

КРАТКИЙ ОТЧЕТ
О СОСТОЯНИИ
ОФИСНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
ЗА I-ОЕ
ПОЛУГОДИЕ
2022Г.

NAI Belarus 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 47 странах, в 375+ офисах с 6000+ 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.



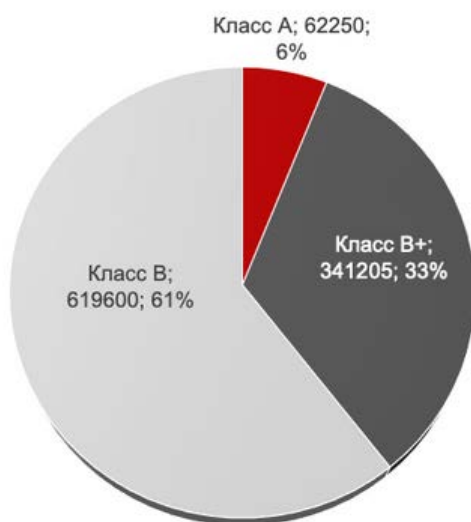
ОБЩИЙ ОБЗОР

- Состояние неопределенности, в которое рынок офисов вошел в I квартале, так и сохранилось до конца I полугодия;
- Для рынка характерны ротационные явления;
- Уход с рынка крупных ключевых арендаторов;
- Динамика релокации, набравшая темп в начале полугодия, к концу периода сбила темп, и уже с мая можно говорить скорее о частных случаях, чем как о массовом явлении;
- Упал интерес к офисам без отделки;
- Спрос в основном существует на небольшие офисы;
- Возможности подобрать оптимальный офис «цена/качество/местоположение»

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В I полугодии 2022 года в коммерческом сегменте офисов состоялся ввод только одного бизнес-центра – «Кампус». Бизнес-центр расположен на ул. Якуба Коласа, имеет общую площадь 8,2 тыс. кв. м, из которых 6,6 тыс. – это арендные площади офисов. На его базе собственник, кроме предложения офисов в традиционную аренду, организовал коворкинг.

Предложение офисов на рынке, кв.м.



На основании данных NAI Belarus

Всего на конец I полугодия рынок классифицированных коммерческих офисов составляет свыше 1020 тыс. кв. м арендной площади (GLA). Основной объем предложения, практически 620 тыс. кв. м, приходится на класс «В». Класс офисов «В+» представлен на рынке площадью >340 тыс. кв. м. Наименее представлен класс «А». В него включены только 4 офисных объекта с суммарной арендной площадью лишь немногим более 62 тыс. кв. м.

В ближайший период предложение на рынке останется практически на таком же уровне. 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 ждать, что его завершение произойдет раньше обозначенного срока, не приходится.

В ближайшие месяцы возможен ввод МФК Helen Valery на проспекте Победителей. Это небольшой проект, с вводом которого на рынок выйдет около 6 тыс. кв. м GLA, однако он интересен для рынка тем, что это качественный проект и в перспективе сможет увеличить предложение площадей в классе «А».





СПРОС

Отрицательные события в сегменте спроса в I полугодии 2022 года характеризуются тем, что продолжилась тенденция на отказ от аренды крупных площадей, как это было характерно для рынка в 2021 году, когда компания EPAM Systems Inc. отказалась от аренды ряда крупных бизнес-центров. В текущий период об уходе с рынка заявила компания Wargaming, в портфеле которой был крупный БЦ «Волна» и 11 тыс. кв. м помещений в БЦ «Футурис».

Спрос в данный период определяла ротация. Так, исходя из сложившейся конъюнктуры рынка, а также ситуации внутри, компании искали или более мелкие помещения (сокращение площадей), или более качественные или более просторные помещения по более низким ставкам аренды (факты расширения офисов также были характерны для рынка). Поэтому численно доминировали запросы на небольшие офисы, но были и отдельные запросы на помещения в несколько тыс. кв. м.

