

## КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ г. МИНСКА: ДИНАМИКА ЦЕН

*И.О. Дворник, студентка 4 курса ГИУСТ БГУ*

Научный руководитель:

кандидат физико-математических наук,  
доцент **В.П. Кириенко** (ГИУСТ БГУ)

В последние годы в Беларуси активно развивается рынок коммерческой недвижимости. Офисы и бизнес-центры представляют собой один из основных сегментов этого вида недвижимости. В г. Минске построено и продолжается строительство ряда торговых центров, таких как «МОМО», «Green City», «Магнит Минска», «Dana Mall», «Galleria Concept», «Деревня гипермаркетов».

Динамика изменения стоимости квадратного метра в торговых и торгово-развлекательных центрах (ТЦ и ТРЦ) г. Минска для долевого строительства и при покупке на вторичном рынке за последние три года представлена на рисунке. Там же отображена величина арендных ставок за этот период. Данные взяты из договоров купли-продажи и долевого строительства, а также анализа имеющихся на рынке предложений специалистами агентства недвижимости «ТВОЯ СТОЛИЦА» [1].

В долевом строительстве торговых и торгово-развлекательных центров с 2012 года по настоящее время стоимость квадратного метра в целом плавно увеличивалась (средняя 2948 евро/м кв. с НДС). Эта тенденция была нарушена в августе-ноябре 2014

года, когда стоимость уменьшилась примерно на 200 евро/м кв. с последующим увеличением к концу 2014 года до значения 3280 евро/м кв. [1].

На вторичном рынке наблюдается гораздо более высокая нестабильность стоимости торговых и торгово-развлекательных центров. В целом, общий тренд стоимости на этом рынке в сторону ее увеличения совпадает с тенденциями долевого строительства, кроме конца 2014 года и начала следующего, когда появилась тенденция в сторону снижения стоимости. Что касается величины арендных ставок, то до начала лета 2014 года также происходил их рост с 22 до 35 евро/м кв., далее наблюдалось заметное снижение до величины 29 евро/м кв. в октябре 2014 года с последующим ростом. Первый месяц 2015 г. показал снижение арендных ставок.

Во многих минских торговых центрах в настоящее время можно увидеть пустующие помещения, что связано с переездом арендаторов в помещения с более низкой арендной ставкой. Примером является ТЦ «Корона», из которой многие арендаторы переместились в БЦ «Европа». Причина: появление на рынке новых предложений с одновременным существенным падением белорусского рубля.

Стоимость аренды офисной недвижимости в г. Минске еще недавно имела устойчивую тенденцию к росту, особенно офисов класса В и С, но начиная с сентября 2014 г. появилась тенденция на ее снижение [1]. В настоящее время средняя стоимость аренды офиса в Минске – 15–20 евро/м кв. в месяц (с НДС). Также в первом полугодии 2015 года в Мин-

