

DOI 10.58880/DKU.2023.02.020

МРНТИ 06.81.55

УДК 339.187

АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В АЛМАЛИНСКОМ РАЙОНЕ

Ж. Султан, Д. Шентюрк

Аннотация

В статье описывается исследование на тему "Аренда офисного помещения в Алмалинском районе". Она включает в себя цели, задачи, методологию исследования, а также результаты анализа рынка аренды, результаты количественного и качественного опросов, которые были проведены для достижения поставленной цели. Исследование было проведено для определения заинтересованности потенциальных предпринимателей в аренде офисного помещения в Алмалинском районе. Целью исследования являлось определение целесообразности предоставления услуг по продвижению офисных помещений в Алмалинском районе в течение ближайших 5 лет.

Задачи исследования: определить понятие об аренде недвижимости в Алмалинском районе у респондентов и определить спрос на аренду офисного помещения в данном районе.

Методы исследования:

- Анализ вторичной информации (предыдущие исследования, порталы с объявлениями об аренде квартир, печатный ресурс) для проведения обзора рынка арендной жилой недвижимости.

- Полевое исследование 1: количественный опрос

- Полевое исследование 2: качественный опрос

По полученным данным из исследования было выявлено понимание восприятия аренды недвижимости в Алмалинском районе у респондентов, включая их мнение о ценах, условиях аренды и качестве жилья, определен уровень спроса на аренду офисных помещений в Алмалинском районе в настоящее время и в течение следующих 5 лет.

Ключевые слова: аренда, офис, аренда офисного помещения, предпринимательская деятельность, Алматы, Алмалинский район.

Введение

Офисные помещения используются в настоящее время в различных целях, их можно использовать в качестве шоу-рума, презентационной площадки (галереи, выставки), студии для фото-видеосъемок, коворкинга, помещения для организации всяческих мастер классов, семинаров и небольших мероприятий. Таким образом, можно сказать что офисные

помещения могут пользоваться спросом намного более широким чем лишь аренда для предприятий, принимающих клиентов, хранящих и обрабатывающих документы и архивы [1].

Алмалинский – название административного района в центральной части города Алматы. Район считается исторической местностью и центром культурной и общественной жизни. Его площадь составляет 18,4 кв. км. По территории Алмалинского района проложены 103 дороги, их суммарная площадь равна около 190 км. Район обладает отличной транспортной доступностью. Его восточная и южная границы фактически проходят по линии метро. Плюсы данного района: много современных жилых комплексов с квартирами на любой вкус, отличная инфраструктура и расположение, наличие метро, целый ряд достопримечательностей. Минусы данного района: высокие цены на недвижимость и услуги, дороги района перегружены транспортом, загазованность воздуха, суета и шум от большого скопления транспорта и людей [2].

Алмалинский район является почти центром города Алматы, где цены являются высокими по сравнению с остальными районами. Мы можем подчеркнуть, что в этом районе инфраструктура неплохо развита и условия жизни соответствуют нормам, что является важным фактором при аренде недвижимости. Арендовав в данном районе помещение можно надеяться на долгосрочную перспективу. В районе много учебных заведений: школы, университеты, языковые школы, что очень хорошо влияет на аренду помещений. В качестве примера мы можем провести такие учебные заведения как Erfolg Haus, Goethe Institut, которые находятся в Алмалинском районе. Офисных помещений в данном районе много. Например: “Казжол Бизнес-центр”, “Глобус”, “Карасай”, “Алтын заман”. Также имеется полный доступ к транспорту и парковкам – как платным, так и бесплатным. Также помещения имеют разные характеристики и разную инфраструктуру, что делает выбор довольно-таки большим. Зависит от предприятия и желаний клиента. Есть как дорогие помещения, так и дешевые. Например: если клиент хочет помещение с хорошим видом, с хорошей инфраструктурой и с парковкой, тогда можно арендовать площадь в Abilaykhan Plaza, рядом с которым есть развлекательная зона «Арбат», если более бюджетный вид, то «Казжол». Алмалинский район богат на варианты и имеет развитую инфраструктуру. Он перспективен и по нашей гипотезе в течение 5 лет на данный район будет большой спрос и он станет еще более развитым. По данным Krisha.kz 2022 года предложения по аренде домов распределяется следующим образом: 32% Алмалинский район, 29% Бостандыкский район, 23% Ауэзовский район, 10% Медеуский район, остальные 6% составляют предложения из Турксибского, Жетысуского, Алатауского, Наурызбайского районов, что показывает актуальность спроса и предложения в Алмалинском районе. Цены на жилье, аренду жилья, а также на аренду офисных помещений на уровне выше среднего в таких районах как Бостандыкский, Ауэзовский и Алмалинский за 2022 год.

