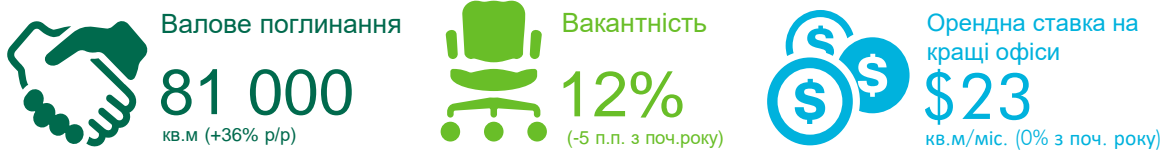


ОГЛЯД РИНКУ ОФІСНОЇ НЕРУХОМОСТІ КИЄВА

Ділова активність залишається сприятливою зумовлюючи подальше зростання валового поглинання

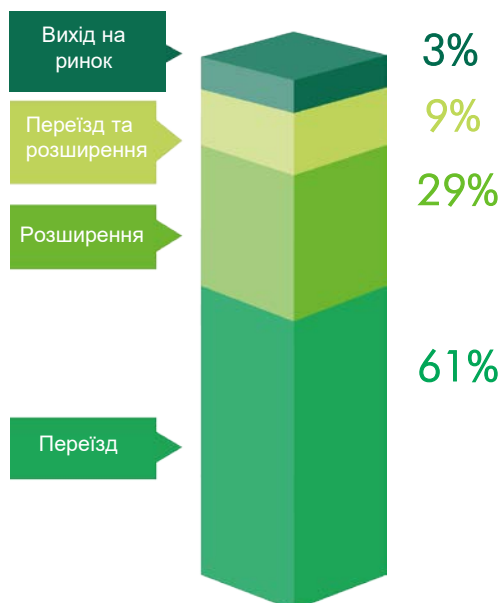


ПОПИТ

Позитивна динаміка ділової активності в перші 6 місяців 2018 року сприяла зростанню попиту орендарів на угоди з розширення вже орендованих та нових офісних приміщень. За підсумками 1П 2018 обсяг валового поглинання становив близько 81 000 кв.м, що на 36% перевищує показник аналогічного періоду минулого року, таким чином демонструючи ріст офісного ринку. Загальна орендна активність в 1П 2018 склала приблизно 101 000 кв.м. Нові угоди з оренди офісних приміщень становили приблизно 80% від загальної орендної діяльності, тоді як 20% було представлено угодами з пролонгації договорів оренди та перегляду умов оренди. Розглядаючи загальну структуру угод за метою поглинання, 61% від загального обсягу попиту на оренду припадає на угоди з переїзду, тоді як

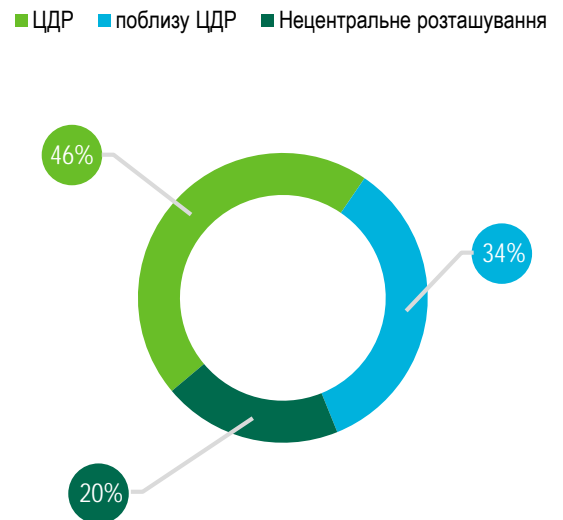
29% орендованого простору склали угоди з розширення, в основному представлені орендарями зі сфери ІТ та телекомунікацій. Як і в попередні роки, компанії сфери ІТ та телекомунікацій склали лівову частку попиту на оренду приміщень, яка досягла 48% (+4,5 п.п. з початку року). Друга за величиною частка належить компаніям сегменту бізнес-послуг і склала 19% (+3,2 п.п. з початку року). Зокрема, зростання кількості коворкінгів та офісів з повним обслуговуванням сприяло збільшенню частки сегменту бізнес-послуг в загальному обсязі валового поглинання. Серед завершених угод в сегменті: оренда приміщень у БЦ «Поділ Херітедж» та Maidan Plaza компанією Regus, у Unit City компанією «Часопис» та у ТЦ Globus компанією New Work Labs.

