

# ОГЛЯД РИНКУ ОФІСНОЇ НЕРУХОМОСТІ КИЄВА

## Орендні ставки на кращі офіси Києва зросли на фоні обмеженої офісної пропозиції



Валове поглинання ▼

**145 000**  
кв.м (-6,5% p/p)



Вакантність ▼

**9,8%**  
(-7,2 п.п. p/p)



Прайм ставка ▲

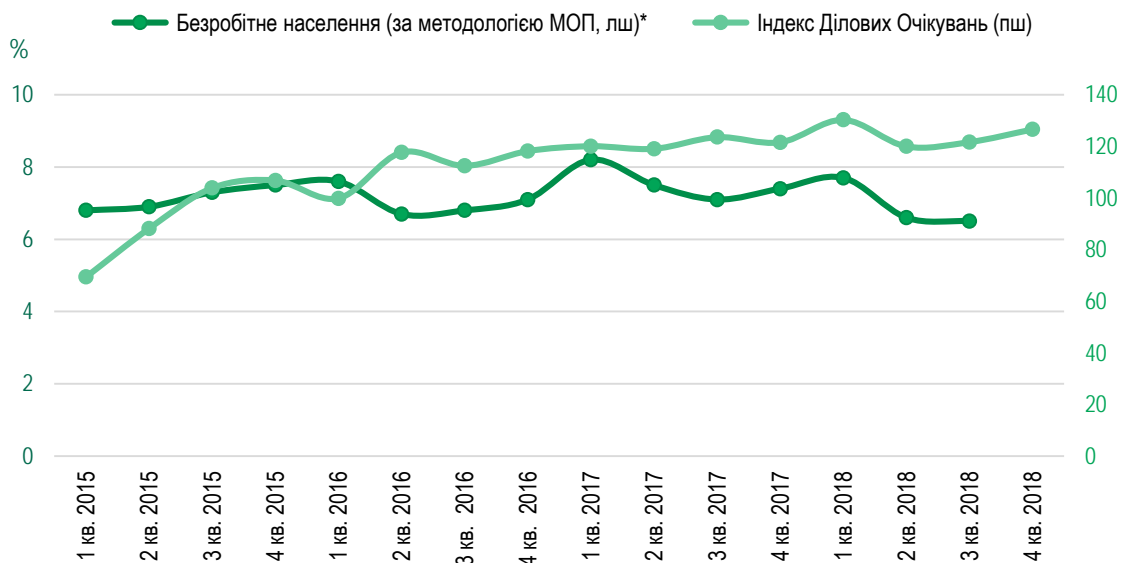
**\$25**  
кв.м/місяць (+8,7% p/p)

### ПОПИТ

Економічне зростання в Україні продемонструвало позитивну динаміку у 2018 році із показником +3,3% p/p (згідно попередніх даних НБУ), у порівнянні з 2,5% p/p у 2017 році. Індекс ділових очікувань на наступні 12 місяців зріс на 5 п.п. до 126,6, передбачаючи відновлення економічної активності. Тим не менше, обсяг валового поглинання у 2018 році становив близько 145 000 кв.м (-6,5% p/p), так як введення воєнного стану у останньому кварталі 2018 року негативно вплинуло на завершення угод з оренди. Від загального обсягу валового поглинання 75% припало на нові угоди (в тому числі придбання приміщень кінцевими користувачами), тоді як 25% становили угоди з пролонгації договорів оренди та перегляду умов договорів.

Значну частку в структурі валового поглинання (40%) склали компанії сфери ІТ та телекомунікацій, що на 3,4 п.п. нижче ніж показник за аналогічний період минулого року, 22% становили компанії сфери бізнес-послуг (+6,1 п.п. p/p), 14% за сектором FMCG із зростанням на 12 п.п. p/p, а 24% прийшлося на інші сектори. ІТ компанії та компанії сфери бізнес-послуг все ще залишаються найбільшим драйвером попиту на офісні приміщення Києва, орендуючи площі від 1 000 до 3 000 кв.м. Серед значних угод слід відзначити оренду приміщення у БЦ Horizon Office Tower компанією Сіклум та переїзд компанії Levi9 в офісну будівлю на вул. Володимирська, 101. Так само, велика частка в структурі валового поглинання належала представникам гнучких офісів, що склали

Графік 1: Очікування підприємств Києва та Київської області щодо кількості співробітників у наступні 12 місяців



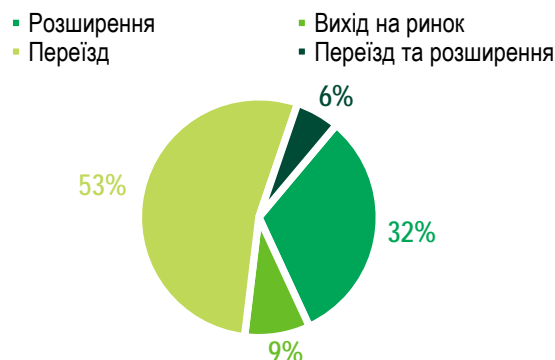
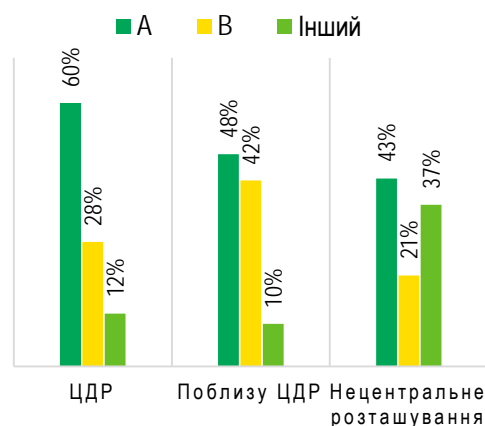
лш – ліва шкала; пш – права шкала

