

### Краткая статистика

	По сравнению с	
	2011	2010
Новое предложение	↑	↑
Арендные ставки	↓	↓
Вакантность	↑	↑

### Ключевые тенденции

- Сокращение спроса: валовое поглощение снизилось более чем в полтора раза в 2012 г. по сравнению с 2011 г.
- Рост нового предложения: около 150 000 кв. м появилось на открытом рынке (+18% г/г)
- Повышение среднерыночной вакантности: в результате увеличения нового предложения и сдержанного спроса вакантность выросла до 25% (+5,9 п.п. с 4 кв. 2011 г.)
- Снижение арендных ставок: средняя ставка на лучшие помещения опустилась в конце года с \$35 до \$33 кв. м/месяц

### БАЗОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

В 2012 г. наблюдалось замедление темпов роста украинской экономики на фоне неблагоприятной ситуации на внешних рынках. Положительная динамика роста реального ВВП в первом полугодии сменилась спадом во второй половине года. Согласно данным Государственного комитета статистики Украины, темп роста реального ВВП по итогам 2012 г. составил 0,2% г/г. Низкий показатель роста ВВП в первую очередь обусловлен спадом объемов промышленного производства (-1,8% г/г) в результате сокращения глобального спроса, а также снижением продуктивности сельского хозяйства (-4,5% г/г). На фоне роста реальных доходов населения в сочетании с низкой инфляцией основным двигателем экономического роста был высокий потребительский спрос, оказавший поддержку сектору розничной торговли. Прогнозы роста реального ВВП в 2013 г. варьируются в диапазоне от 1,3% до 3,7%<sup>1</sup>.

Вследствие слабой экономики потребность предприятий в рабочей силе на зарегистрированном рынке труда уменьшалась на протяжении года. По методологии МОТ, уровень безработицы в Украине составил 8% на конец 2012 г., что на 0,1% выше по сравнению с аналогичным показателем прошлого года. Согласно данных опроса предприятий, процент компаний, заинтересованных в расширении штата сотрудников, уменьшился с 25,5% в конце 2011 г. до 23,9% в 2012 г. В то же время доля предприятий, планирующих сокращение персонала, выросла с 10,8% до 18,4%, что демонстрирует желание менеджмента минимизировать затраты на содержание персонала в условиях экономической неопределенности с целью сохранения стабильных операционных показателей.

### Динамика роста ВВП Украины и уровня безработицы



лш – левая шкала  
 пш – правая шкала  
 П – прогноз  
 Источник: Государственный комитет статистики  
 Прогноз - Oxford Economics

<sup>1</sup> - ЕБРР, Oxford Economics, Кабинет министров Украины, Министерство экономического развития и торговли Украины, Troika Dialog, Goldman Sachs, Национальный банк Украины

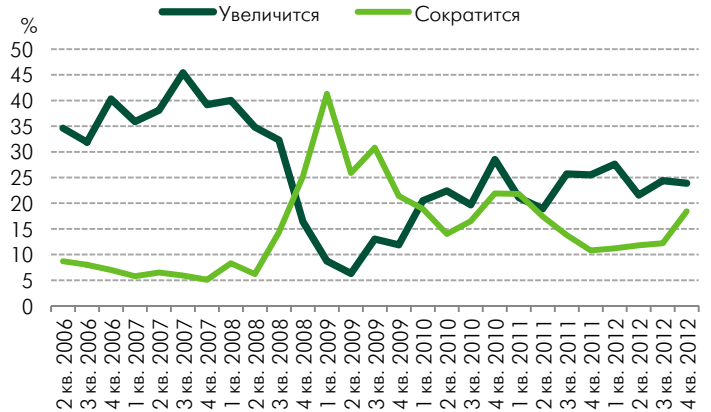
**СПРОС**

В 2012 г. на рынке наблюдалось снижение активности арендаторов по сравнению с 2011 г. Так, валовое поглощение сократилось на 35% г/г и составило 75 000 кв. м. Более того, доля транзакций, мотивированных необходимостью расширения, после двух лет постепенного роста, упала на 14 п.п. г/г, достигнув уровня 2009 г. – 24% от всего количества сделок. Как и в предыдущие годы, компании в основном осуществляли переезд из одного здания в другое (65%), улучшая качество офиса и/либо месторасположение. Среди положительных тенденций - незначительное увеличение количества сделок, связанных с выходом новых компаний на рынок.

