

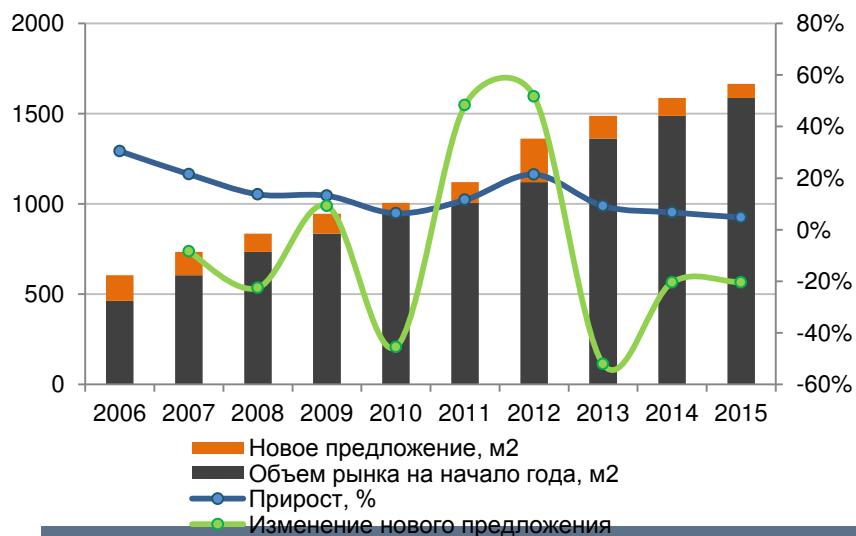
Обзор рынка офисной недвижимости
Киев
итоги 2014 г.

Основные показатели рынка офисной недвижимости

Показатели	2013		2014		Изменение	
	A	B	A	B	A	B
Общее предложение, м2	1 487 600		1 586 460		+7%	
Новое предложение, м2	125 674		99 460		-20%	
Арендная ставка, \$/м2/месяц	25-45	15-25	20-35	10-20	-21%	25%
Эксплуатационные платежи, \$/м2/месяц	5-8	3-6	5-8	3-6	-	
Вакантность, %	26	16	30	21,5	+4%	+5,5
Коэффициент общих площадей, %	15-20	10 – 15	15-20	10 – 15	-	
Поглощение рынка, м2	92 000		60 000		-35%	

Бизнес центры, введенные в эксплуатацию за 2014 г.

Название	Расположение	Клас с	GLA, м2
Форум Виктория Парк – 2 оч.	пер.Ахтырский,7	B	16 000
Лагода	ул. Полевая, 21	B	18 000
Сигма	бул.И.Лепсе,6	B	18 000
Домино	ул.Нижний Вал, 51	B	8 810
IQ Business Center	ул.Струтинского,13-15	A	32 100
БЦ ул.Горького,64/16	ул.Горького,64/16	B	3 700
БЦ Dymeevskiy	просп.Краснозвездный, 119	B	3 750
Итого			99 460



По результатам 2014 года объем завершенных проектов на рынке офисной недвижимости составил **99 460 м2**, увеличив столичный рынок на 7%. В структуре нового предложения доминируют объекты класса B, представлены следующими бизнес центрами: БЦ **Форум Виктория Парк** (2 очередь), по адресу пер.Ахтырский, 7 (GLA - 16 000 м2); БЦ **Лагода**, ул.Полевая,21 (GLA - 18000 м2); БЦ **Сигма**, бул.И.Лепсе,6 (GLA - 18000 м2); офисный центр **Домино** (GLA - 8 810 м2), БЦ по ул.Горького,64 (GLA - 3700 м2), БЦ **Dymeevskiy** по ул. Краснозвездный,119 (GLA – 3700 м2). Общий объем площадей класса A увеличился за счет открытия **БЦ IQ Business Center** арендуемой площадью 32 100 м2, объект расположен на пересечении бул.Дружбы Народов и ул.Струтинского. Таким образом, общее рыночное предложение качественных офисных помещений в Киеве на конец 2014 года составило порядка **1 586 460 м2**.

