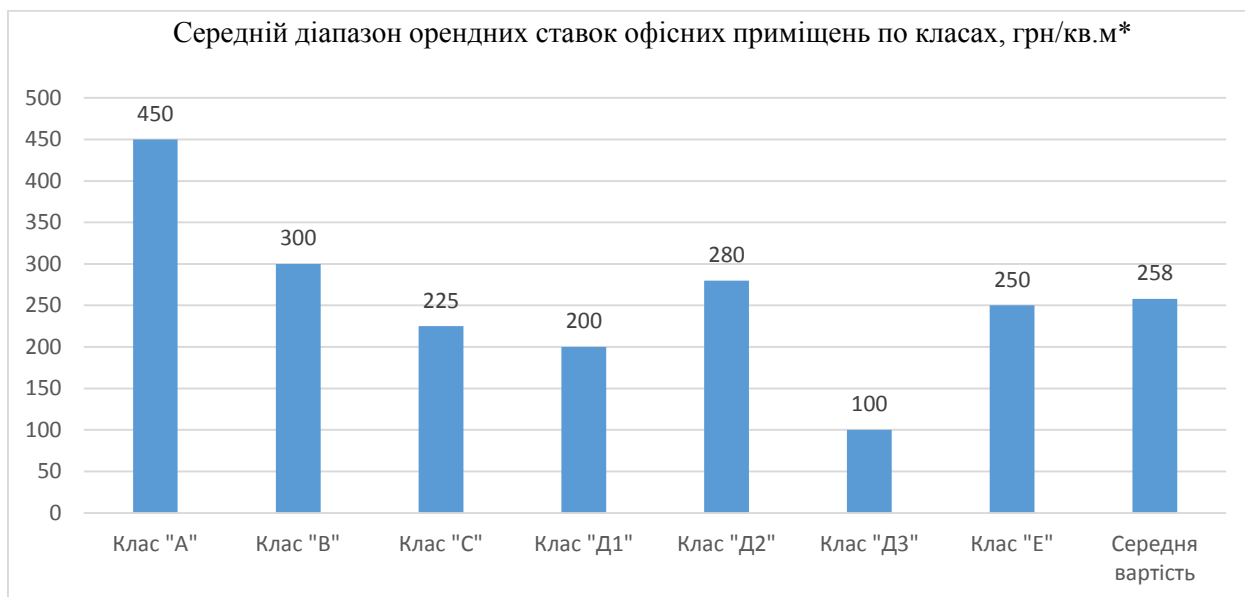


АНАЛІТИКА РИНКУ ОФІСНОЇ НЕРУХОМОСТІ ХАРКОВА

За даними аналітичного центру «Харківської інвестиційної агенції нерухомості» з початку поточного року середнє значення орендної ставки на офісні приміщення в гривні зменшилась до 179 грн/кв.м у липні 2020р. з 203грн/кв.м у грудні 2019 року.



