

Офисная недвижимость

www.cbre.ua

I полугодие 2014 г.

КЛЮЧЕВЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- Уменьшение спроса: объем валового поглощения в 1П 2014 г. продолжал постепенно сокращаться по сравнению с активным началом 2013 г.
- Замедление девелоперской активности: около 56 700 кв. м новых помещений (-36% г/г) введены в эксплуатацию на спекулятивном рынке
- Высокая доля вакантных площадей: средний уровень вакантности достиг приблизительно 29% (+1,5 п.п. с 4 кв. 2013 г.) в результате прироста нового предложения и слабого чистого поглощения
- Снижение арендных ставок: индикативная арендная ставка на лучшие помещения стабилизировалась на уровне \$30/кв.м /месяц (без НДС и операционных затрат) после снижения на 10% в 1 кв. 2014 г.

СПРОС

Едва заметные признаки восстановления спроса, отмеченные в 2013 году, были нивелированы результатом I полугодия 2014 года. Ухудшение макроэкономической ситуации, рост напряженности в восточной части Украины в I квартале в сочетании с фактором сезонности во 2 квартале привели к тому, что большинство арендаторов приостановили свои планы по развитию и заняли выжидательную позицию. В результате, по предварительным оценкам, объем валового поглощения не превысил 30 000 кв. м, что более чем в два раза меньше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. За последние несколько месяцев большинство сделок было обусловлено в основном переездами и оптимизацией, а также переподписанием ранее заключённых договоров. В качестве позитивного аспекта можно отметить тот факт, что в период замедления активности на рынке арендаторы имеют возможность согласовать более благоприятные условия аренды, включая скидки и другие уступки со стороны арендодателей.

Крупные сделки по аренде офисных помещений в 1П 2014 г.

АРЕНДАТОР	ВИД ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	БИЗНЕС-ЦЕНТР	СУБРЫНОК	КВ. М
KPMG	Бизнес-услуги	Сенатор	Печерск	4 500
ОБСЕ	Международные организации	Бизнес-центр	Шевченковский	1 510
ОБСЕ	Международные организации	Merx 2	Юг	930
Метинвест	Производство и энергетика	Евразия	Олимпийский	930
CRH	Производство и энергетика	София	Прайм	700

Замечка: 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 Ukraine

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

За первые шесть месяцев 2014 года на рынок вышел весь объем новых офисных помещений, заявленный на весь год. Три профессиональных бизнес-центра были введены в эксплуатацию в I квартале - IQ Business Center (30 000 кв. м GLA), Sigma (17 900 кв. м GLA) и «Домино» (8 800 кв. м GLA). В результате, объем нового предложения в I полугодии 2014 г. составил 56 700 кв. м, снизившись на 36% г/г, при этом общее конкурентное предложение достигло около 1,56 млн. кв. м.

Новое предложение в 2014 - 2016 гг. (основные объекты)*

НАЗВАНИЕ	КЛАСС	СУБРЫНОК	ДЕВЕЛОПЕР	GLA, кв. м	ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ
Домино	ВА	Подол	Локальный девелопер	8 800	1П 2014
Сигма	ВС	НР-СЗ	Midland Development	17 900	1П 2014
IQ	АВ	Юг	K.A.N. Development	30 000	1П 2014
Офисное здание	ВА	Олимпийский	Локальный девелопер	7 500	2015
Astra Residence I	АА	Подол	Каньон	15 000	2015-2016
Бизнес-центр	АА	Подол	Локальный девелопер	10 000	2015-2016
Sky Towers	АВ	Запад	Cimbrorum Holdings LLC	95 000	2015-2016

* согласно заявлениям девелоперов
Источник: CBRE Ukraine

До конца 2014 г. не ожидается ввода в эксплуатацию новых качественных офисных зданий. Что касается проектов на стадии строительства, порядка 130 000 кв. м офисных площадей планируется ко вводу в эксплуатацию в 2015-2016 годах, что является довольно значительным показателем, учитывая существующий двухзначный уровень вакантности и слабый спрос на рынке. Примечательно также, что примерно 70% нового предложения будет "сконцентрировано" в одном объекте – многофункциональном комплексе Sky Towers. Следовательно, принимая во внимание высокую долю вакантных площадей на рынке, существенный объем нового предложения, проекты на стадии активного строительства и ограниченное поглощение, ожидается, что конкуренция среди бизнес-центров будет продолжать расти.

