

*IV регулярное исследование спроса
на качественную офисную
недвижимость.*

GVA Sawyer совместно с Commercial Real Estate

Март 2013 г.

Анализ спроса на качественную офисную недвижимость

В рамках данного исследования 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. Результаты сравниваются и публикуются.

Регионы исследования – Москва, Санкт-Петербург, регионы РФ.

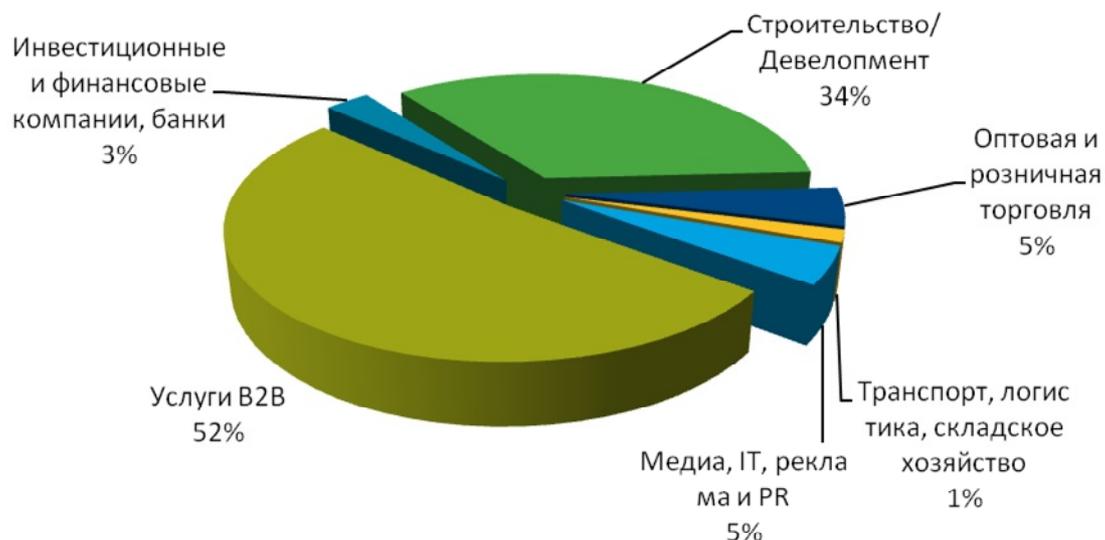
Время проведения опроса: 30 января – 20 февраля 2013 года.

Сроки обработки результатов: 25 февраля – 7 марта 2013 года.

Характеристики выборки

В исследовании приняли участие 64 компании, преимущественно связанных 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 пр. Именно эти сектора экономики наиболее подвержены изменениям на офисном рынке в части спроса, поэтому изменения в спросе в этих секторах экономики наиболее заметны. Безусловно, в связи с профилем деятельности авторов исследования, в анкетировании могла также проявиться проблема «adverse selection»¹, частично это может свидетельствовать об активности компаний того или иного сектора,

Распределение компаний по виду деятельности



Общеэкономическая ситуация

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

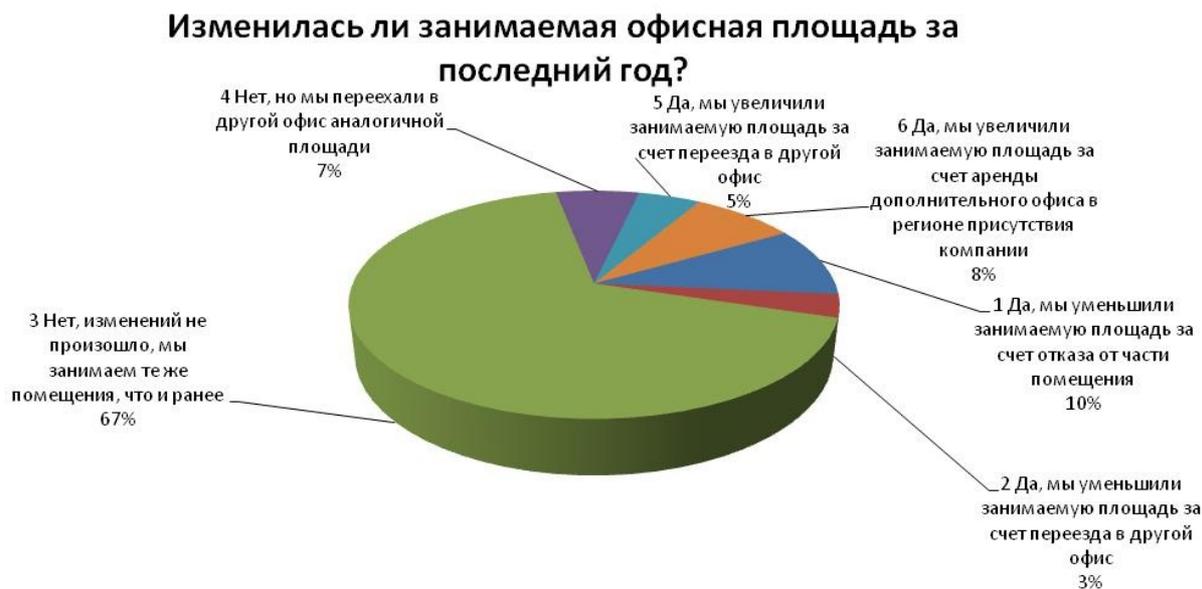
¹ То есть могут отвечать те компании, которые наиболее заинтересованы в том или ином развитии офисного рынка. Например, заинтересованы в поиске помещений.

