



III РЕГУЛЯРНОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ СПРОСА НА КАЧЕСТВЕННУЮ ОФИСНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

GVA Sawyer совместно с DLA Piper
Декабрь 2011 г.

АНАЛИЗ СПРОСА НА КАЧЕСТВЕННУЮ ОФИСНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

В рамках данного исследования компаниями GVA Sawyer и DLA Piper периодически проводится опрос крупных компаний Москвы и Санкт-Петербурга, с целью выявить связь между общеэкономическими характеристиками деятельности компаний, их планами на ближайшие полгода-год и их спросом на качественную офисную недвижимость. Результаты сравниваются и публикуются.

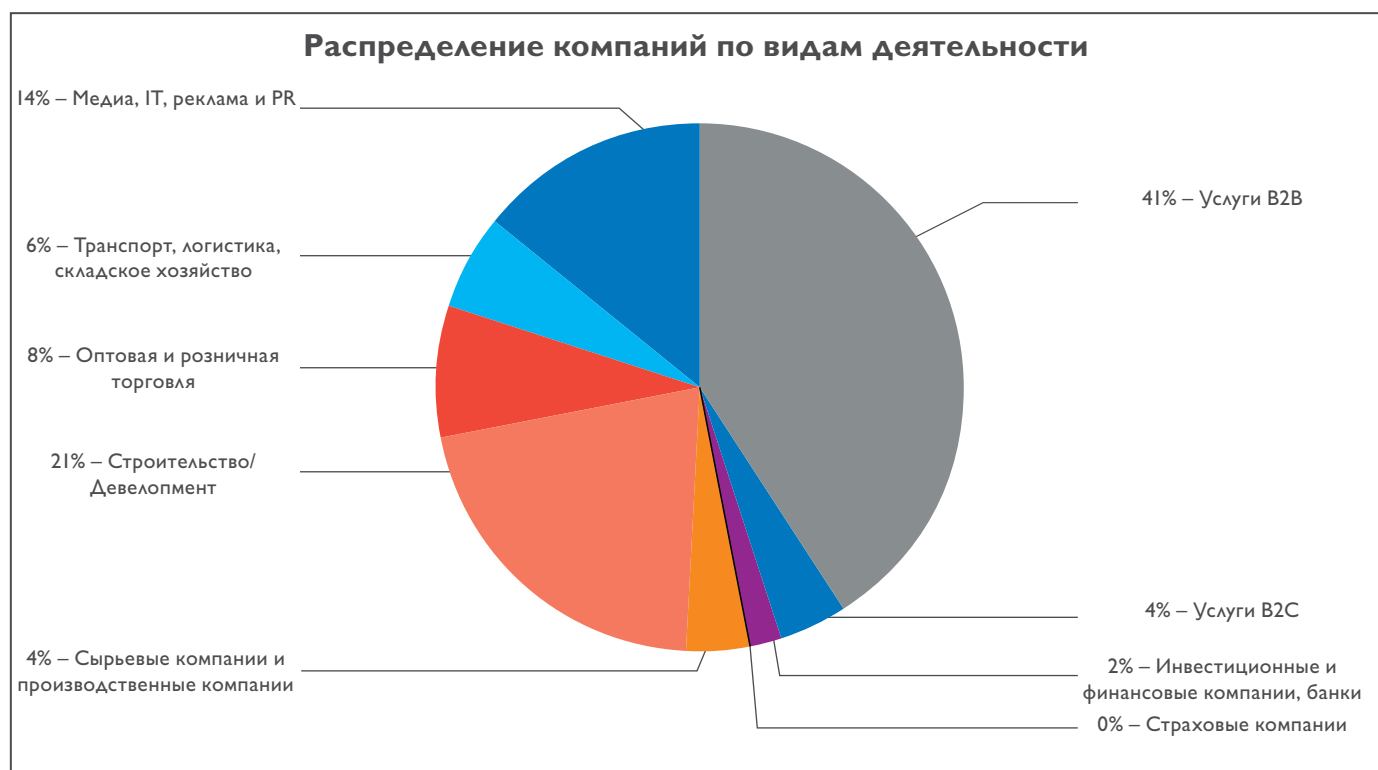
Регионы исследования – Москва и Санкт-Петербург.

Время проведения опроса: 15 ноября – 15 декабря 2011 года.

