

МАРКЕТИНГОВОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

*Соседенко А. С., магистр
кафедра менеджмента и управления проектами*

*Одесская государственная академия строительства и
архитектуры*

Аннотация. В статье раскрываются арендная стоимость и цены на торговую и офисную недвижимость в Одессе, ее изменения за 2012 год за небольшой промежуток времени.

Постановка проблемы. В Центре Одессы всегда было много разных бизнес структур, и по мере того, как Одесса строилась и развивалась, много новых фирм имели желание делать свои офисы в центре города. Формирование бизнес района можно ограничить улицами Преображенской и Пантелеймоновской, и граничит с— парком Шевченко и Приморским бульваром. Так как центр теперь не может вместить новых предпринимателей, то, даже высокая арендная ставка и ограниченность предложения (на уровне Киева), не может помешать большинству предпринимателей (бизнесменов) использовать очевидные преимущества центра: городскими дорогами и маршрутами, транспортными развязками, и основное, наличием большего чем в других районах числа бизнес-структур. Немалую роль играет престиж.

Изложение основного материала. По мнению специалистов компании Research Development Company, причины внимания девелоперов и инвесторов к региону обусловлены совокупностью факторов:

- 1) Мало качественных объектов. Офисов.
- 2) Высокие арендные ставки. В некоторых бизнес-центрах (БЦ) Одессы ставки выше, чем в БЦ европейских столиц (таких как Берлин, Будапешт, Лиссабон).

3) Быстрая окупаемость. Объект коммерческой недвижимости в Украине окупается в 1,5 раза быстрее, чем в Европе.

Торговая недвижимость

В Одессе есть 24 торговых центров (ТЦ) общей площадью 260 000 м². [4]

Наиболее активный игрок на этом рынке – одесский ритейлер «Таврия В». Ему принадлежат крупнейшие ТРЦ Одессы - «Вузовский» и «Сады Победы». «Таврии В» также принадлежит более 16-ти супер- и гипермаркетов в Одессе и других городах.

Также стоит отметить группу «Приморье», ей принадлежат ТЦ «Новый Привоз» (23 000 кв. м.) и «ЦУМ».

ТООЦ Афина (построен греческой компанией «Механики-Украина») – 18 000 кв.м торговых площадей. Немалая часть площадей в нем продана. Открылся второй в Одессе строительный гипермаркет Эпицентр. Также самый большой торговый центр «Riviera Shopping City», (Владелец: Argo Real Estate Opportunities Fund (Англия)). В октябре в Одессе открылся 3-й Metro Cash&Carry..

На сегодняшний день можно говорить о следующих ставках аренды в ТЦ Одессы:

Для якорных арендаторов (супермаркет, фаст-фуд, зона развлечений) : 20 – 40 долл.

Бутиковая зона: 60 – 100 долл.

В «горячих» точках – 250 – 350 долл.

Арендные ставки на верхних этажах (3 – 4 этажи) могут быть значительно ниже, ввиду малой посещаемости этих уровней одесситами. Арендная ставка для мебельного ритейлера на 4-м этаже, например, может приравниваться к ставке для якорных

арендаторов.

Наиболее крупный ТЦ Одессы - «Rivera Shopping City» - более 83 000 м² арендаторов (супермаркет электроники «COMFY», гипермаркет [real](#), кинотеатр «Планета кино» с залом [«IMAX»](#) (мультиплекс), Сити Боулинг, детский развлекательный центр, множество магазинов известных международных и украинских марок).

Офисная недвижимость

В настоящий момент в Одессе более 100 офисных центров общей площадью более 300 000 м². Более 70% площадей в них – это административные здания советской постройки.

Из больших зданий можно выделить:

Бизнес-центры «Шевченковские» - это 3-и здания общей площадью более 15 000 кв. м.

Арендная ставка в них 20 – 40 долл. / кв. м. Владелец зданий - группа «Приморье».

Единственным БЦ в Одессе, который обладает полноценной инфраструктурой, является «Престиж» (7 000 кв. м.) - это вместительная парковка, конференц-зал, гостиница, кафетерий.

Все остальные офисные здания имеют существенные ограничения.

Все БЦ в центре города имеют проблемы с парковочными местами. Из инфраструктуры (конференц-зал, столовая, централизованная охрана) обычно предоставляется не более 1-2-х элементов.

На данный момент классу А в Одессе соответствует то ко один офисный центр «Морской бизнес центр», не больше 5 соответствуют классу В. Поэтому, пока что основным фактором,

определяющим арендную ставку, является расположение здания.

Наиболее высокие ставки аренды в Центре: 19 – 30 долл.

Наименьшие ставки – в индустриальных районах : 13 – 25 долл.

Наиболее близки к реализации следующие проекты [3]:

1) [Бизнес-центр на ул. Балковская.](#)

2) Строительство торгово-офисного центра на улице Толбухина.

3) Офисный центр в составе жилого комплекса Гранд-Парк (ул. Говорова).

