

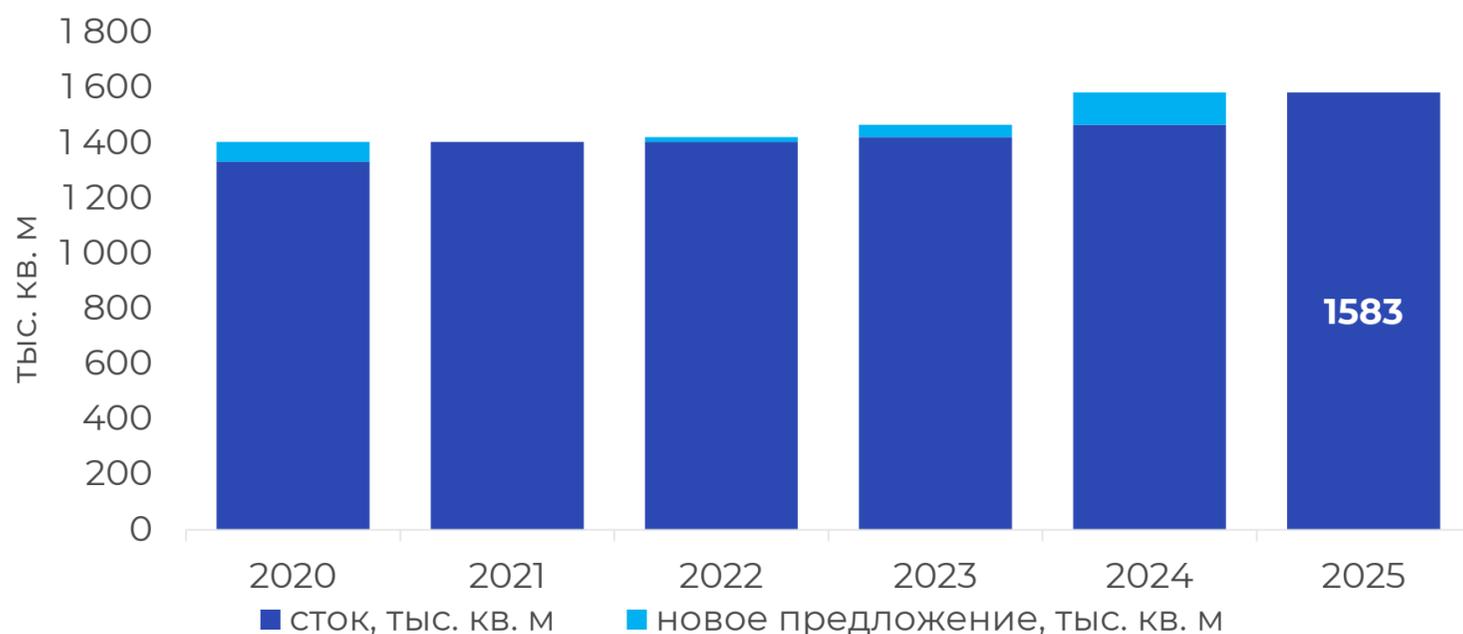
КОЛЛИЕРЗ

Рынок торговой недвижимости Минск

III квартал | 2025

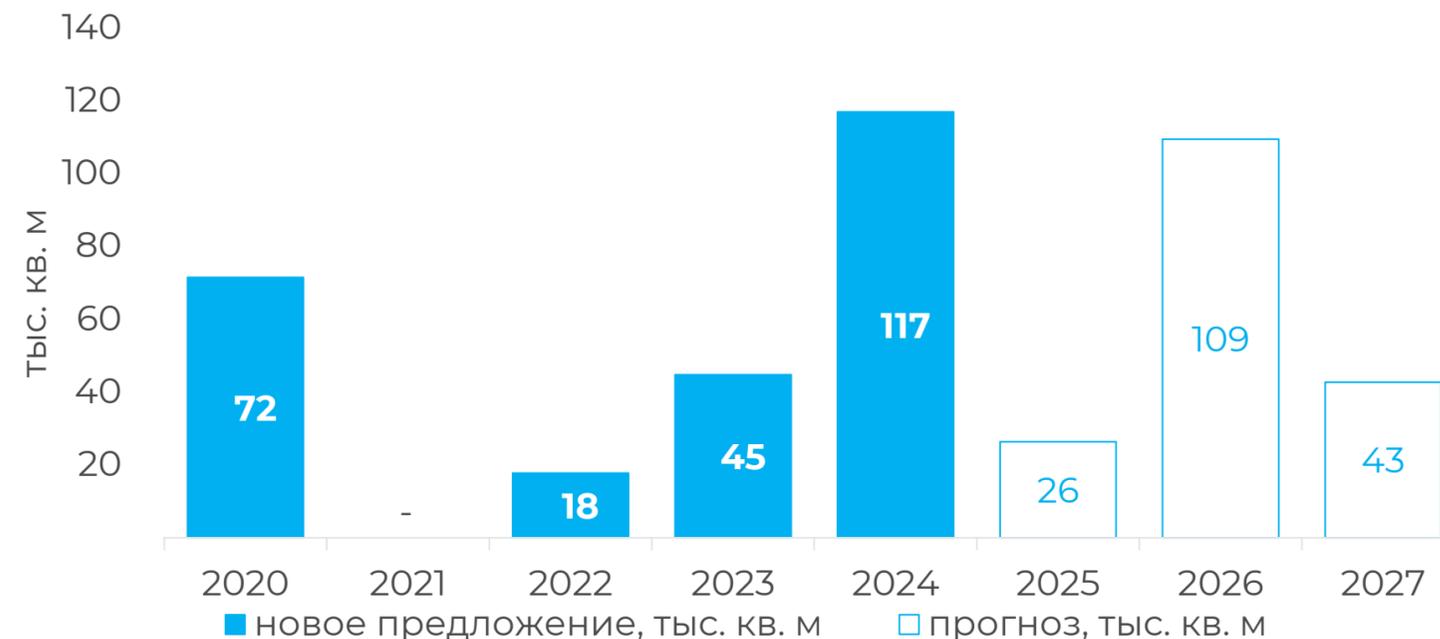
 **СТОК** ► **1 583** ТЫС. КВ. М

Динамика стока, тыс. кв. м



 **новое предложение** ► **0** ТЫС. КВ. М

Динамика нового предложения, тыс. кв. м



Общий сток арендопригодных площадей крупноформатной торговой недвижимости в Минске сохраняется на уровне 1 583 тыс. кв. м без прироста по сравнению с предыдущим кварталом.

В статусе ожидания ввода и открытия находятся торговый центр «4 сезона» (ул. Скрипникова, 47) с продуктовым оператором «Дионис», строительный гипермаркет «Билд» (пересечение МКАД и ул. Бабушкина). В 2026 году ожидается реализация ключевых проектов МФК «SIGMA», МФК «Атмосфера», ТРЦ «Мега park».

Возобновлено строительство одного из самых крупных DIY гипермаркетов «Материк» (напротив рынка Ждановичи). Общая площадь объекта составит 20 тыс. кв. м. Строительство планируется завершить во II квартале 2026 года.

Прогнозируемый объем ввода в 2025-2027 годах может составить 178 тыс. кв. м.