Графік 1: Структура валового поглинання за метою (%)



Джерело: CBRE Ukraine

Графік 2: Структура валового поглинання за розташуванням (%)



Джерело: CBRE Ukraine

Таблиця 1: Основні угоди з оренди офісних приміщень у 1П 2018

ОРЕНДАР	ВИД ДІЯЛЬНОСТІ	БІЗНЕС-ЦЕНТР	АДРЕСА	ТИП ТРАНЗАКЦІЇ	GLA, кв. м
Regus (Spaces)	Бізнес послуги	Maidan Plaza	вул. Хрещатик, 16	Розширення	4,700
Ciklum	ІТ та телекомунікації	Horizon Office Tower	вул. Амосова, 12А	Розширення	3,000
EPAM Systems	ІТ та телекомунікації	Eurasia	вул. Жилиняська, 75	Розширення	2,000
Betlab	ІТ та телекомунікації	Parus	вул. Мечнікова, 2	Переїзд	2,000
Regus	Бізнес послуги	БЦ «Поділ Херітедж»	вул. Верхній Вал, 28	Розширення	2,000
Nextiva	ІТ та телекомунікації	101 Tower	вул. Льва Толстого, 57	Розширення	1,700
Sandora LLC	FMCG	Senator	вул. Московька, 2/32-34	Переїзд	1,500
Sierentz Global Merchants	Агропромисловий сектор	Senator	вул. Московька, 2/32-35	Переїзд	1,500
«Банк Південний»	Banking and Finance	БЦ «Ігорівський»	вул. Ігорівська, 13/5	Розширення	1,200
«Часопис»	Бізнес послуги	Unit City	вул. Дорогожицька, 1	Розширення	1,200
Mobichord	ІТ та телекомунікації	101 Tower	вул. Льва Толстого, 57	Переїзд	1,100
Vostok Games	Мистецтво, розваги та відпочинок	Premium Center	бул. І. Лепсе, 63	Переїзд	1,100
New Work Labs	Бізнес послуги	Globus SC	Майдан Незалежності, 1	Вихід на ринок	1,000
Intetics	ІТ та телекомунікації	Gulliver	пл. Спортивна, 1А	Переїзд та Розширення	960
Louis Dreyfus Company	Агропромисловий сектор	Gulliver	пл. Спортивна, 1А	Переїзд	830
Netcracker	ІТ та телекомунікації	Astarta (2-га черга)	вул. Ярославська, 58	Розширення	700
May Company Ukraine	Виробництво, промисловість та енергетика	Forum Park Plaza	пр. Бандери, 8	Вихід на ринок	680
Bacardi Martini	Оптова та роздрібна торгівля	Gulliver	пл. Спортивна, 1А	Переїзд	650
All-Stars IT Ukraine	ІТ та телекомунікації	Gulliver	пл. Спортивна, 1А	Розширення	600

Джерело: CBRE Ukraine

Найвищий рівень попиту було зафіксовано на субринках ЦДР та поблизу ЦДР, частка яких становила 46% та 34% відповідно. Попри те, що орендарі традиційно віддають перевагу приміщенням з центральним розташуванням, частка угод підписаних у бізнес центрах з нецентральним розташуванням зросла на 6 п.п. до 20% з початку року. Така тенденція частково зумовлена більш доступними орендними ставками на даному субринку.

