

# Огляд ринку офісної нерухомості Києва

## ОСНОВНІ ПОКАЗНИКИ

▲ **17,7%**

**Вакантність**  
(+3,6 п.п. з поч. року)

▶ **2,10 млн**

**Загальна пропозиція, кв.м**  
(0% з поч.року)

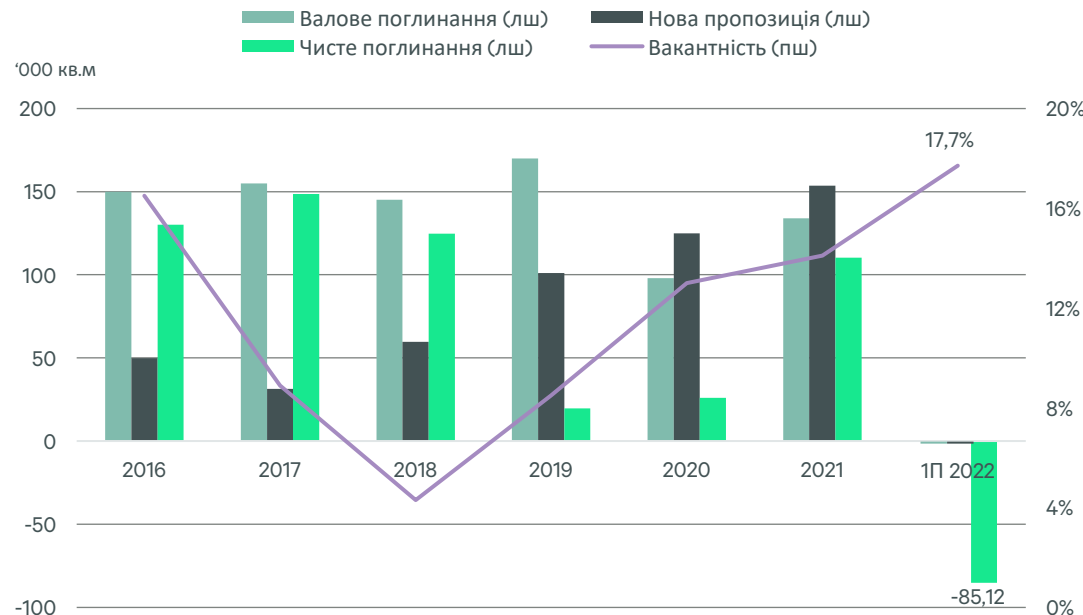
▼ **\$20-\$26** кв.м/міс

**Запитувана орендна ставка, А клас**  
(-7% з поч.року)

▼ **\$9-\$20** кв.м/міс

**Запитувана орендна ставка, В клас**  
(-9% з поч.року)

ГРАФІК 1: Нова пропозиція, попит та вакантність, станом на 2 кв. 2022



Джерело: CBRE Ukraine, 2 кв. 2022

## ОСНОВНІ ПОКАЗНИКИ

- Станом на червень 2022 року, орендна активність залишалася на низькому рівні і була зумовлена переважно оптимізацією площ та продовженнями чи перепідписаннями орендних договорів
- На фоні скорочення офісних площ орендарями та відсутністю орендної активності на ринку, а також вакантними приміщеннями, що вийшли на ринок у 2П 2021 року, було зафіксовано від'ємне чисте поглинання у 2 кв. 2022
- На ринок не було введено жодного нового бізнес-центру, що повністю обумовлено війною в Україні
- Загальний обсяг офісних площ залишився на рівні 2,1 млн кв.м.
- Близько 114 000 кв.м нової пропозиції заплановано до введення в експлуатацію до кінця року, у випадку повного завершення військових дій
- Станом на червень 2022 середній рівень вакантності на офісному ринку зріс до 17,7% з початку року (+3,6% п.п. з поч. року)
- Орендна ставка на довготривалі контракти в А класі залишається на рівні \$20-\$26 кв.м/міс та \$9-\$20 кв.м/міс у В класі.

## Попит

Після чотирьох місяців військової агресії Росії на території України, разом із зниженням економічних показників та відсутністю ділового клімату у перші місяці 2022, орендна активність на офісному ринку Києва майже повністю зупинилась. Станом на червень 2022 року, попит на офісні приміщення залишався на низькому рівні і був представлений переважно оптимізацією площ орендарями, продовженнями існуючих орендних договорів або їх переглядами. Орендарі відреагували на війну двома основними підходами: великі міжнародні компанії знаходяться у стані очікування і не скорочують орендовані офісні площі, повністю або частково сплачуючи оренду плати, тоді як невеликі та локальні компанії скорочують свої площі та переїжджають у менші, більш бюджетні бізнес-центри, переважно, укладаючи при цьому короткострокові договори.

