

Краткая статистика

По сравнению с
1П '09 2П '08

Новое предложение	↑	↓
Арендные ставки	↓	↓
Вакантность	↑	↑

- С начала кризиса сфера финансовых услуг потеряла порядка 20 000 рабочих мест, но индекс предпринимательской уверенности (ИПУ) начал возрастать к концу года, впервые за двенадцать месяцев
- Несмотря на то, что большинство арендаторов к настоящему времени уже адаптировались к последствиям экономического кризиса, спрос на помещения все еще вызван желанием только улучшить, а не расширить офис
- Общее конкурентное предложение едва превысило 1 млн. кв.м при годовом приросте в 90 000 кв.м. Предыдущий знаковый рубеж в 500 000 кв. м. был достигнут в 2006 г.
- Арендные ставки и вакантность стабилизировались в IV квартале 2009 г., но если вакантность еще может вырасти в 2010 г. за счет нового предложения и вялого спроса, то ставки, скорее всего, уже не изменятся при условии стабильного обменного курса

БАЗОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Киев – главный финансовый и деловой центр Украины. До кризиса в столице производилось около 28% всех финансовых услуг и 44% бизнес услуг. Также, к середине 2008 г. почти пятая часть всех трудоустроенных в сфере финансовых услуг в стране приходилась на Киев. Таким образом, высокая концентрация деловой активности и объемный сектор услуг создавали благоприятные предпосылки для развития офисной недвижимости, однако именно эти особенности города также привели к «перегреву рынка», что в свою очередь негативно сказалось на его развитии, как только конъюнктура резко изменилась в конце 2008 г.

Общие тенденции развития экономики Киева всегда превосходили средне-национальные показатели. В период кризиса экономика столицы пострадала меньше, чем экономика страны в целом, но спад активности все же оказался значительным. Валовой региональный продукт (ВРП) сократился на 15% г/г за I половину 2009 г. (по сравнению с общенациональным показателем в 16,2%), но по оценочным данным темп падения существенно замедлился за последние два квартала. Менее радужным было положение вещей на рынке труда, где офисная занятость еще продолжала сокращаться в ноябре и, хотя в годовом выражении темп падения количества трудоустроенных начал выравниваться, основной причиной улучшения статистических данных была более благоприятная сравнительная база.

Все же, важно отметить, что впервые за последние четыре квартала индекс предпринимательской уверенности вырос до позитивной отметки во всех регионах страны и, особенно, в Киеве. По данным НБУ, количество предприятий¹, ожидающих улучшения бизнес среды на протяжении следующих 12 месяцев, увеличилось почти в два раза и в IV квартале достигло 29% опрошенных, по сравнению с 15% в I квартале. В то же время, доля фирм, ожидающих ухудшения условий для ведения бизнеса сократилась с 34% до 14% за аналогичный период.

Киев – основные данные

Годовые данные	2009*	Средне-исторические данные (%)	2004-2008
Население (млн. чел.)	2,7	Рост населения	0,96
ВРП (\$ млрд., 2008)**	18,2	Реальный рост ВРП	11,2
Средняя месячная зарплата (\$)***	390	Средний рост заработной платы***	24,23
Безработица (МОТ, %)	6,2	Безработица	3,76
Объем ППИ (\$ млрд.)	1,2	Рост ППИ	45,3

* по итогам сентября, если не указано иное

** официальный обменный курс на конец периода

Источник: Киевский комитет статистики (ККС), Государственный комитет статистики

¹Зарегистрированных в Киеве

СПРОС

После стагнации, наблюдавшейся в каждом квартале начиная с сентября 2008 г., рынок аренды наконец-то продемонстрировал первые признаки стабилизации во II полугодии 2009 г. Арендная активность за последние 6 месяцев составила 53 000 кв.м, что на 47% больше, чем за первые два квартала. При этом, реальный объем сданных в аренду помещений (take-up) оказался на 21% ниже арендной активности (ок. 42 000 кв.м.), на фоне распространившихся пролонгаций и перезаключений договоров по новым условиям, а также распространения сделок субаренды. В целом, годовой объем сданных в аренду помещений был на 50% ниже, чем в 2008 г., но продемонстрировал незначительный квартальный рост (на уровне 7%) за последние три месяца 2009г.

