

Огляд ринку офісної нерухомості Києва 2017

Рекордно низький рівень вакантності незабаром спричинить ріст орендних ставок

- ▲ Валове поглинання**
155 000 кв. м
(+94,8% p/p)
- ▼ Нова пропозиція**
31 500 кв. м
(-28,0% p/p)
- ▼ Середня вакантність**
17% p/p
(-10,5 п.п. з початку року)
- ▬ Ефективні ставки на кращі приміщення**
\$23 за кв. м/місяць
(0% з початку року)

КОРОТКА СТАТИСТИКА

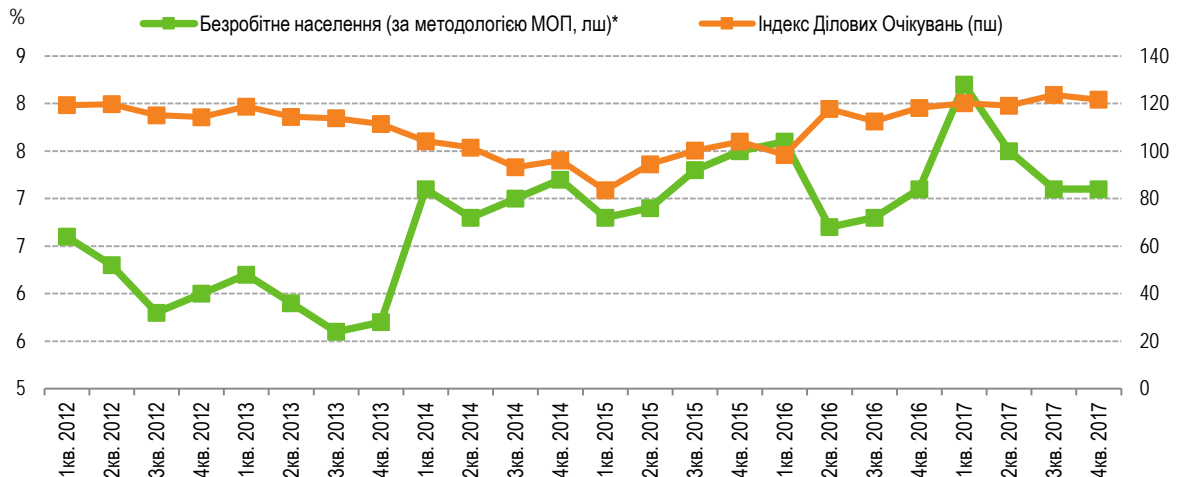
- Річний обсяг валового поглинання продемонстрував стрімке зростання до 155 000 кв.м (+94.8 % p/p), започаткувавши тренд до розширення
- Нова пропозиція досягла рекордно низького рівня 31 500 кв. м (-28% p/p), на фоні перенесення строків введення в експлуатацію та відсутності початку реалізації нових масштабних проектів протягом останніх 3 років
- Середня вакантність на ринку суттєво скоротилась до 17% (-10,5 п.п. з початку року)
- Найвища ефективна ставка оренди залишалась стабільною на рівні \$23/кв.м/місяць, в той час як запитувані ставки зросли на 10%-20% з початку року

ПОПИТ

2017 рік був насиченим для ринку офісної нерухомості Києва, що стало результатом відносно стабільної політичної та економічної ситуації. Хоча економіка зростала повільніше, ніж очікувалося, рівень безробіття в Києві характеризувався тенденцією до зниження та становив 7,1% на кінець 3 кв. 2017 року. Цей показник є значно нижчим за середній показник по країні 9,4%. Співвідношення кількості безробітних до кількості відкритих

вакансій знизилася з 2,1 безробітних на одну вакантну посаду до 1,4 упродовж року, демонструючи тенденцію зростання потреб у персоналі. Ділові настрої змістилися від очікувань слабого відновлення до посилення обережного оптимізму. Індекс ділових очікувань зріс на 3,4 пунктів протягом року та досяг 121,6, що є найвищим показником за останні п'ять років.

Графік 1: Очікування підприємств Києва та Київської області щодо кількості співробітників у наступні 12 місяців



*останні доступні дані на кінець 3 кв. 2017; лш – ліва шкала; пш – права шкала
Джерело: CBRE Ukraine, Головне управління статистики м. Києва

У 2017 році ми зафіксували послідовне зростання попиту на офісні приміщення. Річний обсяг валового поглинання становив приблизно 155 000 кв. м (+94,8% р/р), що майже вдвічі перевищує показник минулого року. Угоди з придбання офісних об'єктів кінцевими користувачами становили близько 11% загального попиту. На відміну від 2016 року, коли приблизно 50% орендної активності було представлено угодами з пролонгації договорів оренди та перегляду умов договорів, цей показник у 2017 році становив лише 23%. Це відображає загальну тенденцію орендарів до зміни локації, аніж продовження договорів оренди та/або проведення переговорів щодо перегляду умов з існуючим орендарем.

