

Рынок торговой недвижимости Минск

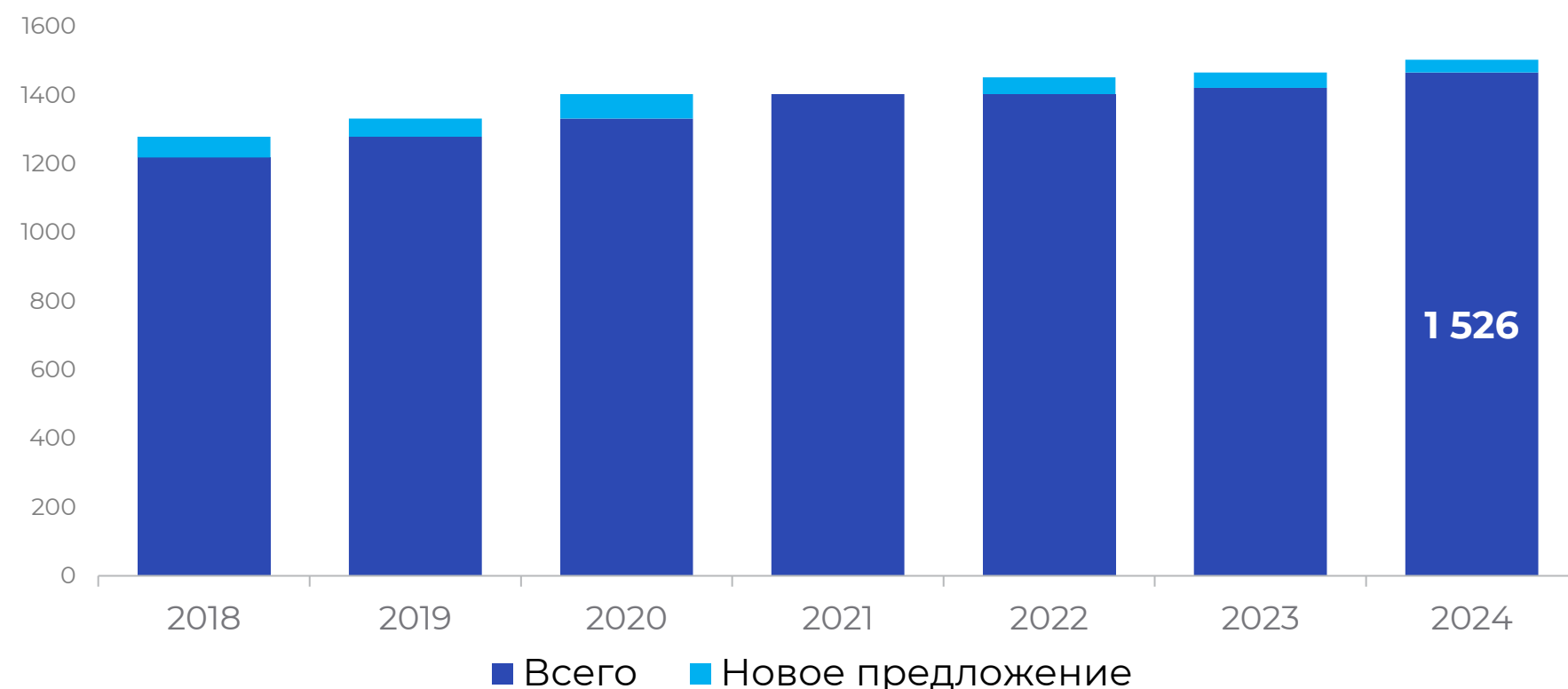
III квартал | 2024



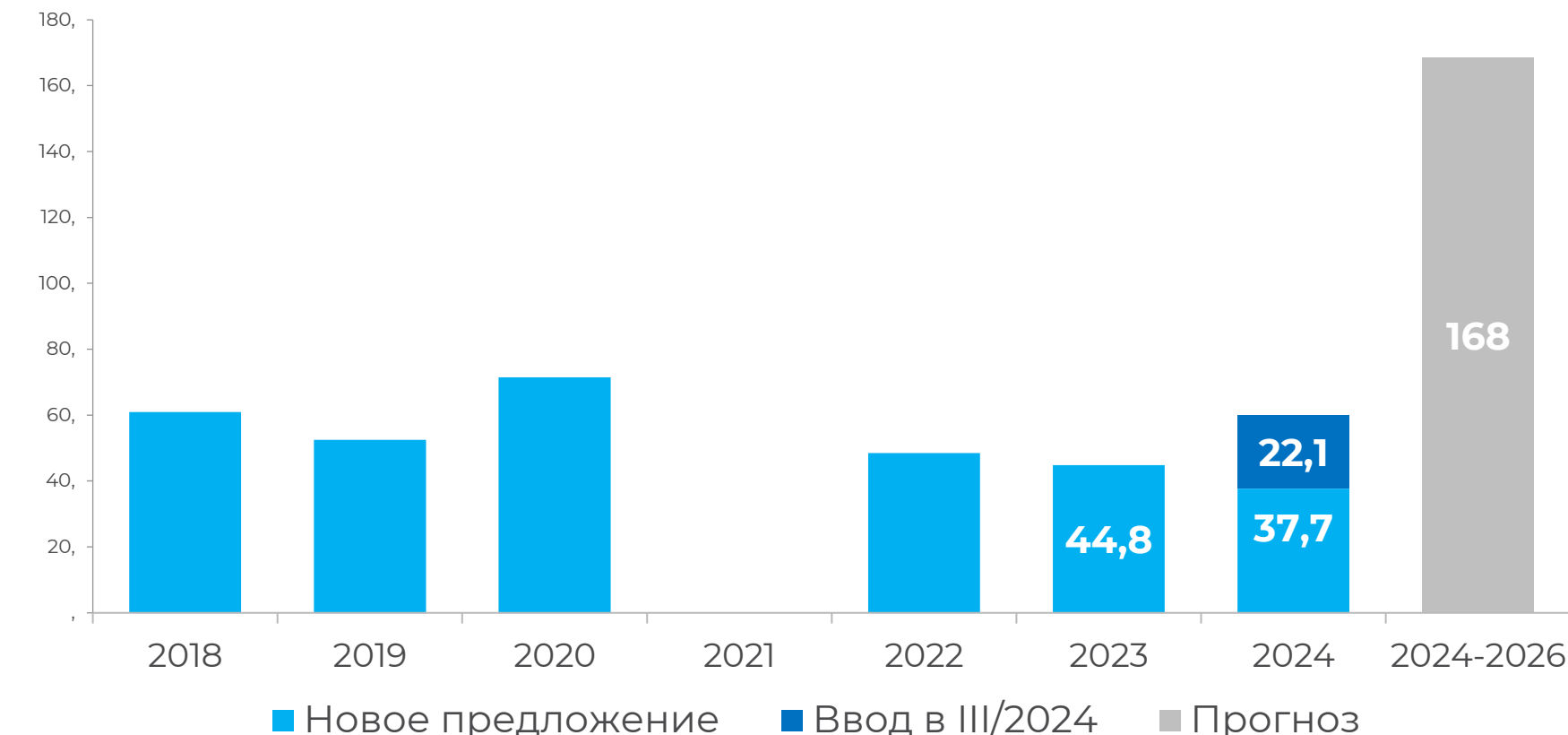
 **СТОК** ▲ **1 526** ТЫС. КВ. М

 **новое предложение** ▲ **59,8** ТЫС. КВ. М

Динамика стока, тыс. кв. м



Динамика нового предложения, тыс. кв. м



За III квартал 2024 г. в Минске сток арендопригодных площадей крупноформатной торговой недвижимости **увеличивается** на 4%, составив на конец периода 1 526 тыс. кв. м.

В сентябре начал функционировать новый торгово-развлекательный центр Prizma арендопригодной площадью 22,1 тыс. кв. м в составе одноименного МФК на Партизанском проспекте, 79 (общая площадь МФК около 70 тыс. кв. м). В ТРЦ размещены супермаркеты «Гиппо» и «5 элемент», активити-парк Prizma park (3 тыс. кв. м), ожидается более 100 fashion и non-food магазинов, фуд-корт с 10 корнерами и 3-х зальный кинотеатр.

До конца 2024 г. в Минске анонсируется ввод ТРЦ Avia Mall общей площадью 138 тыс. кв. м и арендопригодной площадью около 57,2 тыс. кв. м.



Источник: prizmaminsk.by



спрос

▲ **80-90** тыс. кв. м

спрос

80-90 тыс. кв. м

вакантно

137 тыс. кв. м

в стадии строительства

168 тыс. кв. м

Пройдя этап **спада** спроса, в 2024 г. рынок крупноформатной торговой недвижимости возвращается к прежним объемам поглощения. Этому способствует реализация новых и крупных проектов с качественной проработкой, отсутствие анонса схожих по масштабу проектов. Активизация развития действующих и выход на рынок новых российских ритейлеров также положительно влияют на спрос.