\*останні доступні дані на кінець 3 кв. 2018

Джерело: Національний банк України, Головне управління статистики України

майже 80% усіх нових угод з оренди в сегменті бізнес-послуг. Компанія Regus продовжила стратегію активного розширення, відкривши три нові офіси у 2018: 4 700 кв.м. в БЦ Maidan Plaza, 2 000 кв.м. у БЦ Podil Heritage і 1 600 кв.м. в БЦ IQ. У 2018 році все більше компаній були готові до розширення та відкриття нових локацій, підкреслюючи цим наявність зростання ділової активності. Так, близько 32% від загального обсягу попиту на оренду становили угоди з розширення. Традиційно, найбільшу частку попиту склали угоди з переїзду із більш ніж 50% орендованого простору, тоді як угоди компаній що вперше вийшли на ринок склали 9%. Найменшу частку в структурі угод з оренди припало на угоди з переїзду із подальшим розширенням в новому об'єкті (6%).

Розглядаючи попит залежно від класовості бізнес центру, орендарі надавали перевагу офісним будівлям класу А в усіх трьох субринках, при цьому найбільший розрив між класами будівель був характерний для ЦДР. Такий попит на офіси високої якості з хорошим розташуванням був переважно створений компаніями зі сфери ІТ та телекомунікацій та компаніями сфери бізнес-послуг, спричинений бажанням відкрити найбільш конкурентоспроможні офіси в боротьбі за кращі таланти на ринку.

**Графік 2: Структура валового поглинання за метою (%)**

**Графік 3: Структура загальної пропозиції за класовістю по субринках (%)**


Джерело: CBRE Ukraine

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

| ОРЕНДАР                   | ВИД ДІЯЛЬНОСТІ                   | БІЗНЕС ЦЕНТР         | АДРЕСА                        | ТИП УГОДИ      | GLA кв.м |
|---------------------------|----------------------------------|----------------------|-------------------------------|----------------|----------|
| Regus (Spaces)            | Бізнес-послуги                   | Maidan Plaza         | вул. Хрещатик, 16             | Розширення     | 4 700    |
| Metro Cash & Cary         | FMCG                             | Rele III             | Харківське шосе, 201-203      | Переїзд        | 3 600    |
| Levi9                     | ІТ та телекомунікації            | Inor/Technoloft      | вул. Володимирська, 101       | Переїзд        | 3 400    |
| Creative Quarter          | Бізнес-послуги                   | Gulliver             | пл. Спортивна, 1А             | Розширення     | 3 200    |
| Ciklum                    | ІТ та телекомунікації            | Horizon Office Tower | вул. Амосова, 12А             | Розширення     | 3 000    |
| УкрБуд Девелопмент        | Будівництво та девелопмент       | Офісна будівля       | вул. Пушкінська, 27           | Переїзд        | 2 200    |
| Creative States           | Бізнес-послуги                   | Senator              | вул. Московька, 32/2          | Вихід на ринок | 2 100    |
| Betlab                    | ІТ та телекомунікації            | Parus                | вул. Мечникова, 2             | Переїзд        | 2 000    |
| EPAM Systems              | ІТ та телекомунікації            | Eurasia              | вул. Жилианська, 75           | Розширення     | 2 000    |
| Lift99                    | Бізнес-послуги                   | Inor/Technoloft      | вул. Володимирська, 101       | Вихід на ринок | 1 830    |
| EPAM Systems              | ІТ та телекомунікації            | 101 Tower            | вул. Л.Толстого, 57           | Розширення     | 1 700    |
| Regus                     | Бізнес-послуги                   | БЦ "Поділ Херітедж"  | вул. Верхній Вал, 28          | Розширення     | 1 600    |
| Regus                     | Бізнес-послуги                   | IQ                   | вул. Болсуновська, 13-15      | Розширення     | 1 600    |
| Sandora LLC               | FMCG                             | Senator              | вул. Московька, 32/2          | Переїзд        | 1 500    |
| Sierentz Global Merchants | Агропромисловий сектор           | Senator              | вул. Московька, 32/2          | Переїзд        | 1 500    |
| Snap                      | ІТ та телекомунікації            | UNIT.City            | вул. Дорогожицька, 3          | Вихід на ринок | 1 400    |
| Johnson & Johnson         | FMCG                             | Senator              | вул. Московька, 32/2          | Переїзд        | 1 370    |
| "Банк Південний"          | Банківська діяльність            | БЦ "Ігорівський"     | вул. Ігорівська, 13/5         | Розширення     | 1 200    |
| "Часопис"                 | Бізнес-послуги                   | UNIT.City            | вул. Дорогожицька, 3          | Розширення     | 1 200    |
| AstraZeneca               | Охорона здоров'я та фармацевтика | Europassage          | вул. Сім'ї Прахових, 54       | Переїзд        | 1 130    |
| Asters                    | Бізнес-послуги                   | Leonardo II          | вул. Б. Хмельницького, 19-21А | Розширення     | 1 120    |
| Vostok Games              | Мистецтво, розваги та відпочинок | Premium Center       | бул. І. Лепсе, 6Z             | Переїзд        | 1 100    |
| Mobichord                 | ІТ та телекомунікації            | 101 Tower            | вул. Л.Толстого, 57           | Переїзд        | 1 100    |
| Itera Consulting          | Бізнес-послуги                   | Astarta              | вул. Ярославська, 58          | Вихід на ринок | 1 100    |
| New Work Labs             | Бізнес-послуги                   | ТЦ Globus            | Майдан Незалежності, 1        | Розширення     | 1 020    |
| New Work Labs             | Бізнес-послуги                   | ТЦ Globus            | Майдан Незалежності, 1        | Вихід на ринок | 1 000    |

