

# ОТЧЕТ О СОСТОЯНИИ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

**ИТОГИ**

---

**2022**

---

# 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	4
ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	5
СПРОС НА РЫНКЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	6
ВАКАНТНОСТЬ	8
КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ	9
РЕГИОНЫ. КРАТКО	12
ВЫВОДЫ, ТЕНДЕНЦИИ, ПРОГНОЗЫ	13

# ОБЩИЙ ОБЗОР

**Заккрытие магазинов отдельных международных брендов:** незначительное число отказов от работы на нашем рынке крупных международных ритейлеров-арендаторов. Фактически в период начала «массового исхода» с рынка РФ на нашем рынке только две крупные сети, JYSK и H&M, свернули свою деятельность. В конце года объявил о закрытии единственный магазин Timberland. Также было несколько переименований магазинов, но брендовый товар от предшественников в них остался (например, магазины Point, Top Place в ТЦ «Замок»).

**Отрицательная динамика розничного товарооборота:** по итогам 2022 года в г. Минске динамика РТО составила минус 8% (по Республике Беларусь -3,7%), а непродовольственная группа товаров ушла в минус более значительно – на 11,2%.

**Факты масштабных слияний/поглощений:** наиболее громкое событие в начале года – поглощение аптечной сетью «Остров здоровья» сети «Белфарм». «Белфарм» — это своеобразная легенда, первая и старейшая в Беларуси частная фармацевтическая сеть. Ее первая аптека была открыта в 1992 году. В конце года стало известно о переходе в оперирование сети «Санта» магазинов сети «Виталюр». Данную сделку сложно полностью отнести к M&A, поскольку, как заявили стороны, это будет аренда торговых объектов (84 торговых объекта различных форматов) с сохранением юрищ и даже вывесок «Виталюра».

**Состоялось открытие двух новых крупных объектов:** в июне открылся торговый центр Green Time. Общая площадь объекта – 33 тыс. кв.м. В конце декабря состоялось открытие ТРЦ «Минск Сити Молл». Общая площадь данного объекта – 47 тыс. кв. м.;

**Началось заселение арендаторами нового здания рынка «Экспобел»:** в ходе проводимой реконструкции ТРЦ «Экспобел» был введен корпус рынка, куда начали переезжать павильоны (роллеты) с открытой территории.

**Предварительное решение по ТРЦ в МФК «Магнит Минска»:** возможно объект станет крупным торговым центром по реализации товаров белорусской промышленности;

**Один из известных объектов-долгостроев – ТРЦ «Гулливер»** – власти города передали УКС Мингорисполкома с целью завершения проекта: летом стало известно, что вместо общественного комплекса будет построен квартал из нескольких домов. Согласно представленной концепции в квартале предусмотрен только один дом по индивидуальному проекту, остальные – обычные типовые панельные дома. Это очень печальное завершение проекта ТРЦ. Место в границах города, его ресурс и потенциал действительно были достойны реализации качественного и масштабного МФК общегородского уровня.

# ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В 2022 году, после полуторагодичного перерыва, на рынке торговой недвижимости Минска состоялся ввод крупных торговых объектов. До этого последний ввод состоялся только осенью 2020 года (открытие торговой зоны в составе МФК «Центрополь»).

В июне 2022 года на ул. Рудобельской, 3 состоялось открытие ТЦ Green Time. Общая площадь комплекса, включающего пристроенный паркинг, 33 тыс. кв. м. Название улицы Рудобельской практически неизвестно даже минчанам. Улица расположена в квартале, где строится ЖК «Малая родина», между улицами Кабушкина и Шишкина, рядом с 4-ой детской больницей. ТЦ рассчитан в т.ч. на население крупных жилых районов Серебрянка и Чижовка, а для жителей прилегающих кварталов это вообще единственный крупный современный объект, поскольку ближайший функционирующий ТЦ «Момо» отделен от локации крупной промзоной МАЗа. Специфика ТЦ Green Time – наличие эксплуатируемой крыши. Однако запланированная инфраструктура отдыха на крыше еще не была запущена, хотя это та «фишка», которую очень ждут в летнем сезоне местные посетители.