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 сокращения 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.

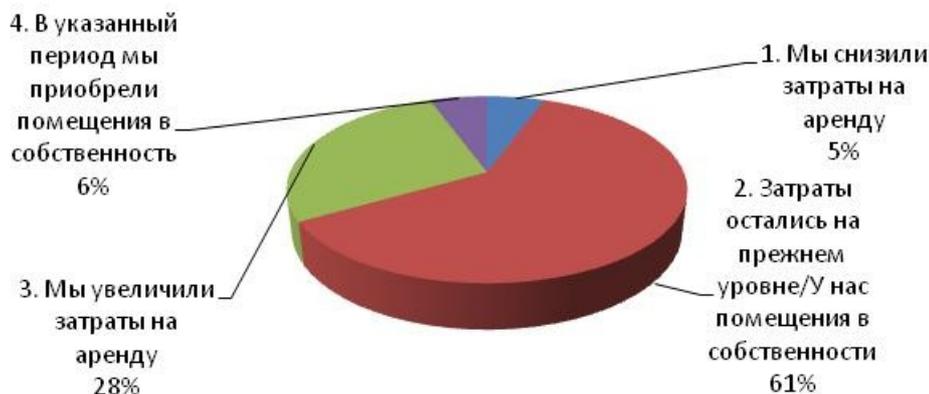
Изменение спроса на офисную недвижимость за последние полгода

В целом можно констатировать, что по сравнению с предыдущим исследованием произошло замедление темпов роста спроса на офисную недвижимость. Лишь 13% компаний респондентов 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 начиная с 2010 года), 29% - увеличили затраты на аренду офиса. Как и ожидалось, исходя из предыдущего опроса, в Москве доля компаний, которые снизили затраты на недвижимость, выше, чем в Петербурге (10% vs 5%). С другой стороны выше и доля тех, чьи затраты выросли (35% vs 28%).

Как изменились затраты на офисную недвижимость за последний год?



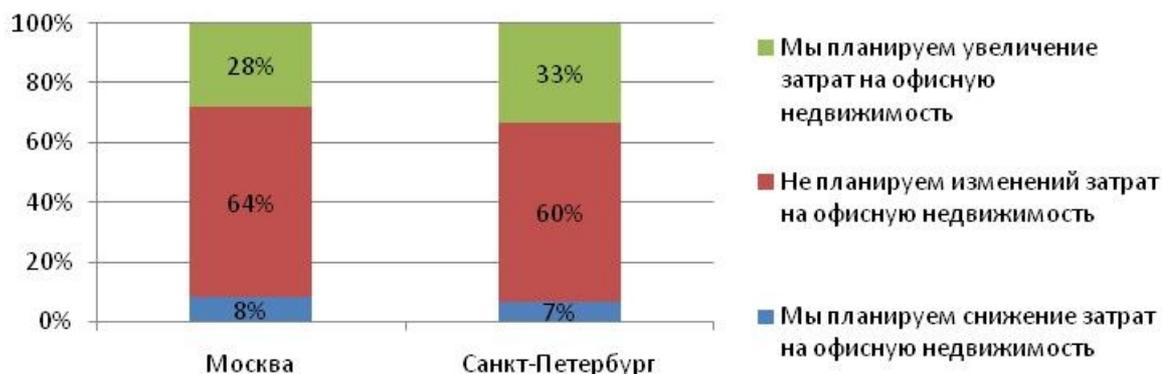
Основной причиной увеличения затрат на недвижимость является рост арендной ставки, в 65% именно этот фактор является основным для увеличения трат на офисы. При этом причины увеличения затрат на офисы немного различаются между Москвой и Петербургом. В Москве увеличение затрат на недвижимость в большей степени, чем в Петербурге, связано с ростом переездов компаний в более просторный офис, тогда как в Петербурге – 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 и в Москве и в Санкт-Петербурге рост не превысил 5%.

Доля компаний, которые предполагали снижение затрат на недвижимость и которым удалось снизить затраты на недвижимость за последний год, практически равны. Планировали снизить затраты на аренду 8% компаний, достигнуть снижения смогли 9%. Однако планировали увеличение трат 17% компаний, а реально увеличили траты на недвижимость около 29%. Такая картина наблюдается уже несколько последних исследований. Планы по снижению затрат в целом выдерживаются, тогда как увеличить затраты вынуждены в 1,5 больше компаний, нежели планировало увеличение затрат.

