



МЕЖДУНАРОДНЫЕ БРЕНДЫ

А что с офисами?

Июль 2023



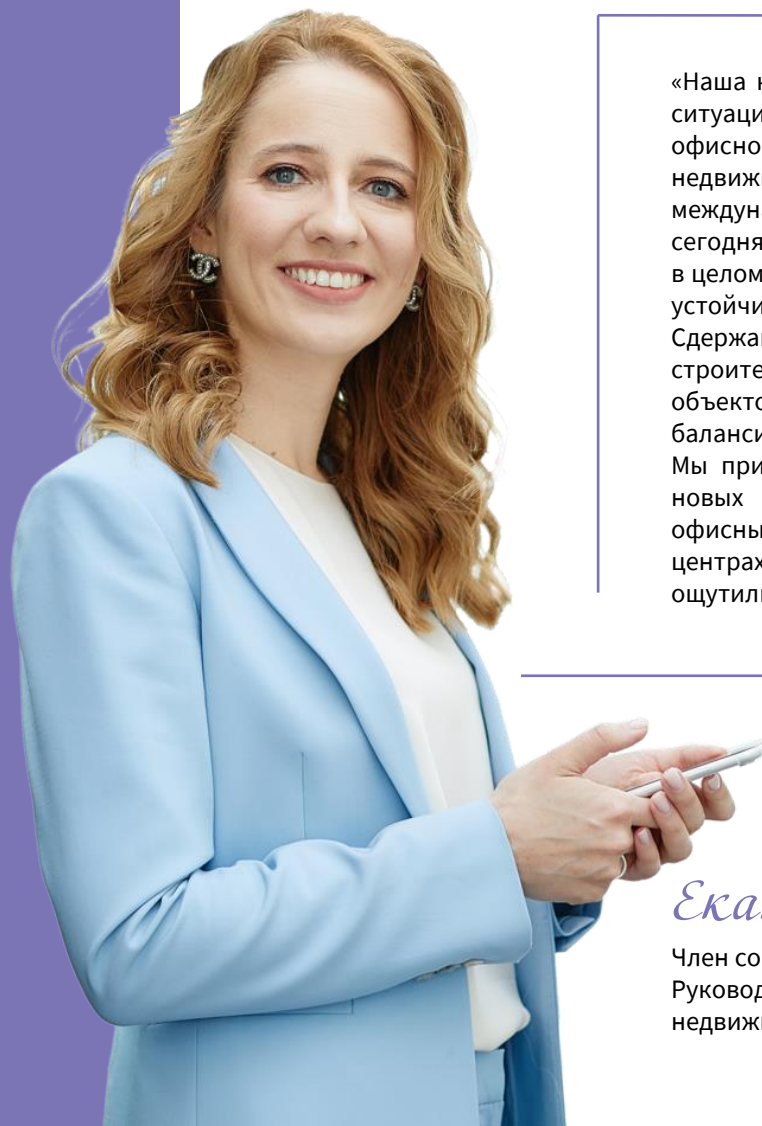
Ключевые выводы исследования

На сегодняшний день **международные компании**, которые не определились с дальнейшим ведением бизнеса в РФ, приостановив свою деятельность, **потенциально могут высвободить 304 тыс. кв. м** (+1,5 % к вакантности).

Ввиду высокого спроса на **премиальные меблированные офисы за выездом международных арендаторов**, вероятнее всего, площади **будут реализованы в короткие сроки**. Такие компании как Huawei, Chery, ПСБ, Россети Цифра уже сделали выбор в пользу новых помещений за выездом иностранных гигантов.

