



Тренды

Работа без акцентов

Кто планирует или уже сейчас переезжает в освобождающиеся от «иностранцев» офисы?

Текст: Влад Лория
Фото: Виктория Снегирева,
архив CRE

Сентябрь назывался наиболее вероятным месяцем для определения с выездом или сокращением офисных площадей уходящих или «приостановившихся» иностранных игроков. И хотя новым «временем Ч» для офисного сегмента указывается январь, сентябрь все-таки станет определяющим для дальнейшего понимания ситуации на офисном рынке.

Компании, которые сделали заявления о приостановке/ликвидации своего бизнеса в России, занимают 1 млн кв. м, из которых 630 тыс. кв. м приходится на офисы класса А, подсчитывают в **CORE.XP**. По разным оценкам консалтинговых компаний, западному бизнесу, который уходит с российского рынка, только в первое время придется возместить собственникам офисов не менее 30 млрд рублей за досрочный разрыв договоров аренды.

Торможение

Вопреки ожиданиям, резкого обвала рынка офисной недвижимости Москвы пока не произошло, констатируют в Commonwealth Partnership. Все индикаторы показывают отрицательную динамику, но погружение в красную зону и торможение рынка происходят очень плавно. С учетом анализа текущей динамики, были пересмотрены и ранее

сделанные прогнозы, согласно которым ожидалось более резкое замедление бизнес-процессов. «Во II квартале многие компании перешли от стадии ожидания к действиям, – делится **Наталья Никитина**, международный партнер, руководитель департамента офисной недвижимости Commonwealth Partnership (CMWP). – Сейчас мы уже видим много процессов по полному или частичному отказу от площадей, поиску новых экономически выгодных вариантов размещения. Хорошая новость для нас и наших клиентов состоит в том, что возросшее предложение субаренды и площадей, которые вышли на рынок вследствие исхода международных компаний, позволит наконец удовлетворить потребность отечественных игроков в качественных блоках с отделкой на выгодных коммерческих условиях».

К освобождающимся офисным помещениям уже проявляют высокий интерес крупные российские компании

и компании госсектора, сообщают в **CORE.XP**. Большинство офисов предлагаются с мебелью и готовой инфраструктурой, таким образом, для новых арендаторов значительно сокращаются затраты при переезде, а также нет необходимости тратить дополнительный ресурс для проведения тендера на закупку материалов и оборудования. Большинство вышеупомянутых компаний рассматривают переезд в более качественные офисные помещения и объекты выше классом. Сделки с такими компаниями ожидаются во второй половине 2022 года.

Сентябрь будет очень важен для дальнейшего развития ситуации на офисном рынке, констатируют в **CORE.XP**: многие компании будут принимать решения о дальнейшей стратегии действий с тем, чтобы реализовать ее к концу года, говорит **Кирилл Бабиченко**, директор, руководитель отдела услуг собственникам департамента офисной



Наталья Никитина
Commonwealth
Partnership (CMWP)



Кирилл Бабиченко
CORE.XP



Кирилл Скребнев,
административный
директор
БЦ «Кантри Парк»:

– Рынок все еще в стадии неопределенности, и этот процесс затянется как минимум до конца следующего года. Однако в течение этого времени вакансии будет расти.

И уход иностранных компаний – далеко не единственный фактор, влияющий на уровень вакансии в офисных помещениях классов А и В+. Играть свою роль наложенные на Россию экономические санкции: они снизили экономическую активность, меньше зарубежных инвестиций, замедлен рост ВВП. Что касается западных компаний – многие из них остаются на российском рынке, но меняют собственников. Однако велики риски, что новые владельцы сократят бюджет на аренду качественных офисных помещений.

Не будем забывать, что офисный рынок в целом все еще под воздействием тех процессов, которые начались в пандемию. Например, активно используются гибридные форматы – сочетание удаленной и офисной работы. А это значит, что офисное пространство часто используется как место для определенных рабочих задач, встреч и личной коммуникации сотрудников.

