

Ринок офісної нерухомості Києва.

1 кв. 2021 року.

A background image of pink cherry blossoms in full bloom, with some branches in sharp focus in the foreground and others blurred in the background.

Вже зараз ми спостерігаємо ознаки того, що найскладніший період ринку нерухомості залишився позаду.



Згідно з прогнозами аналітиків Deutsche Bank в 2021 очікується зростання світового ВВП на 6,8%, а в 2022 році - на 4,6%.

Сприятливими факторами для економіки називають прогрес в контролі над пандемією COVID-19 і вакцинацію, яка може привести до колективного імунітету найближчим часом, а також широкомасштабні заходи підтримки економіки в США та Європі.



В Україні, Світовий банк підвищив прогноз зростання ВВП в 2021 році з 3% до 3,8%.

J.P. Morgan прогнозує зростання ВВП України в 2021 році більш ніж на 5%

Аналітики J.P. Morgan відзначили, що серйозне скорочення інвестицій та скорочення запасів були основними негативними факторами зниження ВВП на 4% в 2020 році і прогнозують поліпшення ситуації в цих сферах у 2021 г. Вони очікують відскоку інвестицій майже на 30% після спаду більш ніж на 24% в минулому році та виходу на докризовий рівень.



Вакцинація в Україні буде просуватися дуже повільно, більше половини населення буде вакциновано не раніше середини 2022 року.

2,595 **МЛН. КВ. М**
(GLA)

Загальна кількість офісних приміщень

19,1 **ТИС. КВ. М**
(GLA)

Нове будівництво
(Введені в експлуатацію об'єкти)

340,4 **ТИС. КВ. М**
(13,1%)

Кількість вільних площ

4,7 **ТИС. КВ. М**

Чисте поглинання*

*Чисте поглинання - показник, що відображає різницю між площами, зайнятими на початок та 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

4 кв. 2020	А	В+	В
Діапазон орендних ставок**, \$/мес.	15-35	15-30	6-20
Динаміка орендних ставок (1 кв. 2021/ 1 кв. 2020), %	-4,2	-25,2	-18,8
Рівень вакантності, %	11,1	15,6	13,2
Динаміка рівня вакантності, пунктів по відношенню до 1 кв. 2020	+3,0	+8,4	+3,6
Динаміка рівня вакантності, пунктів по відношенню до 4 кв. 2020	0,8	+5,4	-0,6

**базові ставки оренди, без урахування ПДВ та експлуатаційних платежів

Обсяг ринку за підсумками 1 кв. 2021 склав **2,595 млн кв. м** (GLA) у **333*** класифікованих бізнес-центрах класу А, В + та В.

Зростання обсягу ринку по відношенню до 1 кв. 2020 склало **5,57 %**.

Нове будівництво:

У 2021 році був введений в експлуатацію один об'єкт класу В +:

БЦ Лувр, вул. Юрія Іллєнка 2/10,
19,1 тис. кв. м (GLA)

