

# Ринок офісної нерухомості Києва.

## 2 кв. 2021 року.



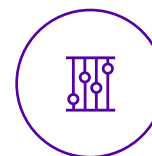
На ринку спостерігається позитивна динаміка яка збережеться до кінця року, проте, докризових показників він поки не досяг.

### Вакантність:

| Клас      | 1 кв. 2020 | 1 кв. 2021 | 2 кв. 2021 |
|-----------|------------|------------|------------|
| <b>A</b>  | 8,1        | 11,1       | 11,1       |
| <b>B+</b> | 7,2        | 15,6       | 13,9       |
| <b>B</b>  | 9,1        | 13,2       | 11,9       |

Орендні ставки все ще знижені, але власники якісних об'єктів не поспішають робити будь-які додаткові поступки для орендарів.

Розмір орендованого простору і статус компанії є основним чинником відхилення досяжною ставки оренди від декларованої.



### Рівень вакантності в кризу 2009 і 2014 років

| Клас      | 2009 | 2014 |
|-----------|------|------|
| <b>A</b>  | 22,9 | 30,1 |
| <b>B+</b> | 17,8 | 17,0 |
| <b>B</b>  | 13,5 | 20,2 |
| <b>C</b>  | 5,5  | 12,2 |

В аналізовані періоди найбільшим попитом користувалися найдешевші офісні приміщення, відповідно найнижчий рівень вакантності був в сегменті класу C. У поточному кварталі, найбільш низький рівень вакантності в класі A, при тому, що ставки оренди, знизилися несуттєво.

**2,611** **МЛН. КВ. М**  
(GLA)

Загальна кількість офісних приміщень

**11,7** **ТИС. КВ. М**  
(GLA)

Нове будівництво  
(введені в експлуатацію об'єкти)

**312,6** **ТИС. КВ. М**  
(12%)

Кількість вільних площ

**44,4** **ТИС. КВ. М**

Чисте поглинання\*

\*Чисте поглинання – показник, що відображає різницю між площами, зайнятими на початок і кінець аналізованого періоду. Позитивне поглинання означає, що з ринку «вибираються» вакантні кв. м. Негативне поглинання відображає зворотне – звільнення додаткових кв. м, які спільно з новим будівництвом формують вакантність.

## Клас А, В+, В

| 2 кв. 2021                                                      | А     | В+    | В     |
|-----------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| Діапазон орендних ставок**, \$/мес.                             | 15-37 | 15-30 | 5-20  |
| Динаміка орендних ставок (2 кв. 2021/ 2 кв. 2020), %            | +7,0  | -23,1 | -11,1 |
| Рівень вакантності, %                                           | 11,1  | 13,85 | 11,86 |
| Динаміка рівня вакантності, пунктів по відношенню до 2 кв. 2020 | 0,0   | +4,6  | -0,2  |
| Динаміка рівня вакантності, пунктів по відношенню до 1 кв. 2021 | -0,1  | -1,8  | -1,4  |

\*\*базові ставки оренди, без урахування НДС и експлуатаційних платежів

Осяг ринку за підсумками 2 кварталу 2021 року склав **2,611 млн кв. м** (GLA) у **335\*** класифікованих бізнес-центрах класу А, В+ і В.

Зростання обсягу ринку по відношенню до 2 кв. 2020 склав **3,25 %**.

### Нове будівництво:

На першому півріччі 2021 року були введені в експлуатацію об'єкти класу В+: БЦ Лувр, вул. Юрія Іллєнка 2/10, **19,1 тис. кв. м.** (GLA) та класу В: Офісна будівля, вул. Гарматна 4, корпус 12, **11,7 тис. кв. м.** (GLA) та River Mall, вул. Дніпровська набережна 12, **5 тис. кв. м.** (GLA)

