

Рынок офисной недвижимости Киева.

2 кв. 2021 года.



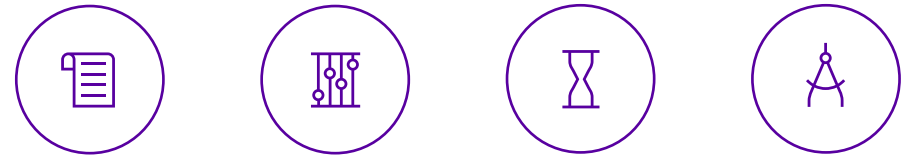
На рынке наблюдается позитивная динамика которая сохранится до конца года, однако, докризисных показателей он пока не достиг.

Вакантность:

Класс	1 кв. 2020	1 кв. 2021	2 кв. 2021
A	8,1	11,1	11,1
B+	7,2	15,6	13,9
B	9,1	13,2	11,9

Арендные ставки все еще снижены, но владельцы качественных объектов не спешат делать какие-либо дополнительные уступки для арендаторов.

Размер арендуемого пространства и статус компании являются основным фактором отклонения достижимой ставки аренды от декларируемой.



Уровень вакантности в кризис 2009 и 2014 годов

Класс	2009	2014
A	22,9	30,1
B+	17,8	17,0
B	13,5	20,2
C	5,5	12,2

В анализируемые периоды наибольшим спросом пользовались самые дешевые офисные помещения, соответственно наиболее низкий уровень вакантности был в сегменте класса C. В текущем квартале, наиболее низкий уровень вакантности в классе A, при том, что ставки аренды, снизились не существенно.

2,611 **МЛН. КВ. М**
(GLA)

Общее количество офисных помещений

11,7 **ТЫС. КВ. М**
(GLA)

Новое строительство
(введенные в эксплуатацию объекты)

312,6 **ТЫС. КВ. М**
(12%)

Количество свободных площадей

44,4 **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

2 кв. 2021	А	В+	В
Диапазон арендных ставок**, \$/мес.	15–37	15–30	5–20
Динамика арендных ставок (2 кв. 2021/ 2 кв. 2020), %	+7,0	-23,1	-11,1
Уровень вакантности, %	11,1	13,85	11,86
Динамика уровня вакантности, пунктов по отношению к 2 кв. 2020	0,0	+4,6	-0,2
Динамика уровня вакантности, пунктов по отношению к 1 кв. 2021	-0,1	-1,8	-1,4

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

Объем рынка по итогам 2 квартала 2021 года составил **2,611 млн кв. м (GLA)** в **335*** классифицируемых бизнес-центрах класса А, В+ и В.

Рост объема рынка по отношению к 2 кв. 2020 составил **3,25 %**.

Новое строительство:

В первом полугодии 2021 года были введены в эксплуатацию объекты класса В+: БЦ Лувр, ул. Юрия Ильенко 2/10, **19,1 тыс. кв. м. (GLA)** и класса В: Офисное здание, ул. Гарматная 4, корпус 12, **11,7 тыс. кв. м. (GLA)** и River Mall, ул. Днепровская набережная 12, **5 тыс. кв. м. (GLA)**