Спрос площадей в качественных и успешных ТРЦ является постоянным и стабильным, в отличие от староформатных или безконцептуальных объектов с низким спросом и высокой вакантностью

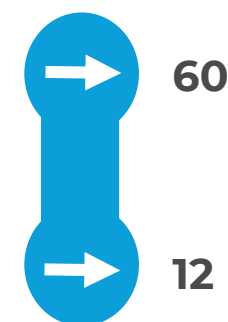
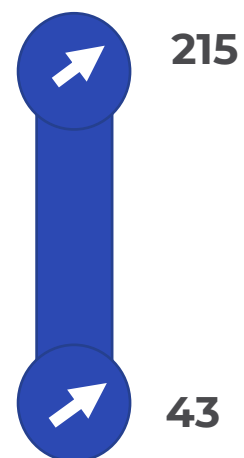


ставки

▶ **12-60** евро*/кв. м/мес.

в белорусских рублях

в евро



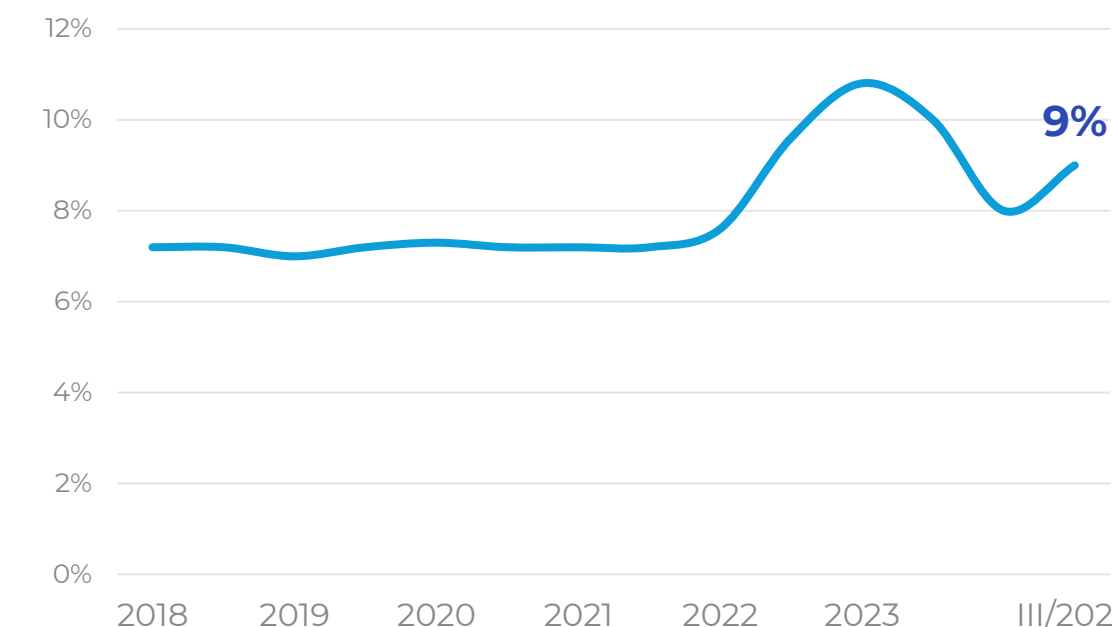
Арендные ставки в III квартале в еврономинале остаются **стабильными**, но в национальной валюте ставки за квартал выросли на 5%. Все более распространенным является расчет арендной ставки от розничного товарооборота арендаторов небольших площадей (100-300 кв. м) в связи с отсутствием перспективы возврата к валютной привязке.

В ближайшие периоды будет наблюдаться рост ставки по верхней границе в связи с планируемым вводом нового объекта и минимальной возможностью ротации в успешно функционирующих ТРЦ.



вакантность

▲ **9%**



Вакантность за квартал **увеличивается** на 1 п.п. до 9%. Основная причина - ввод двух новых крупных ТРЦ в течение нескольких месяцев ("Червенский" и Prizma). По-прежнему высокая вакантность наблюдается в ТРЦ Minsk City Mall и «Сеница».

