



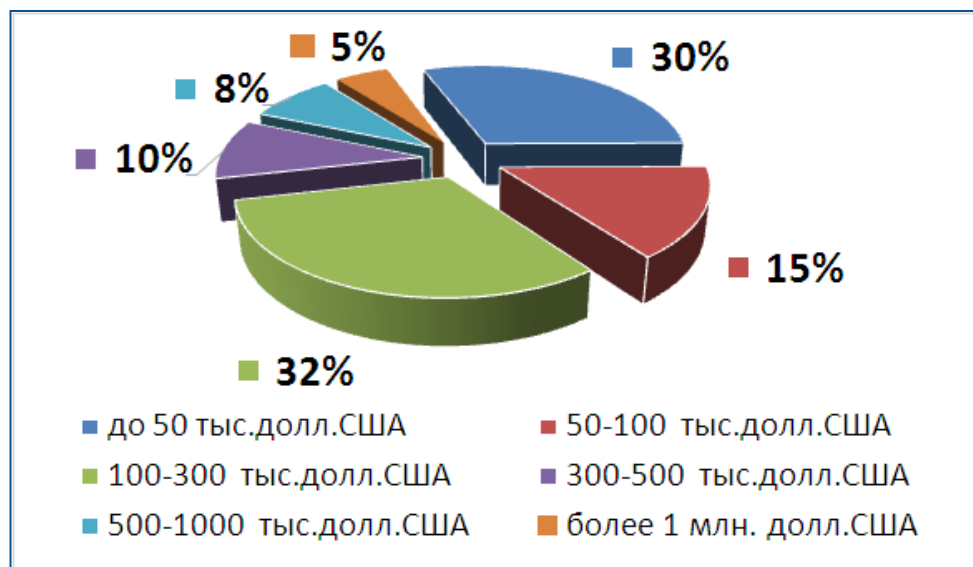
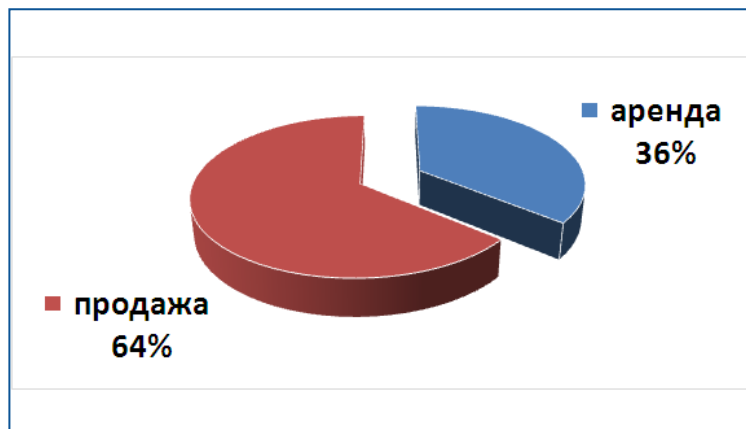
Анализ рынка офисной недвижимости г.Харькова по итогам 3 квартала 2015 г.

Виктория Рыльцева

член Правления Харьковского отделения
Украинского общества оценщиков,

ведущий оценщик
ВОО «Союз оценщиков земли»

