



АДМИНИСТРАТИВНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

МИНСК, 1 кв. 2024

К Р А Т К И Й О Б З О Р

ФБК

ФБК ОЦЕНКА



ФБК ОЦЕНКА

ВВЕДЕНИЕ

Настоящий краткий обзор является мнением специалистов компании ФБК-Оценка о рынке административной недвижимости Минска по итогам 1 кв. 2024 года и может отличаться от мнений иных организаций, предоставляющих услуги по анализу рынка недвижимости

Источниками информации для формирования краткого обзора стали:

Реестр цен на земельные участки государственного земельного кадастра (pr.nca.by)

В анализе не принимали участие сделки купли-продажи (исключались из общего массива данных) в рамках которых были проданы несколько объектов (комплекс зданий по одной цене), доли в зданиях (помещениях), сделки с нулевой ценой или ценой ниже стоимости строительства рассматриваемого сегмента рынка недвижимости

Открытые источники информации (сеть Интернет) – специализированные сайты и порталы с объявлениями о купле - продаже недвижимости: realt.by, kufar.by, и т.д., сайты и порталы с аналитической информацией, а также интернет – порталы различных агентств недвижимости

Цены предложений и сделок купли – продажи указаны в USD, ставки аренды - BYN, с учетом НДС



ФБК ОЦЕНКА

Рынок купли-продажи

средняя цена 1 кв. м

Цена текущих предложений продажи/совершенных сделок купли – продажи административных объектов:

1 200 000 000

Цена текущих предложений продажи/совершенных сделок купли – продажи административных объектов, расположенных в многофункциональных зданиях:

1 100 000 000

Цена текущих предложений продажи/совершенных сделок купли – продажи административных объектов, расположенных в жилых домах:

1 200 000 000

Цена текущих предложений продажи/совершенных сделок купли – продажи административных объектов, расположенных в промышленно – складской застройке:

1 200 000 000



Рынок купли-продажи

типичный объект

административное помещение

площадь: до 300 кв. м

многофункциональные (административные)
здания/жилые дома

расположение: Фрунзенский, Московский,
Центральный, Советский и Первомайские районы

“чистая” продажа, аукцион

Предложения продажи

ТОП объектов (по общей цене предложения, краткая выборка)



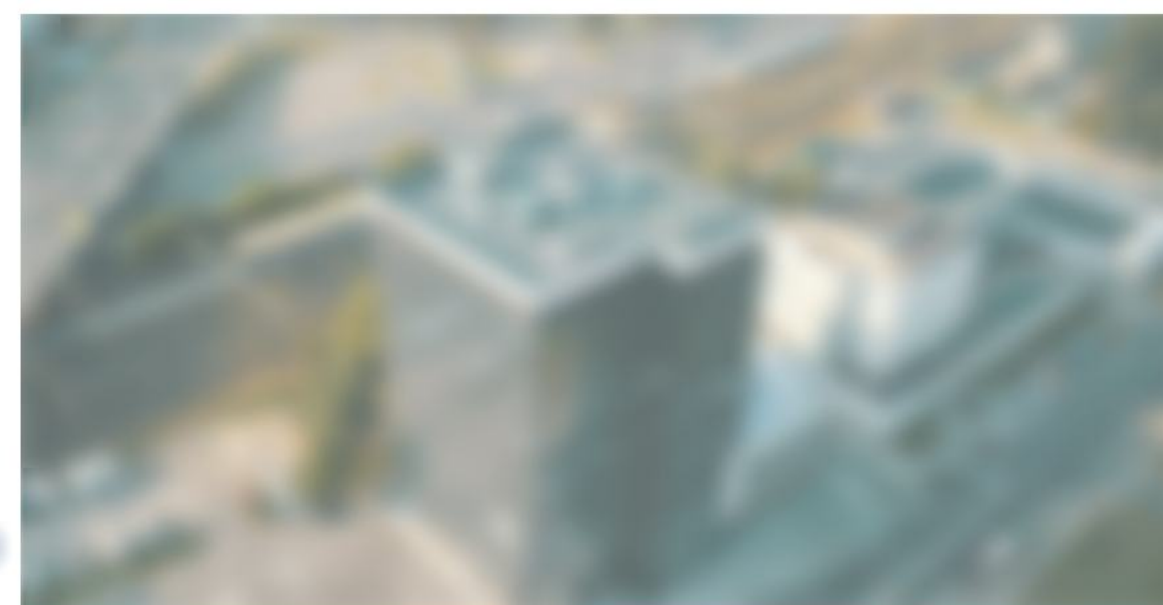
ул. Машерова, 80. 7 166,0 кв. м., цена предложения
продажи 12 млн. USD (1 675 USD/кв. м.)



