

онных работников. Благо, государство поспособствовало этому, внося в 2019 г. изменения в Трудовой кодекс. Согласно новой гл. 251 сотрудник перестает быть привязан к конкретному рабочему месту и может выполнять свои обязанности там, где ему это удобно. В таких условиях набирают популярность коворкинги и гибкие офисы. Коворкинг выглядит как общая зона с рабочими местами, или open-space, что соответствует современным требованиям к организации пространства, предъявляемым арендаторами. Гибкий офис — более длительная система договорных отношений, предоставляющая более адаптивные условия арендного договора, что позволяет изменить площадь арендуемого офиса в случае роста организации.

Источник

1. Офисная и торговая недвижимость: итоги 2019 года и прогнозы на 2020 [Электронный ресурс] // Твоя столица. — Режим доступа: https://www.t-s.by/news/commerce_pubs/313961/. — Дата доступа: 07.11.2020.

<http://edoc.bseu.by>

В. П. Соловей

БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — С. В. Стасюкевич

АНАЛИЗ КОНЪЮНКТУРЫ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МИНСКА

Рынок офисной недвижимости способствует формированию рыночной инфраструктуры и развитию деловой среды города Минска, поэтому результаты анализа конъюнктуры данного рынка постоянно востребованы в предпринимательской среде Республики Беларусь.

Существенное падение деловой активности весной 2020 г., связанное с пандемией коронавируса и введением некоторых ограничительных мер, не могло не повлиять на офисный рынок столицы. Покупатели проявляли осторожность, арендаторы стали отказываться от основных и дополнительных помещений, сокращая арендные расходы, поэтому доля рынка вакантных площадей увеличилась по сравнению с первым кварталом 2020 г. Сейчас ситуация выравнивается и стабилизируется.

По данным аналитиков ГК «Твоя Столица» по состоянию на начало ноября 2020 г. в Минске насчитывалось 137 введенных в эксплуатацию бизнес-центров, чей совокупный объем офисных площадей насчитывает 1081 тыс. м².

По итогам 1-го полугодия 2020 г. было проведено 90 сделок и продано 11 тыс. м² офисных помещений в бизнес-центрах Минска, а по помещениям вне бизнес-центров 143 сделки — 16 тыс. м², что говорит о более стабильном спросе на такие помещения [1].

В 2019–2020 гг. заметна тенденция увеличения спроса на офисы малой площади, почти 90 % сделок совершалось с объектами офисной недвижимости с площадью до 150 м². При этом почти половина всех сделок с офисными объектами приходится на офисы площадью до 50 м². Такая тенденция говорит о повышенном спросе в бизнес-среде на объекты малой площади [1]. Наибольшим спросом пользуются офисы класса С (для организаций сегмента В2В) и D (для организаций сегмента В2С). Средняя цена сделок по офисной недвижимости в бизнес-центрах г. Минска за первый и второй квартал 2020 г. [2]: по классу В — 1564 USD/м² с НДС; по классу С — 1172 USD/м² с НДС. Однако с марта видна тенденция к ее снижению. Так, средняя цена сделок купли-продажи офисных помещений за июнь 2020 г. составила 1100 USD/м². Средние арендные ставки за октябрь 2020 года составили: для класса А — 30 EUR за м²; для класса В+ — 16,7 EUR за м²; для класса В — 11,8 EUR за м²; для класса С — 7,9 EUR за м² [3].

Стоит отметить, что арендные ставки на офисы снижались с пикового значения в четвертом квартале 2019 г. вплоть до августа 2020 г. Только в августе наблюдается изменение направления динамики арендных ставок, а на офисы в бизнес-центрах класса В и вовсе наблюдается рост ставок.

Исследование конъюнктуры рынка офисной недвижимости говорит о негативных тенденциях происходящих изменений: падение спроса в целом, особенно на объекты большой площади, существенно возросшее предложение и, как следствие, снижение цен продавцами объектов и ставок арендной платы, арендодатели пока не в состоянии стабилизировать ситуацию. Положительная динамика спроса наблюдается только в сегменте офисов небольшой площади как в бизнес-центрах класса В и С, так и вне их.

Источники

1. Офисная и торговая недвижимость: итоги 2019 года и прогнозы на 2020 [Электронный ресурс] // Твоя столица. — Режим доступа: https://www.t-s.by/news/commerce_pubs/313961/. — Дата доступа: 07.11.2020.

2. Коммерческая недвижимость: динамика цен продажи [Электронный ресурс] // Твоя столица. — Режим доступа: https://www.t-s.by/analytics/monitoring/comm_offer/bc_sell/. — Дата доступа: 07.11.2020.

3. Коммерческая недвижимость: динамика ставок аренды [Электронный ресурс] // Твоя столица. — Режим доступа: https://www.t-s.by/analytics/monitoring/comm_offer/bc_rent/. — Дата доступа: 07.11.2020.