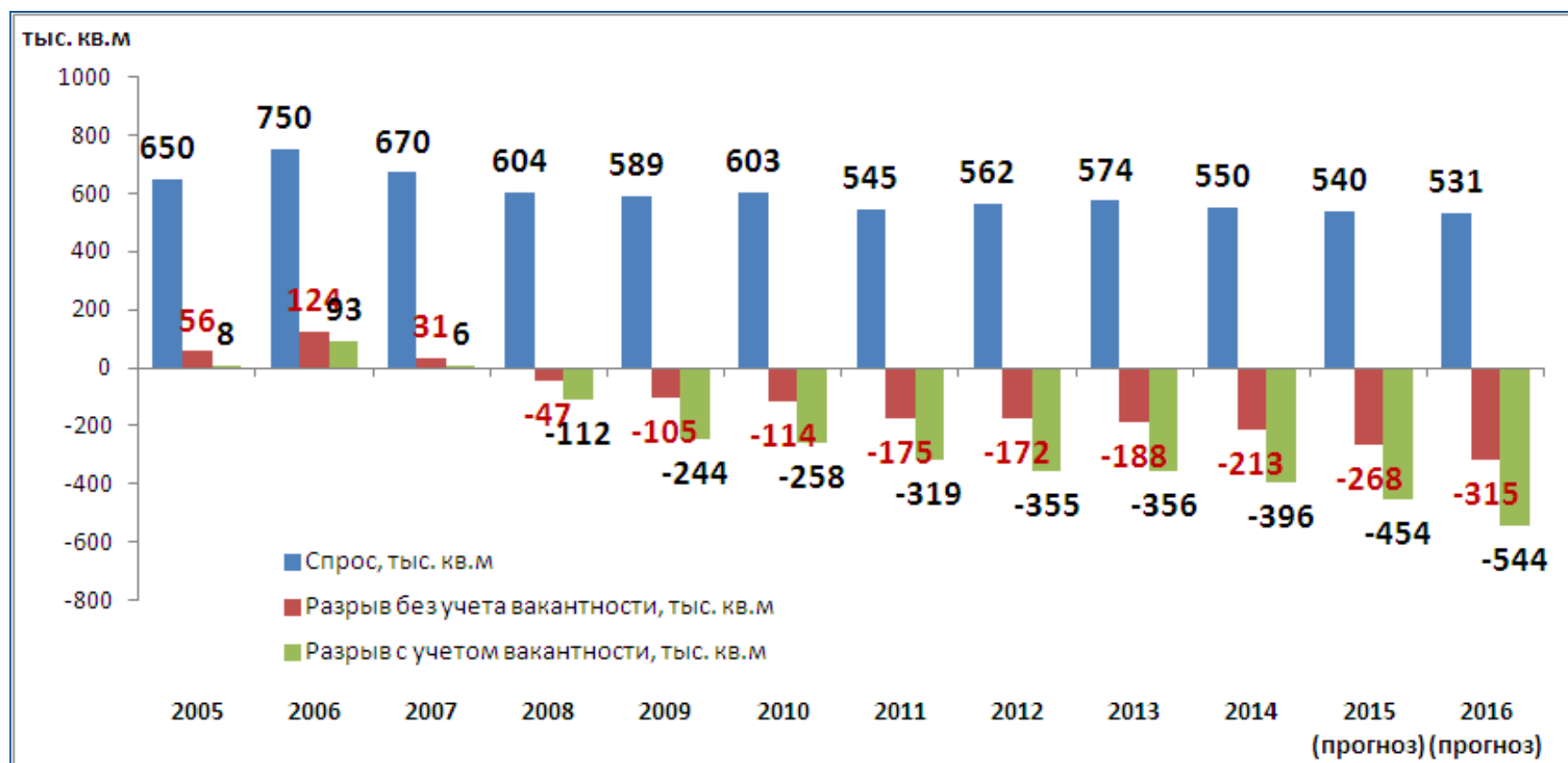
ПРЕДЛОЖЕНИЕ



Объем совокупного предложения на рынке офисной недвижимости составляет 762 тыс. кв.м.

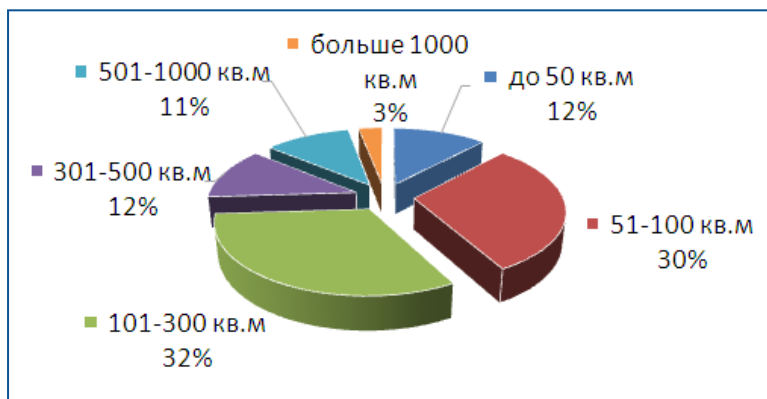
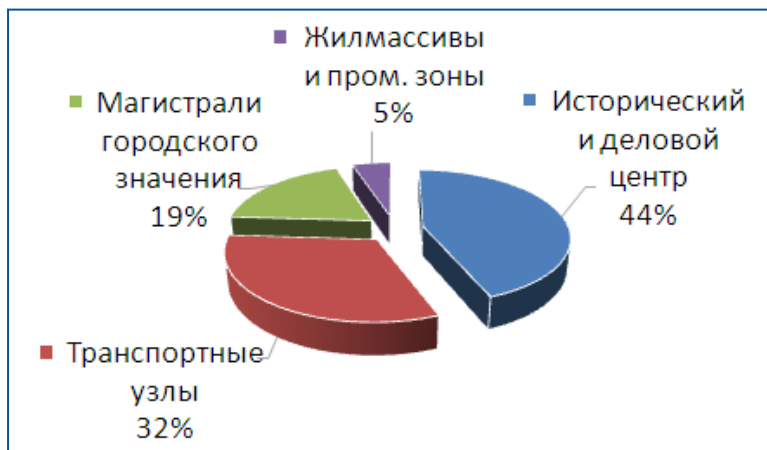
НАСЫЩЕННОСТЬ

Динамика совокупного предложения и разрывов на рынке офисной недвижимости Харькова в 2005-2016 гг.

