

Рынок офисной недвижимости Киева.

3 кв. 2020 года.



2,568 МЛН КВ. М
(GLA)

Общее количество офисных помещений

38,3 ТЫС. КВ. М
(GLA)

Новое строительство

320,6 ТЫС. КВ. М
(12,49%)

Количество свободных площадей

7,6 ТЫС. КВ. М

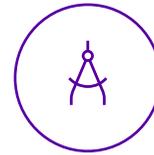
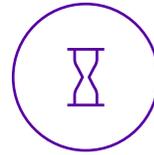
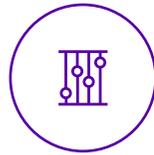
Чистое поглощение*

*Чистое поглощение – показатель, отражающий разницу между площадями, занятыми на начало и конец анализируемого периода. Положительное поглощение означает, что с рынка «выбираются» вакантные кв. м. Отрицательное поглощение отображает обратное – освобождение дополнительных кв. м, которые совместно с новым строительством формируют вакантность.

Класс А, В+, В

3 кв. 2020	А	В+	В
Диапазон арендных ставок**, \$/мес.	20-32	17-29	6-24
Динамика арендных ставок (3 кв. 2020/ 3 кв. 2019), %	-6,8	-8,8	-18,5
Уровень вакантности, %	10,05	9,4	8,55
Динамика уровня вакантности, пунктов по отношению к 3 кв. 2019	+3,2	+4,3	+7,3
Динамика уровня вакантности, пунктов по отношению к 2 кв. 2020	+0,8	+5,7	+5,2

**базовые ставки аренды, без учета НДС и эксплуатационных платежей



Уровень вакантности на конец 3.кв. 2020 г. вырос на 6 п. п. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, и чуть больше чем на 1 п. п. по отношению ко 2 кв. 2020 г. Однако тенденции роста вакантности продлятся до конца года, что вызвано как падением спроса так и вводом в эксплуатацию до конца 4 квартала 2020 г. 62,8 тыс. кв. м новых площадей.

В 3 квартале было введено в эксплуатацию 4 объекта, общая офисная площадь которых составила 38,290 тыс. кв. м.



Объем рынка по итогам 3 квартала 2020 года составил **2,568 млн кв. м** (GLA) в **322** классифицируемых бизнес-центрах. Рост предложения составил **5,7%** по отношению к концу 4 квартала 2019 года (без учета объектов класса С) Объем рынка класса С порядка **1,1 млн кв. м.**

Новое строительство:

В 3 квартале 2020 года введено в эксплуатацию 4 объекта общей площадью **38,290 тыс. кв. м,**

Из них объекты:

- класса А: 26,3 тыс. кв. м;
- класса В: 11,9 тыс.кв.м;

Всего в 2020 году запланировано к вводу в эксплуатацию **203,6 тыс. кв. м.** (без учета объектов класса С)

