

Краткая статистика

По сравнению с
I п. 2008 I п. 2007

Новое предложение	↓	↓
Арендные ставки	↓	↓
Вакантность	↑	↑

- Активность на офисном рынке сильно упала, что явилось следствием экономического кризиса, начавшегося в Украине осенью 2008 г.
- Рынок аренды в I полугодии 2009 года оставался слабым, так как корпоративный сектор продолжил адаптироваться к негативным последствиям кризиса.
- Рост предложения остался в рамках январских прогнозов, которые уже были существенно пересмотрены в сторону понижения.
- Показатели арендных ставок и уровня вакантности значительно ухудшились, но первые признаки стабилизации ожидаются во II половине 2009 г.

СПРОС

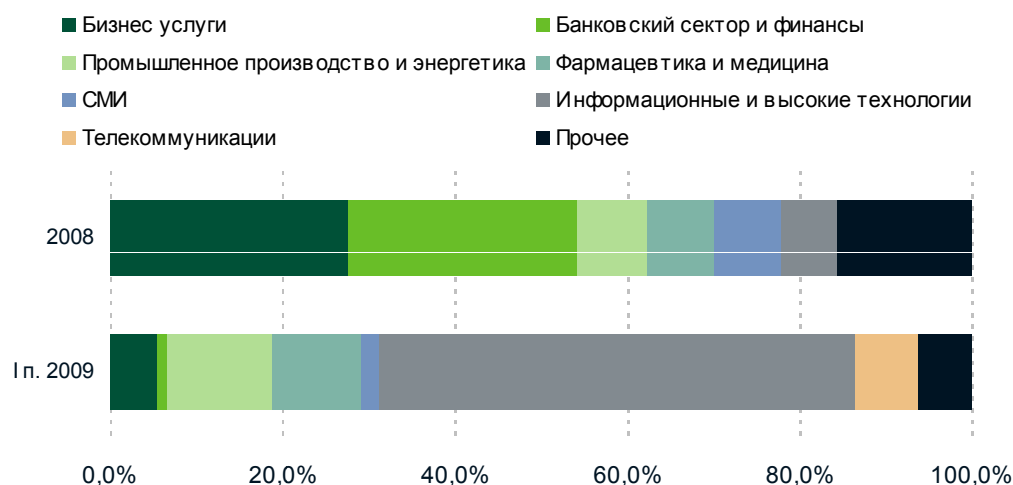
Арендная активность значительно снизилась в I полугодии 2009 г. по мере того, как компании оптимизировали свои потребности в офисных площадях на фоне общего понижения деловой активности. Неопределенность в дальнейших колебаниях арендных ставок также заставила компании приостановить принятие решений относительно аренды и занять выжидающие позиции. В результате, общий объем сданных в аренду помещений за первые 6 месяцев 2009 г. достиг приблизительно лишь 25 000 кв.м, что на 32% меньше чем за аналогичный период предыдущего года.

По мере того, как политика урезания бюджета овладела корпоративным сектором, смена офиса (переезд) – стала самой распространенной причиной для заключения сделок в I половине 2009 г. На фоне полной перестановки сил на рынке арендаторы ощутили возможность требовать больше от владельцев помещений и занять площади на более выгодных условиях. В действительности, если для одних кризис вылился в затягивание поясов (и соответственно, переезд в бюджетный офис), то другие компании увидели в нем возможность обеспечить себя помещениями более высокого качества по новым (низким) ценам. Соответственно динамика спроса в среднесрочной перспективе будет вызвана продолжающимся желанием сменить офис – будь-то «для экономии» или «для выгоды».

Наряду с распространенной политикой сокращения расходов некоторые предприятия – главным образом, занятые в финансовом секторе и секторе предоставления бизнес услуг – предприняли радикальные меры по частичному сокращению своих офисных объемов. Следовательно на их долю пришлось лишь небольшая часть общего объема сделок, заключенных в I полугодии 2009 г. Учитывая, что ранее данные предприятия были наиболее активными арендаторами на рынке, вполне закономерно, что средний объем транзакции сократился с 1 300 кв.м до 1 000 кв.м по сравнению с предыдущим годом. При этом если учитывать т.н. «теневое предложение» – т.е., помещения, сданные в субаренду – то средний объем транзакции становится еще меньше.

В то же время доля компаний сферы информационных и высоких технологий в общем объеме транзакций значительно увеличилась благодаря единовременному заключению ряда крупных сделок. Следует отметить, что некоторые из этих сделок были мотивированы расширением деятельности компаний, что в свою очередь подчеркивает относительную устойчивость данного сектора к сегодняшним кризисным явлениям.

