

ИТОГИ I-ГО ПОЛУГОДИЯ 2023 ГОДА

КРАТКИЙ ОБЗОР ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

NAI Belarus
COMMERCIAL REAL ESTATE SERVICES, WORLDWIDE

ПРАВО КОПИРОВАНИЯ И РАСПРОСТРАНЕНИЯ ПРИНАДЛЕЖИТ
NAI BELARUS (ООО "ВОСТОК ЭСТЕЙТ КАПИТАЛ"), Г. МИНСК, 2023 Г.

NAI BELARUS

О КОМПАНИИ



300

Офисов

5100

Сотрудников

43

Страны

NAIBelarus
COMMERCIAL REAL ESTATE SERVICES. WORLDWIDE

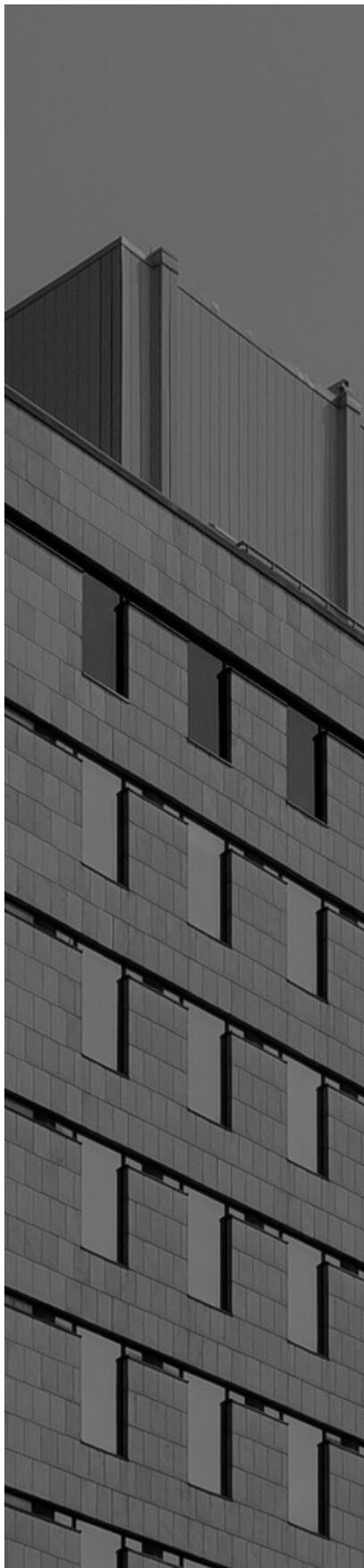
является белорусским представительством сети консалтинговых компаний NAI Global, входящей в топ-5 мировых брендов на рынке недвижимости, одного из крупнейших мировых брокеров, который представлен в 43 странах, в 300 офисах с 5100 работников. Офисы NAI Global являются лидерами на своих локальных рынках 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	09
КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ	10
ВАКАНТНОСТЬ	11
ТЕНДЕНЦИИ, ВЫВОДЫ, ПРОГНОЗЫ	12

ОБЩИЙ ОБЗОР



СОХРАНЕНА СТАБИЛЬНОСТЬ НА ОФИСНОМ РЫНКЕ
В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2023 ГОДА.

ОБЪЕМ НОВЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ УМЕРЕННО
УВЕЛИЧИЛСЯ.

РЫНОК ЦЕН И СПРОСА СТАБИЛИЗИРОВАЛСЯ
ПОСЛЕ ПЕРТУРБАЦИЙ В 2022 ГОДУ.

ПРЕДЛАГАЛОСЬ ПОЧТИ 1,071 МЛН КВ. М
АРЕНДНОЙ ПЛОЩАДИ В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ.

ПРОЦЕСС РЕЛОКАЦИИ И ОГРАНИЧЕННОГО
ПРЕКРАЩЕНИЯ РАБОТЫ КОМПАНИЙ НЕ БЫЛ
ТАКИМ МАССОВЫМ, КАК В 2022 ГОДУ, НО
ВСЕ ЕЩЕ ПРИСУТСТВУЕТ.

СПРОС В ОСНОВНОМ
ХАРАКТЕРИЗУЕТСЯ РОТАЦИЕЙ.