ВАКАНТНОСТЬ И АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

Сдержанный спрос в сочетании с выходом нового предложения в I полугодии 2014 г. не способствовал поглощению офисных помещений. В результате, среднерыночный уровень вакантности увеличился примерно на 1,5% по сравнению с 4 кв. 2013 года и достиг приблизительно 29% по состоянию на конец июня 2014 г. Значимым фактором, который сдерживает поглощение офисных площадей, является тот факт, что большинство новых объектов, вышедших на рынок, сдаются в аренду в состоянии shell&core (под чистовую отделку). В случае аренды помещений в состоянии shell&core арендатору необходимо понести дополнительно в среднем \$400-\$500 за кв. м затрат на ремонт помещений. До кризиса общепринятой практикой было покрытие арендаторами всех расходов на отделочные работы ввиду того, что спрос на офисные помещения превышал предложение. В условиях ограниченного спроса арендодатели вынуждены предлагать более выгодные условия, предоставляя в аренду помещения с более высокой степенью отделки, снизив сумму расходов, ложащихся на плечи арендаторов, до \$150-\$250 за кв. м. Тем не менее, ввиду того, что бюджеты, планируемые на аренду недвижимости в нынешних условиях, подлежат сокращению, существующий уровень возмещения затрат на отделку со стороны арендодателя становится уже недостаточным для арендаторов. С другой стороны, большинство арендодателей также ограничены в финансовых ресурсах и не в состоянии обеспечить более высокую долю покрытия данных затрат. Стороны обычно пытаются найти золотую середину: некоторые собственники предоставляют более длинные арендные каникулы, позволяющие покрыть 50% затрат на отделку за счёт экономии на арендных платежах, а остальные 50% расходов на отделку финансирует непосредственно арендатор. Как результат, период экспозиции новых бизнес-центров увеличивается.

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



П - прогноз
Источник: CBRE Ukraine

Новое предложение, чистое поглощение и вакантность



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

Базовые арендные ставки и вакантность в разрезе субрынков офисной недвижимости Киева, 2 кв. 2014 г.

