

КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА

офисов в состоянии неопределенности

I-ый квартал 2022 г.

- 03 Обзор рынка офисов
- 04 Предложение на офисном рынке г. Минска
- 05 Спрос на офисные помещения в г. Минске
- 06 Вакантность на офисном рынке г. Минска
- 07 Тенденции рынка офисов

ОБЗОР РЫНКА ОФИСОВ

- Рынок офисов находится в **состоянии неопределенности**;
- Для рынка характерны **ротационные явления**;
- **Интерес к офисам без отделки отсутствует**;
- **Рост сделок по релокации бизнесов за рубеж** не является галопирующим, однако уже оказал негативное влияние на рынок.
- **Катастрофическая ситуация на рынке жилья в основных странах для релокации** частично охлаждает спрос для потенциальных переездов все новых компаний;
- **Сложившаяся ситуация на рынке коммерческой недвижимости позволяет подобрать оптимальный офис** по соотношению **цена/качество**.

Предложение на офисном рынке г. Минска

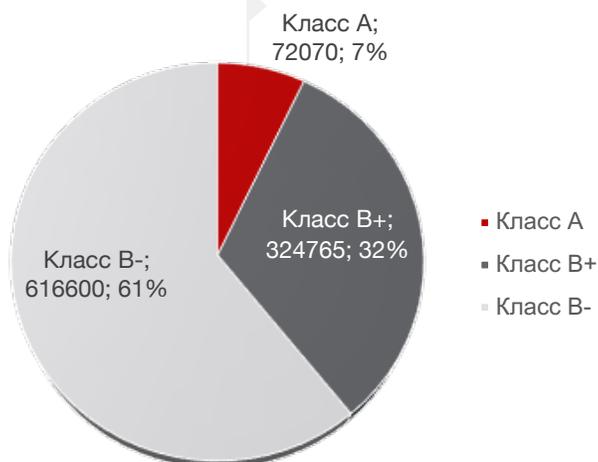
Предложение новых офисов в Минске не изменилось, поскольку не было ввода крупных объектов ни в предыдущем 2021 году, ни в I квартале 2022 года. Самые крупные новые офисные площади, пополнившие рынок — это введенная накануне нового года 2-ая очередь в МФК «Имперский», ул. К. Цеткин, 24.

Всего на текущий момент классифицированный рынок коммерческих офисов составляет практически 1015 тыс. кв. м арендной площади (GLA). Основной объем предложения, свыше 615 тыс. кв. м, приходится на класс «В-». Класс офисов «В+» насчитывает ок. 325 тыс. кв. м. площадей. Наименее представлены офисы класса «А». В него включены только 4 офисных объекта с суммарной арендной площадью в 72 тыс. кв. м.

В ближайший период предложение на рынке останется практически неизменным. Заметные изменения могли бы произойти в случае ввода МФК «Шантер Хилл», находящегося в высокой стадии строительной готовности. Однако девелопер продлил инвестдоговор по проекту до декабря 2023 года, и нет оснований полагать, что его завершение произойдет раньше обозначенного срока.

Единственный бизнес-центр, который пополнит сток офисной недвижимости в 2022 г. - это БЦ «Кампус» (ул. Я. Коласа, 73). Ввод в эксплуатацию данного объекта запланирован на март 2022.

Предложение на рынке офисов, кв.м.



На основе данных NAI Belarus



МФК «Имперский» (фото интернет-сайт проекта)



МФК «Шантер Хилл» (фото интернет-сайт www.centross.by)



БЦ «Кампус» (фото интернет-сайт проекта)

Спрос на офисные помещения в г. Минске

Положительный факт о спросе в I квартале 2022 года заключается в том, что нет глобальных отказов от арендуемых площадей, как это было характерно для рынка в 2021 году, когда компания EPAM Systems Inc. отказалась от аренды ряда крупных бизнес-центров. Спрос в тот период определяла ротация.