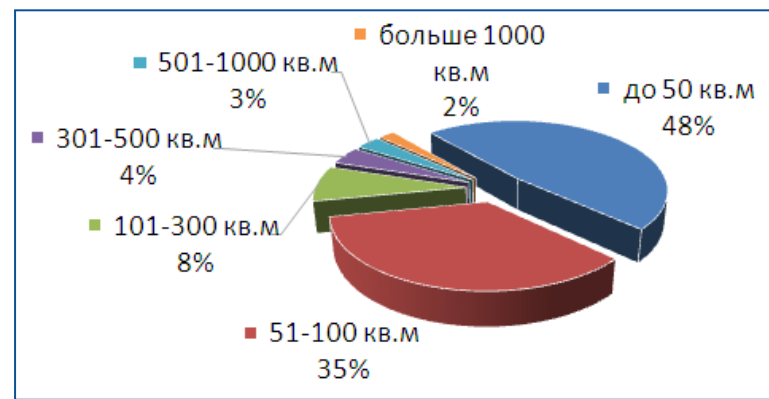
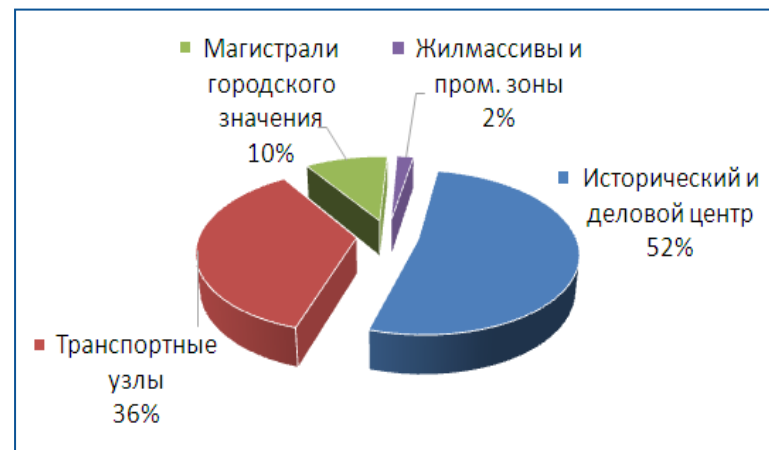


СПРОС

Аренда



Продажа



СПРОС.

Аренда офисных помещений

Характеристика спроса в зависимости от профиля деятельности

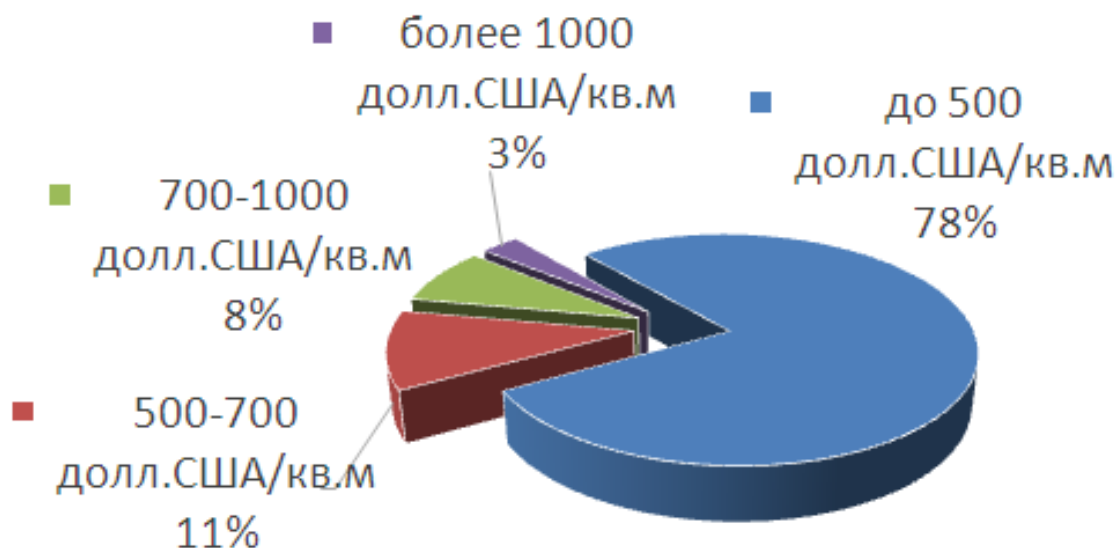
Профиль деятельности	Приемлемое значение арендной ставки, грн./кв.м	Предпочтения по площади, кв.м
IT-компании, телекоммуникации	100-160	150-1000
Полиграфия, дизайн	45-90	20-100
Строительные и проектные компании	60-150	30-1000
Производственные компании	50-120	40-200
Офис-выставочный зал	60-130	30-100
Операторы сферы развлечения, ресторанный бизнес, красота и здоровье	60-120 (отдельные арендаторы – до 200)	до 100, 100-500
Юридические компании	80-150	20-100
Торговые сети	60-150	50-150
Финансовый консалтинг (банки, финансовые, инвестиционные, страховые компании)	80-150	50-250

[1] Арендная ставка с НДС, коммунальные и эксплуатационные затраты не включает

СПРОС.

