

ИТОГИ I-ГО ПОЛУГОДИЯ 2023 ГОДА

# КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА РИТЕЙЛА И ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

**NAI Belarus**  
COMMERCIAL REAL ESTATE SERVICES, WORLDWIDE

---

ПРАВО КОПИРОВАНИЯ И РАСПРОСТРАНЕНИЯ ПРИНАДЛЕЖИТ  
NAI BELARUS (ООО "ВОСТОК ЭСТЕЙТ КАПИТАЛ"), Г. МИНСК, 2023 Г.

NAI BELARUS

# О КОМПАНИИ



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

06

СПРОС

09

ВАКАНТНОСТЬ

10

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

11

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

12

---

COMMERCIAL REAL ESTATE, WORLDWIDE

# ОБЩИЙ ОБЗОР

## ВОССТАНОВЛЕНИЕ ПОЛОЖИТЕЛЬНОЙ ДИНАМИКИ РТО.

Если еще в I квартале динамика РТО в г. Минске показала снижение на -5%, (в Республике Беларусь -3,5%), то уже по результатам 5 месяцев динамика сменила вектор и РТО Минска вырос на +4,0%, а по стране в целом – на +2,9%.

## ФИНИШ НАИБОЛЕЕ ГРОМКОГО ПРОШЛОГОДНЕГО М&А В ОТРАСЛИ.

Уже по состоянию на начало июня в торговом реестре исчезли из перечня магазины сети «Виталюр». О переходе данной сети в управление группы «Санта Ритейл» было заявлено еще в конце 2022 года.

## ОКОНЧАТЕЛЬНОЕ РЕШЕНИЕ ПО МФК «МАГНИТ МИНСКА».

В торговом стилобате, наличие которого было предусмотрено первоначальным проектом, сохранится торговый центр. Но уже со специализацией на торговле белорусскими товарами, а вот два корпуса-крыла будут переоборудованы под арендное жилье. Здание потеряет первоначальное сплошное витражное остекление.

## ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЕ РЕШЕНИЕ ПО ТРЦ МЕГА PARK.

В 2022 году иностранный инвестор вышел из проекта, и объект, по сути, превратился в долгострой. Мингорисполком в рамках сокращения числа недостроенных объектов в городе принял решение самостоятельном завершении СМР. В текущий момент ведутся судебные и административные мероприятия, чтобы соблюсти процедуру передачи объекта. Процесс продлится до конца года, и работы по завершению строительства начнутся ориентировочно в начале 2024 года.

Появилась информация о продаже ТРЦ «Арена Сити». Заявленная стоимость за объект целиком составляет около 74 млн. долл. США.

ПЕРСПЕКТИВА  
ПРОДАЖИ ТРЦ.

Открылся первый торговый объект сети «Да Дому» в ТРЦ Dana Mall. Еще в 2022 году ее появление в «Беллепроме» анонсировали как альтернативу таким проектам, как Zara Home и Jysk. В ТЦ «Столица» начались подготовительные работы по открытию второго магазина сети.

ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИЕ.

На протяжении полугодия ставка рефинансирования снижалась 6 раз. Так, если на 1 января она была 12%, то по итогам последнего снижения 28 июня — 9,5%. В контексте ритейла — это важный момент для удешевления и доступности потребительских кредитов, что активизирует розницу.

СТАВКА  
РЕФИНАНСИРОВАНИЯ.



# ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В течение I-го полугодия 2023 года не происходило открытий новых объектов торговой недвижимости. Сохранялась вероятность, что до конца рассматриваемого периода состоится официальное открытие ТЦ «Сеница», или, по крайней мере, его приурочат к дате 3 июля. Во всяком случае, рекламно-информационная активность по объекту к этому подводила. Однако более вероятно, что реально объект откроют или к концу лета, или в преддверии Дня города, в начале сентября.

Тем не менее, поскольку на весну-лето приходится «большой строительный сезон», активизировался процесс строительства будущих объектов общегородского уровня. За несколько месяцев даже снаружи заметны произошедшие изменения в таких объектах, как МФК «Магнит Минска», ТРЦ на месте Червенского рынка, МФК «Призма», ТРЦ «Авиа Молл».