Массовой миграции в более качественные сегменты не будет, поскольку спад экономической активности затронет всю экономику. Но переезды будут – арендаторы предпочтут офисные центры с лучшей локацией и более качественным управлением. На первые роли выходят такие факторы, как транспортная доступность, надежная и качественная эксплуатация, в том числе за счет внедрения эффективных цифровых продуктов, энергоэффективность, оптимизация эксплуатационных издержек.



Карина Анаевская
Nikoliers

недвижимости компании CORE.XP.

«Скорее всего, к сентябрю показатель прямой вакансии будет в границах 8,5–9%, – констатирует эксперт. – Мы ожидаем, что до конца года общий объем офисов класса А, доступных для аренды после высвобождения западными компаниями, составит порядка 250–300 тыс. кв. м. Большинство процессов по оптимизации площадей произойдет до конца 2022 года с дальнейшим снижением этих объемов в 1-м полугодии 2023, далее мы, вероятно, увидим лишь единичные случаи».

Это место вакантно

Доля вакантных площадей находится пока на низком уровне, зафиксировавшись по итогам 1 полугодия 2022 года на отметке в 7,9%, соглашается **Карина Анаевская, директор департамента офисной недвижимости Nikoliers**. Однако в связи с постепенным уходом иностранных компаний на московском рынке офисной недвижимости уровень вакантных площадей в компании оценивают в 9,5% к концу 2022 года.

Антон Мельников, генеральный директор, член совета директоров

Metrika Investments, предлагает поделить иностранных арендаторов офисов на три группы: компании, покинувшие российский рынок и релоцировавшие своих сотрудников в другие страны; компании, занявшие «выжидательную» позицию (ориентировочно до конца года они продолжат арендовать уже существующие площади и следить за текущей ситуацией, возможно, их выход из России и не состоится); и компании, принципиально решившие остаться и продолжить здесь работать (составляют пока наиболее значительную часть – порядка 50% – зарубежных арендаторов, однако сейчас эта группа в основном не видит необходимости расширяться).

К концу года, с ростом неопределенности, многие компании из второй группы примут решение покинуть российский рынок, а доли уехавших и решивших остаться могут сравняться. «В начале 2022 года 30–40% премиальных офисов занимали зарубежные арендаторы, – напоминает эксперт. – И в случае если половина из них покинет страну, около 15–20% помещений освободится. В основном вакантные площади поступят на рынок



Антон Мельников
Metrika Investments



Виктор Заглумин,
партнер Bright Rich I CORFAC International:

– Текущая вакансия на офисном рынке Петербурга находится на уровне 9,1%. За последние полгода она выросла на 2,3 п.п. Наиболее активный рост в первом полугодии мы видели в классе В+, где уровень незанятых площадей увеличился на 3,8 п.п., до 11,9%. В Москве вакансия составляет порядка 11%, к концу года, по нашим прогнозам, она может вырасти до 15–20%. Наибольший прирост в столице мы ожидаем в классе А.

Увеличение предложения, которое произошло сейчас, связано как раз с тем, что на рынок вышли площади, ранее занимаемые зарубежными арендаторами, прежде всего IT-компаниями, которые традиционно выбирали лоты классов А и В+. Новыми резидентами этих офисов могут стать и постепенно становятся компании нефтегазового сектора, госструктуры, российские IT-игроки. Причем есть кейсы, когда арендатор принимает решение делать ремонт в новом офисе. Такие истории идут вразрез с общей тенденцией, которую мы фиксируем уже не первый год, когда арендаторы выбирают готовые к въезду помещения.

Волны же переездов с повышением класса бизнес-центра мы не фиксируем, есть точечные кейсы, связанные с тем, что на рынок выходят привлекательные лоты, в том числе в центральных локациях.