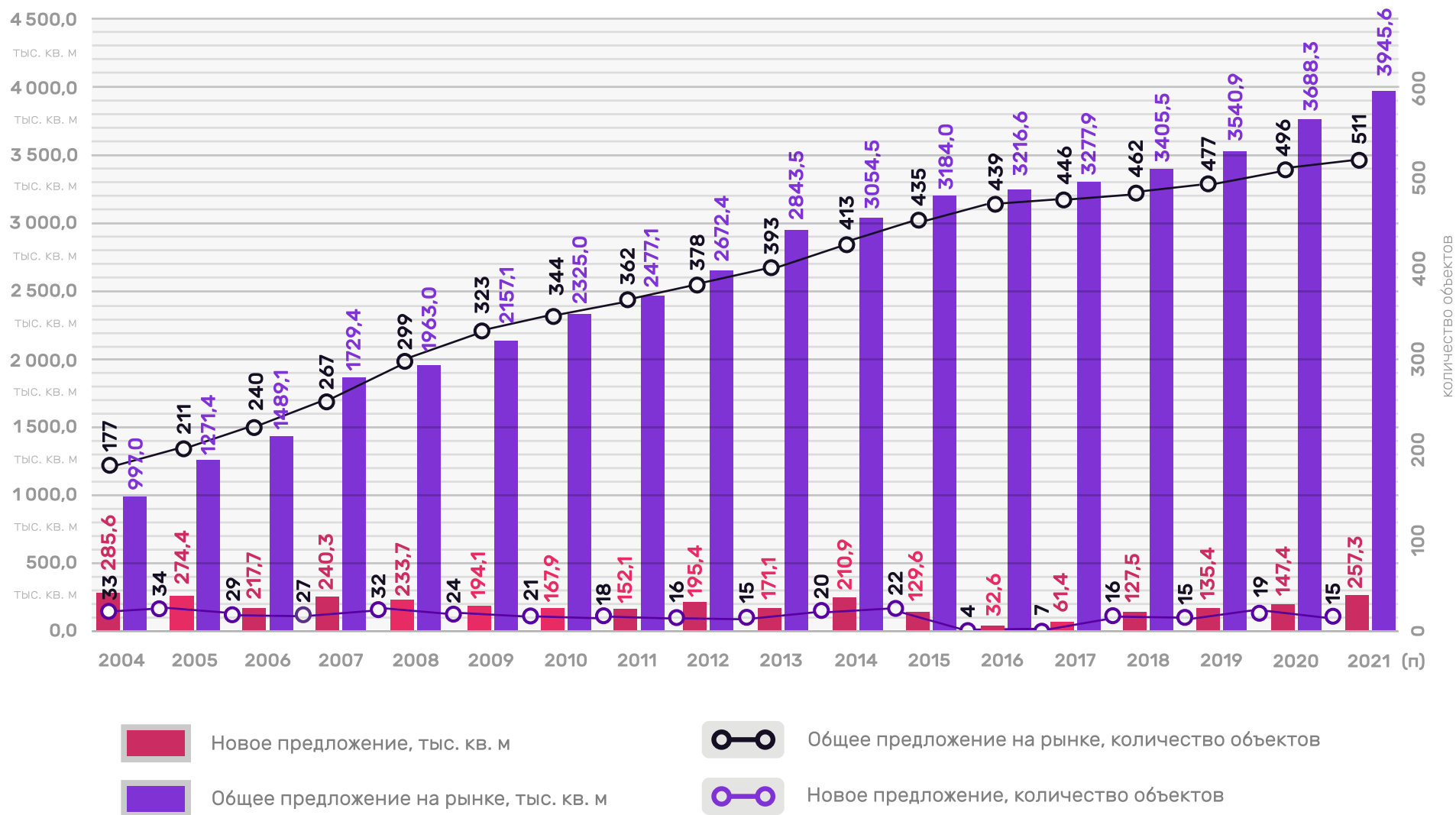
В 2021 году к вводу в эксплуатацию запланировано **221,5 тыс. кв. м.**

*Некоторые объекты могут состоять из нескольких отдельных корпусов/зданий и вводятся в эксплуатацию разными фазами, но представлены на рынке под единым названием в рамках единого проекта.

Класс А, В+, В

Основные показатели Динамика 2 кв. 2020 – 2 кв. 2021	Период	А	В+	В
Объем предложения, тыс. кв. м	2 кв. 2021	538,7	366,9	1706,3
	2 кв. 2020	506,9	347,8	1674,9
Новое строительство, (введено в эксплуатацию за 2 кв.), тыс. кв. м	2 кв. 2021	0,0	0,0	11,7
	2 кв. 2020	11	12,5	47,9
Уровень вакантности, %	2 кв. 2021	11,1	13,9	11,9
	2 кв. 2020	11,1	9,3	12,0
Мин. базовая ставка аренды*, \$ за кв. м	2 кв. 2021	15,0	15,0	5,0
	2 кв. 2020	20,0	17,0	6,2
Макс. базовая ставка аренды, \$ за кв. м	2 кв. 2021	37,0	30,0	20,0
	2 кв. 2020	32,0	29,0	24,0
Средневзвешенная базовая ставка аренды, \$ за кв. м /мес.	2 кв. 2021	23,3	15,7	12,7
	2 кв. 2020	21,8	20,4	14,3
Динамика арендных ставок по отношению к 2 кв. 2020 года, %	2 кв. 2021	7	-23,1	-11,1