Покупка офисных помещений

Характеристика спроса в зависимости от стоимости



Максимальная сумма сделки, приемлемая для немногочисленных покупателей офисной недвижимости, не превышает 40-70 тыс. долл.США

ЦЕНЫ

Диапазоны типовых цен предложения в зависимости от класса

Ценовые показатели	Класс «А»	Класс «В»	Класс «С»	Класс «D», «Е»
Диапазон средних арендных ставок, (грн./кв. м)	200-300	80-180	60-120	30-180
Диапазон средних цен (долл. США/кв. м)	900-1350	600-1200	250-800	180-1200

Диапазоны типовых цен предложения в зависимости от месторасположения

Ценовые показатели	Центральные районы	Приближенные к центральным	Отдаленные районы и окраины
Диапазон средних арендных ставок, (грн./кв. м)	80-220	60-160	35-150
Диапазон средних цен (долл. США/кв. м)	450-1300	350-1200	200-750

ДИНАМИКА ЦЕН

Изменение средних
ценовых показателей:

Цена:

От пика 2008 г.: **-66,3%**

С декабря 2013 г.: **-20,4%**

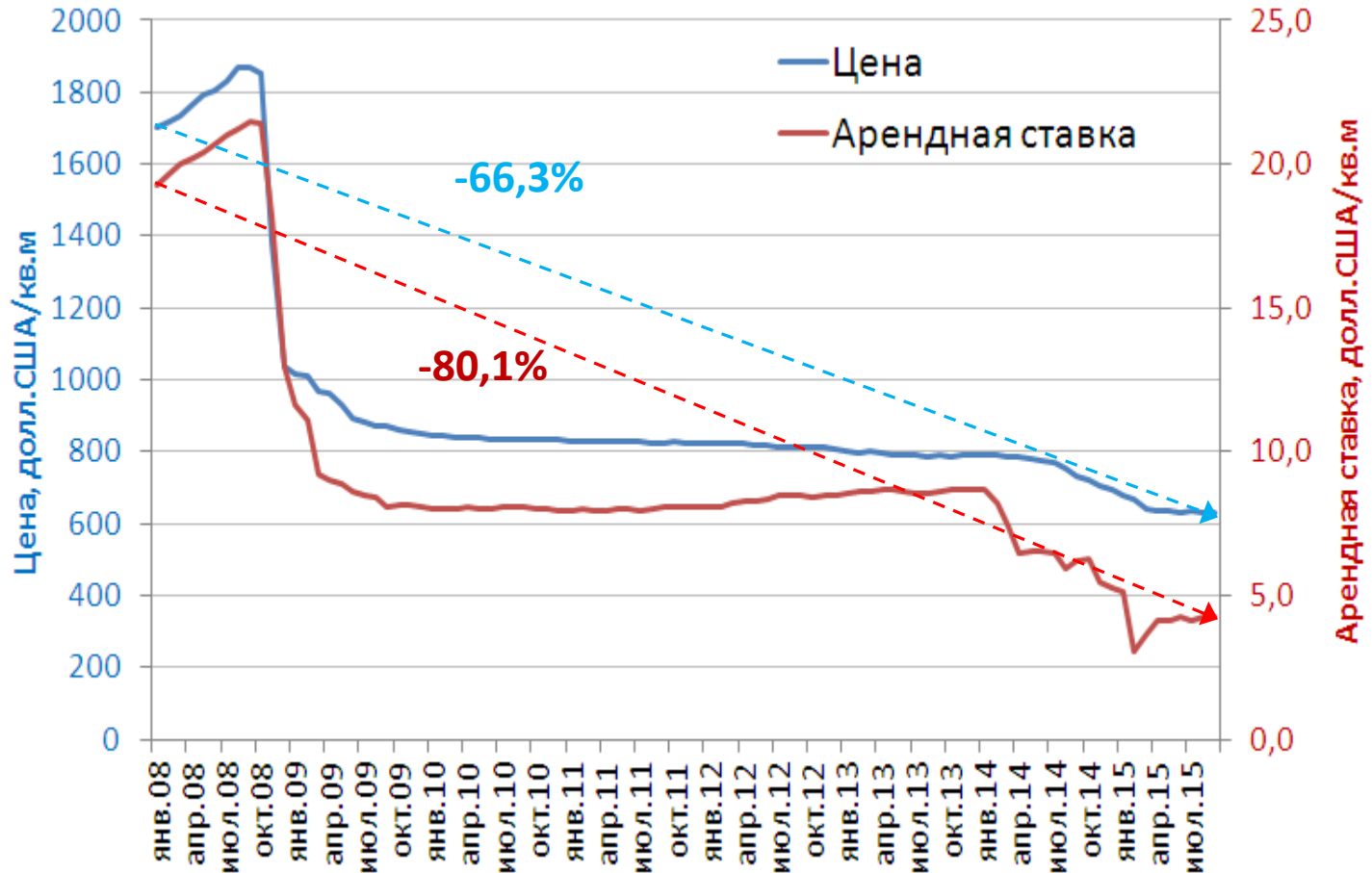
С начала 2015 г.: **-8,9%**

Арендная ставка:

От пика 2008 г.: **-80,1%**

С декабря 2013 г.: **-50,8%**

С начала 2015 г.: **-18,1%**



ДИНАМИКА ЦЕН

Арендная ставка

Изменение средних
арендных ставок:

В гривнах:

От пика 2008 г.: **-11,5%**

С декабря 2013 г.: **+32,6%**

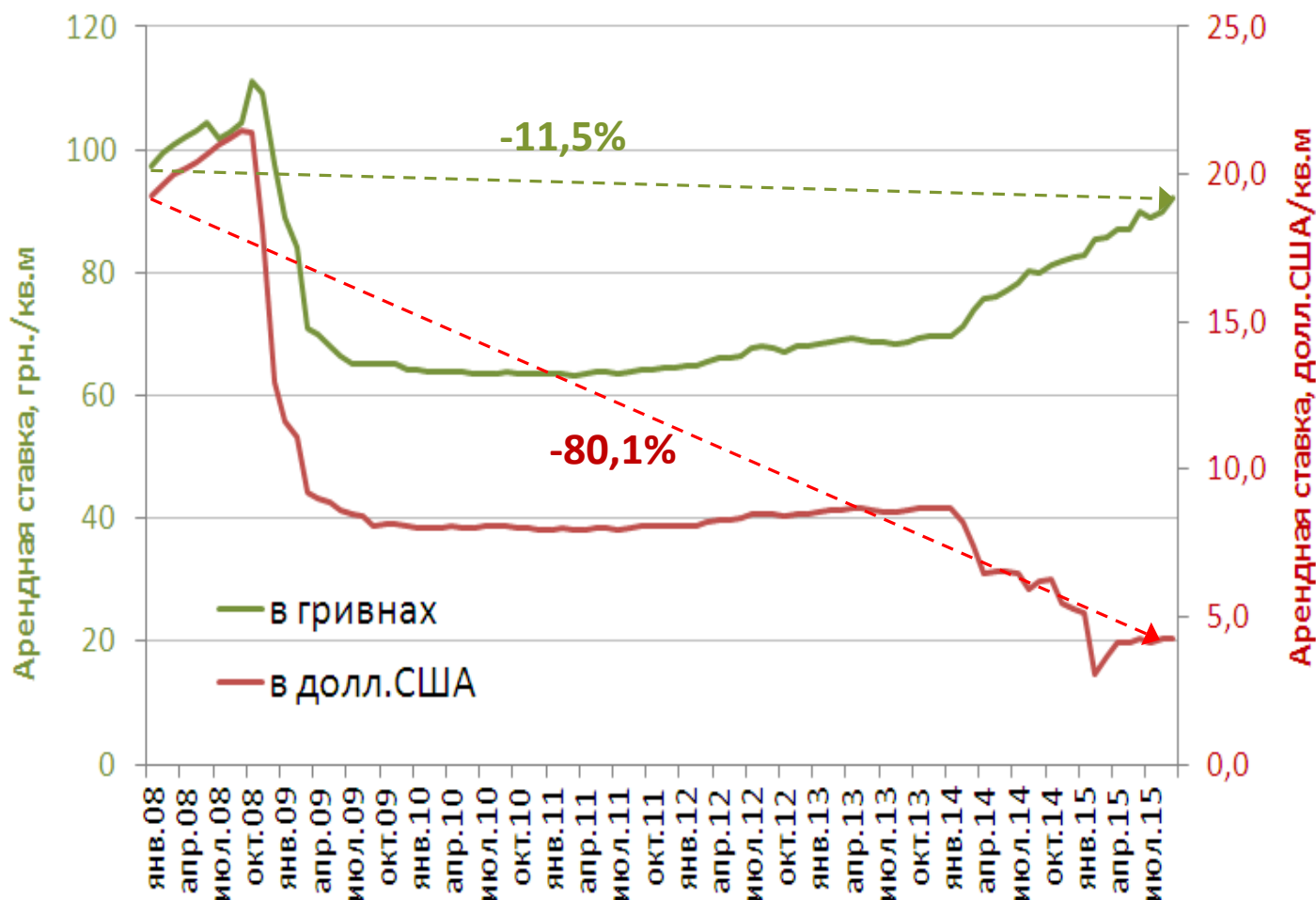
С начала 2015 г.: **+11,8%**

В долл.США:

От пика 2008 г.: **-80,1%**

С декабря 2013 г.: **-50,8%**

С начала 2015 г.: **-18,1%**



СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

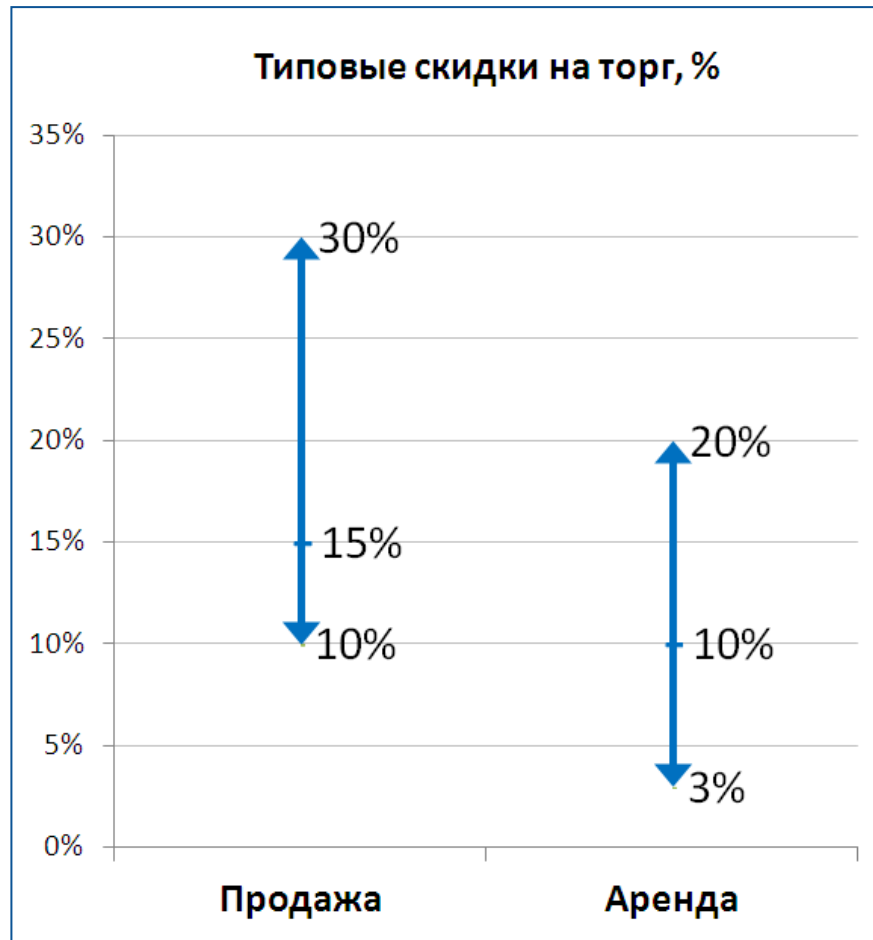
Показатели инвестиционной привлекательности офисной недвижимости

Характеристика	Коэффициент текущей доходности, %	Срок окупаемости (лет)
Класс объекта		
Класс «А»	12-16%	6-8
Класс «В»	7-10%	10-14
Класс «С»	7-12%	8-14
Класс «D» и «E»	8-12%	8-13
Месторасположение относительно транспортных магистралей		
Исторический и деловой центр	8-12%	8-13
Магистралы	6-10%	10-17
Транспортные узлы	8-14%	7-13
Жилмассивы и промзоны	8-11%	9-13