Сроки обработки результатов: 16 – 28 декабря 2011 года.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ВЫБОРКИ

В исследовании приняли участие 50 компаний. В связи с тем, что опрашивались партнеры и клиенты компаний GVA Sawyer и DLA Piper, в структуре выборки преобладают сектора экономики, которые наиболее подвержены изменениям на офисном рынке в части спроса. В анкетировании могла также проявиться проблема «adverse selection»¹, частично это может свидетельствовать об активности компаний того или иного сектора, 38% респондентов относят себя к крупному бизнесу², 32% – к среднему бизнесу, 30% – к малому и микро бизнесу. При этом, среди сектора строительства /девелопмента, а также среди торговых компаний в основном представители крупного бизнеса, среди сектора B2B, медиа, IT – среднего бизнеса.



¹ Проблема «adverse selection» или «ухудшающего отбора» связана с проблемой информационной асимметрии и впервые была достаточно полно рассмотрена в работе Нобелевского лауреата Дж. Акерлофа в 1970 году (Akerlof, G. A. (1970). The market for "lemons": Quality uncertainty and the market mechanism. The Quarterly Journal of Economics, 84(3), 488-500). Проблема ухудшающего отбора возникает, если принципал (например, поставщик) знает меньше об агенте (своем клиенте), чем агент знает о самом себе. Существование такой асимметричной информации создает возможность для ex ante оппортунистического поведения агента.

² В рамках данного исследования мы полностью верим респондентам и не проверяем их ответы исходя из открытых данных.

ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

Ситуация с доходом компаний не изменилась по сравнению с исследованием, проведенным весной 2011 года. Доход сократился лишь у 8% компаний, у 36% остался на прежнем уровне, а у 56% увеличился. Это свидетельствует о стабилизации макроэкономической ситуации и позволяет более оптимистично смотреть в будущее, в результате чего 78% респондентов планирует увеличение дохода в следующие полгода-год. Отметим, что доля оптимистично настроенных респондентов незначительно, но выросла по сравнению с предыдущим исследованием (78% в текущем опросе vs 74% по результатам предыдущего опроса). Как и ранее, сокращение дохода не ожидает ни один из респондентов.

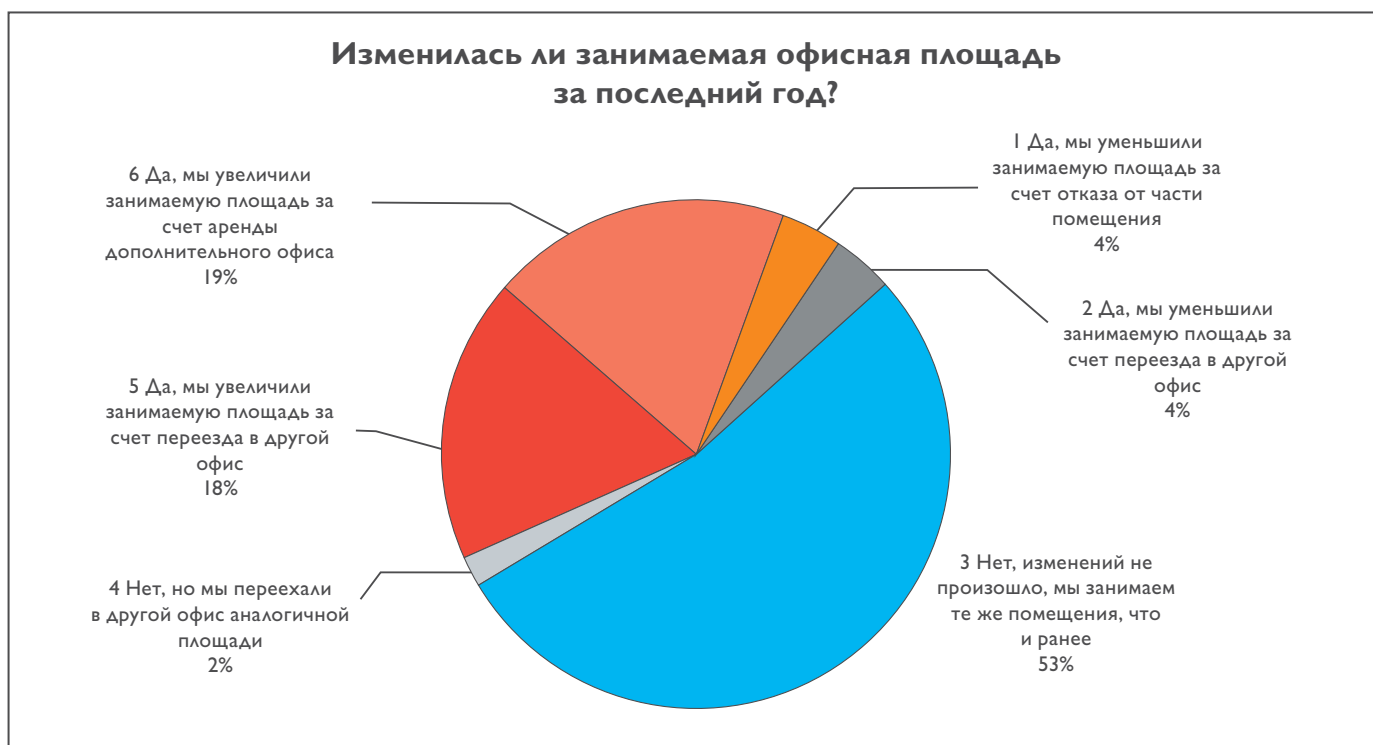
Наиболее оптимистично смотрят в будущее компании из тех секторов, реализация товаров которых в большей степени связана с физическими лицами, в том числе компании розничной торговли, строительства, сектора В2С. В то же время, наиболее консервативны компании, чей бизнес связан в большей степени с предложением бизнес-услуг.

