

Опрос арендаторов: выбираем идеальный офис



КОНТЕКСТ

	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>
ЦЕНА НЕФТИ (долл/баррель)	60	70	75	80
КУРС USD	60	54.9	52.6	50.4
РОСТ ВВП	-2.5%	2.8%	2.4%	2.5%
ИПЦ	12.5%	7%	6.2%	5.5%
ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ	-8.4%	1%	3.3%	3.3%
РОСТ РЕАЛЬНЫХ ЗАРПЛАТ	-9.9%	2.4%	4.5%	3.4%

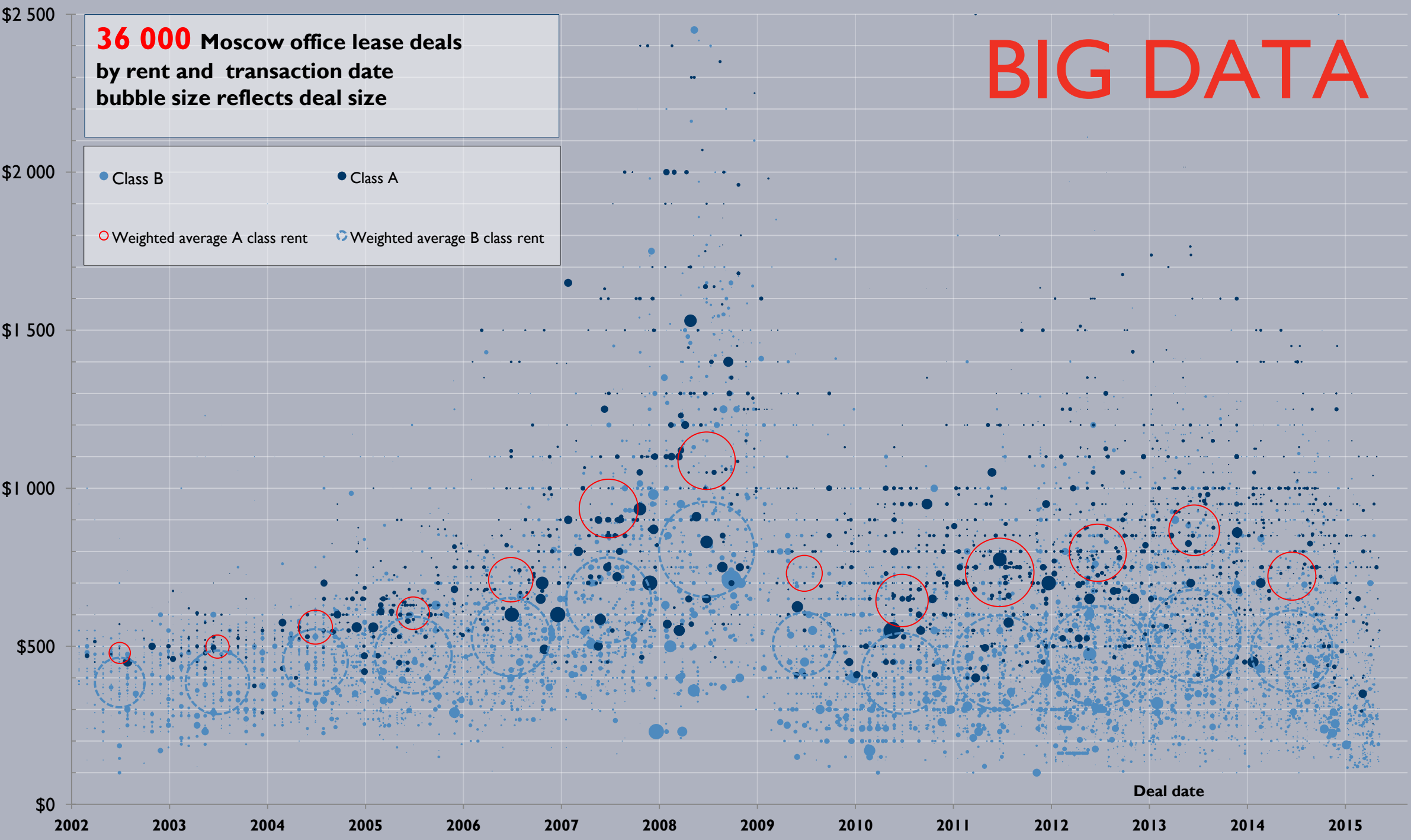
BIG DATA

36 000 Moscow office lease deals
by rent and transaction date
bubble size reflects deal size