Клас «А» - офіси найвищого рівня, що відповідають міжнародним стандартам

Клас «В» - практично повністю відповідають міжнародним стандартам

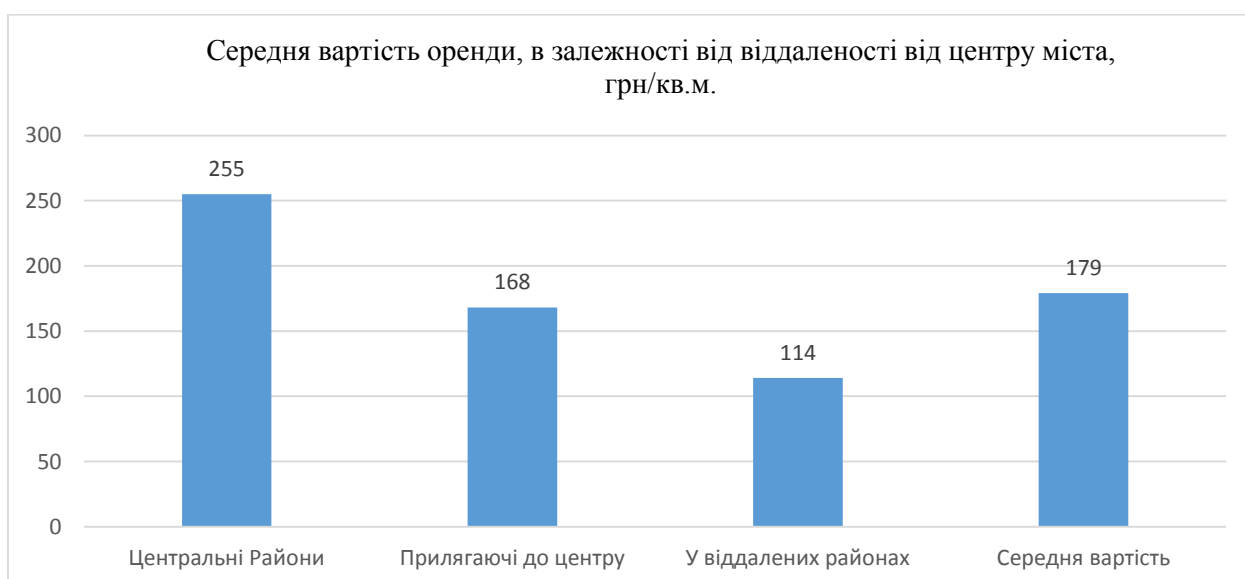
Клас «С» - колишні адміністративні будівлі після комплексної реконструкції

Клас «Д1» - окремо-стоять будівлі, особняки офісного типу

Клас «Д2» - будівлі НДІ, КБ, що вимагають часткової / комплексної реконструкції

Клас «Д3» - адміністративні корпуси колишніх промислових підприємств

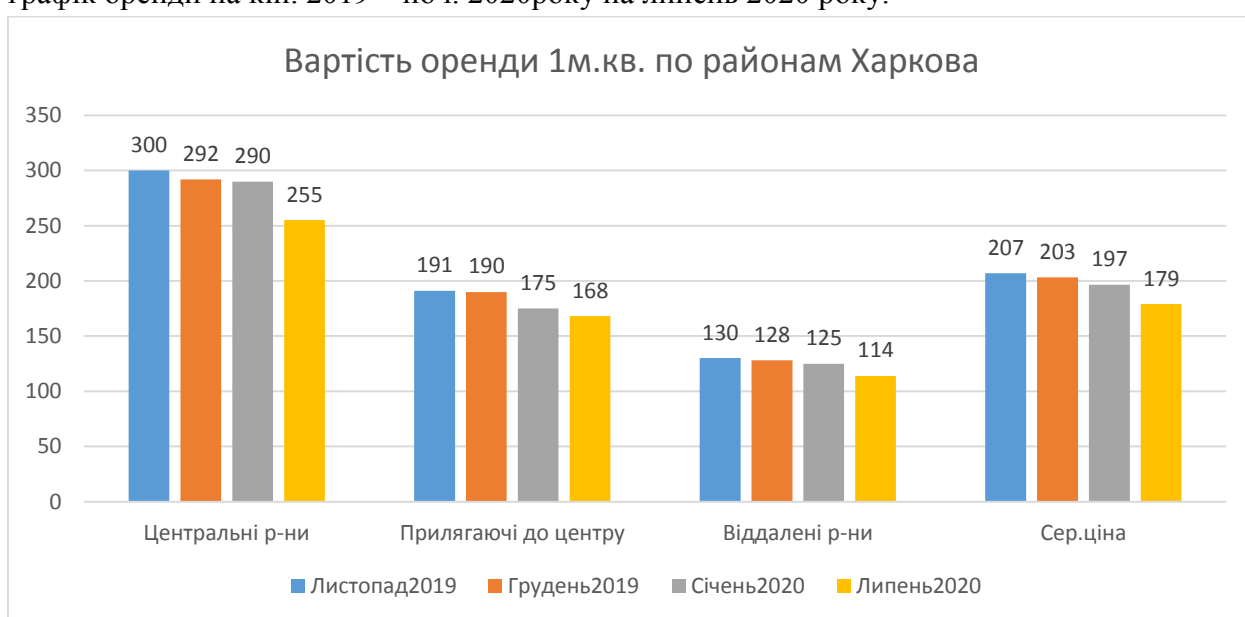
Клас «Е» - вбудовані приміщення в житлових і нежитлових будинках