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 планирует снижение затрат на недвижимость в ближайший год, 60-65% - не планируют изменений, 28-33% - планируют увеличение затрат.

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

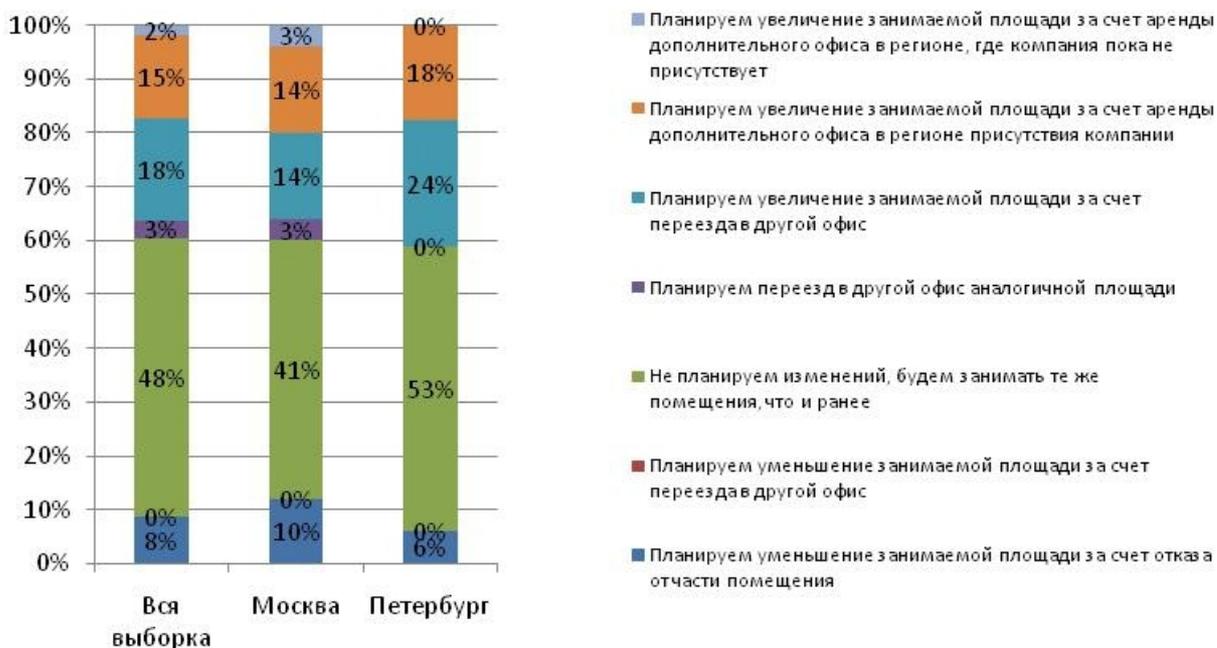


Как и годом ранее, планы на увеличение затрат на офисы формируются в большей степени в Петербурге.

Наиболее активным сектором, с точки зрения аренды офисной недвижимости, остается сектор медиа, IT, PR, именно в этих секторах не предполагается снижения трат на недвижимость. Достаточно стабильно чувствуют себя компании B2B, среди них наивысшая доля тех, кто не предполагает изменения затрат на офисы. В этих, перечисленных выше секторах в большей степени вопрос изменения затрат связан с переездом в другой офис. В то же время в секторе строительства/девелопмента, вопрос изменения затрат на недвижимость связан с незначительным расширением существующего офиса или отказом от части помещений.

Соответствует ожидаемым затратам на аренду офисной недвижимости, то есть 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.

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, стабильный спрос будет наблюдаться 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, и это выше, чем по результатам предыдущего опроса (64%) и намного выше, нежели два года назад (29%). Как и год назад, бóльшая активность ожидается в отношении компаний из Москвы, именно московские компании в большей степени планируют расширение штата сотрудников.

Планируется ли увеличение численности персонала в ближайшие полгода-год?



Как и ранее, 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 краткосрочном периоде).

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

Как мы отмечали в предыдущем исследовании, за последний год произошло уменьшение офисной площади, приходящейся на одного сотрудника, так как рост затрат на аренду и планируемое увеличение арендуемой площади отставали от планов по увеличению штата. Если год назад в среднем на одного сотрудника 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 относительно затрат на недвижимость после кризисных лет в целом стабилизировались. Как и годом ранее, в краткосрочной перспективе планы на увеличение затрат на офисы формируются в большей степени в Санкт-Петербурге. Наиболее активным сектором, с точки зрения аренды офисной недвижимости, остается сектор медиа, IT, PR, именно в этих секторах не предполагается снижения трат на недвижимость. Достаточно стабильно чувствуют себя компании B2B, среди них наивысшая доля тех, кто не предполагает изменения затрат на офисы.

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

Следующее исследование планируется провести в начале 2014 года.