

Краткая статистика

По сравнению с
2П '09 1П '09

Новое предложение	↓	↓
Арендные ставки	→	↓
Вакантность	↓	↑

- Количество рабочих мест в сфере финансовых услуг практически перестало сокращаться – за пять месяцев текущего года было потеряно всего 800 мест; в то же время индекс предпринимательской уверенности продолжил укрепляться на протяжении трех кварталов
- 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 выросло всего на 27 тыс. кв. м, что явилось самым медленным 6-месячным приростом за более чем три года
- Арендные ставки оставались стабильными, а вакантность упала на 4 п.п. на фоне продолжающихся переездов из неклассифицированных зданий в профессиональные помещения

БАЗОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Учитывая, что общие тенденции развития экономики Киева всегда превосходили средненациональные показатели, справедливо предположить, что валовой региональный продукт столицы увеличился в I полугодии 2010 г. после падения на 13,5% в 2009 г. При уровне безработицы в 7,2%, рынок труда также выглядит лучше, чем по стране в целом, где показатель незанятости примерно на 2 п.п. выше. Несмотря на то, что показатели **офисной занятости** продолжают ухудшаться в годовом выражении, падение в основном связано с изменениями в методологии подсчетов. В целом же, ситуация со стороны пользователей улучшается.

Согласно исследованиям Национального банка Украины, количество киевских предприятий, ожидающих улучшения бизнес-среды на протяжении следующих 12 месяцев, во II квартале 2010 г. увеличилось до 53,5% (+29,6 п.п. г/г), в то время как доля фирм, ожидающих ухудшений сократилась практически до 2-х летнего минимума, составив 11,8%. Кроме того, более одной пятой киевских компаний сообщили о намерении расширить количество персонала в следующие 12 месяцев, тогда как только 12% намеревались сделать то же самое в конце 2009 г. Таким образом, предпринимательские настроения явно улучшаются, так как предприятия ощущают, что экономический цикл выходит из кризисной зоны и постепенно приближается к периоду умеренного роста.

Киев – основные данные

Годовые данные	2010*	Средне-исторические данные (%)	2005-2009
Население (млн. чел.)	2,79	Рост населения	0,89
ВРП (\$ млрд., 2008)**	18,2	Реальный рост ВРП	5,4
Средняя месячная зарплата (\$)**	420	Средний рост заработной платы**	18,25
Безработица (%)***	7,2	Безработица***	4,42
Объем ПИИ (\$ млрд.)	19,4	Рост объема ПИИ	41,6

* к концу марта, если не указано иное

** официальный обменный курс на конец периода

*** Международная организация труда (% от рабочей силы)

Источник: Киевский комитет статистики, Государственный комитет статистики

СПРОС

Ситуация на рынке пользователя продолжила улучшаться в I половине 2010 г. По предварительным данным, **транзакционная активность** достигла 49 тыс. кв. м (+14% г/г), а **валовое поглощение** составило порядка 37 тыс. кв. м (12% г/г). Транзакционная активность растет быстрее, чем валовое поглощение, так как сделки субаренды и перезаключения договоров по новым условиям остаются весьма распространенными. Следовательно, доля эффективного поглощения опустилась на 2 п.п. до 75%.

