

Рынок офисной недвижимости Киева.

Итоги 2019 года.



3,541 **млн кв. м**
(GLA)

Общее количество офисных помещений

135,4 **тыс. кв. м**
(GLA)

Новое строительство

266,7 **тыс. кв. м**
(6,5%)

Количество свободных площадей

88,6 **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 и С

2019	A	B+	B	C
Диапазон арендных ставок**, \$/мес.	22-33	18-29	8-25	5-17
Динамика арендных ставок (2019/2018), %	+3,0	+3,2	+5,5	+8,0
Уровень вакантности, %	7,16	5,11	8,55	6,95
Динамика уровня вакантности, пунктов по отношению к 2018	-4,9	+2,7	+1,0	+3,2

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



По итогам 2019 года все индикаторы рынка офисной недвижимости продемонстрировали позитивную динамику. Снижение наблюдалось только по темпам ввода в эксплуатацию новых объектов. Из заявленных 146,4 (GLA) тыс. кв. м площадей было введено только 135,4 тыс. кв. м (GLA), по остальным сроки ввода были перенесены на 2020 год.

На фоне высокого спроса наблюдается рост активности девелоперов в сегменте. С учетом объектов, по которым был перенесен срок ввода в эксплуатацию с 2019 года, в 2020 году ожидается вывод на рынок 184 тыс. кв. м площадей.

Рост арендных ставок находился на уровне инфляции +/- 1 п. п., что свидетельствует о стабильной ситуации на рынке.



На фоне дефицита больших качественных офисов в сегменте класса А арендаторы становятся менее чувствительны к арендным ставкам выше средних.

Наблюдается тенденция заключения предварительных договоров аренды объектов, находящихся еще на стадии строительства. В 2020 году не ожидается существенного снижения объемов спроса на качественные офисные помещения.

Объем рынка по итогам 2019 года составил **3,541 млн кв. м** (GLA) в **477** классифицируемых бизнес-центрах. Рост предложения составил **4,0 %**.

Новое строительство:

предложение **135,4 тыс. кв. м**, что на 7,9 тыс. кв. м больше аналогичного показателя 2018 года.

Наибольший объем нового предложения был представлен объектами

- класса В: 73,1 тыс. кв. м;
- класса В+: 31,1 тыс. кв. м;
- класса А: 17,0 тыс. кв. м;
- класса С: 14,2 тыс. кв. м.

В 4 квартале 2019 года введено в эксплуатацию 8 объектов общей площадью 73,0 тыс. кв. м.

