

КРАТКИЙ ОБЗОР
ТОРГОВОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
ЗА 1-ЫЙ КВАРТАЛ
2023Г.

О КОМПАНИИ

Commercial Real Estate Services. Worldwide.



300

Офисов

5100

Сотрудников

43

Страны

NAI Belarus
COMMERCIAL REAL ESTATE SERVICES, WORLDWIDE

является белорусским представительством сети консалтинговых компаний NAI Global, входящей в топ-5 мировых брендов на рынке недвижимости, одного из крупнейших мировых брокеров, который представлен в 43 странах, в 300 офисах с 5100 работников. Офисы NAI Global являются лидерами на своих локальных рынках и работают в тесном сотрудничестве, чтобы предоставить клиентам исключительные решения их потребностей в коммерческой недвижимости. В Беларуси региональное подразделение NAI Global представлено с 2020 г. Помимо брокериджа, NAI Belarus активно оказывает услуги по оценке, консалтингу, комплексному управлению недвижимостью и строительными проектами. Под управлением NAI Belarus находится более 100 000 кв.м. коммерческой недвижимости.

СОДЕРЖАНИЕ

ОБЩИЙ ОБЗОР

04

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

05

СПРОС

09

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

10

ВАКАНТНОСТЬ

11

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

12

1

Отрицательная динамика розничного товарооборота.

В I квартале 2023 года продолжилась тенденция на сокращение РТО: в г. Минске РТО в январе – феврале 2023 г. сократился на 6,3% в сопоставимых ценах к уровню января – февраля 2022 г., в Республике Беларусь – 3,5%.

2

Завершающая фаза наиболее громкого прошлогоднего M&A в отрасли.

В течение I квартала завершились работы по включению магазинов экс-сети «Виталюр» в торговую сеть «Санта». 21 марта «Санта» на своем сайте разместила таблицу с 77 вновь открытыми бывшими «Виталюрами». Это можно считать итогом слияния.

3

Окончательное решение по МФК «Магнит Минска».

В предусматривавшемся изначально торговом стилобате сохранится торговый центр с уклоном на реализацию белорусских товаров, а вот два корпуса-крыла будут переоборудованы под арендное жилье. Здание потеряет первоначальное сплошное витражное остекление.

4

Импортозамещение.

Открылся первый торговый объект сети «Да Дому» в ТРЦ Dana Mall. Еще в 2022 году его появление в «Беллегпроме» анонсировали как альтернативу таким проектам, как Zara Home и Jysk. Спойлер: получилось достойно.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В I квартале 2023 года на рынке торговой недвижимости связанных с открытиями значимых объектов событий не произошло. Но в преддверии «большого строительного сезона» активизировался процесс строительства будущих объектов общегородского уровня.

Так, согласно предстоящей реконцепции МФК/ТРЦ «Магнит Минска», это будет МФК с торговым центром по продаже белорусских товаров и комплексом арендного жилья. Не вдаваясь в анализ новой концепции проекта, отметим, что на объекте появились строители; очень оперативно было демонтировано частично установленное ранее витражное остекление, а пролеты — заложены блоками. Объект из долгостроя постепенно превращается в объект, ожидаемый на рынке в ближайшее время (поставлена задача завершить СМР до конца текущего года).

Комплекс «Магнит Минска» по состоянию на март 2023 года



Источник: NAI Belarus

В устойчиво-размеренном темпе идет строительство ТРЦ «Авиа Молл» (экс-«Мара Молл», в старом названии объект по-прежнему представлен на сайте проекта). В быстром завершении СМР элементарно нет смысла до тех пор, пока не будут завершены работы по строительству новых станций метрополитена и метро в районе не заработает: парадный вход будущего ТРЦ выходит на стройплощадку станции «Аэродромная», без открытия которой будет невозможно попасть в объект посетителям. Тем не менее сроки открытия новых станций метро неизвестны. Сначала заявлялся срок «к 2023 году». Поскольку 2023 год уже наступил, сейчас новая озвученная теоретически возможная дата – август 2024 года. На сайте ТРЦ Maramall дата ввода осталась в прошлом — 2022 год.