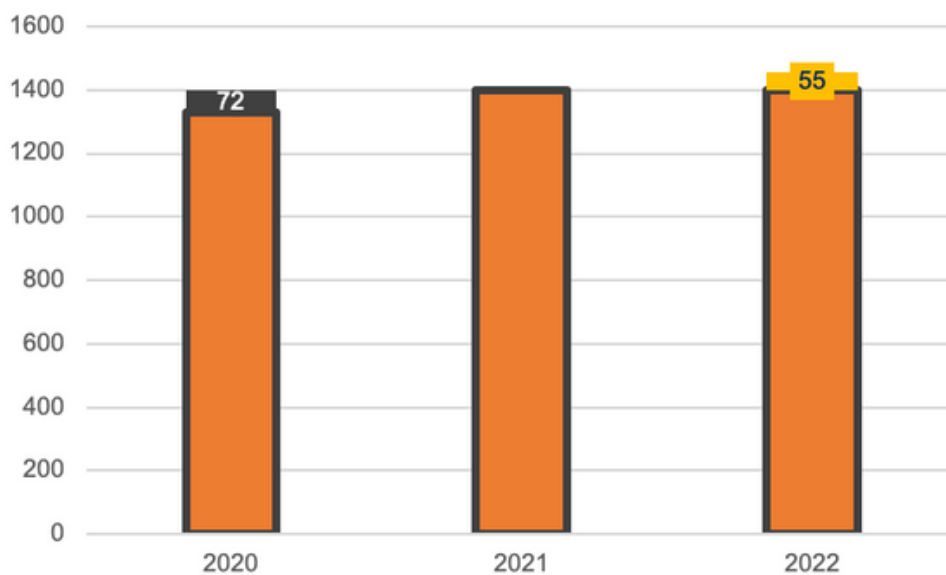
В самом конце 2022 года состоялось открытие второго крупного торгового объекта: ТРЦ Minsk City Mall.

При этом реально начал функционировать только 1-ый этаж комплекса и то только супермаркет. Объект расположен в центре города, рядом с железнодорожным вокзалом. Его общая площадь составляет 47 тыс. кв. м, а арендная площадь после начала функционирования составит порядка 32 тыс. кв. м.

Как было отмечено выше, был введен в эксплуатацию крупный корпус современного крытого рынка на территории комплекса «Экспобел». Однако несмотря на то, что это очень крупный объект торговой недвижимости, площадью практически 34 тыс. кв. м, все же он специфический и ставить его в один ряд с ТЦ/ТРЦ не стоит. В новом корпусе предусмотрено размещение 1350 торговых павильонов (роллетов).

Значительно большее число проектов крупных торговых центров на конец 2022 года находилось в различной стадии реализации. Это два объекта-долгостроя с «непонятной судьбой» («Гулливвер» и «Магнит Минска»); два объекта-долгостроя с высокой степенью строительной готовности (ТРЦ «Мега Парк» и «Галерея Сеница») и несколько строящихся крупных объектов, как, например, «Авиа Молл», МФК «Призма», ТЦ на месте Червенского рынка.

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



Источник: NAI Belarus

## СПРОС НА РЫНКЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Спрос на протяжении всего 2022 года сохранялся умеренным, на рынке не наблюдается высокой конкуренции за право оперировать имеющимися свободными площадями, однако открытия новых объектов розницы или общественного питания происходили во многих торговых центрах.

Что до помещений под размещение продовольственных якорей, то здесь вообще не ощущалось даже намеков на падение спроса: все новые предложения по аренде, все предложения, образовавшиеся в результате ротаций – все они в короткие сроки находили новых арендаторов. И даже в новых объектах, как в случае с ТРЦ «Минск Сити Молл», при фактическом отсутствии других арендаторов продовольственный якорь, супермаркет сети Green, открылся.

Можно отметить, что довольно успешно происходило заполнение площадей открывшегося в середине года ТЦ Green Time, где начали функционировать и новые магазины, и отделения банков. Правда, что касается этого объекта, очень многие помещения магазинов торговой галереи были распроданы в собственность. В результате в ТЦ появилось несколько десятков собственников торговых помещений, владеющих суммарно порядка 4,5 тыс. кв.м. площади торгового центра. Не давая оценки насколько это окажется эффективным в плане управления объектом в перспективе, на текущий момент это позволило ускорить процесс заполнения площадей: собственники, заплатив немалые деньги, были заинтересованы в скорейшем начале работы объектов.

