



**ТВОЯ СТОЛИЦА®**

Группа компаний

**Отдел консалтинга и аналитики**

**Аналитический обзор  
по жилой и офисной недвижимости  
г. Минска**

**НЕДВИЖИМОСТЬ. ФАКТЫ И КОММЕНТАРИИ.  
Март 2019 г.**



**ТВОЯ СТОЛИЦА®**  
Группа компаний

## Оглавление

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Новостройки .....          | 3 |
| Вторичный рынок жилья..... | 7 |
| Офисная недвижимость ..... | 9 |

## НОВОСТРОЙКИ

### Дорожающие новостройки Минска переориентируют покупателей на пригород

**За последний год цены на новостройки Минска, в зависимости от класса качества, выросли от 4% до 10%. В результате, однокомнатная квартира класса «Эконом» в среднем подорожала на 3,5 тыс. USD, класса «Стандарт» - на 5 тыс. USD. Для кого-то это не так уж и много, а для кого-то – достаточно, чтобы обратить внимание на более доступные по цене квартиры в пригороде Минска, продающиеся с уже сделанным ремонтом. На что могут рассчитывать покупатели новостроек в подобной ситуации – об этом далее в материале.**

#### Что происходит на рынке новостроек Минска

Интерес к новостройкам наблюдается уже не первый год. Для одних, покупка новостройки, это хорошая возможность сэкономить, приобретая квартиру на стадии строительства, а для других важен эффект «новой вещи» - квартиры, в которой до него никто не жил. В любом случае, до сих пор спрос на новостройки остается стабильно высоким. Лишь только в откровенно кризисные времена, спрос покупателей значительно смещается в сторону вторичного рынка – где при покупке квартиры не надо ждать окончания строительства, а можно было решить свой жилищный вопрос в формате «здесь и сейчас». Если, конечно, позволяют финансовые возможности.

Ни для кого не секрет, что наблюдавшийся в последние два года рост спроса, и вслед за ним и цен на новостройки, имел одну причину – доступные кредиты. Не под 35% годовых, как это было в 2016 г., а под «немыслимо низкие» 15% в 2017 г. За год ставки по кредитам снизились на 20% - такого стремительного снижения еще не было, и никто его не ожидал. Многие поспешили воспользоваться неожиданно представившейся возможностью. Доля покупателей с кредитами стала увеличиваться. Так, по данным [сектора ипотечного кредитования](#) группы компаний «Твоя столица», в 2016 г. доля покупателей новостроек с заемными средствами составляла порядка 2-5% и суммы кредитов ограничивались 8-10 тыс. USD, но уже к концу 2017 г. более 50% покупателей решались взять займы у банка, а средняя сумма кредита выросла до 25-30 тыс. USD.

Сейчас ситуация двоякая. Спрос стабильный, но каждый месяц аналитики отмечают увеличение цен, а по части кредитов все неоднозначно. Во-первых, с конца прошлого года кредитование готовых новостроек заметно сократилось. Во-вторых, ставки, пусть и не сильно, но все же выросли (доходит до нескольких %). И в-третьих, требования к кредитополучателям (ежемесячный доход, поручители и т.п.) стали более жесткими.

Ситуацию с ростом цен и дорожающими кредитами усложняет инфляция и сопутствующий ей рост цен на потребительские товары. Вы спросите - при чем здесь потребительские товары к покупке квартиры? Ответ прост – вместе с ценами на потребительские товары, дорожает жизнь в целом, а значит «отложить» на квартиру становится все сложнее, а для некоторых, и вовсе – не под силу. В результате чего по ощущениям многих потенциальных покупателей квартир, за последний год доходы в валютном эквиваленте не только не выросли, но даже и снизились.

Особенности текущей ситуации понимают столичные застройщики. Чтобы обеспечивать стабильность продаж, в ход все чаще идут маркетинговые акции: кухня в подарок, кратковременные скидки на отдельные квартиры и т.д. Несмотря на то, что предложений

«квартира в рассрочку и без первоначального взноса» уже нет, как и рассрочки на 8 лет, но все равно – обилие различных акционных предложений, может окончательно запутать покупателей.

