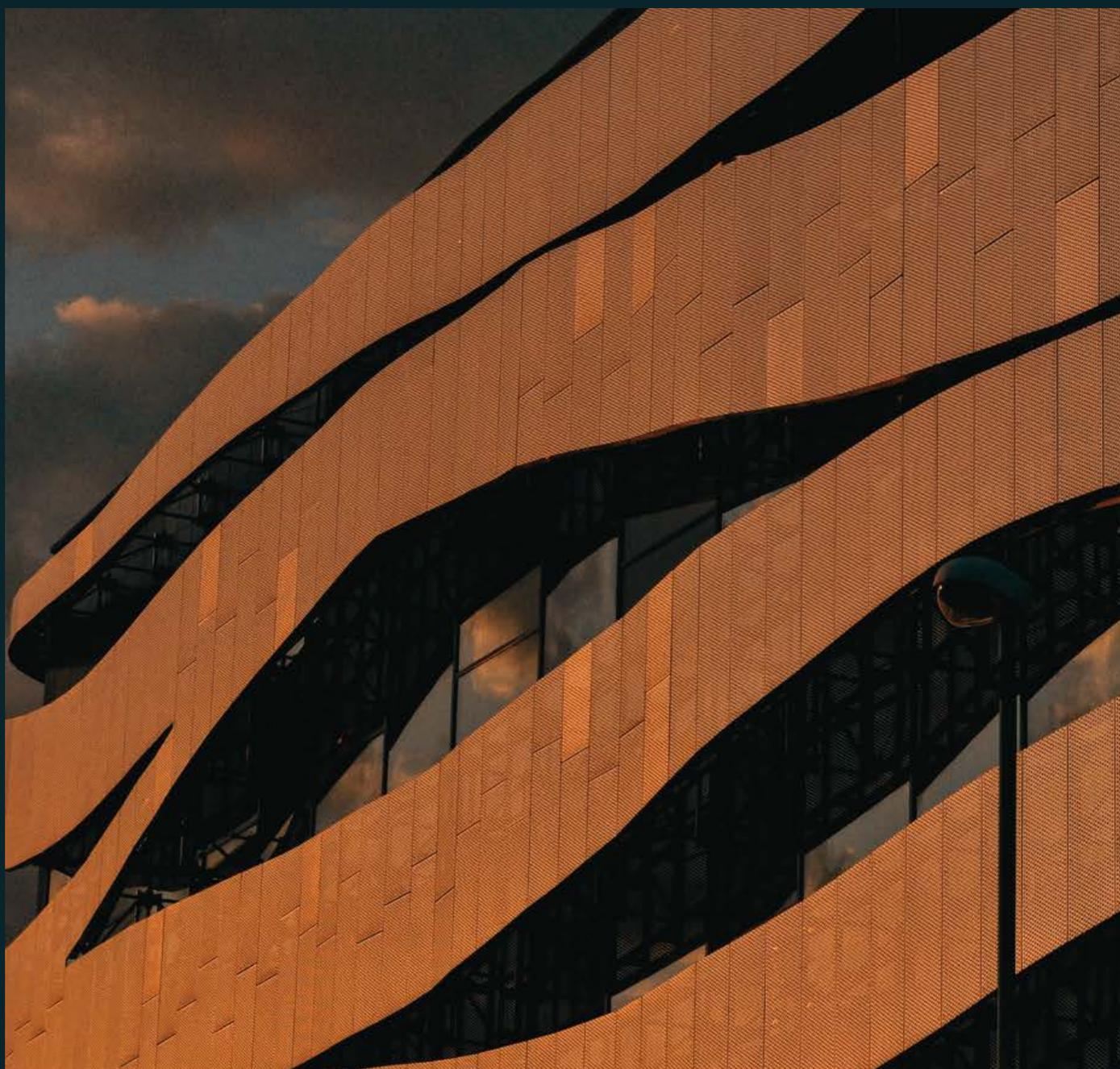


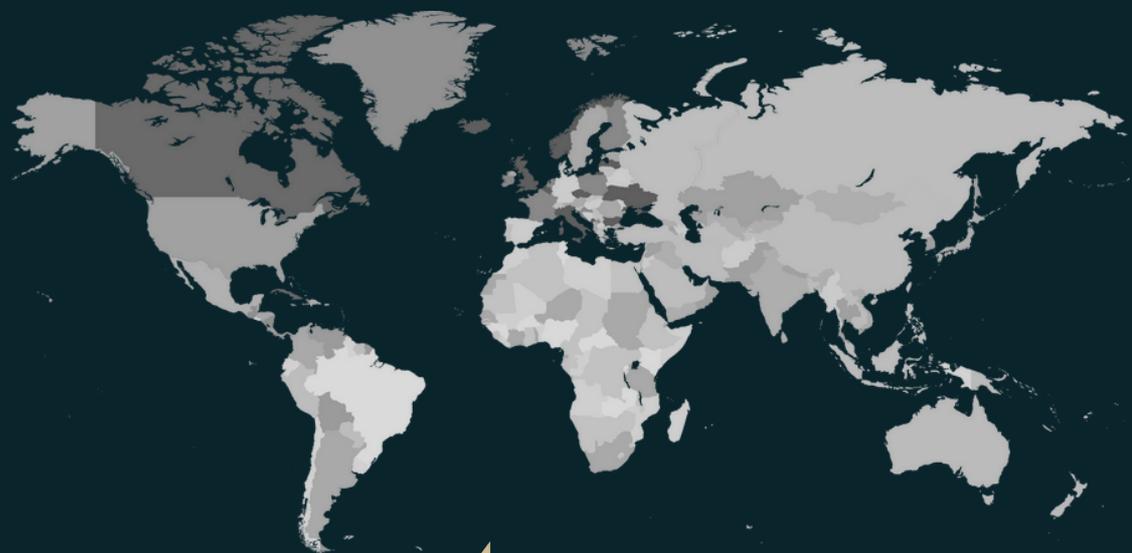
2023

**Обзор рынка
апартаментов в г. Минске**



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.



PHOTO BY [HTTPS://UNSPLASH.COM/@DARYA_TRYFANAVA](https://unsplash.com/@darya_tryfanava)

СОДЕРЖАНИЕ

ОБЩИЙ ОБЗОР	04
ПРЕДЫСТОРИЯ СЕГМЕНТА	04
ПРЕДЛОЖЕНИЕ	06
ЦЕНЫ	08
СПРОС	09
ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА	11

ОБЩИЙ ОБЗОР

В 2023 году в г. Минске произошел бум предложения апартаментов. Парадокс ситуации заключается в том, что до этого момента предложение в классическом его понимании в сегменте отсутствовало. Не существует достоверной оценки и прогноза спроса, поскольку нет базы, от которой можно отталкиваться. Тем не менее в 2023 году девелоперы начали активно продвигать данный тип недвижимости на рынке. Появились как новые специализированные проекты, так и варианты в процессе девелопмента.

Проблемы на рынке Беларуси в сегменте апартаментов:

- нет четкого правового статуса (за исключением проекта в Минск-Мире, который регулируется отдельным Указом);
- нет единой классификации (если быть более точными: в РБ вообще отсутствует классификация рынка апартаментов)

ПРЕДЫСТОРИЯ СЕГМЕНТА

Несмотря на все вышеизложенные факты, рынок апартаментов в Минске имеет более чем десятилетнюю историю, которая началась с сервисных апартаментов. В 2012 году в Минске на ул. Щорса открылся апарт-отель «Комфорт». Он представлял собой 4-подъездный 9-этажный дом и включал 135 номеров (апартаментов).

Однако бизнес оказался частично удачным. Часть номерного фонда была переведена в жилой фонд и уже начиная с 2016 года собственники отеля продавали квартиры через аукционы. В т.ч. по нескольким лотам аукционы проводились и в 2023 году. На данный момент постоянно под сервисную функцию используется только 15 юнитов.