В ТРЦ «Авиа Молл» на конец июня фактически завершены монолитные работы, ведется монтаж панелей фасада, монтаж оборудования и инженерных коммуникаций, отделка паркинга. Есть предположение, что паркинг начнет оказывать услуги еще до начала функционирования торгового центра.

## КОМПЛЕКС ТРЦ «АВИА МОЛЛ» ПО СОСТОЯНИЮ НА ИЮНЬ 2023



Источник: NAI Belarus.

Аналогичная ситуация была и в ТРЦ «Палаццо»: паркинг ввели на несколько лет раньше, чем здание ТРЦ, и он оказывал услуги по хранению автотранспорта.

Заметно продвинулись СМР по ТРЦ на месте Червенского рынка. Если еще буквально два месяца назад велись работы по возведению стен, то к концу полугодия уже проводится их теплоизоляция. По периметру стройплощадки убрали ограждение и проводят работы по благоустройству территории.

### КОМПЛЕКС ТРЦ НА МЕСТЕ ЧЕРВЕНСКОГО РЫНКА ПО СОСТОЯНИЮ НА ИЮНЬ 2023

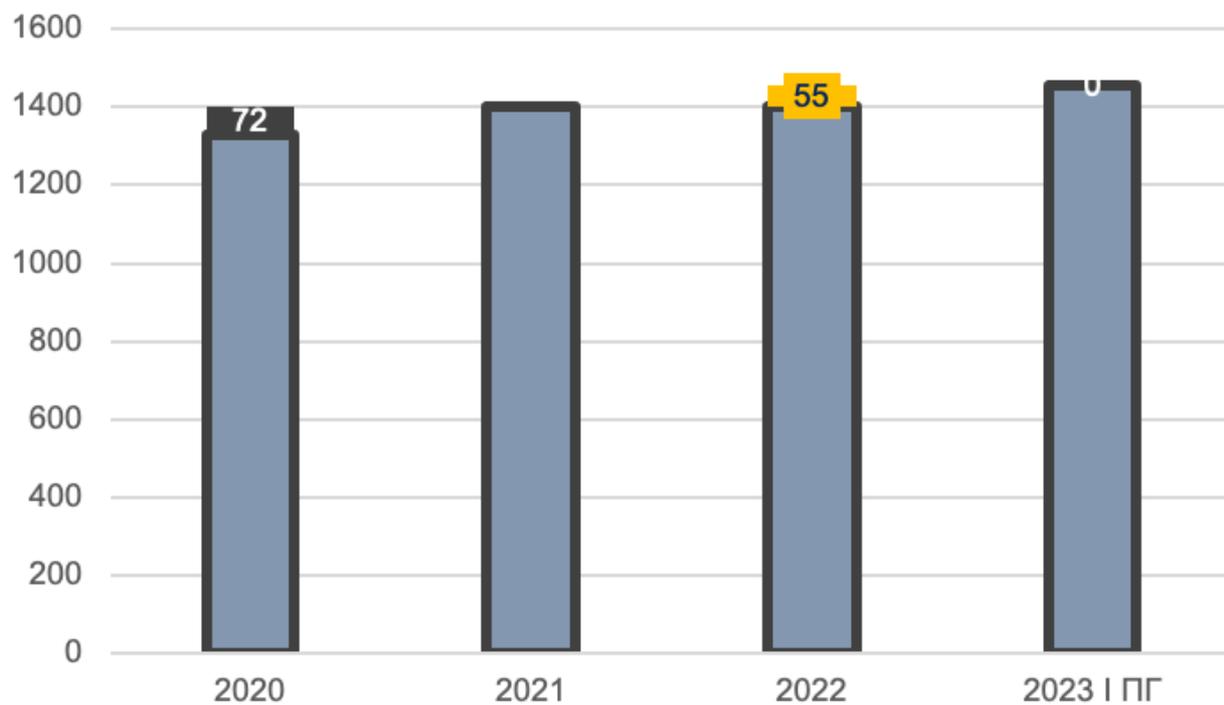


Источник: NAI Belarus.

