ЮНИТЕР™

Торговая недвижимость

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МИНСКА

59 действующих торговых объекта

В Минске на начало 2016 года действует 59 объектов. Они занимают 73% от всех торговых площадей Минска. На долю торговых центров галерейного типа и универмагов приходится 27% площадей.

Общая площадь торговых объектов в Минске 627 тыс. кв. м

Динамика ввода торговых объектов отражает положительную тенденцию: за период с 2010 по 2015 год средний темп прироста объема предложения составил 23,1%. Объем предложения вырос практически в 3 раза с 222 тыс. кв. м в 2010 году до 627 тыс. кв. м в 2015 году.

ТРЦ формируют 47 % торговых площадей

Структура рынка показывает на доминирование торгово-развлекательных комплексов – 47% соответственно в общем объеме предложения на рынке современных торговых площадей. Следующими идут Гипермаркеты и ТЦ – 15,4% и 18,2% соответственно.

Обеспеченность торговыми площадями – 520 кв.м. ***на 1000 чел.***

В Минске на 1000 жителей приходится 520 тыс. кв.м торговых площадей – т.о. обеспеченность торговыми площадями соответствует многим крупным городам в регионе (Москва, Варшава, Санкт-Петербург), однако качество данных площадей значительно отстает от европейских.

В 2015 году введено 3 новых знаковых торговых объекта

За 2015 год было введено 3 знаковых объекта современного формата – ТЦ MOMO, ТЦ Outleto (имеет новый не только для Минска, но и Беларуси в целом формат дисконт-центра или магазина сниженных цен), ТЦ Титан 2. Все ожидаемые еще в 2015 году крупные торговые центры (Dana Mall, GreenCity, Galleria Minsk, Глобус Парк) будут введены в эксплуатацию в 2016 году

Вакантность торговых площадей достигла 10%

Вакантность в торговых центрах Минска по итогам прошлого года достигла рекордного максимума за последние 7 лет – около 10%. Это было вызвано значительным превышением предложения над спросом, а также значительным уровнем арендных ставок по сравнению с европейскими.

Ставка аренды на торговые помещения снизилась на 20-30% в EUR

Ставки на торговые помещения за прошлый год упали в евро на 20-30%. Например, на наиболее популярные среди значительного числа арендаторов торговые площади в 50-100 кв. метров стоимость аренды на конец прошлого года колебалась в пределах EUR 15-37 за кв. метр.

2945-2500 долл. США – цена покупки кв. м торговой недвижимости

Цена на рынке долевого строительства торговых центров в течение последнего года снижалась. Так, стоимость 1 кв.м. в собственность снизилась с 2945 до 2500 долл. за кв. м.

На начало 2016 года в Минске строится 20 новых объектов

К 2018 году запланированы к вводу более 500 тыс. кв. м торговых площадей в городе Минске, что значительно увеличит объем предложения. Следует отметить высокую вероятность реализации в срок многих из заявленных проектов.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МИНСКА

Методология

КЛЮЧЕВЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Государственное торговое предприятие — торговый объект, созданный более 20 лет назад с полностью или частично «прилавочной» торговлей и устаревшим торговым оборудованием и устаревшей технологией продаж.

Торговый объект галерейного типа — крупный торговый центр со свободной планировкой внутри для размещения торговых точек непродовольственных товаров индивидуальными предпринимателями и мелкими частными компаниями.

Брендовый магазин — современный, концептуальный торговый объект, обычно размещенный на первом этаже любого типа здания на основных торговых улицах или же в специальной торговой зоне крупных и современных торговых центрах.

Якорный арендатор — основной арендатор торгового объекта, занимающий более 30% торговых площадей или занимающий наибольший объем торговых площадей по сравнению с другими арендаторами.

Торговый центр — крупный торговый объект, построенный в соответствии с современными требованиями и включающий как крупных арендаторов (занимающих более 75%), так и группу арендаторов. А также совмещающий несколько смежных форматов (гипермаркет и супермаркет непродовольственного характера, гипермаркет и Shopping Mall).

Гипермаркет — крупный торговый объект с единым торговым залом, размещающий продовольственные и непродовольственные товары в соотношении 60/40 соответственно. В составе может быть «закассовая» или «бутиковая» зона.

Торгово-развлекательный комплекс (центр) — крупный торговый объект, включающий кроме крупного якорного арендатора (гипермаркет, супермаркет), торговую зону с магазинами непродовольственного характера, а также развитую сервисную и развлекательную инфраструктуру (боулинг, кинозал, салон красоты, фудкорт и прочее).

Shoping Mall – крупный торговый объект, включающий в свой состав крупные непродовольственные магазины различной направленности (мебель, одежда, обувь и прочее), а также развитую инфраструктуру услуг и развлечений. В отличие от Торгово-развлекательного комплекса в Shopping Mall трудно определить якорного арендатора.

DIY (Строительный гипермаркет) — специализированный торговый объект значительной площади (более 10 000 м^2).

NFA – площадь торгового объекта, предназначенная в аренду (без учета развлекательной части в ТРЦ и МФК).