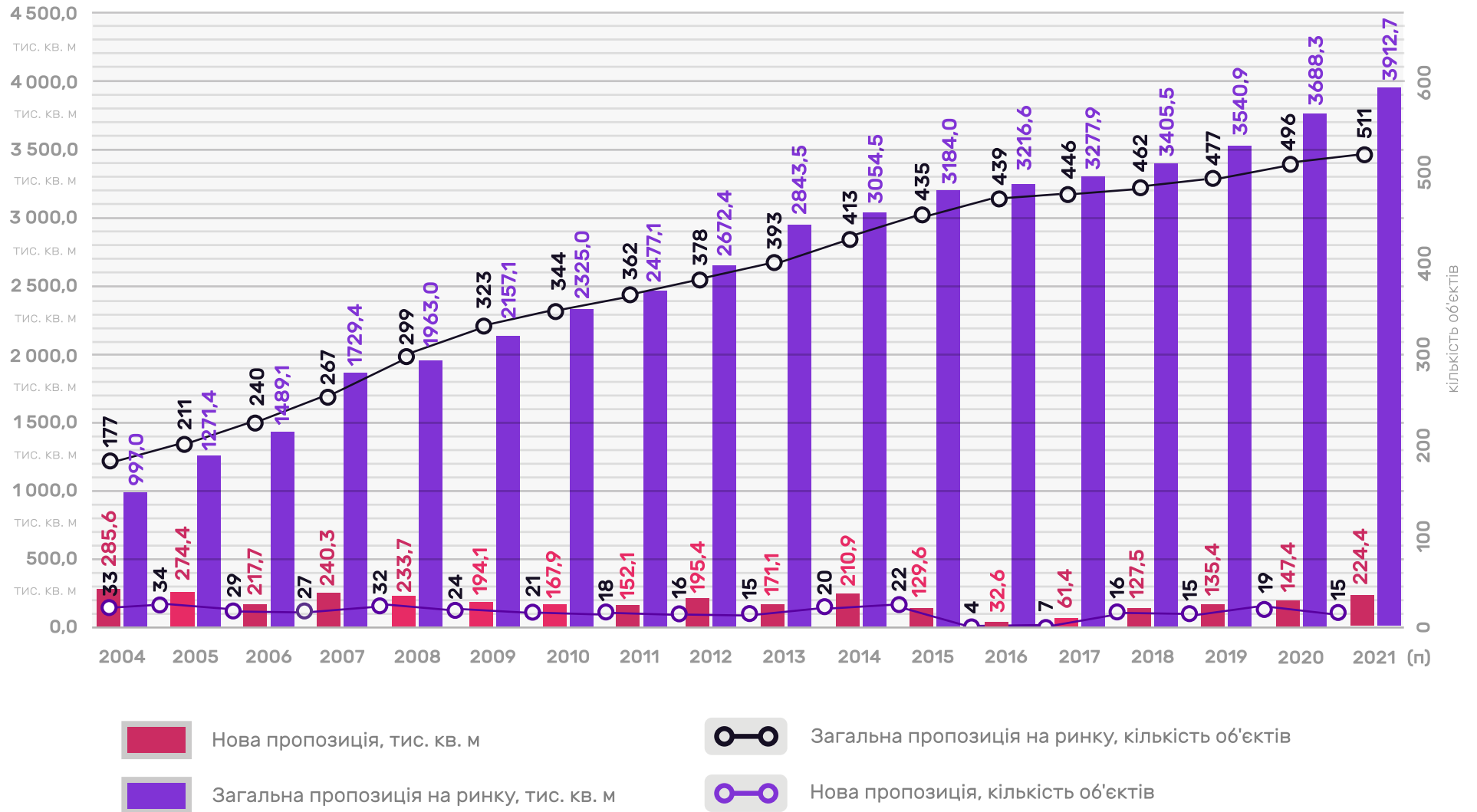
У 2021 році до введення в експлуатацію заплановано **224,4 тис. кв. м**

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

Клас А, В+, В

Основні показники Динаміка 4 кв. 2019 – 4 кв. 2020	Період	А	В+	В
Обсяг пропозиції, тис. кв. м	1 кв. 2021	538,7	366,9	1686,9
	1 кв. 2020	495,9	335,2	1627,0
Нове будівництво, (введено в експлуатацію за 4 кв), тис. кв. м	1 кв. 2021	0,0	19,1	0,0
	1 кв. 2020	8,9	4,1	16,5
Рівень вакантності, %	1 кв. 2021	11,1	15,6	13,2
	1 кв. 2020	8,1	7,2	9,6
Мін. базова ставка оренди*, \$ за кв. м	1 кв. 2021	15,0	15,0	6,0
	1 кв. 2020	22,0	17,0	7,1
Макс. базова ставка оренди, \$ за кв. м	1 кв. 2021	35,0	30,0	20,0
	1 кв. 2020	32,0	29,0	25,0
Середньозважена базова ставка оренди, \$ за кв. м /міс.	1 кв. 2021	22,7	15,9	11,4
	1 кв. 2020	23,7	21,2	14,9
Динаміка орендних ставок по відношенню до 4 кв. 2020 року, %	1 кв. 2021	-4,2	-25,2	-18,8