Что касается структуры валового поглощения по виду деятельности, то в 2012 г. можно отметить укрепление позиции компаний, представляющих сферу IT & High Tech и телекоммуникаций, их доля в общем объеме сделок достигла 39%. На втором месте находятся компании сферы производства и энергетики, которые постепенно нарастили свою долю с 5% в 2008 г. до 15,4% в 2012 г. Стоит также отметить увеличение активности арендаторов сектора оптовой и розничной торговли - 11,4% в общем объеме сделок в 2012 г., что на 9 п.п. г/г выше, чем в 2011 г. Доля представителей банковского, финансового, бизнес-услуг и страхового секторов, – основных пользователей офисных помещений, составили вместе около 15% объема транзакций в 2012 г., добрав всего 2 п.п. по сравнению с 2011 г.

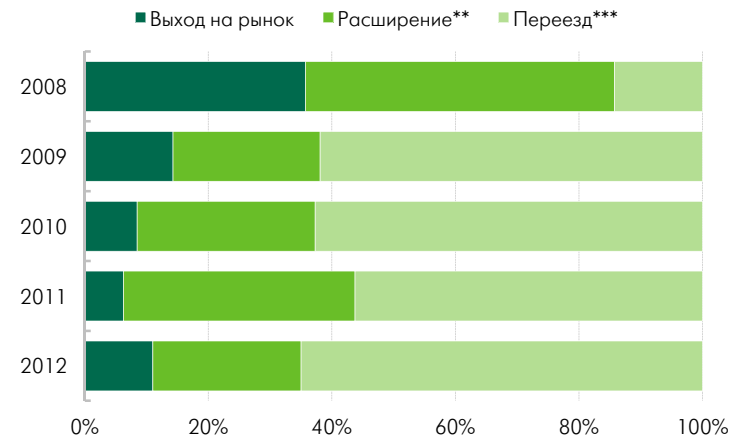
Если рассматривать валовое поглощение с точки зрения типа сделок, то, несмотря на тот факт, что на рынке присутствуют компании, рассматривающие возможность приобретения офисных зданий для собственных нужд, на протяжении 2012 г. не произошло ни одной значимой сделки в сегменте продаж.

**Ожидания предприятий Киева и Киевской области относительно количества сотрудников в следующие 12 месяцев**



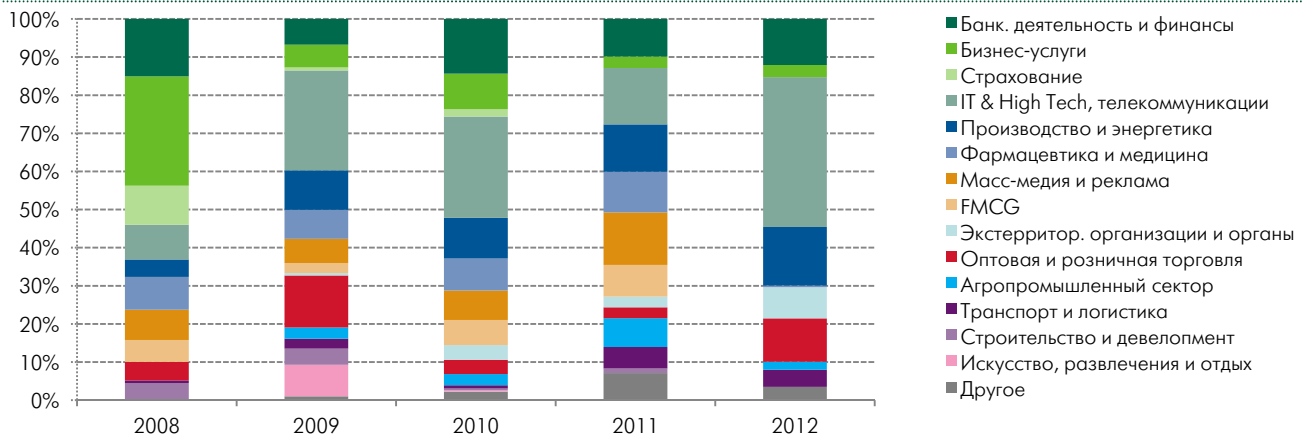
Источник: Национальный банк Украины

**Структура валового поглощения (причина)\***



\* - количество транзакций, включая субаренду  
 \*\* - вкл. переезд  
 \*\*\* - без учета расширений (вкл. сокращения и/или консолидации)  
 Источник: CBRE