Распределение арендаторов по сферам деятельности



Источник: CB Richard Ellis

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

За I полугодие 2009 г. было введено в эксплуатацию около 53 000 кв.м офисных помещений, что соответствует нашим прогнозам, сделанным в начале года. Тот факт, что объемы предложения существенно не снизились, указывает на то, что девелоперы достаточно быстро отреагировали на кризис ликвидности, т.е. приостановили строительство в самом начале оттока капитала. Однако ввод в эксплуатацию некоторых проектов отодвинулся ближе к концу года (как для 2009 г, так и для 2010 г.), а это влечет за собой риски того, что реальный объем нового годового предложения может быть меньше прогнозируемого. Наибольшую вероятность пропустить намеченный срок ввода в эксплуатацию имеют проекты особенно крупных объемов.

В целом, практически все проекты, которые находились на начальной стадии реализации в период разгара кризиса, были отложены на неопределенный срок. Новое предложение 2009-2010 годов будет представлено исключительно небольшими или средними проектами, уже находящимися на завершающей или близкой к завершающей стадии готовности, за исключением офисного центра «Горизонт Бизнес Парк II» и, возможно, «Эспланада/Континенталь».

Новое предложение в Киеве



Источник: CB Richard Ellis
* - I полугодие – фактические данные; II полугодие – прогноз CB Richard Ellis
П – прогноз CB Richard Ellis

Вследствие текущего кризиса на рынке осталось много незавершенных и требующих финансирования объектов. Именно строительство этих объектов предстоит закончить в первую очередь до того, как начнется реализация полностью новых девелоперских проектов.

Основные офисные объекты в 2009 г.

Название	Субрынок	Девелопер	GLA, кв.м	Завершение
Протасов Бизнес Парк I	Вблизи ЦДР	ЗАО «Трикоотажная фабрика РОЗА»	15 000	I кв.
Форум Кинетик	НЦ (правый берег)	Forum Management Group	9 000	I кв.
Ирва II	НЦ (правый берег)	ОАО «Ирва»	11 000	II кв.
Флора Парк	НЦ (правый берег)	ЗАО «Флора-парк»	9 500	II кв.
Левобережный	НЦ (правый берег)	ООО «СНС»	6 000	II кв.
Вектор	вблизи ЦДР	ООО «Альянс-Центр»	9 600	III кв.
Фим Центр II	НЦ (левый берег)	ООО Fim Group	7 500	III кв.
Горизонт Бизнес Парк II	вблизи ЦДР	ЗАО «Иса Прайм Девелопментс»	16 000	IV кв.

Источник: CB Richard Ellis

Основные офисные объекты в 2010 г.

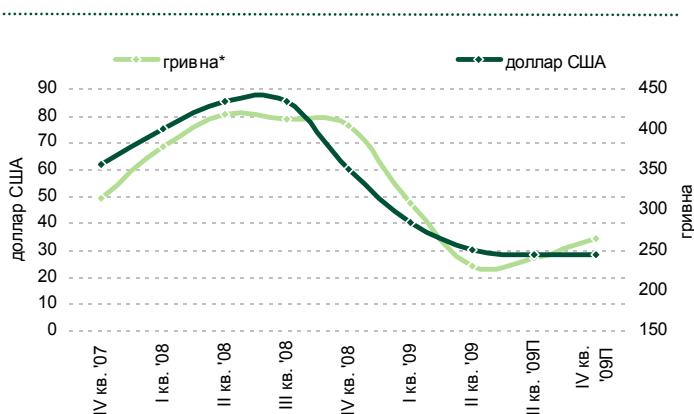
Название	Субрынок	Девелопер	GLA, кв.м	Завершение
Эспланада/Континенталь	ЦДР	ЗАО «Мандарин Плаза»	52,000	II кв.
Горизонт Подол II	вблизи ЦДР	ЗАО «Иса Прайм Девелопментс»	21,000	III к.
Тораз	вблизи ЦДР	Акционерная холдинговая компания «Артем»	22,000	III к.
Горизонт Бизнес Парк II	вблизи ЦДР	ЗАО «Иса Прайм Девелопментс»	21,000	III к.
Паньковский	ЦДР	ЗАО Green House	10,000	III кв.

