

КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА общественного питания

1-ое полугодие 2022 г.

03 Обзор рынка общепита

04 Предложение на рынке
общественного питания
г. Минска

06 Спрос на рынке
общественного питания
г. Минска

07 Ставки и цены

08 Вакантность

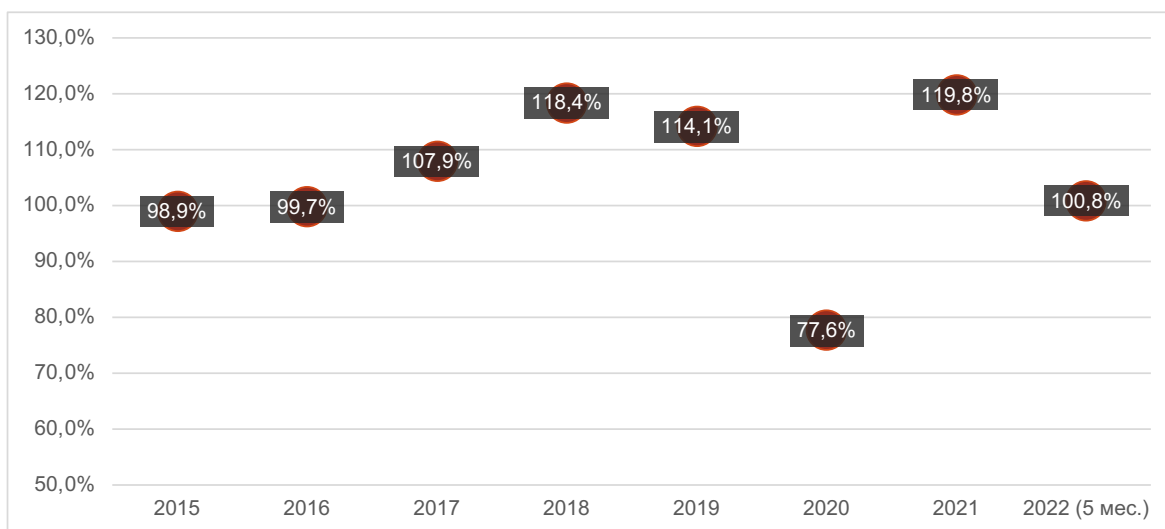
09 Тенденции, выводы

10 Рекомендации

ОБЗОР РЫНКА ОБЩЕПИТА

- Сектор предприятий общественного питания г. Минска по состоянию на I полугодие 2022 года представлен порядка **3650 объектами (заведениями)**;
- **Наиболее представленные** на рынке Минска следующие объекты общественного питания: **кафе и мини-кафе (их практически 1150)**; кофейни, бары и схожие с ними по формату заведения (свыше 840); общедоступные столовые (около 560);
- Численность, **ресторанов** составила **171**. Из них 12 имеют категорию «люкс»;
- Число **посадочных мест** свыше **175 тыс.**;
- Наблюдалось **замедление темпов роста РТО** предприятий общественного питания, но динамика сохранилась положительной (100,8%).
- **Доля общепита г. Минска** составляет **свыше 48%** в РТО общественного питания Республики Беларусь

Динамика РТО сектора общественного питания Минска



На основе данных NAI Belarus, Главное статистическое управление города Минска

Предложение на рынке общественного питания г. Минска

В I полугодии 2022 года в городе Минске функционировало практически 3,65 тыс. заведений общественного питания. Инфраструктура рынка общепита выглядит следующим образом.

Структура сектора общественного питания Минска



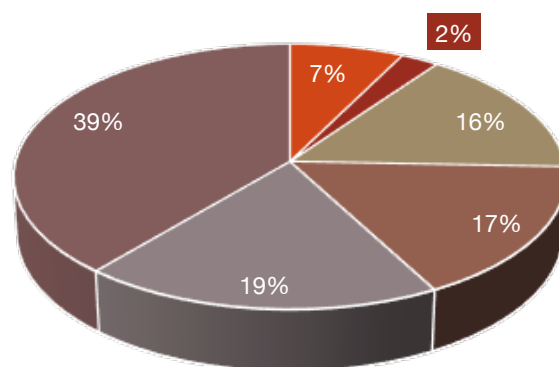
На основе данных NAI Belarus, Главное статистическое управление города Минска, торговый реестр

В последние несколько лет в Минске наиболее массово открывались кафе и кофейни. Под категорию кафе, особенно, мини-кафе, могут попадать не только классические кафе с достаточным количеством посадочных мест, но и компактные популярные точки продажи шаурмы (дёнеры) и иные заведения. Их не выделяют в отдельную категорию общепита, но по числу новых открытий они в лидерах.