**Структура валового поглощения по виду деятельности (%)**



Источник: CBRE

**Крупные сделки по аренде офисных помещений в 2012 г.**

АРЕНДАТОР	ВИД ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	БИЗНЕС-ЦЕНТР	СУБРЫНОК	GLA*, кв. м
Samsung Electronics	IT & High Tech, телекоммуникации	101 Tower	Юго-запад	15 700
Представительство ЕС	Экстеррит. орган-ии и органы	ул. Владимирская, 101	Олимпийский	4 500
Центрэнерго	Производство и энергетика	ОЗ на ул. Воровского, 4	Шевченковский	4 137
Укрфинансы	Бизнес-услуги	Eleven 2	Юго-Запад	3 683
Magento	IT & High Tech, телекоммуникации	Rialto	Север	3 500
Новая Почта	Транспорт и логистика	Европа	НР-ЮЗ	2 480
Watson	Оптовая и розничная торговля	Forum Victoria Park (1 фаза)	НР-ЮЗ	1 634
Mary Kay	Оптовая и розничная торговля	БЦ на ул. Нововокзальная, 2А	Юго-запад	1 348
Software Outsourcing Team	IT & High Tech, телекоммуникации	БЦ на ул. Гайдара, 50	Юго-запад	1 200
System Integration Service	IT & High Tech, телекоммуникации	БЦ на ул. Гайдара, 50	Юго-запад	1 200
Zepter	Оптовая и розничная торговля	БЦ на бул. Дружбы Народов, 19	Юг	1 200
Panasonic	Оптовая и розничная торговля	Forum Victoria Park (1 фаза)	НР-ЮЗ	1 000

\*- общая арендуемая площадь

Заметка: субрынки выделены в соответствии с новыми границами центрального делового района (ЦДР), которые были разработаны CBRE в сентябре 2011 г.

Прайм, Печерск, Подол, Олимпийский, Шевченковский – ЦДР; Юг, Юго-Запад, Запад, Север – зона граничащая с ЦДР; НР-ЮЗ – нецентральное расположение, юго-запад (правый берег), НР-СЗ – нецентральное расположение, северо-запад (правый берег), НР-СВ – нецентральное расположение, северо-восток (левый берег), НР-ЮВ – нецентральное расположение, юго-восток (левый берег)

Источник: CBRE

**ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

По состоянию на конец 4 кв. 2012 г. общее конкурентное предложение в г. Киеве составило 1,379 млн. кв. м. На протяжении 2012 г. на рынке офисной недвижимости появилось около 150 000 кв. м новых площадей, что на 18% больше по сравнению с 2011 г. Большинство новых офисных зданий расположено в ЦДР, причем более 60% всего объема нового предложения сосредоточено в двух крупных объектах - БЦ класса А в составе МФК «Торонто-Киев» (GLA – 32 500 кв. м) и МФК «Gulliver» (GLA – 59 000 кв. м). Как следствие, в 2012 г. помещениями класса А значительно пополнился субрынок «Олимпийский». Тем не менее, стоит отметить, что, несмотря на технический ввод в эксплуатацию, вышеупомянутые объекты были не готовы для въезда арендаторов к концу года.

В 2013 г. к вводу в эксплуатацию ожидается порядка 170 000 кв. м в офисных центрах, которые сейчас находятся на этапе строительства, и включают также объекты, ранее анонсированные на 2012 г. Более 54% всего объема нового предложения, заявленного на 2013 г., сосредоточено в Печерском районе (субрынки «Печерск» и «Юг»).

**Новое предложение офисных помещений и общее конкурентное предложение (тыс. кв. м)**



П - прогноз  
Источник: CBRE

В разрезе классов объектов, на рынке аренды помещений самого высокого качества появится еще один игрок - БЦ «Сенатор» (GLA - 45 000 кв. м), который станет четвертым бизнес-центром в череде таких новых крупных объектов как БЦ 101 Tower, Gulliver, Toronto.

**Новое предложение в 2012 г. (основные объекты)\***

НАЗВАНИЕ	КЛАСС	СУБРЫНОК	ДЕВЕЛОПЕР	GLA, кв. м	ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ
ОЦ на Сагайдачного, 33	ВА	Подол	Локальный	2 800	1П 2012
Торонто-Киев	АА	Олимпийский	ООО «Торонто-Киев»	32 500	1П 2012
Каньон	СВ	Север	Каньон	5 500	1П 2012
Forum Victoria Park (1 фаза)	ВС	НР-ЮЗ	Forum Management Group	7 200	1П 2012
Европа	ВС	НР-ЮЗ	DeVision	17 100	1П 2012
Кристалл	ВС	НР-ЮВ	ООО «Первая Днепровская Инвестиционная Компания»	9 000	1П 2012
Gulliver (Эспланада/Континенталь)	АА	Олимпийский	ЗАО «Мандарин Плаза»	59 000	2П 2012
БЦ на ул. Сагайдачного,37	ВА	Подол	Локальный	2 800	2П 2012
БЦ на ул. Саксаганского, 40/85	ВА	Олимпийский	Локальный	2 500	2П 2012
Forum B7	ВВ	Юго-запад	Forum Management Group	2 200	2П 2012
Eleven 2	ВВ	Юго-запад	ООО «Центр-Инвест»	3 900	2П 2012
ОЦ ул. Воздвиженская, 45-49	ВА	Подол	Локальный	5 000	2П 2012

