

Офисная недвижимость г. Минска в I-ом квартале

2024





Содержание

О Компании	3
Общий обзор	4
Предложение	5
Спрос	9
Коммерческие условия	10
Вакантность	11
Тенденции и прогнозы	12
Контакты	13



325

офисов

43

Страны

5800

Сотрудников

О КОМПАНИИ



NAI Belarus является белорусским представителем сети консалтинговых компаний NAI Global, входящей в топ-6 мировых брендов на рынке недвижимости, одного из крупнейших мировых брокеров, который представлен в 43 странах, в 325 офисах с 5800 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

По итогам I-го квартала 2024 года можно говорить о стабилизации офисного рынка. Данную тенденцию мы отмечали еще в конце 2023 года. Сейчас все проявления устойчивого рынка в офисном сегменте только укрепилось.

Сохранился прежний объем предложения, поскольку в первые месяцы 2024 года не состоялось официального ввода новых офисных объектов.

По состоянию на конец I-го квартала 2024 года в г. Минске предлагалось более 1 млн 81,5 тыс. кв. м арендной площади в спекулятивных классифицированных бизнес-центрах.

Рынок приспособился к условиям работы в условиях рублевых ставок, отвязки от еврономинала. Закон от 5 января 2024 года № 347-З «Об изменении Закона Республики Беларусь «Об изменении законов по вопросам рынка ценных бумаг» дополнительно усложнил любые проявления фиксирования арендной платы в любых «условных единицах». Спрос на офисные площади существенно вырос.

Диапазон ставок в I-ом квартале 2024 года остался приблизительно таким же, как и на конец 2023 года. Основная масса сделок на рынке осуществляются в ценовом диапазоне 26-36 рублей за кв.м.

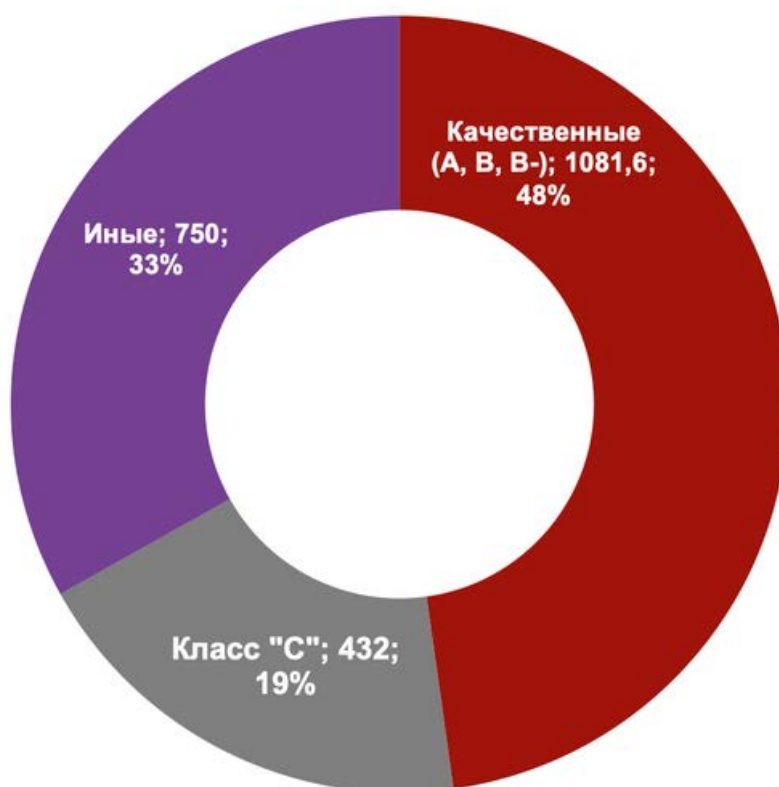


Предложение

Общая характеристика инфраструктуры офисов г. Минска:

В I-ом квартале 2024 года официально не вводилось новых офисных объектов. Соответственно, на конец данного периода инфраструктура современной офисной недвижимости г. Минска сохранилась аналогичной той, что была по состоянию на конец 2023 года. Рынок офисов представлен более чем 100 объектами различных классов (без офисов класса «С»).

