MOORE

საოფისე ბაზრის მოკლე მიმოხილვა

2020 წელი, ნოემბერი

MOORE

შინაარსი

ბაზრის მიმოხილვა
გვერდი 1

AXIS TOWERS
გვერდი 2

KING DAVIDS
გვერდი 3

GMT PLAZA
გვერდი 4

PIXEL
გვერდი 5

TABIDZE 1
გვერდი 6

B კლასის ბიზნეს ცენტრები
გვერდი 7

კლასიფიკაცია
გვერდი 8

ჩვენს შესახებ
გვერდი 9

საოფისე ბაზრის მოკლე მიმოხილვა

დღესდღეობით, თბილისში 5 მოქმედი A კალსის ბიზნეს ცენტრია, რომლებიც საოფისე ფართების ჯამური მიწოდების 30%-ს ქმნიან. მიუხედავად იმისა, რომ ბოლო ათწლეულში A კალსის ბიზნეს ცენტრების ბაზარმა დიდი ტრანსფორმაცია და განვითარება განიცადა, საოფისე ფართების მიწოდების მხრივ კვლავ B და C კლასის ოფის ცენტრები დომინირებენ, რაც იმით აიხსნება, რომ მათში იჯარის გადასახადი მნიშვნელოვნად მცირეა და, შესაბამისად, შედარებით მიმზიდველია მცირე და საშუალო ბიზნესისთვის, რომელთაც საქართველოში მოქმედ კომპანიათა შორის მნიშვნელოვანი წილი უკავიათ. A კლასის ბიზნეს ცენტრებში საიჯარო განაკვეთი კვ.მ.-ზე 18$–30$ დიაპაზონში მერყეობს, სერვისის და დღგ-ის საფასურის გარეშე, ხოლო B კლასის ბიზნეს ცენტრებში იჯარა კვ.მ.-ზე 15$–20$ ფარგლებშია.

ბოლო რამდენიმე წლის განმავლობაში განხორციელებულმა ისეთმა ახალმა პროექტებმა, როგორიცაა King David და Axis Towers მნიშვნელოვნად გაზარდა ბაზარზე A კლასის საოფისე ფართების მიწოდება (ჯამში 28,000 კვ.მ.-ით), რაც მყისიერად აისახა ბიზნეს ცენტრების საიჯარო და ვაკანტურობის განაკვეთებზე.

დღესდღეობით, A კლასის ბიზნეს ცენტრების ვაკანტურობის განაკვეთი 20%–35%-ის ფარგლებშია. ასევე აღსანიშნავია, რომ ახალი პროექტების დასრულების ხარჯზე, ბაზარზე იგეგმება მიწოდებს კვლავ ზრდა. 2020 წლის ბოლოსთვის, Vake Plaza-სა და CH 64-ის დასრულების შედეგად, მიწოდება 22,000 კვ.მ.-ით გაიზრდება, რაც ასევე გაზრდის ვაკანტურობის დონეს და შეამცირეს საიჯარო განაკვეთებს საოფისე ბაზარზე.

AXIS TOWERS
ბიზნეს ცენტრი

MOORE

AXIS TOWERS

საქართველოს საოფისე ბაზარზე უმაღლესი კლასის (A+) მრავალფუნქციური კომპლექსი ორი ერთმანეთის საწინააღმდეგოდ მბრუნავი ცათამბჯენისგან შედგება, რომელშიც თავმოყრილია დეველოპმენტის ხუთი მიმართულება: საცხოვრებელი, სასტუმრო, საოფისე, კომერციული და გასართობი ფუნქციები. კოშკები 41 სართულიანია, აქედან 4 სართული განთავსებულია მიწისქვეშ. "აქსის თაუერსი" თბილისის ყველაზე მაღალი შენობაა, 147 მეტრი სიმაღლით. მისი საერთო ფართი 110,000 m^2 შეადგენს.