ул. Машерова, 11. 8 160,0 кв. м., цена предложения
(аукцион) продажи 7,8 млн. USD (955 USD/кв. м.)



ул. Машерова, 10. 3 367,5 кв. м., цена предложения
продажи 4,4 млн. USD (1 305 USD/кв. м.)



ул. Машерова, 1. 13 686,9 кв. м., цена предложения
продажи 24,8 млн. USD (1 805 USD/кв. м.)

Предложения продажи

MIN, USD/кв.м



ул. Анискина, 67. 540,0 кв. м,

цена предложения (аукцион) продажи 147 999 USD (274 USD/кв. м)



ул. Бабушкина, 25. 17,3 кв. м,

цена предложения (аукцион) продажи 7 396 USD (427 USD/кв. м)



ул. Машиностроителей, 187. 304 кв. м,

цена предложения (аукцион) продажи 133 299 USD (438 USD/кв. м)



пер. Латышевский, 34. от 310 кв. м,

цена предложения продажи 999 USD/кв. м)

Предложения продажи

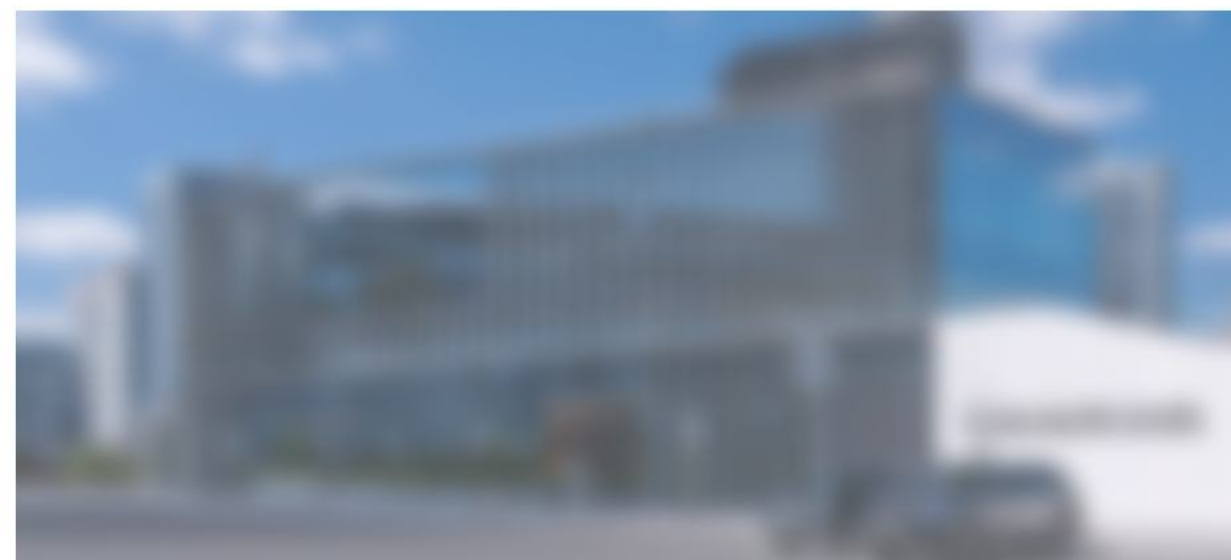
MAX, USD/кв.м



пр-т Дзержинского, 10А, 50 - 130 кв. м,
цена предложения продажи 4 900 USD/кв. м

пер. Восточная, 15, от 290,0 кв. м,

цена предложения продажи 4 700 USD/кв. м



пр-т Победителей, 11А, 115,3 кв. м,
цена предложения продажи 300 000 USD (3 040 USD/кв. м)

ул. К. Цеткин, 51, 27,9 – 113,5 кв. м,

цена предложения продажи 3 710 USD/кв. м



Сделки купли – продажи

ТОП объектов (по общей цене сделки, краткая выборка)



ул. Машиностроителей, 27А, 381,9 кв. м., цена сделки
купи - продажи 368 874 USD (368 USD/кв. м.)

