

КОРОТКИЙ ОГЛЯД ОФІСНОГО РИНКУ ЛЬВОВА 2019



ЕФЕКТИВНА ОРЕНДА СТАВКА ▲

\$15/кв.м/місяць



ВАКАНТНІСТЬ ▼

2%



ЗАГАЛЬНА ПРОПОЗИЦІЯ ▲

174 000 кв.м



НОВА ПРОПОЗИЦІЯ ▲

17 000 кв.м

Огляд ринку

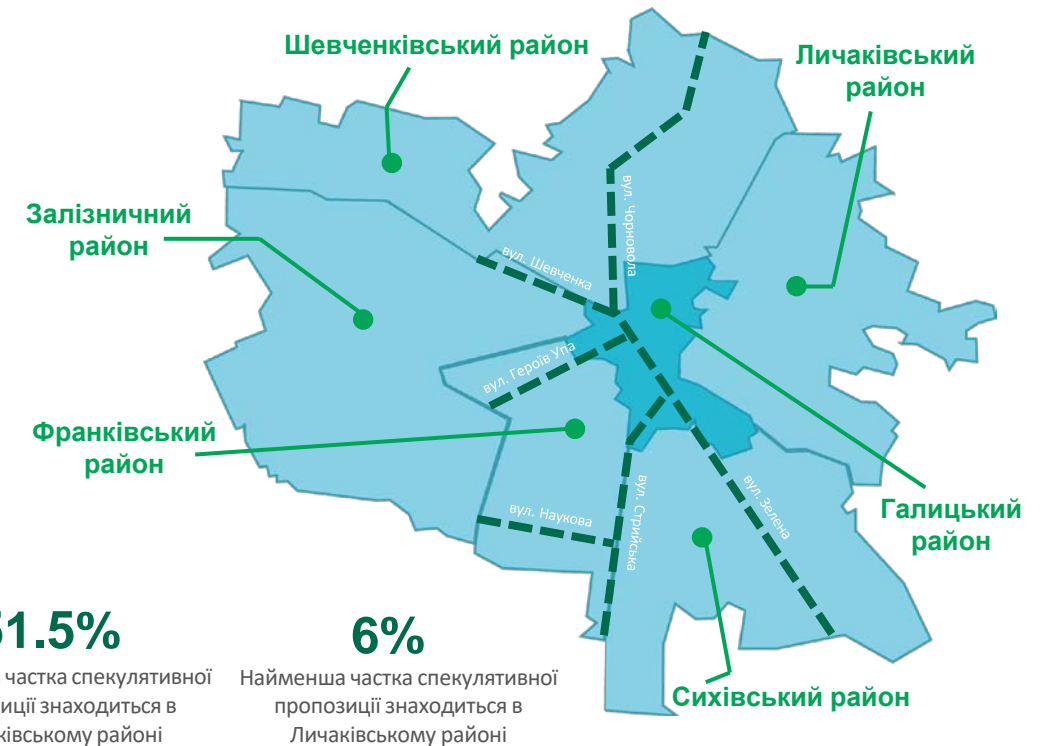
Основним рушієм попиту на ринку є зростаючий ІТ-кластер: із появою нових робочих місць потреба в офісних приміщеннях продовжує зростати. З 2015 року рівень безробіття у Львові знизився до 6,6%, станом на кінець 2 півріччя 2019 року - найнижчий рівень за 10 років. Однак цей показник не враховує частку тіньової економіки, що суттєво впливає на реальні економічні показники.

Окрім сфери ІТ та телекомунікацій, попит на якісні офісні приміщення у Львові формується переважно компаніями сфер будівництва оптової та роздрібною торгівлі, а також галузями банківської, фінансової та сфери ділових послуг. Головні офіси компаній з цих секторів представлені у Києві, тоді як у Львові зазвичай відкривають представництва. Так, середні площі офісів у Львові зазвичай коливаються в межах 150-300 кв.м. Попит на більші офісні приміщення (понад 400 кв.м) в основному генерує сектор ІТ та телекомунікацій, оскільки Львів вважається найбільшим ІТ кластером у Західній Україні. SoftServe, Global Logic, EPAM, Eleks, Intellias, Perfectial та N-ix є найбільшими з ІТ-аутсорсингових компаній у Львові, з офісами площею 5000–10 000 кв.м.

Ринок офісних послуг у Львові не має чітко визначеного поділу на суб-ринки. Бізнес-центри розташовані переважно вздовж ключових транспортних шляхів, таких як вул. Стрийська, вул.Наукова, вул.Героїв УПА, вул.Чорновола, вул.Зелена та вул.Шевченка. В свою чергу, обсяг якісної та сучасної офісної пропозиції в історичному центрі міста залишається низьким через обмежену транспортну доступність та норми будівництва, так як історичний центр міста внесено до Списку світової спадщини ЮНЕСКО.

