

Рынок торговой недвижимости МИНСК

Годовой отчет | 2024 год



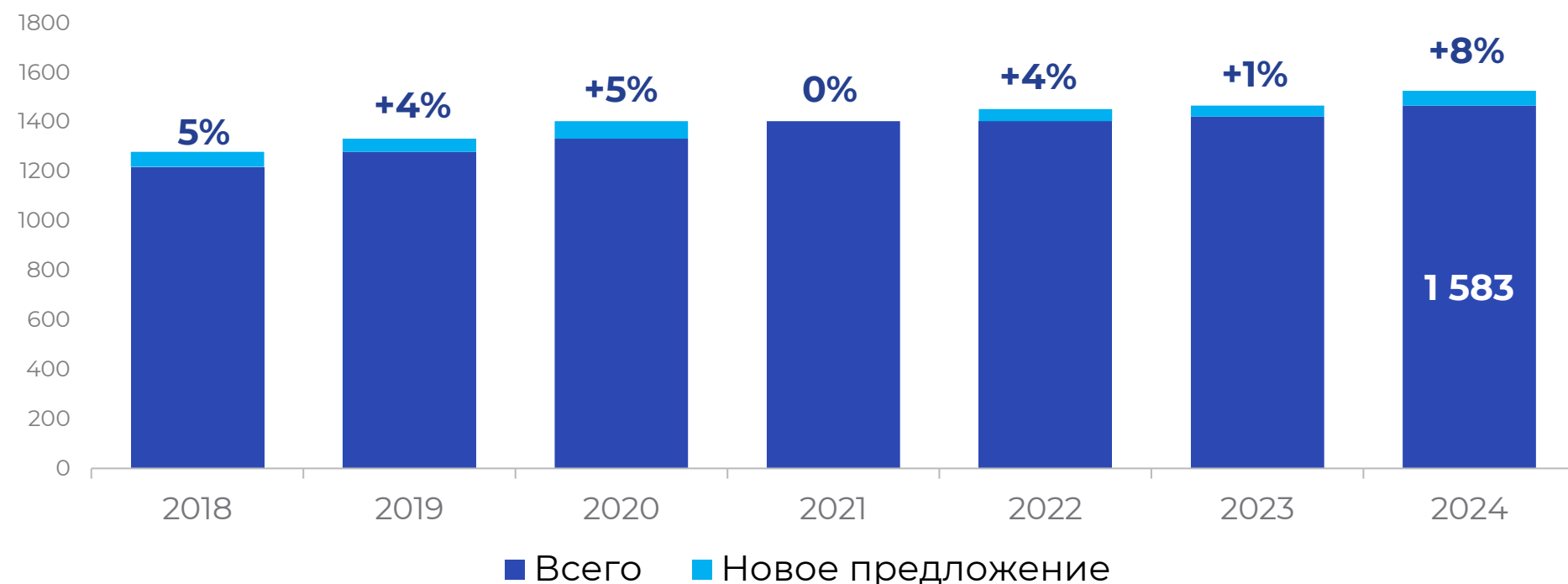


СТОК



1 583 ТЫС. КВ. М

Динамика стока, тыс. кв. м



В 2024 году объем крупноформатной¹ торговой недвижимости в Минске **увеличился** на 8%, достигнув 1 583 тыс. квадратных метров арендных площадей. Прошлый год стал самым продуктивным по вводу новых площадей с 2016 года. Количество арендопригодных площадей в крупных ТЦ и ТРЦ Минска почти достигло 800 квадратных метров на 1 тыс. жителей.

Увеличение доходов населения способствует росту розничного товарооборота, что стало положительным моментом для ритейлеров, даже при строгом регулировании цен. Активно развивались уже представленные в Беларуси ритейлеры («Детмир», «Золотое яблоко», «Глория джинс», Familia и др.). Также в 2024 году появились на рынке новые бренды, такие как «Лэтуаль», «Подружка», DNS и Adamas.

Январь 2024

На аукционе реализован за 7,8 млн. долл. США недостроенный ТРЦ Mega Park арендопригодной площадью 41,5 тыс. кв. м.

Мингорисполком установил арендные ставки за 1 кв. м в размере 84,5 руб. (24,5 евро на дату введения) в «Первом Национальном торговом доме» и 42 руб. (12,2 евро) в ТЦ «Столица».

Февраль 2024

В Сухарево введен ТРЦ «Гудвил» арендопригодной площадью 4,8 тыс. кв. м.

Май 2024

Открытие ТРЦ «Червенский» арендопригодной площадью 32,9 тыс. кв. м.

Май, август 2024

Дважды выставлялся на торги ТЦ «Подземный город» (2,6 тыс. кв. м) за 2,4 млн. долл. США первоначально и за 5,2 млн. долл. США повторно.

Сентябрь 2024

Открытие ТРЦ Prizma арендопригодной площадью 22,1 тыс. кв. м.

Октябрь 2024

Универсам «Центральный» снова выставлен на продажу. Цена снижена на 31% и теперь составляет 6,7 млн долларов США.