Результаты исследования

Для определения заинтересованности потенциальных и действующих предпринимателей в аренде офисного помещения в Алмалинском районе был проведен количественный опрос, который включает в себя 23 вопроса. По результатам количественного опроса можно сказать, что большая часть опрошенных задумывается о аренде помещения в течение 5 лет, но сомневаются насчет риэлтерских услуг. Это показывается тем, что 35,5% респондентов относятся к риэлторским услугам нейтрально, 7,9% считают, что они не нужны, доверяясь своему личному опыту в предприятии. 10, 5% считают, что риэлторские услуги необходимы.

Я считаю, что риэлторские услуги необходимы при аренде помещения и я им доверяю.

76 ответов

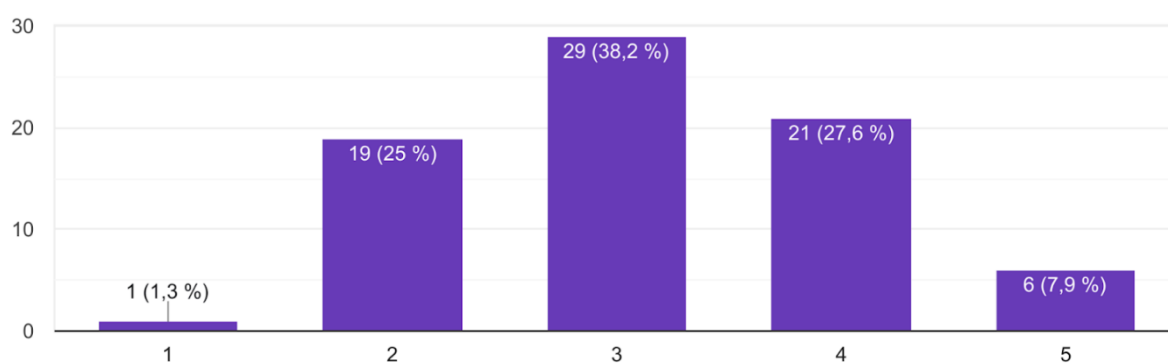


Рисунок 1 – Оценка доверия потенциальных арендодателей риэлторских услуг.

37,7% опрошенных предпочитают арендовать помещения и имеют опыт аренды офисного помещения, что доказывает, что данная сфера имеет популярность в сфере бизнеса. Опрошенные не ознакомлены полностью с правилами аренды и имеют среднюю степень знаний в сфере аренды офисной недвижимости, но это не мешает опрошенным следить за новостями и трендами в данной сфере, что увеличивает спрос. Риэлторские услуги необходимы и удобны только для 38,2% опрошенных и имеют доступность в интернете на сайты для ознакомления аренды офисного помещения и считаются удобными. Таким образом, мы можем понять, что данную сферу большинство опрошенных изучают чаще всего в интернете. 31,6% обращают внимание на инфраструктуру и для 35,5% необходима шаговая доступность заведений и транспортных средств, что доказывает, что для большей части опрошенных подойдет помещение в центре города Алматы. Статистика данный факт подтверждает, так как 31,6% согласились с данным мнением.

Для меня имеет значение шаговая доступность заведений и транспортных средств.