ИЗМЕНЕНИЕ СПРОСА НА ОФИСНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА ПОСЛЕДНИЕ ПОЛГОДА

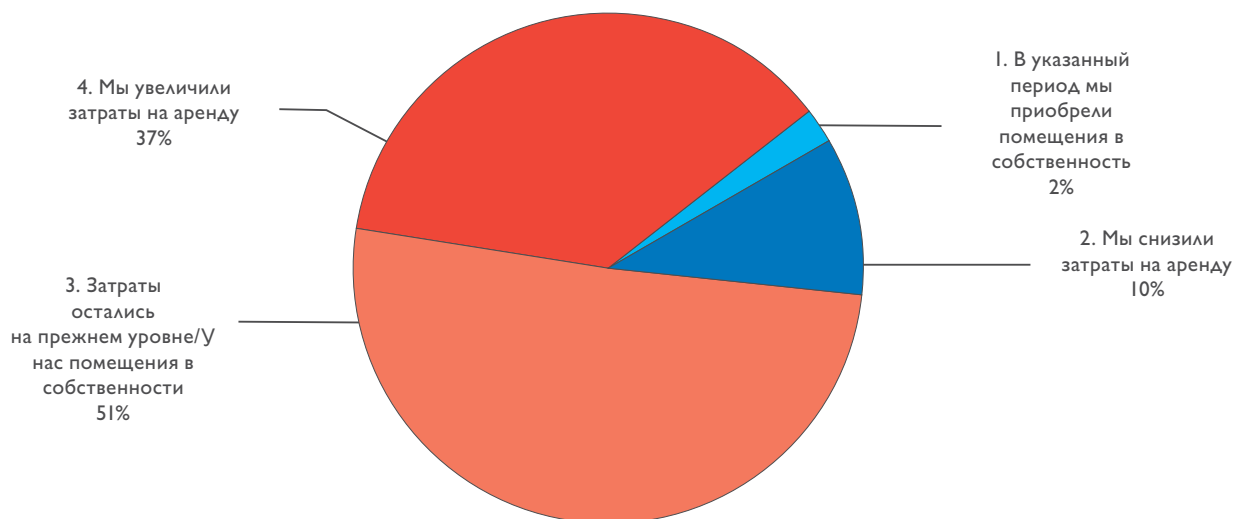
В целом можно констатировать, что произошло увеличение спроса на офисную недвижимость. 37% компаний за последние полгода-год увеличили занимаемые площади, тогда как по результатам предыдущего исследования таковых оказалось лишь 23%. 8% компаний уменьшили занимаемую площадь.

Аналогичная структура и по затратам на недвижимость. 10% компаний снизили затраты на недвижимость, 37% – увеличили затраты на офисы. Как и ожидалось исходя из предыдущего опроса, в Москве доля компаний, которые увеличили затраты на недвижимость, выше, чем в Петербурге (43% vs 35%), а доля тех, чьи затраты не изменились, ниже (44% vs 55%).