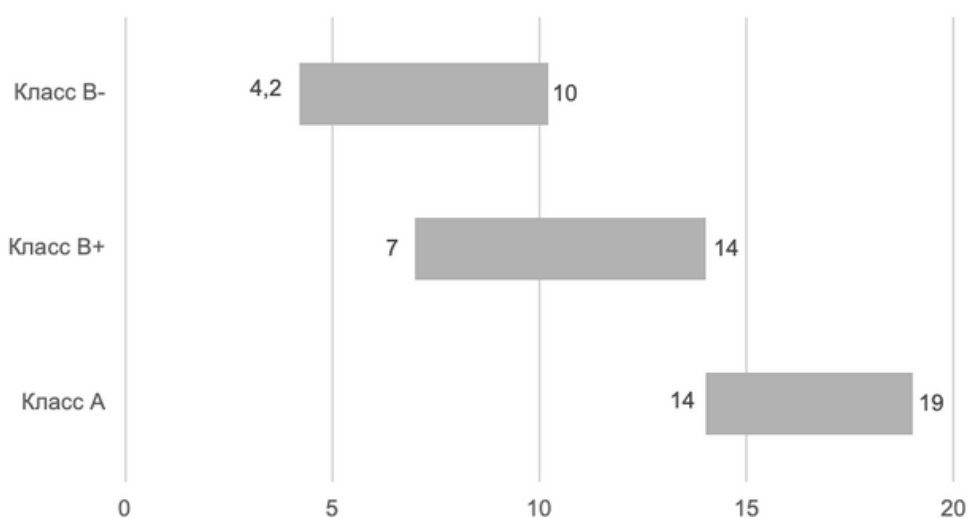
В целом в ближайшее время как раз возможна активизация спроса. В том плане, что наблюдается рост дешевых предложений и прогнозируется, что он вырастет еще больше, а стремление к экономии в сложившейся ситуации будет доминировать над любыми другими факторами выбора офиса.

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

В I полугодии 2022 года на ценовом рынке аренды офисов сложилась такая ситуация, что перестало существовать такое понятие как «среднерыночная ставка», «ставка характерная для определенного класса». Более того фактически исчез универсальный принцип ценообразования в рамках одного офисного центра: вся политика определения ставок аренды стала настолько индивидуальной, что любой приведенный здесь характерный ценовой диапазон будет скорее носить условный характер, чем реально отражать ситуацию на рынке. В текущий период нередки ситуации, когда, например, в одном и том же бизнес-центре в сопоставимых офисах находятся арендаторы, одни из которых продолжают платить докризисную аренду, условно в 14 евро (+++), а другие в период курсовых скачков в марте добились от собственника снижения ставки до 10 евро, включая НДС, а также могут приходиться и новые арендаторы по ставкам в 6-7 евро.

На рынке офисов есть прецеденты, когда потенциальный арендатор обращается в объекты, где «базовая» ставка не ниже 10 евро с готовностью арендовать довольно крупные площади, но по ставке +-5 евро максимум. Иногда арендодатели отвечают согласием, но прописывают, что данная ставка действует условно до конца 2022 года, а с нового года стороны пойдут на пересмотр «до уровня рыночных ставок».