76 ответов

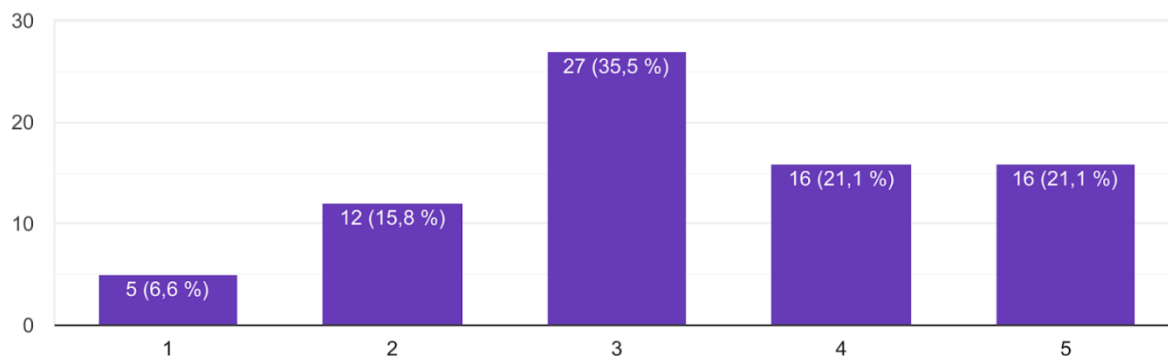


Рисунок 2 – Важность шаговой доступности заведений и транспортных средств для респондентов.

Я не считаю оправданными риэлторские услуги.

76 ответов

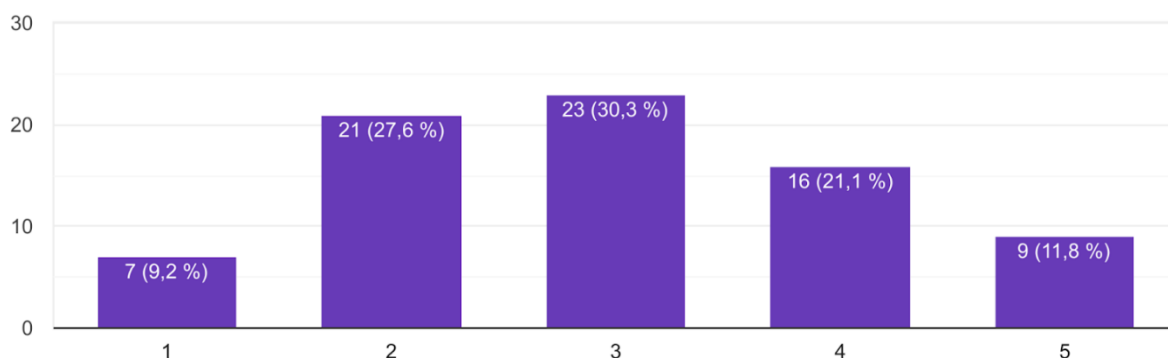


Рисунок 3 – Мнение предпринимателей по оправданности риэлторских услуг.

30,3% считают, что риэлторские услуги не оправданы. 34,2% опрошенных считают, что коммунальные услуги должны входить в аренду помещения и цена зависит от инфраструктуры самого помещения. 38,2% желают арендовать помещения на 6 месяцев и 31,6% желают специальное оборудование в помещении.

По результатам качественного опроса можно сказать, что все ответы были основаны на индивидуальных предпочтениях и зависели от ситуации каждого участника. В качественном опросе приняли участие 8 человек, которые занимаются или планируют заняться предпринимательской деятельностью в течение последующих 5 лет.

Блок вопросов качественного опроса

1. Считаете ли вы необходимыми риэлторские услуги при аренде недвижимости? Почему?
2. Как вы считаете, выгодна ли аренда помещения в Алмалинском районе для предприятия?
3. Исходя из каких критериев вы выбираете район для аренды недвижимости?
4. При выборе этого района, учитываете ли вы краткосрочные и долгосрочные развития данного района?

