

Анализ рынка
офисной
недвижимости в
г. Минске.
Итоги 2023 года

2023

Ш

02.

Введение

М

03.

Общий обзор

И

04.

Предложение

А

Ж

12.

Спрос

Р

Е

14.

Коммерческие условия

Д

16.

Вакантность

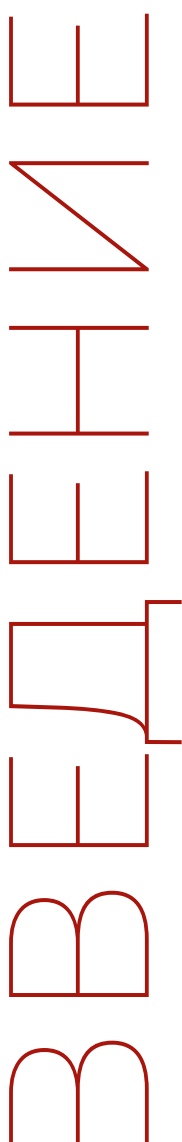
О

17.

Выводы, тенденции, прогнозы

С

Компания NAI Belarus завершает ежеквартальный обзор рынка офисной недвижимости Минска в 2023 году. Поскольку IV-ый квартал завершает год – данный обзор будет и итоговым по результатам всего 2023 года.



NAI Belarus является белорусским представителем 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.

300	43	5100
Офисов	Страны	Сотрудников

ОБЩИЙ ОБЗОР

По состоянию на конец 2023 года в г. Минске предлагалось более 1 млн 75 тыс. кв. м арендной площади в бизнес-центрах, предназначенных для целей аренды и относящихся к классам «А», «В+» и «В-». В текущем году, несмотря на сложности, которые рынок офисов испытывал последние годы, состоялся ввод новых объектов.

2023 год в целом для офисного рынка не был простым, поскольку предыдущий 2022 год в принципе оказался одним из самых сложных за весь период существования современного коммерческого рынка административно-офисной недвижимости. В схожей по сложности ситуации рынок пребывал только в период рецессии конца 2014 – 2016 гг. В результате в течение 2023 года участникам рынка пришлось во многом столкнуться с последствиями предыдущего периода. И в значительной степени не просто адаптироваться к реальности, а выстраивать новую, которой будет руководствоваться рынок в ближайшей перспективе.

Ставки арендной платы в текущем году стабилизировались. Некоторые собственники к концу года даже предприняли попытки сыграть на рост ставок для новых арендаторов. В сентябре исполнился год, как рынок аренды работал в условиях исключительно рублевых ставок. Адаптация прошла, но ее последствиям больше внимания будет уделено в соответствующем разделе.

Тезисно ситуация к концу года следующая:

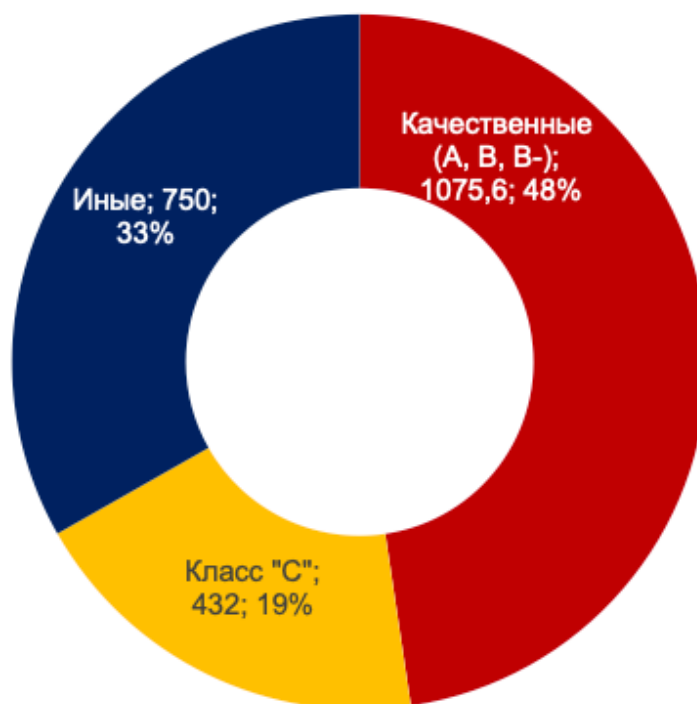
- Массовые ротационные явления, характерные для рынка аренды 2021/22 гг., снизили темп, ротация перестала быть определяющим фактором спроса;
- Не массово, но появились новые арендаторы;
- Сохраняется низкий интерес к офисам без отделки;
- Спрос преобладает на небольшие офисы. Однако есть отдельные состоявшиеся факты аренды и запросы на аренду довольно крупных офисов;
- Многие БЦ из числа имевших высокую вакантность к концу 2023 года значительно ее сократили;
- По отдельным объектам наблюдаются попытки сыграть на рост ставок аренды.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНФРАСТРУКТУРЫ ОФИСОВ Г. МИНСКА:

Инфраструктура современной офисной недвижимости г. Минска по состоянию на конец 2023 года представлена практически 110 объектами различных классов (не включая офисы класса «С»). Офисные комплексы, как, например, Riviera Busines, состоящие из ряда корпусов, рассматриваются как единый объект.

Характеристика инфраструктуры офисной недвижимости в Минске



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

- Суммарная арендная площадь перечисленных объектов составляет 1 млн 75,6 тыс. кв. м.
- Также в аренду предлагается около 750 тыс. кв. м административно-офисных помещений в объектах государственной, коммунальной и ведомственной недвижимости. Крупнейший оператор в этом сегменте – Главное хозяйственное управление Управления делами Президента Республики Беларусь (ГХУ УДП).

- Еще 432 тыс. кв. м арендной площади — это коммерческие офисные объекты класса «С» и качественные, но небольшие по площади неклассифицированные офисные здания, а также лофты, получившие распространение в последние годы.
- В стадии строительства, в т.ч. в высокой стадии готовности, находится ряд крупных проектов, как, например, МФК «Шантэр Хилл» и МФК рядом с ТРЦ "Замок"; за год существенно продвинулись СМР по возведению комплекса зданий Международного финансового центра в проекте Минск-Мир.
- МФК «Газпром Центр», находившийся некоторое в стадии консервации, в конце года был расконсервирован и на объекте начали проводить строительные работы. Однако существует высокая вероятность, что он потеряет роль делового центра.
- МФК «Магнит» в текущем году окончательно ушел с рынка офисов: офисный блок комплекса перепрофилирован под арендное жилье и в таком виде достроен.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В 2023 году ввелись в эксплуатацию и начали заполняться арендаторами 4 бизнес-центра. Это все в основном небольшие офисные или многофункциональные здания. Самый высококласный объект – МФК Helen & Valery Plaza. В том, что объект вызовет высокий интерес у потенциальных арендаторов, вряд ли кто сомневался. Однако он раскрылся еще и с неожиданной стороны: стал точкой притяжения любителей фотосессий. Объект и его локация стали топовым местом для проведения свадебных, рекламных и любительских фотосессий и видеосъемок, потеснив традиционные локации в центре города.

В периферийной части города был введен еще один бизнес-центр «Сухарево», расположенный в одноименном районе города на ул. Горецкого, 14. Это компактный бизнес-центр в панельном исполнении, построенный по аналогии с другими объектами девелопера («Софит», «Каменногорский»).

Самым крупным из завершенных в 2023 году стал МФК «Левада», возведенный на территории одноименного жилого комплекса. Его общая площадь – около 22,5 тыс. кв. м, из которых 10,5 тыс. – офисы.



МФК
Helen &
Valery
Plaza

Источник: NAI Belarus.



МФК
«Левада»



Источник: NAI Belarus.

В актив текущего года можно также отнести реконструированное под бизнес-центр административное здание на улице Захарова. Девелопер заявлял о его готовности еще в прошлом году, однако и его официальная регистрация, и фактическое функционирование объекта случились в текущем году. Этот объект расположен в центральной части города, в пешей доступности от площади Победы и парка Горького.



