

УДК 339.138

DOI: 10.30857/2413-0117.2018.2.9

Юлія М. Тер-Карапетянц, Олена М. Афанасьєва

**Харківський національний економічний університет імені Семена Кузнеця
ДОСЛІДЖЕННЯ УКРАЇНСЬКОГО РИНКУ ОФІСНОЇ НЕРУХОМОСТІ
В ІТ-СЕКТОРІ ЯК СКЛАДОВОЇ МАРКЕТИНГУ ПОСЛУГ**

Статтю присвячено аналізу українського ринку офісної нерухомості в ІТ-секторі. Акцентовано увагу на тому, що впровадження інформаційних технологій в усі сфери бізнесу і повсякденного життя сприяє стрімкому зростанню кількості ІТ-компаній і програмістів в Україні в останні роки. Встановлено, що ефективне функціонування ІТ-сектора залежить від багатьох факторів, у тому числі від комфортного, функціонального і технологічного офісу, в якому він здійснює свою діяльність. На українському ринку ІТ-сектор займає лідируючі позиції щодо попиту на оренду офісної нерухомості і активно впроваджує інновації в офісний простір. За даними аналітиків компанії JLL, в 2017 році близько 50% попиту в секторі офісної нерухомості було сформовано ІТ-компаніями, що підвищує їх привабливість для орендодавців як потенційних орендарів. Крім того, ІТ-компанії укладають договори оренди на тривалий термін і є стабільними платниками. Актуальність вивчення переваг ІТ-компаній в питанні вибору нерухомості посилюється їх високими вимогами до об'єкта нерухомості, оскільки для працівників таких компаній офіс є не лише місцем роботи, але й життя (гнучкий графік роботи, 24/7). У провідних ІТ-компаніях важливою конкурентною перевагою для залучення цінних висококваліфікованих співробітників є не тільки рівень заробітної плати, а й комфортабельний функціональний офіс. Доведено, що ефективний розвиток сучасного ринку офісної нерухомості неможливий без використання комплексного маркетингового підходу, за якого цей ринок розглядається як сфера спільної взаємовигідної діяльності орендаря і орендодавця і який передбачає їхнє співробітництво як повноправних партнерів для встановлення та підтримки довгострокових ділових відносин. Зроблено висновок про те, що сучасний маркетинговий підхід сприяє оптимальній організації офісного простору для орендаря, а в орендодавця з'являється можливість формування довгострокових договорів оренди з вигідним і стабільним партнером.

Ключові слова: ринок офісної нерухомості; ІТ-сектор; попит та пропозиція на ринку офісної нерухомості; гнучкий офіс; коворкінг; організація офісного простору; «зелене» будівництво.

Юлия Н. Тер-Карапетянц, Елена Н. Афанасьева

**Харьковский национальный экономический университет имени Семена Кузнеця
ИССЛЕДОВАНИЕ УКРАИНСКОГО РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
В ИТ-СЕКТОРЕ В КАЧЕСТВЕ СОСТАВЛЯЮЩИХ МАРКЕТИНГА УСЛУГ**

Статья посвящена анализу украинского рынка офисной недвижимости в ИТ-секторе. Акцентируется внимание на том, что внедрение информационных технологий во все сферы бизнеса и повседневной жизни способствует стремительному росту количества ИТ-компаний и программистов в Украине в последние годы. Установлено, что эффективное функционирование ИТ-сектора зависит от множества факторов, в том числе от комфортного, функционального и технологического офиса, в котором он осуществляет свою деятельность. На украинском рынке ИТ-сектор занимает лидирующие позиции по спросу на аренду офисной недвижимости и активно внедряет инновации в офисное пространство. Согласно данным аналитиков компании JLL, в 2017 году около 50% спроса в секторе офисной недвижимости было сформировано ИТ-компаниями, что

увеличивает их привлекательность для арендодателей в качестве потенциальных арендаторов. Кроме того, IT-компании заключают договора аренды на длительный срок и являются стабильными плательщиками. Актуальность изучения предпочтений IT-компаний в вопросе выбора недвижимости усиливается их высокими требованиями к объекту недвижимости, поскольку для работников таких компаний офис является не только местом работы, но и жизни (гибкий график работы, 24/7). В ведущих IT-компаниях важным конкурентным преимуществом для привлечения ценных высококвалифицированных сотрудников является не только уровень заработной платы, но и комфортабельный функциональный офис. Доказано, что эффективное развитие современного рынка офисной недвижимости невозможно без использования комплексного маркетингового подхода, при котором данный рынок рассматривается как сфера совместной взаимовыгодной деятельности арендатора и арендодателя и который предусматривает их сотрудничество как полноправных партнеров для установления и поддержания долговременных деловых отношений. Сделан вывод о том, что современный маркетинговый подход обеспечивает оптимальную организацию офисного пространства для арендатора, а у арендодателя появляется возможность формирования долгосрочных договоров аренды с выгодным и стабильным партнером.

Ключевые слова: рынок офисной недвижимости; IT-сегмент; спрос и предложение на рынке офисной недвижимости; гибкий офис; коворкинг; организация офисного пространства; «зеленое» строительство.