Розглядаючи загальну структуру угод з оренди за метою орендаря, тенденція до зростання потреб в офісних приміщеннях стала очевидною, що відображає оздоровлення ринку. Майже 18% від загального обсягу попиту на оренду припадає на угоди з розширення займаного простору у відповідності до зростання бізнесу орендарів. Ще 21% орендованого простору склали переїзди компаній із подальшим розширенням в новому об'єкті. Наприклад, ІТ компанія Ring, яка була нещодавно придбана компанією Amazon, переїхала з бізнес-центру Senator до БФК «Торонто-Київ», орендувавши 1 000 кв. м та в подальшому розширивши свій R&D центр в Києві на 1 100 кв. м у зв'язку із майже дворазовим зростанням кількості працівників компанії. Grammarly, продуктова ІТ-компанія, яка активно розвивається, переїхала в БЦ Gulliver із запланованим розширенням до 3 200 кв. м. Аутсорсингова ІТ-компанія Innovesc розширила займаний простір на 2 000 кв. м в БЦ «Преміум Центр». До того ж, важливою тенденцією стало збільшення кількості угод з розширення орендарів сектору бізнес-послуг, включаючи консалтингові, юридичні та аудиторські фірми, що є індикатором відродження ділової активності. KPMG, аудиторська консалтингова компанія великої четвірки, розширила свій головний офіс в Києві на 1 500 кв. м у бізнес-центрі Senator, а McKinsey & Co, компанія великої трійки в галузі

Графік 2: Структура валового поглинання за метою (%)



Джерело: CBRE Ukraine

стратегічного консалтингу, переїхала з БЦ «Парус» до БЦ «Леонардо», орендувавши близько 600 кв. м. та збільшивши свій офіс майже втричі. Іншою позитивною тенденцією стала поява більшої кількості угод з боку нових компаній, які виходять на ринок, що склало близько 4% загального обсягу оренди в 2017 році. Найбільшими угодами з боку нових для ринку гравців були угоди з оренди 1 800 кв. м в БЦ Astarta компанією SBTech, 1 800 кв. м у БЦ Forum West Side компанією Frag Lab, а також відкриття першої локації Creative Quarter в БЦ Gulliver. Однак тенденція все ще зароджується та має стати більш помітною в 2018 році.

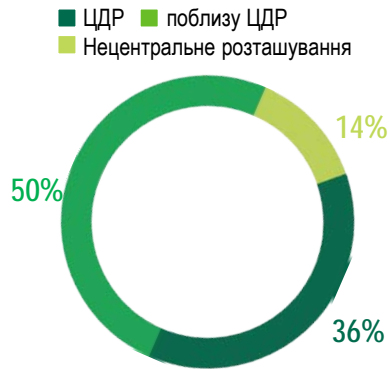
Зростання потреб орендарів в офісному просторі разом з переїздами великих компаній призвело до збільшення кількості угод з площею оренди понад 3 000 кв. м, що було досить рідкісним у 2016 році. Найбільшими угодами з оренди були переїзд Lifecell до офісу площею 5 000 кв. м в БЦ Eleven, оренда нового офісу площею 4 500 кв. м в БЦ «Космополіт» компанією Room 8 Studio, а також оренда нових офісів площею 4 000 кв. м компаніями Netcracker, Астарта та Creative Quarter в БЦ Astarta. В той же час, великі існуючі запити на офісні приміщення більш ніж 5 000 кв. м буде складно задовольнити через значне зменшення вакантної площі на ринку.