При этом причины увеличения затрат на офисы различаются между Москвой и Петербургом. В Москве увеличение затрат на недвижимость в большей степени, чем в Петербурге, связано с ростом арендных ставок или с арендой дополнительного офиса, тогда как в Северной столице – в связи с переездом в другой офис повышенной площади.



Как изменились затраты на офисную недвижимость за последний год?



В целом такой рост затрат коррелирует с ростом арендных ставок. В Москве рост ставок на офисную недвижимость в 2011 году был значительно выше, нежели чем в Петербурге (в среднем на 3-5% в Санкт-Петербурге, 5-8% – в Москве).

Доля компаний, которые предполагали снижение затрат на недвижимость и которым удалось снизить затраты на недвижимость за последние полгода-год, сопоставимы – около 10%. Однако планировали увеличение трат 21% компаний, а реально увеличили траты на недвижимость около 37%.

ПЕРСПЕКТИВЫ СПРОСА НА ОФИСЫ В КРАТКОСРОЧНОМ ПЕРИОДЕ

Планы компаний относительно затрат на недвижимость после кризисных лет в целом стабилизировались. Сейчас 8% респондентов планирует снижение затрат на недвижимость в ближайшие полгода-год, 75% – не планируют изменений, 17% – планируют увеличение затрат.

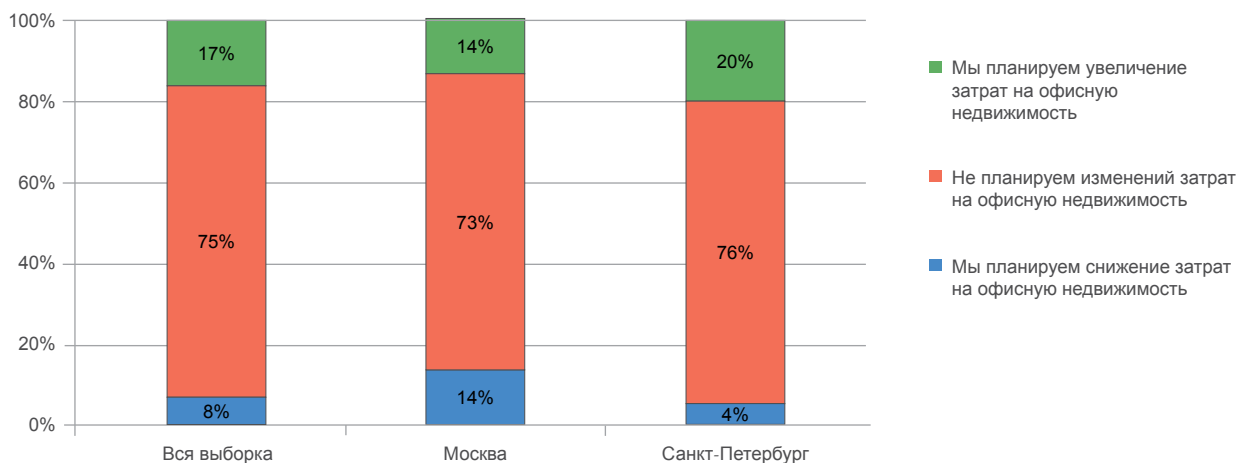
В разрезе столиц следует отметить, что если ранее планы на увеличение затрат на офисы формировались исключительно в Москве, то в ближайшие полгода-год планы по увеличению затрат формируются в большей степени в Петербурге. Аналогично, планы по снижению

затрат, как это ни удивительно, в большей степени формируются в Москве (в Москве таковых 14%, в Петербурге – лишь 4%).

