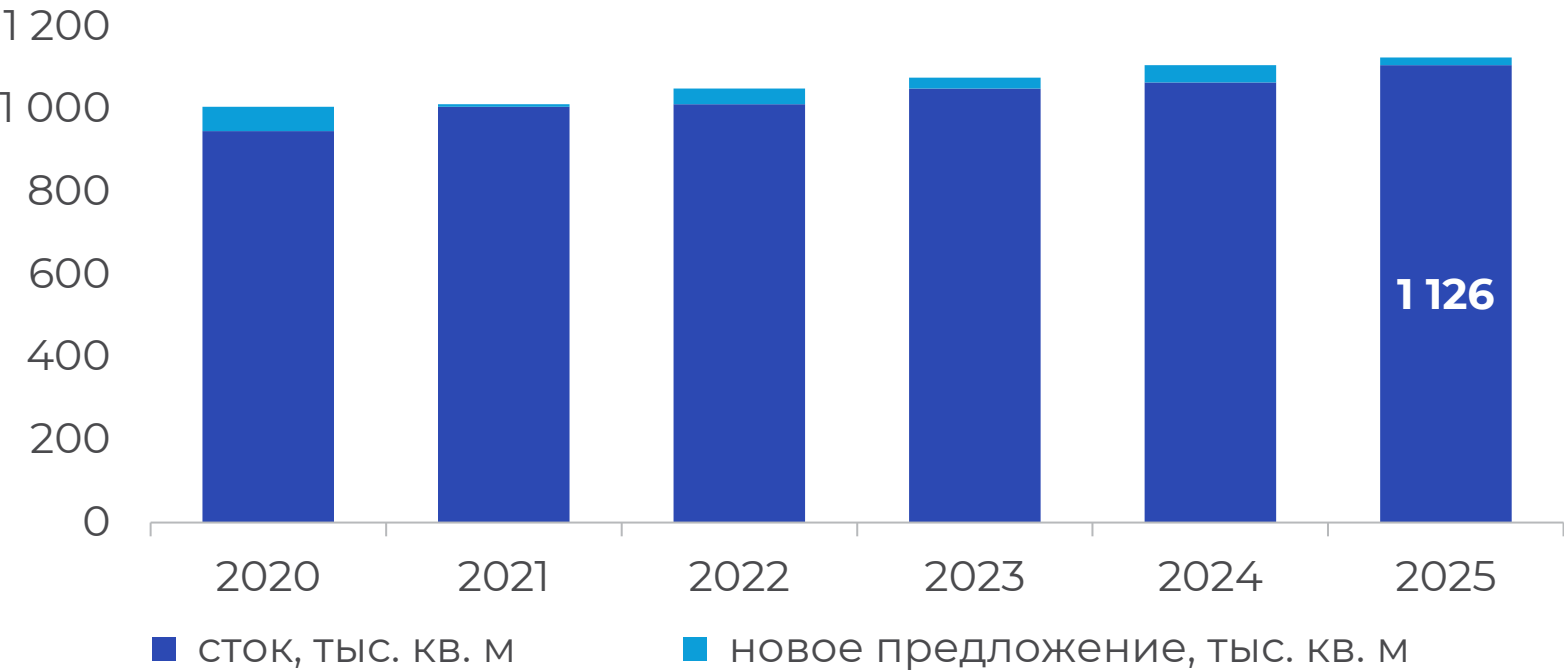


Рынок офисной недвижимости Минск

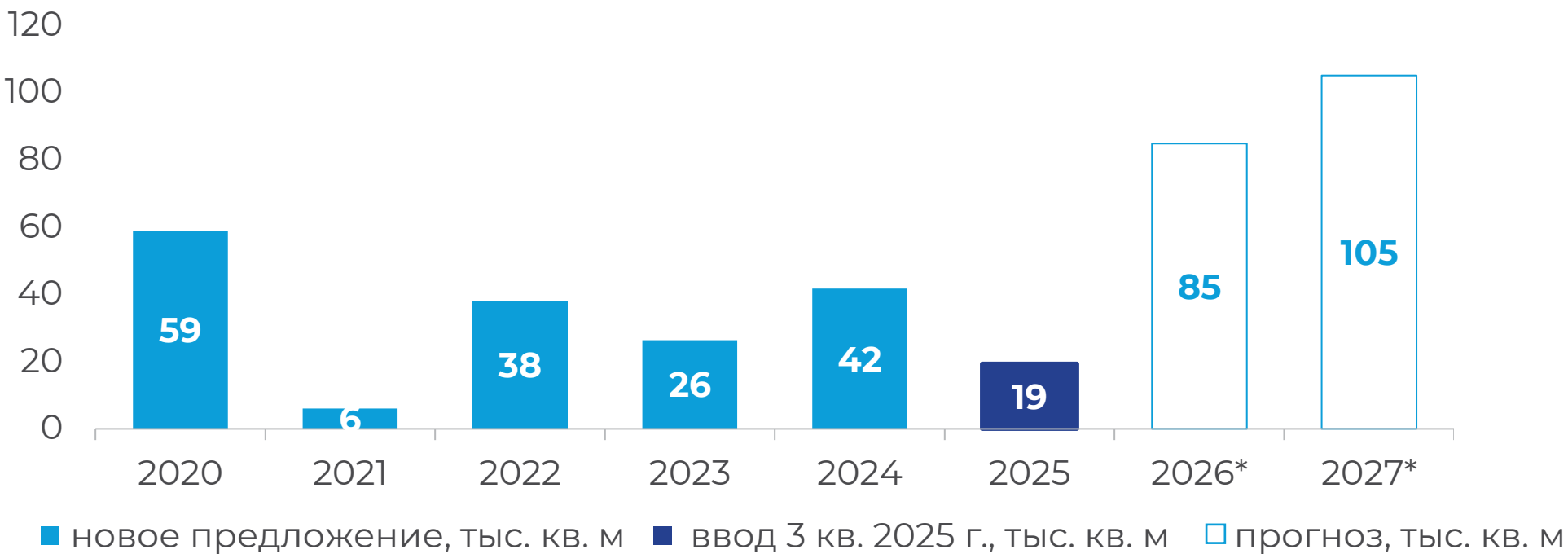
III квартал | 2025



Динамика стока, тыс. кв. м



Динамика нового предложения, тыс. кв. м



В III квартале 2025 года сток офисной недвижимости **увеличивается** на 19,4 тыс. кв. м арендопригодных площадей и составляет 1 126 тыс. кв. м. В данный период введен бизнес-центр «Левада» на ул. Нововиленская, 27, а также завершена реконструкция корпусов А, В, С бизнес-центра «IT max» в составе МФК «Атмосфера».

К завершающей стадии реализации приближаются 2 этап бизнес-центра «DELPHI» в МФК «Атмосфера» и бизнес-центр в МФК «SIGMA». Активное строительство продолжается на площадках делового центра «Минск Мир» и «Газпром Центр». Проекты G-S Plaza «Жемчужина» и на пр-те Победителей, 98 несмотря на высокую готовность остаются в статусе ожидания ввода в эксплуатацию.

Прогнозируемый объем ввода в 2026-2027 годах может составить 190 тыс. кв. м.





