



Нефть vs Офисы

Влияние волатильности
нефтяных цен на офисный
рынок

ГЛОБАЛЬНЫЙ КОНТЕКСТ

Стремительное распространение COVID-19 в первой половине 2020 года привело к шокам в глобальной экономике. Влияние пандемии было резким и очевидным, так как рост мировой экономики сменился падением буквально за несколько месяцев. Согласно прогнозам Международного Валютного Фонда снижение мирового ВВП составит 4,9% в 2020 году - это худший показатель после шоков Второй Мировой Войны.

Нефтяной сектор, как и многие другие, подвергся значительному негативному влиянию в период пандемии. Стремительное снижение потребления до минимальных показателей произошло именно тогда, когда добыча активно наращивалась, в том числе за счет сланцевой нефти в США. В результате цены на нефть рухнули в третий раз за 13 лет. Это падение усугубляет влияние пандемии в тех странах и отдельных городах, где нефтегазовый сектор является ключевым драйвером локальной экономики.



История крупнейших кризисов нефтяных цен

Цены на нефть*



*Нефть BRENT, долл. США за баррель

Source: U.S. Energy Information Administration

После исторического рекорда цены в \$143.95 за баррель в июле 2008 года, мировые цены на нефть марки BRENT испытали три крупнейших ценовых провала. Каждый провал завершился падением цен в диапазоне 75-88%. Последнее снижение привело цену к \$9.00 за баррель, а после договора о сокращении добычи между участниками ОПЕК и некоторыми другими странами цены стабилизировались на отметке около \$40.00 за баррель.

Триггеры нефтяных кризисов

Крупнейшие нефтяные кризисы

В 2008-2009 гг. во время мирового финансового кризиса, когда показатели глобальной экономики оказались худшими после Великой депрессии, а снижение потребления нефти составило 5,6%, это привело к падению цен более чем на \$110 за баррель – крупнейшее падение за всю историю – и стало серьезным ударом для рынков, где нефтегазовый сектор составлял значительную часть локальной экономики - высокие цены на нефть стимулировали экономический рост в целом и активное развитие офисного сегмента в частности.

В период с 2011 по 2014 гг. цена на нефть держалась на уровнях выше \$88 за баррель, что делало разработку и добычу сланцевой нефти выгодной. Этот фактор вкупе с низкими ставками по кредитам и доступностью крупных займов для нефтяных компаний привели к стремительному росту добычи в США и Канаде. Результатом стал ценовой шок, вызванный перепроизводством. Рост предложения быстро превзошел спрос и привел к глобальному перепроизводству и резкому падению цен. С июня 2014 по январь 2016 года нефть Brent снизилась с \$115.19 до \$26.01 (-77%), что стало вторым крупнейшим падением мировых цен на нефть в истории.

В январе 2020 года началось третье значительное падение цен в результате влияния пандемии COVID-19. Отличительной чертой этого кризиса стало то, насколько быстро рынки ощутили негативное влияние пандемии. С января по апрель 2020 года цена нефти Brent снизилась на 87% (падение с \$70.25 до \$9.12), так как при сохранении объемов добычи, спрос резко сократился. В данной ситуации оба фактора – снижение спроса и значительное предложение – оказали влияние на цены.



Период	Пик*	Падение*	Изменение
Июль'08 – декабрь'09	\$143.95	\$33.73	-76.57%
Июнь'14 – январь'16	\$115.19	\$26.01	-77.42%
Январь'20– апрель'20	\$70.25	\$9.12	-87.02%

*Нефть Brent, долл. США за баррель

2008-2009 гг.

Мировой Финансовый Кризис

2014-2016 гг.

