

## Краткая статистика

По сравнению с  
2П '10 1П '10

Новое предложение	↓	↑
Арендные ставки	↑	↑
Вакантность	↓	↓

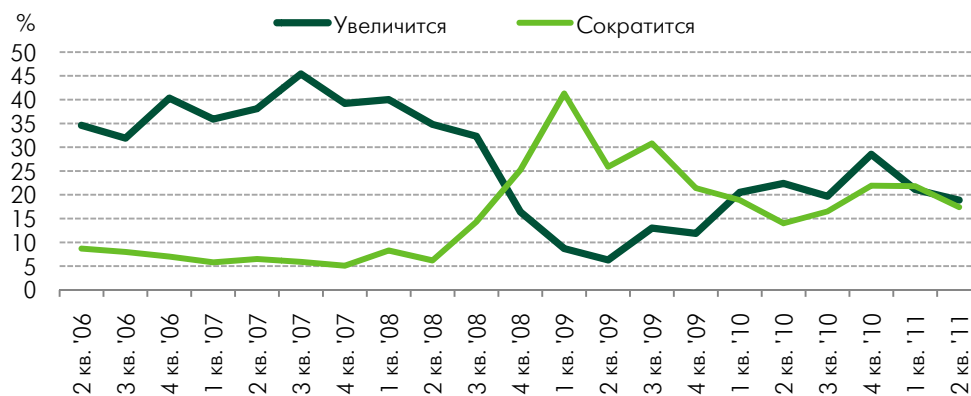
- Рост спроса: валовое поглощение выросло на 24% г/г в результате повышения арендной активности
- Сокращение нового предложения: только 26 000 кв. м было выведено на спекулятивный рынок в 1П 2011 г.
- Снижение вакантности: на фоне увеличения спроса и незначительного объема нового предложения вакантность снизилась до 13,0% (-4,2 п.п. с 4 кв. 2010 г.)
- Рост ставок в прайм-сегменте: ввиду отсутствия нового предложения в сегменте класса А арендные ставки выросли на 9% в 1П 2011 г.

## БАЗОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

В 1 квартале 2011 г. рост ВВП Украины составил 5,3% г/г по сравнению с 3,3% в предыдущем квартале. Ключевым драйвером восстановления экономики в первые три месяца текущего года было частное потребление, которое увеличилось на 12,7% г/г (1,2% по итогам 1 кв. 2010 г.). Несмотря на то, что на момент написания отчета официальная статистика динамики ВВП во 2 квартале не была опубликована, рост индекса производства базовых отраслей (ИПБО) свидетельствует о продолжении процесса восстановления экономики, хотя и медленными темпами. Несмотря на неоднородный рост индекса (8,5% в марте, 6,7% в апреле и 9,1% в мае), положительная в целом динамика развития указывает на преобладание позитивных тенденций в экономике. На данный момент прогнозы роста ВВП Украины на 2011 г. варьируются в диапазоне от 4,0% до 5,5%<sup>1</sup>

В результате медленного роста экономики предприятия не спешат расширять штат сотрудников. По состоянию на начало июля текущего года процент предприятий в Киеве, которые планируют в течение года увеличить количество сотрудников, составил всего 18,9% от всех опрошенных компаний по сравнению с 30% в конце прошлого года. В то же время, доля компаний, которые не планируют нанимать новый персонал, выросла до 63,6% во 2 квартале 2011 г. (+14,1 п.п. за 1П 2011 г.). Более того, прогнозируемый уровень безработицы в 2011 г. - 7,7% и 8,0% - остается практически на уровне показателя, который был зафиксирован в конце 2010 г. - 8,1%.

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



Источник: Национальный банк Украины

## СПРОС

По предварительным данным, **валовое поглощение** в I полугодии 2011 г. составило более 80 000 кв. м, что на 24% больше показателя аналогичного периода прошлого года. Основную долю объема заключенных сделок составили несколько крупных транзакций, размером превышающие 2 000 кв. м каждая (57% всего валового поглощения: 7 сделок в 1 кв. и 3 сделки во 2 кв.). В то время как в общем объеме в 2010 г. крупные сделки составили лишь 22% (5 сделок).

