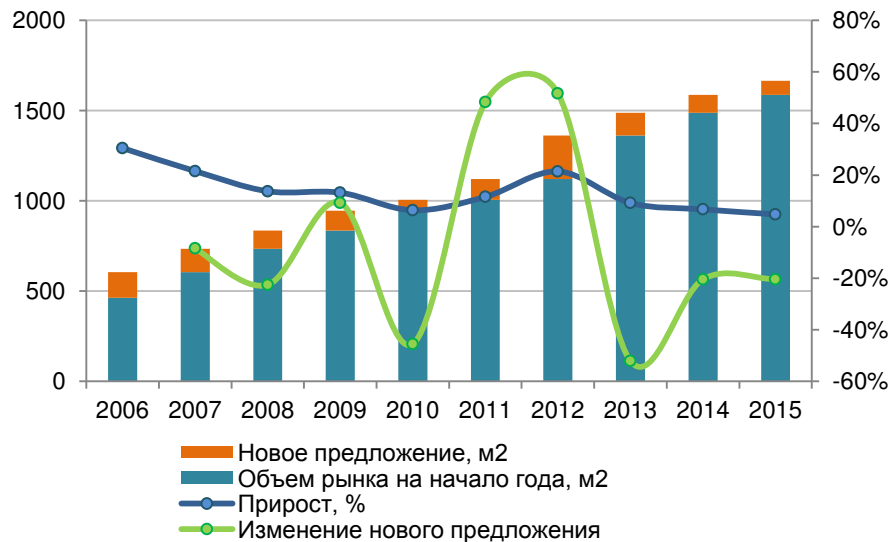




Обзор рынка офисной недвижимости
Киева
итоги I полугодия 2015 г.

Основные показатели рынка офисной недвижимости

Показатели	2013		2014		1П 2015	
	A	B	A	B	A	B
Общее предложение, м2	1 487 600		1 586 460		1 700 420	
Новое предложение, м2	125 674		99 460		14 500	
Арендная ставка, \$/м2/месяц	25-45	15-25	20-35	10-20	20-28	10-20
Эксплуатационные платежи, \$/м2/месяц	5-8	3-6	5-8	3-6	-	
Вакантность, %	26	16	30	21,5	30%	22%
Коэффициент общих площадей, %	15-20		10 – 15		-	
Поглощение рынка, м2	92 000		60 000		25 000 м2	



Предложение

По итогам первого полугодия 2015 на рынке офисной недвижимости был введен БЦ на просп. 40 - летия Октября, 132 площадью 12 000 м2 и БЦ на ул.Жилианская,32-36 площадью 3 125 м2. Таким образом общее предложение по состоянию на июнь 2015 года составляет **1 700 420 м2**.