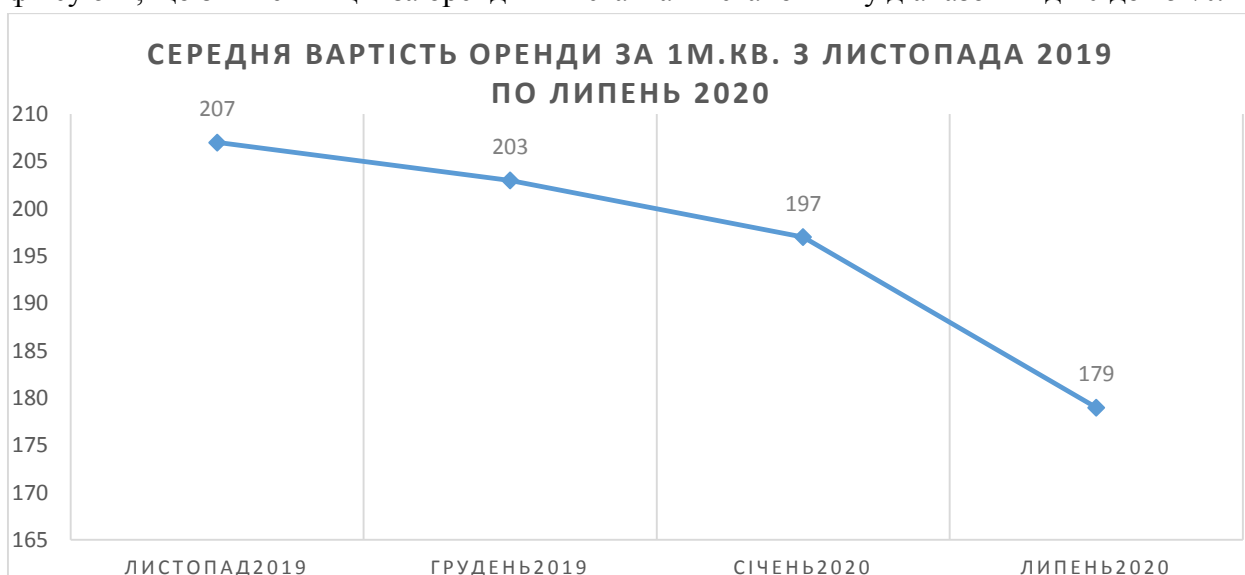
Основні тенденції ринку оренди офісної нерухомості Харкова:

- зростання орендних ставок в гривні;
- збільшення випадків фіксації орендних ставок у валюті;
- середній розмір торгу на сегменті оренди офісних приміщень становить 10-15% в залежності від характеристик приміщення, що орендується, терміну оренди;
- 70% в структурі попиту на сегменті оренди припадає на офісні площі в професійних бізнес-центрах;
- найбільш активними орендарями великих офісних площ (від 1000 кв.м) залишаються ІТ-компанії;
- поява інтересу до нових форматів офісів («коворкінг», «гнучкий офіс»).

Середня вартість оренди на початку року становила 197 грн/м.кв. Нижче наведено графік оренди на кін. 2019 – поч. 2020 року на липень 2020 року.



Нижче наведено графік вартості оренди з листопада 2019 по липень 2020. Як бачимо на графіку після грудня вартість пішла на спад. У липні в порівнянні з **груднем 2019** року, ціна впала на -12%. Це підтверджується за даними фахівців ринку нерухомості, які фіксують, що зниження цін за орендними ставками становить у діапазоні від 10 до 25 %.



У **грудні** 2019 року середня вартість продажу 1 кв. м. офісних приміщень в Харкові склала в доларах **705** дол. США / кв. м., в гривнях 16 694 грн./кв.м.