РЫНОК АДАПТИРОВАЛСЯ К УСЛОВИЯМ РАБОТЫ
В РУБЛЯХ И ОТВЯЗКЕ ОТ ЕВРОМИНАЛА.

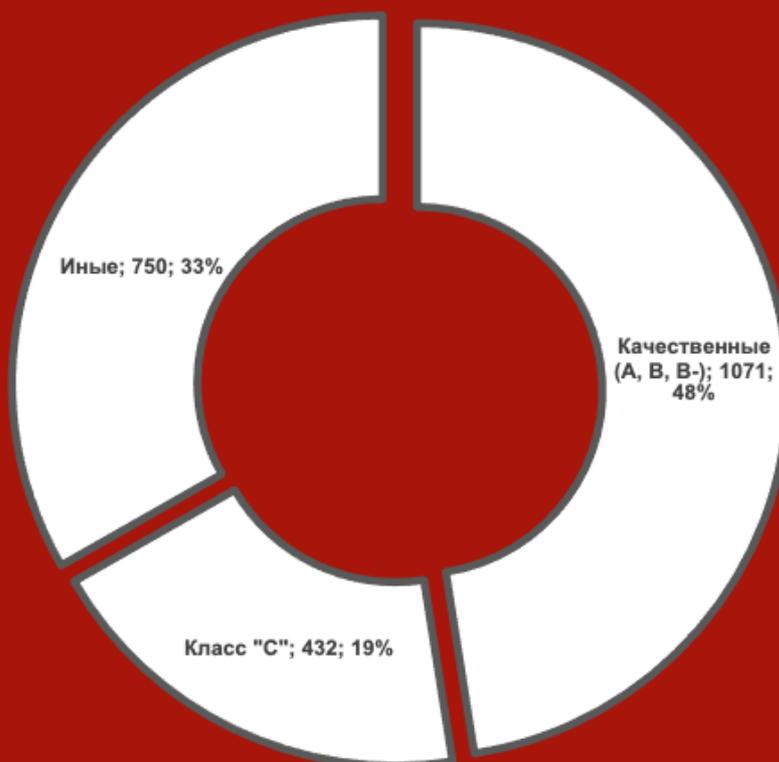
РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗАКРЕПИЛСЯ
КАК РЫНОК АРЕНДАТОРА.

ДИАПАЗОН ЦЕН В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ 2023 ГОДА
ОСТАЛСЯ ПРИМЕРНО НА УРОВНЕ КОНЦА 2022
ГОДА, С ПРЕДЛОЖЕНИЯМИ ОТ 16-20 РУБЛЕЙ ЗА
КВАДРАТНЫЙ МЕТР ЗА КАЧЕСТВЕННЫЕ
ПОМЕЩЕНИЯ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЙ
НАХОДИТСЯ В ДИАПАЗОНЕ 25-30 РУБЛЕЙ.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Общая характеристика инфраструктуры офисов г. Минска: по состоянию на конец I полугодия 2023 года в г. Минске предлагалось 1 млн 71 тыс. кв. м арендной площади в современных качественных коммерческих бизнес-центрах; более 430 тыс. кв. м офисов в зданиях класса «С» или 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

В I полугодии 2023 года предложение на рынке арендных площадей несколько выросло за счет состоявшегося ввода трех офисных объектов. В I-ом квартале был введен небольшой, но очень качественный МФК Helen Valery Plaza, расположенный с видом на водохранилище Дрозды.

МФК HELEN VALERY PLAZA НА ПРОСПЕКТЕ ПОБЕДИТЕЛЕЙ



Источник: NAI Belarus.

Также в I квартале состоялся ввод Общественно-административного центра «Левада» от компании «Айрон», возведенном в одноименном жилом комплексе. В здании центра три верхних этажа, а это в сумме 10,4 тыс. кв.м офисных площадей.

БЦ ЛЕВАДА ПО СОСТОЯНИЮ НА ИЮНЬ 2023 Г.



Источник: NAI Belarus.

Во II-ом квартале вошел третий за полугодие новый офисный объект: бизнес-центр «Сухарево», расположенный в одноименном районе города на ул. Горьцкого. Девелопером проекта является ООО «БелЛитПроект», которое уже известно ранее реализованными схожими проектами в панельном исполнении (БЦ «Каменногорский» и БЦ «Софит»).