\* по заявлениям девелоперов  
Источник: CBRE

**Новое ожидаемое предложение в 2013 г. (основные объекты)\***

НАЗВАНИЕ	КЛАСС	СУБРЫНОК	ДЕВЕЛОПЕР	GLA, кв. м	ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ
БЦ на ул. Красноармейская, 98	АА	Олимпийский	ООО «VS Energy International Украина»	7 500	1П 2013
БЦ на ул. Щорса, 36	ВВ	Юг	Житлобуд	24 800	1П 2013
БЦ на ул. Б.Хмельницкого, 52Б	ВА	Прайм	Vector	5 100	1П 2013
Merx Center 2	АВ	Юг	Merx Group	21 800	1П 2013
Сенатор (Мария)	АА	Печерск	К.А.N. Development	45 000	1П 2013
Silver Breeze	ВС	НР-СВ	Svitland Ukraine	28 500	1П 2013
БЦ на Московском пр., 28А	АВ	Север	Локальный	20 000	1П 2013
БЦ на ул. Фрунзе, 69 (1 фаза)	ВВ	Север	УБК	3 000	2П 2013
Forum Victoria Park (2,3 фаза)	ВС	НР-ЮЗ	Forum Management Group	15 500	2П 2013

\* по заявлениям девелоперов  
Источник: CBRE

**ВАКАНТНОСТЬ**

Сокращение чистого поглощения более чем в два раза на фоне снижения экономического роста в сочетании со значительным ростом объема нового предложения привело к увеличению уровня вакантности до 25% на конец 2012 г. В разрезе сегментов офисной недвижимости наибольший рост уровня вакантности был зафиксирован на субрынке «Олимпийский» - 40,7% по итогам года (+24,7 п.п. г/г). Причиной стремительного повышения вакантности на данном субрынке стал ввод в эксплуатацию двух крупных объектов: БЦ в составе МФК «Торонто-Киев» и БЦ, входящего в состав МФК Gulliver.

**Новое предложение, чистое поглощение и вакантность**



лш – левая шкала  
пш – правая шкала  
П – прогноз  
Источник: CBRE

Как результат, средний уровень вакантности в офисных объектах, расположенных в ЦДР, вырос с 10% до 17% за год. В то же время в объектах, расположенных в зоне, граничащей с ЦДР, на конец года находилось 19,9% вакантных площадей, что на 12,8 п.п. меньше, чем в 2011 г. В офисных зданиях с нецентральной расположением доля свободных площадей составила порядка 36,8%, увеличившись на 3,8 п.п. г/г. Таким образом, наибольший рост уровня вакантности наблюдался в ЦДР.