<sup>1</sup> - на основании последних прогнозов следующих организаций: ЕБРР, Oxford Economics, Кабинет министров Украины, Министерство экономического развития и торговли Украины, Troika Dialog, Goldman Sachs, Национальный банк Украины

## Крупные сделки по аренде офисных помещений в I полугодии 2011 г.

АРЕНДАТОР	ВИД ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	БИЗНЕС-ЦЕНТР	СУБРЫНОК	GLA*, кв. м
ТНК-BP	Производство и энергетика	Eleven	НЦ (правый берег)	5 923
Swedbank	Банковская деятельность и финансы	Rialto	НЦ (правый берег)	4 400
Kernel-Trade	Агропромышленный сектор	БЦ на ул. Дмитриевская, 92-94	вблизи ЦДР	3 500
Аэросвит	Транспорт и логистика	Харьковское шоссе, 201-203	НЦ (левый берег)	3 000
Pfizer	Фармацевтика и медицина	Horizon Park Business Center (2 фаза)**	вблизи ЦДР	2 540
Unilever	FMCG	Mikom Palace	НЦ (правый берег)	2 130
Nycomed	Фармацевтика и медицина	Eleven	НЦ (правый берег)	1 300
Pernod Ricard	FMCG	Eleven	НЦ (правый берег)	1 300
ЮТэйр-Украина	Транспорт и логистика	Прага	НЦ (левый берег)	1 200
Coca-Cola	FMCG	БЦ на ул. Г. Сковороды, 17г	ЦДР	1 170
Alacor	Строительство и девелопмент	Eurasia	ЦДР	1 000

\* - общая арендуемая площадь

\*\* - Южная башня

ЦДР – сокр. от Центральный деловой район, **вблизи ЦДР** - в пределах двухкилометровой зоны от ЦДР, **НЦ (правый берег)** - нецентральное расположение на правом берегу, **НЦ (левый берег)** - нецентральное расположение на левом берегу

Источник: CB Richard Ellis

Среди наиболее значимых событий на рынке следует выделить приобретение двух зданий будущими пользователями для собственных нужд и арендную активность в бизнес-центрах Eleven, Horizon Park Business Center (2 фаза) и Rialto. В частности, самая крупная сделка по аренде офисных помещений произошла в БЦ *Eleven* – нефтяная компания ТНК-BP арендовала около 6 000 кв. м; вторая по размеру транзакция была закрыта во введенном в этом году в эксплуатацию *Rialto*: 4 400 кв. м было сдано в аренду международному коммерческому банку Swedbank.

По результатам I полугодия 2011 г., наибольшей популярностью пользовались офисные здания класса В, расположенные на Правом берегу за границами ЦДР. На Левом берегу были зарегистрированы всего две крупные сделки, заключенные локальными авиакомпаниями: «ЮТэйр-Украина» арендовала 1 200 кв. м в БЦ «Прага» и около 3 000 кв. м было сдано в аренду «Аэросвит» в БЦ на Харьковском шоссе, 201-203.

Как и в 2010 г., большинство компаний воспользовались благоприятными коммерческими условиями рынка, консолидировав офисы и повысив класс здания, и/или расширив занимаемые площади. Сделки, обусловленные открытием офиса на Украине, остаются редким явлением на рынке.

По нашим оценкам, количество компаний рассматривающих опцию приобретения офисных помещений вместо аренды возрастает. Так, в I полугодии 2011 г. два офисных здания (19 600 кв. м или 24% в объеме сделок) были приобретены конечными пользователями. В то же время, наибольшее количество запросов приходится на помещения размером около 2 000 кв. м в офисных особняках или в новых бизнес-центрах, площади в которых выставлены на продажу.