Таблиця 1: 25 найбільших угод з оренди офісних приміщень у 2017 році

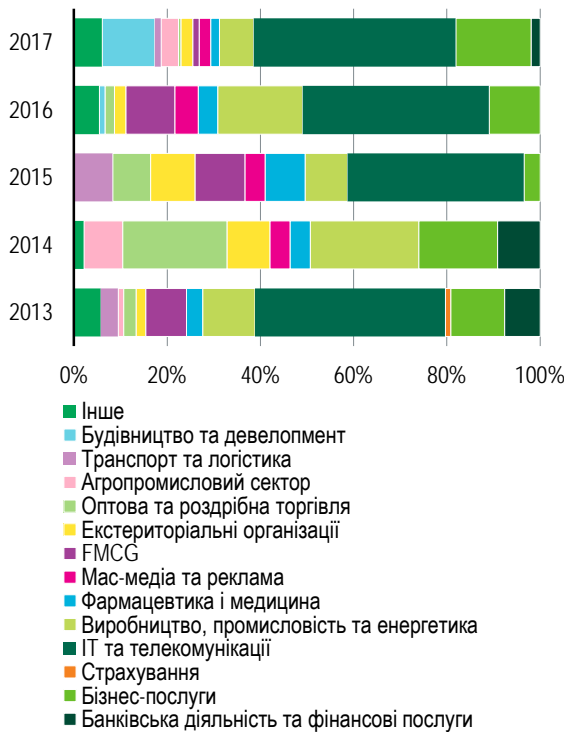
ОРЕНДАР	ВИД ДІЯЛЬНОСТІ	БІЗНЕС-ЦЕНТР	АДРЕСА	ТИП УГОДИ	GLA, КВ. М
Lifecell	ІТ та телекомунікації	Eleven	вул. Солом'янська, 11	Переїзд	5 000
Room 8 Studio	ІТ та телекомунікації	Космополіт	вул. В. Гетьмана, 6	Переїзд і Розширення	4 500
Netcracker	ІТ та телекомунікації	Astarta	вул. Ярославська, 58	Переїзд	4 147
Астарта	Агропромисловий сектор	Astarta	вул. Ярославська, 58	Переїзд	4 000
Creative Quarter	Бізнес-послуги	Astarta	вул. Ярославська, 58	Розширення	4 000
Grammarly	ІТ та телекомунікації	Gulliver	пл. Спортивна, 1А	Переїзд і Розширення	3 200
PDF filler	ІТ та телекомунікації	Parus	вул. Мечникова, 2	Переїзд	3 000
Інтергал-Буд	Будівництво та девелопмент	Офісна будівля	вул. Немировича-Данченко	Переїзд	2 600
Укрбуд	Будівництво та девелопмент	Eurasia	вул. Жилианська, 75	Переїзд	2 600
ПУМБ	Банківська діяльність та фінансові послуги	Офісна будівля	вул. Спаська, 5	Переїзд	2 500
Coworking Platforma	Бізнес-послуги	Leonardo	вул. Б. Хмельницького, 19-21	Розширення	2 300
Ring	ІТ та телекомунікації	Toronto Kyiv	вул. Велика Васильківська, 100	Переїзд і Розширення	2 100
Bosch	ІТ та телекомунікації	Silver Breeze	вул. Павла Тичини, 1В	Переїзд	2 000
Sigma Software	ІТ та телекомунікації	Astarta	вул. Ярославська, 58	Переїзд	2 000
Innovecs	ІТ та телекомунікації	Premium Center	вул. І. Лепсе, 6з	Розширення	2 000
Nextiva	ІТ та телекомунікації	101 Tower	вул. Л.Товстого, 57	Переїзд	2 000
ControlPay	ІТ та телекомунікації	Forum Victoria Park	пр. Ахтирський, 7	Переїзд	1 900
Siemens Ukraine	ІТ та телекомунікації	Astarta	вул. Ярославська, 58	Переїзд	1 800
Frag Lab	ІТ та телекомунікації	Forum West Side	вул. Олени Теліги, 6	Вихід на ринок	1 800
ABBOT	Фармацевтика і медицина	Senator	вул. Московська, 2/32-34	Переїзд	1 600
KPMG	Бізнес-послуги	Senator	вул. Московська, 2/32-34	Розширення	1 500
Regus	Бізнес-послуги	Forum West Side	вул. Олени Теліги, 6	Розширення	1 400
GIZ	Екстериторіальні організації	Panorama	вул. Велика Житомирська, 20	Розширення	1 300
Datarobot	ІТ та телекомунікації	Senator 2	вул. Володимирська, 101	Переїзд	1 200
Caparol Ukraine	Виробництво, промисловість та енергетика	Forum West Side	вул. Олени Теліги, 6	Переїзд	1 200

Джерело: CBRE Ukraine

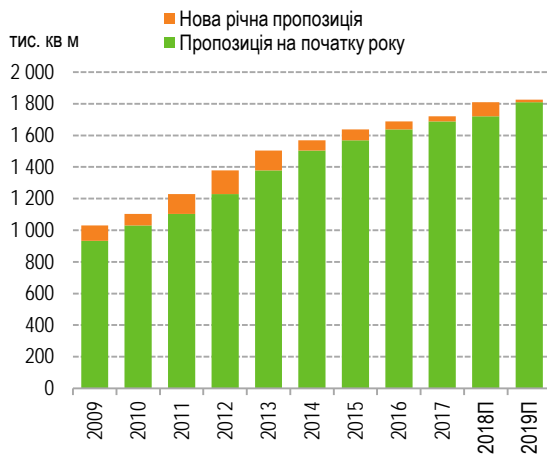
Графік 3: Структура валового поглинання за розташуванням (%)