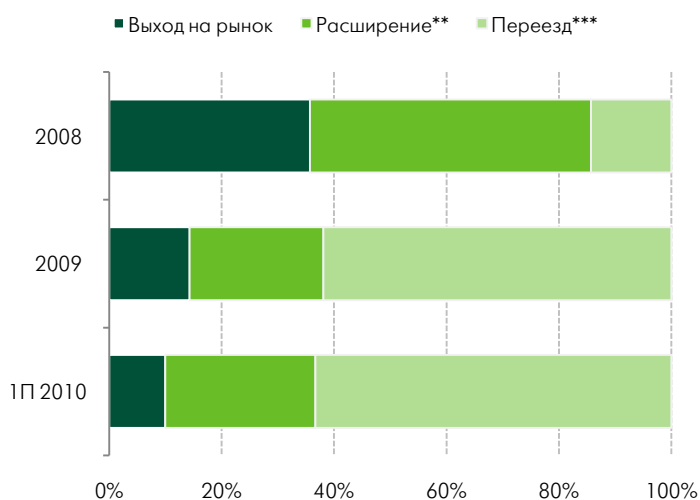
В целом, по сравнению со II полугодием 2009 г. валовое поглощение сократилось на 22% из-за сезонного фактора, но было выше, чем год назад. Все же, мы полагаем, что на текущем этапе данные могут быть несколько занижены. Как только будет обнародована вся информация о сделках, мы ожидаем увидеть более благоприятные тенденции, как со стороны валового поглощения, так и со стороны транзакционной активности.

Спрос остается активным, но пока еще, в основном, базируется на стремлении арендаторов улучшить качество своего офиса и/или текущие условия аренды, а не расширить занимаемые помещения. Переезды из низкокачественных (неклассифицированных и неучтенных) помещений все еще наблюдаются, но могут исчерпать себя до конца года, так как они продолжаются в крупном масштабе уже на протяжении более 18 месяцев. Смена офисов среди **качественного предложения** была особенно примечательна в прайм сегменте, где помещения, особенно большой площади, уже в дефиците. Несмотря на то, что количество транзакций, мотивируемых расширением, оставалось незначительным по сравнению с докризисным периодом, их доля увеличилась до 27% (почти на 3 п.п. за шесть месяцев года).

Динамика в офисной занятости указывает на то, что ключевые пользователи – компании, предоставляющие финансовые и бизнес-услуги – пока далеки от расширения. Однако, текущая ситуация на рынке труда на самом деле может ввести в заблуждение, так как продолжающееся падение количества трудоустроенных лиц – результат измененной методологии подсчета. В действительности, данные о секторной активности говорят о том, что основные пользователи реактивируются.

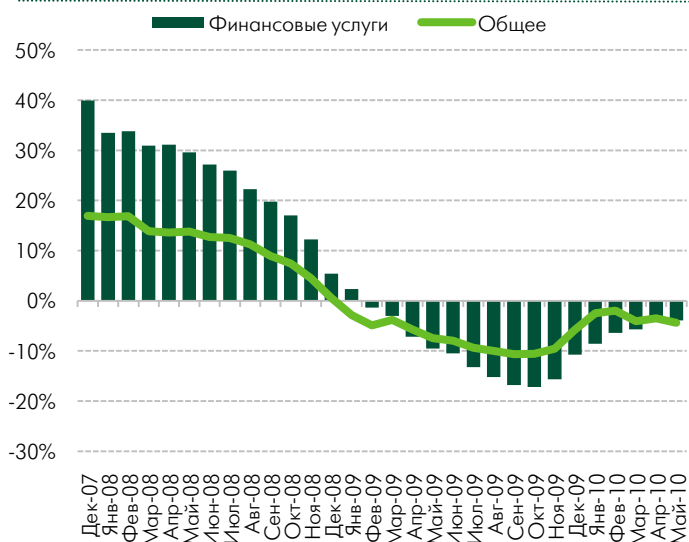
Неудивительно, что количество трудоустроенных в компаниях, являющихся основными пользователями офисных помещений, сокращалось на протяжении всего 2009 г. Прошедший кризис серьезно отразился на секторе профессиональных бизнес-услуг, таких как аудит и консалтинг. Спрос на продукты b2b, который накалял потребность в офисных помещениях до кризиса, практически исчез в 2009 г., что сыграло важную роль в ослаблении активности со стороны пользователей. В структуре валового поглощения совокупная доля компаний, предоставляющих финансовые и бизнес-услуги, сократилась с 37% в 2008 г. до 11% в 2009 г.