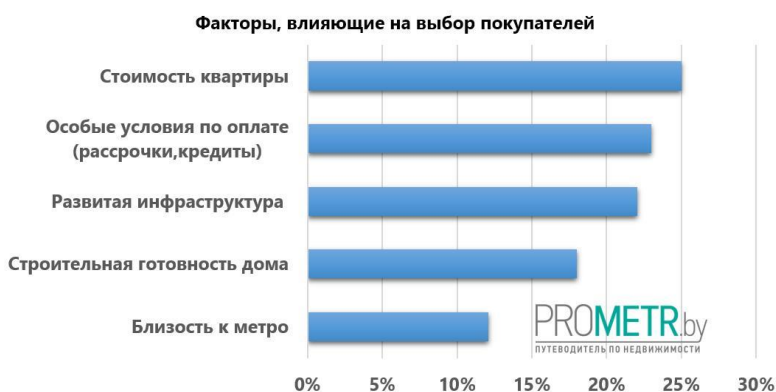
## Финансовые помощники

Что покупателям нужно знать про рассрочку и кредитование - мы спросили у руководителя [сектора ипотечного кредитования](#) «Твоя столица • Новостройцентр» Людмилы Семеновой.

### Рассрочка

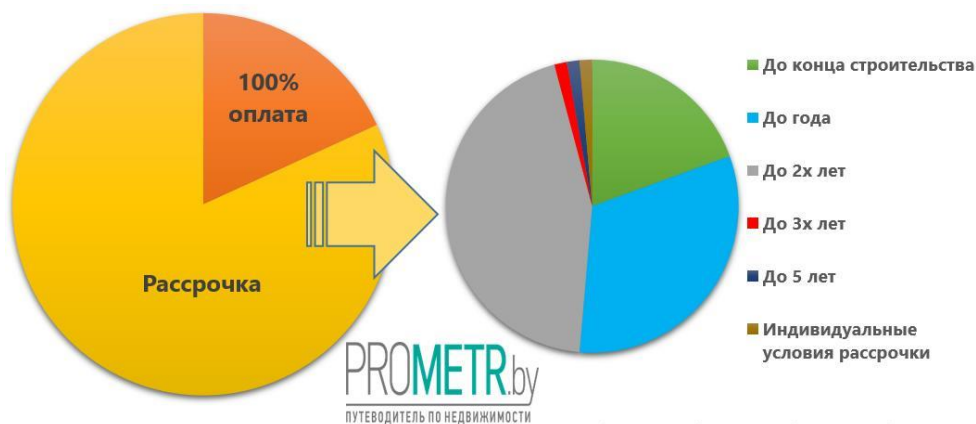


- В настоящее время, рассрочка является одним из наиболее привлекательных для покупателей факторов при выборе новостройки и этим инструментом привлечения покупателей активно пользуются застройщики. В результате чего более 80% предлагаемых в продажу новостроек доступны для приобретения с рассрочкой оплаты.



Но в случае с рассрочкой, следует иметь ввиду несколько важных моментов: во-первых, в отличие от механизма приобретения квартиры с использованием кредитных средств, при покупке квартиры в рассрочку, право собственности будет оставаться за застройщиком на период рассрочки и перейдет к покупателю только после окончательного расчета за квартиру. А значит, в этот период надо будет надеяться, что финансовое состояние застройщика и платежеспособность покупателя будут оставаться стабильными.

И во-вторых, большинство предложений рассрочки предполагает рост стоимости кв. м.



## Кредитование

- В настоящее время количество банков, которые кредитуют приобретение готовых новостроек, по сравнению с прошлым годом, уменьшилось наполовину. В результате чего все больше покупателей ориентируются на квартиры в строящихся домах.

Но это не значит, что приобрести квартиру в готовом доме стало невозможно. Благодаря заключённым партнёрским соглашениям с банками мы стараемся всегда найти подходящую для покупателя альтернативу.