Схожая структура открытий была характерна и для I полугодия 2022 года. Лишь несколько выросла доля кофейен. Это может быть как погрешность названия типа заведения при внесении в торговый реестр, так и может соответствовать действительности: в Минске в период с 2017 года начался бурный рост кофейен. Этому способствовало несколько факторов.

Во-первых, относительно низкий барьер входа в плане финансовых затрат по сравнению с другими форматами и типами общепита. Во-вторых, не требуется крупных площадей, что увеличивает варианты выбора помещений и позволяет избегать конкуренции за помещения с более сильными операторами крупных форматов. В-третьих, запрос со стороны общественности. Для тех же миллениалов и «зумеров» «кофе под интернет» и кофе на вынос стали частью их стиля жизни. А следом и старшее поколение оценило прелести этой услуги, которая гораздо более привлекательна, нежели стояние с туркой у плиты. Тем более что это демократичный формат, и его могут себе позволить даже пенсионеры, для которых недоступны рестораны или кафе.

Структура заведений общественного питания, открытых в I полугодии 2022 года в Минске, по типам

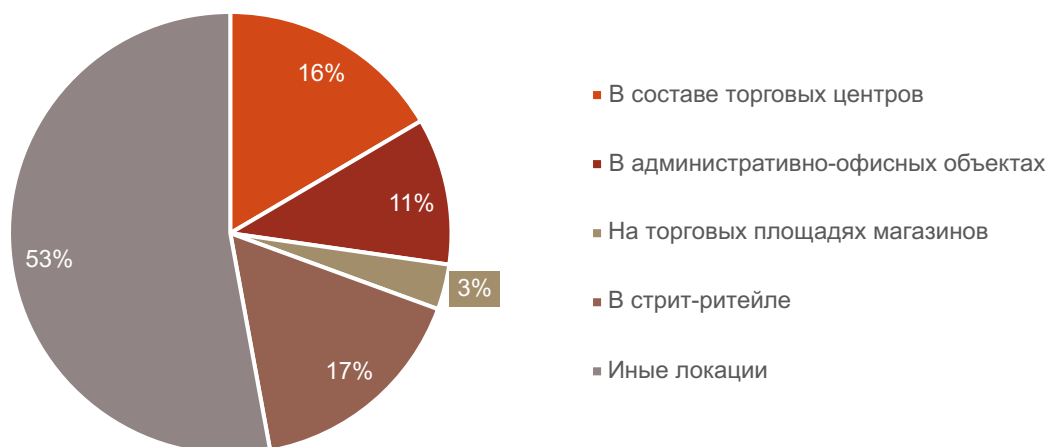


- Ресторан
- Ресторан быстрого обслуживания
- Кафе
- Бар
- Кофейня
- Иные заведения

На основе данных NAI Belarus, торговый реестр

Анализируя локации, в которых в последнее время открываются объекты, стоит отметить, что устойчивую долю занимает такое расположение, как «объект на торговых площадях магазина».

Структура заведений общественного питания, открытых в I полугодии 2022 года в Минске, по месту расположения объектов



На основе данных NAI Belarus, торговый реестр

Уловив волну популярности питания в общественных заведениях, торговые сети начали формировать фуд-зоны внутри торговых залов. Это отчетливо наблюдается последние года три. В зависимости от площади магазинов это могут быть совершенно разные по размеру и уровню предложения объекты: от небольшого салат-бара с кофепоинтом до вполне масштабного фуд-корта с многообразием предложения или даже кафе самообслуживания с посадочными местами.

Объекты питания на площадях новых супермаркетов сетей «Виталюр» и «ПерекрестОК»



На основе данных интернет-страниц объектов и СМИ

Спрос на рынке общественного питания г. Минска

Спрос на услуги заведений

Спрос на услуги заведений общественного питания, безусловно, упал, что подтверждает замедление темпов роста РТО. Это подтверждает не только усредненная статистика рынка в целом: в частных беседах падение посещаемости отмечают в конкретных объектах. На пике нестабильности в марте отмечалось снижение потока на 25-30%. Вызвано это было новой волной релокации, в числе которой оказалось достаточно много платежеспособных постоянных клиентов заведений.

