

6. Конвенция Организации Объединенных Наций о договорах международной купли-продажи товаров [http://spravka-jurist.com/base/part-rq/tx\\_xswgku/index.htm](http://spravka-jurist.com/base/part-rq/tx_xswgku/index.htm)

УДК 338.23:331.2 (083.133)

## **Перспективы развитие рынка офисной недвижимости города Минска в 2014 году**

Дубовик М.В., Голубова О.С.

Белорусский государственный экономический университет,  
Минск

Введение.

Рынок недвижимости и рынок строительных работ – два взаимосвязанных рынка. Строительство – процесс создания объектов недвижимости. Рынок недвижимости – рынок готовой строительной продукции, произведенной в разные периоды времени. Активность на рынке недвижимости вызывает повышенный спрос на строительство. Падение спроса на объекты недвижимости означает сокращение объемов ее производства. Поэтому изучение перспектив развития рынка недвижимости в целом и рынка офисной недвижимости города Минска в частности, весьма важно для оценки перспектив развития строительного комплекса.

**1. Перспективы развития европейского рынка недвижимости в 2014 году.**

Несмотря на нестабильность экономической ситуации в Европе, мировые инвесторы в недвижимость готовы в 2014 году рисковать. Согласно опубликованному отчету компании Colliers International [1], инвесторы, невзирая на политическую и экономическую нестабильность стран, развивают свою деятельность на вторичных рынках Европы, Ближнего Востока и Африки, которые обладают имуществом, нуждающемся в капиталовложении и репозиционировании.

Генеральный директор Colliers International в Великобритании и Ирландии Тони Хоррел заявил: «Конкуренция на рынке недвижимого имущества Великобритании и ЕМЕА настолько высока, что

инвесторам в Европе приходится искать возможности на вторичных рынках, которым необходимы капиталовложения для подведения к стандарту институционального инвестирования».

У региона Европы, Ближнего Востока и Африки в 2014 году блестящие перспективы. Почти 41% всех респондентов сообщили, что ожидают увеличение инвестиций в недвижимость Западной Европы в ближайшие 12 месяцев, в то время как только 14% считают, что положение ухудшится. Противоположная ситуация в Центральной и Восточной Европе, России и Турции, а также на Ближнем Востоке и в Северной Африке (всего 18% и 15% ожидают улучшений).

Опрос показал, что 61% инвесторов Европы, Ближнего Востока и Африки планирует расширить свои портфели. Около 87% респондентов согласились с тем, что «хорошие инвестиционные возможности существуют на мировом рынке, но их все труднее обнаружить».

Ключевые особенности региона Европы, Ближнего Востока и Африки это:

- усиление конкуренции на стабильных рынках;
- поддержание отечественного капитала;
- риск;
- стоимость займов растет;
- расширение границ инвестирования;
- офисы наивысшего класса;
- акцент на классификации недвижимости.

В Республике Беларусь локальный рынок инвестиций в коммерческую недвижимость ощущает растущий интерес со стороны различных групп инвесторов в основном из России и ближнего Востока. Причем, если первую группу интересуют вложения в коммерческую недвижимость с точки зрения надежной формы сохранения капитала, то вторые, как правило, заинтересованы в получении добавленной стоимости на качественных современных проектах полного цикла, причем это касается как развития площадок с нуля, так и проектов по редевелопменту уже существующих проектов.

Аналитики Colliers International отмечают актуальный уровень доходности (yield) на проекты по коммерческой недвижимости в Минске наблюдается на уровне 14-14,5%.

## 2. Развитие офисной недвижимости в г. Минске.

В Минске на 2014 год заявлен ввод в эксплуатацию более 350 тысяч кв. метров офисных площадей. В 2013 году в Минске было введено в эксплуатацию около 100 тыс. кв. метров валовой арендной площади офисов, или 40% от ранее заявленных площадей. В 2013 году был заявлен ввод в эксплуатацию 27 бизнес-центров и многофункциональных комплексов общей площадью около 250 тыс. кв. метров.

Самыми крупными объектами, введенными в эксплуатацию в 2013 году, исходя из общей площади, стали бизнес-центры «Волна» (18,3 тыс. кв. метров, пр. Партизанский) и офисное здание в рамках офис-парка на улице Тимирязева (около 10 тыс. кв. метров). Оба проекта были реализованы через долевое строительство (класс В2), поэтому на свободный рынок аренды они не выдали значительных объемов площадей.