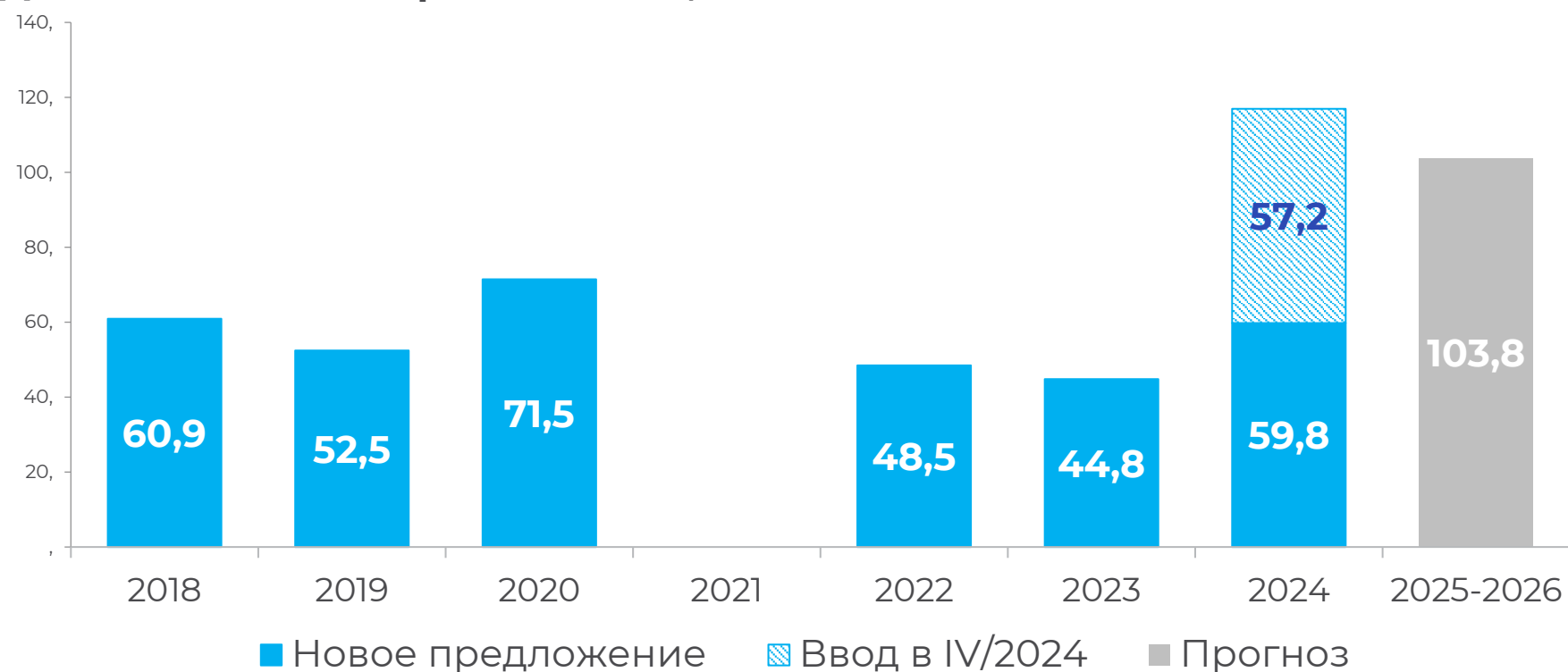
Ноябрь 2024

В комплексе «Минск Мир» введен ТРЦ Avia Mall арендопригодной площадью 57,2 тыс. кв. м.

¹ Торговые и торгово-развлекательные центры арендопригодной площадью (GLA) от 5 тыс. кв. м.

