ЮНИТЕР

Офисная недвижимость

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Предложение качественных офисных площадей – 697,8 тыс. кв. м.

Объем предложения качественной офисной недвижимости г. Минск на начало 2016 года составил 697,8 тыс. кв. м, увеличившись за на 20% по сравнению с прошлым годом.

Введено 114,3 тыс. кв. м. новых площадей

В Минске введено в эксплуатацию 3 бизнес центра класса А – «Green city» (14,7 тыс. кв. м), «Клевер парк 2» (13,3 тыс. кв. м) и «Riviera Plaza 2» (5 тыс. кв. м). Также введено 10 бизнес-центров В класса общей площадью 71,75 тыс. кв. м. Общее количество объектов достигло 86.

Бизнес-центры класса-В составляют почти 2/3 предложения

Основное предложение арендных площадей формируют бизнес-центры В-класса. На начало 2016 года по классификации ЮНИТЕР действует 15 бизнес-центров класса А (170 тыс. кв. м арендуемой площади), 73 бизнес-центра класса В (460,7 тыс. кв. м арендуемой площади), и 15 бизнес-центров класса С (77,9 тыс. кв. м арендуемой площади).

Спрос на аренду малых офисов - 33%

Спрос на аренду малых офисов общей площадью до 50 кв. м составляет 33% всего спроса, предъявляемого на рынке. На долю помещений от 50 до 100 кв. м приходится 28% спроса. В 2015 году продолжилась тенденция постепенного перехода к более большим помещениям (от 50 до 100 кв. м).

Спрос на покупку малых офисов - 27%

Процент спроса на приобретение в собственность малых офисов (площадь до 50 кв. м) составляет 27%. Спрос на помещения от 50 до 100 кв. м составил 32%.

Ставка аренды 13-29 евро за кв. м в мес.

В конце 2015 года ставки аренды в бизнес-центрах снизились по сравнению с началом года и составили в среднем: 22,3 евро за кв. м для А-класса (-25%), 13,1 евро для В-класса (-34%) и 9,3 евро для С-класса (-44%).

Цена покупки кв. м на конец 2015 года составила 1500 долл.

На вторичном рынке цены планомерно снижались на протяжении всего года с 2350 до 1450 долл. США за кв. м. На рынке долевого строительства цены также снижались и составили к концу 2015 года 1480 долл. США. Также стоит отметить выравнивание цен на вторичном и долевом рынках.

8-12% вакантных площадей

По среднему показателю доли вакантных площадей Минск на 3-5 п.п. превосходит показатели Вильнюса и Риги. В 2015 году в Минске уровень вакантных площадей незначительно изменялся в течении года и составил в среднем в офисах В-класса 10-12%, в офисах А-класса 8-10%.

42 новых проекта. Ожидание роста предложения к 2020 году на 50%

На сегодняшний день, по данным ЮНИТЕР, заявлено о реализации 42 проектов по строительству новых объектов офисной недвижимости. К 2020 году, при условии реализации заявленных проектов, объем предложения на рынке будет увеличен на 50%. В различной стадии реализации находится 8 проектов офисной недвижимость А-класса (площадью 340 тыс. кв. м) и 30 проектов офисной недвижимость В-класса с офисной площадью 405,1 тыс. кв. м.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Предложение

В настоящее время рынок офисной недвижимости приближается к стадии насыщения (это касается предложения) и, вместе с тем, является одним из наиболее динамично развивающихся сегментов рынка коммерческой недвижимости. Кроме того, рынок приходит в равновесное состояние, что отражается практически на всех аспектах деятельности на рынке офисной недвижимости. Офисные здания представлены современными бизнес-центрами, административными зданиями, торгово-развлекательными центрами (с совмещенным бизнес-центром).

ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ РЫНКА

2004-2008 - Резко активизируется строительство офисных зданий. На рынке появились более крупные проекты, большинство из которых было реализовано с привлечением со-инвесторов по схеме долевого строительства. Среди них: бизнес-центры «Александров Пассаж» (15 570 кв. м), торгово-офисный центр «Европа» (48 000 кв. м), «Виктория Плаза» (18 800 кв. м), "Саако" (6387 кв. м), бизнес-центр на пл. Мясникова (16 100 кв. м). Сейчас данные объекты фактически завершены. Достаточно часто на рынке появляются заявления крупных компаний о строительстве бизнес-центров и общественно-деловых центров.

2009 год – На рынке произошло снижение цен на офисную недвижимость. Арендные ставки в бизнес-центрах класса А, В, С к концу года снизились почти вдвое.

2010 год – В Минске, по данным ЮНИТЕР, функционирует 30 современных бизнес-центров А и В класса, том числе 14 центров полезной площадью 95,4 тыс. кв. м. Фонд офисных помещений этих бизнес-центров составляет 168,5 тыс. кв. м. полезной площади (общая площадь данных бизнес-центров составляет 223,6 тыс. кв. м).

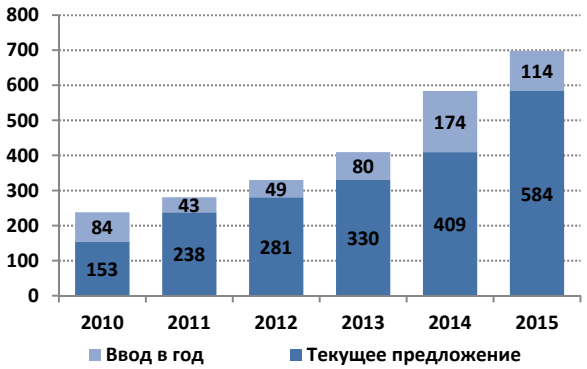
2011 год – В Минске было введено 6 бизнес-центров класса А и В арендной площадью около 40,1 тыс. кв. м (в основном это относительно небольшие и выполняющие роль районных бизнес-центров).

