

Огляд ринку комерційної нерухомості в Україні

Володимир Мисак, керівник департаменту ринків капіталу
Cushman & Wakefield в Україні



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

WE NEGOTIATE
WE NAVIGATE
WE REDEFINE
WE CREATE

100
років
у світі
(з 1917 р.)



70+
країн

25 років
в Україні
(з 1994 р.)

400
офісів
(ЦО: Чикаго)

48 000
експертів

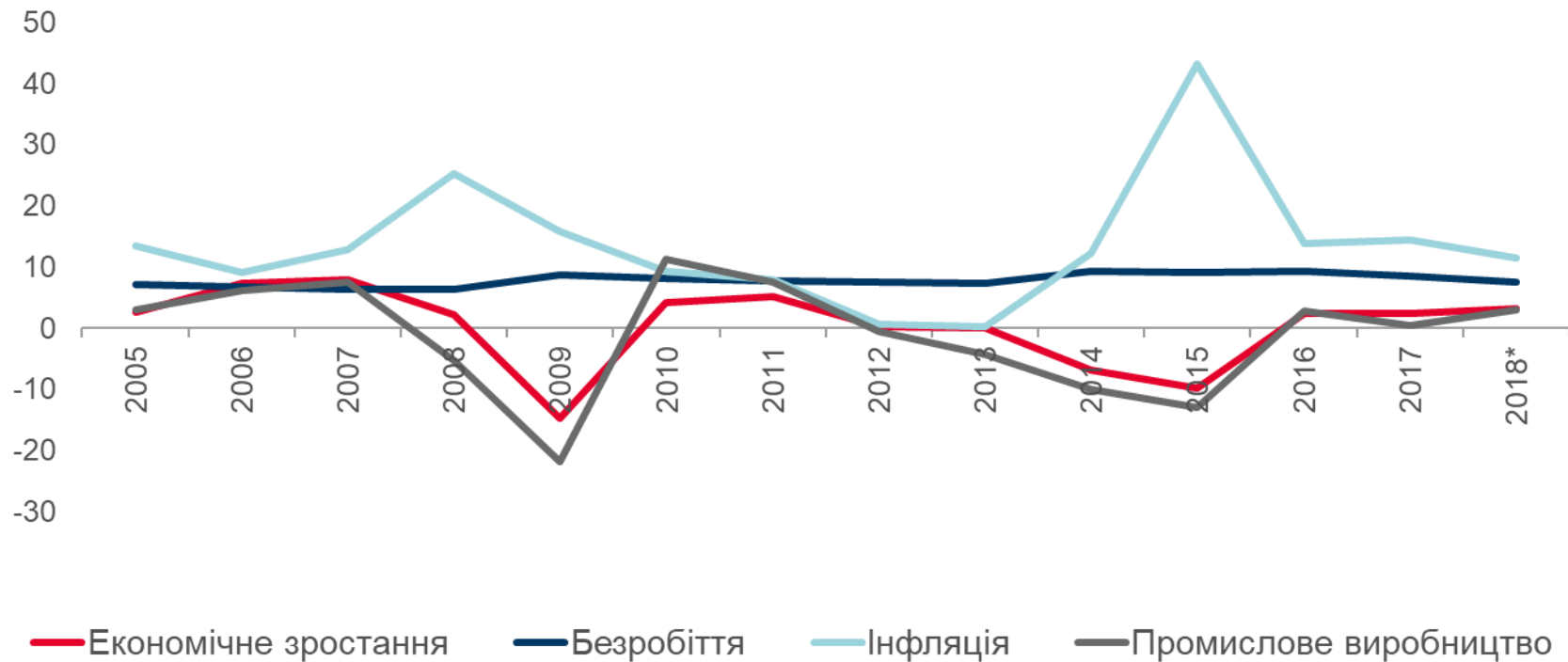


IV EE REAL ESTATE
AWARDS
WINNER 2018



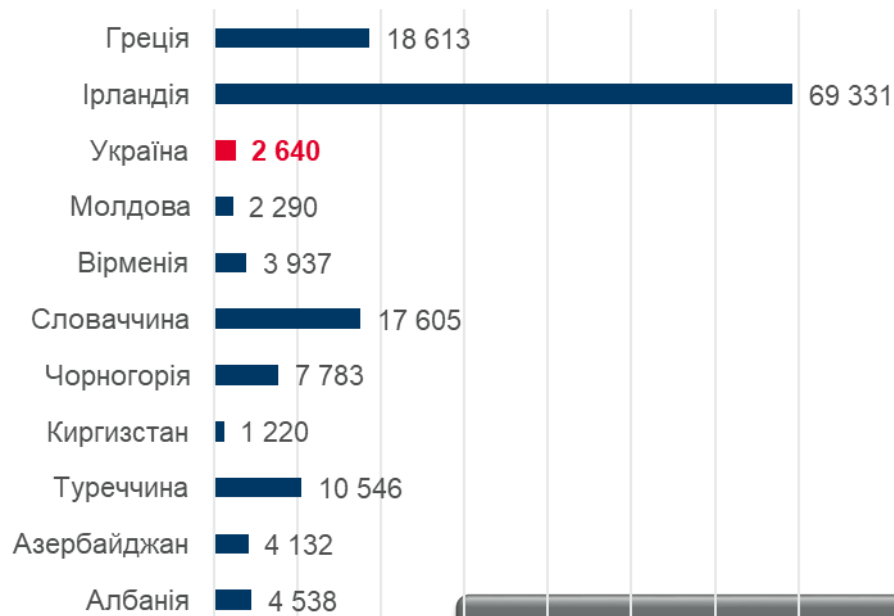
Економічний огляд

Україна: Макроекономічні показники



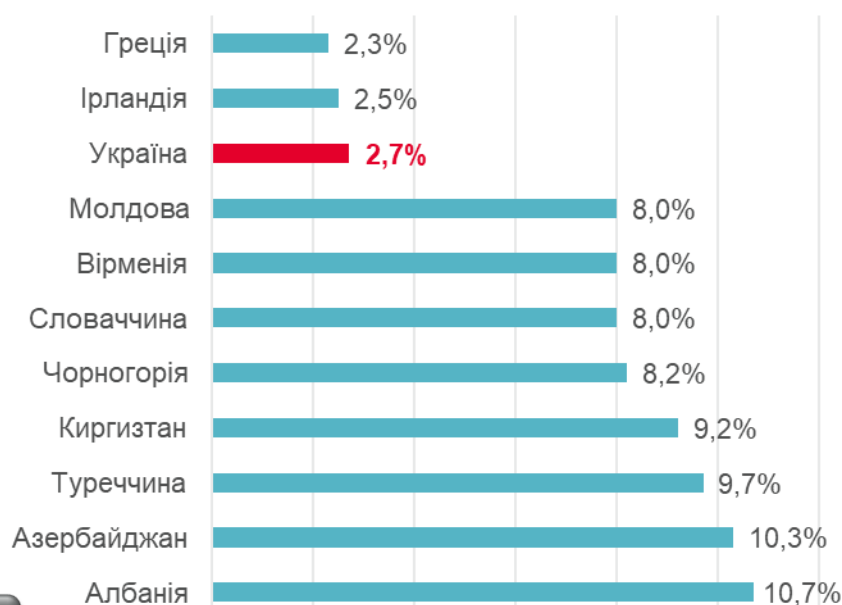
Європа: Частка будівельної галузі у ВВП країн

ВВП на душу населення, дол. США, 2017 р.

