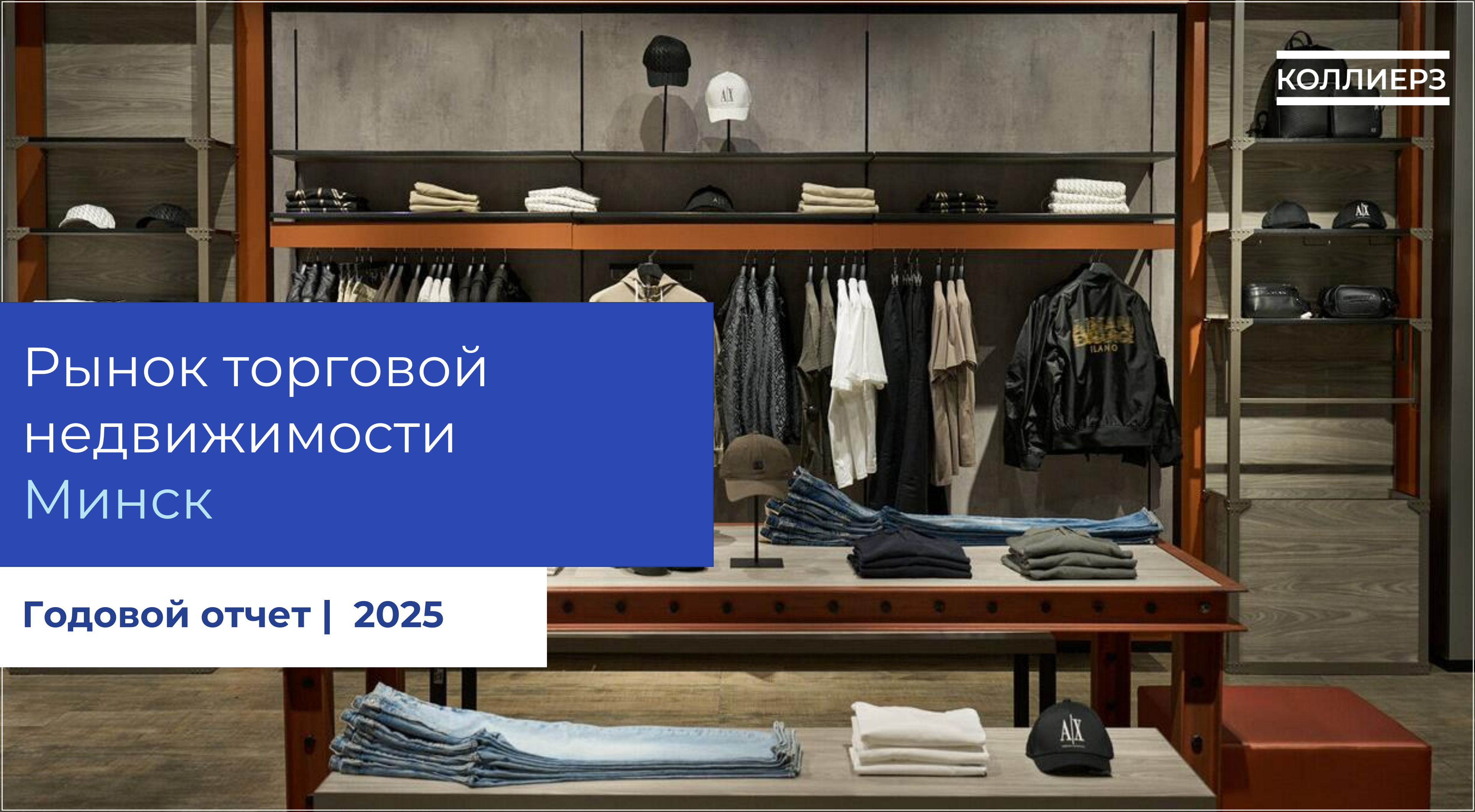


КОЛЛИЕРЗ

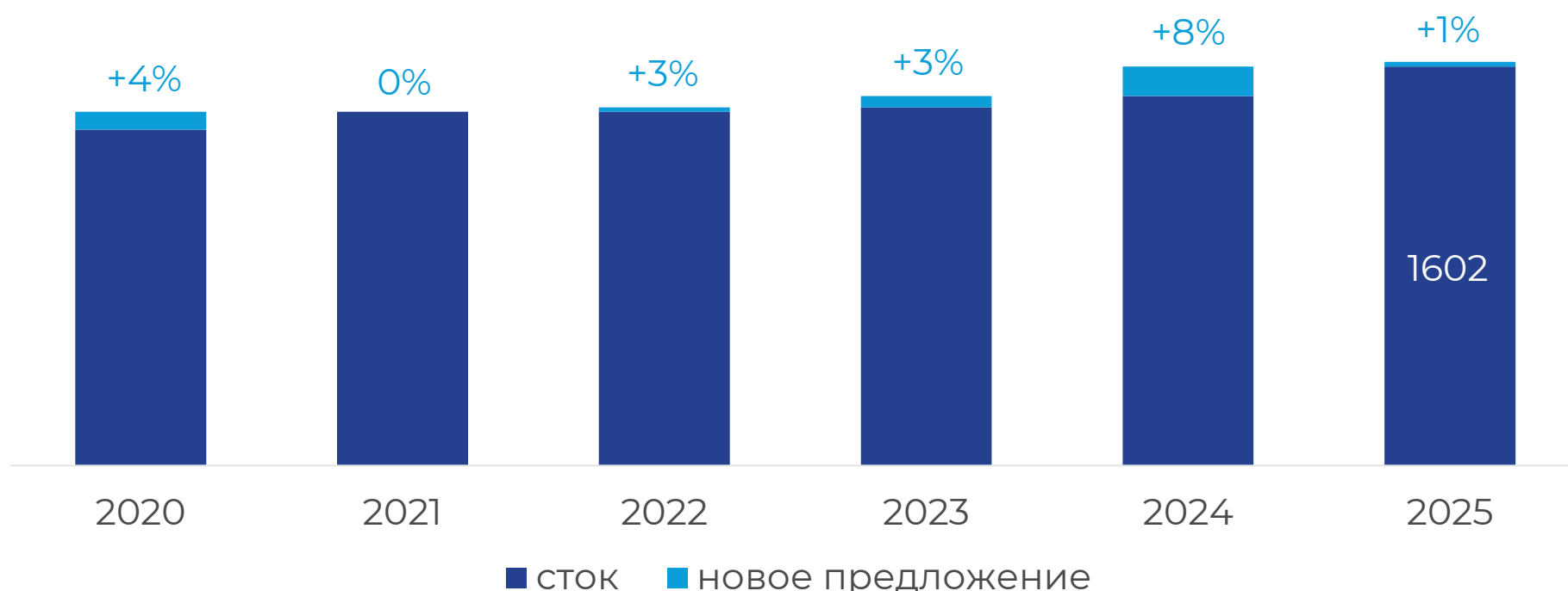
Рынок торговой недвижимости Минск

Годовой отчет | 2025



 **СТОК** ▲ **1 602** ТЫС. КВ. М

Динамика стока, тыс. кв. м



Общий сток арендопригодных площадей крупноформатной торговой недвижимости в Минске увеличивается незначительно и составляет 1 602,1 тыс. кв. м. Это самый низкий рост за 5-летний период, за исключением нулевого роста в 2021 году.

В то же время рыночную ситуацию можно оценивать как довольно активную: расширяются уже присутствующие на рынке (бренды Melon Fashion Group, D&F, DNS, «5 элемент», Xistore, «Красавита», др.), открываются и расширяются региональные сети («Билд», «Мастак», «Дионис», др.), выводятся новые форматы («Ома Кстати», «ДомДом Эконом», «2lvek.by Дом», др.), появляются новые бренды (MI.RA.CH Couture, др.) и сети («ДНЦ», др.). Активность наблюдается по всем сегментам и категориям товаров. Более 1,2 тыс. магазинов в 2025 году открыли или изменили свои площади в 2025 году. Не меньшая активность ожидается и в 2026 году.

