

Краткий обзор офисной недвижимости за III-ий квартал 2023г.



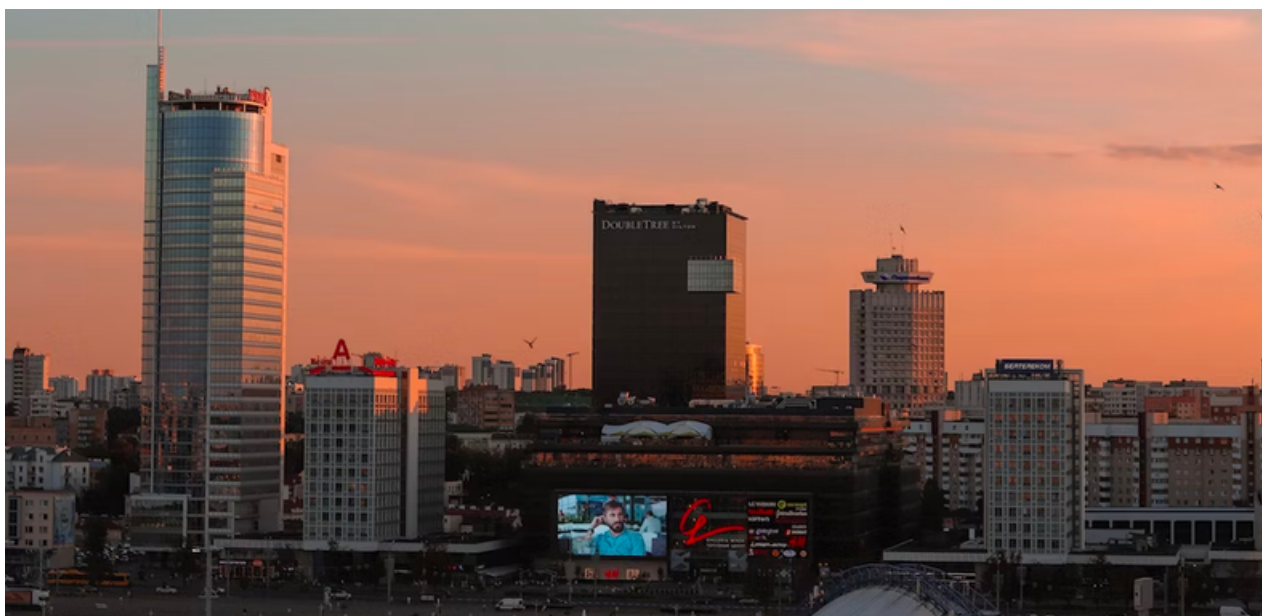
О КОМПАНИИ

NAI Belarus
COMMERCIAL REAL ESTATE SERVICES, WORLDWIDE

является белорусским представительством сети консалтинговых компаний NAI Global, входящей в топ-5 мировых брендов на рынке недвижимости, одного из крупнейших мировых брокеров, который представлен в 43 странах, в 300 офисах с 5100 работников. Офисы NAI Global являются лидерами на своих локальных рынках и работают в тесном сотрудничестве, чтобы предоставить клиентам исключительные решения их потребностей в коммерческой недвижимости. В Беларуси региональное подразделение NAI Global представлено с 2020 г. Помимо брокериджа, NAI Belarus активно оказывает услуги по оценке, консалтингу, комплексному управлению недвижимостью и строительными проектами. Под управлением NAI Belarus находится более 100 000 кв.м. коммерческой недвижимости.

СОДЕРЖАНИЕ

ОБЩИЙ ОБЗОР	04
ПРЕДЛОЖЕНИЕ	05
СПРОС	07
КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ	08
ВАКАНТНОСТЬ	09
ТЕНДЕНЦИИ, ВЫВОДЫ, ПРОГНОЗЫ	10



ОБЩИЙ ОБЗОР

1

Конец III-го квартала (23 сентября) 2023 года — год работы рынка офисов в условиях рублевых ставок. Рынок адаптировался к условиям работы в рублях и отвязке от еврономинала. Однако неудобств для игроков рынка от этого меньше не стало

2

По состоянию на III-ий квартал 2023 года в Минске предлагалось почти 1,071 млн кв.м арендной площади в бизнес-центрах.

3

Рынок офисной недвижимости окончательно установился как рынок арендатора.

4

Спрос ограничен и характеризуется в основном ротацией.

5

На рынке появлялись «резиденты» от потенциально крупных российских арендаторов. Пока их бизнес-активность ограничилась только «проявлением интереса».