Новое строительство по полугодиям, кв. м



Источник: Commonwealth Partnership

в виде субаренды на срок до окончания основного договора аренды и будут разделены на небольшие блоки. Эти факторы серьезно сузят “воронку потенциальных клиентов”. Прямые классические договоры же появятся только после разрыва договорных отношений и уплаты серьезных штрафов уходящими иностранными компаниями».

Процесс пошел

Впрочем, тенденция высвобождения качественных офисных помещений, ранее занимаемых иностранными компаниями, наблюдается уже сейчас, добавляют в Nikoliers. Как и снижение потребности в новых площадях среди отечественных арендаторов в силу сокращения операционных мощностей. Высвобождение может наблюдаться как в бизнес-центрах класса А, так и в объектах В+, перечисляет Карина Анаевская. Опираясь на изменения текущего характера спроса на офисные площади, следующими арендаторами освободившихся помещений могут стать новые ключевые драйверы рынка, соглашается она с коллегами: это и российские организации, предоставляющие профессиональные услуги, и энергетические компании, а также новые подразделения в рамках государственных структур. «Крупные российские корпорации, компании с государственным участием,

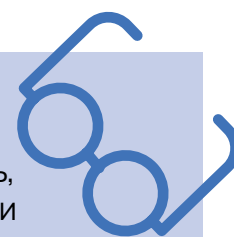
различные органы исполнительной власти, торговые, продовольственные и сельскохозяйственные компании станут главными претендентами на свободные бизнес-центры класса А/А+, – поддерживает Антон Мельников. – Основные задачи таких арендаторов – консолидация различных подразделений, улучшение имеющихся пространств и логистики».

Количество клиентских запросов по аренде офисных площадей показывает стабильную активность, при этом основными интересантами являются компании малого и среднего бизнеса. По итогам I полугодия 2022 года на рынке офисной недвижимости классов А и В было арендовано более

38 тыс. м² площадей

Данный результат сопоставим с показателями пандемии в 2020 году.

Источник: Knight Frank St Petersburg





**Вероника
Чаканова**
IPG.Estate

Что касается IT-компаний, которые в прошлом году являлись драйверами спроса офисных помещений, то в связи с изменившейся экономической ситуацией и частичной релокацией IT-специалистов они скорректировали стратегию развития и договорились с отдельными арендодателями об освобождении части площадей. Однако в свете их активно развивающегося бизнеса в Metrika Investments не видят причин для существенного спада их интереса.

Ледниковый период

Иностранные игроки в Петербурге определились с выездом преимущественно весной – в начале лета, рассказывает, в свою очередь, **Вероника Чаканова, директор** **офисной группы, партнер IPG.Estate.**

У многих были заключены долгосрочные контракты, которые предполагают уведомительный срок (в среднем 6 месяцев) или договорной процесс между сторонами. В течение осени объем высвобождаемых офисов в Петербурге составит порядка 150 тыс. кв. м, из которых около 60 000 кв. м относятся к классу А, 90 000 кв. м –

к классу В+. И речь идет о скрытой вакансии: официально площади освободятся осенью, но активные переговоры (в т.ч. перешедшие в сделки) ведутся уже сейчас. Таким образом, чем раньше на высвобождающийся офис находится новый претендент, тем сильнее посредством переговоров может сократиться уведомительный срок текущего арендатора.

Ввиду большего общего объема, чем в классе А, вакансия в классах В, В+ ожидается выше, прогнозирует г-жа Чаканова. На это также влияет то, что большинство IT-компаний предпочитают арендовать площади в БЦ класса В+. Поскольку часть этих компаний покидают РФ, к концу года ожидается вакансия на уровне 12–13%. «Уже сейчас на примере закрытых сделок мы понимаем, что основной спрос формируют нефтегазовый сектор и российские IT-компании, работающие с отечественными заказчиками, – продолжает эксперт. – И уже сейчас мы видим высокую активность со стороны потенциальных арендаторов, которые оптимистично и увлеченно смотрят на высвобожденное количество качественных готовых офисов».