Yuliya M. Ter-Karapetyants, Olena M. Afanasieva

Simon Kuznets Kharkiv National University of Economics

UKRAINIAN OFFICE REAL ESTATE MARKET OUTLOOK

IN THE IT SEGMENT FROM A SERVICE MARKETING PERSPECTIVE

The article explores the Ukrainian market of commercial real estate in the IT segment. It is emphasized that wide implementation of information technology in all spheres of business and daily life contributes to rapid growth of the number of IT-companies and programmers in Ukraine in recent years. It is argued that the effective functioning of the IT segment depends on a range of factors, in particular, availability of comfortable, functional and technological office in which it operates. On the Ukrainian market, the IT segment is a leader in the demand for office real estate and is actively implementing innovations in office space. According to JLL analysts, in 2017 about 50% of demands in the segment of office real estate were formed by IT companies, which increases their attractiveness for landlords as potential tenants. In addition, IT companies sign long-term lease agreements and are proved to be steady payers. The relevance for studying the preferences of IT-companies in the choice of real estate is reinforced by their high requirements to a particular real estate object, since for employees of such companies their office is more than just a workplace, it is often perceived as home (flexible working hours, 24/7). In large IT companies, a critical competitive advantage for attracting highly skilled personnel is not only wages but also comfortable and functional office. It is proved that effective development of modern office real estate market is impossible without the use of an integrated marketing approach in which this market is considered a joint mutually beneficial domain for tenants and lessors and which assumes their cooperation as full partners to establish and maintain long-term business relationships. The research findings prove that the modern marketing approach promotes optimal organization of office space for a landlord and offers a good opportunity for a tenant to build a long-term lease agreement with a reliable and stable partner.

Keywords: office real estate market; IT-segment; supply and demand on the office real estate market; flexible office; co-working; organization of office space; «green» construction.

Постановка проблеми. Останні роки стали досить серйозним випробуванням для українського ринку нерухомості, в тому числі – офісної. Політична нестабільність, девальвація національної валюти, падіння платоспроможного попиту, негативні тенденції в економіці призвели до зниження інвестиційної та девелоперської активності, значного погіршення операційних показників в усіх сегментах комерційної нерухомості. Також варто зазначити, що інвестиційна діяльність в секторі нерухомості пов'язана із тривалими термінами допроектної підготовки, бюрократією, низькою якістю будівельних робіт, порушенням термінів реалізації проектів, високими банківськими кредитними ставками [11].

Як показує практика, наявна залежність між станом ринку нерухомості та макроекономічними факторами. Британська аудиторська консалтингова компанія EY провела бліц-опитування серед іноземних інвесторів та девелоперів, які відзначили ключові негативні фактори, що суттєво знижують привабливість галузі:

- політична нестабільність: часта зміна влади, геополітичні ризики;
- тісний зв'язок бізнесу і політики;
- недосконала судова система, корупція;
- валютні ризики;
- відсутність або затягування анонсованих реформ [11].

Проте, за такої складної ситуації, з метою розвитку і підвищення ефективності бізнесу лідери офісного ринку нерухомості України впроваджують нові формати і технології, встановлюючи більш високі стандарти в галузі, закладаючи, тим самим, основу для зростання свого бізнесу в майбутньому. Так, наприклад, бізнес-центри «Astarta» в Києві, «Оптіма-Плаза» у Львові сертифіковані за міжнародною системою «зеленого будівництва» BREEAM, за системою LEED сертифікований київський бізнес-центр «Торонто». В них розміщено офіси таких відомих ІТ-компаній, як Eleks, Sigma Software, Intellias («Оптіма-Плаза»), Sigma Software, SB Tech, Siemens («Astarta»), Ring Ukraine («Торонто»). Оренда офісу в таких бізнес-центрах дозволяє орендарю заощадити на витратах на електроенергію, водо- та теплопостачання до 40%, що істотно підвищує привабливість об'єкту оренди. Інвестор та/або девелопер об'єкту «зеленого» будівництва згідно з чинним законодавством звільнюється від оподаткування 50% прибутку від реалізації енергоефективних проектів та заходів за умови включення до Державного реєстру підприємств, установ, організацій, що здійснюють розробку, впровадження та використання енергоефективних проектів [9]. Крім цього, у орендодавця знижуються витрати на обслуговування бізнес-центру за рахунок високої якості сучасних засобів управління, ефективного контролю та оптимізації роботи всіх систем.

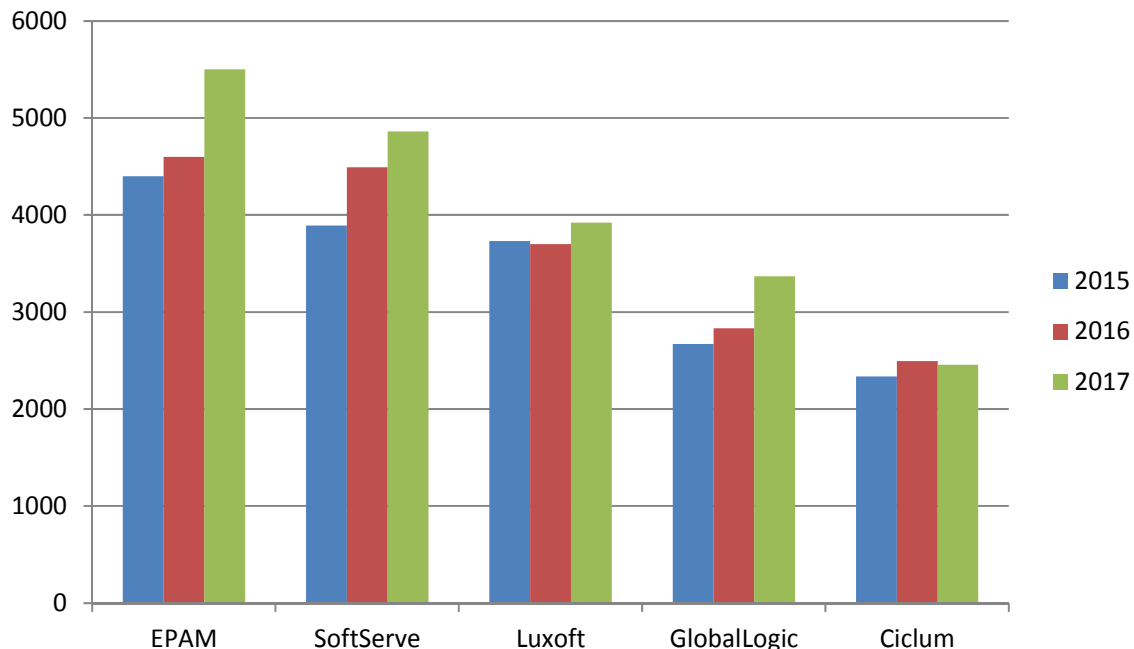
Як вже було зазначено, ІТ-сектор сьогодні є найбільш привабливим у якості потенційного орендаря на ринку офісної нерухомості, у тому числі, сучасного бізнес-центру. Тому багато причин. Одна з них полягає у надзвичайно швидкому зростанні кількості ІТ-компаній та програмістів в Україні в останні роки, інша – у високій прибутковості та стабільності ІТ-бізнесу.