Комплекс ТРЦ «Авиа Молл» по состоянию на март 2023 года



Источник: NAI Belarus

Комплекс ТРЦ на месте
Червенского рынка
(по состоянию на март 2023 г.)



Источник: NAI Belarus

Очень заметно продвижение в строительстве ТРЦ на месте Червенского рынка. В объекте растут не только уровни, но и возводятся стены.

Также ведутся СМР по таким объектам, как МФК «Призма» на Партизанском проспекте, МФК «Сигма» на ул. Немига.

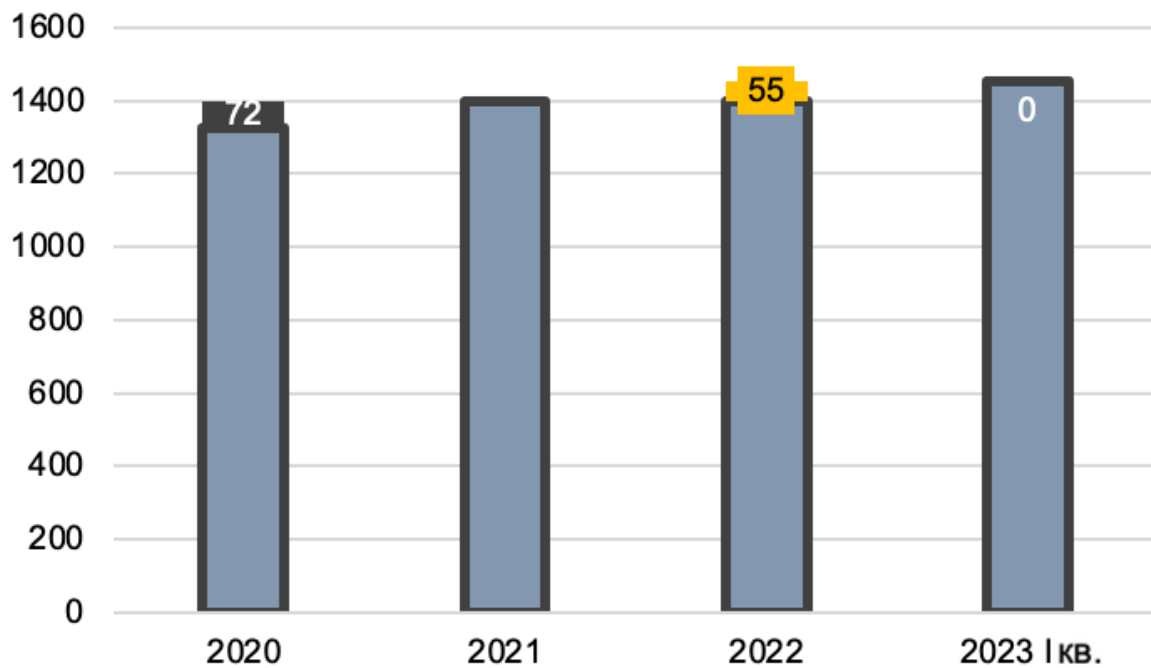
Примечательное событие текущего периода – одним очень знаковым долгостроем в Минске стало меньше: в феврале состоялся официальный ввод в эксплуатацию торгового центра «Сеница» (прежнее используемое название ТЦ «Торговая галерея «Сеница»). ТЦ расположен на внешнем кольце МКАД на пересечении с ул. Казинца. По объекту предстоит еще ряд работ, связанных с обустройством торговых мест будущих операторов площадей, поэтому начало эксплуатации начнется во II квартале. Девелопер датой официального открытия обозначил 1 июня.

ТЦ «Сеница»
(по состоянию на феврал 2023 г.)



Примечание: фото с официального
ТГ-канала объекта

Предложение на рынке торговой недвижимости, тыс. кв. м.



На основе данных NAI Belarus

Таким образом, объем предложения современной торговой недвижимости остался прежним, но перспектива новых открытий многообещающая.