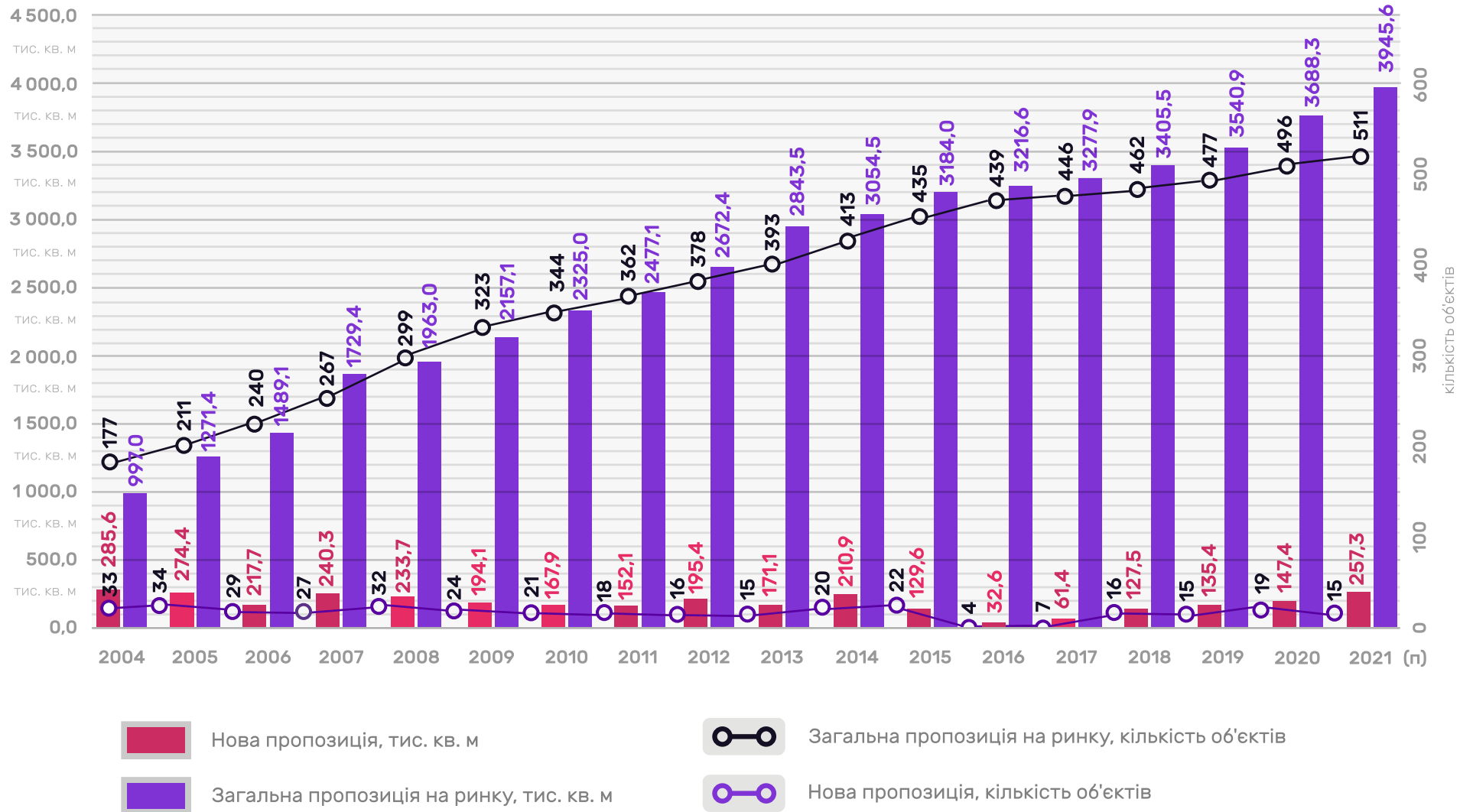
У 2021 році до введення в експлуатацію заплановано **221,5 тис. кв. м.**

\*Деякі об'єкти можуть складатися з декількох окремих корпусів / будівель і вводяться в експлуатацію різними фазами, але представлені на ринку під єдиною назвою в рамках єдиного проекту.

### Клас А, В+, В

| Основні показники<br>Динаміка<br>2 кв. 2020 – 2 кв. 2021              | Період     | А     | В+    | В      |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|-------|-------|--------|
| Об'єм пропозиції,<br>тис. кв. м                                       | 2 кв. 2021 | 538,7 | 366,9 | 1706,3 |
|                                                                       | 2 кв. 2020 | 506,9 | 347,8 | 1674,9 |
| Нове будівництво,<br>(введено в експлуатацію<br>за 2 кв.), тис. кв. м | 2 кв. 2021 | 0,0   | 0,0   | 11,7   |
|                                                                       | 2 кв. 2020 | 11    | 12,5  | 47,9   |
| Рівень вакантності, %                                                 | 2 кв. 2021 | 11,1  | 13,9  | 11,9   |
|                                                                       | 2 кв. 2020 | 11,1  | 9,3   | 12,0   |
| Мін. базова ставка<br>оренди*, \$ за кв. м                            | 2 кв. 2021 | 15,0  | 15,0  | 5,0    |
|                                                                       | 2 кв. 2020 | 20,0  | 17,0  | 6,2    |
| Макс. базова ставка<br>оренди, \$ за кв. м                            | 2 кв. 2021 | 37,0  | 30,0  | 20,0   |
|                                                                       | 2 кв. 2020 | 32,0  | 29,0  | 24,0   |
| Середньозважена<br>базова ставка оренди,<br>\$ за кв. м /міс.         | 2 кв. 2021 | 23,3  | 15,7  | 12,7   |
|                                                                       | 2 кв. 2020 | 21,8  | 20,4  | 14,3   |
| Динаміка орендних ставок<br>по відношенню до<br>2 кв. 2020 року, %    | 2 кв. 2021 | 7     | -23,1 | -11,1  |