ПРОПОЗИЦІЯ

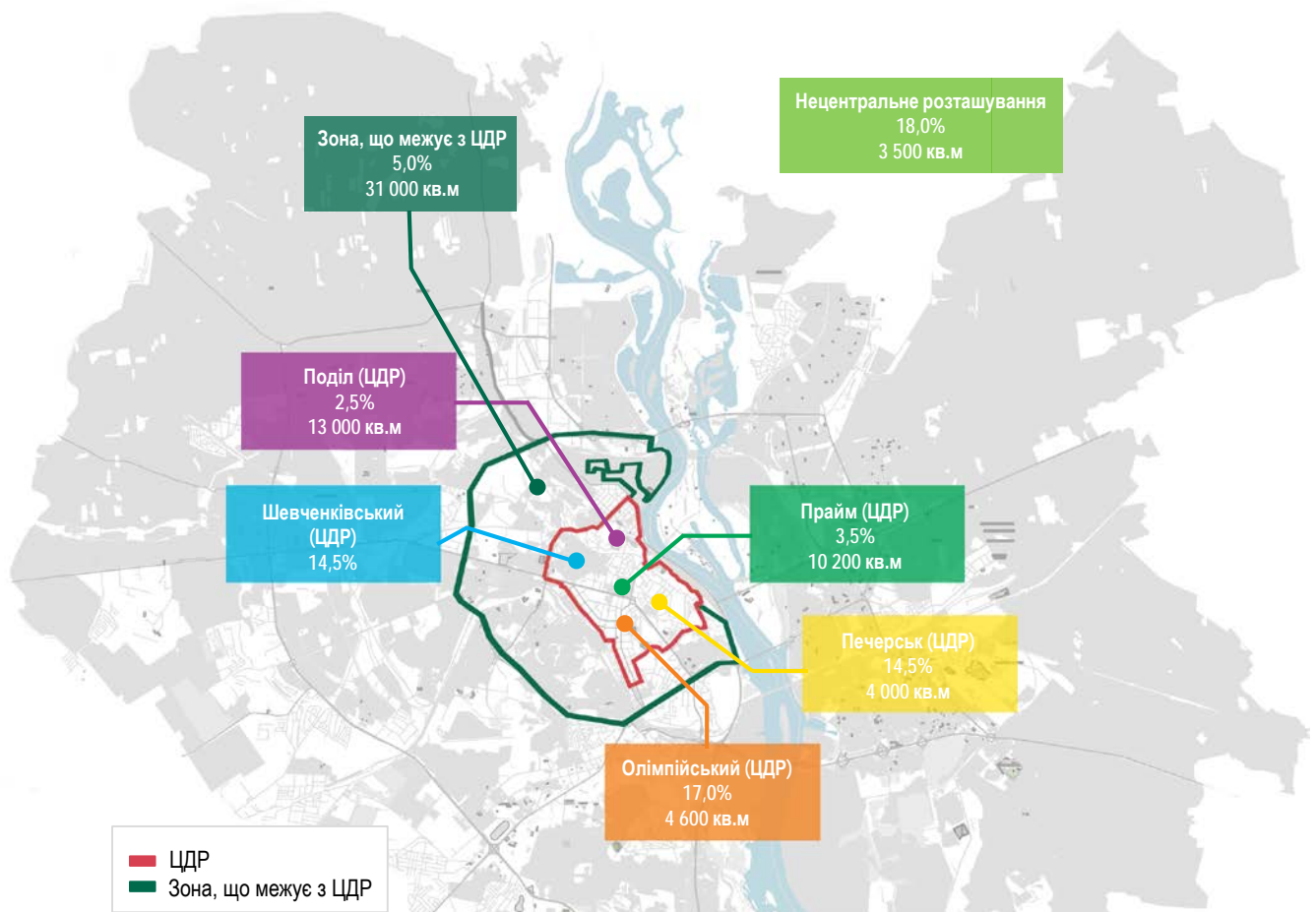
У 1П 2018 року пропозиція на офісному ринку Києва збільшилась на 2 200 кв.м. Так, загальна пропозиція залишилась практично незмінною на рівні 1,72 млн. кв.м. Нова пропозиція була представлена офісною будівлею у складі 1-ої черги Unit City. Введення в експлуатацію решти 1-ої черги було перенесено на 2020 рік, що обмежило очікуваний річний обсяг нової пропозиції Києва на 23 400 кв.м. Загальна площа якісних приміщень в Києві, які знаходяться на стадії девелопменту, становила близько 120 000 кв.м на кінець 1П 2018, де 53% (близько 65 000 кв.м) плануються до введення в експлуатацію до кінця 2018 року.

Варто зазначити, що проекти на стадії будівництва представлені невеликими будівлями площею менше 10 000 кв.м, тоді як будівництво масштабних об'єктів все ще призупинено і знаходиться в очікуванні подальшого відновлення орендних ставок та боргового фінансування.