● Class B ● Class A

○ Weighted average A class rent ○ Weighted average B class rent

Rental rate, USD/sq m



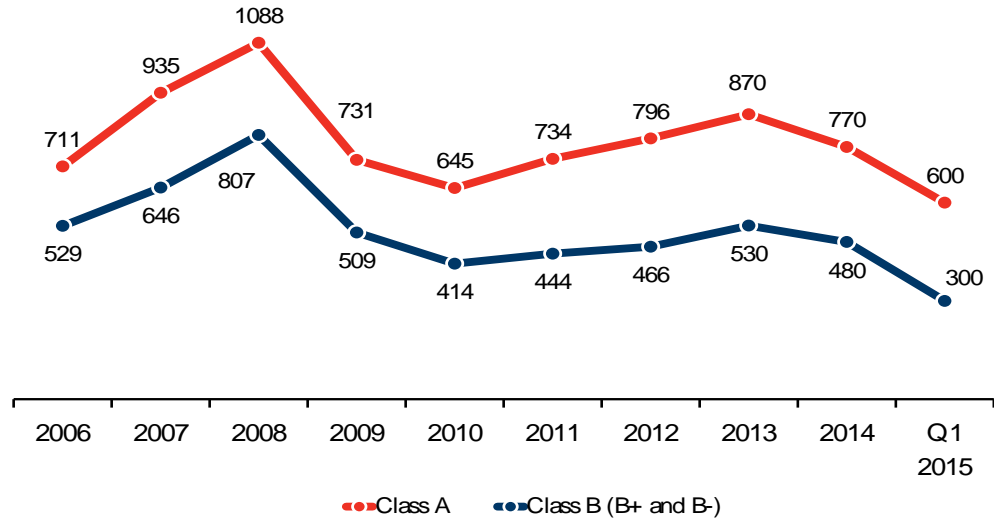
Deal date

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

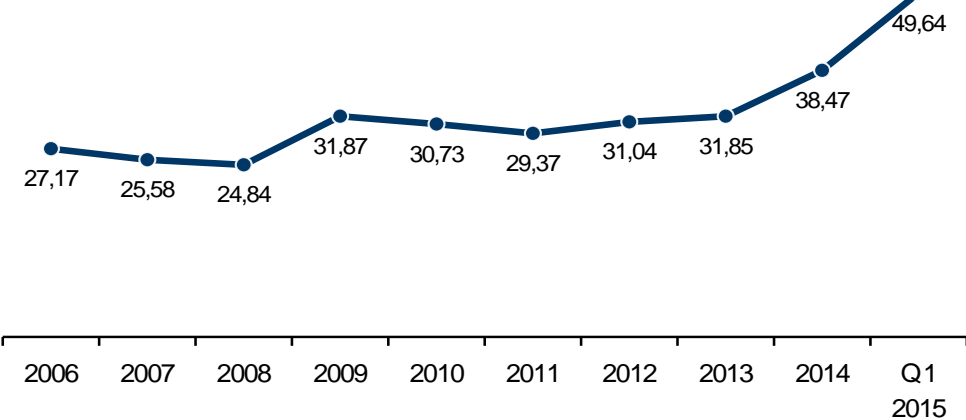
Рубль против доллара

OFFICE NEXT
2015

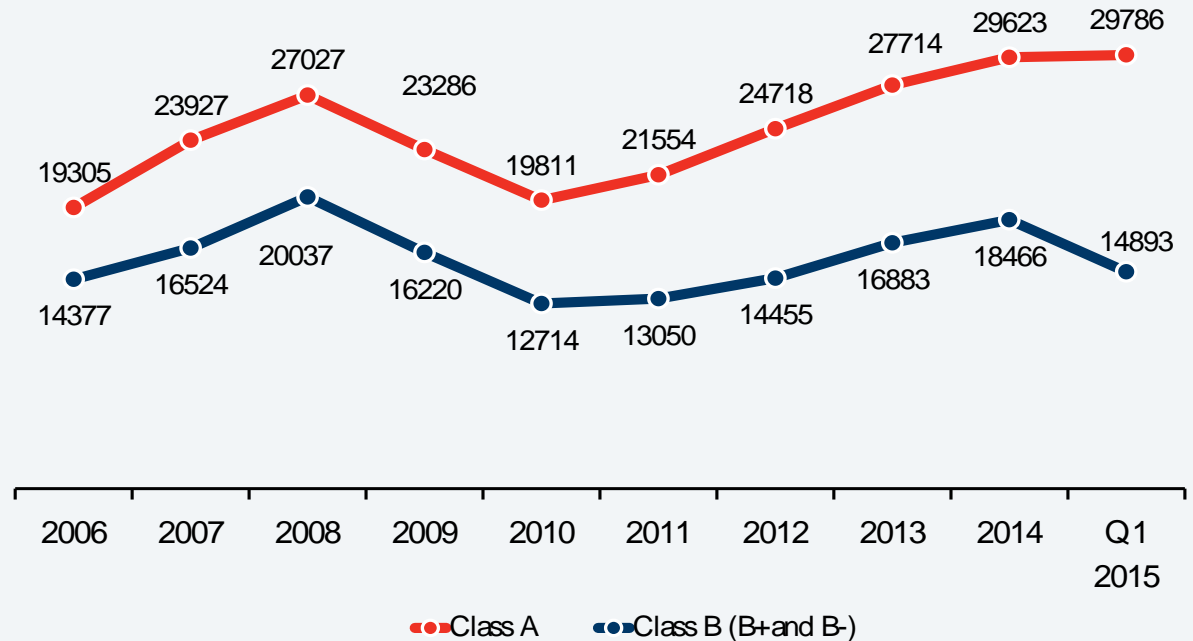
СТАВКИ В ДОЛЛАРАХ



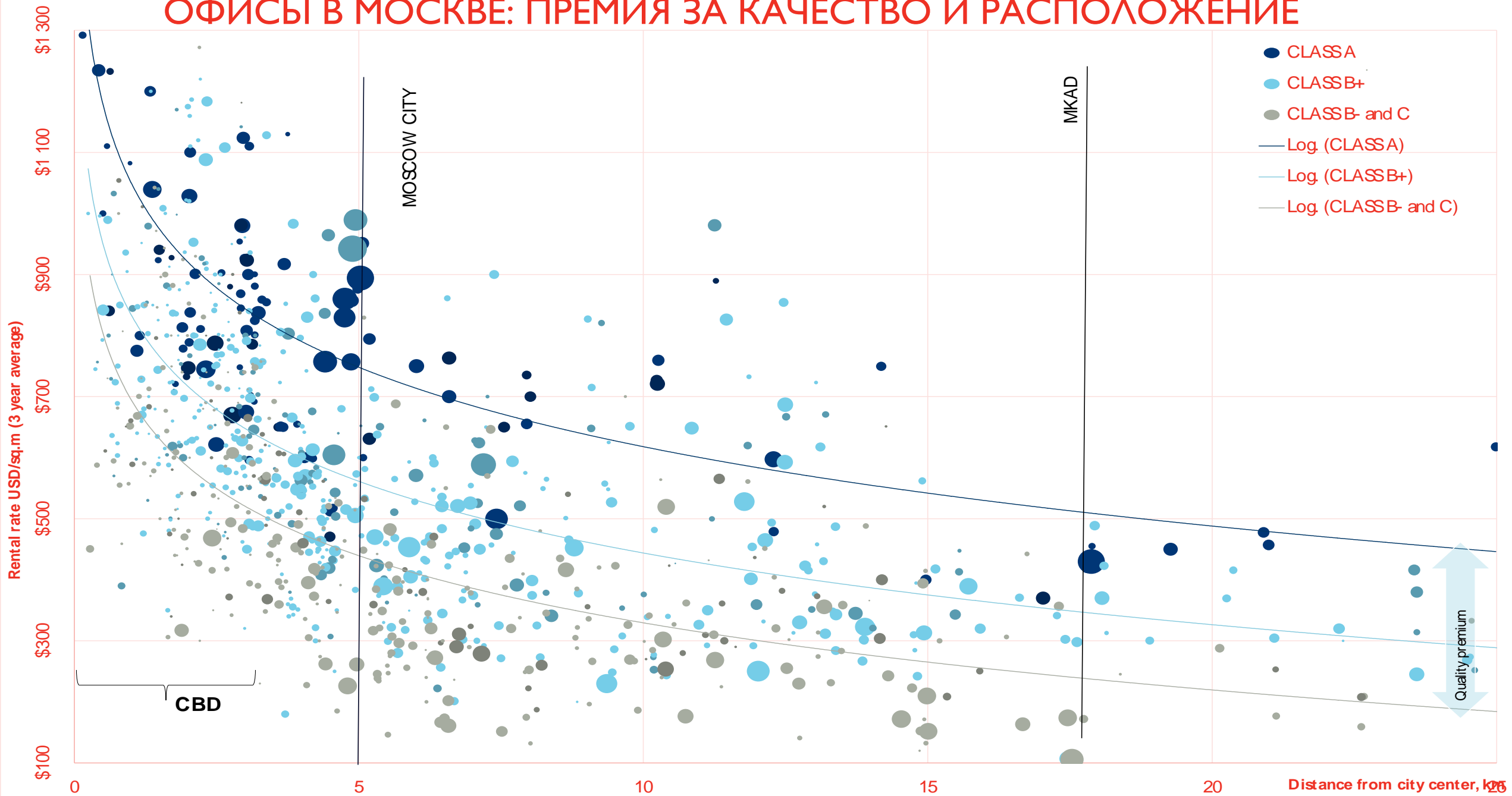