2012 год – В Минске действует 4 бизнес-центра класса А по классификации ЮНИТЕР (42,8 тыс. кв. м арендуемой площади), 40 бизнес-центров класса В (220,9 тыс. кв. м арендуемой площади), и 10 бизнес-центров класса С (15,7 тыс. кв. м арендуемой площади).

2013 год – В Минске введен в эксплуатацию 1 бизнес центра класса А по классификации ЮНИТЕР – БЦ по просп. Дзержинского, площадью 7,1 тыс. кв. м. Так же введено 9 бизнес-центров В класса общей полезной площадью 18,2 тыс. кв. м. Объем предложения офисной недвижимости А и В класса г. Минска на начало 2014 года составил 341,6 тыс. кв. м.

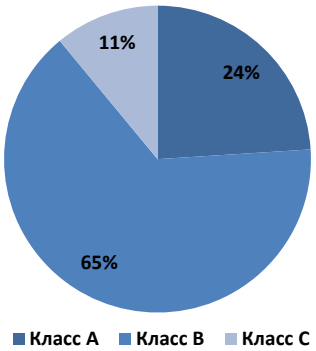
2014 год – в Минске вводится самое большое число объектов (+21 объект) с наибольшей площадью (+174 тыс. кв.м). Этот стал годом трансформации – когда ранее заявленные проекты либо стали реализованы, либо полностью прекращены. Будущие тенденции изменяют и поведение на рынке – диктат предложения сменяется выставлением требований со стороны спроса.

Предложение офисной недвижимости г. Минск, тыс. кв. м



Источник: ЮНИТЕР

Предложение офисной недвижимости г. Минск по типам объектов



Источник: ЮНИТЕР

2015 год – В Минске введено в эксплуатацию 3 бизнес центра класса А – «Green city» (14,7 тыс. кв. м), «Клевер парк 2» (13,3 тыс. кв. м) и «Riviera Plaza 2» (5 тыс. кв. м). Также введено 10 бизнес-центров В класса общей площадью 71,75 тыс. кв. м. Объем предложения офисной недвижимости А и В класса в г. Минск на начало 2016 года составил 603,5 тыс. кв. м, а общее количество объектов достигло 86.

2016 год – В Минске в I полугодии введено 2 бизнес центра класса А и В площадью 17,2 тыс. кв. м. До конца года, по данным ЮНИТЕР, планируется ввести еще 21 офисный центр полезной площадью 138 тыс. кв. м.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Предложение

На 01.01.2016 года в г. Минске, по классификации ЮНИТЕР, действует 14 (+3 к числу прошлого года) объектов офисной недвижимости А-класса.

Совокупная офисная площадь этого класса офисов составляет 153,5 тыс. кв. м.

Наиболее крупные из них:

Наименование	Офисная площадь, кв. м.	Дата ввода	Девелопер
Royal Plaza	17000	2014	ИООО Рубероуз Интернешнл
БЦ по ул. Интернациональной	16000	2012	ИООО Велком
Green city	14700	2015	СООО «ЕвроСтэпГрупп»
Клевер парк 2	13300	2015	Fishman Group
БЦ OMEGA TOWER	12000	2014	Белтяжмаш
Титул	12000	2014	ОДО «Беллесизделие»
Рам-Глобал	11800	2014	СООО Бейрути Глобал и партнеры по строительству и развитию
Клевер парк 1	10800	2014	Fishman Group
Silver Tower	9800	2010	Холдинг БНК Инжиниринг

Источник: ЮНИТЕР

На 01.01.2016 в Минске действует 72 бизнес центра (+10 объектов к числу прошлого года) класса В.

Совокупная офисная площадь этого класса офисов составляет 450 тыс. кв. м.

Наиболее крупные из них:

Наименование	Офисная площадь, кв. м.	Дата ввода	Девелопер
Титан 2	18500	2015	Сигмаполюс
Волна	18000	2013	Сигмаполюс
Парус	15000	2010	
Виктория Олимп	14800	2014	УП Бизнес-центр Столица
S.Union	13500	2014	
ОфисИнвест 4	12300	2013	ООО Офисинвест
ПВТ	12000	2010	Администрация ПВТ
Порт-1	12000	2010	А1-Девелопмент
Соло	10200	2012	Студенческий дом
SKY TOWERS	10000	2011	СООО БМЕ Бизнес-Центр
Виктория Плаза	10000	2008	ООО ИВ

Источник: ЮНИТЕР

Месторасположение крупнейших объектов офисной недвижимости класса А, на 01.01.2016

1 – Royal Plaza
2 – БЦ (Интернациональная)
3 – Green City
4 – Клевер парк 2
5 – БЦ OMEGA TOWER
6 – Титул
7 – Рам-Глобал
8 – Клевер парк 1
9 – Silver Tower

Источник: ЮНИТЕР

Месторасположение крупнейших объектов офисной недвижимости класса В, на 01.01.2016

1 – Титан 2
2 – Волна
3 – Парус
4 – Виктория Олимп
5 – S.Union
6 – ОфисИнвест 4
7 –ПВТ
8 – Порт-1
9 – Соло
10 – SKY TOWERS
11 – Виктория Плаза

Источник: ЮНИТЕР

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Спрос

Приобретение договоров долевого строительства / недвижимости является одним из инструментов инвестирования средств в Беларуси (другие варианты инвестирования практически отсутствуют – фондовый рынок находится на стадии зарождения, приватизация проходит достаточно медленными темпами).