С точки зрения вида деятельности компаний-арендаторов, лидирующие позиции в структуре валового поглощения занял сектор масс-медиа и рекламы (19%). Причем, следует отметить, что показатель в 19% был достигнут благодаря только одной сделке – покупке офисного здания на Подоле для собственных нужд одной из компаний СМИ.

Спрос со стороны компаний финансового сектора продолжает укрепляться: по состоянию на конец 2 квартала 2011 г. доля сектора составила 17% в общей структуре сделок. Также активными остаются компании в сфере IT, высоких технологий и коммуникаций, агропромышленный сектор и производственные компании, - на которые совокупно пришлось около одной трети всех сделок.

## Валовое поглощение по виду деятельности в I полугодии 2011 г.



Источник: CB Richard Ellis

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В I полугодии 2011 г. на рынок было выведено четыре новых объекта класса В общей площадью около 36 000 кв. м. Однако, одно здание практически сразу было продано конечному пользователю, поэтому фактически спекулятивное предложение увеличилось всего лишь на 25 700 кв. м. Таким образом, на конец 2 квартала общее **конкурентное предложение** составило 1,125 млн. кв. м. Самым крупным новым объектом в I полугодии 2011 г. стал бизнес-центр Rialto (GLA – 15 200 кв. м).

Три объекта, завершение которых ожидается во второй половине 2011 г., добавят еще 23 800 кв. м к общему предложению офисных помещений. Следовательно, суммарный объем новых офисных помещений по итогам 2011 г. может стать самым низким показателем за последние восемь лет - около 60 000 кв. м (-17% г/г). Более того, все новые объекты в текущем году относятся к классу В, в результате чего сохраняется дефицит объектов класса А.

Неравномерное распределение в структуре предложения наблюдается также и по месторасположению – большинство объектов находится в правобережной части Киева. Учитывая тот факт, что в 2011 г. весь объем нового предложения представлен на Правом берегу, эта диспропорция только увеличивается. В свою очередь, на Правом берегу практически все новые объекты расположены в нецентральной части города, в ЦДР до конца года ожидается ввод в эксплуатацию всего лишь одного объекта, Бизнес-центра «Паньковский» (GLA – 9 600 кв. м).

Что касается будущего предложения, то благодаря увеличению строительной активности на рынке в I полугодии 2011 г., мы пересмотрели свои прогнозы, сделанные в начале года. Так, учитывая только крупные объекты (от 20 000 кв. м), вероятность завершения которых в 2012-2013 гг. мы оцениваем как высокую, новое предложение в 2012 г. может достигнуть 200 000 кв. м, еще 100 000 кв. м, которые на данный момент в стадии строительства, появятся на рынке в 2013 г.

Следует также отметить, что новое предложение в 2012 г. может серьезно изменить структуру предложения офисных помещений – 73% заявленного объема новых офисных центров относится к классу А.

На данный момент большинство объектов, запланированных к выходу на рынок в 2013 г., представлено зданиями класса В (60%), однако данная пропорция может измениться под влиянием ситуации в строительной отрасли в 2012 г.

## Новое предложение в 2011 г. (основные объекты)

НАЗВАНИЕ	КЛАСС	СУБРЫНОК	ДЕВЕЛОПЕР	GLA, кв. м	ЗАВЕРШЕНИЕ
Rialto	В	НЦ (правый берег)	ISTIL Real Estate	15 200	1П 2011
Щекавицкий	В	НЦ (правый берег)	ИСК «Столица»	10 300	1П 2011
Офисное здание на ул. Казачья, 120/4	В	НЦ (правый берег)	Локальный девелопер	7 000	1П 2011
Офисное здание на ул. Нововокзальная, 2а	В	вблизи ЦДР	Локальный девелопер	3 500	1П 2011
Паньковский	В	ЦДР	Green House LLC	9 600	2П 2011
Форум Виктория Парк (1 фаза)	В	НЦ (правый берег)	Forum Management Group	7 200	2П 2011
Офисное здание на бул. Дружбы Народов, 19	В	вблизи ЦДР	Локальный девелопер	7 000	2П 2011