Характеристика инфраструктуры офисной недвижимости в Минске



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

Как и прежде, на рынке аренды представлены порядка 750 тыс. кв. м административно-офисных помещений в объектах государственной, коммунальной и ведомственной недвижимости, еще более 430 тыс. кв. м арендной площади в коммерческих офисных объектах класса «С» и качественных, но небольших по площади неклассифицированных офисных зданиях, а также в получивших распространение в последние годы лофтах.

Как было отмечено, в I-ом квартале не состоялось ввода новых объектов. Фактически готовым является крупный объект компании «БелГлобалГарант»: МФК на пересечении пр-та Победителей и ул. Саперов, в котором предусмотрено 42 офисных блока. Но так как нет факта официальной регистрации, относить его к действующим еще рано.

МФК на проспекте Победителей / ул. Саперов

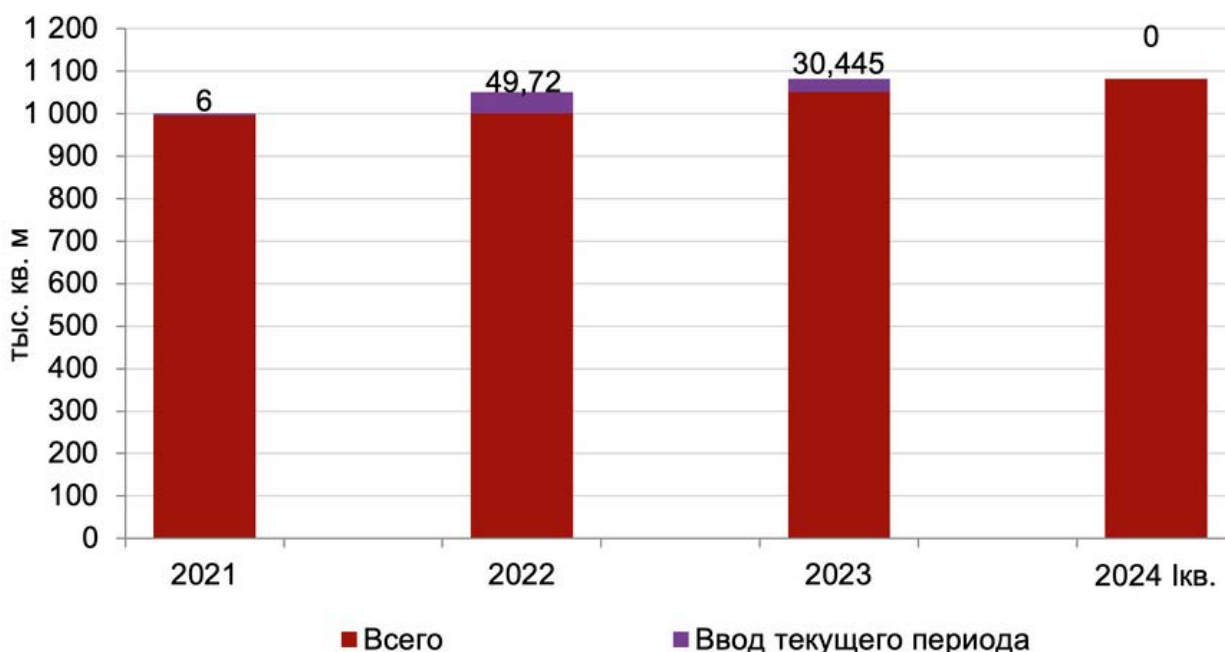


Источник: NAI Belarus

Были предположения, что будет введен в эксплуатацию БЦ в составе МФК G-S PLAZA «Жемчужина». Объект ждали на рынке даже до конца 2023 года. Однако текущее состояние стройплощадки пока не позволяет утверждать, что объект сможет принять арендаторов в ближайшее время.

Из положительных моментов стоит отметить активные СМР по самым масштабным проектам Минска в офисном сегменте.

Предложение офисных площадей в г. Минске



Источник: NAI Belarus

Очень активно возводятся здания делового центра в проекте Минск Мир, известного как Международный финансовый центр. Если год назад башни комплекса находились на уровне 8-9 этажей возводимых монолитных каркасов, то к концу марта 2024 года главная башня комплекса вышла на уровень 34-го этажа. И даже проводились работы по пробному остеклению.

