

## ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВЫХ КОРИДОРОВ МИНСКА 2020-2021

БУШУЕВА Е.В.<sup>1</sup>, ЧЕЧА А.А.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> старший преподаватель кафедры «Экономика,  
организация строительства и управление недвижимостью»

<sup>2</sup> студент специальности 1-70 02 02 «Экспертиза и управление недвижимостью»  
Белорусский национальный технический университет  
г. Минск, Республика Беларусь

*В процессе развития рынка недвижимости в Республике Беларусь, его насыщения и повышения потребительских возможностей арендаторов к объектам недвижимости коммунальной собственности рассмотрено понятие «классический и новый стрит-ритейл», как вида коммерческой деятельности. Это позволило: показать основную цель становления рынка торговых коридоров, а именно – развитие стрит-ритейла в современных условиях совершенствования рынка недвижимости, проанализировать рынок объектов недвижимости коммунальной собственности, обосновать необходимость анализа рынка привлекательности стрит-ритейла в городе Минске, проанализировать структуру собственников недвижимости в ключевых торговых коридорах рынка, раскрыть понятие «классического и нового стрит-ритейла» для сектора недвижимости.*

Ключевые слова: стрит-ритейл, жилой фонд, торговые коридоры, арендаторы, цели и задачи развития классического стрит-ритейла, доступные зоны локализации, ставки арендной платы в сегменте.

## MARKET OVERVIEW OF MINSK TRADE CORRIDORS 2020-2021

BUSHUEVA E.V.<sup>1</sup>, CHECHA A.A.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> senior lecturer of the Department «Economics, Construction  
Organization and Real Estate Management»

<sup>2</sup> student of specialty 1-70 02 02 «Expertise and Real estate Management»  
Belarusian National Technical University  
Minsk, Republic of Belarus

*In the process of development of the real estate market in the Republic of Belarus, its saturation and increasing the consumer capabilities of tenants to real estate of communal ownership, the concept of "classic and new street retail" as a type of commercial activity is considered. This allowed: to show the main purpose of the formation of the market of trade corridors, namely, the development of street retail in modern conditions of improving the market of non-property, to analyze the market of real estate of communal property, to justify the need to analyze the market attractiveness of street retail in the city of Minsk, to analyze the structure of property owners in key trade corridors of the market, to reveal the concept of "classic and new street retail" for the real estate sector.*

Keywords: street retail, housing stock, shopping corridors, tenants, goals and objectives of the development of classic street retail, available localization zones, rental rates in the segment.

## ВВЕДЕНИЕ

В настоящее время в Республике Беларусь существует более 234 объектов коммерческой недвижимости, являющихся торговыми центрами, торговыми комплексами, торгово-развлекательными центрами и домами. Давая пояснения понятия Street retail (стрит-ритейл) — разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения,

расположенные на первых этажах зданий, имеющие отдельный вход и собственные витрины, хочется отметить, что по мнению аналитиков данный рынок нечасто является предметом анализа из-за его неразвитости по сравнению с европейскими столицами. Звучат даже мнения, что по ряду показателей (количество, качество и размеры помещений, участие в гражданском обороте и проч.), Street Retail как таковой в Минске не развит. Для дальнейшего развития отрасли коммерческой недвижимости и привлекательности рынка классического стрит-ритейла, проведем анализ торговых коридоров Минска и сегментов рынка коммерческой недвижимости.

## РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

События в сегменте в период 2020 г. Март-май: рынок ощутил воздействие 1-ой волны covid-19. Многие операторы в торговых коридорах Минска из сегмента общественного питания приняли решение о приостановке деятельности или переключении на приготовление пищи для медиков, занятых в «красных зонах». 28 мая Мингорисполком принял решения № 1615 и № 1616, согласно которым арендная плата была снижена на 20% для определенных категорий арендаторов, также, снизив некоторым категориям юр. лиц и предпринимателей налог на недвижимость и земельный налог в 2 раза.

Осень 2020: началась 2-ая волна пандемии и, одновременно, влияние на сегмент административного ресурса.

