

Краткая статистика

По сравнению с

2009 2008

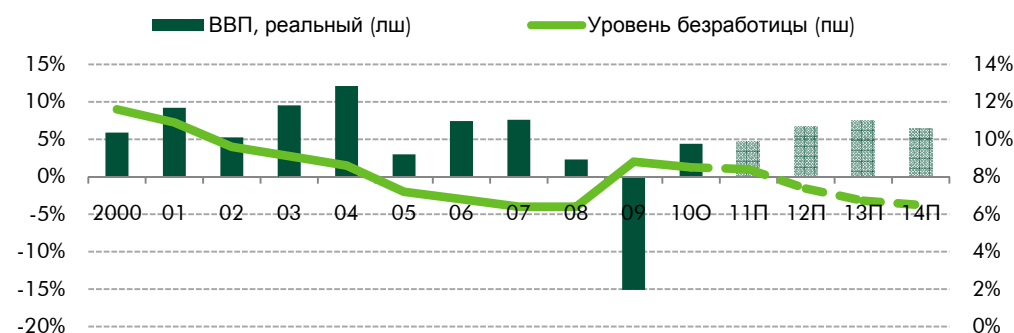
Новое предложение	↓	↓
Арендные ставки	→	↓
Вакантность	↓	↑

- Активизация спроса: чистое поглощение офисных помещений в 2010 г. превысило новое предложение
- Ограниченное новое предложение: 72 тыс. кв. м - самый низкий показатель за последние 5 лет
- Снижение вакантности: 17% в среднем по рынку в результате переезда многих компаний из неучтенных некачественных зданий
- Рост ставок в прайм-сегменте (+14% г/г)

БАЗОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

В 2010 г. реальный ВВП Украины вырос на 4,2%, после падения на 15,1% в 2009 г. Согласно прогнозам Oxford Economics¹, после умеренной положительной динамики в 2010-2011 гг., в 2012-2013 гг. ожидается ускорение темпа роста реального ВВП. Набирающая обороты экономика будет способствовать расширению бизнеса компаний, повышению уровня занятости населения, стимулировать создание новых рабочих мест, и, соответственно, способствовать росту потребности в дополнительных офисных помещениях.

Рост реального ВВП и уровень безработицы в 2010-2014 гг.



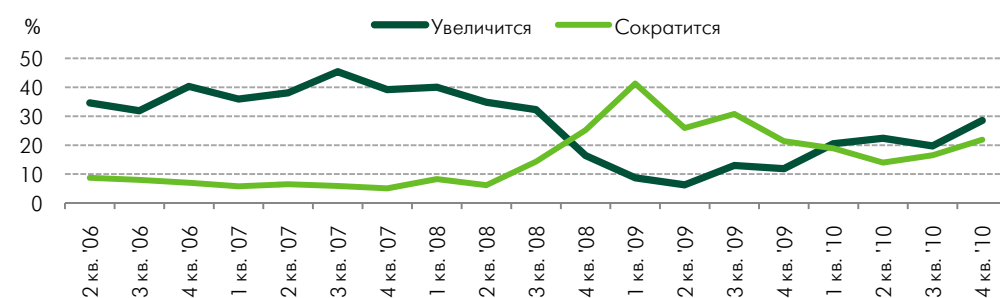
лш — левая шкала
пш — правая шкала
О — оценка
П — прогноз

Источник: Государственный комитет статистики, Министерство экономики Украины, Oxford Economics

Постепенное восстановление экономики положительно повлияло на индикаторы, отображающие настроения компаний. В частности, в IV квартале 2010 г. около 30% киевских компаний сообщили о намерении расширить штат своих сотрудников, в то время как по итогам 2009 г. их количество составило всего 12% от всех опрошенных предприятий. Доля компаний, которые не планируют расширение штата, сокращалась в I и II кварталах 2010 г., но в конце года вернулась на уровень 2009 г. и составила 22%.