Рейтинг ТОП-25 ІТ-компаній України протягом 2017 року перетворився в ТОП-50 [12]. За цей час він виріс від 43000 до 49000 співробітників. За даними сайту DOU.UA зріст лідеру рейтингу EPAM склав на 1 січня 2018 року 900 осіб (19,5%). На сьогодні у компанії працює близько 5500 програмістів. Друга у рейтингу компанія SoftServe зросла на 372 співробітника (8%). Третя компанія Luxoft показала приріст 220 спеціалістів (6%). GlobalLogic продемонструвала рекордний темп зростання – 535 програмістів (19%). П'ята в рейтингу компанія Cislum завершила великий проект та показала негативну динаміку – 37 осіб (2,5%) [12].

Як свідчать дані сайту DOU.UA, лідером відносного приросту у 2017 році стала компанія Intecrasy Group, (23 місце в рейтингу ТОП-50). Впродовж другого півріччя 2017 року її зріст склав 57% (з 439 до 690 співробітників). За словами представників компанії така динаміка пов'язана з розвитком власних програмних продуктів та співробітництвом з міжнародними організаціями [12].

У другому півріччі 2017 року в рейтингу з'явилися 3 нові компанії: САМО ІТ (28 місце), Ring Ukraine (37), Tap Media (48). У зв'язку цим з липня 2017 по січень 2018 року 11 компаній відкрили нові офіси у Києві, Харкові, Львові, Дніпрі, Одесі. За такої ситуації 66% компаній планують зростання до 100 фахівців у першому півріччі 2018 року, а 15% передбачають збільшення числа співробітників більше, ніж на 200 осіб.

На рис. 1 представимо діаграму, на якій відображено кількість персоналу ТОП-5 ІТ-компаній України за 3 роки.



Джерело: діаграму складено на основі даних сайту DOU.UA.

Рис. 1. Кількість співробітників ТОП-5 ІТ-компаній України

Викладене вище свідчить, що слід звернути увагу на вивчення потреб ІТ-сегменту при виборі ними об'єкту оренди на засадах маркетингу. Вимоги до офісів ІТ-компаній відрізняються від запитів інших сфер бізнесу. Маркетингове агентство, юридична або будівельна фірма не пред'являть попит на офіс для ІТ-компанії. За таких обставин, сучасний офіс повинен відповідати потребам певного виду бізнесу, а не навпаки. Виявлення, аналіз та задоволення переваг сектора ІТ дозволить орендодавцю підвищити ефективність своєї діяльності, працюючи в одній команді з орендаром.

Аналіз останніх публікацій по проблемі. Проблемам аналізу та особливостям функціонування ринку нерухомості присвячені праці таких зарубіжних науковців, як Р. Бауер, Т. Пітерс, Р. Уотермен, Д. Грейсон, Г. Лаксбург, А.Д. Фридман.

Вагомий внесок у вирішення проблем, пов'язаних із дослідженням ринку нерухомості, зробили такі вітчизняні вчені, як А.М. Асаул, В.І. Павлов, І.І. Пилипенко, Н.В. Павліха, І.В. Криов'язюк, А.Г. Загородній, Г.Л. Вознюк та ін.

Збагатили фундаментальні дослідження ринку нерухомості роботи таких зарубіжних вчених, як Р. Брейлі, М. Міллер, І. Фішер.

Але при цьому слід відзначити, що незважаючи на значну кількість публікацій з даної проблематики, багато питань, що стосуються функціонування вітчизняного ринку офісної нерухомості, залишаються недостатньо дослідженими. За таких обставин вирішення зазначених проблем є актуальним напрямом дослідження, яке має практичну значущість для учасників ринку офісної нерухомості.

Мета дослідження. Проаналізувати стан ринку офісної нерухомості України та динаміку розвитку ІТ-сектора. Довести необхідність дослідження потреб та переваг ІТ-компаній при виборі об'єктів офісної нерухомості на засадах маркетингу, що, в свою чергу, дозволить орендодавцю та/або девелоперу найефективніше здійснювати свою діяльність. Визначити сучасні тренди на вітчизняному ринку офісної нерухомості.

