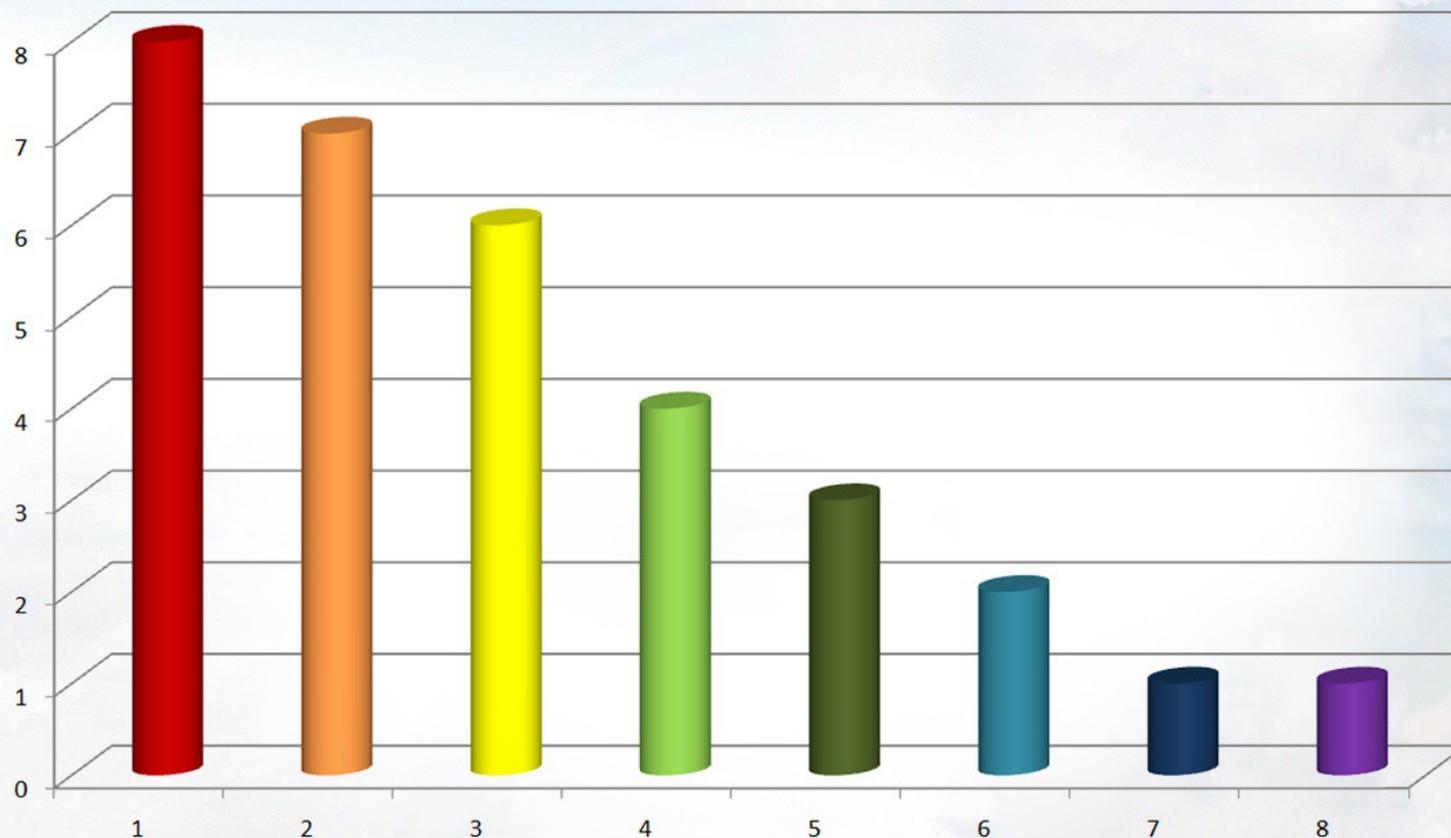


# «Офисная недвижимость Минска»

- какие новые бизнес-центры появятся в 2014 и 2015 годах;
- стоимость приобретения офисной недвижимости;
- есть ли переизбыток офисных площадей в Минске;
- ждать ли снижения арендных ставок по офисной недвижимости;
- аренда или покупка офиса – плюсы и минусы;
- инвестирование в офисную недвижимость Минска – доходность, риски, перспективы.