Спрос постепенно становится более активным, но пока еще, в основном, базируется на стремлении арендаторов улучшить качество своего офиса и/или текущие условия аренды, а не расширить занимаемые помещения. Если I половина 2009 г. была периодом выжидания, когда многие компании сокращали занимаемые площади, то во II полугодии пользователи активно приступили к улучшению своих офисных условий на фоне значительно сниженных ставок аренды. Так, на удивление, переезд в новые офисы стал довольно распространенным явлением, несмотря на более высокие затраты связанные с арендой помещений без отделки. Это объясняется тем, что собственники новых зданий были вынуждены значительно смягчить условия аренды на фоне усиливающейся борьбы за арендаторов и роста объема вакантных, готовых к использованию помещений. Следовательно, они были готовы пойти на существенные уступки, особенно для больших арендаторов. Тем не менее, стоит отметить, что собственники наилучших помещений в ЦДР менее уступчивы, так как выбор офисных площадей здесь более ограниченный по сравнению с общей ситуацией на рынке.

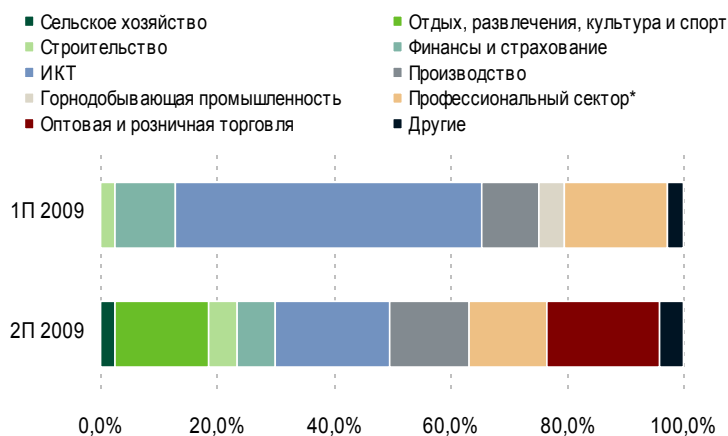
Компании, занятые в области информационно-коммуникационных технологий (ИКТ), оказались наиболее активными пользователями профессиональных офисных помещений в 2009 г. Их доля в общем объеме транзакций на рынке составила ок. 34%. Профессиональный сектор или сектор бизнес услуг занял второе место с долей в 15%, в то время как на финансовые и страховые компании пришлось лишь 8% общего объема арендованных помещений, что на 70% меньше, чем в предыдущем году. Данный сектор наиболее сильно пострадал от кризиса и именно здесь последствия были наиболее драматическими.

Офисная занятость (% изменение, г/г.)



* в эквиваленте полной занятости
Источник: ККС

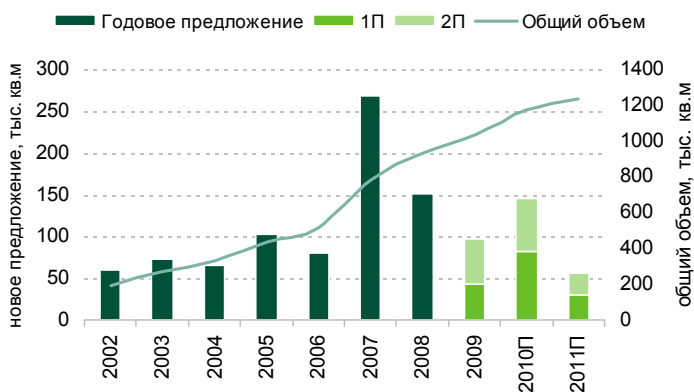
Распределение арендаторов по сферам деятельности



Источник: CB Richard Ellis
* - бизнес услуги

Несмотря на недавние улучшения ИПУ, безработица, вероятней всего, продолжит расти еще, по крайней мере, один квартал. Спрос на офисные помещения останется сдержанным, по меньшей мере, до II полугодия 2010 г. Более того, большое количество арендаторов на данный момент не используют в полной мере арендованные помещения, предпочитая держать их в качестве резерва, нежели предлагать в субаренду на открытый рынок. Таким образом, когда экономические условия улучшатся, и компании снова начнут расширять штат сотрудников, мгновенного эффекта на спрос на офисы не произойдет.

