

**АНАЛИЗ АРЕНДНЫХ СТАВОК
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

студент гр. 101131-15 Тихонов А.Р.

Научный руководитель – ст. препода. Карасёва М.Г.

С каждым годом количество столичных бизнес-центров продолжает увеличиваться. В настоящее время в Минске насчитывается 118 бизнес-центров различных классов качества, а их совокупная офисная площадь уже приближается к отметке в миллион квадратных метров. Для сравнения, пять лет назад, в 2013 г., этот показатель был 440 тыс. кв. м. Рынок современной офисной недвижимости Минска цикличен. Последний раз рынок рос в 2012-2013 гг. Тогда на нем высокий спрос поднимал цены и ставки аренды. Но уже в 2014 г. начался спад в экономике страны, а предложение офисов постепенно стало опережать предъявляемый спрос. Если в период с 2010 по 2012 г., рынок ежегодно получал в среднем 37 тыс. новых площадей, то за 2013-2014 гг. рынок увеличился еще более чем на 280 тыс. кв. м. Объемы строящихся бизнес-центров закладывались на перспективу стабильного роста экономики, а не на её замедление, и уж тем более не учитывали снижение спроса. В результате, все эти площади уже просто не успевали поглощаться рынком. На начало января 2018 г. приемлемый для рынка уровень арендных ставок сформирован на следующем уровне: класс «А» = 30 EUR/кв. м.; класс «В+» = 16 EUR/кв. м.; класс «В» = 10 EUR/кв. м.; класс «С» = 7 EUR/кв. м. все с НДС.

За 2017 г. объем вакантных площадей уменьшился, в январе на отметки 57 тыс. кв. м. Причина снижения кроется в снижении объемов ввода новых бизнес-центров. Например, за 2017 г. в Минске было введено в эксплуатацию всего лишь 20,7 тыс. кв. м офисных площадей в бизнес-центрах, что на 70% ниже показателя ввода за 2016 г. В то время как объем поглощения офисов (сдача в аренду) за 2017 г. составил порядка 66 тыс. кв.м. При сохранении текущей экономической ситуации, в 2018 г. рост ставок аренды возможен в первую очередь по классу «В+», поскольку именно в этом сегменте будет увеличиваться неудовлетворенный спрос. Это обусловлено тем, что спрос будет и далее смещаться в сторону объектов, введенных в эксплуатацию в 2014-2017 гг.