КУРС ОБМЕНА РУБ/ДОЛЛ



СТАВКИ В РУБЛЯХ



ОФИСЫ В МОСКВЕ: ПРЕМИЯ ЗА КАЧЕСТВО И РАСПОЛОЖЕНИЕ

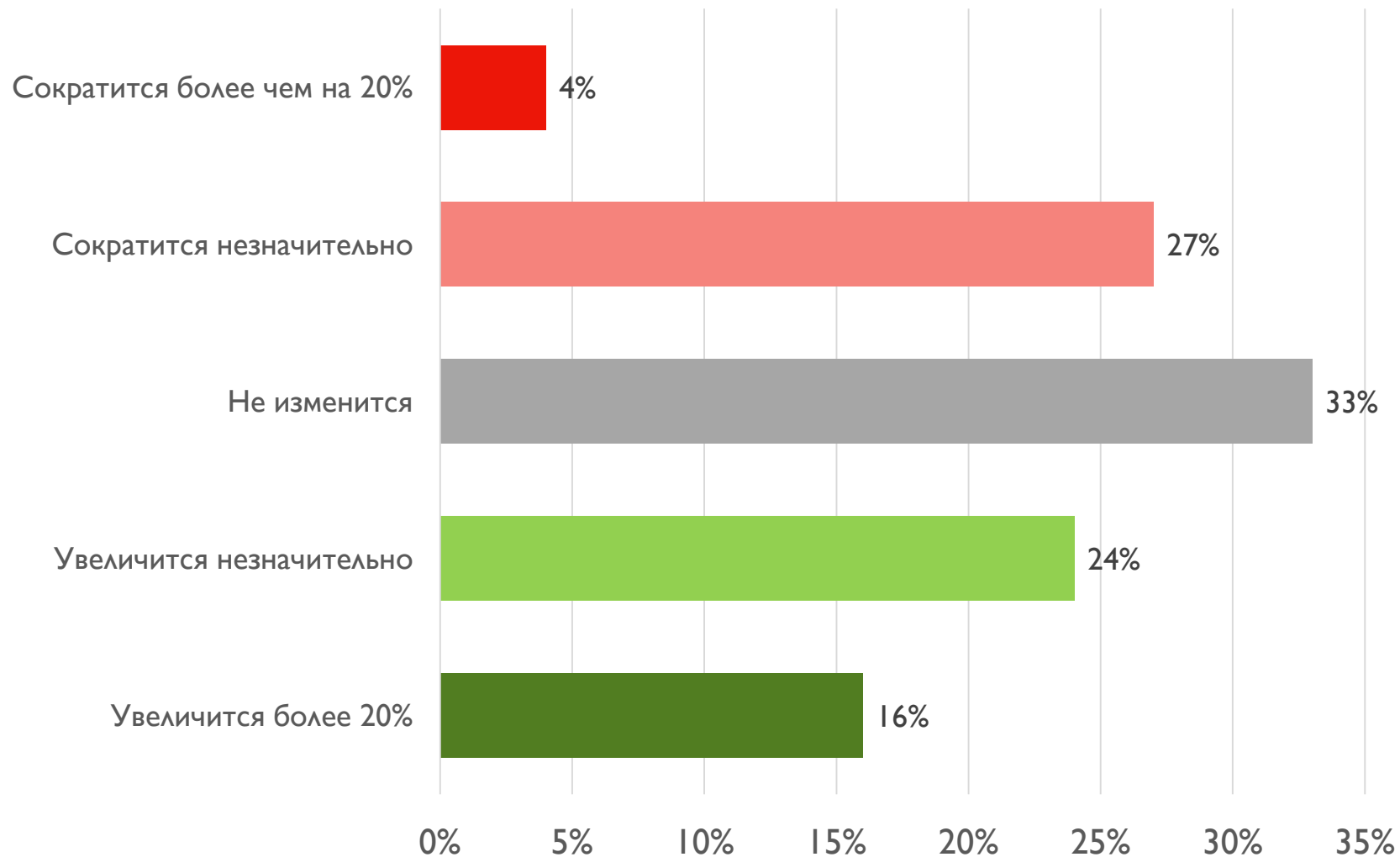


95
РЕСПОНДЕНТОВ



МИНУТКА ОПТИМИЗМА

Как изменится численность сотрудников в вашей компании в 2015-2016 гг





- Импортозамещение
- Приоритет перерабатывающих отраслей
- Промышленное и инфраструктурное развитие
- Смена модели потребительского рынка