Новое годовое предложение в Киеве



Источник: CB Richard Ellis
П – прогноз CB Richard Ellis

Основные офисные объекты в 2009 г.

Название	Субрынок	Девелопер	GLA, кв.м*	Завершение
Протасов бизнес парк	вблизи ЦДР	DMV Group	21 000	I-II кв.
Ирва II	НЦ (правый берег)	Мера Девелопмент	11 000	I кв.
Флора Парк	НЦ (правый берег)	ЗАО «Флора-парк»	10 000	II кв.
Левобережный	НЦ (левый берег)	ООО «СНС»	6 000	II кв.
Фим Центр II	НЦ (левый берег)	ООО Fim Group	7 000	III кв.
Форум Кинетик Центр	НЦ (правый берег)	Forum Management Group	9 000	III кв.
Вектор	вблизи ЦДР	ООО «Альянс-Центр»	10 000	III кв.
Горизонт Бизнес Парк II**	вблизи ЦДР	ЗАО «Иса Прайм Девелопментс»	16 000	III кв.

Источник: CB Richard Ellis
* - округленные цифры
** - северная башня

Основные офисные объекты в 2010 г.

Название	Субрынок	Девелопер	GLA, кв.м*	Завершение
Днепр-плаза	вблизи ЦДР	частное лицо	6 000	I кв.
Eleven	НЦ (правый берег)	Центр-Инвест	8 000	II кв.
Горизонт Бизнес Парк II**	вблизи ЦДР	ЗАО «Иса Прайм Девелопментс»	14 000	II кв.
Эспланада / Континенталь	ЦДР	ЗАО «Мандарин Плаза»	51 000	II кв./III кв.
Премиум Центр	НЦ (правый берег)	Премиум Центр	34 000	III кв.
Паньковский	ЦДР	ООО «Грин Хауз»	10 000	III кв.
Риалто	НЦ (правый берег)	Истил Групп	13 000	IV кв.

Источник: CB Richard Ellis
* - округленные цифры
** - южная башня

Во II половине 2009 г. общее конкурентное предложение увеличилось приблизительно на 47 000 кв.м. Годовой объем введенных в эксплуатацию офисных площадей, соответственно, составил 90 000 кв.м. Хотя этот показатель соответствует средне-историческому уровню, он, тем не менее, на 40% ниже показателя предыдущего года и на 70% ниже результата 2007 г. Сниженная активность девелоперов объясняется слишком высокой сравнительной базой двух предыдущих лет, но также является прямым следствием сокращения кредитования и экономического кризиса.

Как никогда раньше, строительная отрасль сегодня страдает от недостатка доступного кредитования, в то время как низкие арендные ставки и высокий уровень вакантности (правда, не в «прайм» сегменте) делают офисный девелопмент непривлекательным. Предложение в 2010 г. будет на относительно высоком уровне только из-за одновременного введения в эксплуатацию нескольких крупных объектов (таких как «Эспланада»/«Континенталь» и «Премиум Центр»), а также потому что 80% помещений, чей ввод в эксплуатацию ожидается в 2010 г., начали строиться еще в 2007 г. или раньше. В то же время, прогноз нового предложения после 2010 г. намного ниже уровня последних пяти лет. Учитывая, что в 2009 г. не было начато строительство практически ни одного из офисных объектов, и лишь немногие объекты начнут строиться в 2010 г., общее конкурентное предложение в следующие 2-3 года будет расти лишь в случае возобновления замороженного ранее строительства.

Начиная с III квартала 2008 г. объем замороженного строительства в сегменте офисной недвижимости уже достиг 400 000 кв.м. Пока что инвесторы не особо интересуются подобными объектами, даже если они обладают очень хорошим месторасположением. Продажа многофункционального комплекса «Миракс Плаза» российскому девелоперу в IV квартале 2009 г. пока что является единственным значимым примером финансового восстановления стрессового актива. При этом, однако, новый собственник намекнул, что собирается пересмотреть концепцию проекта и уменьшить его жилую и коммерческую составляющие, что в сегодняшних рыночных условиях выглядит вполне оправдано. Вероятно, что концепции других недостроев также будут изменены их новыми собственниками. В целом, будущее предложение будет оставаться ограниченным на протяжении следующих двух-трех лет, что позволит вакантности начать возвращаться на более постоянный уровень уже в IV квартале 2010 г.

