

ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МИНСКА

Переход от планового хозяйства к рыночной экономике послужил отправной точкой в формировании рынка недвижимости, в том числе и коммерческой. Объекты офисной недвижимости как элемент такого рынка играют значимую роль в новой форме хозяйственных отношений, поскольку являются источником получения дохода для одних лиц и базисом для осуществления своей деятельности для других.

Анализируя рынок офисной недвижимости, можно заметить ряд характерных тенденций.

Из всех бизнес-центров, введенных в 2019 г. и готовящихся к вводу в 2020 г., только один располагается в центре города («ВК Capital Palace»). Остальные имеют тенденцию постепенного приближения к МКАД.

За 2019 г. почти 90 % всех сделок купли-продажи офисной недвижимости составили сделки с объектами площадью до 150 м². При этом почти половина всех сделок приходится на объекты площадью до 50 м². Такая тенденция говорит о повышенном спросе на объекты малой площади, но она не указывает на отсутствие спроса на большие объекты [1].

Спрос на встроенные помещения носит более устойчивый характер. Согласно данным группы компаний «Твоя столица» в 2019 г. в Минске ежемесячно предлагалось 200–230 тыс. м² встроенных коммерческих помещений. При этом на торговые объекты приходилось около 85 тыс. м² на вторичном рынке, на административно-торговые — 70 тыс. м². Остальное приходится на офисы.

Переориентация на аренду — тенденция прошлых лет, которая продолжалась и в 2020 г. За 2019 г. было введено порядка 80 тыс. м² офисной площади, при этом вакантной осталась малая ее часть, что говорит о высоком спросе на аренду офисных помещений.

Почти 40 % высококачественных офисов заняты ИТ-компаниями. Причем это не тренд 2020 г. В 2019 г. на долю всех заявок на офисные помещения от ИТ-компаний приходилось порядка 35 %. Такой большой объем занятых ими площадей говорит о высокой зависимости рынка от арендаторов из этой сферы.

Пандемия очень остро сказывается на состоянии рынка недвижимости, в частности на рынке офисов как его составного сегмента. Компании вынуждены переводить своих сотрудников на удаленную работу, что сказывается на спросе на объекты офисной недвижимости. Отсюда вытекает главный тренд 2020 г. — рост количества дистанци-

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].