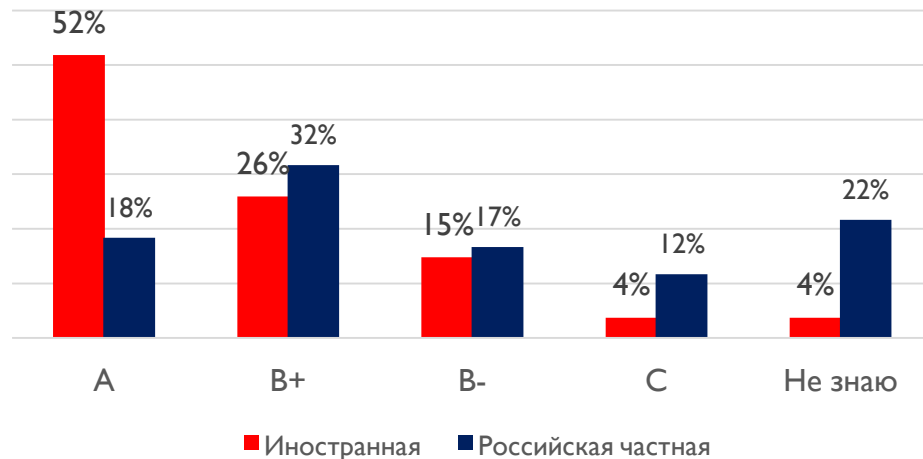


РОССИЙСКИЕ И ИНОСТРАННЫЕ КОМПАНИИ

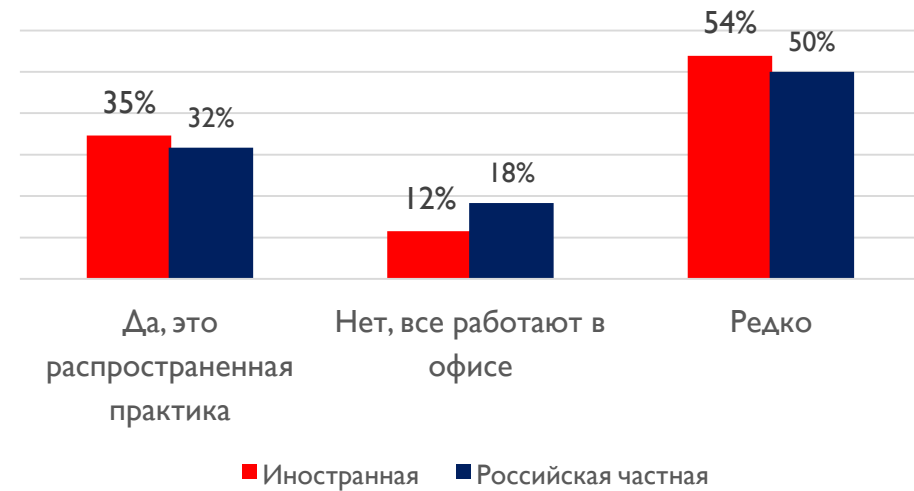
Два мира, две системы

OFFICE NEXT
2015

Какой класс у вашего офиса?



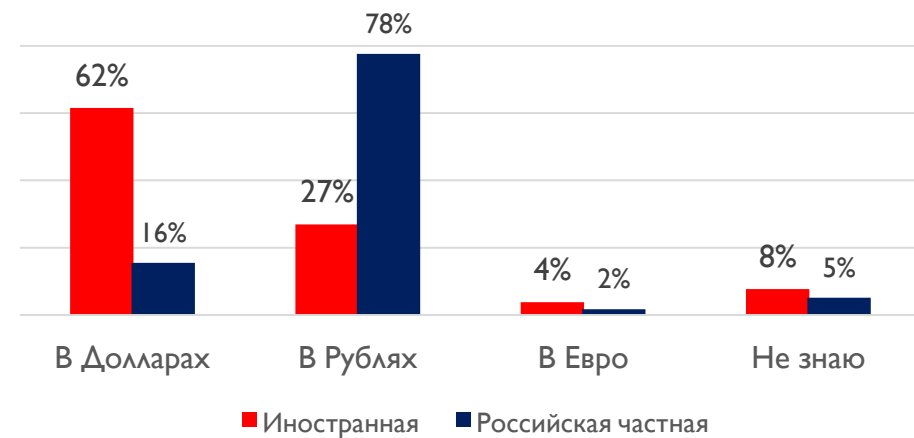
Используете ли вы удаленную работу?



Используете ли вы незакрепленные места?



В какой валюте номинирована ваша ставка?



МУЛЬТИВАЛЮТНОСТЬ

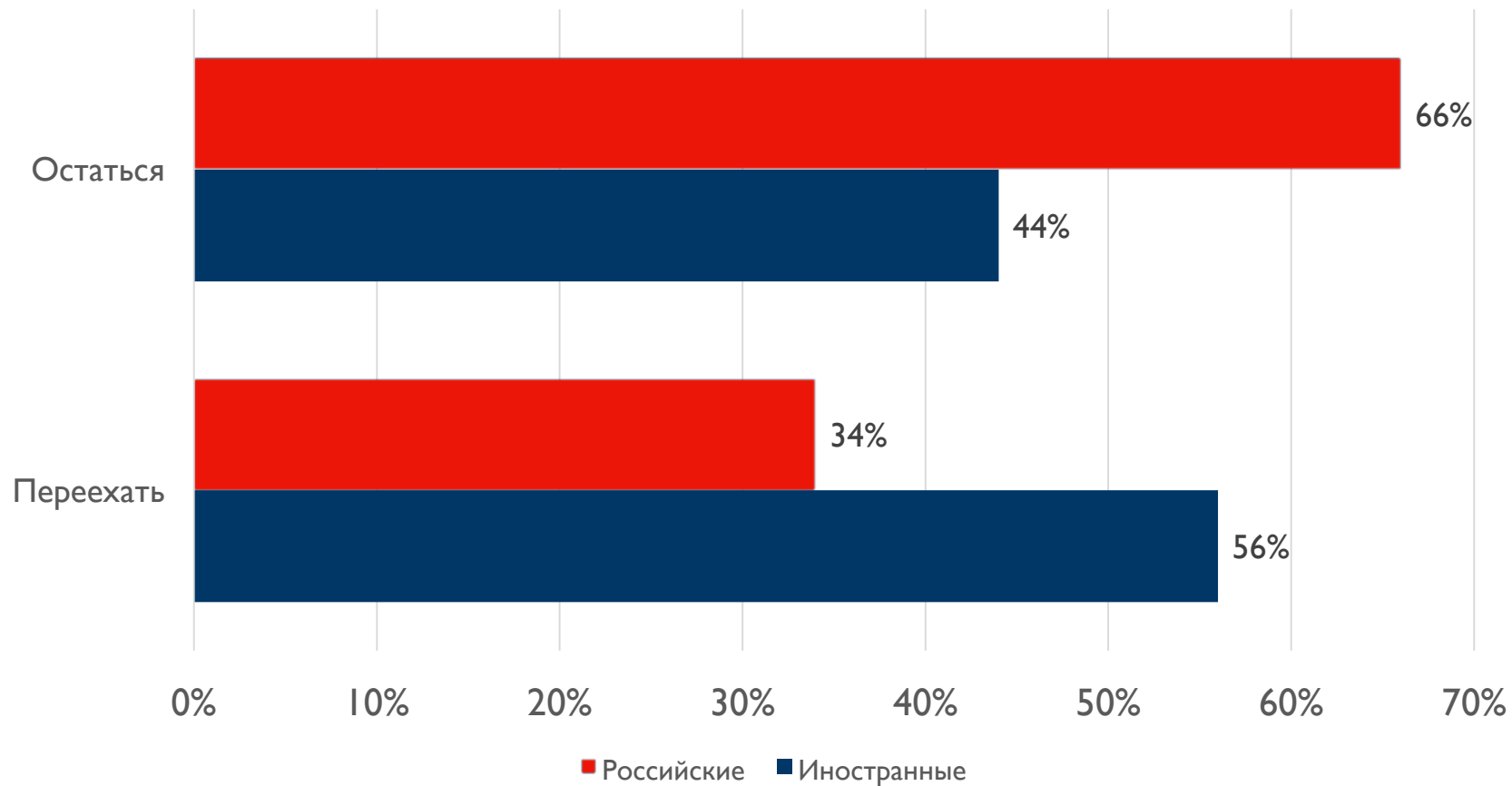
Блеск и нищета российского рынка

OFFICE NEXT
2015



- Благодаря мультивалютности рынка более 20 млн кв.м. качественной коммерческой недвижимости было построено за последние 10 лет