Еще около 6 объектов продается на стадии проектов (как правило, это просто площадки с эскизным проектом и пакетом согласовательной документации). Большая часть из них предусматривает в своем составе на нижних этажах торговые помещения.

*Сравнительные характеристики Январь 2012 год - Июль 2012 год.
Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)*

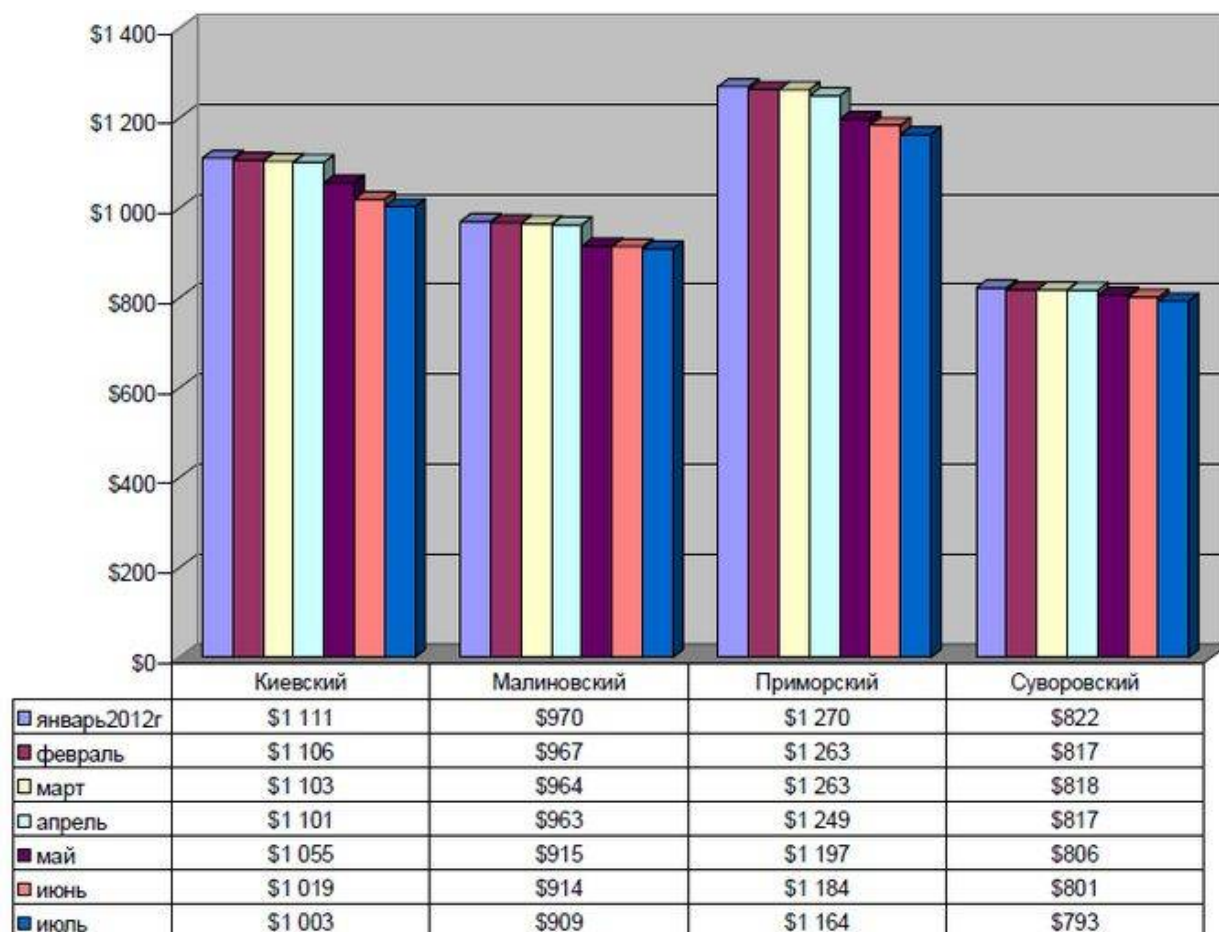


Рисунок 1. - Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Стоимость таких проектов – от 5 до 15 млн., или 200 – 500 долл. за кв. м. будущих площадей.

Средняя стоимость м2. коммерческой недвижимости (офисы от 50 до 600 м2) класса С. – F. по Административным районам города Одесса[2].

Таблица 1

Сравнительные характеристики Январь 2012 год - Июль 2012 год. Колебания рынка недвижимости

| Административный район | июль ср/стоимость | снижение/рост | снижение/рост |
|------------------------|----------------------|---------------|---------------|
| | | | |

| | м2 \$ | в долларах \$ | | в процентах % | |
|--------------|---------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | | январь 2012 год. | июль 2012 год. | январь 2012 год. | июль 2012 год. |
| Киевский | 1071 \$ | -108 \$ | | -10,8 % | |
| Малиновский | 943 \$ | -61 \$ | | -6,1 % | |
| Приморский. | 1227 \$ | -106 \$ | | -10,6 % | |
| Суворовский. | 810 \$ | -29 \$ | | -29 % | |

Сравнительные характеристики по аренде за Январь 2012 год - Июль 2012 год. Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Стоимость арендной ставки м2. коммерческой недвижимости (офисы от 50 до 600 кв.м.) класса С.- F. по Административным районам города Одесса[2].