С апреля-мая ситуация несколько стабилизировалась, поскольку упростился въезд в Беларусь граждан РФ на личном автотранспорте, действовавший из-за ковидных ограничений, а позже был разрешен безвиз для граждан Прибалтики, действие которого распространилось на всю территорию страны с возможностью посещения неограниченное количество раз. За счет этих категорий, особенно в периоды длинных выходных, заполняемость заведений общественного питания росла.

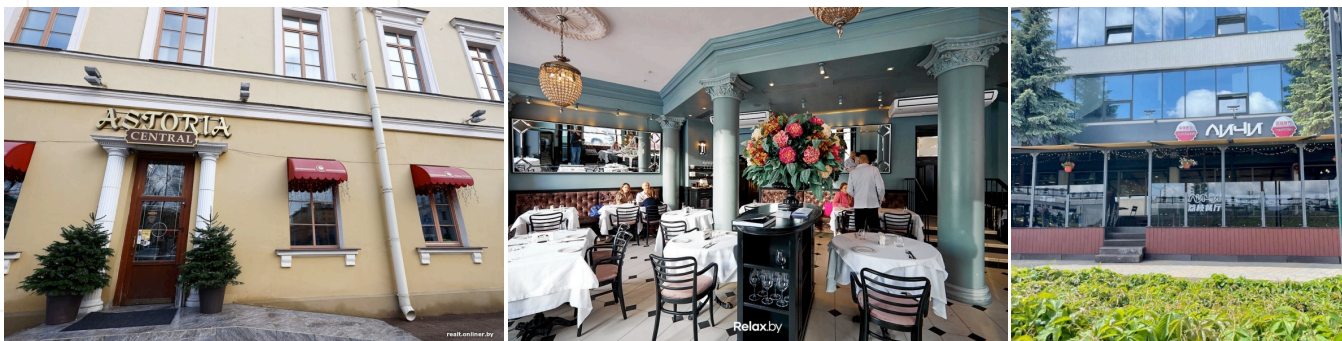
Спрос на площади под размещение объектов

Спрос на площади, пригодные для открытия объектов общественного питания, сохранялся хорошим, даже несмотря на непростую ситуацию в секторе. Так, по данным торгового реестра, было открыто свыше 120 новых объектов. Безусловно, это были не только крупные объекты, в их числе и те же островки на площадях супермаркетов и гипермаркетов.

Иногда это может происходить без смены собственника (арендатора), а по факту изменения формата и концепции самим оператором. Довольно часто заведения открываются на месте своего рода «легендарных», привычных, принимавших гостей многие годы. Так, начали функционировать Astoria Central на месте ресторана «Ренессанс»; бистро Martinique Brasserie на площадях Bistro de luxe; ресторан китайской кухни «Личи» на месте кафе «Гурман» и др.

Также новые открытия – это не всегда «чистый» прирост числа объектов. В большинстве случаев – это новое открытие на площадях закрывшихся объектов.

Новые заведения, открывшиеся в недавнее время на площадях популярных объектов в прошлом



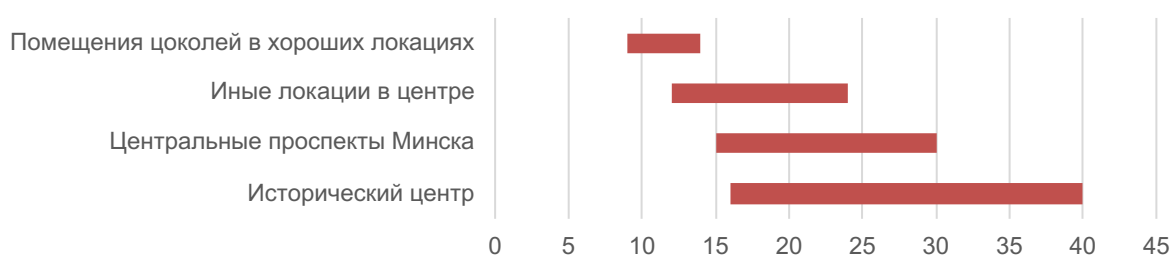
На основе данных интернет-страниц объектов и СМИ

СТАВКИ И ЦЕНЫ

Ставки арендной платы на помещения для сферы питания сохранились довольно стабильными. Во-первых, в первые месяцы 2022 года не было предпосылок для падения: еще с 2021 года снимались ковидные ограничения, народ и компании отпраздновали рождественско-новогодние корпоративы – самое «сытое» время для общепита. И темп роста РТО минского общепита в 2021 году, +16,6%, - все это сформировало хорошие предпосылки для развития сегмента на начало 2022 года. После январской паузы рынок стал входить в обычное русло.