Класс А, В+, В и С

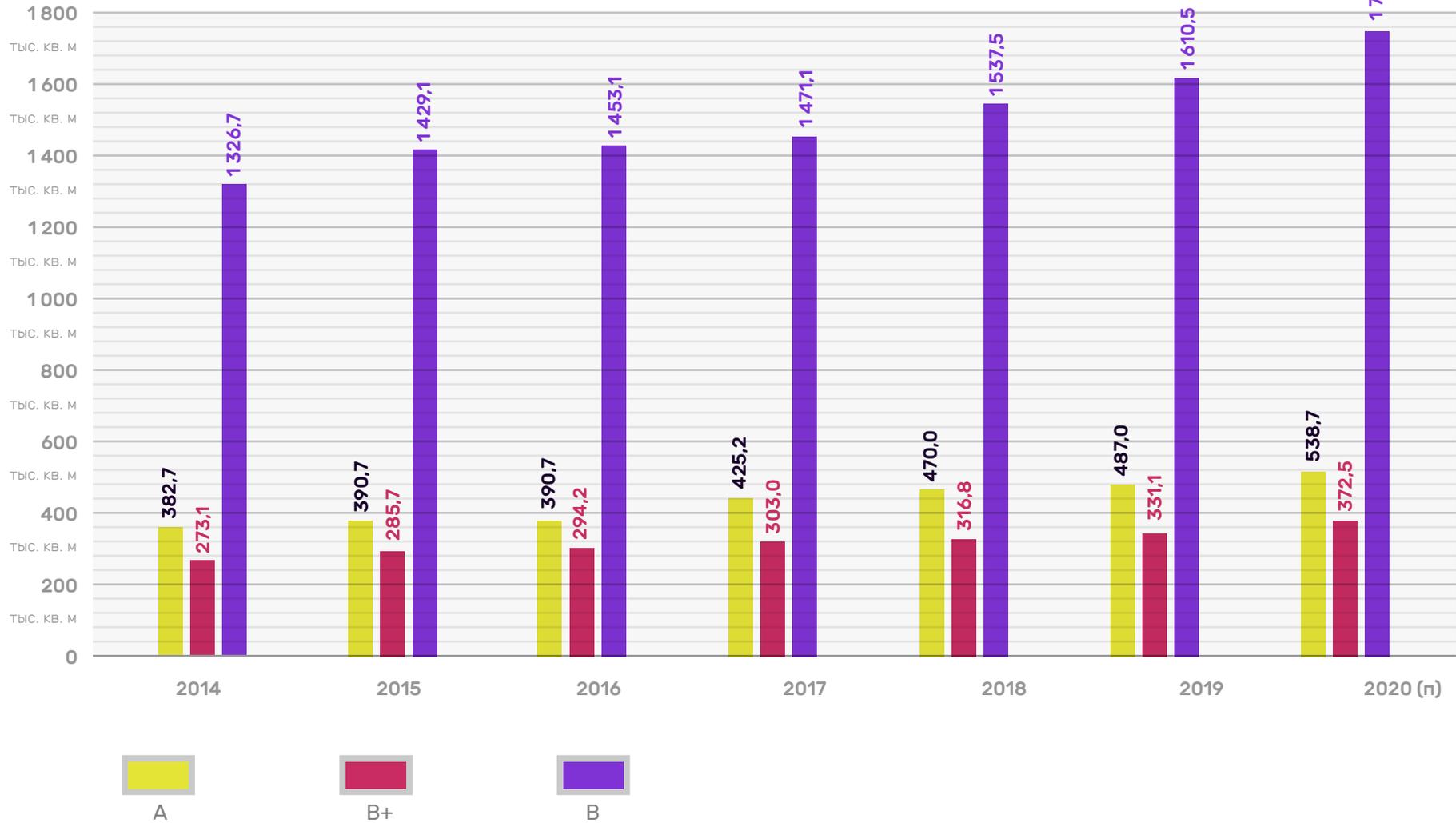
Основные показатели Динамика 3 кв. 2019 - 3 кв. 2020	Период	А	В+	В
Объем предложения, тыс. кв. м	3 кв. 2020 3 кв. 2019	533,3 479,5	347,8 325,6	1 686,92 1 557,5
Новое строительство, (введено в эксплуатацию за 3 кв), тыс. кв. м	3 кв. 2020 3 кв. 2019	26,3 0,0	0,0 3,8	11,9 15,1
Уровень вакантности, %	3 кв. 2020 3 кв. 2019	10,5 7,3	9,4 5,1	13,7 6,4
Мин. базовая ставка аренды*, \$ за кв. м	3 кв. 2020 3 кв. 2019	20,0 20,0	17,0 18,0	6,0 7,7
Макс. базовая ставка аренды, \$ за кв. м	3 кв. 2020 3 кв. 2019	32,0 35,0	29,0 29,0	24,0 25,0
Средневзвешенная базовая ставка аренды, \$ за кв. м /мес.	3 кв. 2020 3 кв. 2019	22,4 24,0	19,7 21,6	13,4 16,8
Рост ставок аренды по отношению к 3 кв. 2019 года, %	3 кв. 2020	-6,8	-8,8	-18,5**

