

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МИНСКА

Офисная недвижимость любого типа относится к нежилым помещениям коммерческого назначения. То есть, практически любое помещение, которое не является жилым и допускает возможность оборудования внутри условий для ведения предпринимательской деятельности, может оказаться пригодным под оборудование там офиса. В современные дни существует типология офисных зданий как объектов коммерческой недвижимости, которая с их формой застройки и назначением. Основные результаты представлены в таблице.

Таблица – Типы зданий коммерческого назначения

Тип здания	Характеристика здания
Склад	Оно предназначено для любой сервисной деятельности (непроизводственной и не связанной с продажей товаров);
Научно-исследовательский центр	Специализированные офисные помещения, которые занимают научной деятельностью;
Здание учреждения	Здания, предназначенные для органов местного самоуправления и правительства;
Офисное здание	Здание, предназначенное для арендаторов, где представлены приемная, конференц-зал и т. д.

В мировой практике классификация бизнес-центров имеет категории А, В и С. С 2017 по 2020 годы рынок офисов Минска был в состоянии роста как ставок аренды, цен, так и офисных площадей. Переломный момент наступил весной 2020 года, когда рынок получил двойной удар – один со стороны выросшего обменного курса валют, а второй со стороны начавшей активное распространение пандемии. Во второй половине года к ним добавилась общественно-политическая нестабильность. Все это привело к тому, что в 2021 году офисный рынок Минска вступил с отрицательно характеризующими его развитие показателями: ставки аренды за 2020 год снизились в среднем на 21%, а количество предлагаемых в аренду офисов увеличилось вдвое – с 41 до 84 тыс. кв. м.

В 2021 году желающих арендовать офис было гораздо больше, чем тех, кто хотел приобрести его в собственность – 90% к 10% спросовых заявок соответственно. Однако даже это не смогло удержать ставки аренды на прежнем уровне. А чтобы ставки аренды начали возвращаться к доковидной величине, необходимо было восстановление спроса. По сравнению с 2020 годом объем спроса на офисы

в аренду в 2021 году увеличился на 38%, года. В итоге, за 2021 год ставки аренды снизились в среднем на – 16%. В 2022 году изменился портрет ключевого арендатора офисной недвижимости: спрос формировали международные, российские компании, финансовые организации, государственные предприятия и учреждения. Причем в классе В1 вакантность превысила 28%. По состоянию на конец 2022 года в Минске предлагали почти 1 млн 55 тыс. кв. м арендной площади в бизнес-центрах класса «А», «В» и «В-». Основным положительным моментом ушедшего 2022 года для рынка офисов в том, что несмотря на ухудшение конъюнктуры, эволюция рынка не остановилась: развивались и завершались новые проекты. Ввод почти 45 тыс. кв. м арендной площади офисов – такое не всегда было даже в стабильные годы. Сокращение численности кадров в офисных отраслях к концу 2022 года стало не таким массовым явлением, что несколько обнадеживает. Но процесс не прекратился, что сохраняет риски того, что этот фактор продолжит оказывать влияние на вакантность и в 2023 году. На рынок аренды выходят новые компании. Их можно разделить на две условные группы. Первая – это те, кто и раньше видели себя в числе арендаторов бизнес-центров, но не могли попасть на их площади. Вторая группа – небольшие компании, традиционно имевшие офисы в различных приспособленных объектах и локациях и не особо стремившиеся в бизнес-центры. Но теперь, когда открылись возможности по аренде на приемлемых условиях, решились на смену места и качества офиса.

ЛИТЕРАТУРА

1. По каким правилам живет рынок недвижимости в 2023 году? [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://domovita.by/news/po-kakim-pravilam-zivet-rynok-nedvizimosti-v-2023-godu-sobrali-vse-ot-povysenia-nalogov-do-novogo-ogranichenia-pribyli-zastrojsikov>. – Дата доступа: 15.04.2023.

2. Анализ рынка офисной недвижимости Минска за 2022 год и прогноз на 2023-й [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://probusiness.io/real_estate/10353-okhotniki-zadeshevymi-ofisami-postarayutsya-skupit-ploshchadi-pobrosovym-cenam-prognoz-dlya-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-minska-v2023-godu.html. – Дата доступа: 15.04.2023.

3. Такого числа свободных офисов еще не было [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://realt.by/news/article/32794/>. – Дата доступа: 15.04.2023.