На протяжении года рынок спроса приспособивался и вырабатывал правила работы в условиях влияния санкций. Так, ответом на произошедшее сокращение или риск сокращения арендуемых площадей международными брендами стало расширение так называемых «концептуальных пространств», где представлены в том числе белорусские дизайнеры со своими коллекциями. В частности в ТРЦ «Галилео» было организовано пространство Boulevard Concept Store, где представлены как известные мировые бренды, так и бутики ряда белорусских дизайнеров; в ТРЦ «Галерея Минск» организовано пространство TREND PARK, в котором к концу года было представлено порядка 30 дизайнерских магазинов; в ТРЦ «Дана Молл» открылось пространство WEARE с более, чем 20 белорусскими брендами. Немного позже, осенью, ТРЦ «Галилео» организовал на своих площадях первый и крупнейший на текущий период фуд-молл «Конкорс». Его площадь – 3500 кв. м, на которых размещено более 30 корнеров и более 500 посадочных мест. Позже в данном ТРЦ произошло еще одно крупное открытие года: кинотеатр с уникальными техническими решениями SKYLINE Cinema. Кинопространство занимает более 3 500 кв.м., и на трех ярусах заработает 7 кинозалов.

Активность входа на наш рынок локальных российских сетей оказалась менее ожидаемого. И эксперты, и менеджмент сетей объясняют это тем, что после ухода многих международных брендов активизировалась внутренняя «борьба» за появившиеся вакантные площади в популярных объектах, многие из которых крайне интересны для ритейлеров и ранее были им недоступны

(собственники просто не пускали локальные бренды, когда в объекты шли международные сети). Процесс освоения внутреннего рынка занял весь 2022 год и по некоторым оценкам продолжится еще и в начале 2023-го. Поэтому в прошедшем году российским сетям было в основном не до наших торговых центров. Тем не менее можно отметить, что отдельные открытия были, прежде всего, за счет расширения уже присутствующих в Беларуси сетей. Например, в 2022 году открывались новые торговые объекты сетей Kari, Savage. Не так широко известная белорусскому потребителю сеть ZARINA также открыла несколько новых магазинов собственной сети.

Здесь можно провести параллели с ожиданиями на российском рынке аренды. После масштабного ухода или паузы в деятельности международных сетевых брендов там также ждали, что на рынок оперативно и массово придут локальные сети из Турции, Ирана, Индии, стран ЮВА. Однако этого не случилось.

Для информации: в России также набирают обороты аналоги наших «концептуальных пространств». И масштабы там значительно более крупные. Например, на площадях ТРЦ «Афимолл Сити» в августе был организован универмаг «Телеграф» с магазинами более, чем 70 российских дизайнеров и производителей одежды и обуви. Существуют и сетевые универмаги, представляющие интересы национальных дизайнерских брендов во многих городах и регионах, как, например, универмаг российских дизайнеров SLAVA.

Спрос существовал не только на торговую недвижимость в аренду, но и для приобретения в собственность. Выше уже отмечалось, что были выкуплены в собственность десятки магазинов торговой галереи ТЦ Green Time. Если отбросить небольшие сделки, то среди крупных можно отметить приобретение компанией

«Виталюр» торговых этажей в комплексах многоуровневых паркингов под размещение супермаркетов сети на ул. Скорины (свыше 3,6 тыс. кв. м) и на ул. Макаенка (площадью свыше 4 тыс. кв. м.), а также продажу компанией «Виталюр» супермаркета на ул. Космонавтов полоцкой девелоперской компании «ЦБК-торг».

## ВАКАНТНОСТЬ

Заметного роста вакантности на минском рынке торговой недвижимости не произошло даже в сложном по геополитическим причинам I-ом полугодии 2022 г., поскольку умеренный спрос на торговые площади сохранялся, а отказ от аренды в период марта-апреля не носил массового характера.