*базовые ставки аренды, без учета НДС и эксплуатационных платежей

**рост арендных ставок в сегменте класса В был сбалансирован выходом на рынок новых объектов



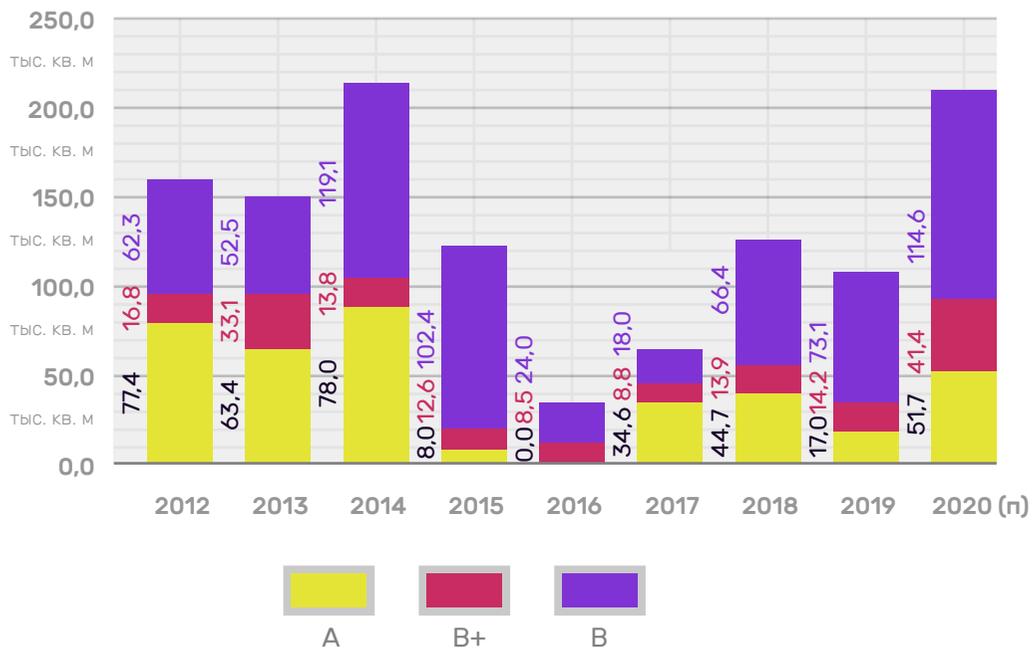
Динамика рынка в разрезе классов объектов





В разрезе классов объектов

Новое предложение в разрезе классов А, В+ и В



38,290 тыс. кв. м профессиональных офисных помещений введено в эксплуатацию в 3 кв. 2020 года.

В 4 кв. 2020 года ожидается ввод в эксплуатацию семи объектов, общая арендная площадь которых составит **62 861 кв. м**

Всего в 2020 году запланировано к вводу в эксплуатацию **203,6 тыс. кв. м** офисов класса А, В+ и В.



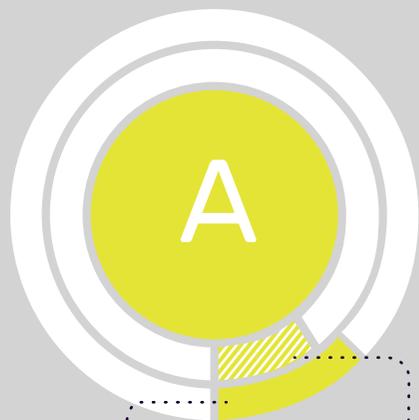
Введенные в эксплуатацию в 3 квартале 2020 года

№	Название объекта, адрес	Класс	Арендная площадь, кв. м
1	Hillfort, ул. Михайловская 12	A	8 550
2	Платформа, ул. Короленковская 3	A	17 790
3	Офисное здание, ул. Бойчука 44А	B	2 500
4	RETROVILLE, Правды проспект 47	B	9 450
Итого			38 290

Планируемые ко вводу в эксплуатацию в 4 квартале 2020 году

№	Название объекта, адрес	Класс	Арендная площадь, кв. м
1	Unit.city, ул. Дорогожицкая 3, корпус В 10	A	5 369
2	К-Мост, ул. Зоологическая 5/1А	B+	5 447
3	Лукьяновский (ТОПАЗ), ул. Юрия Ильенко 2/10	B+	19 220
4	Podol Mall, ул. Еленовская 23	B	21 164
5	Офисное здание, ул. Гарматная 4, корпус 12	B	11 700
6	AZOR, ул. М.Максимовича 8 (2 очередь)	B	2 630
7	М3, ул. Мишуги 3а	B	2 700
Итого			62 861

Доля вакантных площадей по классам
3 кв. 2019 г. и 3 кв. 2020 г.