**Екатерина
Белова,**
руководитель
департамента по
работе с офисными
помещениями IBC
Real Estate:

– Определелись пока не все, существенное количество арендаторов по-прежнему держат паузу. Однако к концу года ясность должна появиться, поскольку компаниям тяжело продолжительное время выдерживать финансовую нагрузку – находиться без продаж и нести при этом все затраты, включая аренду.

Традиционно в кризис больше всего страдает А-класс. Так происходит и сейчас, как по причине оптимизации расходов на аренду, так и в связи с тем, что большинство иностранных компаний, уходящих сегодня из России, активнее других арендовали площади в качественных БЦ класса А.

Все идут по пути импортозамещения. Новыми арендаторами станут российские компании – государственные и крупные коммерческие из различных отраслей. В силу понятных причин первое полугодие показало по сделкам весьма скромные результаты. Материала для качественных выводов оказалось недостаточно. Сейчас мы наблюдаем, что активность проявляют российские компании государственного или окологосударственного сектора, а также вчерашние иностранные бренды, которым удалось локализоваться – обновленная структура владения и меняющиеся реалии рынка заставляют их искать новые офисы.



**Павел
Барбашев,**

коммерческий
директор O1 Properties:

– Рост вакансии оказался менее драматичным, чем были изначальные прогнозы. По нашему портфелю, уже в мае – июне появились первые сделки по новой аренде, поэтому по состоянию на сегодняшний момент вакансия, которая на начало года была менее 4%, выросла незначительно – до 6%. С учетом нашего прогноза по высвобождению и сдаче площадей, ожидаем, что до конца года общая вакансия вырастет до 8–9%. Очевидно, что основной спрос идет и будет идти от российских компаний, тем более что доля иностранцев на рынке офисов класса А снижалась на протяжении уже 8 лет, и в последние годы именно российские компании были основным драйвером роста рынка.

В целом по рынку ожидаем, что основной рост вакансии будет происходить в офисах класса А, где доля иностранных арендаторов довольно высокая, и может достичь 15%. Однако на фоне рекордно низкого ввода новых площадей более высоких показателей вакансии мы вряд ли достигнем. В классе В, в котором представлены преимущественно российские компании и который исторически более устойчив к рыночным колебаниям, рост вакансии будет еще менее существенным.

Правда, немногие из таких арендаторов доходят, собственно, до сделки: часть получают выгодное предложение от текущего собственника, который не готов сейчас терять арендатора, другие же взвешивают предполагаемые инвестиции на адаптацию готовых офисов под свои бизнес-процессы и отказываются входить в дорогостоящий проект. Тем не менее продолжают высвобождаться очень качественные площади, и до конца года в IPG.Estate на петербургском рынке ожидают «знаковых сделок».

Сдам и пересдам

Показатель нового строительства в сегменте офисной недвижимости Москвы в 1-м полугодии 2022 года бьет антирекорды, констатируют в CMWP. Последний раз подобное значение было зафиксировано по итогам первых шести месяцев 2017 года.

Рост цен на стройматериалы в сочетании с падением спроса приведет к заморозкестроек и снижению темпов ввода новых объектов, прогнозируют аналитики компании. В ближайшие два года будут достраиваться единичные здания из тех, строительство которых началось до 2022 года. В CMWP ожидают, что объем нового строительства будет находиться на уровне 120–150 тыс. кв. м в 2022–2023 годах.

Средневзвешенная ставка аренды по рынку уже снизилась на 5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Глубина падения более заметна в классе В, чем в классе А



(5 и 2% соответственно). По итогам года ставки аренды покажут снижение – около 8%.

Объем сделок также показывает негативную динамику. Как и в случае со ставками аренды, более драматичное

снижение наблюдается в классе В – 14%. В классе А объем сделок на 5% ниже такого же индикатора 2021 года.