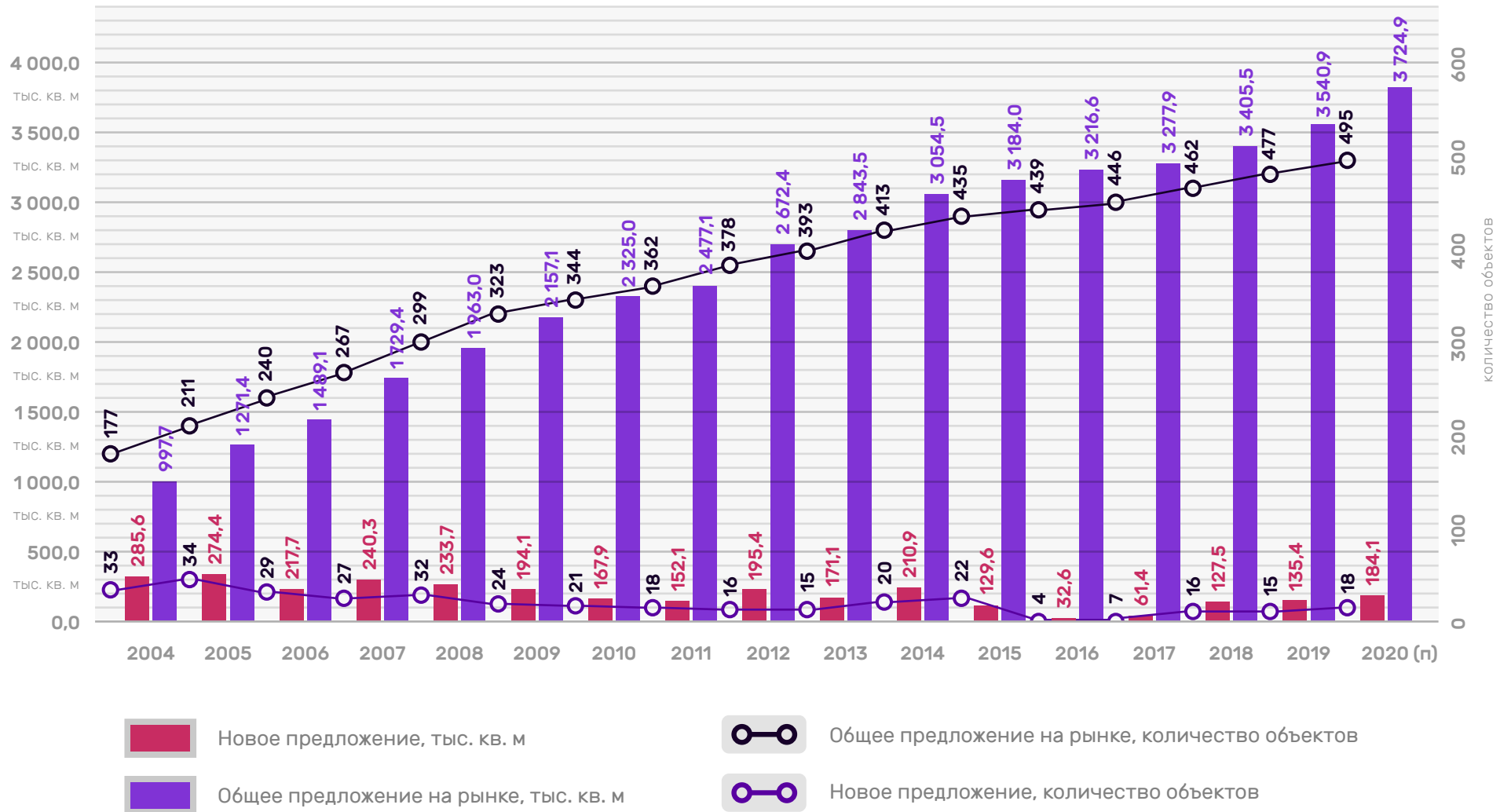
Класс А, В+, В и С

Основные показатели Динамика 2018-2019	Период	А	В+	В
Объем предложения, тыс. кв. м	2019 2018	487,0 470,0	331,1 316,9	1 610,5 1 537,5
Новое строительство, (введено в эксплуатацию) тыс. кв. м	2019 2018	17,0 44,7	14,2 13,9	73,1 66,4
Уровень вакантности, %	2019 2018	7,2 12,0	5,1 2,4	8,6 7,5
Мин. базовая ставка аренды*, \$ за кв. м	2019 2018	20,0 19,0	18,0 15,0	8,0 7,3
Макс. базовая ставка аренды, \$ за кв. м	2019 2018	33,0 35,0	29,0 29,0	25,0 25,0
Средневзвешенная базовая ставка аренды, \$ за кв. м /мес.	2019 2018	24,1 23,4	22,1 21,5	15,1 14,3
Рост ставок аренды за 2019 год, %	2019	+3,0	+3,2	+5,5**