Часть уходящих компаний стремится оптимизировать свои затраты на площади, а не отказаться от аренды. **Компаний, которые сохранили площади, в два раза больше, чем тех, кто расторг договор аренды.**

Несмотря на заявления уйти из России в начале 2022 года, в настоящий момент **значительная часть международных компаний продолжает арендовать офисные помещения.**



«Наша команда IBC Real Estate следит за ситуацией, сложившейся на московском офисном рынке коммерческой недвижимости ввиду ухода международных брендов. На сегодняшний день вакантность по рынку в целом составляет 10,9%, что говорит об устойчивости данного сегмента. Сдержанное спекулятивное строительство и пересмотр сроков ввода объектов также оказывают балансирующий эффект на индикатор. Мы прилагаем все усилия, чтобы найти новых арендаторов на пустующие офисные блоки в премиальных бизнес-центрах Москвы, которые наиболее остро ощутили уход иностранных арендаторов»

Екатерина Белова

Член совета директоров
Руководитель департамента офисной
недвижимости

Международные бренды уходят из России

С весны 2022 года международные компании покидают, останавливают или продают свой бизнес в РФ, ввиду чего многие товары больше не появляются на полках в магазине, а сервисы и услуги становятся недоступны.

В первом выпуске отчета аналитики IBC Real Estate рассказали о статусе их деятельность на территории страны. Второй выпуск посвящен анализу того, что на текущий момент происходит с офисами этих компаний.



Совокупно 400 групп компаний (436 брендов) объявили об изменении порядка работы на территории РФ. Компании, которые не заявили об изменении своей деятельности, не попали в наше исследование.

Почему это важно?

Некоторые из компаний уже успели анонсировать полный уход с российского рынка, но все еще сохраняют за собой офис и выжидают окончания договора аренды. Ряд компаний только приостановили деятельность в РФ, но не ушли полностью, однако уже отказались от офисов в России или сдали их в субаренду.

Немного о методологии: почему компании, а не бренды?

Бренды в рамках одной группы компаний уходили из России или прерывали свою деятельность различными путями и в разные периоды, ввиду чего анализ статусов деятельности компаний мог различаться.

Но с точки зрения офисных площадей практически всегда группа компаний имела один офис, в рамках которого консолидировалась работа и обеспечение функционирования различных брендов. Далее в отчете расчет представлен по группам компаний.

1 компания = 5 брендов = 1 офис

H&M Group

& other Stories

H&M

WEEKDAY

MONKI

COS

ARKET

436

брендов

=

400

групп компаний

Заявили об изменении статуса работы в РФ

Образуют 436 уходящих международных брендов

740

тыс. кв. м



531

тыс. кв. м

Офисных площадей занимали уходящие международные бренды до февраля 2022 года

Офисных площадей занимают уходящие международные бренды в июне 2023 года

Далее в отчете мы рассмотрим:

- Что происходит с офисами уходящих компаний?
- Как уход отражается на рынке офисной недвижимости?
- Какой объем площадей еще потенциально может выйти на рынок за выездом международных компаний?
- И только ли уход иностранцев стимулирует рост вакантности в сегменте?

Международные бренды уходят из России

Статус работы уходящих международных компаний и их офисные площади, совокупная площадь офисов в тыс. кв. м

Что происходит с их офисом?

Что происходит с компанией?	Что происходит с их офисом?			
	Сохраняют площади без изменений	Расторгли договоры аренды	Уменьшили площадь своего офиса отказались от площадей / переехали в меньший по площади офис / сдали в субаренду	Продали офис / актив перешел во владение новому собственнику бизнеса
	Продажа бизнеса новому собственнику или переход под локальное управление 261 	27 	50 	11 
	Временная / частичная приостановка 188 	30 	88 	—
Полный уход	8 Как правило, это компании, которые приняли решение об уходе из РФ и не передали бизнес локальной команде, а в данный момент находятся в процессе выхода из российских активов	77 	—	—

Данные представлены по компаниям, имеющим офис в России, и отражают площади офисных помещений до марта 2022 года.

Узнайте подробнее о переименованиях ушедших международных брендов в первой части отчета 

Изменения в аренде офисных помещений

Варианты изменений офисных помещений уходящих международных компаний в России:

51% уходящих компаний
продолжают арендовать офис в Москве

22% уходящих компаний
расторгли договоры аренды офисов

1% уходящих компаний
имели офис или здание в собственности,
некоторые из которых были уже проданы

11% уходящих компаний
уменьшили площадь своего офиса
(отказались от площадей / переехали в
меньший по площади офис / сдали в
субаренду)

15% уходящих компаний
не имели офиса в Москве

Общий объем офисных помещений уходящих компаний составляет **740 тыс. кв. м** или **3,7%** от общего объема Московского рынка. Часть из них уже приняла шаги для оптимизации, часть – сохраняют выжидательную позицию.