Строительство комплекса башен будущего МФЦ (по состоянию на март 2023 и на март 2024 г.)



Источник: NAI Belarus

Продолжается строительство МФК «Газпром Центр». Активность на стройплощадке не осталась незамеченной общественностью. В частности, интернет-портал «Онлайнер» даже отметил, как выделяются строительные краны на объекте.

Ночной вид на стройплощадку МФК «Газпром Центр»



Источник: «Онлайнер»

В стадии реализации есть и менее значительные проекты. Но в целом в среднесрочной перспективе формировать офисный рынок будут как раз такие проекты, как Международный финансовый центр, «Газпром Центр», «Шантер Хилл».

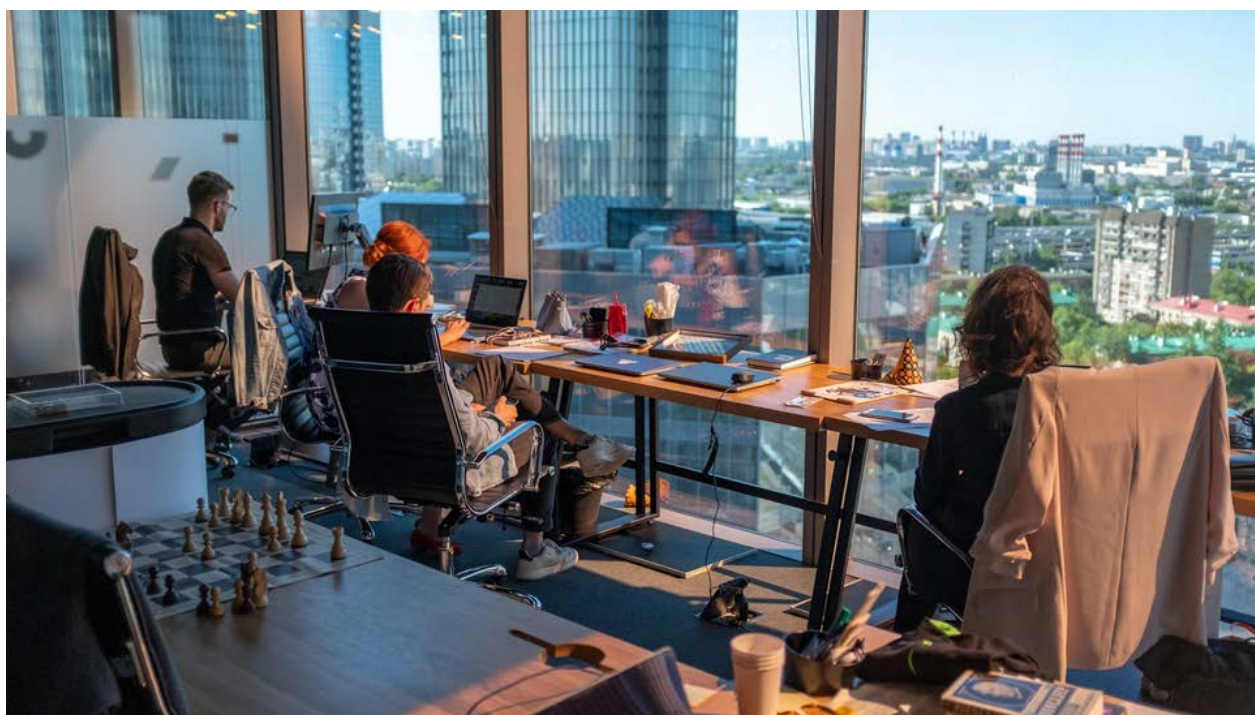


Спрос

Нормализация спроса на рынке офисов была характерной уже для последних месяцев 2023 года. Спрос в I-ом квартале соответствовал показателям стабильного рынка. Не было ажиотажа, однако и об отсутствии интереса к площадям речи уже не шло. Если годом ранее основным двигателем спроса была ротация, то в прошедшем квартале для рынка было характерно чистое поглощение площадей. На рынке появились новые арендаторы, расширились действующие игроки.

