя ставка увеличивается на 3%. Крупные арендные сделки IT-компаний и ритейлеров

положительно сказываются на снижении вакантности и являются маркером оживления рынка в целом. До конца 2024 г. можно ожидать дальнейшего восстановительного роста ставок и стабилизации вакантности на уровне 10-12%.



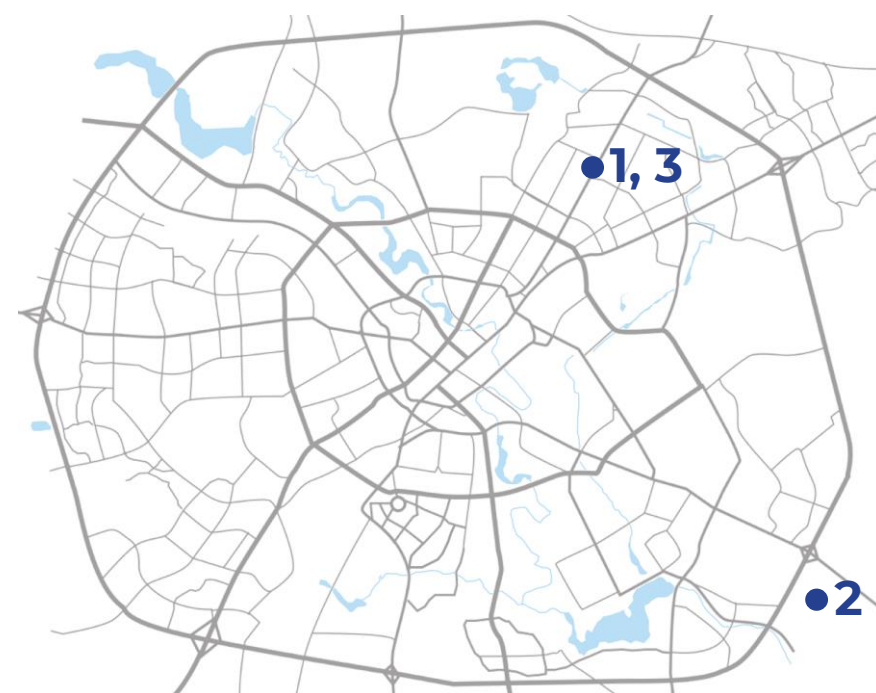
сделки купли-продажи

Во II квартале число сделок заметно **растет**: площадь в сделках больше в 10 раз, стоимость – в 20 раз. Самая крупная сделка на сумму 1,6 млн. долларов США заключена по трем помещениям общей площадью 1,1 тыс. кв. м, расположенным на Логойском тракте, 15/4 (два помещения) и ул. М. Богдановича, 122, которые приобретены «Банком РРБ» у застройщика «Арэса-сервис».

Интересная сделка заключена по двум зданиям на ул. Раковская, 18 и 18/1 (1889 и 1917 гг. постройки) общей площадью 1,4 тыс. кв. м. Компания «ПрофЛегал-Сервис» приобретает их у ликвидируемого ГП «Торговый дом «Легпром» за 0,9 млн. долларов США. Годом ранее эта же компания в результате аукциона становится собственником ранее принадлежавшего компании «Трайпл» здания напротив (ул. Раковская, 19а).



ТОП-3 сделок



Административное помещение,
Минск, Логойский тр., 15/4



Здание административно-хозяйственное,
Минск, ул. Селицкого, 21Н



Помещение финансового назначения,
Минск, Логойский тр., 15/4

Сумма сделки, долл. США	852 530	502 655	852 530
Площадь сделки, кв. м	562,3	2 980,7	562,3
Цена 1 кв. м, долл. США	1 516,2	168,6	1 516,2

* Сделки, зарегистрированные с 16.03.2024 по 15.06.2024 года, площадью от 500 кв. м. Цены указаны с НДС

Изображения, источник: yandex.by/maps, realt.by

Контакты:



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



Маргарита Шилова
Директор
margarita.shilova@colliers.by
+375 29 760 44 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



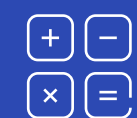
Аналитика

Предоставим отчеты по рынку коммерческой недвижимости



Консалтинг

Аудит концепции, обзор возможностей для повышения эффективности функционирования офисных объектов



Оценка

Поможем оценить имущество

Обложка, источник: unsplash.com