Большинство опрашиваемых выбирают район для аренды недвижимости, исходя из следующих критериев: стоимость, безопасность, инфраструктура и доступность транспорта. Участники опроса уделяют больше внимания долгосрочному развитию, видя его как ключевой фактор при выборе места для своего бизнеса или жизни. Другие же склонны ориентироваться на краткосрочные перспективы, считая, что долгосрочная перспектива сама по себе уже не является точным критерием при выборе. Есть также те, кто не уделяет особого внимания данному аспекту, считая его не столь значимым или оставив выбор за возможностью переехать в другое место по окончанию договора. Также опрашиваемые считают Алмалинский район выгодным для аренды помещения. Несколько человек отмечают, что район имеет развитую инфраструктуру и перспективы развития. Для нескольких опрашиваемых не имеет значения местонахождение помещения, так как их предприятия онлайн. Некоторые опрашиваемые подчеркивают важность удобного района для сотрудников своего предприятия. Несколько опрашиваемых отмечают, что Алмалинский район выгоден для предприятия из-за определенной специфики деятельности (видимым для учебных учреждений, спрос на фото и видеосъемку). Опрашиваемые считают, что не только Алмалинский, но и Бостандыкский и Ауэзовский районы наиболее удобны для предприятия. Часть опрашиваемых выделяет важность местонахождения помещения в центре города, но при этом не все отмечают высокую арендную плату в таких районах.

Заключение

Целью исследования было определить перспективу занятий услугами, продвигающими офисные помещения в Алмалинском районе в течение последующих 5 лет. Из проведенного опроса можно сказать, что спрос на недвижимость Алмалинского района высокий, и растет с каждым днем. Этот район является перспективным для аренды помещения, так как находится в центре города, есть шаговая доступность к транспортным средствам и заведениям быта, что немалозначимо для наших респондентов. Вывод из проведенного исследования говорит нам, что большинство опрошенных рассматривают вариант аренды офисного помещения в течение ближайших 5 лет, однако многие из них сомневаются в необходимости использования услуг риэлторов. 37,7% опрошенных имеют опыт аренды офисного

помещения и предпочитают арендовать, что свидетельствует о популярности данной сферы в бизнесе. Можно заметить, что большая часть респондентов рассматривают данный район для аренды помещения. Опрошенные не имеют полного знания правил аренды офисной недвижимости, но следят за новостями и трендами в данной области, что увеличивает спрос. Следовательно, можно понять, что такие сайты для ознакомления с арендой недвижимости как Крыша.кз, Маркет.кз, Олх.кз являются удобными и используемыми.

Качественное исследование показало, что Алмалинский район пользуется спросом среди людей, которые хотят арендовать помещение. Данный район почти по всем общим факторам подходит для аренды недвижимости. Респонденты ставят на долгосрочную перспективу, что является показателем развития данного района. Район имеет развитую инфраструктуру и богат бизнес-центрами. Респонденты уверены, что данный район будет активно развиваться в ближайшее время, и вложение в недвижимость в этом районе будет долгосрочным. Для респондентов также играет большую роль безопасность и комфорт, который включает в себя парковки, заведения торговли и услуг и транспорт. Алмалинский район вполне может удовлетворить потребности респондентов.

В итоге, исследование показало, что аренда офисных помещений в Алмалинском районе является перспективной для бизнеса в ближайшие 5 лет.

Список литературы

1. Как использовать офисные помещения для привлечения дополнительного дохода
<https://amo.ru/blog/article/kakispolzovatofisnyepomeshcheniya7perspektivnykhidey> (был доступен 19.03.2023)
2. Арендованный офис в Алматы, или ещё раз о желаниях и возможностях, Крыша <https://krisha.kz/arenda/ofisa/almaty/> (был доступен 19.03.2023)
3. Аудиозапись качественного опроса
<https://drive.google.com/drive/folders/1xxU11wnfJ9NczcweOuADGXJBEdWERuhI?usp=sharing> (был доступен 26.02.2023)