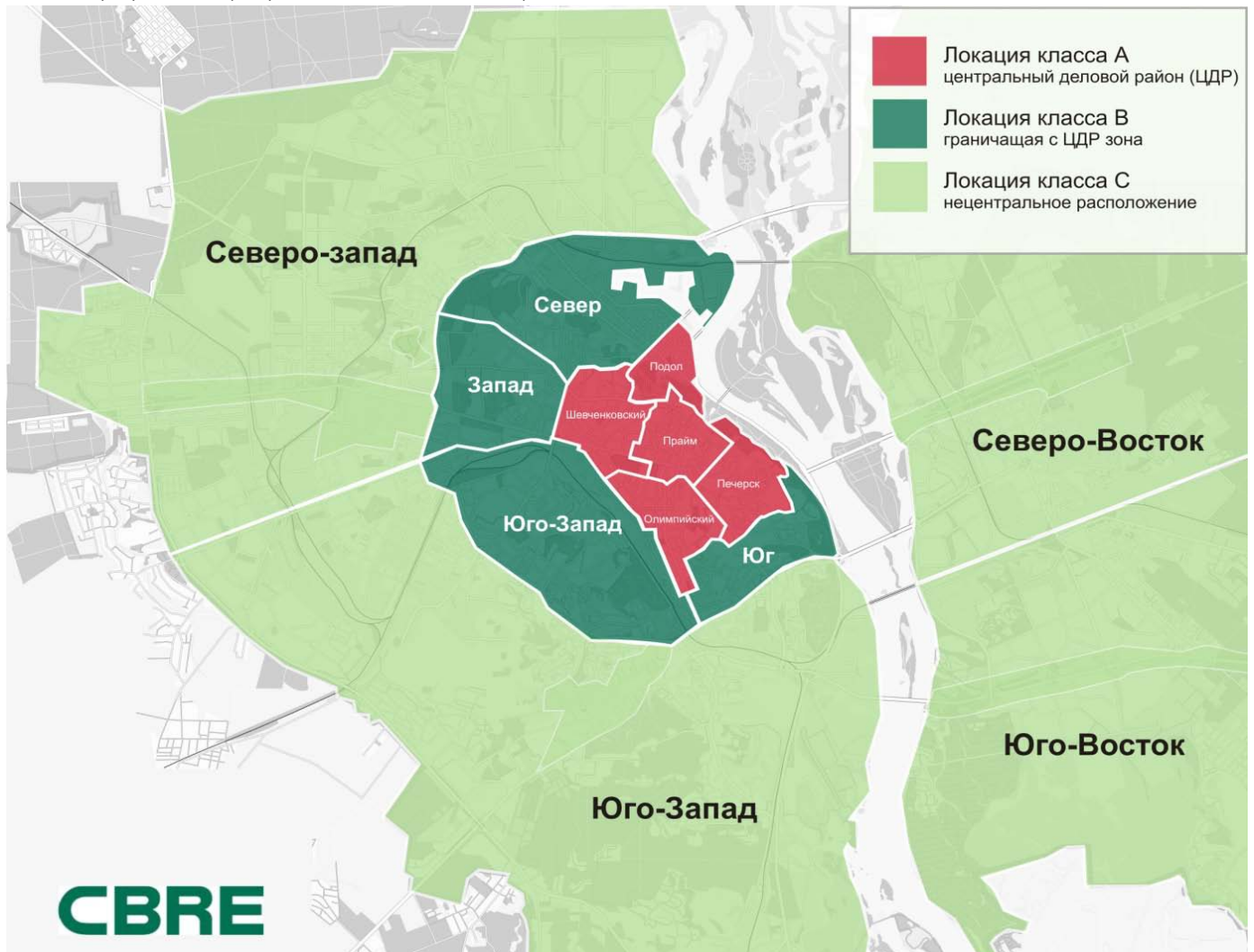
Локация класса А	Качество А	Качество В
Прайм	\$30-42	\$20-26
Печерск	\$32-35	\$24-28
Подол	\$25-30	\$19-25
Шевченковский	-	\$22-30
Олимпийский	\$25-35	\$14-25
Локация класса В	Качество А	Качество В
Зона граничащая с ЦДР	\$15-36	\$12-20
Локация класса С	Качество А	Качество В
Нецентральное расположение	\$22-24	\$8-18

Источник: CBRE Ukraine

Однако следует отметить, что ситуация на рынке неоднородна. Уровень вакантности существенно варьируется в различных офисных объектах. Наиболее успешные бизнес-центры с эффективной маркетинговой кампанией и профессиональным управлением, предлагающие гибкую арендную политику и предоставляющие значительное возмещение расходов на отделку помещений, практически полностью заполнены. В тоже время, некоторые объекты, в основном новые бизнес-центры и здания более ранней постройки с менее удачным расположением, могут оставаться практически полностью вакантными или сохранять высокий уровень свободных помещений на протяжении значительного периода времени. Растущая поляризация показателя вакантности между бизнес-центрами является отличительной чертой нынешнего рынка.

