



М. В. Римаренко*

КОНЦЕПЦІЯ КЛАСИФІКАЦІЇ ОФІСНОГО СЕКТОРУ РИНКУ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ

Позитивна динаміка основних показників розвитку ринку нерухомості та активні інвестиційні процеси, що відбуваються на ньому в Україні в останні роки, свідчать про надзвичайно високий рівень економічної привабливості комерційної нерухомості¹. Однак *проблема* полягає в тому, що ринок комерційної нерухомості перебуває на початкових стадіях розвитку і є таким чином відносно недослідженим, що визначає необхідність застосування наукового підходу для тлумачення основних процесів, що відбуваються на ньому, і для прогнозування тенденцій його розвитку. Оскільки ринок комерційної нерухомості за своїм функціональним призначенням є надзвичайно різноманітним, важливим є також надання дефініцій та наукового визначення елементів ринку комерційної нерухомості, а також розроблення сучасної класифікації такого ринку.

Аналіз останніх досліджень і публікацій показав, що ринок комерційної нерухомості України розвивається у напрямку узгодження ринкових показників з міжнародними стандартами для комерційної нерухомості. Це, з одного боку, пов'язано зі стабільно високою часткою міжнародних інвестицій та валютних надходжень у загальному фінансовому потоці на ринку, а також із тим, що переважна більшість споживачів послуг, які надаються операторами ринку комерційної, зокрема, офісної нерухомості, є міжнародні компанії, а з іншого, — зростанням рівня вимог місцевих підприємств-операторів ринку і споживачів послуг до якості продукту на ринку комерційної нерухомості². В сучасних умовах, коли ринок знаходиться лише на початковому етапі розвитку і більшість створеної пропозиції поглинається ним миттєво, особливого значення набуває питання інтеграції розрізнених дефініцій різних наукових шкіл, а також розробки і впровадження в практику діяльності на ринку комерційної нерухомості чіткої та практичної доктрини, що не лише надаватиме визначення основним поняттям, характеристикам та показникам ринку комерційної нерухомості, але й дозволить розуміти його структуру і передбачати шляхи його розвитку³.

Метою цієї статті було надання і обґрунтування визначення ринку комерційної нерухомості, а також запропонувати до розгляду консолідовану систему класифікації ринку комерційної та, зокрема, офісної нерухомості.

Структуру ринку нерухомості можна класифікувати за безліччю різноманітних ознак. У будь-якому випадку такий поділ буде укрупнений. Нами були розглянуті *класифікації та структури* ринку нерухомості, запропоновані представниками різних наукових напрямків⁴.

На підставі вивчення розроблених класифікацій, а також з урахуванням ознак ринку нерухомості, наведених у таких класифікаціях, вважаємо за доцільне запропонувати представити структуру ринку нерухомості у вигляді наведеної нижче схеми (*рис. 1*)

Кожний з наведених секторів ринку нерухомості може бути, у свою чергу, поділений на більш вузькі сектори так, що кожен з них буде виступати сукупністю об'єктів купівлі-продажу, що мають деякі спільні характеристики, які відрізняють їх від інших об'єктів. Якщо розглядати *функціональне призначення* ринку нерухомості, можна виокремити ринок комерційної нерухомості, що прямо чи опосередковано бере участь у створенні ринкових товарів, і ринок некомерційної нерухомості, на якому обертаються об'єкти, що забезпечують життєдіяльність людей, але не беруть участі у створенні ринкових товарів.

© Римаренко М. В., 2008

* *здобувач кафедри маркетингу та реклами Київського національного торговельно-економічного університету*

¹ Горемыкин В. А. Економіка нерухомості: Учебник. — 3е изд., перераб. и доп. — М.: Дашков и К, 2003. — С. 148; Мухін О. О. Ринок нерухомості України: економічні та регіональні аспекти: Автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.10.01 / НАН України; Рада по вивченню продуктивних сил України. — К., 2005. — С. 6

² Економіка нерухомості: Підручник / За заг. ред. А. М. Асаул. — К.: Лібра, 2004. — С. 63; Дурицький В. В. Організаційно-економічні механізми становлення і розвитку ринку нерухомості: Автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.02.03 / Ужгородський національний ун-т. — Ужгород, 2005. — 20 с.; Мухін О. О. Вказ. праця. — С. 2

³ Економіка нерухомості: Підручник / За заг. ред. А. М. Асаул. — К.: Лібра, 2004. — С. 66; Ринок нерухомості: Навч. посіб. / За заг. ред. І. І. Пилипенко. — 2-ге вид. — К.: Кондор, 2006. — С. 18.

