



Анализ спроса на качественную офисную недвижимость

Компания GVA Sawyer совместно с журналом CRE провела IV регулярное исследование спроса на рынке качественной офисной недвижимости с целью выявить связь между общеэкономическими характеристиками деятельности компаний, их планами на ближайшие полгода-год и их спросом на качественную офисную недвижимость.

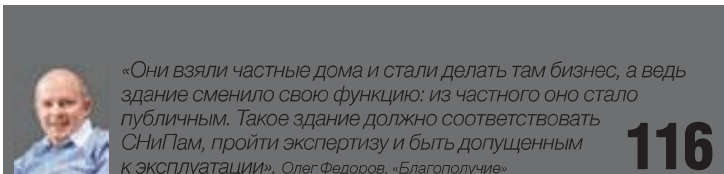
ХАРАКТЕРИСТИКИ ВЫБОРКИ

В исследовании приняли участие 64 компании, преимущественно связанные с услугами B2B, в частности консалтинговые фирмы, компании, предоставляющие аудиторские, HR, юридические услуги, услуги в недвижимости, строительные и девелоперские компании, медиа, IT-компании, рекламные и PR-агентства и проч. Именно эти секторы экономики наиболее подвержены изменениям на офисном рынке в части спроса, поэтому эти изменения в спросе всегда заметны. В связи с профилем деятельности авторов исследования в анкетировании могла проя-

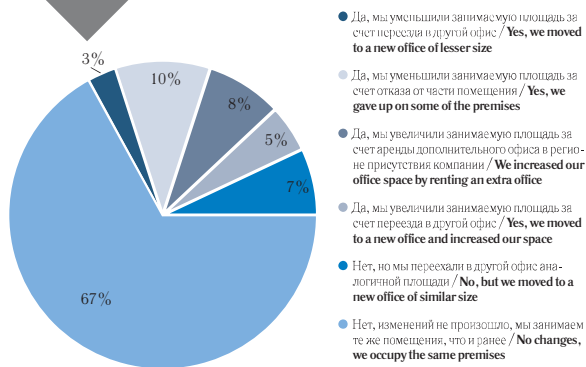
виться проблема adverse selection (т.е. в опросе могли принять участие компании, которые наиболее заинтересованы в том или ином развитии офисного рынка), которая частично может свидетельствовать об активности компаний того или иного сектора.

ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

Ситуация с доходом компаний слабо изменилась по сравнению с исследованием, проведенным весной 2011 года. Так, доход за прошедший год сократился у 14% компаний (по итогам предыдущего исследования, сокращение дохода наблюдалось у 8% компаний), у 27% он остался на прежнем уровне (36% в предыдущем исследовании), у 59% – увеличился (57%). Это свидетельствует о достаточно стабильной макроэкономической ситуации, хотя и несколько ухудшившейся по сравнению с предыдущим годом.



Изменилась ли занимаемая офисная площадь за последний год? / Has the occupied office space changed during the past year?



При этом уровень оптимизма сохраняется неизменным: как и год назад, 78% респондентов планирует увеличение дохода в следующие полгода-год. Из них 44% ожидают существенного (более чем на 20%) увеличения дохода компании, 56% – постепенного (менее чем на 20%) увеличения дохода. В отличие от предыдущих исследований, 3% компаний ожидают сокращение дохода в следующие полгода-год, ранее сокращения дохода не ожидал никто.

Отметим, что если год назад компании из сектора строительства и девелопмента относились к числу наиболее оптимистично настроенных, то теперь именно в этом секторе наблюдаются наименее оптимистичные настроения с точки зрения развития собственного бизнеса.

ИЗМЕНЕНИЕ СПРОСА НА ОФИСНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА ПОСЛЕДНИЕ ПОЛГОДА

В целом можно отметить замедление темпов роста спроса на офисную недвижимость. Лишь 13% компаний за последний год увеличили занимаемые площади, тогда как по результатам предыдущего исследования таковых было 37%. 74% компаний за последний год не изменили потребности в офисных площадях, 13% уменьшили занимаемую площадь.

Аналогичная структура и по затратам на недвижимость: 9% компаний снизили затраты на недвижимость (при этом доля тех, кто оптимизирует затраты на офисы в сторону снижения, постепенно уменьшается от исследования к исследованию с 2010 года), 29% – увеличили затраты на аренду офиса. Как и ожидалось, аналогично результатам предыдущего опроса, в Москве доля компаний, снизивших затраты на недвижимость, выше, чем в Петербурге (10% против 5%). С другой стороны, в столице выше и доля компаний, чьи затраты на аренду выросли (35% против 28%).

Основной причиной увеличения затрат на недвижимость является рост арендной ставки: в 65% случаев именно этот фактор является основным для увеличения трат на офисы. При этом причины увеличения затрат на офисы немного различаются в Москве и Санкт-Петербурге. Так, в Москве увеличение затрат на недвижимость в большей степени, чем в Петербурге, связано с увеличением количества переездов компаний в более просторный офис, тогда как в Северной столице – с ростом арендных ставок или с арендой дополнительного офиса. Тем не менее различие между столицами невелико, на это косвенным образом влияет и сопоставимая динамика арендных ставок: в среднем в Москве и в Санкт-Петербурге рост не превысил 5%.