Виклад основних результатів та їх обґрунтування. В науковій літературі наводиться широкий спектр тлумачень поняття «ринку нерухомості». А.М. Асаул та І.І. Павлов зазначають ринок нерухомості як комплекс відносин, пов'язаних зі створенням нових та експлуатацією вже існуючих об'єктів нерухомості [1, с. 7]. А.Г. Загородній та Г.Л. Вознюк пропонують визначення ринку нерухомості як системи економічних, цивільно-правових відносин, що виникають з приводу об'єктів нерухомості і прав на них, в межах якої формується попит, пропозиція та ціни на об'єкти нерухомості [2]. Важливо зазначити, що відносини між учасниками ринку нерухомості регулюються відповідними державними органами влади, органами місцевого самоврядування, нормативними документами та законодавчими актами.

Слід підкреслити, що в сучасних умовах ринок нерухомості доцільно розглядати з трьох позицій:

- як сферу вкладання капіталу в об'єкти нерухомості та систему економічних відносин, що виникають під час операцій з нерухомістю (між інвесторами в процесі купівлі-продажу, здачі в оренду об'єктів нерухомості);
- як товарну сферу, де об'єкти нерухомості виступають як товар (земельна ділянка, будинок, споруда);
- як ринок послуг, що створює умови для життєдіяльності та життєзабезпечення людини (об'єкти нерухомості призначені для обслуговування конкретних процесів: виробничо-технологічних – промислові об'єкти, забезпечення житлових потреб – житлові об'єкти, забезпечення сільськогосподарського виробництва, промислового та громадського будівництва, рекреаційних потреб – земельні ділянки) [3, с. 72, 73].

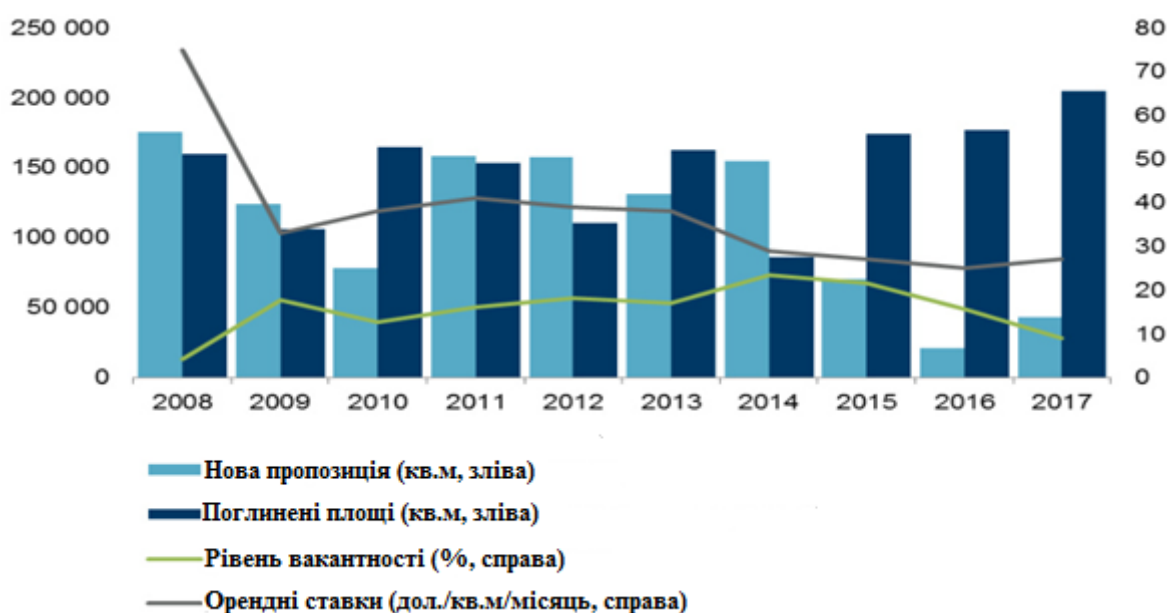
Таким чином, ринок нерухомості являє собою інтегровану категорію, якій притаманні риси ринків інвестицій, товарів та послуг. Розглянемо детальніше динаміку та тенденції розвитку ринку офісної нерухомості.

Зазначимо, що основний попит на ринку офісної нерухомості України формується у Києві. Крім того, більшість ІТ-компаній із рейтингу ТОП-50 зосереджена в Києві. Саме тому представляється доцільним навести динаміку ринку офісної нерухомості міста Києва.

Згідно з даними міжнародного консалтингового агентства Cushman & Wakefield в 2017 році ринок офісної нерухомості Києва збільшився на 43000 кв.м (загальна орендована площа), що на 16% та 18% більше показників 2016 та 2017 року відповідно [7]. Проте вакантність київських бізнес-центрів у 2017 році значно знизилася: з 15,6% у січні 2017 року до 9% у грудні. Річний показник чистого поглинення досяг 161000 кв.метрів. За прогнозами експертів нова пропозиція офісних площ у Києві у 2018 році може скласти 85000 кв.м.

На рис. 2 представимо діаграму, на якій відображено об'єми нових офісних площ, поглинені площі, рівень вакантності та середні орендні ставки у Києві [7].