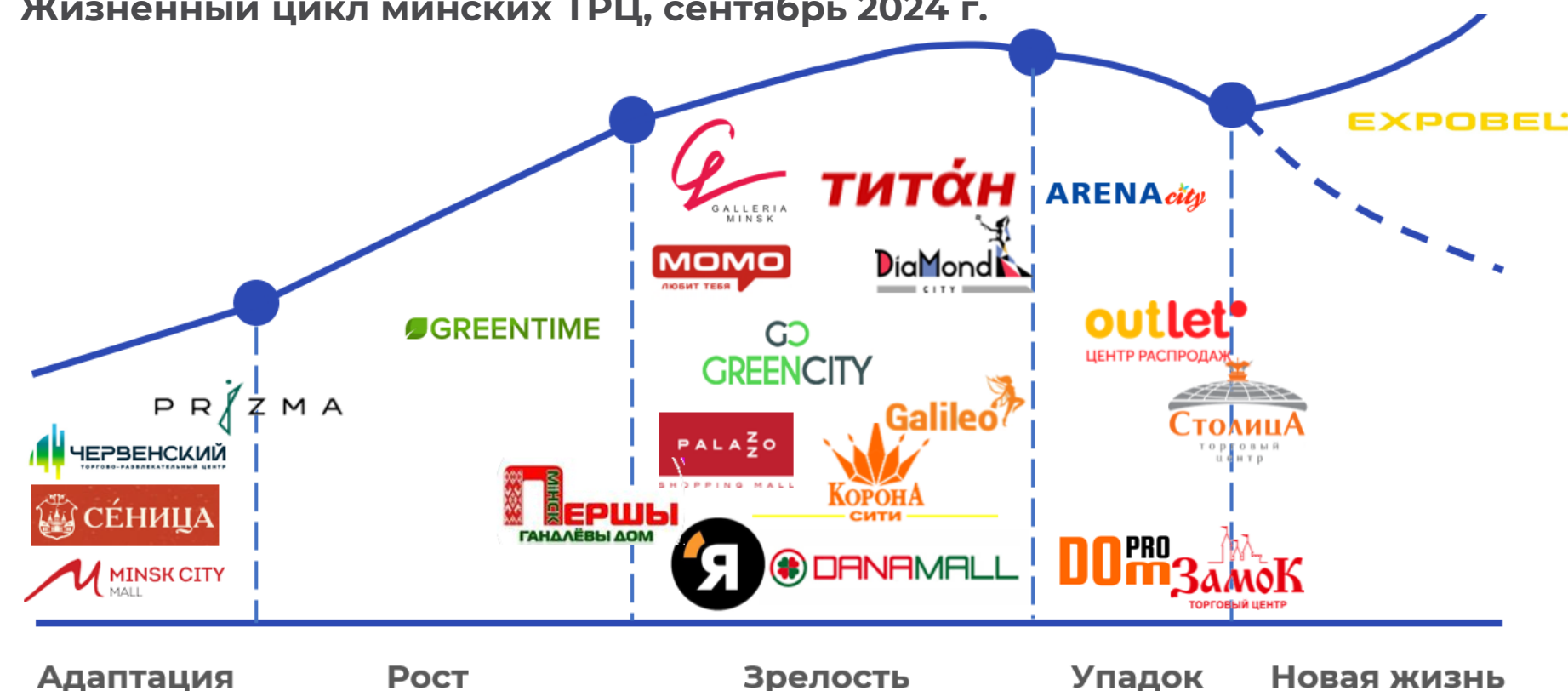
Наибольшая вакантность (14%) наблюдается в ТЦ районного формата с арендопригодной площадью 10-35 тыс. кв. м, наименьшая (2%) – в микрорайонных ТЦ с арендопригодной площадью 5-10 тыс. кв. м.

* Для удобства восприятия ставки аренды в крупнейших и успешных ТРЦ (Prime) приведены в евро за 1 кв. м/мес. без НДС, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей для торговых площадей 50-250 кв. м..

 **экспертное мнение**

В среднем каждые 5 лет торговый центр должен менять концепцию для соответствия современным требованиям посетителей и трендам, сохранения конкурентоспособности. Торговая недвижимость претерпевает быстрые изменения, требующие от девелоперов гибкости и инноваций, а устаревание ТРЦ – скорейших мер по их реновации.

Жизненный цикл минских ТРЦ, сентябрь 2024 г.



Примерами являются проведение частичной реконструкции и реконцепции, как в Exrobel, Galileo, «Титан», или расширение, как в Green City. В ближайшем будущем ожидается дальнейшее усиление конкуренции, что потребует от девелоперов повышения ценности объектов.

В настоящее время предстоящую реконцепцию ТРЦ необходимо планировать уже на этапе ввода торгового центра и изначально закладывать в проект объекта будущую возможность реноваций.

 **сделки купли-продажи**

▼ **2** сделки
 ▼ **0,9** млн. USD общая стоимость сделок
 ▼ **1,7** тыс. кв. м общая площадь сделок

Две сделки* купли-продажи торговой недвижимости заключены в Минске за период. Торговое помещение на пр. Машерова, 54, площадью 996 кв. м приобретено за 141,4 тыс. долл. США, торговое помещение на ул. Слободская, 63 площадью 672,9 кв. м продано за 758,1 тыс. долл. США.



Изображения, источник: yandex.by/maps
 * Сделки, зарегистрированные с 16.06.2024 по 15.09.2024 года, площадью от 500 кв. м. Цены указаны с НДС

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

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: realt.onliner.by