новое предложение ▲ **117,0** тыс. кв. м

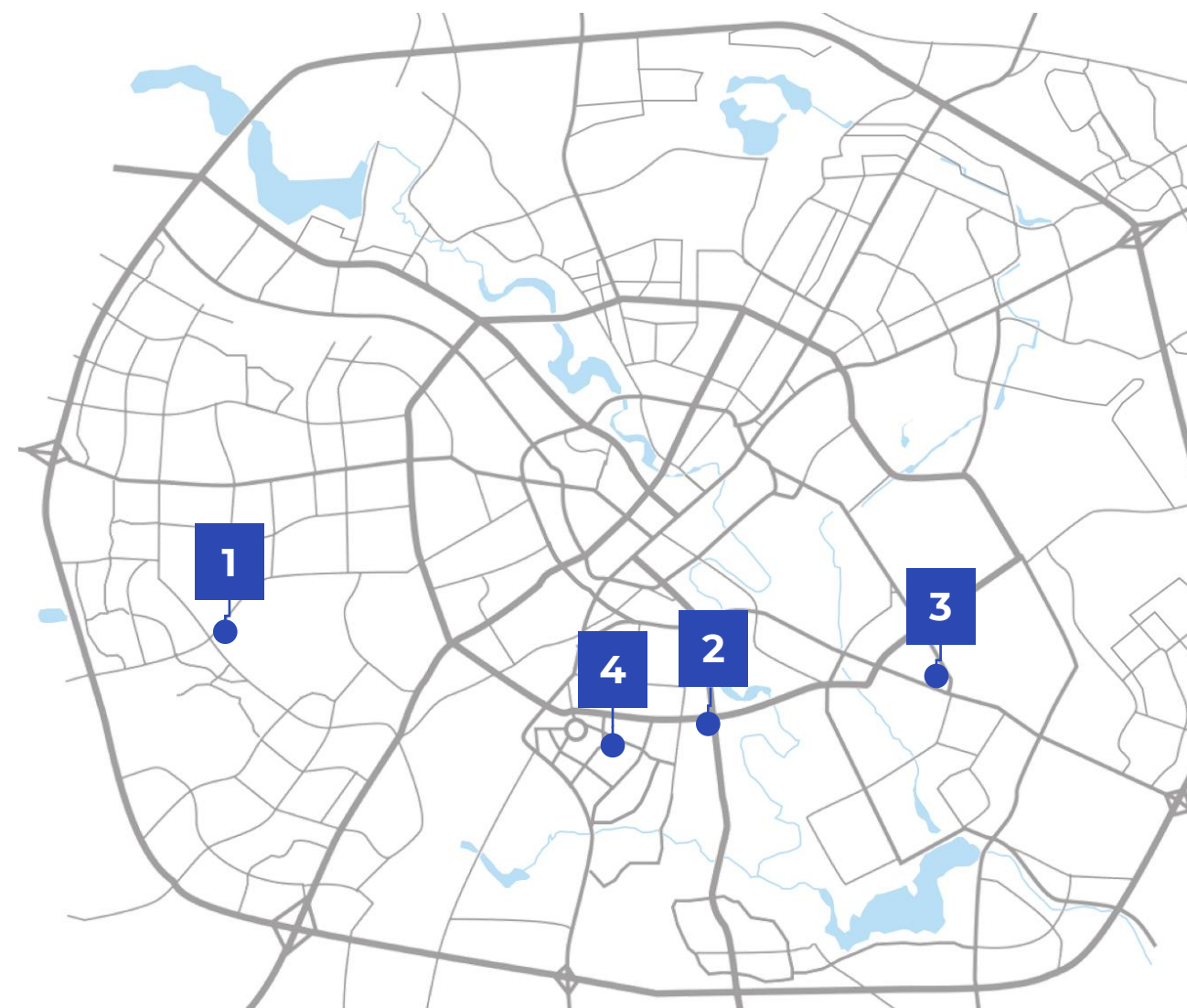
Динамика нового предложения, тыс. кв. м



В 2024 году на рынок Минска поступает **значительный** объем новых арендных площадей в крупных ТРЦ, что является результатом отложенной девелоперской активности и уменьшения ввода таких объектов в предыдущие годы. Новый ТРЦ Avia Mall, который введен в конце 2024 года, откроется для посетителей в 2025 году.

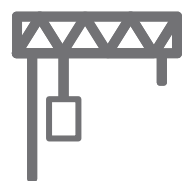
Адаптировавшись к новым условиям, рынок торговой недвижимости в 2024 году изменил свою стратегию с выжидательной позиции на активную реализацию текущих проектов, учтя негативные аспекты, проявившиеся при запуске некоторых ТРЦ в предыдущие годы.

Ожидается, что ввод новых крупных ТРЦ в ближайшие два года будет менее значительным. Основное внимание смещается в сторону реализации проектов небольших ТЦ (площадью от 1 до 2,5 тыс. кв. м) в новых ЖК Минска.

