

УДК 711.02

Крумелис Ю.В.,
Карпенко П.Ю.

КЛАССИФИКАЦИЯ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ (ДЕЛОВЫХ ЦЕНТРОВ).

Существующую классификацию бизнес-центров, которые относятся к офисным зданиям, можно разделить на две категории.

Первая связана с классификацией, которая регламентируется действующими нормативными документами [1]. Согласно этой классификации офисные здания относятся к подразделу 12 “Здания нежилые”, класс 1220.

Этот класс включает:

- здания, которые используются как помещения для конторских и административных целей, в том числе для промышленных предприятий, банков, почтовых отделений, органов местного управления, правительственных и ведомственных департаментов и др.
- центры для съездов и конференций, здания органов правосудия, парламентские здания.

Этот класс не включает офисы в зданиях, которые предназначены (используются), главным образом, для других целей.

Данная классификация используется законодательными и исполнительными органами, финансовыми службами, органами статистики и т.д.

Другой подход к классификации обусловлен необходимостью решения различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на рынке коммерческой недвижимости, в том числе при анализе рынка. Объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. Для этого вся совокупность объектов рынка (например, совокупность офисных зданий, предлагаемых в аренду в определенном городе в течение определенного периода) должна быть разделена на группы (типы, классы). Данное деление производится по качеству, размеру, местоположению, а иногда и по другим типологическим признакам (например, для новостроек - по степени готовности в момент продажи), т.е. должна быть проведена типизация объектов.

Целью типизации является выделение групп однородных объектов - как по характеристикам, так и по цене (имеющим как можно меньшие различия по цене, арендным ставкам).

Такая типизация позволяет при проектировании бизнес - центра получить ожидаемый финансовый результат, так как такой проект должен быть обязательно

направлен на удовлетворение интересов конечного потребителя, у которого существуют определенные требования к проектируемому объекту. Престижным и привлекательным может стать не только дорогостоящий бизнес-центр самого высокого класса, но и правильно позиционированный и подчиненный грамотной концепции офисный центр иного класса.

Поэтому, важное значение имеет грамотно разработанная классификация офисных зданий.

Исходя из целей такой классификации, в ее основу необходимо положить критерии, определяющие подход к ценообразованию на данный вид недвижимости.

Основными ценообразующими факторами на рынке офисных зданий выступают:

- месторасположение (в т.ч. уровень престижности района, в котором расположен объект);
- техническое состояние объекта;
- стиль и качество отделки помещения;
- площадь объекта;
- наличие коммуникаций и средств связи;
- удобство доступа (транспортные коммуникации и парковка);
- наличие отдельного входа;
- наличие сигнализации и охраны;
- наличие земельного участка.

В настоящий момент в Киеве, как и во всей Украине, не существует единой утвержденной классификации зданий, которая оговаривает соответствие стандартам офисного делового центра (бизнес-центра). Это могут быть как новые здания (построенные с учетом специфик и характеристик, утвержденных в проектной документации заказчика), так и полностью переоборудованные (реставрированные, реконструированные) здания, составляющие историческую или архитектурную ценность для города или же уже устаревшие административные здания (НИИ и других госучреждений) и т.п.

Профессиональные игроки рынка используют разработанные в рамках своих компаний классификации и, руководствуясь ими, присваивают классы бизнес-центрам в своей системе измерений. Собственники зданий, в свою очередь, могут заявлять класс бизнес-центра, зачастую не отвечающий его реальному состоянию. Это относится как к различию в критериях, позволяющих отнести бизнес-центр к

определенному классу, так и к количеству классов. Эта ситуация создает дезориентацию и среди операторов рынка, и среди заинтересованных лиц.

Поэтому риэлторы и консультанты в области недвижимости вынуждены использовать зарубежные подходы к такой классификации и традиционно подразделяют офисные помещения на четыре основных класса: А, В, С и D [2]. Учитывая, что компании часто не могут прийти к единству при классификации помещений, возникла дополнительная классификация на подклассы А1, А2 или В+ и В-, С1, С2 или С+ и С-.

Офисные здания: класс «А». Помещения в новых офисных комплексах с первоклассным расположением, оптимальными планировочными решениями, высоким качеством отделки и инженерии, автоматизированными системами жизнеобеспечения. Как правило, это здания бизнес-центров, т.е. они имеют развернутую инфраструктуру централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникаций, конференц-залы, средства бытового обслуживания и отдыха, содержатся в безупречном состоянии, имеют собственные службы безопасности, управления и обслуживания, охраняемые стоянки с числом мест не менее одного на 60 кв.м офисных помещений. Внутренняя отделка по индивидуальному заказу арендатора.

Появились так называемые интеллектуальные здания, предусматривающие полную оптимизацию и автоматизацию всех систем жизнеобеспечения. Основными арендаторами офисов в бизнес-центрах являются западные компании, а также крупные отечественные фирмы, ведущие бизнес с зарубежными партнерами. При необходимости более детального анализа офиса класса «А» можно расчленить на классы А1, А2 и А3. Они уступают друг другу по нескольким незначительным параметрам.