З початку червня, зафіксовано незначне відновлення рівня відвідування офісів працівниками, які продовжують працювати або вже повернулись до Києва, в середньому цей показник становить 10%. Деякі орендарі сфери ІТ та телекомунікацій, фармацевтичного, агро-, FMCG секторів та сектору виробництва і промисловості, планують збільшити з липня 2022 відвідуваність своїх офісів до 15%, проте, це залежить від безпекових умов бізнес-центрів та політик компаній, де останні є часто основним фактором щодо відновлення роботи.

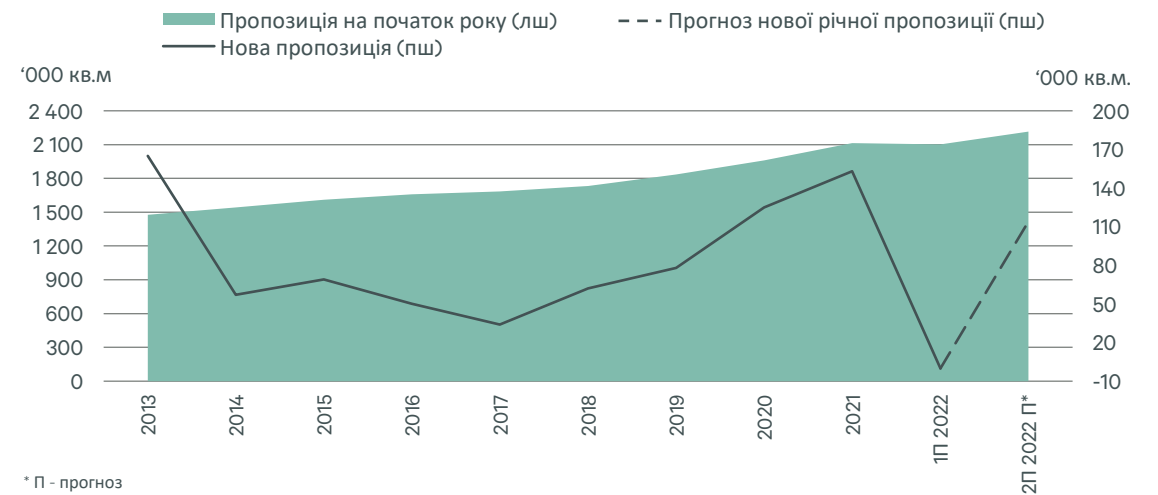
## Пропозиція

Протягом перших майже 6 місяців 2022 року, на ринок не було введено жодного нового бізнес-центру. Загальний обсяг офісних площ Києва залишився майже незмінним і становить 2,1 млн кв.м. Проте, було пошкоджено 11 000 кв.м офісних площ в БЦ Retroville, що зазнав ракетного удару в березні 2022 року. Згідно заяв девелопера, площі планують реконструювати.

Відсутність нової офісної пропозиції є наслідком військових дій на території країни. Більшість бізнес-центрів заявлених до виходу у 2022 році, мали бути введені в експлуатацію у 1 півріччі 2022, так як вони знаходяться на фінальній стадії девелопменту (прогнозована загальна нова пропозиція – 215 000 кв.м станом на кінець 2021). Однак, згідно заяв девелоперів, близько 114 000 кв.м нової пропозиції заплановано до введення в експлуатацію до кінця 2022 року, у випадку завершення військових дій в країні у цьому ж році. Втім, якщо війна не закінчиться у 2022 році, жоден із заявлених об'єктів не вийде на ринок через значні бізнес ризики та труднощі з отриманням відповідних дозволів на введення в експлуатацію. Слід зазначити, що близько 55% нової пропозиції зосереджено в одній будівлі на вул. Короленківська, 4, яка здебільшого технічно завершена.