На сегодняшний день компании, которые не определились с дальнейшим ведением бизнеса в РФ, приостановив свою деятельность, потенциально могут высвободить **304 тыс. кв. м** (+1,5 % к вакантности). Однако ввиду высокого спроса на премиальные мебелированные офисы за выездом международных, вероятнее всего, площади будут реализованы в короткие сроки. Такие компании как Huawei, Chery, ПСБ, Россети Цифра уже сделали выбор в пользу новых помещений за выездом иностранных гигантов.

Решение международных компаний уйти с российского рынка существенно не повлияло на рост доли свободных площадей в Москве.

Более половины уходящих международных компаний *продолжают арендовать* офисы.

Некоторые из них продлили договоры аренды, перейдя под руководство локального менеджмента. Часть компаний сохраняет площади ввиду отсутствия решения глобальных офисов.

Уходящие компании: кто сохраняет свой офис?

148 компаний, совокупно занимающие 457 тыс. кв. м, сохраняют за собой офис.

Половина из них еще не приняла окончательного решения об уходе (46%). Как правило, компании, которые сохранили свой офис относятся к сегменту - производство. Активами таких компаний являются крупные заводы / производства в собственности на территории РФ. Продажа которых значительно затруднена, ввиду чего компании так или иначе продолжают операционную деятельность.

31% компаний уже перешли под управление локального руководства, однако с их стороны сохраняется высокий риск отказа от площадей ввиду трансформации бизнеса и отсутствия поддержки глобального бренда.

Структура уходящих международных брендов, которые продолжают арендовать офисы без каких-либо изменений



*Логотипы компаний указаны до продажи бизнеса

Важно

Большая часть уходящих компаний продолжает арендовать офисные помещения, так как еще не определилась со статусом своей дальнейшей работы на территории РФ, в то время как менее четверти (22%) уже отказались от офисных помещений.