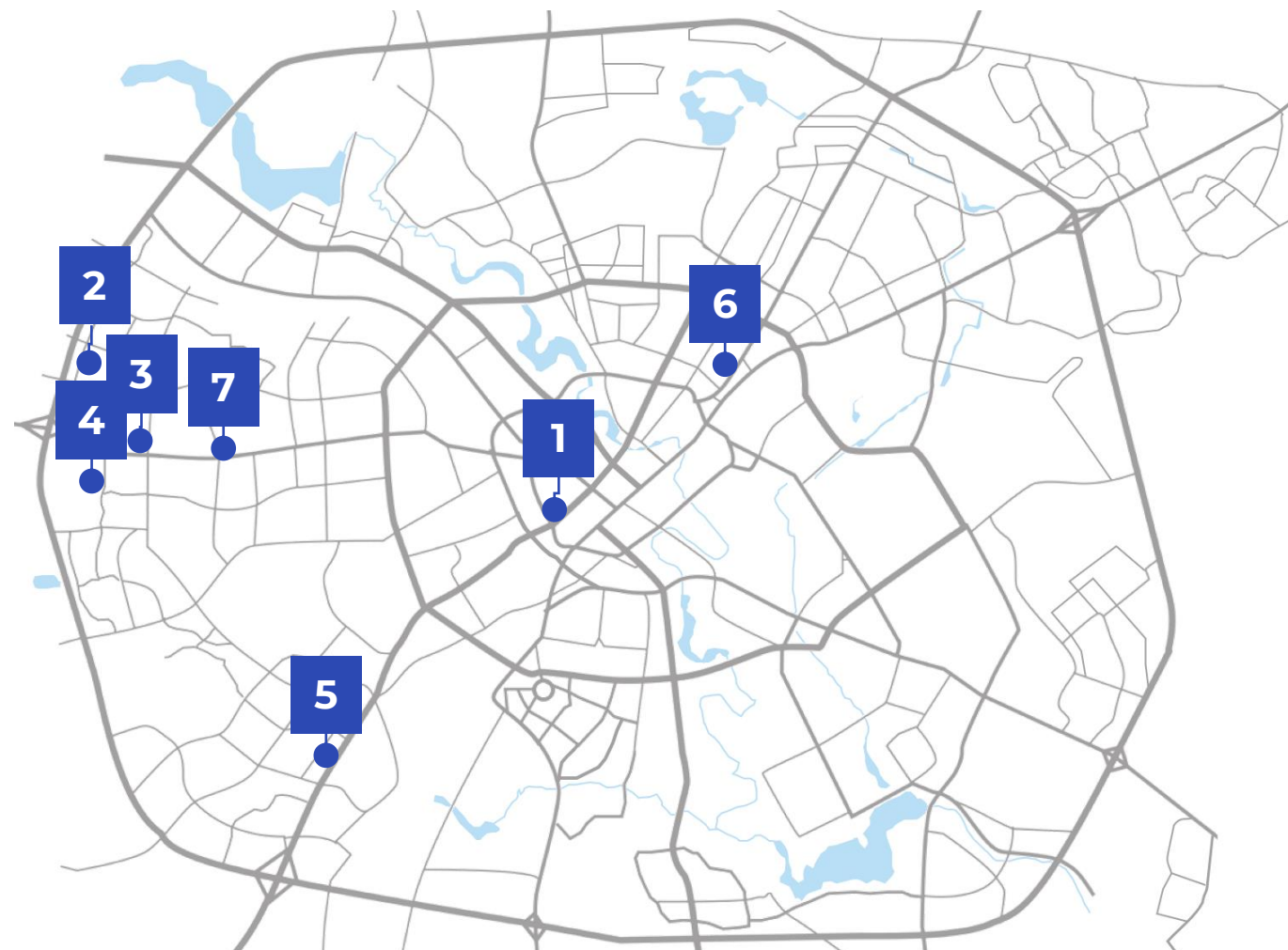


Номер на карте	Наименование	Адрес	Арендопригодная площадь, кв. м
1	ТРЦ «Гудвилл»	ул. Шаранговича, 21	4 840
2	ТРЦ «Червенский»	ул. Маяковского, 6	32 879
3	ТРЦ Prizma	пр. Партизанский, 79	22 045
4	ТРЦ Avia Mall	ул. Братская, 18	57 196
Итого:			116 960

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



перспективные объекты ▼ **104** тыс. кв. м



Строящиеся объекты крупноформатной торговой недвижимости

Номер на карте	Наименование	Адрес	Арендопригодная площадь, кв. м
1	ТРЦ Sigma	ул. Немига, 44	15 250
2	ТРЦ Mega Park	ул. Казимировская, 12	41 500
3	ТРЦ Green City, 4-я очередь	ул. Притыцкого, 156	+13 000 (59 150)
4	ТЦ «4 сезона»	ул. Скрипникова, 47	6 874
5	ТРЦ Титан, реконструкция	пр. Дзержинского, 104	+7 000 (35 800)
6	ТЦ «Атмосфера»	ул. Кульман, 1/8	7 400
7	ТЦ «Проспект»	ул. Домбровская	12 750
Итого:			103 774

В период 2025-2026 годов суммарное предложение новых торговых площадей в крупноформатных ТРЦ составит около 104 тыс. кв. м. Сток будет **увеличиваться** как за счет ввода новых объектов, так и благодаря реконструкции и увеличению площадей в функционирующих ТРЦ.

После открытия уже в 2025 году ТРЦ Avia Mall, наиболее значимый ввод нового ТРЦ произойдет в Каменной горке не ранее 2026 года, где возобновлен проект ТРЦ Mega Park. Около 7 тыс. кв. м арендопригодных площадей добавится в ТРЦ «Титан», на 13 тыс. кв. м увеличатся площади ТРЦ Green City. Реконструкция заводских корпусов в торговые ведется в новом ТЦ на ул. Кульман. Ряд проектов ТЦ микрорайонного и районного формата будет реализован в новых микрорайонах.

Еще 80 тыс. кв. м торговых площадей находятся на стадии планирования, согласования и/или консервации.

Еще один крупный ТЦ формата DIY появится в комплексе «Минск Мир» на ул. Брилевской не ранее 2027 г.





спрос

▲ **80-90** тыс. кв. м

спрос

80-90 тыс. кв. м

вакантно

143 тыс. кв. м

в стадии строительства

104 тыс. кв. м

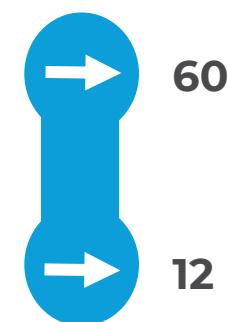
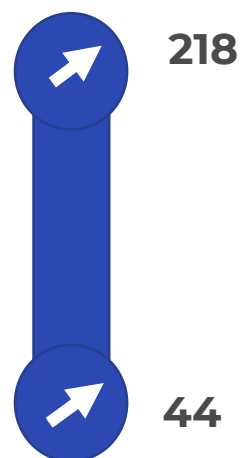


ставки

▶ **12-60** евро*/кв. м/мес.