БЦ на ул. Захарова

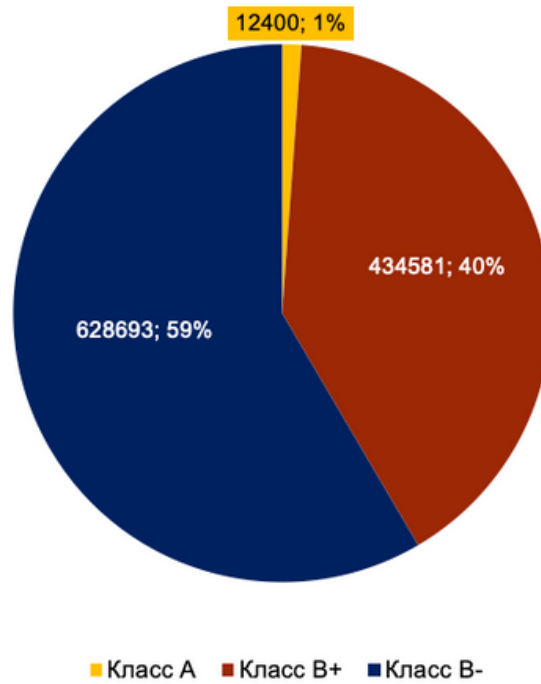
Источник: NAI Belarus.

По качеству предложения на рынке доминируют БЦ класса «В-». Очень незначительное предложение офисов наиболее высокого класса «А». Даже если к ним прибавить несколько приравненных к классу «А», но «нестоковых» офисных центров, ситуация сильно не изменится (головной офис «Сбер Банка» в спекулятивном секторе не учитывается).

Для информации: в РФ уже некоторые эксперты как отдельный подкласс выделяют класс офисов «А Прайм». В конце 2023 года ведущие российские консалтинговые компании в сфере недвижимости (наследники международных) начали готовить базу для обновленной классификации, утвердить которую намерены в 2024 году. Не исключено, что класс «А Прайм» станет официально утвержденным на российском рынке.

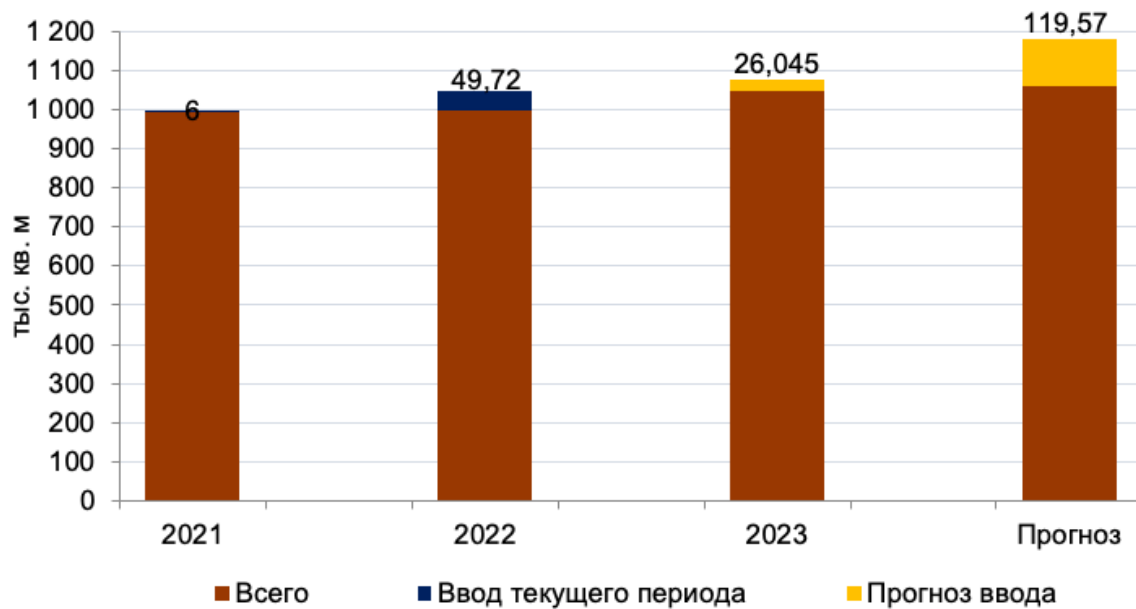
По результатам всего года ввод новых офисных площадей был не очень большим. Тем не менее и это можно назвать положительным результатом, если учитывать, насколько непростая ситуация на офисном рынке была последние годы. Незначительный ввод объектов имел даже своего рода «санирующий» эффект, поскольку не способствовал росту вакантности. В этой ситуации действующие объекты постепенно сокращали существующую вакантность. Многим к концу года удалось это неплохо сделать.