### С ремонтом и на 10 тыс. USD дешевле Минска

Несмотря на наличие кредитов, рост цен все больше смещает фокус спроса покупателей на новостройки классов «Эконом» и «Стандарт». Но даже в этих классах, стоимость однокомнатной квартиры без отделки составляет порядка 50 тыс. USD и 57 тыс. USD соответственно, что не так уж и мало. Особенно если учесть, что на вторичном рынке за эти деньги можно купить «однушку» с хорошим ремонтом, либо даже «двушку», но требующую обновления отделки. Однако, даже несмотря на то, что квартира со «вторички» позволяет заселиться в нее сразу после покупки, по мнению многих, новостройка – есть новостройка. Фактор «новой вещи» нивелирует все нюансы. Как сказал, один из покупателей: «Если я хочу жить в новом доме и чистом подъезде, то выбора нет – ждать окончания строительства и мириться со звуками ремонта у соседей еще пару лет».

Средние цены и стоимости квартир в новостройках Минска

| Класс качества | 1-комнатные |                 | 2-комнатные |                 | 3-комнатные |                 |
|----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|
|                | кв.м.       | ст-сть квартиры | кв.м.       | ст-сть квартиры | кв.м.       | ст-сть квартиры |
| Эконом         | \$1 165     | \$45-50 000     | \$1 190     | \$60-70 000     | \$1 120     | \$76-85 000     |
| Стандарт       | \$1 280     | \$53-63 000     | \$1 275     | \$75-82 000     | \$1 195     | \$82-96 000     |
| Комфорт        | \$1 600     | \$65-75 000     | \$1 545     | \$80-90 000     | \$1 555     | \$115-125 000   |
| Престиж        | \$1 705     | \$100-105 000   | \$1 720     | \$111-140 000   | \$1 835     | \$160-200 000   |

Данные  **ТВОЯ СТОЛИЦА®**  
Новостройцентр

Но действительно ли нет альтернативы, по цене и качеству, столичным новостройкам? С подобным вопросом, а также чтобы узнать, чем покупатели руководствуются при выборе квартиры в новостройке, мы обратились к руководителю «[Твоя столица • Новостройцентр](#)» Наталье Жаловой.



- В ситуации роста цен и усложнения кредитования, все больше покупателей обращают внимание на пригородные новостройки, - комментирует Наталья Жалова. – Разница в цене с Минскими квартирами порой бывает настолько значительной, что на стоимость квартиры в столице можно купить квартиру с отделкой в пригороде и вдобавок, автомобиль.

По мнению Натальи, за последние 5 лет, отношение покупателей к пригородным новостройкам очень изменилось. Если раньше район военного городка в Уручье вызывал вопросы, то сейчас, благодаря хорошему транспортному сообщению, уже и Колодищи многими воспринимаются как окраина Минска, а не пригород. А благодаря развивающейся инфраструктуре, все больше покупателей обращает внимание не только на Прилуки, но и Фаниполь.

- В настоящее время, выбор новостроек в пригороде Минска изменился, как количественно, так и качественно. Это уже не одиночные дома с окнами, выходящими на пустырь, а современные и комфортные для проживания жилые комплексы, где нет загазованности, заторов, проблем с парковками, переполненными детскими садами и т.п. А благодаря скоростной автомагистрали, добраться до работы в столицу, порой можно быстрее, чем из одного конца Минска в другой на общественном транспорте.

Несмотря на то, что в Европе уже несколько десятков лет назад пришли к тому, что жить в пригороде мегаполиса не только удобнее, но и выгоднее, в Беларуси же, до сих пор наиболее желанным остается квартира в столице, а пригород большинство выбирает сугубо из финансовых соображений.

Так, по мнению представителя «Твоей столицы», основным фактором, привлекающим покупателей к пригородным новостройкам, в настоящее время выступает цена. По сравнению с минскими новостройками – разница весьма существенная. Наглядный пример, стоимость однокомнатной квартиры площадью 33 кв. м. в центре Колодищ обойдется порядка 32 тыс. USD, а 40 метровой в Фаниполе – порядка 34 тыс. USD. В то время как в Минске цены стартуют от 45 тыс. USD.