Ставки арендной платы

Диапазон ставок на помещения 50-200 м кв., в евро



На основе данных NAI Belarus

Потом случились известные события конца февраля в соседней стране, которые негативно отразились и на Беларуси. В данном контексте последовала волна оттока потенциальных посетителей заведений по причине релокейта платежеспособной и активной аудитории, а также последовала и курсовая нестабильность, что создало реальную угрозу обвала ставок аренды. Здесь лишь несколько сгладили ситуацию праздники 8 Марта. А с апреля-мая в общепите начался так называемый «большой сезон». Операторы, у кого есть такая возможность, открывают летние террасы, что дает приток новых посетителей. В текущем году и апрель, и май характеризовались сложными погодными условиями, затраты на эксплуатацию и обогрев террас были высокие, а посетители не спешили перемещаться на воздух. Поэтому многие предпочли не их открывать. Компенсировало данный негатив то, что в апреле государственные органы отменили положение об обязательном согласовании дизайн-проекта террас, что хоть немного, но упростило жизнь общепиту.

И второе, что удержало ставки в еврономинале на прежнем уровне – стабилизация курса рубля, что упростило жизнь арендаторам от общепита даже при скромном росте рублевой выручки, товарооборота. Условно, если ресторан продавал салат «Цезарь» по 18 рублей в марте при курсе 3,6, то он так и продолжил продавать его по 18 рублей в мае, но курс евро уже стал чуть больше, чем 2,6 рубля. Поэтому ресторану в мае (по сравнению с мартом) стало гораздо проще продолжать платить те же 18-20 евро аренды, на которые он подписался, к примеру, еще в 2020 году. В этой ситуации уже некоторые собственники чувствуют себя некомфортно из-за снижения рублевой выручки по причине низкого курса, но тенденции на повышение ставок в еврономинале в сегменте не прослеживается: не та ситуация на рынке, требуется компромисс интересов.

Цены продаж

В текущий период совершались сделки купли/продажи с объектами недвижимости для размещения объектов питания. Это тоже своеобразный индикатор, что рынок в этом сегменте «живой». В данный период были зарегистрированы 9 сделок в городской черте и 2 объекта в пригороде, в Минском районе. В том числе были совершены довольно знаковые сделки. Так, были приобретены помещения, на которых расположен ресторанный комплекс «Бруклин». Общая площадь помещений составила свыше 1100 кв. м. Две крупные сделки были зарегистрированы в новых зданиях в Каменной горке. Было приобретено помещение кафе площадью свыше 300 кв. м в небольшом ТРЦ «Эволюция» (2017 года постройки) на ул. Колесникова и помещение-кафе общей площадью порядка 700 кв. м в стилобате жилого дома на ул. Жиновича, 22, 2010 года постройки. По последнему объекту, правда, следует отметить, что он снова выставлен на повторную продажу. Соответственно, новый собственник не из сектора общепита и не намерен оперировать объектом.

Средняя цена сделок с объектами составила около 1230 долл. США за 1 кв. м. В том числе половина из зарегистрированных сделок были заключены в валюте, что свидетельствует об интересе к сегменту со стороны нерезидентов или иностранных граждан.

В отношении сделок купли/продажи, следует отметить, что сектор общественного питания – один из тех, где широко практикуется продажа готового бизнеса. Это могут быть сделки как продажи заведения на собственных, так и на арендных площадях.

Вакантность

Предложение свободных помещений в аренду присутствует. Есть предложения и в некоторых торговых центрах, и в административных зданиях, и на площадях стрит-ритейла. Однако в целом уровень вакантности невысокий – в пределах 3-3,2%. Стоит отметить, что вакантность в пределах 2,5-3% была наиболее характерной для сектора и в прошлые годы, в более стабильные периоды на рынке, соответственно, на текущий момент можно констатировать, что роста как такового не произошло.

