

СНИЛ «Коммерсант»

А.А. Цуник

БГЭУ (Минск)

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

## СОСТОЯНИЕ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ г. МИНСКА

Рынок офисной недвижимости — это сегмент рынка коммерческой недвижимости, спрос на котором формируется на основе потребностей субъектов хозяйственной деятельности. Важное место рынка офисной недвижимости в экономике страны основывается как на его функции поддержки деятельности субъектов экономических отношений, так и на его эффективности как инвестиционного актива и привлекательности как объекта предпринимательской деятельности. В мировой практике офисные помещения/здания классифицируются по различным классам А, В, С, D, которые в регионах дополнительно уточняются путем дополнения символов «+» или «-» (А+, В- и т.д.) и цифровыми индексами: А1, В1 и т.д. Основные критерии, по которым оцениваются бизнес-центры, в которых располагаются офисные помещения: месторасположение, инфраструктура района, транспортное сообщение, площадь офиса, планировка, конструктивное решение, экстерьер и интерьер офисного здания, безопасность, охрана, система управления зданием [1].

В настоящее время в Минске построен 131 бизнес-центр совокупной площадью свыше 1 000 000 м<sup>2</sup>. Пять лет назад этот показатель был почти наполовину меньше — 600 000 м<sup>2</sup>. Увеличение офисных площадей обусловлено увеличением спроса со стороны как мелких компаний и стартапов, так и крупных, которые желают арендовать или купить офисное помещение.

На сегодняшний день вопрос аренды или покупки офисов остается актуальным: белорусский бизнес продолжает осваивать все новые сферы деятельности, следовательно, потребность в качественных офисных помещениях растет. Рассмотрим средние ставки аренды и цены сделок купли-продажи за 2018–2019 гг. [2].

Средние ставки аренды и цены сделок купли-продажи за 2018–2019 гг.

Класс	Средние арендные ставки, Eur/м <sup>2</sup>		Средние цены сделок купли-продажи, USD/м <sup>2</sup>	
	2018 г.	2019 г.	2018 г.	2019 г.
А	30	30	–	–
В+	18	18,2	–	773
В	12,5	13,3	1232	1570
С	9,2	10	999	1280
Д	договорная	договорная	821	970

Источник: собственная разработка.

Увеличение цен купли-продажи объектов недвижимости говорит о том, что многие компании стали отдавать большее предпочтение покупке офисов, а не их аренде. За 1-е полугодие 2019 г. в Минске было совершено 338 сделок купли-продажи с офисной недвижимостью. Самым популярным оказался район улиц Леонида Беды и Восточной, где было куплено 30 офисов (9 % от общего объема).

Можно заметить, что сейчас на рынке офисной недвижимости наблюдается перевес в пользу спроса, ставки аренды и цены сделок купли-продажи перестали падать, а в отдельных классах даже выросли. Из этого следует, что за последние несколько лет потребности и требования компаний к офисам значительно выросли.

### **Источники**

1. *Новик, А.С.* Перспективы развития рынка офисной недвижимости г. Минска / *А.С. Новик* // Экономика, право и проблемы управления : сб. науч. тр. / УО «Частный институт управления и предпринимательства». — 2015. — № 2. — С. 143–149.

2. Аналитический обзор «Анализ рынка недвижимости 2018–2019» / Нац. кадастр. агентство. — Минск, 2018–2019.

*СНИЛ «Коммерсант»*

*А.А. Цуник, К.Д. Жуков, О.О. Кравченко*

*БГЭУ (Минск)*

*Научный руководитель — С.В. Стасюкевич*

## **ОПТИМИЗАЦИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОФИСНЫХ ЦЕНТРОВ**

Повышению эффективности системы комплексного управления офисными центрами способствует оптимизация эксплуатационных расходов, то есть расходов, связанных с содержанием объекта офисной недвижимости. Одним из наиболее популярных методов оптимизации эксплуатационных расходов являются мероприятия по энергосбережению и увеличению энергоэффективности:

- использование офисной и бытовой техники «А» класса энергосбережения;

- установка энергоэффективных дверей и окон (дает возможность избежать утечек тепла в холодное время года);

- использование полых светодиодов для освещения здания (обеспечивает существенное энергоснабжение в дневное время и способствует повышению работоспособности сотрудников) [1].

Существенной экономии средств способствует использование технологии «Интеллектуальное здание», которая предполагает возмож-