Формування нової пропозиції на ринку офісної нерухомості в останні роки відбувається, переважно, за рахунок реконструкції існуючих об'єктів. Власники офісної нерухомості у класі В готові вкладати кошти у реконструкцію та модернізацію офісних приміщень (відновлення входу до будівлі, фасаду, заміна обладнання), оскільки період повернення інвестицій коротший, ніж при будівництві нових будівель. Крім цього, у Києві призупинено будівництво декількох крупних бізнес-центрів, таких як друга черга Horizon Podol Business Centre (9-поверхова будівля), бізнес-центр Sky Towers (на сьогодні побудовано 27 з 47 поверхів) [6]. Витрати на будівництво нових бізнес-центрів досить великі при достатньо низькому рівні орендних ставок, що також стримує нові проекти.



Джерело: діаграму складено на основі даних міжнародного консалтингового агентства Cushman & Wakefield.

Рис. 2. Динаміка стану київського ринку офісної нерухомості

Спираючись на дослідження експертів, у 2017 році підвищення попиту на якісні офіси при низькій активності з боку інвесторів та девелоперів, невеликі обсяги введення нових офісних площ призвели до незначного підвищення орендних ставок.

Згідно з даними консалтингової компанії UTG в 2017 році середні орендні ставки у київських бізнес-центрах коливалися в таких межах:

- у класі А – з 21 до 22 дол./кв.м/міс.;
- у класі В – з 12 до 14 дол./кв.м/міс. (без ПДВ та експлуатаційних витрат).

При цьому діапазон орендних ставок за станом на грудень 2017 року склав:

- у класі А – 16–28 дол./кв.м/міс.;
- у класі В – 8–16 дол./кв.м/міс. (без ПДВ та експлуатаційних витрат) [6].

Експерти Cushman & Wakefield прогнозують збереження позитивної динаміки орендного попиту в сегменті офісної нерухомості Києву, яка призведе до збільшення вартості оренди якісних офісів. За такої ситуації, можливо припустити, що це активізує та залучить інвесторів до сегменту [7].

В той же час важливо підкреслити, що криза, в якійсь мірі, позитивно вплинула на сегмент офісної нерухомості, змушуючи його змінюватися під потреби орендарів та розвиватися. Варто зазначити, що сьогодні виросли вимоги до якості бізнес-центрів, використанню сучасних технологій будівництва, внутрішньому оздобленню приміщень з боку орендарів.

При оренді офісу велике значення надається сервісному обслуговуванню бізнес-центру в адміністративно-побутових питаннях. Ставлення до офісу як до послуги знімає з орендаря функції по прибиранню, ремонту та підтримки інфраструктури.

Існує дві важливі проблеми при оренді офісу для ІТ-компаній. Перша полягає у тому, що потрібно багато часу на підбір та облаштування офісу, офіс потрібен на тривалий час (складно переїжджати за технічними причинами). Інша проблема полягає у швидкому зростанні означених компаній, у зв'язку з чим виникає проблема підбору оптимальної площі.

За цих обставин задача орендодавця та девелоперу полягає в тому, щоб допомогти бізнесу гнучко підбирати площу робочого простору, а також створити умови для ефективного розвитку бізнесу орендаря на тривалу перспективу.

У зв'язку з цим в останні роки в Україні в сегменті офісної нерухомості з метою оптимізації офісного простору і підвищення його функціональності з'явився новий формат – «гнучкий» офіс, попит на який збільшується.

У 2017 році консалтингова компанія Regus провела дослідження, згідно з яким 53% опитаних працівників бажають змінити умови роботи на більш гнучкі, а 66% вважають, що гнучкий графік дозволяє їм підлаштовувати робоче місце і навантаження під свої потреби [5].

Формат гнучкого офісу дозволяє співробітникам обирати місце роботи в залежності від планів на день, а компанії економити на орендованій площі (вартості оренди), канцтоварах, оргтехніки. У гнучкому офісі робочих місць менше, ніж співробітників. Значну частину часу робітники знаходяться у відрядженнях, на ділових зустрічах, лікарняному, у відпустці. При звичайному форматі закріпленого за працівником робочого місця, останнє простояє. При гнучкій організації працівник займає вільне місце, яке повинно бути універсально обладнано під будь-якого робітника.

Відсутній співробітник має можливість віддаленої роботи, підключившись, при необхідності, до внутрішніх ресурсів компанії. Слід підкреслити, що у світі така концепція існує давно і називається NTO (Non Territorial Office) або WPI (Workplace Innovation), і використовується в усіх сферах бізнесу [5].

У київському офісі Microsoft кожному співробітнику привласнюють певний рівень мобільності. Чим вище рівень, тим менше часу співробітник проводить в офісі:

Level A – Out of Office понад 67%;

Level B – Out of Office понад 37%;

Level C – Often at the Office, but away from desk більше 50%;

Level D – At the desk in the office більше 50% [12].

Гнучкий офіс являє собою продуманий комплексний підхід до формування нових принципів роботи, орієнтованих на підвищення результативності та працездатності кожного співробітника компанії [5]. У цьому форматі є можливість отримати в одній локації різні зони: open-space (відкритий робочий простір), закриті офіси на різну кількість робочих місць, коворкінг (co-working – спільна робота, колективний офіс), зони для відпочинку та неформального спілкування, бізнес-кафе тощо.

Формат open-space дозволяє максимально раціонально використовувати офісну площу, вибудовуючи комунікації у команді, стимулюючи створення нових ідей та розвиток бізнесу, економити кошти на ремонт (відсутність зайвих стін) та орендну площу. Така організація виправдана за умови розподілу робочих місць високими шумоізоляційними перегородками.