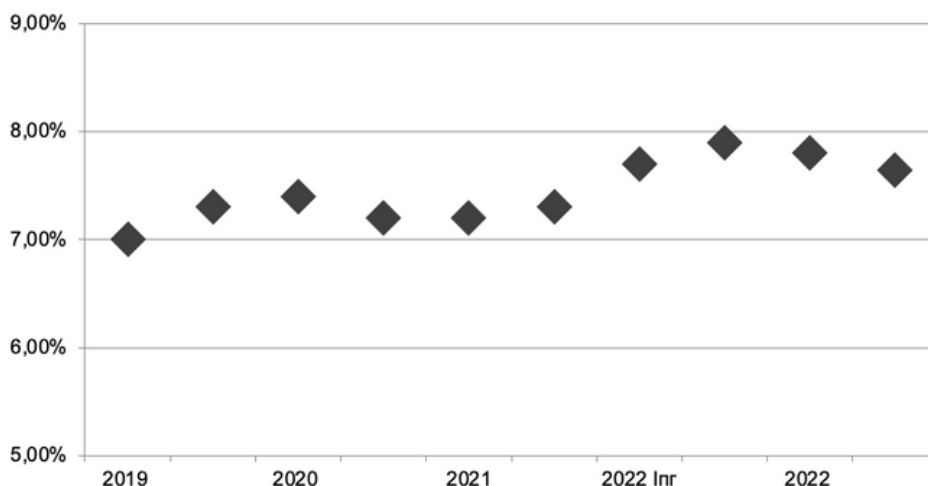
В последующие месяцы 2022 года можно говорить не только о снижении риска роста вакантности, но и о реальном ее сокращении. Прежде всего сократилось число свободных площадей, образованных за небольшой временной период в процессе ротаций. В частности на такого типа площадях открывались упомянутые ранее «концептуальные пространства». Заполнялись также и те площади, с которых все-таки уходили международные бренды. Например, на площадях бывшего супермаркета JYSK в ТЦ «Гиппо» на ул. Горецкого открылся мебельный супермаркет сети «Ами Мебель». Площади после того же JYSK в ТЦ «Горка Дом» оказались менее интересны арендаторам.

В конце лета/осенью временно, с целью распродажи запасов, снова открывались приостановившие с весны работу магазины H&M; были иные открытия в торговых центрах Минска; заполнялись площади нового объекта на рынке торговой недвижимости, ТЦ «Грин Тайм»; значительную часть вакантных площадей в ТРЦ «Даймонд Сити» заняла ледовая арена DiaMond ICE; в ТРЦ Palazzo существенно сократились незанятые площади после открытия кинотеатров («тоооо», «Синемариум»). Все это в целом способствовало снижению уровня текущей вакантности на рынке торговой недвижимости Минска.

Общему уровню снижения вакантности способствовало и то, что новые магазины белорусских производителей открывались на площадях в ТЦ «Столица», ранее имевшем довольно значительную вакантность.



### Доля вакантных помещений в сегменте торговой недвижимости



Источник: NAI Belarus

Так, если по состоянию на I-ое полугодие в этом ТЦ представительство белорусских брендов занимало более 55% площадей, то уже осенью доля национальных арендаторов составила более 75%. Рост числа арендаторов параллельно существенно сократил имевшуюся вакантность помещений, их действительно осталось немного. Из действующих объектов на данный момент

довольно высокая вакантность сохраняется в МФК «Центрополь», в котором имеется довольно просторная торговая зона. Также, как уже было отмечено, в ТРЦ «Минск Сити Молл» пока работает только продовольственный якорь. Но поскольку объект открылся фактически за неделю до конца года, учитывать его влияние на общую рыночную вакантность пока не логично.

## КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Анализируя рынок аренды в торговом сегменте в 2022 году, следует выделять ситуацию на начало года и в последующие периоды, включая переход на ставки в рублях.

В период января-февраля ставки арендной платы держались на уровне характерном для конца 2021 года. С первых чисел марта 2022 года ставки в пересчете на евро стали пересматриваться и снижаться.