в центральних районах - в доларах 893 дол. США/кв м., в гривнях 21 146 грн. / кв. м.

в прилеглих до центру районах - в доларах 722дол.США кв.м., в гривнях 17 097 грн./кв. м.

у віддалених районах - в доларах 520 дол. США / кв. м., в гривнях 12 313 грн. / кв. м



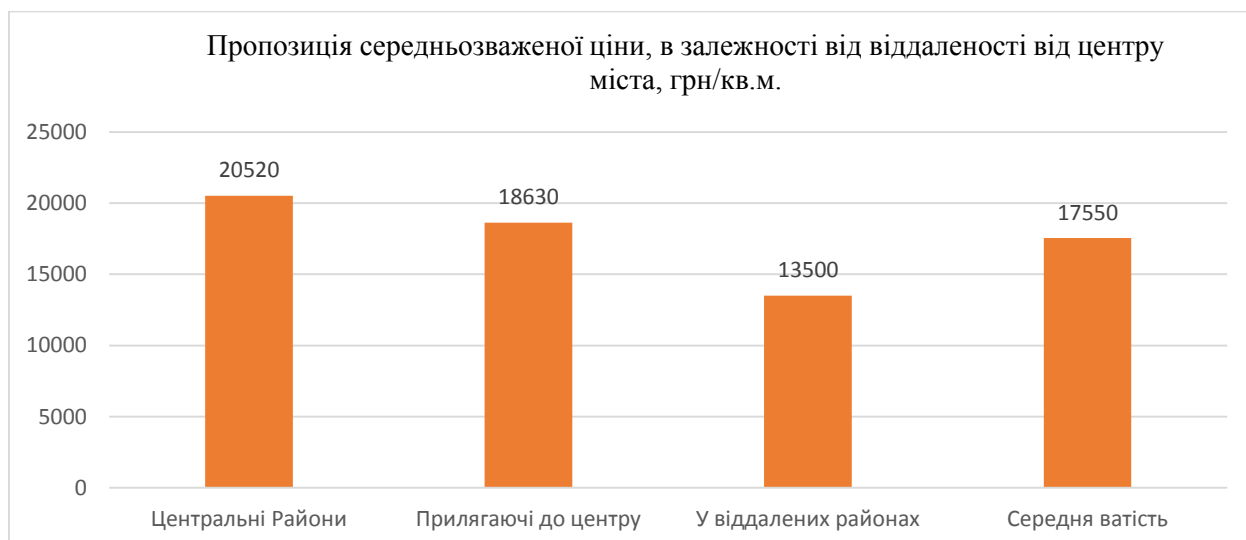
У **червні-липні** 2020 року середня вартість продажу 1 кв. м. офісних приміщень в Харкові склала в доларах **650** дол. США / кв. м., в гривнях 17 550 грн. / кв.м.

Пропозиція середньозваженої ціни, в залежності від віддаленості від центру міста, в червні-липні 2020 року відмічено на рівні:

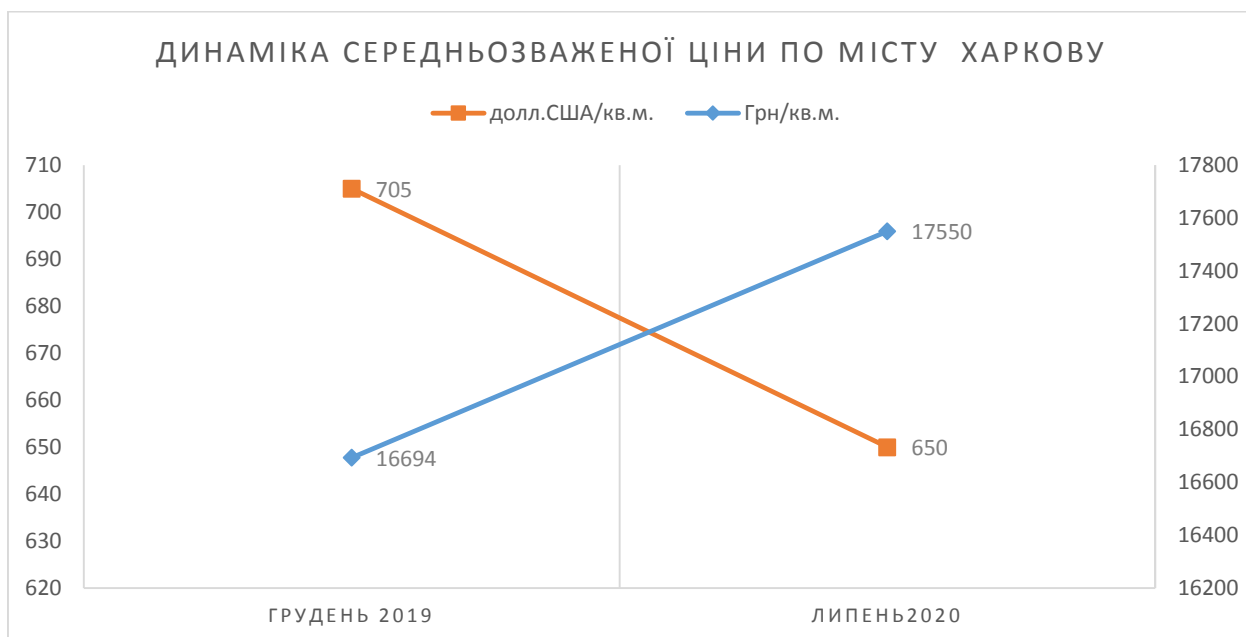
в центральних районах - в доларах 760 дол. США/кв м., в гривнях 20 520 грн. / кв. м.

в прилеглих до центру районах - в доларах 690 дол.США кв. м., в гривнях 18 630 грн./кв. м.

у віддалених районах - в доларах 500 дол. США / кв. м., в гривнях 13 500 грн. / кв. м.



Динаміка середньозваженої ціни пропозиції продажу офісних приміщень по місту Харкову понизилась в доларах на -8%, в гривнях підвищилась на +5%.

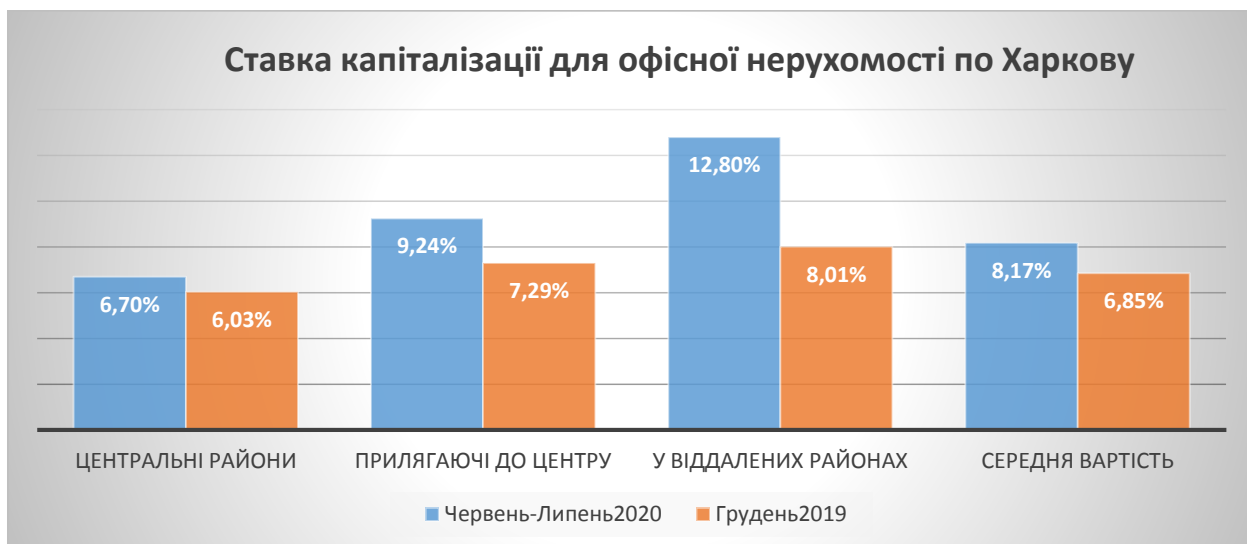


Ставка капіталізації для офісної нерухомості в **грудні 2019 р.** становила:

- Для центральних районів: 6,03%;
- Прилягаючі до центру: 7,29%;
- У віддалених районах: 8,01%;
- Середня по місту: 6,85%;

Ставка капіталізації для офісної нерухомості в **червні-липні 2020 р.** становить:

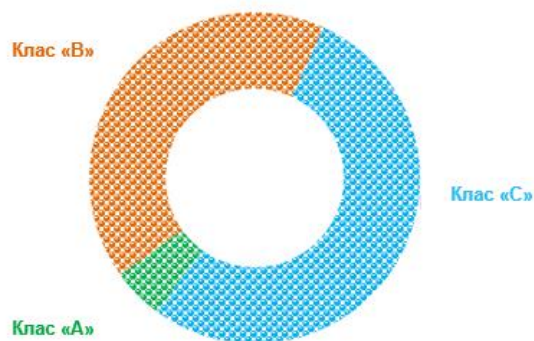
- Для центральних районів: 6,70%;
- Прилягаючі до центру: 9,24%;
- У віддалених районах: 12,8%;
- Середня по місту: 8,17%



Харків — сучасний мегаполіс України з розвинутою інфраструктурою і високою бізнес-активністю, тут розташовані офіси TOP-10 ІТ - компаній країни. Департамент стратегічного консалтингу компанії UTG виконав аналіз ринку офісної нерухомості Харкова. Згідно з висновками фахівців UTG, станом на сьогодні центр міста переживає гостру нестачу сучасних бізнес-центрів класу «А» частка яких в структурі пропозиції площі займає близько 5%.

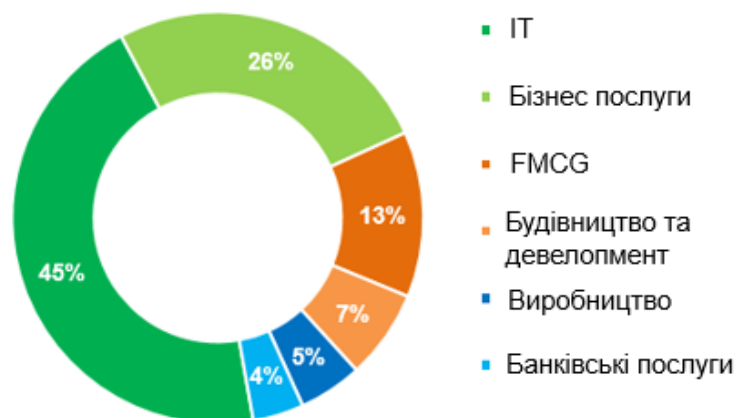
На початок 2020 року в місті функціонує 90 бізнес-центрів, загальною площею 479 452 м²: 3 - відносяться до класу «А» (загальною площею 24 360 м²), 35 об'єктів - «В» (200 312 м²) і 52 об'єкта - «С» (254 780 м²). Пропозиція якісних офісних площ класу «А» і «В» на ринку офісної нерухомості Харкова складає 224 672 м², що становить близько 47% від загальної пропозиції. Також ринкову пропозицію доповнюють приміщення в адміністративних корпусах виробничих підприємств міста. Забезпеченість професійними офісними приміщеннями відповідає показнику 155,6 м² на 1000 жителів.