Бум добычи сланцевой нефти и вызванное им перепроизводство

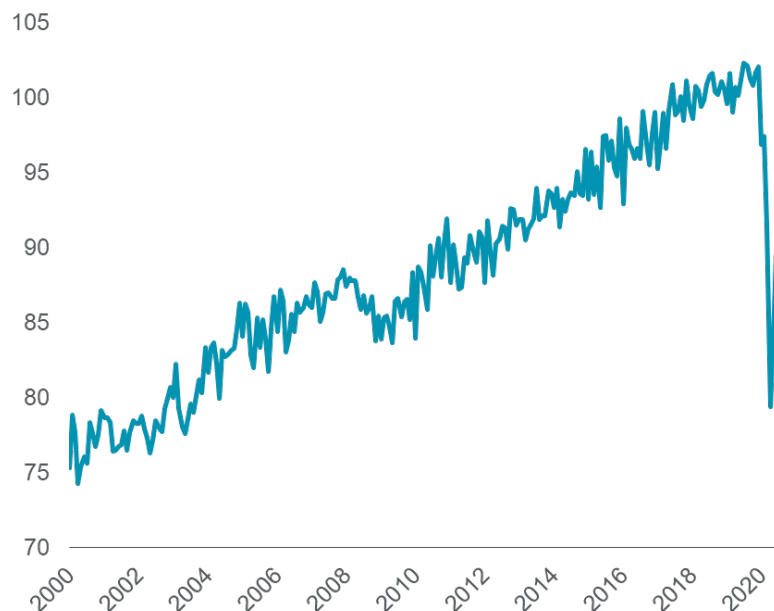
2020 г.

Мировая пандемия COVID-19, снижение потребления до исторических минимумов

Последствия пандемии

Крупнейший в истории рост мировых запасов нефти в 2020 году

Потребление



Производство



В последние пять лет мировая нефтяная индустрия наращивала объемы добычи. В 2018 году был достигнут рекорд по добыче, уровень которого сохранился и в 2019 году. Пандемия в первую очередь ударила по транспортному сектору (самолеты, личные автомобили практически перестали использоваться), в начале 2020 года спрос сократился на 18,6% относительно декабря 2019 года. Попытка сократить добычу крупнейшими производителями не дала результата, т.к. спрос сокращался быстрее. Это привело к крупнейшему в истории росту мировых запасов нефти.



РОССИЯ. МОСКВА

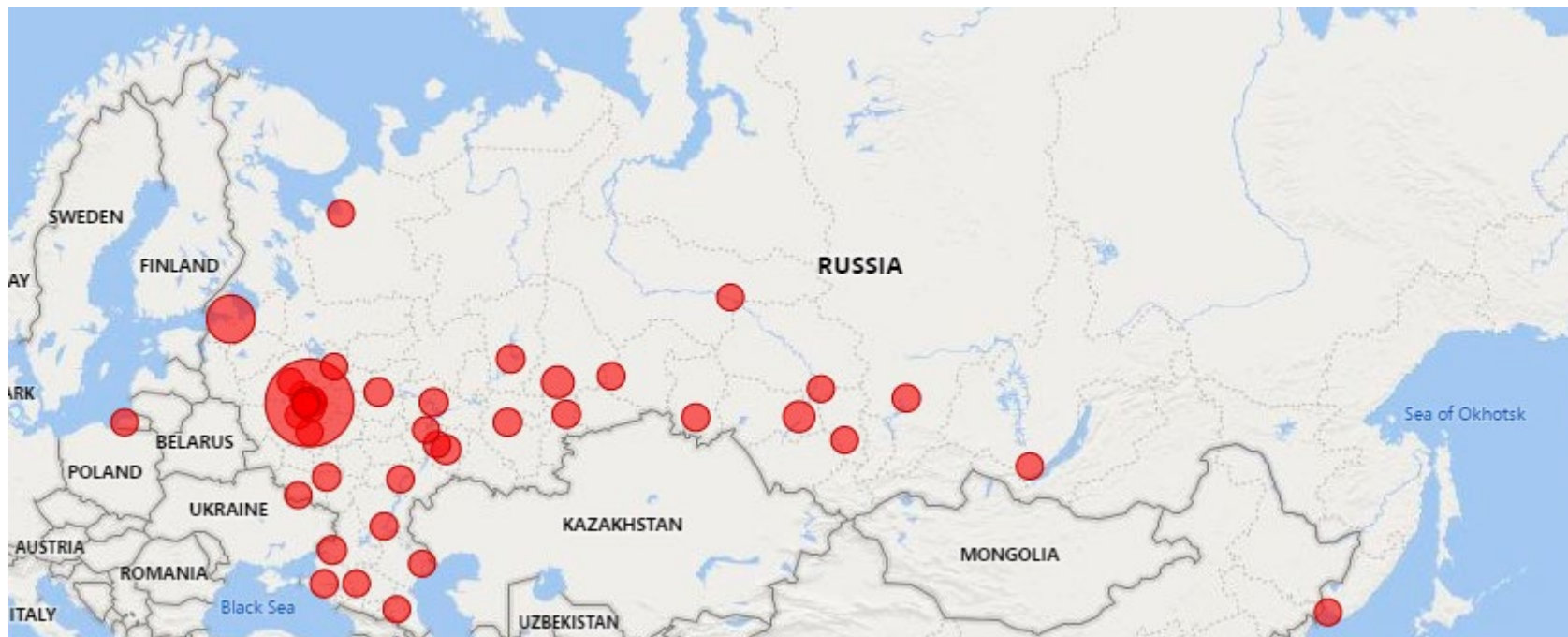
В России динамика нефтяных цен оказывает опосредованное влияние на офисный рынок через замедление экономики. Так как в значительной степени экономический рост зависит от нефтяных доходов, снижение мировых цен на нефть влечет снижение инвестиций в экономику, что, в свою очередь, приводит к замедлению офисного рынка.