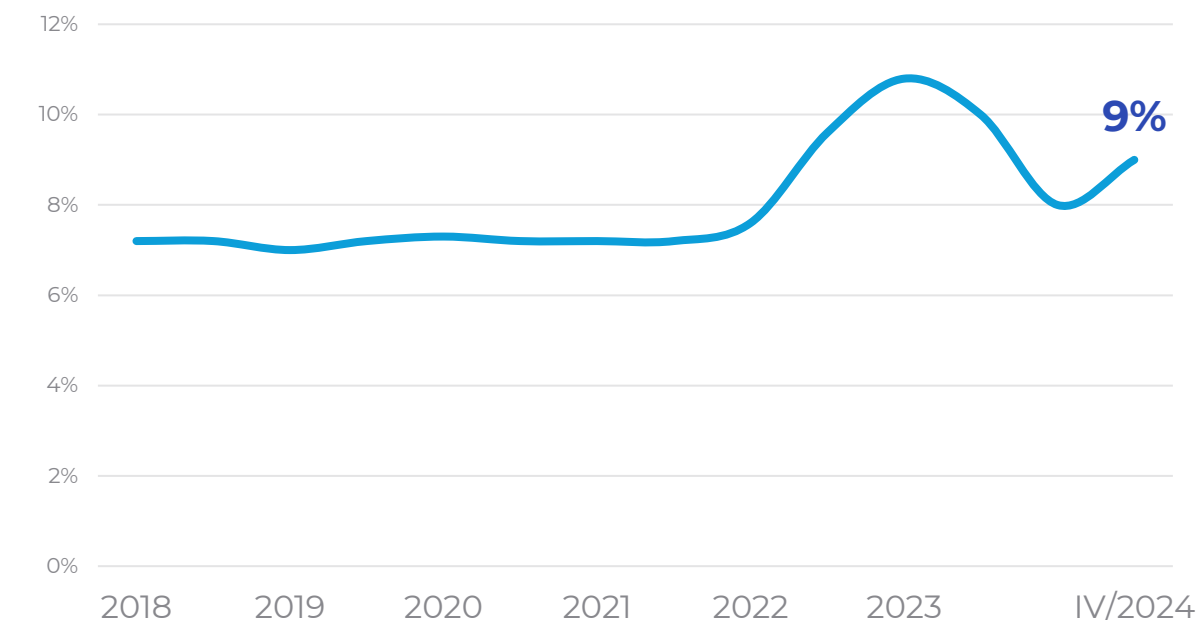
в белорусских
рублях

в евро



вакантность

▼ **9%**



В течение года спрос на торговые площади **вырос** в несколько раз. Высвобождавшиеся площади в среднем за месяц занимались новым арендатором. Как и ранее, наиболее востребованы концептуальные и качественные объекты в хорошей локации, генерирующие высокий трафик.

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

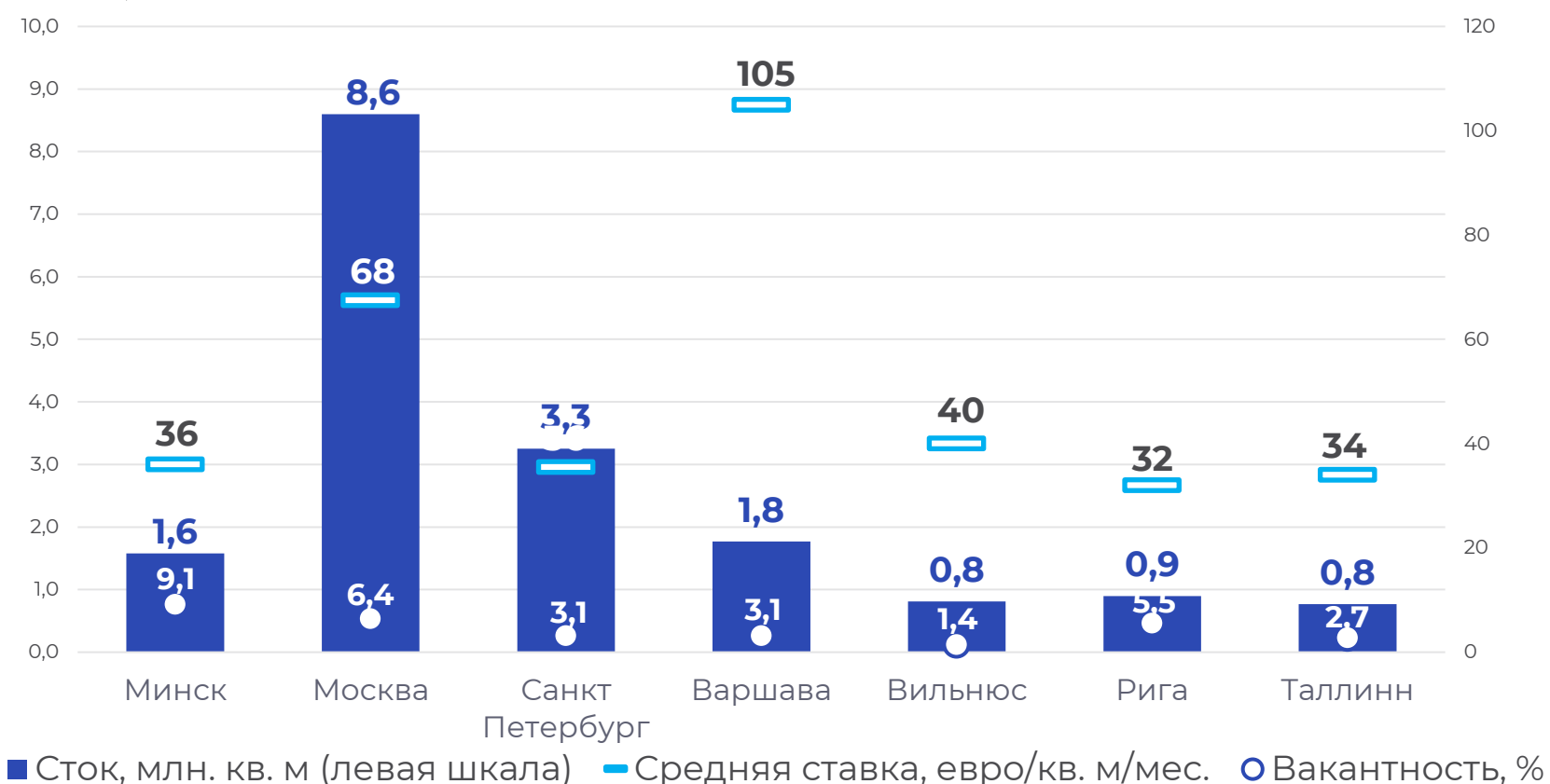
В 2024 г. ставки аренды торговых площадей, в эквиваленте в евро, в качественных торговых центрах Минска не изменились и остались **на уровне** конца 2023 г. Одновременно, ставки аренды в национальной валюте выросли на 4-5%, что коррелирует с изменением курсов валют. Рост розничного товарооборота и регуляторные механизмы стимулировали стороны все более активно внедрять в договорные отношения применение механизма расчета арендной платы в проценте от розничного товарооборота арендатора.