Карта основных действующих Бизнес центров в г.Киеве



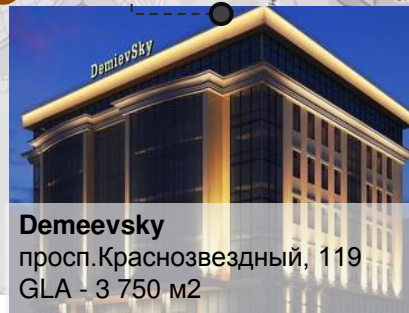
Сигма, бул.И.Лепсе,6
GLA - 18 000 м²



Лагода, ул. Полевая, 21
GLA - 18 000 м²



Форум Виктория Парк (II оч.)
пер.Ахтырский,7
GLA - 16 000 м²



Demeevsky
просп.Краснозвездный, 119
GLA - 3 750 м²



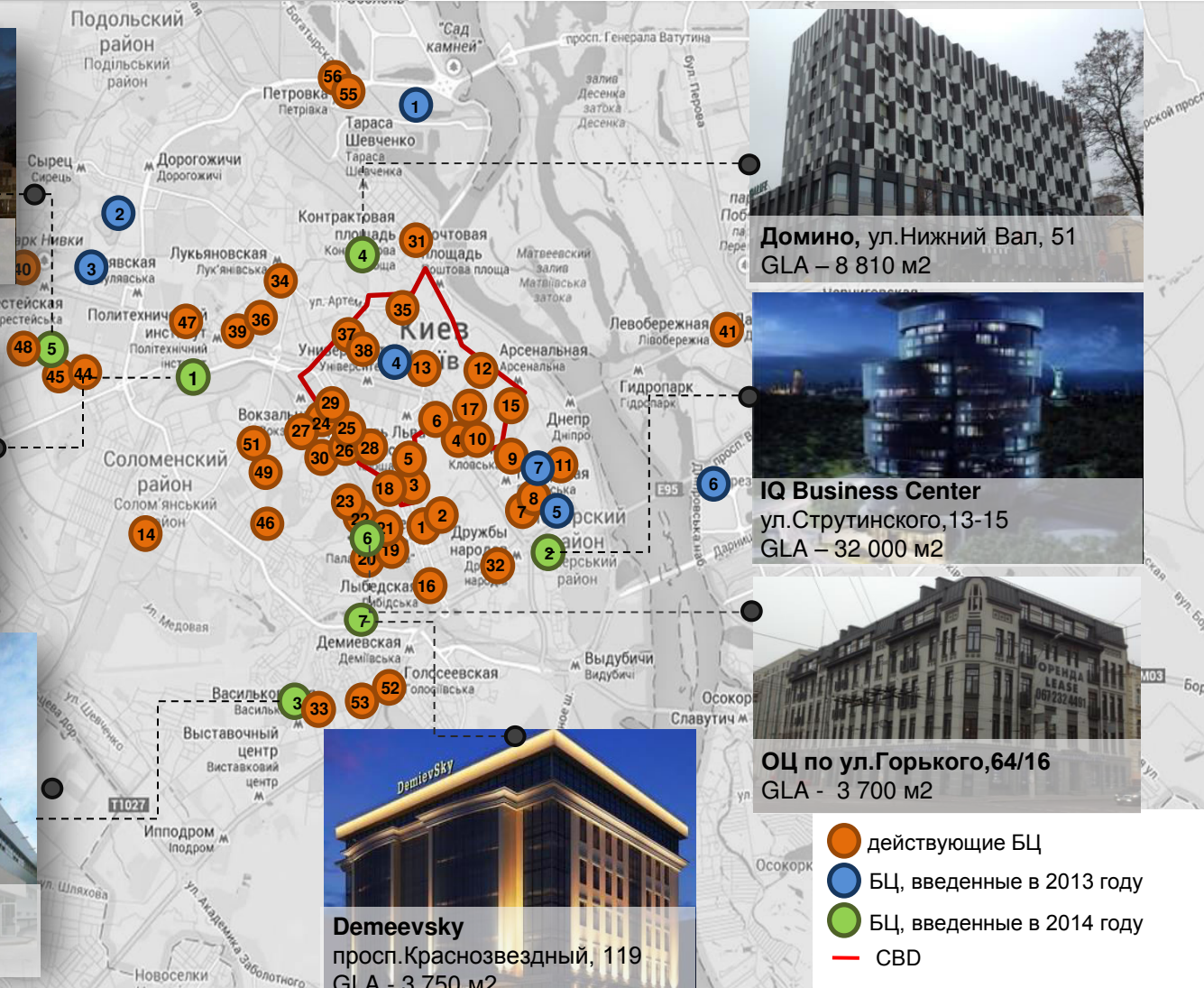
Домино, ул.Нижний Вал, 51
GLA - 8 810 м²