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МИНСКА

Предложение

РЕТРОСПЕКТИВНЫЙ АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Рынок крупноформатной торговой недвижимости развивался в несколько этапов: а) крупные государственные торговые предприятия; б) торговые центры галерейного типа; в) торговые объекты современного крупного формата. Все эти типы объектов сегодня участвуют в конкурентной борьбе.

Общая площадь сегмента крупных государственных торговых предприятий составляет около 98 000 кв. м. Представителями сегмента являются ГУМ, ЦУМ, «На Немиге», «Беларусь», «Кирмаш».

Общая площадь сегмента торговых центров галерейного типа составляет около 140 000 кв. м.

Представителями сегмента являются «Европа», «Некрасовский», «Подземный Город», «Импульс», «Паркинг», «Зеркало», «Раковский Кирмаш», «Атлантик» и др.

Общая площадь сегмента торговых объектов современного формата составляет 626 800 кв. м. Представителями сегмента являются Замок, Арена –сити, Е-сити, Столица, Expobel, Prostore, Корона, Гиппо, Титан, Глобо, Град, Ома, Материк, Евроопт и др.

АКТУАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ

Современная торговая недвижимость представлена следующими крупными форматами: торговый центр, торгово-развлекательный центр (комплекс), гипермаркет, Shopping Mall, DIY (Строительный гипермаркет).

Среди наиболее крупных девелоперов можно выделить следующих: СЗАО «Альтерсолюшнс», ИП «Табак Инвест», СООО «Арвитфуд», ИООО «БНК Инжиниринг», ИООО «Зомекс Инвестмент», ООО «Евроторг» и др.

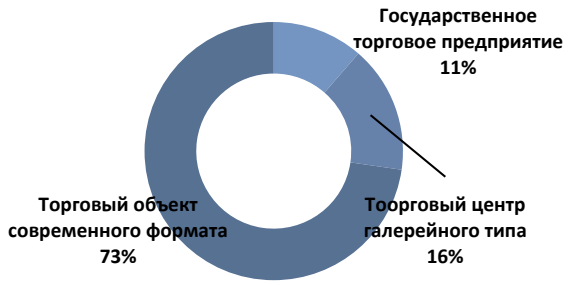
Структура рынка показывает на доминирование таких форматов как торгово-развлекательный комплекс– 47% соответственно в общем объеме предложения на рынке современных торговых площадей. Это объясняется размерами объектов этого формата (обычно такие объекты имеют большую площадь).

Динамика ввода торговых объектов отражает положительную тенденцию: за период 2010 - 2015 года прирост объема предложения составил 283% (показатель CAGR=23,1%). Объем предложения вырос с 222 тыс. кв. м в 2010 году до 627 тыс. кв. м в 2015 году.

По сравнению с 2014 годом объем предложения вырос на 66 тыс. кв. м. или на 12%. При этом в Минске на 1000 жителей приходится 520 тыс. кв.м торговых площадей – т.о. обеспеченность торговыми площадями соответствует многим крупным городам в регионе (Москва, Варшава, Санкт-Петербург), однако качество данных площадей значительно отстает от европейских.

За 2015 год было введено 3 знаковых объекта современного формата – ТЦ МОМО, ТЦ Outleto (имеет новый не только для Минска, но и Беларуси в целом формат дисконт-центра или магазина сниженных цен), ТЦ Титан 2. Все ожидаемые еще в 2015 году крупные торговые центры (Dana Mall, GreenCity, Galleria Minsk, Глобус Парк) будут введены в эксплуатацию в 2016 году.

Структура рынка торговой недвижимости, Минск 2015

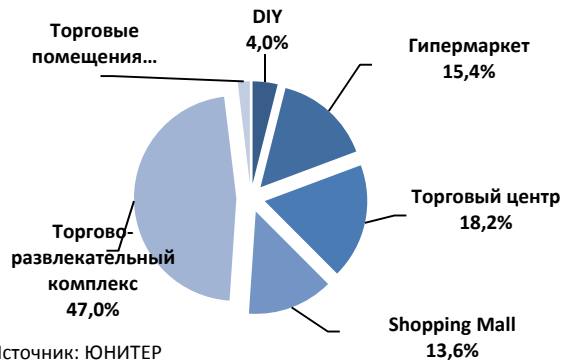


Источник: ЮНИТЕР

Динамика ввода торговых объектов крупного формата, Минск

Источник: ЮНИТЕР

Структура рынка торговой недвижимости современного формата, Минск 2015



Источник: ЮНИТЕР

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МИНСКА

Предложение

В Минске на начало 2016 года действует 59 объектов торговли современного формата. Крупнейшим из них является ТРЦ «Е-сити», построенный в 2014 году. Его общая площадь составляет более 90 000 кв. м., площадь, предназначенная для аренды – 53 000 кв.м.