DIY гипермаркет «Материк» | проект БЕЛПРОЕКТСТРОЙ



спрос

▶ **85-95** тыс. кв. м

спрос

85-95 тыс. кв. м

вакантно

85 тыс. кв. м

в стадии строительства

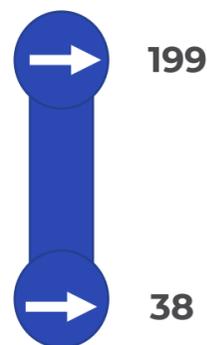
178 тыс. кв. м



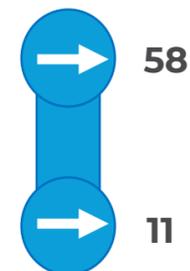
ставки

▶ **38-199** руб./кв. м/мес.¹
11-58 евро/кв. м/мес.¹

в рублях

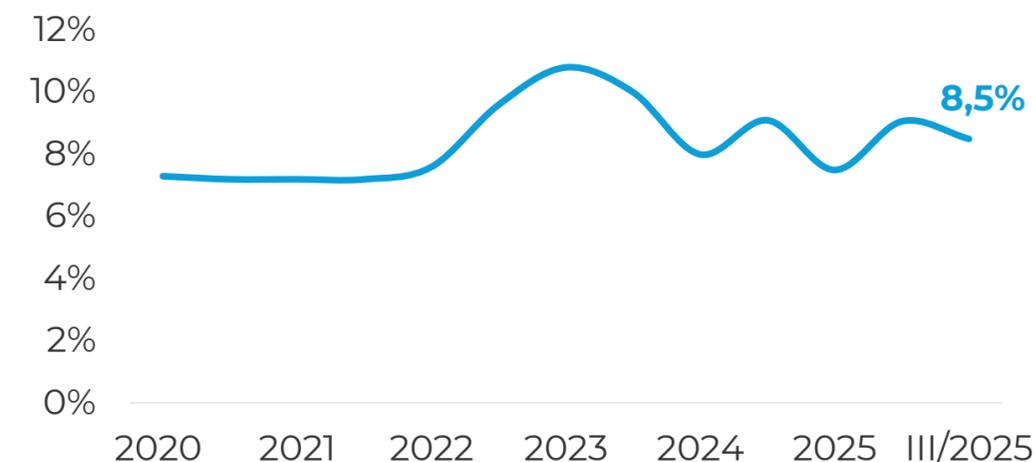


в евро



вакантность

▼ **8,5%**



Рынок торговой недвижимости сохраняет высокую активность с сегментированным расширением в новых объектах и переформатированием tenant-mix в зрелых. Активно развивается досуговая составляющая, особенно в новых проектах. Наиболее заметную экспансию и усиление конкуренции демонстрирует сегмент DIY, товаров для дома и мебели: перераспределение площадей между «ОМА», MILE, AMI-мебель, новые форматы «ОМА КСТАТИ», «21vek.by Дом», выход на рынок Минска сети «Билд», строительство нового «Материка». В сегменте техники и электроники усиливается конкуренция со стороны сети DNS, активно расширяющей свое присутствие.