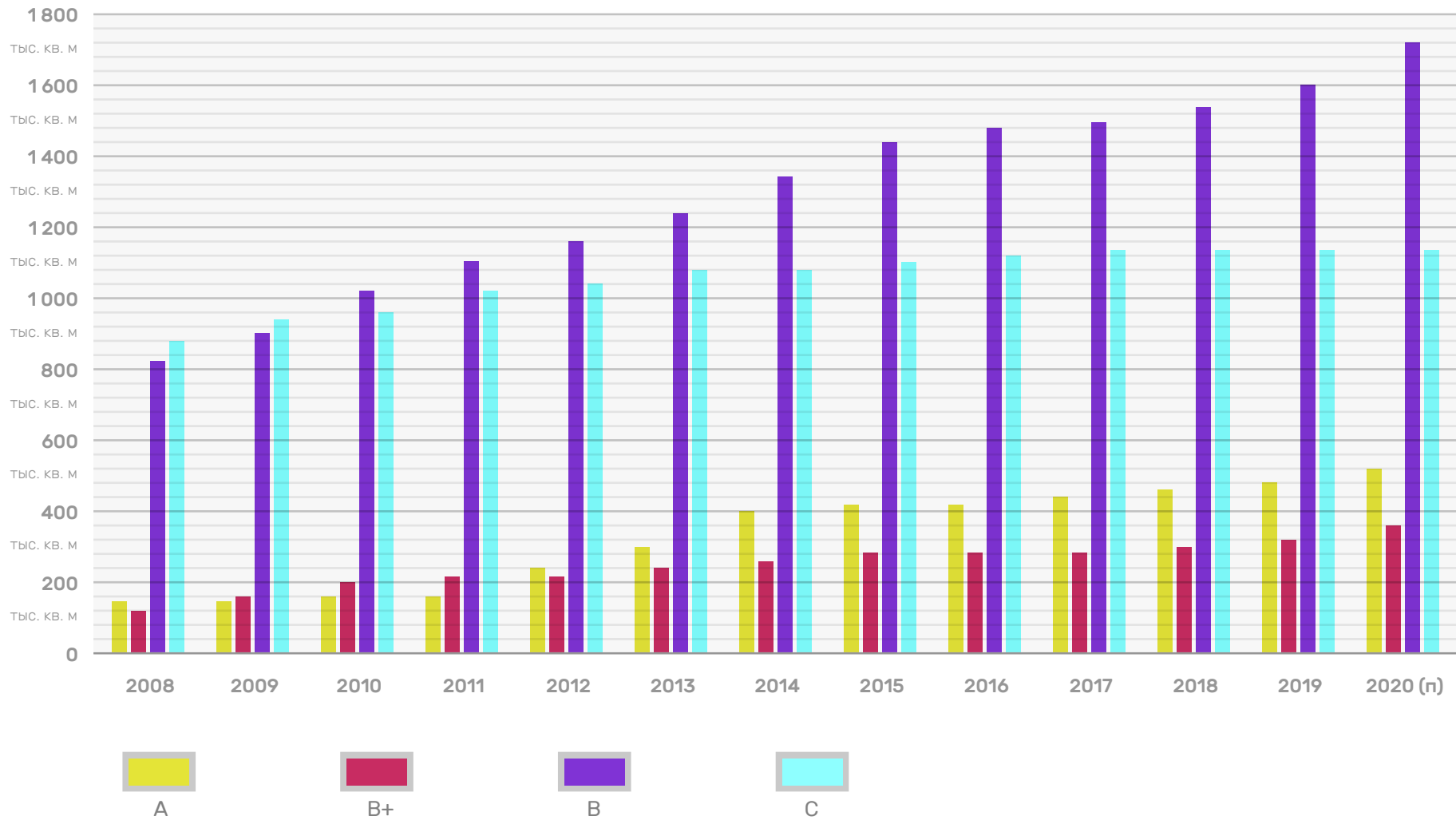
*базовые ставки аренды, без учета НДС и эксплуатационных платежей