Вакантность **уменьшается** на 1 п.п. по сравнению с 2023 годом, несмотря на поступление значительного объема новых торговых площадей в 2024 году. Этому способствовало успешное открытие с высокой заполняемостью ТРЦ Prizma, а также уменьшение вакантности в качественных торговых объектах.

Открытый в конце сентября **ТРЦ Prizma** к концу года увеличил заполняемость с 70% до более чем 83%.

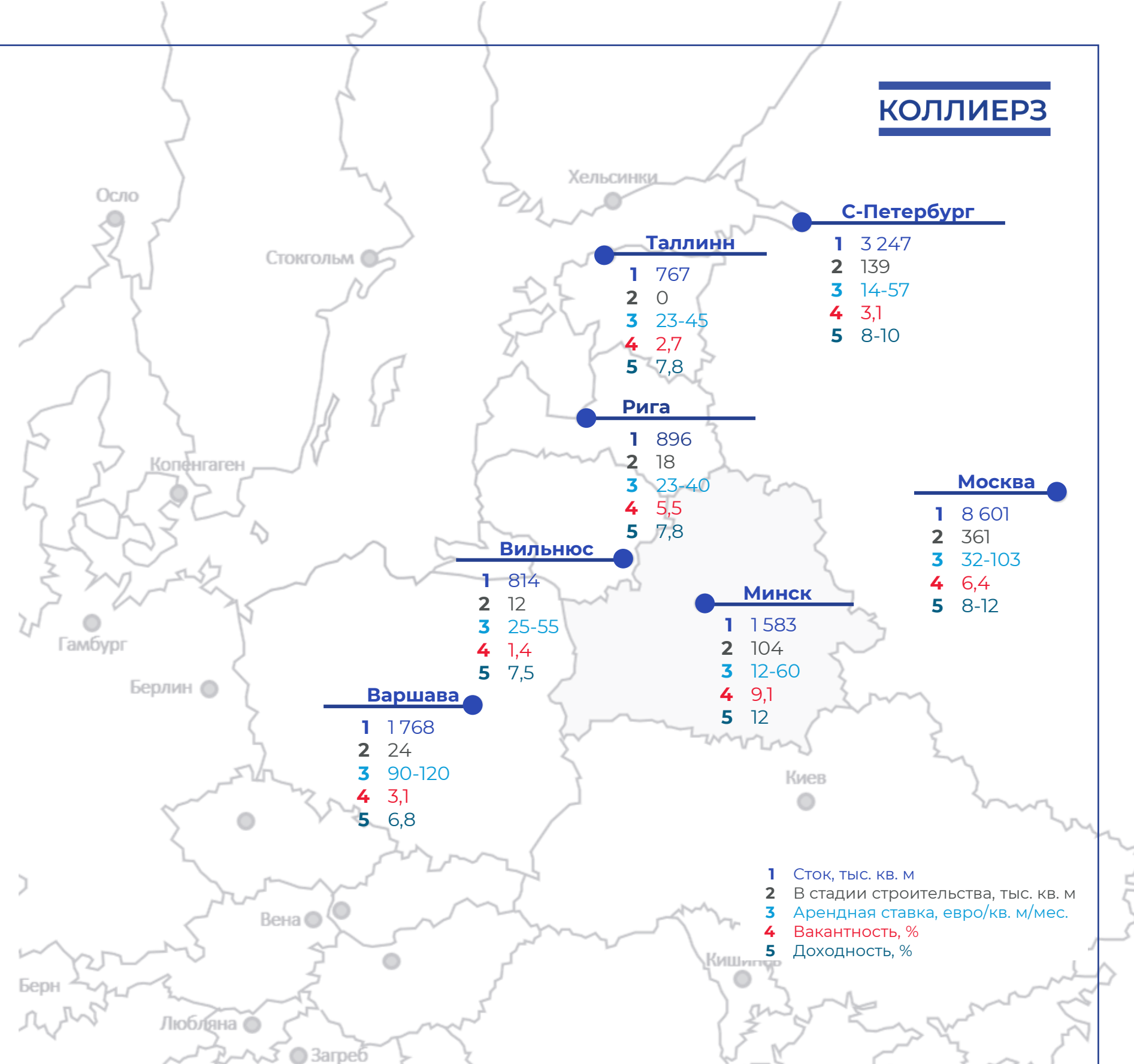


международное сравнение



В 2024 году сток вырос только в Минске, Москве и Вильнюсе. Стабильные ставки аренды в Минске, Вильнюсе и Риге свидетельствуют о **сбалансированности** спроса и предложения, в то время как рост ставок в Варшаве демонстрирует ее повышенную привлекательность для арендаторов. Наблюдается снижение вакантности в большинстве городов. В Москве и Санкт-Петербурге вакантность уменьшилась в 2 раза. Это говорит о восстанавливаемом спросе и повышении интереса арендаторов.