- Покупатели, выбирающие пригород, так и говорят – лучше купить полноценную квартиру в пригороде, чем комнату в Минске. То есть за цену однокомнатной квартиры в столице можно приобрести двухкомнатную в пригороде. Например, в одном из строящихся комплексов Фаниполя, 55 метровая «двушка» обойдется в 45 тыс. USD, а 70 метровая «евротрешка» в Колодищах – в чуть более 60 тыс. USD.

Но особый интерес для покупателей, по словам Натальи, представляют квартиры с ремонтом. Именно на них разница в ценах «город/пригород» наибольшая. Если в Минске минимальная стоимость «однушки» с отделкой находится на уровне 56 тыс. USD (площадь 45 кв. м.), то в Фаниполе 38 тыс. USD – разница порядка 18 тыс. USD. Двухкомнатная с отделкой в Минске – от 68 тыс. USD (53 кв. м.) против 53 тыс. USD в Фаниполе – разница 15 тыс. USD. А за разницу в стоимости трёхкомнатных квартир (Минск: 78 кв. м. за 92 тыс. USD против Фаниполя: 78 кв. м. 67 тыс. USD) в размере 25 тыс. USD, можно купить не только новый автомобиль, но еще и дачу под Минском. Или оплатить учебу детей в ВУЗе.

- Интерес к новостройкам с отделкой был всегда. Другое дело, что тот уровень отделки, который предлагался ранее – многие считали, мягко говоря, не соответствующим тем деньгам, которые за него просили. В то же время сейчас, в отделке используются современные материалы: обои под покраску, установлена вся сантехника, входная и межкомнатные двери, на полу ламинат, а на кухне плитка и т.д. То есть в прямом смысле этого слова – поставь диван и можно жить.

Разница в стоимости однокомнатной квартиры с отделкой и без нее составляет порядка 2,8 тыс. USD, двухкомнатной и трехкомнатной - 5,5 тыс. USD. Люди понимают, что в Минске таких цен не найти, а самостоятельно сделать чистовую отделку и минимально оснастить квартиру сантехникой, газовой плитой и т.п., имея такой бюджет – вряд ли получится. Большое преимущество: в день получения ключей покупатель может сразу заселиться.

### **Кто покупает квартиры в пригороде**

Мы попросили Наталью составить портрет покупателей квартир в пригороде, и оказалось, что в их числе можно найти как молодежь, так и людей в возрасте.

- В числе покупателей новостроек пригорода можно встретить как минчан, так и жителей более удаленных от столицы регионов.

В зависимости от возраста, встречаются как молодые семьи (с детьми и без них), которые приобретают свое первое жилье с целью жить отдельно от родителей, так и

наоборот – люди в возрасте, которые оставили квартиру в Минске детям, а сами хотят переехать в более спокойный и экологичный пригород.

Отличие сегодняшней ситуации, от той что была еще несколько лет назад в том, что и те, и другие покупатели, выбирают новостройку в пригороде осознанно, а не как вынужденную меру. Как пошутил один из покупателей квартиры в Фаниполе, являющийся коренным минчанином: «За МКАДом жизнь не только существует, но еще и доставляет комфорт и удобство».

## ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ

### Переломный момент для вторичного рынка жилья

**Все в мире циклично. Не является исключением и вторичный рынок жилья. Период подъема сменяется, казалось бы, не предвещающей ничего плохого стабильностью. И мало кто задумывается над тем, что именно в этот период формируется вектор дальнейшего ценообразования. И что его направление во многом зависит от продавцов.**

#### Что было раньше?

Последний цикл «взлет-стабильность-падение» на вторичном рынке жилья Минска отмечался с 2012 по 2016 гг. Причем фазы «взлета» и «падения» были одинаковыми по длительности.