В настоящее время проводится формальная процедура передачи ТРЦ Mega Park в управление городу. Процент готовности у ТРЦ очень высокий (включая инженерные коммуникации), поэтому если там за период бесхозного состояния не нарушены основные элементы жизнеобеспечения вандалами, «охотниками за металлами» и др., запуск объекта после смены собственника может состояться довольно быстро. Станет вопрос с наполнением. Первоначально объект ориентировался на размещение международных брендов. Мингорисполком теоретически может развивать объект концептуально похожим на ТЦ «Столица». С другой стороны, в локации брендовую торговлю неплохо закрывает «Грин Сити», а наличие крупного центра белорусской продукции для Каменной Горки может быть и не худшим вариантом. Однако не стоит исключать, что у объекта еще может быть и новый частный инвестор со своим видением развития ТРЦ и наполнения его площадей.

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

ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ ТОРГОВОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ, ТЫС. КВ. М.



Источник: NAI Belarus.



# СПРОС

Спрос на торговые площади в текущий период был умеренным. В объектах, где уже сложился традиционно низкий уровень вакантности площадей, происходили только ротационные открытия, как, например, открытие «пионерского» 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 полугодия состоялось в ТРЦ DIAMOND CITY и PALAZZO. В последнем состоялось открытие магазина бытовой техники и электроники «Электросила». В апреле состоялось «второе пришествие» магазина Mark Formelle в ТЦ «Момо». Он стал самым крупным объектом сети в столице и открылся в обновленном формате концепт-стора. Почему «второе пришествие» — именно в ТЦ «Момо» состоялось открытие юбилейного 100-го магазина Mark Formelle в апреле далекого 2016 года.

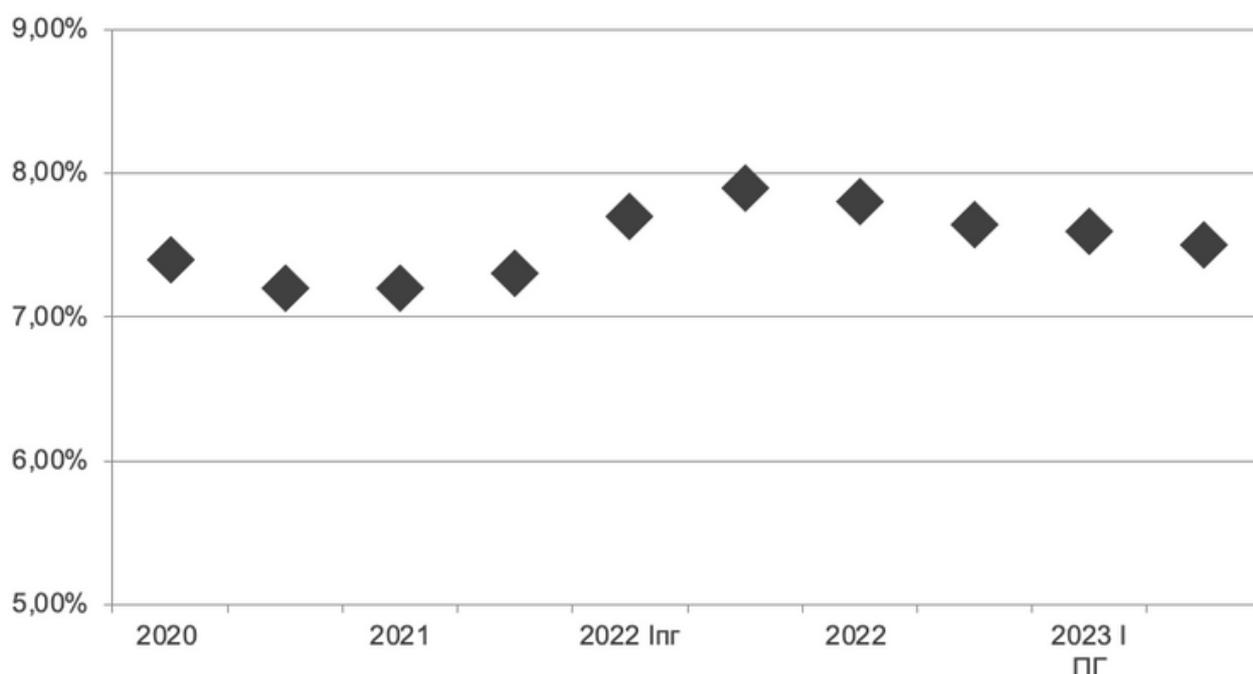
Некоторые изменения в структуре и качестве наполнения площадей в этот период были характерны и для ТЦ «Столица». Было время, когда вакантность в объекте достигала критического уровня, были существенно снижены ставки и помещения заполнялись по принципу «чтобы не пустовало». Теперь, когда ТЦ значительно ожил, похоже ведется «ревизия» наполнения и происходит ротация арендаторов.