IQ Business Center
ул.Струтинского,13-15
GLA - 32 000 м²



ОЦ по ул.Горького,64/16
GLA - 3 700 м²



- действующие БЦ
- БЦ, введенные в 2013 году
- БЦ, введенные в 2014 году
- CBD

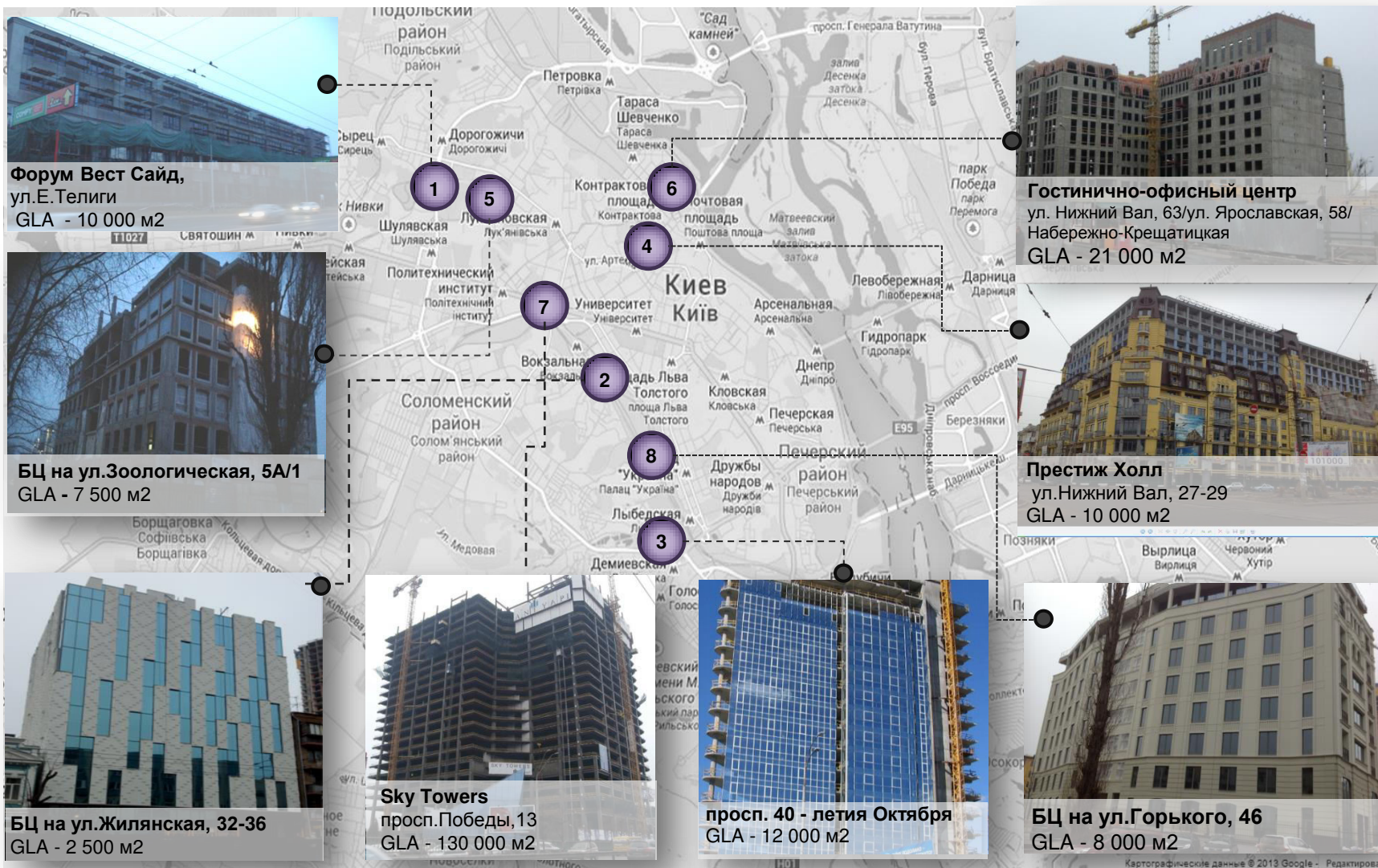
№	Название	Адрес	Класс
1	Торонто-Киев	ул.Антоновича,79	A
2	Капитал	ул.Красноармейска,77-а	B
3	Олимпийский	ул.Красноармейская,72	B
4	Гулливер	пл.Спортивная,1	A
5	Максим	ул.Горького,33-в	B
6	Мандарин	ул. Бассейная,4	B
7	Капля	бул.Л.Украинки,23	B
8	Царский	ул.Старонаводницкая,13-б	B
9	Карнеги Центр	Кловский спуск,7	B
10	Парус	ул.Мечникова,2-а	A
11	Merx (1 оч.)	ул.Лейпцыгская,15	B
12	Европа	пер.Музейный,4	B
13	Леонардо	ул.Б.Хмельницкого,17/52	A
14	Доминион	ул.Ушинского,40	B
15	ул.Институтская,28	ул.Институтская,28	B
16	Палладиум	ул.Горького,172	B