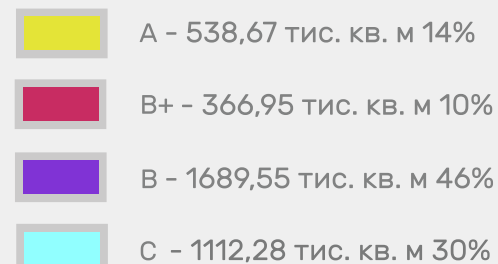
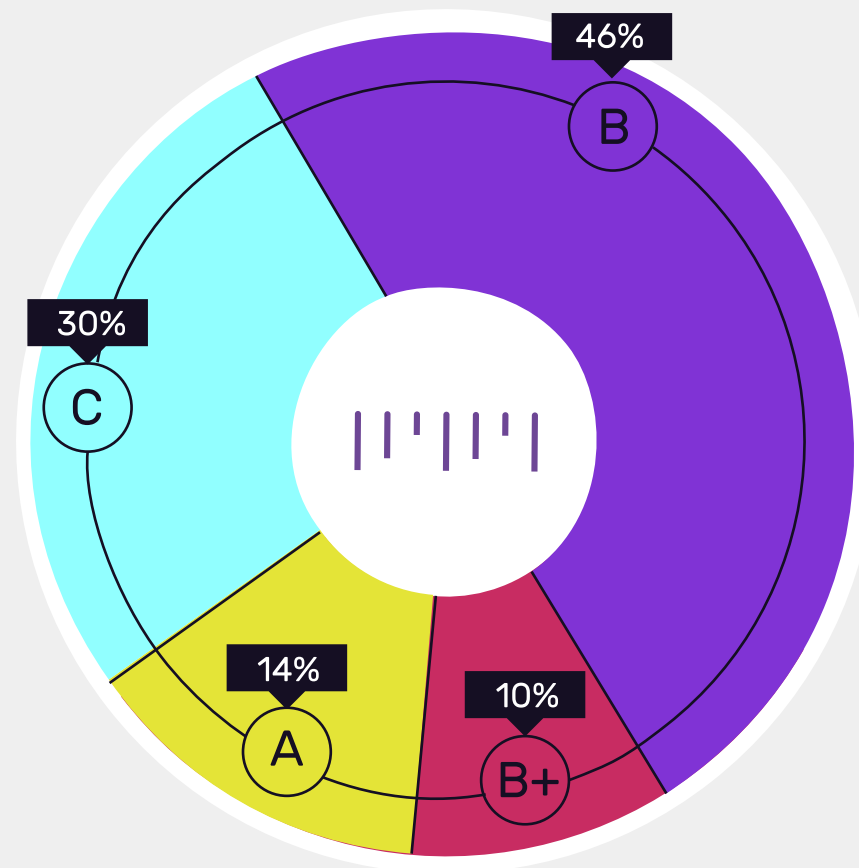
Динаміка ринку професійної офісної нерухомості 2004-2021 (п) рр. Клас А, В +, В и С