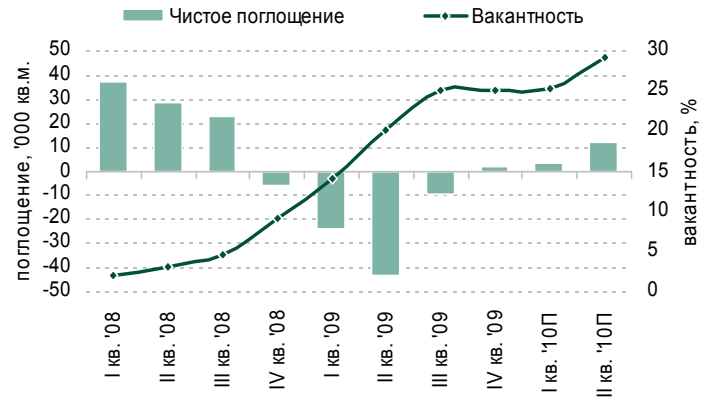
АРЕНДНЫЕ СТАВКИ И ВАКАНТНОСТЬ

Незначительный объем предложения в сочетании с более интенсивным спросом в IV квартале 2009 г. помогли стабилизировать уровень вакантности. Темпы сокращения занимаемых площадей существенно замедлились – до 8 000 кв.м во II полугодии с 68 000 кв. м в I полугодии. В действительности, впервые за последние 12 месяцев, в IV квартале было зафиксировано позитивное чистое поглощение, что указывает на то, что арендаторы в большинстве случаев прекратили сокращать занимаемые площади. Однако тот факт, что вакантность осталась без изменений (на уровне 24,5%), также означает, что предложение пока еще растет быстрее спроса. Подобная тенденция сохранится в ближайшие 2-3 квартала.

Объемы чистого поглощения очень сложно спрогнозировать из-за наличия многих переменных, однако мы полагаем, что оно не будет демонстрировать негативных показателей в ближайшее время. Хотя немногие компании планируют расширение в ближайшее время, большинство пользователей хотя бы прекратили сокращать арендуемые площади, что снижает вероятность негативного поглощения в будущем. Более того, переезд компаний из старых зданий (которые не отображаются в статистике конкурентного предложения) в новые здания с профессиональными помещениями окажет дополнительную поддержку чистому поглощению. В действительности, уровень вакантности в некоторых новопостроенных зданиях уже находится на уровне ниже, чем в среднем по рынку. Это в основном объясняется высоким качеством нового предложения, которое при сегодняшних сниженных ставках привлекает арендаторов из старых офисов более низкого качества.

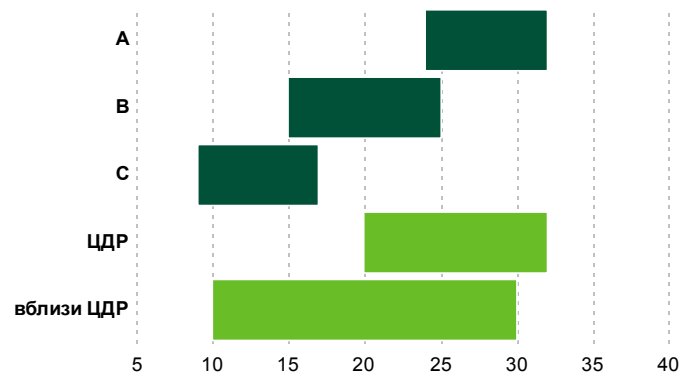
Ставки на лучшие помещения в IV квартале остались на уровне \$28/кв.м/месяц, упав лишь на 7% во II полугодии. В целом, к концу 2009 г. ставки на лучшие помещения по сравнению с пиком в III квартале 2008 г. снизились на 67% в долларовом эквиваленте и на 53% г/г. Падение в гривневом эквиваленте было менее драматичным – 47% по сравнению с пиком (в II квартале 2008 г.) и 39% г/г².

Чистое поглощение и вакантность



Источник: CB Richard Ellis
П – прогноз CB Richard Ellis

Арендные ставки на офисные помещения, IV кв. 2009 г. (\$/кв.м/м.)