Объем спроса на конец 2022 года прогнозируется на уровне 1,2 млн кв. м (-40% по сравнению с 2021 годом).



Кристина Недря,

руководитель департамента оценки и аналитики
STONE HEDGE:

– В диапазоне 2022–2023 годов мы ожидаем рост вакансии до 13–16% по офисному рынку в целом. Говоря о классе А, стоит отметить, что вакансии не будут единой: в то время как крупные объемы могут высвободиться из-за оптимизации площадей и возможного съезда иностранных арендаторов, небольшие офисные блоки могут оказаться в остром дефиците даже несмотря на их высокие ставки.

Оценивая же влияние возможного ухода иностранных компаний с российского рынка, стоит отметить, что активный спрос на офисы класса А они формировали преимущественно в 2004–2008 годах. В то время как в прошлом году, согласно данным CORE.XP, запросы на аренду офиса класса А от иностранных компаний не превышали 20% общего объема. В первой половине 2022 года основной спрос на офисы занимают госкорпорации, а также компании в области транспорта и логистики, банковского и финансового секторов. Также стоит учитывать, что единомоментно все площади, занимаемые иностранными компаниями, которые по итогу примут решение уйти с российского рынка, не освободятся. Сдерживать вакансию будут заключенные долгосрочные договора аренды, переговоры между собственниками и арендаторами, поиск вариантов выхода бизнеса из международных структур, что позволит компаниям продолжить работу в России.

Тенденция на формирование основного спроса на аренду крупных офисных блоков (от офисного этажа) начала формироваться еще в прошлом году. В то время наблюдался острый дефицит таких предложений. Поэтому сегодня при высвобождении лучших офисных блоков в центральных локациях они могут собрать отложенный спрос при согласовании комфортных условий аренды. Кроме того, в ближайшей перспективе ожидается рост интереса к офисным площадям со стороны иностранных компаний дружественных стран, которые активно рассматривают российский рынок.

Рост вакансии будет сдерживать значительное сокращение выхода новых объектов – только по итогам первого полугодия на рынок вышло примерно 115 тыс. кв. м нового предложения, что на 55% ниже прогнозов января. А по итогам года мы ожидаем, что суммарный объем выведенных на рынок новых объектов составит 125 тыс. кв. м против расчетного прогноза в 260 тыс. кв. м. Пересматриваются и планы по вводу новых объектов в эксплуатацию: вместо изначально ожидаемых 550 тыс. кв. м офисов класса А, при реализации оптимистичного сценария будут сданы 205 тыс. кв. м. Низкие темпы ввода в эксплуатацию сохранятся на протяжении 2–3 лет. Полного восстановления офисного рынка мы ждем не ранее 2024 года, а до этого времени выбор у компаний-резидентов будет ограничен текущим предложением.

Еще более критичное снижение показателя предполагается в 2023 году (900 тыс. кв. м), когда большинство компаний окончательно определится с дальнейшим форматом ведения бизнеса. «Как показывает текущая динамика уровня вакансии, рост показателя остается плавным: большинству арендаторов потребуется время для принятия решений относительно развития бизнеса, а вместе с тем и стратегии использования офисного пространства, – поясняет **Полина Афанасьева, старший аналитик Commonwealth Partnership (CMWP)**. – Согласно нашим прогнозам, на конец 2022 года показатель составит около 13%. В условиях сдержанного спроса игрокам особенно важно понимать, в каких деловых районах концентрируется активность. В качестве минимальной единицы географического анализа рынка недвижимости Москвы аналитиками CMWP для исследования были выбраны метрокоммунити – зоны вокруг станций

метро». И, несмотря на то что в последние годы все чаще отмечался тренд на децентрализацию офисного рынка, экспертиза показала, что соотношение активного спроса и высоких ставок аренды по-прежнему наблюдается в центральных и околоцентральных районах.