# Количество строящихся бизнес-центров по районам Минска по системе долевого строительства.



**■ ФРУНЗЕНСКИЙ - 8**

**■ ПЕРВОМАЙСКИЙ - 7**

**■ МОСКОВСКИЙ Р-Н - 6**

**■ СОВЕТСКИЙ - 4**

**■ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ - 3**

**■ ПАРТИЗАНСКИЙ - 2**

**■ ОКТЯБРЬСКИЙ - 1**

**■ ЛЕНИНСКИЙ - 1**

## Цели покупки офиса при долевом строительстве

- ✓ Инвестиционная – для перепродажи после сдачи объекта в эксплуатацию
- ✓ Для собственных нужд
- ✓ Для сдачи в аренду



# Преимущества покупки офиса

- ✓ Налоговые вычеты – НДС и налог на прибыль
- ✓ Возможность использовать объект в качестве залогового актива при получении кредита
- ✓ Инвестиционный стабильный доход
- ✓ Безопасность вложений в инфраструктуру собственного офиса
- ✓ Безопасность от увеличения роста арендных ставок и расторжения договора
- ✓ Эффективность покупки зависит от стоимости (доступности) денег



# Инвестирование в офисную недвижимость Минска – доходность, риски, перспективы

- ✓ **ДОХОДНОСТЬ** в офисную недвижимость – около **12-18 %** годовых
- ✓ **БАНКОВСКИЙ** валютный **ДЕПОЗИТ** – около **7%**

## Риски:

- **НЕСВОЕВРЕМЕННЫЙ** ввод в эксплуатацию
- **СНИЖЕНИЕ ДОХОДНОСТИ** за счет уменьшения арендных ставок
- **СНИЖЕНИЕ СТОИМОСТИ** помещения за счет конъюнктуры цен



# Проблемы собственника офиса:

- **Зависимость от эксплуатационной компании** - стоимость и качество обслуживания
- **Совпадение бизнес-интересов** всех собственников офиса
- **Эффективная работа** с арендаторами
- **Рост конкуренции** между собственниками помещений с связи с вводом новых объектов



# Преимущества аренды

- ✓ Инвестиции в свой бизнес более рентабельный
- ✓ Размер офиса меняется от роста компании
- ✓ Нет риска изменения стоимости актива
- ✓ Отсутствие активов в случае ликвидации, штрафов



# Право собственности на бизнес центры

- **В Европе** – только около **10%** бизнес-центров в долевой собственности
- **В Минске** – более **50%** долевая собственность

Тенденция в Минске

- **единый собственник бизнес-центра**



**MEGAPOLIS-REAL .BY**  
недвижимость для бизнеса в Беларуси



# Стоимость аренды офиса, евро

| Город                             | Класс А | Класс Б |
|-----------------------------------|---------|---------|
| Минск                             | 30,5    | 23,7    |
| Москва<br>(источник: zdanie.info) | 62      | 46      |
| Киев<br>(источник: comments.ua)   | 20-30   | 12-20   |



# Уровень вакантных (свободных) площадей

- в Минских бизнес центрах - **3-5%**
- в Киеве – **30%** класс А / **20%** класс В
- в Москве – **25%**