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

Динамика рынка профессиональной офисной недвижимости



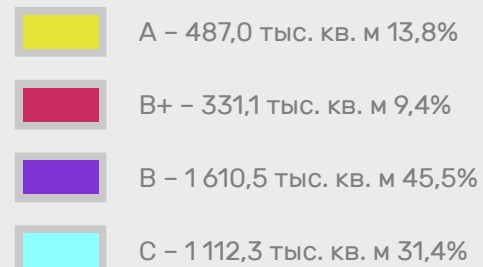
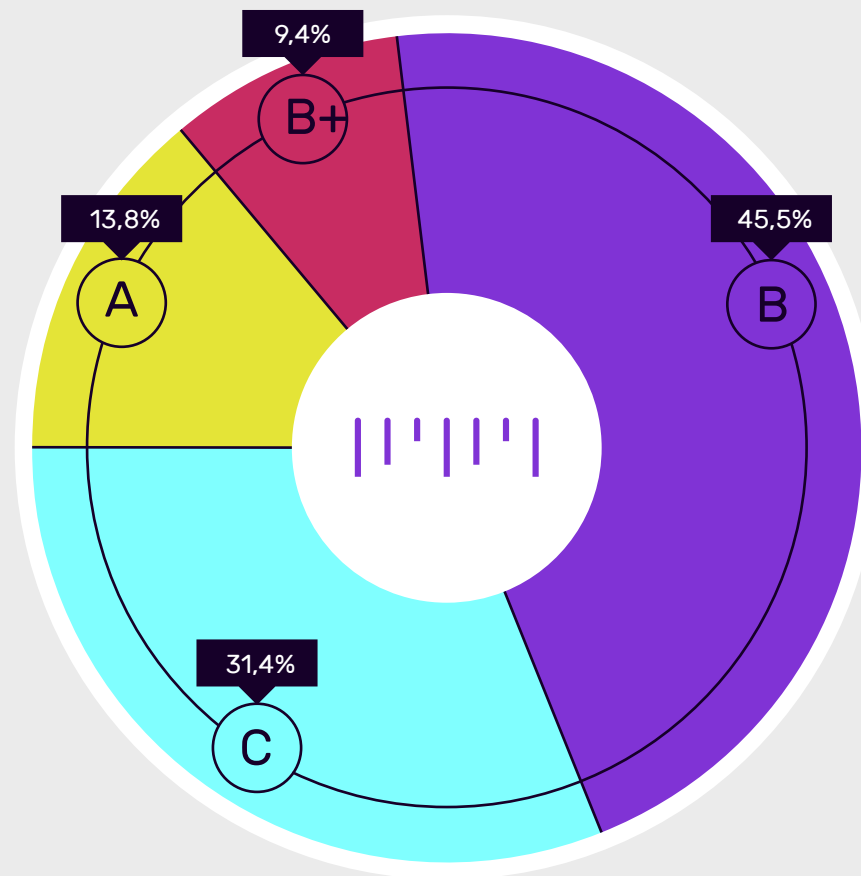
Динамика рынка в разрезе классов объектов



Структура рынка по классам объектов 4 квартал 2019 г.

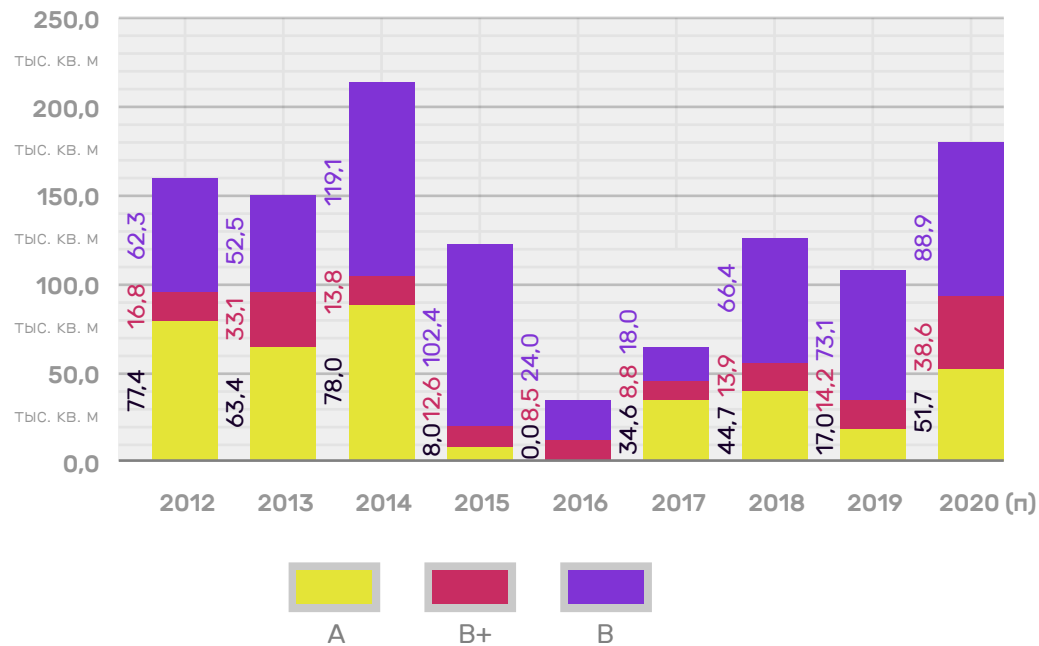
Исходя из заявленных ко вводу в 2020 году объектов класса А (51,7 тыс. кв. м), класса В+ (38,6 тыс. кв. м), класса В (88,9 тыс. кв. м) и класса С (4,9 тыс. кв. м), увеличится доля площадей класса А и В.