В итоге, если раньше портрет потенциального арендатора составляли компании с потребностями в микроофисах (в пределах +/-100 кв. м), то в последние месяцы выросло число претендентов на офисы от 1000 кв. м и более. И следует констатировать, что варианты выбора таких площадей сократились до минимума. Так, если еще несколько месяцев назад претенденту можно было рассматривать около 10 и даже более вариантов аренды, то в текущий момент в лучшем случае будет 3-4 варианта.

На рынке спроса проявили себя российские компании. В первой половине 2023 года шла речь, что они «прощупывали» рынок, а уже со второго полугодия 2023 и в начале 2024 года с их стороны отмечены факты реально заключенных договоров.



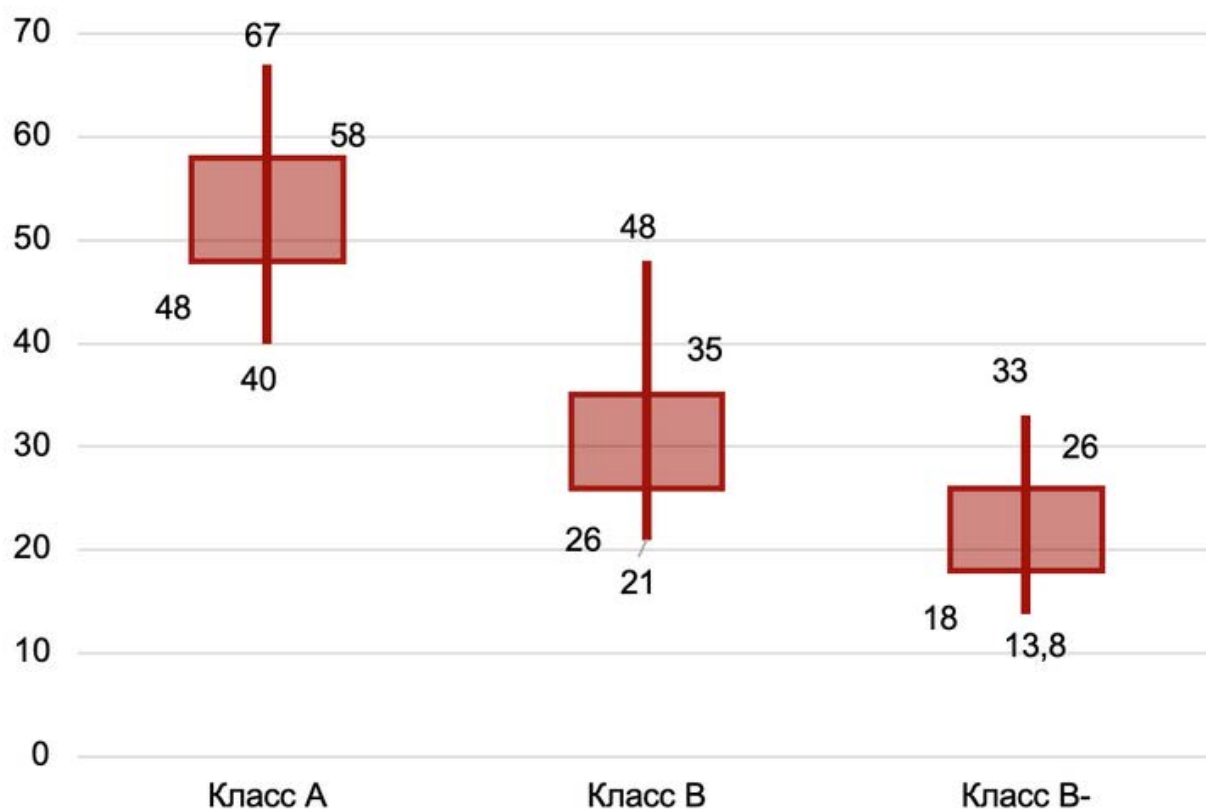
Источник: Unsplash.com

Коммерческие условия

С начала 2024 года еще более ужесточился подход к дедолларизации на рынке аренды. 5 января 2024 года принят Закон № 347-З «Об изменении Закона Республики Беларусь «Об изменении законов по вопросам рынка ценных бумаг». Он полностью исключает привязку ставок аренды или цен продажи к любого рода иностранным валютам или «условным единицам» и иным эквивалентам, которые даже косвенно могли бы подразумевать иной номинал, кроме рубля.