Существовал спрос на площади и в «нестокowych» объектах. Так, в небольшом ТЦ «Счастье», который до открытия ТРЦ «Дана Молл» имел определенную популярность на востоке Минска, открылся супермаркет сети «Санта». А на площадях универсама «Европейский», некогда популярного у всех жителей Минска, открылся флагманский магазин-дискаунтер «Грошык МЕГА».

# ВАКАНТНОСТЬ

Вакантность в торговых объектах на конец I-го полугодия сохранилась на сопоставимом уровне по сравнению с концом 2022 года или с первыми месяцами 2023. Как отмечалось, спрос на аренду площадей был, в ряде объектов состоялись новые открытия, что стимулировало поглощение площадей, однако в отдельных ТЦ были и закрытия торговых точек. Например, произошел довольно быстрый «круговорот» площадей в ТЦ «Гиппо» на Горьцкого, где только в октябре прошлого года на площадях ушедшего JYSK открылся магазин «Ами Мебель», а в мае текущего года он уже закрылся.

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В  
СЕКМЕНТЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



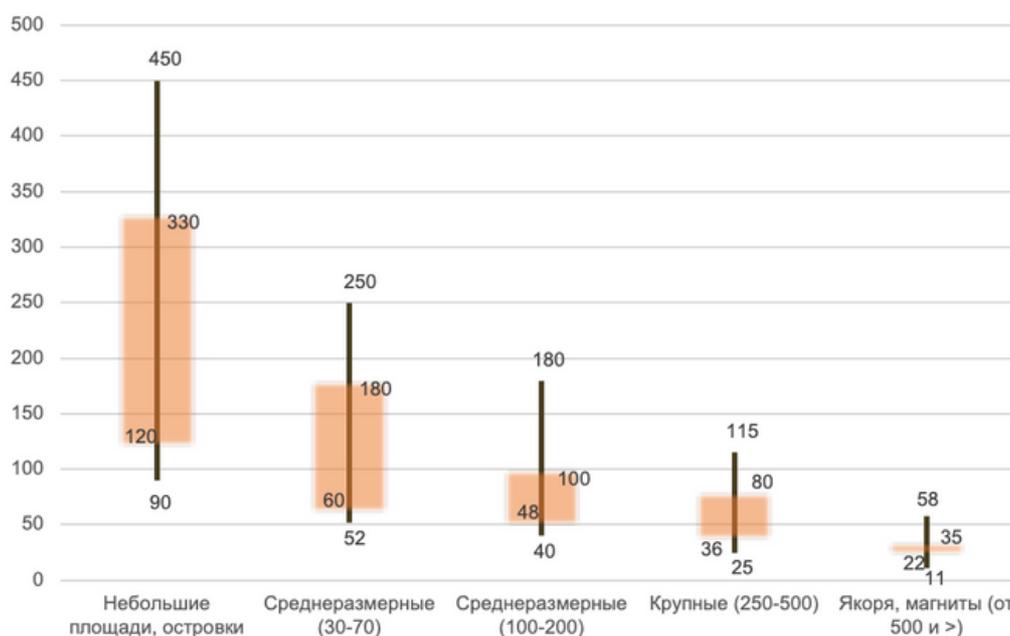
Источник: NAI Belarus.