Доля класса А составит 14,5%, класса В+ и В соответственно 9,9% и 45,6%, а доля класса С сократится до 30,0%.



В разрезе классов объектов

Новое предложение в разрезе классов А, В+ и В



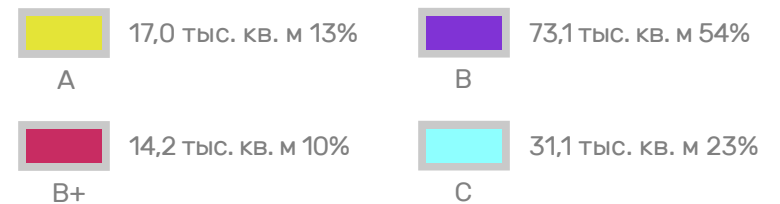
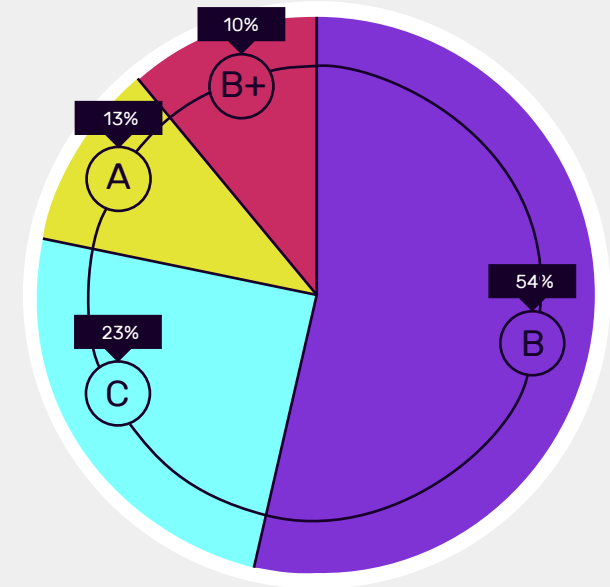
135,4 тыс. кв. м

Новое строительство 2019 год.

184,1 тыс. кв. м

(с учетом соблюдения сроков ввода в эксплуатацию). Новое строительство. Прогноз на 2020 год.

Структура нового предложения 2019 года в разрезе классов объектов



Новое предложение представлено объектами, расположенными на Правом берегу Киева. 4 962 кв. м нового предложения находится в ЦДР Киева.



Введенные в эксплуатацию в 4 квартале 2019 года

№	Название объекта, адрес	Класс	Арендная площадь, кв. м
1	RichPort, ул. Сагайдачного,1	A	7 488
2	Зоряний, ул.Московская 31/33	B+	5 475
3	Sigma, бул.Вацлава Гавела 6, корп.3 литера "У"	B	19 167
4	Wave Tower, пр.Бандеры 9 Б	B	19 500
5	Офисное здание, бул. Дружбы Народов 16а	B	10 395
6	Офисное здание, ул. Красиловская 7	B	2 205
7	LOFT (building B), ул. Константиновская 71	B	1 700
8	Xspace, бул. В. Гавела 8, корпус 17	C	7 100
Итого			73 030

Введенные в эксплуатацию в 1-3 квартале 2019 года

№	Название объекта, адрес	Класс	Арендная площадь, кв. м
1	Unit.city, ул. Дорогожицкая 3, корпус В 10	A	9 524
2	Майдан Плаза, пл. Майдан Незалежности 2	B+	4 962
3	Zitadelle, ул. Цитадельная 3	B+	3 800
4	B17 (Баггоутовский), ул. Баггоутовская 17-21	B	2 869
5	Iceberg, ул. Василя Липковского, 14	B	1 500
6	Cardinal, ул. Тургеневская 55 А	B	1 500
7	Офисное здание по ул. Гоголевская 22-24	B	8 500
8	Форум City Garden, ул. Амурская 6	B	5 102
9	АртЗаводПлатформа, ул. Беломорская 1а	C	24 000
Итого			62 372

