

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

О.С. Гомлякова, студентка 4 курса ГИУСТ БГУ

*Научный руководитель:
кандидат физико-математических наук,
доцент В.П. Киреенко (ГИУСТ БГУ)*

Рассматривая коммерческую недвижимость в целом для Республики Беларусь, можно отметить, что в течение 2003–2008 гг. наблюдался устойчивый рост как ее стоимости, так и арендных ставок. И если в течение 2003–2006 гг., он был плавным, то в начале 2007 года произошел резкий скачок стоимости и величины арендных ставок по объектам недвижимости. Так, по итогам 2007 года рост стоимости коммерческой недвижимости составлял до 70 %, а иногда и более. В 2008 году рост стоимости коммерческой недвижимости находился на уровне 10–15 %, в последнем же квартале 2008 года и в течение 2009 года наблюдалось снижение

как стоимости, так и арендной платы по объектам коммерческой недвижимости. Причем, необходимо отметить, что наибольшее снижение стоимости в 2009 году наблюдалось в г. Минске и составило в среднем 15–30 %. В областных и районных центрах снижение стоимости наблюдалось в меньшей степени, что объясняется менее завышенными стоимостями по сравнению с г. Минском. В течение первого полугодия 2011 года существенного изменения цен на рынке недвижимости выявлено не было, что касается второго полугодия 2011 года, здесь прослеживалось незначительное снижение уровня цен. В течение 2012 года и до середины четвертого квартала 2013 года существенных изменений уровня цен на рынке коммерческой недвижимости не наблюдалось.

На рисунке 1 представлены средние цены предложения офисных помещений в бизнес-центрах на вторичном рынке, а также в строящихся бизнес-центрах г. Минска. Цены указаны в долларах США за кв. м включая налог на добавленную стоимость (НДС) [2].

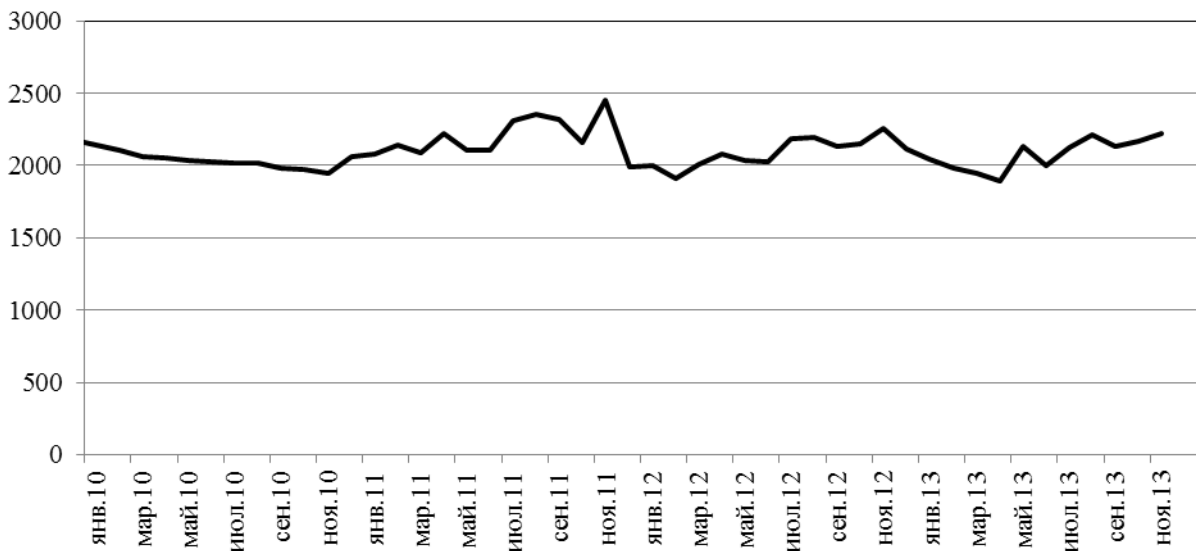


Рисунок 1 – Средние цены предложения офисных помещений в бизнес-центрах на вторичном рынке г. Минска за 1 кв. м, долл. США

Анализ рынка показывает, что основными факторами, влияющими на стоимость продажи и аренды административной недвижимости, являются: местоположение объекта (относительно экономико-планировочных зон г. Минска), уровень отделки, площадь объекта, завершенность строительного процесса, тип объекта, транспортная доступность, удобство парковки [1].

Что касается рынка недвижимости торгового назначения, то следует отметить, что за последнее время данный сегмент получил значительное развитие. Строительство в г. Минске торговых и торгово-выставочных комплексов уже приобрело массовый характер. Однако для рынка характерно неравномерное размещение торговых помещений в городе. Это в первую очередь связано с желанием девелоперов строить объекты в местах наибольшей концентрации покупателей, а также в центре города, выступающем своеобразным гарантом покупательской активности населения [4].