В течение первых трех месяцев 2014 года арендные ставки на лучшие помещения снизились на 10% преимущественно за счет резкой девальвации гривны. Учитывая тот факт, что арендные ставки, как правило, фиксируются в долларах США за кв. м в месяц (реже в евро), большинство арендодателей были вынуждены пойти на уступки. Как результат, базовая ставка аренды

на наилучшие помещения стабилизировалась в среднем на уровне \$30/кв. м/месяц (без НДС и операционных затрат). Стоит подчеркнуть, что в связи с закрытостью рынка, окончательные арендные условия всегда конфиденциальны, а фактические или эффективные арендные ставки, по которым заключаются сделки, в большинстве случаев существенно ниже номинального уровня. В результате, существует значительный разрыв между запрашиваемыми и фактическими арендными ставками по совершенным сделкам. Скидки на аренду офисных помещений в менее престижных бизнес-центрах в некоторых случаях достигали 30% наряду с широким спектром других предпочтений. По состоянию на конец июня, запрашиваемые арендные ставки на современные офисные помещения по качественным характеристикам соответствующие классу В колебались в диапазоне от \$8 до \$30/кв. м/месяц (без НДС и операционных расходов). Такое значительное различие в стоимости аренды офисных помещений данного класса обусловлено преимущественно фактором месторасположения зданий.



Источник: CBRE Ukraine

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

После трех лет относительной стабильности, ставки капитализации на лучшие объекты в офисном сегменте выросли на 1 п.п. до 14% на протяжении 1П 2014 г. ввиду возрастающего странового риска Украины. Индикатор, вероятно, останется стабильным до конца 2014 года, при условии, что экономическая и политическая ситуация не ухудшится.

ПРОГНОЗ

В среднесрочной перспективе ситуация на рынке офисной недвижимости останется сложной, так как спрос на офисные помещения, косвенным индикатором которого является занятость населения, остаётся ограниченным в условиях макроэкономической и политической неопределённости. Таким образом, ожидается, что тенденция переезда в лучшие бизнес-центры без расширения занимаемого пространства сохранится среди пользователей офисных помещений. Главной мотивацией для переезда останутся лучшее расположение и лучшее качество помещений за меньшие деньги. Дополнительный спрос на офисные помещения будут генерировать арендаторы, размещающие свои офисы в существующих непрофессиональных объектах (перепрофилированные квартиры, промышленные помещения свободной планировки без лобби, старые советские административные здания и т.д.), которые теперь могут позволить себе офисные помещения лучшего качества.

До конца 2014 года верхний предел стоимости аренды – т. е. арендная ставка на лучшие помещения – вероятно, останется в целом неизменным ввиду того, что спрос на наиболее качественные помещения является относительно небольшим и стабильным. Нижний предел также, вероятно, останется стабильным, так как на рынке зафиксирован беспрецедентный случай, когда арендная ставка в офисном здании класса В с нецентральным расположением достигла своего минимума – \$8/кв. м/месяц. Наиболее вероятным сценарием является колебание стоимости аренды внутри существующего диапазона арендных ставок в сторону нижнего предела.

Согласно последним данным, новое предложение может достигнуть циклического минимума через 2-3 года после ввода в эксплуатацию всего объёма профессиональных офисных площадей, в настоящее время находящихся на стадии строительства (около 130 000 кв. м). В течение нескольких лет начало строительства новых крупных проектов маловероятно на фоне высокого уровня вакантности, ограниченного спроса и практически отсутствия финансирования. С одной стороны, в условиях высокой вакантности сокращение объёмов нового предложения в перспективе будет способствовать заполнению существующих современных бизнес-центров. В то же время, крайне высокая конкурентная среда ускорит вытеснение со спекулятивного рынка объектов низкого качества, как с точки зрения месторасположения, так и технических параметров здания. В результате, рынок станет более зрелым, подготовив почву для устойчивых девелоперских проектов, способных противостоять сильной конкуренции и рыночным колебаниям в долгосрочной перспективе.

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

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.

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 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 «не востребуемыми» 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 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

DISCLAIMER 2014 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. Независимая проверка точности и полноты такой информации может быть осуществлена клиентом на его усмотрение. 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 2014 ООО «ЭКСПАНДИА» | Аффилированная сеть CBRE