Структура ринку за класами об'єктів 1 кв. 2021

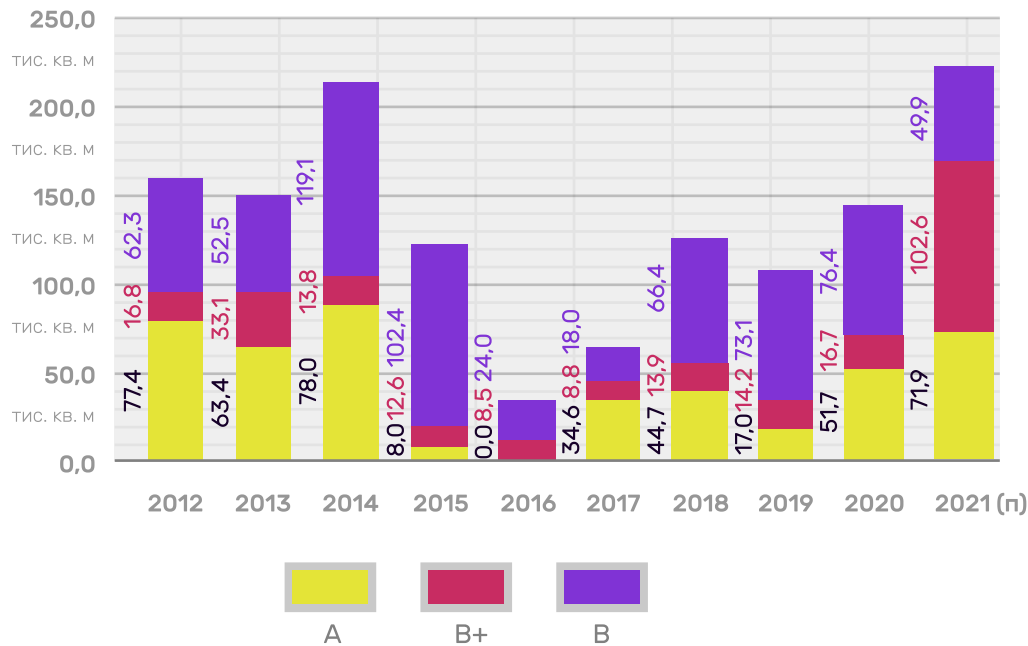
Виходячи із заявлених до введення в 2021 році об'єктів класу А (71,9 тис. кв. м), класу В + (102,6 тис. кв. м) і класу В (49,9 тис. кв. м) збільшиться частка площ класу А та В+.

Частка класу А складе 32%, класу В + і В відповідно 46% і 22%.



У розрізі класів об'єктів

Нова пропозиція в розрізі класів А, В+ та В



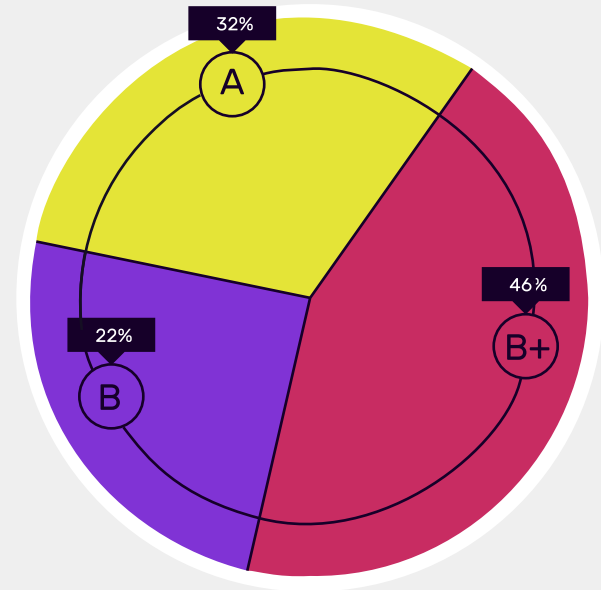
19,15 тис. кв. м

нових площ (БЦ Лувр, вул. Юрія Іллєнка 2/10) в 1 кварталі 2021 року було введено в експлуатацію.