Так, компании, исходя из сложившейся общерыночной конъюнктуры, а также и ситуации внутри компаний, искали или более мелкие помещения (сокращение площадей), или за более низкие деньги более качественные или более просторные площади (факты расширения офисов также были характерны для рынка).

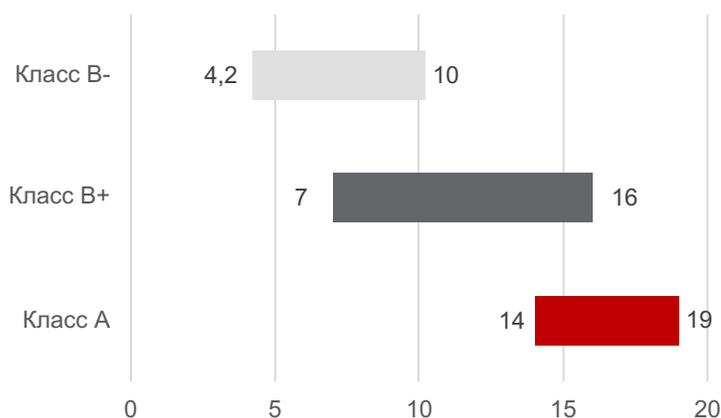
В целом, в ближайшее время как раз возможна активизация спроса. В том плане, что рост дешевых предложений растет и вырастет еще больше, а стремление к экономии в сложившейся ситуации будет доминировать над любыми другими факторами выбора офиса.

Коммерческие условия

Ставки арендной платы в пересчете на евро имеют устойчивую тенденцию к снижению. Особенно это стало ощущаться с последней недели февраля. Санкции в отношении Российской Федерации и Республики Беларусь вызвали снижение курса рубля к евро. Также санкции негативно отразились на выручке ряда белорусских компаний, чей бизнес был завязан на экспортно-импортных операциях и попал под ограничения. В итоге потенциальные арендаторы запрашивают более низкие ставки по новым договорам, а действующие просят собственников зафиксировать курс евро до прояснения ситуации на валютном рынке.

Таким образом, на конец I квартала еще рано говорить о сформировавшемся уровне ставок арендной платы. Сейчас рынок претерпевает период их форования и корректировок. Существует высокая вероятность, что ставки арендной платы для офисов в пересчете на евро в целом по рынку станут ниже на 30-35% к уровню декабря 2021- января 2022-го годов.

Диапазоны ставок по классам на текущий момент, Евро за кв.м. в мес.



На основе данных NAI Belarus

Вакантность на офисном рынке г. Минска



БЦ «Красавік» (фото интернет-сайт проекта)



БЦ «Фортуна» (фото интернет-сайт sigmapolus.com)

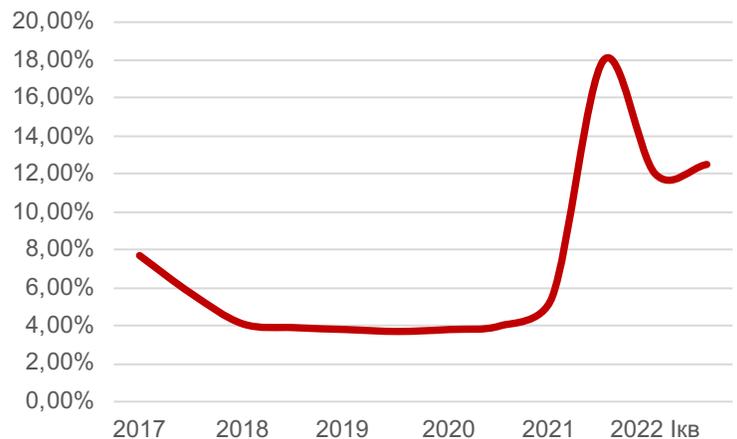


БЦ «Орлан» (фото интернет-сайт sigmapolus.com)

Образование высокого уровня вакантности, не характерного для офисного рынка Минска, пришлось на конец 2021 года, когда EPAM Systems Inc. освободила бизнес-центры «Красавік», «Фортуна», «Орлан», а также более мелкие офисы еще в ряде объектов. К концу текущего периода часть площадей в них была занята новыми арендаторами, но значительная часть высвобожденных площадей остается вакантными.