⁴ Економіка нерухомості: Учебное пособие / Под ред. И. Т. Балабанова. — СПб.: Питер, 2000. — С. 6; Горемыкин В. А. Указ. работа. — С. 164; Дурицький В. В. Вказ. праця. — С. 17; Мухін О. О. Вказ. праця. — С. 5

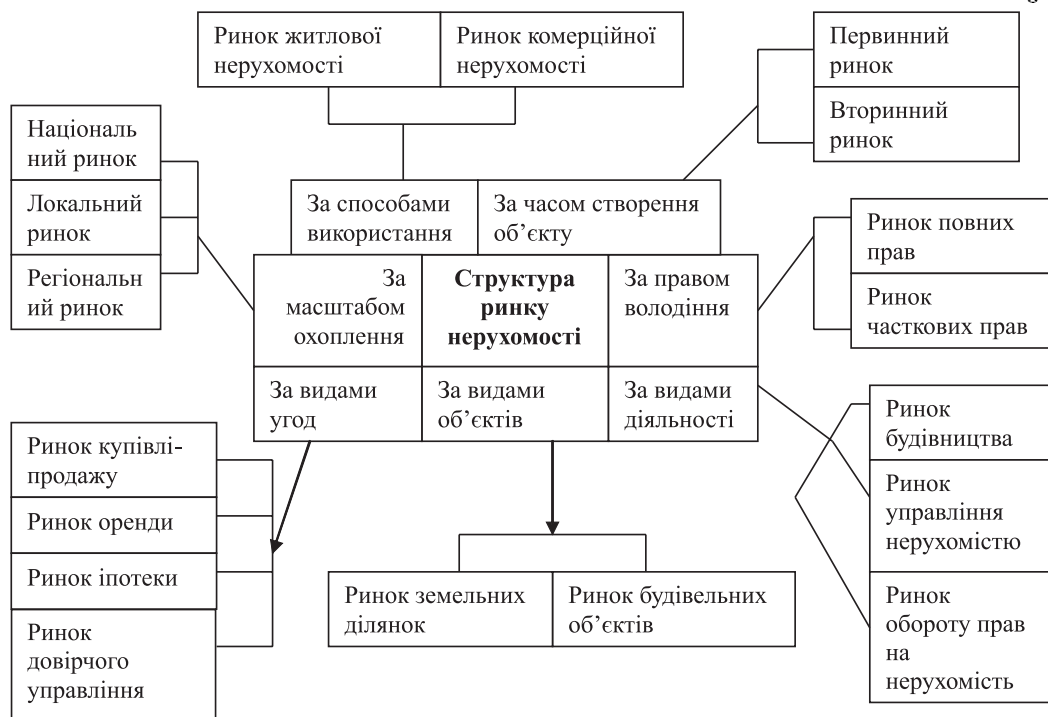


Рис. 1. Структура ринку нерухомості

Питання класифікації об'єктів комерційної нерухомості в Україні є і досі відносно суб'єктивним. Експерти-практики і науковці при розробці концепцій торгових центрів, офісів, готелів, логістичних об'єктів, зазвичай, користуються власною класифікацією або класифікацією, що прийнята у Сполучених Штатах Америки та країнах Європейського Союзу. Таким чином, відсутність офіційно затвердженої класифікації об'єктів комерційної нерухомості призводить до того, що клас об'єкта визначається, зазвичай, на практиці суб'єктивно його споживачами.

З огляду на вищеведене, а також з урахуванням функціонального призначення об'єктів комерційної нерухомості, хочемо запропонувати наступну структуру ринку комерційної нерухомості, представлену у наведеній нижче схемі (рис. 2), і зазначимо, що класифікація ринку комерційної нерухомості — це в першу чергу класифікація відповідного його елемента.

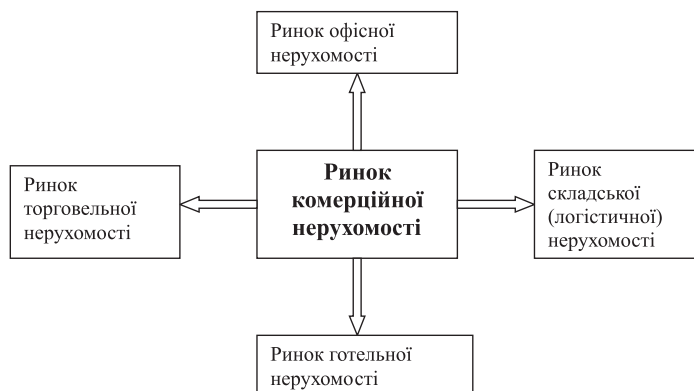


Рис. 2. Структура ринку комерційної нерухомості



Важливою складовою ринку комерційної нерухомості України є ринок офісної нерухомості. Беручи до уваги ступінь розвитку економіки країни загалом та ринку нерухомості зокрема, а також збільшення обсягів іноземних інвестицій і поступове зростання вимог, що висуваються до якості офісних приміщень, можна прогнозувати *зростання потреби* у чіткій класифікації офісних приміщень, що будуть з'являтися на ринку офісної нерухомості, і відтік орендарів до об'єктів вищої якості.