Обычно к классу «А» относится новый бизнес-центр, возведённый в престижном районе города или, в большинстве случаев, в историческом центре, либо это реконструированное историческое здание. Он оснащен современной техникой по последнему слову инженерной мысли. Основные характеристики офисного здания:

- расположение в пределах центральной планировочной зоны, возможно, в непосредственной близости правительственных, посольских и деловых зон;
- ближайшие застройки имеют архитектурную ценность, отличные видовые характеристики;
- благоприятная социальная обстановка, дорогой престижный район, где состав проживающего населения имеет доход выше среднего уровня;

- высококачественное здание новой постройки или реконструированное конкурентоспособное в современном стиле, с отличным дизайном;
- идеальное обустройство и состояние холла, коридоров;
- отличное состояние систем отопления, вентиляции и кондиционирования, прекрасное состояние систем электроснабжения, выделенная мощность не менее 150 кВт на 1000 кв.м.;
- оптоволоконные каналы связи;
- высокоскоростные лифты ведущих мировых производителей, с хорошим освещением, вентиляцией, удобной системой использования;
- достаточный уровень осветительной арматуры на 100 кв.м., соответствие окон единому стилю здания;
- естественная освещенность;
- высокое качество материалов, используемых в отделке помещений;
- наземная и подземная парковки, способные разместить автомобили работников и арендаторов бизнес-центра;
- управление осуществляет известная компания;
- обязательно наличие кафе для арендаторов и обслуживающего персонала.

Офисные здания класса «А» готовы к приёму арендаторов на сто процентов; арендаторам, как правило, предоставляется набор офисной мебели либо возможность воспользоваться услугами дизайнера для красивого и удобного размещения мебели.

Офисные здания: класс «В». Помещения данного класса обладают практически теми же характеристиками, что и офисы класса «А», однако не являются столь престижными, и спектр предлагаемых ими услуг не столь широк. В условиях Киева класс «В» - это также офисные помещения в специальных новых офисных зданиях, по каким-либо параметрам качества или расположения уступающих классу «А» (не претендующих на звание бизнес-центра, но отвечающих стандартам западного офиса и вполне привлекательных как для западных, так и для богатых местных компаний).

Кроме того, это реконструированные и переоборудованные старинные особняки (доходные дома), расположенные в уютных уголках Киева, приобретаемые или арендуемые крупными банками, официальными представительствами западных стран. В настоящее время наблюдается тенденция разделения офисов по назначению: офисы класса «А» компании используют для размещения топ-менеджмента (как представительские), а класса «В» с более

низкими арендными ставками - для размещения основной массы сотрудников (как рабочие).

Офисы классов «В+», «С», «С+» могут находиться за пределами центральной планировочной зоны, но недалеко от линий метрополитена и транспортных общегородских и районных магистралей. По отделке они могут быть выполнены по стандартам для «А» класса и даже находиться в бывших загородных резиденциях знатных особ прошлого, но расположение резко влияет и на престиж, и на цену.

Офисные здания: класс «С». Офисы, по характеристикам здания соответствующие классам «В», но с недостатками в расположении (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд) и оборудовании (недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха, недостаточное количество машиномест на парковке) - все офисные здания, не удовлетворяющие требованиям к классу «В» хотя бы по одному критерию. Для более подробной классификации офисы класса «С» удобно расчленить на С1 и С2.

Концепции бизнес центров: класс «С1». Реконструированное здание; система предварительного охлаждения приточного воздуха (comfort cooling) или сплит-системы кондиционирования воздуха; возможность установки подвесных потолков; достаточно эффективные поэтажные планы; косметический ремонт, соответствующий западным стандартам; круглосуточная охрана; хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель.

Концепции бизнес центров: класс «С2». Реконструированное здание или качественный ремонт здания класса «D»; принудительная вентиляция; управление зданием на минимальном уровне.

Офисные здания: класс «D». Офисные помещения в административных зданиях с устаревшими инженерными коммуникациями, отсутствием специализированных служб жизнеобеспечения. В условиях Киева это основной объем офисов украинского стандарта - разнообразные нежилые помещения в административных зданиях, научно-исследовательских институтах, построенных более 10 лет назад, приспособленные под офисы (как правило, после более или менее качественного ремонта).

Такие здания достаточно импозантны, располагают некоторым бизнес-сервисом (библиотека, типография, достаточное количество телефонных линий), общей автостоянкой. В последнее время многие НИИ, воспользовавшись доходами от сдачи в аренду части своих помещений, производят реконструкцию

своих зданий и их переоснащение, повышая уровень цивилизованности офисов и их доходность вплоть до стандартов класса «С».