Наиболее растущими секторами, формирующими основной спрос на аренду / покупку недвижимости, являются:

- ИТ-сектор и телекоммуникации (Беларусь является одним из европейских центров оффшорного программирования, в Беларуси насчитывается около 900 компаний разного типа и размеров);

- сектор недвижимости (строительство);

- финансовый сектор (банковская и страховая сферы);

- экспортоориентированные сектора (в первую очередь, сектора пищевой и строительной промышленности ориентированные на российский рынок);

- резиденты белорусских СЭЗ.

О дефиците на рынке качественных офисных помещений свидетельствуют:

- по-прежнему высокий уровень арендных ставок (хотя с 2013 года и наблюдается планомерное снижение ставок аренды, они все еще выше, чем в сопредельных государствах),

- низкий уровень свободных помещений для аренды (по оценкам ИК ЮНИТЕР – 6-11 % от общего фонда),

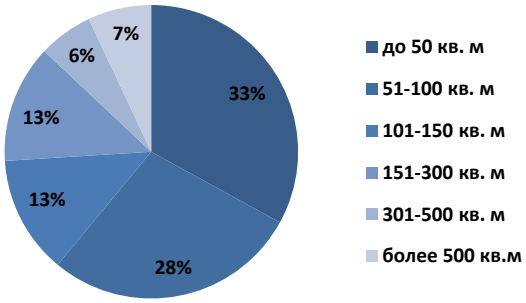
- сдача объектов в аренду в большинстве вводимых бизнес-центров до момента их введения/ завершения строительства.

Спрос на аренду офисных площадей в 2015 году немного снизился. Более предпочитаемые офисы - площадью до 50 кв. м. В 2011 году они составляли 75% всего спроса, в 2012-2014 годах спрос оставался в пределах 35-39%. В 2015 году продолжилась тенденция постепенного перехода к более большим по площади помещениям (от 50 до 100 кв. м).

Спрос на приобретение в собственность показывает, что наиболее предпочитаемой стала покупка офиса от 50 до 100 кв. м. Спрос на такие площади планомерно увеличивается. При этом уменьшается спрос на офисы до 50 кв. м и свыше 300 кв. м.

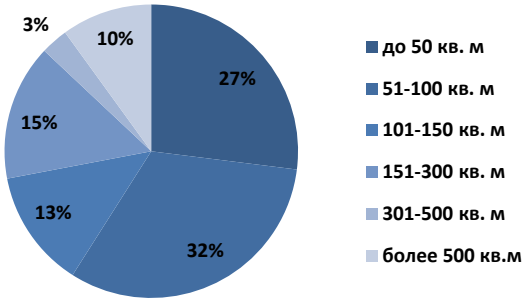
Вакантность офисных площадей колебалась незначительно на протяжении всего 2015 - года в пределах от 8% до 12%. Такая вакантность является типичной для Минска. В 2012 и 2013 годах вакантность офисных площадей класса В колебалась в диапазоне 5-8%. В 2014 году наблюдается постепенный рост вакантности помещений, что объясняется поэтапным вводом большого числа объектов в течении всего 2014 года и, соответственно, ростом нового предложения и роста конкуренции среди объектов. Кроме этого, существует достаточно большая разница вакантности офисных помещений А и В классов. У первых она в некоторых случаях достигала 50%, тогда как у вторых она составляла около 5-10%.

Структура спроса на офисные помещения в аренду, 2015



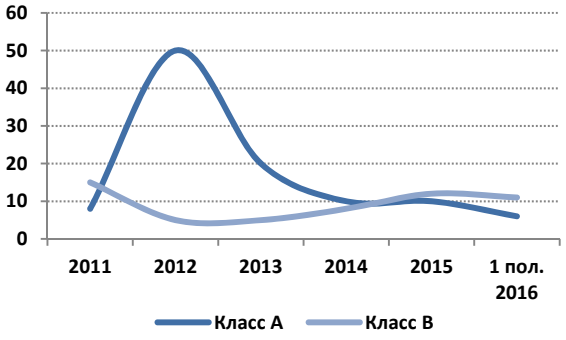
Источник: Аналитический отдел агентства «Твоя Столица»

Структура спроса на офисные помещения в собственность, 2015



Источник: Аналитический отдел агентства «Твоя Столица»

Динамика вакантности офисных площадей (%)



Источник: Colliers International Belarus

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Цена

Ценовая ситуация на рынке подтверждает существование дефицита. Арендные ставки в Минске обычно устанавливаются в евро и указываются с учетом коэффициента соотношения полезной и общей площади здания (т.е. указывают фактическую цену, которую арендатор оплачивает за площадь непосредственно занимаемых им помещений), а также с учетом НДС и иных налогов, однако не включают эксплуатационные расходы арендатора (в т.ч. – оплату места парковки).

