

Студ. А. А. Ледницкая
Науч. рук. зам. дек. факультета МЭО Д. Л. Федулов
(кафедра бухгалтерского учёта, анализа и аудита
в отраслях народного хозяйства, БГЭУ)

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МИНСКА: СОВРЕМЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

Индустрия недвижимости характеризуется быстро меняющейся динамикой поведения арендаторов, а также растущей их потребностью во все более качественном и быстром доступе к данным для обеспечения более высокого качества услуг. В структуре коммерческой недвижимости г. Минска рынок офисных объектов достаточно развит. Из общего количества потенциальных обладателей, желающие купить коммерческую недвижимость составляют около 20%, арендовать – около 80% [1].

На сегодняшний день операторами рынка недвижимости принята классификация административных объектов для г. Минска по категориям «А», «В», «С». Классификация проведена по следующим параметрам: престижность района, транспортная доступность, социально–общественная инфраструктура, архитектурное решение, уровень предоставляемых услуг, паркинг, инженерное оборудование, планировка, отделка, параметры офисов. Офисы класса А – это элитные, дорогие объекты, которые имеют самое лучшее расположение, оснащены по последнему слову техники. К бизнес-центрам класса «В» можно отнести современные административные здания с хорошей транспортной доступностью, развитой инфраструктурой, отдельным паркингом, с хорошим уровнем начинки и отделки. К помещениям класса «С» можно отнести офисные помещения, расположенные на второстепенных улицах г. Минска, на значительном расстоянии до остановок общественного транспорта и метро, вне делового центра Минска, со стандартной отделкой, без развитой социально-общественной инфраструктуры, расположенные на первых этажах жилых домов и т.д., а также построенные до 2000 г. Значительную долю в этом классе занимают здания бывших проектных институтов и административные помещения, расположенные на 1-2 этажах жилых домов.

В настоящее время в Минске построен 131 бизнес-центр совокупной площадью около 953 тыс. м². Всего же за 11 месяцев 2019 г. в *бизнес-центрах* класса «В» и «С» было продано 20,3 тыс. м², *встроенных административных помещений* – 75,3 тыс. м² [2]. Наибольшей популярностью при покупке пользуются офисные помещения небольшой площади – до 50 м² (рисунок).

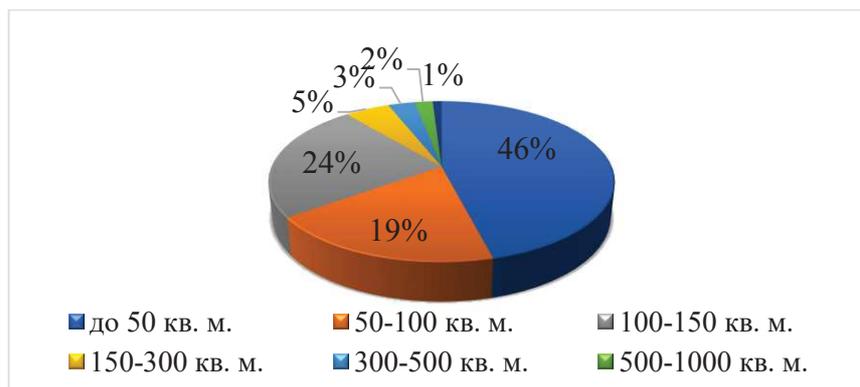


Рисунок – Структура приобретенных офисных помещений по г. Минску в 2019 г. [2]

В течении 2019 г. в Минске введено в эксплуатацию 9 бизнес-центров совокупной офисной площадью практически 80 тыс. м². В активном предложении из этого объема осталось только 17 тыс. м² [2]. Примерно оценить величину спроса на аренду данных помещений можно по этим данным. Наибольшая доля рынка офисной недвижимости принадлежит классу «В» – 65% и классу «С» – 31%, классу «А» – 4%. На данном этапе объем вакантных офисных площадей в бизнес-центрах Минска составляет порядка 37 тыс. м², в том числе 1,1 тыс. м² в офисах класса «А»; 29,9 тыс. м² – в офисах класса «В»; 6 тыс. кв. м² – в офисах класса «С». На спрос влияет и величина арендной ставки. В 2019 году на рынке наблюдался достаточный рост средних ставок аренды офисной недвижимости в офисах класса «В» – 20% (при средней стоимости аренды в 2019 г. 13 евро/м²), класса «С» – около 3-5% (8 евро/м²). Ставка аренды класса «А» по сравнению с 2018 г. осталась практически неизменной (около 30 евро/м²) [1]. В целом по рынку в 2020 г. до недавнего времени прогнозировалось сохранение существующего уровня спроса без значительных скачков в сторону снижения либо увеличения. Однако в условиях кризисных явлений, связанных с нестабильностью курса валют, энергетических ресурсов, замедлением роста ВВП, в структуре спроса и предложения на отечественном рынке коммерческой недвижимости можно ожидать перемен. Спрос будет предъявляться на качественные объекты (имеется ввиду класса «А»), предложение – увеличиваться. Более популярной будет аренда, чем купля-продажа.

ЛИТЕРАТУРА

1. Рынок коммерческой недвижимости: на что рассчитывать арендаторам [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.t-s.by/news/commerce_pubs/258115/ – Дата доступа: 06.04.2020.
2. Итоги 2019 года и прогнозы на 2020-й по рынку коммерческой недвижимости Минска [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://realt.by/news/article/26495/> – Дата доступа: 10.04.2020.