



В конце декабря 2019 года китайские власти сообщили о вспышке пневмонии неизвестного происхождения в городе Ухань провинции Хубэй. Предполагается, что первые случаи заражения людей случились еще в ноябре 2019 года. Эксперты установили, что возбудителем заболевания стал новый тип коронавируса — 2019-nCoV. 11 марта 2020 года Всемирная Организация Здравоохранения объявила пандемию коронавируса COVID-19, который по прогнозам эпидемиологов поразит миллионы людей на планете. В отсутствие эффективной вакцины единственной действенной мерой борьбы с коронавирусом является карантин.

Китай стал первой страной, которая ввела жесткие ограничения на передвижения для своих граждан. Период самоизоляции продлился более двух месяцев с января по март. 29 марта власти Китая заявили об окончании эпидемии коронавируса. Утверждалось, что распространение инфекции в стране удалось остановить. По итогам марта 2020 года Национальное Бюро Статистики Китая опубликовало индексы деловой активности PMI в непромышленном и производственном секторах экономики Китая, которые составили более 50 пунктов против 25-30 пунктов в феврале. Все показатели данного индекса выше 50 означают рост деловой активности, а все, что находится ниже — падение. Рост активности вызван возобновлением работы предприятий после вынужденного карантина в связи с эпидемией нового коронавируса в стране, которая бушевала с января 2020 года.

COVID - 19

ВЛИЯНИЕ НА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Режим самоизоляции в московском регионе был введен 30 марта, хотя многие работодатели перевели своих сотрудников на «удалёнку» заранее. Критически снизилась деловая активность в авиационной, туристической, строительной отраслях, в гостиничном бизнесе. Особенно пострадали отрасли, связанные с торговой недвижимостью - развлечения, торговля, сфера услуг, фитнес-индустрия, кафе и рестораны. Давление испытывают нефте-, газодобывающие корпорации. Компании большинства секторов экономики столкнулись с падением доходов. Уверенно себя чувствуют компании IT сектора, предоставляющие стримминговые и другие востребованные дистанционные сервисы, телекоммуникационные компании, фармацевтический бизнес, включая аптечные сети, крупные online ритейлеры и продуктовые сети. Очевидно, что в среднесрочной перспективе от последствий эпидемии коронавируса пострадают многие частные компании, больше других пандемия затронет малый и средний бизнес.

Международный валютный фонд прогнозирует падение экономики России в текущем году на 5,5% из-за коронавируса и обвала цен на нефть. В следующем году ожидается рост экономики России на 3,5%. Между тем экономика США в 2020 году снизится на 5,9% в сравнении с 2019 годом, а в 2021 году – вырастет на 4,7%. МВФ также понизил прогноз по росту ВВП Китая на 2020 год до 1,2%. В 2021 году ожидается рост экономики до 9,2%. По прогнозам МВФ, ВВП еврозоны в 2020 году упадет на 7,5%, в 2021 году – вырастет на 4,7%. Также прогнозируется падение экономики Украины в текущем году на 7,7%, а следующем рост на 3,6%. В свою очередь мировой ВВП по прогнозам в 2020 году упадет на 3% или более, а в 2021 году вырастет на 5,8%.

Тем временем ВЭБ предсказывает, что в краткосрочной перспективе (апрель–июнь, 2020) экономика России может упасть на 18%, реальные доходы россиян – на 17,5%.

Реальная глубина падения ВВП России будет зависеть исключительно от продолжительности карантинного периода и мер поддержки бизнеса со стороны правительства. По примерам некоторых стран можно предположить, что выход из карантина в России будет осторожным и может различаться по срокам и интенсивности от региона к региону. Правительство Российской Федерации приняло меры против экономического влияния коронавируса. Однако, объявленные на сегодня пакеты поддержки могут оказаться недостаточными, так как не направлены прямо на население и мелкий / средний бизнес, а именно сейчас это необходимо в первую очередь.

Текущее состояние рынка офисной недвижимости разительно отличается от состояний 2008 года, когда многие международные компании арендовали офисные площади с большим для себя запасом и 2014 года, когда арендные ставки на рынке массово пересматривались из долларовых в рублевые без привязки к курсу валют.

Основные риски сегодня - это угроза банкротств в сфере малого и среднего бизнеса, сокращение штатов и, как следствие, сокращение объемов арендуемой недвижимости. Однако, прошедшие кризисы не прошли для девелоперов и арендаторов даром. Рынок встретил пандемию в значительной мере подготовленным к новым кризисам. По состоянию на февраль 2020 года наблюдался дефицит качественных проектов, а уровень вакантных площадей пробивал психологическую отметку в 10%. Это говорит о том, что ситуации 2015 года скорее всего удастся избежать, когда каждый пятый квадратный метр на рынке был вакантным, а девелоперы переживали финансовый шок при переходе на рублевые ставки на фоне огромного объема незавершенного строительства.

Крайне осторожное, едва ли не штучное новое строительство под конкретный заказ, рублевые ставки, напрямую не зависящие от стоимости барреля нефти, малый процент вакантных офисных пространств, господдержка более чем шестисот системообразующих компаний а также отложенный спрос, позволят сгладить негативное влияние пандемии на состояние рынка офисов во втором полугодии 2020 года. Рынок коммерческой недвижимости Москвы в целом относительно недорогой, поэтому значительного его падения мы не ожидаем. Много будет зависеть от политики девелоперов недвижимости, их желания сохранять денежные потоки и готовности предоставлять арендаторам скидки и временные льготные периоды аренды. Вероятно, возрастет спрос на недорогие предложения, офисные здания класса «С» и небольшие офисы.

По базовому сценарию аналитиков Prime City Properties, предпринимаемые усилия московских властей смогут постепенно принести положительный результат - пандемия в московском регионе будет преодолена ко второй половине 2020 года. В июне бизнес вернется к нормальному существованию, но в измененной реальности. Обязательно изменится отношение к рискам. Основополагающим элементом в процессе принятия решений вновь, как и в 2014-2015 годах станет финансовый контроль и оптимизация затрат, издержек и расходов.

На непродолжительный период времени запрашиваемые арендные ставки снизятся на 5-10%, цены продажи на 2-4%. Дальнейшее влияние на ценообразование будет оказывать объем вакантных офисов, который может возрасти по причине сокращения штата компаний.

По оптимистичному сценарию аналитиков Prime City Properties, карантинные ограничения будут сняты во второй декаде мая, что позволит большинству компаний избежать свертывания планов развития. В таком случае, арендные ставки и цены продаж не претерпят каких-либо заметных изменений, а в целом рынок офисной недвижимости избежит падения, показав лишь незначительную коррекцию.

При любом сценарии пандемия COVID-19 окажет краткосрочное влияние на рынок коммерческой недвижимости и при отсутствии иных негативных экономических факторов он восстановится в конце 2020, начале 2021 года. ■