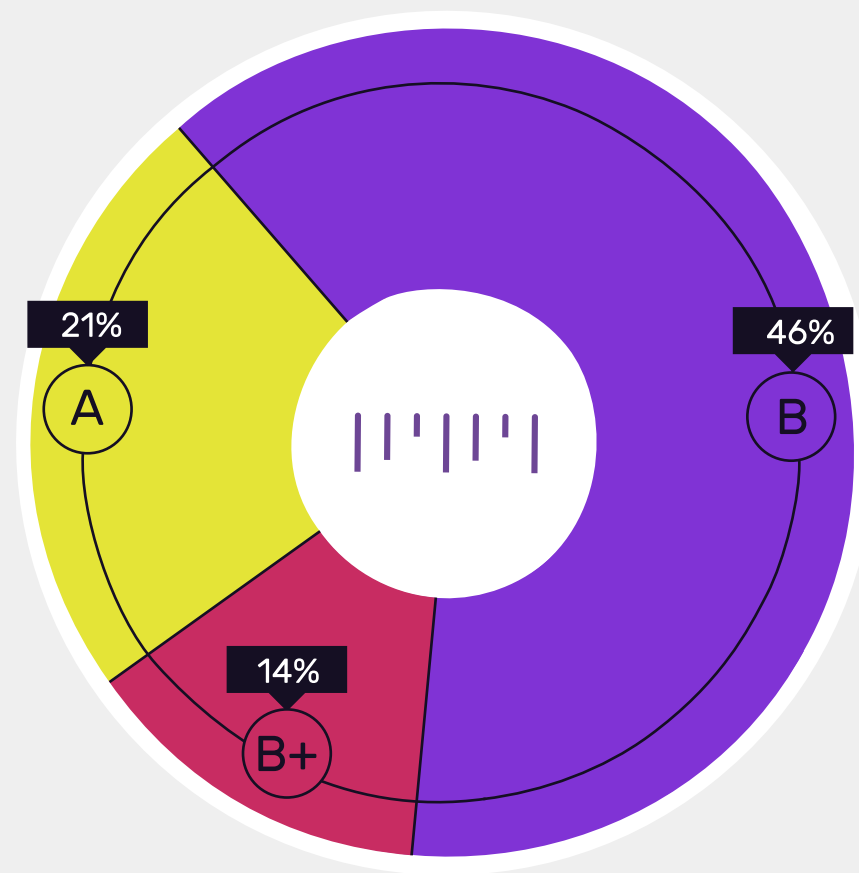
Динамика рынка профессиональной офисной недвижимости 2004-2021 (п) гг.
Класс А, В+, В и С



Структура рынка по классам объектов 2 кв. 2021 г.

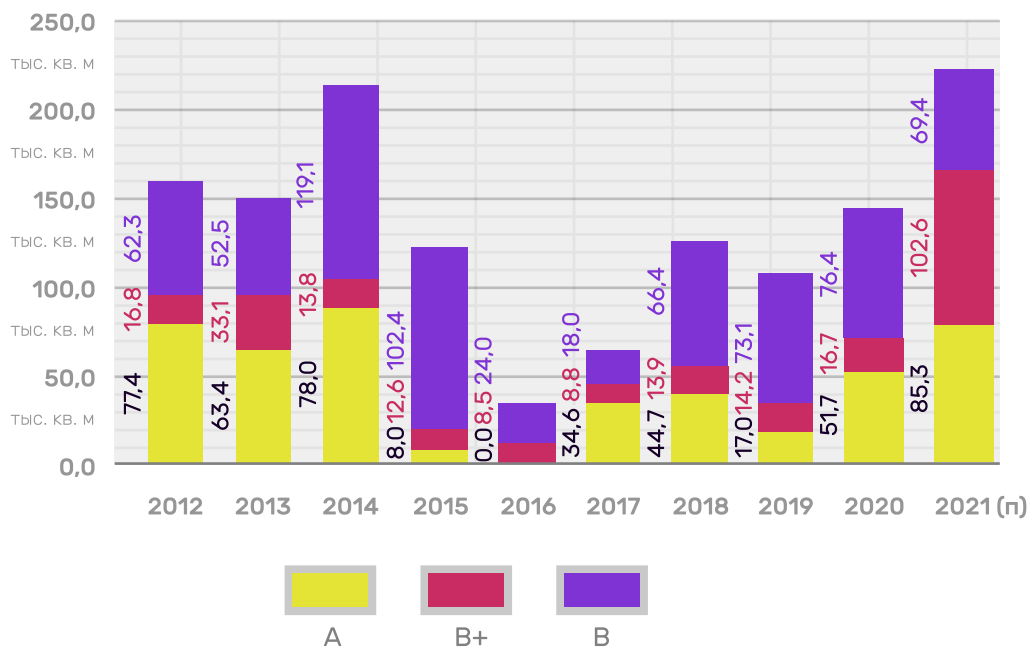
Исходя из заявленных к вводу в 2021 году объектов класса А (85,3 тыс. кв. м), класса В+ (102,6 тыс. кв. м) и класса В (69,4 тыс. кв. м) увеличится доля площадей класса А и В+.