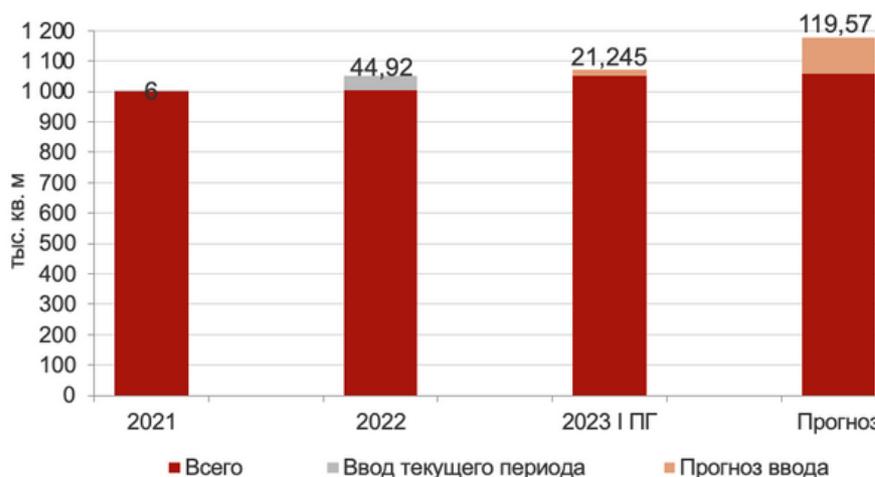
БЦ «СУХАРЕВО» НАКАНУНЕ ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ (АПРЕЛЬ 2023 Г.)



Источник: NAI Belarus.

В стадии реализации с высокой степенью строительной готовности находится еще ряд объектов, которые способны вывести на рынок практически 120 тыс. кв. м арендной площади

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В Г. МИНСКЕ



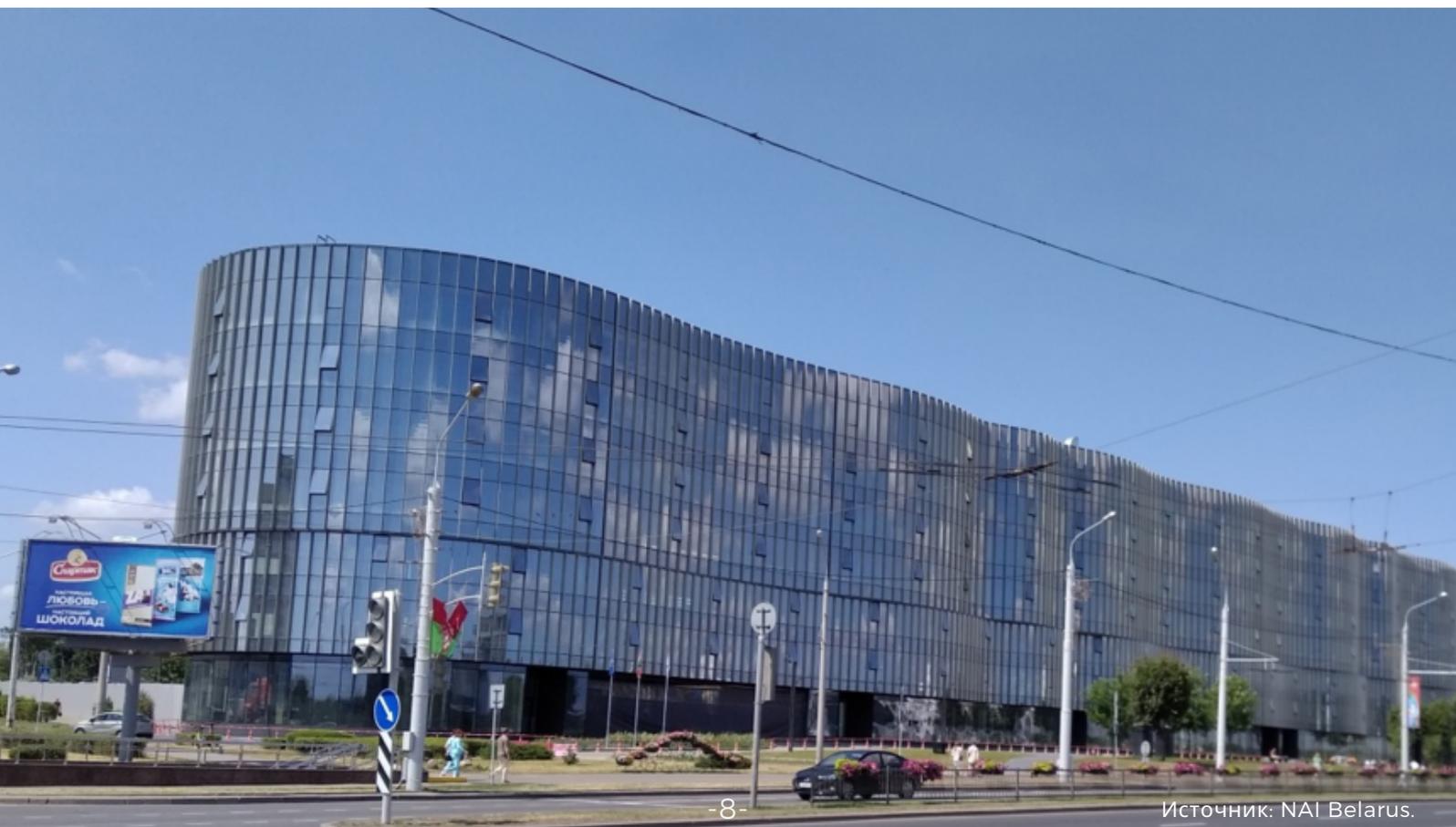
Источник: NAI Belarus.

