

СНИЛ «Коммерсант»
А.А. Цуник, О.О. Кравченко
БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — А.И. Ярцев, канд. экон. наук, доцент

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок коммерческой недвижимости — это рынок, которому присущи черты как реального, так и финансового актива, именно поэтому он является наиболее привлекательным с точки зрения инвестиций, а в особенности такие его сегменты, как рынок офисной и торговой недвижимости. Рыночная ликвидность коммерческих помещений — их способность быть проданными, не вызвав значительного изменения цены и с минимальной потерей стоимости, складывается из многих характеристик: местоположение, площадь, планировка, состояние, качество отделки.

Снижением активности на рынке коммерческой недвижимости города Минска по части ценообразования можно считать 2015–2017 гг., так как белорусский рубль ослаб к корзине валют. В результате — ставки и цены значительно снизились, что стало отправной точкой для недоверия инвесторов к коммерческой недвижимости как инструменту вложения денег. Однако на сегодняшний день на рынок недвижимости пришла стабильность: ставки аренды и цены купли-продажи начали показывать положительную динамику.

Что касается рынка офисной недвижимости, то здесь инвесторы чаще выбирают офисы площадью 100 м² в наиболее качественных бизнес-центрах классов «В» и «С». Цены по итогам сделок за 2019 г. сформировались на уровне 1100 USD/м² — класс «С» и 1400 USD/м² — класс «В». После приобретения такие офисы сдаются в аренду по ставкам 10–22 EUR/м² в зависимости от класса качества. В бизнес-центрах классов «А» и «В+» офисы можно только арендовать, так как эти бизнес-центры принадлежат одному собственнику и им же управляются.

Что касается рынка торговой недвижимости, а в особенности торговых центров, то в тех, которые строились по схеме долевого строительства и которые сейчас находятся в собственности различных лиц, выбор помещений широкий. Средняя цена 1 м² по итогам сделок за 2019 г. — 1600 USD. Ставки аренды на такие торговые помещения варьируются от 8 до 20 EUR/м². Многое зависит от посещаемости торгового центра и расположения помещения в его составе, то есть от того, насколько это место является проходным. Частные инвесторы также проявляют интерес к встроенным в дома коммерческим помещениям. Их привлекательность состоит в более широкой аудитории потенциальных арендаторов. На цену встроенных помещений основное влияние оказывает их местоположение — непосредственная близость к пешеходным потокам. В 2019 г. средняя стоимость 1 м² таких помещений по г. Минску со-

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. Шабуньо

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», «Б+», «Б», «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.