Доля класса А составит 33%, класса В+ и В соответственно 40% и 27%.



В разрезе классов объектов

Новое предложение в разрезе классов А, В+ и В



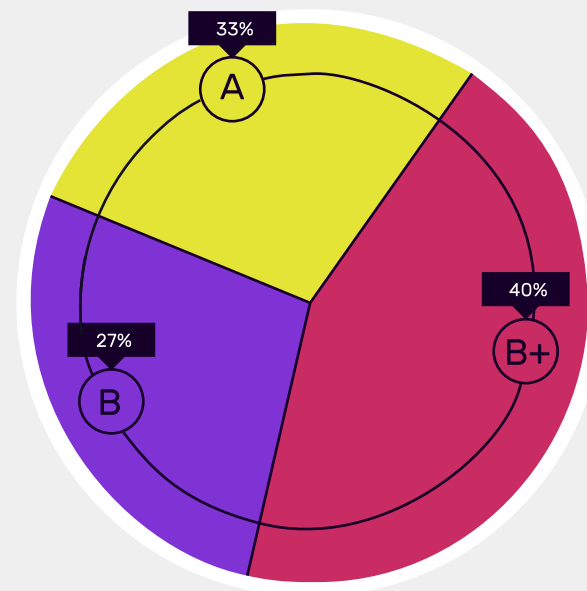
11,7 тыс. кв. м

новых площадей было введено в эксплуатацию (Офисное здание, ул. Гарматная 4, корпус 12) во 2 квартале 2021 года.

257,3 тыс. кв. м

офисов класса А,В+ и В (GLA) в 2021 году запланировано к вводу в эксплуатацию.

Структура нового предложения 2021 года (П) в разрезе класса объектов



- А - 85,3 тыс. кв. м. 33%
- В+ - 102,6 тыс. кв. м. 40%
- В - 69,4 тыс. кв. м. 27%



Планируемые к вводу в эксплуатацию в 3-4 кв. 2021 года

№	Название объекта, адрес	Класс	Арендная площадь, кв. м
1	К-Мост, ул. Зоологическая, 5/1А	В+	5 447
2	Podol Mall, ул. Еленовская 23	В	21 164
3	Пирамида, ул. Мишуги, 4	В+	4 716
4	М3, ул. Мишуги 3а	В	2 700
5	S26, ул. Спасская 26/14	А	11 318,36
	Unit.city, ул. Дорогожицкая 3, корпус В14		8 900
6	Unit.city, ул. Дорогожицкая 3, корпус В6	А	13 400
	Unit.city, ул. Дорогожицкая 3, корпус В15		7 700
7	Офисное здание, ул. Прорезная 8 А (рек-я)	В+	7 000
8	Офисное здание, ул. Зоологическая, 5 А	В	5 600
9	Офисное здание, ул. Анри Барбюса 37	В	3 700

№	Название объекта, адрес	Класс	Арендная площадь, кв. м
10	Mag.nett, ул. Большая Васильковская 137-139	A	44 000
11	Бизнес центр, ул. Короленковская 4, Фаза 1	B+	14 800
	Бизнес центр, ул. Короленковская 4, Фаза 2		51 500
12	Eleven (Илэвэн), ул. Соломенская 11, корпус B	B	8 355
	Eleven (Илэвэн), ул. Соломенская 11, корпус B		11 200
Итого			221 500,36

Введенные в эксплуатацию во 2 кв. 2021 года

№	Название объекта, адрес	Класс	Арендная площадь, кв. м
1	Офисное здание, ул. Гарматная 4, корпус 12	А	11 700
Итого			11 700