Графік 4: Структура валового поглинання за видом діяльності (%)



Графік 5: Нова пропозиція та загальна пропозиція офісних приміщень, тис. кв. м



П – прогноз

Джерело: CBRE Ukraine

Як і в попередні роки, компанії сфери інформаційних технологій і телекомунікацій формували «левову частку» попиту на оренду приміщень, демонструючи поступове та стабільне зростання. Їх частка у загальному обсязі попиту зросла на 3,4 п.п. до 43%. Компанії сфери бізнес-послуг були другою категорією орендарів за обсягом орендованих офісних приміщень. Їх частка в структурі орендного попиту зросла на 5 п.п. до 16% у структурі валового поглинання. Збільшення попиту на офісні приміщення з боку сфери бізнес-послуг зумовлювалася, головним чином, розширенням коворкінг-операторів та сервісних офісів, а також вище згаданим розширенням консалтингових компаній. Так, один із основних коворкінг-операторів Platforma відкрив свою другу локацію площею 2300 кв.м в БЦ «Леонардо», який розташований в ЦДР (субринок Прайм). Creative Quarter запусив свій перший коворкінг площею 1 200 кв. м в БЦ Gulliver і орендував більш ніж втричі більше офісного простору для розміщення другої локації в БЦ Astarta. Міжнародний оператор сервісних офісів Regus також відкрив два центри за рік. Загальна площа обох локацій становила близько 2 500 кв. м, включаючи 1-й Regus на Лівому (Східному) березі Києва в БЦ Silver Breeze. Хоча тенденція до зростання популярності коворкінг-просторів та сервісних офісів є глобальною та пов'язана зі змінами підходу до організації роботи, це також свідчить про прискорення розвитку малого бізнесу та «фрілансу» в Києві.

ПРОПОЗИЦІЯ

У 2017 році нова пропозиція офісних приміщень склала близько 31 500 кв. м (-28% p/p), що стало рекордно низьким показником для ринку. Більше 90% нових приміщень було зосереджено в 1-й (16 100 кв. м GLA) та 2-й (12 500 кв. м GLA) чергах БЦ Astarta. Варто відзначити, що на кінець грудня 2017 року 65% площ в проекті було орендовано або підписано попередні угоди з оренди. З огляду на таке незначне збільшення обсягу нових площ, впродовж року загальна пропозиція на офісному ринку збільшилася лише на 2% p/p до 1,7 млн. кв. м.

Таблиця 2: Нова пропозиція у 2017-2019 рр.

НАЗВА	КЛАС	АДРЕСА	GLA, КВ. М	ВВЕДЕННЯ В ЕКСПЛУАТАЦІЮ	СТАТУС
Astarta (1-ша черга)	AB	вул. Ярославська, 58	16 100	H12017	Введено в експлуатацію
Astarta (2-га черга)	AB	вул. Ярославська, 58	12 600	H22017	Введено в експлуатацію
Forum Westside (3-тя черга)	BB	вул. О. Теліги, 6	2 800	H12017	Введено в експлуатацію
UNIT CITY	AB	вул. Дорогожицька, 1	25 600	2018	Будується
Офісна будівля	BB	вул. Гайдара, 54	13 000	2018	Будується
Офісна будівля	BA	вул. П. Сагайдачного, 1Б	10 000	2018	Будується
Офісна будівля	AA	вул. Велика Васильківська, 98	9 200	2018	Введено в експлуатацію*
Astarta (3-тя черга)	AB	вул. Ярославська, 58.	9 000	2018	Будується
Офісна будівля	BA	вул. Володимирська, 36	5 200	2018	Реконструкція
Офісна будівля	BA	вул. Михайлівська, 10	5 000	2018	Будується
Офісна будівля	BA	вул. Цитадельна, 3	4 000	2018	Реконструкція
Офісна будівля	BC	вул. Дніпровська Набережна, 10-14	3 500	2018	Будується
KIMOST	BB	вул. Зоологічна, 5А	5 500	2018	Будується
Офісна будівля	BC	пр. Правди, 47	11 100	2019	Будується
Офісна будівля	BB	вул. Липківського, 14А	2 200	2019	Будується
Офісна будівля	BB	вул. Бойчука, 44А	2 000	2019	Будується

*БЦ був введений в експлуатацію у 2013 році; з 2018 року вийде на ринок оренди
Джерело: CBRE Ukraine