Следующий заявленный крупный проект с наличием апартаментов – современный МФК «Проспект». На тот момент проект имел рабочее название Kempinski, где предусматривалось наличие двух 10-этажных корпусов апартаментов. После того как объект перешел к новому собственнику, девелопер ООО «Элит Эстейт» принял решение об отказе от апартаментов. В уже возведенных зданиях происходил снос межкомнатных перегородок, велась реконструкция под организацию офисных блоков.

В 2021 году был завершен проект МФК «Резиденция Графит», который позиционировался на рынке как комплекс апартаментов. Был даже озвучен инсайт, что российский инвестор выкупил целый этаж с целью создания сервисных апартаментов (тип апарт-отеля), однако позже данная информация не подтвердилась, а интерес к объекту в основном проявляли компании, заинтересованные в офисах в центре.

Аналогичным образом формировался спрос на еще один качественный проект: Liberty Residence. Проект, заявленный как МФК с доминированием функции апартаментов, вызывал большой интерес со стороны компаний, желающих разместить офисы в здании.

Наличие апарт-отеля предполагала концепция МФК «Имперский», ул. К. Цеткин. Презентуя объект, девелопер заявлял: «Второй пусковой комплекс включает в себя ввод в эксплуатацию 10-ти этажного апарт-отеля, ФОКа (прим. — бассейн, фитнес, СПА, кафе), ресторана (прим. — двухэтажного) и надземную часть паркинга на 24 машино-места». Однако и вторая очередь, равно как и первая, оказалась более востребованной потребителями под размещение офисов, что избавило собственника от трудов по продвижению апартаментов на рынке.



Апарт-отель «Комфорт».



Корпуса в МФК «Проспект», в которых должны были быть апартаменты



МФК «Резиденция Графит»

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

На современном этапе Минске появилось сразу несколько масштабных проектов, в которых предлагаются апартаменты на продажу. Крупнейшим проектом по предложению апартаментов станет квартал «Австралия и Океания» в районе Минск-Мир. Это квартал, расположенный у границ строящегося Международного финансового центра. Согласно проекту, квартал будет состоять из 6 домов, 4 из которых являются закрытыми по периметру. С августа 2023 года компания приступила к продаже апартаментов в первом здании — доме «Адриатик».

Чтобы представить масштабы предложения, стоит отметить, что дома квартала 15-этажные. На 2-ом—7-ом, 10-ом—13-ом этажах предусмотрено по 62 апартаменты на этаже. На 8-ом, 9-ом, 14-ом этажах — 51 помещение, на 15-ом этаже, где высота потолков будет достигать 3 м, — 50, включая апартаменты-пентхаусы. Всего, таким образом, только в одном доме — 823 апартаменты плюс коммерческие помещения на 1-ом этаже.



**Квартал апартаментов «Австралия и Океания» в проекте Минск-Мир.
 Схема типового этажа 1-го дома «Адриатик».**

Следующий крупный проект — апартаменты в пригороде Минска, в д. Копище, ул. Лопатина. В данной локации компания «Си-Трейдинг» реализует проект Многофункционального комплекса «K-one». В свое время компания анонсировала строительство нового бизнес-центра, но после существенного снижения спроса на офисы вернулась к проекту в новой концепции.

В «К-one» под апартаменты отведены 2-ой – 8-ой этажи, на каждом из этажей расположено по 14 апартаментов. Кроме проекта-новостройки, к продаже под бизнес-апартаменты девелопер заявил и свой действующий БЦ «Премьер». На сайте девелопера объект уже отмечен как «Апартаменты «Премьер». Это 16-этажное здание. Начат процесс реконструкции, чтобы предложить покупателям жилые апартаменты с индивидуальными планировками и площадями от 54 до 400 кв.м.



Строящийся МФК «К-one». Схема типового этажа.

Кроме масштабных проектов есть отдельное предложение апартаментов в некоторых минских МФК. В частности, в МФК «Центрополь» и Helen & Valery Plaza.