Джерело: CBRE Ukraine

**ОФІСНА КЛАСИФІКАЦІЯ**

Відповідно до класифікації Українського Клубу Нерухомості 2014 року (розробленої у співпраці з учасниками ринку та консультантами даної сфери, включаючи CBRE), пропозиція офісів Києва була поділена на два класи - клас А та клас В. Критерії класифікації визначались на основі ключових факторів: архітектурні характеристики об'єкту, паркінг, інженерні системи та інші системи управління будівлею. Відповідно до розташування, класифікація передбачає зону ЦДР (клас А), зону, що межує з ЦДР (клас В) і нецентральне розташування (клас С). В свою чергу, ЦДР складається з наступних субринків: *Прайм, Печерського, Подільського, Шевченківського та Олімпійського.*

**ЦДР (розташування класу А)**

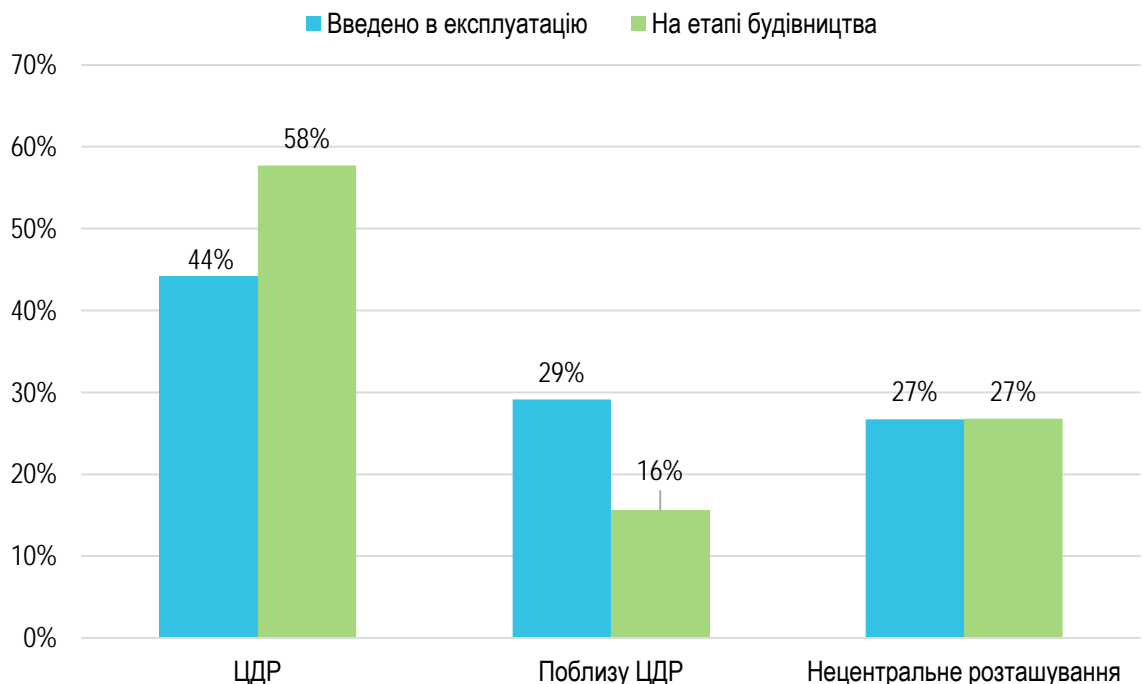
Загальна якісна пропозиція в ЦДР становить 44% всієї пропозиції Києва, з якої 62% це пропозиція офісних об'єктів класу А. В межах ЦДР, *Олімпійський* субринок є найбільшим за обсягом, з кількома значними бізнес центрами розташованими в його межах: БЦ Gulliver (70 000 кв.м), БЦ Eurasia (27 900 кв.м) і БЦ «Торонто-Київ» (33 500 кв.м), проте останній переважно заповнений власниками БЦ. Іншими великими бізнес центрами є БЦ Parus (52 700 кв.м) та БЦ Senator (41 700 кв.м) в ЦДР (*Печерськ*), а також дві черги БЦ Leonardo (37 300 кв.м) в ЦДР (*Прайм*). В 2018 ЦДР залишився найбільш затребуваним в орендарів субринком, де попит на офісну