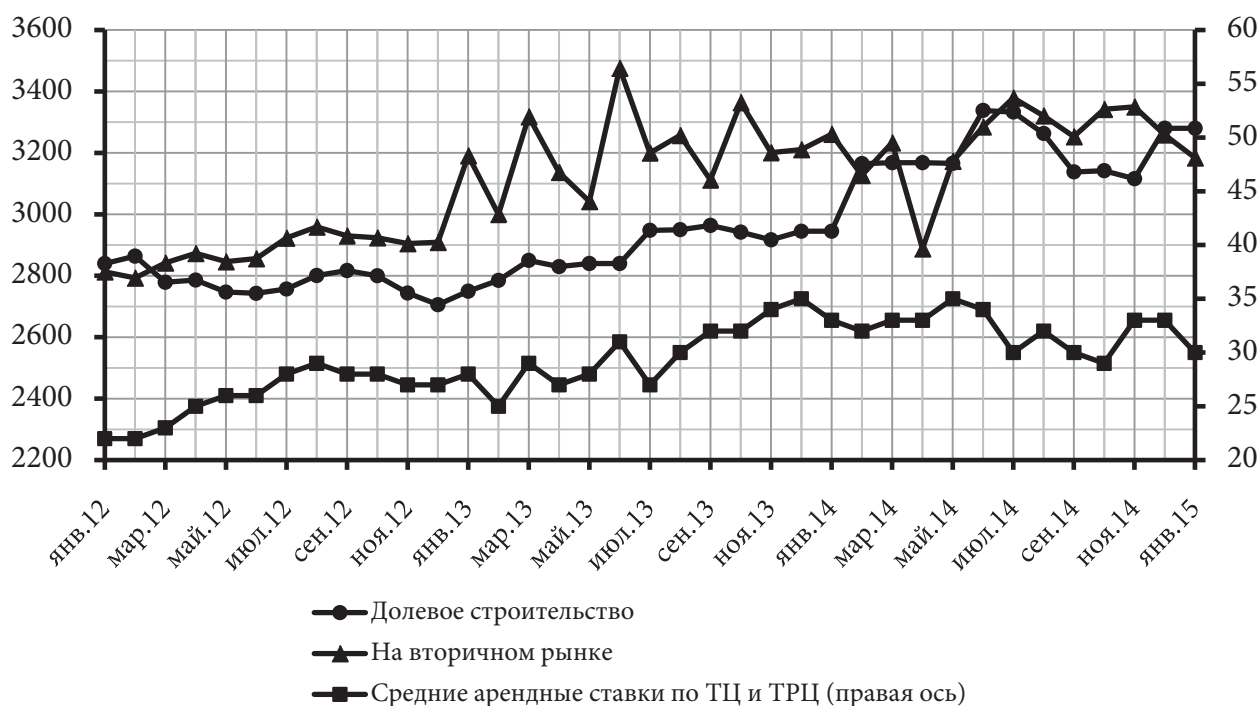


Рисунок – Стоимости квадратного метра в торговых и торгово-развлекательных центрах при строительстве, покупке и аренды, евро/м кв. с НДС

ске ожидается сдача новых бизнес-центров («Riviera Plaza» и «Royal Plaza» на пр. Победителей, «Магнит» на пр. Дзержинского, комплекс «Green City» на ул. Притыцкого и др.), что усилит конкуренцию на этом рынке [2]. Увеличение предложений, с одной стороны, и одновременное ухудшение экономической ситуации в стране, с другой, должно привести к дальнейшему снижению стоимости аренды, особенно офисов класса В и С.

По мнению специалистов [3], девальвация белорусского рубля и ухудшение экономической ситуации серьезно повлияет на рынок коммерческой недвижимости, а именно:

- сократится число проектов, находящихся в стадии планирования;

- произойдет снижение ставок арендной платы за офисные и торговые площади, что связано не только с падением белорусского рубля, но и с превышением предложений над спросом;

- произойдет заметное снижение долевого строительства;

- будет наблюдаться увеличение сроков заполнения торговых центров, что связано как с большим количеством торговых площадей, так и с проблемами у ритейлеров;

- приход международных брендов в нашу страну будет отложен, по крайней мере, до стабилизации в экономической ситуации.

### Литература

1. Твоя Столица. Недвижимость для бизнеса [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.t-s.by/analytics/monitoring/>. – Дата доступа : 16.02.2015.
  2. Прогноз Colliers International: что ждет рынок коммерческой недвижимости Минска в 2015 [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://probusiness.by/markets/385-prognoz-colliers-international-cto-zhdet-rynok-kommercheskoj-nedvizhimosti-minska-v-2015.html>. – Дата доступа : 17.02.2015.
  - 3.6 последствий девальвации для рынка коммерческой недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.ipmconsult.by/ru/novosti/6-posledstvij-devalvaczii-dlya-ryinka-kommercheskoj-nedvizhimosti.html>. – Дата доступа : 17.02.2015.
-