

ставляет 1600–1800 дол. США, а средняя площадь — 120 м². Подобные помещения сдаются в аренду по ставкам 15–18 EUR/м².

Таким образом, инвестиционный интерес к коммерческой недвижимости в настоящее время достаточно высокий и в будущем будет увеличиваться, поскольку ее доходность существенно выше, чем у жилой недвижимости. В среднем можно рассчитывать на 7–9 % годового дохода в иностранной валюте после уплаты налогов, что соответствует примерно 10–11 годам окупаемости. Поэтому в настоящее время основная задача инвесторов максимально разумно подойти к выбору наиболее ликвидных объектов, что в последующем будет выступать залогом стабильных доходов.

СНИЛ «Коммерсант»

А.В. Шабунио

БГЭУ (Минск)

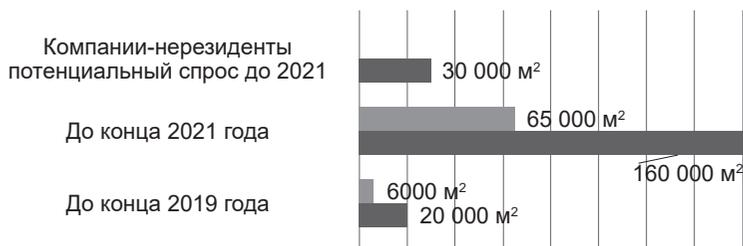
Научный руководитель — С.Л. Флерко, канд. экон. наук, доцент

СОСТОЯНИЕ РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ г. МИНСКА И МИНСКОГО РАЙОНА

Склады являются важными звеньями технологического процесса промышленных предприятий, а для оптовой и розничной торговли они служат фундаментом, поэтому склады предприятий, намеренных опережать конкурентов, требуют современной организации, современных технологий и квалифицированных кадров. В мировой практике признана следующая классификация складов: «А+», «А», «В+», «В», «С», «Д». При определении категории конкретного складского помещения учитываются такие параметры, как географическое расположение склада, наличие и состояние подъездных дорог и др.

По итогам III квартала 2019 г. общий объем качественной коммерческой складской недвижимости класса А и В + составит около 1 млн и 43 000 м². Из них для собственного потребления и таможенного обслуживания около 673 000 м², а для коммерческого использования, т.е. сдачи в аренду около 370 000 м². В III квартале был введен один объект класса А общей площадью складов 7600 м² (трасса Минск-Мядель, ООО «Мастертайл»). Также ожидается ввод в конце декабря объекта компании «Лект» ЗАО «Патио» 21 000 м². В июне 2019 г. был введен новый объект класса В формата торговля–склад на развязке МКАД — ул. Кижеватова общей площадью 8000 м². Итого ввод новых площадей класса А и В+ составит до конца года в общем объеме с начала года около 65 000 м². Вакансия складов класса А в настоящий момент составляет 4 %. Также потенциально готова к освобождению площадь класса А 5000 м². В январе 2020 г. расторгается еще один контракт на общую площадь класса В+ 3500 м².

Что касается перспектив развития рынка складской недвижимости, то до конца 2020 г. запланировано к вводу 141 000 м² складов класса А и Б+.



Спрос на складские площади до конца 2019 и до конца 2021 года по классам Минск и регион

Источник: [1].

Потенциальный спрос и предложения новых проектов движутся довольно гармонично относительно друг друга с небольшой погрешностью. Необходимо понимать, что дополнительный спрос будет формироваться в течение 2020 г., но и в это время будут выходить новые проекты на рынок. Соответственно, в ближайшие два года рынок складской недвижимости будет развиваться синергетически, но на грани, и любое изменение в экономической ситуации в лучшую или худшую сторону будет влиять на спрос и предложение.

Источник

1. Аналитический отчет по складской недвижимости Минска и Минского района за III квартал 2019 года [Электронный ресурс] // MEGAPOLIS-REAL. — Режим доступа: <https://megapolis-real.by/stati/analiticheskij-otchet-po-skladskoj-nedvizhimosti-minska-i-minskogo-rajona-za-iii-kvartal-2019-god.html>.

СНИЛ «Коммерсант»

А.В. Шабуньо

БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — **С.В. Стасюкевич**

ПУТИ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОПЕРАЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Операционная недвижимость рассматривается в качестве части активов корпорации и как центр издержек, поэтому основной целью управления операционной недвижимостью являются ми-