

нию в срок контрактных обязательств, увеличению объема и товарооборотности складских запасов в регионах Беларуси.

#### Источники

1. Оценки стоимости склада: методы и факторы [Электронный ресурс] // Независимая экспертная оценка Вега. — Режим доступа: <https://neo-wega.com/news/osenki-stoimosti-sklada-metody-i-factory/>. — Дата доступа: 08.10.2021.
2. Классификация складской инфраструктуры = Класіфікацыя складавай інфраструктуры : СТБ 2133-2010. — Введ. 19.10.2010. — Минск : Госстандарт : Белорус. гос. ин-т стандартизации и сертификации, 2010. — 3 с.
3. Интернет-торговля [Электронный ресурс] // Министерство антимонопольного регулирования и торговли Республики Беларусь. — Режим доступа: [https://mart.gov.by/sites/mart/home/activities/regulation-trade/analiticheskaya\\_inform/torgovoya-infrastruktura.html](https://mart.gov.by/sites/mart/home/activities/regulation-trade/analiticheskaya_inform/torgovoya-infrastruktura.html). — Дата доступа: 08.10.2021.
4. Отчет «О логистической и транспортно-экспедиционной деятельности в Республике Беларусь» [Электронный ресурс] // INFOTRANS. — Режим доступа: <https://infotrans.by/2021/03/11/v-belarusi-dejstvuet-58-logisticheskikh-czetrov-sostavlen-rejting-ih-effektivnosti/>. — Дата доступа: 09.10.2021.
5. Логистические центры и склады [Электронный ресурс] // Белорусский портал грузоперевозок Transinfo. — Режим доступа: <https://catalog.transinfo.by/sklad>. — Дата доступа: 10.10.2021.

СНИЛ «Коммерсант»

*Е. М. Кожанова, А. А. Вишеватая*

Научный руководитель — кандидат экономических наук С. Л. Флерко

## ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОФИСНОГО ПРОСТРАНСТВА В ПЕРИОД РЫНОЧНОЙ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ

*В работе изучен объем предложения офисных площадей в городе Минске. Рассмотрены варианты трансформации офисной недвижимости в жилую, а также нормативно-правовые акты, регулирующие данную процедуру. Изучена ставка арендной платы на объекты офисной недвижимости в городе Минске. Выявлены направления модернизации офисов для привлечения потенциальных арендаторов.*

В контексте бизнеса пандемия, вызванная COVID-19, создала ситуацию неопределенности, подорвав уверенность в будущем спросе и популярности не просто отдельных торговых площадей, офисных зданий, квартир и других объектов недвижимости, но и целых типов и видов строений.

Под влиянием экономических и эпидемиологических факторов наиболее профицитным сегментом коммерческой недвижимости стал рынок офисной недвижимости. Несмотря на активные попытки арендодателей привлечь арендаторов посредством снижения арендной ставки, ситуация на

рынке продолжает ухудшаться. По данным на июнь 2021 г. в сегменте бизнес-центров в городе Минске зафиксирован рекордно-высокий объем предложения офисных площадей в аренду — 135 тыс. м<sup>2</sup> в 106 бизнес-центрах из 144 [2]. В сложившейся ситуации сложно предположить, за какое время рынок офисной недвижимости сможет восстановиться. В связи с этим необходимо пересмотреть подход к использованию офисного пространства — как введенного в эксплуатацию, так и строящегося, и адаптировать его под существующий спрос со стороны клиентов.

По данным на июнь 2021 г. в Минске насчитывается порядка 10 объектов, находящихся на разных стадиях строительной готовности, чья совокупная офисная площадь составляет порядка 150 тыс. м<sup>2</sup> [2]. Ввод данных объектов в эксплуатацию не только обострит уже накаленную конкуренцию, но и увеличит рыночный профицит, что приведет к простоям еще большего количества офисного пространства. В сложившейся ситуации можно обратиться к опыту московских девелоперов. Изучив сложившийся спрос, они конвертировали строящийся бизнес-центр в апартаменты и в результате, повысив доходность объекта, вышли на новый для них рынок жилья. Однако это возможно сделать лишь в том случае, когда есть возможность изменения экономико-технологических параметров объекта.