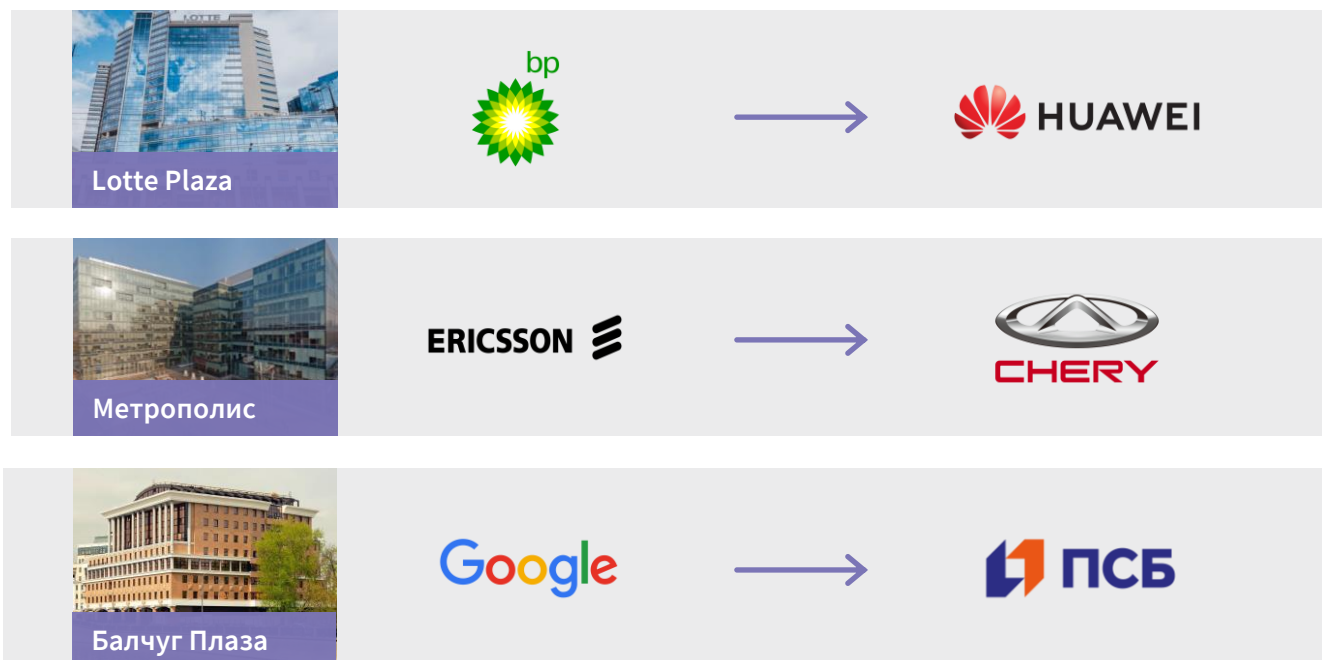
Расторжение договора

22% уходящих компаний, изменивших статус деятельности на территории РФ, приняло решение расторгнуть договор аренды.

Офисы международных компаний располагались в премиальных бизнес-центрах в ключевых локациях, именно по этой причине процент расторжения договоров в пределах ТТК составляет 62%. Несмотря на то, что доля расторжения договоров аренды в количественном выражении вне ТТК меньше, чем в его пределах, то по объему площадей данный субрынок лидирует – 37 000 кв. м, что составляет более 28% от общего объема высвободившихся площадей.

Высвободившиеся площади пользуются спросом у российских компаний, а также у компаний из дружественных стран, которые активно развивают бизнес в России.

Ряд расторжений стал отличной возможностью для масштабирующего локального бизнеса и бизнеса из дружественных стран



1

Часть уходящих компаний стремится оптимизировать занимаемые площади, а не отказаться от аренды полностью. Компаний, которые сохранили площади, в два раза больше, чем тех, кто расторг договор аренды.

2

Более половины (61%) компаний, которые полностью отказались от офисов, уже окончательно покинули Россию. Однако ряд компаний до сих пор сохраняет официальный статус временной приостановки

3

В 60% случаев решение о расторжении договора аренды приняли компании, осуществляющие свою деятельность в сфере производства и IT

Примеры международных компаний, которые расторгли договор аренды

IBM

Honeywell



Уменьшение площади офиса

11% международных компаний, изменивших статус своей работы в РФ, оптимизировали офисные площади: отказались от части площадей, переехали в офис меньшего размера или сдали часть площадей в субаренду ввиду сокращения штата и/или необходимости уменьшения издержек компании.

Примеры уходящих международных компаний, принявших решения об уменьшении офисных площадей или сдачи в субаренду:



Средняя площадь офисов уходящих компаний, которые были оптимизированы, составляет 5 186 кв. м. На сегодняшний день в среднем они уменьшились на 51% и составляют менее 2 620 кв. м

Какие были офисы до сокращения площадей и стали после?

5 186 КВ. М

Средняя площадь офисов компаний, принявших решение об уменьшении офиса

2 620 КВ. М

Средняя площадь офисов после оптимизации

11%

11% компаний, которые объявляли об изменении статуса своей деятельности в России, уменьшили площадь своего офиса

81%

Из них **81% шли по пути частичного отказа от площадей** ввиду низкой популярности опций субаренды на офисном рынке



*Совершенство
в деталях*



ЕКАТЕРИНА БЕЛОВА
Член совета директоров,
руководитель департамента
офисной недвижимости



ЕКАТЕРИНА НОГАЙ
Руководитель департамента
исследований и аналитики



Спасибо



Россия

Москва,
ул. Валовая, д. 26
Moscow.Russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург,
ул. Итальянская, д. 17
St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru

Казахстан

Алматы,
SmArt.Point, ул. Байзакова, д. 280
Almaty.Kazakhstan@ibcrealestate.kz