спрос

▼ **10-20** тыс. кв. м



ставки

▼ **13-54** руб./кв. м/мес.¹
4-16 евро/кв. м/мес.¹



вакантность

▲ **12,8**%



спрос

10-20 тыс. кв. м

вакантно

140 тыс. кв. м

в стадии строительства

190 тыс. кв. м



54
16

27
8

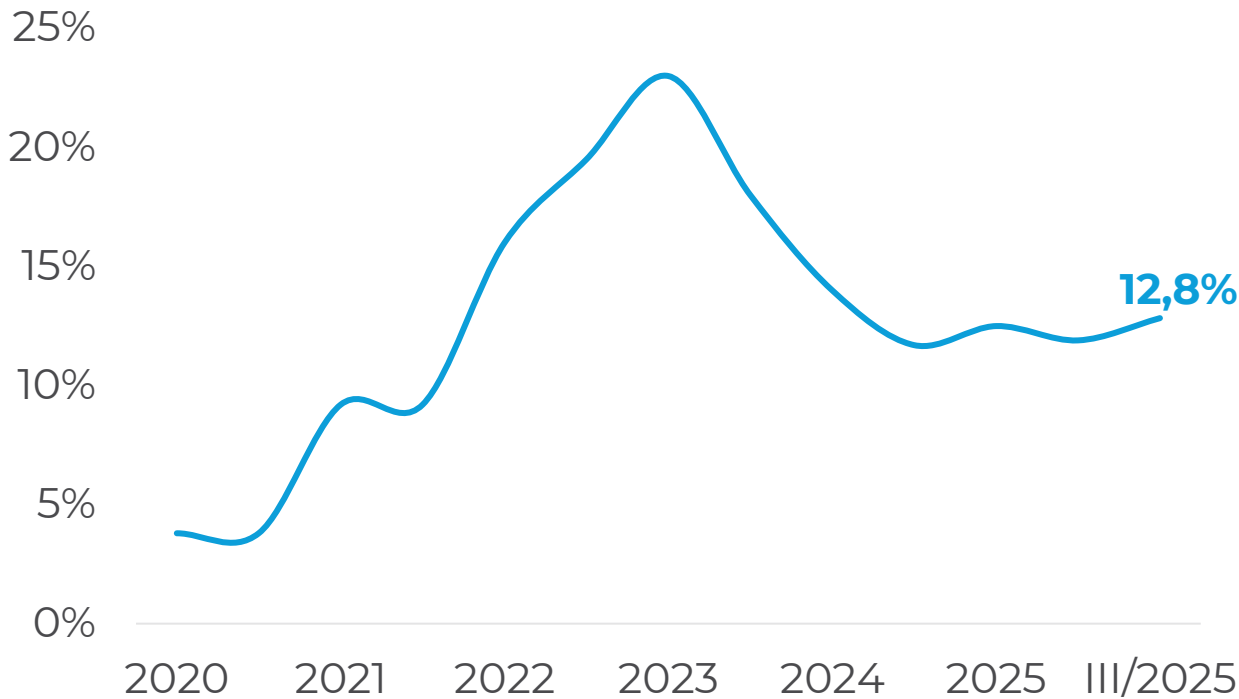
Класс B1



48
14

13
4

Класс B2



В III квартале **снижается** активность со стороны потенциальных арендаторов, что препятствует поглощению свободных площадей. Несмотря на общую инертность рынка зафиксированы отдельные крупные арендные сделки: переезд с масштабированием холдинга VK и открытие нового офиса компании Vadarod в бизнес-центре «Аякс», переезд с масштабированием МОСТРА-ГРУПП в бизнес-центр «PRIZMA».

В III квартале диапазон арендных ставок в классе B1 сужается за счет снижения верхней границы. Среднее значение **ниже** на 8% по сравнению с предыдущим кварталом и составляет 11,5 евро/кв. м/мес. за счет вывода на рынок нового предложения со ставками 9–11 евро/кв. м/мес. В классе B2 диапазон арендных ставок расширяется за счет снижения нижней границы ставок. При этом средняя ставка выше на 25% и составляет 10,3 евро/кв. м/мес. Ее рост обусловлен увеличением предложения компактных офисов до 100 кв. м с более высокой арендной ставкой.

Вакантность во II квартале **увеличивается** на 0,8 п.п. и составляет 12,8%. При этом вакантность в классе B1 выше и составляет 16,2 %, а в классе B2 – 9%. Рост вакантности обусловлен вводом в эксплуатацию нового объекта: бизнес-центра «Левада».

¹ Ставки аренды приведены без НДС, эксплуатационных расходов, коммунальных платежей.