Доля компаний, которые предполагали снижение затрат на недвижимость, и которым удалось его осуществить, практически равны: планировали снизить затраты на аренду 8% компаний, достигнуть снижения смогли 9%. Однако увеличение трат планировали 17% компаний, а реально увеличили траты на недвижимость около 29%. Такая картина наблюдается уже несколько последних исследований. Планы по снижению затрат в целом выдерживаются, но компаний, вынужденных увеличить подобные расходы, в полтора раза больше, чем тех, которые подобное увеличение планировали.

ПЕРСПЕКТИВЫ СПРОСА НА ОФИСЫ В КРАТКОСРОЧНОМ ПЕРИОДЕ

Планы компаний относительно затрат на недвижимость после кризисных лет в целом стабилизировались. Сейчас 7–8% компаний Москвы и Санкт-Петербурга планируют снижение затрат на недвижимость в ближайший

SK Development

КОНТАКТНОЕ ЛИЦО: КОСТЮК АЛЕКСАНДР
ПЕТРАКОВСКИЙ СЕРГЕЙ

ТЕЛ: +380 44 278 41 18;
МОБ. +380 93 447 97 93.
E-MAIL: S.PETRAKOVSKIY@SKDEVELOPMENT.COM.UA

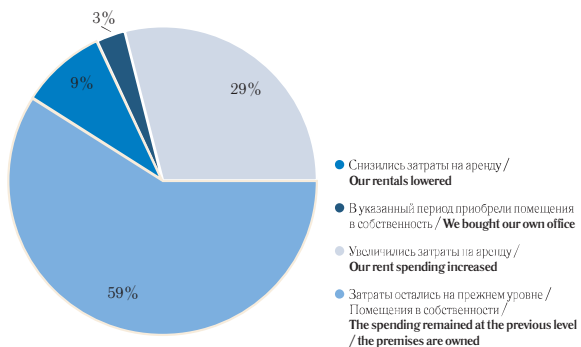
**ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
УКРАИНА, КИЕВ**

КИЕВ, СТОЛИЧНОЕ ШОССЕ
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА: 23,5 ГА
ЦЕЛЕВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ: СТРОИТЕЛЬСТВО ГОСТИНИЧНО-ОФИСНОГО, ТОРГОВОГО КОМПЛЕКСА С ПАРКИНГАМИ
СТАТУС ЗЕМЛИ: АРЕНДА
СРОК АРЕНДЫ: 10 ЛЕТ, ДО МАРТА 2018
СТРОИТЕЛЬНЫЙ ОБЪЕМ:
- ОФИСЫ – 26 000 – 56 000 КВ.М.
- ГОСТИНИЦА – 6 000 – 8 000 КВ.М.
- ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР – 105 000 – 136 000 КВ.М.
ВСЕГО: 137 000 – 200 000 КВ.М.

ПРЕИМУЩЕСТВА:

- ПОЛУЧЕНА ВСЯ НЕОБХОДИМАЯ ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ
- УЧАСТОК ГОТОВ К НАЧАЛУ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ
- ЕСТЬ ПОДКЛЮЧЕНИЯ КО ВСЕМ ИНЖЕНЕРНЫМ СЕТЯМ
- НА РАССТОЯНИИ 800 М РАСПОЛОЖЕНА СТАНЦИЯ МЕТРО
- ДОСТУПНОСТЬ НА АВТОМОБИЛЕ ДО ЦЕНТРА ГОРОДА СОСТАВЛЯЕТ 10-15 МИН
- ЛЕВЫЙ ПОВОРОТ НА РАССТОЯНИИ 1 КМ
- УЧАСТОК РАСПОЛОЖЕН НА ТРАССЕ С ИНТЕНСИВНЫМ ДВИЖЕНИЕМ ТРАНСПОРТА – 55 000 ЕДИС/ЧАС
- НА УЧАСТКЕ ОТСУТСТВУЮТ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ
- УЧАСТОК ОГРАЖДЕН ЗАБОРОМ
- ВЕДЕТСЯ КРУГЛОСУТОЧНАЯ ОХРАНА

Как изменились затраты на офисную недвижимость за последний год? / How did your expenses on office lease change during the the past year?



год, 60–65% компаний не планируют изменений, 28–33% – планируют увеличение затрат.

Как и годом ранее, планы на увеличение затрат на офисы формируются в большей степени в Петербурге.

Наиболее активным сектором, с точки зрения аренды офисной недвижимости, остается

сектор медиа, IT, PR – именно в этих секторах не предполагается снижение трат на недвижимость. Достаточно стабильно чувствуют себя компании B2B: среди них наивысшая доля тех, кто не предполагает изменений затрат на офисы. Изменения затрат в перечисленных выше секторах в большей степени связаны с переездом в другой офис. В то же время в секторе строительства/девелопмента изменения затрат на недвижимость связаны с незначительным расширением существующего офиса или с отказом от части помещений.