Валовое поглощение (причина)*



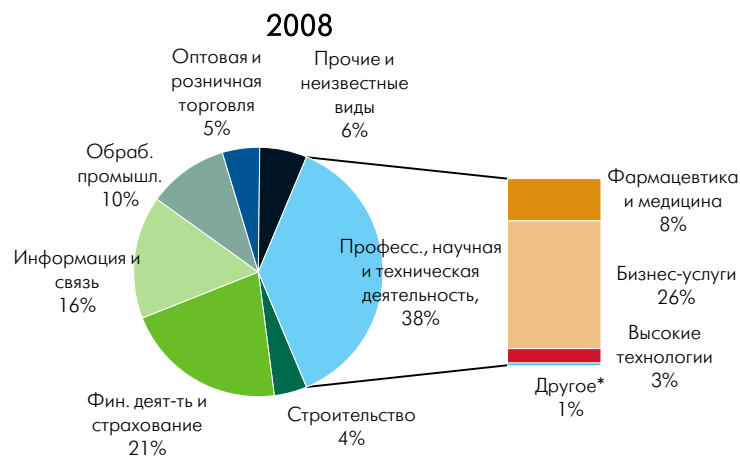
Источник: CB Richard Ellis
 * - доля транзакций, а не объема, включая субаренду
 ** - с переездом либо без него
 *** - за вычетом расширений (включая сокращения и/или консолидации)

Структурное изменение офисной занятости (% изменения, г/г)

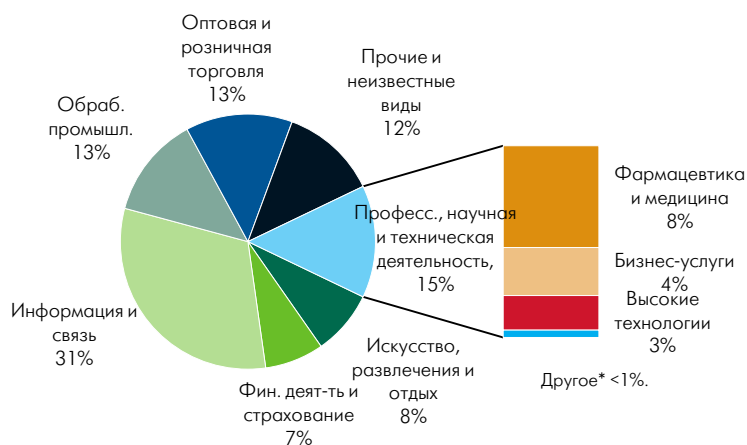


Источник: Киевский комитет статистики, подсчеты CB Richard Ellis

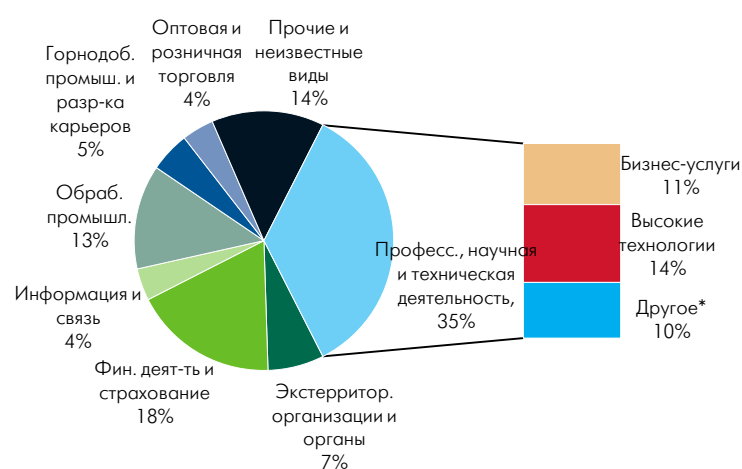
Валовое поглощение по виду деятельности – исторический взгляд



2009



2010**



Источник: CB Richard Ellis

* - в основном, компании в сфере средств массовой информации и рекламы

** - на конец июля

Однако недостаток спроса со стороны основных пользователей был компенсирован большой потребностью в офисах со стороны компаний в секторе информационно-коммуникационных технологий (ИКТ) и компаний, оперирующих в области высоких технологий. В совокупности на данные компании пришлось порядка трети всех транзакций 2009 г.