Вслед за распространением гибкой модели офисной жизни и предполагаемым сокращением объема деловых поездок начинает расти популярность апарт-отелей и других форматов, предоставляющих возможность долгосрочного размещения для работы из другого города. Эволюция данной концепции приведет к слиянию отелей с офисными инфраструктурами и коворкингами.

Конвергенция коворкингов и отелей дополняется концепцией под названием «бизнес и удовольствие». Она предполагает, что фрилансеры работают в отпуске или заняты личными делами в офисе — отдельно или при гостинице. Эта тенденция обусловлена не только пандемией — тренд усиливается по мере того, как рынок наполняют потребители из новых поколений [1].

Основная проблема пустующих бизнес-центров — разрешение на фактическое использование переоборудованных в апартаменты офисов. Застройщики должны будут приложить серьезные усилия к тому, чтобы присвоить нежилым помещениям статус жилой недвижимости. В офисных и жилых помещениях по-разному обеспечены технические нормы: освещение, водопроводная и канализационная системы, система вентиляции. В помещениях, используемых для постоянного проживания, коммуникации, предусмотренные для использования работниками офисов, могут не справляться с возросшим объемом нагрузки.

Для белорусского рынка недвижимости изменение статуса объекта может быть рассмотрено в качестве возможного варианта решения проблемы неиспользования офисных площадей. В соответствии с Жилищным кодексом Республики Беларусь для проведения процедуры необходимо подготовить пакет документов, который должен содержать заявление о переводе, технический паспорт, документ, подтверждающий право собственности на

нежилое помещение, письменное согласие всех собственников нежилого помещения, находящегося в общей собственности, письменное согласие третьих лиц — в случае, если право собственности на переводимое нежилое помещение обременено правами третьих лиц, план-схему или перечень работ по реконструкции нежилого помещения (в произвольной форме). Далее необходимо обратиться в районный, городской исполнительный комитет, местную администрацию района в городе. Решение принимается в течение 15 дней со дня подачи заявления и других документов. В случае запроса документов и (или) сведений от других государственных органов или организаций срок принятия решения может составлять 1 месяц. Указом Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200 «Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан» регулируются стоимость и срок действия перевода нежилого помещения в жилое. Плата за проведение такой процедуры взимается в размере 0,5 базовой величины, а решение о переводе действует бессрочно.

Выйти из сложившейся ситуации с уже введенными объектами офисной недвижимости довольно сложно, однако можно найти практические рекомендации для привлечения потенциальных арендаторов. В первую очередь наиболее эффективным средством вовлечения офисных площадей в оборот является снижение ставки арендной платы.

Безусловно, при значительном переходе сотрудников на удаленный режим работы, а также их частичной релокации в зарубежные страны, уровень арендных ставок стал снижаться. В динамике за июнь 2019 г. — июнь 2020 г. прослеживается следующая тенденция снижения средней ставки арендной платы в городе Минске (рис. 1).



Рис. 1. Средние ставки предложения аренды офисов в бизнес-центрах Минска

По данным рис. 1 можно сделать вывод о том, что наиболее существенные изменения произошли в сегменте класса «А» и класса «В+», где разни-

в ставке между 2019 и 2020 г. составила, соответственно, 7 и 4 евро за квадрат в месяц.

В связи с тем, что ставки по заключаемым сделкам во многом зависят от характеристик конкретного офиса, а именно планировки, технической составляющей, площади, местоположения, условий договора, то необходимо отразить не только точечное значение арендной ставки, но и ее диапазон. Так, диапазон арендных ставок в июне 2021 г. представлен следующими значениями (рис. 2).

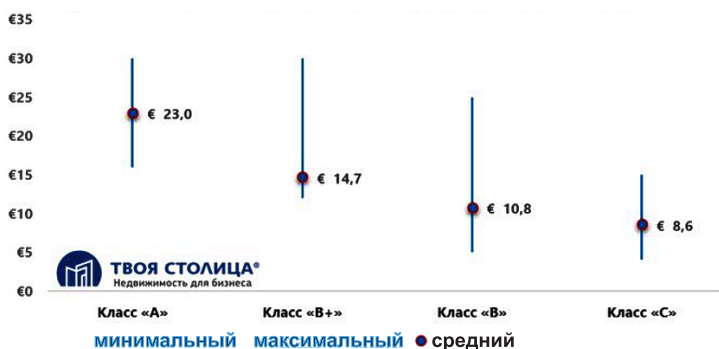


Рис. 2. Диапазоны ставок предложения аренды офисов в бизнес-центрах

Из рис. 2 видно, что на рынке офисной недвижимости города Минска диапазон ставок арендной платы по-прежнему остается широким, однако ее среднее значение близится к минимальному [2].