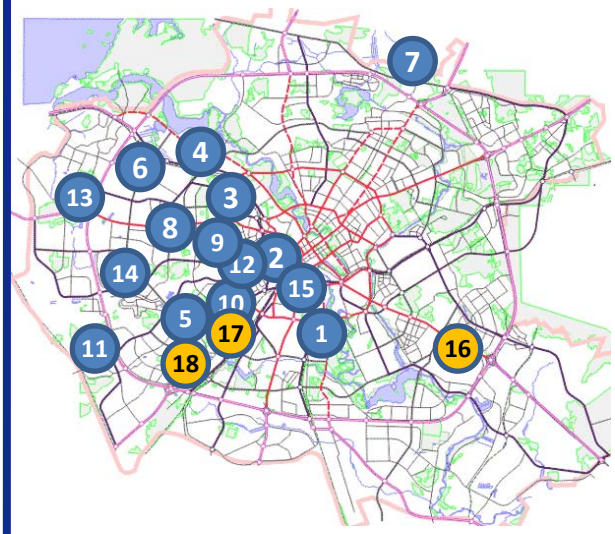
В 2015 году было введено 3 новых знаковых объекта современного формата: ТЦ «Момо» (общ. площадь 30 600 кв.м.), ТЦ «Outleto» (общ. 15 000 кв.м.), ТЦ Титан 2 (14 500 кв.м.)

Характеристика наиболее крупных объектов торговой недвижимости современного крупного формата в Минске

Название объекта	Застройщик	Дата ввода	Площадь NFA, кв. м
Е-Сити	Евроторг	2014	53000
Столица	Главное управление потребительского рынка Мингорисполкома	2006	45000
Замок	Табак - инвест	2012	38000
МОМО	ИП Белвиллесден	2015	30600
Арена-Сити	Альтерсолюшенс	2013	30000
Магнит	Сигмаполюс	2014	27000
Град	ЧУП Торговый Центр Ждановичи	2007	20000
Экспобел	Баниар	2007	20000
Скала	Рапа	2013	19000
Тивали	Фестивальный центр	2014	17000
Глобо	Белтяжмаш	2008	16000
OUTLETO	БелГАЗавтосервис	2015	15000
Титан 2	Сигмаполюс	2015	14500
Автомолл Кольцо	Торговый дом Кольцо	2010	14000
Корона	Табак - инвест	2006	13000
Простор	Альтерсолюшнс	2014	13000
Гиппо	Белвиленсден	2011	11000
Galileo	БНК холдинг	2013	10200

Источник: ЮНИТЕР

Месторасположение основных торговых объектов современного формата



1 – Е-сити
2 – Столица
3 – Замок
4 – Арена-Сити
5 – Магнит
6 – Град
7 – Экспобел
8 – Скала
9 – Тивали
10 – Глобо
11 – Автомолл Кольцо
12 – Корона
13 – Простор
14 – Гиппо
15 – Galileo
16 – МОМО
17 – OUTLETO
18 – Титан 2

Введены до 2015 года

Введены в 2015 году

Источник: ЮНИТЕР

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МИНСКА

Спрос

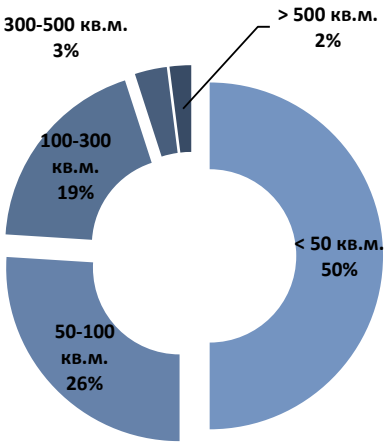
Развитие рынка тесно связано со следующими факторами спроса:

- Субъекты хозяйствования – арендаторы офисов из-за ухудшения финансового положения оптимизировали свои затраты, в том числе на аренду офисных площадей и скорректировали инвестиционные планы по расширению бизнеса. Торговые операторы в кризис столкнулись с падением выручки и снижением ее темпов роста из-за падения реальных доходов населения и платежеспособного спроса. По данным официальной статистики, розничный товарооборот по итогам прошлого года вырос всего на 0,2% до BYR 347,3 трлн. Как итог, спрос на торговые и офисные помещения в 2015 году заметно упал при одновременном росте предложения.
- Изменение структуры торговли: происходит снижение доли неорганизованного формата торговли (с 2005 года идет процесс поступательного изменения покупательского поведения и рост привлекательности современных форматов торговли).
- Развитие местного сетевого ритейла и приход иностранных игроков рынка сетевой торговли (продовольственный и непродовольственный сегменты), а также повышение привлекательности рынка современной торговой недвижимости для международных «марочных сетей».
- Средняя насыщенность рынка современной крупноформатной торговой недвижимости (среди городов стран Центральной и Восточной Европы Минск занимает одно из последних мест).

