

## **ВЛИЯНИЕ COVID-19 НА РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Замедление экономического роста Беларуси было обусловлено возникновением пандемии COVID-19. Представляет интерес, как ухудшение эпидемиологической ситуации в стране и падение курса белорусского рубля повлияли на рынок коммерческой недвижимости.

COVID-19 оказал значительное влияние на рынок коммерческой недвижимости в Минске. Из-за пандемии многие компании перешли на удаленную работу, что привело к снижению спроса на офисные помещения.

Также наблюдается заметное снижение спроса на розничные помещения, поскольку многие магазины были закрыты на неопределенный срок из-за карантина [1].

Однако некоторые секторы рынка коммерческой недвижимости, такие как складские помещения и логистические объекты, стали более востребованными из-за увеличения онлайн-шопинга и доставки товаров [3]. Большинство инвесторов стали более осторожны при принятии решений о покупке или продаже коммерческой недвижимости из-за неопределенности ситуации и рисков, связанных с экономическими последствиями пандемии.

В целом COVID-19 привел к значительным изменениям на рынке коммерческой недвижимости в Минске и потребовал адаптации к новым условиям. Обобщение результатов аналитических исследований отечественных специализированных организаций за 2020 г. позволило авторам выделить следующие изменения на выбранном рынке [2]:

- снижение на 11 % среднерыночной ставки аренды на торговые объекты в Минске. Это произошло в результате проведения активных переговоров с арендодателями и сокращения потоков клиентов в торговых центрах и организациях общественного питания и вынужденной переориентации ресторанов и кафе на доставку готовых блюд;

- сохранение активности сделок купли-продажи торговых объектов находилось на среднегодовом уровне 2017–2019 гг. (от 15 до 30 сделок в год) с несущественным сокращением средних цен на 1–2 % до 680–690 дол./м<sup>2</sup>;

- замедление и возможное в перспективе сокращение спроса на коммерческую недвижимость традиционно значимых покупателей

250 и арендаторов IT-компаний (занимавших в 2020 г. 37–39 % офисных площадей в столице, около 70 % которых находились в новых бизнес-центрах), международных корпораций и крупных белорусских компаний, большинство сотрудников которых было переведено на удаленную форму работы из-за COVID-19. Также дополнительным негативным фактором может стать частичная релокация IT-специалистов из-за политического кризиса в Беларуси;

– снижение цены продажи офисов во всех классах от 4 до 12 %, за исключением небольшого роста стоимости продажи офисов класса В1;

– на уровне 2019 г. осталась суммарная площадь выставленных на продажу офисных помещений. Однако реализованный спрос составил всего 13 % общего объема предложения. Наибольшим спросом по-прежнему пользуются офисы класса С, которые чаще всего работают в сегменте В2В, и офисы класса D, которые работают в сегменте В2С.

Таким образом, в первом полугодии 2020 г. пандемия COVID-19 не привела к существенному преломлению тенденций развития коммерческой недвижимости предыдущей пятилетки. Отчасти это обусловлено отказом Беларуси от внедренного в развитых странах и России обязательного карантинного режима. В то же время падение сделок на 63 % и денежного оборота на 64 % во втором квартале 2020 г., ухудшение репутации Беларуси в глазах иностранных инвесторов, отсутствие вакцины и недостаток финансовых средств на поддержку государством сферы здравоохранения и бизнеса свидетельствуют о большой вероятности ухудшения ситуации рынка коммерческой недвижимости в г. Минске в конце 2020 г. и начале 2021 г.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Соловьева, О. Что происходит на рынке коммерческой недвижимости и что будет дальше? [Электронный ресурс] / О. Соловьева // REALTY. TUT.BY. – Режим доступа: <https://realty.tut.by/amp/news/expertise/700379.html>. – Дата доступа: 23.04.2023.

2. Коммерческая недвижимость: динамика ставок аренды [Электронный ресурс] // Твоя столица. Аналитика. – Режим доступа: [https://www.t-s.by/analytics/monitoring/comm\\_offer/bc\\_rent/](https://www.t-s.by/analytics/monitoring/comm_offer/bc_rent/). – Дата доступа: 23.04.2023.

3. Попков Ю.С., Дарховский Б.С., Ресин В.И. Вероятностные технологии в управлении развитием города. - М. : Издательство: Едиториал УРСС, 2004. - 352 с.