В ближайшие месяцы с высокой вероятностью будут введены два объекта. Один из них – МФК G-S PLAZA «Жемчужина». О его вводе в начале осени заявили в администрации Московского района Минска. Поскольку на 10 сентября намечены праздничные мероприятия ко дню города, логично, что к этому событию будет приурочено и торжественное открытие МФК.

Второй довольно 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. Он был уже практически готов к концу I полугодия, поэтому с высокой вероятностью открытие данного объекта также может быть приурочено ко Дню города.

Заметные изменения в объеме предложения могли бы произойти в случае ввода в эксплуатацию МФК «Шантер Хилл», находящегося в высокой стадии строительной готовности. Следует отметить, что инвестдоговор по проекту продлен до декабря 2023 года. Времени до истечения указанного срока осталось немного. Какие будут в этой связи действия городских властей и девелопера – пока официально не сообщалось.

МФК НА ПРОСПЕКТЕ ПОБЕДИТЕЛЕЙ ПО СОСТОЯНИЮ НА КОНЕЦ I ПОЛУГОДИЯ (ИЮНЬ 2023 Г.)



СПРОС

Спрос на офисном рынке на протяжении всего I полугодия 2023 года практически полностью носил ротационный характер. Во многих случаях арендаторы меняли офисы с целью снять более компактный офис. По этой причине спрос фактически на 100% переключился на небольшие офисы. И если еще два года назад заявки на подбор офисов площадью 1000+ кв. м были типовыми, то в текущий период – это скорее событие на рынке.

Еще случаи ротации происходили, когда компании в связи с появившимися возможностями меняли локацию на более выгодную в границах города. А вот 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.

Здесь приятно удивили арендаторы из сектора логистики. В последние годы, включая сложный 2022 год, сектор складов стал очень активным направлением в коммерческой недвижимости. Положительно, что участники этого сегмента в качестве арендаторов внесли определенное оживление и в офисный сегмент. Особенно их активность проявилась в I-ом квартале.