Источник: CB Richard Ellis

Очевидно, что дно с точки зрения арендных ставок уже достигнуто, и базовые показатели, а также заключенные сделки, свидетельствуют о малой вероятности дальнейшего падения ставок (по крайней мере, в гривне). Тем не менее, рост арендных ставок также не ожидается, учитывая, что новое предложение в середине 2010 г. подстегнет вакантность и будет сдерживать стоимость аренды.

²По официальному курсу за квартал

Для более детальной информации касательно обзора рынка обращайтесь к:

CB Richard Ellis

Украина

ул. Н.Гринченка, 4
Киев 03038
t: +38-044-390-00-00

Сергей Сергиенко

Управляющий партнер

e: sergiy.sergiyenko@cbre.com

Радомир Цуркан

Управляющий партнер

e: radomyr.tsurkan@cbre.com

Владимир Безрученко

Глава департамента аналитики

e: volodymyr.bezruchenko@cbre.com

ПРОГНОЗ

2010 станет годом, когда бизнес на конец-то переключится с тактических задач, направленных на выживание в кризис, на стратегические задачи, направленные на развитие в пост-рецессионной среде. На этом хорошие новости заканчиваются. Частный сектор, особенно те компании, которые больше всех пострадали от кризиса (сектор финансовых и бизнес услуг) будет ожидать более существенных признаков восстановления экономики, чем несколько квартальных показателей роста ВВП, для принятия решений относительно дальнейшего расширения штата. Посему, не стоит ожидать быстрого возврата спроса на докризисный уровень. Однако, учитывая, что долгосрочное планирование, в общем и целом, снова становится актуальным, не сложно предвидеть более активное возобновление требований со стороны пользователей на поиск новых более комфортных помещений.

При условии относительно спокойного периода после выборов, некоторые предприятия могут перейти к стратегии постепенного расширения уже во II квартале 2010 г., но количество таких организаций будет ограничено определенной отраслью или индивидуальными фирмами. Более активное выздоровление всех секторов экономики будет невозможным без усиления внутреннего спроса, что ожидается во II полугодии 2010 года. Тем не менее, благодаря недостатку качественных офисных помещений, который наблюдался на киевском рынке до кризиса, смена арендуемых офисов будет основным источником спроса. Не исключено, что в последствии благодаря этой тенденции рынком будет пересмотрен текущий объем качественного предложения – из постоянного анализа и наблюдения будут исключены некоторые устаревшие и пустующие объекты класса С и, возможно, В-.

Девелоперская активность полностью не замрет, но ей еще предстоит сократиться до того, как начать восстанавливаться вновь. Существенное сокращение количества активноразвивающихся проектов и тот факт, что в 2009 г. не было начато строительство практически ни одного из офисных объектов, и лишь немногие объекты начнут строиться в 2010 г., означает, что ввод нового предложения в 2011-2012 гг. (когда экономика будет возвращаться на докризисный уровень) значительно замедлится. Таким образом, дефицит предложения сможет опустить вакантность на уровень, который бы оправдывал рост арендных ставок в начале 2012 г. Плавное повышение стоимости аренды в конце 2011 г. также возможно, особенно в высококачественных офисных центрах, где вакантность намного ниже среднерыночного уровня. Таким образом, ставки на помещения класса «А» начнут повышаться задолго до того, как рынок подхватит эту тенденцию.

Disclaimer 2010 CB Richard Ellis

Представленный обзор рынка основывается на данных и информации, полученных, как мы полагаем, из достоверных источников. Мы не ставим под сомнение их правильность, но поскольку не проверяли лично, не можем гарантировать их точность и достоверность. Любые мнения, предположения и прогнозы используются как пример и не отражают в полной мере текущую ситуацию на рынке либо его поведение в будущем. Данный обзор представлен исключительно для использования клиентами CB Richard Ellis. Информация, содержащаяся в данном обзоре, не может быть использована без предварительного письменного разрешения со стороны CB Richard Ellis.