Очевидно, что макроэкономические индикаторы и предпринимательские настроения улучшаются, хотя и умеренными темпами.

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



Источник: Национальный банк Украины

¹ - Oxford Economics (Великобритания) - консалтинговая компания по экономическому прогнозированию

СПРОС

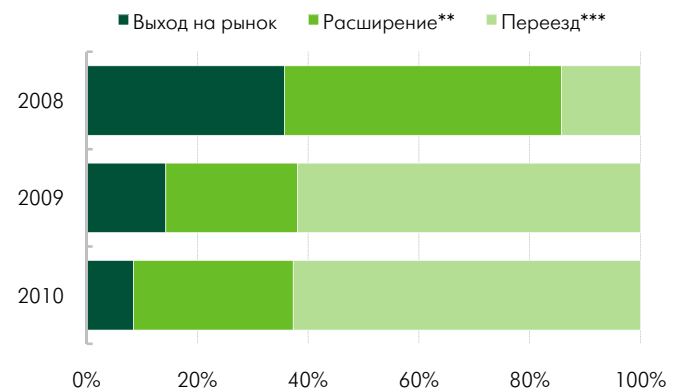
После того, как арендные ставки достигли своего дна в 3 кв. 2009 г., количество сделок начало заметно расти.

Продолжая тенденции прошлого года, в 2010 г. спрос в основном базировался на стремлении арендаторов улучшить качество своего офиса и/или текущие условия аренды, а не расширить занимаемые помещения (более 60%). Несмотря на то, что количество транзакций, мотивируемых расширением, еще существенно отстает от докризисного показателя, их доля увеличилась до 29% (+5 п.п. г/г). Доля компаний, которые вышли на рынок, составила всего 8% (-6 п.п. г/г).

В тоже время, следует отметить, что возможность миграции некоторых компаний в более качественные помещения была ограничена высокими затратами на переезд, в частности, затратами на отделку новых помещений.

В 2010 г. произошли изменения в структуре валового поглощения по виду деятельности.