17	Horizont Tower	ул.Шелковичная,42/44	B
18	Фаренгейт	ул.Физкультуры,28	B
19	Horizont Park - I	ул.Н.Гринченка, 4	B
20	Horizont Park - II	ул.Амосова,12	A
21	Protasov	ул.Н.Гринченка, 2/1	B
22	ул.Нововокзальная,2	ул.Нововокзальная,2	B
23	Fim Center	ул.Линейна,17	B
24	Евразия	ул.Жилианская,73/79	A
25	Прайм	ул.Жилианская,48/50	A
26	Аквамарин	ул.Жилианская,29	B
27	101 Tower	ул.Л.Толстого,57	A
28	Capital Hall	ул.Жилианская,31	B
29	Карат	ул.Жилианская,110	B
30	БЦ на ул.Гайдара, 50	ул.Гайдара,50	B
31	Ильинский	ул.Ильинская,8	B+
32	бул.Дружбы Народов,19	бул.Дружбы Народов,19	B
33	Форум Виктория Парк	пер.Охтырский,7а (1 оч.)	B
34	Форум Бизнес Сити	ул.Пимоненюка,13	B
35	Панорама	ул.Б.Житомирская,13	B
36	Кубик	ул.Шолуденка,3	B
37	Ренессанс	ул.Воровского,24	B
38	Полиграфист	ул.Воровского,33	B