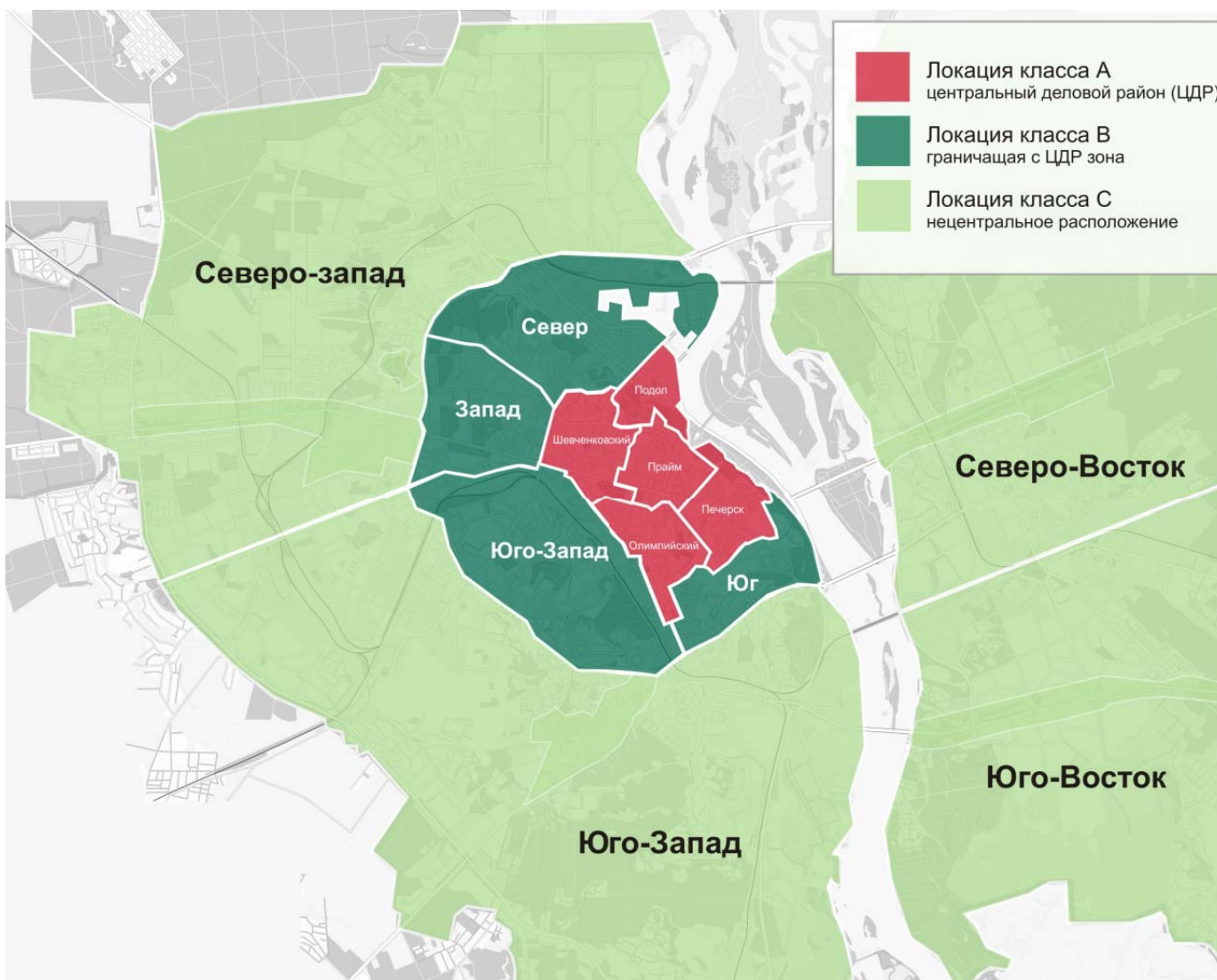
Появление на рынке такого большого объема офисных площадей в условиях ограниченного спроса со стороны арендаторов способствовало коррекции арендных ставок к концу года. Индикативная базовая (без НДС и операционных расходов) арендная ставка на самые лучшие помещения снизилась с \$35 до \$33 кв. м/месяц в 4 кв. 2012 г. На сегодняшний день запрашиваемые базовые арендные ставки на

**Базовые арендные ставки и вакантность в разрезе субрынков офисной недвижимости Киева, 4 кв. 2012 г.**

Локация класса А	Качество А	Качество В	Вакантность
Прайм	\$35-40	\$24-29	8,5%
Печерск	\$35-40	\$24-29	13,6%
Подол	\$28-32	\$23-25	5,7%
Шевченковский	-	\$22-26	16,2%
Олимпийский	\$25-33	\$18-25	40,7%
Локация класса В	Качество А	Качество В	Вакантность
Зона граничащая с ЦДР	\$23-30	\$12-20	19,9%
Локация класса С	Качество А	Качество В	Вакантность
Нецентральное расположение	-	\$12-15	36,8%

Источник: CBRE  
 помещения класса А в ЦДР в среднем находятся в диапазоне от \$25 до \$40 кв. м/месяц), на класс В варьируются от \$12 до \$29 кв. м/месяц в зависимости от месторасположения объекта.

**КАРТА СУБРЫНКОВ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КИЕВА**



Источник: CBRE

## СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

В 2012 г. не было заключено ни одной инвестиционной<sup>2</sup> сделки в сегменте офисной недвижимости. Как результат, оценочные ставки капитализации сохранились на уровне 13%. Среди девелоперских сделок стоит отметить продажу строящегося проекта МФК Sky Towers украинской компанией KDD Group. Кроме того, на продажу выставлен один значимый офисный объект класса А (GLA – около 20 000 кв. м), сделка по покупке которого может состояться в 2013 г. Если экономическая ситуация не ухудшится, ставки капитализации на лучшие офисные объекты останутся стабильными в 2013 г.

