

за последние три года, то на специалистов в области IT приходится свыше 70 % арендованных площадей [1].

Ввиду вышесказанного можно сделать вывод: если IT-компания покинут порядка 30 % принадлежащих им помещений, то уже можно будет говорить о полноценном кризисе на рынке аренды офисных помещений. Компании, которые не отказывались от лишних помещений, чтобы посмотреть за развитием ситуации и с COVID-19, и в стране в целом, все же начнут постепенно сокращать излишки площадей. Вакантные помещения вынужденно будут выставляться по более низким ценам, что простимулирует процесс ротации компаний из офисов, где собственники не идут на уступки по ставкам.

Источники

1. Почему новые бизнес-центры — «под ударом» и что ждет рынок коммерческой недвижимости в Беларуси [Электронный ресурс] // Про бизнес. — Режим доступа: <https://is.gd/78h0i3>. — Дата доступа: 10.11.2020.

2. Никто не хочет покупать «мертвые» метры. В Минске зафиксирован пятилетний офисный антирекорд [Электронный ресурс] // REALT.BY. — Режим доступа: <https://is.gd/yL4Wec>. — Дата доступа: 10.11.2020.

<http://edoc.bseu.by>

СНИЛ «Коммерсант»

Г. И. Корбут

БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — А. И. Ярцев, канд. экон. наук, доцент

ЖИЗНЕННЫЙ ЦИКЛ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Любая недвижимость нуждается в грамотном и качественном управлении с учетом жизненного цикла объекта. Жизненный цикл объекта недвижимости — это последовательность процессов существования объекта недвижимости от идеи до утилизации. Стадии жизненного цикла объектов недвижимости принято делить в следующем порядке: предпроектная — проектная — строительство — эксплуатация — закрытие [1].

Предпроектная стадия включает анализ рынка недвижимости, выбор объекта недвижимости, формирование стратегии проекта, инвестиционный анализ, оформление исходно-разрешительной документации, привлечение кредитных инвестиционных средств.

Стадия проектирования включает разработку финансовой схемы, организацию финансирования, выбор архитектурно-инженерной группы, руководство проектированием.

Стадия строительства заключается в выборе подрядчика, координации ведения строительных работ и контроле качества строительства, смет затрат и расходов. На данной стадии появляются реальные

свидетельства соответствия строящегося объекта требованиям сегмента рынка недвижимости, обусловленные логикой жизненного цикла.

Стадия эксплуатации объекта недвижимости предполагает эксплуатацию объектов, их обслуживание и ремонт. Эксплуатация объектов недвижимости, являясь многомерной функцией в системе управления, включает в себя следующие направления: эксплуатацию оборудования помещений, материальный учет, противопожарную охрану и технику безопасности, управление коммуникациями, утилизацию и переработку отходов, перемещение и переезды, изменения и перестройки, устранение аварийных ситуаций, обеспечение эксплуатации и ремонта, установку мебели и охрану объекта.

Стадия закрытия объекта — полная ликвидация его первоначальных приобретенных функций, результатом чего предполагается либо снос, либо качественно новое развитие. На этой стадии жизненного цикла объекта недвижимости требуются значительные траты на ликвидацию. Эти затраты являются результатом владения объектом недвижимости.

Жизненный цикл объекта недвижимости подчиняется определенным закономерностям и включает срок экономической и физической жизни. Срок экономической жизни определяет период времени, в течение которого объект может быть использован как источник прибыли. Срок экономической жизни заканчивается, когда производимые улучшения перестают вносить вклад в стоимость объекта. Типичный срок физической жизни — период реального существования объекта недвижимости в функционально пригодном состоянии до его сноса. Определяется он нормативными документами. Физический и экономические сроки жизни объектов недвижимости имеют объективный характер, который можно регулировать, но нельзя отменить [2].

Можно сделать вывод, что жизненный цикл объекта недвижимости — это установка точной последовательности достижения оптимального результата от владения, распоряжения, использования и содержания объекта управления.

Источники

1. Жизненный цикл объекта недвижимости [Электронный ресурс] // Энциклопедия Экономиста. — Режим доступа: <https://www.grandars.ru/college/biznes/zhiznennyy-cikl-obekta-nedvizhimosti.html>. — Дата доступа: 24.11.2020.

2. *Вечер, Н. Ф.* Инвестиции в коммерческую недвижимость. Жизненный цикл объекта / Н. Ф. Вечер, А. Н. Ольховский. — СПб. : Бизнес-Пресса, 2015. — с. 163 с.