

Е. Хурсик

Науч. рук. асс. О.В. Батура

(кафедра организации производства и экономики недвижимости, БГТУ)

## **АНАЛИЗ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ г. МИНСКА**

Состояние рынка торговой недвижимости может рассматриваться не только, как ключевой ориентир девелоперов, но и как комплексный индикатор экономической стабильности в стране. Статья посвящена анализу таких видов торговой недвижимости как торговые центры и street retail.

Сегодня в Минске на 1000 жителей приходится 520 тыс. кв.м торговых площадей. Этот показатель приблизился к уровню Санкт-Петербурга, Варшавы, уверенно перегнал Киев и Москву.

Согласно данным Национального кадастрового агентства, за 2015 год в Минске было зарегистрировано 499 сделок по купле-продаже торговых площадей. Для сравнения, в 2014 году таких сделок было всего 276. Январь 2016 года и вовсе продемонстрировал небывалый рост активности ритейла. Если в январе 2015 года было совершено всего 8 сделок, то в январе 2016 года уже 81.

В 2015 г. состоялось открытие 7 торговых центров общей площадью 172,4 тыс. кв.м. (GLA – 90,6 тыс. кв.м.). На 1 января 2016 г. совокупный объем общих площадей торговых центров (GLA от 5 тыс. кв.м.) г. Минска составил 1129,7 тыс. кв.м., показатель арендопригодной площади – 558,1 тыс. кв.м.

Лидерами по заполняемости торговых площадей в течение всего 2015 г. стали торговые центры Замок, Галилео, Бонус, All, Корона (пр. Независимости,154), где вакантность не превышала 2,6%.

Факторы экономического характера стали для белорусского рынка торговой недвижимости толчком к поиску новых форм сотрудничества между арендодателем и арендатором. Одной из самых популярных мер по снижению арендной ставки в конце года стали скидки на определенный период (чаще всего до 3-х месяцев). Для некоторых категорий арендаторов с осторожностью начал практиковаться такой пока не очень популярный для белорусского рынка способ определения арендной ставки, как % от товарооборота.

Это говорит о зарождении на рынке партнерских отношений между арендатором и арендодателем и их готовности не только доверять друг другу, но разделять между собой риски. Однако, несмотря на существенное снижение арендных ставок, спрос на них продолжает оставаться низким, просто не успевая за ростом предложения.

По мнению экспертов, будет нарастать распродажа площадей в торговых центрах старого формата, при этом цена за квадратный метр будет только снижаться. Ситуация изменится лишь когда центры поймут, что устарели и поменяют свой формат. Однако для этого нужны не только большие инвестиции, но и единая воля всех владельцев, чего практически невозможно достигнуть, когда этих владельцев даже не десятки, а сотни. Диапазон арендных ставок представлен в таблице 1.

**Таблица 1. Величина арендных ставок на торговые объекты в г. Минске по состоянию на январь 2016 г.**

Категории объектов	Диапазон арендных ставок евро/кв.м. без НДС на 01.01.2016 г.
Гипермаркет (от 4000 кв.м.)	7-12 и/или 2-7% от оборота
Одежда (650-1500 кв.м.)	10-30
Одежда (50-400 кв.м.)	25-55
Детские развлекательные центры (150-1000 кв.м.)	5-15
Спорт и активный отдых (200-1200 кв.м.)	10-20

Тенденция активной продажи и покупки торговых площадей не коснулась только торговых центров нового формата, так как это противоречит их концепции. В ТЦ должен быть единый владелец и единый управляющий, который знает, как грамотно заполнить торговые площади, чтобы в выигрыше остались все арендаторы. И поэтому, большинство приобретаемых в собственность торговых помещений, как правило, выступают инвестиционной покупкой для последующей сдачи в аренду.

В настоящее время объем спроса на площади ТЦ можно охарактеризовать как низкий. Однако он всегда характеризовался динамичностью, как ценообразования, так и миграционных процессов со стороны торговых арендаторов, что на первый взгляд может быть расценено как негативный фактор. Но лишь опытные инвесторы по опыту прежних лет знают, что в ситуации «падающего рынка» это позволяет собственникам торговых помещений более гибко, а значит и более результативно, управлять арендными отношениями, тем самым регулируя инвестиционную отдачу недвижимости.

Что касается Streetretail.e. небольших магазинов, предназначенных для обеспечения текущих потребностей покупателей, зачастую расположенных непосредственно в самом доме, на его первом или цокольном этаже –отмечена активная скупка торговых площадей.

По данным realt.by, средняя цена предложения без НДС street retail за 1 кв.м в г.Минске составляет:

- 1552 евро/кв.м для магазинов площадью до 81 кв.м
- 1160 евро/кв.м для магазинов площадью от 82 до 150 кв.м
- 1555 евро/кв.м для магазинов площадью более 150 кв.м.
- Средняя ставка аренды без учета НДС для магазинов такого типа в
- г. Минске равна:
- 13,8 евро/кв.м для магазинов площадью до 81 кв.м
- 9,8 евро/кв.м для магазинов площадью от 82 до 150 кв.м
- 14,4 евро/кв.м для магазинов площадью более 150 кв.м.

Таким образом, согласно вышеперечисленным данным, наименьшая цена предложения соответствует площади от 82 до 150 кв.м. Такая же тенденция прослеживается и в величине арендных ставок.

#### ЛИТЕРАТУРА:

1 Анализ рынка недвижимости для профессионалов/ Г.М. Стерник, С.Г. Стерник – М.: ЗАО "Издательство «Экономика», 2009 – 606 с.

УДК 332.2/8:338.48

Студ. В.А. Хапачкина

Науч. рук. асс. О.В. Батура

(кафедра организации производства и экономики недвижимости, БГТУ)

### **РАЗВИТИЕ НЕДВИЖИМОСТИ ПУТЕМ ВОВЛЕЧЕНИЯ ЕЕ В ТУРИСТИЧЕСКИЙ БИЗНЕС**

Статья посвящена вопросам повышения эффективности использования недвижимости путем вовлечения ее в туристический бизнес. Выбранная тема обусловлена тем фактом, что, наличие значительного количества не эффективно используемого имущества в современных условиях требует поиска путей внедрения его в хозяйственный оборот и увеличения его рыночной стоимости. В дипломной работе особое внимание уделено исследованию рынка агроусадьб в Республике Беларусь в целом, а также технико-экономическому обоснованию проекта развития сельской недвижимости. В современных экономических условиях развития Республики Беларусь выбранная тема является весьма актуальной.

В Беларуси современный этап развития агроэкотуризма начался в 2002 г., когда было создано общественное объединение «Агро- и экотуризм». Географическое распределение 1881 сельских усадеб по