Локализация street retail в контексте города. Принято разделять street retail «классический» и street retail «новых районов», под которыми подразумеваются прежде всего крупные жилые районы.

В Минске нет развитого и привлекательного «классического» рынка street retail, что характерно для многих европейских городов. Однако осуществляются попытки его создания в зоне исторической застройки (Верхний Город, Раковское и Троицкое предместья).

Неплохо сформировался стрит-ритейл новых районов Минска (ул. Притыцкого, пр-тов Держинского и Победителей). В данных локациях в проектах изначально запланировано, что 1-е этажи выводят из жилого фонда, некоторые предусматривают наличие встроено-пристроенных стилобатов. В спальнях районах стрит-ритейл направлен на массового потребителя, здесь и проживающего (одежда масс-маркета, услуги повседневного спроса, недорогой общепит). На начальной стадии формирования частыми объектами являются магазины строительных и отделочных материалов, товаров для обустройства интерьеров.

В «классическом» street retail размещаются арендаторы, представляющие сегменты средний плюс и выше (монобрендовые магазины, дорогие рестораны питания, фитнесы клубного типа). Особое место в развитии классического стрит-ритейла сыграла реконструкция части Верхнего города в границах ул. Ленина – ул. Зыбицкая: здесь получил толчок в развитии качественный городской общепит (Рисунок 1).

В период 20-21 гг. продолжилось формирование торгового коридора в ЖК «Маяк Минска». В данной локации, где полноценно функционируют магазины в стилобате со стороны ул. Кириллы Туровского, в 2019 году ввелись в эксплуатацию и начали активно заполняться арендаторами магазины в пешеходной зоне бульвара Пикассо. И если качество представленных арендаторов коридора со стороны ул. Туровского далеко непривлекательное, то в стрит-ритейле бульвара Пикассо объекты более интересные. Вакантных помещений здесь немного, так что можно говорить, что в текущий период данный коридор практически сформирован.

**Street retail жилых районов Минска.** В период 60-90-ых гг. прошлого века в городе строились крупные микрорайоны, но как в 5-этажных «хрущевках», так и пришедших им на смену 9-12-этажных панельных домах не всегда 1-ые этажи были выведены из жилого фонда, что ограничивало развитие сектора. В новых районах, возводимых частными инвесторами, девелоперы заинтересованы в размещении помещений коммерческого назначения на нижних этажах жилых домов. В результате появились проекты не только с наличием такой

недвижимости в цоколях и на 1-ых этажах, но даже с укрупненными стилобатами, существенно увеличивающими площадь помещений.