Зависимость волатильности курса рубля от нефтяных цен все еще остается фактором риска, хоть и стала заметно ниже в последние годы ввиду введения бюджетного правила и политики ЦБ.



Москва остается центром деловой активности

50% всего качественного офисного стока России сосредоточено в столице



Размер офисного рынка Москвы в десятки раз превышает офисный сток административных центров крупнейших нефтяных регионов – таких как Казань, Тюмень, Красноярск и других. И составляет почти 70% всего качественного офисного стока России.

Офисные здания, занимаемые нефтяными компаниями в этих регионах, часто имеют небольшой размер и находятся в собственности компаний. Нефтяной сектор также имеет значительную государственную поддержку. Поэтому кризисные периоды снижения нефтяных цен не ведут к заметному росту вакансии и снижению ставок аренды в нефтедобывающих регионах. А эффект на офисный рынок столицы обусловлен не сжатием самого нефтяного сектора, но общим давлением на бизнес в разных сегментах экономики.

В России и нефтяной сегмент и офисный рынок можно назвать высоко консолидированными. Сервисные функции в нефтяной индустрии консолидированы внутри крупных компаний, и лишь небольшая их доля приходится на аутсорсинг. В отличие от большинства других стран (США, Канада, Великобритания), где в центрах регионов крупнейших нефтяных разработок располагаются головные офисы крупнейших нефтяных и нефтеперерабатывающих компаний и офисы их контрагентов, в России головные офисы почти всех крупных компаний находятся в Москве. Эти два фактора определяют опосредованное влияние динамики нефтяных цен на офисный сегмент недвижимости.

Офисный рынок Москвы

Динамика в периоды нефтяных кризисов

Опыт предыдущих кризисов. К мировому финансовому кризису рынок недвижимости Москвы подошел перегретым. Пик роста рынка начала 2000х пришелся на 2008 год. Падение цен на нефть привело к девальвации рубля и ослаблению экономики. Офисный рынок показал резкое падение в 2009 году – ставки аренды в долларах США снизились на 37%, вакансии выросла на 4,8 п.п., а объем сделок упал на 55%. Со второй половины 2010 года рынок постепенно стал возвращаться к росту вместе со стабилизацией цен на нефть. Тем не менее, долларовые ставки так и не вернулись к докризисному уровню. Следующим шоком для офисного рынка стало снижение нефтяных цен, усиленное западными санкциями в 2014-2015гг. В результате резкой девальвации рубля офисный рынок почти полностью перешел из иностранной валюты в рубли, темпы нового строительства стали сокращаться вдвое почти каждый год, на рынке стала заметна активность компаний с гос. участием.


Текущая ситуация. В 2020 год рынок офисной недвижимости Москвы вошел сбалансированным. Уровень вакансии на конец прошлого года был ниже 10%, темпы строительства в последние 5 лет оставались сдержанными, на рынке ощущается недостаток крупных консолидированных офисных блоков, арендные ставки в локальной валюте остаются устойчивыми к валютным колебаниям. Совокупность этих факторов позволила рынку сохранить баланс. По итогам 3 кварталов средняя ставка аренды показывает рост (4,8%) на фоне некоторого роста вакансии (3 п.п. относительно прошлого года).




Дополнительные факторы в России:


2008-2009 гг.


 Мировой Финансовый Кризис.