Тенденции, выводы

- **Общественное питание – доминирующий арендатор в сегменте стрит-ритейл.** В последние годы он активно осваивает площадки в локациях исторического стрит-ритейла. Его доминирование сохранится и на перспективу;

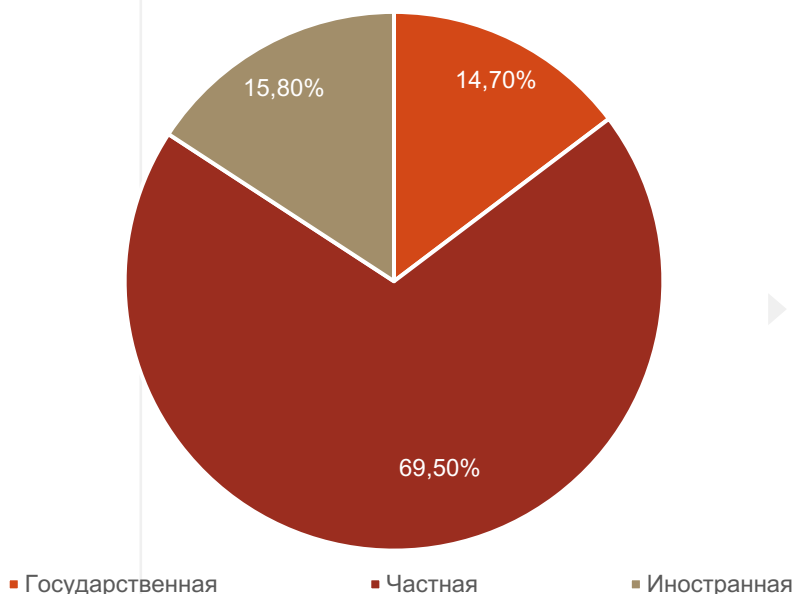
- **Ярко выраженный «восточный вектор».** После периода пика роста популярности суши-баров, на рынке Минска наблюдался уклон на европейскую кухню. Сейчас в тренде открытие объектов восточной кухни: китайской и турецкой, индийской и др. Специфика текущего периода – объекты открываются именно представителями данных этнических групп. Представители стран «восточного вектора» присутствуют и среди покупателей недвижимости под общественное питание в собственность. Собственникам недвижимости, подыскивающим арендаторов, стоит обратить внимание на этих партнеров. Например, китайские объекты открывались в текущем году в самых неожиданных местах: от тихой улочки Дорошевича до самого что ни на есть исторического центра: ул. Городской Вал и пр-т Победителей, 1. Они занимали помещения некогда пафосных заведений, не выдержавших испытаний измененной конъюнктуры. И наоборот, можно найти примеры локаций очень скромных объектов недвижимости.

В целом, доля иностранного бизнеса не доминирующая, но и не маленькая. Если сравнить с другими секторами экономики и направлениями бизнеса в Республике Беларусь, ее можно охарактеризовать, как значительную. Так, иностранный бизнес в общепите Минска занимает около 16% в РТО сектора.

- **Образовался «региональный вектор».**

Приход на столичный рынок наших белорусских региональных операторов, часто с удачными и востребованными в Минске концепциями. К уже привычным «латинобургерам» родом из Молодечно добавился Gastropub DROVA (с барановичскими корнями), коктейль-дискотека-веган-бар «Сон» (с гродненскими корнями. К концу исследуемого периода прекратил существование). Наиболее узнаваемая в Минске региональная сеть - сеть стильных кофеен Paragraph. Эта сеть родом из Бреста. Первый объект в столице открылся еще в 2020 году, а в 2022 - уже четыре кофейни этого бренда, две из которых как раз и начали работать в недавний период.