За полтора года «взлета» - с середины 2012 г. по конец 2013 г. - цена кв. м. столичных квартир выросла в среднем на 500+USD, в результате чего среднестатистическая однокомнатная квартира подорожала практически на 20 тыс. USD, двухкомнатная практически на 17 тыс. USD, трехкомнатная – на 12 тыс. USD.

Последующий 2014 год можно считать периодом стабильности со знаком «минус». Остановившийся рост доходов и растущий обменный курс доллара выступали ограничителями для покупателей. Финансово обеспеченный спрос снижался, но продавцы по инерции старались поднять цены. Но поскольку любой товар стоит ровно столько, сколько на данный момент времени за него готов (способен) заплатить покупатель, то цены все же постепенно склонялись вниз. Ведь кредитами по ставке 30+%, в тот период пользовались лишь считанные покупатели.

Последней каплей, приведшей к началу стремительного падения цен на квартиры, выступило резкое проседание белорусского рубля по отношению к доллару (-40%) в начале 2015 г. Длился ценопад, как и рост цен - полтора года – до середины 2016 г. А дальше.... вслед за снижением ставки рефинансирования, стали снижаться и ставки по кредитам. Что ознаменовало начало нового цикла на рынке.

#### Что происходит сейчас?

Сейчас уже не для кого не секрет, что активатором наблюдавшегося в последние несколько лет устойчивого спроса на рынке жилья Минска (как вторичном, так и новостроек), выступило сочетание 2 факторов – появления «подешевевших» кредитов на фоне отсутствия экономических потрясений, и в частности, стабильности обменных курсов валют. Уменьшившиеся наполовину ставки кредитования (в среднем с 35% до 15% годовых) компенсировали покупателям и недостаток собственных средств, и отсутствие ощутимого роста доходов.



В результате сформировавшегося стабильного финансово-обеспеченного спроса, цены в 2017 г. пошли вверх. Но не так интенсивно, как это было в 2012-2013 г. Всего за период с 2017 г. по настоящее время дельта роста составила +15% или +160 USD.

- *Сегодня кредитование приобретения квартир на вторичном рынке сокращено, что уменьшает покупательскую способность и ведет к снижению спроса*, - комментирует заместитель директора по продажам на вторичном рынке жилья агентства недвижимости «Твоя столица» Светлана Куделко. – *И поэтому с наступлением 2019 г. можно наблюдать ситуацию, когда приобретаются в основном доступные по цене квартиры, собственники которых либо изначально ставят объективную цену, либо охотно идут на обоснованный торг.*

По словам представителя «Твоей столицы», по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, покупательская активность снизилась более чем на 40%. За счет увеличения срока продажи квартир и того факта, что покупатели стали больше торговаться, увеличилась средняя размер скидки, предоставляемой продавцом покупателю – с 3% до 5%. И этот процесс в марте продолжает набирать обороты.

### Чего ждать в дальнейшем?

По мнению аналитиков «Твоей столицы», цены на столичные квартиры вторичного обращения остановили свой рост еще летом прошлого года.

#### Средняя стоимость квартир по факту совершенных в феврале сделок

|                    | Стандартных потребительских качеств |                 | Готовые к проживанию |                 |
|--------------------|-------------------------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
|                    | ст-сть кв. м.                       | ст-сть квартиры | ст-сть кв. м.        | ст-сть квартиры |
| <b>1-комнатные</b> | \$1 240                             | <b>\$42 000</b> | \$1 450              | <b>\$49 000</b> |
| <b>2-комнатные</b> | \$1 135                             | <b>\$55 000</b> | \$1 360              | <b>\$65 000</b> |
| <b>3-комнатные</b> | \$1 080                             | <b>\$65 000</b> | \$1 320              | <b>\$77 000</b> |

Данные  **ТВОЯ СТОЛИЦА®**  
 Агентство недвижимости

Как следует из заключения аналитиков, текущий уровень цен - это предел того, что может позволить покупателям текущая экономическая ситуация. И вот почему:

Во-первых - крупнейший банк страны неизвестно когда возобновит кредитование вторичного жилья – в то время как несмотря на наличие [предложений от других банков](#), именно к нему испытают доверие большинство покупателей, решившихся взять кредит. По сравнению с осенью прошлого года, количество покупателей квартир вторичного обращения с кредитом уменьшилось наполовину – с 35% до 18%.