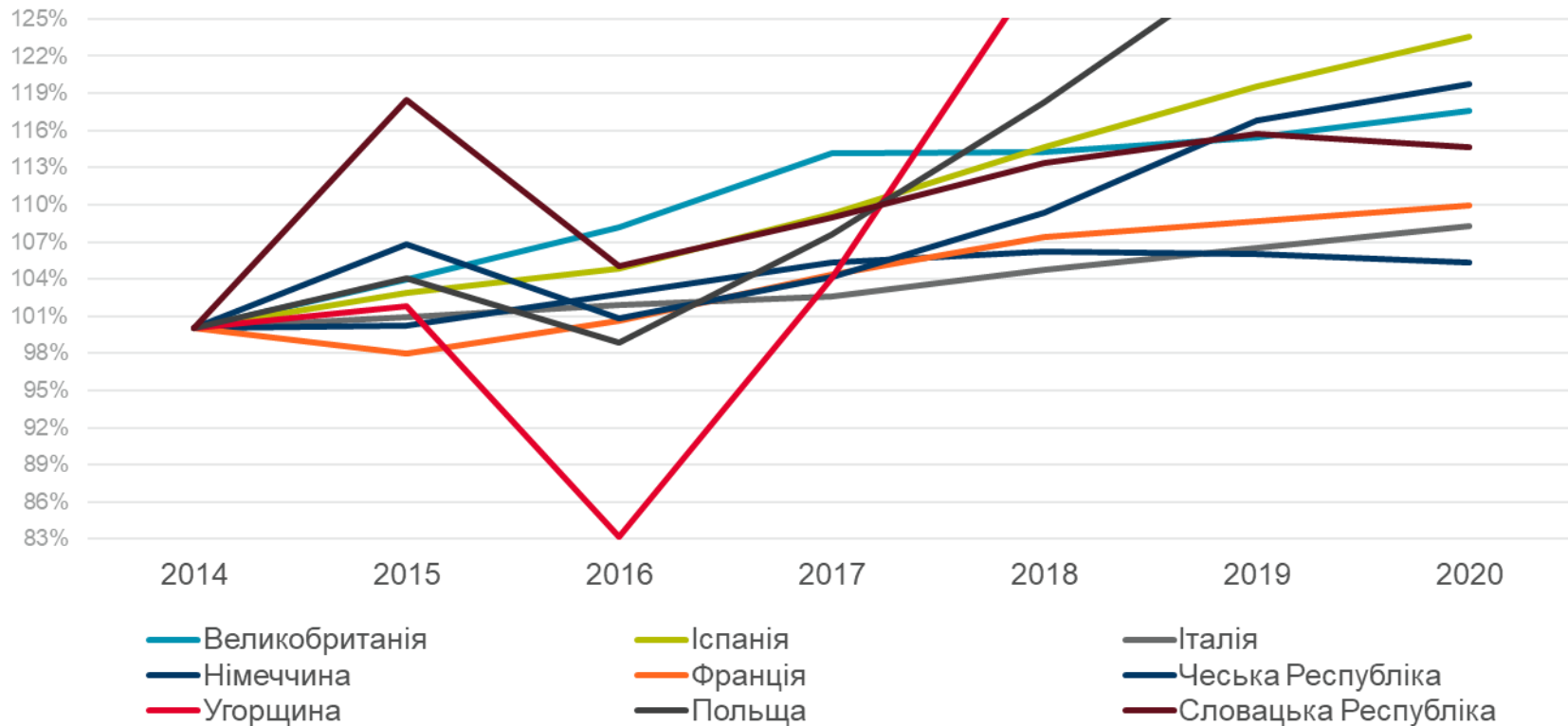


США – \$59 531 | 4,3%

Частка будівельної галузі у ВВП, 2017 р.



Європа: Темпи зростання обсягів будівництва, % до 2014 р.



9 трендів будівництва в Європі та світі

1. Технологічні досягнення та інтеграція
2. Зелені технології в будівництві
3. Збільшення модульних і збірних будівельних проектів
4. Зростання вартості матеріалу
5. Скорочення робочої сили
6. Краще обладнання для забезпечення безпеки
7. Відповідальне ставлення до навколишнього середовища
8. Рішення з управління проектами
9. Інформаційне моделювання будівель