нерухомість склав 52% від загального попиту на офіси в Києві. Вакантні приміщення у Печерському та Подільському субринках значно скоротились на близько 20 п.п. р/р до 1% та на приблизно 8,8 п.п. р/р до 17,8% відповідно, внаслідок обмеженої кількості введених в експлуатацію нових об'єктів у даних субринках в 2018 році. Найвища декларована орендна ставка була зафіксована в межах ЦДР (*Олімпійський*) і становила \$35/кв.м/місяць, хоча найвищі досягнуті орендні ставки для невеликого якісного офісного простору з найкращим розташуванням не перевищили показник - \$30/кв.м/місяць.

**Поблизу ЦДР (розташування класу В)**

Даний субринок є другий за розміром і нараховує 29% офісних площ від загальної офісної пропозиції Києва, де більшість офісних будівель складають офіси класу В. Проте, кілька конкурентоспроможних об'єктів розташовані в межах даного субринку, серед них БЦ 101 Tower (46 400 кв.м), БЦ «Астарта» (37 800 кв.м), БЦ IQ (29 300 кв.м) та UNIT.City (12 900 кв.м). Крім того, найбільший бізнес центр Києва Horizon Office Park із загальною орендною площею 53 700 кв.м знаходиться у даному субринку. В 2018 році 33% угод було підписано в межах даного субринку. В результаті, рівень вакантності зони поблизу ЦДР зменшився на 6,4 п.п. р/р і склав 3,6%, в той час як декларовані орендні ставки варіювалися в діапазоні \$22-\$32/кв.м/місяць для приміщень класу А та в діапазоні \$14-\$22/кв.м/місяць для приміщень класу В.