Во-вторых – за последние два года интенсивного спроса на жилье (не только вторичное, но и новостройки), основной пласт покупателей, которые могли себе позволить взять кредит – уже существенно уменьшился. Кроме того, последние полгода отмечается небольшое, но все же, систематическое увеличение ставок кредитования и усложнение условий получения кредитов.

В-третьих – рост реальных доходов населения, в ближайшее время не предвидится, как и снижения ставок кредитования.

Кроме того, количество предлагаемых на продажу квартир до сих пор находится на достаточно высоком для Минска уровне – более 7 тыс. квартир. В дальнейшем, если предложение



начнет накапливаться из-за малого количества ежемесячно совершаемых сделок, то по законам рыночного ценообразования, цены уже не смогут оставаться на месте и пойдут вниз. Насколько интенсивным будет снижение, зависит от экономической ситуации и желания продавцов идти навстречу покупателям.

- Пока ничего страшного на рынке не происходит – в настоящее время он находится в состоянии плато. Снижение покупательской способности – это объективное обстоятельство текущей ситуации. И не учитывать его при установлении цен на квартиры означает играть против самих себя. Ведь как показывает практика последних десяти лет, все может поменяться. Для наступления негативных последствий не обязателен даже скачок курса валют – достаточно сохранение практики завышения цен, в результате чего неизбежен рост количества предлагаемых на продажу квартир из-за уменьшения количества совершаемых сделок, а вместе с ним и снижение цен.



## ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### Аренда офисов: ставки растут, но перспективы туманны

**В настоящее время в отношении аренды офисов можно услышать противоположные мнения. Одно гласит, что офисов слишком много и поэтому предпосылок для роста ставок нет. Сторонники второго мнения утверждают диаметрально противоположное: найти подходящий офис все труднее и поэтому потенциал роста у ставок аренды большой. В этом материале мы решили разобраться, какова же реальная ситуация на рынке офисной недвижимости Минска и расставить все точки на офисным «i».**

Многие ассоциируют рынок офисной недвижимости, исключительно с объемными бизнес-центрами. Однако значительная часть офисных помещений располагается в объектах недвижимости иного функционального назначения, к которым, например, относятся жилые многоквартирные дома, торговые, складские и т.п. объекты. А в последние годы, под офисы стали перепрофилировать даже коттеджи.

Но самая многочисленная группа офисных помещений все же располагается в бизнес-центрах, поэтому с них и начнем.

## Бизнес-центры

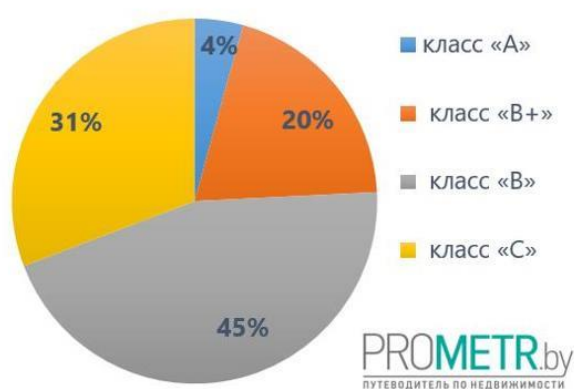
Согласно классификации, разработанной группой компаний «Твоя столица» для г. Минска в 2016 г., под бизнес-центром понимается объект недвижимости, введенный в эксплуатацию с 1996 года, офисная площадь которого составляет более 3000 кв. м.

На начало февраля 2018 г. в Минске насчитывалось 127 бизнес-центров, совокупной офисной площадью 964 тыс. кв. м. Для сравнения, совокупная офисная площадь бизнес-центров Киева составляет порядка 1,7+ млн. кв. м., Варшавы – 3,0+ млн. кв. м.