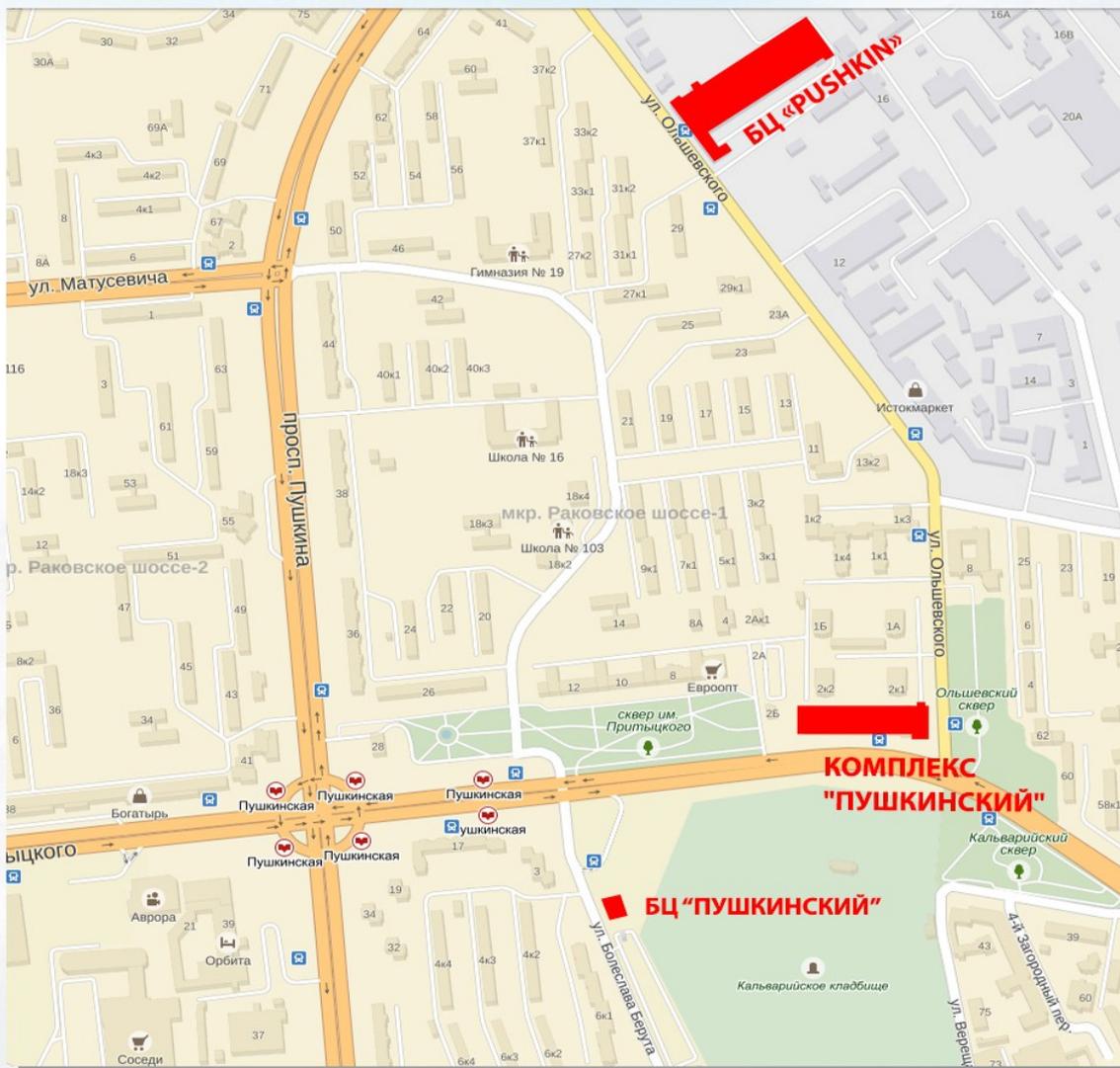


# Маркетинг бизнес-центров Минска

- Мало информации о контактных данных (телефон, сайт) бизнес-центра
- Многие не имеют названия, только адрес
- Много схожих названий