**Графік 4: Структура субринку на базі існуючої пропозицією та об'єктів на етапі будівництва**

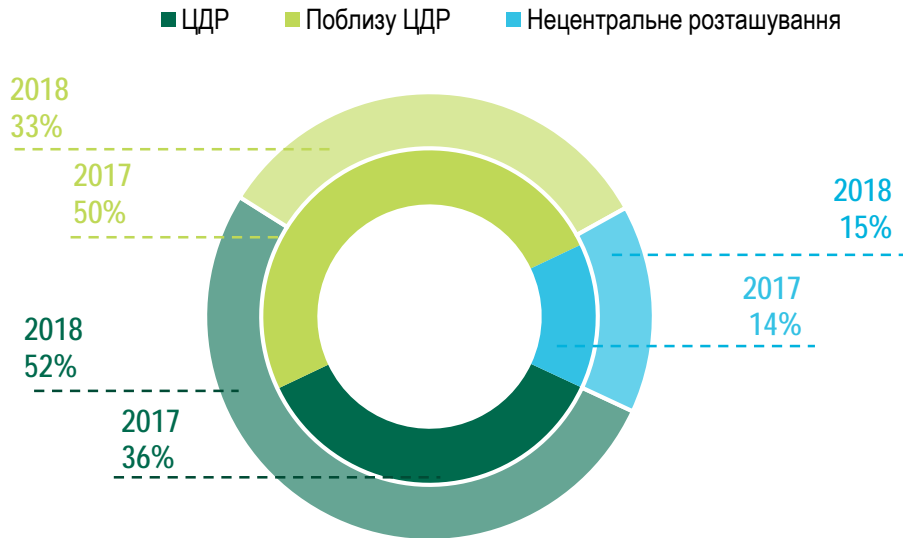


Джерело: CBRE Ukraine

**Нецентральне розташування (класу С)**

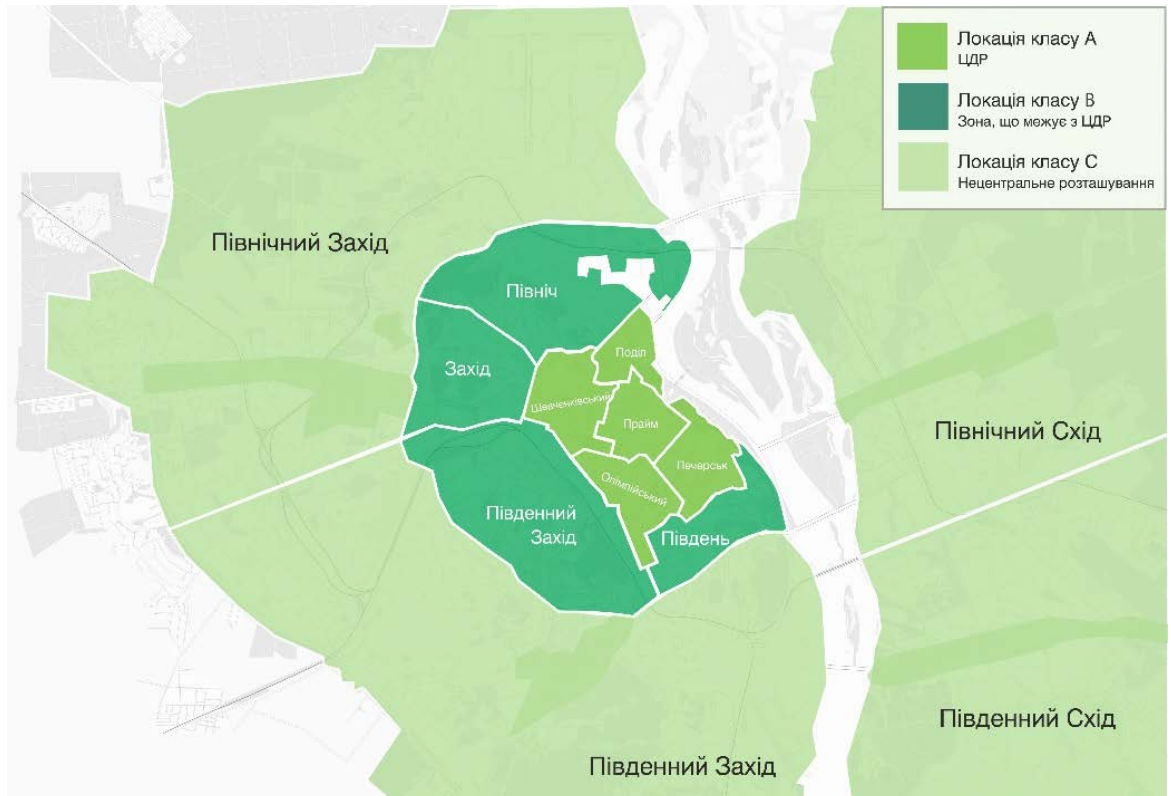
Зона нецентрального розташування є субринком найменш забезпеченим якісними приміщеннями, тому його пропозиція нараховує 27% від загальної. БЦ Silver Breeze (36 500 кв.м), який вважається найкращим об'єктом в даному субринку, станом на кінець 2018 року був повністю заповненим. У 2018 лише 15% об'єму валового поглинання було представлено угодами на субринку з нецентральним розташуванням, що призвело до зниження рівня вакантності на 4,2 п.п. р/р до 23,8%. Оскільки, до кінця 2018 року в межах субринку вакантними залишались приміщення класу В, декларовані орендні ставки знаходились на рівні \$12-\$18/кв.м/місяць.

Графік 5: Структура валового поглинання у 2018 за розташуванням (%)



Джерело: CBRE Ukraine

**Карта субринків офісної нерухомості Києва**

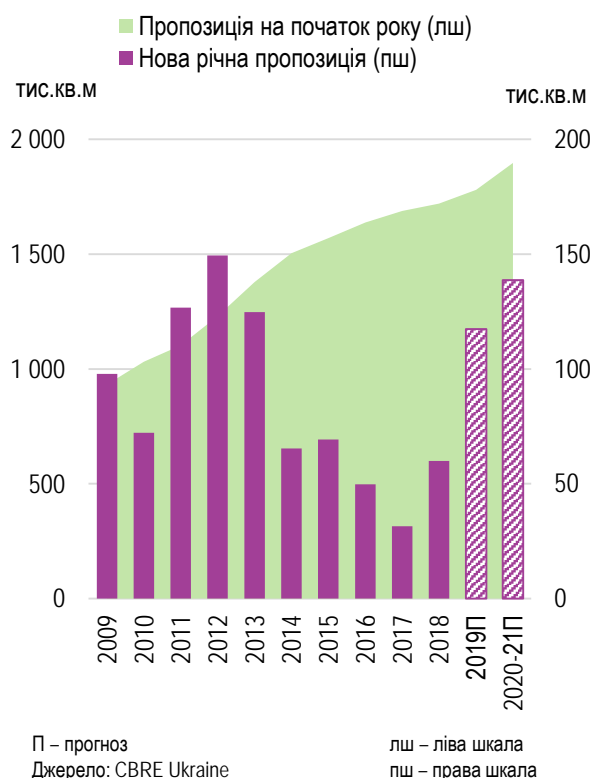


Джерело: CBRE Ukraine

#### ПРОПОЗИЦІЯ

Нова пропозиція 2018 року перевищила обсяг попереднього року та досягла приблизно 60 000 кв.м, а загальна пропозиція склала 1,78 млн. кв. м. Серед нових об'єктів, що вийшли на ринок в 2018 році: 3-тя черга БЦ «Астарта» (9 000 кв. м), БЦ «Європасаж» (13 000 кв. м), БЦ «Майдан Плаза» (5 700 кв. м), мультифункціональний БЦ Park Plaza (2 600 кв.м), БЦ «Поділ Херітедж» (1 600 кв. м), БЦ Technoloft (4 600 кв. м), будівля B5 у UNIT.City (10 700 кв. м), будівля B9 у UNIT.City (2 200 кв. м) та офісне приміщення на вул. Верхній Вал, 64 (1 100 кв. м). Крім того, офісна будівля класу А на вул. Велика Васильківська, 98 (9 200 кв. м) вийшла на ринок оренди у 4 кв. 2018. Враховуючи оптимістичні настрої орендарів та обмеженість нової пропозиції у 2017 році, вакантні площі були швидко поглинуті одразу після їх виходу на ринок. Так, тренд на попереднє підписання угод з оренди був помітний в 3-ій черзі БЦ «Астарта», що в свою чергу свідчить про дефіцит офісної пропозиції у Подільському субринку. Таким чином, загальна площа якісних приміщень в Києві, які знаходяться на стадії девелопменту, становила близько 117 000 кв. м на кінець 2018, з яких приблизно половина планується до введення в експлуатацію у перші два квартали 2019 року.