6

Летние месяцы III-го квартала — пик отпускной поры и существенное снижение деловой активности.

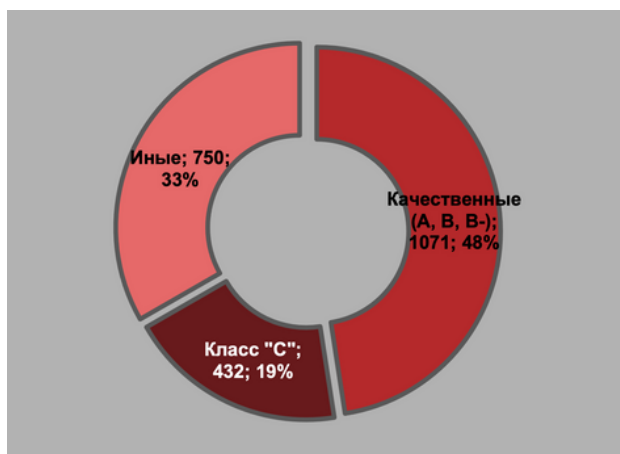
7

Диапазон цен в III-ем квартале 2023 года отреагировал на значительные курсовые изменения. Новые предложения в рублях стали выше.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Общая характеристика инфраструктуры офисов: по состоянию на конец III-его квартала 2023 года в г. Минске предлагалось 1 млн 71 тыс. кв.м арендной площади в современных бизнес-центрах всех классов; более 430 тыс. кв. м офисов в зданиях класса «С» или офисов более высокого качества, но не попадающих в сток современных из-за малой арендной площади; порядка 750 тыс. кв.м предлагали арендаторам иные административно-офисные объекты, в т.ч. коммунальные или ведомственные.

Характеристика инфраструктуры офисной недвижимости в Минске



Источник: NAI Belarus. Предложение в тыс. кв. м валовой арендной площади

ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ

Прирост рынка офисов за счет новых объектов произошел в период предыдущих двух кварталов (за I-ое полугодие). В III-ем квартале ввода новых площадей не происходило.

Можно отметить официальный ввод в эксплуатацию еще одной очереди Общественно-административного центра «Левада» от компании «Айрон», расположенного в одноименном жилом комплексе. Объект вводился очередями, часть помещений была введена еще в I-ом квартале. С сентября офисные площади в аренду в объекте появились в открытом предложении. В здании для аренды предназначено три офисных этажа, что в сумме составляет порядка 10,4 тыс. кв.м арендных площадей.

БЦ Левада по состоянию на сентябрь 2023 г.



Источник: NAI Belarus.

Готовится к вводу и МФК G-S PLAZA «Жемчужина». В составе комплекса два корпуса бизнес-центров. Девелопер уже выставил предложение об аренде, что свидетельствует о фактическом завершении проекта. Однако в сток его включать еще рано.

В стадии реализации с высокой степенью строительной готовности также находится ряд офисных объектов, суммарное предложение в которых составит практически 120 тыс. кв. м арендной площади.

В высокой степени готовности находится крупный объект – МФК на проспекте Победителей в районе ТРЦ «Замок» и Центра тенниса. Общая заявленная площадь составит свыше 32 тыс. кв м, из которых основной объем приходится на офисные помещения.