Предложения офисных площадей в г. Минске, кв. м и доля в общей структуре по классам.



Источник: NAI Belarus

Предложения офисных площадей в г. Минске, кв. м и доля в общей структуре по классам.



Источник: NAI Belarus

В текущем году отмечен уход с рынка одного действующего стокового объекта. Компания «Си Трейдинг» объявила о реконцепции БЦ «Премьер» (ул. Лопатина) в комплекс апартаментов. Сам по себе формат апартаментов не запрещает использовать помещение под офисы, однако это уже другой тип недвижимости, это уже не бизнес-центр.

И в целом текущий год стал разворотным в плане реорганизации офисных пространств в направлении жилых апартаментов. Хотя еще несколько лет было все с точностью до наоборот. Объекты, в составе которых были заявлены апартаменты или отели, проводили реконцепцию, а иногда и редевелопмент и переходили в офисный сегмент. В частности, комплекс «Проспект» (Экс-Кемпински), МФК «Имперский», «Шантер Хилл». В этом году наблюдаются обратные процессы. Например, МФК «Газпром Центр» будет развиваться как и другие МФК с апартаментами, в которых собственники получают право на регистрацию (прописку). Сколько площадей сохранится под офисную недвижимость, сохранится ли офисное направление вообще – неизвестно. Есть версии, что в офисном секторе останется только центральная башня под штаб-квартиру белорусского подразделения «Газпрома», остальное уйдет в сегмент апартаментов.

Также не исключено, что собственники МФК «Шантер Хилл» вернуться к вопросу включения апартаментов в проект, по крайней мере, в том корпусе, который планировался как гостиничный. Данное заявление не лишено логики: иметь бизнес-апартаменты в такой локации и таком окружении желающие найдутся.



Расконсервация и
возобновление
СМР на МФК
«Газпром Центр»
(по состоянию на
декабрь 2023 г.)



Источник: NAI Belarus.

С рынка офисов окончательно ушел еще один офисный проект. Речь идет о бывшем МФК Novotel. В его составе изначально предполагалось наличие бизнес-центра в комплексе с отелем. В этом году по объекту принято окончательное решение о перепрофилировании под универсальный медицинский центр (государственный). С ноября начали проводить подготовительные работы по реконструкции долгостроя (проект 2013 года).

Развивался и сектор «нестоковой» офисной недвижимости. Прежде всего в этом сегменте стоит выделить МФК «Гудвил» на ул. Шаранговича. Ввод в эксплуатацию состоялся в конце 2023 года. Объект представляет собой комплекс общей площадью 11,7 тыс. кв. м. В его составе расположен небольшой, но качественный бизнес-центр площадью 3,1 тыс. кв. м.



МФК
«Гудвил»

Продолжается реализация проектов по регенерации старых промышленных и административных зданий под офисные объекты, как правило, в стиле «лофт». В текущий период реконструировались новые здания в проекте Бизнес-квартал New Place, реализуемые компанией «Белтяжмаш». Эта же компания ведет работы по реконструкции объектов в квартале комплекса задний на ул. Кальварийской, 33.

Источник: NAI Belarus.