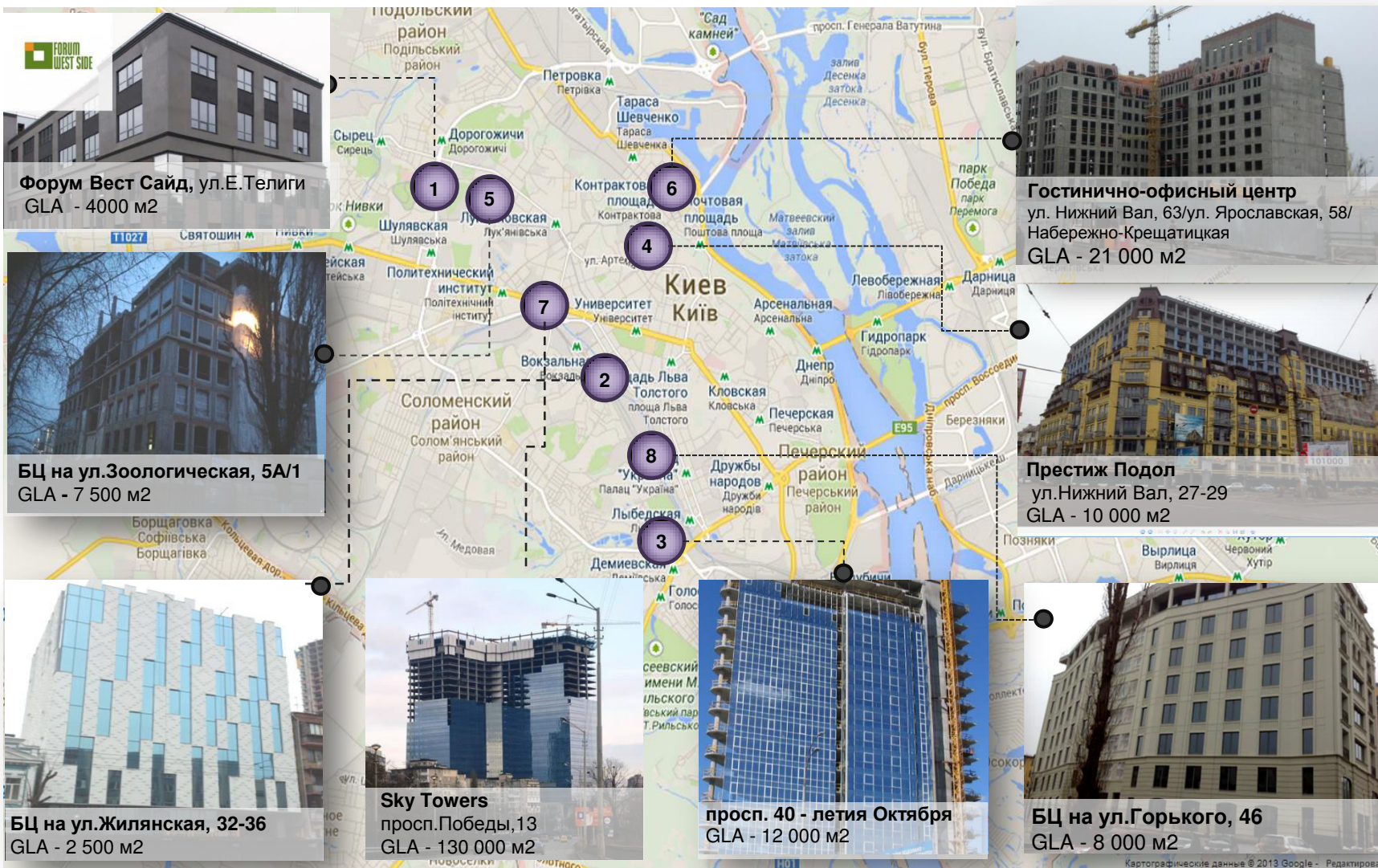
До конца текущего года к открытию заявлено **5 бизнес-центров** суммарной арендуемой площадью **50 500 м2**: 1 очередь Форум West Side (GLA - 4000 м2) по ул.О.Телиги,6, ТОК на ул.Зоологическая,5А/1*(GLA - 7500 м2), офисный центр по ул.Горького,46 (GLA - 8000м2), Престиж Подол по ул. ул.Нижний Вал, 27-29 (GLA - 10 000 м2), Гостинично-офисный комплекс по адресу ул. Нижний Вал, 63/ул. Ярославская, 58/Набережно-Крещатицкая (GLA – 21 000 м2).

В 2016 году ожидается ввод в эксплуатацию офисного комплекса (GLA - 8 195 м2) в составе МФК Retroville на просп.Правды,47, а также **крупнейшего БЦ класса А Sky Towers (GLA - 130 000 м2)**. Данный проект составит высокую конкуренцию действующим БЦ и может повлечь за собой стремительное увеличение вакантности и снижение арендных ставок.