Источник: CB Richard Ellis

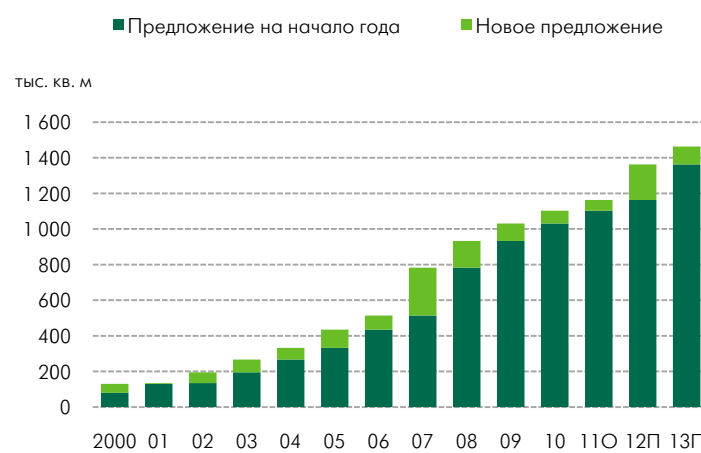
## Новое предложение в 2012-2013 гг. (крупные проекты)

НАЗВАНИЕ	КЛАСС	СУБРЫНОК	ДЕВЕЛОПЕР	GLA, кв. м	ЗАВЕРШЕНИЕ
Эспланада/Континенталь	А	ЦДР	ЗАО «Мандарин Плаза»	51 000	1П 2012
Домосфера	В*	НЦ (правый берег)	DeVision	24 600	1П 2012
Торонто-Киев	А	вблизи ЦДР	СП «Торонто-Киев»	32 500	2П 2012
101 Tower	А	вблизи ЦДР	К.А.Н. Девелопмент	46 000	2П 2012
Merx (2 фаза)	В	вблизи ЦДР	Merx Group	21 800	2П 2012
Horizon Podol (2 фаза)	А	вблизи ЦДР	ISA Prime Development	15 400	2П 2012
Мария	А	вблизи ЦДР	К.А.Н. Девелопмент	40 000	1П 2013
Silver Breeze	В	НЦ (левый берег)	Svitland Ukraine	27 200	2П 2013
Sigma	В	НЦ (правый берег)	Midland Development	17 900	2П 2013

\* - качество здания – класс В, локация – класс С

Источник: CB Richard Ellis

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



О - оценка  
П - прогноз

Источник: CB Richard Ellis

## ВАКАНТНОСТЬ

С начала года рынок поглотил более 68 000 кв. м офисных площадей, что на 18% меньше по сравнению с аналогичным периодом в 2010 г. Снижение темпов роста **чистого поглощения** свидетельствует о том, что ранее наблюдавшаяся тенденция массового переезда арендаторов из неклассифицированных зданий в качественные бизнес-центры теряет актуальность.

Незначительный объем нового предложения и набирающая обороты активность пользователей офисных помещений способствовали дальнейшему снижению вакантности в целом по рынку до 13% (-4,2 п.п. с декабря 2010 г., -5,5 п.п. г/г). Стоит отметить, что вакантность в прайм-объектах сократилась до 3,4% (-2,3 п.п. с 4 кв. 2010 г., -5,5 п.п. г/г).

С точки зрения расположения, самый низкий **уровень вакантности** был зафиксирован в районах вблизи ЦДР (около 4,8%), в то время как самый высокий наблюдался в нецентральной правобережной части Киева (25,4%). В ЦДР уровень вакантных помещений составил 11,2%.

