

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Д.В. Нецветаева, студентка 4 курса ГИУСТ БГУ

Научный руководитель:

магистр экономических наук,

преподаватель Н.А. Устюшенко (ГИУСТ БГУ)

Исследование (анализ) рынка недвижимости представляет собой самостоятельный вид деятельности, имеющий целью обеспечение объективной информацией лиц, принимающих решения о проведении тех или иных операций на рынке [1].

Анализируя рынок недвижимости, можно выделить ряд барьеров и проблем. Одной из первых проблем является недостаточное количество источников информации, актуальность этой информации, ее точность и правдивость. Различие рыночной стоимости и рыночной цены, также является одной из немаловажных проблем, так как мы не всегда имеем возможность узнать реальную стоимость недвижимости и цену, за которую она была продана. Проблемы при исследовании рынка недвижимости касаются информации о спросе и предложении, о предпочтениях покупателей и их покупательской способности. Могут появиться проблемы на законодательном уровне или за счет различных макроэкономических показателей. Одной из главных проблем является несоответствие качества объекта запрашиваемой цене реализации.

Рынок коммерческой недвижимости является неотъемлемой частью экономики Республики Беларусь. Для того чтобы более точно понимать действие механизмов, развитие рынка, повышение/понижение цен на объекты, необходимо изучить рынок недвижимости с начала его становления и до сегодняшних дней, научиться делать прогнозы, опираясь на картину развития рынка, на объем спроса и предложение, в зависимости от количества вводимых объектов и так далее.

Рынок коммерческой недвижимости подразделяется согласно типам предпринимательской де-

тельности. По функциональному назначению ее можно структурировать следующим образом [2]:

- офисная недвижимость;
- торговая недвижимость;
- складская недвижимость;
- индустриальная (промышленная) недвижимость;
- гостиничная недвижимость.

Так как каждый сегмент рынка коммерческой недвижимости в г. Минске представлен достаточно большим количеством объектов и анализ трудно проводить из-за огромного количества информации, следовательно, необходимо сузить его до наиболее развитых и крупных сегментов. В данном случае речь пойдет об офисной и торговой недвижимости.

Офисная недвижимость предназначена для осуществления управленческой и представительской функций компаний и сопутствующих им бизнес-процессов (бухгалтерия, архив). К объектам офисной недвижимости относятся: офисные здания и помещения, залы для конференций и презентаций, банки [2]. Офисная недвижимость делится на следующие классы: «А», «В», «С».

Торговая недвижимость предназначена для осуществления продаж и непосредственно связанных с ними операций (реклама, складирование товаров). К ней относятся: торговые павильоны и киоски, магазины и супермаркеты, аптеки, автомобильные салоны, а также торговые комплексы (центры) [2].

Эксперты выделяют следующие классы торговых помещений:

Торговые комплексы, торгово-развлекательные комплексы, торговые центры, мегамоллы, гипермоллы.

1. Гипермаркеты.
2. Супермаркеты и универсамы.
3. Салоны, мебельные центры, техноцентры.
4. Универмаги, гастрономы, аптеки, промтоварные магазины.
5. Павильоны и киоски.
6. Павильоны, киоски, «магазины-стекляшки».
7. Бутик.

Следующие две категории – 9 и 10 классы объединяют нежилые помещения свободного назначения, это первые этажи и подвалы жилых домов, между собой различающиеся качеством ремонта [2].

Офисная недвижимость. Специалисты одного из ведущих агентств недвижимости Республики Беларусь приводят следующую информацию: «В г. Минске на стадии строительства находятся 43 бизнес-центра с совокупной арендуемой площадью административного назначения 406,0 тыс. м². На условиях долевого строительства можно приобрести площади в 28 из них (65 % от общего числа строя-

щихся бизнес центров), офисная площадь которых составляет 237,7 тыс. м². Остальные объекты, площадью 168,4 тыс. м² (35 % от общего числа), после ввода здания в эксплуатацию предполагают сдачу площадей исключительно в аренду. Структуру действующих бизнес центров и соотношение их по классом выглядит так – наиболее удельный вес принадлежит классу «С» и составляет 49 %, далее идет класс «В» – 40 % и класс «А» – 11 %. Первое место по объемам строительства занимает класс «В» и составляет 45 % от общего объема. Далее идет класс «А» – 31 %, а класс «С» составляет 24 % от общего объема строительства бизнес центров» [3].

Торговая недвижимость. По итогам 1-го полугодия 2013 года совокупное текущее предложение на рынке торговой недвижимости г. Минска составляет более 340 тыс. м². До конца года предполагается ввести в эксплуатацию еще около 70 тыс. м². В стадии проектирования находятся более 25 торговых объектов, совокупная торговая площадь которых составляет более 475 тыс. м² [4].

На сегодняшний день заполняемость торговых центров арендаторами составляет порядка 96–98 %. Оставшиеся 2–4 %, как правило, являются площадями, на которых в настоящий момент идет смена арендаторов [4].

Предложение и спрос по офисной недвижимости растет по всем классам. Наиболее востребованной является недвижимость класса «В», так как она в большей мере соответствует соотношению качества и цены. Предложение по офисной недвижимости класса «А» также растет, но не в значительной мере. Офисная недвижимость класса «С» имеет свой спрос и не теряет обороты.

Количество вводимых площадей торговой недвижимости в г. Минске увеличивается с каждым годом, но все равно не соответствует показателю обеспеченности в европейских странах. В перспективе будет происходить возведение совершенно новых торговых центров наподобие европейских, в которых будет представлено большое количество услуг и возможностей для потребителя.

В целом рынок коммерческой недвижимости г. Минска показывает устойчивое развитие и, следовательно, можно сделать вывод о том, что в ближайшей перспективе (первая половина 2014 года) увеличения цен на объекты коммерческой недвижимости происходить не будет.

Литература

1. Анализ рынка недвижимости в Республике Беларусь // Строительство и недвижимость [Электронный ресурс]. – 2012. – Режим доступа : <http://www.nestor.minsk.by/sn/20-04/29/sn42904.html>. – Дата доступа : 20.11.2013.
2. Сегменты рынка коммерческой недвижимости // Недвижимость, строительство [Электронный ре-