Коворкінг передбачає організацію праці робітників з різною зайнятістю (у різний час доби, повна або часткова зайнятість) та різними професіями у спільному робочому просторі. Резидентами коворкінгу можуть бути представники всіх сфер бізнесу. Проте найбільшим

попитом він користується серед невеликих ІТ-компаній, фінансових, маркетингових фірм, вільних фрілансерів. Варто виділити переваги коворкінгу для орендаря:

- низька орендна плата;
- інноваційний дизайн офісних приміщень;
- поєднання характеристик готелю (зони відпочинку, для спортивних занять, ігрової зони), університету (соціальна атмосфера, ІТ-сервіс), будинку (комфорт);
- засіб, який «рятує» від самотності;
- гнучкість (короткострокова оренда різних площ, немає довгострокових зобов'язань);
- налагодження нових бізнес-контактів з представниками коворкінгу, в тому числі із інших сфер бізнесу;
- обмін ідеями у процесі ділових та соціальних комунікацій [4].

Недоліками коворкінгу є відсутність особистого простору, шум, багатолюдність.

Гнучкі офісні рішення також дозволяють компанії змінювати вимоги до облаштування робочого простору в залежності від ситуації; орендувати офіс на будь-яку кількість робочих місць, площ і на будь-який термін (від години і більше); бронювати переговорні кімнати і організувати відео-конференції. У гнучких офісах впроваджена підвищена система безпеки інформації. Кожному офісному резиденту присвоюється унікальний код, і друк документів, а також доступ до конфіденційної інформації можливі тільки після введення цього коду. Також з метою підвищення рівня безпеки діє правило «чистого стола», згідно з яким, залишаючи робоче місце, співробітнику необхідно перемістити всі документи в особисту комірчку сейфу. Це, в свою чергу, стимулює зберігати більшу частину документів в цифровому вигляді, знижуючи обсяги друку, сміття і вартість канцтоварів.

У нашому дослідженні з метою виявлення і аналізу переваг ІТ-компаній при виборі офісу було проведено онлайн – опитування 59 українських ІТ-компаній з чисельністю співробітників 100+. Керівнику компанії або його представнику пропонувалося відповісти на 16 питань анкети, в тому числі – про причини вибору ними того чи іншого бізнес-центру, а також про основні недоліки бізнес-центрів і офісів.

Крім цього, була проведена оцінка важливості основних характеристик офісних будівель, елементів їх інфраструктури, об'єктів зони відпочинку, ігровий та спортивної зон з точки зору ІТ-компаній, а також виявлені специфічні переваги, пов'язані, наприклад, з проблемами опорно-рухового апарату у більшості ІТ-спеціалістів. Більшість співробітників хотіли б бачити в бізнес-центрі басейн, тренажерний зал і передбачати регульовані по висоті робочі столи, які можуть трансформуватися в «стоячі» робочі місця.

Що стосується класу бізнес-центру, 27 компаній з 59 (46%) орендують офіс класу В, 17 компаній (29%) – клас А. ІТ-компанії, здебільшого, віддають перевагу останнім поверхам бізнес-центрів (85%) та новобудівлям (83%).

У таблиці 1 представимо основні характеристики, якими керувалися представники керівництва ІТ-компаній при виборі бізнес-центру.

При оцінці важливості елементів інфраструктури бізнес-центру найбільш важливими елементами, з боку ІТ-компаній, стали зручна транспортна розв'язка, великий паркінг, наявність конференц-залів та переговорних кімнат, зони відпочинку, спортивної зони, ігрової зони та комплексне сервісне обслуговування бізнес-центру. Три компанії із 59 відзначили наявність в орендованому бізнес-центрі «зеленого» сертифікату.

При оцінці важливості в бізнес-центрі об'єктів зони відпочинку самі високі оцінки отримали такі об'єкти, як кафе, кофе-поінти та кухня. Також респонденти відзначили наявність бібліотеки, душевої кімнати, обладнаного даху, капсул для сну.

Таблиця 1

**Найбільш важливі характеристики бізнес-центрів,
які впливають на вибір ІТ-компанії об'єкту оренди**

№	Характеристики	Середні оцінки важливості за 5-бальною шкалою
1	Сучасна система комунікацій, наявність декількох незалежних провайдерів	4,93
2	Припливно-витяжна система вентиляції, сучасна система кондиціонування та зволоження повітря	4,83
3	Сучасна система безпеки (цілодобове відеоспостереження, охорона, система контролю доступу у приміщення, доступ 24/7)	4,66
4	Наявність декількох незалежних джерел енергопостачання	4,63
5	Система освітлення приміщення (змішане світло: робоча зона – холодне, зона відпочинку – тепле)	4,58
6	Сучасне скління, яке забезпечує необхідну кількість денного світла у приміщенні	4,12
7	Розвинена інфраструктура	4,18
8	Вартість оренди	4,00

У спортивній зоні більшість представників ІТ-сегменту бажають бачити тренажерний зал та басейн.

Ігрова зона повинна включати настільний теніс, настільні ігри, Play Station. Важливість ігрової зони полягає в тому, що спільні ігри стимулюють творчість.

Негативний вплив на вибір об'єкту нерухомості для ІТ-компанії можуть оказати наступні недоліки бізнес-центрів:

- недосконала система вентиляції та кондиціонування;
- погана звукоізоляція;
- невіддалене місце розташування, погана транспортна розв'язка;
- нестача паркувальних місць;
- висока вартість оренди або вона не відповідає заявленому рівню;
- складність підбору офісної площі (чисельність персоналу швидко зростає).

