

ВЛИЯНИЕ ПАНДЕМИИ COVID-19 НА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ г. МИНСКА

О. М. Борейко

ГУО «Институт бизнеса Белорусского
государственного университета», г. Минск;
aleh.boreiko@yandex.by;

науч. рук. – Е. В. Володина, ст. преподаватель

В статье рассматривается влияние, которое оказывает ситуация пандемии на состояние рынка офисной недвижимости. Проведен подробный анализ этого сектора недвижимости, исследована структура рынка бизнес-центров г. Минска

Ключевые слова: пандемия, мировой рынок недвижимости, коммерческая недвижимость, офисная недвижимость, рынок бизнес-центров.

Сегодня мы наблюдаем серьезные изменения, происходящие во многих отраслях экономики, спровоцированные пандемией COVID-19. Больше всех эти изменения ощутил на себе рынок коммерческой недвижимости, а точнее, один из наиболее динамично развивающихся сегментов рынка коммерческой недвижимости – офисная недвижимость.

По состоянию на начало января 2021 года в г. Минске насчитывалось 137 введенных в эксплуатацию бизнес-центров общей площадью 1,41 млн. кв. м. На рис. 1 можно наблюдать распределение доли рынка бизнес-центров г. Минска по классам в 2020 году.

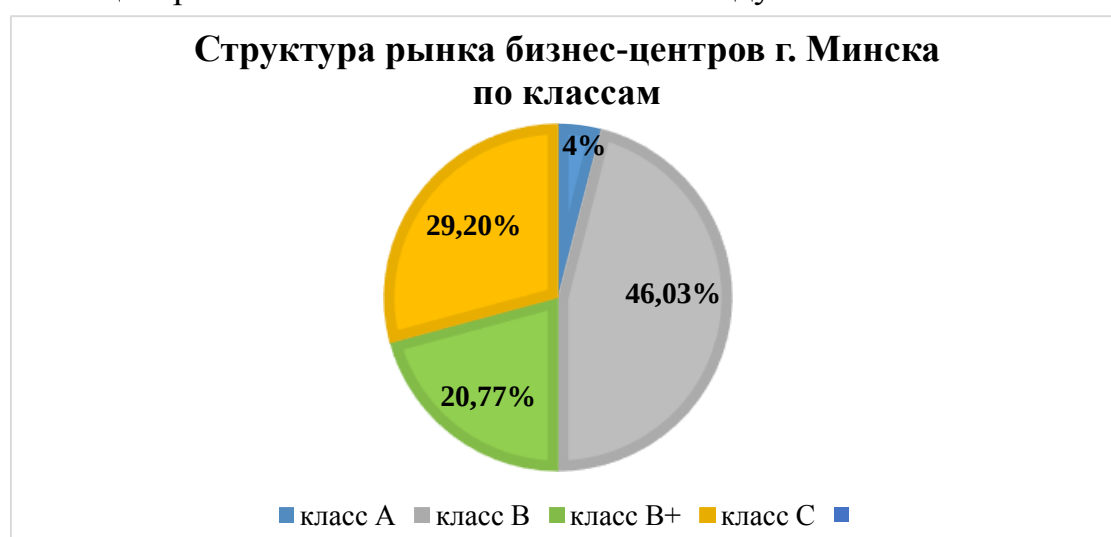


Рис. 1. Структура офисных площадей бизнес-центров г. Минска по классам на январь 2021 г.

Источник [2]

Как видно из данных, представленных на рисунке 1, наибольшая доля офисных площадей бизнес-центров г. Минска принадлежит классу «В» –

46,03 % или 479,5 тыс. кв.м., класс «С» находится на втором месте – 29,20 % или 304,2 тыс. кв.м., класс «В+» занимает 20,77 % рынка или 216,7 тыс. кв.м., в то время как на класс «А» приходится всего 4 % или 41,5 тыс. кв.м.