На ближайшую перспективу ожидается ввод практически 120 тыс. кв. м офисных площадей. Финальная величина этого показателя во многом будет зависеть от ввода в эксплуатацию МФК «Шантер Хилл», находящегося в высокой стадии строительной готовности уже не первый год: половина из заявленных площадей как раз приходится на данный объект. В декабре 2023 года завершён срок заключенного инвестдоговора. Вероятность его очередного продления выше, чем вероятность начала эксплуатации.

Аналогичная ситуация и с проектом МФК G·S PLAZA «Жемчужина», сроки реализации которого официально были продлены до июня 2023 года. На рынке были ожидания, что ко дню города в сентябре 2023 года состоится торжественный ввод и открытие объекта. На данный момент по готовности объект мог бы быть введен в эксплуатацию. Вероятно, что решение о вводе в эксплуатацию будет зависеть от формирования предварительного портфеля арендаторов.

Активно ведутся работы по объекту среднесрочного периода ввода: Международному финансовому центру в проекте Минск Мир. Возведение каркаса центральной башни комплекса в декабре вышло на уровень 28 этажа, что уже даже на данном этапе позволяет отнести его к числу самых высотных зданий Беларуси. На других зданиях-башнях вырисовываются очертания будущей конфигурации бизнес-центров: согласно представленным девелопером рендерам, они не будут обычными прямоугольными «стекляшками».



Строительство
комплекса
будущего МФЦ
(по состоянию
на декабрь
2023 г.)



Источник: NAI Belarus.

СПРОС

Ситуация на рынке спроса в течение 2023 года была разновекторной. В первые месяцы года еще было сильно влияние тенденций 2022 года, в течение которого темпы освобождения арендованных площадей были более высокими, чем темпы поглощения. Спрос на рынке офисов в начале 2023 года практически полностью носил ротационный характер. И в большинстве случаев, компании меняли офисы с целью снять более компактный офис. По этой причине доминировал спрос на небольшие, компактные офисные помещения.

Также на рынке спроса отметились две категории арендаторов, до этого или незамеченных, или остававшихся в тени традиционно активных арендаторов из сферы АйТи: логистические компании и компании с государственной долей собственности. Однако они были немногочисленными и довольно быстро перестали быть активными игроками на рынке, поскольку они закрыли свою потребность в площадях. Среди компаний государственного сектора могло бы быть еще несколько интересных арендаторов, которые готовы переехать в современные БЦ из устаревших административных зданий. Но надо понимать, что республиканские, ведомственные, коммунальные структуры – это собственники больших объемов недвижимости. И с их стороны логично задаться вопросом: если ты государственная компания, зачем переезжать в коммерческий сегмент? Поэтому целесообразно, что отдельные платежеспособные организации госсектора начали несколько сдерживать в их стремлении переехать на арендные площади.

С середины года постепенно начала наблюдаться активизация спроса. Здесь нельзя выделить какие-то доминирующие категории или группы арендаторов. Не было и очень крупных и резонансных фактов аренды. Тем не менее с учетом доминирования аренды небольших офисных площадей, рынок к концу года снизил общую вакантность, а отдельные бизнес-центры оказались заполнены практически полностью.

У собственников бизнес-центров в 2023 году были (и сохраняются) определенные надежды на российский бизнес, который заинтересуется белорусскими специалистами после ухода западных IT-компаний, равно как заинтересуется и недвижимостью под будущие офисы.

И действительно, отдельные представители некоторых компаний проявили реальный интерес и к специалистам, и к офисной недвижимости. В частности, одна IT-компания с российскими корнями реально заявила о предстоящей аренде довольно крупного офиса. Также она в 2023 году арендовала качественный офис для сотрудников в Бресте в МФК Status – одном из самых высококлассных БЦ Бреста.

Естественно, все участники рынка проинформированы про открытие первого белорусского офиса компании VK, которое состоялось в конце года. Однако аренда офиса в 400 кв. м для крупной IT-компания — довольно скромный показатель, и поэтому участников рынка, привыкших к недавним масштабам запроса от IT-компаний, он не впечатлил.