СПРОС

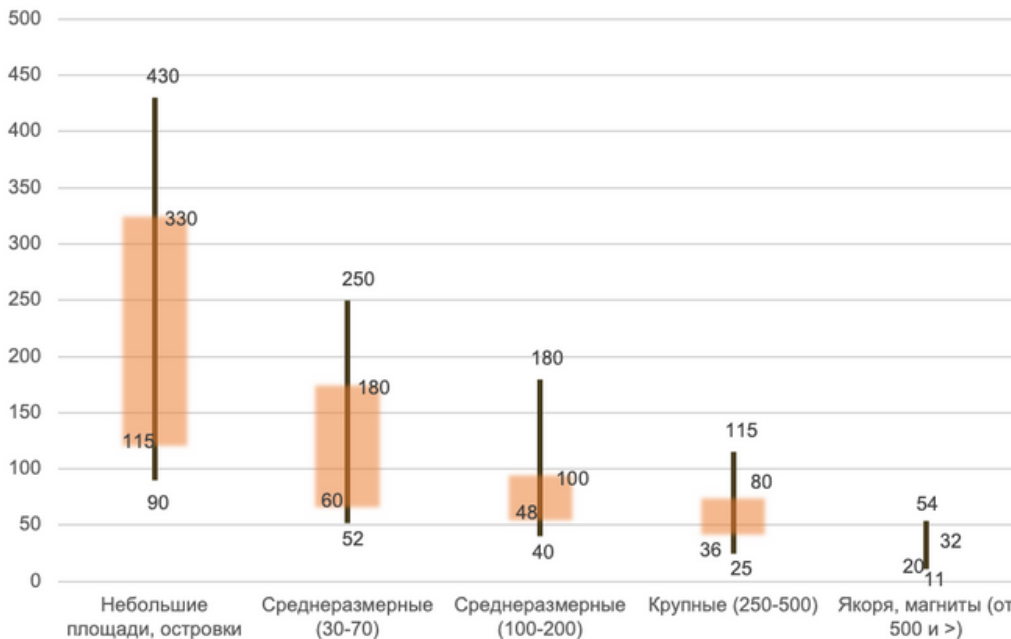
Спрос на торговые площади продолжил оставаться умеренным. В объектах, где уже сложился традиционно низкий уровень вакантности площадей, происходили только ротационные открытия, как, например, открытие магазина «Да Дому» в ТРЦ «Дана Молл».

Был спрос на площади в тех ТЦ, где сохранялось более высокое предложение помещений в аренду. Так, новые открытия магазинов (салонов) в течение I-го квартала состоялись в ТРЦ DIAMOND CITY и PALAZZO. Несколько ниже был интерес со стороны потенциальных арендаторов к таким объектам, как «Центрополь» и «Минск Сити Молл», где предложение площадей остается значительным.

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

В I квартале рынок аренды в полной мере перешел на работу в условиях требований к установлению рублевых ставок аренды. Участники рынка аренды торговых площадей с самого начала введения этих требований довольно спокойно воспринимали переход на договоры в рублях, поскольку в сегменте сложилась весомая доля договоров, привязанных к проценту от оборота. А выручка и в период доминирования «евроминала» была рублевой.

Диапазоны ставок аренды на различные типоразмеры торговых помещений, рублей за 1 кв.м. в месяц
(минимальные, максимальные и наиболее характерные диапазоны, ставки указаны без НДС и эксплуатационных расходов)