ул. Сурганова, 2А, 452,0 кв. м., цена сделки купли -
продажи 338 600 USD (751 USD/кв. м.)



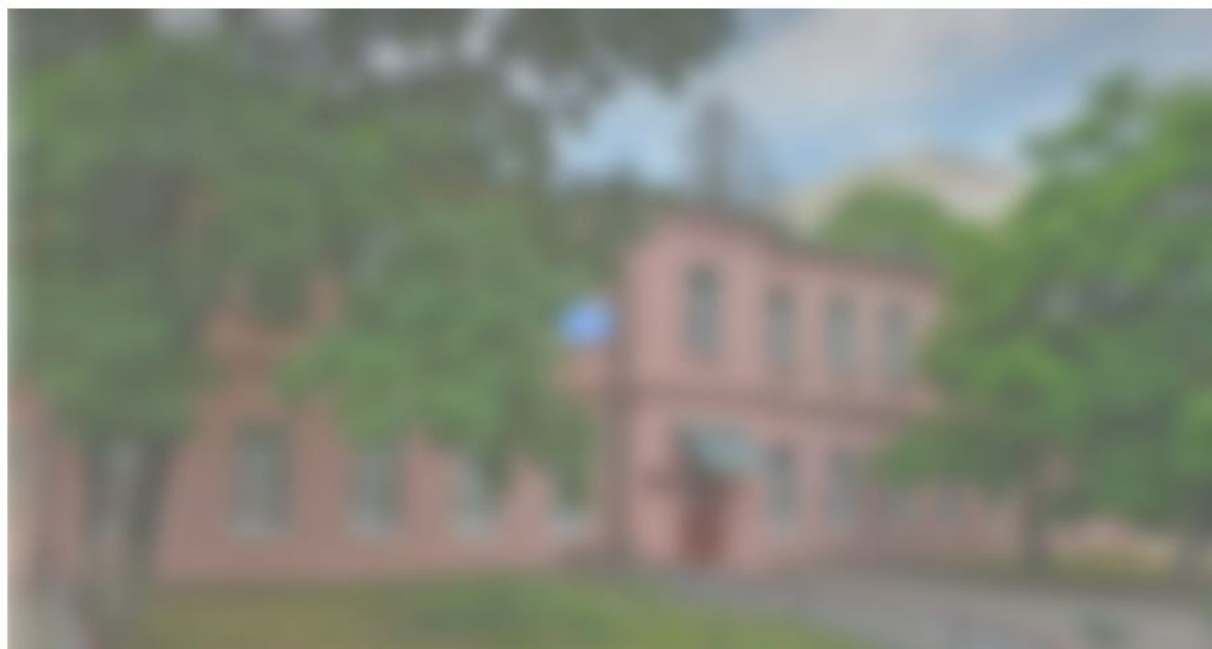
пр-т Победителей, 10Б, 371,5 кв. м., цена сделки
купи - продажи 798 478 USD (2 149 USD/кв. м.)



ул. Железнодорожная, 27/1, 945,3 кв. м., цена сделки
купи - продажи 488 458 USD (515 USD/кв. м.)