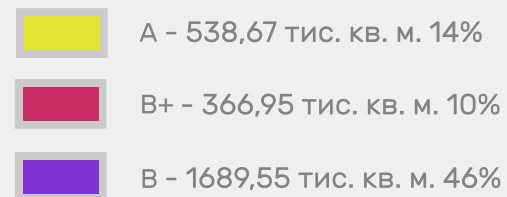
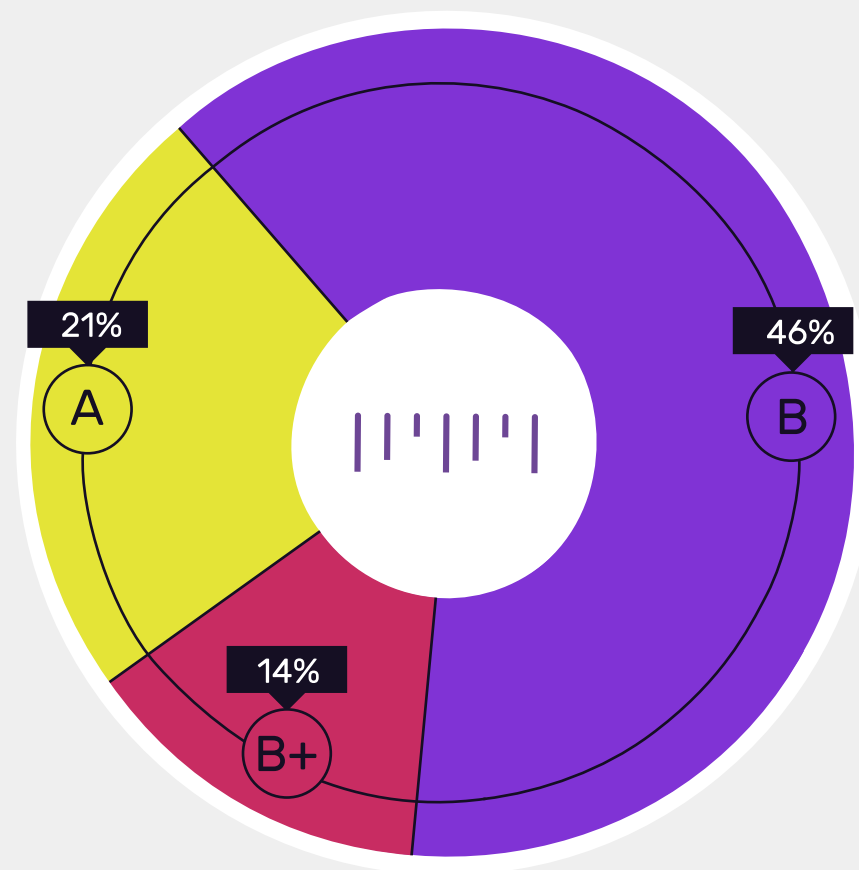
## Динаміка ринку професійної офісної нерухомості 2004-2021 (п) рр. Клас А, В+, В та С



## Структура ринку за класами об'єктів 2 кв. 2021 р.

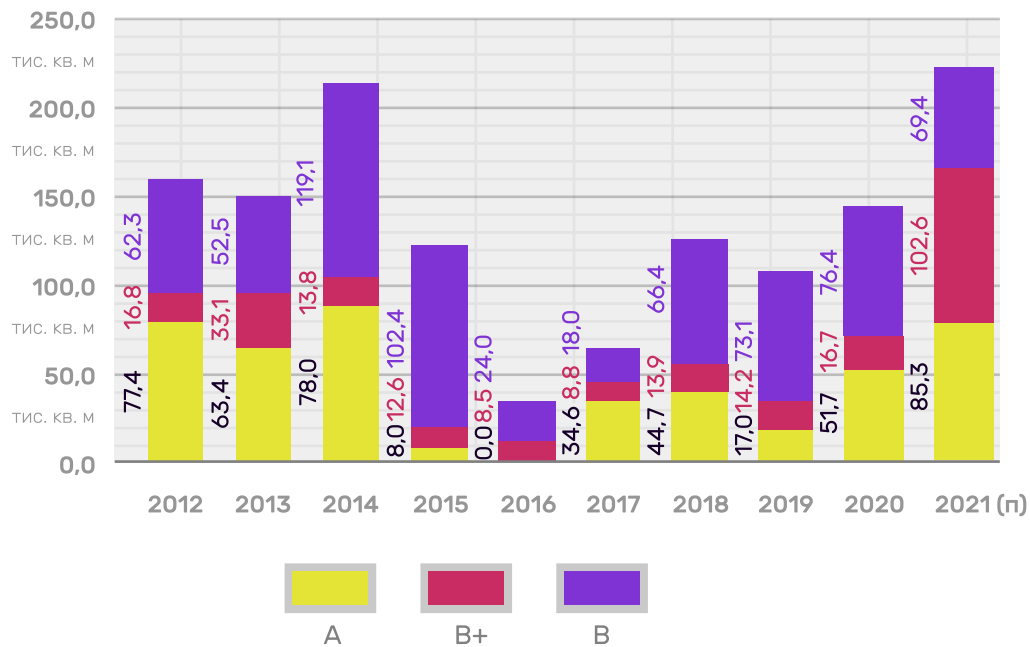
Виходячи із заявлених до введення в 2021 році об'єктів класу А (85,3 тис. кв. м), класу В+ (102,6 тис. кв. м) и класу В (69,4 тис. кв. м) збільшиться частка площ класу А і В +.