I квартал 2025

Январь 2025

Нового собственника приобретает автосалон по ул.Аэродромная, 125А площадью 6,2 тыс. кв. м за 13,9 млн. долларов (2 225 долларов за 1 кв. м)

II квартал 2025

«Авиа Молл» открылся для посетителей с продовольственным якорем Green

III квартал 2025

Июль 2025

Начало строительства крупнейшего строительного гипермаркета «Материк» на ул.Тимирязева, 118 площадью 20,0 тыс. кв. м. Окончание строительства – май 2026 года.

Смена собственника происходит в ТЦ «Домашний очаг» на ул.Матусевича, 35 площадью 6,6 тыс. кв. м за 3,3 млн. долларов (494 долларов за 1 кв. м)

«Санта-Ритейл» приобретает торговое помещение в «Минск Мир» площадью 1,0 тыс. кв. м за 2,5 млн. долларов (2 477 долларов за 1 кв. м)

Август 2025

Нового собственника приобретает «Алми» на ул.Притыкого, 93 площадью 7,6 тыс. кв. м за 11,8 млн. долларов (1 559 долларов за 1 кв. м)

Сентябрь 2025

Завершается выкуп помещений в ТЦ «Магнит» на пр.Дзержинского, 106: помещение площадью 4,0 тыс. кв. м приобретено за 8,4 млн. долларов (2 102 доллара за 1 кв. м)

IV квартал 2025

Введен в эксплуатацию и открыт для посетителей ТРЦ «4 Сезона» на ул.Скрипникова, 47 площадью 6,4 тыс. кв. м. Продовольственный якорь – новополюцкая сеть «Дионис»

Введен в эксплуатацию и открыт для посетителей первый в Минске строительный гипермаркет «Билд» площадью 12,5 тыс. кв. м

Начало строительства нового МФК на пересечении ул.Цеткин-пр.Дзержинского. Торговая часть – 12,5 тыс. кв. м