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



На основании данных NAI Belarus

Примечание: ставки приведены без учета НДС и эксплуатационных расходов

ВАКАНТНОСТЬ

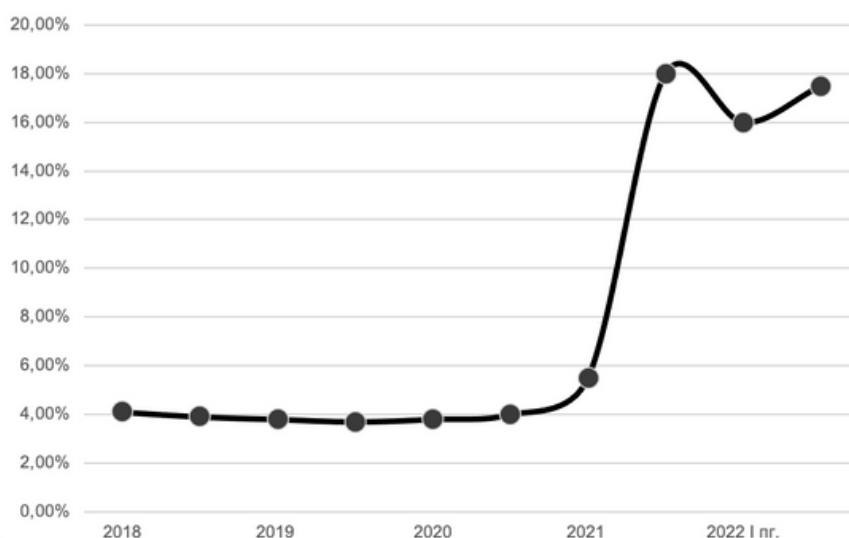
Образование высокого уровня вакантности, не характерного для офисного рынка Минска, пришлось на 2021 год, когда, как уже было отмечено, EPAM Systems Inc. освободила бизнес-центры «Красавік», «Фортуна», «Орлан», а также более мелкие офисы еще в ряде объектов. За последние месяцы 2021 года и за первые 2022 года часть площадей в них была занята новыми арендаторами, но все же большинство площадей остаются вакантными и на современном этапе.

В течение I квартала 2022 года как образование вакансий, так и поглощение вакантных площадей носили ротационный характер и уже существенного влияния на уровень вакантности ротации оказать не могли.

Это был скорее характер коррекции и незначительных колебаний в ту или иную сторону. Однако решение компании Wargaming покинуть белорусский рынок, объявленное в апреле, спровоцировало новый скачок вакантности на рынке офисной недвижимости.

На текущий момент от скачка вакантности рынок удерживает то, что несмотря на решение об уходе, договоры и обязательства компании по офисам продолжают действовать и процесс высвобождения растянут во времени. Однако через несколько месяцев процесс завершится и вакантность на рынке вырастет практически на 5% только за счет ухода этой компании, поскольку занять площади в краткой перспективе некому.

Вакантность на рынке офисной недвижимости, в % от стока



На основании данных NAI Belarus

ТЕНДЕНЦИИ

- Снижение среднерыночных ставок арендной платы в еврономинале, вплоть до 30-35% от уровня января 2022 года;
- Установка стабильных ставок исходя из новых реальностей (тренд на понижение);
- Вакантность сохраняется стабильно высокой по меркам офисного рынка Минска, около 15% от предложения (умеренный, реалистичный прогноз) и вплоть до 18-20% и выше при негативном развитии рынка (пессимистичный прогноз);
- На рынке продолжатся ротационные явления. Процесс ротации может активизироваться;
- Влияние релокейта на рынок офисов снизится, однако данный процесс может заменить закрытием офисов отдельных субъектов в связи с прекращением хозяйственной деятельности (принцип: кто остался, я не виноват);
- Сократится спрос на офисы без отделки;
- Ожидается активизация на рынке купли/продажи, появится определенная категория «охотников» за дешевым предложением;
- Замораживание, консервация проектов на различных стадиях строительства, особенно, ранних.

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

© Право копирования и распространения принадлежит NAI BELARUS (ООО «Восток Эстейт Капитал»)
г. Минск, 2022 г.

АНДРЕЙ АЛЁШКИН
ПАРТНЕР
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
МОБ. +375 (29) 633 633 2
ANDREY.ALESHKIN@NAIBELARUS.COM

АНДРЕЙ ПАВЛЫШКО
ПАРТНЕР
УПРАВЛЯЮЩИЙ ДИРЕКТОР
МОБ. +375 (29) 349 19 56
ANDREI.PAULYSHKA@NAIBELARUS.COM

NAIBelarus
COMMERCIAL REAL ESTATE SERVICES, WORLDWIDE

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

БЦ Рубин Плаза, Блок 2,
офис 16-41, Минск, Беларусь
моб. +375 29 349 19 56
office@naibelarus.com
<http://www.naiglobal.com/>
<http://www.naibelarus.com>