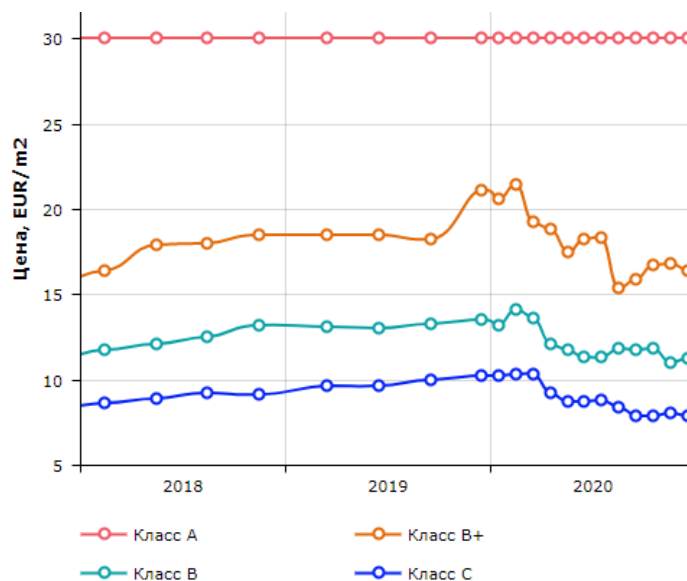


Рис. 2. Средние ставки арендной платы на офисы в бизнес-центрах г. Минска, 2018–2020 гг.
Источник [3]

Проанализируем среднюю ставку арендной платы на офисы в бизнес-центрах г. Минска за 2018–2020 гг. (рисунок 2).

Из данных рис. 2 видно, что на начало 2018 г. средняя ставка арендной платы на офисы составляла: класс «А» – 30 евро, класс «В» – 11,7 евро, класс «В+» – 16,4 евро, класс «С» – 8,6 евро. До конца 2018 года сильных скачков в арендной ставке не наблюдалось, однако цена повысилась в среднем на 1 евро за 1 кв.м. (за исключением офисных помещений класса «А»). Такая же ситуация наблюдалась на рынке и в 2019 году. Анализируя данные 2020 г., когда, впрочем, и началось повсеместное распространение COVID-19, можно увидеть, как пандемия отразилась на рынке офисной недвижимости, а точнее, на ставке арендной платы.

Для удобства отслеживания изменения ставки арендной платы на офисы в 2020 г. данные из рис. 2 структурируем в таблицу (таблица 1).

Из таблицы можно увидеть, что с начала 2020 года арендные ставки на офисные помещения уменьшились в среднем на 15 % (за исключением офисов класса «А»), что означает нехватку спроса на офисную недвижимость и указывает на нестабильность рынка коммерческой недвижимости.

Таблица 1

Ставки арендной платы на офисные помещения в бизнес-центрах г. Минска, евро

Класс офисного помещения	Периоды			
	Январь 2020	Апрель 2020	Август 2020	Декабрь 2020
класс «А»	30,0	30,0	30,0	30,0
класс «В»	20,6	18,8	15,4	16,4
класс «В+»	13,2	12,1	11,8	11,2
класс «С»	10,2	9,2	8,4	7,9

Источник: собственная разработка

Для того, чтобы понимать, какие изменения претерпел рынок офисной недвижимости г. Минска в период пандемии, рассмотрим структуру вакантных в аренду площадей в бизнес-центрах в декабре 2019 г. и декабре 2020 г. (рисунок 3).