Загальна орендна пропозиція офісних площ у Львові становила приблизно 174 000 кв.м станом на кінець 2019 року. Обсяг офісних площ, що вийшли на ринок в 2019 склав 17 000 кв.м. Варто зазначити, що існуюча офісна пропозиція у Львові, здебільшого, є непрофесійною, що відповідає ситуації решти українських регіональних ринків. Офісні площі розташовані переважно на першому поверсі житлових будинків в квартирах, в адміністративних будівлях радянської спадщини чи громадських установах, які були переоблаштовані на офіси з кабінетним типом планування. Левова частка загальної пропозиції зосереджена у Франківському районі і становить близько 51,5%, а в Шевченківському районі - прибіл. 17,6%. Решта обсягу (близько 31%) розподілена між іншими районами. Незважаючи на те, що Галицький район має найбільш центральне розташування, в ньому зосереджено лише 9% від загального обсягу офісних площ.

ЗАГАЛЬНА ПРОПОЗИЦІЯ ЗА ОСНОВНИМИ ТРАНСПОРТНИМИ ШЛЯХАМИ В 2019



У 2019 році обсяг нової річної пропозицій склав приблизно 17 000 кв.м. Нові площі були представлені 4 чергою БЦ Business City Technopark (10 500 кв.м GLA), офісною будівлею на вул. Міцкевича, 10 (2 700 кв.м GLA), коворкінгом Futura Hub (2 400 кв.м GLA) та офісними приміщеннями в рамках ТРЦ Victoria Gardens (1 500 кв.м GLA). Приблизно 180 000 кв.м нової пропозиції планується до виходу на ринок у 2020-2021 роках, причому значна частина обсягу представлена об'єктом Innovation District IT Park (близько 106 000 кв.м GLA), який переважно орієнтований на орендарів ІТ-сектору. Іншими великими офісними об'єктами стануть БЦ Dominant Plaza (21 500 кв.м GLA), БЦ Viking Park (13 300 кв.м GLA) та БЦ LvivTech.City (9,100 кв.м GLA). Однак ймовірність затримок в термінах введення в експлуатацію залишається високою, оскільки деякі проєкти все ще знаходяться на ранній стадії будівництва.

ОБСЯГ РІЧНОЇ ТА ЗАГАЛЬНОЇ ПРОПОЗИЦІЇ ЛЬВОВА, КВ.М



П-Прогноз

Джерело: CBRE Ukraine

НОВА ПРОПОЗИЦІЯ НА СТАДІЇ БУДІВНИЦТВА У 2020-2021

Назва об'єкта	Адреса	Клас (за якістю)	Площа GLA (кв.м)	Оголошено до виходу на ринок
БЦ Dominant Plaza	Вул. Угорська, 14	A	21 500	2020
БЦ Viking Park	Вул. Зелена, 151	B	13 300	2021
БЦ LvivTech.City	Вул. Стрийська, 48	A	9 100	2020
БЦ Graphite	Вул. Зелена, 253	B	8 300	2020
БЦ «Семицвіт»	Вул. Шевченка, 60	B	5 000	2020
БЦ «Голоско»	Вул. Під Голоском, 4	B	4 400	2020
Офісні площі в ТРЦ Victoria Gardens	Вул. Кульпарківська, 226А	B	6 500	2020
Офісна будівля	Вул. Кульпарківська, 36	B	2 500	2020
БЦ «Площа ринок»	Вул. Площа Ринок, 32	B	2 000	2020
Innovation District IT Park (I Черга)	Вул. Стрийська – вул. Чмоли – вул. Луганська – вул. Козельницька	A	106 000	2021
БЦ Business City Technopark (B8)	Вул. Героїв Ула, 72	A	9 000	2021

Джерело: CBRE Ukraine

Середній рівень вакантності на ринку становив 2% станом на кінець 2019 року, через обмеженість нової пропозиції на фоні суттєвого попиту орендарів. Вакантні площі, в основному, були представлені невеликими лотами площею 200-400 кв.м, які були доступні в різноманітних бізнес-центрах. Декларовані орендні ставки коливались в межах \$12-\$20/кв.м/місяць (без ПДВ). Відкладений попит неможливо точно визначити, однак, передбачається, що Львівський ринок зможе поглинути близько 50 000 кв.м на рік протягом наступних 2-3 років. Очікується, що в 2020 році попит з боку орендарів продовжить зростати через посилення бізнес настроїв та постійного розширення і росту в домінуючому секторі ІТ та телекомунікацій. Враховуючи нинішній дисбаланс між попитом та пропозицією, реалізація нових проєктів протягом наступних кількох років, ймовірно, призведе до стабілізації орендних ставок.

КОНТАКТИ

Для більш детальної інформації щодо огляду ринку звертайтеся до:

Сергій Сергієнко

Керуючий партнер

e: sergiy.sergiyenko@cbre-expandia.com

Діана Старунчак

Керівник відділу маркетингу та досліджень

e: diana.starunchak@cbre-expandia.com

Радомир Цуркан

Керуючий партнер

e: radomyr.tsurkan@cbre-expandia.com

Людмила Дунаєва

Старший аналітик

e: liudmyla.dunaieva@cbre-expandia.com

СЛІДКУЙТЕ ЗА НАШИМИ НОВИНАМИ:



ВИЗНАЧЕННЯ (в алфавітному порядку)

ЦДР – центральний діловий район

Орендна активність відображає загальну площу усіх збудованих в оренду та проданих приміщень, включи продажі зі зворотною орендою, продовження та/або перегляд контрактів (renewals and regear), а також угоди суборенди.