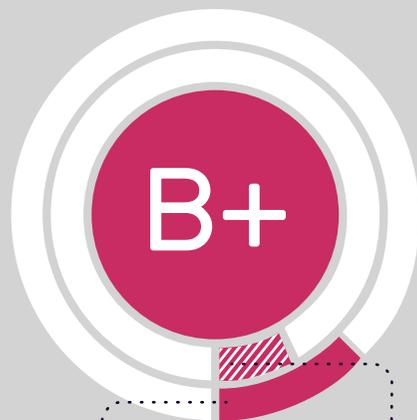


10,50%

56,21 тыс.кв.м

7,34%

49,56 тыс.кв.м

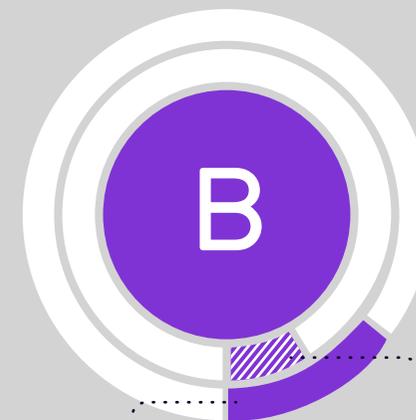


9,43%

32,35 тыс.кв.м

5,13%

11,51 тыс.кв.м



13,74%

201,36 тыс.кв.м

6,39%

105,63 тыс.кв.м

A

B+

B

			3 кв. 2020
			3 кв. 2019

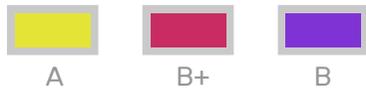
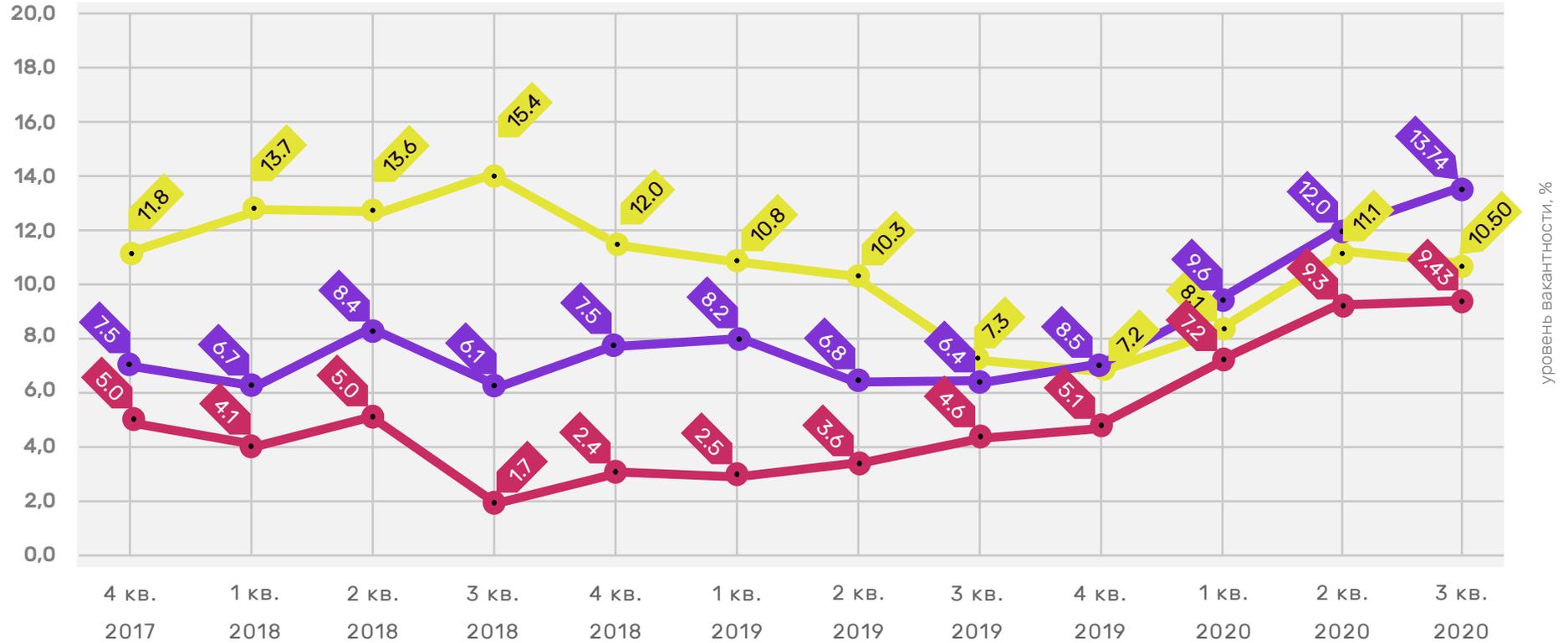
12,49%