Графік 6: Нова пропозиція та загальна пропозиція офісних приміщень, тис. кв.м



Таблиця 2: Нова пропозиція у 2019-2021

| НАЗВА                             | КЛАС (ЯКІСТЬ ТА РОЗТАШУВАННЯ) | АДРЕСА                             | GLA, кв.м | СТАТУС        |
|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-----------|---------------|
| <b>2019</b>                       |                               |                                    |           |               |
| Avenue 53 (1-ша черга)            | АС                            | пр. Перемоги, 53                   | 16 700    | Будується     |
| БЦ New Wave                       | АС                            | вул. С. Бандери, 98                | 15 000    | Будується     |
| БЦ Retroville                     | ВС                            | пр. Правди, 47                     | 11 100    | Будується     |
| Офісна будівля                    | ВА                            | вул. П. Сагайдачного, 1Б           | 10 000    | Будується     |
| UNIT.city (B10)                   | АВ                            | вул. Дорогожицька, 3               | 9 130     | Будується     |
| Офісна будівля (Merx Group)       | н/д                           | вул. Гоголівська, 22-24            | 9 000     | Реконструкція |
| БЦ Forum Amurska                  | ВС                            | вул. Амурська, 6                   | 9 000     | Будується     |
| БЦ Level                          | ВА                            | пров. Лабороторний, 6              | 7 290     | Будується     |
| KIMOST BC                         | ВВ                            | вул. Зоологічна, 5А                | 5 500     | Будується     |
| БЦ Azor                           | ВС                            | вул. М. Максимовича, 8             | 5 400     | Реконструкція |
| БЦ "Глорія"                       | ВС                            | вул. Смольна, 9                    | 5 000     | Реконструкція |
| БЦ Zitadelle                      | ВА                            | вул. Цитадельна, 3                 | 3 800     | Реконструкція |
| Офісна будівля                    | ВС                            | вул. Дніпровська Набережна, 10-14  | 3 500     | Будується     |
| Офісна будівля                    | ВС                            | вул. Дніпровська Набережна, 28     | 2 500     | Будується     |
| Офісна будівля                    | ВС                            | вул. М. Бойчука, 44А               | 2 200     | Будується     |
| Офісна будівля                    | ВВ                            | вул. В. Липківського, 14А          | 2 200     | Будується     |
| <b>2020-21</b>                    |                               |                                    |           |               |
| Бізнес центр (1-ша та 2-га черга) | АА                            | вул. Королівська, 4-6              | 40 000    | Проект        |
| Бізнес центр                      | н/д                           | вул. Велика Васильківська, 139     | 33 000    | Проект        |
| Бізнес центр (Inor)               | ВА                            | вул. Жиланська, 25                 | 25 000    | Проект        |
| БЦ "Платформа"                    | н/д                           | вул. Королівська, 3                | 15 000    | Реконструкція |
| Офісна будівля                    | АВ                            | вул. Дегтярівська/ вул. Зоологічна | 11 000    | Проект        |
| Офісна будівля                    | ВА                            | вул. Михайлівська, 10              | 5 000     | Проект        |
| Офісна будівля                    | ВА                            | вул. Володимирська, 36             | 5 200     | Реконструкція |
| UNIT.City (B11)                   | АВ                            | вул. Дорогожицька, 3               | 4 480     | Проект        |
| Офісна будівля                    | н/д                           | вул. Московська, 8Б                | н/д       | Проект        |
| Офісна будівля                    | н/д                           | вул. Ю. Ілленка, 2/10              | н/д       | Проект        |