Частка класу А складе 33%, класу В + і В відповідно 40% і 27%.



## У розрізі класів об'єктів

### Нова пропозиція в розрізі класів А, В + і В



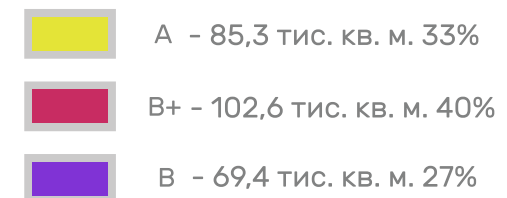
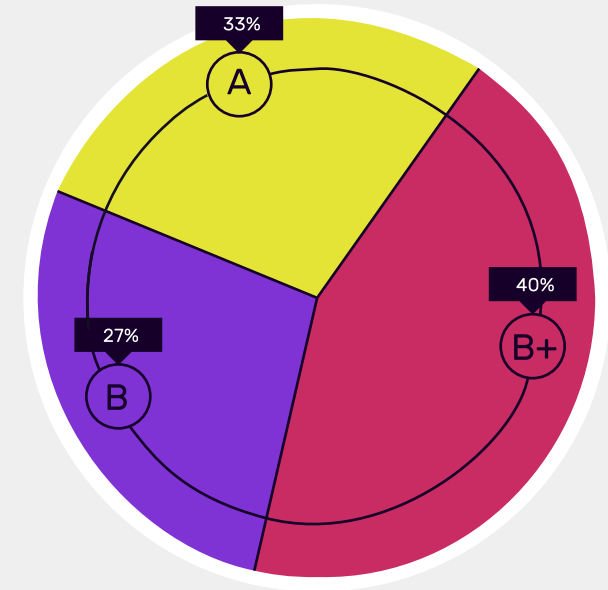
**11,7 тис. кв. м**

нових площ було введено в експлуатацію (Офісна будівля, вул. Гарматна 4, корпус 12) у 2 кварталі 2021 року.

**257,3 тис. кв. м**

офісів класу А, В + і В (GLA) в 2021 році заплановано ввести в дію в експлуатацію.

## Структура нової пропозиції 2021 року (П) в розрізі класу об'єктів







### Плановані до введення в експлуатацію в 3-4 кв. 2021 року

| № | Назва об'єкта, адреса                     | Клас | Орендна<br>площа,<br>кв. м |
|---|-------------------------------------------|------|----------------------------|
| 1 | К-Мост, вул. Зоологічна, 5 / 1А           | В+   | 5 447                      |
| 2 | Podol Mall, вул. Оленівська 23            | В    | 21 164                     |
| 3 | Піраміда, вул. Мишуги, 4                  | В+   | 4 716                      |
| 4 | М3, вул. Мишуги 3а                        | В    | 2 700                      |
| 5 | S26, вул. Спаська 26/14                   | А    | 11 318,36                  |
|   | Unit.city, вул. Дорогожицка 3, корпус В14 |      | 8 900                      |
| 6 | Unit.city, вул. Дорогожицка 3, корпус В6  | А    | 13 400                     |
|   | Unit.city, вул. Дорогожицка 3, корпус В15 |      | 7 700                      |
| 7 | Офісна будівля, вул. Прорізна 8 А (рек-я) | В+   | 7 000                      |
| 8 | Офісна будівля, вул. Зоологічна, 5 А      | В    | 5 600                      |
| 9 | Офісна будівля, вул. Анрі Барбюса 37      | В    | 3 700                      |

| №     | Назва об'єкта, адреса                           | Клас | Орендна<br>площа,<br>кв. м |
|-------|-------------------------------------------------|------|----------------------------|
| 10    | Mag.nett, вул. Велика Васильківська 137-139     | A    | 44 000                     |
| 11    | Бізнес центр, вул. Короленківська 4, Фаза 1     | B+   | 14 800                     |
|       | Бізнес центр, вул. Короленківська 4, Фаза 2     |      | 51 500                     |
| 12    | Eleven (Ілевен), вул. Солом'янська 11, корпус В | B    | 8 355                      |
|       | Eleven (Ілевен), вул. Солом'янська 11, корпус В |      | 11 200                     |
| Разом |                                                 |      | 221 500,36                 |