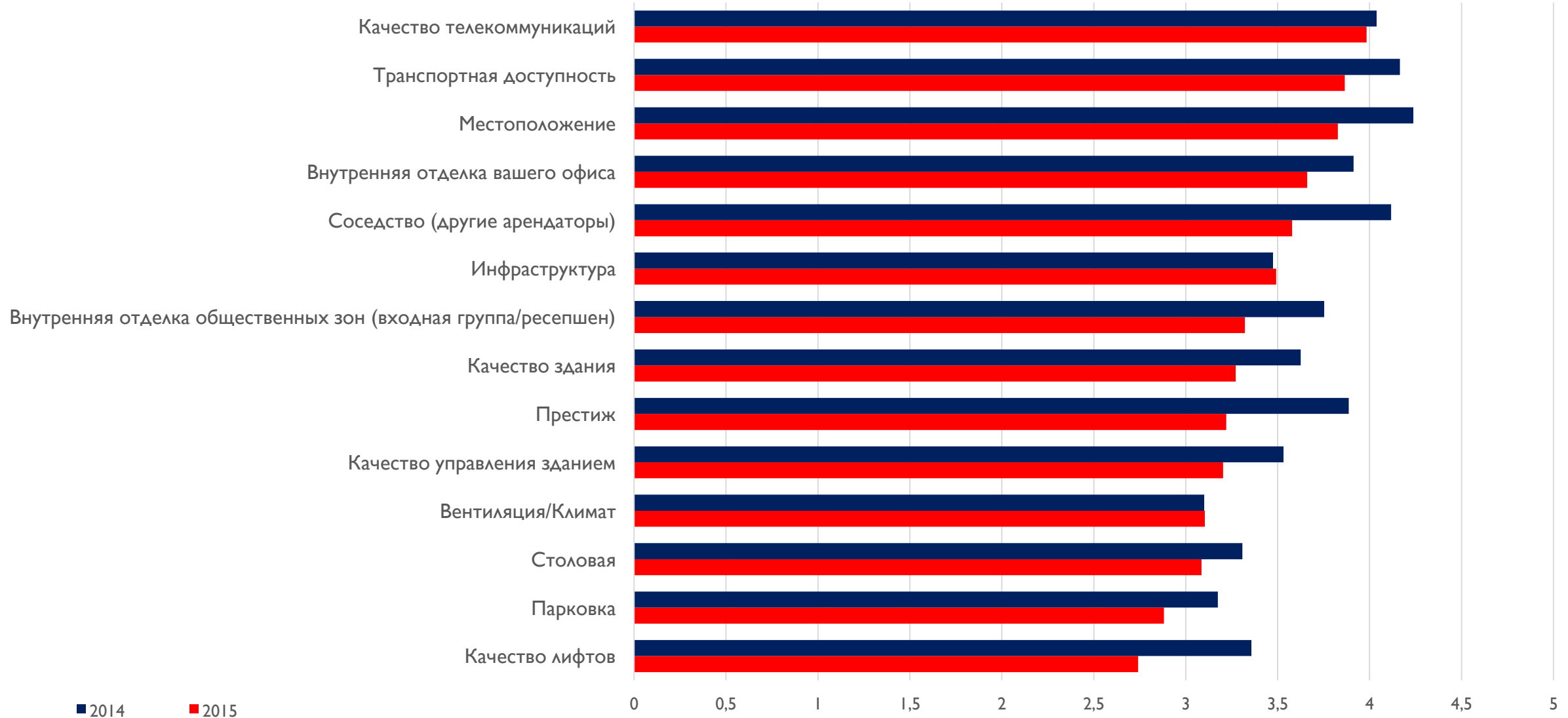
Если бы ваш договор аренды истекал сейчас, вы бы предпочли переехать на новое место или остаться в своем офисе?