№	Название	Адрес	Класс
39	Вектор	ул.Старокиевская,10Г	B
40	Нивки Сити	пр-т.Победы,67	B
41	Левобережный	ул.Р.Окипной,2	B
42	Кристалл	Харьковское шоссе,175/177	B
43	Магнит	ул. Магнитогорская,1	B
44	Silver	бул.И.Лепсе,4	C
45	Premium Center	бул.И.Лепсе,6	B
46	Eleven	ул.Соломенская,11	B
47	Grand Step	ул.Полевая,24Д	B
48	Irva	ул.Рядищева,10/4	B
49	Нест	ул.Урицкого,45	C
50	Чайки Плаза	ул.Ленина,1Б	B
51	Increastar	ул.Сурикова,3	C
52	Kempa	ул.Васильковска,1	C
53	Stand	ул.Васильковска,14	B
54	Европа	Столичное шоссе,103	B
55	Форум Парк Плаза	пр. Московский,23	B
56	Форум Кинетик	пер.Куреневский,12	B

№	БЦ, введенные в 2013	Адрес	Класс
1	БЦ на просп.Московском	пр. Московский, 28А	B
2	БЦ на ул. Т.Шамрыло	ул. Т.Шамрыло, 7А	B
3	БЦ на пр. 40-летия Октября	пр. 40-летия Октября, 30А	B
4	Вектор	ул.Б.Хмельницкого,52Б	B
5	Merx, 2 - очередь	ул.Лейпцыгская,15	B
6	Silver Breeze	пр. Тычины / Днепровская наб.	B
7	Сенатор	ул.Московская,2 / Резницкая,32-34	A

№	БЦ, введенные в 2014	Адрес	Класс
1	Лагода	ул.Полевая, 21	B
2	IQ Business Center	ул.С.Струтинского, 13-15	A
3	Форум Виктория Парк - 2 оч.	пер.Ахтырский, 7А (2 оч.)	B
4	Домино	ул.Нижний Вал,	B
5	Сигма	був.И.Лепсе, 6	B
6	ОЦ по ул.Горького,64/16	ул.Горького, 64/16	B
7	Demeevsky	просп.Краснозвездный, 119	B

Бизнес центры, заявленные к открытию в 2015 - 2016 г.г.



Название	Расположение	Класс	GLA, м2	GBA, м2
Бизнес и офисные центры, заявленные к открытию в 2015				
БЦ Форум Вест Сайд	ул.Е.Телиги	B	10 000	12 000
БЦ по ул.Жилианская,32-36	ул.Жилианская, 32-36	B	2 500	3 125
ТОК на ул.Зоологическая,5А/1*	ул.Зоологическая, 5А/1	B	7 500	9 000
БЦ на просп. 40 - летия Октября	просп. 40 - летия Октября, 132	B	12 000	15 000
Офисный центр на ул.Горького,46	ул.Горького, 46/46А	B	8 000	9 000
Престиж Холл	ул.Нижний Вал, 27-29	B	10 000	12 965
Гостинично-офисный комплекс	ул. Нижний Вал, 63/ул. Ярославская, 58/Набережно-Крещатицкая	B	21 000	25 000
Retroville	просп. Правды, 47	B	8 195	10 830
Итого			79 195	96 920
Бизнес и офисные центры, на этапе проектирования				
Sky Tower	просп.Победы, 13	A	130 000	225 000
Victoria Tower	пр.Победы	A	н/д	292 246
Petrovka Office Park	пр. Московский	A	н/д	100 000
Cascade	бул.Дружбы Народов, 44-46	A	н/д	125 000
Итого			742 246	

Согласно данным компании UTG в 2015 году ожидается увеличения общего предложения рынка офисной недвижимости на 5%. К открытию заявлено 8 бизнес-центров суммарной арендуемой площадью **79 195 м2**, что на 20% ниже показателей предыдущего года. Текущая конъюнктура рынка офисной недвижимости создает неблагоприятные условия в первую очередь для девелоперов. Рост рыночного предложения на фоне пассивного спроса способствует дальнейшему снижению арендных ставок, повышению требований к условиям аренды и качеству офисных помещений со стороны арендаторов, и соответственно приведет к понижению уровня капитализации и увеличению сроков окупаемости.