В МФК «Центрополь», где согласно концепции проекта предусматривалось, что на 6-ом–10-ом этажах будет апарт-отель, данные помещения не начали эксплуатировать как гостиницу, но также и не начали их реализовывать как жилые или сервисные апартаменты, хотя такой вариант рассматривался. Позже девелопер решил склониться в пользу сдачи помещений-апартаментов в качестве офисов, но к этому моменту рынок офисной недвижимости Минска обвалился.

В МФК Helen&Valery Plaza под апартаменты предусмотрен верхний (4-ый) этаж. Количество апартаментов очень ограничено. С помещений есть выход на открытую террасу с видом на водохранилище Дрозды.

Отдельно можно выделить государственный апарт-отель, который возводит на территории бывшего хлебозавода на ул. Раковской КУП «Минская спадчина». В объекте запланировано 40 номеров-юнитов.



МФК Helen & Valery Plaza: блок апартаментов и вид с террасы на водохранилище Дрозды.

Масштабное предложение в будущем

В текущем году Указом президента № 152 от 1 июня 2023 года девелоперу проекта МФК «Газпром Центр» разрешили внести изменения в концепцию и реализовать проект как комплекс бизнес-апартаментов. Однако на текущий момент инвестором не заявлено, смена концепции коснется всего МФК или его отдельных зданий, поскольку Указ разрешает применять функциональные изменения как в отношении комплекса целиком, так и его отдельных частей. Поскольку официальные сроки реализации проекта перенесены до 2027 года, девелопер еще не объявлял старт продаж апартаментов. С началом продаж ситуация с объемом предлагаемых бизнес-апартаментов будет более понятная.

ЦЕНЫ

«Си-трейдинг», проект «K-one» — USD 1000 – 1200 за 1 кв.м.

«Си-трейдинг», проект «Апартаменты «Премьер» — от 1200 долл. США за 1 кв.м (НДС включен). в цену предложено и м/м на паркинге.

«Дана Астра», дом «Адриатик» комплекса «Австралия и Океания», проект Минск-Мир — 1010-1150 евро за 1 кв.м. Компания традиционно устанавливает цены в евро. Кроме базовых цен продаж, регулярно появляются акционные предложения. Так, в сентябре 2023 года отдельные апартаменты предлагали по 999 и даже по 970 евро за кв.м.

По остальным проектам активных продаж и предложений на продажу не было.

СПРОС

Спрос на апартаменты в Республике Беларусь и, в частности, в Минске оценить очень сложно, поскольку отсутствует культура потребления данного продукта. Можно констатировать, что девелоперы сами не создали своего потребителя. В РБ довольно хорошие объемы «классического» жилищного строительства, в больших объемах возводится многоквартирное жилье. Те редкие проекты апартаментов, которые анонсировались на рынке и даже были реализованы, в итоге перешли в офисный сегмент в большинстве случаев.

Для сравнения, в Москве, по разным оценкам, в последние годы на жилищном рынке доля апартаментов составляет от 20-25% до 28-30% от всех ежегодно возводимых новостроек в жилом сегменте.

В Санкт-Петербурге доля скромнее, однако и там предложение в новостройках идет на тысячи, как и спрос: по итогам 2022 года было продано 2,1 тыс. юнитов, а на пике спроса, в 2019-2020 годах, — по 5,5 тыс. юнитов ежегодно. К тому же данный сегмент в России имеет куда большую историю: активное развитие рынка там началось в 2016-17 годах, а первые проекты были реализованы значительно раньше.

Для сдерживания спроса на апартаменты в Минске есть несколько факторов, формируемых поведенческим характером местного потребителя. Первый — коммунальные услуги. Например, за водоснабжение и отопление в квартирах, где никто не прописан, население должно возмещать 100% стоимости коммунальных услуг. И когда в отопительный период в выставленных счетах вместо, к примеру, 40 рублей за отопление видят 140, то очень болезненно на это реагируют. Т.е. приобрести в собственность дополнительную квартиру, и иногда даже не одну, куда нет необходимости регистрироваться — это нормально, а платить за услуги ЖКХ условно на 30-40 долл. США в месяц больше, чем за квартиру, в которой проживают — непозволительная роскошь. Когда жители будут поставлены перед фактом, что тарифы за ЖКУ в апартаментах будут аналогичны коммерческому сектору — наступит «потребительский культурный шок».