Спрос на площади в современных торговых объектах сформирован следующими группами арендаторов: ИП и мелкие частные компании, фирменная торговля (предприятия пищевой и легкой промышленности Беларуси), игроки сетевого ритейла непродовольственного сегмента (электроника, бытовая техника, одежда, обувь, ювелирные украшения, фармацевтика), игроки сетевого ритейла продовольственного сегмента, международные марочные ритейлеры, сфера обслуживания и дополнительных услуг (ремонт часов, изготовление ключей, прачечная и химчистка, ремонт обуви и др.), оздоровительные и подобные услуги (салон красоты, солярий, маникюрный салон, оздоровительный центр), общественное питание - кафе, бар, пиццерия, ресторан, суши-бар, развлекательные объекты - мультиплекс, боулинг, бильярд, детский парк, иные объекты – казино, ночной клуб.

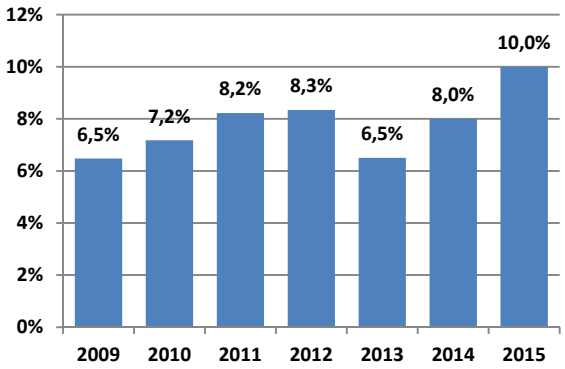
Основной группой арендаторов выступают представители международного марочного ритейла, открывающие «бутики», магазины и торговые площадки знаменитых и узнаваемых марок одежды, обуви, аксессуаров и прочих товаров непродовольственной группы.

Структура спроса на торговые помещения в аренду, Минск 2015



Источник: Юнитер

Вакантность торговых площадей, %



Источник: Юнитер

Вместе с тем, крупные торговые объекты располагают объектами «неторгового» назначения - развлекательная часть торгового комплекса. К этому сегменту относятся несколько групп назначения: питание, отдых и досуг, красота.

К первой группе относятся кафе, рестораны, бары и иные объекты общественного питания.

Ко второй группе – развлекательные детские комплексы, боулинг, спортивные мини-комплексы и прочее.

К последней группе – салоны красоты, парикмахерские, нейл-бары, салоны загара и прочее.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МИНСКА

Цены

Рост количества офисных и торговых площадей на фоне сокращающегося спроса увеличил в прошлом году конкуренцию на рынке, а девальвация рубля ухудшила ситуацию. Арендаторы оказались не в состоянии платить прежнюю цену за аренду.

Чтобы обеспечить приток новых клиентов и не допустить массового оттока действующих арендаторов, девелоперы были вынуждены пересмотреть свою ценовую политику и снизить ставки. Причем, в отдельных случаях из-за панических настроений арендодатели умышленно демпинговали. В некоторых бизнес-центрах ставки аренды офисных помещений оказывались на 30-50% ниже рыночных.

Ставки на торговые помещения за прошлый год упали в евро на 20-30%. Например, на наиболее популярные среди значительного числа арендаторов торговые площади в 50-100 кв. метров стоимость аренды на конец прошлого года колебалась в пределах EUR 15-37 за кв. метр.

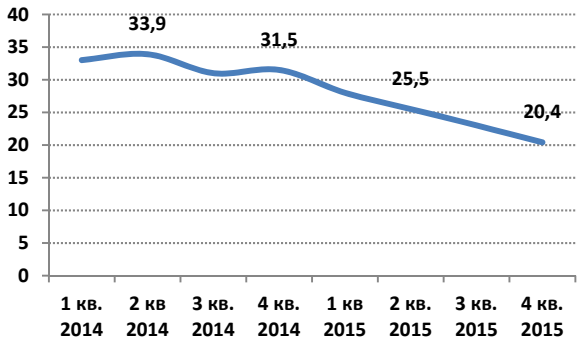
В складывающихся экономических условиях оптимальным выходом для арендаторов и арендодателей в текущем году может стать расширение практики, начавшейся в 2015 году в ритейле: привязка аренды к проценту от оборота.

Что касается вторичного рынка, то ценовая ситуация имеет схожую картину: на протяжении всего 2015 года происходило выравнивание цены долевого строительства и вторичного рынка (цены практически находились в одном тренде), а в начале и конце 2015 года цены на долевое строительство были ниже цен на вторичном рынке. Собственники помещений в течение года неоднократно пытались искусственно поднять цены на предлагаемые к продаже торговые помещения, но в конечном итоге, рынок корректировал цены до приемлемого для покупателя уровня.

Цена на рынке долевого строительства торговых центров в течение последнего года снижалась. Так, стоимость 1 кв.м. в собственность снизилась с 2945 до 2500 долл. за кв. м.

Вакантность в торговых центрах Минска по итогам прошлого года достигла рекордного максимума за последние 7 лет – около 10%. Это было обусловлено процессом ликвидации субъектов хозяйствования, сокращением штатов, переездом на офисы меньшей площади. По прогнозам, в 2016 г. уровень вакантности торговых площадей продолжит возрастать.

Средняя арендная ставка в торговых объектах Минска, €/ кв. м



Источник: Твоя Столица, realt.by

Изменение стоимости за 1 кв. м на рынке торговой недвижимости Минска, долл. за кв.м.

