

рядок расчета стоимости строительства определен в МДС 81-35.2004 где также предусмотрено применение базисно-индексного метода. На основании методик были проведены расчеты стоимости разведочно-эксплуатационной скважины.

Результат сравнительного анализа расчетов позволяет сделать выводы о том что: стоимость работ в Беларуси по приведенному объекту ниже на 10%, а себестоимость на 20%, структуры затрат значительно различаются. Различия особенно ощутимы в части эксплуатации машин и механизмов, затрат на материалы. Доля налогов и отчислений в стоимости работ значительно выше в случае строительства в Беларуси – до 25-30%.

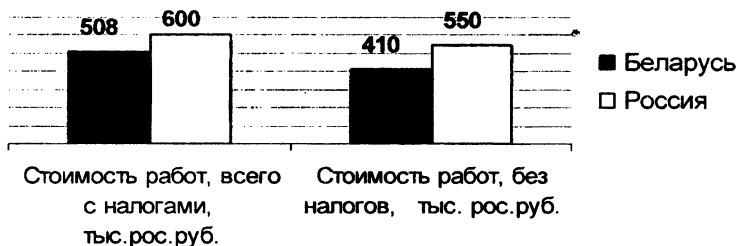


Рис. 1. Сравнение стоимости устройства скважины

УДК 69.003

Коммерческая недвижимость города Минска, тенденции и прогнозы (на примере офисной недвижимости и проектов комплексной застройки)

Нелипович Н.В.

(научный руководитель – Юрковец А.В.)

Белорусский национальный технический университет
г. Минск, Республика Беларусь

Рынок офисной недвижимости на данный момент остается одним из наиболее активно развивающихся сегментов рынка коммерческой недвижимости в Минске. Значительное число проектов находится на стадии строительства. У многих девелоперов ввиду

сложной ситуации с финансированием работ в условиях глобально-го финансового кризиса возникают проблемы с финансированием, поэтому по ряду проектов существует вероятность смещения сроков ввода на 6-8 месяцев и более.

Рынок административных помещений в Минске представлен порядка 300 зданиями, в которых предлагаются офисные площади в аренду. Из них более 100 объектов принадлежит предприятию «Главное хозяйственное управление» Управления делами Президента (ГХУ УДП РБ) с суммарной площадью помещений более 1,3 млн. кв. м. Еще порядка 1,25 млн. кв. м приходится на объекты коммунальной собственности. Это, как правило, объекты, которые относятся к классу С: построенные в основном в 70-80-е годы, с коридорной системой планировки этажей, построенные с применением устаревших строительных и отделочных материалов. Отсутствуют характерные для современных офисных зданий опции и техническое оснащение.

В течение 2008 года в Минске были введены 9 новых бизнес-центров с общей арендной площадью более 75 тыс. м кв. Среди них – 2 бизнес-центра класса А. Это знаковое событие, поскольку до настоящего времени в городе было всего 2 бизнес-центра, которые соответствовали данному классу.



В секторе офисной недвижимости формата Built-To-Suit (здания строятся для собственных нужд, согласно международной классификации) в Минске в текущем году, как и раньше, наибольшую активность проявили банки. На рынок было выведено 3 бизнес-центра Built-To-Suit, и во всех случаях это офисы белорусских банков. В 2009 году ожидается ввод в эксплуатацию еще 2 зданий данного

формата, а также началось возведение нового головного офиса А1 «Беларусбанк». Ожидается начало работ по проекту головного офиса «Франсабанк», но в целом, ожидается замораживание данного сегмента на период до 2011 года.

В Минске на рынке современных коммерческих бизнес-центров преобладают здания класса В. Причем преобладают здания устаревших планировок и с отсутствием современных инженерных систем (класс В2 – 47%, класс В1 – 39%). В среднесрочной перспективе ожидается изменение структуры предложения в сторону высококачественных объектов за счет нового строительства. Если еще в 1-ом полугодии 2008 г доля класса А в Минске составляла 5% от площадей, то благодаря вводу двух новых бизнес-центров класса А доля увеличилась до 14%.

Более 14 проектов должны быть введены в эксплуатацию в 2009 году, что увеличит существующее предложение еще на 70 тыс. м. кв. сдаваемых офисных площадей.

Спрос на офисные помещения в Минске на протяжении всего 2008 года был высоким. Рост вакансий начал наблюдаться только буквально с 3-ей декады ноября, что обусловлено как выходом на рынок новых объектов, так и влиянием экономического кризиса, проявление которого в Беларуси ощутилось несколько позже, чем в других государствах.

В этот период началось наблюдаться снижение спроса на офисные помещения в наиболее дорогих бизнес-центрах Минска, а также снижение спроса на офисы больших площадей. Наиболее пострадали бизнес-центры, у которых оказался высокий коэффициент зданий – соотношение общей площади здания к полезной офисной, - данную разницу в Минске традиционно покрывали арендаторы. В условиях кризиса, когда экономия на офисной недвижимости актуальна для большинства компаний, переплачивать в 1,3-1,5 раза больше, чем оплата за полезную арендуемую площадь, многие из компаний отказались. Характерным примером служит образование 15% вакантности в бизнес-центре «XXI-век», относительно практически полной занятости площадей в начале 2008 года (коэффициент здания – 1,5).

Ставки арендной платы на офисные помещения оставались относительно стабильными на протяжении всего года. Наблюдался

процесс подтягивания нижнего уровня ставок к верхним в бизнес-центрах сопоставимых классов.

Но уже с конца ноября начался обратный процесс: разбежки начали только увеличиваться: одни собственники, чтобы избежать пустующих площадей, решились на снижение ставок, другие, не осознавая, что площади могут пустовать на фоне еще недавнего ажиотажного спроса, заняли выжидательную позицию. Поэтому в конце года наблюдалась как тенденция к снижению, так и замораживанию ставок аренды. Причем, учитывая, что в минских бизнес-центрах бывает до нескольких десятков собственников, такие противоречивые течения были в рамках одного и того же бизнес-центра.

Класс	Ставки арендной платы, евро (м. кв. без НДС и коммунальных платежей)
A	33 – 47
B1	24 – 33
B2	21 – 28

Тенденции и прогнозы.

- Дальнейшее снижение ставок арендной платы. Сокращение разницы между верхним и нижним уровнем ставок в аналогичных классах в сторону нижних уровней
- Снижение цен продажи офисных площадей
- Ожидаемый ввод ряда новых объектов, что будет способствовать сохранению высокого для Минска уровня вакантных площадей
- Снижение интереса компаний к строительству объектов Built-To-Suit; временное предпочтение на размещение на арендованных площадях
- Тенденция к распродаже части помещений в тех проектах, где девелоперы планировали реализацию без привлечения соинвесторов
- Начало реализации проектов комплексной застройки