 Пик роста офисного рынка Москвы (рекорды по новому строительству, пик ставок аренды)


2014-2016 гг.

 Бум добычи сланцевой нефти и вызванное им перепроизводство.

 Западные санкции в отношении России.

 100% офисного рынка в иностранной валюте (ставки аренды, цены продажи, кредиты)

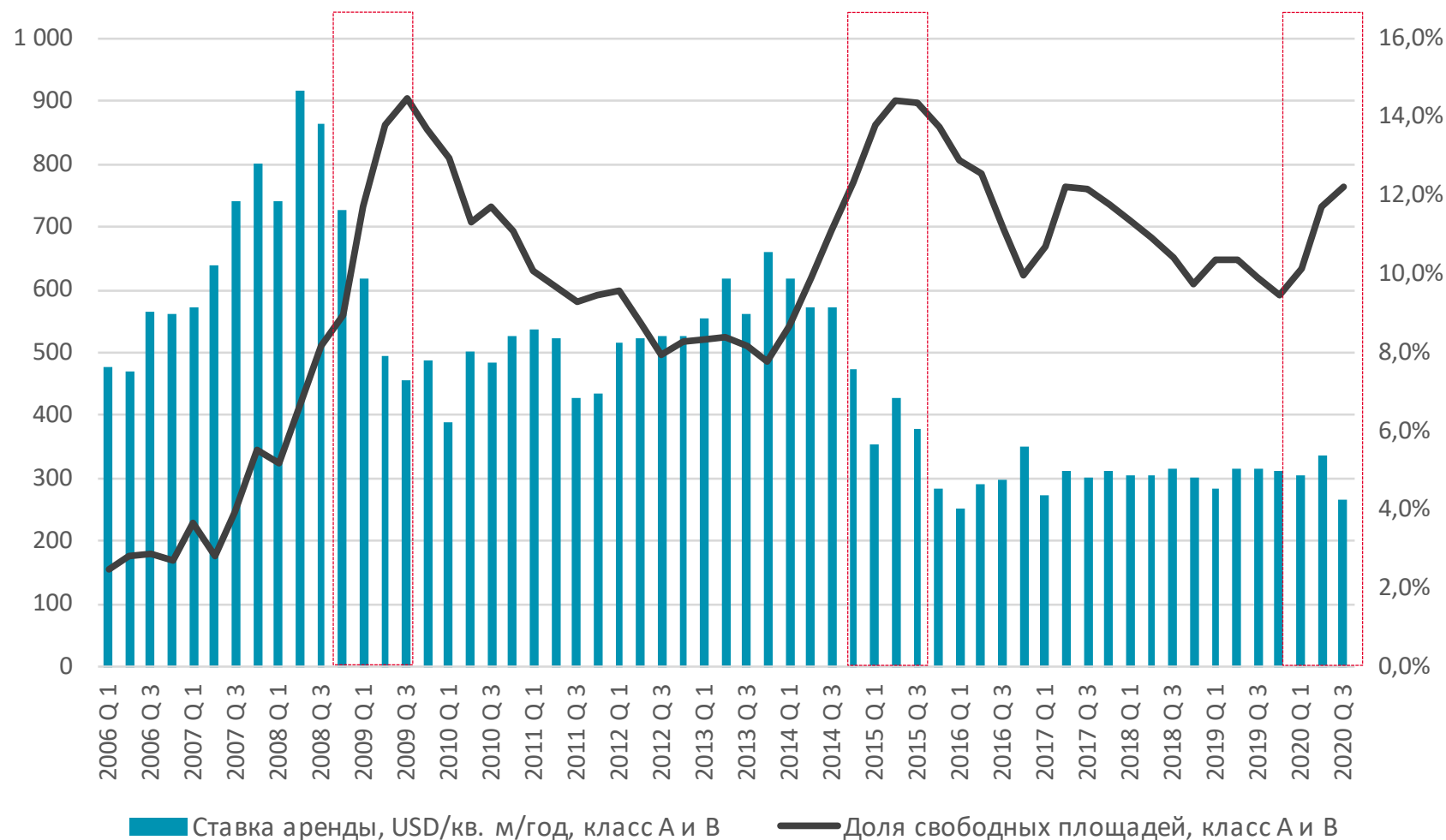
2020 г.