Основные сделки 2014 года

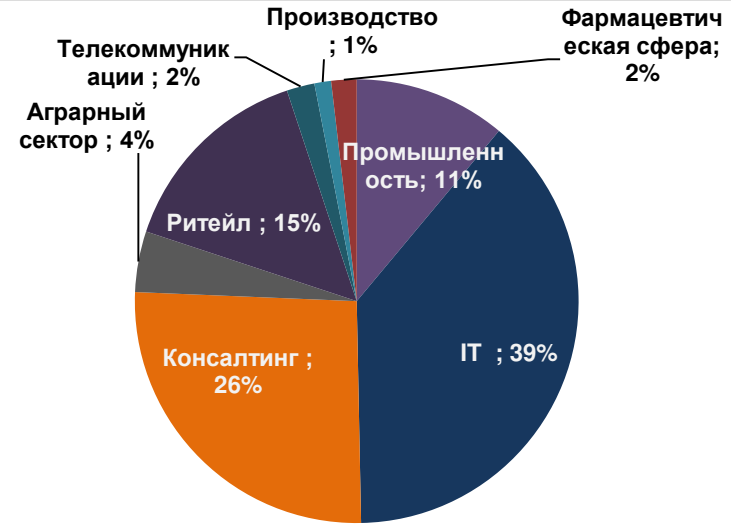
Компании	Деятельность	м2	БЦ	Адрес	Класс
Corum	Промышленность	3 000	Merx	ул. Лейпцигская, 15	A
Level Up	IT	2 200	н/д	н/д	-
3Shape	IT	2 200	-	ул.Боженка,86Е	B
KPMG	Консалтинг	2 000	Сенатор	ул. Московская, 32/2	A
Deposit photos	IT	1 887	Лагода	ул.Полевая,21	B
Control Pay	Консалтинг	1 760	Форум Виктория Парк	пер.Ахтырский, 7 - 2 оч.	B
Boeing		1 500			
Новини 24	P&R Publishing	1 200	Лагода	Лагода, ул.Полевая,21	B
Serna	Аграрный сектор	1 200	н/д	н/д	-
Porsche Leasing Ukraine	Консалтинг	1 195	Silver Breeze	ул.П.Тичины,1В	B
RunWay		1 100	Форум Виктория Парк	пер.Ахтырский, 7 - 2 оч.	B
Seta Decor	Ритейл	1 000	Форум Виктория Парк	пер.Ахтырский, 7 - 2 оч.	B
Новый Стиль	Ритейл	760	Форум Виктория Парк	пер.Ахтырский, 7 - 2 оч.	B
HD	-	662	Лагода	Лагода, ул.Полевая,21	B
Broadvox	Телекоммуникации	550	Форум Виктория Парк	пер.Ахтырский, 7 - 2 оч.	B
Айти Консалт	IT	550	Форум Виктория Парк	пер.Ахтырский, 7 - 2 оч.	B
Пристав	Консалтинг	550	Форум Виктория Парк	пер.Ахтырский, 7 - 2 оч.	B
Ноум Ран Украина	IT	350	Б7	ул.Брюлова,7	B
Aviareps	Логистика	350	Форум Виктория Парк	пер.Ахтырский, 7 - 2 оч.	B
Креатив Медиа		350	Форум Виктория Парк	пер.Ахтырский, 7 - 2 оч.	B
КиевТорг Фрукт	Ритейл	350	Форум Виктория Парк	пер.Ахтырский, 7 - 2 оч.	B
Роквул Украина	Производство	330	Б7	ул.Брюлова,7	B
Паритет Альянс	Консалтинг	330	Форум Виктория Парк	пер.Ахтырский, 7 - 2 оч.	B
ТакСофт Универс	IT	320	Форум Виктория Парк	пер.Ахтырский, 7 - 2 оч.	B
Kerry		250	Форум Виктория Парк	пер.Ахтырский, 7 - 2 оч.	B

Анализ спроса

Текущая ситуация в стране негативно повлияла на активность арендаторов. На рынке наблюдается значительное снижение количества ротаций. В структуре спроса по прежнему продолжают лидировать компании сферы информационных технологий, консалтинговые компании (юридические, страховые, коллекторские и т.д.), ритейл сектор, промышленность, фармацевтическая сфера и др. Стоит отметить, что на рынке практически все транзакции связаны с переездом, а не выходом новых компаний.

По итогам 2014 года большинство транзакции завершены в Бизнес центрах «В» класса. В лидерах по объему поглощенных офисных площадей остаются международные компании, которые занимают 67% рынка профессиональной офисной недвижимости, соответственно украинские компании поглощают 33% объема рынка.