Сделки купли – продажи MIN, USD/кв. м



ул. Казиньца, 18. 787,3 кв. м, цена сделки купли – продажи

141 200 USD (205 USD/кв. м)

ул. Монтравенков, 9. 16,5 кв. м., цена сделки купли - продажи

3 576 USD (217 USD/кв. м)



ул. Казиньца, 2. 33,0 кв. м, цена сделки купли – продажи

15 558 USD (472 USD/кв. м)



ул. Саласкис, 113А. 32,4 кв. м, цена сделки купли – продажи

15 500 USD (478 USD/кв. м)



Сделки купли – продажи

MAX, USD/кв. м



пр-т. Победителей, 106. 371,5 кв. м., цена сделки купли – продажи 750 470 000 (2 500 000 кв. м)



ФБК ОЦЕНКА

Рынок аренды предложение

Основу объектов, предлагаемых в аренду, составляют мелко (до 10 кв. м) и – среднеплощадные (до 100 кв. м) помещения, расположенные преимущественно в многофункциональных зданиях (в тч. бизнес – центрах). Наибольшее количество объектов, предлагаемых для аренды, расположено в Советском, Фрунзенском, Московском, Первомайском, и Центральном районах.

Вакантность – 15% от общего количества арендопригодных площадей.

Доверительный интервал ставок по текущим предложениям аренды: 15 – 40 руб./кв. м

Диапазон ставок аренды за помещения, расположенные в многофункциональных зданиях:

15 – 40 руб./кв. м

(доверительный интервал 15-30 руб./кв. м)

Диапазон ставок аренды за помещения, расположенные в жилых домах:

(доверительный интервал 20-40 руб./кв. м)

Сделкой «года» (если не последних нескольких лет) на рынке аренды является аренда 10 тыс. кв. м площадей группой «Тинькофф» в БЦ на пр-те Независимости. По оценкам ставка аренды находится в диапазоне 40 – 70 руб./кв. м

Данные о ставках аренды, площади и сосредоточенности объектов, предлагаемых в аренду приняты по данным открытых источников информации

ВЫВОД

Рынок купли – продажи административной недвижимости Минска по итогам 1-го квартала 2024 является стабильным, без существенных перепадов цен купли – продажи.

Диапазон средних цен сделок купли – продажи за административные объекты составляет от 1 000 до 1 500 USD/кв.м, предложений продажи: 700 – 1 300 USD/кв. м (в зависимости от назначения здания, в котором расположен объект).

Минимальный ценовой сегмент (до 500 USD/кв. м) сложился на объекты, предлагаемые на условиях аукциона либо расположенные в зонах производственно – складской застройки.

Объекты, находящиеся в верхних границах рынка (от 2 500 USD/кв и выше), представлены помещениями, расположенными в наиболее привлекательных локациях с развитой инфраструктурой или в районах премиальной застройки. Однако, сделки купли – продажи в такими объектами носят единичный характер.

На рынке предложений продажи присутствуют крупные объекты, представляющие интерес с точки зрения вложения инвестиций (здания, в тч. бизнес – центры), однако сделки по таким объектам в 1 кв. 2024 года отсутствуют.

Рынок аренды офисных объектов города стабилен, наблюдается снижение вакантности, рост спроса и ставок аренды.

Основные арендаторы – IT-компании, представительства зарубежных компаний и торговля с дистрибуцией.

Основными объектами спроса являются мелко- и среднеплощадные помещения, расположенные в многофункциональных зданиях.

Среднерыночный диапазон ставок аренды составляет от 15 000 до 40 000 BYN/кв. м.

Имущественные права на информацию, содержащуюся в настоящем кратком обзоре и на обзор в целом принадлежат компании ФБК-Оценка

Использование данных краткого обзора допускается только с указанием компании ФБК-Оценка как источника получения аналитической информации

Предоставление аналитической информации из данного краткого обзора третьим лицам в коммерческих целях запрещено

КОМПАНИЯ ФБК–ОЦЕНКА

- оценка недвижимости, транспорта/оборудования, интеллектуальной собственности, бизнеса
- оценка имущества частного капитала, государственной собственности
- оценка в соответствии с национальными и международными стандартами
- аналитика рынка недвижимости
- составление бизнес – планов

КОНТАКТЫ

+375 29 621 77 91,
+375 29 615 82 97
г. Минск, Логойский тр-т, 22А, к.2, 13 этаж
www.fbk.by

ФБК

■ ФБК ОЦЕНКА ■