новое предложение ▼ **19** ТЫС. КВ. М

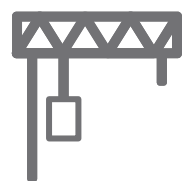
Динамика нового предложения, тыс. кв. м



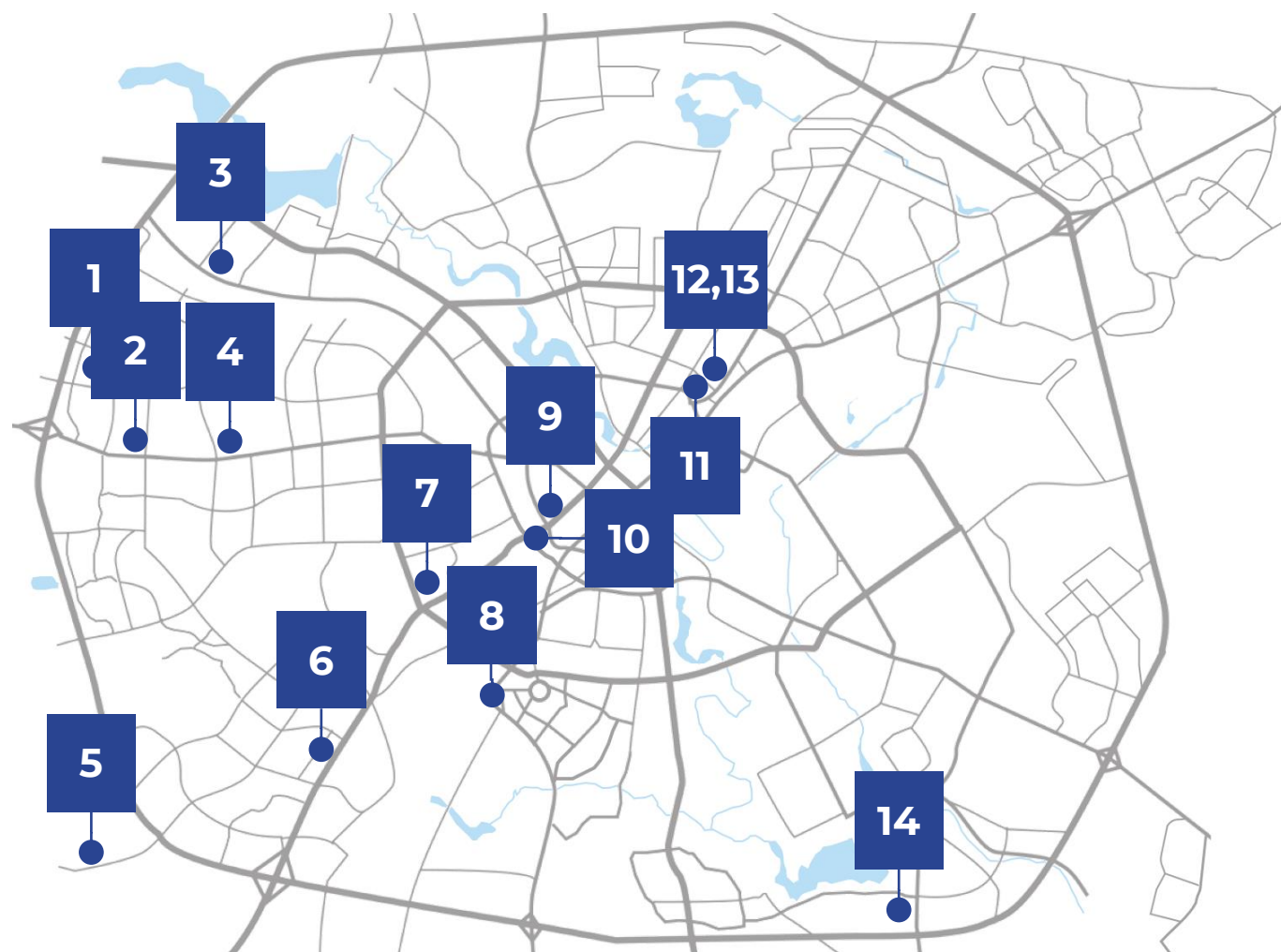
После рекордного 2024 года по объему введенных площадей в 2025 году открывается малое количество объектов крупноформатной торговой недвижимости: в эксплуатацию введен торговый центр «4 Сезона» (ул.Скрипникова, 47) и строительный гипермаркет «Билд» (Сеницкий с/с, 278/1). В 2026 году ожидается завершение реконструкции ТРЦ «Титан» и Green City, а также реализация ключевых проектов МФК Sigma, МФК «Атмосфера», ТРЦ Mega park и флагманского DIY гипермаркета «Материк» (ул.Тимирязева, 118).



Номер на карте	Наименование	Адрес	Арендопригодная площадь, кв. м
1	ТРЦ «4 Сезона»	ул.Скрипникова, 47	6 435
2	DIY Билд	Сеницкий с/с, 278/1, д. Колядичи	12 469