### Введені в експлуатацію у 2 кв. 2021 року

| №     | Назва об'єкта, адреса                      | Клас | Орендна<br>площа,<br>кв. м |
|-------|--------------------------------------------|------|----------------------------|
| 1     | Офісна будівля, вул. Гарматна 4, корпус 12 | А    | 11 700                     |
| Разом |                                            |      | 11 700                     |

## Частка вакантних площ за класами об'єктів

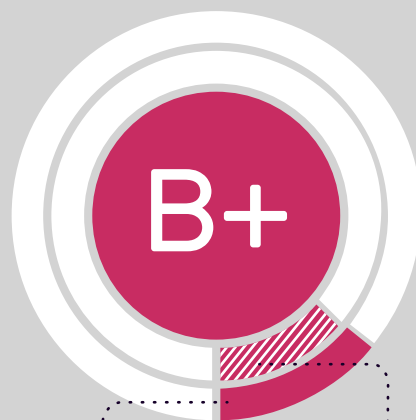


11,05%

56,21 тис.кв.м

11,09%

49,56 тис.кв.м

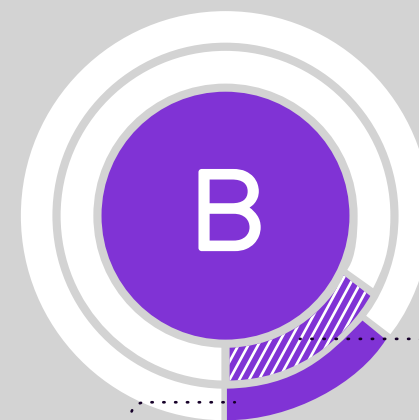


13,85%

32,35 тис.кв.м

9,3%

11,51 тис.кв.м



11,86%

201,36 тис.кв.м

12,02%

105,63 тис.кв.м

A

B+

B



2 кв. 2021



2 кв. 2020

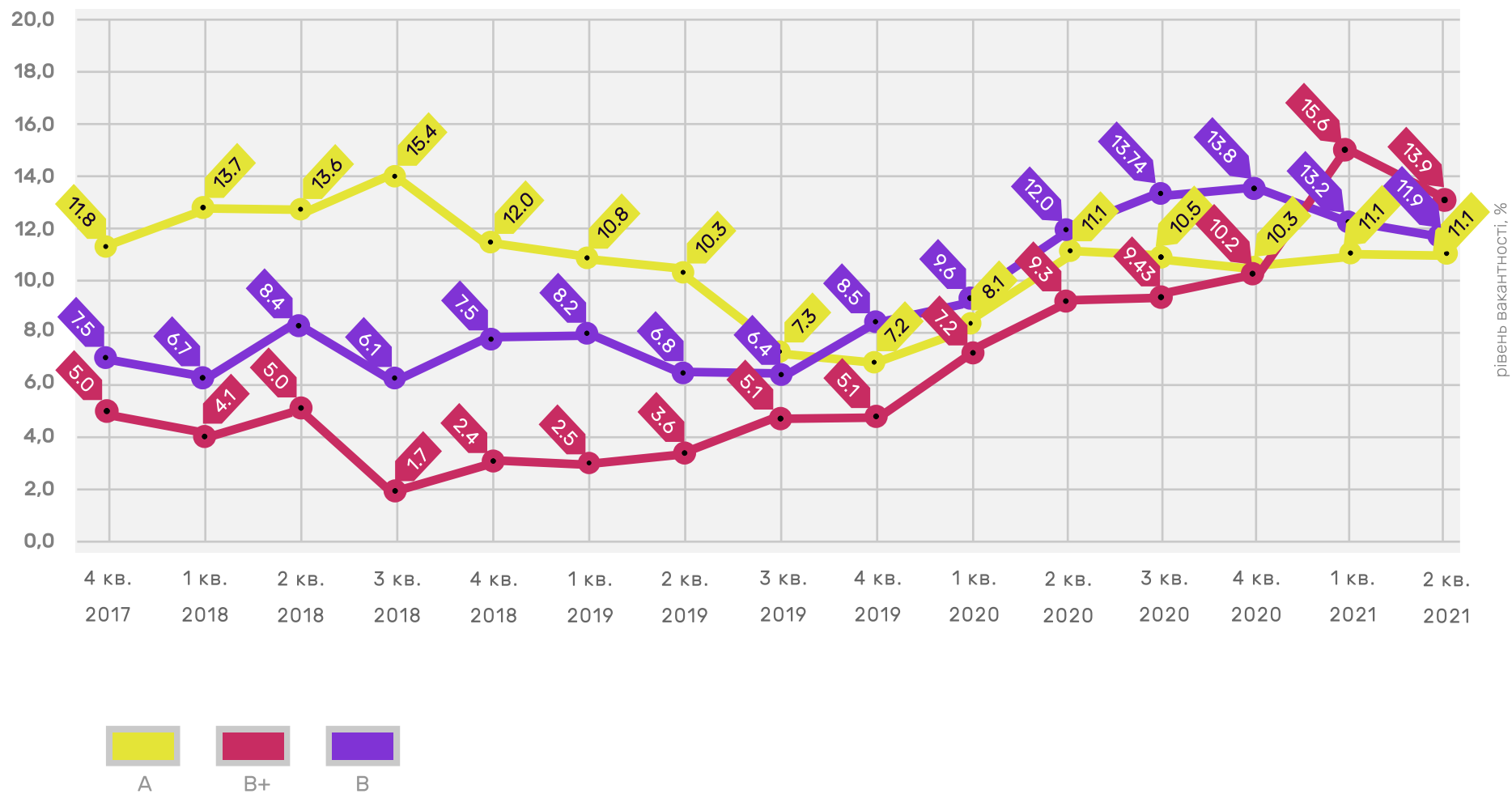
11,97%

Частка вільних приміщень станом  
на 2 кв. 2021 року  
Клас А, В+, В

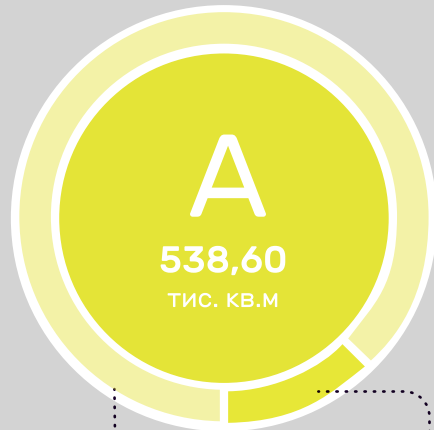
312,6 тыс. кв. м

Площа вільних приміщень станом  