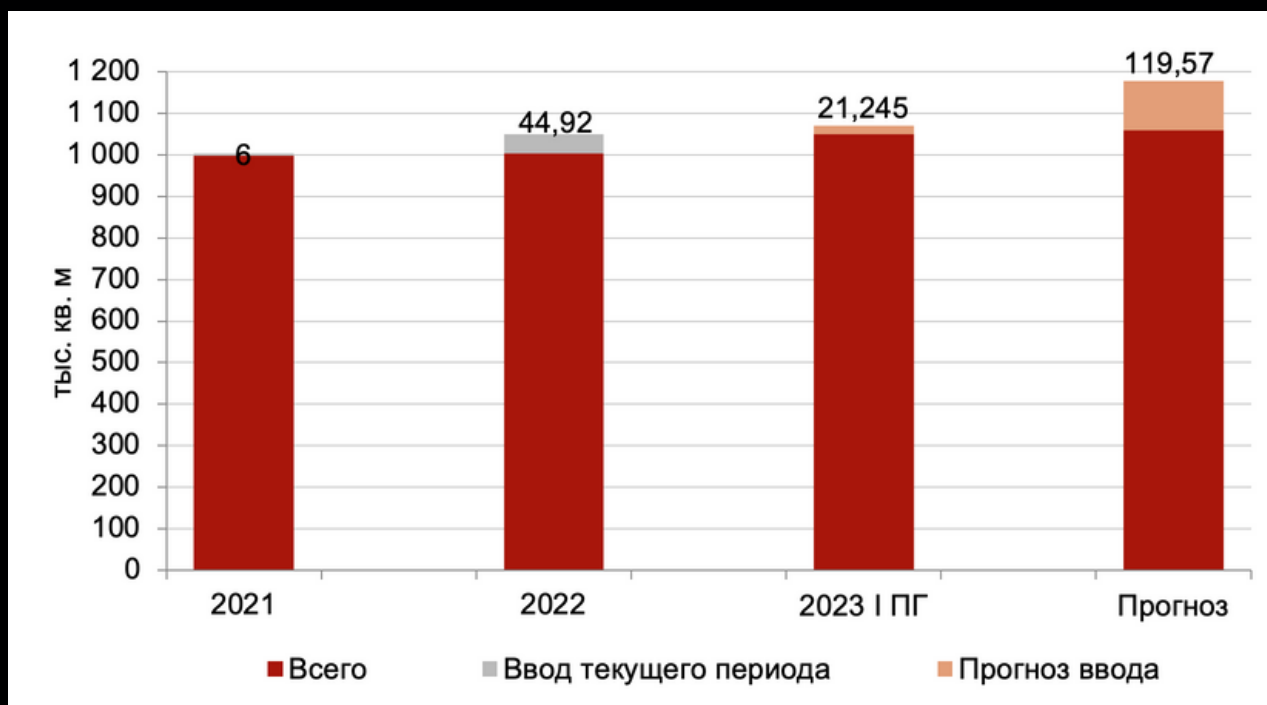
Девелопер ООО «БелГлобалГарант» в августе презентовал объект для СМИ. На тот момент готовность объекта составляла более 82%.

Здание будет разделено на три автономных корпуса с собственными входами, в которых будет размещено 42 офисных блока.

В декабре 2023 года истекает срок инвестдоговора по проекту МФК «Шантер Хилл». Стадия готовности объекта и ранее была высокой, там требуется произвести лишь незначительные работы в области чистовой отделки и инженерии.

Данный комплекс работ может быть выполнен также и потенциальными арендаторами/собственниками (в случае покупки площадей). Так что существует высокая вероятность, что официальный ввод объекта больше откладываться не будет.

Предложение офисных площадей в г. Минске



Источник: NAI Belarus.

МФК на проспекте Победителей по состоянию на август 2023 г.

Источник: Презентация объекта в СМИ

СПРОС

Спрос на офисном рынке в III-ем квартале 2023 года продолжил формироваться практически полностью за счет ротационных явлений. Как и ранее в текущем году, в большинстве случаев арендаторы меняли офисы с целью снять более компактный офис. По этой причине спрос, за редким исключением, переключился на небольшие помещения, в пределах 100 кв.м.

Также были отмечены случаи ротации, когда компании меняли локацию на более выгодную в связи с появившимися возможностями и в соответствии с критериями, которые они определили как оптимальные в плане расположения бизнеса. А случаи, когда спрос на офисы возникал в связи с расширением штата или выходом на рынок новых компаний, были очень редкими, хотя и в этом плане рынок совсем не остановился. При этом, стоит отметить, что даже с компактными площадями большого числа сделок не было.

III-ий квартал выпадает на период снижения деловой активности, вызванный пиком отпускной поры. Сентябрь, когда бизнес возвращается в привычное рабочее русло, оживления в офисном секторе не принес, что несколько отличает его от предыдущих лет. Раньше, даже не в самые удачные годы, с началом периода деловой активности наблюдался рост интереса к офисам.

В I-ом полугодии 2023 года среди участников рынка аренды сохранялась надежда, что активизируются российские инвесторы и арендаторы. И действительно, в начале III-го квартала несколько компаний пронесли по рынку и «навели шороху» среди собственников. На этом их бизнес-активность пока остановилась, а реальных заключенных сделок с ними не состоялось. Есть вероятность, что российские компании взяли длительную паузу на обдумывание и изучение полученной информации. Однако чем дольше длится эта пауза, тем меньше шансов на положительный исход.

