

КРАТКИЙ ОТЧЕТ О СОСТОЯНИИ РИТЕЙЛА И ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МИНСКА

III КВАРТАЛ 2024 ГОДА

О КОМПАНИИ

Commercial Real Estate Services. Worldwide.

A stylized world map in light gray and white tones, centered on the Atlantic Ocean, serving as a background for the text.

200+

Офисов

5 000+

Сотрудников

43

Страны

NAI Belarus
COMMERCIAL REAL ESTATE SERVICES, WORLDWIDE

является белорусским представительством сети консалтинговых компаний NAI Global, одного из крупнейших брокеров на международном рынке.

Офисы NAI Global являются лидерами в своих странах 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 оказывает услуги по оценке, консалтингу, комплексному управлению недвижимостью и строительными проектами.

Под управлением NAI Belarus находится более 100 000 м² коммерческой недвижимости.



СОДЕРЖАНИЕ

- 4 ОБЩИЙ ОБЗОР
- 5 ПРЕДЛОЖЕНИЕ
- 8 СПРОС
- 9 ВАКАНТНОСТЬ
- 10 КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ
- 12 ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

ОБЩИЙ ОБЗОР



- **Положительная динамика РТО**

По результатам III квартала динамика РТО города Минска продемонстрировала рост +21,8%, а динамика РТО Республики Беларусь – на +11,8%.

- **Круглая дата в белорусской рознице**

На III квартал ежегодно выпадает праздник День работников торговли Республики Беларусь, который отмечается в последнее воскресенье июля. В текущем году праздник был особенным: 28 июля 2024 года органам торговли Беларуси исполнилось 100 лет со дня образования.

- **Инфраструктура**

На 1 июля количество розничных торговых объектов, функционирующих в Республике Беларусь, составило 129,5 тысяч единиц. Рост к 1 января 2024 года составил практически 1%: 1,2 тысячи новых магазинов.

- **Новое открытие**

В сентябре состоялось открытие нового крупного объекта. Начал функционировать МФК/ТРЦ Prizma на Партизанском проспекте.

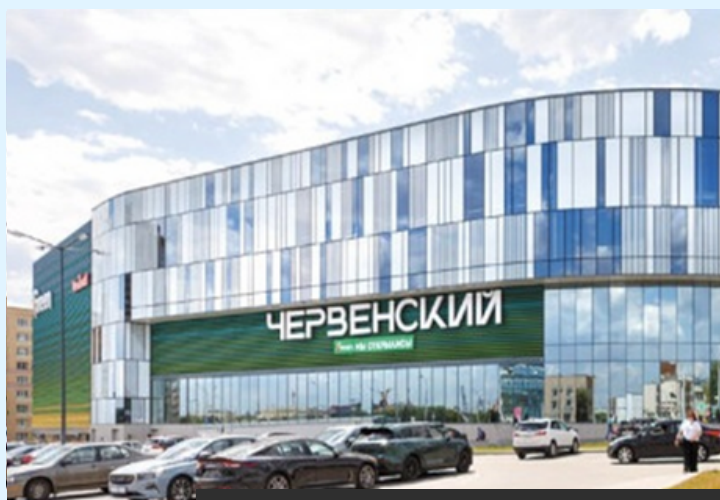
- **Спасение утопающих – дело рук...**

В августе была зарегистрирована компания ООО «АйландГрупп», которая перезапускает сеть «Остров чистоты и вкуса». Первый магазин под управлением нового инвестора был перезапущен уже 25 сентября. К началу октября по республике открыли 15 объектов.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В течение I–III кварталов 2024 года в Минске состоялось открытие ряда крупных объектов торговой недвижимости.

29 мая начал функционировать ТРЦ «Червенский», возведенный на месте когда-то очень популярного у минчан Червенского рынка.



ТРЦ «Червенский»

Источник: chervenski.by



МФК Prizma

Источник: onliner.by

Непосредственно в III квартале, в сентябре, состоялось открытие ТРЦ в составе МФК Prizma. Это 4-уровневый ТРЦ с валовой арендной площадью в 35,5 тыс. м². В качестве продовольственного якоря в объекте выступил супермаркет сети «Гиппо».



МФК «Гудвил»

Источник: goodwill.by

Еще можно отметить, что состоялся ввод МФК «Гудвил», в составе которого включены объекты торгово-развлекательного функционального назначения.

Однако это значительно менее масштабный проект по сравнению с данными ТРЦ: GLA торгово-развлекательной функции составляет около 5,5 тыс. м².

В ТРЦ «Авиа Молл», расположенном на проспекте Мира в районе Минск Мир, к III кварталу фактически завершены монолитностроительно-монтажные работы и монтаж панелей фасада. Производится монтаж оборудования и инженерных коммуникаций, отделка паркинга, разгрузочной зоны в месте будущего продовольственного якоря.

