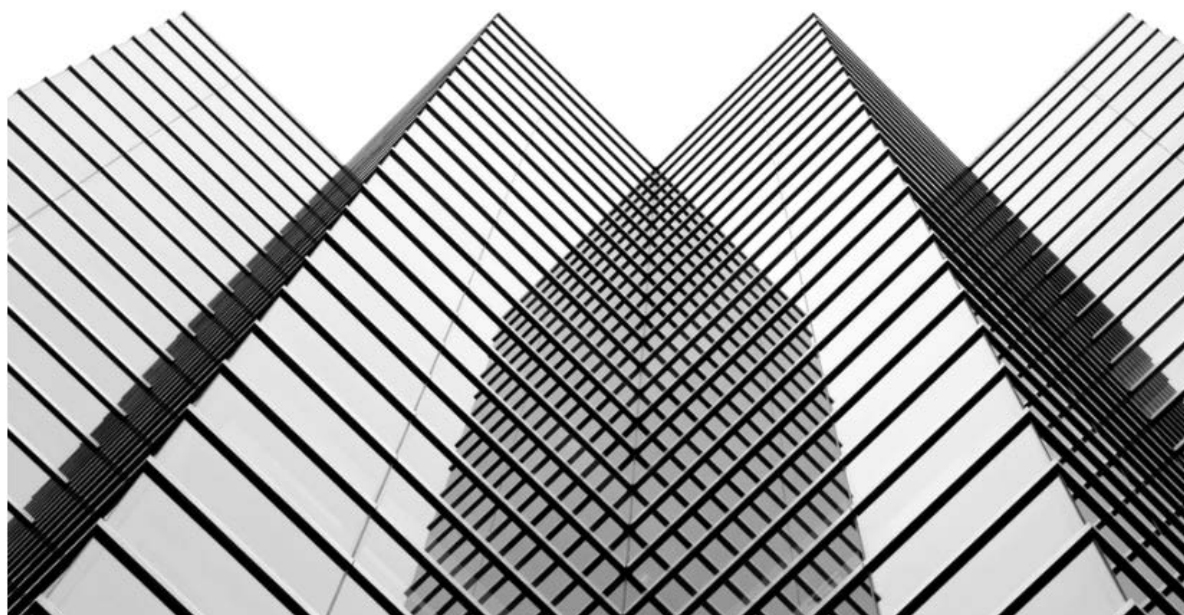


# МИНСК ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

---

2019 год





## РЕЗЮМЕ

Офисный рынок Минска остается «рынком арендодателя»: несмотря на ввод новых объектов, спрос на офисные помещения превышает их предложение.

На рынке сохраняется низкая вакантность, что обусловило некоторый рост ставок аренды, особенно в классе В1.

Дефицит площадей в предложении и сохранение «рынка арендодателя» в переговорах продлится, как минимум, до II полугодия 2020 года.

## ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

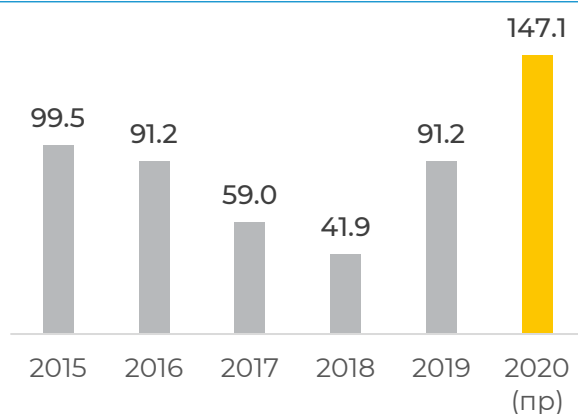
| Показатель  | Значение                       |
|---|--------------------------------|
| Общее предложение                                 | 1 070 тыс. кв. м               |
| Новое предложение                                 | 91.2 тыс. кв. м                |
| Предложение, заявленное на 2020 год               | 147.1 тыс. кв. м               |
| Доля свободных площадей                           | 3-3.7% в зависимости от класса |
| Свободные площади                                 | ок. 35 тыс. кв. м              |
| Текущий спрос (по заявкам Colliers International) | 50-70 тыс. кв. м               |

# НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В 2019 году в Минске ввелось 10 объектов спекулятивной качественной офисной недвижимости. Их суммарная площадь составила 91.2 тыс. кв. м. Ввод в 2019 году был практически в 2.2 раза больше, чем в 2018.

В стадии реализации находится почти 147 тыс. кв. м новых офисных площадей. Большинство проектов имеют хорошие шансы быть реализованными в 2020 году.

*Рисунок 1:* Динамика нового предложения спекулятивной качественной офисной недвижимости, тыс. кв. м

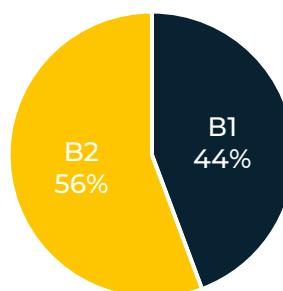


Источник: Colliers International

Также было реализовано два проекта built-to-suit: были введены в эксплуатацию здание Центра управления перевозками БелЖД на пер. Стекольный, 1 и здание дирекции 3-ей линии Минского метро на ул. Воронянского, 48.

В 2019 году по количеству и площади доминировали объекты класса B2, тогда как класс B1 был представлен только тремя бизнес-центрами. В некоторых бизнес-центрах значительными долями владеют физлица.