 Мировая пандемия COVID-19, снижение нефтяных цен.

✓ Сбалансированный рынок офисов

Офисный рынок Москвы

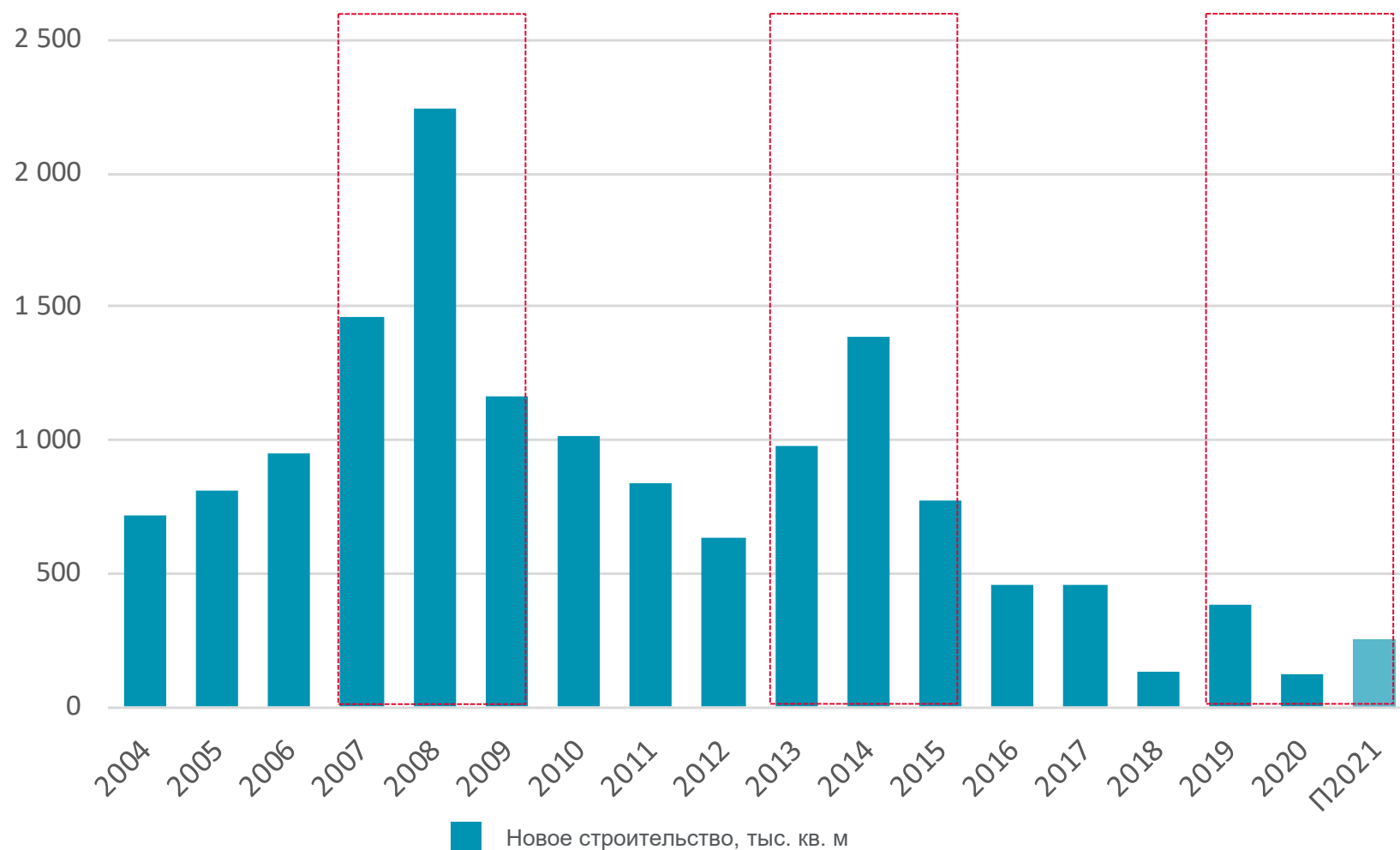
Волатильность в нефтяные кризисы



В отличие от двух предыдущих нефтяных кризисов, к которым офисный рынок Москвы подходил с рекордными показателями по новому строительству и неустойчивыми ставками аренды ввиду незрелости рынка, в 2020 год сегмент вошел сбалансированным. Поэтому, несмотря на давление сразу двух негативных факторов (последствия пандемии и снижение цен на нефть), аналогичного диапазона снижения ставок и роста вакансии, как это было в 2009 и 2015 гг., не произойдет. Динамика индикаторов будет более умеренной.

