

**Рисунок 2 – Вклад в ВВП риэлтерских организаций, %**

Кроме того, следует отметить, что в деятельности риэлтерских организаций недостаточно развит сегмент В2В. Для решения вышеперечисленных проблем не обойтись без совершенствования отдельных направлений деятельности и нормативной законодательной базы в сфере развития риэлтерской деятельности

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Опыт зарубежных стран // [Электронный ресурс]. – 2015. – Режим доступа : [http:// m2.by/2012/09/14/v-evrope-dorozhe-vsego-uslugi-rieltorov-stoyat-v-horvatii-andorre-i-monako/](http://m2.by/2012/09/14/v-evrope-dorozhe-vsego-uslugi-rieltorov-stoyat-v-horvatii-andorre-i-monako/). – Дата доступа : 25.03.2020.
2. Итоги конференции «Недвижимость и интернет - 2019 // [Электронный ресурс]. – 2015. – Режим доступа : [https://telegraf.by/ nedvizhimost/464336-problemi-s-demografiei-i-mejdunarodnie-sdelki-s-chem-skoro-stolknutsya-rielteri-itogi-konferencii-nedvijimost-i-internet-2019/](https://telegraf.by/nedvizhimost/464336-problemi-s-demografiei-i-mejdunarodnie-sdelki-s-chem-skoro-stolknutsya-rielteri-itogi-konferencii-nedvijimost-i-internet-2019/) – Дата доступа : 25.03.2020.

УДК 658.2: 347.214.2

Студ. Ю. Н. Букач

Науч. рук. ст. преп. А. И. Евлаш

(кафедра организации производства и экономики недвижимости, БГТУ)

#### **УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТОМ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Рынок офисной недвижимости является одним из элементов рынка коммерческой недвижимости. Коммерческая недвижимость – это любые объекты недвижимости, используемые для коммерческой деятельности с

последующим извлечением постоянной прибыли или прироста капитала, дохода от аренды, инвестиционного дохода.

К объектам офисной недвижимости относятся помещения в бизнес-центрах и встроенные помещения административного назначения, а именно, офисные помещения в составе административных зданий или жилых многоквартирных домов [1].

При оценке офисной недвижимости особое внимание уделяется таким критериям, как технические характеристики, величина ставки аренды, количество парковочных мест, месторасположение. При этом преимуществом размещения в уже существующих домах является присутствие сформированного пешеходного потока.

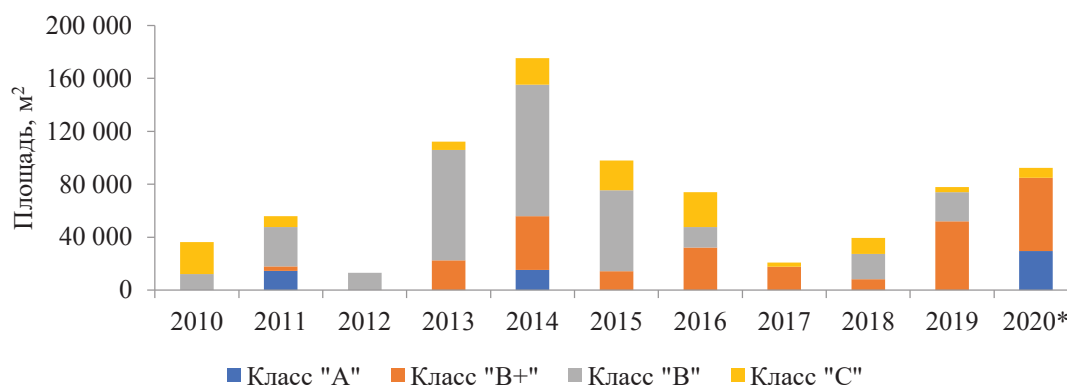
Главным требованием к объектам офисной недвижимости является грамотная планировка помещений и эффективность при их использовании. Здания старого домостроения возводились по требованиям своего времени и с учетом потребностей общества в тот момент, при этом они также могут соответствовать требованиям, предъявляемым участниками деловой среды к офисной недвижимости в настоящее время [2].

В широком понимании, офис – это помещение, здание, комплекс зданий, в которых работают сотрудники предприятия или организации. Среди классификационных признаков можно выделить клиентские офисы, офисы, где хранят и обрабатывают поступающую информацию, проводят переговоры, составляют и подписывают различные документы.

Ряд организаций имеет несколько офисов по всему городу. В этом случае имеет место главный офис, в котором находится руководство организации, центральный аппарат всей компании, где размещаются топ-менеджеры, дирекция, секретариат и другие важные административные подразделения.

Одной из особенностей офисной недвижимости является тот факт, что она первой реагирует на рост экономических показателей региона, поскольку развитие различных сфер бизнеса требует большого количества современных офисных зданий. При повышении спроса, девелоперы увеличивают ввод бизнес-центров и многофункциональных комплексов, включающих офисную составляющую. Это приводит к насыщенности рынка офисными помещениями, отличающиеся повышенной комфортностью. Динамика ежегодного прироста рынка офисной недвижимости представлена на рисунке ниже. Следует отметить, что характерной чертой офисной недвижимости считается использование объектов, как правило, представителями деловой среды. Такая ситуация связана с тем, что основ-

ное назначение офисной недвижимости – это получение прибыли непосредственно от ее использования, также она является площадкой для размещения сотрудников [3].



**Рисунок – Ежегодные приросты офисных площадей в бизнес-центрах Минска (в соответствии с классификацией, разработанной группой компаний «Твоя Столица»).**

Таким образом, на рынке офисной недвижимости представлены помещения в бизнес-центрах, различающихся по классам, и встроенные помещения административного назначения. Основными тенденциями спроса на рынке указанной недвижимости являются:

- переориентация компаний на рынок аренды (она приносит пользу обоим сторонам: арендаторам – уделить больше времени на развитие профильного бизнеса, а собственникам – получать прибыль на ранее вложенный капитал);
- перемещение из устаревших зданий в современные, отвечающие всем актуальным характеристикам комфортабельного офиса;
- рост требований арендаторов к возможностям эффективного использования пространства офиса, т.е. рабочего пространства;
- рост значимости качества инженерных систем офиса;
- рост предпочтительности офисов с чистой внутренней отделкой, без необходимости проведения косметического ремонта; принятие решения о выборе того или иного объекта с учетом фактора обеспеченности парковочными местами.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Studfiles [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://studfile.net/preview/379347/page:13/>. – Дата доступа: 01.04.2020.
2. Prometr.by [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://prometr.by/bc/stat/>. – Дата доступа: 01.04.2020.
3. Мнение: что выгоднее в современных экономических условиях — аренда или покупка офиса, Королев Г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://realty.rbc.ru/news/577d122f9a7947e548ea4885>. – Дата доступа: 01.04.2020.