[1] Рассчитан как отношение годового арендного дохода к стоимости 1 кв.м

СКИДКА НА ТОРГ

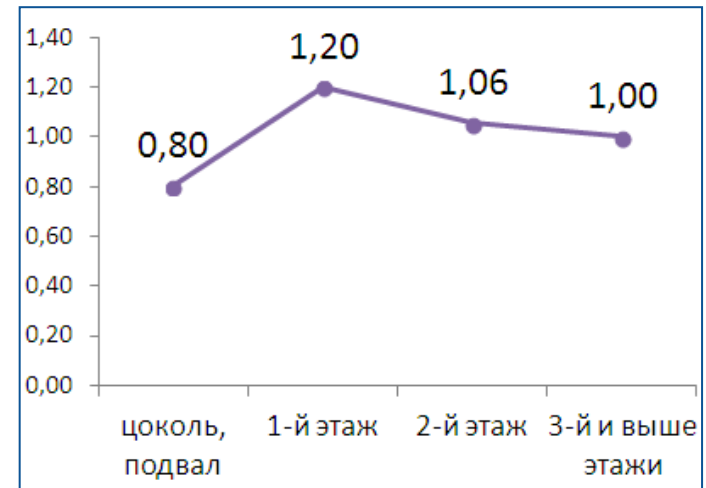
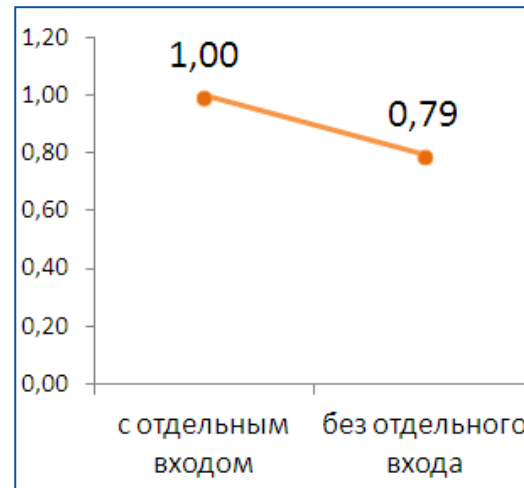
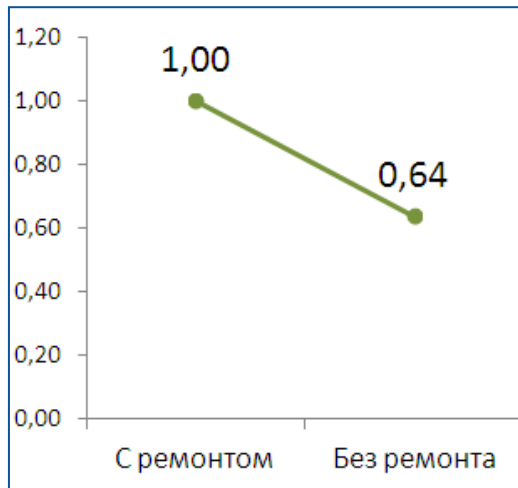
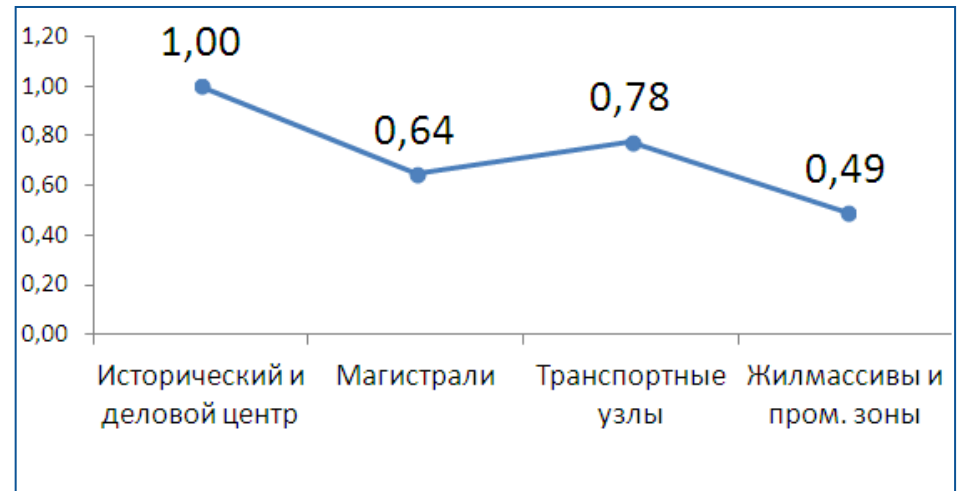
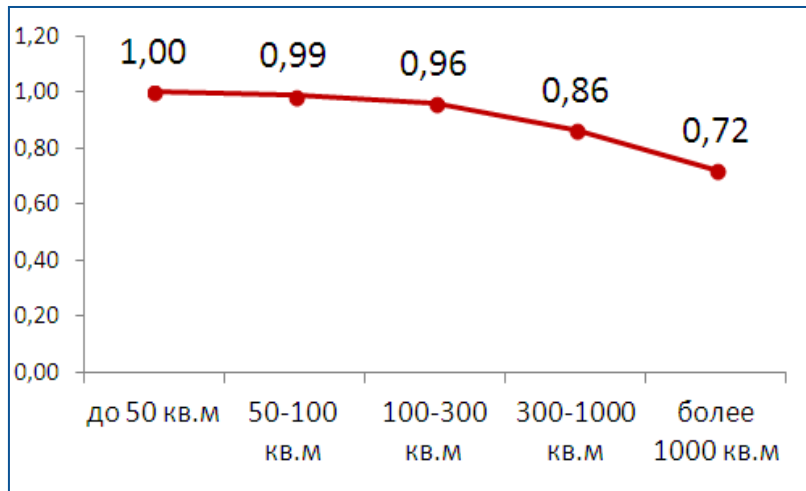
**На сегменте
продажи**
при срочной
продаже объекта
с длительным
сроком
экспозиции
размер торга
может достигать
до 50%
первоначальной
цены
предложения



**На сегменте
аренды**
наибольший
размер скидки
(~10-30 грн./кв.м)
характерен для
помещений
площадью более
150 кв.м с
заявленной
арендной ставкой
от 100 грн./кв.м.