Постійне зниження девелоперської активності в сегменті за останні п'ять років створило передумови для виникнення дефіциту високоякісних офісних приміщень. У 2018 році очікується, що обсяг нової пропозиції складе близько 90 000 кв. м, що майже в 3 рази перевищує показник 2017 року. Проте, таке збільшення прогнозованого річного обсягу нової пропозиції переважно пояснюється перенесенням строків введення в експлуатацію нових офісних будівель, аніж активізацією будівельної активності. Введення в експлуатацію таких проектів, як Unit City - 1 черга (25 600 кв.м GLA),

офісної будівлі на вул. Сагайдачного (10 000 кв. м GLA) та офісної будівлі на вул. Володимирська (5 200 кв.м GLA), було перенесено на 2018 рік. Єдиним об'єктом, будівництво якого було розпочато у 2017 році, став БЦ «Європасаж» на вул. Гайдара (13 000 кв. м GLA). Як наслідок, у 2018 році прогнозується введення в експлуатацію 9 офісних об'єктів загальною орендованою площею близько 81 000 кв. м. Крім того, очікується, що додаткові 9 000 тис. кв. м у бізнес-центрі на вул. Велика Васильківська який попередньо був виставлений на продаж, вийдуть на ринок оренди у 2018 році.

ВАКАНТНІСТЬ

Прискорення орендної активності суттєво призвело до зменшення обсягу вакантних високоякісних і зручно розташованих офісних приміщень, які є цікавими для основних груп орендарів на ринку. Обмежена нова пропозиція додатково сприяла тенденції зниження середньої вакантності на ринку. В результаті, середня вакантність за рік різко скоротилася на 10,5 п.п. і склала 17,5% на кінець року. Скорочення відбулося завдяки загальному посиленню орендної активності та швидкому поглинанню невеликого обсягу нових приміщень.

З точки зору географічного розподілу, обмежений обсяг вакантних приміщень був найбільш відчутним на субринках «Поділ» та «Прайм» в зоні ЦДР. Станом на кінець 2017 року вакантність на згаданих субринках була на рівні 3,5% (-6 п.п. з початку року) та 4,5% (-7 п.п. з початку року) відповідно. На субринку «Олімпійський» спостерігались досить стрімкі темпи поглинання: вакантність знизилася на 10 п.п. з початку року до 17%. Втім, найшвидші темпи поглинання офісних приміщень були зафіксовані в зоні поблизу ЦДР, де вакантність зменшилась до 10% на 16,9 п.п. з початку року.

Нецентральні субринки мали найвищий рівень вільних площ (28%), хоча й тут спостерігалася тенденція до зменшення вакантності.