перспективные объекты ▲ 198 тыс. кв. м



Строящиеся объекты торговой недвижимости

Номер на карте	Наименование	Адрес	Арендопригодная площадь, кв. м
1	ТРЦ Mega Park	ул.Казимировская, 12	41 500
2	ТРЦ Green City (4-я очередь)	ул.Притыцкого, 156	+13 000 (59 150)
3	ТЦ «Материк»	ул.Тимирязева, 118	20 000
4	ТЦ «Проспект»	ул.Притыцкого, 62Д	12 750
5	МФК (Дворицкая Слобода)	Щомыслицкий с/с, район д. Дворицкая Слобода	4 757
6	ТРЦ «Титан» (реконструкция)	пр.Дзержинского, 104	+7 000 (35 800)
7	ТЦ в ЖК «Квартал на Грушевке»	пр.Дзержинского, 36	15 388
8	ТОЦ «Континенталь»	ул.Брилевская, 54	16 000
9	ТРЦ Sigma	ул.Немига, 44	15 250
10	МФК (Цеткин, 5)	ул.Цеткин, 5	16 700
	МФК в здании «Полиграфкомбината им. Я.Коласа»	ул.Красная, 23	13 000
11			
12	МФК «Атмосфера»: DELPHI	ул.Хоружей, 4	6 566
13	МФК «Атмосфера»: «Манифест»	ул.Кульман, 1/8	10 195
14	ТЦ «Дружба»	ул.Ташкентская, 9	5 740

В 2026-2028 г.г. ожидается ввод в эксплуатацию 198 тыс. кв. м торговых площадей, что увеличит существующий сток на 12%.

При этом 5 проектов имеют высокую готовность и могут быть введены в эксплуатацию в I полугодии 2026 года: реконструированные ТРЦ «Титан» и МФК «Атмосфера» (DELPHI и «Манифест»), новый «Материк», а также расширение ТРЦ Green City.

Во II полугодии 2026 г. запланированы ввод в эксплуатацию МФК Sigma, ТРЦ Mega Park и МФК в Дворицкой Слободе.