224,4 тис. кв. м

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

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



- А - 71,9 тис. кв. м 32%
- В+ - 102,6 тис. кв. м 46%
- В - 49,9 тис. кв. м 22%



Плановані до введення в експлуатацію в 2021 році

№	Назва об'єкта, адреса	Клас	Орендна площа, кв. м
1	К-Мост, вул. Зоологічна, 5/1А	В+	5 447
2	Podol Mall, вул. Оленівська 23	В	21 164
3	Офісна будівля, вул. Гарматна 4, корпус 12	В	11 700
4	Піраміда, вул. Мишуги, 4	В+	4 716
5	М3, вул. Мишуги 3а	В	2 700
6	S26, вул. Спаська 26/14	А	11 318,36
7	Unit.city, вул. Дорогожицька 3, корпус В14	А	8 900
8	Unit.city, вул. Дорогожицька 3, корпус В15	А	7 700
9	River Mall, вул. Дніпровська набережна 12	В	5 000
10	Офісна будівля, вул. Прорізна 8 А (рек-я)	В+	7 000

№	Назва об'єкта, адреса	Клас	Орендна площа, кв. м
11	Офісна будівля, вул. Зоологічна, 5 А	В	5 600
12	Офісна будівля, вул. Анрі Барбюса 37	В	3 700
13	Mag.nett, вул. Велика Васильківська 137-139	А	44 000
14	Бізнес центр, вул. Короленківська 4, Фаза 1	В+	14 800
	Бізнес центр, вул. Короленківська 4, Фаза 2		51 500
Разом			205 245,37