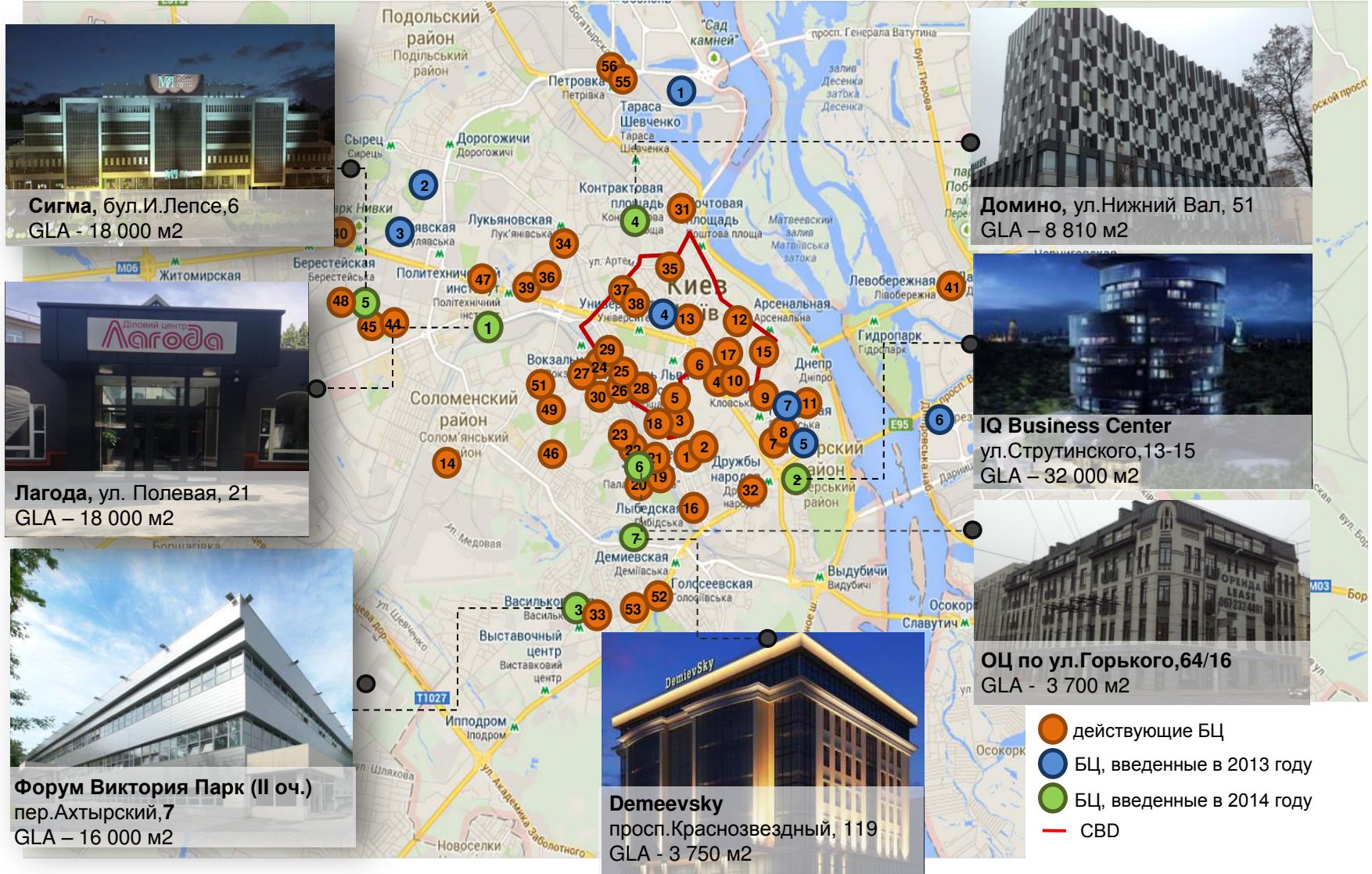
Текущая конъюнктура рынка офисной недвижимости создает **неблагоприятные условия** в первую очередь для девелоперов. **Рост рыночного предложения на фоне пассивного спроса** способствует **дальнейшему снижению арендных ставок**, повышению требований к условиям аренды и качеству офисных помещений со стороны арендаторов, и соответственно приведет к понижению уровня капитализации и увеличению сроков окупаемости.