Запросы на пересмотр ставок возникли со стороны арендаторов в период существенного снижения курса рубля к евро. Поэтому арендаторы обратились с просьбами или о снижении ставки в евро, или фиксации курса рубля на определенном уровне (например, из расчета 3-3,2 рубля за 1 евро) на период до определения и стабилизации ситуации на рынке.

Уже с апреля пошла обратная тенденция: существенное укрепление рубля к евро, и ставки, номинированные в евро, начали возвращаться на докризисные позиции. Собственники недвижимости оказались в несколько худшей ситуации, поскольку издержки, связанные с функционированием объектов, оплачиваются в рублях, а рублевая выручка от аренды из-за укрепившегося рубля сократилась. Также у собственников упали доходы и в случае привязки к проценту от оборота, поскольку РТО начал снижаться. По некоторым товарным группам существенно.

Но в целом ситуация на рынке аренды к середине года вышла на некое «плато». От подешевевшего евро пострадала выручка собственников объектов торговой недвижимости, но и поднимать ставку в еврономинале они тоже не могли, поскольку выручка арендаторов-ритейлеров тоже не росла.

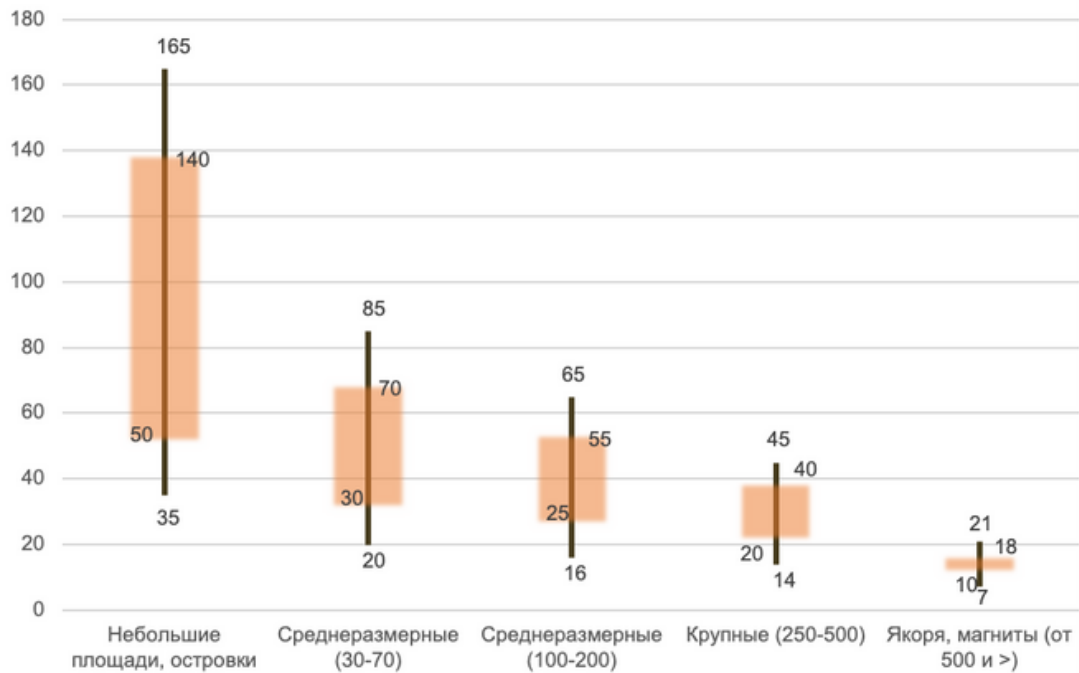
В период конца лета – начала осени сектор торговой недвижимости, как и другие сегменты коммерческой недвижимости, был озадачен отвязкой ставок от традиционного еврономинала и переходом на рублевые ставки. Собственники и девелоперы торговых объектов и проектов, а также арендаторы были в числе наиболее активных участников, кто выносил на рассмотрение различные варианты оптимального и безболезненного перехода от традиционного еврономинала на рублевые ставки арендной платы.

Между тем именно торговому сегменту было проще переходить на рублевые ставки, поскольку в секторе уже не первый год широко практикуется применение привязки арендной платы к проценту от товарооборота или гибридная ставка, когда есть небольшой зафиксированный уровень плюс процент от выручки.