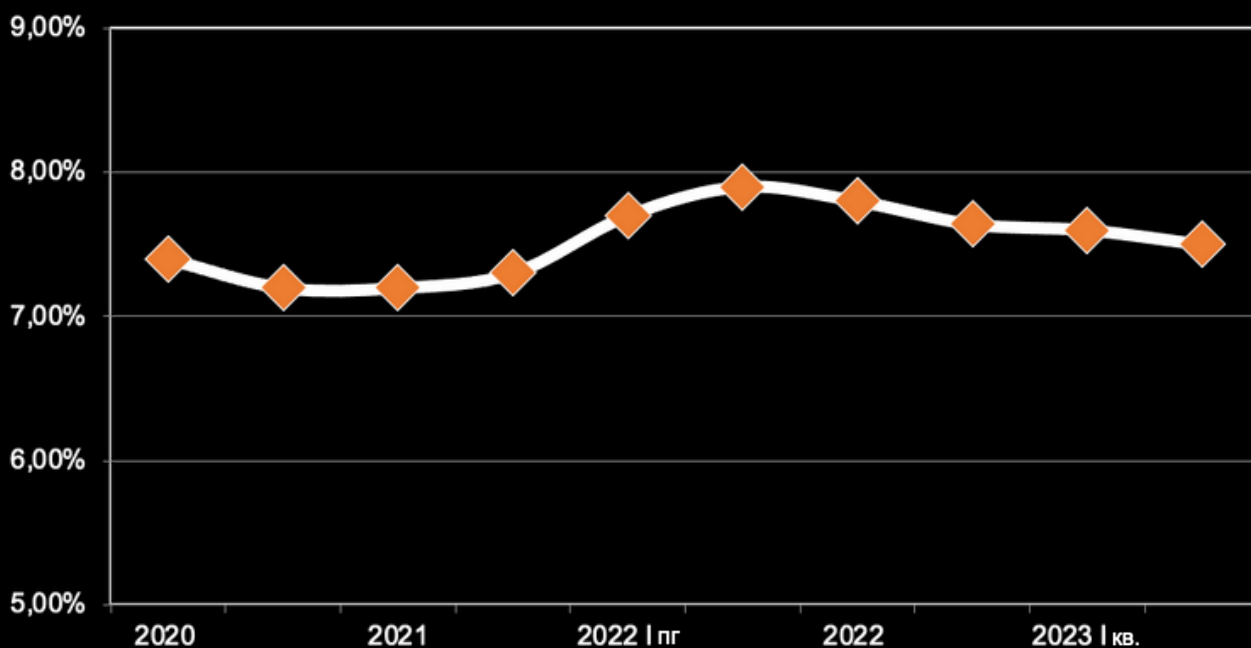
На основе данных NAI Belarus

Ставки по договорам с фиксированным размером «штормило» несколько больше, поскольку в начале 2023 года такой курсовой стабильности рубля, как в прошлом году, не наблюдалось. Однако поскольку очевидных предпосылок для роста ставок для новых арендаторов на рынке не наблюдалось, а условия по действующим договорам аренды пересматривались не так часто, размеры ставок остались в основном на уровне конца 2022 года даже в рублях.

ВАКАНТНОСТЬ

Роста вакантности на минском рынке торговой недвижимости не происходило, поскольку в текущий период были нехарактерны такие закрытия как в 2022 году. За счет новых открытий, пусть и не очень крупных магазинов, часть образовавшихся к концу 2022 года вакансий была ликвидирована.

Доля вакантных помещений в сегменте
торговой недвижимости



На основе данных NAI Belarus

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ



Спрос в наступающем квартале останется умеренным, однако факты закрытия имеющихся вакансий на рынке продолжатся;



В I квартале Национальный банк дважды снижал ставку рефинансирования. Есть вероятность снижения стоимости потребительских кредитов и увеличения активности населения по их привлечению. Это должно активировать торговлю дорогостоящими товарами длительного пользования, положительно отразится на динамике РТО;



Вакантность будет сокращаться по причине преобладания спроса над текущими закрытиями объектов;



Ввод новых площадей будет умеренным, ожидается официальное открытие ТЦ «Сеница»;



Среднерыночные ставки в рублях вырастут, ожидается коррекция в 7-8%, по успешным объектам — до 10%.

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ



пр-т Дзержинского 5,
БЦ Рубин Плаза, Блок 2,
офис 16-41, Минск, Беларусь
моб. +375 29 349 19 56
office@naibelarus.com
<http://www.naiglobal.com>
<http://www.naibelarus.com>

Андрей Алёшкин
Партнер
Исполнительный директор
Моб. +375 (29) 633 633 2
andrey.aleshkin@naibelarus.com

Андрей Павлышко
Партнер
Управляющий директор
Моб. +375 (29) 349 19 56
andrei.paulyshka@naibelarus.com