Следует особо отметить специфику установления арендных ставок в офисных зданиях класса «С» (государственной формы собственности). С 1 апреля 2016 года в соответствии с постановлением Совмина от 17.03.2016 №208 базовая арендная величина в Беларуси увеличилась на 14,3% и составила 136 тыс. руб. Всего же по Минску таких объектов по классификации ЮНИТЕР 23 и каждый из них нуждается в капитальной реконструкции и модернизации. Многие из них уже не отвечают современным требованиям по размерам помещения, расположения объекта, инфраструктуры объекта. Поэтому многие компании (особенно те, которые работают с иностранными контрагентами и крупными партнерами РФ, СНГ и стран ближнего зарубежья) начинают предъявлять иные требования к офису, более высокого качественного уровня.

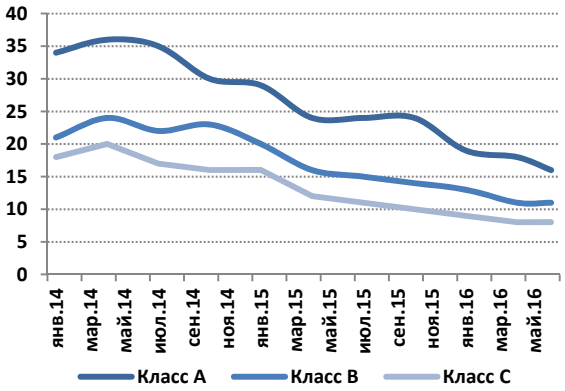
Динамика цен на офисные помещения в аренду. Пик цен на аренду офисных помещений наблюдался в январе 2009 года. Средняя цена аренды в офисах класса А тогда составляла более 38 евро. Затем произошло сильное снижение ставок до 25,7 евро за кв. м к январю 2010 года. В 2013 году не наблюдалось значительных изменений цен аренды офисных помещений, что объясняется формированием равновесного состояния спроса и предложения. Арендаторы были готовы платить высокую ставку аренды за помещения, полностью удовлетворяющие их потребность.

В 2014 году ситуация на рынке несколько изменилась – значительное повышение предложения, новые стандарты качества и прочее. Цена на помещения класса А колебалась от 30 до 37 евро за кв. м (при этом сформировался тренд снижения), класса В – от 20 до 24 евро за кв. м, класса С – от 16 до 20 евро за кв. м. Снижение ставок продолжилось и в 2015 году: по классу А – на 25%, по классу В – на 34%, по классу С – на 44%.

Динамика цен на офисные помещения в собственность. Пик цен на покупку офисных помещений наблюдался в январе 2009 года. Средняя цена составляла более 3400 долл. Затем произошло сильное снижение цен до 1840 долл. за кв. м к январю 2011 года. На конец 2011 года цены вновь немного выросли до уровня 1900 долл.

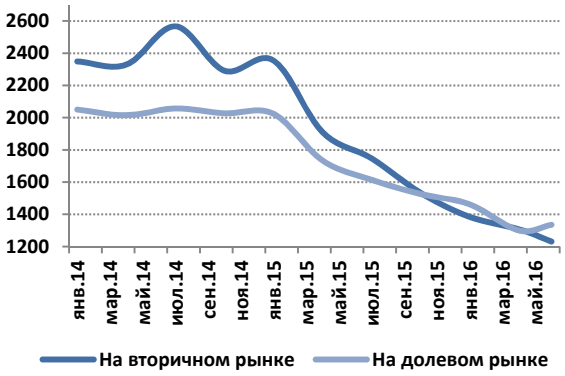
Динамика изменения цен на площади долевого строительства и на вторичном рынке в 2014 году значительно отличалась. Если цены долевого строительства практически стабилизировались на уровне 2000 долл. США, то на вторичном рынке цены ситуация иная: с начала года и до конца лета стоимость росла и доходила до 2 500 долл. США, а в самом начале осени (в виду вброса на рынок большого предложения) стоимость резко снизилась - на 18%, хотя затем снова наметился восстановительный рост. В 2015 году наблюдалось снижение средних цен предложения офисных помещений до 1500 долл. к концу года. Также стоит отметить выравнивание цен на вторичном и долевом рынках.

Средние ставки арендной платы за офисные помещения в бизнес-центрах г. Минск (€)



Источник: Аналитический отдел агентства «Твоя Столица»

Средние цены предложения офисных помещений в бизнес-центрах на вторичном и долевом рынках г. Минск ($)



Источник: Аналитический отдел агентства «Твоя Столица»

Рынок аренды, декабрь 2015, €/кв. м с учетом НДС

Класс	Средняя цена	Изменение за 2015 год, %
Класс А	22,3	-25%
Класс В	13,1	-34%
Класс С	9,3	-44%

Источник: Аналитический отдел агентства «Твоя Столица»

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Международные сравнения

В Минске, несмотря на снижение в 2015 году, стоимость аренды офисных помещений значительно выше, чем в странах Балтии, и сопоставимы с ценами в Москве и Киеве. Так, максимальные значения арендных ставок в 2015 году в Вильнюсе, Риге и Таллине не превышает 17 евро, при этом ставки ежегодно немного снижаются. В то время как в Минске арендные ставки на офисы в бизнес-центрах А-класса достигают 29 евро за 1 кв. м в месяц. Что касается арендных ставок класса В, то в странах Балтии они в 2 раза ниже, чем в Минске, и составляют от 4 до 13 евро за кв. м.