PUSH FACTORS

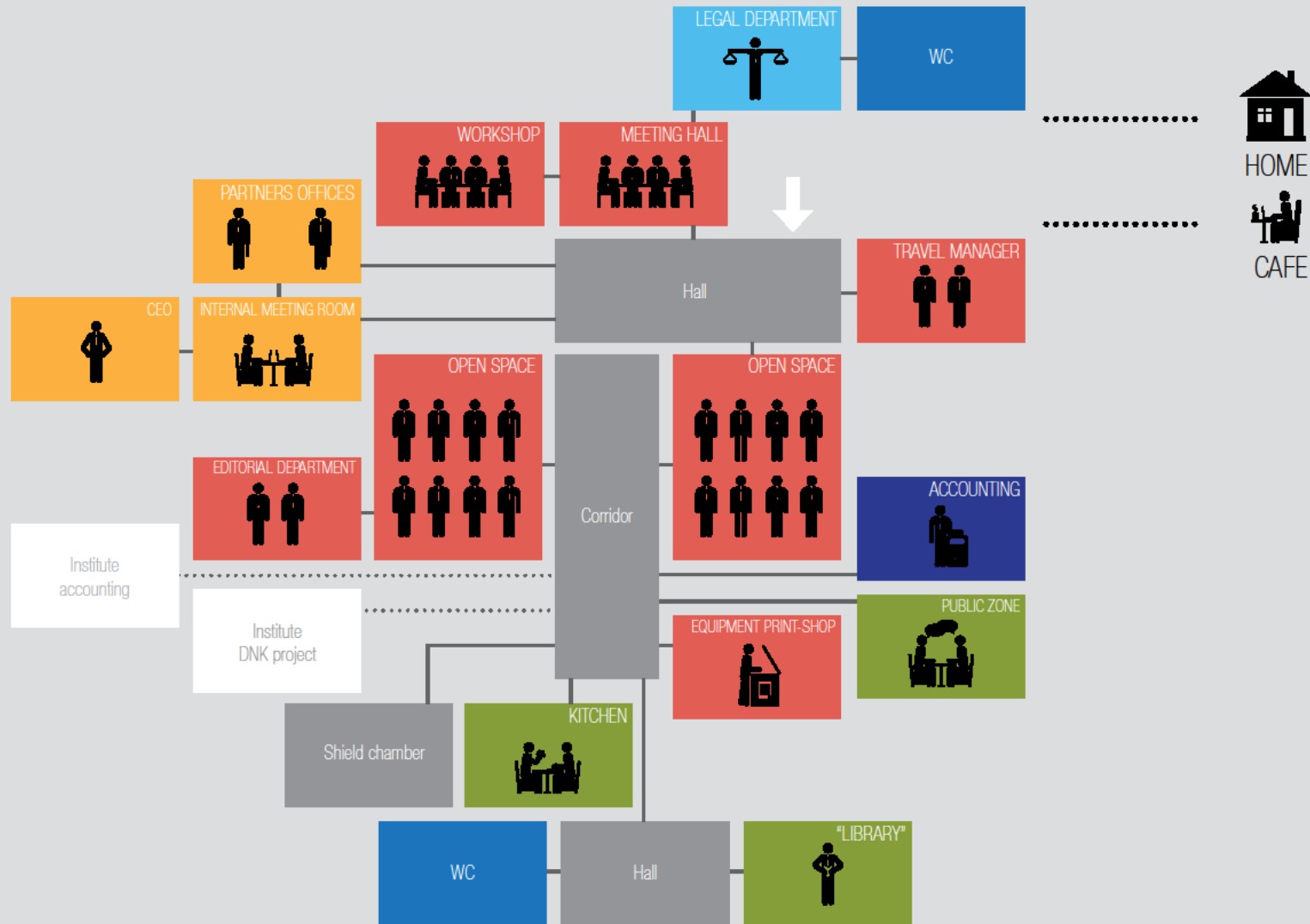
OFFICE NEXT
2015

Оцените, пожалуйста, степень удовлетворенности вашим сегодняшним офисом

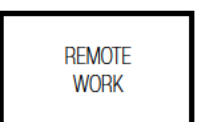
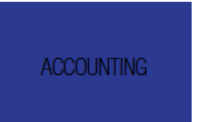
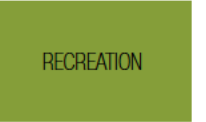
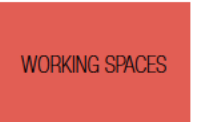