Структура валового поглощения за год (причина, %)*



* - доля транзакций, а не объема, включая субаренду

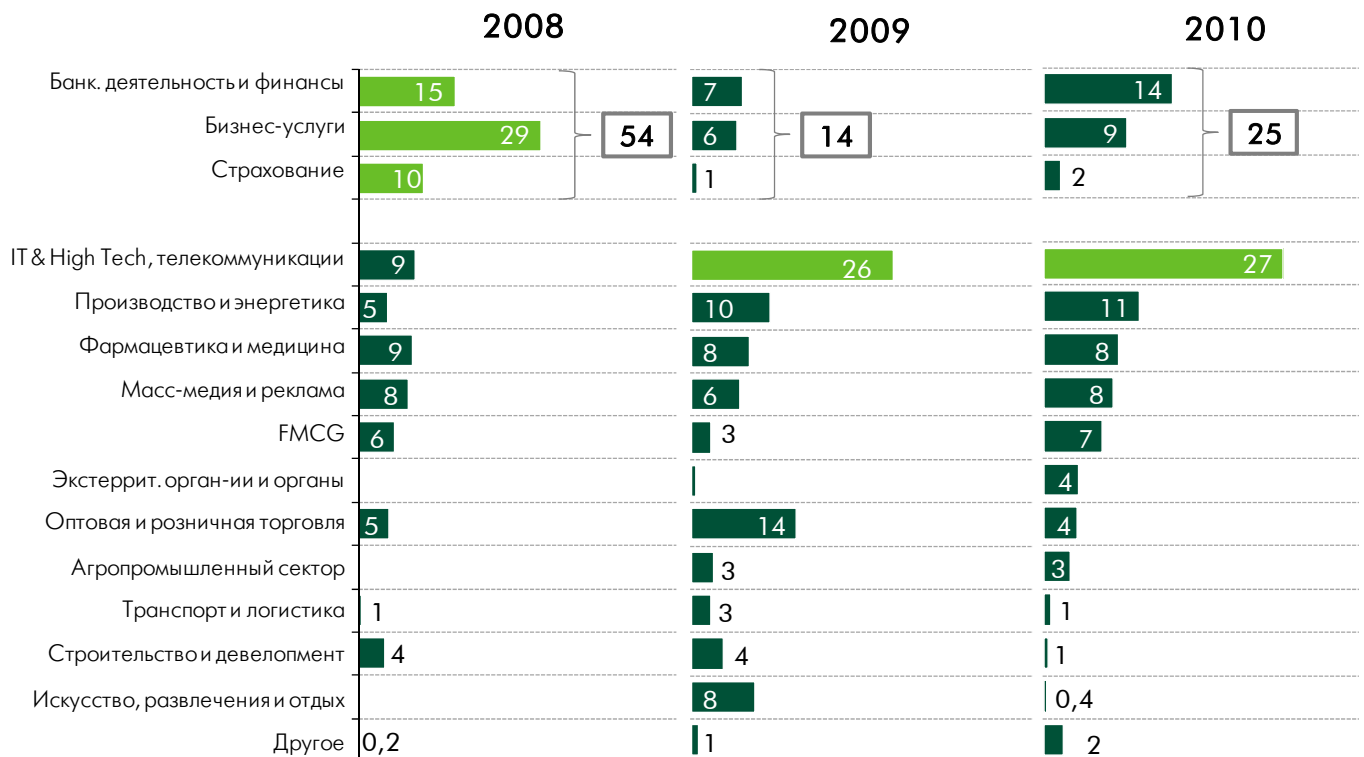
** - с переездом либо без него

*** - за вычетом расширений (включая сокращения и/или консолидации)

Источник: CB Richard Ellis

Компании, которые предоставляют финансовые и бизнес-услуги, снова становятся активными арендаторами, к концу 2010 г. их доля возросла до 25% (+11 п.п. г/г) в общей структуре сделок. Порядка одной трети этих компаний расширили занимаемые ими площади. Доля IT высокотехнологичных компаний сохранилась на уровне 2009 г., составив третью часть от всех сделок.

Структура валового поглощения за год по виду деятельности (%)



Источник: CB Richard Ellis

Массовые переезды компаний из низкокачественных (неклассифицированных и неучтенных) помещений наблюдаются на протяжении последних двух лет. Судя по количеству и размеру сделок, основная масса крупных арендаторов воспользовались рыночной ситуацией, улучшив условия аренды.

Стоит также отметить, что оживление спроса происходило не только на рынке аренды офисных помещений, но и на рынке продажи, о чем свидетельствует появление заявок на покупку от конечных пользователей, а также первые с момента начала кризиса сделки продажи офисных помещений и небольших отдельно стоящих зданий под собственные нужды.

Таким образом, улучшение финансового состояния пользователей офисных помещений, их растущий оптимизм, а также снижение ожиданий собственников явились основными драйверами спроса на офисные помещения в 2010 г.

Положительным сигналом для рынка стал и тот факт, что в конце 2010 г. некоторые арендаторы начали рассматривать формат предварительного договора аренды в качественных объектах в обмен на приемлемые для них условия аренды.

Основные крупные сделки по аренде офисных помещений в 2010 г.

АРЕНДАТОР	ВИД ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	БИЗНЕС-ЦЕНТР	GLA,* кв. м	СУБРЫНОК
EPAM Systems	IT & High Tech	Времена года	7 057	НЦ (правый берег)
Atlantic Group	Масс-медия и реклама	Capital Hall	3 584	ЦДР
KRAFT FOODS	FMCG	БЦ на ул. Ярославов Вал, 23	3 500	ЦДР
EBRD	Экстерриториальные организации и органы	БЦ на ул. Немировича-Данченко, 16	2 600	вблизи ЦДР
Merck Sharp & Dohme	Фармацевтика и медицина	Горизонт Бизнес Парк II	2 540	вблизи ЦДР
LG Electronics	Производство и энергетика	Мандарин Плаза	2 470	ЦДР
SYNGENTA	Агропромышленный сектор	БЦ на ул. Казачья, 120	2 000	НЦ (правый берег)