Название	Расположение	Класс	GLA, м2	GBA, м2
БЦ введенные в I полугодии 2015				
БЦ по ул.Жилианская,32-36	ул.Жилианская, 32-36	B	2 500	3 125
БЦ на просп. 40 - летия Октября	просп. 40 - летия Октября, 132	B	12 000	15 000
Итого			14 500	18 125
Бизнес и офисные центры, заявленные к открытию до конца 2015				
БЦ Форум Вест Сайд – I очередь	ул.Е.Телиги,6	B	4000	4800
ТОК на ул.Зоологическая,5А/1*	ул.Зоологическая, 5А/1	B	7 500	9 000
Офисный центр на ул.Горького,46	ул.Горького, 46/46А	B	8 000	9 000
Престиж Подол	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
Итого			50 500	60 765
Бизнес и офисные центры, на этапе строительства и проектирования				
Sky Tower	просп.Победы, 13	A	130 000	225 000
Retroville	просп. Правды, 47	B	8 195	10 000
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

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



Карта основных действующих Бизнес центров в г.Киеве



№	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

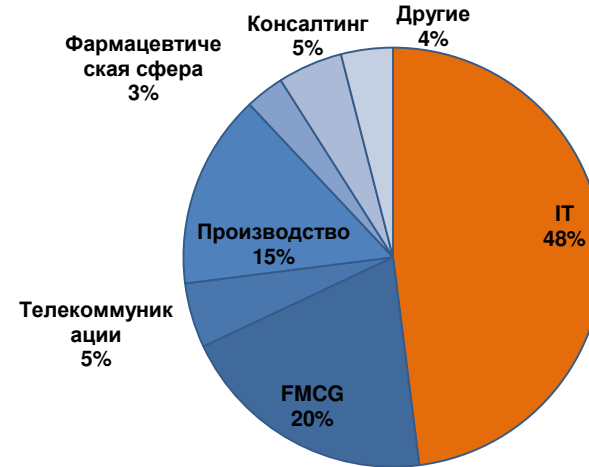
Анализ спроса

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.), производственные компании, фармацевтическая сфера и др.

Стоит отметить, что практически все транзакции связаны с **переездом**, а не выходом новых компаний.

По итогам I полугодия 2015 года большинство транзакции завершены в **Бизнес центрах «В»** класса. В лидерах по объему поглощенных офисных площадей по прежнему остаются **международные компании**, которые занимают 59% рынка профессиональной офисной недвижимости, соответственно украинские компании поглощают 41% объема рынка.

Структура спроса



Структура спроса по объему поглощения площадей



Вакантность

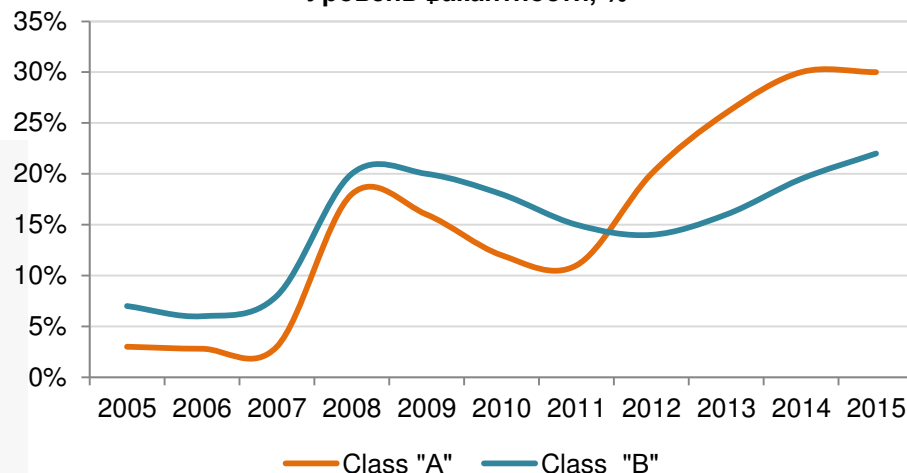
В связи со снижением активности арендаторов на фоне растущего предложения мы наблюдаем **увеличение доли свободных площадей**. По итогам первого полугодия 2015 года вакантность в классе «В» за счет ввода новых объектов выросла на 0,5% и составила **22%**, в классе «А» уровень вакантности остается на уровне **30%**.