Частка вакантних площ за класами об'єктів

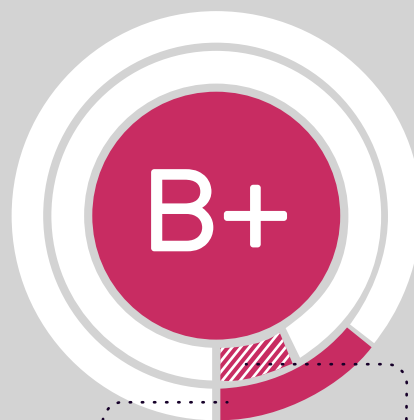


11,11%

56,21 тис.кв.м

8,08%

49,56 тис.кв.м

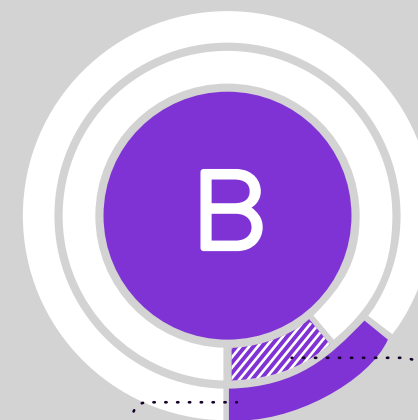


15,61%

32,35 тис.кв.м

7,24%

11,51 тис.кв.м



13,22%

201,36 тис.кв.м

9,62%

105,63 тис.кв.м

A

B+

B



1 кв. 2021



1 кв. 2020

13,12%

Частка вільних приміщень станом
на 1 кв. 2021 року
Клас А, В +, В

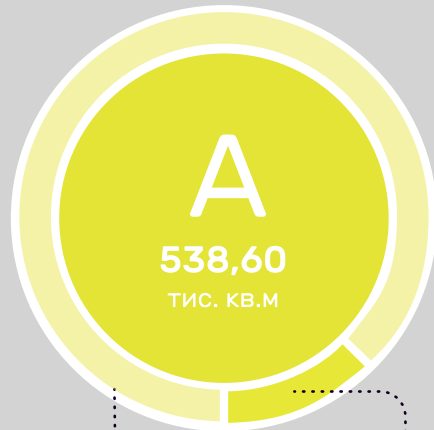
340,4 тис. кв. м

Площа вільних приміщень станом
на 1 кв. 2021 року
Клас А, В +, В

Динаміка рівня вакантності



Аналіз рівня вакантності в розрізі класів об'єктів за 4 кв. 2020

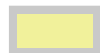


11,1%

478,834 тис. кв.м 59,834 тис.кв.м

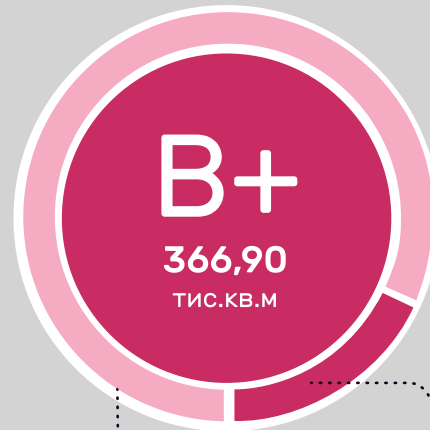


Вільні площі



Зайняті площі

A



15,61%

309,678 тис. кв.м 57,274 тис.кв.м

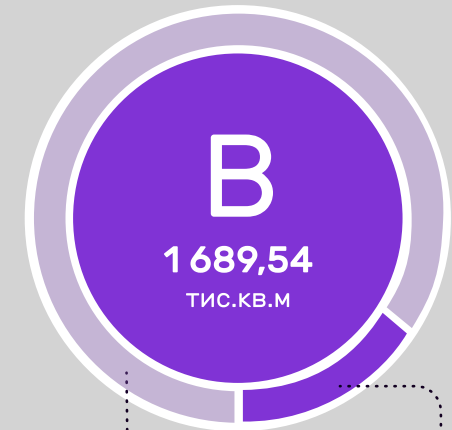


Вільні площі



Зайняті площі

B+



13,22%

1 466,210 тис. кв.м 223,337 тис.кв.м



Вільні площі



Зайняті площі

B

Рівень середньозважених орендних ставок на офісні приміщення в Києві в 1 кв. 2021 продемонстрував негативну динаміку по всіх класах:

класа А: -4,2%;
класа В+: -25,2%;
класа В: -18,8%;

щодо 1 кв. 2020

У 1 кв. 2021 базові орендні ставки на високоякісні офісні приміщення класу А з ремонтом залишилися на рівні \$ 27- \$ 35 за кв. м в місяць (без ПДВ, сервісних та комунальних платежів).

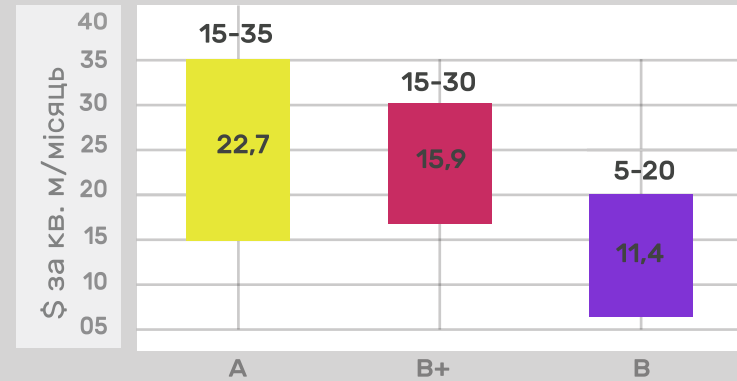
Мінімальні орендні ставки в класі А пропонуються за офіси низько ліквідні (відсутність можливості створення гнучких просторів, низький рівень природного освітлення).