Не только снижение арендной ставки является существенным фактором стимулирования аренды. В условиях постоянно растущих требований клиентов модернизация офисов также существенно влияет на их решения. В рамках данного аспекта можно выделить:

1. Бесконтактность. Необходимо использование механизмов, которые работают без прикосновений, с помощью различных приложений и систем управления. Примером успешного внедрения такой системы является приложение Safe Distance от Smart Citti и WrlD3D, где на трехмерной карте офиса можно просмотреть в режиме реального времени, где сейчас больше всего людей.

2. Домашняя атмосфера. Для того чтобы возврат в офисы после продолжительной удаленной работы дома не стал острой проблемой для сотрудников, необходимо создать в офисах комфорт и уют. Такого эффекта можно добиться, используя ковровые покрытия, мягкую мебель, шторы, растения. Наличие в офисе библиотеки, доступа к закускам и питьевой воде также является преимуществом [3].

3. Здоровый офис — продуктивные сотрудники. Для реализации идеи «оздоровления» офиса его технологическое оснащение будет развиваться по трем векторам: взаимодействие с офисом, командой и сопутствующей

инфраструктурой. Если внедрение бесконтактных офисных инфраструктур уже прошло этап массового внедрения в начале пандемии, то следующим шагом станет обеспечение социальной и биомедицинской синхронизации децентрализованной рабочей силы. Ускоряющаяся технологизация офисов создаст новые критерии как для выбора, так и для оценки офисной недвижимости. Также необходимо не допустить распространения вирусов в коллективе, а также обеспечить сотрудникам комфортное пребывание в офисном помещении [1].

4. Экологичность. Экологический вектор развития стремительно набирает свои обороты, оказывая влияние как на мировую экономику, так и на экономику отдельно взятых организаций. Исходя из этого, одним из важнейших условий развития является социальная и экологическая ответственность, которая проявляется в использовании возобновляемых источников энергии, экономии ресурсов, раздельном сборе бытовых отходов и т.п. Все это делает офисы презентабельными для молодых и перспективных работников, которым интересно будущее планеты [3].

5. Реконцепция пространств и форматов. Ряд компаний перейдет от консолидированной модели офисов к гибкой системе с дополнительными офисами на окраинах городов. В мегаполисах более привлекательными могут стать пригородные транзитные узлы.

Инвесторы, на которых существенно повлияет потеря операторов гибких пространств или их закрытие, будут стремиться перепрофилировать свои свободные пространства, предлагая гибкие решения.

Другим важным направлением перестройки офисной экосистемы становится пересмотр концепции централизованного офисного пространства. Опыт пандемии доказал важность того, что географическое расположение офиса и сотрудников не должно быть препятствием для производительности. COVID-19 усилил тенденцию создания децентрализованных офисов, продемонстрировав, что крупный бизнес не обязательно вести в больших городах и офисах в центре города.

Подождив, рынок офисной недвижимости кардинально изменил путь своего развития. Однако исследуя и анализируя конъюнктуру рынка, изучая и принимая варианты организации офисного пространства зарубежных стран, можно не только вернуться на прежний уровень развития рынка офисной недвижимости, но и превзойти возможные ожидания.

## Источники

1. Будущее недвижимости в постковидном мире [Электронный ресурс] // Финанс.ru. — Режим доступа: <https://is.gd/D2cpXq>. — Дата доступа: 08.10.2021.

2. Аналитика офисной недвижимости города Минска [Электронный ресурс] // Prometr.by. — Режим доступа: <https://prometr.by/news/rasskazyvaem-cto-seychas-tvoritsya-na-rynke-ofisov-v-minske/>. — Дата доступа: 08.10.2021.

3. Постковидные тренды: что изменится в офисах в 2021 году [Электронный ресурс] // VC.RU. — Режим доступа: <https://vc.ru/office/209426-postkovidnyetrendy-cto-izmenitsya-v-ofisah-v-2021-godu>. — Дата доступа: 09.10.2021.