Офісна нерухомість

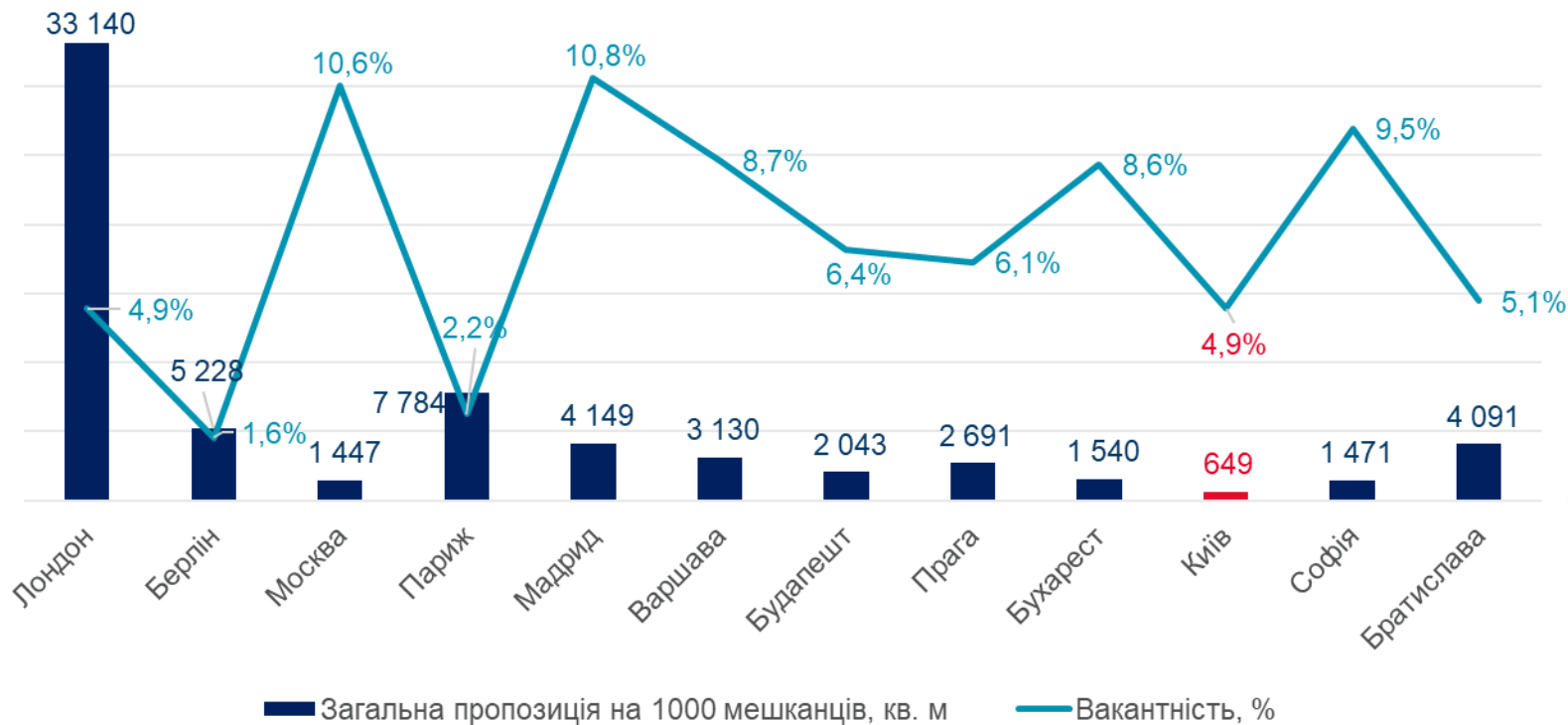
Офісна нерухомість

EMEA

Зростання орендних ставок (кв. до кв.)			Динаміка ставок капіталізації (кв. до кв.)		
4 кв. 2017 р.	4 кв. 2018 р.	Прогноз	4 кв. 2017 р.	4 кв. 2018 р.	Прогноз
Глазго			Москва (клас А)		
0%	6,7%	↗	10%	9%	↘
В середньому			В середньому		
0,3%	0,7%	↗	4,51%	4,36%	↘
Ринок з найменш привабливої динамікою			Лондон Вест Енд		
			3,25%	3,75%	→