По данным аналитического центра «Твоя столица», Минск входит в тридцатку самых дорогих городов в мире по стоимости аренды офисных помещений. По размеру арендных ставок центр белорусской столицы обошел аналогичные районы в Мадриде, Ванкувере, Киеве, Сеуле, Вене и Вильнюсе. Согласно данным исследования, самые высокие арендные ставки на офисные площади – в районе улиц Кирова, Толстого, Клары Цеткин, Немиги, Зыбицкой и Янки Купалы. Деловой центр города предлагает офисы различного качества, но тон задают бизнес-центры классов А и В. Ставки арендной платы здесь от 35 до 43 евро за квадратный метр. Стоимость квадратного метра в самых дорогих офисных кварталах Минска почти в два раза выше, чем в среднем по городу.

По среднему показателю доли вакантных площадей Минск показывает те же значения, которые были в соседних странах 3-5 лет назад. В 2015 году в Минске немного увеличился уровень вакантных площадей офисов В-класса, вакантность площадей офисов А-класса не изменилась. Именно ввод новых объектов недвижимости повлиял на формирование дисбаланса спроса и предложения. В столицах прибалтийских государств уровень вакантных площадей практически не изменился и составил около 5%.

Правовая база

Установление арендных ставок на помещения А и В-класса никак не регулируется законодательном. Процесс их установления полностью независим и определяется согласно договору между покупателем и продавцом, который должен быть составлен в соответствии с Гражданским Кодексом Республики Беларусь.

Что касается аренды офисов в бизнес-центрах С-класса, то механизм их установления регулируется законодательством и прописан в указе Президента Республики Беларусь №150 от 29 марта 2012 года Согласно Указу устанавливается базовая арендная величина. 1 апреля 2012 года она составила 54 000 рублей (6,73 долл.). В дальнейшем размер базовой арендной величины ежегодно устанавливается Советом Министров Республики Беларусь с учетом изменения индекса потребительских цен за предыдущий год по отношению к предшествующему. Договоры аренды и безвозмездного пользования имуществом, заключенные до 1 апреля 2012 года и действующие после 1 апреля 2012 года, в пятимесячный срок были приведены в соответствие с данным Указом.

С 1 апреля 2016 года в соответствии с постановлением Совмина от 17.03.2016 №208 базовая арендная величина в Беларуси увеличилась на 14,3% и составила 136 тыс. руб.

Стоимость аренды офисов

Город	Класс	2014	2015
Таллин			
	A	12,5-15	12,5-15,5
	B	3,9-12,5	4,5-13
Рига			
	A	13-15	13-16
	B	6-12	6-12
Вильнюс			
	A	13-17	14-17,5
	B	6,6-13	6,6-13,5
Минск			
	A	30-36	22-29
	B	20-24	13-20

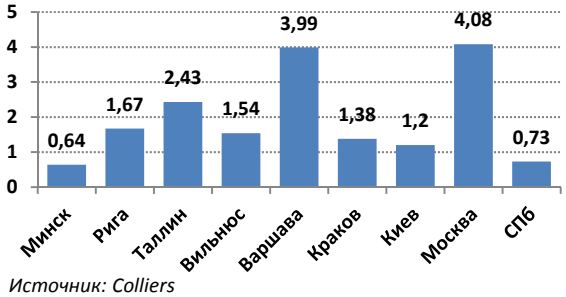
Источник: Colliers

Вакантные площади

Город	Класс	2014	2015
Таллин			
	A	5,0%	3,8%
	B	7,5%	7,5%
Рига			
	A	3,0%	5,0%
	B	5,8%	6,5%
Вильнюс			
	A	1,6%	2,8%
	B	9,0%	5,7%
Минск			
	A	10,1%	10,0%
	B	8,2%	12,0%

Источник: Colliers

Обеспеченность качественными офисными площадями на 1 работающего, кв. м



Источник: Colliers

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Прогноз

Рынок находится на стадии активного развития. Только в 2007-2008 годах крупными девелоперами начаты проекты нового уровня, создание управляющих компаний и др. В то же время, пока большая часть строящихся объектов – это малые и средние объекты, значительное количество которых строится на основании долевого строительства. Все это снижает уровень конкуренции для крупных и финансово-достаточных девелоперов.

На сегодняшний день, по данным ЮНИТЕР, заявлено о реализации 42 проектов по строительству новых объектов офисной недвижимости. К 2020 году, при условии реализации заявленных проектов, объем предложения на рынке будет увеличен на 50%. Из-за этого многие эксперты прогнозируют снижение как арендных ставок, так и цен на покупку в собственность офисных помещений – на рынке уже начал формироваться тренд на снижение. Следует отметить, что многие проекты могут перепроектироваться, меняя свои площади, закрываться или переноситься по срокам, что ведет к существенному изменению прогнозных данных.

В различной стадии реализации находятся 8 проектов офисной недвижимость А-класса, с офисной площадью более 340 тыс. кв. м.