В целом рынок, который весь 2023 год проработал в рублевом поле, без особых эмоций отреагировал на более жесткие изменения. Контрагенты уже «притерлись» за год и, как правило, отрегулировали те моменты, которые могли бы привести к разногласиям в случае возможных потерь от девальвации рубля.

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



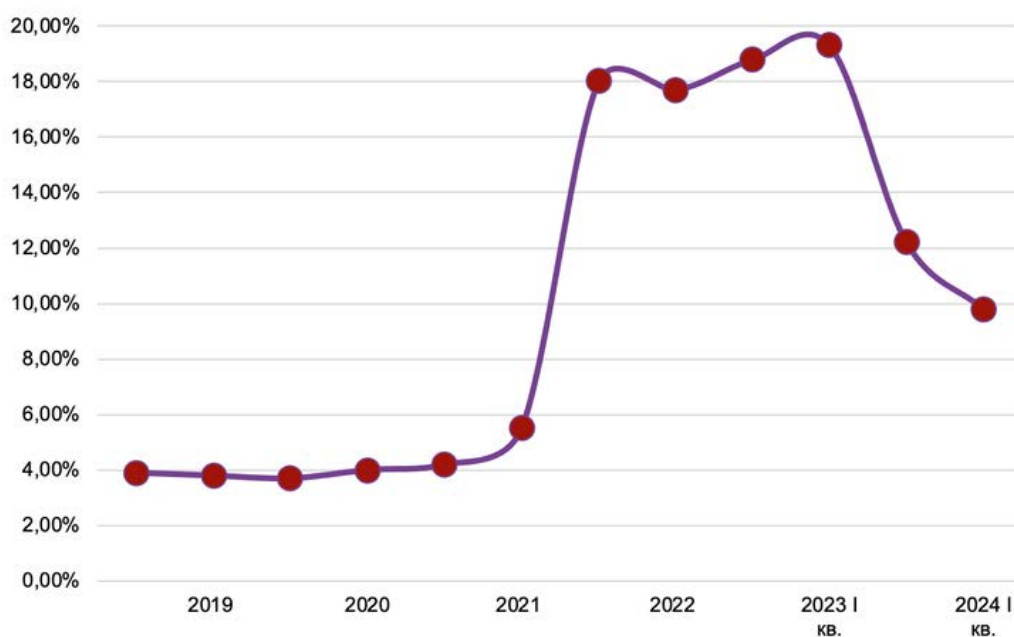
Источник: NAI Belarus

Здесь указаны минимальные и максимальные рублевые ставки, характерные для классов офисов, а также наиболее распространенный ценовой диапазон в каждом из классов.

Текущий уровень ставок сложился еще в конце 2023 год и в первые месяцы 2024 года в среднем по рынку не менялся. Незначительные подвижки могли быть в отдельных объектах, однако в целом на рынок они не влияли.

Вакантность

Уровень вакантности за прошедший календарный год с конца I-го квартала 2023 года к I-ому кварталу 2024 года сократился вдвое. Если в прошлом году вакантность была около 20% от всего предложения, то сейчас составляет около 10%. В период 2022- начала 2023 годов был довольно обширный перечень объектов или полностью пустующих, или с минимальной загрузкой площадей. Остальные успешно справились с ситуацией. В качестве примера положительного ее решения можно отметить, что вакантность в БЦ Silver Tower и Rubin Plaza практически сведена к нулю, хотя еще в третьем квартале прошлого года там было достаточно свободных площадей.



Источник: NAI Belarus

Тенденции и прогнозы

- Рост вакантности приостановится, более вероятен тренд на дальнейшее снижение. Скачок вакантности возможен, если масштабные офисные проекты введутся в короткий период, что маловероятно;
- Тренд на сокращение рабочих мест в офисоемких отраслях, которое было характерно для недавнего периода, изменится на противоположный: рост потребности в офисном персонале;
- Офисы с качественной отделкой продолжают быть в «топе» спроса. Это относится как к офисам, которые получили высококачественную отделку от предыдущих арендаторов, так и к тем, которые были изначально отделаны застройщиками в новых зданиях.
- Спрос сохранится умеренно-активным, что позволит и дальше происходить чистому поглощению офисных площадей.



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