FUNCTIONAL SCHEME

НОВЫЙ ОФИС – НОВЫЕ ПРАВИЛА



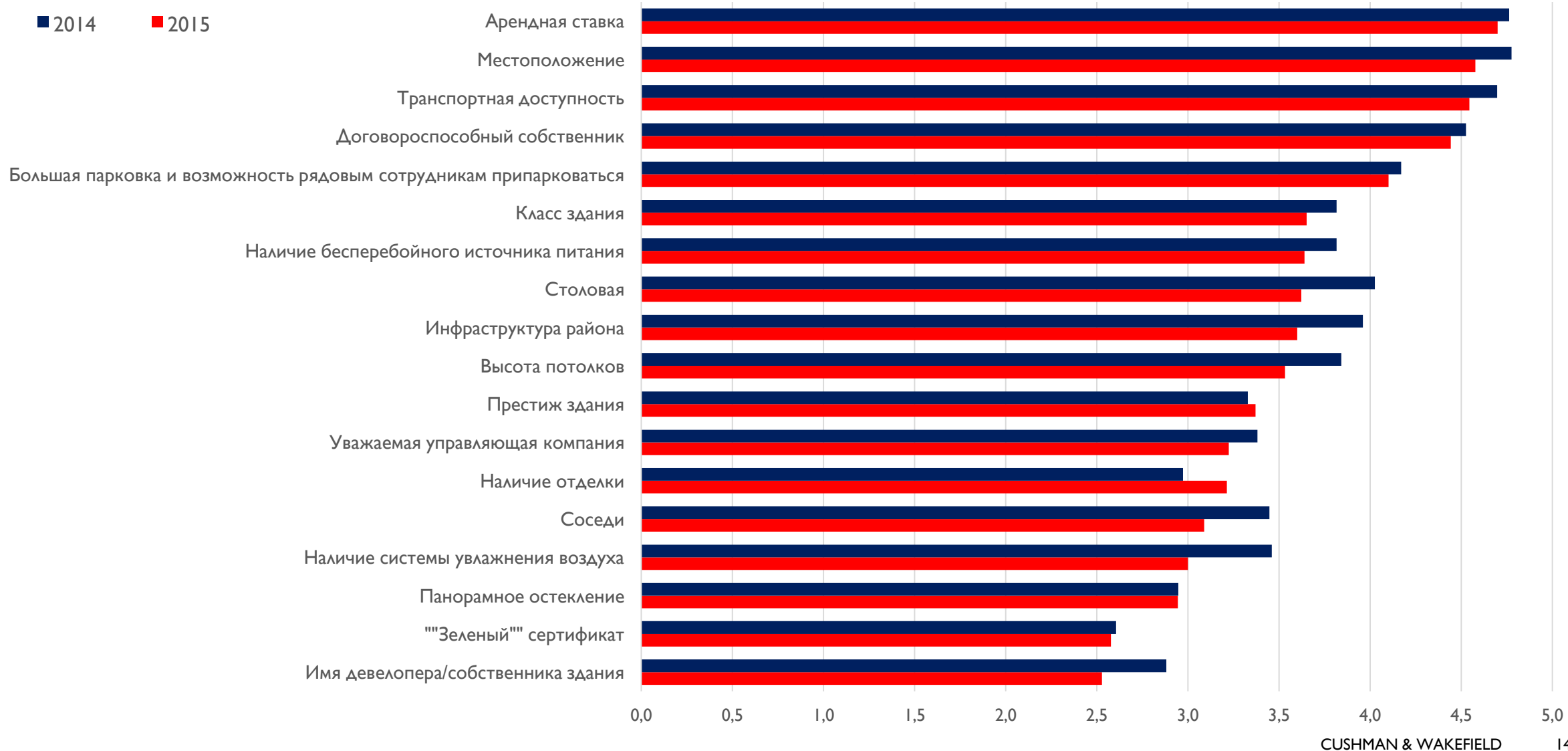
LEGEND



PULL FACTORS

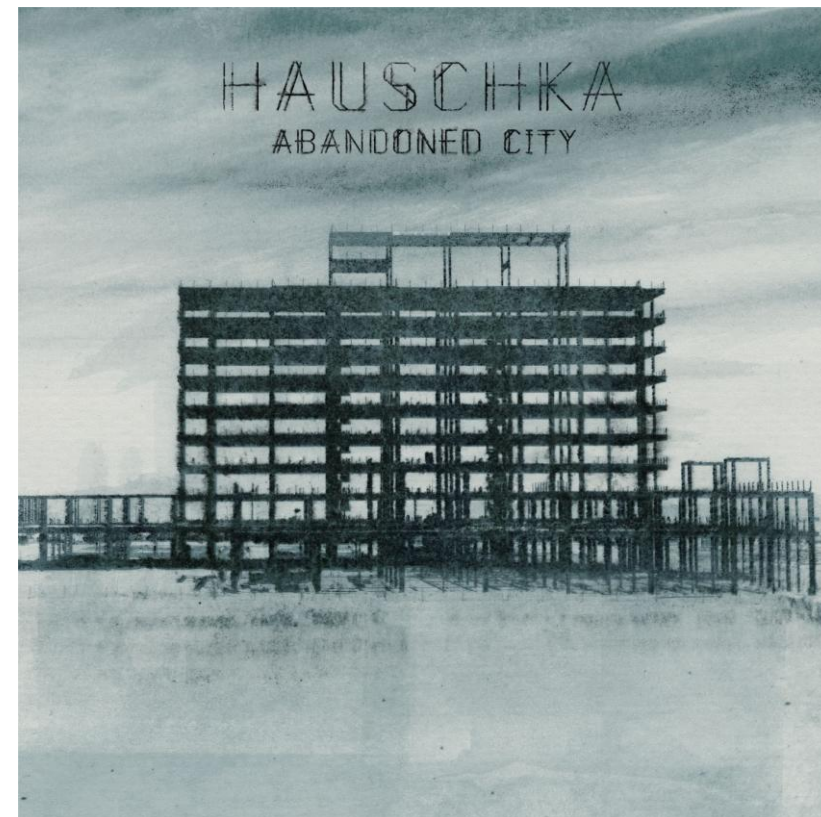
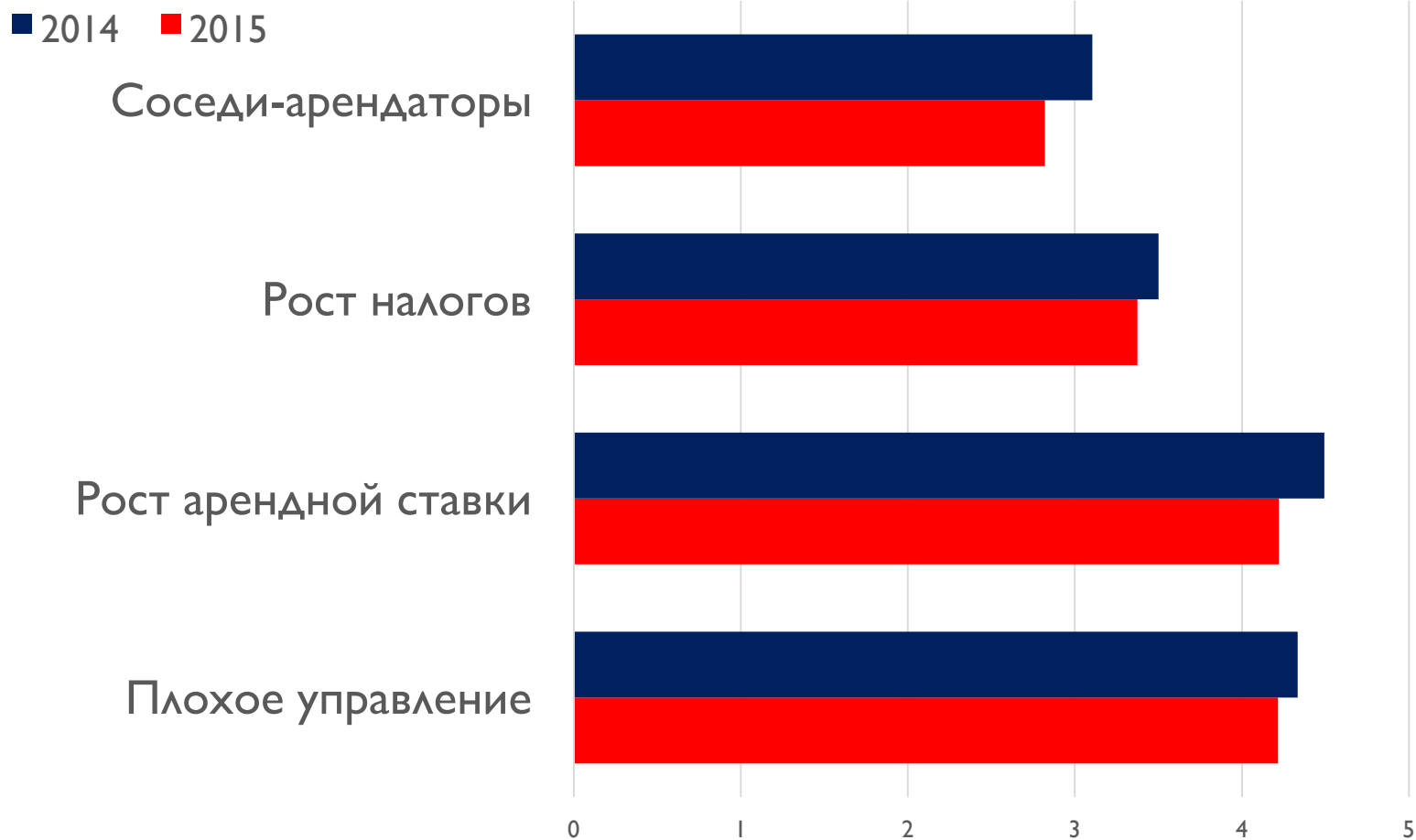
OFFICE NEXT
2015

Если бы вы переезжали, то какие факторы были бы для вас наиболее важными при выборе здания?