Доля вакантных площадей по классам объектов

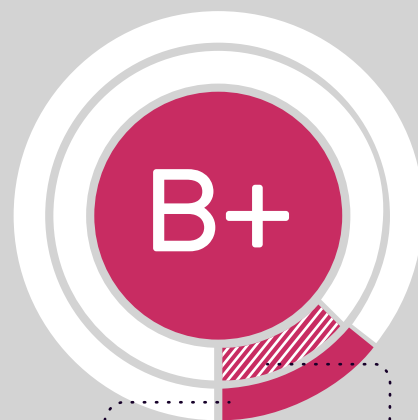


11,05%

56,21 тыс.кв.м

11,09%

49,56 тыс.кв.м

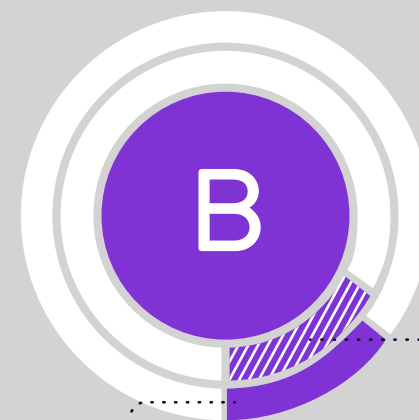


13,85%

32,35 тыс.кв.м

9,3%

11,51 тыс.кв.м



11,86%

201,36 тыс.кв.м

12,02%

105,63 тыс.кв.м

A

B+

B



2 кв. 2021



2 кв. 2020

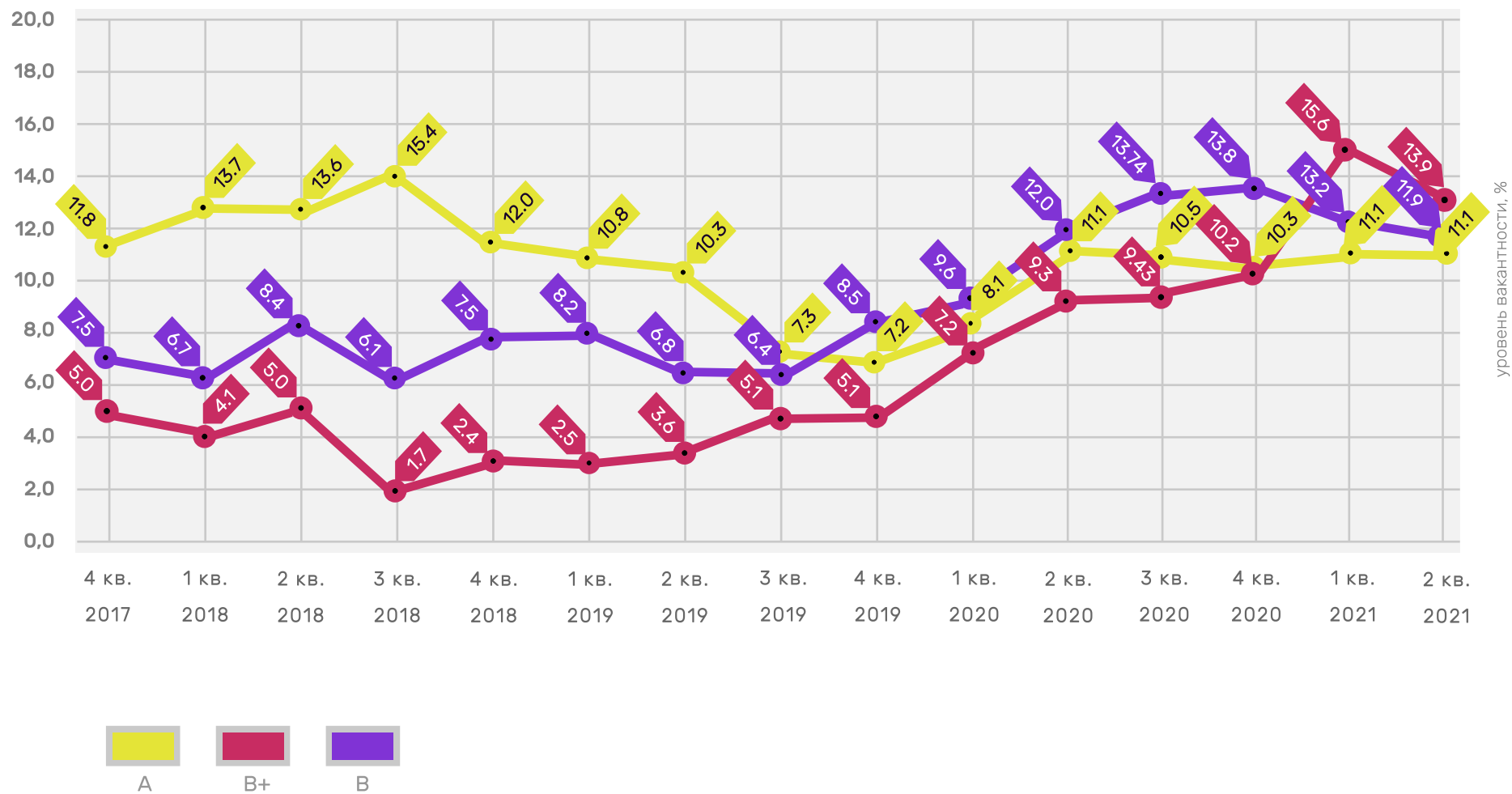
11,97%

Доля свободных помещений по состоянию
на 2 кв. 2021 года
Класс A, B+, B

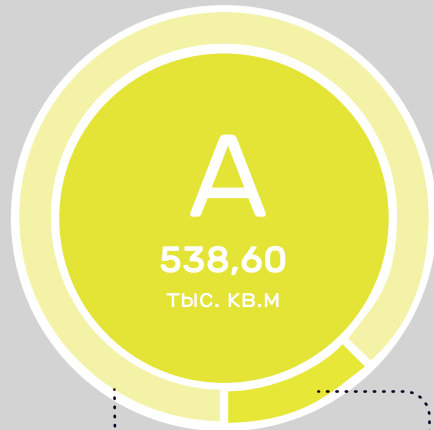
312,6 тыс. кв. м

Площадь свободных помещений по состо-
янию на 2 кв. 2021 года
Класс A, B+, B

Динамика уровня вакантности

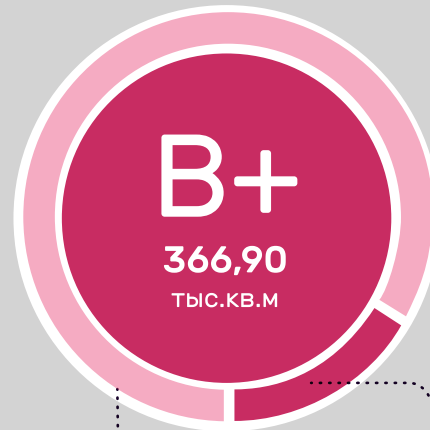


Анализ уровня вакантности в разрезе классов объектов за 2 кв. 2021 г.



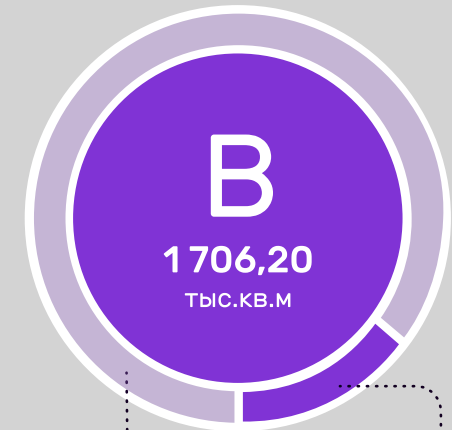
479,133 тыс.кв.м **11,05%** 59,535 тыс.кв.м

 Свободные площади
 Занятые площади
A