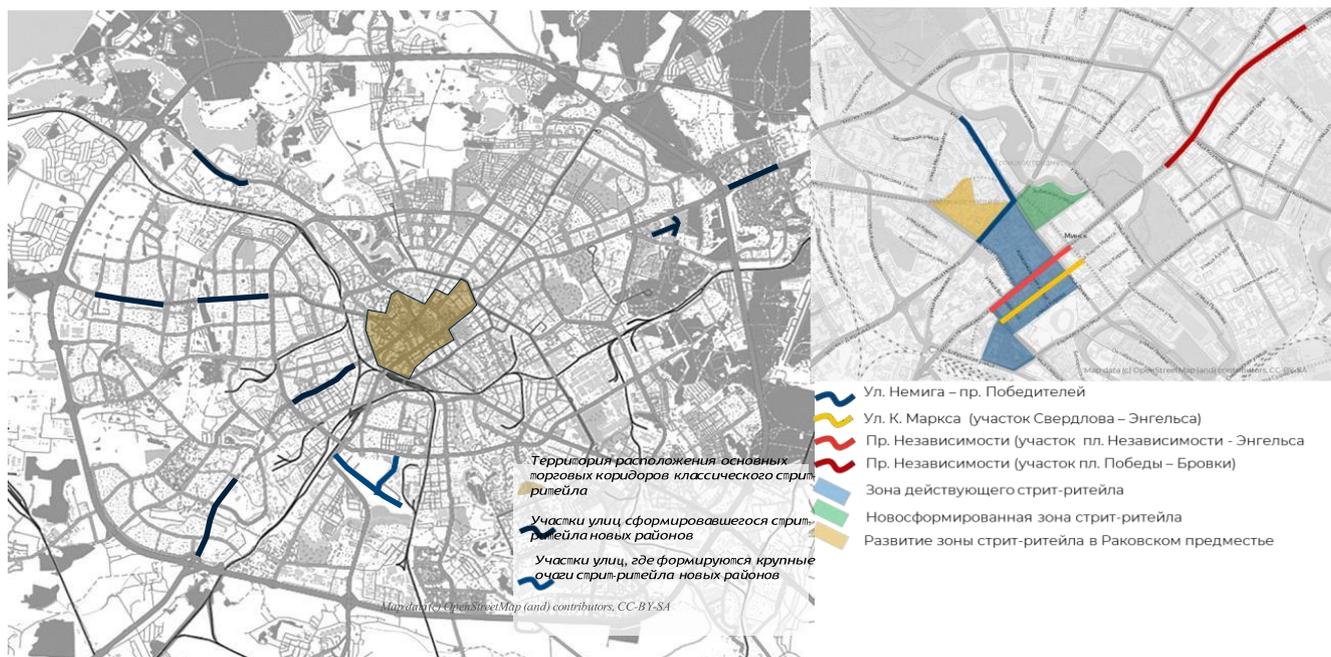


Рисунок 1 – Концентрация основных коридоров с наиболее развитым стрит-ритейлом

Развитие современного стрит-ритейла жилых районов началось с улицы Притыцкого. Здесь еще в старых 9-этажных панельных домах в районе станции метро «Пушкинская» были предусмотрены крупные торговые помещения, в которых функционировали известные и популярные у определенной категории покупателей магазины «Богатырь» и ТЦ «Вероника». С 2005 года, когда были введены новые станции метро «Спортивная», «Кунцевщина» и «Каменная Горка», началась модернизация самой улицы Притыцкого (рисунок 2). По 1-ой линии застройки вводились новые дома и жилые комплексы, которые строили преимущественно частные застройщики. Во всех без исключения жилых новостройках того периода 1-ые этажи были выведены из жилого фонда.



Рисунок 2 — Стрит-ритейл 1-ой линии застройки ул. Притыцкого

Начала формироваться и активно осваиваться арендаторами новая локация с развитым стрит-ритейлом новых районов: в комплексе Минск Мир. В 2020 году полностью завершено строительство первого квартала комплекса. 1-е этажи в домах – нежилые, и изначально предназначены под размещение объектов торговли, сервиса и общепита. В данной локации ввелся в эксплуатацию 8-секционный дом «Волна» протяженностью более 300 метров, что

позволит организовать довольно внушительный торговый коридор, даже сопоставимый с коридором бульвара Пикассо.



Рисунок 3 – Структура собственников недвижимости в торговых коридорах спальных районов  
Источник: собственная разработка автора

В стрит-ритейле новых районов бросается в глаза высокая доля населения среди собственников помещений. Это не только индивидуальные предприниматели, но и физлица. В их владении находятся не только небольшие помещения, сопоставимыми размерами с квартирами, но и крупными по меркам street retail площадями: от 400 кв. м.

Такой интерес жителей, имеющих свободные денежные ресурсы, можно объяснить ограниченной вариативностью возможностей для инвестиций в Беларуси. Фактически, физ. лица могут только разместить денежные средства на депозитах банков или инвестировать в жилую недвижимость. Например, с целью сдачи в аренду. Стрит-ритейл по доходности выглядит более предпочтительным. В недавний период, когда спрос и ставки были высокими, сегмент значительно выигрывал в сравнении с арендой жилья. Для сравнения, если квартиру в новых спальных районах можно сдать в аренду по 5-6 евро за 1 кв. м, при этом, в ней необходим ремонт и хотя бы частичное мебелирование, оснащение бытовой техникой, то помещение стрит-ритейла в этом же доме сдавалось бы из расчета 15-18 евро за 1 кв. м без затрат на отделку. При этом, цена участия в долевом строительстве при вхождении в проекты на ранних стадиях, сопоставимы.