ОРЕНДНІ СТАВКИ

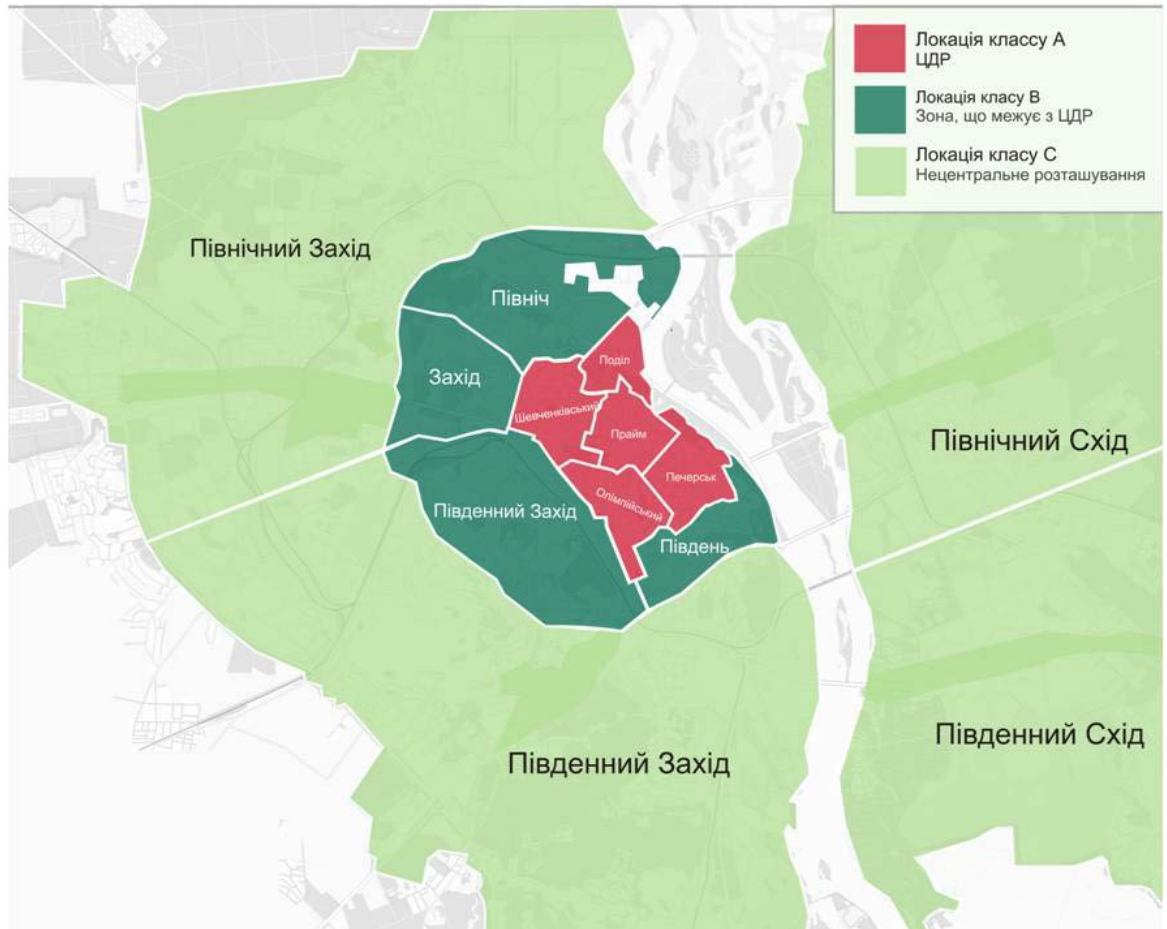
Поступовий ріст декларованих ставок у бізнес-центрах був зафіксований на рівні +10%-20%, адже орендодавці відчували зростаючий інтерес від орендарів на тлі загального скорочення вакантності. Декларовані орендні ставки традиційно варіювалися в широкому діапазоні від \$13 до \$38/кв.м /місяць для приміщень класу А на всіх субринках, тоді як декларовані ставки у приміщеннях класу В знаходилися в діапазоні від \$8 до \$23/кв.м/місяць. Тим не менш, протягом 2017 року ефективна ставка на прайм об'єкти залишалася стабільною на рівні \$23/кв.м /місяць (без урахування ПДВ та операційних платежів). Ефективні орендні ставки за фактичними транзакціями з оренди в бізнес-центрах класу А були в діапазоні від \$13 до \$23/кв.м/місяць. В приміщеннях класу В орендні ставки залишалися в діапазоні від \$8 до \$20/кв.м/місяць.

Таблиця 3: Базові орендні ставки та вакантність у розрізі субринків на кінець 2017 року

Локація класу А	Клас А	Клас В	Вакантність 4 кв. 2015	Вакантність 4 кв. 2016	Вакантність 4 кв. 2017
Прайм	\$28-38	\$16-23	19,2%	10,2%	4,5%
Печерськ	\$16-27	\$15-23	46,3%	21,3%	20,9%
Поділ	\$18-22	\$15-20	16,7%	10,4%	3,5%
Шевченківський	-	\$10 -20	20,4%	14,7%	12,6%
Олімпійський	\$16-35	\$14-22	26,9%	26,6%	17,0%
Локація класу В	Клас А	Клас В	Вакантність	Вакантність	Вакантність
Поблизу ЦДР	\$15-32	\$11-20	20,1%	26,9%	10,0%
Локація класу С	Клас А	Клас В	Вакантність	Вакантність	Вакантність
Нецентральне розташування	\$13-16	\$8-12	42,9%	38,9%	28,0%

Джерело: CBRE Ukraine

Карта субринків офісної нерухомості в Києві



Джерело: CBRE Ukraine

ІНВЕСТИЦІЇ

В 2017 році позитивні індикатори ринку офісної нерухомості Києва стимулювали інвестиційну активність в сегменті. Стійке відновлення попиту орендарів та різке зниження вакантності свідчать про поступове формування дефіциту якісних офісних приміщень та підвищення потенціалу до зростання чистого операційного доходу. Тому інвестори були зацікавлені в придбанні якісних об'єктів в очікуванні зростання їх капітальної вартості в коротко- та середньостроковій перспективі. Інвестиційні угоди в офісному секторі домінували у загальному обсязі інвестицій, складаючи приблизно 75% в загальній структурі угод за сегментами. Разом з невеликими угодами, найбільш масштабними були угоди з придбання бізнес-центрів «Прайм» (9 000 кв. м GLA) та «Євразія» (30 000 кв. м GLA) інвестиційною компанією Dragon Capital Investments Limited. Завдяки поліпшенню стану економіки, активізації попиту орендарів та покращенню

інтересу інвесторів до офісних активів, ставка капіталізації на найкращі активи офісної нерухомості знизилась на 1 п.п. до 12% протягом 2017 року.

