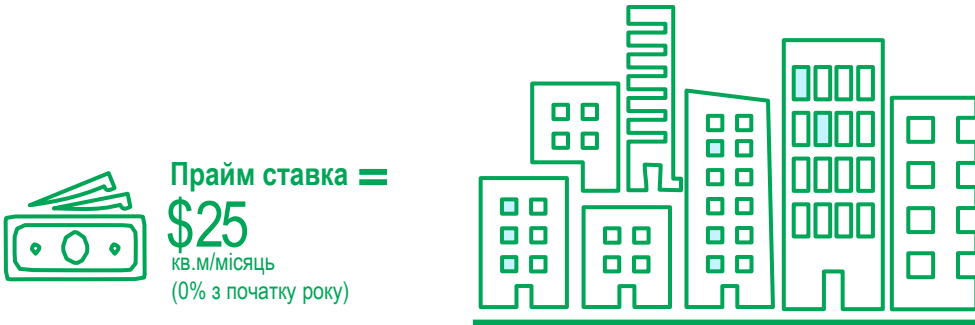


КОРОТКИЙ ОГЛЯД РИНКУ ОФІСНОЇ НЕРУХОМОСТІ КИЄВА



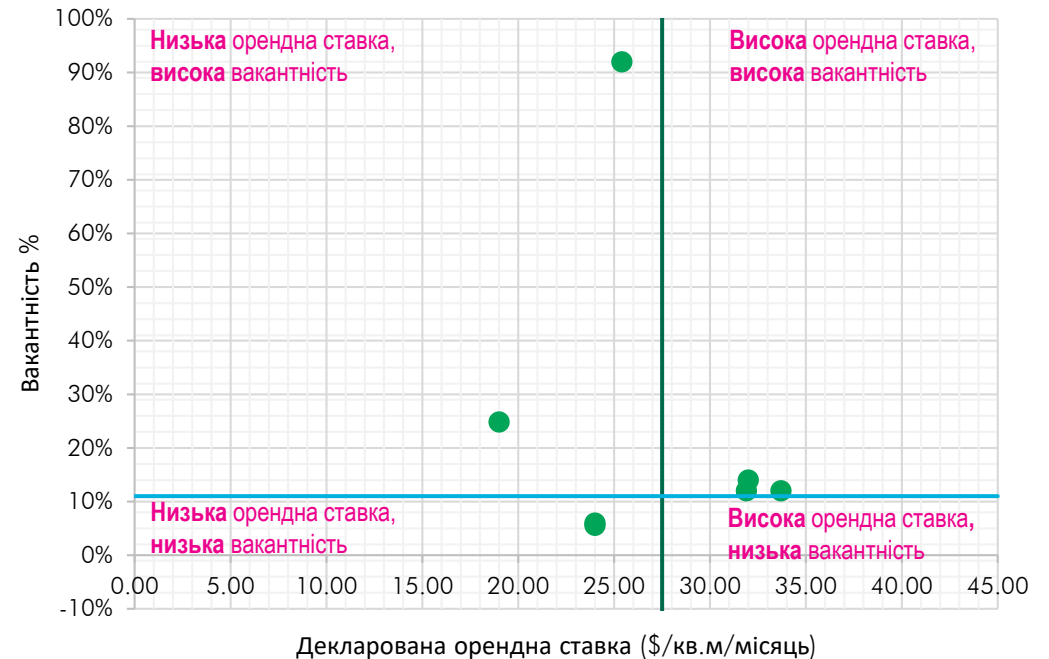
Вакантність та орендні ставки на приміщення класу А та В на кінець 1 кварталу 2019

ПРАЙМ	Орендні ставки \$22-\$32	Вакантність 6,3%
ПЕЧЕРСЬК	Відсутні вільні приміщення	
ПОДІЛ	Орендні ставки \$24-\$25	Вакантність 2,0%
ШЕВЧЕНКІВСЬКИЙ	Орендні ставки \$19-\$24	Вакантність 14,5%
ОЛІМПІЙСЬКИЙ	Орендні ставки \$22-\$35	Вакантність 15,3%
ПОБЛИЗУ ЦДР	Орендні ставки \$15-\$42	Вакантність 6,5%
НЕЦЕНТРАЛЬНЕ РОЗТАШУВАННЯ	Орендні ставки \$12-\$15	Вакантність 23,9%

На кінець першого кварталу 2019 на ринку була представлена невелика кількість об'єктів класу А, особливо площею 500 кв.м і вище. Середній рівень вакантності для приміщень класу А склав близько 2%, що призвело до росту вищої межі декларованих орендних ставок на 31% з початку року (\$19-\$42/кв.м/місяць). Таким чином, низька вакантність та обмежена пропозиція сприяли зростанню орендних ставок для кращих об'єктів. Так, середньозважена декларована орендна ставка (для приміщень площею 500 кв.м і вище) склала \$27,5/ кв.м/місяць.

У першому кварталі 2019 року ділові очікування у Києві стали більш обережними під впливом невизначеності навколо президентських виборів, про що свідчить зниження індексу ділових очікувань (-4,7 п.п. з початку року) на найближчі 12 місяців (121,9). Обсяг валового поглинання у першому кварталі 2019 склав 14 500 кв.м (-64% p/p). Офісні орендарі перебували в пошуках великих офісних площ, хоча невизначеність на ринку змушує відкладати остаточні рішення до результатів виборів. Середня вакантність на ринку коливалася на рівні близько 10% (+0,2 п.п. з початку року) та була підкріплена незначною орендною діяльністю на ринку і обмеженою пропозицією, представленою БЦ Palo Alto (5 000 кв.м). Таким чином, загальний обсяг офісної пропозиції склав 1,78 млн. кв.м (+0,3 п.п. з початку року). Ефективна оренда ставка для приміщень класу А залишалася стабільною на рівні \$25/кв.м/місяць. Проте, у наявних офісних приміщеннях класу А декларовані орендні ставки варіювались в діапазоні 19-\$42/кв.м/місяць, тоді як орендні ставки В класу варіювались в діапазоні \$12-\$27/кв.м/місяць.

Вакантність та середньозважені орендні ставки* на приміщення класу А на кінець 1 кварталу 2019



*Тільки враховуючи вакантні приміщення площею 500 кв.м і більше на кінець 1 кварталу 2019