Спрос. Спрос на помещения в стрит-ритейле всегда был высоким, но развитие «удаленки», придало новый импульс. Появилось желание иметь зону, подходящую для работы или обучения из дома. Данный параметр сказывается не только на дизайн-проектах отдельных квартир, но и на выборе того или иного жилого комплекса.

Покупатели ищут локации, которые предоставляют возможность быть эффективным в любой точке. Соответственно, жилые комплексы с коворкингами, лаунж зонами, уютными кафе — поднимаются в рейтинге определенной целевой аудитории. Складывается фактор синергии: где есть инфраструктура, больше шансов, что контингент жителей составит продвинутая в т.ч. в плане доходов аудитория.

Сохранился на хорошем уровне спрос со стороны компаний из сегмента e-commerce, организующих ПВЗ ближе к местам проживания заказчиков. Арендаторов этой области интересуют локации в жилых районах в большей степени, чем в историческом центре. Например, Wildberries.by в Минске имеет свыше 100 пунктов выдачи, основная масса которых расположена в спальных районах. В ближайший период ожидается выход еще одного крупного игрока из данного сегмента: российский маркетплейс Ozon заявил об официальном выходе на рынок Беларуси и доставка заказов до потребителя через пункты выдачи – это будет один из основных, бесплатных для потребителя, способов доставки товаров.

В целом, структура спроса на помещения в street retail крупных современных спальных районов сложилась следующей.

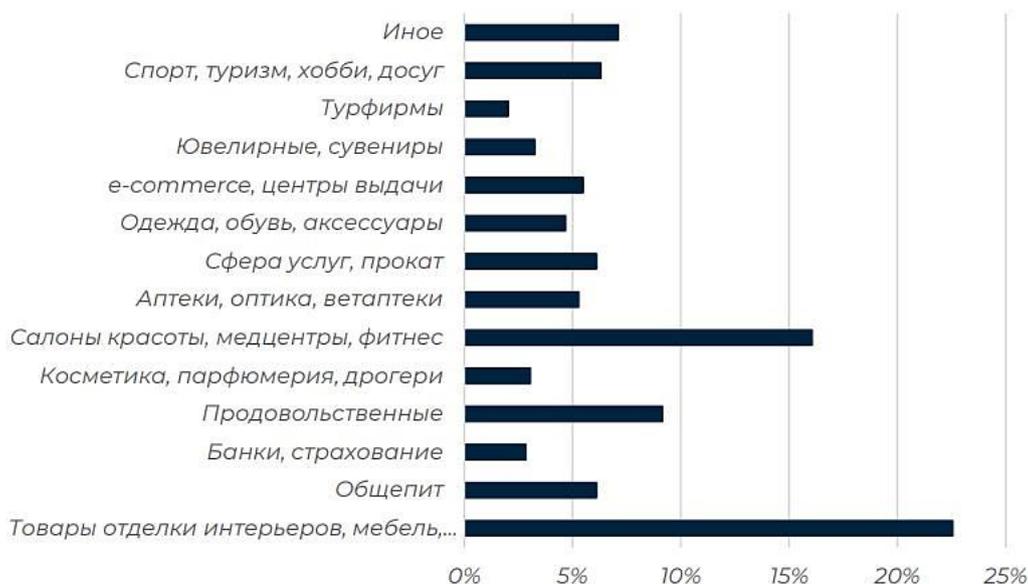


Рисунок 4 – Структура арендаторов недвижимости в торговых коридорах спальных районов  
Источник: собственная разработка автора

В стрит-ритейле крупных новых жилых районов большой удельный вес компаний, предлагающих товары для отделки, интерьеров, шоу-румы мебельщиков и дверных компаний, что совсем не характерно для классического street retail. И наоборот, очень мало объектов с одеждой и обувью, которые более широко представлены в классическом. Также, не так широко представлен и общепит, который во многих локациях классических торговых коридоров, как, например, улица Зыбичкая, всецело доминирует. Но есть тренд: после того, как район из состояния «новостройка» постепенно переходит в устоявшийся жилой район, арендаторы из стройсегмента «перекочевывают» в очередные сектора массового строительства, уступая место арендаторам из иных сегментов, обеспечивающих повседневный быт проживающего населения.