Развивающийся рынок торговой недвижимости Минска занимает промежуточную позицию по уровню обеспеченности торговыми площадями, уступая западным столицам, но обгоняя восточных соседей.



Количество площадей ТЦ/ТРЦ на 1 жителя, кв. м





сделки купли-продажи

В IV квартале¹ 2024 г. совершена половина всех сделок² купли-продажи торговых площадей за 2024.

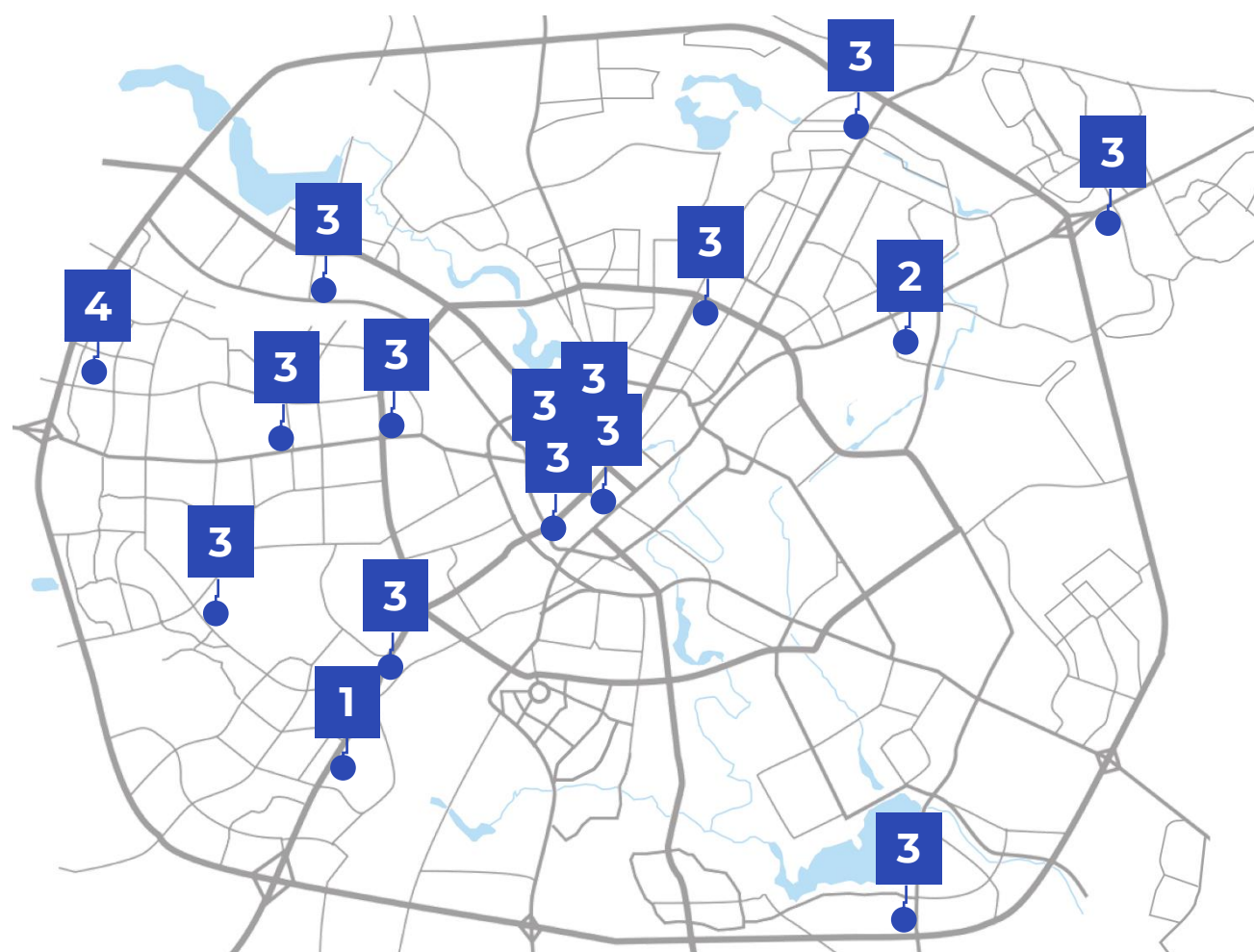
По сравнению с предыдущим годом, в 2024 году количество сделок **снизилось** на 22%, сумма сделок – на 5%, а общая площадь сделок увеличилась на 67%. Ставка капитализации не изменилась. При этом, топ-сделки 2024 г. уступали по сумме и цене 1 кв. м сделкам предыдущего года. Максимальная по площади сделка совершена в отношении недостроенного ТРЦ Mega Park, максимальная по сумме и цене 1 кв. м – сделка с 13 объектами сети Mak.by.