Чисте поглинання відображає зміни у кількості зайнятих площ на ринку у рамках розглянутого періоду.

Орендна ставка на найкращі приміщення відображає найвищу ставку оренди на приміщення стандартного розміру найвищої якості, які знаходяться у будівлях з найкращими технічними характеристиками та з найкращим місцем розташування на ринку на дату дослідження. Орендна ставка на найкращі приміщення відображає рівень орендної ставки, на якому укладались угоди оренди у конкретний період, але не обов'язково повинна дорівнювати цьому рівню, особливо у випадках коли на ринку відбувалась обмежена кількість угод та/або угоди були нетиповими. У разі відсутності відповідних угод на ринку в розглянутий період, наведений рівень ставки є індикативним і ґрунтується виключно на експертній думці про ринкову ситуацію в конкретний період. При цьому критерії щодо розташування, технічних характеристик будівлі, а також типу і розміру приміщення залишаються незмінними. Для офісних будівель орендна ставка на найкращі приміщення відображає характерну для ринку найвищу базову ставку оренди, яку може заплатити професійний орендар за:

- Приміщення стандартного розміру (приблизно від 500 кв.м);
- Приміщення найкращої якості, у офісних будівлях з найкращими технічними характеристиками на місцевому ринку;
- Приміщення з найкращим місцезнаходженням (наприклад ЦДР)

Валове поглинання відображає загальну площу збудованих в оренду і проданих приміщень (в т.ч. за попередніми договорами), майбутнім користувачам – тобто, орендарям та власникам - в рамках розглянутого періоду. Об'єкт вважається збудованим або проданим тільки в тому випадку, коли підписаний контракт або оформлені угоди про наміри. Всі угоди (включаючи договори попередньої оренди і попереднього продажу) враховуються в періоді, коли вони були підписані. Винятки становлять: приміщення, які тільки пропонуються в оренду або виставлені на продаж, продажі з подальшою орендою (так як відсутній зміна в кількості займаних площ), а також продовження і/або перегляд контрактів (renewals and regear), в разі якщо орендар не займає додаткові площі. У тих випадках, коли після продовження договору оренди площа займана орендарем збільшилася, тоді враховуватися буде тільки розширення.

Загальна пропозиція (якісні приміщення) відображає загальну здану площу готових приміщень (зайнятих і вільних) на ринку на момент проведення дослідження. У цей показник включаються приміщення, побудовані для цільового конкретного використання (наприклад, бізнес-центр), приміщення, переведені з одного виду використання в інше (наприклад, реконструйована фабрика) та автономні площі, що становлять частину багатфункціональних комплексів. Із загальної конкурентної пропозиції виключаються всі будівлі, які вважаються неконкурентоспроможними або «незатребуваними» на ринку в залежності від місцевих особливостей. До даних винятками вважають: будівлі державного сектора, окремо розташовані будинки/приміщення, займані власником (owner-occupied), а також приміщення, які не розглядаються як конкурентні через свій обсяг, терміну експлуатації, цільового призначення або класу.

Загальний обсяг вакантних приміщень відображає загальну площу приміщень, яку здають в існуючих будівлях, що фізично вакантні і активно пропонуються для оренди на ринку на дату дослідження. Приміщення, які фізично вакантні, але не пропонуються на ринку або недоступні для оренди виключаються з розрахунку вакантних площ. Приміщення, які ще перебувають на етапі будівництва, але пропонуються в оренду, також виключаються при розрахунку вакантних площ.

Рівень вакантності відображає процентне співвідношення загального обсягу вакантних площ і загальної пропозиції.

DISCLAIMER 2020 CBRE

Представлений огляд ринку ґрунтується на даних та інформації, отриманих, на нашу думку, із достовірних джерел. Ми не ставимо під сумнів їх достовірність, але оскільки не перевірили особисто, ми не можемо гарантувати їх точність і достовірність. Незалежна перевірка точності та повноти такої інформації може бути здійснена клієнтом на його розсуд. Будь-які думки, припущення та прогнози використовуються як приклад і не відображають в повній мірі поточну ситуацію на ринку чи його поведінку в майбутньому. Даний огляд ринку представлений виключно для використання клієнтів ТОВ «ЕКСПАНДІА», що є частиною афілійованої мережі CBRE. Інформація, що міститься в даному огляді, не може бути використана без попереднього письмового дозволу з боку ТОВ "ЕКСПАНДІА", що є частиною афілійованої мережі CBRE.

© Copyright в 2020 ТОВ «ЕКСПАНДІА» | Афілійована мережа CBRE