316,136 тыс.кв.м **13,85%** 50,815 тыс.кв.м

 Свободные площади
 Занятые площади
B+



1 503,937 тыс.кв.м **11,86%** 202,309 тыс.кв.м

 Свободные площади
 Занятые площади
B

Уровень средневзвешенных арендных ставок на офисные помещения в Киеве во 2 кв. 2021 года продемонстрировал положительную динамику в классе А и отрицательную динамику в классе В+ и В:

класса А: +7%;
 класса В+: -23,1%;
 класса В: -11,1%;

относительно 2 кв. 2020 года.

Во 2 кв. 2021 г. базовые арендные ставки на высококачественные офисные помещения класса А с ремонтом закрепились на уровне \$27- \$37 за кв. м в месяц (без НДС, сервисных и коммунальных платежей).

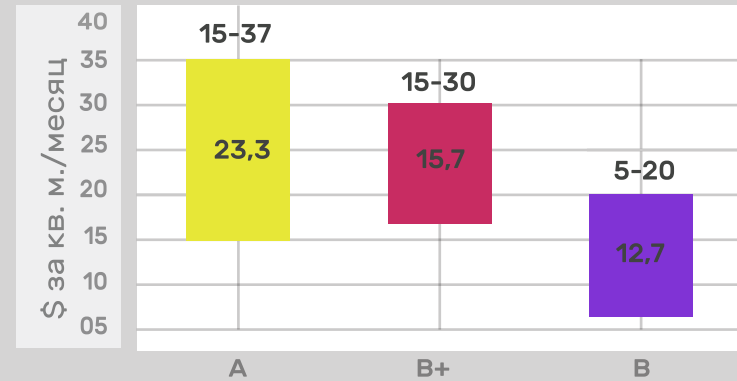
Минимальные арендные ставки в классе А предлагаются за офисы низко ликвидные (отсутствие возможности создания гибких пространств, низкий уровень естественного освещения).