Второй фактор, который, безусловно, будет сдерживать спрос — невозможность оформить регистрацию. Регистрация, как и раньше прописка, — актуальный вопрос для населения. Значительная доля покупателей на рынке новостроек Минска — иногородние. И без права стать полноценным минчанином этот сегмент потребителей просто отпадет.

Здесь в выигрыше окажется проект компании «Дана Астра», где в качестве преференций право регистрации предусмотрено Указом Президента. Факты приобретения в собственность части апартаментов апарт-отеля «Комфорт» как показательные рассматривать не стоит, поскольку эти юниты были выведены в обычный жилой фонд, а их покупатели получили все права жильцов многоквартирных домов.

Однако данные ограничения негативно влияют на спрос в массовом сегменте. В сегменте дорогих апартаментов их влияние менее существенно: разница в несколько десятков долларов в месяц в коммунальных платежах, а также отсутствие права на регистрацию здесь вторичны, поскольку это, вероятно, не первое и не единственное жилье у данной категории покупателей. Поэтому в дорогих минских проектах — Liberty Residence и Helen & Valery Plaza — есть реальные сделки по приобретению помещений именно под апартаменты.

В проекте «Австралия и Океания» дать оценку реального спроса сложно. Анонс продаж в 1-ом доме комплекса, «Адриатик», состоялся 15 июля. По состоянию на 15 сентября в свободном доступе было 616 юнитов из 823, т.е. заявленная предварительная бронь была на оставшиеся 207. Однако это не показатель реального спроса, поскольку ввод дома заявлен только на август 2027 года. Любому проявившему интерес дают возможность предварительно забронировать несколько понравившихся вариантов и время на рассмотрение до 10 дней. На этот период все забронированные лоты исчезают из общего доступа. Но потом, если покупателя ничего не устроило или, например, получен отказ в кредитовании от банка, на который потенциальный покупатель рассчитывал, — все лоты снова появляются в предложении.

Комплекс апартаментов в проекте Минск-Мир имеет определенные преимущества перед конкурентами. Так, Указ Президента Республики Беларусь от 20 октября 2020 г. № 370 «Об изменении Указа Президента Республики Беларусь от 22 сентября 2014 г. № 456 «О реализации инвестиционного проекта «Экспериментальный многофункциональный комплекс «Минск-Мир» предусматривает ряд преференций застройщику именно в отношении их комплекса апартаментов. Основное из Указа: разрешают прописку (регистрацию) всем собственникам и их родственникам (членам семьи), как и в обычном жилом фонде; иностранцам, приобретшим апартаменты в собственность на сумму от 15 тыс. базовых величин (на период написания отчета в эквиваленте это составляло примерно 175 тыс. долл. США), является основанием для выдачи разрешения на постоянное проживание в Республике Беларусь.

Аналогичные преференции в плане разрешения регистрации, как и в жилом помещении, получил и проект МФК «Газпром Центр».

Еще один сдерживающий фактор — кредиты банков на недвижимость для физических лиц. Апартаменты — это объекты коммерческой недвижимости, а типовые жилищные кредитные программы в данном случае не всегда будут применимы. На текущий момент только компания «Дана» объявила о партнерской программе с банком, где покупатели могут одинаково обращаться как за кредитами как на жилье, так и на апартаменты. Остальные продавцы эту ситуацию замалчивают.

ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА

В ближайший и среднесрочный период ожидается активизация сегмента в плане предложения и спроса.

В предложении, прежде всего, стоит ожидать активности девелоперов по продвижению апартаментов в заявленных проектах. Будет больше рекламного продвижения, возможно, более активными и агрессивными станут рекламные кампании. Не исключено появление новых проектов.