**Расположение бизнес-центров на карте Минска**



**Структура рынка бизнес-центров Минска по классам качества**



- Несмотря на достаточно большое количество бизнес-центров, доступные для аренды офисы есть не в каждом из них. Так, в феврале 2019 г. офисы в аренду предлагались только в половине из них, - рассказывает руководитель «[Твоя столица • недвижимость для бизнеса](#)» Руслан Орлов. - То есть, вероятность того, что вы сможете найти свободный для аренды офис в первом попавшемся или просто понравившемся вам бизнес-центре, составляет 50%.

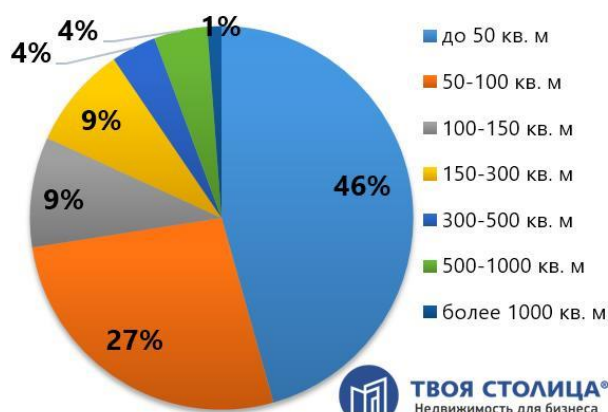
Но одно дело найти свободный офис, а другое дело – чтобы он подошел по площади, поскольку совокупная площадь доступных для аренды офисов по сравнению с совокупной офисной площадью всех бизнес-центров составляет всего лишь 4% (порядка 37 тыс. кв. м.). По европейским понятиям, подобные показатели свидетельствуют о явном дефиците.

**Структура вакантных для аренды площадей в бизнес-центрах Минска**



- Действительно, в настоящее время на рынке ощущается некоторый дефицит, но только в отношении офисов площадью порядка 500 и более кв. м., - поясняет Руслан Орлов. – В то время как выбор помещений площадью до 200 кв. м. - широкий и проблем с выбором нет.

## Структура вакантных площадей в бизнес-центрах Минска



По мнению представителя «Твоей столицы», подобная ситуация является следствием уменьшения объемов ввода новых бизнес-центров.

- За последние пять лет ежегодный объем ввода новых бизнес-центров изменялся от максимальных 175 тыс. офисных кв. м. (18 бизнес-центров) в 2014 г. до минимальных 20 тыс. (4 бизнес-центра) в 2017 г. За прошедший 2018 г. ввелось 6 бизнес-центров, совокупной офисной площадью 33 тыс. кв. м. С учетом малого ввода в 2017 г. и ежегодного поглощения офисных площадей арендаторам на уровне 50 тыс. кв. м. – получаем в результате нехватку офисов

При стабильной экономической ситуации в стране, оптимальным объемом новых площадей, выходящих ежегодно на рынок, можно считать на уровне порядка 40 тыс. кв. м. В этом случае у арендаторов появляется выбор больших площадей, а имеющиеся небольшие площади в существующих бизнес-центрах удовлетворяют потребности спроса в небольших помещениях. При этом всегда будет оставаться переходящий остаток новых площадей на следующий год, что позволит поддерживать баланс спроса и предложения и удерживать ставки примерно на одном уровне.

Средние ставки **предложения** аренды в бизнес-центрах за 2018 г. выросли в зависимости от класса качества на 7-22%, что в денежном выражении равнозначно 0,6-2,8 EUR/кв. м. с НДС.