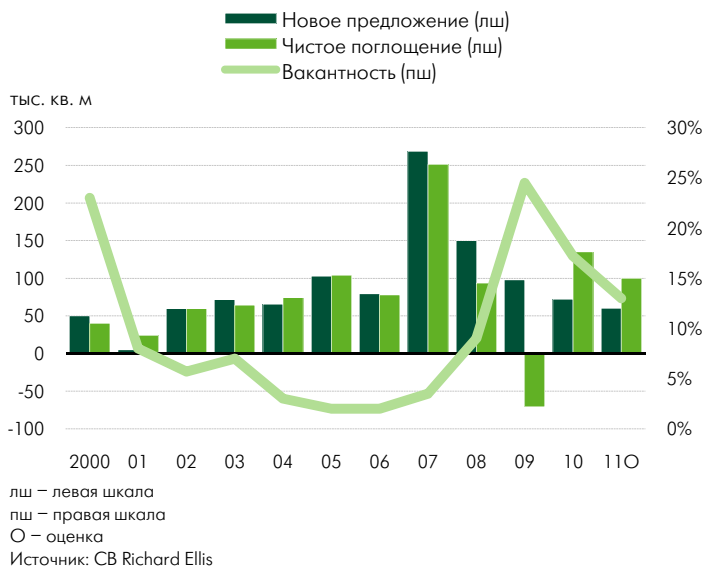
## АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

В первой половине 2011 г. базовые **арендные ставки на наилучшие помещения** (без НДС и операционных расходов) в ЦДР увеличились с \$32 до \$35/кв. м/месяц (+9% с конца 4 кв. 2010 г.), несколько замедлив темп роста после ускорения в конце 2010 г. Причем, запрашиваемые арендные ставки на помещения класса А достигают \$45/кв. м/месяц (без НДС и операционных расходов). Однако стоит отметить, что ставки, по которым заключаются сделки, могут быть на 10-15% меньше, т.к. арендодатели все еще готовы идти на уступки.

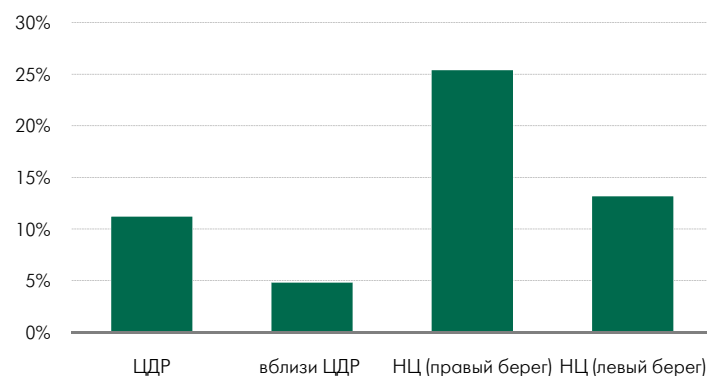
В то время как арендные ставки в прайм-сегменте продолжают демонстрировать рост, двузначный уровень вакантности в других сегментах удерживает собственников зданий от повышения стоимости аренды, в результате чего ставки на помещения класса В остались практически без изменений с конца прошлого года и составляют в среднем \$23/кв. м/месяц (без НДС и операционных расходов).

Для центральных районов и районов приближенных к ЦДР, характерен достаточно широкий диапазон арендных ставок, поскольку качество зданий варьируется существенно. Противоположная тенденция наблюдается в нецентральных районах, где коридор арендных ставок достаточно узок.