Соответствует ожидаемым затратам на аренду офисной недвижимости, т. е. спроса, выраженного в денежном эквиваленте, рост спроса компаний в натуральном выражении. В Санкт-Петербурге чуть выше доля компаний, планирующих увеличение арендуемой площади. Таким образом, ожидания компаний в отношении роста арендных ставок в обоих городах сопоставимы и не очень значительны.

Таким образом, в краткосрочной перспективе наибольший спрос будет наблюдаться со стороны компаний сектора медиа, IT, PR, стабильный спрос ожидается со стороны B2B компаний. Планы в среднесрочной перспективе в большей степени могут быть оценены через планы по увеличению персонала в компаниях.

СПРОС НА ОФИСЫ В СРЕДНЕСРОЧНОЙ ПЕРСПЕКТИВЕ

В среднем 74% компаний планируют увеличение персонала, это больше, чем по результатам предыдущего опроса (64%), и намного больше, чем два года назад (29%). Как и год назад, большая активность



ождается со стороны московских компаний – именно они в большей степени планируют расширение штата сотрудников.

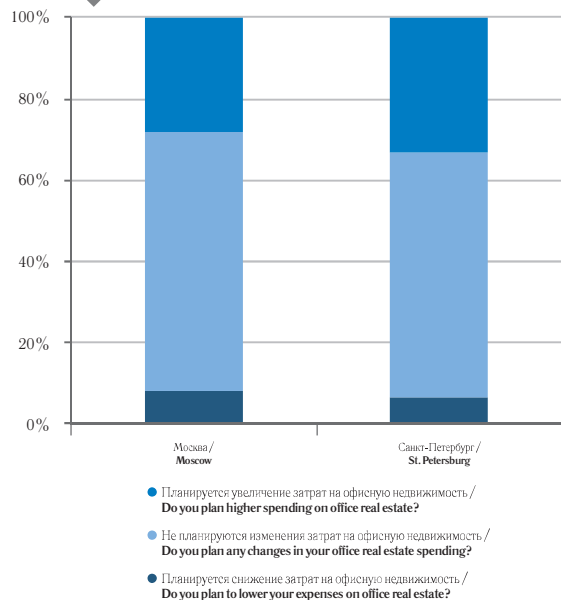
Как и ранее, наибольшая доля компаний, планирующих увеличение персонала, наблюдается в секторе строительства и девелопмента, поэтому именно он будет одним из наиболее активных секторов на рынке офисной недвижимости в среднесрочной перспективе (хотя и не является таковым в краткосрочном периоде).

Отметим, что планы московских компаний, которые они озвучивали в конце 2011 года, по увеличению штата были оптимистичны. Как видно из результатов предыдущего опроса, 70% компаний планировали увеличение персонала, но осуществили задуманное лишь 37%. Среди компаний Санкт-Петербурга разрыв меньше: 52% компаний планировали увеличение, 33% его достигли. Как следствие, даже с учетом погрешности в планах, можно констатировать, что в среднесрочной перспективе произойдет увеличение штатов, следовательно, неизбежно и увеличение спроса на офисную недвижимость.

За последний год произошло уменьшение офисной площади, приходящейся на одного сотрудника, поскольку рост затрат на аренду и планируемое увеличение арендуемой площади отставали от планов по увеличению штата. Если год назад в среднем на одного сотрудника



Каковы планы относительно затрат на офисную недвижимость в ближайшие полгода—год? / What are your plans relative to office real estate expenditures during the next half-year?



приходилось 11–12 кв. м, то сейчас 10–11 кв. м. При этом диапазон удельной площади достаточно велик – в среднем от 4 до 40 кв. м на человека. В краткосрочной перспективе следует ожидать сохранения данной тенденции уменьшения удельной площади, приходящейся на одного сотрудника.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Сравнение с результатами предыдущего опроса (проведенного в конце 2011 года) позволяет говорить о сбалансированности развития офисного рынка. По сравнению с предыдущим исследованием, произошло замедление темпов роста спроса на офисную недвижимость, что объяснимо с учетом активного роста спроса в предыдущие годы.

Планы компаний по расходам на недвижимость после кризисных лет в целом стабилизировались. Как и годом ранее, в краткосрочной перспективе планы на увеличение подобных затрат формируются в большей степени в Санкт-Петербурге. Наиболее активными секторами, с точки зрения аренды офисной недвижимости, остаются секторы медиа, IT, PR, именно в них не предполагается снижение трат на недвижимость. Достаточно стабильно чувствуют себя компании B2B, среди них наивысшая доля компаний, не предполагающих изменения затрат на офисы.

В среднесрочном периоде основным драйвером останется московский рынок офисной недвижимости, наибольший интерес представляет сектор девелопмента и строительства.

Следующее исследование планируется провести в начале 2014 года. © IRE