*- общая арендуемая площадь

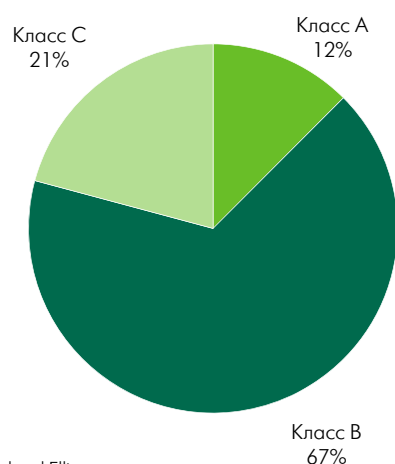
Источник: CB Richard Ellis

ПРЕДЛОЖЕНИЕ, ЧИСТОЕ ПОГЛОЩЕНИЕ И ВАКАНТНОСТЬ

В 2010 г. **общее конкурентное предложение** увеличилось на 72 тыс. кв. м (-26% г/г) и составляет на сегодняшний день 1,1 млн. кв. м. Объем **нового предложения** является самым низким показателем за последние пять лет.

Практически все новые здания относятся к классу В, соответственно офисный рынок Киева по-прежнему остается структурно ненасыщенным объектами класса А, доля которых в общем объеме предложения составляет всего 12%.

Структура общего предложения по классам в 2010 г.



Источник: CB Richard Ellis

Новое предложение в 2011 г. (основные объекты)*

Название	Класс	Субрынок	Девелопер	GLA, кв. м
Днепр плаза	B	вблизи ЦДР	Частное лицо	6 100
Горизонт Бизнес Парк II**	B	вблизи ЦДР	ЗАО «Иса Прайм Девелопментс»	14 000
Офисное здание на пр. Московский, 13а	B	НЦ (правый берег)	ООО ТРЦ «Петровка»	6 000
Eleven	B	НЦ (правый берег)	Центр-Инвест	8 000
Premium Center Business City	B	НЦ (правый берег)	Премиум Центр	34 000
Владимирский	A	вблизи ЦДР	Steltex Investments	2 900
Офисное здание на ул. Багговутовская, 23	B	НЦ (правый берег)	ООО «Укроп»	3 600

* - к новому предложению отнесены также объекты, которые фактически не были введены в эксплуатацию, однако уже присутствуют на рынке, создавая дополнительную вакантность, и, таким образом, оказывают влияние на уровень арендных ставок

** - Южная башня

Источник: CB Richard Ellis

В 2010 г. произошло много переездов компаний из зданий, которые не отображаются в статистике конкурентного предложения, в профессиональные помещения, что положительно сказалось на чистом поглощении. По итогам 2010 г. **чистое поглощение** превысило новое предложение.

Переезд многих компаний из неучтенных некачественных зданий в 2010 г. способствовал снижению среднего **уровня вакантности** по рынку с 25% до 17% (-8 п.п. г/г).

На фоне возросшего спроса и отсутствия достаточного количества качественного предложения, доля вакантных площадей в прайм-сегменте упала до 5,7% (-9,3 п.п. г/г).