СПРОС НА ОФИСЫ В СОБСТВЕННОСТЬ

После очень показательного в плане сделок купли/продажи 2022 года повторить успех в условиях текущего офисного рынка Минска было очень сложно. Напомним, что в течение 2022 года состоялись: сделка купли/продажи здания головного офиса «Сбер Банка» на проспекте Независимости, 32А (19,7 тыс. кв. м); покупка комплекса бывшего головного офиса «Сбер Банка» на бульваре Мулявина компанией «Лодэ» (14,3 тыс. кв. м); компания «Тапас» продала бизнес-центр «Департ» на ул. Кнорина (5,4 тыс. кв. м). Также были сделки с крупными изолированными помещениями в несколько тысяч квадратных метров.

В итоге в 2023 году было только несколько сделок с объектами (как здания, так и помещения), площадь которых превышала 1000 кв. м. Среди них не было современных лотов. В основном это были здания старой советской постройки, и даже не по всем из них была проведена качественная реконструкция.

Среди состоявшихся сделок можно выделить покупку административного здания, принадлежавшего компании «Трайпл». Здание расположено в историческом центре, на ул. Раковской. Цена сделки составила 979 долл. США за 1 кв. м административных помещений. Общая площадь объекта – 1822,7 кв. м. Также к интересным сделкам можно отнести продажу помещения площадью 2108 кв. м на ул. Киселева, 14. Продавцом объекта выступил «Беларусбанк», но при этом до настоящего времени, несмотря на смену собственника, в помещении продолжает работу банковское отделение № 510/471. Самым крупным объектом сделок текущего года по площади было здание на ул. Новаторской, 2Б. Его площадь составила 2470 кв. м. При этом, цена сделки не самая высокая: 567 долл. США за 1 кв. м.

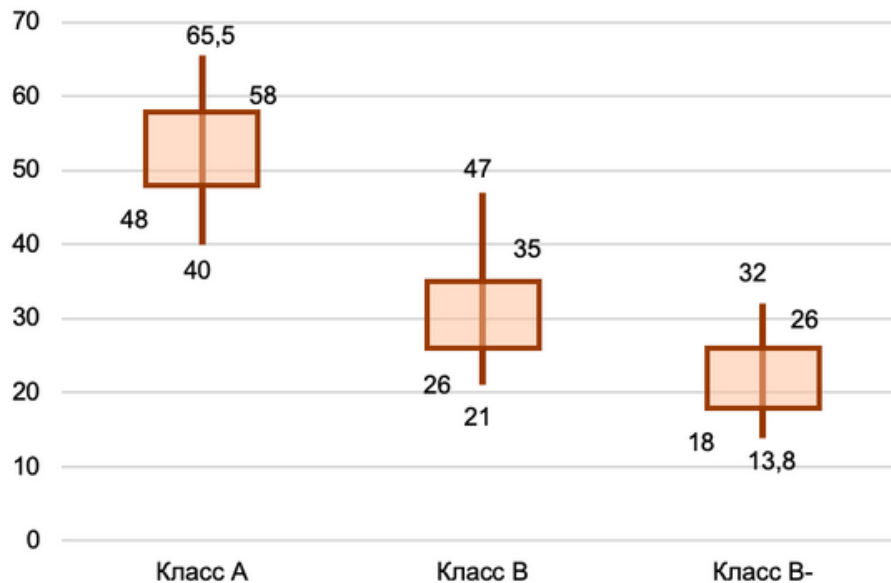
КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

2023 год – это первый год, когда рынок аренды во всех сегментах коммерческой недвижимости жил в условиях исключительно рублевых платежей. И это после 20-летнего фактически повсеместного использования в формировании ставок так называемого «еврономинала». Хорошо ли рынок офисов пережил период адаптации? По-разному. Но в большинстве нет. Хуже всего, что этот эксперимент (тогда еще эксперимент) с мораторием на привязку ставок к какой-либо валюте или номиналу пришелся на пиковый уровень вакантности в офисном сегменте. И вот представьте ситуацию с условным бизнес-центром, у которого на сентябрь 2022 года вакантность была 70%, а объект при этом ранее строился с привлечением валютного кредита, выплаты по которому продолжают. Как компенсировать возможные курсовые потери – рабочих вариантов пока не было. Прописали в договоре самый очевидный: на уровень инфляции. Но инфляция в Республике Беларусь за период сентябрь 2022 года к сентябрю 2023 года составила только 2%, тогда как рубль за это время девальвировался к евро практически на 40%. В итоге девелоперский бизнес потерял привлекательность, многие игроки рынка оказались поставлены в ситуацию на грани выживания.