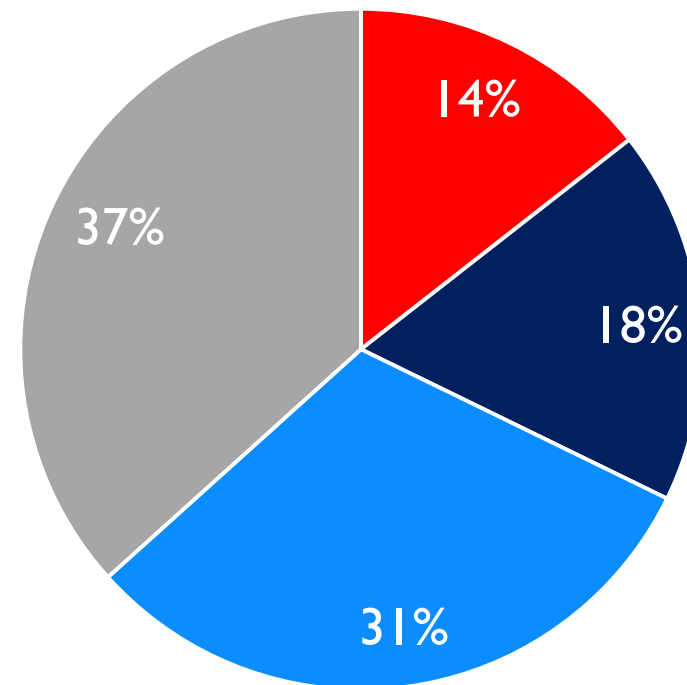
ФАКТОР СТРАХА

Какие факторы вызывают у вас наибольшее опасение при аренде здания?



СНИЗИМ СТАВКУ?

Вели ли вы в последние 6 месяцев переговоры о пересмотре арендного договора?



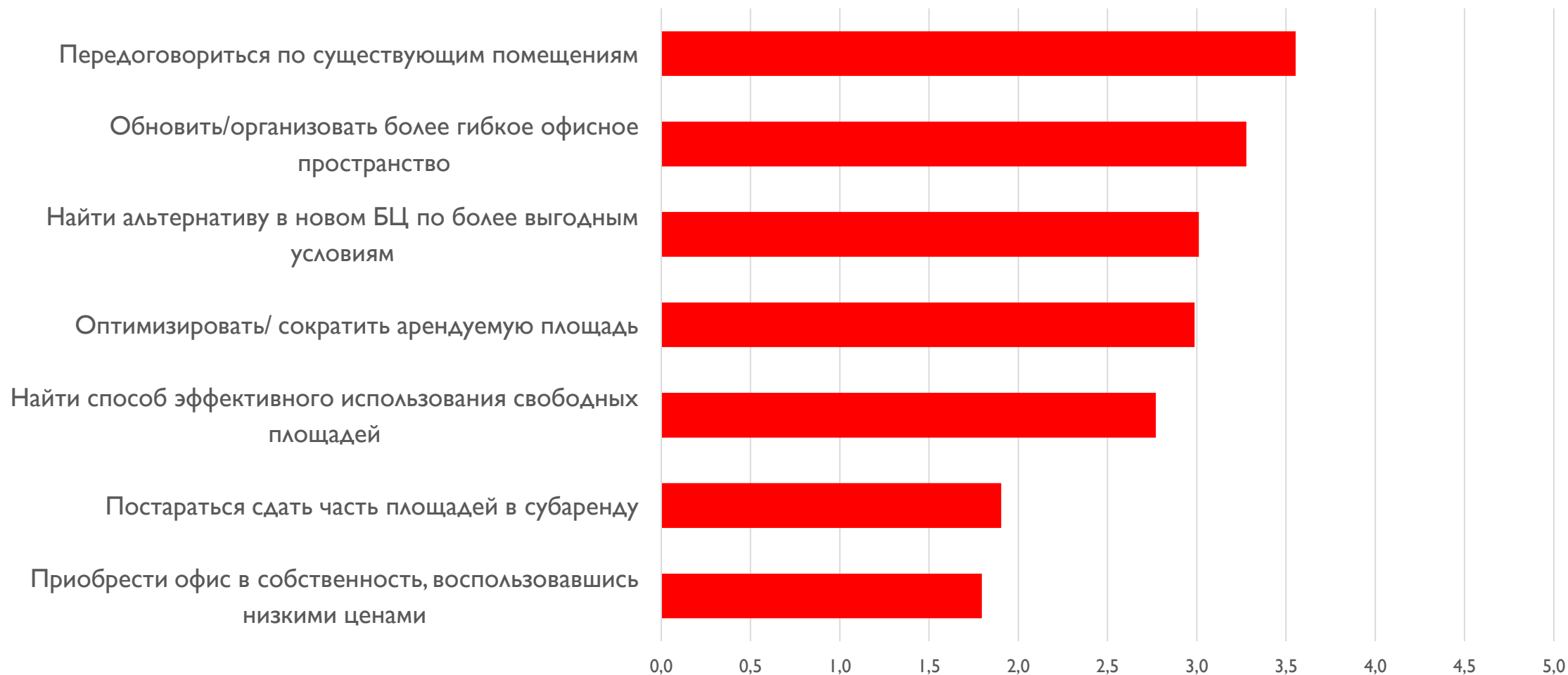
- Да, но безрезультатно
- Сейчас ведем переговоры
- Да, удалось договориться о снижении ставки
- Нет



ПЕРЕСМОТРЕТЬ СТАВКУ УДАЕТСЯ НЕ ВСЕМ

ЧТО ДЕЛАТЬ?

Какие из вопросов, представляются вам наиболее актуальными в ближайшей перспективе?



ДЕНИС СОКОЛОВ

Партнер, руководитель отдела исследований, FRICS

OFFICE NEXT
2015

Денис консультировал правительство Москвы, российские и иностранные банки, в том числе: Альфа Банк, Goldman Sachs, BOAML и т.д. Под его руководством велись исследовательские работы для EBRD, IFC, MLP, Deutsche Bank, Metro Group, Unicredit Bank, Ikea и т.д.

Денис руководил проектами в большинстве регионов России, странах СНГ, а также межотраслевыми исследованиями в развивающихся странах, включая Мексику, Нигерию, Бразилию и Иран.

До того как присоединиться к C&W в 2004 г. Денис работал в российских и зарубежных компаниях, научных и государственных учреждениях, в т. ч. ИМЭМО РАН, Федеральном агентстве по регулированию продовольственного рынка, «Росхлебопродукт» и др. Денис занимался анализом товарных рынков, разработкой мер госрегулирования и вопросами взаимодействия государства и бизнеса.



ПУБЛИКАЦИИ

Денис регулярно публикуется с авторскими статьями в отраслевых, и в общественно политических изданиях: Commercial Real Estate, Mall magazine, Ведомости, РБК, Русская Планета, Slon.Ru.

Денис выступал на телеканалах: РБК-ТВ, Москва 24, Russia Today, Эксперт ТВ, Al Jazeera, Дождь.



УЧАСТИЕ В ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ ПРОГРАММАХ:



Институт архитектуры медиа и дизайна «Стрелка»
Московская международная высшая школа бизнеса Мирбис
Московская школа управления Сколково
Thunderbird School of global management

www.cushmanwakefield.com

www.marketbeat.ru

RESEARCH DEPARTMENT

Moscow

denis.sokolov@eur.cushwake.com