References

Spisok literatury

1. Kak ispol'zovat' ofisnye pomeshcheniya dlya privlecheniya dopolnitel'nogo dohoda
<https://amo.ru/blog/article/kakispolzovatofisnyepomeshcheniya7perspektivnykhidey> (byl dostupen 19.03.2023)
2. Arendovannyj ofis v Almaty, ili eshchyo raz o zhelaniyah i vozmozhnostyah, Krysha <https://krisha.kz/arenda/ofisa/almaty/> (byl dostupen 19.03.2023)
3. Audiozapis' kachestvennogo oprosa
<https://drive.google.com/drive/folders/1xxU11wnfJ9NczcweOuADGXJBEdWERuhI?usp=sharing> (byl dostupen 26.02.2023)

Түйіндеме

АЛМАЛЫ АУДАНЫНДАҒЫ КЕҢС ОРЫНДАРЫН ЖАЛҒА АЛУ НАРЫҒЫН ТАЛДАУ

Ж.Сұлтан, Д.Сентурк

Бұл мақалада «Алмалы ауданында кеңселерді жалға алу» тақырыбы бойынша зерттеу сипатталған. Бұл мақала мақсаттар, міндеттер, зерттеу әдістемесі, сондай-ақ жалға беру нарығын талдау нәтижелері, осы мақсатқа жету үшін жүргізілген сандық және сапалық сауалнама нәтижелері сияқты мәліметтерді қамтиды. Зерттеу Алмалы ауданындағы әлеуетті кәсіпкерлердің кеңсе үйлерін жалға алуға қызығушылықтарын анықтау мақсатында жүргізілді. Зерттеудің мақсаты алдағы 5 жылда Алмалы ауданында кеңселік үй-жайларды жылжыту бойынша қызмет көрсетудің орындылығын анықтау болды. Зерттеудің міндеттері: респонденттердің арасында Алмалы ауданындағы жылжымайтын мүлікті жалға беру түсінігін анықтау және осы саладағы кеңселерді жалға беру сұранысын анықтау.

Зерттеу әдістері:

- Жалға берілетін жылжымайтын мүлік нарығына шолу жасау үшін қайталама ақпаратты талдау (алдыңғы зерттеулер, пәтерлерді жалға беру туралы хабарландырулар бар порталдар, баспа ресурстары).
- 1-далалық зерттеу: Сандық зерттеу
- 2-далалық зерттеу: сапалы сұхбат Зерттеу нәтижесінде алынған деректердің негізінде респонденттердің Алмалы ауданындағы жалға берілетін жылжымайтын мүлік туралы түсінігі анықталды, оның ішінде бағалар, жалға алу шарттары мен тұрғын үйдің сапасы туралы пікірлері, сондай-ақ қаладағы жалға берілетін кеңселерге сұраныс деңгейі. қазіргі және алдағы 5 жылдағы Алмалы ауданы анықталды.

Түйін сөздер: жалдау, кеңсе, кеңсе кеңістігін жалға алу, кәсіпкерлік қызмет, Алматы, Алмалы ауданы.

Summary

ANALYSIS OF THE MARKET FOR RENTAL OFFICE SPACE IN THE ALMALY DISTRICT

J. Sultan, D. Senturk

This article describes a study on the topic “renting office space in the Almaly region.” This article includes data such as goals, objectives, research methodology, as well as the results of an analysis of the rental market, the results of a quantitative and qualitative survey that were conducted to achieve this goal. The study was conducted to determine the interest of potential entrepreneurs in renting office space in the Almaly region. The purpose of the study was to determine the feasibility of providing services for the promotion of office premises in the Almaly region over the next 5 years. Objectives of the study: to define the concept of real estate rental in the Almaly region among respondents and to determine the demand for rental office space in this area. Research methods: • Analysis of secondary information (previous studies, portals with advertisements for apartment rentals, printed resources) to conduct an overview of the rental residential real estate market. • Field Study 1: Quantitative Survey • Field Study 2: Qualitative Interview Based on the data obtained from the study, an understanding of the respondents’ perception of rental real estate in the Almaly region was revealed, including their opinion on prices, rental conditions and quality of housing, and the level of demand for rental office space in the Almaly region at present and over the next 5 years was determined. Key words: rent, office, rent of office space, business activity, Almaty, Almaly district.