Структура РТО общественного питания Минска по формам собственности

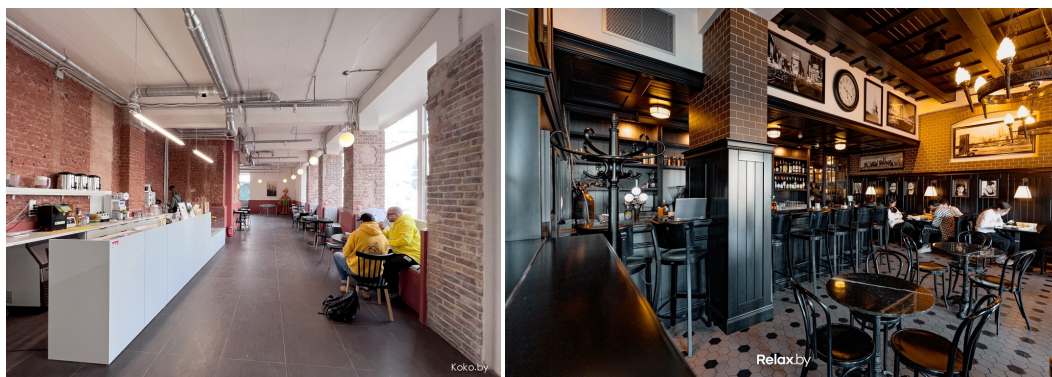


На основе данных NAI Belarus, Главного статистического управления города Минска

РЕКОМЕНДАЦИИ

- **Операторам общепита.** В прямом смысле не «парьтесь» по поводу отделки и оформления. В «жирные» годы наши рестораторы очень щепетильно подходили к авторскому дизайнерскому оформлению. Было негласное соревнование друг перед другом, кто кого превзойдет в оформлении: даже заведение, которое было рассчитано на демократичную публику, зачастую отдавало пафосом и дороговизной. Зарубежные эксперты подмечали: «У вас все дорого-богато, а у нас все стараются сделать унифицировано и бюджетно, не до излишеств теперь». И еще. Если вы арендуете помещение, где уже был общепит и после него осталась отделка – по максимуму используйте ее и не влезайте в новые авторские ремонты и оформления. Те же представители «восточного вектора» поступают именно так.

Новые открывшиеся заведения китайской кухни: примеры минимализма в оформлении и использование по максимуму интерьера от предшественника



На основе данных интернет-страниц объектов и СМИ

- **Входящим в сегмент (новичкам или решившим открыть новое направление из других бизнесов).** Если вы неопытный игрок на этом рынке, занимающий определенный сегмент рынка, начинайте с демократичных форматов. Кофейни, стрит- и фаст-фуд. Если рассматриваете как вариант диверсификации бизнес в более крупном варианте, хорошо начинать с приобретения франшизы – теперь в этом плане возможности широкие. Это потребует некоторых дополнительных затрат, будет сковывать вашу инициативу, если вы творческая личность (корпоративные требования и ограничения), но также будет и больше шансов на успех бизнеса, чем начинать с нуля и с необкатанной идеи и концепции.

- **Никогда не игнорируйте обращение к профессионалам.** Подбирая помещения под свои будущие объекты, не игнорируйте обращение к профессиональным консультантам в этой области, к которым относится NAI Belarus. Мы хорошо знаем «подноготную» многих предлагаемых в аренду объектов и помещений, представляем проходимость мест и потенциальную посещаемость будущего объекта, портрет целевой аудитории в локации и другие моменты, которые в итоге и составляют успех функционирования объекта и бизнеса как такового.

NAI Belarus является белорусским представительством сети консалтинговых компаний NAI Global, входящей в TOP-5 мировых брендов на рынке недвижимости, одного из крупнейших мировых брокеров, который представлен в 47 странах, в 375+ офисах с 6000+ работников.

Под ее управлением находится более 106 млн кв м, а ее годовой оборот составляет \$ 20 млрд. NAI Global является дочерней структурой компании C-III Capital Partners. Это один из крупнейших игроков на американском рынке инвестиций в недвижимость, портфель которого составляет более \$ 150 млрд.



Locations by Country

North America

Canada
Mexico
United States

Latin America & The Caribbean

Argentina
Bahamas
Brazil
Chile
Costa Rica
Jamaica
Panama
Peru
Venezuela

Asia Pacific

Australia
China
India
Indonesia
Japan
South Korea
Malaysia
New Zealand
Philippines
Singapore
Taiwan

Europe, Africa & The Middle East

Austria
Belarus
Belgium
Bulgaria
Czech Republic
Denmark
Finland
France
Germany
Greece
Iceland
Israel
Kazakhstan
Kuwait
Latvia
Norway
Qatar
Republic of Serbia
Romania
Russian Federation
South Africa
Spain
Sweden
Switzerland
Turkey
Ukraine
United Kingdom

Services

Corporate Services

Acquisition / Disposition
Leasing Agency / Landlord
Representation
Tenant Representation
Appraisal & Valuation

Investment Services

Portfolio Review
Market Analysis

Advisory & Consulting Services

Property Management
Acquisition / Disposition
Capital Markets
Build-to-Suit
Project Management
Feasibility Analysis
Lease Administration
Lease Audit
Tax Appeal
Title / Escrow / Survey
Global Supply Chain &
Logistics

Asset Services

Asset Management
Corporate Facilities
Management
Property Management
Build-to-Suit / Construction
Management
Green / LEED™
Consultation

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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



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



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