# Маркетинг бизнес-центров Минска



## “ПУШКИНСКИЙ”

– НА САМОМ ДЕЛЕ НАХОДЯТСЯ РЯДОМ,  
СОЗДАЕТ ПУТАНИЦУ

ВС «PUSHKIN» -  
**ОЛЬШЕВСКОГО, 20**

КОМПЛЕКС "ПУШКИНСКИЙ",  
**ПРИТЫЦКОГО, 2**

БЦ "ПУШКИНСКИЙ" –  
**БЕРУТА 3Б**

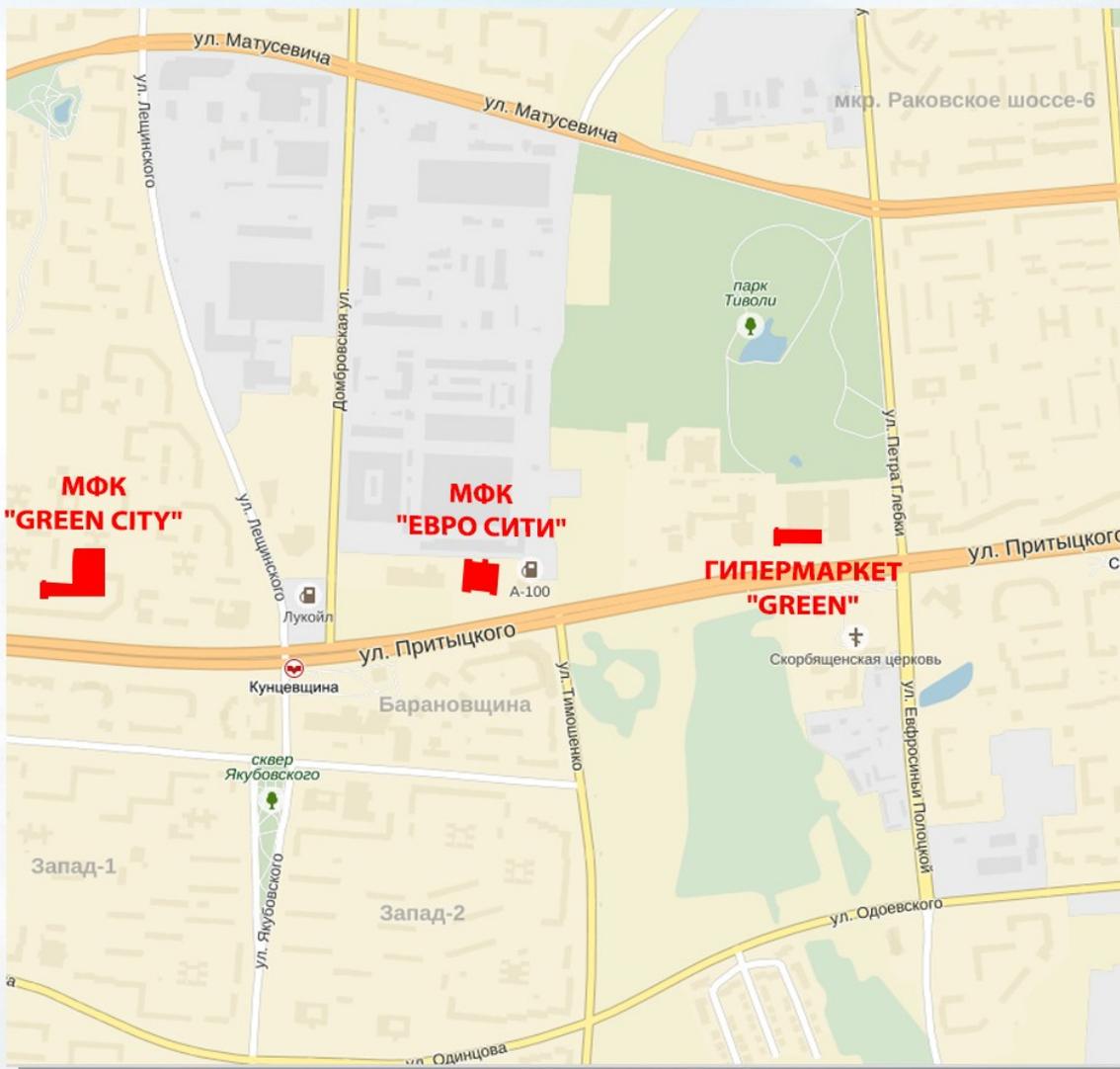
# Plaza – хит сезона в названиях Бизнес-центров Минска

| Бизнес-центр                    | Адрес                               |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| ▪ БЦ «SV Plaza»                 | Железнодорожная ул., 35             |
| ▪ БЦ «Royal Plaza»              | Победителей пр-т, 7                 |
| ▪ БЦ «IZOKOM PLAZA»             | Пономаренко ул. - Я. Мавра ул.      |
| ▪ МФК «Riviera Plaza» (1й блок) | Победителей пр-т - Тихая ул.        |
| ▪ Новый БЦ «Crystal Plaza»      | Кульман ул. - Кропоткина ул.        |
| ▪ БЦ «Ривьера — Плаза»          | Проспект Победителей, "Минск-Арена" |

В английском и русском языках слово «Плаза» приобрело дополнительное значение «офисный центр» или «бизнес-центр»,



# Схожие названия на одной улице



## “СИТИ” “ГРИН”

– НАХОДЯТСЯ РЯДОМ, СОЗДАЕТ ПУТАНИЦУ

МФК "GREEN CITY"  
ПРИТЫЦКОГО УЛ. -  
КУНЦЕВЩИНА УЛ.