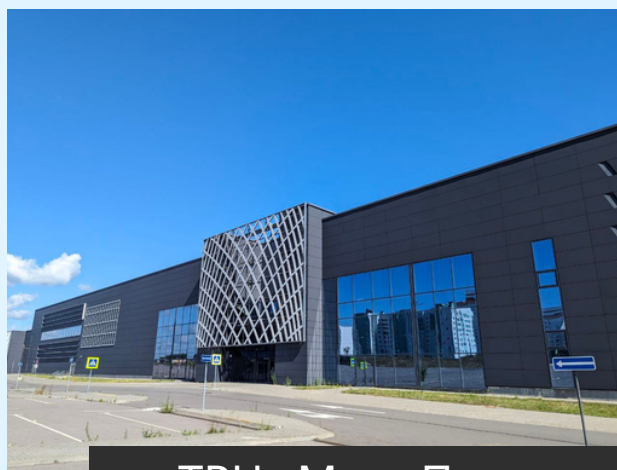
Также заметно развитие инфраструктуры будущей станции метро, без запуска которой практически невозможно начать эксплуатировать ТРЦ. Что позволило собственникам в августе провести презентацию ТРЦ для потенциальных арендаторов.



ТРЦ «Авиа Молл»

Источник: bir.by

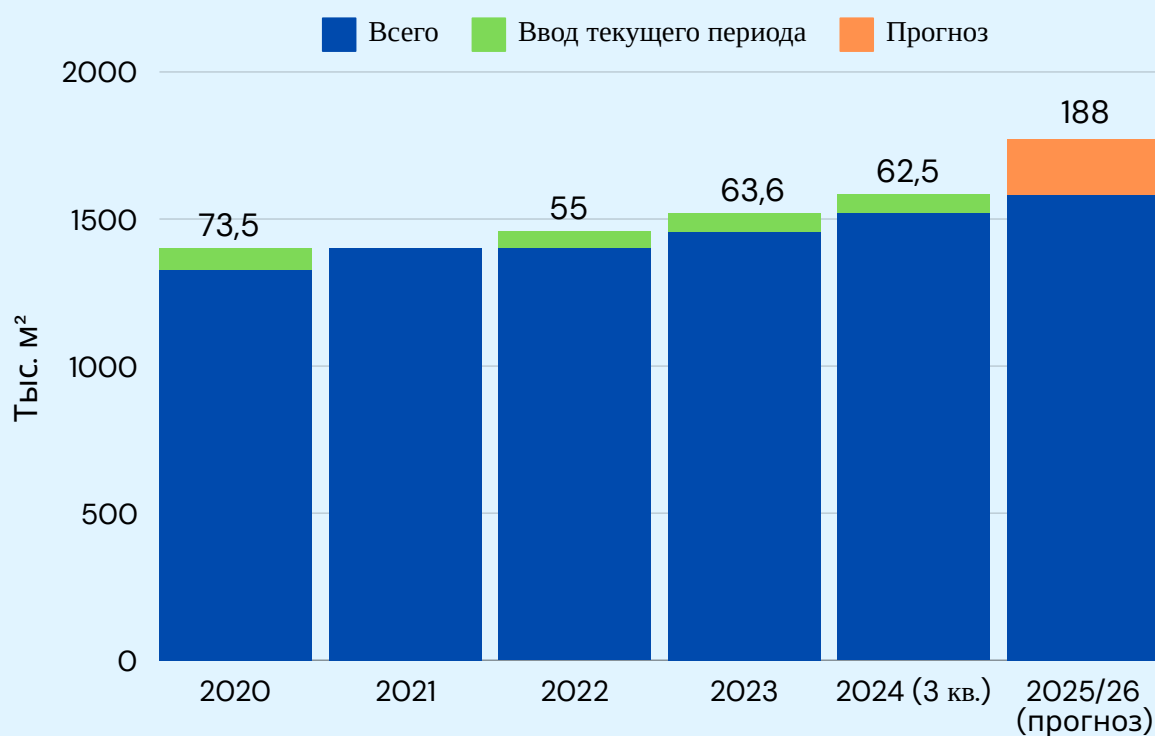
В текущий период определилась судьба крупного долгостроя, ТРЦ «Мега Парк», расположенном в крупном жилом районе Каменная Горка. В январе объект был приобретен компанией, учредителями которой выступили известные девелоперы «СантаИнвест» и «Сигмаполюс». В текущий период вносятся изменения и корректировки в проект и концепцию объекта. Также начал функционировать сайт ТРЦ – megapark.by.