Наиболее крупные объекты офисной недвижимости А-класса

№	Наименование	Офисная площадь, кв. м.	Дата ввода	Девелопер
1	Минск-Мир	220000	2022	Dana Holdings
2	Газпромтрансгаз центр	44000	2018	Газпромтрансгаз Беларусь
3	Штаб квартира Газпром	24000	2018	Газпромтрансгаз Беларусь
4	Futuris	18600	2017	Группа Компаний ТАПАС
5	Имперский	14800	2017	ООО «Марконстрой»
6	Kempinski	9300	2018	СООО «Элит Эстейт»
7	Фабрика-кухни	5200	2018	
8	Riviera Plaza 3	5000	2016	ООО «Завод Бульбашъ»

Источник: ЮНИТЕР

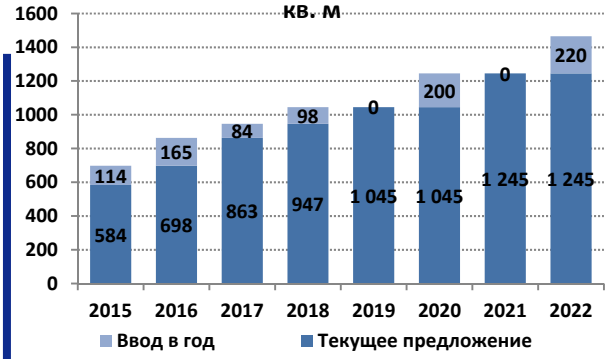
В различной стадии реализации находятся 30 проектов офисной недвижимость В-класса, с офисной площадью более 405,1 тыс. кв. м.

Наиболее крупные объекты офисной недвижимости В-класса

№	Наименование	Офисная площадь, кв. м.	Дата ввода	Девелопер
1	КБ индустриальный парк	200000	2020	
2	Магнит Минска	21500	2017	Белпарс
3	Loft	20800	2016	СООО Автобизнес
4	БЦ по ул. Извозной	13300	2016	ИООО РМ Инвестмент
5	Парк-3	12700	2018	ООО ДиМ Компания
6	Ростань	11300	2016	ГК Твоя Столица
7	БЦ по ул. Некрасова	10000	2016	СООО Арэса-сервис
8	Forum Plaza	8200	2015	ЧСУП «Делорм»
9	Евросити	8000	2016	ООО Городстрой

Источник: ЮНИТЕР

Прогноз ввода арендных площадей объектов офисной недвижимости, тыс. кв. м



Источник: ЮНИТЕР

Месторасположение основных объектов перспективного предложения на рынке офисной недвижимости класса А-В, на 01.01.2016

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Тенденции

В 2016 году на рынке офисной недвижимости ожидается:

• **Рост конкуренции**. Ожидается, что по итогам 2016 в Минске может быть более 860 тысяч квадратных метров офисной недвижимости. Сейчас в стадии реализации – строительство и запуск объектов общей площадью 138 тыс. м^2.

• **Нормализация ситуации со спросом на офисные площади.** Компании приспособились к работе в изменившихся экономических условиях. Прекратилась паника, вызывавшая, помимо прочего, непредсказуемые действия при выборе офиса

В I полугодии 2016 основная масса наиболее привлекательных офисных площадей заполнилась. Это стимулировало принятие решений об аренде: выбор на рынке для потенциальных арендаторов стал более ограниченным

Из-за ожившего спроса выросло число заявок и реальных фактов аренды крупных офисов от 1 тыс. м^2 и более. В 2015 такие сделки практически не отмечались.

• В свою очередь, нормализация спроса будет способствовать. **снижению уровня вакантности.** В классе «А» вакантность опустилась до почти нулевого уровня. Спрос здесь выше возможностей рынка. ***В классе «А»*** возможно только кратковременное образование вакантности: в процессе ротации арендаторов или если появляется офис, который по параметрам не устроит компанию. В *классе В* вакантность выше, но не критична: как в среднем по рынку, так и в большинстве конкретных объектов. В некоторых объектах, где еще в первой половине 2015 было много свободных площадей, вакантность ликвидирована. Однако дальнейшего снижения вакантности не ожидается вследствие ввода в эксплуатацию новых офисных площадей.

• **Стабилизация уровня арендных ставок.** Арендные ставки стали комфортными для арендаторов. Процесс их стремительного снижения, характерный для прошлого года, остановился. В результате средние ставки по всем классам закрепились на низком для рынка уровне. Но при этом бизнес перестал ждать, что стоимость аренды упадет еще ниже. И еще один благоприятный фактор: ставки в офисах класса «В2», а в ряде случаев и в «В1» сравнялись, а то и стали ниже, чем в старых административных зданиях класса «С». Поэтому для I полугодия 2016 характерен процесс смены старых зданий на новые, где за те же деньги арендатор получает более комфортные условия.

• **Корректировка генерального плана Минска.** В 2015 году активно обсуждался на официальном уровне генеральный план развития Минска (корректировка генерального плана). Основным направлением ближайшего развития города станет не коммерческая недвижимость, а транспорт и инфраструктура. Все это вызвано объективными условиями: отсутствие свободных и удобных площадок в городе. Кроме того впервые на официальном уровне были озвучены четкие положения будущего развития города – расширение за счет городов-спутников (Руденск, Заславль, Смолевичи и др.). Все это отражается на будущих перспективах реализации проектов в сфере офисной недвижимости в рамках генерального плана развития города.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

• **Строительство многофункционального комплекса и головного офиса ОАО Газпром**. Весь 4 квартал 2014 года был тесно связан с подготовкой участка для строительства многофункционального комплекса. К концу 2014 года были полностью закончены работы по подготовке участка к строительству. Кроме того, обозначились основные элементы комплексной застройки: на земельном участке площадью 8,27 га разместятся административно-офисные здания, первый отель премиум-класса бренда Radisson Blu, спортивный, детский учебно-развивающий и медицинский центры, торговая улица, амфитеатр, зона отдыха для горожан. Главное 31-этажное здание комплекса достигнет 182 метров высоты. В комплексе проектируют конгресс-центр с универсальным залом-трансформером на 1000 мест, открытую площадку-амфитеатр на 1000 мест для проведения концертов, фестивалей, каток, фонтан. Архитектором проекта выступает международная компания NBBJ, имеющая офисы в Китае, США, Великобритании. В августе 2015 года было начато строительство.