Источник: Твоя Столица

Источник: Твоя Столица

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МИНСКА

Прогноз

В сегменте торговой недвижимости в текущем году к вводу в эксплуатацию заявлена рекордная площадь объектов – 415 тыс. кв. метров. Все ожидаемые еще в 2015 году крупные торговые центры (Dana Mall, GreenCity, Galleria Minsk, Глобус Парк) будут введены в эксплуатацию в текущем году. Учитывая текущие тенденции в ритейле, у новых торговых центров могут возникнуть проблемы с заполняемостью площадей. В этой связи смещение по экономическим причинам сроков реализации ряда проектов в сфере коммерческой недвижимости – это, скорее, плюс для рынка, нежели минус, учитывая негативное влияние на рынок фактора превышения предложения над спросом.

Структура рынка перспективного предложения отражает доминирование крупных форматов торговли: многофункционального комплекса и торгово-развлекательного комплекса – 23,5% и 49,5% соответственно.

С увеличением предложения современных торговых объектов изменится и ценовая ситуация, а так же произойдет перераспределение привлекательности торговых объектов.

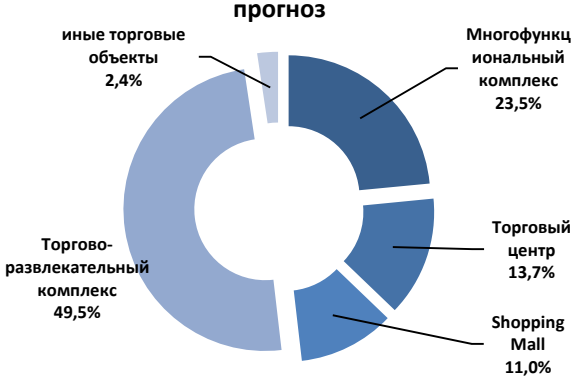
Характеристика строящихся торговых объектов современного формата в Минске

	Застройщик	Название объекта	Класс/формат	Год ввода	Площадь GLA, кв. м.
1	Dana Holding	МАЯК Минска (Amadeus, Променад)	ТРЦ	2016	80000
9	Galleria Concept Blr Limited	Galleria	ТРЦ (МФК)	2016	50000
4	СООО Евростепгруп	Green city	ТРЦ (МФК)	2016	40000
3	Белпарс	Магнит Минска	ТРЦ(МФК)	2018	35000
6	Кольцо	СтройМОЛЛ "Кольцо"	ТЦ	2016	35000
7	ТЦ в Каменной горке	Каменная горка	МФК	2020	31000
2	ЗАО «БСБ Банк»	Сеница	ТРЦ	2017	25000
11	Арэса-Сервис	Гулливер	ТРЦ	2017	25000
13	Сити Инвест Групп	Евро Сити	МФК	2017	25000
10		Гранд Каньон	ТРЦ	2017	20000
16	СООО Баниар	Караван	ТЦ	2016	20000
17	ООО Фестивальный центр	Тивали	ТРЦ	2016	18000
12	БелГАЗавтосервис	LETO	ТЦ	2016	17000
5	БелМартПлаза	Palazzo	ТРЦ	2017	15000
18	Группа компаний Тапас	Олимпик-Парк	ТРЦ	2018	15000
8	ИООО Интерстройпорталплюс	Глобус-парк	ТЦ	2016	10000
14	«БелРосКомпани»	Каменная горка	ТЦ	2016	10000
19	ООО БелРостИнвестстрой	Fabrique	ТЦ	2016	10000
20	СООО СЛАВИЧИ	Меркюр	Street retail	2016	10000
15	Евроторг	Евро сити	ТРЦ	2016	7000

Прогноз предложения современной торговой недвижимости, Минск 2015-2020

Источник: ЮНИТЕР

Структура рынка торговой недвижимости современного формата 2015-2018 году, Минск, прогноз



Источник: ЮНИТЕР

Источник: ЮНИТЕР

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МИНСКА

Прогноз

ВЕРОЯТНОСТЬ ЗАВЕРШЕНИЯ ОСНОВНЫХ ПРОЕКТОВ НА РЫНКЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В 2015 году начали и продолжают строится 20 проектов торговой недвижимости, но каждый из них находится на разной стадии реализации. В таблице ниже представлена вероятность завершения крупнейших проектов в заявленный срок.