И главное, начнет формироваться реальный спрос на данный тип недвижимости. Во-первых, состоятся новые сделки в дорогих проектах с ограниченным предложением, поскольку здесь потенциальным покупателям не критичны коммунальные платежи по коммерческим расценкам и не столь важно наличие постоянной регистрации. Во-вторых, в масс-сегменте начнутся реальные сделки купли/продажи апартаментов: станет заметен эффект от рекламных кампаний девелоперов, а также часть сделок будет осуществляться иностранными гражданами, прежде всего из России и Казахстана. Так, на жилищном рынке в последние месяцы отмечен рост активности граждан из этих стран. Если граждане РФ и раньше довольно часто фигурировали в сделках, то растущий интерес граждан Казахстана — довольно новое явление. На рынках РФ и РК апартаменты — это уже привычный и развитый тип недвижимости, так что они вполне могут рассматриваться как альтернатива традиционной квартире.

Косвенно повысить спрос на апартаменты может и обсуждаемый запрет ИП работать на рынке аренды недвижимости. На рынке присутствует категория ИП, у которых сформировались сети по посуточной сдаче квартир, в т.ч. с превращением объектов по факту в хостелы.

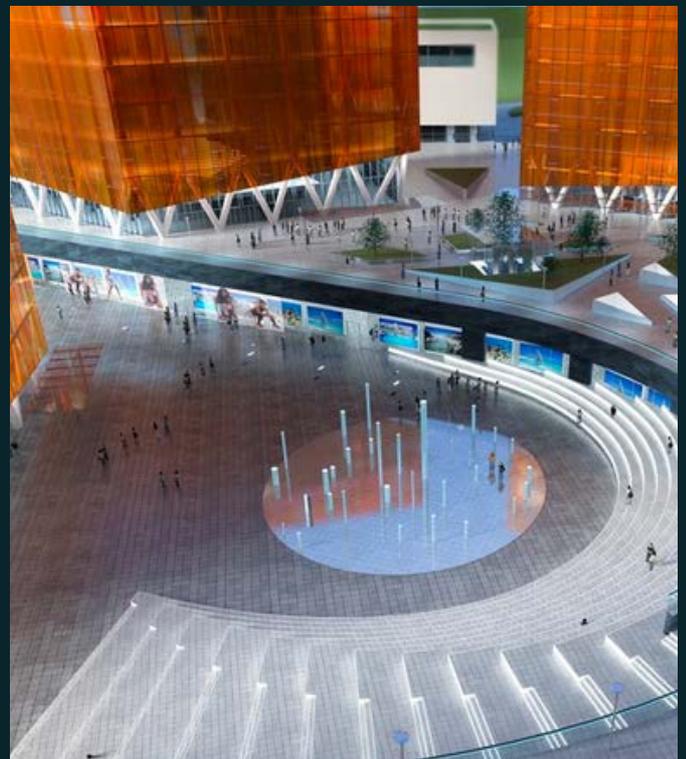
Если их поставят в те же условия, как и юрлиц, то при сохранении данного направления бизнеса уход с жилого сектора в сектор апарт-аментам будет скорее плюсом. Как минимум, финансовые условия выровняются, а вопрос постоянных конфликтов с соседями будет снят.

Следует ожидать разворота микробизнеса к апарт-аментам: самозанятых, ремесленников, занимавшихся своими видами деятельности в собственных квартирах (надомный труд). Для микрофирм апарт-аментам — это хорошая альтернатива офису в старых административных зданиях с кабинетной системой: компактные площади позволяют регистрировать юр-адреса, а также вести коммерческую деятельность без ограничений. Для самозанятых, если их работа была каким-то образом связана с использованием шумных механизмов (например, лобзиком, гончарный круг с электроприводом и т.д.), здесь не будет временных ограничений на шумные работы, применяемых в жилом секторе. В их случае, если они намерены развивать свой бизнес (хобби), есть даже резон продать жилую квартиру и приобрести апарт-аментам.

Таким образом, можно прогнозировать кратный рост рынка. Сейчас число реальных продаж апарт-аментам идет на единичные заключенные сделки. Если рынок в течение последних месяцев 2023 года и в 2024 году станет составлять даже 50-70 реально проданных апарт-аментам, это уже будет многократный рост.



МФК “Проспект”



Рендер МФК “Газпром-центр”

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
<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

2023