На основі аналізу результатів анкетування, вивчення вторинної інформації: статей, фотографій офісів, відгуків співробітників ІТ-компаній з'явилася можливість скласти точне уявлення про найбільш важливі критерії вибору ІТ-компаніями об'єкта оренди. Такий маркетинговий підхід дозволить ріелтерських компаніям в сфері офісної нерухомості підвищити ефективність своєї діяльності шляхом найкращого задоволення запитів орендарів. Необхідність проведення всебічного аналізу обумовлена також тим, що анкету заповнював керівник компанії, а оцінює офіс при влаштуванні на роботу співробітник, який є основним ресурсом ІТ-компанії.

Підкреслимо, що в даний час в провідних компаніях прислухаються до думки співробітників щодо недоліків офісу і намагаються їх оперативно усунути. Топ-менеджери багатьох ІТ-компаній прийшли до розуміння того, що прибуток, принесена співробітниками, які цінують свою роботу і задоволені не тільки заробітною платою, а й робочим місцем, неможливо рівняти з витратами по удосконаленню офісу.

Експерти ринку офісної нерухомості виділяють 8 трендів 2018 року в Україні:

- 1) підвищення попиту на якісний коворкінг;
- 2) подальший розвиток формату «гнучкого» офісу;
- 3) диджиталізація, як інструмент оптимізації робочого процесу (впровадження в робочій простір системи розпізнавання співробітників, резервування переговорних кімнат за

допомогою мобільних додатків, можливість відслідковувати активність співробітників з доступом до різних зон у компаніях з великою кількістю персоналу);

4) підвищення рівня сервісу (наявність у бізнес-центрі розвиненої інфраструктури: їдальня, бар, магазин, нотаріус, перукарня, кофейня, спортивний клуб тощо);

5) світовий тренд будівництва бізнес-центрів – «зелене» будівництво. Наявність «зеленого» сертифікату забезпечує орендодавцю конкурентну перевагу при виборі бізнес-центру іноземною компанією. Цей сертифікат являє собою міжнародний знак якості проекту та підтверджує високий імідж інвестора та девелопера;

6) функціональність та ергономіка (наприклад, створення оптимального балансу між впровадженням в робочій простір зони open-space та кабінетів);

7) зниження вакантності орендних площ та підвищення орендних ставок;

8) тип орендарів залишиться той же самий: ІТ-сектор, FMCG, фінансові компанії [4].

Висновки та перспективи подальших досліджень. Таким чином, на сучасному ринку офісної нерухомості спостерігається позитивна динаміка: підвищується попит на якісні офіси, особливо з боку ІТ-сегменту, вводяться нові офісні площі. Але їх недостатньо для задоволення попиту та зниження рівня вакантності. Зокрема поки що спостерігається низька девелоперська та інвестиційна активність, що найближчим часом може призвести до погіршення ситуації на ринку офісної нерухомості в Україні.

Саме тому знання потреб ІТ-сегменту, як перспективного та найбільш бажаного клієнту, при виборі ним об'єкту оренди та їх задоволення на засадах маркетингу дозволить девелоперу та/або орендодавцю підвищити ефективність своєї діяльності, працюючи в одній команді з орендарем. Також варто підкреслити необхідність врахування основних трендів на ринку офісної нерухомості, таких як розвиток формату «гнучкого» офісу, коворкінгу, «зеленого» будівництва та поширення диджиталізації, як інструменту оптимізації офісного простору.

Аналіз результатів анкетування, вивчення вторинної інформації: статей, фотографій офісів, відгуків співробітників ІТ-компаній дозволив скласти точне уявлення про найбільш важливі критерії вибору ІТ-компаніями об'єкта оренди та передбачити їх при будівництві або реконструкції бізнес-центру.

References

1. Asaul, A.M., Pavlov, V.I., Pylypenko, I.I., Pavlikha, N.V., Kryvoviaziuk, I.V. (2006). Rynok nerukhomosti: navch. posib. [Real Estate Market: Tutorial]. 2nd ed. Kyiv: Kondor. 336 p. [in Ukrainian].
2. Zahorodnii, A.H., Vozniuk, H.L. (2005). Finansovo-ekonomichni slovnyk [Financial Economic Dictionary]. Lviv: Publishing House of the National University "Lviv Polytechnic". 714 p. [in Ukrainian].
3. Kucherenko, V.R., Zaiets, M.A., Zakharchenko, O.V., Smentyna, N.V., Ulybina, V.O. (2013). Otsinka ta upravlinnia nerukhomosti: navch. posib. [Real Estate Valuation and Management: Manual]. Odesa: Publishing LLC "Leradruk". 272 p. [in Ukrainian].
4. Nastych, I. 8 trendov rynku ofisnoi nedvizhimosti v 2018 godu [8 trends in the office real estate market in 2018]. Retrieved from: https://propertytimes.com.ua/office_property/8_trendov_rinka_ofisnoy_nedvizhimosti_v_2018_godu [in Russian].