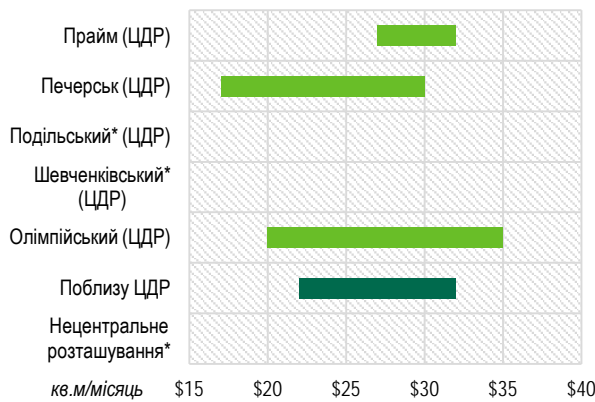
Джерело: CBRE Ukraine

#### ВАКАНТНІСТЬ ТА ОРЕНДНІ СТАВКИ

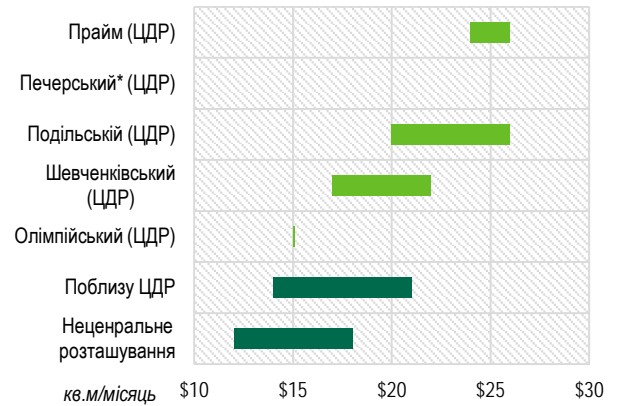
На фоні стійкого попиту на офісні приміщення та обмеженої нової пропозиції, середня вакантність скоротилася на 7,2 п.п. р/р до 9,8% на кінець року. Внаслідок такого одночасного зміцнення орендних настроїв та зменшення вільного офісного простору, деякі орендодавці змогли підписати угоди на більш вигідних умовах оренди, в результаті чого ефективні ставки на кращі офісні приміщення зросли до \$25/кв.м/місяць (+8,7% р/р). Ефективні орендні ставки для приміщень класу А коливалися у діапазоні **\$16-\$25/кв.м/місяць**. Вища межа декларованих орендних ставок збільшилася на

31% для приміщень класу А та на 50% для приміщень класу В. Декларовані орендні ставки для приміщень класу А варіювалися в діапазоні **\$17-\$35/кв.м/місяць**, в той час як декларовані орендні ставки для приміщень класу В становили в середньому **\$12-\$26/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.

Графік 7: Базові орендні ставки<sup>1</sup> на приміщення класу А у розрізі субринків на кінець 2018 року (USD/кв.м/місяць)

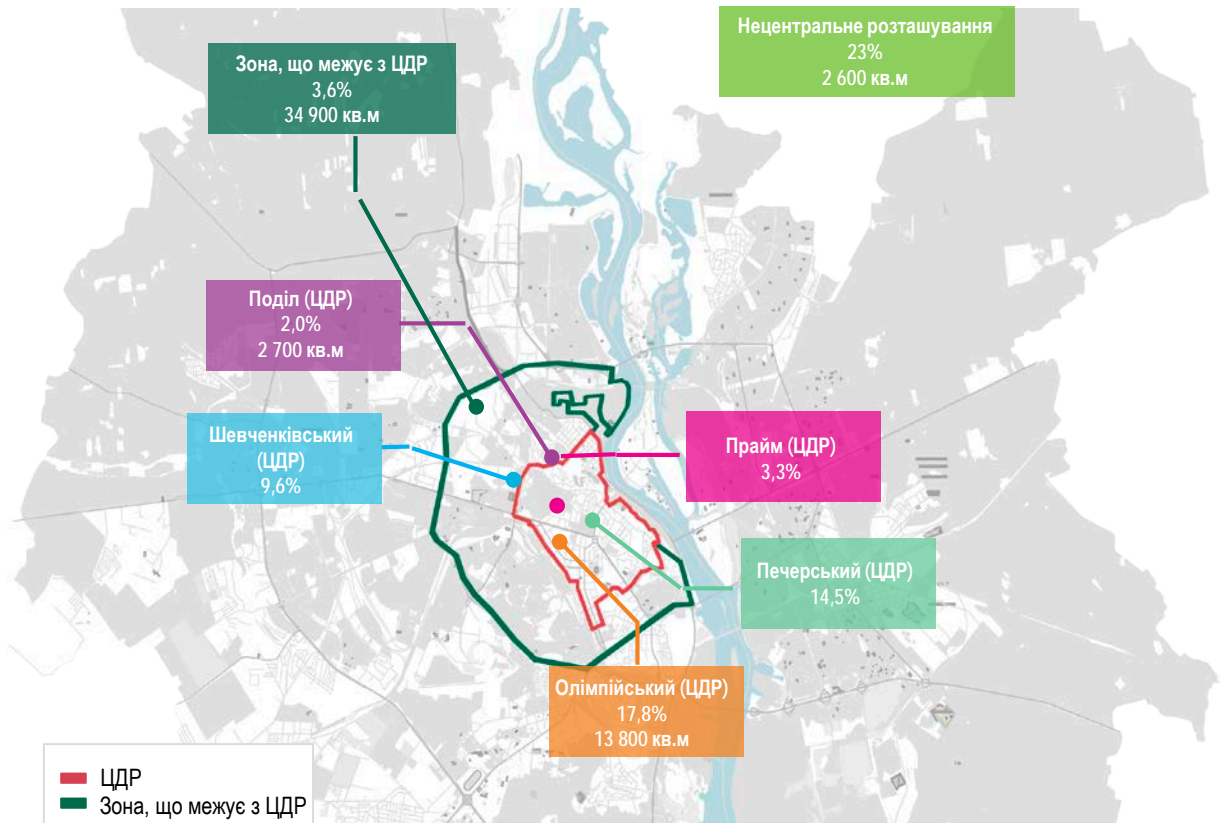


Графік 8: Базові орендні ставки<sup>1</sup> на приміщення класу В у розрізі субринків на кінець 2018 року (USD/кв.м/місяць)