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

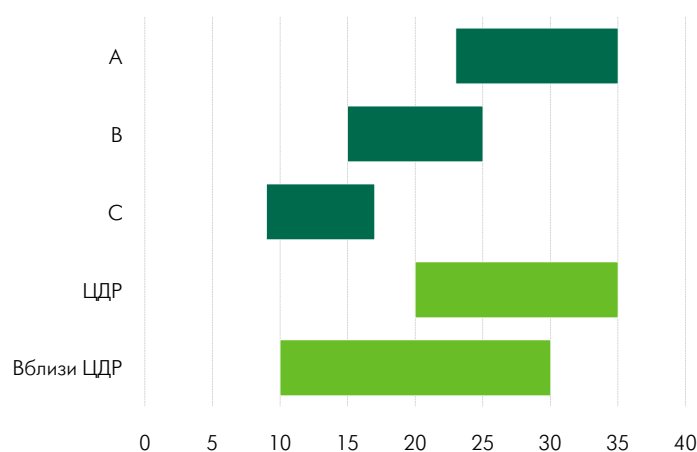
Арендные ставки на наилучшие помещения, зафиксировавшись к концу 2009 г. в среднем на уровне \$28/кв. м/месяц, оставались почти целый год без изменений. В результате дефицита существующих помещений класса А и роста спроса, уже к концу 2010 г. средняя базовая арендная ставка в данном сегменте выросла с \$28/кв. м/месяц до \$32 кв. м/месяц (+14% г/г). Следует отметить, что активизация спроса на помещения прайм-сегмента была не в последнюю очередь вызвана более приемлемым уровнем арендной ставки по сравнению с докризисным периодом. В других сегментах рынка изменений в ставках в течение года не наблюдалось благодаря сохраняющемуся высокому уровню вакантности.

Новое предложение, поглощение и вакантность



Источник: CB Richard Ellis

Арендные ставки на конец 2010 г. (\$/кв. м/месяц)



Источник: CB Richard Ellis

ПРОГНОЗ

Во второй половине 2010 г. продолжающиеся тенденции восстановления экономики и активизация спроса в офисном сегменте способствовали возобновлению реализации ранее приостановленных объектов рядом компаний. Следует отметить, что большинство «размороженных» объектов являются крупными зданиями класса А, где площадь офисных помещений превышает 40 тыс. кв. м. Таким образом, прогнозы объема нового предложения, начиная с 2012 г., выглядят более оптимистично, чем в начале 2010 г.

Принимая во внимание повышение строительной активности в сегменте, мы считаем возможным 2 сценария развития рынка офисной недвижимости в Киеве в ближайшие два года:

1. Все наиболее значимые проекты, запланированные к вводу в эксплуатацию, выйдут соответственно заявленному графику.
2. Заявленные проекты будут выходить на рынок с отставанием в сроках.

Что касается спроса на офисные помещения в 2011-2012 гг., мы положительно оцениваем перспективы его роста, основываясь на таких тенденциях как:

- позитивные ожидания корпоративного сектора;
- достаточно оптимистический прогноз роста экономики;
- улучшение транзакционной активности в 2010 г.

Сценарий №1 – Выход на рынок нового предложения в соответствии с заявлениями девелоперов

	2011	2012
Допущения		
Класс А, тыс. кв. м	51	142
Класс В, тыс. кв. м	70	22
Чистое поглощение, тыс. кв. м	100	120
Расчетный показатель		
Вакантность, %	17,0	18,1

Выводы: Реализация всего заявленного объема нового предложения будет удерживать долю вакантных площадей на двузначном уровне. Таким образом, рост арендных ставок в целом по рынку будет сдерживаться вакантными помещениями в новых объектах. Т.к. в 2011 г. весь объем нового предложения помещений класса А будет представлен в одном объекте, ввод в эксплуатацию которого ожидается к концу года, арендные ставки в этом сегменте могут продолжить уверенный рост, добавив +15% г/г в 2011 г. В 2012 г., когда на рынке в объеме нового предложения будут превалировать помещения класса А, рост арендной ставки на данный класс офисов замедлится либо на некоторое время прекратится. В 2012 г. начнут заметно сокращаться вакантные площади класса В, ввиду значительного снижения темпов ввода нового предложения в эксплуатацию и поглощения уже имеющегося объема, однако вакантность еще будет высокой и о начале роста арендных ставок можно будет говорить не ранее второй половины 2013 г.

Основным нашим допущением для двух сценариев является *уровень чистого поглощения*, отражающий будущий спрос.