на 2 кв. 2021 року  
Клас А, В+, В

## Динаміка рівня вакантності

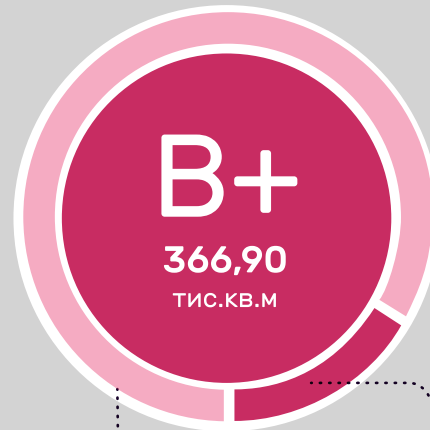
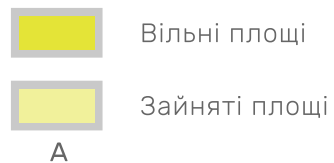


## Аналіз рівня вакантності в розрізі класів об'єктів за 2 кв. 2021 р.



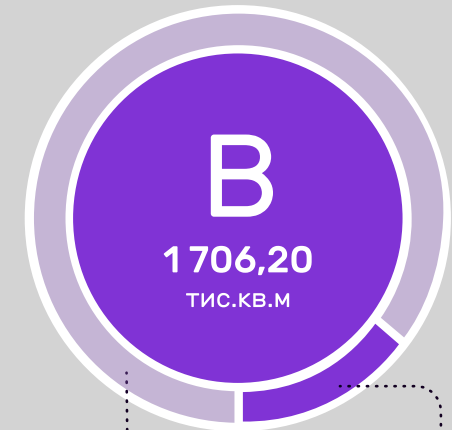
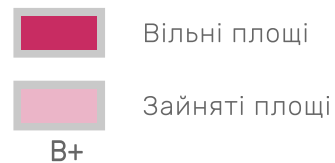
479,133 тис.кв.м 59,535 тис.кв.м

**11,05%**



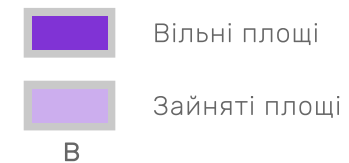
316,136 тис.кв.м 50,815 тис.кв.м

**13,85%**



1 503,937 тис.кв.м 202,309 тис.кв.м

**11,86%**



Рівень середньозважених орендних ставок на офісні приміщення в Києві в 2 кв. 2021 року продемонстрував позитивну динаміку в класі А і негативну динаміку в класі В + і В:

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

щодо 2 кв. 2020 року.

У 2 кв. 2021 р базові орендні ставки на високоякісні офісні приміщення класу А з ремонтом закріпилися на рівні \$ 27- \$ 37 за кв. м в місяць (без ПДВ, сервісних та комунальних платежів).