Последние данные о поглощении свидетельствуют о том, что компании, предоставляющие финансовые и бизнес услуги, снова становятся активными пользователями. К августу их совокупная доля в структуре транзакций возросла до 29%. Доля фирм, занимающихся профессиональной, научной и технической деятельностью, увеличилась на 21 п.п. с предыдущего года благодаря одновременному закрытию нескольких сделок для компаний в сфере средств массовой информации и рекламы, а также высоких технологий. Стоит отметить, что только незначительная часть транзакций (10%), в которых принимали участие основные пользователи, была вызвана необходимостью расширения. Хотя наиболее радикальные сокращения занимаемых площадей уже в прошлом, мы полагаем, что динамика спроса на офисные помещения, по крайней мере до 2010 г., будет наблюдаться в основном за счет компаний, желающих сменить офис с целью улучшить условия/качество помещений.

Основные офисные объекты в 2010 г.

Название	Субрынок	Девелопер	GLA, кв. м	Завершение
Днепр плаза	вблизи ЦДР	частное лицо	6 000	1 кв.
Горизонт Бизнес Парк II*	вблизи ЦДР	ЗАО «Иса Прайм Девелопментс»	14 000	2 кв.
Lucky.Net Telecom	НЦ (правый берег)	ООО «Петровка»	3 000	2 кв.
Офисное здание на ул. Багговутовская	НЦ (правый берег)	ООО «Укроп»	7 000	3 кв.
Eleven	НЦ (правый берег)	Центр-Инвест	8 000	3 кв.
Premium Center Business City	НЦ (правый берег)	Премиум Центр	34 000	3 кв.

* Южная башня

Источник: CB Richard Ellis

ПРЕДЛОЖЕНИЕ, ЧИСТОЕ ПОГЛОЩЕНИЕ И ВАКАНТНОСТЬ

За I полугодие 2010 г. **общее конкурентное предложение** увеличилось на 27 тыс. кв. м, что является довольно скудным показателем роста даже по сравнению с (невпечатляющими) историческими показателями. **Новое предложение** сократилось на 39% г/г, что объясняется сокращением рынка кредитования и экономическим кризисом, но также является прямым следствием постоянных задержек с вводом объектов в эксплуатацию.

Благодаря незначительному росту предложения и продолжающемуся переезду пользователей из низкокачественных (неучтенных) помещений в профессиональные здания **уровень вакантности** снизился. На конец II квартала 2010 г. среднерыночный уровень вакантности упал до 18,5% (-6 п.п. с 4 кв. 2009 г. и -1,5 п.п. г/г), а для прайм сегмента составил чуть более 8,5% (-6,1 п.п. с 4 кв. 2009 г. и -5,1% г/г). Этот нисходящий тренд вряд ли продлится в среднесрочной перспективе, так как практически завершенные офисные объекты почти полностью пустуют. В действительности, из порядка 135 тыс. кв. м качественных помещений, строительство которых планируют завершить в ближайшие 18 месяцев, только 22 тыс. кв. м (16%) были реализованы по предварительным договорам аренды/продажи. Таким образом, хотя спрос и остается активным, он растет не за счет расширений, а за счет переездов из неучтенного предложения, которые рано или поздно закончатся. Следовательно, вакантность, скорее всего, будет опускаться медленнее во II полугодии 2010 г., а в 2011 г. может даже временно стабилизироваться на двухзначном уровне.

Хотя объем предложения в 2011 г. кажется низким по сравнению с историческими показателями, его достаточно, чтобы удовлетворить немедленный спрос. Однако, качество будущего предложения все еще отстает от международных стандартов, сохраняя, таким образом, дефицит помещений в прайм сегменте. Мы прогнозируем существенное замедление нового предложения в 2012 г., как раз тогда, когда экономика начнет возвращаться на докризисный уровень.