В III квартале уровень арендных ставок в торговых центрах остается стабильным, удерживаясь в равновесных значениях под влиянием сохраняющего объема спроса и предложения. Рост розничного товарооборота за 9 месяцев 2025 года (+12,6% в сопоставимых ценах) и товарооборота общественного питания (+6,2%) способствуют сохранению устойчивого спроса. В ближайшей перспективе существенных изменений в уровне ставок не прогнозируется.

В III квартале 2025 года вакантность снижается на 0,6 п.п. и составляет 8,5%. Основной объем вакантности на рынке формируется за счет новых объектов, находящихся на стадии первичного заполнения, таких как ТРЦ «Червенский», ТОЦ «Авиа Молл», где коммерческие площади постепенно осваиваются арендаторами. В то же время в зрелых торговых центрах вакантность либо не формируется, либо сокращается за счет активной ротации арендаторов и адаптации tenant-mix к текущему спросу.

¹ Ставки аренды приведены без НДС, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей для торговых площадей 50-250 кв. м в качественных ТРЦ.



сделки купли-продажи

▶ **3**
сделки

▲ **17,6** млн. долл. США
общая стоимость сделок

▲ **15,2** тыс. кв. м
общая площадь сделок

▶ **11,0**%
ставка капитализации

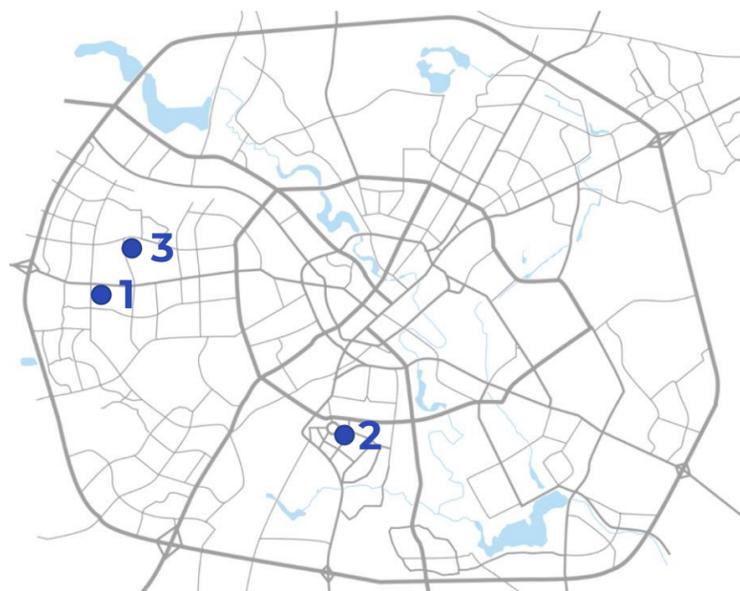
На рынке торговой недвижимости Минска фиксируется заметная инвестиционная активность, что подтверждается серией крупных сделок.

В течение III квартала 2025 года совершены 3 сделки¹ купли-продажи объектов торговой недвижимости на общую сумму 17,6 млн. долларов США.

Крупнейшая сделка – продажа супермаркета «АЛМИ» площадью 7,6 тыс. кв. м по ул. Притыцкого, 93. Сумма сделки – 1,8 млн. долларов США или 1559 долларов США за 1 кв. м.

Самая дорогая сделка по цене за кв. м – приобретение ООО «Санта-Ритейл» торгового помещения в Минск-Мир по ул. Лученка, 1. Сумма сделки – 2,5 млн. долларов США или 2 476 долларов США за кв. м.

ТОП-3 сделок



1
Самая большая по сумме

Торговое помещение,
Минск, ул. Притыцкого, 93



2
Многофункциональные помещения,
Минск, ул. Матусевича, 35



3
Самая большая по цене кв. м

Торговое помещение,
Минск, ул. Лученка, 1

Сумма сделки, долл. США

11 792 658

3 277 965

2 526 030

Площадь сделки, кв. м

7 567

6 641

1 020

Цена 1 кв. м, долл. США

1 559

494

2 476

¹ Сделки, осуществленные и зарегистрированные с 01.07.2025 по 30.09.2025 года, площадью от 500 кв. м. 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



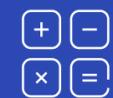
Аналитика

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