ТРЦ «Мега Парк»

Источник: NAI Belarus

Предложение на рынке торговой недвижимости, тыс. м² валовой арендной площади



Источник: NAI Belarus

Таким образом, объем предложения современной торговой недвижимости на конец рассматриваемого периода III квартала продемонстрировал неплохой прирост стока. Также очень многообещающей выглядит и перспектива новых открытий. Причем, прогноз вероятно можно будет скорректировать и на 2024 год, поскольку тот же ТРЦ «Авиа Молл» обещают еще в текущем году.

СПРОС

Спрос на торговые площади в период трех кварталов текущего года был довольно динамичным. Для рынка в прошедшие 9 месяцев были характерны как ротационные открытия, так и были многочисленные факты открытий на ранее вакантных площадях в тех ТЦ/ТРЦ, где до этого были свободные предложения, не занятые арендаторами-предшественниками.

Во многом активизации спроса способствовал выход на белорусский рынок новых игроков, прежде всего из числа новых российских сетей, ранее не представленных в белорусской рознице, а также за счет расширения присутствия уже знакомых потребителям розничных брендов.

В частности, на белорусском рынке начали работать магазины таких сетей, как ADAMAS, Letoile, «Подружка», DNS.



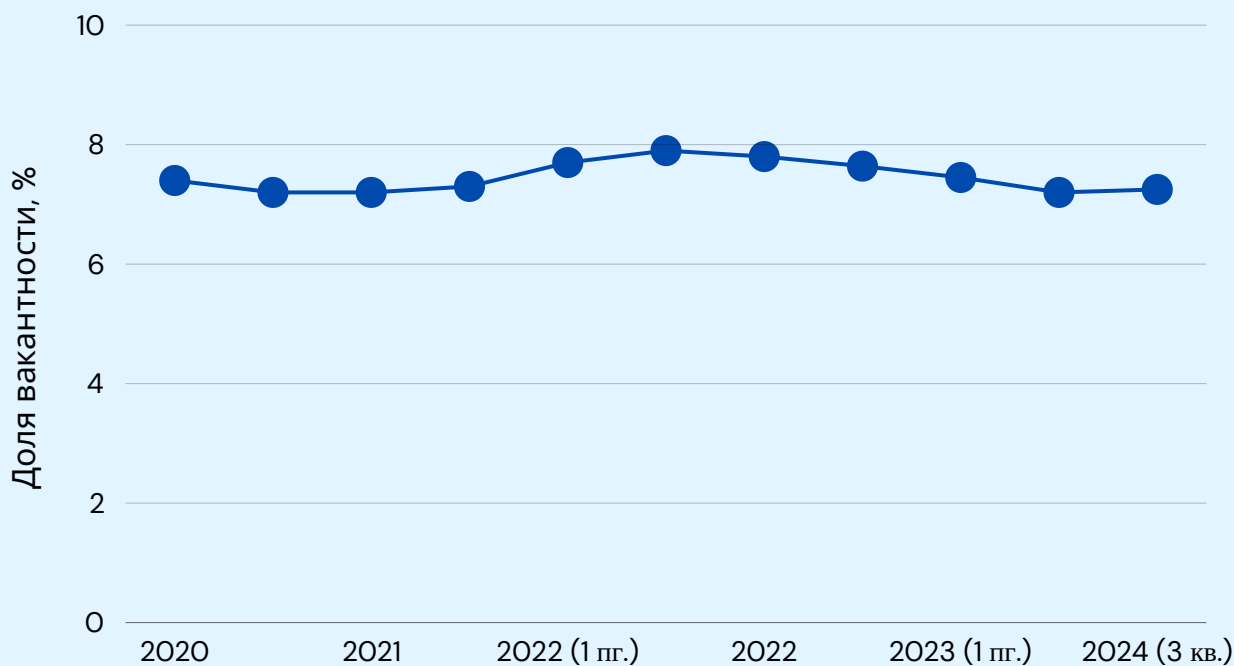
Магазин Letoile в ТРЦ Galileo

Источник: galileomall.by

ВАКАНТНОСТЬ

Вакантность в среднем по рынку продолжила сохраняться невысокой. В большинстве функционирующих ТЦ она или не образуется, или наоборот, сокращается. В начале года наблюдался рост незаполненных площадей в отдельных торговых центрах, что было вызвано закрытием магазинов сетей «Буслік» и «Остров чистоты». Однако это было краткосрочным явлением, а не тенденцией.

