

РЫНОК СТРИТ-РЕТЕЙЛА ЦЕНТРАЛЬНОГО РАЙОНА Г. МИНСКА И ПРОБЛЕМЫ ЕГО РАЗВИТИЯ

Стрит-ритейл — формат торговой точки, располагающейся на улице, обычно на первом этаже жилого дома. В переводе с английского буквально означает «уличная торговля».

На данный момент розничная торговая сеть Центрального района г. Минска представлена 228 объектами (149 объектов торговой и коммерческой недвижимости и 79 объектов общественного питания) [1].

Классический стрит-ритейл относится к вторичному рынку, а стрит-ритейл спальных районов — к первичному рынку. Первичный рынок стрит-ритейла представляет собой торговые и коммерческие помещения на первых этажах новых жилых комплексов (ЖК «Славянский», ЖК «Нарочанский», ЖК «Левада», ЖК «Лебяжий»).

Вторичный рынок стрит-ритейла отличается от первичного рынка, размещенного в жилых районах, не только месторасположением, но и составом преобладающих арендаторов. Наибольший удельный вес на первичном рынке стрит-ритейла имеют магазины с товарами для дома и ремонта, а также точками оказания разного рода услуг. Вторичный рынок стрит-ритейла г. Минска сфокусирован в центральной исторической части г. Минска. Основными торговыми коридорами являются: ул. Комсомольская, ул. К. Маркса, Верхний город (район ул. Зыбицкая и ул. Революционная), пр-т Независимости.

Наибольший удельный вес на вторичном рынке стрит-ритейла Центрального района г. Минска имеет общепит, сегмент fashion, государственные и коммерческие учреждения (аптеки, оптики, продукты).

Ставки аренды на вторичном рынке стрит-ритейла варьируются в зависимости от расположения на определенной улице. На каждой улице значение ставок аренды различное: от 17 до 40 евро за м² [1].

Вакантные помещения в сегменте стрит-ритейла жилых районов сильно зависят от локации. Например, в домах, расположенных вблизи от выходов станций метро, свободные помещения образуются очень редко, а при образовании вакансий сроки экспозиции на рынке очень короткие.

Перед приобретением или арендой помещения для размещения потенциального объекта формата стрит-ритейла необходимо проанализировать все преимущества и недостатки данного помещения, после чего принимается решение о приобретении или отказе.

Проблемами, с которыми может столкнуться рынок развития стрит-ритейла, являются: конкурентная среда, наличие парковок, комфортная среда, расположение витрин и технические параметры помещений [2].

Рынок стрит-ритейла является одним из наиболее востребованных и привлекательных секторов коммерческой недвижимости. Основными покупателя-

ми нежилых помещений на первых этажах новостроек являются жители того же района, сетевые бренды, ретейлеры, компании сферы услуг, предприятия общественного питания, банки.

Источники

1. Что происходит на рынке недвижимости в сегментах Retail & Street [Электронный ресурс] // BelRetail. — Режим доступа: <https://belretail.by/article/chto-proishodit-na-rynke-nedvijimosti-v-segmentah-retail-street>. — Дата доступа: 01.11.2022.

2. Особенности, проблемы и перспективы развития стрит-ритейла [Электронный ресурс] // КиберЛенинка. — Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-problemy-i-perspektivy-razvitiya-strit-riteyla-v-moskve/viewer>. — Дата доступа: 05.11.2022.