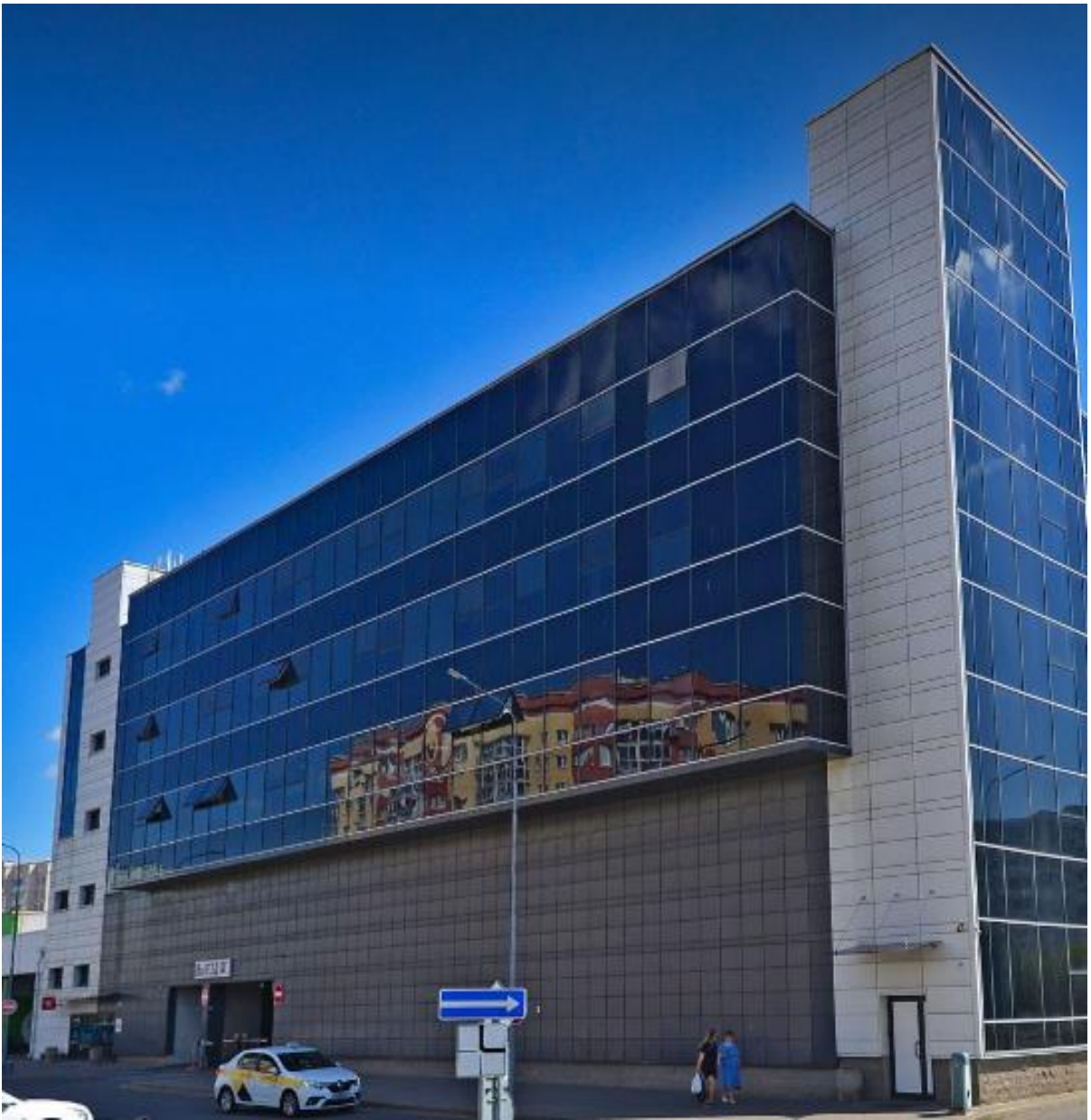
 сделки купли-продажи

В III квартале 2025 года в сегменте офисной недвижимости совершена всего одна сделка купли-продажи: приобретено административное помещение ЗАО «Юнифуд» (Алми) площадью 3 169 кв. м, по улице Притыцкого, 93. Сумма сделки составляет 4,9 млн долларов США (1 556 долларов США за 1 кв. м).



Административное
помещение,
г. Минск, Притыцкого, 93

Сумма сделки, долл. США	4 931 412
Площадь сделки, кв. м	3169,3
Цена 1 кв. м, долл. США	1 556



¹ Сделки, зарегистрированные с 01.07.2025 по 30.09.2025 года, площадью от 500 кв. м. Цены с НДС, если не указано иное. Изображения, источник: yandex.by/maps/

Контакты:



Маргарита Шилова

Директор

margarita.shilova@colliers.by

+375 29 760 44 86



Ольга Ян

Заместитель директора

olga.yang@colliers.by

+375 29 271 22 10



Олег Ширма

Консультант-аналитик

ashyrma@colliers.by

+375 29 198 40 98

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