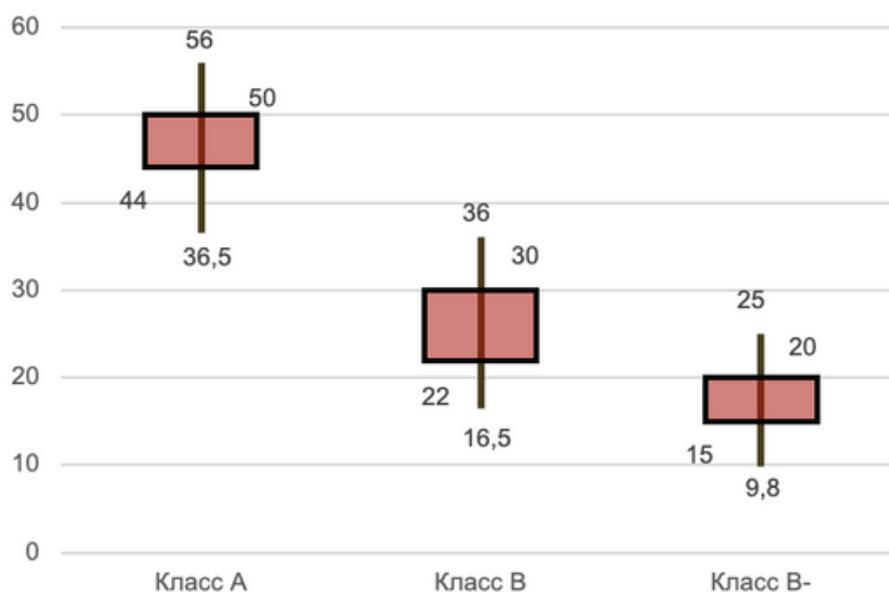
На рынке ожидалось, что возможно активизируются российские инвесторы в том плане, что проявят интерес или к готовым офисным зданиям, или к проектам в завершающей стадии. Однако всплеска активности не произошло. На данный момент не появились те игроки, кому нужны были бы большие офисы под собственный бизнес (Сбер Банк с головным офисом на пр. Независимости - исключение). Как объекты спекулятивного рынка белорусские бизнес-центры не интересны: внутренний спрос на аренду падает, а в качестве локации для релокейта российских компаний Минск по объективным причинам не подходит.

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

В I полугодии 2023 года можно констатировать, что на рынке ставок особых изменений по сравнению с концом 2022 года не произошло. Имеются в виду ставки в рублях. Конечно, если не брать во внимание факты, когда собственники отдельных бизнес-центров предлагают удлиненные арендные каникулы с минимальной оплатой или вовсе без оплаты аренды на довольно длительные периоды.

В I полугодии 2023 года, начиная уже с первых месяцев, изменение курса рубля к евро происходило более динамично, поэтому, если пытаться пересчитывать рублевые ставки по ранее заключенным договорам на привычные и используемые ранее в еврономинале, можно говорить об их снижении. Конечно, ставки периодически пересматриваются и корректируются сторонами, но поскольку пересмотр договоров происходит не так часто, как изменения курса, то «отскок» ставок, если их пытаться привести к еврономиналу, не так очевиден.

ДИАПАЗОНЫ СТАВОК ПО КЛАССАМ НА ТЕКУЩИЙ МОМЕНТ (В РУБЛЯХ) (СТАВКИ УКАЗАНЫ БЕЗ НДС И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ)



Источник: NAI Belarus.

За прошедший месяц рынок адаптировался к рублю, но «тень» евро все равно сохраняется. Прежде всего в процессе переговоров по аренде на начальной стадии стартовую ставку, как правило, определяют в более привычном еврономинале. Это устраивает как арендодателей, так и арендаторов.