ინფრასტრუქტურა

თანამედროვე ტექნოლოგიები (ქარისგან დამცავი სისტემა, გათბობა-კონდენსირების სისტემა, რომლის მართვა შესაძლებელია მობილური ტელეფონით, სწრაფი ლიფტები),1,000 კვ.მ. საკონფერენციო დარბაზი, 25 მეტრი სიგრძის აუზი, მოძრავი სახურავითა და ღია ტერასით, სპორტული და სპა ცენტრი, 2,500 კვ. მეტრი სარეკრეაციო ზონა.

ბიზნეს ცენტრის კლასი	იჯარის ფასი (კვ.მ)	ადგილმდებარეობა
A+ კლასი	24$-დან (დღგ-ის გარეშე)	თბილისი, ილია ჭავჭავაძის ქ. #37
მინიმალურული თავისუფალი საიჯარო ფართი	**პარკინგის საფასური**	**სერვისის საფასური**
60 კვ.მ.	106$ (დღგ-ის გარეშე)	5$ კვ.მ.-ზე

ბიზნეს ცენტრის საკონტაქტო ინფორმაცია:
E: Towers@axis.ge T: +995 (322) 24 17 17

KING DAVID
ბიზნეს ცენტრი

MOORE

KING DAVID

პრემიუმ კლასის მრავალფუნქციური კომპლექსი King David აერთიანებს ორ 32 და 19 სართულიან კოშკს - King David Residences და King David Business Center. 32-სართულიან კოშკ King David Residences-ში განთავსებულია მხოლოდ საცხოვრებელი ფართები, 19-სართულიან კოშკ King David Business Center-ში კი A კლასის ბიზნეს ცენტრი. კომპლექსი, რომელიც ჯამში მოიცავს 60,000 კვ. მეტრს, მ. ალექსიძის ქ. #12-ში მდებარეობს.

ინფრასტრუქტურა

King David-ის ინფრასტრუქტურა მოიცავს: სპა და ფიტნეს ცენტრებს, კაფეტერიას, რესტორანს, საერთო სამუშაო სივრცს, საკონფერენციო დარბაზებს, ივენთ ჰოლს და მიწისქვეშა ავტოსადგომებს. უახლოეს პერიოდში დაგეგმილია: ბიზნეს სასტუმროს, აუზის, სიალამაზის სალონის, ქიმწმენდა/სამრეცხაოს, სპორტული მაღაზიების და სამედიცინო - გამაჯანსაღებელი ზონის გახსნა.

ბიზნეს ცენტრის კლასი	იჯარის ფასი (კვ.მ)	ადგილმდებარეობა
A კლასი	23$-დან (დღგ-ის გარეშე)	თბილისი, მერაბ ალექსიძის ქ. #12
მინიმალურული თავისუფალი საიჯარო ფართი	**პარკინგის საფასური**	**სერვისის საფასური**
73 კვ.მ.	150$ (დღგ-ის გარეშე)	4$ კვ.მ.-ზე

ბიზნეს ცენტრის საკონტაქტო ინფორმაცია:
E: sales@kdr.ge T: +995 (322) 00 18 18

GMT PLAZA
ბიზნეს ცენტრი

MOORE

GMT PLAZA

GMT Plaza წარმოადგენს A კლასის ბიზნეს ცენტრს, რომელიც მოიცავს 3,000 კვ.მ. საოფისე ფართს, ბიზნეს ცენტრი მდებარეობს თბილისის ტურისტულად და სტრატეგიულად აქტიურ უბანში - თავისუფლების მოედანზე. პროექტს აქვს შესანიშნავი ხილვადობა თავისუფლების მოედნიდან და გამოირჩევა ბიზნესისთვის საჭირო სერვისების პროვაიდერებთან ლოკაციური სიახლოვით.

ინფრასტრუქტურა

24 საათიანი წვდომა ოფისზე, მარტივად მიღწევადი და სტრატეგიულად აქტიური ლოკაცია, მიწისქვეშა პარკინგი, საკონფერენციო დარბაზები, მაღალსიჩქარიანი 2 ლიფტი.