Планируемые ко вводу в эксплуатацию в 2020 году

№	Название объекта, адрес	Класс	Арендная площадь, кв. м
1	Unit.city, ул. Дорогожицкая 3, корпус В 11	A	5 369
2	Grand, ул. Большая Васильковская 98	A	8 978
3	Hillfort, ул. Михайловская 12	A	8 550
4	M8, ул. Московская 8	A	11 014
5	Платформа, ул. Короленковская 3	A	17 790
6	Венецианский, пр.Броварской 2В	B+	4 000
7	Infinity, ул. Саксаганского 53/80, реконструкция	B+	9 900
8	К-Мост, ул. Зоологическая 5/1А	B+	5 447
9	Лукьяновский, ул. Юрия Ильенко 2/10	B+	19 220
10	Avenue53, пр. Победы 53	B	18 500
11	Офисное здание, ул. Гарматная 4, корпус 12	B	11 700

№	Название объекта, адрес	Класс	Арендная площадь, кв. м
12	RETROVILLE, Правды проспект 47	B	8 139
13	Park Tower, ул. Парково-Сырецкая 7а	B	8 207
14	AZOR, ул.М.Максимовича 8	B	7 765
15	Level, ул. Лабораторная 6	B	7 200
16	Bizon, ул. Борщаговская 192-194	B	4 889
17	Нивки Сити, пр. Победы 67	B	8 000
18	Офисное здание, ул. Зоологическая 5 А	B	5 600
19	Форум City Garden, ул. Амурская 6, корпус 5 и 6	B	6 423
20	Офисное здание, ул. Бойчука 44А	B	2 500
21	Глория, ул.Смольная 9Б, корпус 4	C	4 880
Итого			184 071

Самыми востребованными являются офисы, расположенные в центральном деловом районе и в приближенных к центру районах рядом с метро. Близость к метро становится более приоритетной центру.

Для больших компаний важно наличие в офисном здании современных инженерных систем, электроснабжения второй категории, центральной системы вентиляции и кондиционирования, уровень обеспеченности авто- и вело-парковкой, а также наличие заведений общественного питания. Безусловно, фаворитами остаются офисы с отличными видовыми характеристиками, панорамным остеклением и террасами.

Около 50% спроса было сформировано со стороны IT-компаний, вторые в рейтинге — компании из сектора промышленной энергетики, значительное место в структуре спроса заняли компании агропромышленного сектора, сферы профессиональных услуг (консалтинговые, финансовые компании, коворкинги).

Стабильно высокий спрос на офисы как 100–200 кв. м, так и на помещения отдельным блоком более 1000 кв. м. Наблюдается рост спроса на Левобережную часть Киева как на офисы в пределах 200–500 кв. м, так и от 2000 до 6000 кв. м. Растет спрос на помещения под инфраструктурные объекты, школы, развивающие центры, клиники.

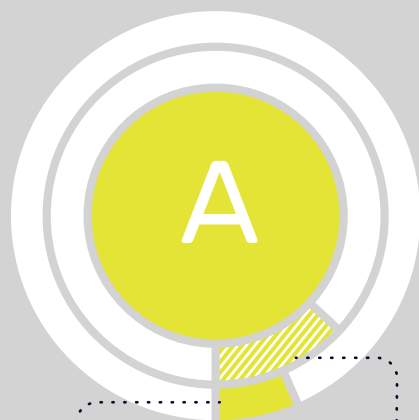


■ В перспективе на рынке прогнозируется дефицит крупных качественных офисов. Уже сейчас мы видим отложенный спрос как со стороны арендаторов, так и покупателей на площади 5 000–15 000 кв. м в районах с отличной локацией.

■ Девелоперы, инвесторы понимают данные тенденции, и мы наблюдаем спрос на площадки под строительство БЦ в местах с перспективной локацией.

■ Рост спроса на качественные офисные объекты наблюдается не только со стороны инвесторов, но и со стороны компаний, которые хотят приобрести здания/помещения для собственного размещения.

Доля вакантных площадей по классам 4 кв. 2018 г. и 4 кв. 2019 г.