Офисы класса «В2» продолжают доминировать на рынке офисной недвижимости. При росте стоимости финансирования строительства у многих застройщиков, получивших площадки, нет другого выхода, кроме как строить объект долевым способом.

По оценкам ГК «Твоя столица», в 2013 году в эксплуатацию в Минске может быть введено порядка 133,3 тыс. кв. метров офисных площадей современного уровня, реализующихся по системе долевого строительства.

В настоящее время диапазон цен предложения площадей в бизнес-центрах путем участия в долевым строительстве составляет 1 500 – 3 150 долларов США за кв. метр с НДС, средняя стоимость составила 2 050 долларов США с НДС.

Средняя стоимость долевого строительства офисных площадей класса «В» составила 2 237 за кв. метр долларов США, класс «С» – 1 821 доллар США.

В числе ожидаемых в 2014 году проектов будет больше офисных помещений соответствующих классам «А» и «В1», реализованных девелоперами без использования долевого строительства. В частности ожидается ввод в эксплуатацию таких бизнес-центров как Dana Business Center (общая площадь 26 тыс. кв. метров), «Rum-Global» (15-этажный объект общей площади около 14,8 тыс. кв. метров), «Omega Tower» (около 18,7 тыс. кв. метров).

Всего на 2014 год в Минске заявлен ввод в эксплуатацию около 358 тысяч кв. метров офисных площадей в пересчете на валовую арендную площадь. Ожидается, что как минимум 60% из них не перейдут на 2015 год в связи с высокой степенью готовности.

Ставки аренды офисных помещений различных классов на ноябрь 2013 года колеблются в диапазоне 8-37 евро за кв. метр. В классе «А» ставки находятся в диапазоне от 29 до 37 евро за 1 кв. метр без НДС. К классу «А» в Минске относится один коммерческий бизнес-центр на ул. Интернациональной, где ставки варьируются в основном в зависимости от арендуемой площади помещений. Стоимость аренды офисов класса «В1» составляет 18-29 евро, класса «В2» 8-18 евро за 1 квадратный метр. Большая разбежка стоимости аренды офисов в этом классе обусловлена наибольшей представленностью офисных зданий на рынке, а также наличием проектов, реализованных путем долевого строительства.

Ставки арендной платы по прогнозу на 2014 год останутся стабильными к уровню 2013 года, но при этом возрастет разница между нижним и верхним порогами ставок в рамках одного класса. Это обусловлено наличием множества факторов, влияющих на ценообразование на рынке офисной недвижимости.

Один из факторов влияния на цены – местоположение. Офисные объекты одного класса могут быть и в непосредственной близости от станции метро, и в районе кольцевой автодороги. Значение имеет и срок эксплуатации объектов. Например, бизнес-центр класса «В2», введенный в эксплуатацию 6 лет назад, и новостройка аналогичного класса будут отличаться по степени комфортности и соответственно по цене. Также на стоимость аренды большое влияние оказывает подход собственников к формированию политики ценообразования и предоставления офисов в аренду. Одни собственники заинтересованы в минимальной вакантности и в том, чтобы помещения пустовали как можно меньший срок, поэтому готовы пойти на уступки потенциальному арендатору. Другие собственники наоборот не готовы уступать потенциальным арендаторам и снижать стоимость аренды, придерживаются твердой политики цен.

Еще одним фактором влияния на стоимость аренды является размер арендуемого помещения. В результате разбежка в стоимости

аренды не только по классу офисных помещений, а иногда даже в рамках одного бизнес-центра может составлять 25-30%.

#### Вывод

Оптимистические прогнозы развития европейского рынка недвижимости, перспективы развития рынка офисной недвижимости города Минска свидетельствуют о стабильном развитии рынка строительных работ на 2014 год. Сравнительно высокий уровень доходности на проекты по коммерческой недвижимости в Минске на уровне 14-14,5% определяет высокий интерес зарубежных компаний к вложению средств в эти объекты.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Режим доступа <http://www.colliers.by/news/view/140> Дата доступа 30.11.2013