Учитывая результаты 2010 г., когда уровень вакантности в сегменте помещений класса А опустился ниже отметки 10%, спровоцировав, таким образом, начало роста стоимости офисов в данном сегменте, а доля вакантных площадей в зданиях класса В и ниже находится еще на двузначном уровне и сдерживает снижение показателя в целом по рынку, целесообразней было бы рассматривать ситуацию в разрезе отдельных сегментов рынка - помещений класса А и В. Однако, из-за размытой классификации классов зданий, непрозрачности и «молодости» рынка вероятное чистое поглощение площадей очень сложно спрогнозировать по рынку в целом, не говоря уже о делении данного показателя спроса на рынке на сегменты.

Мы ожидаем, что в 2011 г. чистое поглощение будет ниже, чем в 2010 г., т.к. переездов из некачественных зданий будет меньше (основная масса арендаторов переехала в новые помещения на протяжении 2009-2010 гг.), в то время как расширения и выход на рынок не смогут стать основным формирующим фактором. Таким образом, в 2011 г. чистое поглощение может достичь среднего уровня за период 2002 - 2008 гг.

По нашим прогнозам, в 2012 г. спрос вырастет приблизительно на 20% (возможно, и даже выше), ускорения придадут набирающая темп экономика и рост спроса за счет расширений и выхода на рынок новых компаний.

Сценарий №2 – Учитывая возможные переносы сроков ввода в эксплуатацию

	2011	2012
Допущения		
Класс А, тыс. кв. м	-	153
Класс В, тыс. кв. м	45	-
Чистое поглощение, тыс. кв. м	100	120
Расчетный показатель		
Вакантность, %	11,5	12,7

Выводы: Перенос сроков реализации как объектов класса В, так и класса А будет способствовать поглощению уже существующих площадей и вакантность в 2011 г. может опуститься до 12%. При полном отсутствии нового предложения класса А в 2011 г. арендная ставка на прайм-помещения имеет все шансы за год значительно вырасти. По нашим оценкам, рост может достигнуть 20-25%. Однако, в 2012 г. ситуация возможно изменится, так как вакантность в целом по рынку будет расти за счет увеличения нового предложения помещений в прайм-сегменте. При данном сценарии вероятно даже некоторое падение арендных ставок на офисы класса А в 2012 г. Корректировать ситуацию будет тот факт, что часть помещений в будущих объектах класса А выставлена или будет выставлена на продажу. Таким образом, не весь объем нового предложения окажет влияние на рынок, выставленные на продажу помещения будут снижать давление на уровень ставок в прайм-сегменте. В это же время, постепенное сокращение с 2009 по 2012 г. нового предложения помещений в классе В будет способствовать снижению уровня вакантности в данном сегменте и, при таком сценарии, рост арендных ставок на класс В возможен уже в 2012 г.

Учитывая сложившуюся на рынке практику задержки ввода объектов в эксплуатацию на 2-3 года, первый сценарий выглядит маловероятным. Более того, его воплощение в жизнь может продолжить дисбаланс спроса и предложения на рынке и, таким образом, отодвинуть динамичное развитие рынка еще на несколько лет. С нашей точки зрения, второй сценарий наиболее реалистичен, поскольку в нем мы учитывали текущее состояние объектов и опыт прошлых лет по вводу объектов в эксплуатацию.

Для более детальной информации касательно обзора рынка обращайтесь к:

CB Richard Ellis

Украина

ул. Н.Гринченка, 4
Киев 03680
t: +38-044-390-00-00

Сергей Сергиенко

Управляющий партнер

e: sergiy.sergiyenko@cbre.com

Радомир Цуркан

Управляющий партнер

e: radomyr.tsurkan@cbre.com

Марина Крестинина

Директор департамента стратегического консалтинга и аналитики

e: marina.krestinina@cbre.com

Марина Гавриленко

Аналитик

e: maryna.gavrylenko@cbre.com

© 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.

(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 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.

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

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)

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

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, 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.

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)

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