спрос

▶ **85-95** тыс. кв. м



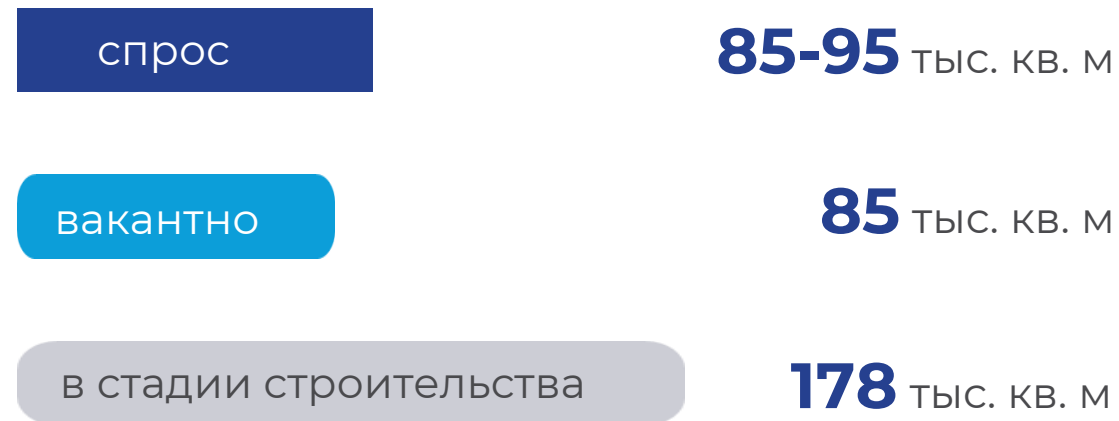
ставки

▶ **36-195** руб./кв. м/мес.¹
11-58 евро/кв. м/мес.¹

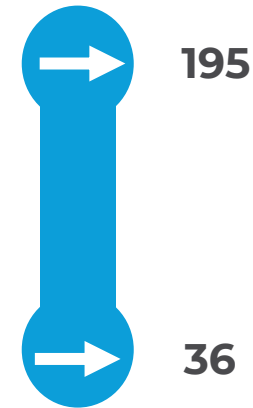


вакантность

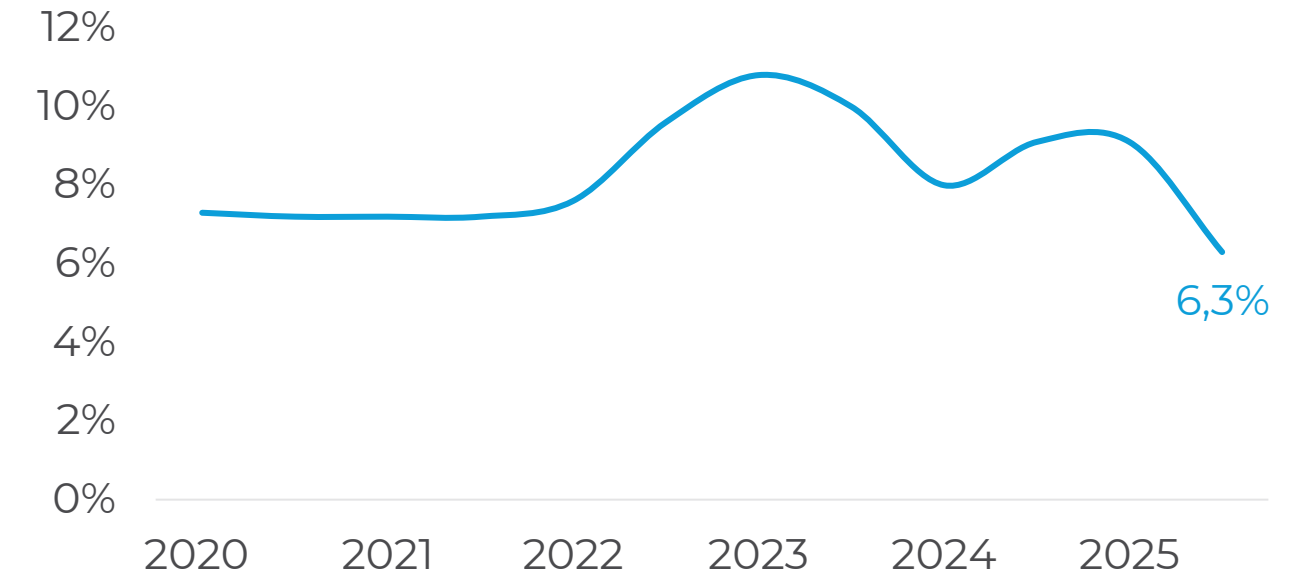
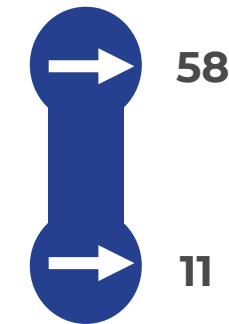
▼ **6,3%**



в рублях



в евро



Рынок торговой недвижимости демонстрирует высокую активность во всех сегментах и категориях товаров. Действующие арендаторы расширяются, выводят новые форматы, появляются новые локальные бренды, происходит выход региональных брендов на столичный рынок и наоборот, возвращаются старые бренды («Остров»). Ожидается развивается досуговая составляющая. Наиболее заметную экспансию демонстрирует сегмент DIY, товаров для дома и мебели. В сегменте техники и электроники усиливается конкуренция за счет расширения сетей. Растет спрос со стороны автосалонов.

Рост розничного товарооборота в торговле (+9,6% в сопоставимых ценах) и товарооборота общественного питания (+5,4%) способствуют сохранению устойчивого спроса. Уровень арендных ставок в торговых центрах остается стабильным, удерживаясь в равновесных значениях. В то же время уровень требований со стороны арендаторов возрастает: при том же размере арендной ставки внимание уделяется продвижению торгового объекта и прикладываемым собственником усилия к эффективной работе объекта и его арендаторов.

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

К концу 2025 года вакантность снижается ниже естественного уровня и составляет 6,3%. Основной объем вакантности на рынке все так же формируется за счет новых объектов, находящихся на стадии первичного заполнения (например, ТОО «Авиа Молл»). Свободные площади в других новых объектах постепенно поглощаются. В зрелых и популярных торговых объектах вакантность отсутствует. Особенностью текущего года является укрупнение арендуемых площадей мелкими арендаторами. Свободные площади заполняются действующими арендаторами за счет увеличения их площади и лучшей представленности в торговом центре.