ПРОГНОЗ

У 2018 році ми очікуємо подальше зростання попиту на високоякісні офісні приміщення, що продовжить рухати фундаментальні показники ринку до збалансованого рівня. Орендна активність зростатиме, завдяки зміцненню та розширенню бізнесу корпоративних орендарів. Ми очікуємо, що настрої орендарів продовжать позитивну динаміку. Зокрема, розширення займаної площі існуючих орендарів і поява попиту з боку нових компаній буде підґрунтям для органічного росту попиту на офісні приміщення. Згідно з нещодавнім опитуванням, проведеним компанією CBRE Ukraine, приблизно 57% опитаних

корпоративних орендарів мають плани щодо переїзду або розширення займаного простору протягом наступних трьох років. Проте, через нестачу вільних приміщень у високоякісних офісних об'єктах, орендарі, що мають запит на офісний простір площею більше ніж 5 000 кв. м, зіткнуться з проблемою обмеженого вибору на ринку. У 2018 році в списку корпоративних задач все важливішими будуть ставати питання, що пов'язані з вибором, використанням та управлінням офісними приміщеннями. За подальшої відсутності будівництва проектів великого масштабу, великі орендарі можуть розглядати варіанти реалізації своїх запитів на офісний простір за схемою built-to-suit або концепцією «гнучкого офісу» коворкінгів/сервісних офісів.

Будівельна активність залишатиметься слабкою, оскільки великомасштабних проектів запланованих на 2018 рік не будується. Ми очікуємо приблизно 90 000 кв. м нових приміщень до введення в експлуатацію в 2018 році. Прогнозована нова пропозиція в основному буде представлена невеликими офісними будівлями. Серед найбільших офісних проектів на стадії будівництва варто відзначити 1 чергу Unit City (25 000 кв. м GLA), офісну будівлю на вул. Сагайдачного (10 000 кв. м GLA) та офісну будівлю на вул. Гайдара (13 000 кв. м GLA). Крім того, бізнес-центр на вул. Велика Васильківська (9 000 кв. м GLA), що раніше був введений в експлуатацію та пропонувався до продажу, буде доступний до здачі в оренду у 2018 р.

Якщо обсяги нового будівництва на офісному ринку будуть і надалі залишатись низькими, дана тенденція призведе до дефіциту високоякісних приміщень класу А вже в 2018-2019 роках, особливо для великих орендарів. Тим не менш очікується, що розвиток офісних проектів середнього розміру площею 10-15 тис. кв. м почне відроджуватися, якщо середня орендна ставка досягне рівня \$20/кв. м/місяць, що може обґрунтувати доцільність девелопменту.

При умові збереження позитивної динаміки поглинання офісних приміщень, на ринку буде спостерігатись зниження середньої вакантності протягом 2018 року. Водночас темпи скорочення вільних приміщень будуть залежати від обсягу нової пропозиції, які очікуються бути досить помірними. Найбільш імовірним сценарієм є подальше збільшення попиту орендарів на фоні відносно сприятливої економічної ситуації, що буде посилювати тиск на орендні ставки, зокрема, в найбільш якісних об'єктах. Як наслідок, в 2018 році можна очікувати помірний ріст орендних ставок на рівні 10%-15% порівняно з попереднім роком. Це довгоочікуване відновлення росту ставок оренди є одним із фундаментальних факторів стимулювання нового девелопменту або відновлення будівництва раніше зупинених проектів. При цьому, питання боргового фінансування й досі залишається стримуючим фактором для розвитку будівельної активності.

КОНТАКТИ

Для більш детальної інформації щодо огляду ринку звертайтеся до:

CBRE Ukraine

ТОВ «Експандія»
вул. Велика Васильківська, 100
Київ, 03038
Т: +38 044 390 0000
Ф: +38 044 390 0001
е: ukraine@cbre.ua

Сергій Сергієнко

Керуючий партнер
е: sergiy.sergiyenko@cbre.ua

Кіра Пругло

Керівник напрямку аналітики
е: kira.pruglo@cbre.ua

Радомір Цуркан

Керуючий партнер
е: radomyr.tsurkan@cbre.ua

Анжеліка Арзуманян

Молодший аналітик
е: anzhelika.arzumanian@cbre.ua

СЛІДКУЙТЕ ЗА НОВИНАМИ КОМПАНІЇ:



ВИЗНАЧЕННЯ (в алфавітному порядку)

ЦДР – центральний діловий район

Орендна активність відображає загальну площу усіх зданих в оренду та проданих приміщень, включаючи продажі зі зворотною орендою, продовження та/або перегляд контрактів (renewals and regear), а також угоди суборенди.