Нові іноземні компанії, що відкривають свої представництва на ринку України, висувають нові вимоги до якісного рівня офісних приміщень і формують новий рівень попиту та показники належності об'єктів офісної нерухомості до того чи іншого класу. Головною вимогою до офісного приміщення на сьогоднішній день на ринку України є відповідність об'єкта міжнародним стандартам певного класу⁵. Для характеристики об'єкта офісної нерухомості необхідно також використовувати стандартні визначення.

Зазначені визначення можуть бути змінені у майбутньому, зважаючи на умови та темпи розвитку ринку і його становлення. Стандартизована інформація за загальною пропозицією, кількістю орендованих та придбаних приміщень, а також рівня вакантних приміщень може певним чином вплинути на актуальність та коректність такої класифікації, проте навряд чи змінить її сутність.

1. Географічний поділ. Central Business District (CBD) — Центральний Діловий Район. Для Києва, зазвичай, визначається як територія історичного центру Києва та безпосередньо прилегли до нього території, а також територія Подільського району.

2. Термінологія. Загальна пропозиція: загальна площа існуючих офісних приміщень (сукупна кількість введених в експлуатацію офісних приміщень), що відповідає вимогам будівель класів "А" та "В", включно з будівлями, що займають самі власники, і будівлями державних органів влади та їх структур (при цьому враховується, що державні структури орендують приміщення на загальних ринкових умовах). Будівля включається до загальної пропозиції після отримання документів, що підтверджують її державну реєстрацію. Загальна пропозиція визначається відповідно до орендованої площі будівлі.

Кількість орендованої та придбаної площі: загальна кількість усіх офісних приміщень, що були придбані, орендовані, відповідно до яких були укладені договори попередньої оренди або купівлі-продажу за певний проміжок часу. Угоди з метою аналізу ринку заносяться до бази даних згідно з кварталом їх підписання. Це правило розповсюджується також на договори попередньої оренди, придбання у власність для власного використання, а також подовження або поновлення терміну дії договору оренди.

Зайнятість відображає та характеризує зміну загальної кількості зайнятої площі на ринку впродовж певного проміжку часу (як правило, визначається на річній основі). Показник зайнятості розраховується як різниця кількості зайнятих приміщень на кінець і на початок року (періоду). Законсервовані приміщення, тобто вільні і підготовлені для реконструкції приміщення, виключаються з таких розрахунків.

Вільні приміщення: вільні приміщення або такі, що звільняються в існуючих або нещодавно побудованих будівлях (у випадку, коли приміщення готові до початку оздоблювальних робіт), з урахуванням приміщень, що пропонуються у суборенду. *Коефіцієнт вільних приміщень:* співвідношення загальної кількості вільних офісних приміщень та загальної пропозиції на ринку в певний момент у часі.

Приміщення, що виходять на ринок упродовж наступних 12 місяців: площа приміщень, що пропонуються в оренду в будівлях, які будуть готові для початку оздоблювальних робіт упродовж наступних 12 місяців.

3. Класифікація будівель. З урахуванням усіх матеріальних та нематеріальних характеристик офісного приміщення, його класифікація дозволяє виділити категорії "клас А", "клас В", "клас С".

На основі наведених вище стандартних визначень на початку 2004 року Американська Торговельна Палата в Україні разом з основними девелоперськими та консалтинговими компаніями ринку нерухомості розробили класифікацію офісних приміщень для київського та українського ринків. Це адаптована міжнародна система класифікації офісних приміщень, відповідно до якої бізнес-приміщення поділяють на декілька категорій. Якщо враховувати

⁵ Економіка нерухомості: Учебное пособие / Под ред. Г. А. Маховиковой. — СПб.: Вектор, 2006. — С. 26; Ринок нерухомості: Навч. посіб. / За заг. ред. І. І. Пилипенко. — 2-ге вид. — К.: Кондор, 2006. — С. 19.