Структура спроса



Структура спроса по объему поглощения площадей



Вакантность

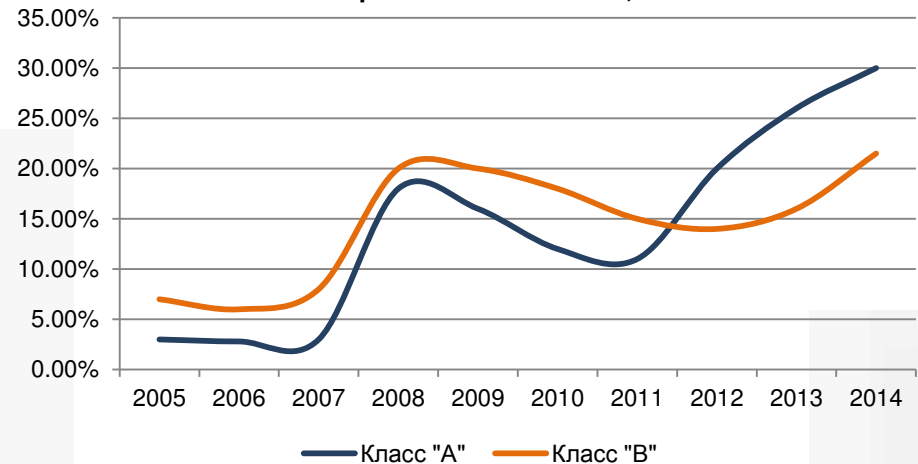
В связи со снижением активности арендаторов на фоне растущего предложения мы наблюдаем увеличение доли свободных площадей. По итогам 2014 года вакантность в классе «В» за счет ввода новых объектов выросла на 2% и составила 21,5%, в классе «А» уровень вакантности остается на уровне 30%.

Арендная ставка

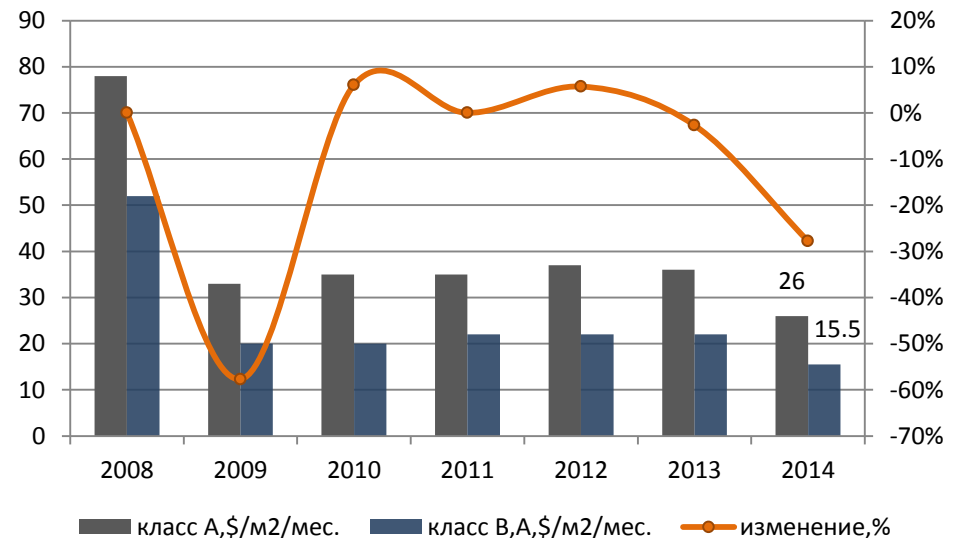
Из-за влияния текущей экономической ситуации, в том числе колоссальных валютных изменений на рынке офисной недвижимости существенно понизились арендные ставки. В классе «А» диапазон заявляемых арендных ставок составляет 20 – 35 долл./м2/мес., в классе «В» 10 – 20 долл./м2/мес. (без НДС и эксплуатационных платежей). В связи с изменением курса доллара, управляющие компании Бизнес центров практикуют краткосрочное фиксирования курс доллара на уровне 13UAH = 1USD, а в непрофессиональных офисных объектах, в том числе в классе «С», курс доллара фиксируют на уровне 10-11UAH = 1USD, либо предоставив скидку 15-25%. Для новых арендаторов уровень снижения арендных ставок составил 20-30%.

За счет повышение уровня вакантности и дальнейшего роста предложения на рынке офисной недвижимости, мы прогнозируем дальнейшее снижение арендных ставок в столичных Бизнес центрах.