Структура офісної пропозиції Харкова в розрізі класів



Згідно з даними компанії UTG

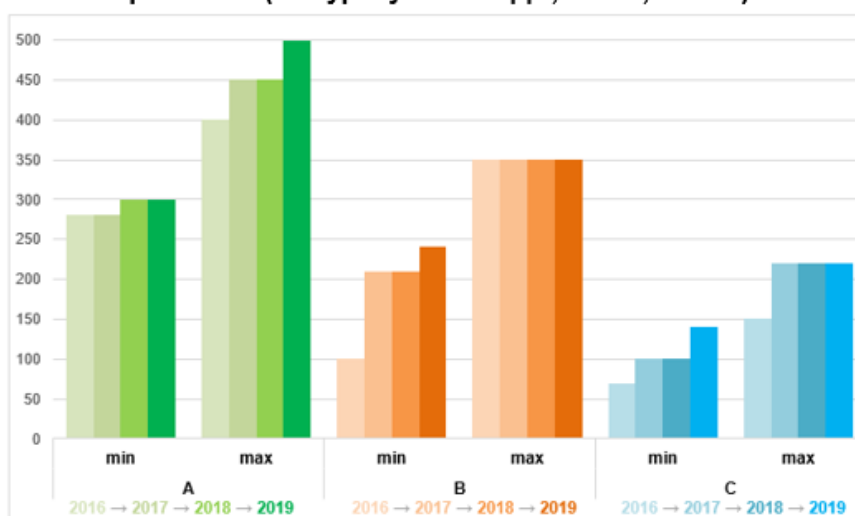
Структура поглинання офісних приміщень по видами діяльності в 2019 році, %



Згідно з даними компанії UTG

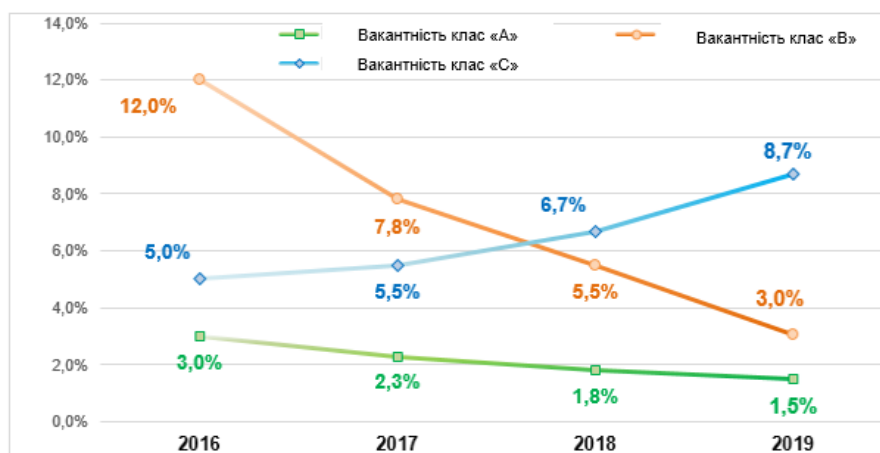
За останні 5 років в Харкові були здані в експлуатацію лише 10 000 м2 офісних приміщень класу «В». «Настільки низькі обсяги введення в експлуатацію нової пропозиції офісних площ і зростання активності з боку орендарів ІТ - компаній призводить до зниження рівня вакантності в професійних БЦ і робить даний сегмент перспективним для девелопменту», - зазначає старший аналітик компанії UTG Оксана Гаврилевич. За її словами, станом на сьогодні середньозважений рівень вакантності в бізнес-центрах Харкова склав 4,8%. На тлі цього відбувається поступове зростання орендних ставок. Сьогодні для класу «А» вартість оренди 1 м2 без урахування ПДВ, ОРЕХ і ВОМА складає 300-500 грн або \$ 12,5-20,9, «В» - 240-350 грн або \$ 10-14,6.

Динаміка ставок оренди в БЦ Харкова, грн за 1м2 (без урахування ПДВ, ОРЕХ, ВОМА)



Згідно з даними компанії UTG

Динаміка рівня вакантності в БЦ Харкова, %



Згідно з даними компанії UTG

На думку аналітиків UTG, попит на сучасні офісні приміщення стимулює девелоперську активність в Харкові. На початку цього року на різних стадіях будівельної готовності в місті знаходяться 12 проєктів сукупною GLA 127 200 м2. Із загального чинного офісного фонду ця перспективна пропозиція складає 26,5%. Всі проєкти заявлені до відкриття у 2020-2021 рр.