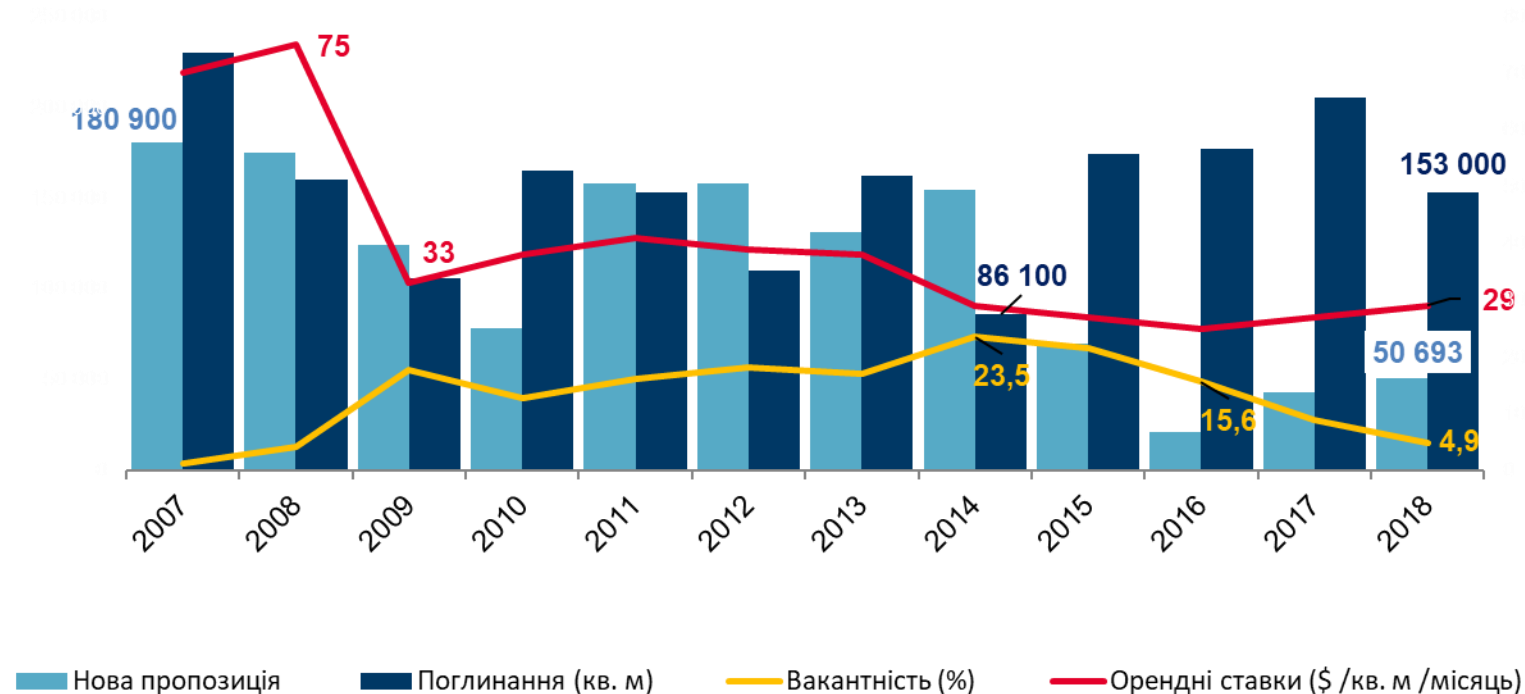
Обсяг пропозиції та вакантність

Київ та столиці Європи



Обсяг пропозиції, вакантність та орендні ставки

Київ



Складська нерухомість



Складська нерухомість

EMEA

Зростання орендних ставок (кв. до кв.)			Динаміка ставок капіталізації (кв. до кв.)		
4 кв. 2017 р.	4 кв. 2018 р.	Прогноз	4 кв. 2017 р.	4 кв. 2018 р.	Прогноз
Топовий ринок Дублін			Москва		
3,5%	5,3%	↗	12,25%	11%	→
Європа В середньому			В середньому		
0,3%	0,9%	↗	6,18%	5,71%	↘
Ринок з найменш привабливої динамікою Відсутність негативних тенденцій			Відсутність негативних тенденцій		

Складська нерухомість

Польща (населення 38,6 млн осіб, площа 312 600 кв. км)

Більше 15 млн кв. м - загальний обсяг сегмента в країні

4,09 млн. кв. м - орендовано в 2017 р.

2,89 млн. кв. м - орендовано в 1-3 кв. 2018 р. (з урахуванням BTS)

4,5% - вакантність (знижується)

\$4,1 - 4,6 - орендні ставки (кв. м / місяць, Варшава)



©2008 EURO2012HIGHWAY.BLOGSPOT.COM

Один з ринків логістики в Європі з найбільшим зростанням!

Основні орендарі: e-commerce, ритейл, логістика

Значні угоди:

Розширення Amazon в Глівіце (62 000 кв. м)

SMYK в Лодзі (45 000 кв. м)

N&M у Познані (30 000 кв. м)

Тенденції:

Поліпшення транспортної інфраструктури розвиває регіональні ринки складської нерухомості.

Високий рівень поглинання, збільшення спекулятивного будівництва.

Ставки можуть збільшитися в зв'язку зі зростанням цін на будівельні матеріали та трудові ресурси.