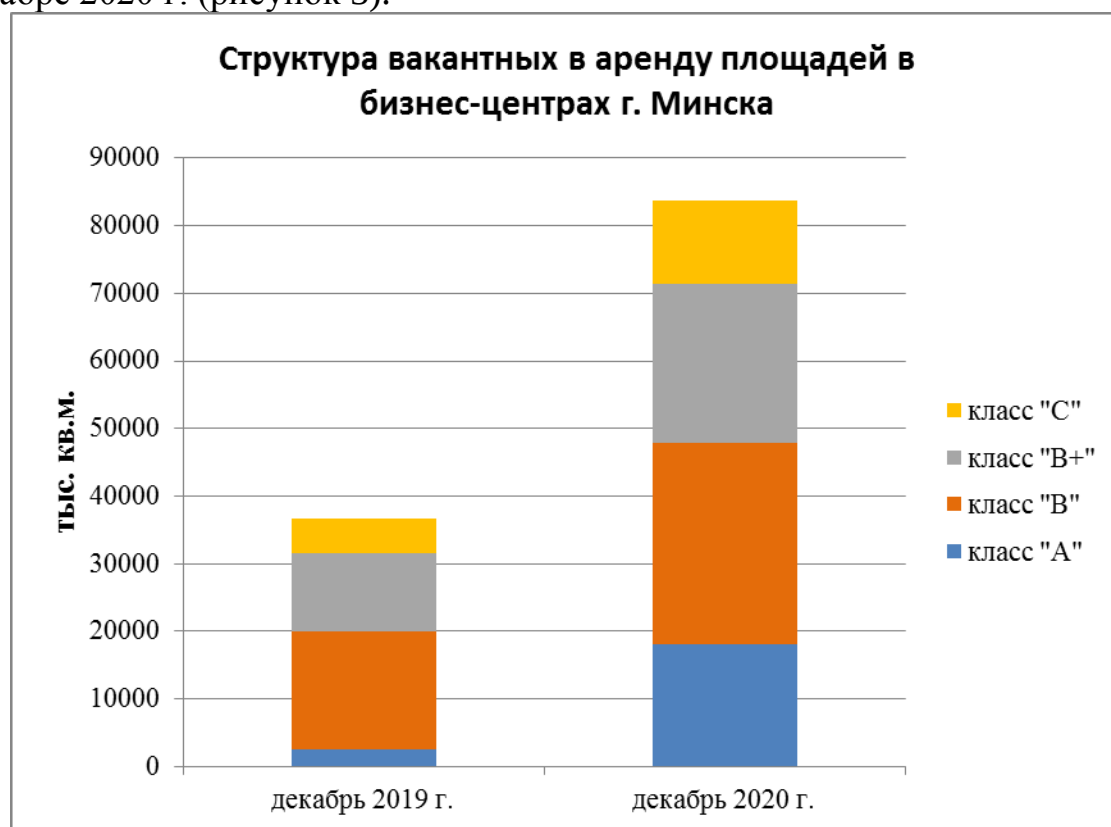


Рис. 3. Структура вакантных в аренду площадей в бизнес-центрах г. Минска по состоянию на декабрь 2019 г. и декабрь 2020 г.

Источник: собственная разработка

В результате проведенного анализа можно спрогнозировать следующее:

1. Вакантность площадей в бизнес-центрах г. Минска из-за отказа аренды помещений ИТ-компаниями продолжит расти. Необходимо подчеркнуть, что согласно аналитическим данным компании Colliers на начало 2021 г. около 70 % площадей в бизнес-центрах г. Минска заняты ИТ-компаниями [4].

2. Дальнейшее снижение ставок арендной платы на офисные помещения в бизнес-центрах г. Минска. Быстрое восстановление рынка не видится возможным: пандемия и удаленный режим работы оказывают влияние на пониженный уровень спроса на офисы (с начала 2020 г. арендные ставки на офисные помещения уменьшились в среднем на 15 %).

3. Около 30 % сотрудников из числа ИТ-компаний, перешедших во время пандемии на удаленный режим работы, не вернутся к привычному режиму работы в офисах. Руководители многих ИТ-компаний отмечают, что переход на удаленный формат работы не повлиял на эффективность работы сотрудников и на финансовые показатели деятельности компании. Более того, такой режим работы позволяет минимизировать затраты на аренду офиса и его обслуживание.

Отсюда следует, что данные факторы подтолкнули собственников помещений к изменению традиционных офисных помещений. Их, вероятно, ждет оптимизация и трансформация в более гибкие пространства с предусмотрением офисных помещений для гибкой аренды. Например, быстро набирающая популярность модель организации офисного пространства – коворкинг. Главная идея которого заключается в гибкой системе аренды полностью оборудованного для полноценной работы офиса с возможностью совместной работы в одном пространстве людям разных профессий и компаний. Еще одним примером гибкой аренды офиса для сотрудников из одной компании является система Hot-desking (система «горячих столов»), которая подразумевает, что сотрудники вместо закрепленного рабочего места занимают свободное, приходя на работу при необходимости.

Библиографические ссылки

1. А, В+, В и С: разбираемся в классификации бизнес-центров [Электронный ресурс]. – 2021. – Режим доступа: <https://idc.by/novosti/classification-of-business-centers>. – Дата доступа: 02.04.2021.
2. Аналитика по офисной недвижимости [Электронный ресурс]. – 2021. – Режим доступа: https://www.t-s.by/news/commerce_pubs/372268/. – Дата доступа: 03.04.2021.
3. Аналитика рынка коммерческой недвижимости [Электронный ресурс]. – 2021. – Режим доступа: <https://prometr.by/bc/stat/>. – Дата доступа: 03.04.2021.

4. Что будет с рынком офисов из-за ухода ИТ-компаний из бизнес-центров [Электронный ресурс]. – 2021. – Режим доступа: <https://www.colliers.com/ru-by/news/09-03-2021-cto-budet-s-rynkom-ofisov-esli-uydet-it>. – Дата доступа: 05.04.2021.