Доля свободных помещений
по состоянию на 3 кв. 2020 года
Класс А, В+, В

320,6 тыс. кв. м

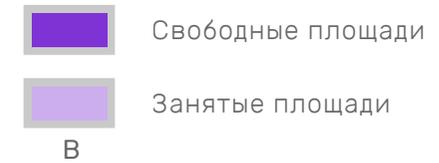
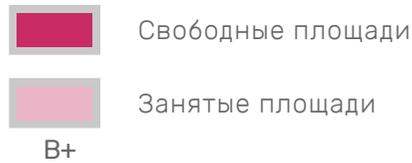
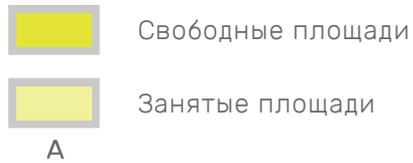
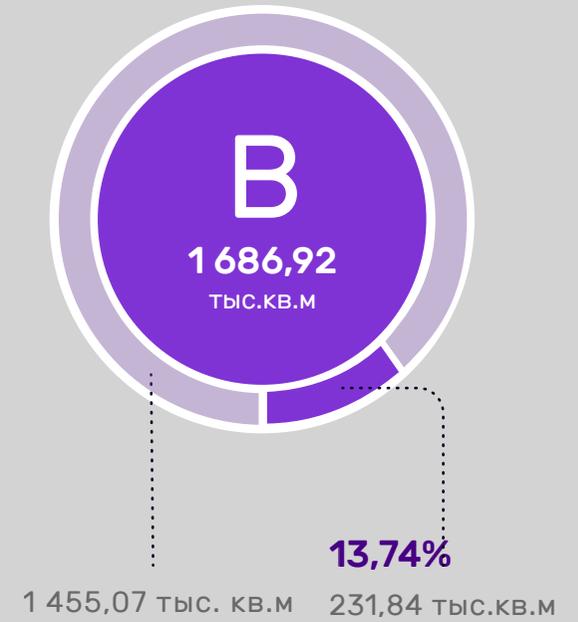
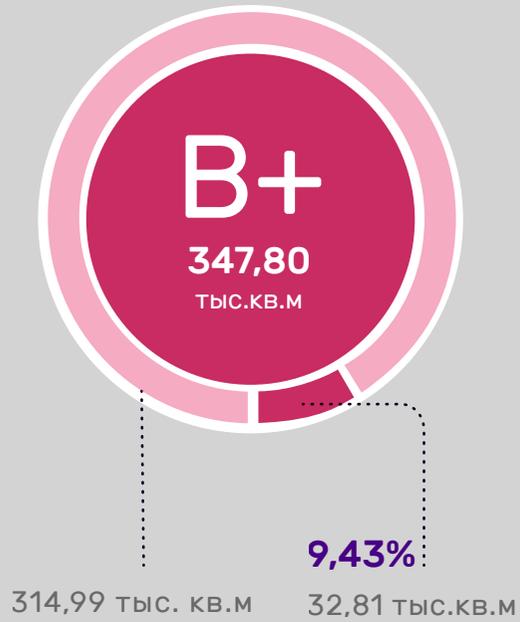
Площадь свободных помещений
по состоянию на 3 кв. 2020 года
Класс А, В+, В

Динамика уровня вакантности



К концу года мы ожидаем рост уровня вакантности порядка 5-7%: за счет снижения спроса, ввода в эксплуатацию новых БЦ (с уровнем вакантности порядка 85%), высвобождение арендаторами занимаемых площадей.

Анализ уровня вакантности в разрезе классов объектов за 4 кв. 2019 г.





Уровень средневзвешенных арендных ставок на офисные помещения в Киеве в 3 кв. 2020 года продемонстрировал отрицательную динамику по всем классам:

- класса А: +3,0%;
- класса В+: +3,2%;
- класса В: +5,5%;

относительно 3 квартала 2019 года.