Графік 3: Нова пропозиція та загальна пропозиція офісних приміщень, тис. кв.м



Рівень вакантності (%) та нова пропозиція 2018 (кв.м) на карті субринків офісної нерухомості Києва



Джерело: CBRE Ukraine

Таблиця 2: Нова пропозиція у 1П 2018-2020

НАЗВА	КЛАС (ЯКІСТЬ ТА РОЗТАШУВАННЯ)	АДРЕСА	GLA, кв.м	СТАТУС
2018				
Unit City («Часопис»)	АВ	вул. Дорогожицька, 3	2,200	Введено в експлуатацію
Офісна будівля	ВА	вул. Володимирська, 36	5,200	Реконструкція
Офісна будівля	ВА	вул. Цитадельна, 3	4,000	Реконструкція
БЦ «Поділ Херітедж»	ВА	вул. Верхній Вал, 28	3,000	Реконструкція
БЦ «Європасаж»	ВВ	вул. Гайдара, 54	13,000	Будується
Офісна будівля	ВА	вул. П. Сагайдачного, 1Б	10,000	Будується
БЦ Astarta (3-я черга)	АВ	вул. Ярославська, 58	9,000	Будується
БЦ KIMOST	ВВ	вул. Зоологічна, 5А	5,500	Будується
Офісна будівля	ВА	вул. Михайлівська, 10	5,000	Будується
БЦ «Інор»	ВА	вул. Жиланська, 29	4,600	Будується
Офісна будівля	ВС	вул. Дніпровська Набережна, 10-14	3,500	Будується
2019				
БЦ Azor	ВС	вул. М. Максимовича, 8	5,400	Реконструкція
БЦ «Глорія»	ВС	вул. Смольна, 9	5,000	Реконструкція
БЦ Retroville	ВС	пр. Перемоги, 47	11,100	Будується
БЦ Level	ВА	пров. Лабораторний, 6	7,200	Будується
Офісна будівля	ВС	вул. Бойчука, 44А	2,200	Будується
Офісна будівля	ВВ	вул. Липківського, 14А	2,200	Будується
2020				
Unit City (1-ша черга)	АВ	вул. Дорогожицька, 3	23,400	Будується

Джерело: CBRE Ukraine

ВАКАНТНІСТЬ ТА ОРЕНДНІ СТАВКИ

Станом на кінець 1П 2018 року, внаслідок обмеженої нової пропозиції та прискорення орендної активності, середня вакантність скоротилася на 5 п.п. з 17% до 12% з початку року. З точки зору географічного розподілу, зниження вакантності на всіх субринках свідчить про розширення бізнесу, а не лише про перерозподіл попиту між субринками за рахунок угод з переїзду.

Орендні ставки збільшилися на 10%-20% протягом перших 6 місяців року у зв'язку з посиленням орендної активності. Декларовані ставки на приміщення класу А у всіх трьох субринках коливались в діапазоні