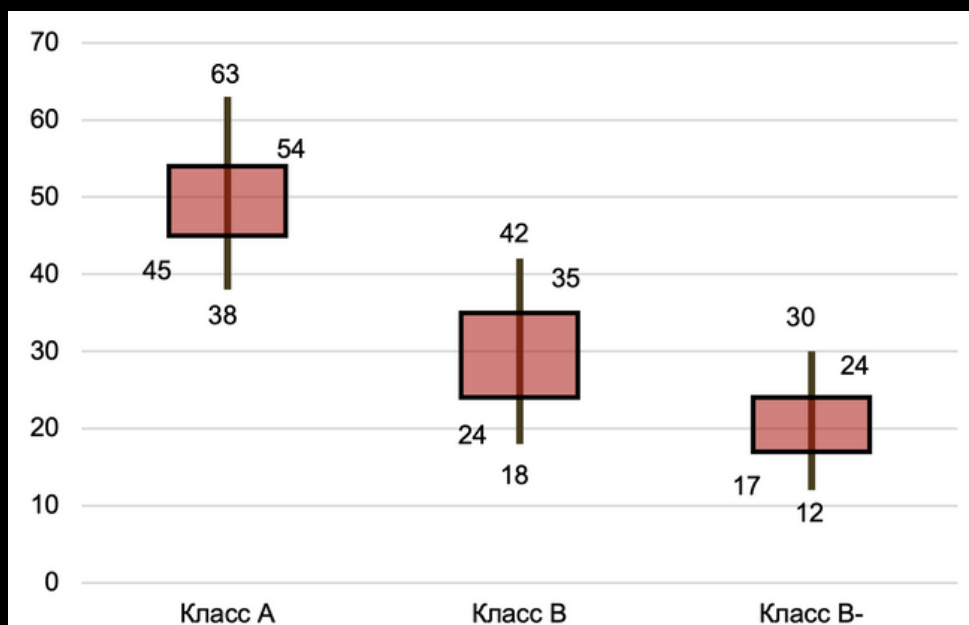
КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

В III-ем квартале 2023 года на валютном рынке происходили значительные изменения курса рубля к основным валютам. И хоть 23-го сентября исполнился год, как рынок живет в рублевых условиях, косвенно еврономинал никуда не исчез. Поэтому рублевые ставки несколько продвинулись в сторону роста. Что ожидаемо, поскольку еще в июне курс евро составлял примерно 3,1 рубля, а в начале сентября даже преодолел отметку в 3,5 рубля. Если действующие договоры пересматривались более инертно: во многих случаях ставки остались даже на уровне предыдущего квартала, то ставки предложения и ставки по новозключенным договорам уже учитывали изменение курса.

Для информации: год назад, перезаключая договоры аренды в соответствии с требованиями от 23 сентября 2022 года, многие собственники закладывали при переходе курс 2,6 рублей за евро. В то время данный коэффициент учитывался «с запасом».

В целом несколько выросли как и наиболее низкие, так и высокие диапазоны. Изменения в сторону роста были и в наиболее распространенных на рынке диапазонах, но здесь они не такие очевидные.

Коммерческий рынок по доступности аренды уже сравнялся с коммунально-ведомственным предложением. Безусловно, в ведомственном сегменте можно найти предложения и по 3,8-4 рубля за 1 кв.м, однако хорошая локация с относительно качественными помещениями и здесь оценивается на уровне 22-26 рублей, что в современных условиях является уровнем не только класса «B-», но и «B» (B+).



Диапазоны ставок по классам на текущий момент (в рублях) (ставки указаны без НДС и эксплуатационных расходов)

ВАКАНТНОСТЬ

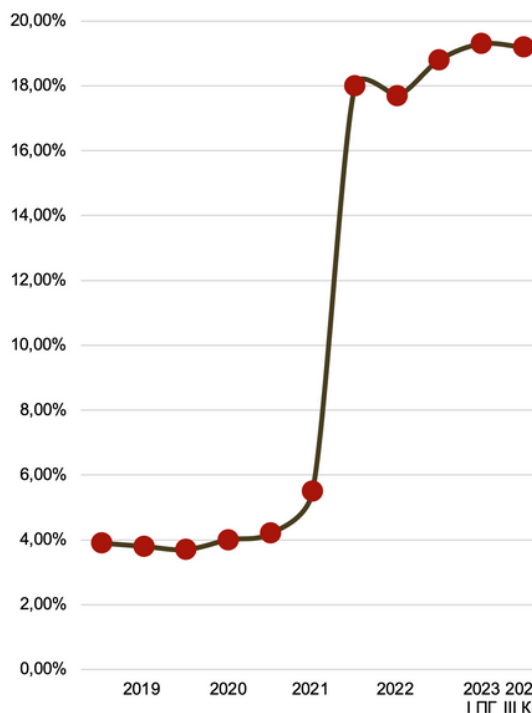
Вакантность на рынке высокая, но стабильная. Во всяком случае, в текущем периоде. Дальше может не быть и этого.