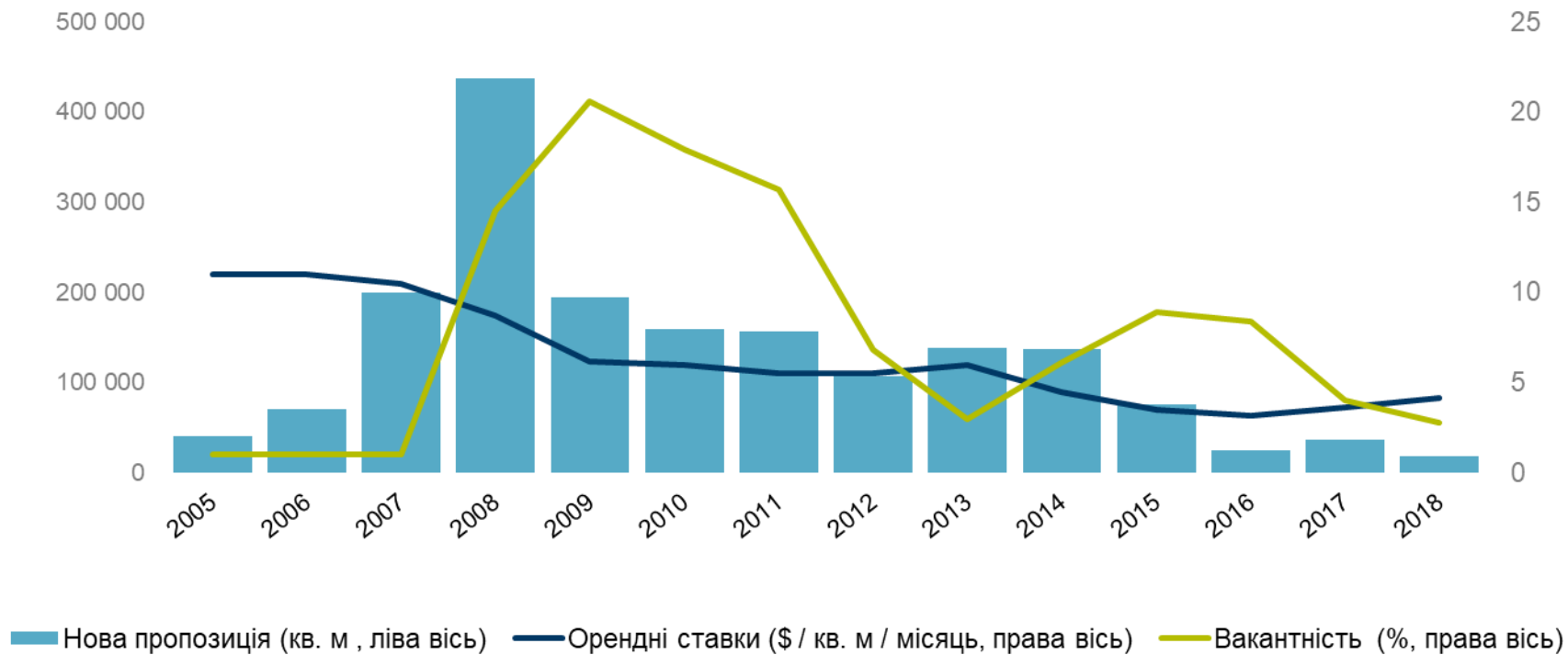
Складська нерухомість: Основні показники

Київ

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Прогноз
Загальний обсяг (кв. м)	1 440 000	1 575 350	1 715 990	1 791 490	1 816 790	1 853 290	1 871 650	▲
Нова пропозиція (кв. м)	108 000	135 500	136 840	75 500	25 300	36 500	18 360	↔▲
Здано в оренду (з урахуванням покупки, кв. м)	236 000	311 380	199 480	165 800	116 190	190 115	153 500	↔
Чисте поглинання (кв. м)		217 000	85 900	21 000	31 700	115 655	40 300	↔▲
Вакантність (%)	6,8%	3,2%	6,1%	8,9%	8,4%	4%	2,8%	▼
Орендна ставка (кв. м / місяць, без ПДВ і ОРЕХ)	\$5-7	\$ 5-7	\$ 3-5	\$2,5-5	\$2-4	\$2,8-4,2	\$3,5-5,0	▲

Складська нерухомість: Основні показники

Київ



Торговельна нерухомість

The image shows a high-angle, low-look-up view of a modern shopping mall's atrium. The architecture is characterized by multiple levels of balconies with glass railings, creating a sense of depth and verticality. The lighting is warm and ambient, with recessed lights in the ceiling and along the edges of the balconies. A prominent red semi-transparent overlay covers the left and central portions of the image, through which the white text 'Торговельна нерухомість' is displayed. The overall atmosphere is clean, bright, and contemporary.