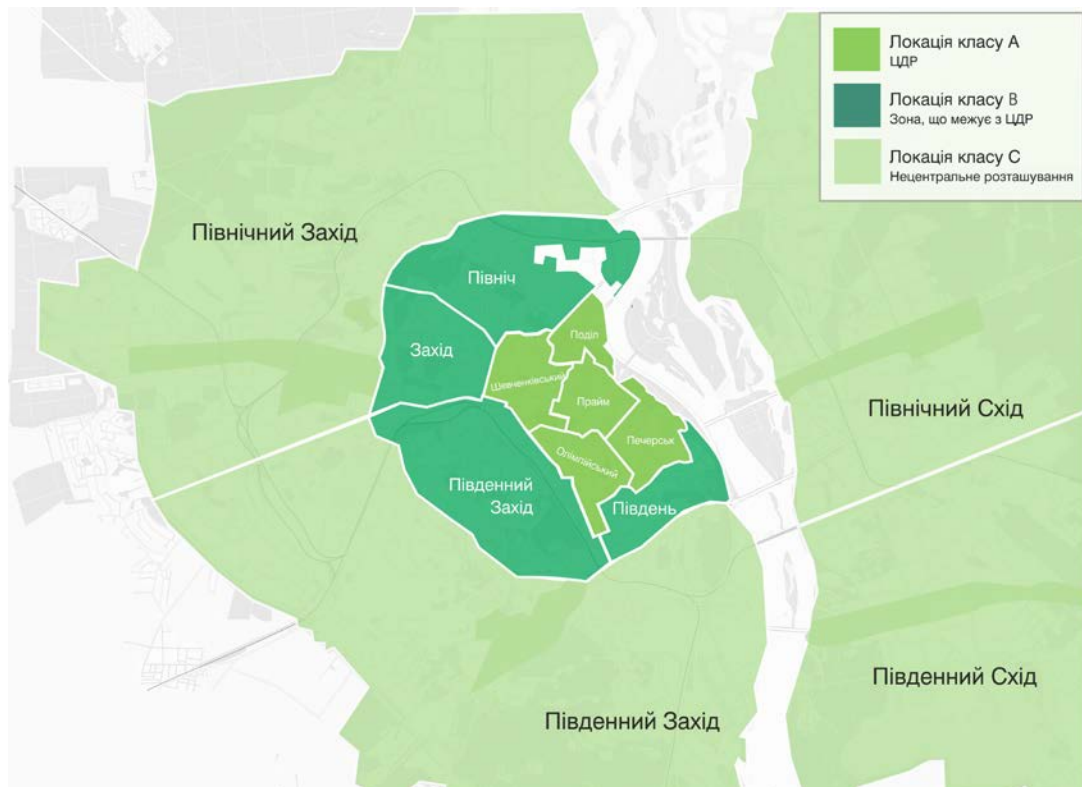
від \$15 до \$38/кв.м /місяць, тоді як ставки на приміщення класу В залишались в межах від \$10 до \$25/кв.м/місяць. Значний розрив між нижньою та верхньою межею діапазонів зумовлений характеристиками орендного приміщення, а саме: станом оздоблення (shell&core, базове оздоблення, або оздоблення «під ключ»), висотою поверху, або можливістю конфігурації приміщення. Незважаючи на те, що діапазон декларованих орендних ставок підвищився за рахунок швидкого поглинання вакантних приміщень протягом 1П 2018 року, найвища ефективна ставка оренди залишалася стабільною на рівні \$23/кв.м/місяць.

Таблиця 3: Базові орендні ставки* та вакантність у розрізі субринків на кінець 1П 2018 року (USD/ кв.м/ міс.)

Локація класу А	Клас А	Клас В	Вакантність 2кв.2017	Вакантність 2кв. 2018
Прайм	\$28-38	\$20-25	9,9%	3,5%
Печерськ	\$16-32	\$19-25	23,2%	14,5%
Поділ	\$18-25	\$16-23	5,1%	2,5%
Шевченківський	-	\$14-22	11,1%	14,5%
Олімпійський	\$16-35	\$14-23	21,9%	17,0%
Локація класу В	Клас А	Клас В	Вакантність	Вакантність
Поблизу ЦДР	\$19-32	\$12-22	22,3%	5,0%
Локація класу С	Клас А	Клас В	Вакантність	Вакантність
Нецентральне розташування	\$15-17	\$10-16	34,4%	18,0%

*Діапазон включає офісні приміщення під оренду в різних станах оздоблення
Джерело: CBRE Ukraine