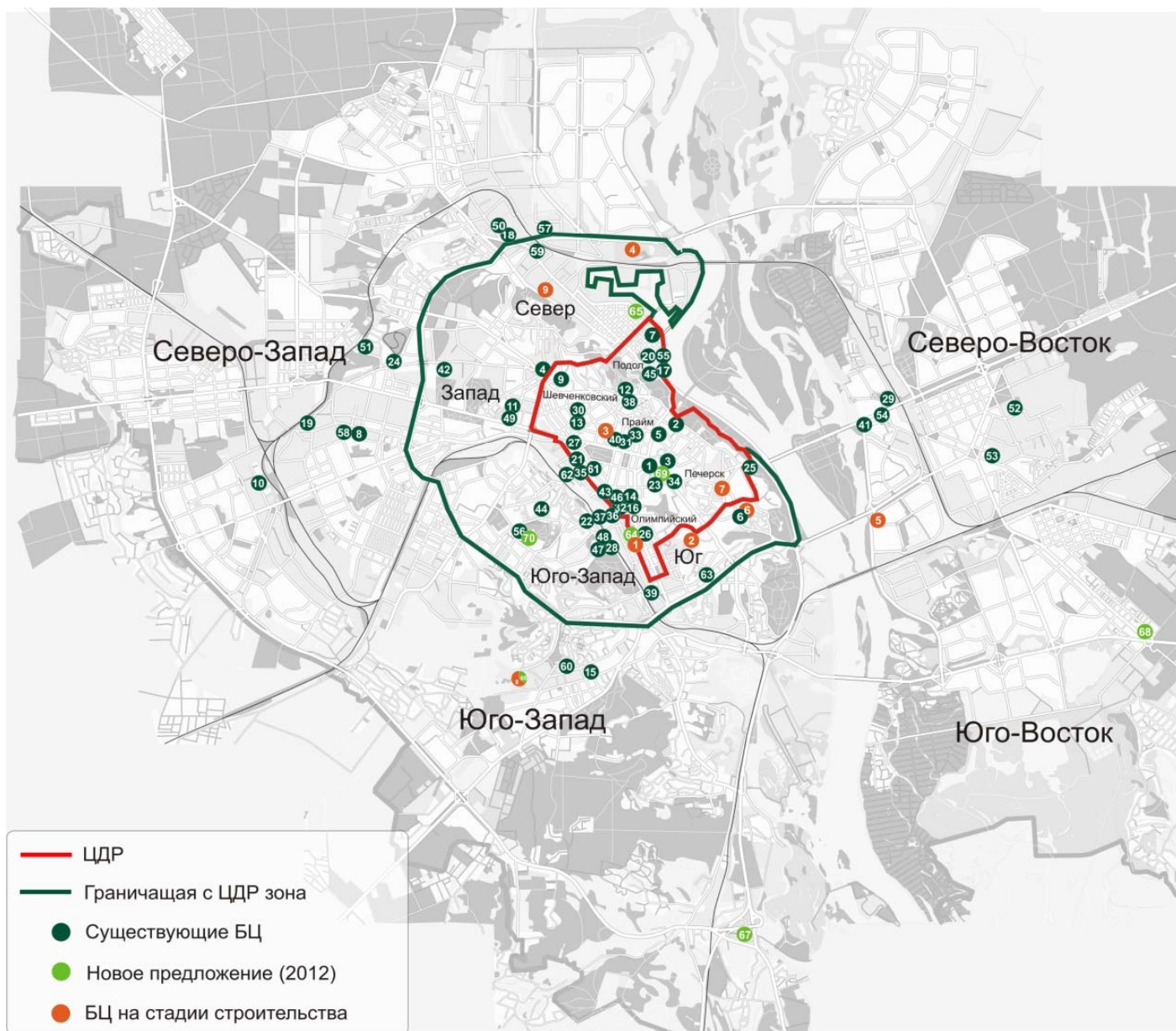
## ПРОГНОЗ

Сокращающиеся объемы валового поглощения еще раз подтверждают тот факт, что спрос на офисные помещения очень чувствителен к динамике экономического роста. Поэтому значительного увеличения арендной активности в 2013 г. ожидать не стоит. Как только экономика начнет набирать обороты, существенные улучшения произойдут и на рынке офисных помещений. Тем временем, наиболее вероятный сценарий – это возвращение показателя объема валового поглощения до уровня 2010-2011 гг., т.е. немногим более 100 000 кв. м.

Несмотря на значительное улучшение качественной стороны предложения, большой объем новых площадей в 2012 г., анонсированные объекты на 2013 г. и медленные темпы чистого поглощения свидетельствуют о том, что доля вакантных площадей на рынке будет оставаться на высоком уровне, стимулируя конкуренцию между бизнес-центрами. Таким образом, в 2013 г. рынок офисной недвижимости Киева останется «рынком арендатора», на котором будут увеличиваться варианты разнообразных льгот для пользователей офисных помещений. Как результат, давление на эффективные арендные ставки в сторону понижения продолжится и будет происходить за счет: снижения запрашиваемой ставки аренды; роста доли арендодателя в структуре затрат на отделку помещений; предоставления арендатору более длительных арендных каникул. Динамика и уровень снижения арендных ставок будут зависеть от арендной политики собственников зданий, темпов ввода новых бизнес-центров в эксплуатацию и готовности зданий к сдаче в аренду.