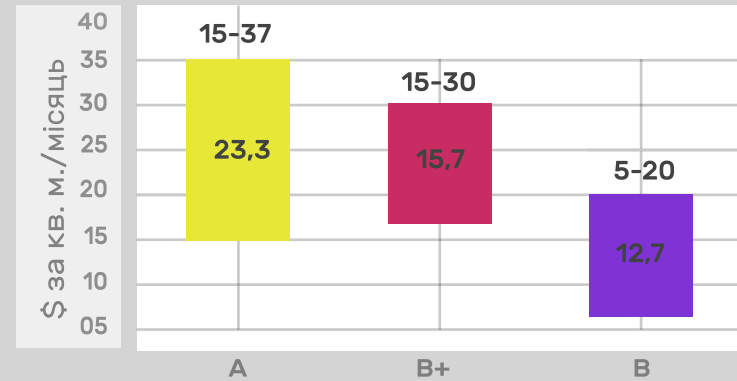
Мінімальні орендні ставки в класі А пропонуються за офіси низько ліквідні (відсутність можливості створення гнучких просторів, низький рівень природного освітлення).

У класі В максимальні ставки пропонуються за офіси з якісним ремонтом, в центрі міста, або поруч з метро в наближених до центру районах.

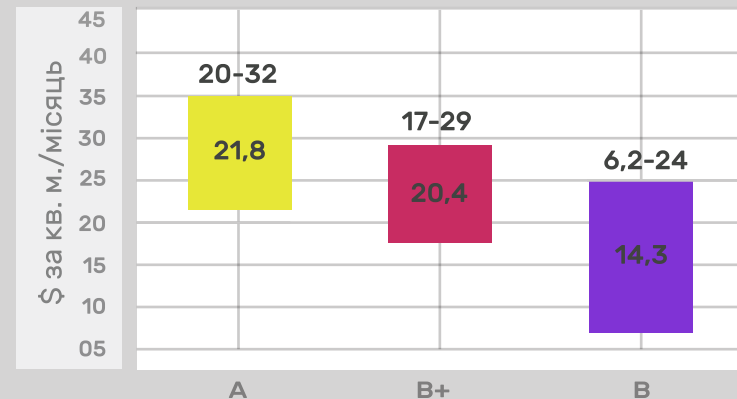
\*Реальна середньозважена, базова орендна ставка - пропонована базова ставка для конкретних потенційних орендарів (без ПДВ, сервісних та комунальних платежів )

\*\*Діапазон декларованих базових орендних ставок (без ПДВ, сервісних та комунальних платежів )