Серед заявлених об'єктів - 2 черга офісної будівлі на вул. Короленківська, 4 (62 100 кв.м.), 3 нові кампуси UNIT.City – B6 (14 300 кв.м.), B4 (13 300 кв.м.) і B15 (9 200 кв.м.), реконструкція офісних площ в МФК Lake Plaza (11 700 кв.м.) та офісні площі в БЦ Pyramida (3 500 кв.м). У той час як деякі офісні проекти, спочатку заплановані до введення в експлуатацію наприкінці 2022 року, були повністю призупинені зонайменше до 2023 року, значна кількість проектів відновила діяльність у тих обсягах, наскільки це було можливо.

ГРАФІК 2: Річна та нова офісна пропозиція, 2 кв. 2022



\* П - прогноз

Джерело: CBRE Ukraine, 2 кв. 2022

ТАБЛИЦЯ 1: Прогнозована нова офісна пропозиція, 2022-2023

Назва	Клас*	Адреса	GLA, кв.м.	Статус
<b>2022</b>				
Офісна будівля	AA	вул. Короленківська, 4	62 100	Фінальна стадія
UNIT.City (B6)	AB	вул. Дорогожицька, 3	14 300	Фінальна стадія
UNIT.City (B4)	AB	вул. Дорогожицька, 3	13 300	Фінальна стадія
Lake Plaza	BC	вул. Маршала Малиновського, 12а	11 700	Реконструкція
UNIT.City (B15)	AB	вул. Дорогожицька, 3	9 200	Фінальна стадія
Pyramida	BC	вул. Олександра Мішуги, 4	3 500	Реконструкція
<b>2023</b>				
Capital Towers	AA	вул. Короленківська, 22	40 000	Будується
Stend II	BC	вул. Васильківська, 14	10 000	Будується
MAG.NETT 2-га черга	AB	вул. Велика Васильківська, 137-139	8 750	Будується

\* Якість та розташування об'єкта

Джерело: CBRE Ukraine, 2 кв. 2022

### Вакантність

Станом на червень 2022 середній рівень вакантності на офісному ринку зріс до 17,7% з початку року (+3,6% п.п. з поч. року). Розглядаючи вакантність в розрізі якості об'єктів, рівень вільних площ в класі А зріс на 2,9% з поч. року до 11,7%, а в бізнес-центрах класу В до 21,6% (+4,3% з поч. року). Зростання зумовлене, в першу чергу, скороченням офісних площ великих компаній та переїздом малих та локальних компаній у менші, більш бюджетні бізнес-центри разом із практично повною відсутністю нового попиту. На перший план вийшли стратегії скорочення витрат, а політика корпоративної безпеки у поєднанні з міграцією співробітників у безпечніші регіони України та інші країни скоротили потребу в офісних приміщеннях.

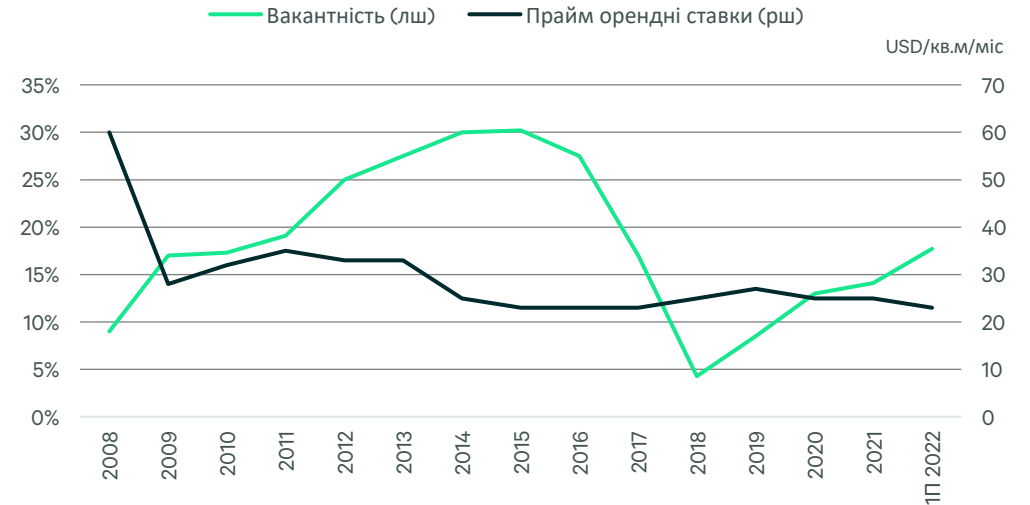
Порівнюючи показник вакантності із тенденцією кризових 2008 та 2014-2015 років, зростання вільних площ лише на 3,6% значно пом'якшено відсутністю нової пропозиції у 1П 2022 році, що в іншому випадку створило б додатковий тиск на орендну плату. Повністю оцінити загальний обсяг площ, які стали вакантними через військові дії, можна буде в 3-4 кварталах 2022.