**Ставки.** На популярные площади в пределах 50-120 кв. м, расположенные в локациях с интенсивным трафиком (недалеко от станций метро, с выходом на 1-ую линию застройки оживленных улиц и проспектов), ставки составляют 12-18 евро за 1 кв. м без НДС/мес. для новых договоров, но в популярных локациях особенно по ранее заключенным договорам может достигать и 30 евро; схожая локация, но в местах с менее оживленным пешеходным трафиком – 9-15 евро; и, наконец, помещения внутри дворов, на улицах местного значения, не имеющих постоянного значительного пешеходного потока – 6-9 евро.

Ставки в динамике за последние годы. В начале 2018 года еще чувствовалось воздействие кризиса периода 2015- 2016 годов, а затем в течение года динамика демонстрировала рост.

В 2020-ом и в текущем периоде наблюдается стремительное изменение в ставках, но уже в обратную сторону. Выросли диапазоны: в целом, очень дорогих предложений стало меньше, но все же существует как предложение по высоким ставкам, так и дешевая альтернатива в рамках одной и той же локации. Нижние диапазоны существенно снизились.

Таблица 1 – Средние ставки арендной платы для торговых помещений

| Расположение                   | Расположение в границах здания (этаж) | Площадь, м <sup>2</sup> | Арендная ставка |
|--------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|-----------------|
| Локация с интенсивным трафиком | 1                                     | 100                     | 16-30           |

| Расположение   | Расположение в границах здания (этаж) | Площадь, м <sup>2</sup> | Арендная ставка |
|--|---------------------------------------|-------------------------|-----------------|
| Локация с менее интенсивным трафиком, (2-ая линия застройки) | 1                                     | 100                     | 9,5-18          |
| Локация с удаленностью от пешеходных потоков                 | 1                                     | 100                     | 6-11            |

Источник: собственная разработка автора

Таблица 2 – Средние ставки арендной платы для торговых помещений

| Расположение   | Расположение в границах здания (этаж) | Площадь, м <sup>2</sup> | 2018 начало | 2018 конец | 2019  | 2020/2021* |
|--|---------------------------------------|-------------------------|-------------|------------|-------|------------|
| Локация с интенсивным трафиком                               | 1                                     | 100                     | 20-32       | 22-35      | 22-30 | 16-30*     |
| Локация с менее интенсивным трафиком, (2-ая линия застройки) | 1                                     | 100                     | 12-15       | 12-20      | 12-22 | 9,5-18     |
| Локация с удаленностью от пешеходных потоков                 | 1                                     | 100                     | 6,5-12      | 7-14       | 7-14  | 6-11       |

Источник: собственная разработка автора

### **Вакантность.**

Вакантные помещения в сегменте street retail жилых районов, в отличие от классических торговых коридоров, были всегда. Однако их уровень сильно зависит от локации. Например, в домах, расположенных вблизи от выходов станций метро, свободные помещения образуются очень редко, а при образовании вакансии сроки экспозиции на рынке очень короткие. И в то же время, в локациях, где нет метро, на улицах 2-ой линии застройки свободные помещения найдутся всегда.

Разница в заинтересованности к помещениям может быть даже в границах одного дома. Например, в торговом коридоре комплекса Маяк Минска востребованы и фактически на 100% заполнены помещения на 1-ых этажах стилобата со стороны пешеходной зоны бульвара Пикассо. Но при этом, значительна вакантность помещений в цоколе.