ბიზნეს ცენტრის კლასი	იჯარის ფასი (კვ.მ)	ადგილმდებარეობა
A კლასი	30$-დან (დღგ-ის გარეშე)	თავისუფლების მოედანი #4
მინიმალურული თავისუფალი საიჯარო ფართი	**პარკინგის საფასური**	**სერვისის საფასური**
100 კვ.მ.	180$ (დღგ-ის გარეშე)	5$კვ.მ.-ზე

ბიზნეს ცენტრის საკონტაქტო ინფორმაცია:
E: Plaza@gmt.ge T: +995 (322) 98 89 88

PIXEL
ბიზნეს ცენტრი

MOORE

PIXEL

საქართველოში ევროპული სტანდარტის A კლასის პირველი საოფისე შენობაა, რომელიც მოიცავს სხვადასხვა დანიშნულების კომერციულ ფართს, რომელიც ჯამში 33,601 კვ.მ.-ს შეადგენს. ბიზნეს ცენტრი ბაზარზე 2010 წლიდან ოპერირებს. პროექტი განთავსებულია თბილისში, ი. ჭავჭავაძის გამზირზე, მოთხოვნად და საერთაშორისო საქმიან რაიონში.

ინფრასტრუქტურა

საოფისე ფართებზე 24 საათიანი წვდომა, მოქნილი და კლიენტზე ადაფტირებული საოფისე ფართი, 2.5 მეტრი ჭერის სიმაღლით, ბუნებრივი სინათლის სიუხვე, კერძო BMS სისტემა, 4 მაღალსიჩქარიანი ლიფტი, ორდონიანი მიწისქვეშა ავტოსადგომი, საკუთარი მომსახურე პერსონალი.

ბიზნეს ცენტრის კლასი	იჯარის ფასი (კვ.მ)	ადგილმდებარეობა
A- კლასი	18$-დან (დღგ-ის გარეშე)	ი. ჭავჭავაძის გამზირი #34
მინიმალურული თავისუფალი საიჯარო ფართი	**პარკინგის საფასური**	**სერვისის საფასური**
40 კვ. მ.	150$ (დღგ-ის გარეშე)	3.5$ კვ.მ.-ზე

ბიზნეს ცენტრის საკონტაქტო ინფორმაცია:
E: office@pixelcenter.ge T: +995 (322) 50 52 50

TABIDZE 1
ბიზნეს ცენტრი

MOORE

TABIDZE 1

ბიზნეს ცენტრი მდებარეობს თავისუფლების მოედანზე, რომელიც წარმოადგენს რეკონსტრუირებულ და ახლადგარემონტებულ A კლასის ოფისებს. ბიზნეს ცენტრში განლაგებულია სავაჭრო და საოფისე ფართები, კვების ობიექტი და რესტორანი (Red Café). შენობა მდებარეობს თბილისის ერთერთ აქტიურ და დინამიურ ნაწილში, ლეონიძის ქუჩაზე, ტაბიძისა და მაჩაბლის ქუჩებს შორის.

ინფრასტრუქტურა

გარე ავტოსადგომი, საგენერატორო სისტემა, წყლის რეზერვუარი, HVAC სისტემა (ცენტრალური გათბობა/გაგრილება/კონდიცირება), უსაფრთხოების სისტემები, OTIS-ის ლიფტები, ტექნიკური ჯგუფის მომსახურება, ოფის-მენეჯერის მომსახურება.

ბიზნეს ცენტრის კლასი	იჯარის ფასი (კვ.მ)	ადგილმდებარეობა
A კლასი	25$-დან (დღგ-ის გარეშე)	თბილისი, ლეონიძის ქ. #2
მინიმალურული (თავისუფალი) საიჯარო ფართი	**პარკინგის საფასური**	**სერვისის საფასური**
140 კვ.მ.	150$ (დღგ-ის გარეშე)	3$ კვ.მ.-ზე

ბიზნეს ცენტრის საკონტაქტო ინფორმაცია:
E: info@redix.ge T: +995 (322) 20 11 22

B კლასის ბიზნეს ცენტრები თბილისში

მოცემული ფასები (საშუალო) განსაზღვრულია დღგ - ის და სერვისის საფასურის გარეშე, ფასები წარმოადგენილია Asking price პრინციპით, რომელიც მოლაპარაკების საფუძველზე შესაძლოა შეიცვალოს.