Література

1. Асаул А. М. Ринок нерухомості: навч. посіб. / А. М. Асаул, В. І. Павлов, І. І. Пилипенко, Н. В. Павліха, І. В. Кривов'язюк. – видання друге. – К.: Кондор, 2006. – 336 с.
2. Загородній А. Г. Фінансово-економічний словник / А. Г. Загородній, Г. Л. Вознюк. – Львів: Видавництво Національного університету "Львівська політехніка", 2005. – 714 с.
3. Кучеренко В. Р. Оцінка та управління нерухомістю: навч. посіб. / В. Р. Кучеренко, М. А. Заєць, О. В. Захарченко, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна. – Одеса: Вид-во ТОВ "Лерадрук", 2013. – 272 с.
4. Настыч И. 8 трендов рынка офисной недвижимости в 2018 году [Электронный ресурс] / И. Настыч. – Режим доступа: https://propertytimes.com.ua/office_property/8_trendov_rinka_ofisnoy_nedvizhimosti_v_2018_godu

5. Grishina, O. Kak vygliadit i rabotaet "gibkii" ofis Regus v Kieve (foto) [How Regus' "flexible" office looks and works in Kiev (photo)]. Retrieved from: abcnews.com.ua/ru/education/kak-vygliadit-i-rabotaet-gibkii-ofis-regus-v-kieve-foto [in Russian].

6. Grishina, O. Ofisnaia nedvizhimost Kieva: "zelenye" BTс perekhvatyvaiut arendatorov, a vakantnost padaet [Office real estate in Kiev: "green" BC intercept tenants, and vacancy falls]. Retrieved from: <http://abcnews.com.ua/ru/analytics/itogi-goda-na-rynke-bts-kieva> [in Russian].

7. Itogi 4 kvartala 2017 goda na rynke ofisnoi nedvizhimosti Kieva [Results of the 4th quarter of 2017 in the office real estate market in Kiev]. Retrieved from: https://propertytimes.com.ua/itogi_goda/itogi_4_kvartala_2017_goda_na_rinke_ofisnoy_nedvizhimosti_kieva [in Russian].

8. Kommercheskaia nedvizhimost Kieva v 2017 godu: rost ili predposylki dlia nego vo vsekh segmentakh [Commercial real estate in Kiev in 2017: growth or prerequisites for it in all segments]. Retrieved from: <https://100realty.ua/articles/kommerceskaa-nedvizimost-kieva-v-2017-godu-rost-ili-predposylki-dla-nego-vo-vseh-segmentah> [in Russian].

9. Kravchenko, E. Nalogovye lgoty v sfere alternativnoi energetiki [Tax benefits in the field of alternative energy]. Retrieved from: <http://gc.ua/business-news/nalogovye-lgoty-v-sfere-alternativnoj-energetiki> [in Russian].

10. Krestinina, M., Sokolova, N. Obzor rynka kommercheskoi nedvizhimosti v Ukraine. Povody dlia ostorozhnogo optimizma [The review of the market of the commercial real estate in Ukraine. Reasons for cautious optimism]. Retrieved from: <https://hub.kyivstar.ua/obzor-ryinka-kommercheskoy-nedvizhimosti-v-ukraine> [in Russian].

11. Mozhno li ozhidat buma "zelenogo" stroitelstva v Ukraine [Is it possible to expect a boom of "green" construction in Ukraine]. Retrieved from: https://propertytimes.com.ua/residential_property/stoit_li_ozhidat_buma_zelenogo_stroitelstva_v_ukraine [in Russian].

12. TOP-50 IT – kompanii Ukrainy, ianvar – 2018: rost 13% za god i perekhod poroga "5000 spetsialistov" [TOP-50 IT companies of Ukraine, January-2018: growth of 13% for the year and the transition of the threshold of "5000 specialists"]. Retrieved from: <https://dou.ua/lenta/articles/top-50-jan-2018/?from=also> [in Russian].

018_godu.

5. Гришина О. Как выглядит и работает "гибкий" офис Regus в Киеве (фото) [Электронный ресурс] / О. Гришина. – Режим доступа: abcnews.com.ua/ru/education/kak-vygliadit-i-rabotaet-gibkii-ofis-regus-v-kieve-foto.

6. Гришина О. Офисная недвижимость Киева: "зеленые" БЦ перехватывают арендаторов, а вакантность падает [Электронный ресурс] / О. Гришина. – Режим доступа: <http://abcnews.com.ua/ru/analytics/itogi-goda-na-rynke-bts-kieva>.

7. Итоги 4 квартала 2017 года на рынке офисной недвижимости Киева [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://propertytimes.com.ua/itogi_goda/itogi_4_kvartala_2017_goda_na_rinke_ofisnoy_nedvizhimosti_kieva.

8. Коммерческая недвижимость Киева в 2017 году: рост или предпосылки для него во всех сегментах [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://100realty.ua/articles/kommerceskaa-nedvizimost-kieva-v-2017-godu-rost-ili-predposylki-dla-nego-vo-vseh-segmentah>.

9. Кравченко Е. Налоговые льготы в сфере альтернативной энергетики [Электронный ресурс] / Е. Кравченко. – Режим доступа: <http://gc.ua/business-news/nalogovye-lgoty-v-sfere-alternativnoj-energetiki>.

10. Крестинина М. Обзор рынка коммерческой недвижимости в Украине. Поводы для осторожного оптимизма [Электронный ресурс] / М. Крестинина, Н. Соколова. – Режим доступа: <https://hub.kyivstar.ua/obzor-ryinka-kommercheskoy-nedvizhimosti-v-ukraine>.

11. Можно ли ожидать бума "зеленого" строительства в Украине [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://propertytimes.com.ua/residential_property/stoit_li_ozhidat_buma_zelenogo_stroitelstva_v_ukraine.

12. ТОП-50 IT – компаний Украины, январь – 2018: рост 13% за год и переход порога "5000 специалистов" [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://dou.ua/lenta/articles/top-50-jan-2018/?from=also>.