## **ВЫВОДЫ**

### **Тенденции в сегменте:**

- спрос на помещения в стрит-ритейле жилых районов будет оставаться стабильно высоким даже в периоды кризиса в отрасли (потребитель всегда рядом);
- существует особый интерес к стрит-ритейлу новых жилых районов, что вызвано тем, что здесь часто отсутствует развитая инфраструктура и конкуренция со стороны торговых центров, а 1-е этажи идеально подходят для размещения объектов торговли и обслуживания (к примеру: арендные ставки в «Минск Мире» в кричащем доме «Волна» достигают 40 евро);
- в последние годы в жилых районах сформировался новый, но серьезный слой арендаторов: точки доставки ведущих интернет-магазинов (Wildberries, Ozon);

- стрит-ритейл жилых районов должен оставаться демократичным, рассчитанным на широкий круг потребителей: дорогие объекты премиум-класса в жилых районах редко находят целевую аудиторию.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Корбан, Л. К. Экономика предприятия [Электронный ресурс]: курс лекций для студентов направления специальности 1-27 01 01-17 "Экономика и организация производства (строительство)" / Л. К. Корбан, О. С. Голубова; Белорусский национальный технический университет, Кафедра «Экономика, организация строительства и управление недвижимостью». – Минск: БНТУ, 2018
2. Минск (город) – Википедия [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%BE%D1%80%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%B2\\_\(%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%BE%D1%80%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%B2_(%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4)) – Дата доступа: 01.11.2021.
3. Краткий анализ формального рынка недвижимости. Январь 2011 – Март 2017 гг. Город Минск [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://analytics.nca.by/res/docs/%D0%91%D0%BE%D1%80%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%B2\\_2011-2017.pdf](http://analytics.nca.by/res/docs/%D0%91%D0%BE%D1%80%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%B2_2011-2017.pdf) – Дата доступа: 01.11.2021.
4. Национальное кадастровое агентство. Кадастровая оценка [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://nca.by/rus/analis/service4/> – Дата доступа: 01.11.2021.
5. Национальный статистический комитет Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://belstat.gov.by/> – Дата доступа: 01.11.2021.
6. Национальный статистический комитет Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://belstat.gov.by/>. – Дата доступа: 01.11.2021.
7. Об утверждении правил по разработке бизнес-планов инвестиционных проектов [Электронный ресурс]: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 31 авг. 2005 г., № 158 // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2017.

## REFERENCES

1. Korban, L. K. Enterprise Economics [Electronic resource]: a course of lectures for students of the specialty 1-27 01 01-17 "Economics and organization of production (Construction)" / L. K. Korban, O. S. Golubova; Belarusian National Technical University, Department of Economics, Organization of Construction and Real Estate Management. - Minsk: BNTU, 2018
2. Minsk (city) - Wikipedia [Electronic resource]. - Access mode: [https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%BE%D1%80%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%B2\\_\(%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%BE%D1%80%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%B2_(%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4)) – Access date: 01.11.2021.
3. A brief analysis of the formal real estate market. January 2011 - March 2017 The city of Minsk [Electronic resource]. - Access mode: [http://analytics.nca.by/res/docs/%D0%91%D0%BE%D1%80%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%B2\\_2011-2017.pdf](http://analytics.nca.by/res/docs/%D0%91%D0%BE%D1%80%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%B2_2011-2017.pdf) - Access date: 01.11.2021.
4. National Cadastral Agency. Cadastral assessment [Electronic resource]. - Access mode: <http://nca.by/rus/analis/service4/> - Access date: 01.11.2021.
5. National Statistical Committee of the Republic of Belarus [Electronic resource]. - Access mode: <https://belstat.gov.by/> - Access date: 01.11.2021.
6. National Statistical Committee of the Republic of Belarus [Electronic resource]. - Access mode: <http://belstat.gov.by/> - Access date: 01.11.2021.

7. On approval of the rules for the development of business plans for investment projects [Electronic resource]: Resolution of the Council of Ministers of the Republic of Belarus. Belarus, 31 Aug. 2005, No. 158 // Consul-Tantplus. Belarus / LLC "YurSpektr", National center of legal inform. Rep. Belarus. - Minsk