

Երևանի գրասենյակային անշարժ գույքի ամփոփ բնութագիր

Որակյալ գրասենյակային տարածքների նկատմամբ պահանջարկ ներկայացնող ընկերությունների թիվը տարեցտարի աճում է և խթանում է գրասենյակային անշարժ գույքի ոլորտի զարգացումն ու կայացումը: Ժամանակակից չափանիշներին համապատասխանող գրասենյակային տարածքների նորարթույս սեգմենտը հիմնականում կենտրոնացած է քաղաքի կենտրոնում, մինչդեռ ծայրամասերում առաջարկը սահմանափակվում է հնաոճ սովետական շինություններով:

ՀԻՄՆԱԿԱՆ ՄԻՏՈՒՄՆԵՐԸ.

Երևանում գրասենյակային անշարժ գույքի շուկան ընդգրկում է ինչպես ժամանակակից պահանջներին համապատասխանող տարածքներ, այնպես էլ հնաոճ շինություններ: Առկա որակյալ գրասենյակային անշարժ գույքը հիմնականում համապատասխանում է միջազգային չափանիշներով սահմանված «B» կարգին: Շուկայի մի առանձին հատված է հնաոճ սովետական գրասենյակային տարածքները, որոնք տեղակայված են նախկին գործարանների կամ գիտահետազոտական ինստիտուտների շենքերում կամ գտնվում են բնակելի շենքերի առաջին հարկերում: Նմանատիպ հնաոճ գրասենյակային տարածքները չունեն համապատասխան ենթակառուցվածք և անզամ չեն բավարարում տարրական ժամանակակից ստանդարտներին:

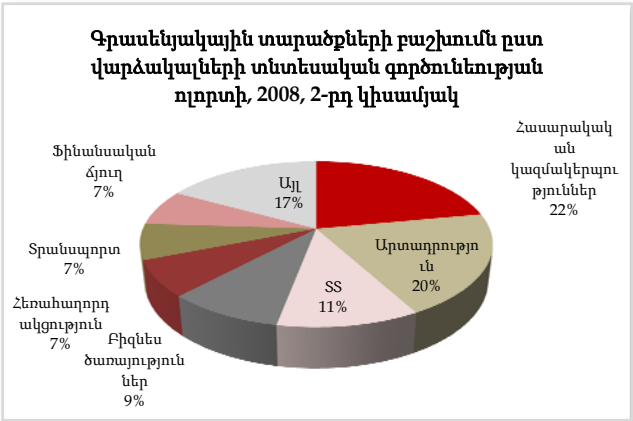
ԱՌԱՋԱՐԿԻ ՄԻՏՈՒՄՆԵՐԸ.

Երևանի գրասենյակային անշարժ գույքի շուկան դեռևս բավականին երիտասարդ է և իր զարգացման մակարդակով զգալիորեն հետ է արևելաեվրոպական և ԱՊՀ երկրների մայրաքաղաքների գրասենյակային շուկաներից:

Ներկայումս Երևանում որակյալ գրասենյակների (“B” և ավելի բարձր կարգի) առաջարկը գնահատվում է մոտ 90,000 ք.մ., որոնք զբաղեցված են կամ վարձակալական հիմունքներով, կամ հենց սեփականատիրոջ կողմից: Սեփականատերերի կողմից զբաղեցվող տարածքների տեսակարար կշիռն ամբողջ գրասենյակային ֆոնդի կեսից ավելին է: Վերջիններիս մասնաբաժինը շուկայի զարգացմանը զուգընթաց նվազման միտում ունի՝ տեղի տալով վարձակալական հարաբերությունների զարգացմանը:

Ժամանակակից ֆորմատի գրասենյակային տարածքները հիմնականում վերջերս ձևավորվող բիզնես կենտրոնների տեսքով են: Գործող փոքրաթիվ բիզնես կենտրոնները (5-6) միջինում 5,000 ք.մ. մակերես ունեցող շինություններ են, որ հիմնականում կուտակված են քաղաքի կենտրոնական հատվածում: Միջազգայնորեն ընդունված «A» կարգի չափանիշներին քիչ թե շատ համապատասխանում են վերջերս շահագործման հանձնված «Երևան Պլազա» և «Էրեբունի Պլազա» բիզնես կենտրոնները:

Ոլորտում ներկայումս ընթացող կառուցապատումները զգալիորեն կընդլայնեն գրասենյակային շուկան Երևանում՝ համալրելով այն բարձրորակ բիզնես կենտրոններով: «Էլիտ Պլազան» ընթացիկ նախագծերի շարքում



ամենախոշորներից է, որի ընդհանուր կառուցապատման ավարտը նախատեսված է 2010-ին: Գրասենյակային շուկայում ներկայումս ընթացող կառուցապատումների հետագա զարգացման ընթացքը կախված է կառուցապատողների ֆինանսական հնարավորություններից: Վերջիններիս նախնական հավաստմամբ ծրագրերը կհասցվեն ավարտին նախատեսված ժամանակահատվածում:

Որակյալ գրասենյակային տարածքների գերակշռող մասը (70%) կուտակված է քաղաքի կենտրոնական հատվածում: Ընդ որում, շուկայի զարգացման մոտակա հեռանկարում ակնկալվում է, որ շուկայի ներկայիս աշխարհագրական բաշխվածությունը էական փոփոխության չի ենթարկվի: Այդուհանդերձ, քաղաքի կենտրոնում ծանրաբեռնվածության թեթևացմանը կնպաստի պետության նախաձեռնած «Երևան Սիթի» ֆինանսական/բիզնես գոտու կառուցապատումը Երևանի Նորագավիթ թաղամասում:

ՊԱՅԱՆՋԱՐԿԻ ՄԻՏՈՒՄՆԵՐԸ. Շուկայի զարգացման դեռևս նախնական մակարդակի մասին է վկայում ներկայիս բիզնես կենտրոնների վարձակալների կառուցվածքը, որում զգալիորեն գերակշռում են հասարակական կազմակերպությունները, ինչպես նաև արտադրական ձեռնարկությունների վարչական մարմինները՝ միասին զբաղեցնելով Երևանի գրասենյակային տարածքների 40%-ը: Տեղեկատվական տեխնոլոգիաների և հեռահաղորդակցության ոլորտի ընկերությունները ևս զգալի մասնաբաժին ունեն գրասենյակային տարածքների շուկայում:

Բիզնես կենտրոնների վարձակալների կառուցվածքում միջազգային ընկերությունների և հասարակական կազմակերպությունների գերակշռությունը ձևավորում է շուկայական պահանջարկի առանձնահատկությունները. ներկայումս ամենամեծ պահանջարկն են վայելում փոքր՝ 50-100 ք.մ. մակերեսով գրասենյակները: Գործող բիզնես կենտրոնները, սակայն, հակված չեն փոքր հատվածների մասնատելու իրենց վարձակալվող տարածքները և գերադասում են կնքել միայն մեծածավալ գործարքներ: Այնուամենայնիվ, 250 ք.մ. մակերեսը գերազանցող գրասենյակային անշարժ գույքի գործարքները կազմում են շուկայի միայն 10%-ը:

Ակնկալվում է, որ շուկայի կառուցվածքը կփոխակերպվի տնտեսական ճգնաժամի ազդեցությամբ: Շուկայում արդեն իսկ ուրվագծվում է վարձակալների՝ առավել մատչելի ու պակաս գրավիչ տեղադրությամբ բիզնես կենտրոններ տեղափոխվելու միտում՝ ավելի փոքր գրասենյակային տարածքներով:

Շուկայում առկա ազատ գրասենյակային տարածքների արդեն իսկ մեծ տեսակարար կշիռը ենթադրաբար ավելի կընդլայնվի: Կախված ճգնաժամի ազդեցության ուժգնությունից՝ գալիք տարվա ընթացքում ակնկալվում է, որ շուկայի ակտիվությունն առնվազն կարճաժամկետ կտրվածքում կնվազի: Տնտեսության ապաքինումը զարգացման հունի մեջ կդնի նաև գրասենյակային անշարժ գույքի ոլորտը: Վերջինիս զարգացման հոսանքը երկարաժամկետ հատվածում կտարածվի նաև քաղաքի ոչ կենտրոնական հատվածներով, իսկ այնուհետև, նաև Երևանից դուրս՝ ողջ հանրապետությունով մեկ:

Կարող եք կապ հաստատել հեղինակների հետ info@evconsulting.am էլ-հասցեով:

Հովսեփ Էմին 123,
Երևան 0051
Հեռ: +37410 219740
E-mail: info@ev.am
www.evconsulting.am

«Ի-Վի Քոնսալթինգի» այլ ամփոփ ակնարկները

- ✓ *Առևտրային անշարժ գույքի շուկա*
- ✓ *Հյուսիսային շուկա*
- ✓ *Մասնաբերքի շուկա*
- ✓ *Բնակելի անշարժ գույքի շուկա*
- ✓ *Մանրածախ առևտրի ոլորտ*
- ✓ *Զբոսաշրջության ոլորտ*

Ի-Վի Քոնսալթինգն ընդարձակում է մտահորիզոնը իր հետազոտական թևի՝ «Տնտեսություն և արժեքներ» հետազոտական կենտրոնի գործունեության շնորհիվ: Վերջինիս հիմնական մասնագիտացումներն են՝ մրցունակությունը և տնտեսական զարգացումը, ռազմավարությունը, ներդրումները, սփյուռքի ցանցերը, արժեքները: www.ev.am