тільки професійні площі, то за ступенем відповідності міжнародним стандартам і показникам якості вони поділяються на класи “А”, “В” і “С” (кожен послідовно менший за попередній). Деякими дослідниками виділялися також і низькі за якістю категорії: “D” і “E”, які, проте, не належать до професійних офісних приміщень.

На нашу думку, варто також зазначити й іншу класифікацію, розроблену компанією “Besar Commercial Property” для Гільдії управлінців та девелоперів комерційної і промислової нерухомості у якості стандарту для сертифікації бізнес-центрів з урахуванням міжнародних стандартів, розроблених Британською Радою з Офісних Приміщень (British Council for Offices). Для цілей даної класифікації, за кожен з категорій — місце розташування і доступність, компоненти і якості, управління і сервіс — згідно з відповідністю зазначеним характеристикам будівлі привласнюється окремий клас (“А”, “В”, “С”). Оцінки за різними показниками можуть не співпадати.

Офісна будівля класу “А” має дорівнювати або перевищувати встановлений мінімум — 16 із 19 стандартних критеріїв:

1. Стандартний високоякісний дизайн, сучасні системи обладнання будівлі, включаючи BMS (Систему Управління Будівлею).

2. Професійне управління.

3. Гарне розташування будівлі в межах офісного району, зручний під’їзд і транспортне сполучення.

4. Система кондиціонування не нижче двохтрубної або відповідний аналог.

5. Підвісні стелі.

6. Висота від підлоги до підвісної стелі в середньому 2,7 м.

7. Ефективне відкрите планування поверху (конструкція з несучими колонами).

8. Трьохсекційний короб для електричного, телефонного та комп’ютерного кабелів або фальшпідлога (або можливість її встановлення).

9. Сучасні високоякісні вікна, їх раціональне розташування.

10. Сучасні високоякісні ліфти.

11. Якісні матеріали, що використовуються в оздобленні приміщення загального користування.

12. Підземне паркування.

13. Співвідношення місць для паркування (наземних та підземних) не менше 1 місця на 100 кв. м орендованої площі будівлі.

14. Фактор втрат (співвідношення корисної і орендованої площі) не більше 12 %.

15. Якісний провайдер телекомунікаційних послуг в приміщенні.

16. Два незалежних джерела електрозабезпечення або наявність джерела безперебійного забезпечення (потужність електрозабезпечення для низьковольтних мереж орендаря має бути не менше 50 Вт на 1 кв. м корисної площі + 20 т, додатково виділених для освітлення).

17. Можливе навантаження на міжповерхові перекриття: 400-450 г на 1 кв. м.

18. Кафетерій / столова для співробітників та інше.

19. Глибина поверху від вікна до вікна не більше 18-20 метрів.

Офісні приміщення класу “В” мають відповідати не менше, ніж 10 із 20 наведених у ній критеріїв. Офісне приміщення класу “С”, зазвичай, відповідає менше, ніж 8 із 20 наведених критеріїв для класу “А”. Відповідно до розвитку та становлення ринку доцільно враховувати пропорційні зміни таких визначень та критеріїв, наведених у класифікації.

З урахуванням класифікацій офісних приміщень, наведених у додатках, а також після здійснення аналізу класифікацій у науковій літературі⁶ вважаємо за доцільне запропонувати узагальнене порівняння різних класів офісних приміщень (табл. 1).

Наведене порівняння не враховує:

- об’єкти, в яких ремонтні роботи не проводилися понад 15 років;

- об’єкти, що одночасно частково заповнені орендарями і знаходяться в процесі реконструкції/перепланування та мають незавершений вигляд;

- вбудовані офісні приміщення.

⁶ Економіка нерухомості: Учебное пособие / Под ред. И. Т. Балабанова. — СПб.: Питер, 2000. — С. 9; Економіка нерухомості: Підручник / За заг. ред. А. М. Асаул. — К.: Лібра, 2004. — С. 69; Горемыкин В. А. Указ. работа. — С. 175.



Визначення “бізнес-центр” та “офісний центр” вважаються для цілей даної класифікації тотожними.

Таблиця 1.