Уровень вакантности, %



Динамика арендных ставок, \$/м2/мес.



Тенденции и прогнозы

- Текущее состояние офисного рынка характеризуется высокой активностью девелоперов, влияющей на рост нового предложения. По итогам 2014 года прирост предложения на рынке офисной недвижимости Киева составил **99 460 м2**, увеличив объем рынка на 7%. В структуре нового предложения доминируют объекты класса «В».

- В 2015 к открытию заявлено 8 бизнес-центров суммарной арендуемой площадью 79 195 м2. БЦ Форум Вест Сайд, БЦ по ул.Жилианская,32-36, ТОК на ул.Зоологическая,5А/1*, БЦ на просп. 40 - летия Октября, Офисный центр на ул.Горького,46, Престиж Холл на ул. ул.Нижний Вал, 27-29, Гостинично-офисный комплекс по адресу ул. Нижний Вал, 63/ул. Ярославская, 58/Набережно-Крещатицкая, Retroville В составе МФК на просп.Правды,47.

- Ввод в эксплуатацию крупнейшего БЦ класса «А» Sky Towers (GLA - 130 000 м2) ожидается в 2016 Q4. Данный проект составит высокую конкуренцию действующим БЦ и повлечет за собой стремительное увеличение вакантности и снижение арендных ставок.

- На рынке по-прежнему сохраняется существенный дисбаланс спроса и предложения. Объем рыночного поглощения по итогам 2014 существенно ниже аналогичного периода прошлого года. Почти все сделки являются переездами присутствующих на рынке компаний.

- По итогам 2014 г. большинство транзакций приходится на Бизнес центры «В» класса, в лидерах по объему поглощенных офисных площадей остаются международные компании наиболее развивающихся сфер деятельности: it, консалтинговые (юридические, страховые, коллекторские и т.д.), производственные, сфера телекоммуникаций.

- Крупные компании (от 5000 м2) в качестве альтернативы аренды рассматривают покупку офисного здания или же строительство офисного центра «под себя». Некоторые девелоперы готовы участвовать в данных проектах и строить built-to-suit объекты с гарантированной продажей готового офисного центра.

- Вакантность офисных помещений столицы продолжает расти. Средний уровень для класса В составил 21,5%, для класса А 30%.

- Вследствие девальвации национальной валюты и сокращения спроса уровень арендных ставок, выраженных в долларах, снизился в среднем на 28%.

- На фоне экономической депрессии и продолжающихся военных действий в стране отсутствуют предпосылки для восстановления спроса на офисные помещения в ближайшей перспективе.

Контактная информация

Вадим Непоседов
Президент компании
vvn@utg.kiev.ua

Виталий Бойко
Управляющий партнер
boyko@utg.kiev.ua

Евгения Локтионова
Директор компании
loktionova@utg.kiev.ua

Виктор Оборский
Руководитель департамента стратегического консалтинга
v.oborsky@utg.kiev.ua

Дина Катеренюк
Аналитик департамента стратегического консалтинга
d.katerenyuk@utg.kiev.ua

«Украинская Торговая Гильдия» - крупнейшая национальная консалтинговая компания в сфере недвижимости. Сегодня UTG – это 55 высококвалифицированных специалистов и свыше 500 клиентов. Участие в 450 бизнес-проектах и проведение более 700 исследований рынка позволяют нам быть надежным, ответственным и компетентным партнером.

Работая с недвижимостью любого размера и типа на разных этапах проекта, мы гарантируем высокий профессиональный уровень, индивидуальный подход к поставленным задачам.

Данная презентация является публикацией обобщенного характера. За информацию, аналитику и прогнозы, размещенные в данном обзоре «Украинская Торговая Гильдия» не несет юридической ответственности в отношении возможных потерь третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Любая публикация информационных материалов из указанного отчета, целиком либо частично, возможна лишь с упоминанием компании, как источника данных.

БЛАГОДАРИМ ЗА ВНИМАНИЕ
Контактная информация
Украинская Торговая Гильдия
ул. Мечникова, 2А (БЦ «Парус»)
Киев 01601, Украина
Тел.: (+380 44) 537 23 64
www.utgcompany.com