От реального коллапса спасло ситуацию только то, что постепенно в 2023 году началась активизация спроса. А с каждым новым арендатором в процессе подписания условий в договорах аренды стартовые ставки все равно отталкивались от реального курса (евро или доллара, кто с какой валютой работал до моратория), на день оплаты. Условно, если с прежними арендаторами при базовой ставке в 10 евро 23 сентября 2022 года ставка по перезаключенному договору составляла 25.13 рублей за 1 кв. м, то по новым договорам, заключенным, например, 4 сентября 2023 года, уже 35 рублей ровно.

В некоторых популярных объектах, где по состоянию на осень 2023 года удалось достичь комфортной для функционирования заполняемости в 85-90% и более, начал отмечаться рост самой стартовой «базы», которая в любом случае «твердовалютная».

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



Источник: NAI Belarus

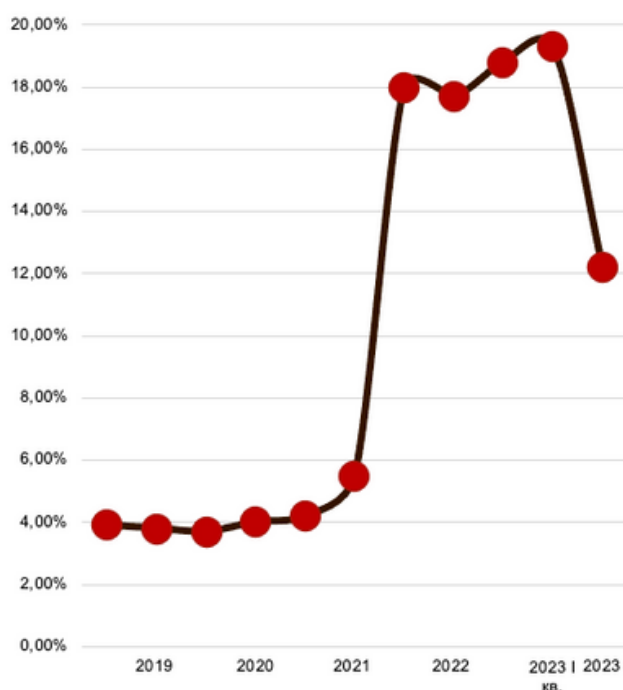
Нормализация ситуации с арендой в ряде объектов, которые начали повышать ставки, снова сделала дифференциацию ставок более наглядной. Если в прошлом году и в первой половине 2023 года они были более сопоставимыми, то к концу 2023 года разница между верхними и нижними, а также наиболее характерными для рынка диапазонами стала существенно различаться.

В конце 2023 года официально было заявлено, что мораторий на привязку как к какой-либо существующей иностранной валюте, так и к абстрактной «условной единице» продлят. По факту данное продление уже означает, что возврата к валютному номиналу больше не будет. Минэкономики не услышало доводы девелоперов и собственников недвижимости (осенью 2023 года проводился формальный опрос мнений по данному вопросу). В основу решения поставлены интересы арендаторов, которые, конечно, выиграли в этой ситуации, причем дважды. Сначала от масштабного обвала ставок в самом еврономинале, а потом на обвале курса рубля к евро. Сейчас, проработав год на грани выживания, арендодатели более подготовлены к условиям работы в исключительно рублевых условиях и компенсациям потерь. Многие объекты в меняющейся ситуации в состоянии даже «указать на выход» очень несговорчивым арендаторам.