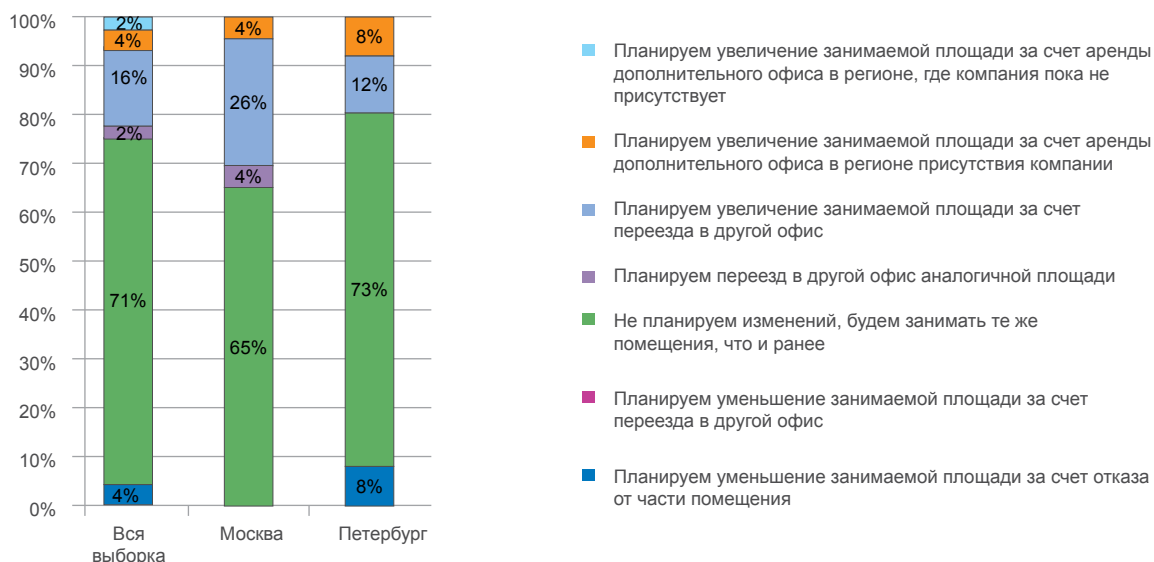
Наиболее активным сектором, с точки зрения аренды офисной недвижимости, остается сектор B2B. В ближайшие полгода-год, 25% компаний-респондентов из этого сектора планирует увеличение трат на недвижимость. Кроме того, именно в этом секторе наибольшее число компаний, планирующих увеличение занимаемой площади за счет переезда в другой офис. Следует отметить активность средних и малых компаний сектора медиа, IT, PR, которая также выражается в высокой доле желающих увеличить площадь занимаемого офиса в ближайшие полгода-год.

В отличие от затрат на аренду офисной недвижимости, то есть спроса, выраженного в денежном эквиваленте, рост спроса компаний в натуральном выражении в отношении аренды офисной недвижимости в большей степени ожидается в Москве. Если в Петербурге 20% компаний планируют увеличение занимаемой площади, то в Москве таковых около 30%. Однако исходя из обратной картины по затратам на недвижимость, в Петербурге арендаторы в большей степени готовы к росту арендных ставок на офисную недвижимость в ближайшее время.

Каковы планы относительно затрат на офисную недвижимость в ближайшие полгода-год?



Каковы планы по занимаемой офисной площади в ближайшие полгода-год?



Отметим, что можно ожидать изменений в активности различных секторов экономики, в зависимости от того, в краткосрочной или среднесрочной перспективе рассматриваем спрос на офисы. Ситуация в краткосрочной перспективе была описана выше, наибольший спрос будет наблюдаться со стороны

компаний сектора медиа, IT, PR, а также сектора B2B. Планы в среднесрочной перспективе в большей степени могут быть оценены через планы по увеличению персонала в компаниях.

СПРОС НА ОФИСЫ В СРЕДНЕСРОЧНОЙ ПЕРСПЕКТИВЕ

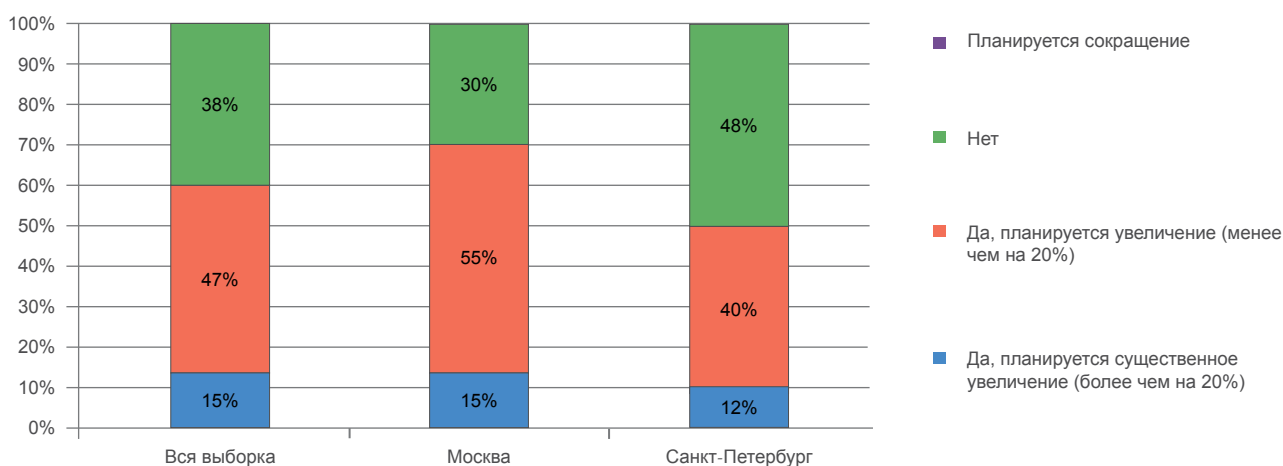
В среднем 62% компаний планируют увеличение персонала, и это намного выше, чем по результатам предыдущего опроса (29%). При этом, если по результатам прошлого опроса бóльшая активность ожидалась в отношении компаний из Петербурга, то сейчас ситуация поменялась, и увеличение персонала планируют в большей степени московские компании.