ОПРЕДЕЛЕНИЯ

(в алфавитном порядке)

Арендная активность – см. ниже определение **объем помещений сданных в аренду**

Арендная ставка на наилучшие помещения – отображает наивысшую ставку аренды на помещения стандартного размера самого высокого качества, находящиеся в здании с наилучшими техническими характеристиками в лучшем месторасположении на рынке на дату исследования. Арендная ставка на наилучшие помещения отображает уровень арендной ставки, на котором заключались сделки аренды в конкретный период, но не обязательно должна быть равной этому уровню, особенно в случаях, когда на рынке заключалось ограниченное количество сделок и/или сделки были нетипичными. В случае отсутствия соответствующих сделок на рынке в рассматриваемый период, приводимый уровень ставки является гипотетическим и основывается исключительно на экспертном мнении о рыночной ситуации в конкретный период. При этом критерии относительно расположения, технических характеристик здания, а также типа и размера помещения остаются неизменными.

вблизи ЦДР – условный субрынок, созданный для отслеживания предложения в пределах двухкилометровой зоны от **ЦДР** (см. определение ниже)

Новое предложение – отображает собой общую сдаваемую площадь новостроенных или капитально отремонтированных/реконструированных (демонтированных до состояния «под чистую отделку») помещений, которые находятся на стадии готовности для аренды и/или сданы, на рынке на дату проведения исследования. **Новое предложения** всегда происходит от **строящегося предложения** в формате **общего конкурентного предложения** (см. определения ниже)

НЦ (левый берег) – «нецентральное расположение на левом берегу»; условный субрынок, созданный для отслеживания предложения на левом берегу Днепра

НЦ (правый берег) – «нецентральное расположение на правом берегу»; условный субрынок, созданный для отслеживания предложения на правом берегу Днепра

Общее конкурентное предложение – отображает общую сдаваемую площадь готовых помещений (занятых и свободных) на рынке на момент проведения исследования. В этот показатель включаются помещения, построенные для целевого конкретного использования (например, бизнес-центр), помещения, переведённые с одного вида использования в другое (например, реконструированная фабрика) и автономные площади, составляющие часть многофункциональных комплексов. Из **общего конкурентного предложения** исключаются все здания, которые считаются не конкурентоспособными или «невостребованными» на рынке в зависимости от местных особенностей. К данным исключениям относят: здания государственного сектора, отдельно стоящие здания/помещения, занимаемые собственником (*owner-occupied*), а также помещения, которые не рассматриваются как конкурентные из-за своего объема, срока эксплуатации, целевого назначения или класса.

Общий объем вакантных площадей – отображает общую сдаваемую площадь помещений в существующих зданиях, которые физически вакантные и активно предлагаются для аренды на рынке на дату исследования. Помещения, которые физически вакантные, но не предлагаются на рынке или недоступны для аренды исключаются из расчёта **вакантных площадей**. Помещения, которые еще находятся на **этапе строительства**, но предлагаются в аренду, также исключаются при расчёте **вакантных площадей**.

Объем помещений сданных в аренду – отображает общую площадь сданных в аренду и проданных помещений (в т. ч. по предварительным договорам), будущим пользователям – т.е., арендаторам и собственникам – в рамках рассматриваемого периода. Объект считается сданным или проданным только в том случае, когда подписан контракт или оформлены договора о намерениях. Все сделки (включая договора предварительной аренды и предварительной продажи) учитываются в периоде, когда они были подписаны. Исключения составляют: помещения, которые только предлагаются в аренду или выставлены на продажу, продажи с обратной арендой (так как отсутствует изменение в количестве занимаемых площадей), а также продление и/или пересмотр контрактов (*renewals and regear*), в случае если арендатор не занимает дополнительные площади. В тех случаях, когда после продления контракта аренды площадь занимаемая арендатором увеличилась, тогда учитываться будет только разница. **Арендная активность** также не включает в себя помещения, которые только предлагаются в аренду или выставлены на продажу, при этом, здесь учитываются все остальные сделки: продажи с обратной арендой, продление и/или пересмотр контрактов (*renewals and regear*), а также сделки субаренды.

Офисная занятость – все люди, работающие в следующих двух сферах деятельности: *финансовое посредничество* и *операции с недвижимым имуществом, аренда и коммерческая деятельность*, согласно международной стандартной отраслевой классификации всех видов экономической деятельности (МСОК) подготовленной Организацией объединенных наций (пересмотренный вариант 3.1)

Уровень вакантности – отображает процентное соотношение **общего объема вакантных площадей** и **общего конкурентного предложения**

ЦДР – сокр. от Центральный деловой район

Чистое поглощение – отображает изменение в количестве занимаемых площадей на рынке в рамках рассматриваемого периода