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

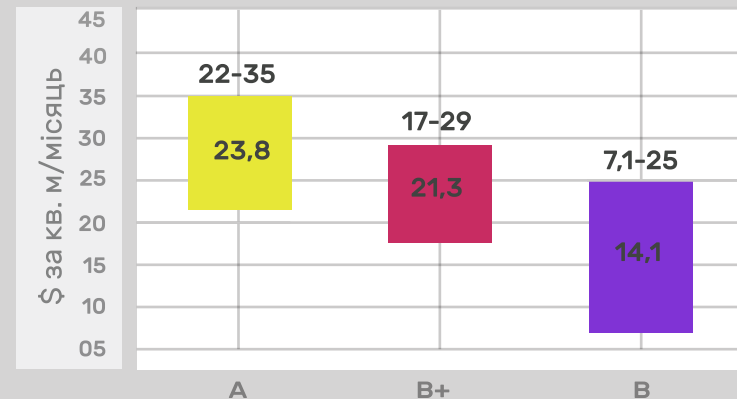
*Реальна середньозважена, базова орендна ставка - пропонована базова ставка для конкретних потенційних орендарів (без ПДВ, сервісних та комунальних платежів)

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

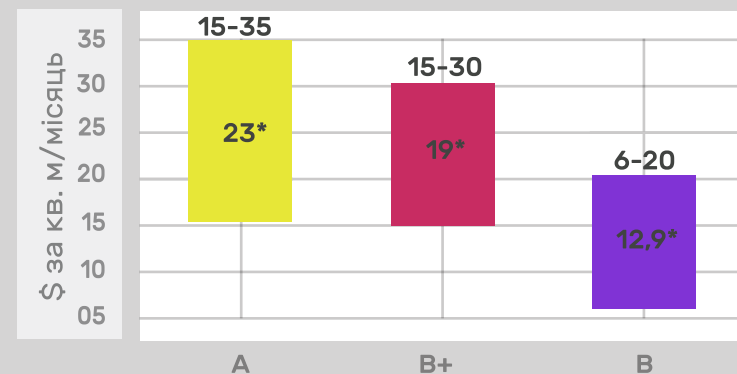
Ставки оренди за класами 1 кв. 2021



Ставки оренди за класами 1 кв. 2020



Ставки оренди за класами 4 кв. 2020



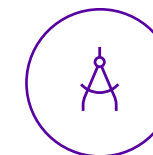
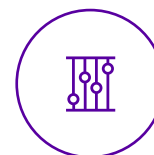
Орендні ставки на офіси в 1 кв. 2021 знизилися по відношенню до кінця 4 кв. 2021 трохи більше 1% в класі А, на 16% в В + і на 11% в класі В.

Вакантність зросла:

Клас	1 кв. 2021	1 кв. 2020	Динаміка, %
А	10,3	11,1	0,8
В+	10,2	15,6	15,4
В	13,8	13,2	-0,6

Орендні ставки на якісні офісні площі помірно знижуються. У деяких сучасних БЦ вони зафіксувалися на рівні 4 кв. 2020.

Кон'юнктура ринку офісної нерухомості все ще характеризується дефіцитом якісної пропозиції, тому на відміну від криз 2008-2009 років та 2014 року, зараз ми фіксуємо відносно низький рівень вакантності.