<sup>2</sup> К инвестиционным сделкам не относятся: корпоративные транзакции, в которых недвижимость выступает только (необходимой) частью продажи общего бизнеса; сделки по покупке земельных участков; девелоперские сделки; а также сделки по приобретению объектов, покупателем которых является конечный потребитель помещений (owner-occupied), не планирующий получать прямой доход с объекта.

## БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ КИЕВА



Источник: CBRE

### ОСНОВНЫЕ СУЩЕСТВУЮЩИЕ БЦ

№	Название	Адрес	GLA, кв. м	Завершение
1	Макулан	ул. Б. Васильковская, 9/2	8 000	1993
2	Европа	Музейный пер., 4	5 600	1995
3	Horizon Office Towers	ул. Шелковичная, 42-44	12 000	1998
4	Артем	ул. Глубочицкая, 4	10 200	1998
5	Крещатик Плаза	ул. Крещатик, 19А	6 500	1999
6	Merx Center 1	ул. Лейпцигская, 15	5 100	1999
7	Подол Плаза	ул. Спасская, 30	19 800	2000
8	Silver Center	бул. Лепсе, 4	6 500	2001
9	Forum Business City	ул. Пимоненко, 13	28 000	2002
10	Forum Satellite	ул. Героев Космоса, 4	12 000	2003
11	Cubic Center	ул. Шолуденка, 3	11 600	2003
12	Панорама	ул. Б. Житомирская, 20	8 900	2003
13	Полиграфист	ул. Воровского, 33	8 000	2003

продолжение на стр. 8

## ОСНОВНЫЕ СУЩЕСТВУЮЩИЕ БЦ

№	Название	Адрес	GLA, кв. м	Завершение
14	Аквармарин	ул. Жилинская, 29	5 300	2003
15	Стенд	ул. Васильковская, 14	11 500	2004
16	Олимпийский	ул. Б. Васильковская, 72	7 000	2004
17	Игоревский	ул. Игоревская, 13/5	6 700	2004
18	Forum Park Plaza	пр. Московский, 9	27 200	2005
19	Ирва (1,2 фаза)	ул. Радищева, 10/14	26 000	2005-2009
20	Иллинский (1,2,3 фаза)	ул. Ильинская, 8	25 500	2005-2008
21	Botanic Towers	ул. Саксаганского, 119-121	7 000	2005
22	FIM Center 1	ул. Линейная, 17	6 500	2005
23	Олимп	Спортивная площадь, 3	6 500	2005
24	Fermash	ул. Дегтяревская, 62	5 700	2005
25	Меганом	Днепровский спуск, 1	5 500	2005
26	Капитал	ул. Б. Васильковская, 77А	3 800	2005
27	Euro Plaza (1,2 фаза)	ул. Саксаганского, 120	26 700	2006-2007
28	Horizon Park 1	ул. Гринченко, 4Б	16 000	2006
29	Комод	ул. Луначарского, 4	15 000	2006
30	Renaissance	ул. Воровского, 24	14 500	2006
31	Леонардо (1 фаза)	ул. Б. Хмельницкого, 17/52	11 300	2006
32	Сенатор	ул. Владимирская, 101	6 000	2006
33	Seven Hills	ул. Владимирская, 49А	6 000	2006
34	Парус	ул. Мечникова, 2	52 700	2007
35	Евразия	ул. Жилинская, 73-79	23 400	2007
36	БЦ на ул. Физкультуры	ул. Физкультуры, 28	11 700	2007
37	Фаренгейт	ул. Физкультуры, 30	10 000	2007
38	Старый Град	пер. Рыльский, 6	5 200	2007
39	Палладиум	ул. Антоновича, 172	20 000	2008
40	Леонардо (фаза 2)	ул. Б. Хмельницкого, 19-21А	15 200	2008
41	Watergate	ул. Р. Окипной, 8Б	11 000	2008
42	Mikom Palace	ул. Дегтяревская, 27	10 900	2008
43	Прайм	ул. Жилинская, 48, 50А	8 400	2008
44	Времена года	ул. Кудряшова, 16	7 100	2008
45	Podil Kyiv	ул. Сагайдачного, 25Б	6 000	2008
46	Capital Hall	ул. Жилинская, 31-33	5 000	2008
47	Horizon Park 2 (1,2 фаза)	ул. Амосова, 12А	30 400	2009-2010
48	Протасов Бизнес Парк	ул. Гринченка, 2/1	21 300	2009
49	Вектор	ул. Старокиевская, 10Г	9 600	2009
50	Forum Kinetic	Куреневский пер., 12	9 000	2009
51	Флора Парк	ул. Танковая, 8	8 300	2009
52	FIM Center 2	ул. Магнитогорская, 1	7 400	2009
53	Прага	ул. Сосюры, 6	7 000	2009
54	Левобережный	ул. М. Расковой, 2А	5 700	2009
55	Horizon Podil (1 фаза)	ул. Н. Крещатицкая, 9	1 200	2009
56	Eleven	ул. Соломенская, 11	8 000	2010
57	БЦ на Московском пр.	пр. Московский, 13А	5 500	2010
58	Premium Business Center	бул. Лепсе, 6з	38 000	2011
59	Риальто	ул. Новоконстантиновская, 18	15 200	2011
60	БЦ на ул. Казацкая	ул. Казацкая, 120/4	7 000	2011
61	Паньковский	ул. Саксаганского, 70/16Б	9 600	2011
62	101 Tower	ул. Л. Толстого, 57	46 000	2011
63	БЦ на бул. Дружбы Народов	бул. Дружбы Народов, 19	7 000	2011
64	Торонто-Киев	ул. Антоновича, 79	32 500	2012
65	Каньон	ул. Ярославская, 56а	5 500	2012
66	Forum Victoria Park (1 фаза)	Ахтырский переулок, 7А	7 200	2012
67	Домосфера	Столичное шоссе, 101	17 100	2012
68	Кристалл	Харьковское шоссе, 175-177	9 000	2012
69	Gulliver (Эспланада/Континенталь)	Спортивная площадь, 1	59 000	2012
70	Eleven 2	ул. Соломенская, 11	3 900	2012