ВАКАНТНОСТЬ

Вакантность на рынке очень неоднородна и зависит от качества объектов. Какой-то хотя бы условно равновесной ситуации в среднем по рынку нет. Есть объекты, где к концу 2023 года получилось хорошо справиться с ранее высоким уровнем вакантности, а есть и те, кому вообще не удалось привлечь арендаторов.

Вакантность площадей на рынке офисов



Источник: NAI Belarus

В целом за год вакантность сократилась существенно. Если в начале года вакантность составляла около 20%, то к концу сократилась до 12%. Причем, низкий уровень наблюдается как в очень качественных (класс «А» и аналоги), менее 3%, так и в низкокачественных (класс «В-»), менее 8%. Наиболее высокая вакантность на данный момент в классе «В+», более 18%.

Низкая вакантность в классе «А» и аналогах понятна: крайне низкое предложение.

Невысокая вакантность в классе «В-» объясняется большим числом объектов долевого строительства: дольщики разобрали площади мелкой нарезкой и что-то успешно сдают, а что-то используют в своих целях.

В классе «В+» высокий уровень вакантности прежде всего из-за двух незаполненных объектов с большими площадями. Это БЦ «VK Capital Palace» и коммерческая часть МФК «Проспект», три корпуса. Но и здесь ситуация временная. Девелопер БЦ «Проспект» производит чистовую отделку, после завершения которой активнее станет привлекать арендаторов. Предварительные оценки игроков рынка, что вакантность ликвидирует быстро: локация располагает, ставки в связи с улучшающейся конъюнктурой очень конкурентные.

ВЫВОДЫ, ТЕНДЕНЦИИ, ПРОГНОЗЫ

Основной положительный момент ушедшего 2023 года для рынка офисов в том, что произошла **нормализация спроса**. Рынок не вернулся в активную стадию, как это было в «доковидный» период, но игроки рынка вышли с состояния «ступора».

Еще подводя итоги позапрошлого, 2022 года, специалисты компании NAI Belarus отметили, что **на рынок аренды выходят новые компании**. Их разделили на две условные группы. Первая – это те, кто составлял своеобразный «лист ожиданий», т.е. они и раньше видели себя в числе арендаторов бизнес-центров, но не могли попасть на их площади, поскольку не могли конкурировать с арендаторами из сектора IT, находившегося несколько лет в приоритете и активно поглощавших площади последние годы. Вторая группа – небольшие компании, традиционно имевшие офисы в различных приспособленных объектах и не особо стремившиеся в бизнес-центры из-за их дороговизны. Когда открылись возможности по аренде на приемлемых условиях, то они решились на смену места и качества офиса. Именно представители этих двух групп подняли, и оживили рынок спроса, и привели к результатам, которые мы имеем на конец 2023 года.

Стабилизировавшийся спрос стабилизировал и конъюнктуру рынка. В результате к концу 2023 года мы получили сокращение вакантности, а по некоторым объектам даже рост ставок арендной платы.

Высокая вакантность в офисах класса «В+» перед остальными классами во многом связана с завышенными ожиданиями. Есть у определенной категории собственников стремление зависить качество и значимость своего объекта, причислять его к классу «А», на этом фоне запрашивать ставки выше рынка, устанавливать оплату за эксплуатацию, пугающую арендаторов. В Минске нет единой и общепризнанной всеми участниками рынка классификации, которая вернула бы собственников «на землю». И арендаторы это прекрасно понимают.

Рублевые ставки аренды. В новом году собственники наверняка выработают механизмы компенсации собственных потерь, наступать на грабли прошлого года никто не будет. Что печально – об иностранных инвестициях в офисный сегмент в любой их форме (включая валютные кредиты) на время придется забыть.

Данный отчет о состоянии офисной недвижимости завершает серию отчетов за 2023 год, предоставляя полную картину текущего состояния и основных тенденций.

КОНТАКТЫ

пр-т Дзержинского 5-13,
БЦ Рубин Плаза,
офис 13-27, Минск, Беларусь
моб. +375 (44) 726-24-55
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