Таблица 2

Сравнительные характеристики по аренде за Январь 2012 год - Июль 2012 год. Колебания рынка недвижимости

| Административный район | июль ср/стоимость м2 \$ | снижение/рост в долларах \$ | | снижение/рост в процентах % | |
|------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| | | январь 2012 год. | июль 2012 год. | январь 2012 год. | июль 2012 год. |
| Киевский | 18 \$ | -7 \$ | | -10,8 % | |
| Малиновский | 13 \$ | -6 \$ | | -6,1 % | |
| При/Аркадия | 22 | -4 \$ | | | |
| При/ Центр | 21 | -4 \$ | | | |

| | | | |
|--------------|-------|-------|---------|
| Приморский. | 22 \$ | -5 \$ | -10,6 % |
| Суворовский. | 15 \$ | -4 \$ | -29 % |

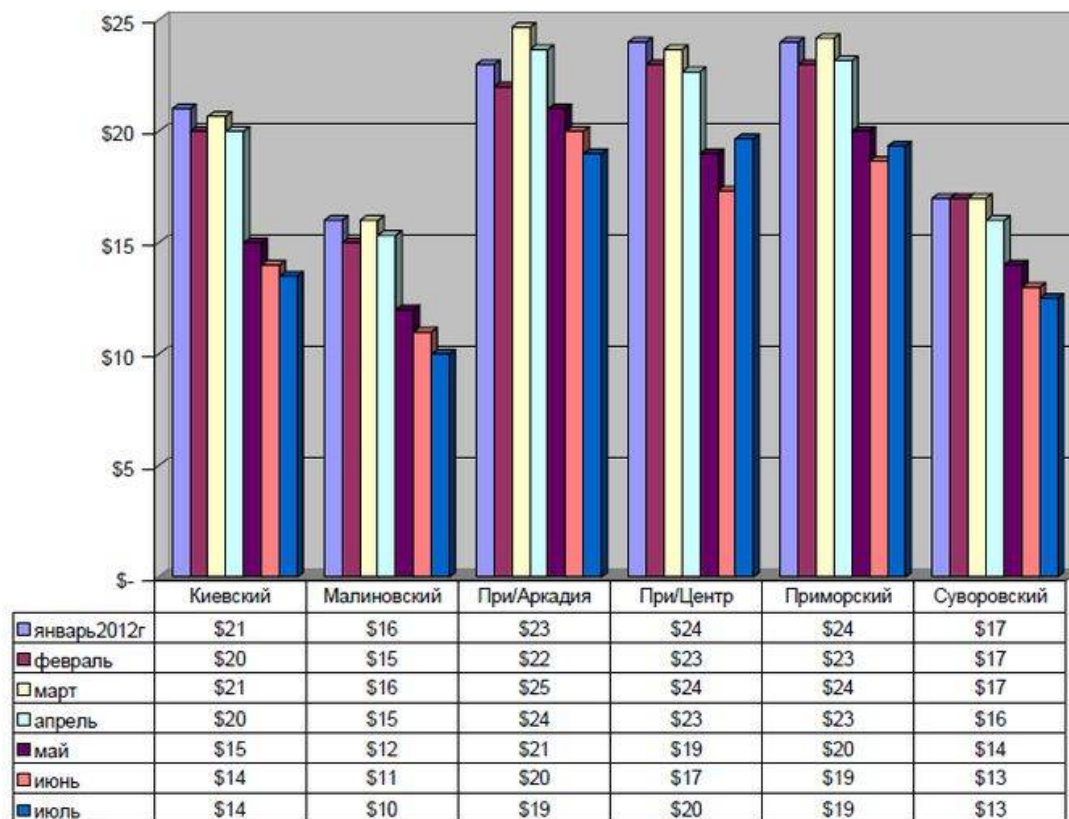


Рисунок 2. - Колебания ставки аренды на рынка недвижимости

Выводы. В Одессе есть не мало предложений не дорогих офисов но там чаще всегда есть какой то изъян. А престижных и качественных бизнес центров «А» класса очень мало. И это обусловит хорошую конкуренцию на ринке престижной недвижимости.

Література

1. Research Development Company, статья <http://www.rdc.net.ua/index.php?type=special&area=1&p=articles&id=17>
2. ПАРТНЕР ЭСТЕЙТ : статистические данные Одесса 2012 год; <http://www.realty-odessa.com.ua/market.php?page=17>

3. DOMBAZAinfo : информация про объекты строительства;
<http://domobaza.info/>
4. Статьи : <http://od-marketing.livejournal.com>