Офисный рынок Москвы

2020 – баланс спроса и предложения



Значительные объемы нового строительства в предыдущие кризисные периоды создавали дополнительное давление на офисный сегмент.

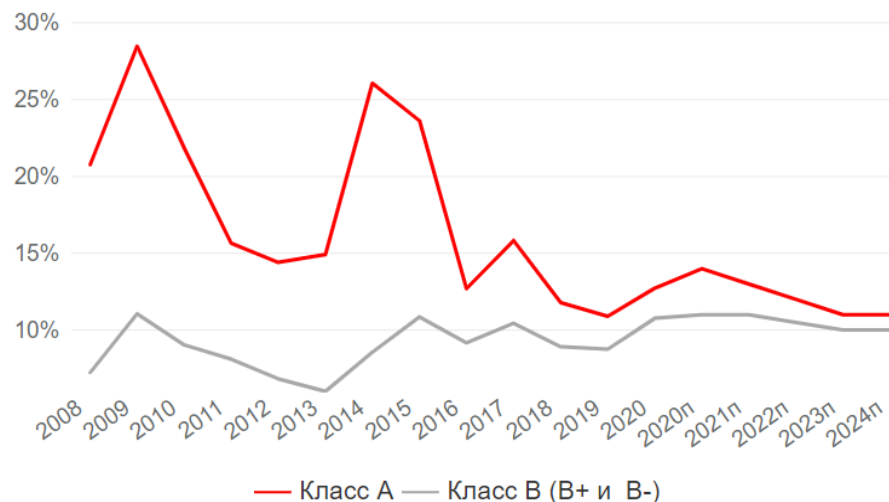
В 2016-2019гг. темпы нового строительства оставались умеренными. Новые площади успевали поглощаться рынком.

В 2020 году рост предложения будет близок к историческим минимумам, а в 2021 г. составит порядка половины нового предложения 2019 года.

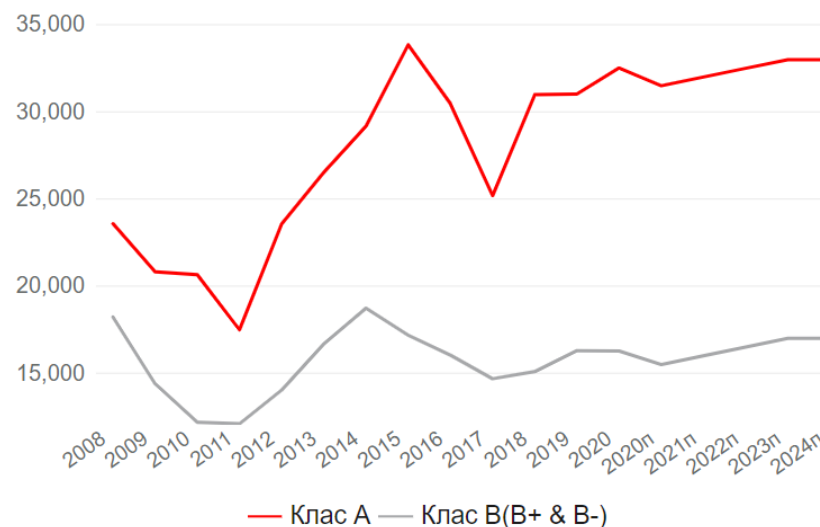
Офисный рынок Москвы

Прогноз 2020-2024 гг.

Доля свободных площадей



Ставки аренды, руб. / кв. м в год



За последние 10 лет офисный рынок пережил два значительных кризиса, благодаря полученному опыту стал более устойчивым и зрелым. Это позволит ему сохранить баланс в краткосрочной перспективе и продолжить умеренный рост в ближайшие 3-4 года.

Контакты



Денис Соколов

Партнер, Руководитель
департамента исследований
и аналитики

Denis.Sokolov@cushwake.com



Татьяна Дивина

Заместитель руководителя
департамента
исследований и аналитики

Tatyana.Divina@cushwake.com