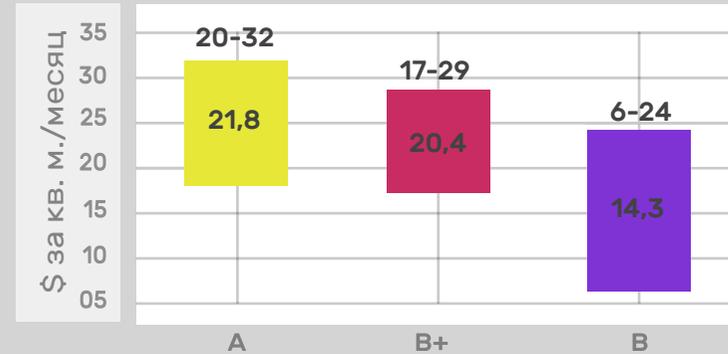
Максимальная базовая арендная ставка, в размере \$ 32 предлагается в объектах класса А за помещени небольшого метража (до 200 кв. м) это как правило офисы с ремонтом или ремонт после арендаторов в хорошем состоянии и отличными видовыми характеристиками.

Минимальная базовая арендная ставка в классе «А», на уровне \$20 – при передаче помещений в состоянии shall & core.

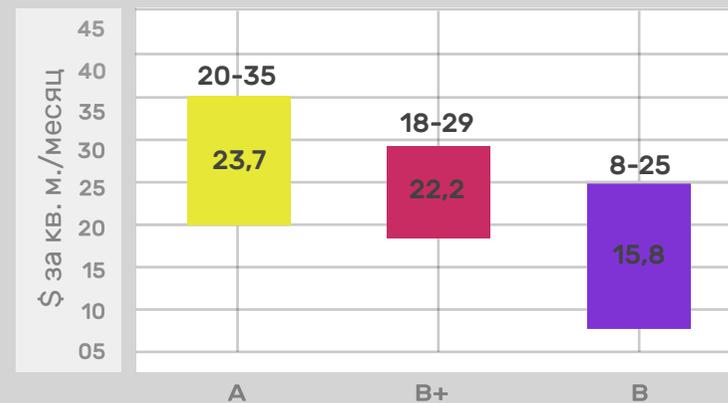
Наивысшие ставки аренды в бизнес центрах классах «В+» и «В» предлагались в объектах, расположенных в ЦДР.

*Арендная ставка, в исключительных случаях, доходит до \$47 за кв. м: уникальные офисы, с дорогим ремонтом и мебелью премиум класса.