В классе В максимальные ставки предлагаются за офисы с качественным ремонтом, в центре города, или рядом с метро в приближенных к центру районах.

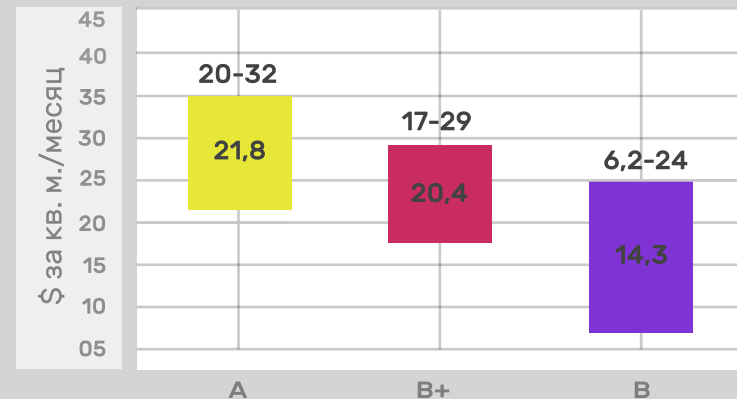
*Реальная средневзвешенная, базовая арендная ставка - предлагаемая базовая ставка для конкретных потенциальных арендаторов (без НДС, сервисных и коммунальных платежей)