Green building - იჯარა - კვ.მ.-ზე 16$.
მისამართი: მარჯანიშვილის ქ. #6

ბიზნეს ცენტრი ვაუაზე - იჯარა: კვ.მ.-ზე 16$.
მისამართი: ვაჟა ფშაველას გამზ. #76

ბიზნეს ცენტრი ხეთაგუროვზე - იჯარა: კვ.მ.-ზე 17$. მისამართი: ხეთაგუროვის ქ. #7

Mozaika - იჯარა: კვ.მ.-ზე 15$. მისამართი: აღმაშენებლის გამზ. # 61

BCV - იჯარა: კვ.მ.-ზე 18$. მისამართი: ვაჟა-ფშაველას გამზ. #71

ბიზნეს ცენტრი ბელინსკზე - იჯარა: კვ.მ.-ზე 20$. მისამართი: ჭოველიძის ქ. #4

ბიზნეს ცენტრი ევროპა - იჯარა: კვ.მ.-ზე 17$.
მისამართი: კოსტავას გამზ. # 45

Grato Passage - იჯარა: კვ.მ.-ზე 18$.
მისამართი: კოსტავას ქ. # 37-39

Vere Business Center- იჯარა: კვ.მ.-ზე 18$.
მისამართი: თარხნიშვილის ქ. #2

ბიზნეს ცენტრების კლასიფიკაცია

ბიზნესცენტრები, ზოგადად , კლასიფიცირდება სამ კატეგორიად: A, B ან C კლასებად. კლასიფიკაციის მინიჭების ფორმალური სტანდარტი არ არსებობს, რადგან შენობა ფასდება მხოლოდ ლოკალური ბაზრის მონაცემების საფუძველზე. შესაბამისად, კლასის განსაზღვრა ხდება იმის გათვალისწინებით, თუ რა დონის დეველოპერული პროექტები არსებობს კონკრეტულ საოფისე ბაზარზე. ბიზნესცენტრების კლასიფიკაცია მომხმარებელს საშუალებას აძლევს, ბაზრის მონაცემების რაციონალური ანალიზის საფუძველზე განასხვაოს შენობები კლასების მიხედვით და გააკეთოს არჩევანი.

A კლასი

A კლასს მიეკუთვნება ადგილობრივ ბაზარზე მაღალი სამშენებლო ხარისხისა და არქიტექტურული ნიშნით გამორჩეული ბიზნესცენტრები. საუკეთესო და შესაფერისი გარემო, დახვეწილი ინფრასტრუქტურა, საინტერესო პროექტირება, ესთეტიკური ხედები, თანამედროვე ტექნოლოგიური აღჭურვილობა, მაღალი პროფესიული დონის მენეჯმენტი - ამ კლასის შენობათა საერთო მახასიათებლებია. გარდა ამისა, გამოარჩევთ პრესტიჟული მდებარეობა და აქტიური ბიზნეს და სოციალური სივრცე. ეს განაპირობებს ქვეყანაში წამყვანი ფირმების დაინტერესებას აღნიშნული ბიზნესცენტრებით. შესაბამისად, A კლასის ბიზნესცენტრებში იჯარის საფასური შედარებით მაღალია.

B კლასი

B კლასი შედარებით დაბალი ხარისხობრივი ნიშნით ხასიათდება. აღნიშნული შენობები ხშირ შემთხვევაში ძველია, მაგრამ გამოირჩევა მაღალი დონის მენეჯმენტით. თუმცა, უნდა ითქვას, რომ B კლასის შენობათა ექსტერიერსა და ინტერიერს ძირითადად არ ეტყობა სიძველის ნიშანი. ინვესტორები მსგავს შენობებში ხშირად აბანდებენ თანხას, რადგან დემოგრაფიულად აქტიურ და პრესტიჟულ ადგილას მდებარე B კლასის შენობა შესაძლოა გადაკეთდეს A კლასის ბიზნესცენტრად ფასადის და შიდამოწყობის გაუმჯობესების ხარჯზე, სისტემური და ტექნოლოგიური ინფრასტრუქტურის განახლების მეშვეობით.