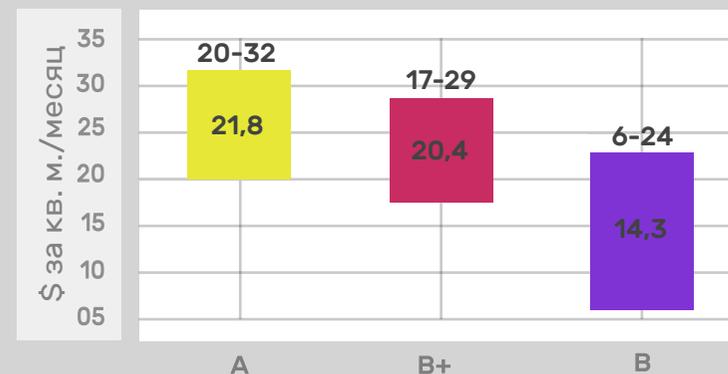
Ставки аренды по классам 3 кв. 2020



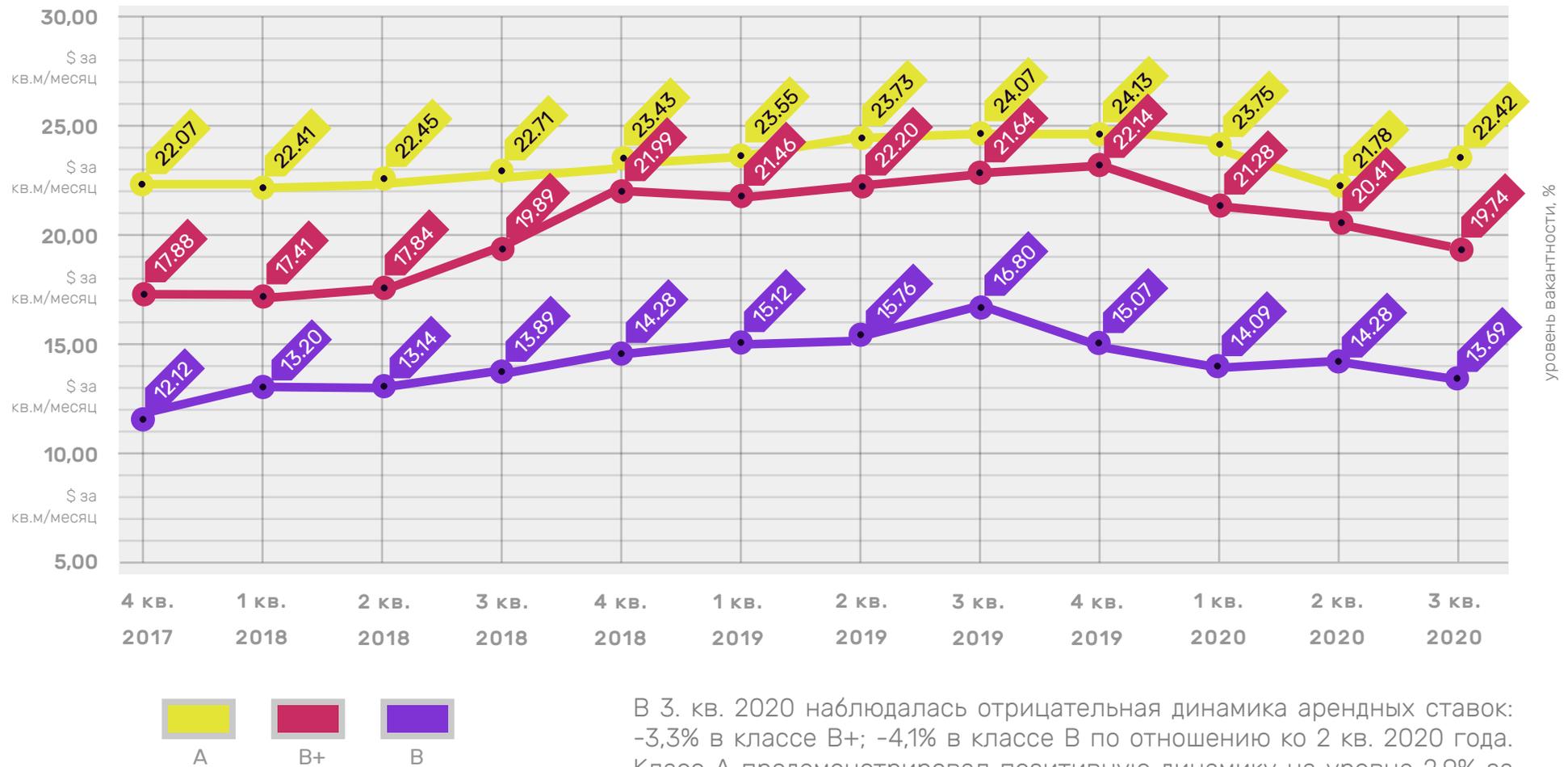
Ставки аренды по классам 3 кв. 2019



Ставки аренды по классам 2 кв. 2020



Динамика средневзвешенных арендных ставок



В 3 кв. 2020 наблюдалась отрицательная динамика арендных ставок: -3,3% в классе В+; -4,1% в классе В по отношению ко 2 кв. 2020 года. Класс А продемонстрировал позитивную динамику на уровне 2,9% за счет вымывания с сегмента помещений с более низкой ценовой политикой, на уровне минимальных ставок в А классе и выходом на рынок офисов с ремонтом с более высокой ценовой политикой.



В текущем квартале продолжалась тенденция предоставления специальных условий для арендаторов на первый год аренды и дополнительных бонусов (в виде увеличения арендных каникул, участия в финансировании ремонта арендодателем) рассматривалось в индивидуальном порядке.

Размер скидок на первый год аренды в некоторых случаях достигал 50%.



Тенденция увеличения уровня вакантности и снижения ставок сохранится до конца 2020 г.

Мы ожидаем снижение ставок в 4 кв. 2020 г. на уровне 10% -20%, в зависимости усугубления кризисной ситуации. В некоторых БЦ, ставки могут упасть до 25%-30% по отношению к 3 кв. 2020.



Снижение спроса, соответственно и рост вакантности мы увидим и в 4 кв. 2020 г. Подобная ситуация наблюдается во всем мире. Многие компании ожидают разрешения ситуации с пандемией, наряду с рисками экономического и политического кризиса, чтобы иметь возможность планировать расширение бизнеса, консолидации офисов. Некоторые компании пользуются возможностью получить более выгодные условия аренды, улучшить качество арендуемых площадей.

Значительная доля компаний, формировавших спрос, перенесли планы по рассмотрению предложений на 1 кв. 2021г.