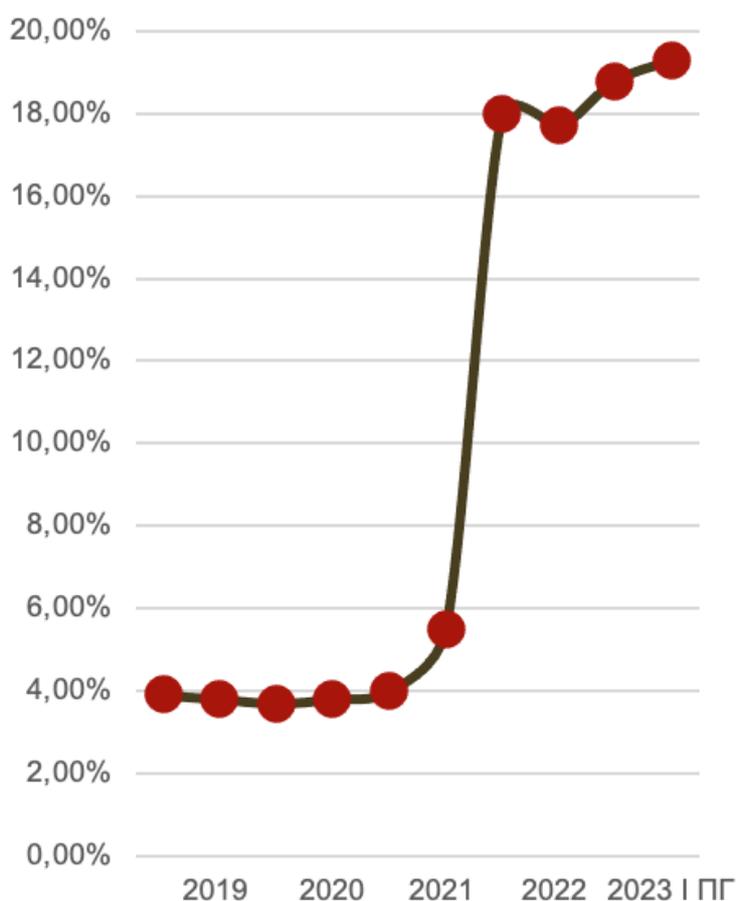
ВАКАНТНОСТЬ

Уровень вакантности в целом по рынку с конца прошлого года сохраняется на высоком уровне. Ситуация с вакантностью нетипичная и частично шокирующая, если сравнить ее с еще совсем недавней историей офисного рынка. В текущий период новых масштабных освобождений офисных помещений не было. Однако совсем без ухода компаний с рынка тоже не обошлось, просто сейчас закрывали офисы не такие громкие имена и не такие масштабные по штату коллективы. Поэтому, если не считать собственников бизнес-центров, где размещались их офисы, потери рынок фактически не заметил.

Ротационный спрос в этот период в основном отмечался отрицательным чистым поглощением (аренда более мелких новых помещений при освобождении более крупных старых офисов). Эти ротационные потери компенсировались за счет пусть и малочисленных новых и расширяющихся арендаторов.

Прирост предложения за счет новых площадей был умеренным, что несколько сдержало резкий рост вакантности.

ВАКАНТНОСТЬ НА РЫНКЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Источник: NAI Belarus.

Однако даже эти 20 с небольшим тыс. кв. м GLA новостроек сейчас не заполняются оперативно и «усложняют жизнь» старожилам.

В целом по рынку вакантность в рассматриваемый период находилась на уровне 18-20%. Однако реально она может и превышать 20%, поскольку есть определенный пласт помещений, которые теперь и не заняты арендаторами, и не выставлены в открытое предложение. Особенно часто такие ситуации можно встретить в бизнес-центрах с большим числом дольщиков.

ТЕНДЕНЦИИ, ВЫВОДЫ, ПРОГНОЗЫ

Офисные объекты, вышедшие на рынок предложения в рассматриваемый период, а также несколько проектов, которые ожидаются на рынке в ближайшие месяцы, существенно обострят конкурентную борьбу за «краснокнижного» арендатора.

С другой стороны, и девелоперам новых проектов будет непросто на старте: офисы или без отделки, или только с черновой отделкой. Тогда как у старожилов рынка зачастую качественная отделка, произведенная ранее собственниками или доставшаяся в наследство от ушедших с рынка арендаторов. Начинается период единства и борьбы противоположностей.

- Продолжится рост вакантности по мере ввода новых площадей. Возможен существенный скачок вакантности, если в короткий период введется несколько новых объектов;
- Сокращение рабочих мест в офисоемких отраслях будет не таким значительным, как в недавнем прошлом, однако совсем не прекратится, что показала ситуация в I полугодии;
- По-прежнему в «топе» спроса будут офисы с «доставшейся по наследству» 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, по аналогии с концом 2022-го - началом 2023-го, когда активность проявили компании из сферы логистики и с государственной долей собственности;
- В целом неблагоприятная конъюнктура как для девелопмента новых проектов, так и для ввода на рынок новых объектов в высокой стадии строительства. Следует ожидать, что увеличится число объектов с отложенными сроками ввода.



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