Класифікація офісних приміщень

А	В	С
<p>Найбільш престижні високоякісні будівлі, що визначаються як такі місцерозташуванням, статусом орендарів та рівнем попиту, а також підтримуються на заданому рівні.</p> <p>Такі будівлі мають відповідати вимогам найкращої конструкції/дизайну, і мати обладнання відповідно до останніх технологічних досягнень і вимог до комфорту.</p> <p>Будівлі мають бути новими або конкурентноздатними щодо нових будівель, а також мати професійне управління.</p>	<p>Будівлі з середнім або вище середнього рівнем конструкції, обладнання, місцерозташування, статусу орендарів.</p> <p>Інфраструктура будівлі може не завжди задовольняти орендарів щодо якості послуг.</p> <p>Будівлі можуть мати незначне старіння.</p>	<p>Будівлі з середнім або нижче середнього рівнем конструкції, обладнання, місцерозташування, статусу орендарів.</p> <p>Як правило, це застаріла будівля або будівля із високим рівнем зношення, можливо, функціонально покращена.</p>

На нашу думку, варто звернути увагу, що наразі у класифікацій, що застосовуються різними агенціями і консалтинговими компаніями щодо об'єктів офісної нерухомості, критерії є досить неоднозначними. Наприклад, до класу “А” апіорі не можуть віднести відреставровані будівлі або бізнес-комплекси та бізнес-центри, що знаходяться не в центрі міста, хоча інколи компанії, що представляють такі об'єкти на ринку, представляють їх як об'єкти класу “А”.

Як зазначає ряд науковців, при віднесенні певного об'єкта до певного класу більшість агенцій та девелоперських компаній застосовують також позначки “+” та “-”. Таке доповнення до міжнародних стандартів класифікації застосовується виключно у країнах пострадянського простору⁷.

Із вищезазначеного випливає і *головна ціль* класифікації офісних приміщень — орієнтація основних учасників ринку щодо вимог до офісних приміщень та конкурентних умов, вплив на рівень пропонованих послуг, прискорення темпів розвитку ринку офісної нерухомості і його відповідність у стратегічній перспективі постійно зростаючим вимогам кінцевих споживачів, а також зростання конкурентної спроможності офісних приміщень на ринку офісної нерухомості на час, коли попит і пропозиція будуть більш збалансовані. В умовах надзвичайних темпів розвитку суспільства ринок, на якому втілення у життя концепції займає декілька років, а договори оренди у переважній кількості випадків є довгостроковими, досягти мети задовольнити вимоги споживачів послуг офісних площ спроможні лише такі приміщення, що не лише знайшли свою нішу на ринку та розробили пропозицію відповідно до попиту обраних сегментів споживачів, але й змогли правильно розрахувати тенденції розвитку ринку і випередити їх можливі потреби.

Підсумовуючи викладене у цій статті, зазначимо, що на ринку офісної нерухомості України все більш впливовими стають фактори, що визначають потребу у класифікації об'єктів, що фігурують на ньому. Певні процеси і етапи розвитку, які для наших західних сусідів уже відійшли в минуле, українському ринку офісної нерухомості ще належить пройти, зокрема, розробити класифікацію об'єктів офісної нерухомості, що не тільки



відповідає міжнародним стандартам, але й визнає і використовує особливості місцевого та національного ринків. З одного боку, український ринок знаходиться на початкових стадіях розвитку, тому й відчувається гостра нестача наукових досліджень та концепцій, що відповідали б саме його потребам. З іншого — постійно розвиваються інформаційні технології, ускладнюється торговельна мережа, змінюються вимоги споживачів щодо офісного простору і якості послуг, що надаються операторами на ринку офісної нерухомості, і це значно ускладнює процес залучення й утримання клієнтів та партнерів. Варто відзначити, що на розвиток ринку офісної нерухомості нашої держави вплине значний практичний досвід міжнародних та закордонних компаній, що є на даний момент основними споживачами офісного простору в Україні, високий ступінь розвитку теоретичних доробок, а також позитивний приклад ефективного використання в інших державах класифікацій офісних приміщень та певних їх параметрів.

Безумовно, в такій ситуації необхідне чітке розуміння сучасних і потенційних потреб суспільства у цілому в об'єктах торговельної нерухомості певних класів, а також єдине визначення параметрів, визначальних для кожного класу. Тобто, офісне приміщення може відповідати вимогам клієнтів та партнерів упродовж значного проміжку часу лише за умови відповідності вказаним вище класовим характеристикам та за умови сприйняття і реалізації такої ж концепції класифікації більшістю учасників ринку нерухомості. Крім того, особливого значення для успішного функціонування ринку офісної нерухомості набуває досягнення балансу у співвідношенні офісних приміщень усього спектра відповідності класовим параметрам для задоволення потреб різних сегментів споживачів.

*Стаття рекомендована до друку кафедрою маркетингу та реклами
Київського національного торговельно-економічного університету
(протокол № 31 від 21 квітня 2008 року)*