Что будет, то будет

Ввиду возможного продолжения сокращения компаниями своей операционной активности до конца текущего года на офисном рынке Москвы будет увеличиваться и объем предложения в субаренду, убеждена Карина Анаевская. В связи с ограниченностью доступности мебели, а также роста цен на строительные материалы офисные помещения без отделки будут становиться все менее привлекательными для потенциальных арендаторов. Гибкие рабочие пространства останутся



Полина Афанасьева
Commonwealth
Partnership (CMWP)

Реклама



www.spectrum-group.ru

**ГК СПЕКТРУМ – ВАШ НАДЕЖНЫЙ
ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК**

Управляем рисками, обеспечиваем
реализацию проекта в срок и
в рамках согласованного бюджета





Кстати

Аналитики m2data проанализировали 6970 офисных помещений в 1706 зданиях

Москвы, расположенных в разных округах и в зданиях различных классов (в период с мая по начало августа 2022 года) и сдаваемых в аренду. В четырех округах (и в зданиях двух классов) выявлен уверенный тренд на снижение цен. При этом резкого роста стоимости аренды не выявлено ни в одном из анализируемых вариантов.

В Западном, Северном и Южном округах снижение цен оказалось наиболее стремительным и составило 6,8, 5,8 и 5% соответственно.

Тренд на снижение цен демонстрируют класс В+ (снижение на 4,5%) и В- (снижение на 3,3%). Класс С также показал снижение — на 2,8%. Стоимость офисных помещений в зданиях классов А+, А и В+ осталась практически без изменений.

Источник: m2data

востребованными благодаря характерной данному формату гибкости в коммерческих условиях, которая необходима в связи с турбулентностью.

В ближайшие полгода офисный рынок будет развиваться крайне неравномерно, прогнозирует Антон Мельников. Отдельные локации, вроде делового квартала «Москва-Сити», активно продолжают расти, а количество свободных площадей там уменьшится. Арендодатели, по его словам, смогут не только сохранить существующую ставку, но и увеличить ее. «Что касается так называемого “ленинградского коридора”, то из-за роста вакантности и новых объемов, которые должны быть введены в эксплуатацию, он в лучшем случае сохранит, а в худшем – потеряет в ставке, – продолжает г-н Мельников. – В среднем по рынку ставка аренды премиальных офисов снизится на 10–15%, а бизнес-центры будут активно бороться за новых арендаторов. Мы ожидаем, что снижение ключевой ставки окажет положительное влияние на экономическую активность, и вследствие этого вырастет спрос. Сейчас ставка снизилась до уровня 8%, и мы прогнозируем ее дальнейшее падение к концу этого года до уровня 7–7,5%. Впрочем, положительный эффект от данных мер мы увидим только спустя 6–9 месяцев, а спрос на офисные помещения не успеет восстановиться до начала 2023 года».

cRe



**Алена
Волобуева,**

директор департамента
исследований рынка
компании Maris:

– По предварительным оценкам, уровень вакансии в Петербурге по итогам III квартала составит порядка 10% валового объема предложения. Помимо освобождения офисных площадей иностранными компаниями, ожидается ввод в эксплуатацию крупных спекулятивных проектов. К концу года, вероятно, уровень вакансии возрастет до отметки 11–12%. Все будет зависеть от активности спроса, с одной стороны, и развития геополитической ситуации в мире – с другой. В наибольшей степени рост вакансии будет наблюдаться в офисных центрах класса В, на которые приходится 70% валового объема предложения в регионе. Предположительно до конца года сохранится спрос со стороны компаний нефтегазового сектора. Активно наращивают объемы поглощения офисных площадей на рынке предприятия сферы услуг. Импортозамещение в высокотехнологичном секторе экономики приведет к восстановлению спроса со стороны IT-компаний во 2-м полугодии. В ближайшие 2–3 месяца будет наблюдаться рост объема вакантных площадей на рынке, что может оказать давление на ценовые индикаторы. Спрос будет сохранять относительную стабильность с закономерными сезонными колебаниями.