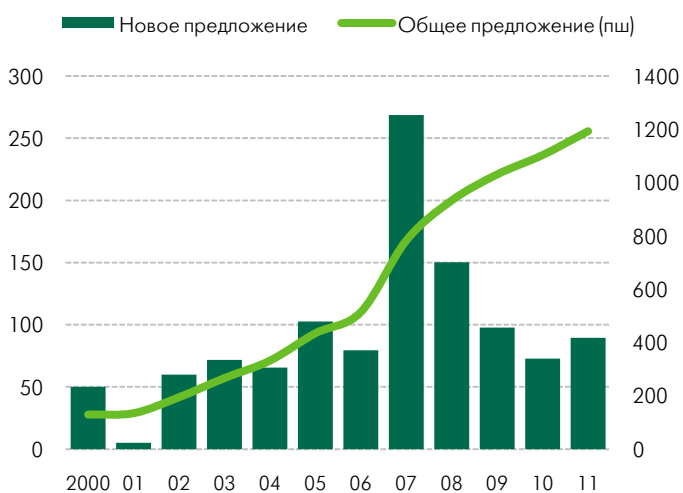
Чистое поглощение очень сложно спрогнозировать из-за наличия многих факторов влияния, однако мы полагаем, что оно не будет негативным в ближайшие годы. Хотя на сегодняшний день мало компаний планируют расширяться в ближайшее время, большинство пользователей хотя бы прекратили сокращать арендуемые площади, 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 положительно скажется на чистом поглощении.

Основные офисные объекты в 2011 г.

Название	Субрынок	Девелопер	GLA, кв. м	Завершение
Эспланада / Континенталь	ЦДР	ЗАО «Мандарин Плаза»	51 000	1 кв.
Шекавицкий	НЦ (правый берег)	ООО Инвестиционно-строительная компания «Столица»	8 000	2 кв.
Паньковский	ЦДР	ООО «Грин Хауз»	10 000	2 кв.
Топаз	НЦ (правый берег)	«Артем», холдинговая компания	7 000	3 кв.
Риальто	НЦ (правый берег)	Истил Групп	13 000	4 кв.

Источник: CB Richard Ellis

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



Источник: CB Richard Ellis

Новое предложение, чистое поглощение и уровень вакантности



Источник: CB Richard Ellis

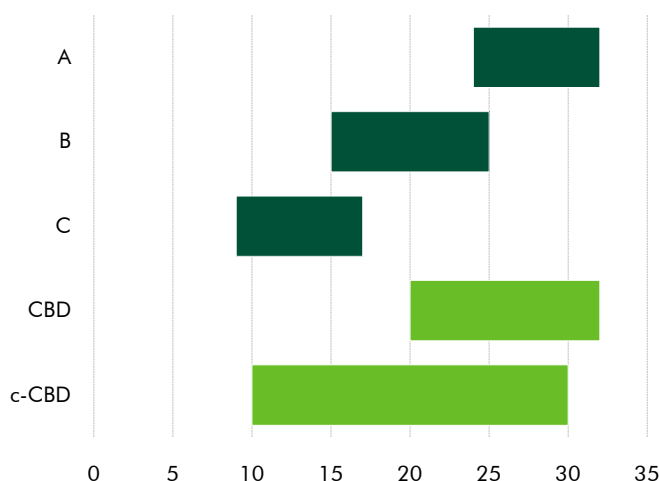
Большинство переездов из неклассифицированных зданий произойдет в 2010 г. и чистое поглощение, соответственно, будет выше, чем новое предложение в этом году и уровень вакантности может существенно упасть. Однако, в 2011 г. переездов будет уже меньше, расширения будут еще редкими и на рынок выйдет порядка 90 тыс. кв. м (+23% г/г). Соответственно, вполне возможно, что к концу 2011 г. вакантность останется на том же уровне, что и годом ранее или снизится только на очень маленькую долю (см. график). Мы полагаем, что вакантность может снизиться существенно только в 2012 г., когда благодаря росту экономики, спрос на офисные помещения будет происходить за счет расширений.