### Средние ставки аренды офисов в бизнес-центрах Минска

|                 | Ставки аренды, февраль 2019 г. |                 | Изменение за 2018 г. |
|-----------------|--------------------------------|-----------------|----------------------|
|                 | Предложения                    | По факту сделок |                      |
| <b>Класс А</b>  | € 30,0                         | € 30,0          | 0%                   |
| <b>Класс В+</b> | € 18,8                         | € 16,0          | 18%                  |
| <b>Класс В</b>  | € 13,5                         | € 13,0          | 22%                  |
| <b>Класс С</b>  | € 8,8                          | € 8,0           | 2%                   |

Данные  **ТВОЯ СТОЛИЦА®**  
Недвижимость для бизнеса

## Встроенные офисные помещения

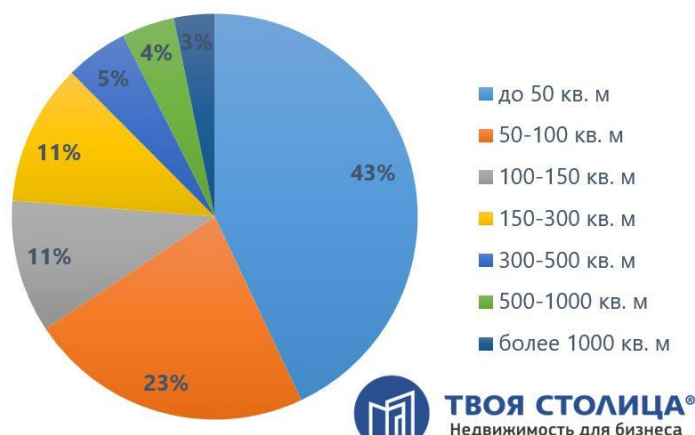
Офисные помещения можно найти не только в бизнес-центрах, но и, например, на первых и последних этажах жилых домов.

- Практика использования **встроенных нежилых помещений** складывается таким образом, что помещения, располагающие на первых этажах зданий, и при этом выходящие на проезжую часть улицы, в абсолютном большинстве используются в качестве торговых

помещений (оказания услуг), - поясняет Руслан Орлов. – В то время как помещения на втором и более высоких этажах используются под размещение офисов. Но есть и помещения на первых этажах, вход в которые осуществляется со двора – в части случаев подобные помещения используются для размещения небольших офисов, в том числе и клиентских.

Также офисные площади можно встретить над паркингами, торговыми центрами и т.п. По своему качеству они зачастую не отличаются от площадей бизнес-центров, но из-за своеобразного размещения – подойдут не каждой компании.

### Структура предложения в аренду встроенных офисных помещений



Ежемесячно в аренду предлагается порядка 300 встроенных офисных помещений, чья совокупная площадь в зависимости от месяца, может достигать до 50 тыс. кв. м.

- Преобладающая часть помещений (порядка 70%) имеет площадь до 100 кв. м., в то время, как офисов площадью 300+ кв. м. всего лишь порядка 12%. Поэтому и в этом сегменте офисов можно говорить о сложностях поиска больших офисов.

По словам представителя «Твоей столицы», в отличие от офисов в бизнес-центрах, арендные ставки на встроенные помещения имеют меньший диапазон и колеблются в среднем на уровне 8-10 EUR/кв. м. с НДС (если объект располагается ближе к МКАД и/или на 2 линии застройки), и 12-13 EUR/кв. м. с НДС при расположении объекта в центре города и/или на главных магистралях.

### Чего ждать до конца года?

- Объективных предпосылок к ощутимому росту ставок аренды до конца года мы не видим. Впрочем, как и к их снижению. Но это при условии сохранения текущей экономической ситуации, и в частности, обменных курсов валют.

Существующий дефицит больших площадей в сегменте бизнес-центров в течение первого полугодия 2019 г. снизится, поскольку будут появляться новые бизнес-центры. Только за последний месяц рынок получил порядка 10 тыс. новых офисных кв. м., а до конца года ожидается ввод еще 40 тыс. кв. м. Поэтому градус дефицита постепенно уменьшается.

Не исключено, что в классе «В+» до конца года ставки **предложения** аренды поднимутся на 5-7%, но ставки по **реальным сделкам** скорее всего останутся на том же уровне. Будет увеличиваться лишь скидка, предоставляемая при заключении договора аренды.

Что касается встроенных помещений, то здесь так же нет условий для роста ставок: выбор широкий, а большие площади в этом сегменте не столь востребованы. Поэтому на рост ставок рассчитывать не стоит.