Наименование	Торговая арендная площадь, м²	Вероятность реализации проекта в срок
МАЯК Минска	80000	высокая
Сеница	65000	высокая
Магнит Минска	46 500	средняя
Green city	40000	Высокая
Palazzo	36 000	Высокая
СтройМОЛЛ "Кольцо"	35000	Средняя
Каменная горка	31000	Средняя
Глобус-парк	30000	Средняя
Galleria	28000	Высокая
Гулливер	25000	Средняя
LETO	17000	Средняя
Евро Сити	15000	Высокая
Каменная горка	10000	Высокая
Decorum	6500	Средняя
ЛенінГрад	5000	Средняя
Рафиева	4300	Средняя
Алми	4000	Низкая
Алми	4000	Низкая
Клевер парк	3000	Средняя
VOSTOK	3000	Низкая

«Гулливер»

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МИНСКА

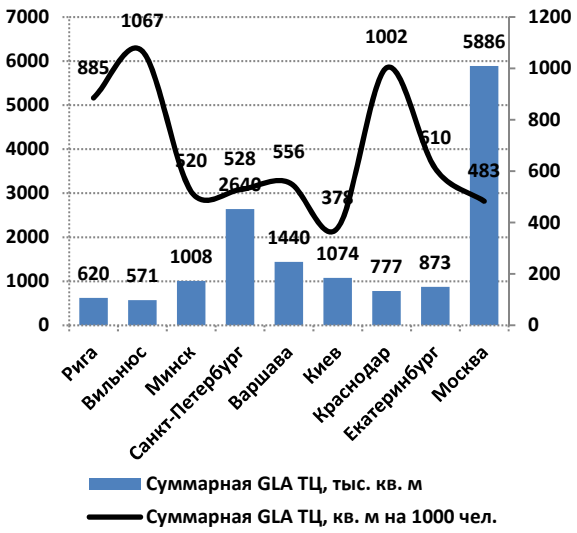
Международные сравнения

В 2015 году арендная ставка в Минске несколько снизилась по сравнению с 2014 г., однако вновь оказалась выше, чем в соседних столицах. Возросла насыщенность рынка торговыми площадями. Сегодня в Минске на 1000 жителей приходится 520 тыс. кв.м торговых площадей – уровень насыщенности приблизился к уровню Санкт-Петербурга, Варшавы, уверенно перегнал Киев и Москву. При этом остается вопрос качества торговых площадей, представленных на рынке.

Если сравнивать Минск с другими городами сопредельных государств по такому показателю, как соотношение суммарной чистой средней заработной платы населения в евро на 1 кв.м и суммарной GLA торговых площадей, то Минск по сравнению с Варшавой (€1059), Ригой (€762), Вильнюсом (€580), Киевом (€628), Москвой (€1174) и другими городами России, кроме Краснодара (€326), занимает нижнюю строчку (€482). Это говорит о том, что количество торговых площадей в белорусской столице не обеспечено покупательским спросом.

С другой стороны, данный показатель соответствует лишь официальной статистике, но далек от реальности. Многие белорусы ездят за покупками в другие города сопредельных государств – тот же Вильнюс или Варшаву. Если бы эти деньги были потрачены в Минске, то платежеспособность белорусов была бы намного выше. Это давало бы возможность привлекать в белорусскую столицу мировые бренды. Но до сих пор ситуация не изменилась.

Сравнение с городами сопредельных государств



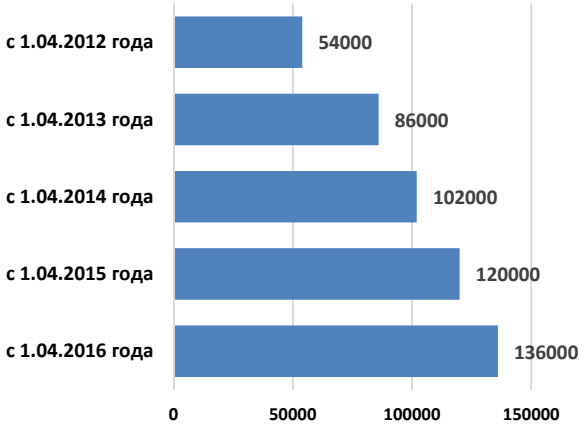
Источник: realt.by

Правовое регулирование

Установление арендных ставок на помещения в торговых центрах никак не регулируется законодательном. Процесс их установления полностью независим, и определяется согласно договору между арендодателем и арендатором, который должен быть составлен в соответствии с Гражданским Кодексом РБ.

Что касается льготных условий аренды и безвозмездного пользования имуществом, то они установлены Указом Президента Республики Беларусь от 29 марта 2012 г. N 150 О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом. Согласно Указу, государственное регулирование размеров арендной платы будет осуществляться при сдаче в аренду капитальных строений, изолированных помещений, машино-мест, их частей, которые находятся в государственной собственности или принадлежат хозяйственным обществам, более 50% акций которых находятся в республиканской и (или) коммунальной собственности. Документом совершенствуется порядок определения размера арендной платы по объектам недвижимости, который будет определяться с учетом базовой арендной величины. С 1 апреля 2012 г. она составляет Br54 тыс. за кв. м. Базовая арендная величина в Беларуси с 1 апреля 2016 года повысилась на 13,3% - с Br120 тыс. до Br136 тыс. В дальнейшем размер арендной платы будет ежегодно устанавливаться Советом Министров с учетом годового уровня инфляции.