Карта субринків офісної нерухомості Києва



Джерело: CBRE Ukraine

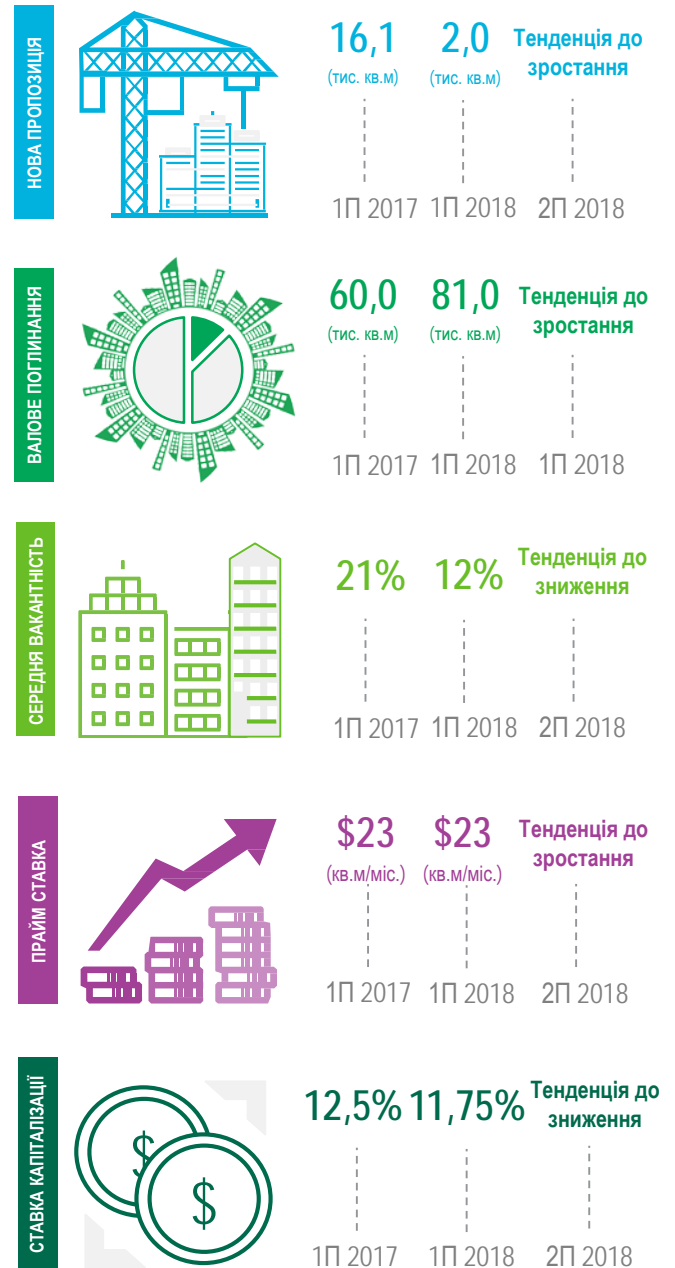
ІНВЕСТИЦІЇ

У 1П 2018 року інвестори розширили спектр інвестицій від найкращих офісних активів до розгляду можливості створення додаткової вартості об'єкта. Значними угодами першого півріччя стали придбання офісного будинку на вул. Велика Васильківська, 98 (9 000 кв.м) та бізнес центру «Пори року» (8 000 кв.м) компанією Dragon Capital Investments Limited, а також придбання офісного будинку на вул. Велика Васильківська, 100 (5 600 кв.м) компанією ПБГ «Ковальська». Загальне покращення інвестиційних настроїв в 1П 2018 призвело до зниження ставки капіталізації на найкращі активи офісної нерухомості на 0,25 п.п. з початку року до 11,75%.

ПРОГНОЗ

Зважаючи на зростаючі темпи відновлення економіки, можна сподіватися на відповідну активізацію попиту орендарів. Обмежена девелоперська активність, вірогідно, вплине на подальше зниження рівня середньої вакантності, тим самим зменшивши розрив між декларованими та ефективними ставками. Активна поява запитів на великомасштабні офісні приміщення та дефіцит якісних офісних будівель повинен прискорити ріст обсягу нової спекулятивної пропозиції в найближчій перспективі. Враховуючи низку великих офісних проектів площею від 20 000 кв.м до 30 000 кв.м., що знаходяться на ранніх етапах будівництва, збільшення спекулятивної пропозиції можна очікувати уже протягом наступних 2-3 років. Великі орендарі все частіше розглядають можливість реалізації запитів за схемою built-to-suit або варіанти «гнучких» офісних просторів та сервісних офісів.

Основні показники ринку та прогноз на 2П 2018



Джерело: CBRE Ukraine

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

Радомір Цуркан

Керуючий партнер
e: radomyr.tsurkan@cbre-expandia.com

Анжеліка Арзуманян

Головний аналітик
e: anzhelika.arzumanian@cbre-expandia.com

СЛІДКУЙТЕ ЗА НАШИМИ НОВИНАМИ:



ВИЗНАЧЕННЯ (в алфавітному порядку)

ЦДР – центральний діловий район

Орендна активність відображає загальну площу усіх зданих в оренду та проданих приміщень, включаючи 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 місце розташуванням 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 зданих в оренду і проданих приміщень (в т.ч. за попередніми договорами), майбутнім користувачам – тобто, орендарям та власникам - в рамках розглянутого періоду. Об'єкт вважається зданим 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 багатофункціональних 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 2018 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 2018 ТОВ «ЕКСПАНДІА» | Афілійована мережа CBRE