Доля вакантных помещений в сегменте торговой недвижимости



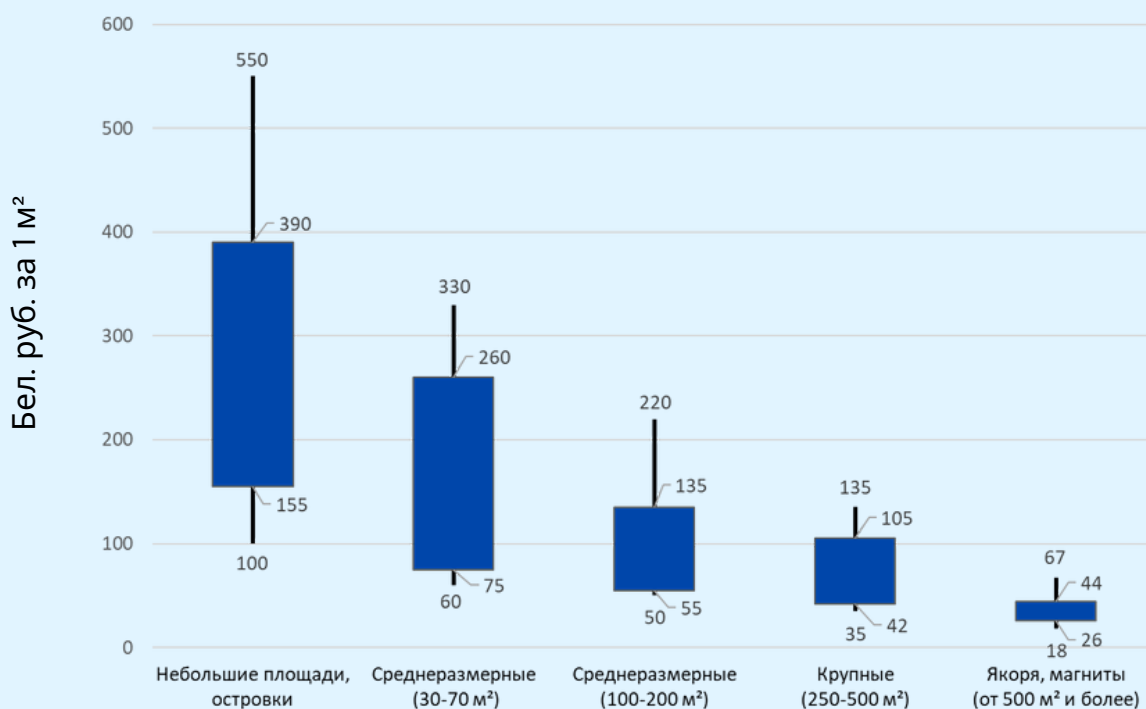
Источник: NAI Belarus

Влияние на общий показатель вакантности на рынке новых объектов, ТРЦ «Червенский» и ТРЦ Prizma можно будет оценить в ближайшей перспективе. Объекты стартовали с определенным пулом арендаторов и анонсируют новые перспективные открытия на своих площадях.

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

В современных ТЦ/ТРЦ высокая доля договоров аренды, заключенных на основе процента от оборота. В отношении этих объектов важным фактором был рост товарооборота и физического объема выручки у ритейлеров. Рост РТО розницы Минска на почти 22%, а по предприятиям организованной торговли, к которым и относятся современные объекты вообще на 22,6% – все это в итоге приводило к росту выручки от аренды по договорам такого типа.

Диапазоны ставок аренды на различные типоразмеры торговых помещений (минимальные, максимальные и наиболее характерные диапазоны)



Источник: NAI Belarus

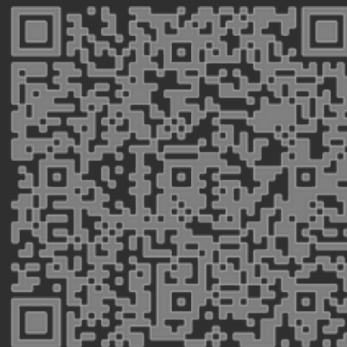
Если говорить о рублевых фиксированных ставках, то они за последние месяцы несколько выросли, поскольку участники рынка и по новым договорам, и при пересмотре коммерческих условий по ранее действующим учитывали как уровень инфляции, так и девальвацию рубля за прошедшие несколько месяцев. Однако рост был умеренным, поскольку в популярных объектах с хорошей проходимостью ставки в рублях и так быди далеко не низкими.

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

- Рост предложения новых площадей в аренду за счет ввода крупных объектов, находящихся в завершающихся стадиях строительства;
- Спрос на торговые площади сохранится стабильным, умеренно-активным. Возрастет конкуренция за привлекательных арендаторов в новых крупных объектах;
- Подходы к потребительскому кредитованию несколько ужесточаются. Однако условия на рынке потребительского кредитования на ближайшее время сохраняются привлекательными для населения. Рост интереса на специальное предложение дешевых кредитов на товары национальных производителей;
- Среднерыночные ставки в рублях вырастут, ожидаемая коррекция в 4-5%, по успешным объектам до 7-8%.



КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ



пр-т Дзержинского 5,
БЦ Рубин Плаза, Блок 2,
офис 13-11, Минск, Беларусь
моб. +375 29 343 63 63
office@naivostok.by
<http://www.naiglobal.com>
<http://www.naivostok.by>

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

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