Ситуация с вакантностью, образовавшейся еще в период конца 2021-го и в 2022 годах, нетипичная и частично шокирующая, если сравнить ее с еще совсем недавней историей офисного рынка. В текущий период новых крупных высвобождений офисных площадей не было. Однако и поглощение площадей было минимальное: оно не в состоянии компенсировать даже ротационные потери (когда арендаторы из больших офисов переезжают в компактные), не говоря уже о чистом освобождении.

В целом по рынку вакантность в рассматриваемый период находилась на уровне 18-20%. Однако реально она может и превышать 20%, поскольку есть определенный пласт офисных помещений, которые не заняты арендаторами и не выставляются в открытое предложение. Особенно часто такие ситуации можно встретить в бизнес-центрах с большим числом дольщиков. Но даже и без «мертвых душ» это, оценочно, 190-200 тыс. кв.м пустующих площадей.

Из бизнес-центров, которые имели высокую вакантность после недавнего периода «великого исхода» арендаторов, к этому моменту фактически полностью получилось заново заполнить площади только бизнес-центрам «Футурис» и «Фортуна».

Вакантность на рынке офисов



Источник: NAI Belarus.

В ближайшие месяцы улучшения ситуации с вакантностью ждать не стоит. Конкуренция на офисном рынке только обострится. На рынок предложения в аренду выходят площади в МФК G-S PLAZA «Жемчужина» и «Левада». Пока поступательно, с «прощупыванием» рынка, — не все потенциальные арендаторы даже знают о них. Со временем реклама станет более агрессивной. Немного позже в предложении ожидаются еще два масштабных проекта на проспекте Победителей. Появление новых мощных игроков снижает шансы старых участников рынка, которым не удастся улучшить ситуацию с вакантностью в текущих условиях.

ТЕНДЕНЦИИ, ВЫВОДЫ, ПРОГНОЗЫ

Офисные объекты, вышедшие на рынок предложения в недавний период, а также проекты, которые ожидаются на рынке в ближайшие месяцы, существенно обостряют конкурентную борьбу за малочисленных арендаторов.

Девелоперам новых проектов также будет сложно на старте, поскольку они предлагают офисы или без отделки, или только с черновой отделкой. У многих старожилов рынка есть преимущество: качественная отделка, произведенная собственниками ранее или доставшаяся в наследство от ушедших с рынка арендаторов (многие под себя делали очень качественную и дорогую отделку).

- Продолжится рост вакантности по мере ввода новых площадей. Возможен существенный скачок вакантности, если новые объекты введутся за короткий период;

- Сокращение рабочих мест в офисомкх отраслях будет не таким значительным, как в недавнем прошлом, однако совсем не прекратится;

- В «топе» спроса будут офисы с оставшейся хорошей отделкой, включая меблированные и оснащенные оргтехникой. В этом плане объектам-новостройкам будет крайне сложно конкурировать;

- Спрос продолжит носить преимущественно ротационный характер, но возможно появление новых групп арендаторов;

- Есть вероятность, что изучение нашего рынка отдельными представителями российского бизнеса завершится реальными сделками;

- Неблагоприятная конъюнктура как для девелопмента новых проектов, так и для ввода на рынок новых объектов в высокой стадии строительства.

Ожидание игроков рынка: участники рынка, особенно со стороны собственников и девелоперов, не теряют надежды, что IV-ый квартал 2023 года станет периодом завершения эксперимента с исключительно рублевыми ставками. И с 1 января разрешат вернуть если не еврономинал, то хотя бы абстрактную «условную единицу». Рубль, обесцененный фактически на 40% только за календарный год, это не только текущие убытки арендодателей, но еще и жирный «крест» на инвестпроектах, особенно с зарубежным участием.

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

пр-т Дзержинского 5,
БЦ Рубин Плаза, Блок 2,
офис 16-41, Минск, Беларусь
моб. +375 29 349 19 56
office@naivostok.by
<http://www.naivostok.by>

Андрей Алёшкин
Партнер
Исполнительный директор
Моб. +375 (29) 633 633 2
andrey.aleshkin@naivostok.by

Андрей Павлышко
Партнер
Управляющий директор
Моб. +375 (29) 349 19 56
andrei.paulyshka@naivostok.by



2023