Наибольшая доля компаний, планирующих увеличение персонала, наблюдается среди компаний сектора строительства и девелопмента, поэтому именно этот сектор будет являться одним из наиболее активных на рынке офисной недвижимости в среднесрочной перспективе (хотя и не является таковым в краткосрочной периоде).

Отметим, что планы компаний, которые они озвучивали весной 2011 года, по увеличению штата даже были недостаточно оптимистичны. Планировали увеличение персонала 29% компаний, тогда как осуществили увеличение штатов 39%. Как следствие, можно ожидать и выполнения даже столь оптимистичных планов (у 62% компаний) по набору сотрудников в ближайшие полгода-год.

В краткосрочной перспективе следует ожидать небольшого сокращения офисной площади, приходящейся на одного сотрудника, так как рост затрат на аренду и планируемое увеличение арендуемой площади отстают от планов по увеличению штата. В настоящий момент в среднем на одного офисного работника в сегменте качественной офисной недвижимости приходится около 11-12 кв.м. При этом диапазон удельной площади достаточно велик – в среднем от 5 до 40 кв.м на человека.

Планируется ли увеличение численности персонала в ближайшие полгода-год?



ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Сравнение с результатами предыдущего опроса (проведенного весной 2011 года) позволяет говорить о достаточно устойчивом развитии компаний Москвы и Санкт-Петербурга, откуда следует вывод о том, что апокалипсические сценарии развития офисного рынка вряд ли осуществляются. Безусловно, многое зависит от макроэкономической ситуации, однако в настоящий момент можно говорить о последовательном увеличении спроса на рынке офисной недвижимости.

В краткосрочной перспективе компании из Петербурга в большей степени, нежели московские компании, готовы к увеличению арендных ставок на офисном рынке. Однако с точки зрения роста спроса, и в краткосрочном, и в среднесрочном периоде основным драйвером останется московский рынок офисной недвижимости.

В краткосрочном периоде наибольший рост спроса следует ожидать от компаний сектора B2B, медиа-компаний, IT-компаний. В среднесрочной перспективе интерес представляет сектор девелопмента и строительства.

Следующее исследование планируется провести осенью 2012 года.

DLA Piper (www.dlapiper.com) - одна из крупнейших международных юридических компаний, 76 отделений которой расположены в 30 странах Европы, Азии, Ближнего Востока, а также в США. В России компания DLA Piper представлена офисами в Москве и Санкт-Петербурге, где работают свыше 100 специалистов, предоставляющих профессиональные юридические услуги в сфере недвижимости и развития инфраструктуры, инвестиционного и корпоративного права, слияний и поглощений, налогового законодательства, проектного финансирования, в области арбитражного и гражданского судопроизводства, таможенного права, а также в сфере защиты интеллектуальной собственности и информационных технологий.

Группа компаний GVA Sawyer (www.gvasawyer.ru) работает на рынке недвижимости России и СНГ с 1993 года, предоставляя полный спектр услуг в различных сегментах рынка недвижимости. GVA Sawyer входит в международную ассоциацию GVA Worldwide (www.gvaworldwide.com), объединяющую более 3500 профессионалов в сфере недвижимости в 25 странах мира, являясь эксклюзивным представителем ассоциации в России. Центральное направление деятельности GVA Sawyer – девелопмент и строительство. Также компания осуществляет брокерскую и консалтинговую деятельность, работает на рынке капитала, ведет оценочную деятельность.

Подготовлено GVA Sawyer © 2012

Copyright © 2012 DLA Piper. All rights reserved. | JAN12 | 2232096