ГИПЕРМАРКЕТ "GREEN"  
ПРИТЫЦКОГО УЛ.-  
П. ГЛЕБКИ УЛ.

МФК "ЕВРО СИТИ"  
ПРИТЫЦКОГО УЛ.

# Новые требования арендаторов:

- ✓ Парковки
- ✓ Интернет
- ✓ Персонал
- ✓ Общепит
- ✓ График работы
- ✓ Дополнительный сервис
- ✓ Вентиляция и кондиционирование



# Офисная недвижимость в областных городах Беларуси

- Незначительное количество предложений по долевному строительству офисной недвижимости
- Не более 2-х в областном городе новых действующих бизнес-центров
- Брест – БЦ «Брест Деловой» , БЦ «Didas Persia»
- Гомель - БЦ «Славия», «Авангард»
- Витебск- БЦ «Губернский»



# Проблема ценообразования

Аренда: Сдается в долгосрочную аренду офис 42,1 м.кв.в Бизнес центре "Пушкинский"., г.Минск, ул. Берута, 3Б  
(код 1399)

14 eur за 1 м<sup>2</sup>

11.08.2014 68



## Описание

Сдается в долгосрочную аренду офис 42,1 м.кв. 350м. от ст. м. "Пушкинская" (шаговая доступность). Юридический адрес, телефонная связь, компьютерная оптоволоконная сеть, отдельный учет электроэнергии, два кондиционера, сан/узел, лифт, свободная парковка, хорошие подъездные пути, хороший вид из окон (2 окна). Возможность разделить помещение на два стеклянной перегородкой. Долгосрочная аренда. Цена 14,5 евро м.кв. + НДС 20%.

## Параметры объекта

- Площадь: 42 м<sup>2</sup>
- Этаж: 7
- Ремонт: Отличный ремонт
- Интернет: Оптоволоконная компьютерная сеть
- Охрана: да

Аренда: Сдаю в аренду офисное помещение площадью 23,8 м.кв. в бизнес-центре "Пушкинский", Минск, ул. Берута, д. 3 (код 1860)

20 eur за 1 м<sup>2</sup>

03.09.2014 84



- Цена
- Вид
- Фото

## Описание

Сдается в долгосрочную аренду офис 23,8 м. кв. в бизнес - центре "Пушкинский" г. Минск.  
Бизнес-центр введен в эксплуатацию в мае 2014г.

Ст. м. "Пушкинская" - 3 мин. пешком. Евроремонт, телефонная линия, оптоволоконная компьютерная сеть, отдельный учет электроэнергии, кондиционирование, сан/узел, лифт, свободная парковка, хорошие подъездные пути. Класс В.

[Читать подробнее](#)

## Параметры объекта

- Площадь: 23 м<sup>2</sup>
- Этаж: 5
- Ремонт: Евроремонт
- Парковка: да
- Близость к метро: Пушкинская

## Условия сделки

- Цена: 20eur за 1 м2
- Вид сделки: Предложение
- Форма собственности: Частная

купить в кредит ▶

## Местоположение

- Область: Минская область
- Населенный пункт: Минск
- Адрес: ул. Берута, д. 3



# Рынок управляющих компаний

- **95%** - сама компания застройщик предлагает выбрать своего кандидата в качестве Председателя товарищества и свой персонал, особенно в первые годы после сдачи объекта в период гарантийного обслуживания
- практически отсутствует рынок независимых управляющих компаний



# Бизнес-центры Минска в шаговой доступности от метро,



# Есть ли тенденции к снижению цен на офисы?

- ✓ Дорогие привлекаемые деньги – валюта **от 10%**, белорусские рубли - **35%**
- ✓ Минимальное количество вакантных площадей – высокий спрос на офисы,
- ✓ Высокие требования к согласованию и проведению строительных работ, высокая себестоимость строительства
- ✓ Снижение бизнес-активности
- ✓ Мало новых участков для строительства в центре города и или рядом со станциями метро.





**MEGAPOLIS-REALT.BY**

недвижимость для бизнеса в Беларуси

★ КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

 [reklama@megapolis-realt.by](mailto:reklama@megapolis-realt.by)

 [megapolis-real](#)

 (029) 602-74-74

 (017) 395-99-59

★ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

- РБ Беларусь
- г. Минск
- 3-я ул. Щорса, д. 9, офис 706