Сделка с ТРЦ Mega Park повлияла на инвестиционные показатели 2024 года: она значительно увеличила общую площадь сделок, но в 2,2 раза (до 592 долл. США) снизила среднюю стоимость 1 кв. м. При исключении данной сделки средняя цена 1 кв. м составляет 1 285 долл. США/кв. м, что на 20% превышает аналогичный показатель 2023 года.

¹ Сделки, зарегистрированные с 16.09.2024 по 15.12.2024 года, площадью от 500 кв. м.

² Цены сделок указаны с НДС.

Изображения, источник: realy.by, vitalur.by, yandex.by/maps



<p>1</p>	<p>В IV квартале 2024 г. крупнейшей по площади и стоимости является сделка продажи ТЦ «Алми» на пр. Дзержинского, 91, площадью 7,7 тыс. кв. м за 8,7 млн. долл. США по цене 1 125 долл. США за 1 кв. м.</p>
<p>2</p>	<p>В IV квартале 2024 г. крупнейшей по цене 1 кв. м стала сделка продажи компанией «Виталюр» помещения по ул. Макаенка, 11, площадью 4,0 тыс. кв. м за 6,0 млн. долл. США по цене 1 500 долл. США за 1 кв. м.</p>
<p>3</p>	<p>Максимальной в 2024 г. по общей стоимости сделкой стало приобретение компанией «Кволити Фуд» 14 ресторанов Mak.by в Минске, 1 - в Витебске, а также склада и офиса за 21,1 млн. долл. США.</p>
<p>4</p>	<p>Недостроенный ТРЦ Mega Park общей площадью 57,1 тыс. кв. м и арендопригодной 41,5 тыс. кв. м приобретен с аукциона за 7,8 млн. долл. США, что является максимальной сделкой по площади с 2017 года.</p>



тенденции и прогноз

В ближайшие несколько лет ежегодный объем введенных квадратных метров крупноформатной торговой недвижимости не превысит показатели 2024 года. Новые крупные объекты будут вводиться не чаще чем раз в 2-3 года. Сток все чаще будет пополняться ТЦ и ТРЦ микрорайонного формата, которые не подходят основным fashion-ритейлерам по своей концепции.

Предложение торговых площадей, поступившее на рынок в 2022-2024 годы будет постепенно заполняться арендаторами. Рост розничного товарооборота, расширение отечественных и присутствующих на рынке российских ритейлеров (и ожидаемый выход новых) будут драйвером поглощения торговых площадей в ближайшие годы.

В данной ситуации предпосылок для роста вакантности и снижения ставок нет. Можно ожидать, что вакантность после небольшого роста в первой половине 2025 года снизится на 2-3% во второй половине года. При этом будет наблюдаться осторожный рост арендных ставок в качественных ТРЦ уже в I полугодии 2025 года, который к концу года может составить 10-15% по верхней границе диапазона. Снижение ставок будет наблюдаться в староформатных объектах, не удовлетворяющих запросы ни арендаторов, ни посетителей.

В сравнении со столицами сопредельных государств, позиции рынка крупноформатной торговой недвижимости Минска за прошедший год практически не изменились. Минск выделяется среди столиц соседних стран самой высокой вакантностью. При этом Минск занимает равноценную позицию по арендным ставкам. При сохранении в Минске объема ввода новых торговых площадей в ТЦ/ТРЦ на ожидаемом уровне, в

течение 8-10 лет обеспеченность на 1 жителя площадями может достичь европейских показателей, продолжая опережать российские.

В 2024 году рынок торговой недвижимости демонстрировал низкую инвестиционную активность: без учета сделки по приобретению ТРЦ Mega Park, количество сделок снизилось на 27%, их общая стоимость уменьшилась на 18%, а площадь сделок сократилась на 33%. Наблюдается устойчивая тенденция к росту средней цены за квадратный метр, которая, вероятно, сохранится. Взвешенные позиции инвесторов будут сдерживать рост инвестиционной активности в ближайшие годы.



ТРЦ Prizma. Источник: Сигмаполлюс

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



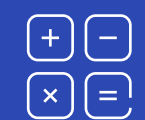
Аналитика

Предоставим отчеты по рынку коммерческой недвижимости



Консалтинг

Обзор возможностей для девелопмента производственно-складской недвижимости



Оценка

Поможем оценить имущество

Обложка, источник: unsplash.com