продолжение на стр. 9



## ОСНОВНЫЕ БУДУЩИЕ БЦ

№	Название	Адрес	GLA, кв. м	Завершение (ожидаемое)
1	БЦ на ул. Красноармейская, 98	ул. Красноармейская, 98	7 500	2013
2	БЦ на ул. Щорса, 36	ул. Щорса, 36	24 800	2013
3	БЦ на ул. Б.Хмельницкого, 52Б	ул. Б.Хмельницкого, 52Б	5 100	2013
4	БЦ на Московском пр.	пр. Московский, 28А	20 000	2013
5	Silver Breeze	ул. Серафимовича/Тычины	28 500	2013
6	Merx Center 2	ул. Лейпцигская, 15А	21 800	2013
7	Сенатор (Мария)	ул. Московская, 2/32-34	45 000	2013
8	Forum Victoria Park (2,3 фаза)	Ахтырский переулок, 7А	15 500	2013
9	БЦ на ул. Фрунзе, 69 (1 фаза)	ул. Фрунзе, 69	3 000	2013

Источник: CBRE

## ОПРЕДЕЛЕНИЯ

(в алфавитном порядке)

**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. Для офисных зданий арендная ставка на наилучшие помещения отображает характерную для рынка самую высокую базовую ставку аренды, которую может заплатить профессиональный арендатор за:

- помещения стандартного размера (примерно, от 500 кв.м);
- помещения наилучшего качества, в здании с наилучшими техническими характеристиками на местном рынке;
- помещения с наилучшим месторасположением (например, ЦДР)

**Валовое поглощение** 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 regeat*), 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.

**Новое предложение** отображает 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 предложение** всегда происходит от **строящегося предложения** в формате **общего конкурентного предложения** (см. определения ниже)

**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 расчета вакантных площадей. Помещения, которые еще находятся на этапе строительства, но предлагаются в аренду, также исключаются при расчете вакантных площадей.

**Общее конкурентное предложение (качественные помещения)** 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, переведенные 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.

**Транзакционная активность** отображает общую площадь всех сданных в аренду и проданных помещений, включая продажи с обратной арендой, продление и/или пересмотр контрактов (*renewals and regeat*), а также сделки субаренды.

**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

## КОНТАКТЫ

---

Для более детальной информации касательно обзора рынка обращайтесь к:

### **CBRE Украина**

ООО «ЭКСПАНДИА»

ул. Н. Гринченко, 4

Киев 03680

t: +38-044-390-00-00

e: ukraine@cbre.ua

### **Сергей Сергиенко**

Управляющий партнер

e: sergiy.sergiyenko@cbre.ua

### **Радомир Цуркан**

Управляющий партнер

e: radomyr.tsurkan@cbre.ua

### **Марина Гавриленко**

Глава отдела аналитики

e: maryna.gavrylenko@cbre.ua

### **Владислав Ремень**

Руководитель отдела офисной  
недвижимости

e: vladislav.remen@cbre.ua

### **Disclaimer 2012 CBRE**

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 ООО «ЭКСПАНДИА», являющегося частью аффилированной сети CBRE. Информация, содержащаяся в данном обзоре, не может быть использована без предварительного письменного разрешения со стороны ООО «ЭКСПАНДИА», являющегося частью аффилированной сети CBRE.

© Copyright 2012 Expandia LLC | Part of the CBRE affiliate network