**Диапазон декларируемых базовых арендных ставок (без НДС, сервисных и коммунальных платежей)

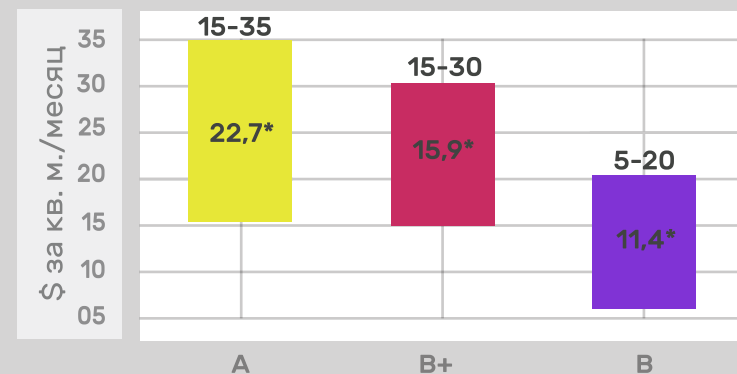
Ставки аренды по классам 2 кв. 2021



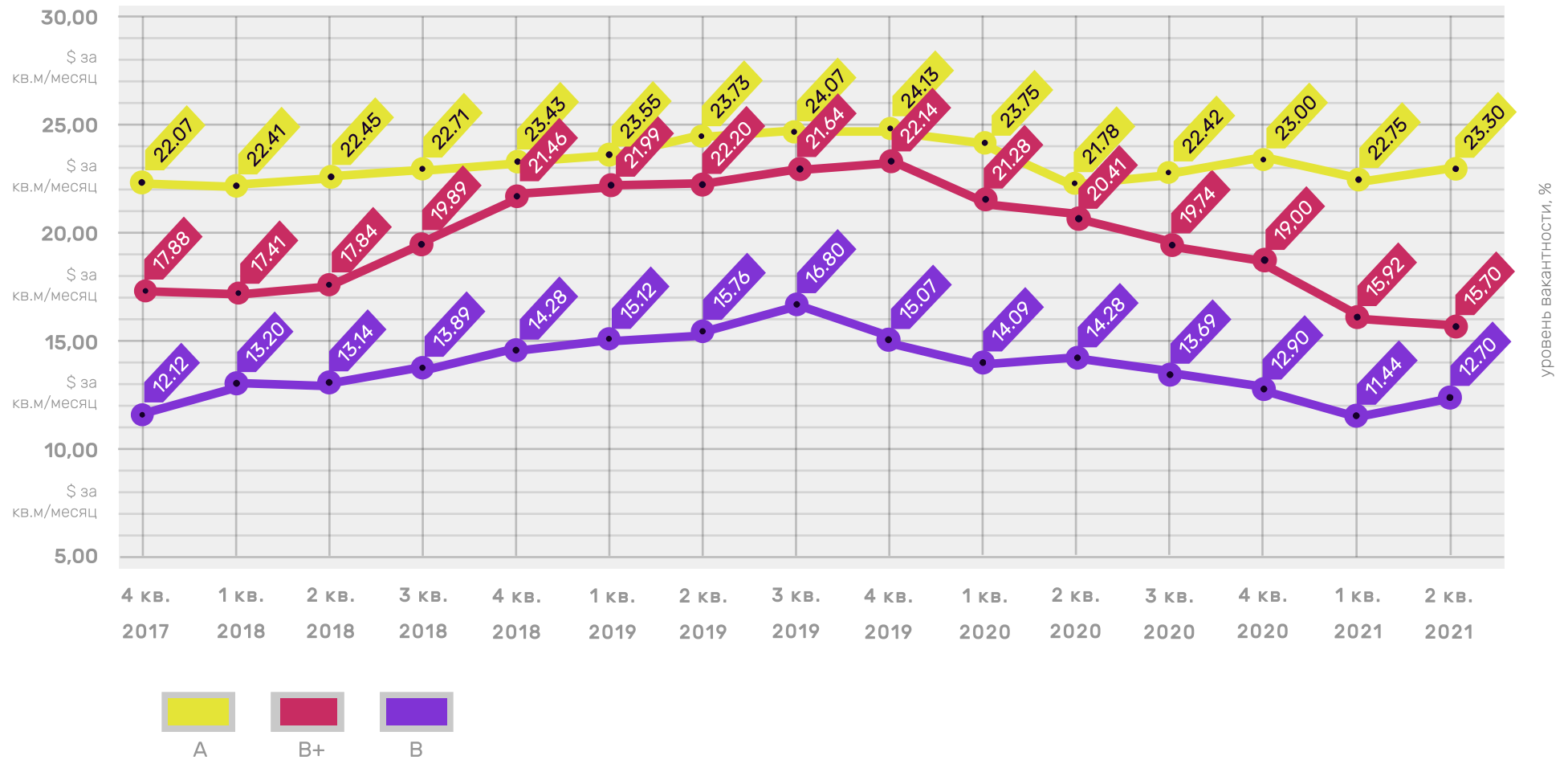
Ставки аренды по классам 2 кв. 2020



Ставки аренды по классам 1 кв. 2021



Динамика средневзвешенных арендных ставок



Компании, которые перешли на гибридный или полностью удаленный режим работы постепенно возвращают сотрудников в офисы.

Некоторые компании перенесли рассмотрение полного или частичного возвращения в офисы до середины 2022 года, когда по прогнозам экспертов будет вакцинировано больше половины населения.

Во 2 кв. 2021 выросло количество сделок крупного формата (от 1000 кв. м) как в сегменте А так и В класса.

Наибольшим спросом пользуются офисы в новых современных качественных БЦ с отличной локацией с готовностью владельцев участвовать в финансировании ремонтных работ. В запросах до 500 кв. м преобладает спрос на офисы с ремонтом.

В большинстве случаев это был отложенный спрос 2020 года или реформация офиса в связи с гибридным форматом работы.

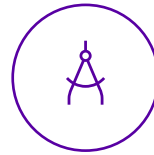
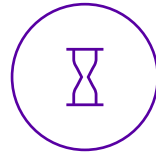
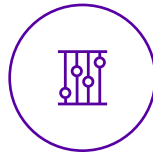


Рынок продолжает демонстрировать позитивную динамику спроса на коворкинги со стороны крупных компаний и их отдельных подразделений. Растет количество запросов на пространства от 50 до 100 человек.

В структуре спроса преобладают компании рынка FMCG, IT, агропромышленного сектора, логистических, международных юридических и консалтинговых компаний.

Уровень деловой активности растет и сохранит позитивную динамику до конца года.

На уровень вакантности может повлиять количество планируемых к вводу в эксплуатацию объектов (запланировано 221, 5 тыс. кв. м, однако некоторые могут перенести сроки ввода на 2022 г.). Арендные ставки могут незначительно повыситься на офисы в центральной части Киева на помещения с ремонтом.



Неопределенность может внести «третья волна» заболеваний, последствия которой не учтены в прогнозах. Угроза роста эпидемических заболеваний и локдаунов становится постоянным фактором, к которому рынок постепенно адаптируется.

Владельцы зданий должны искать решения позволяющие гарантировать безопасность в объектах.

Это будет весомым фактором при выборе арендаторами объекта, что соответственно и будет влиять на его капитализацию. Рынок стабилизируется, но в новых реалиях.