## Новое предложение, поглощение и вакантность

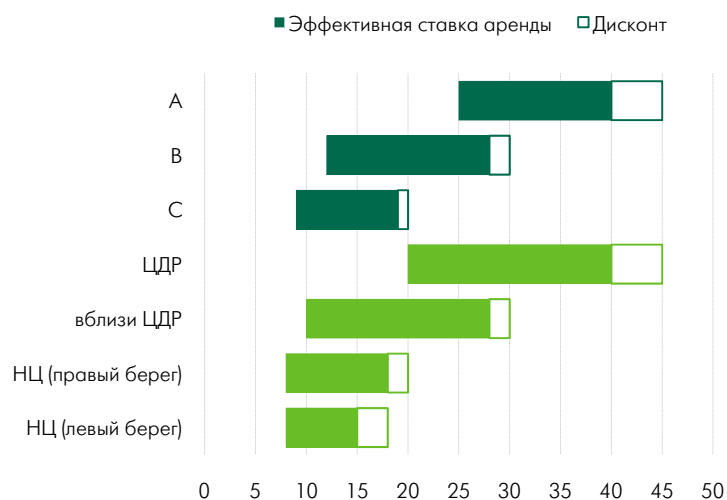


## Вакантность по месторасположению в I полугодии 2011 г.



Источник: CB Richard Ellis

## Базовые арендные ставки на конец 2 кв. 2011 г. (\$/кв. м/месяц)



Источник: CB Richard Ellis

**CB Richard Ellis**

**Украина**

ул. Н. Гринченко, 4  
Киев 03680  
т: +38-044-390-00-00

**Сергей Сергиенко**

Управляющий партнер  
e: sergiy.sergiyenko@cbre.ua

**Радомир Цуркан**

Управляющий партнер  
e: radomyr.tsurkan@cbre.ua

**Марина Крестинина**

Директор департамента стратегического консалтинга и аналитики  
e: marina.krestinina@cbre.ua

**Марина Гавриленко**

Аналитик  
e: maryna.gavrylenko@cbre.ua

## СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

В I полугодии 2011 г. в Киеве не было зафиксировано ни одной инвестиционной сделки на рынке офисной недвижимости. Тем не менее, на фоне ожиданий положительной динамики развития экономики и улучшения предпринимательских настроений в начале года, в I квартале 2011 г. ставка капитализации составила 13% (-1 п.п. с конца 4 кв. 2010 г.). Замедлившийся рост экономики во 2 квартале послужил основанием для сохранения ставки капитализации в прежнем значении без изменений. При условии восстановления экономики более быстрыми темпами и стабильности финансового рынка во второй половине 2011 г., мы ожидаем, что ставки капитализации будут снижаться.

Несмотря на то, что офисный сегмент до спада в экономике пользовался популярностью у инвесторов, сегодня благодаря более быстрым темпам восстановления больший интерес вызывают объекты торговой недвижимости. Более того, отсутствие на рынке качественного продукта заставило девелоперов и инвесторов обратить внимание на земельные участки и проекты в стадии реализации. И все же, признаком оживления интереса к офисной недвижимости можно считать тот факт, что самая крупная девелоперская сделка, заключенная в первой половине 2011 г. – приобретение французским девелопером SCC проекта МФК «Парк Горького» - включает офисную составляющую.

## ПРОГНОЗ

На данный момент умеренная динамика экономического развития не в состоянии обеспечить рост спроса на офисные помещения, сопоставимый с докризисными показателями. Однако, поскольку рынок все еще предлагает выгодные коммерческие условия, мы ожидаем, что пользователи продолжат улучшать качество своих помещений и месторасположение офисов. Таким образом, мы предполагаем, что арендная активность во II полугодии 2011 г. сохранится на уровне первой половины года.

Новое предложение по итогам 2011 г., с большой долей вероятности, будет минимальным за последние восемь лет. Недосток новых качественных объектов на фоне повышения активности арендаторов будет способствовать дальнейшему снижению уровня вакантности на рынке до конца года. При условии, что активность пользователей офисных помещений останется на текущем уровне, вакантность в целом по рынку может составить 10% по итогам года.

В ближайшие два квартала арендные ставки на помещения класса А продолжают постепенно расти ввиду ограниченного выбора и отсутствия нового предложения в прайм-сегменте. Принимая во внимание тот факт, что в других сегментах вакантность продолжает оставаться достаточно высокой, мы не видим оснований для резкого повышения арендных ставок в этих объектах, за исключением БЦ с хорошим месторасположением и небольшой долей свободных площадей.

### © 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 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 расчёта вакантных площадей. Помещения, которые еще находятся на этапе строительства, но предлагаются в аренду, также исключаются при расчёте 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