Размер базовой арендной величины в Республике Беларусь



Источник: myfin.by

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МИНСКА

Тенденции

В 2016 г. на рынке коммерческой недвижимости ожидается:

•**дальнейшее снижение уровня арендных ставок**. В 2016 году продолжится процесс ликвидации субъектов хозяйствования, процесс сокращения штатов, переезд на офисы меньшей площади, заявляют аналитики. Это негативно скажется на спросе, и, соответственно, на уровне вакантности.

•**рост вакантности торговых площадей** вследствие дальнейшего превышения предложения торговых площадей над спросом.

•**привязка арендной платы к проценту от оборота**. Ожидаемое дальнейшее падение реальных денежных доходов населения приведет к снижению потребительских расходов и сокращению выручки с 1 кв. метра площади. Это заставит торговых операторов и дальше оптимизировать занимаемые площади, чтобы привести объемы выручки с метра к оптимальным показателям.

· в связи с уменьшением количества индивидуальных предпринимателей в сегменте торговли одеждой и обувью — **рост посещаемости торговых центров**, имеющих в своем составе арендаторов ценового сегмента "средний минус", а также открытие в крупных региональных городах новых магазинов сетевых операторов сегментов "средний" и "средний минус".

•**замедление заполнения новых торговых площадей**. По оценкам экспертов, в сегменте торговой недвижимости в текущем году к вводу в эксплуатацию заявлена рекордная площадь объектов – 415 тыс. кв. метров. Все ожидаемые еще в 2015 году крупные торговые центры (Dana Mall, GreenCity, Galleria Minsk, Глобус Парк) будут введены в эксплуатацию в текущем году.

• **развитие микрорайонных и районных торговых центров, а также региональных ТРЦ**. Так, в настоящее время в Гродно реализуется проект по строительству крупнейшего в Беларуси многофункционального торгово-развлекательного комплекса TRINITI. Объект возводится с привлечением польского капитала.

.

•**Отсутствие интересов международных брендов.** По результатам исследований, в Минске есть только 5 крупных и относительно качественных торговых центров. Однако только в 2 из них могут размещаться бренды мирового уровня. Принимая решение о вхождении в страну, международный ритейлер выдвигает к торговому объекту ряд требований. Основные из них: арендуемая площадь — не менее 35 тыс. кв.м, удобная планировка, более 150 магазинов, соседство с другими международными брендами и якорными арендаторами. При проектировании объектов в Минске девелоперы не учитывали размер площадей, которые могут занимать международные ритейлеры. Таким образом, в настоящее время ни один из существующих ТРЦ полностью не удовлетворяет критериям для входа международных брендов. Тем не менее, в 2015 г. на рынок все-таки вышли новые торговые операторы:

•Ostin (одежда),
•Hunkemöller (нижнее белье),
•Ralf Ringer,
•Gant (одежда),
•Mango Men (одежда),
•Toska Blue (кожгалантерея),
•Napapijri (одежда),
•Max&Co (одежда),
•Papa John’s, KFC , Baskin Robbins , Burger King, Sbarro, Domino’s pizza (еда).

•

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МИНСКА

Статистическое приложение

Основные экономические показатели

Показатель	Ед. измерения	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Номинальный ВВП	BYR трлн	65,07	79,27	97,17	129,79	137,44	164,48	274,28	527,39	636.784
Номинальный ВВП *	USD млрд	30,2	37,0	45,3	60,8	49,2	55,2	47,3	63,1	71.5
Рост реального ВВП	% г/г	9,4	10,0	8,6	10,2	0,2	7,7	5,3	1,5	0.9
Промышленное производство	% г/г	10,5	11,4	8,7	11,5	-2,0	12,0	9,1	5,7	-4.8
Сельскохозяйственное производство	% г/г	1,7	5,9	4,1	8,9	1,0	2,5	6,6	6,1	-4.0
ИПЦ	% г/г с/п	10,4	7,0	8,4	14,8	13,0	7,7	52,3	67,5	18.5
ИПЦ	% г/г к/п	8,0	6,6	12,1	13,3	10,1	9,9	108,7	21,8	16.5
ИЦППП	% г/г с/п	12,1	8,3	16,3	14,8	15,0	13,5	69,2	90,5	14.0
ИЦППП	% г/г к/п	11,0	9,0	22,2	15,4	11,3	18,9	149,6	21,0	10.7
Экспорт товаров и услуг (USD)	% г/г	15,9	22,3	24,2	34,2	-32,9	20,3	54,2	11,4	-15.5
Импорт товаров и услуг (USD)	% г/г	3,8	33,2	28,0	37,0	-27,0	22,8	29,3	2,5	-6.7
Текущий счет	USD млн	436	-1448	-3040	-4988	-6178	-8278	-5775	-	--
Текущий счет*	% ВВП	1,4	-3,9	-6,7	-8,2	-12,6	-15,0	-12,2	-	--
ПИИ (чистые)	USD млн	303	351	1790	2150	1782	1352	3928	-	--
Международные резервы	USD млн к/п	1297	1383	4182	3061	5653	5031	7916	8095	6651
Сальдо госбюджета	% ВВП	-0,7	1,4	0,4	1,4	-0,7	-2,6	2,4	0,5	0.2
Внутренний государственный долг	% ВВП к/п	5,8	6,5	6,3	6,6	5,7	5,6	11,8	9,3	10.7
Валовой внешний долг*	% ВВП к/п	17,0	18,5	27,6	24,9	44,8	51,6	71,9	-	--
Денежная база	% г/г к/п	74	20	38	12	-12	50	84	62	13.4
Обменный курс (НББ, официальный)**	BYR/USD с/п	2154	2145	2146	2136	2793	2978	4623	8336	8876
Обменный курс (НББ, официальный)**	BYR/USD к/п	2152	2140	2150	2200	2863	3000	8350	8570	9510
Обменный курс (НББ, официальный)**	BYR/EUR с/п	2681	2692	2937	3135	3885	3950	6432	10712	11782
Обменный курс (НББ, официальный)**	BYR/EUR к/п	2546	2817	3167	3077	4106	3973	10800	11340	13080