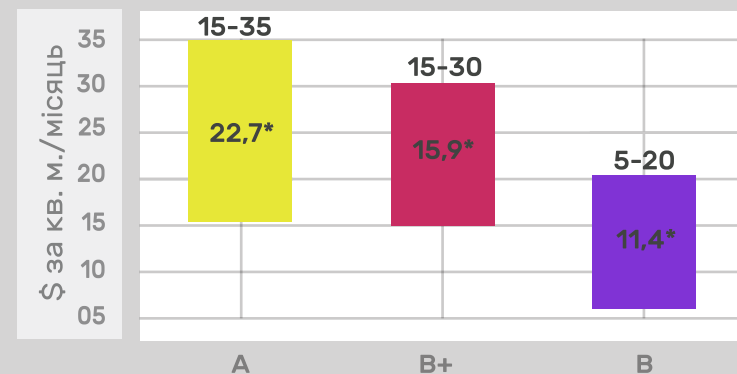
Ставки оренди за класами 2 кв. 2021



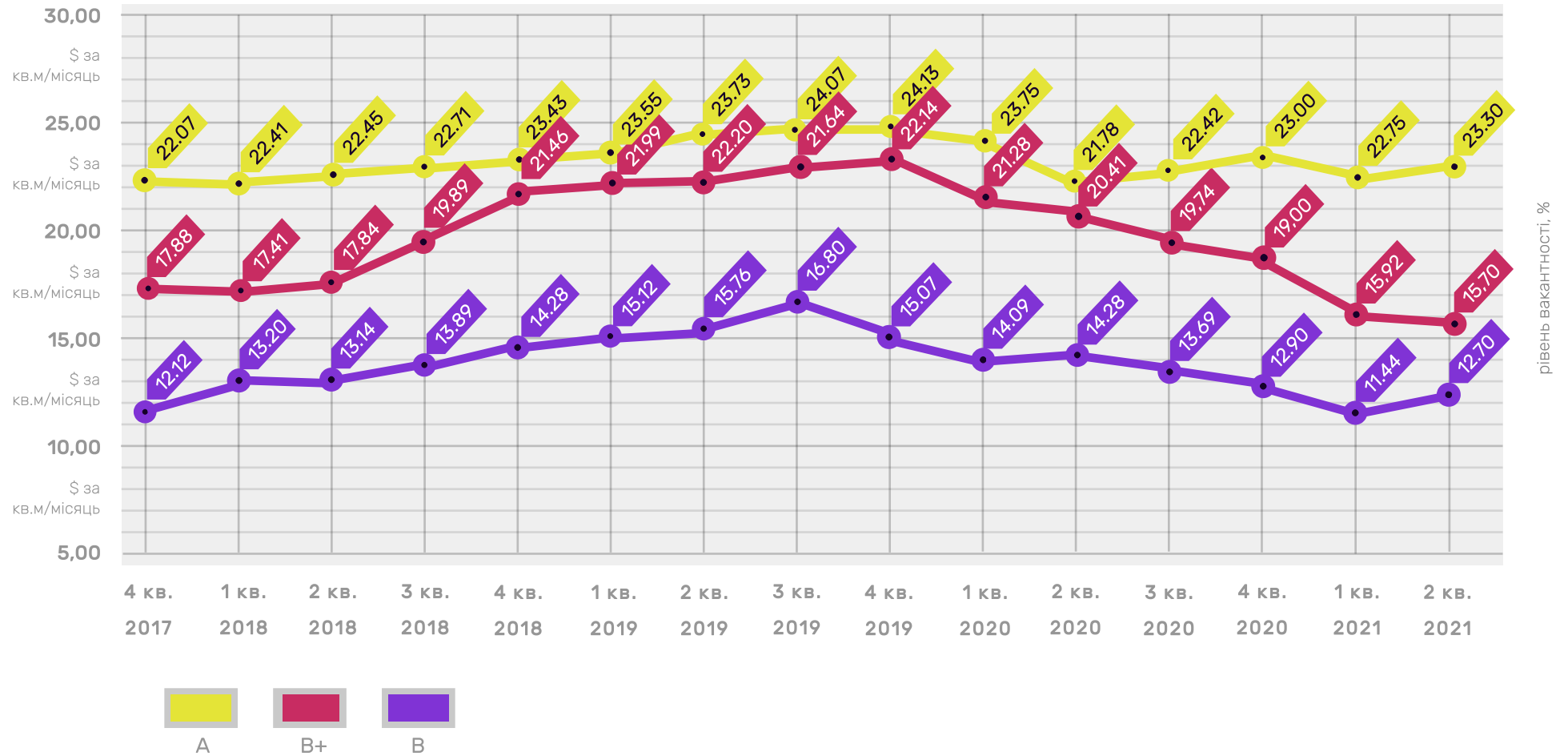
Ставки оренди за класами 2 кв. 2020



Ставки оренди за класами 1 кв. 2021



## Динаміка середньозважених орендних ставок



Компанії, які перейшли на гібридний або повністю віддалений режим роботи поступово повертають співробітників в офіси.

Деякі компанії перенесли розгляд повного або часткового повернення в офіси до середини 2022 року, коли за прогнозами експертів буде вакциновано більше половини населення.

У 2 кв. 2021 зросла кількість угод великого формату (від 1000 кв. м) як в сегменті А так і В класу.

Найбільшим попитом користуються офіси в нових сучасних якісних БЦ з відмінною локацією з готовністю власників брати участь у фінансуванні ремонтних робіт. У запитах до 500 кв. м переважає попит на офіси з ремонтом.

У більшості випадків це був відкладений попит 2020 року або реформація офісу в зв'язку з гібридним форматом роботи.

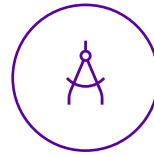
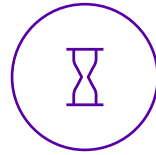
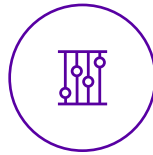


Ринок продовжує демонструвати позитивну динаміку попиту на коворкінг з боку великих компаній і їх окремих підрозділів. Зростає кількість запитів на простору від 50 до 100 чоловік.

У структурі попиту переважають компанії ринку FMCG, IT, агропромислового сектора, логістичних, міжнародних юридичних і консалтингових компаній.

Рівень ділової активності зростає і збереже позитивну динаміку до кінця року.

На рівень вакантності може вплинути кількість запланованих до введення в експлуатацію об'єктів (заплановано 221, 5 тис. кв. м, проте деякі можуть перенести терміни введення на 2022 р.). Орендні ставки можуть незначно підвищитися на офіси в центральній частині Києва на приміщення з ремонтом.



Невизначеність може внести «третя хвиля» захворювань, наслідки якої не враховані в прогнозах.

Загроза зростання епідемічних захворювань і локдаунів стає постійним фактором, до якого ринок поступово адаптується.

Власники будинків повинні шукати рішення, які дозволяють гарантувати безпеку в об'єктах.

Це буде вагомим фактором при виборі орендарями об'єкта, що відповідно і буде впливати на його капіталізацію. Ринок стабілізується, але в нових реаліях.