<sup>1</sup> Діапазон включає офісні приміщення під оренду в різних стадіях оздоблення  
\*Відсутні вільні приміщення на дату дослідження  
Джерело: CBRE Ukraine

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



#### ІНВЕСТИЦІЇ

На фоні зміцнення ставки капіталізації на кращі приміщення та підвищення орендних ставок, інвестиційна активність в сегменті продемонструвала зростання. Так, у 2018 році показник завершених відомих інвестиційних угод, сягнув близько \$130 млн, що є найвищим зафіксованим результатом з 2008 року. Окрім традиційної сконцентрованості інвесторів на Київському ринку, у 2018 році було придбано БЦ Eso Tower (9 200 кв. м) у Запоріжжі компанією Dragon Capital Investments Limited. Інвестиції в офісну нерухомість становили майже 50% загального обсягу інвестицій в Києві. Портфель офісних об'єктів компанії Dragon Capital Investments Limited в Києві зріс до близько 78 000 кв.м орендних площ за рахунок придбання площ, які були введені на ринок цього року. Серед завершених угод компанією у 2018 році у столиці: офісний об'єкт на вул. Велика Васильківська, 98 (9 200 кв. м), БЦ «Пори року» (8 000 кв. м), БЦ Horizon Office Park (53 700 кв. м), офісний об'єкт на вул. Боричів Тік, 35В (4 000 кв. м) та БЦ Platinum (4 100 кв.м). Серед інших інвестиційних угод в офісному секторі придбання офісного об'єкта на вул. Велика Васильківська, 100 (5 600 кв. м) компанією ПБГ «Ковальська» та купівля офісних приміщень на вул. Ковпака, 29 (5 200 кв. м) і на вул. Московська, 8Б компанією Intergal-Bud. Завершення угод дещо послабилось у другій половині 2018 року, але після президентських виборів у березні 2019 року очікується поживлення. Динаміка ставок капіталізації відповідала інвестиційним настроям, які спостерігалися на ринку, що призвели до зниження показника до 11,75% на 0,25 п.п. р/р.

#### ПРОГНОЗ

2019 рік буде зберігати позитивну тенденцію з точки зору орендної активності, хоча й компанії будуть обережніше підходити до розширення своїх локацій, враховуючи економічну невизначеність перед президентськими (березень 2019) та парламентськими (жовтень 2019) виборами. Ефективні орендні ставки матимуть більш повільні темпи зростання протягом наступного року у зв'язку з очікуваними політичними ризиками. У той же час, обсяг валового поглинання буде дещо обмеженим через нестачу пропозиції протягом 1П 2019. Проте, стабільний попит та зменшення рівня вакантності допоможуть орендодавцям підписати договори оренди за привабливими умовами до того, як на ринок вийде великий обсяг нової спекулятивної пропозиції. У 2019 році більша увага приділятиметься тренду на гнучкі офіси, який трансформуватиме ринок через збільшення числа коворкінгів та офісів з повним обслуговуванням. Хоча процес затвердження проектів та відсутність боргового фінансування будуть стримувати девелоперську активність, близько 117 000 кв.м. офісних об'єктів знаходяться на стадії девелопменту і більшість з них заявлена до виходу на ринок у 2019. Більш масштабні проекти площею 25 000 - 40 000 кв.м заплановані до реалізації з початку 2020-2021 рр., вихід яких ймовірно призведе до збалансування дефіциту пропозиції, що сформується на ринку тим часом. Незважаючи на прогнозовану стриману інвестиційну активність напередодні виборів, очікується, що «здоровіші» економічні показники та гарантоване фінансування МВФ в рамках програми stand-by матимуть позитивний вплив на обсяги вхідних інвестицій у другій половині 2019 року.

#### Основні показники ринку та прогноз на 2019



Джерело: CBRE Ukraine

#### ВИЗНАЧЕННЯ (в алфавітному порядку)

**ЦДР** – центральний діловий район

**Орендна активність** відображає загальну площу усіх зданих 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 місце розташуванням на ринку на дату дослідження. Орендна ставка на найкращі приміщення відображає рівень орендної ставки, на якому укладалась 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 у 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.

#### КОНТАКТИ

Для більш детальної інформації щодо огляду ринку звертайтеся до:

##### Сергій Сергієнко

Керуючий партнер

e: sergiy.sergiyenko@cbre-expandia.com

##### Радомир Цуркан

Керуючий партнер

e: radomyr.tsurkan@cbre-expandia.com

##### Діана Старунчак

Керівник відділу маркетингу та досліджень

e: diana.starunchak@cbre-expandia.com

##### Анжеліка Арзуманян

Головний аналітик

e: anzhelika.arzumian@cbre-expandia.com

СЛІДКУЙТЕ ЗА НАШИМИ НОВИНАМИ:



#### DISCLAIMER 2019 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 2019 ТОВ «ЕКСПАНДІА» | Афілійована мережа CBRE