В целом если ориентироваться на уровень ставок в переводе на фиксированную ставку, размер устанавливался исходя от действовавшего еврономинала на момент перехода в пересчете ориентировочно  $\approx 2,6$  рубля за Евро.

Были отдельные случаи установки нехарактерного для рынка курсового перехода, когда, например, собственники площадей проинформировали арендаторов, что ставка отныне – экс-еврономинал умноженный на 4. И хотите принимайте, хотите освобождайте помещения. Но это относилось только к отдельным объектам на рынке, имеющим лист ожидания, и в отношении небольших помещений в прикассовой зоне популярных гипермаркетов. Основная масса арендодателей просто не могла позволить такого ценового диктата в нынешней ситуации.

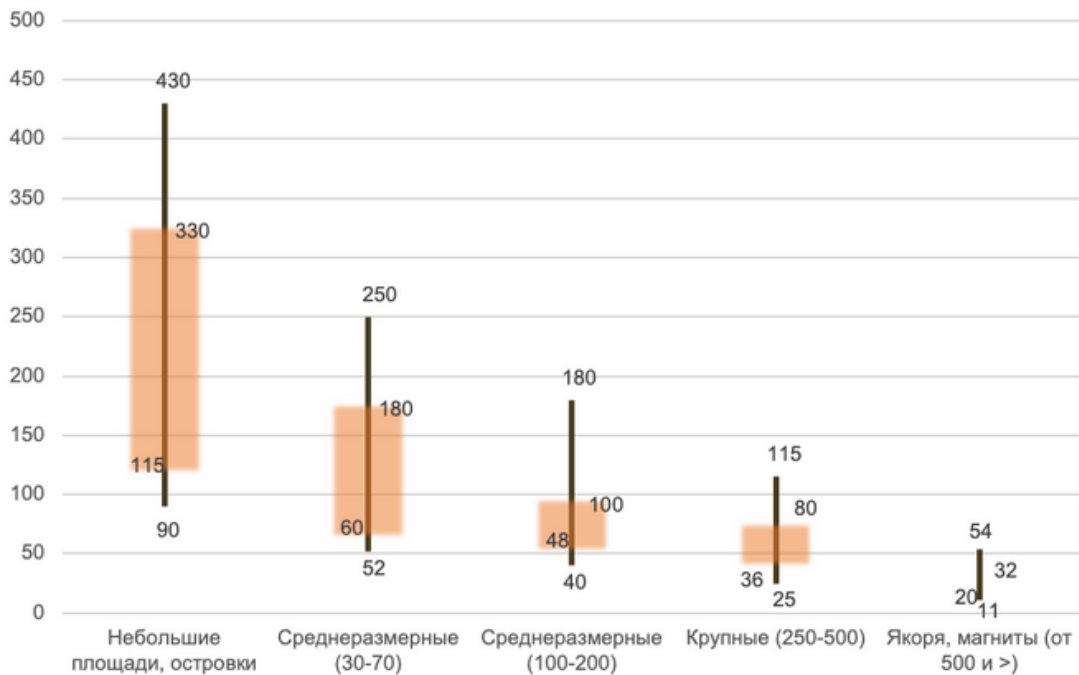
Диапазоны ставок аренды на различные типоразмеры торговых помещений в период действия еврономинала, Евро за 1 кв.м. в месяц  
(минимальные, максимальные и наиболее характерные диапазоны)



Источник: NAI Belarus

Ставки указаны без учета НДС и эксплуатационных расходов

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 учета НДС и эксплуатационных расходов

# РЕГИОНЫ. КРАТКО

Анализируя рынок в уходящем году, нельзя забыть регионы. Здесь произошло немало ярких событий.