Чисте поглинання відображає зміни у кількості зайнятих площ на ринку у рамках розглянутого періоду.

Орендна ставка на найкращі приміщення відображає найвищу ставку оренди на приміщення стандартного розміру найвищої якості, які знаходяться у будівлях з найкращими технічними характеристиками та з найкращим місце розташуванням на ринку на дату дослідження. Орендна ставка на найкращі приміщення відображає рівень орендної ставки, на якому укладались угоди оренди у конкретний період, але не обов'язково повинна дорівнювати цьому рівню, особливо у випадках коли на ринку відбувалась обмежена кількість угод та/або угоди були нетиповими. У разі відсутності відповідних угод на ринку в розглянутий період, наведений рівень ставки є індикативним і ґрунтується виключно на експертній думці про ринкову ситуацію в конкретний період. При цьому критерії щодо розташування, технічних характеристик будівлі, а також типу і розміру приміщення залишаються незмінними. Для офісних будівель орендна ставка на найкращі приміщення відображає характерну для ринку найвищу базову ставку оренди, яку може заплатити професійний орендар за:

- Приміщення стандартного розміру (приблизно від 500 кв. м);
- Приміщення найкращої якості, у офісних будівлях з найкращими технічними характеристиками на місцевому ринку;
- Приміщення з найкращим місцезнаходженням (наприклад ЦДР)

Валове поглинання відображає загальну площу зданих в оренду і проданих приміщень (в т.ч. за попередніми договорами), майбутнім користувачам – тобто, орендарям та власникам - в рамках розглянутого періоду. Об'єкт вважається зданим або проданим тільки в тому випадку, коли підписаний контракт або оформлені угоди про наміри. Всі угоди (включаючи договори попередньої оренди і попереднього продажу) враховуються в періоді, коли вони були підписані. Винятки становлять: приміщення, які тільки пропонуються в оренду або виставлені на продаж, продажі з подальшою орендою (так як відсутній зміна в кількості займаних площ), а також продовження і/або перегляд контрактів (renewals and regear), в разі якщо орендар не займає додаткові площі. У тих випадках, коли після продовження договору оренди площа займана орендарем збільшилася, тоді враховуватися буде тільки розширення.

Загальна пропозиція (якісні приміщення) відображає загальну здану площу готових приміщень (зайнятих і вільних) на ринку на момент проведення дослідження. У цей показник включаються приміщення, побудовані для цільового конкретного використання (наприклад, бізнес-центр), приміщення, переведені з одного виду використання в інше (наприклад, реконструйована фабрика) та автономні площі, що становлять частину багатофункціональних комплексів. Із загальної конкурентної пропозиції виключаються всі будівлі, які вважаються неконкурентоспроможними або «незатребуваними» на ринку в залежності від місцевих особливостей. До даних винятками вважають: будівлі державного сектора, окремо розташовані будинки/приміщення, займані власником (owner-occupied), а також приміщення, які не розглядаються як конкурентні через свій обсяг, терміну експлуатації, цільового призначення або класу.

Загальний обсяг вакантних приміщень відображає загальну площу приміщень, яку здають в існуючих будівлях, що фізично вакантні і активно пропонуються для оренди на ринку на дату дослідження. Приміщення, які фізично вакантні, але не пропонуються на ринку або недоступні для оренди виключаються з розрахунку вакантних площ. Приміщення, які ще перебувають на етапі будівництва, але пропонуються в оренду, також виключаються при розрахунку вакантних площ.

Рівень вакантності відображає процентне співвідношення загального обсягу вакантних площ і загальної пропозиції.

DISCLAIMER 2018 CBRE

Представлений огляд ринку ґрунтується на даних та інформації, отриманих, на нашу думку, із достовірних джерел. Ми не ставимо під сумнів їх достовірність, але оскільки не перевірили особисто, ми не можемо гарантувати їх точність і достовірність. Незалежна перевірка точності та повноти такої інформації може бути здійснена клієнтом на його розсуд. Будь-які думки, припущення та прогнози використовуються як приклад і не відображають в повній мірі поточну ситуацію на ринку чи його поведінку в майбутньому. Даний огляд ринку представлений виключно для використання клієнтів ТОВ «ЕКСПАНДІА», що є частиною афілійованої мережі CBRE. Інформація, що міститься в даному огляді, не може бути використана без попереднього письмового дозволу з боку ТОВ "ЕКСПАНДІА", що є частиною афілійованої мережі CBRE.

© Copyright в 2018 ТОВ «ЕКСПАНДІА» | Афілійована мережа CBRE