Источник: CB Richard Ellis

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ И ВАКАНТНОСТЬ

Ставки на наилучшие офисные помещения уже упали на 65% г/г в долларовом эквиваленте и на 44% в национальной валюте во II квартале 2009 г. Такое резкое падение отображает не менее резкое обесценивание национальной валюты (которая с октября 2008 г. утратила около 40% своей стоимости), а также является результатом чрезмерного перегрева рынка за последние два года. Удорожание доллара и евро привело к появлению договоров аренды в гривне, что впервые имело место в истории рынка профессиональных офисных помещений в Украине.

Ставки на наилучшие офисные помещения, г. Киев

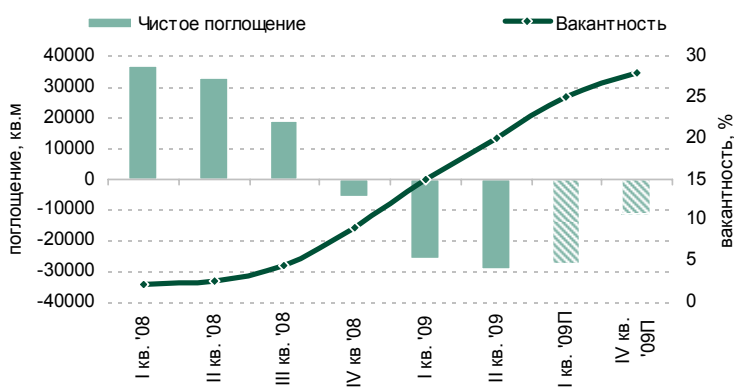


Источник: CB Richard Ellis

* – на основе официального курса валют (среднее за квартал)

П – прогноз CB Richard Ellis (прогноз курса валют – Economist Intelligence Unit)

Чистое поглощение и вакантность (конец периода)



Источник: CB Richard Ellis

П – прогноз CB Richard Ellis

На данный момент ставки на наилучшие офисные помещения уже стабилизировались, и в III квартале 2009 г. их существенная корректировка не предвидится. Однако, учитывая ожидаемые президентские выборы, которые могут дестабилизировать экономическую жизнь в стране, а также вероятное ослабление гривны в IV квартале, дальнейшее понижение арендных ставок не исключается.

По мере того, как многие арендаторы избавлялись от лишних помещений, а рынок субаренды развивался ускоренными темпами, уровень вакантности продолжал расти в I половине 2009 г. Кроме этого, росту предложения свободных помещений на рынке способствовал и ввод в эксплуатацию новых объектов. Следовательно чистое поглощение офисных площадей осталось отрицательным на протяжении трех последующих кварталов.

По мере того, как объемы спроса будут отставать от объемов предложения, чистое поглощение, скорее всего, будет оставаться негативным к концу 2009 г., но темпы падения замедлятся.

ПРОГНОЗЫ

Наиболее болезненные оптимизационные процессы в корпоративном секторе подходят к концу. Общая ситуация на рынке сейчас более или менее прояснилась, хотя еще далека от стабильной. Вместе с корректировкой стратегии ведения бизнеса, наиболее массовые сокращения и сворачивание деятельности в целом также остались в прошлом. Арендаторы постепенно адаптируются к новым условиям игры, которые диктует рынок. И с большой долей вероятности можно сказать, что к концу 2009 г. ситуация на рынке аренды стабилизируется.

Рынку девелопмента также не грозит ещё один шок по осеннему сценарию 2008 г. Благодаря его высокой взаимосвязи с рынками капитала, предложение уже достаточно сильно скорректировалось и вряд ли будет существенно пересматриваться в дальнейшем.

Ставки на наилучшие помещения, которые к концу II кв. 2009 г. зафиксировались на уровне \$30/кв.м/месяц, скорее всего, не понизятся в среднесрочной перспективе. Если в экономике не произойдет ряда существенных изменений, в частности связанных с ослаблением национальной валюты, ставки на наилучшие офисные помещения должны остаться на прежнем уровне.

Объем вакантных площадей, скорее всего, продолжит расти, но темпы роста замедлятся к концу года. Более стабильный уровень вакантности можно будет наблюдать не ранее 2010 года на уровне 20-25%.

Определения

ЦДР – Центральный деловой район

вблизи ЦДР – условный субрынок, созданный для отслеживания предложения в пределах двухкилометровой зоны от ЦДР

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

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

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.

Объем помещений сданных в аренду, арендная активность – 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 предлагаются в аренду или выставлены на продажу, продажи с обратной арендой (так как отсутствует изменение в количестве занимаемых площадей) и продление контрактов (renewals), 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.

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 «не востребованными» 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.

© 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.

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