• **Реализация масштабного проекта – Минск-Мир (приемник проекта Минск-Сити).** К концу 2015 года произошла перезагрузка проекта с подписанием Инвестиционного Договора и началом организационных мероприятий для начала реализации проекта. Реализация инвестиционного проекта "Экспериментальный многофункциональный комплекс "Минск-Мир" осуществляется в соответствии с указом №456 от 22 сентября 2014 года. Указ предоставляет инвестору и застройщику широкий комплекс льгот и преференций, так как "Минск-Мир" является для республики знаковым проектом. Помимо финансового центра инвестор построит на территории бывшего аэропорта "Минск-1" около 1,8 млн. кв.м. жилья, примерно 600-800 тыс. кв.м. зданий общественного, культурно и социального назначения. В 4 квартале 2014 года коммунальные предприятия города начали подготовку площадки под строительство инфраструктуры, к выносу различных объектов промышленного значения.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Статистическое приложение

Основные экономические показатели

Показатель	Ед. измерения	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Номинальный ВВП	BYR трлн	65,07	79,27	97,17	129,79	137,44	164,48	274,28	527,39	636.784
Номинальный ВВП *	USD млрд	30,2	37,0	45,3	60,8	49,2	55,2	47,3	63,1	71.5
Рост реального ВВП	% г/г	9,4	10,0	8,6	10,2	0,2	7,7	5,3	1,5	0.9
Промышленное производство	% г/г	10,5	11,4	8,7	11,5	-2,0	12,0	9,1	5,7	-4.8
Сельскохозяйственное производство	% г/г	1,7	5,9	4,1	8,9	1,0	2,5	6,6	6,1	-4.0
ИПЦ	% г/г с/п	10,4	7,0	8,4	14,8	13,0	7,7	52,3	67,5	18.5
ИПЦ	% г/г к/п	8,0	6,6	12,1	13,3	10,1	9,9	108,7	21,8	16.5
ИЦППП	% г/г с/п	12,1	8,3	16,3	14,8	15,0	13,5	69,2	90,5	14.0
ИЦППП	% г/г к/п	11,0	9,0	22,2	15,4	11,3	18,9	149,6	21,0	10.7
Экспорт товаров и услуг (USD)	% г/г	15,9	22,3	24,2	34,2	-32,9	20,3	54,2	11,4	-15.5
Импорт товаров и услуг (USD)	% г/г	3,8	33,2	28,0	37,0	-27,0	22,8	29,3	2,5	-6.7
Текущий счет	USD млн	436	-1448	-3040	-4988	-6178	-8278	-5775	н/д	--
Текущий счет*	% ВВП	1,4	-3,9	-6,7	-8,2	-12,6	-15,0	-12,2	н/д	--
ПИИ (чистые)	USD млн	303,0	351,0	1790,0	2150,0	1782,0	1352,0	3928,0	н/д	--
Международные резервы	USD млн к/п	1297	1383	4182	3061	5653	5031	7916	8095	6651
Сальдо госбюджета	% ВВП	-0,7	1,4	0,4	1,4	-0,7	-2,6	2,4	0,5	0.2
Внутренний государственный долг	% ВВП к/п	5,8	6,5	6,3	6,6	5,7	5,6	11,8	9,3	10.7
Валовой внешний долг*	% ВВП к/п	17,0	18,5	27,6	24,9	44,8	51,6	71,9	н/д	--
Денежная база	% г/г к/п	74	20	38	12	-12	50	84	62	13.4
Обменный курс (НББ, официальный)**	BYR/USD с/п	2154	2145	2146	2136	2793	2978	4623	8336	8876
Обменный курс (НББ, официальный)**	BYR/USD к/п	2152	2140	2150	2200	2863	3000	8350	8570	9510
Обменный курс (НББ, официальный)**	BYR/EUR с/п	2681	2692	2937	3135	3885	3950	6432	10713	11782
Обменный курс (НББ, официальный)**	BYR/EUR к/п	2546	2817	3167	3077	4106	3973	10800	11340	13080

** В 2011 г. показатель рассчитан на основе рыночного обменного курса (оценка среднегодового рыночного курса – 5984 BYR/USD), за другие годы – на основе средневзвешенного обменного курса.*

*** В апреле-октябре 2011 г. наблюдалась множественность обменных курсов.*

Источник: Исследовательский центр ИПМ

Предложение арендных площадей офисной недвижимости г. Минска, тыс. кв. м. (A+B+C класс)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Текущее предложение	71,9	93,1	116,7	153,2	237,5	280,6	329,7	409,2	583,6
Ввод в год	21,2	23,6	36,5	84,3	43,1	49,1	79,5	174,4	114,3

Источник: ЮНИТЕР

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Статистическое приложение

Средние ставки арендной платы (в евро за кв. м) за офисные помещения в бизнес-центрах г. Минска в разрезе классов качества