Источник: Исследовательский центр ИПМ

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МИНСКА

Статистическое приложение

Изменение стоимости за 1 кв. м на рынке торговой недвижимости Минска, долл. за кв. м

Месяц	Долевое строительство	На вторичном рынке
янв.14	2945	3261
апр.14	3168	2888
июл.14	3333	3379
окт.14	3142	3342
янв.15	3280	3184
апр.15	3100	3150
июл.15	2400	2844
окт.15	2500	2617

Источник: Твоя Столица

Средняя арендная ставка в торговых объектах Минска, €/ кв. м

Месяц	Средние арендные ставки по ТЦ и ТРЦ
1 кв. 2014	33
2 кв. 2014	33,9
3 кв. 2014	31
4 кв. 2014	31,5
1 кв. 2015	28
2 кв. 2015	25,5
3 кв. 2015	23
4 кв. 2015	21,4

Источник: Твоя Столица

Сравнение с городами сопредельных государств

	Суммарная GLA ТЦ, тыс. кв. м	Суммарная GLA ТЦ, кв. м на 1000 чел.
Рига	620	885
Вильнюс	571	1067
Минск	1008	520
Санкт-Петербург	2640	528
Варшава	1440	556
Киев	1074	378
Краснодар	777	1002
Екатеринбург	873	610
Москва	5886	483

Источник: ЮНИТЕР

Размер базовой арендной величины в Республике Беларусь

Размер базовой арендной величины в Республике Беларусь	
с 1.04.2016 года	136000
с 1.04.2015 года	120000
с 1.04.2014 года	102000
с 1.04.2013 года	86000
с 1.04.2012 года	54000

Источник: myfin.by

Инвестиционная компания ЮНИТЕР – финансовый и инвестиционный консультант в Беларуси с 14-летним опытом работы с национальными и иностранными инвесторами в более чем 40 отраслях страны.

Деятельность компании сфокусирована на инвестиционном банкинге; поддержке иностранных инвесторов и привлечении финансирования для национальных компаний; проведении маркетинговых и аналитических исследований; управлении проектами и активами.

ЮНИТЕР™

220114, Минск, просп. Независимости 117А, 12 этаж (БЦ Александров Пассаж),
тел. +375 17 385 24 65, факс +375 17 385 24 64, uniter@uniter.by, www.uniter.by

Дисклеймер

Информация, содержащаяся в настоящем документе, носит общий характер и подготовлена без учета конкретных обстоятельств того или иного лица или организации. Несмотря на то, что мы неизменно стремимся представлять своевременную и точную информацию, мы не можем гарантировать того, что данная информация окажется столь же точной на момент получения или будет оставаться столь же точной в будущем. Предпринимать какие-либо действия, используя такую информацию, можно только после консультаций с соответствующими специалистами, основанных на тщательном анализе конкретной ситуации.

©2017 ЗАО «Инвестиционная компания «ЮНИТЕР», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Республики Беларусь. Все права защищены.

ЮНИТЕР и логотип ЮНИТЕР являются зарегистрированными товарными знаками, зарегистрированными в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ, КЛИЕНТЫ, ПАРТНЕРЫ!

Мы стремимся к развитию и стараемся совершенствоваться в своем деле. Для того что бы соответствовать высоким стандартам предоставляемых услуг, мы бы хотели предложить вам оценить и прокомментировать нашу работу.

Заполнить анкету вы можете по этой ссылке ниже:

http://goo.gl/forms/JORXmkou6oWL5lpB2

Пожалуйста, заполните анкету, содержание которой приложено ниже. Это не займет более 5 минут вашего времени.

Как Вы оцениваете качество аналитических продуктов нашей компании?

_____

В том числе:

А) полнота материалов : _____

Б) простота восприятия информации: _____

В) степень использования : _____

Какие рынке, сектора, отрасли интересуют Вас в первую очередь?

_____

3. Каких секторов, рынков, отраслей Вам не хватает

Оставьте свой комментарий

_____

_____

_____

_____

Оставьте свой отзыв

_____

_____

_____

_____

Мы благодарны Вам за любой отзыв и комментарий и будем стараться полностью соответствовать вашим пожеланиям.