Торговельна нерухомість


EMEA

Зростання орендних ставок (кв. до кв.)			Динаміка ставок капіталізації (кв. до кв.)		
4 кв. 2017 р.	4 кв. 2018 р.	Прогноз	4 кв. 2017 р.	4 кв. 2018 р.	Прогноз
Топовий ринок			Будапешт		
0%	7,1%	↗	5,25%	4,75%	→
Європа			В середньому		
- 0,7%	- 0,1%	↗	4,25%	4,18%	↗
Ринок з найменш привабливої динамікою			Единбург		
- 14,3%	- 6,7%	↘	4,75%	5%	↗

Торговельна нерухомість: Загальний обсяг на 1000 осіб

Найбільші міста України



A low-angle, upward-looking photograph of several modern skyscrapers with glass facades. The buildings are set against a clear blue sky. A large, semi-transparent red overlay covers the left and top portions of the image, creating a dramatic, high-contrast effect. The text is centered on this red area.

Інвестиції в комерційну нерухомість в Україні

Інвестиції у нерухомість: \$335 млн у 2018 р.

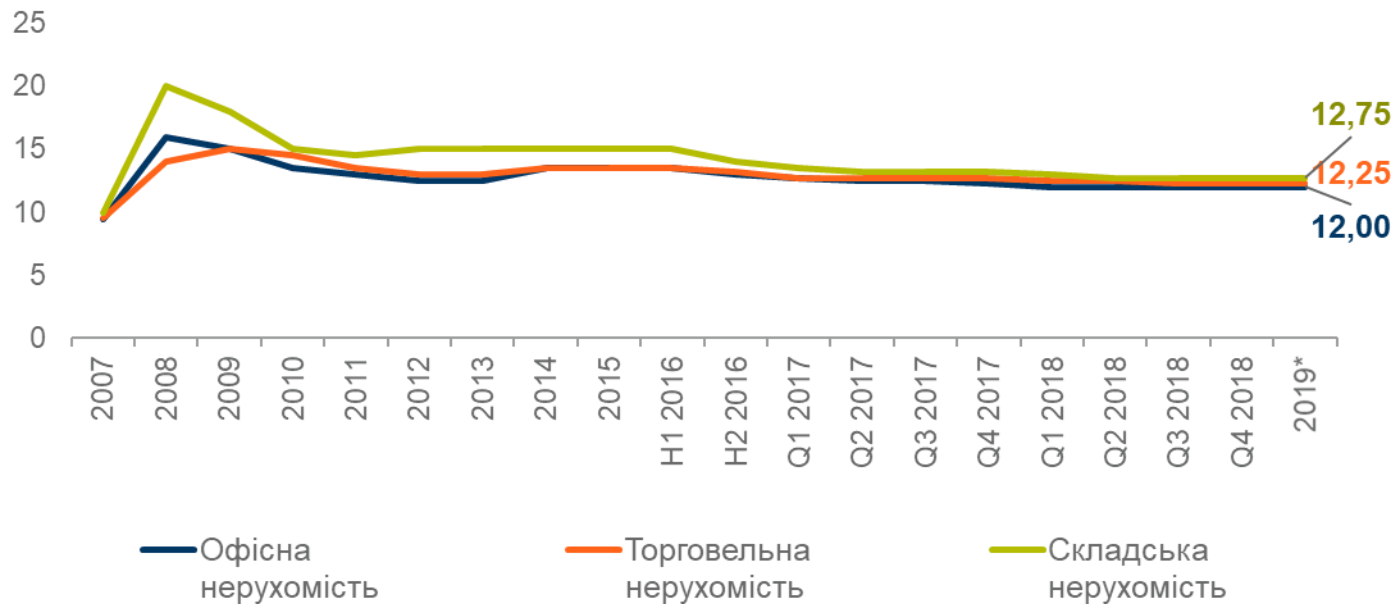
Обсяг вторинних інвестиційних угод на ринку комерційної нерухомості в Україні (\$ млн.)



Київ ~ 79% угод
Офіси ~ 54% угод

Інвестиції у нерухомість: \$335 млн у 2018 р.

Ставки дохідності об'єктів комерційної нерухомості найвищої якості в Києві та передмісті (%)





Повний аналітичний огляд ринку
комерційної нерухомості в Україні:

cushmanwakefield.com.ua