### Орендні ставки

Орендарі активізували переговорні процеси в кінці 2 кварталу 2022. В умовах значного коливання ринку на користь орендарів, вони активно працюють над отриманням більш вигідних умов при продовженні договорів оренди. Як правило, такі продовження є короткостроковими, і орендодавці виявляють значну гнучкість, надаючи знижки у розмірі 30-60% на час дії військового стану. Однак ситуація на ринку не є однорідною. Знижки на оренду та спеціальні умови оренди суттєво різняться у різних об'єктах офісної нерухомості. Так, більшість успішних бізнес-центрів менш гнучкі, тоді як не нові та не так вдало розташовані будівлі змушені йти на значні знижки та поступки. Деякі об'єкти дозволяють не сплачувати орендну плату під час воєнного стану, при цьому орендарі відповідають лише за операційні витрати та комунальні послуги.

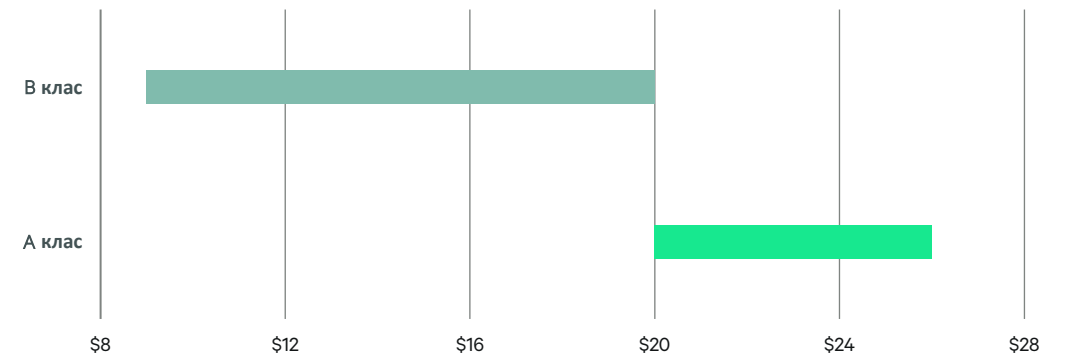
Загалом, орендна ставка на довготривалі контракти в А класі залишається на рівні \$20-\$26 (-9% в нижній межі та -7% у верхній з поч. року) та \$9-\$20 (-25% в нижній межі та -9% у верхній з поч. року) у В класі. Що стосується ефективних орендних ставок, з початку війни не відбулось жодної великої угоди в якісних бізнес-центрах класу А. Беручи до уваги триваючі угоди з продовження оренди (renewal) в класі А у 2 кварталі 2022, ефективна орендна ставка знизилась в середньому до 4%-8% і може становити \$23-\$24 за кв.м. Через непрозорий характер ринку фактичні або ефективні умови угод часто виявляються значно нижчими за заявлені на початку. Так, у деяких випадках ефективні орендні ставки можуть бути на 20%-30% нижчими за заявлені; однак, більш точні аналітичні дані будуть доступні восени 2022 року.

ГРАФІК 3: Прайм орендна ставка та вакантність, 2 кв. 2022



Джерело: CBRE Ukraine, 2 кв. 2022

ГРАФІК 4: Запитувані орендні ставки\* на офіси, червень 2022 (USD/кв. м/місяць)



\*Діапазон включає офісні приміщення під оренду в різних стадіях оздоблення  
Джерело: CBRE Ukraine, 2 кв. 2022

## Прогноз

У середньостроковій перспективі ситуація на ринку офісної нерухомості залишиться складною, оскільки попит на офісні приміщення, прямим індикатором якого є зайнятість населення, залишається обмеженим в умовах економіки воєнного часу. Проте, досвід отриманий ринком у кризовий 2008 рік, війни на Донбасі у 2014-15 роках та дворічний локдаун у 2020-21 роках, спричинений COVID-19, зробили український ринок більш підготовленим до нинішньої ситуації. Якщо не відбудеться повторної ескалації в Київському регіоні, орієнтовно восени можна буде спостерігати формування перших трендів на ринку, так як до того часу і орендарі, і орендодавці поступово адаптуються до нових реалій ринку.