Месяц	Класс А	Класс В	Класс С
Январь 2014	34	21	18
Февраль 2014	34	22	17
Март 2014	32	22	19
Апрель 2014	36	24	20
Май 2014	35	23	18
Июнь 2014	37	22	18
Июль 2014	35	22	17
Август 2014	34	22	17
Сентябрь 2014	30	24	18
Октябрь 2014	30	23	16
Ноябрь 2014	31	22	17
Декабрь 2014	30	20	16
Январь 2015	29	20	16
Февраль 2015	27	18	14
Март 2015	26	17	12
Апрель 2015	24	16	12
Май 2015	24	16	12
Июнь 2015	24	15	11
Июль 2015	24	15	11
Август 2015	24	15	11
Сентябрь 2015	23	14	10
Октябрь 2015	24	14	10
Ноябрь 2015	22	14	9
Декабрь 2015	22	13	9
Январь 2016	19	13	9
Февраль 2016	18	12	8
Март 2016	18	12	8
Апрель 2016	18	11	8
Май 2016	17	11	8
Июнь 2016	16	11	8

Средние цены покупки в собственность офисных помещений в бизнес-центрах (долл. за кв. м.)

Месяц	На вторичном рынке	Долевое строительство
Январь 2014	2349	2050
Февраль 2014	2260	2085
Март 2014	2488	2003
Апрель 2014	2329	2015
Май 2014	2466	2014
Июнь 2014	2465	2065
Июль 2014	2567	2057
Август 2014	2527	2067
Сентябрь 2014	2066	2042
Октябрь 2014	2291	2027
Ноябрь 2014	2316	2039
Декабрь 2014	2389	2062
Январь 2015	2355	2024
Февраль 2015	2023	1876
Март 2015	1914	1875
Апрель 2015	1910	1734
Май 2015	1760	1702
Июнь 2015	1720	1641
Июль 2015	1747	1614
Август 2015	1621	1609
Сентябрь 2015	1632	1602
Октябрь 2015	1533	1526
Ноябрь 2015	1523	1496
Декабрь 2015	1433	1479
Январь 2016	1384	1462
Февраль 2016	1386	1422
Март 2016	1365	1372
Апрель 2016	1308	1300
Май 2016	1231	1278
Июнь 2016	1231	1335

Стоимость аренды офисов

Город	Класс	2014	2015
Таллин			
	A	12,5-15	12,5-15,5
	B	3,9-12,5	4,5-13
Рига			
	A	13-15	13-16
	B	6-12	6-12
Вильнюс			
	A	13-17	14-17,5
	B	6,6-13	6,6-13,5
Минск			
	A	30-36	22-29
	B	20-24	13-20

Источник: Colliers

Вакантные площади

Город	Класс	2014	2015
Таллин			
	A	5,0%	3,8%
	B	7,5%	7,5%
Рига			
	A	3,0%	5,0%
	B	5,8%	6,5%
Вильнюс			
	A	1,6%	2,8%
	B	9,0%	5,7%
Минск			
	A	10,1%	10,0%
	B	8,2%	12,0%

Источник: Colliers

Инвестиционная компания ЮНИТЕР – финансовый и инвестиционный консультант в Беларуси с 14-летним опытом работы с национальными и иностранными инвесторами в более чем 40 отраслях страны.

Деятельность компании сфокусирована на инвестиционном банкинге; поддержке иностранных инвесторов и привлечении финансирования для национальных компаний; проведении маркетинговых и аналитических исследований; управлении проектами и активами.

ЮНИТЕР™

220114, Минск, просп. Независимости 117А, 12 этаж (БЦ Александров Пассаж),
тел. +375 17 385 24 65, факс +375 17 385 24 64, uniter@uniter.by, www.uniter.by

Дисклеймер

Информация, содержащаяся в настоящем документе, носит общий характер и подготовлена без учета конкретных обстоятельств того или иного лица или организации. Несмотря на то, что мы неизменно стремимся представлять своевременную и точную информацию, мы не можем гарантировать того, что данная информация окажется столь же точной на момент получения или будет оставаться столь же точной в будущем. Предпринимать какие-либо действия, используя такую информацию, можно только после консультаций с соответствующими специалистами, основанных на тщательном анализе конкретной ситуации.

©2017 ЗАО «Инвестиционная компания «ЮНИТЕР», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Республики Беларусь. Все права защищены.

ЮНИТЕР и логотип ЮНИТЕР являются зарегистрированными товарными знаками, зарегистрированными в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ, КЛИЕНТЫ, ПАРТНЕРЫ!

Мы стремимся к развитию и стараемся совершенствоваться в своем деле. Для того что бы соответствовать высоким стандартам предоставляемых услуг, мы бы хотели предложить вам оценить и прокомментировать нашу работу.

Заполнить анкету вы можете по этой ссылке ниже:

http://goo.gl/forms/JORXmkou6oWL5lpB2

Пожалуйста, заполните анкету, содержание которой приложено ниже. Это не займет более 5 минут вашего времени.

Как Вы оцениваете качество аналитических продуктов нашей компании?

_____

В том числе:

А) полнота материалов : _____

Б) простота восприятия информации: _____

В) степень использования : _____

Какие рынке, сектора, отрасли интересуют Вас в первую очередь?

_____

3. Каких секторов, рынков, отраслей Вам не хватает

Оставьте свой комментарий

_____

_____

_____

_____

Оставьте свой отзыв

_____

_____

_____

_____

Мы благодарны Вам за любой отзыв и комментарий и будем стараться полностью соответствовать вашим пожеланиям.