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

Ставки на наилучшие помещения оставались без изменений на уровне \$28/кв. м/месяц, упав лишь на 7% за II полугодие 2009. К концу 2009 г. ставки на наилучшие 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 (во II квартале 2008 г.) и 39% г/г. 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).

Помещения класса А имеют довольно узкий коридор арендных ставок, так как предложения таких помещений ограничено, а технические параметры зданий практически одинаковые. Классу В присуща противоположная ситуация, учитывая, что здания данной категории представляют собой довольно обширную и неоднородную группу, где разница в технических параметрах между зданиями может быть весьма существенной. Аналогично зданиям наивысшей категории, помещения класса С имеют менее узкий диапазон ставок. Несмотря на большое количество таких объектов, их технические параметры и характеристики довольно схожи, что и является основной причиной небольшого коридора арендных ставок.

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



Источник: CB Richard Ellis

ПРОГНОЗ

Рецессия на рынке офисных помещений закончилась, но бурное развитие, которое наблюдалось в 2005-2008 гг. вернется еще не скоро. Общее выздоровление рынка с точки зрения арендных ставок будет сильно зависеть от состояния рынка труда. Единственные хорошие новости в этом отношении – это отсутствие плохих новостей. Большинство компаний уже перестали сокращать расходы, но они только начали строить планы на будущее. Все еще боясь второй волны кризиса, многие, скорее всего, предпочтут подождать еще несколько кварталов, перед тем как привести свои планы в действие. Несмотря на то, что количество требований на поиск новых помещений остается высоким, они редко вызваны необходимостью в расширении.

До недавнего времени рост поглощения помещений сильно зависел от переездов из неучтенного (неклассифицированного) предложения в профессиональные (конкурентные) помещения на фоне реактивации отложенного спроса на качественные помещения ввиду их большей доступности.

Большое количество качественных арендаторов, которые раньше находились в тени низкопрофильных помещений, вышли на рынок, поддержав, таким образом, объемы поглощения конкурентного предложения и сгладив чрезвычайный спад активности в 2009 г. Однако, эта огромная и полезная для рынка миграция пользователей имеет предел. Для роста арендных ставок необходим более низкий уровень вакантности, а учитывая что в ближайшие 18 месяцев на рынок выйдет еще ок. 130 тыс кв. м офисных помещений, расширения должны стать более распространенными.

Сегодняшний неблагоприятный дисбаланс спроса и предложения хоть и не ведет к катастрофе, но все же указывает на то, что свободный рост арендных ставок еще далеко. Однако, учитывая тот факт, что рынку сильно не хватало качественного предложения офисов в прошлом, прайм сегмент всегда имел некий иммунитет к кризисным явлениям. Поэтому, рост арендных ставок на наилучшие помещения выглядит вполне реальным при условии стабильности гривны. Начало 2011 г. или даже конец 2010 г. – это время, когда собственники лучших помещений могут начать требовать большую плату с арендаторов. Остальным сегментам рынка придется подождать, по крайней мере, до 2012 г. В действительности, важным последствием прошедшего кризиса стало частичное отделение прайм сегмента от «остального» рынка. Недобросовестно построенные помещения даже в ЦДР не смогут больше беспрепятственно существовать за счет низкой вакантности в качественных зданиях. Если прошедший кризис что-то и показал – это то, что девелопмент, как долгосрочный бизнес по определению, не может быть кратковременным в подходах. Только хорошо продуманные и профессионально построенные здания могут сохранить вакантность на минимальном уровне во время кризисов и восстановиться быстрее остальных по завершению тяжелых времен.

© 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 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

Владимир Безрученко

Глава департамента аналитики

e: volodymyr.bezruchenko@cbre.com

Гавриленко Марина

Аналитик

e: maryna.gavrylenko@cbre.com

(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 договоры о намерениях. Все сделки (включая договоры 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 **строющегося 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