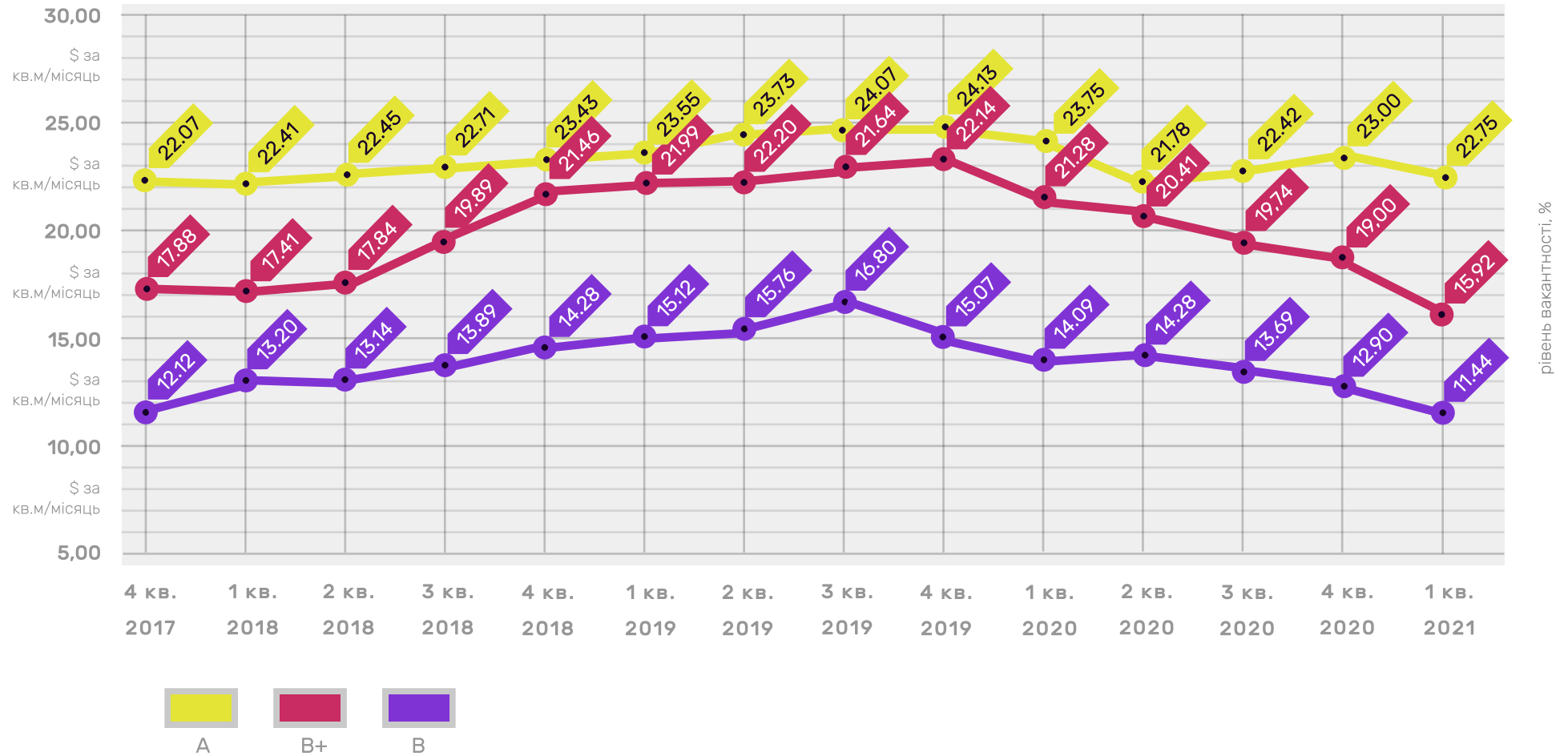


Рівень вакантності у кризу 2009 та 2014 років

Клас	2009	2014
А	22,9	30,1
В+	17,8	17,0
В	13,5	20,2
С	5,5	12,2

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

Динаміка середньозважених орендних ставок



Вже зараз ми спостерігаємо ознаки того, що найскладніший період ринку нерухомості залишився позаду. Частка компаній, які працюють на віддаленому режимі, поступово знижується та за даними проведених досліджень не перевищує 15%.

Компанії з вільним графіком відвідування офісу (відвідування офісу не кожен день), будуть займати переважну частку мінімум до кінця поточного року.

Більшість компаній в Україні, як і в усьому світі, відзначили неефективність віддаленої роботи.

Ринок оживає, але в нових реаліях. Багато власників бізнес-центрів виявилися в складній ситуації: багатьом об'єктам потрібно антикризове управління.

Дані тенденції вплинули на розвиток і зростання ринку коворкінгу.



■ багатьом об'єктам потрібно антикризове управління

■ більшість орендарів шукають приміщення з готовою обробкою або готовністю власників зробити за свій рахунок ремонт

■ орендарі тепер прагнуть встановити більш гнучкі умови оренди (можливість без санкцій припинення договору або зменшення орендованої площі)