Если рассматривать объем ввода торговых площадей, то можно отметить, что наблюдался устойчивый рост данного показателя. Данный факт объясняется наличием спроса на объекты торговой недвижимости. В 2012 г. было введено девять объектов общей площадью 64,2 тыс. кв. м. Из них в пяти объектах представлены торговые площади крупнейших ритейлеров нашей страны («Гиппо», «Алми», «Соседи», «Виталюр», «Корона»). Удельный вес общей площади таких объектов составил 87,5 % от всех введенных торговых площадей. В 2011 г. данный показатель составлял 53,5 %, а в 2010 – 34,2 %. Увеличение доли вводимых в эксплуатацию торговых площадей крупных ритейлеров указывает на увеличение доли на рынке частных сетевых операторов. Динамика изменения средних цен предложений торговых помещений на вторичном рынке г. Минска показаны на рисунке 2 [3].

В Минске до конца 2015 года планируется построить около 60 крупных торговых объектов, кото-

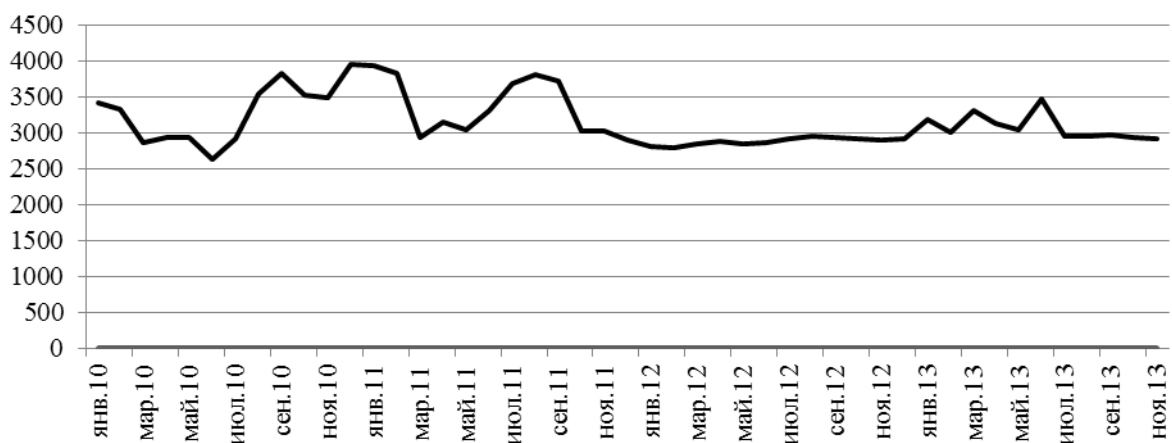


Рисунок 2 – Средние цены предложения торговых помещений на вторичном рынке г. Минска за 1 кв. м, долл. США

рые позволят увеличить обеспеченность населения торговыми площадями с 370 кв. м на тысячу жителей, на сегодняшний день, до 600 кв. м. Величина данного показателя в Москве составляет 800 кв. м, в Киеве – 840 кв. м, а в среднем городе Европы – 1 200 кв. м. Развитие рынка торговой недвижимости будет преимущественно осуществляться в двух основных направлениях. Первое направление – строительство крупных многофункциональных торгово-развлекательных центров, второе – открытие магазинов в зоне шаговой доступности.

Рассматривая рынок складской недвижимости можно отметить, что в течение последних лет здесь началось постепенное развитие, связанное с возведением современных складских комплексов. В период с 2004 по 2009 год фонд качественной (выше класса С) складской недвижимости оставался практически на одном уровне, при этом имеющиеся помещения были уже распределены между собственниками и арендаторами. Начиная с 2009 г., началось строительство и ввод в эксплуатацию крупных современных складских комплексов, подавляющая доля которых являются объектами класса «built-to-suit», то есть качественные складские объекты для собственных нужд. Но также на рынке присутствуют и складские комплексы, предлагаемые на продажу и в аренду. Однако большинство из используемых сегодня складских объектов построены еще в советское время и часто являются зданиями бывших воинских частей либо зданиями, расположенными на территориях производственных предприятий. В связи с этим на рынке складской недвижимости произошло расширение коридора колебания арендных ставок, вызванное дифференциацией сдаваемых площадей, исходя из их качества.

Исходя из анализа рынка, можно сказать, что основными факторами, влияющими на стоимость складской недвижимости, являются: уровень обеспеченности объекта инженерными системами, площадь объекта, удобство подъездных путей, тип объекта, высота потолка, удобство подъездных путей, наличие ramпы, качество отделки.

Что касается прогнозов дальнейшего изменения величины аренды и стоимости, то многие специалисты склоняются к мнению, что в течение ближайших нескольких лет существенных изменений на рынке коммерческой недвижимости происходить не будет.

Литература

1. Обзор по новостройкам за 25 ноября 2013 года // Real.by. Недвижимость [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://realt.by/news/monitoring/article/12931/> – Дата доступа : 25.11.2013.
2. Продажа в бизнес-центрах // Твоя столица [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://>