сделки купли-продажи



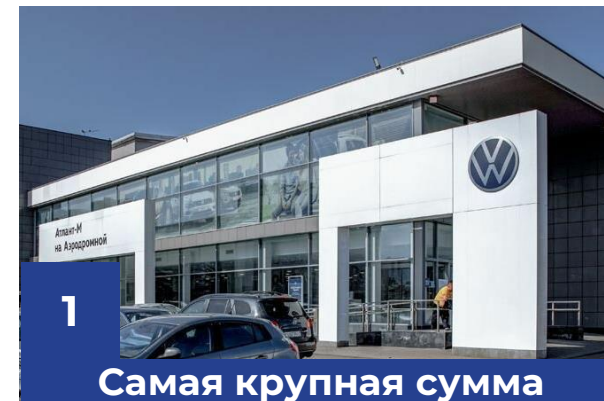
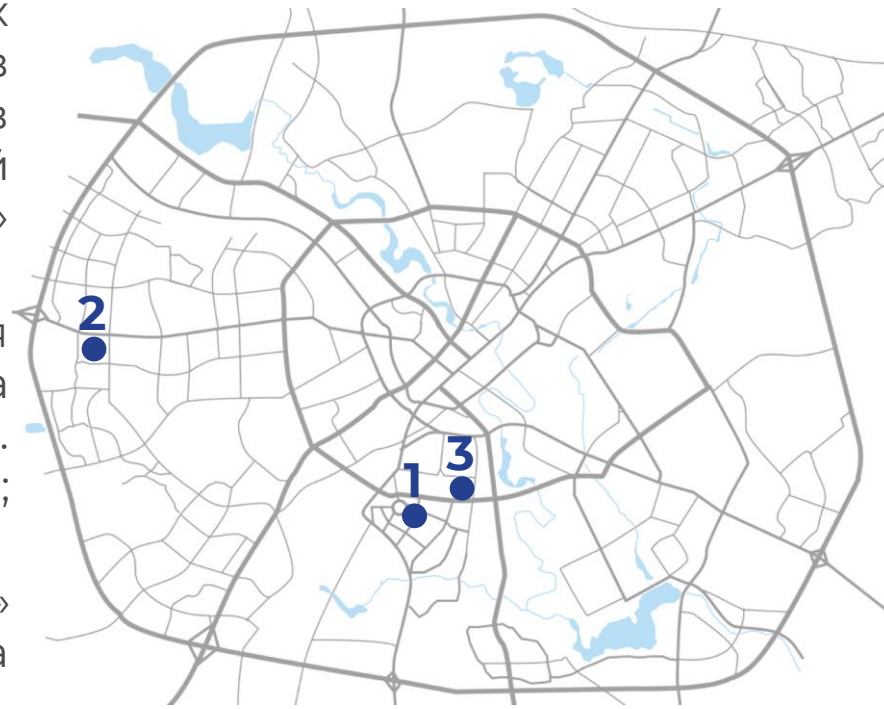
ТОП-3 сделок

В 2025 году сделки с объектами ретейла заключаются реже других сегментов. Их количество чуть больше предыдущего года, однако снижается сумма сделок (на 17%) и их площадь (на 60%). Средняя цена, наоборот, увеличивается в 2 раза и является результатом сразу нескольких значимых сделок: новых собственников приобретают торговые помещения в «Алми» (ул.Притыцкого, 93, «Домашний очаг» (ул.Матусевича, 35), «Магнит» (пр.Дзержинского, 106) и др.