Арендная ставка

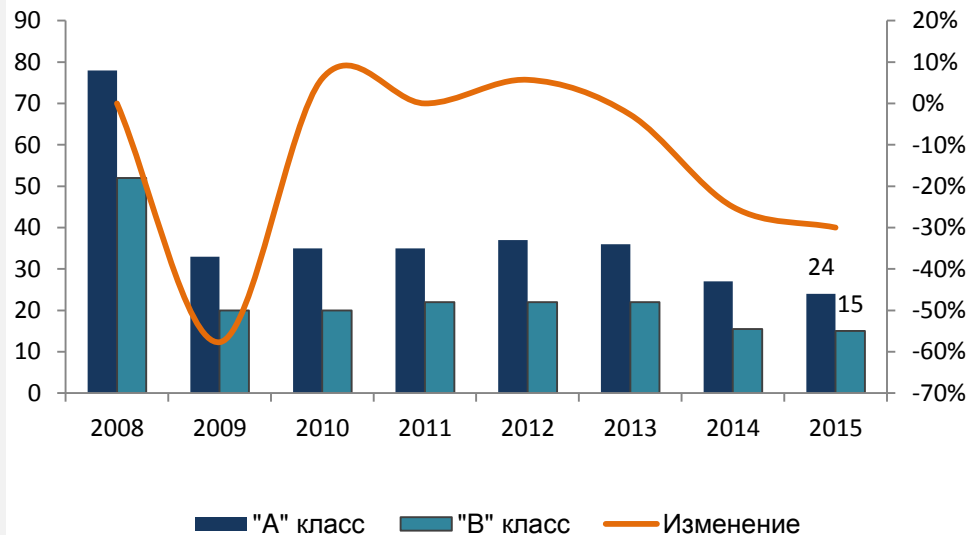
Из-за влияния текущей экономической ситуации, в том числе валютных изменений на рынке офисной недвижимости **продолжается снижение арендных ставок**. В классе «А» диапазон заявляемых арендных ставок составляет **20 – 28 долл./м2/мес.**, в классе «В» **10–20 долл./м2/мес.** (без НДС и эксплуатационных платежей). В сравнении с аналогичным периодом 2014 года, арендные ставки на рынке офисной недвижимости снизились в среднем на 30%. Арендодатели в целях удержания арендаторов **пересматривают условия аренды**, практикуют индивидуальную договоренность: привязка к курсу доллара на определенный период, увеличение арендных каникул, арендные каникул, снижение уровня индексации, компенсация ремонтных работ, и тд.

За счет повышение уровня вакантности и роста нового 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

- По итогам I полугодия 2015 года на рынке офисной недвижимости наблюдался достаточно низкий уровень ввода нового предложения. В случае ввода всех анонсированных проектов новое предложение в 2015 году будет на 35% уступать новому предложению 2014 года.
- Локальные девелоперы сосредоточились на реализации малоформатных объектов. В структуре нового предложения доминируют проекты до 10 000 м².
- Общий объем введенных качественных площадей значительно превышает потребности рынка. Дальнейшее увеличение нового предложения усугубит конкуренцию между существующими объектами и приведет к снижению арендных ставок.
- Из-за сложной экономической ситуацией в стране спрос на рынке офисной недвижимости существенно сократился, по сравнению с 2013 на 40-50%. В сравнении с аналогичным периодом 2014, объем рыночного поглощения остается на прежнем уровне - 25 000 м².

- По итогам I полугодия 2015 большинство транзакций приходится на Бизнес центры «В» класса, в лидерах по объему поглощенных офисных площадей остаются международные компании наиболее развивающихся сфер деятельности: IT, FMCG, консалтинговые (юридические, страховые, коллекторские и т.д.), производственные, сфера телекоммуникаций.
- Вакантность офисных помещений столицы продолжает расти. Средний уровень для класса В составил 22%, для класса А - 30%.
- Вследствие девальвации национальной валюты и сокращения спроса уровень арендных ставок, выраженных в долларах, снизился в среднем на 30% в годовом исчислении.
- 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

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, 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