В 2004 году Комитет по вопросам недвижимости Американской торговой палаты (АТП) в Украине и Форум недвижимости Киева завершили разработку стандартной классификации офисных помещений, призванной помочь инвесторам, арендодателям, арендаторам и другим заинтересованным лицам в оценке и сравнении качеств офисных помещений, предлагаемых на рынке Киева. При разработке данной классификации использованы мировые стандарты в сфере офисной недвижимости, разработанные Британским Советом по Офисным зданиям (British Council for Offices), а также международные стандарты BOMA (Building Owners and Managers Associations).

Данная классификация была рекомендована для добровольного применения участниками рынка и предусматривает ежегодный пересмотр. Следует также отметить, что соответствие классификации не означает, что офисные здания и помещения, которые отвечают разработанным стандартам, обязательно отвечают всем требованиям украинского законодательства, строительным нормам и правилам, решениям местных и центральных органов власти.

Приведем действующую на сегодняшний день классификацию офисных помещений г.Киева, которая была принята Комитетом по недвижимости Американской торговой палаты [3].

Согласно принятому документу приведен перечень 10 обязательных требований и 10 дополнительных требований к помещениям, которые учитываются при определении класса офисного здания.

10 обязательных требований:

1. Месторасположение в центральном деловом районе или в прилегающих к нему других районах, расположенных близко к транспортным развязкам;
2. Профессиональный менеджмент здания с прозрачной системой бухгалтерского учета и системой «открытой книги» для учета эксплуатационных расходов, их распределения и возмещения;
3. Отдельная, четко обозначенная входная группа с фойе в офисную часть здания;
4. Чистая высота этажа (от пола до подвесного потолка) в офисных помещениях - не менее 2,7 метра, как минимум в 90% используемой площади;
5. Охраняемая парковка (исключая стихийную парковку на улице) в здании или на прилегающей территории из расчета не менее 1 машиноместа на 100 м² арендуемой офисной площади;

6. Энергоснабжение из расчета, по меньшей мере, 50 Вт на 1 м² арендуемых площадей при полном освещении и подключенном оборудовании, обеспеченное электроснабжением по 1 категории, либо при помощи дизель-генератора;
7. Система отопления, вентиляции и кондиционирования: по меньшей мере, двухтрубная (1 контур) система с индивидуальной регулировкой температуры для каждого арендатора, обеспечивающая четырехкратный воздухообмен в час (с подачей свежего воздуха);
8. Открытая планировка площадей с сеткой колонн, обеспечивающей гибкость планировки;
9. Оптиковолоконные цифровые телефонные линии, ISDN, Internet-услуги в здании;
10. Коэффициент помещений общего пользования, подлежащий к оплате - не более 12%.

10 дополнительных требований:

1. Выход фасада здания на улицу (заметное фронтальное расположение);
2. Рациональное расстояние между окнами, при котором не менее 95% используемых площадей находятся в пределах 10 метров от источника естественного освещения (т.е. окон или атриума);
3. Минимальная площадь этажа - 500 м²;
4. Среднее расстояние между внешней стеной и внутренней границей используемых площадей не должно превышать 10 метров;
5. Обеспечение подключения коммуникационных систем в любом месте благодаря фальшполам, коммуникационным каналам под полом или коробам по периметру помещений;
6. Среднее время ожидания лифта в часы пик не дольше 30 секунд (с момента вызова);
7. Расположение вблизи станции метро или остановки транспорта;
8. Точка общественного питания для сотрудников внутри здания или наличие кафе/ресторана на близком расстоянии от здания;
9. Допустимая нагрузка на пол - 450кг/м²;
10. Освещение офисных помещений - не менее 400 люкс на уровне рабочей поверхности.

Градация класса офисных зданий производится на основании следующего подхода:

- офисные здания класса «А» должны соответствовать 10 (обязательным) требованиям и минимум 6 следующим (не обязательным);

- офисные здания класса «В» должны соответствовать 13 требованиям (минимум 7 из которых должны быть к числу 10 обязательных требований);
- офисные здания класса «С» должны соответствовать 7 требованиям (минимум 5 из которых должны быть в числе 10 обязательных требований).

Приведенные классификации дают четкое представление о тех приоритетах, которые важны для потребителя офисных помещений и которые оказывают влияние на стоимость продажи и аренды этих объектов.

ЛИТЕРАТУРА.

1. Державний класифікатор будівель і споруд. ДК 018- 2000
2. Крумелис Ю.В., Маркус В.В. Оценка офисной недвижимости. Журнал «Практика оценки», 2007, №1
3. Классификация офисных помещений Киева утверждена”. Журнал „Commercial Property”, 3(7), 2004.

Аннотация

Рассмотрено подходы к классификации бизнес-центров (деловых центров) и основные ценообразующие факторы на рынке офисных зданий.

Анотація

Розглянуто підходи до класифікації бізнес-центрів (ділових центрів) і основні ціноутворюючі фактори на ринку офісних будівель.