С начала 2022 г. наблюдается замедление динамики вакантных площадей, поскольку в течение I квартала как высвобождение офисов, так и их поглощение носили преимущественно ротационный характер и не могли оказать существенного влияния на сложившийся тренд.

Процент вакантных помещений в офисном сегменте коммерческой недвижимости



ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ОФИСОВ

- Ожидается снижение среднерыночных ставок арендной платы в евро, вплоть до 30-35% по сравнению с I кварталом 2022 года;
- Стремление рынка к равновесному состоянию повлияет на установление нового диапазона ставок арендной платы, сохранится рынок арендатора;
- Уровень вакантности останется стабильно высоким по меркам офисного рынка Минска, в пределах 12-15% от предложения;
- Активность на рынке коммерческой недвижимости будет состоять преимущественно из сделок по релокации;
- В среднесрочной перспективе тенденция на переезд компаний внутри рынка станет заметно менее выраженной, однако данный процесс может замениться закрытием офисов отдельных субъектов в связи с прекращением их хозяйственной деятельности;
- Офисные помещения без отделки продолжают характеризоваться отсутствием спроса на них;
- Ожидается активизация на рынке купли/продажи, появится определенная категория «охотников» за дешевым предложением;
- Существенное замедление темпов строительства новых офисов и консервация реализующихся проектов, особенно на ранних стадиях.

NAI Belarus является белорусским представительством сети консалтинговых компаний NAI Global, входящей в TOP-5 мировых брендов на рынке недвижимости, одного из крупнейших мировых брокеров, который представлен в 47 странах, в 375+ офисах с 6000+ работников.

Под ее управлением находится более 106 млн кв м, а ее годовой оборот составляет \$ 20 млрд. NAI Global является дочерней структурой компании C-III Capital Partners. Это один из крупнейших игроков на американском рынке инвестиций в недвижимость, портфель которого составляет более \$ 150 млрд.



Locations by Country

North America

Canada
Mexico
United States

Latin America & The Caribbean

Argentina
Bahamas
Brazil
Chile
Costa Rica
Jamaica
Panama
Peru
Venezuela

Asia Pacific

Australia
China
India
Indonesia
Japan
South Korea
Malaysia
New Zealand
Philippines
Singapore
Taiwan

Europe, Africa & The Middle East

Austria
Belarus
Belgium
Bulgaria
Czech Republic
Denmark
Finland
France
Germany
Greece
Iceland
Israel
Kazakhstan
Kuwait
Latvia
Norway
Qatar
Republic of Serbia
Romania
Russian Federation
South Africa
Spain
Sweden
Switzerland
Turkey
Ukraine
United Kingdom

Services

Corporate Services

Acquisition / Disposition
Leasing Agency / Landlord
Representation
Tenant Representation
Appraisal & Valuation

Investment Services

Portfolio Review
Market Analysis

Advisory & Consulting Services

Property Management
Acquisition / Disposition
Capital Markets
Build-to-Suit
Project Management
Feasibility Analysis
Lease Administration
Lease Audit
Tax Appeal
Title / Escrow / Survey
Global Supply Chain &
Logistics

Asset Services

Asset Management
Corporate Facilities
Management
Property Management
Build-to-Suit / Construction
Management
Green / LEED™
Consultation

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

БЦ Рубин Плаза, Блок 2
7 этаж, офис 711
Минск, Беларусь
моб. +375 29 349 19 56
<http://www.naiglobal.com/>
<http://www.naibelarus.com/>



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



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