C კლასი

C კლასი საოფისე შენობათა კლასიფიკაციაში ყველაზე დაბალი კატეგორიაა. ამ ჯგუფში შედის ძველი შენობები, რომლებიც მდებარეობს დემოგრაფიულად ნაკლებად აქტიურ თუ პრესტიჟულ უბნებში და ხშირად საჭიროებს ფუნქციურ თუ სხვა სახის რესტავრაცია-რეკონსტრუქციას. არქიტექტურული თვალსაზრისით, აღნიშნული კლასის შენობები ნაკლებად ესთეტიკურია, ტექნოლოგიურად გაუმართავი, რის გამოც C კლასის შენობებს, ზემოთ ჩამოთვლილთაგან განსხვავებით, ყველაზე დაბალი ტარიფები აქვს.

ჩვენ თბილისში მოქმედი A და B კატეგორიების ბიზნესცენტრების კლასიფიკაციის განსაზღვრისას ვეყრდნობოდით როგორც ადგილობრივი საბროკერო და საკონსულტაციო კომპანიების მონაცემებს, ასევე საკითხის სუბიექტურ ანალიზს.

MOORE

T: +995 32 2 000 123
Address: თბილისი, მარჯანიშვილის ქ. #6, მწვანე შენობა
www.moore-georgia.ge

Moore წარმოადგენს გლობალურ აუდიტორულ და საკონსულტაციო ქსელს, სათაო ოფისით ლონდონში.

Moore - ის ლონდონის ოფისი საუკუნის წინ დაფუძნდა და **Moore Global Network Limited** მსოფლიოში ერთ-ერთი ყველაზე დიდი საერთაშორისო აუდიტორული და საკონსულტაციო ჯგუფია.

დღესდღეისობით ქსელი მოიცავს **260** დამოუკიდებელ ფირმას **114** ქვეყანაში, სადაც გაერთიანებულია **30,000**-ზე მეტი თანამშრომელი,ხოლო შემოსავალი შეადგენს **3.06** მილიარდ აშშ დოლარს. გარწმუნებთ, რომ ჩვენ გვაქვს რესურსები და შესაძლებლობები თქვენი საჭიროებების დასაკმაყოფილებლად.

>114 ქვეყანაში

>260 წევრი

>579 ოფისი

>30,809 თანამშრომელი

Moore საქართველოში წარმოადგენს სდპ აუდიტორს, რომელსაც მინიჭებული აქვს ექსკლუზიური უფლება ჩაატაროს სდპ და I კატეგორიის საწარმოების აუდიტი და ასევე დაადასტუროს სახელმწიფოს მიერ პრივატიზაციით გაცემული ქონების საინვესტიციო ვალდებულება.

ჩვენი სერვისები
აუდიტი და მარწმუნებელი გარიგებები
ხელფასების ადმინისტრირება
საშემფასებლო მომსახურება
ბუღალტერია
საგადასახადო და იურიდიული მომსახურება

ჩვენი გუნდი

თორნიკე ხმალაძე
შემფასებელი
T: +995 598 854 856
E: Tornike.khmaladze@moore.ge

მიშა აბაიაძე
პარტნიორი
T: +995 322 00 01 23
E: misha.abaiadze@moore.ge

ილია კიკილაშვილი
შემფასებელი
T: +995 555 622 444
E: Ilia.kikilashvili@moore.ge

Moore abc is a limited liability company -registered in Georgia with identification number 206331691. Registered in the State Registry of Audit Firms with the registration number: SARAS-F-320544. An independent member firm of Moore Global Network Limited - a network of independent audit and consulting firms.