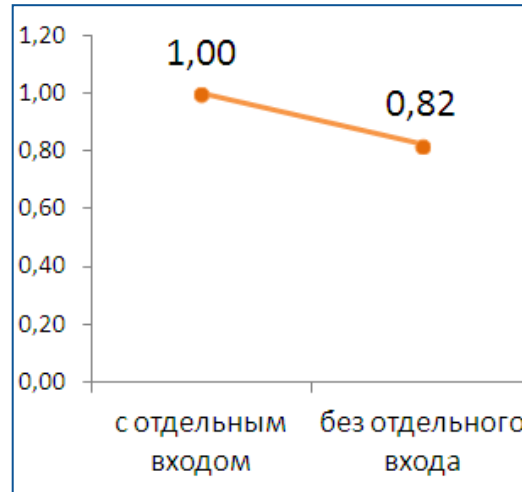
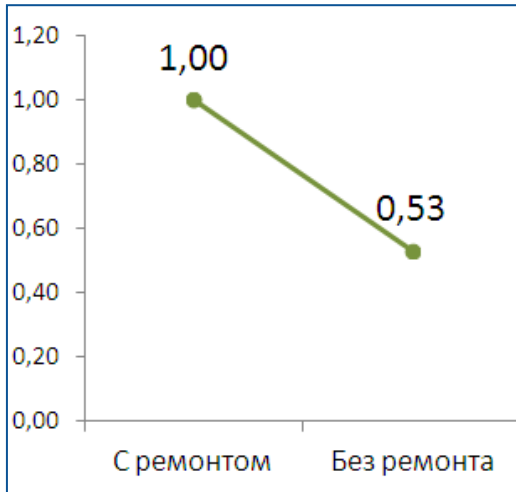
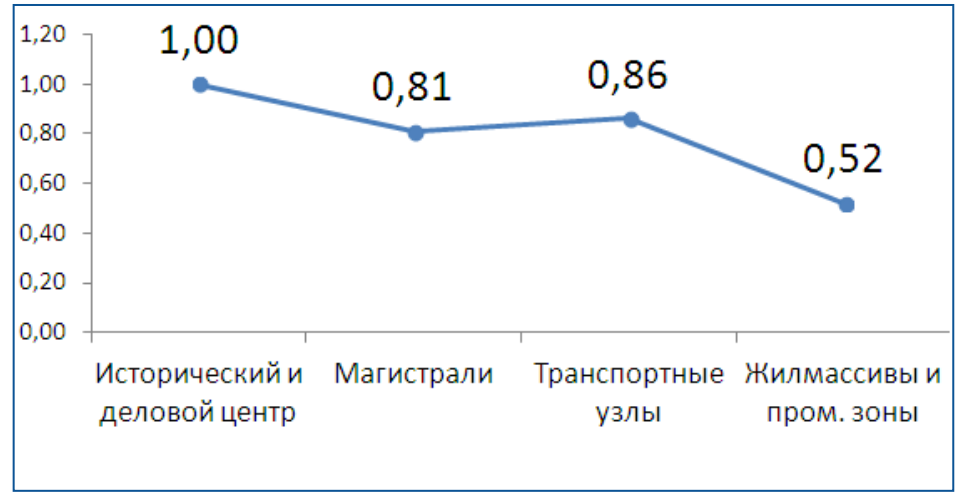
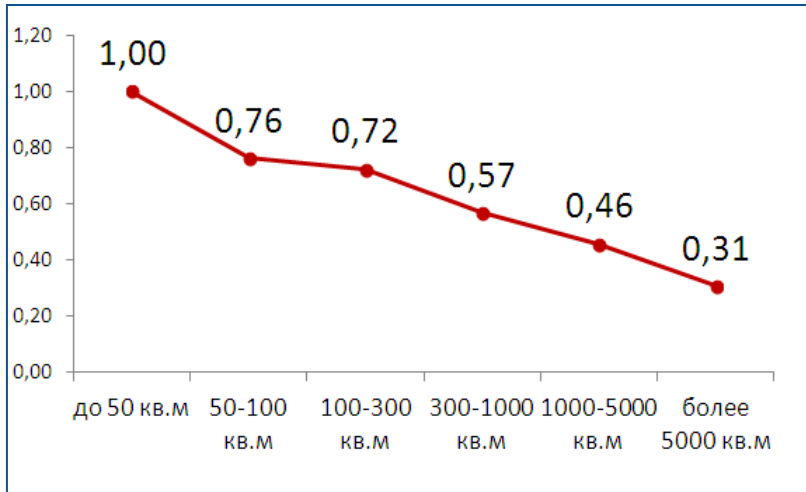
Мультипликаторы

Аренда



Мультипликаторы

Продажа



ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА

Сделки

- сделок от совокупного предложения:
- - на сегменте аренды до 30-40%;
- - на сегменте продажи – до 10%

Вакантность

- Профессиональные БЦ – до 5-15%. (в около 30% БЦ класса «В» вакантность – 0%)
- В среднем по рынку – ~25%
- Помещения класса «D» и «E» в отдаленных районах с плохой транспортной развязкой – до 30-100%.

Тренды

- повышение спроса на помещения с минимальным уровнем затрат на коммунальные и эксплуатационные услуги
- дефицит офисов с ремонтом в качественных БЦ в центральных и приближенных к центру деловых районах города
- наиболее активные арендаторы – IT-сектор, компании сферы услуг (красота и здоровье, консалтинг), операторы онлайн-продаж, транспортные компании

Контактная информация

Виктория Рыльцева

Генеральный директор
ООО «ПРОКОНСУЛ»

Конт. тел. +380 (57) 719-54-32, 715-75-31

Факс +380 (57) 757-46-07

E-mail: ryltceva@proconsul.com.ua

Спасибо за внимание!