*Рисунок 2:* Структура нового предложения в 2019 году



Источник: Colliers International

## СРЕДНИЙ ПОКАЗАТЕЛЬ ВАКАНТНОСТИ

---

На конец 2019 года вакантность оценивалась на уровне 3.5-3.7% для B1 и 3-3.3% для B2 класса.

К 2019 году вакантность на рынке снизилась в целом по рынку, по всем классам офисов.

Снижение вакантности на рынке происходило на протяжении двух лет: площади в действующих бизнес-центрах активно поглощались, спрос со стороны компаний активизировался, а предложение за счет ввода новых площадей было ограниченным и за спросом не успевало.

---

Вакантность

*B1: 3.5-3.7%*

*B2: 3.0-3.3%*

## СТРУКТУРА СПРОСА

---

Значительную часть платежеспособного спроса на офисы формируют компании из сферы IT. От них пришло около 65% от всех заявок на поиск офисных помещений.

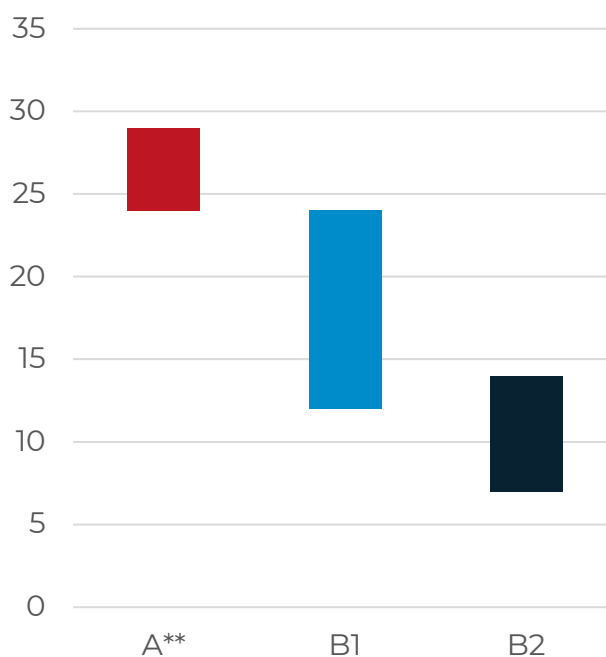
В 2019 году, кроме как арендаторов из сегмента IT, очень сложно назвать крупных представителей других сфер деятельности. Большие площади были использованы под новые коворкинги, но и они в результате стали проектами, ориентированными на клиентов из сферы IT.

# СТАВКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

На протяжении 2019 года ставки аренды находились в диапазоне, который сформировался в конце 2018 года, при этом на фоне дефицита предложения ставки для класса В1 несколько выросли.

В классе В1 найти офис в нижних границах ценового диапазона (12-16 евро) стало значительно сложнее. Нижний уровень ставок остался релевантен для арендаторов очень больших площадей.

**Рисунок 3:**  
Диапазон ставок арендной платы\*



Источник: Colliers International

\* ставки арендной платы приведены в евро за 1 кв. м /мес. без НДС и операционных расходов

\*\* ставки для объектов класса А, а также иных востребованных помещений в центральной локации

# ОФИСНЫЕ ЗДАНИЯ, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2019 ГОДУ

| Проект           | Адрес   | Класс | Арендная площадь, кв. м | Девелопер   |
|------------------|---|-------|-------------------------|---|
| Футурис          | Независимости пр., 173                        | B1    | 22 250                  | ГК «Тапас»  |
| Дзержинского, 3Б | Дзержинского пр., 3Б                          | B2    | 18 260                  | ООО «Рубироз Интернешнл»                          |
| Абшерон-2        | Аранская ул., 8                               | B1    | 10 865                  | ООО «Судотехнология»                              |
| Навигатор        | Гурского ул., 44                              | B2    | 9 800                   | ООО «ДИАЛстройсервис» (аффилирован с ОДО «Айрон») |
| Свердлова 2      | Свердлова ул. 2                               | B1    | 7 300                   | ООО «БТ Телекоммуникации»                         |
| Тимбилдинг       | р-н д. Большое Стиклево, с/с Новодворский, 83 | B2    | 6 000                   | ООО «Инвест МФК»                                  |
| МФК РИФ          | Гурского ул., 56                              | B2    | 4 630                   | ООО «Звездный Капитал»                            |
| Левкова 43       | Левкова ул., 43                               | B2    | 4 180                   | СЧУП «Апогейстрой»                                |
| Неманская 24     | Неманская ул., 24                             | B2    | 4 115                   | ООО «Пакрос»                                      |
| IQ               | Кульман ул., 35А                              | B2    | 3 800                   | ООО «Майса»                                       |
| <b>Итого:</b>    |   |       | <b>91 200</b>           |   |

Источник: Colliers International



## КОНТАКТЫ

---

### **Денис Четвериков**

Партнер, управляющий директор  
[denis.chetverikov@colliers.com](mailto:denis.chetverikov@colliers.com)

### **Дарья Лапицкая**

Заместитель директора департамента  
исследований и консалтинга  
[darya.lapitskaya@colliers.com](mailto:darya.lapitskaya@colliers.com)

### **Colliers International | Беларусь**

1-й Загородный переулок, 20, 9 этаж  
Минск | Беларусь  
тел. +375 172 569 569  
[www.colliers.by](http://www.colliers.by)