Новые арендные площади за счет крупных объектов на рынок не вводились, что снизило потенциальный риск роста среднерыночного уровня вакантности. Объекты-новостройки, не сформировавшие устойчивого покупательского потока, сейчас находятся в зоне риска по вакантности. Так, введенные в прошлом году ТЦ Green Time и Minsk City Mall все еще имеют очень высокую долю незаполненных площадей.

# КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

В I полугодии, после нескольких месяцев «притирок», рынок аренды в полной мере адаптировался к условиям работы с рублевыми ставками аренды. Участники рынка аренды торговых площадей с самого начала действия 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 на рынке «еврономинала» была рублевой.

## ДИАПАЗОНЫ СТАВОК АРЕНДЫ НА РАЗЛИЧНЫЕ ТИПОРАЗМЕРЫ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, РУБЛЕЙ ЗА 1 КВ.М. В МЕСЯЦ (МИНИМАЛЬНЫЕ, МАКСИМАЛЬНЫЕ И НАИБОЛЕЕ ХАРАКТЕРНЫЕ ДИАПАЗОНЫ)



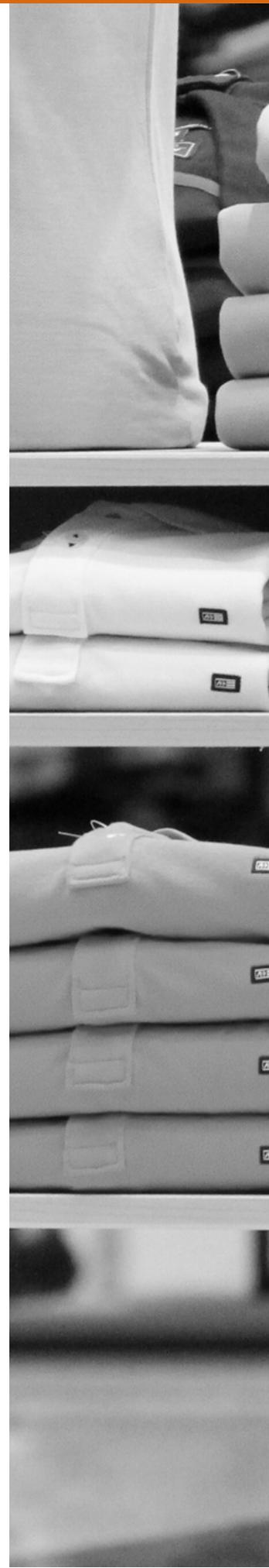
Источник: NAI Belarus.

(ставки указаны без НДС и эксплуатационных расходов)

Ставки по договорам с фиксированным размером были подвержены изменениям несколько больше, поскольку в I полугодии 2023 года такой курсовой стабильности рубля, как в 2022 году, не наблюдалось. Однако поскольку очевидные предпосылки для роста ставок для новых арендаторов на рынке не создались, а условия по действующим договорам аренды пересматривались не так часто, размеры ставок за полгода не сильно изменились даже в рублях. Как исключение, можно отметить отдельные случаи ставок для «островков», перевалившие за 700 рублей и более. В принципе, ставками в 170-180 евро за 1 кв. м. для «островков» сложно было кого-то удивить и раньше, в эпоху еврономинала, но тут и эти границы пройдены.

# ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

- Спрос в наступающем полугодии останется умеренным, однако факты закрытия имеющихся вакансий на рынке продолжатся;
- Растущая доступность потребительских кредитов будет стимулировать рост выручки, особенно по сегментам дорогостоящих товаров. Это, в свою очередь, будет стимулировать открытие стационарных магазинов игроков данного сегмента рынка;
- В I полугодии Национальный банк 6 раз снижал ставку рефинансирования. Есть вероятность дальнейшего снижения ставки и, как следствие, снижение стоимости потребительских кредитов и увеличения активности населения по их привлечению;
- Вакантность будет сокращаться по причине преобладания спроса над потенциальными закрытиями объектов;
- Ввод новых площадей в ближайшие месяцы 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@naivostok.by](mailto:office@naivostok.by)  
<http://www.naivostok.by>

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

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

# 2023