У випадку, коли у найближчій перспективі буде зрозуміло про завершення військових дій в країні, майбутні офісні проекти, зупинені зараз, ймовірно, поступово будуть відновлюватися. Однак, враховуючи відсутність виходу нових бізнес-центрів станом на червень 2022 року, нова пропозиція, швидше за все, досягне свого циклічного мінімуму незабаром після того, як на ринок буде введено всі об'єкти, що знаходяться на завершальній стадії будівництва (~114 000 кв.м). Проте, на даний момент попит на офісні приміщення залишатиметься низьким доти, доки загальна ситуація не стабілізується. А оскільки лише частина орендарів використовує свої площі на повну потужність, практика суборенди стане більш поширеною.

Протягом 2022 року обсяг вакантних площ, швидше за все, продовжить зростати, але до кінця року зростання, ймовірно, сповільниться. Тому, більш стабільний рівень вакантних площ очікується не раніше 2023 року, поряд із позитивними змінами у діловій активності, динаміці зайнятості та попиті на офісні приміщення. Прайм ставка оренди, швидше за все, залишиться практично незмінною або може трохи знизитись, оскільки попит на приміщення кращої якості у вигляді продовження та перегіпсування договорів залишиться відносно невеликим, але стабільним. Що ж до решти офісних приміщень, то найімовірнішим сценарієм є широкі коливання ставок з тенденцією до зниження до кінця війни.

Позитивним сигналом травня-червня 2022 року є присутність довгострокових планів у деяких міжнародних компаній, які до початку військової агресії планували переїзди у нові офіси у 2023-24 роках. Хоча такі корпоративні переїзди, як і відновлення будівництва, все ще рідкісні, ці позитивні ознаки вселяють віру в те, що ринок закладає позитивну динаміку розвитку бізнесу в країні на найближчу перспективу.

## Контакти

Сергій Сергієнко

Керуючий партнер

sergiy.sergiyenko@cbre-expandia.com

Радомир Цуркан

Керуючий партнер

radomyr.tsurkan@cbre-expandia.com

Діана Квітчук

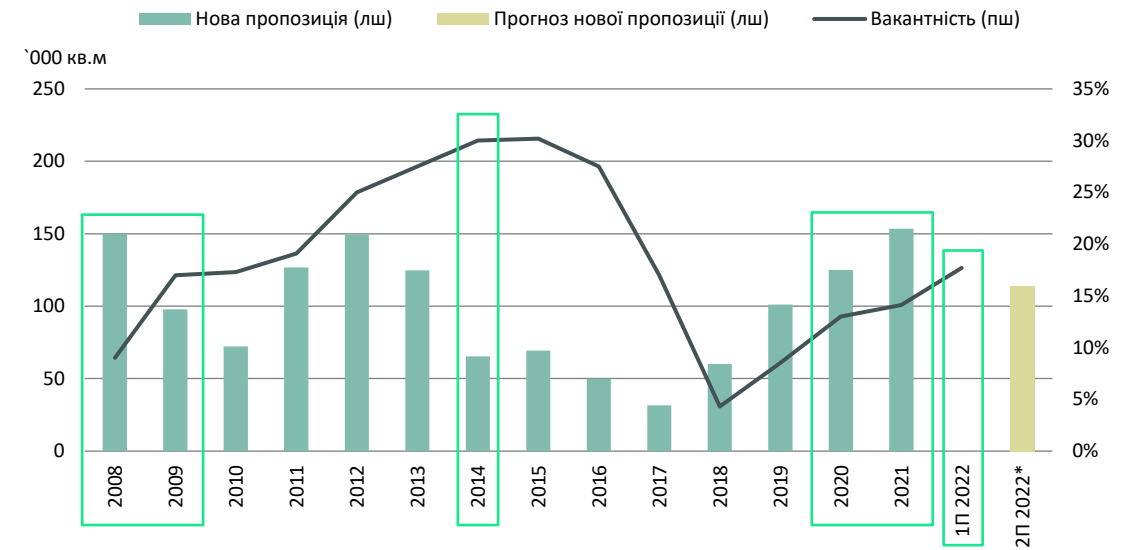
Керівник відділу маркетингу та досліджень

diana.kvitchuk@cbre-expandia.com

### DISCLAIMER 2022 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.

ГРАФІК 5: Динаміка нової офісної пропозиції та вакантності під час криз, 2008-2022



Джерело: CBRE Ukraine, 2 кв. 2022