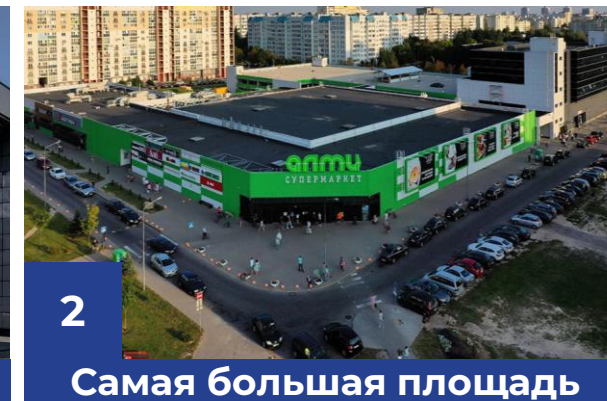
Крупнейшей сделкой по сумме является купля-продажа автосалона на ул.Аэродромная, 125А за 13,9 млн. долларов. Площадь объекта – 6,2 тыс. кв. м; цена – 2 225 долларов за 1 кв. м.

Самый большой объект в сделке – «Алми» площадью 7,6 тыс. кв. м – приобретен за 11,8 млн. долларов (1 559 долларов за 1 кв. м).

Самой дорогой по цене за 1 кв. м является приобретение «Санта-Ритейл» торгового помещения в «Минск Мир» площадью 1,0 тыс. кв. м за 2,5 млн. долларов или за 2 477 долларов за 1 кв. м.



Многофункциональное здание, ул.Аэродромная, 125А



Торговое помещение, ул.Притыцкого, 93



Торговое помещение, ул. Лученка, 1

Сумма сделки, долл. США	13 898 776	11 792 658	2 526 030
Площадь сделки, кв. м	6 246	7 567	1 020
Цена 1 кв. м, долл. США	2 225	1 559	2 477

¹ Сделки площадью от 500 кв. м. с 01.01.2025 по 31.12.2025 года

² Цены указаны с НДС

Источник изображений: yandex.by/maps



Тенденции и прогноз

Рынок торговой недвижимости в 2025 году отличается хорошей активностью со стороны ретейлеров: новых торговых объектов мало, поэтому заполняются ранее созданные. Это отражается в снижении вакантности на конец года до уровня ниже естественного. Особенностью этого года является укрупнение магазинов в торговых объектах: появляются и заполняются 2-этажные магазины («Призма», «Авиа Молл», «Червенский»), высвобождающиеся площади поглощаются действующими арендаторами с расширением представленности в торговом объекте, появляются и расширяются новые локальные и национальные бренды, в том числе российские.

При этом на рынке наблюдается взвешенная позиция арендодателей и арендаторов в отношении арендных ставок. Выгоды обеих сторон просчитываются более тщательно, а итоговое решение является обоснованным и взаимовыгодным.

Сделок купли-продажи немного, но среди них много качественных и эффективно работающих объектов по хорошим ценам.

В ближайшие годы на рынок выйдет достаточно большой объем торговых площадей, однако превышение прошлогоднего ввода маловероятно. При этом заполнение еще строящихся (реконструируемых) объектов уже ведется, поэтому рост вакантности на рынке допускается до уровня естественной – 8-9%.

Арендные ставки будут сохраняться стабильными: с одной стороны эпизодически возникает желание арендодателей повысить их на 10-15%, однако с другой стороны арендаторы увеличивают арендные площади, что

приводит к компенсации роста скидкой на масштаб. Новой тенденцией в арендных отношениях станет усиление требований со стороны арендаторов к управлению, эксплуатации и продвижению торгового центра его собственником: при тех же ставках требовательность и спрос к управляющей команде растет.

Наступает хорошее время для смены собственников торговых объектов: торгуются качественные объекты, цены приятные покупателям и продавцам, а новое управление является одним из лучших способов проведения реконцепции торгового объекта. В связи с отсутствием внешних покупателей, в ближайшее время вероятно появление «ротации» собственников торговых объектов.



Источник изображения: realt.onliner.by

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

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: yandex.by/maps