## Редевелопмент

В период 2022 года на рынках региональных городов Беларуси был реализован ряд интересных проектов регенерации промышленной недвижимости под объекты торгового (торгово-развлекательного) назначения:

- В г. Сморгонь - ТРЦ ZOSS. Построен в результате реконструкции корпуса Завода оптического станкостроения (ЗОСС). ТРЦ имеет 6 этажей, общая площадь 12 тыс. кв. м;
- В г. Лида - ТРЦ Lida Park. ТРЦ построен в результате реконструкции недостроенного корпуса завода «Изотрон». В ТРЦ 4 этажа и более 28 тыс. общей площади. GLA – 19,6 тыс. кв.м. Кроме того рядом с данным корпусом был введен корпус строительного гипермаркета площадью 9,3 тыс. кв. м и мебельный центр Lida mebel HOLL площадью 3,2 тыс. кв. м.

## Новые открытия

ТРЦ «N3 PLAZA» (Солигорск). Техническое открытие состоялось накануне Нового года (28 декабря), заполнение и последующие открытия состоятся на протяжении 2023 года. Сейчас в объекте функционирует продовольственный якорь, ресторан национальной кухни «Васильки» и «Пицца Темпо», а также ряд объектов галереи. ТРЦ имеет 3 этажа, общая площадь – 17,2 тыс. кв.м., GLA – 13,8 тыс. кв.м.

Торговый центр «Гринвич» (Могилев). Небольшой компактный торговый центр. Открыт также в конце года, в декабре. Якорь – гипермаркет Green площадью 4 тыс. кв. м. Объект одноэтажный. Общая площадь – 7,6 тыс. кв. м.

## Сделки

Для региональных городов в прошедшем 2022 году был характерен ряд сделок купли/продажи торговых объектов.

Самая крупная сделка состоялась в Могилеве. Это покупка компанией «Табак-Инвест» части комплекса ТРЦ «Е-Сити» (ул. Гагарина, 79), принадлежащей ООО «Евроторг». Площадь приобретенного корпуса составила 19101 кв.м.

# ВЫВОДЫ, ТЕНДЕНЦИИ, ПРОГНОЗЫ

Сложно ожидать оживление на рынке ритейла и торговой недвижимости, пока не будет наблюдаться потребительской активности населения. В ушедшем 2022 году складывалась неблагоприятная конъюнктура: было неактивным потребительское кредитование, что снизило фактический спрос на дорогостоящие товары длительного пользования; реальная зарплата, как и реальные располагаемые денежные доходы, имела тенденцию к сокращению (за январь–ноябрь -3,7%).

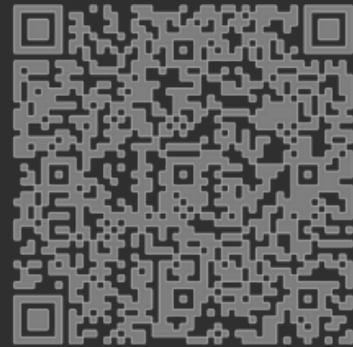
Однако уже с конца 2022 года ситуация стала улучшаться. Отмечен рост реальной заработной платы.

Банки активизировали потребительское кредитование, пусть незначительно, но начали снижаться ставки по потребительским кредитам. В результате в последние месяцы 2022 года начал отмечаться пока осторожный, но все же рост задолженности населения по потребительским кредитам. Есть вероятность, что в начале 2023 года Национальный банк пойдет на снижение ставки рефинансирования, а следом банки пойдут на дальнейшее снижение процентных ставок, что оживит потребительское кредитование и активизирует спрос на дорогостоящий сегмент непродовольственных товаров.

## Тенденции кратко:

- Падение розничного товарооборота замедлится, есть предпосылки к тому, чтобы со II-го квартала 2023 года динамика вернулась к положительной;
- На этом фоне прекратится снижение выручки ритейлеров;
- Стабилизируется рынок аренды в целом. Рынок полностью приспособится к работе в условиях отвязки от еврономинала;
- Вакантность стабилизируется, закрытий образца 2022 года не будет, но и активность игроков рынка в плане новой аренды не будет высокой. Наиболее вероятен сценарий с эпизодическими открытиями новых розничных объектов;
- Ротационные явления сохранятся, но процесс ротации будет неактивным;
- Собственники и дальше продолжат поиск новых идей уровня «концептуальных пространств», «центров национальных товаров», как это было в прошедший период.

## 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



Ян Хруцкий, Натюрморт, 1840 г.