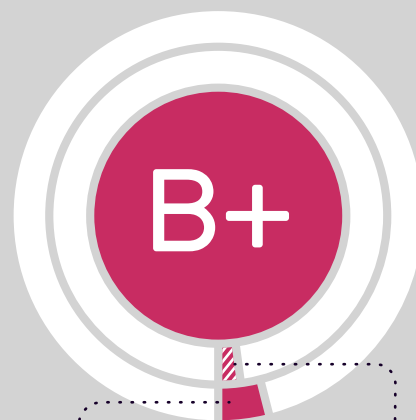


7,2%

34,88 тыс.кв.м

12,0%

56,52 тыс.кв.м

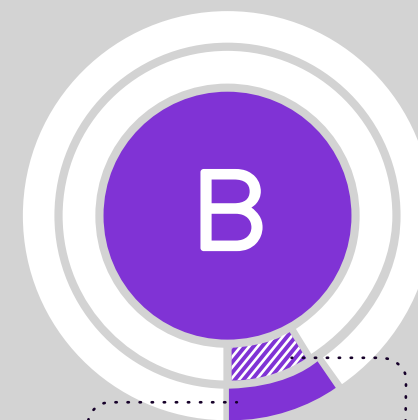


5,1%

16,9 тыс.кв.м

2,4%

7,68 тыс.кв.м



8,6%

137,63 тыс.кв.м

7,5%

115,59 тыс.кв.м

A

B+

B



4 кв. 2019



4 кв. 2018

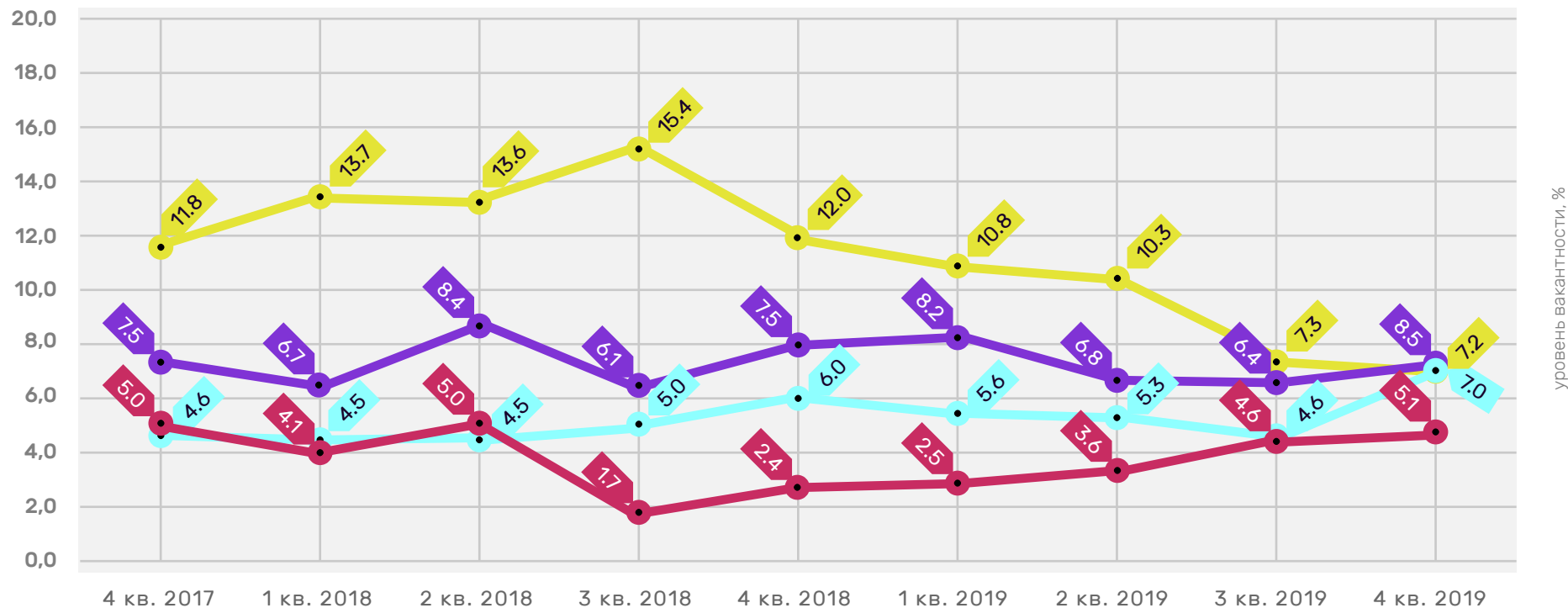
7,5%

Доля свободных помещений
по состоянию на конец 2019 года
Класс А, В+, В и С

266,7 тыс. кв. м

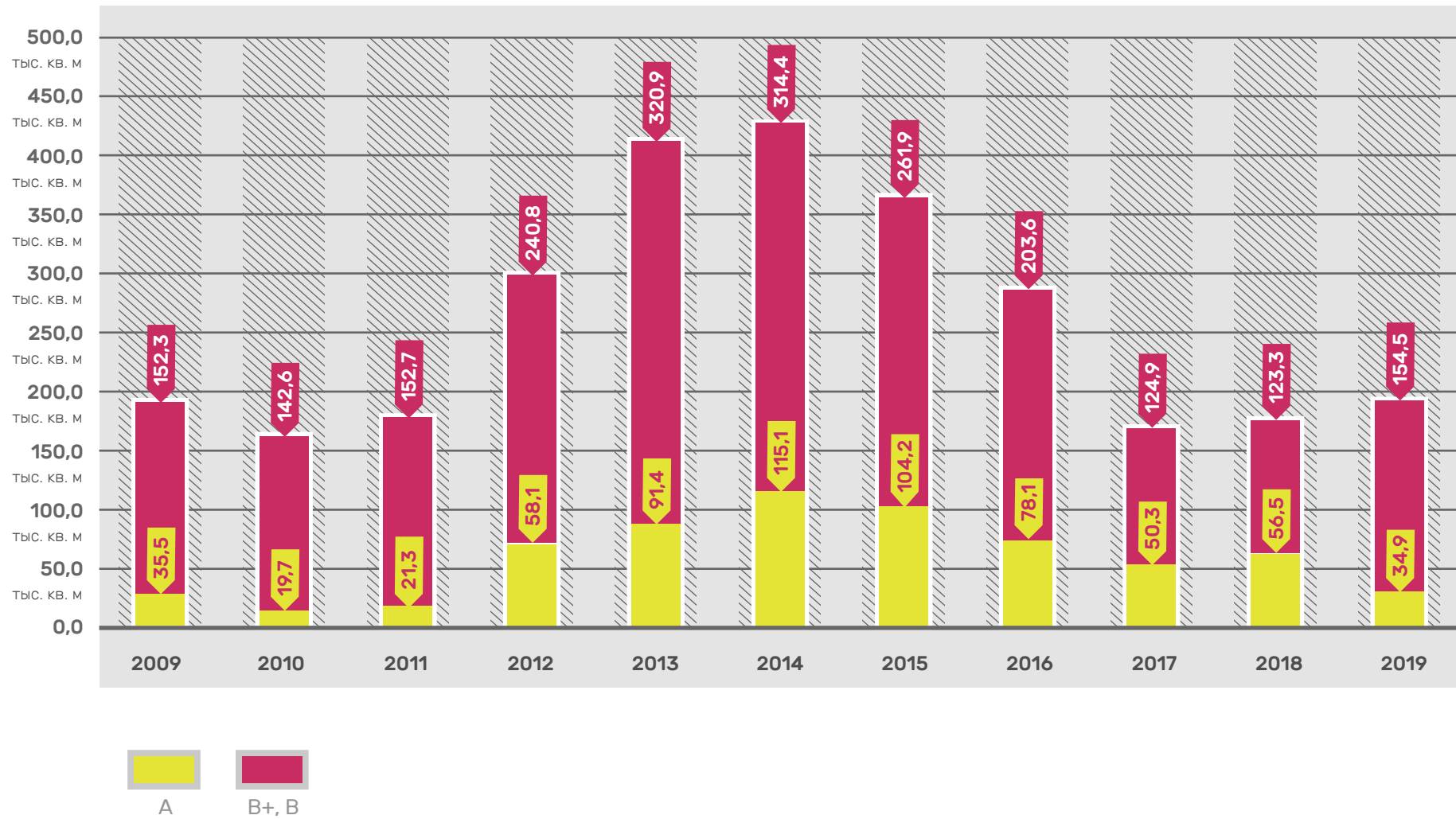
Площадь свободных помещений
по состоянию на конец 2019 года
Класс А, В+, В и С

Динамика уровня вакантности



Рост уровня вакантности в бизнес центрах класса «B+» и «B» вызван за счет: ввода в эксплуатацию (ближе к концу года) новых объектов данного класса, общая площадь которых составила 73,1 тыс. кв.м в сегменте класса B и 14,2 тыс. кв. м в B+

Свободные помещения на конец 2019 г.



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



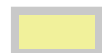
7,16%

452,12 ТЫС. КВ.М

34,8 ТЫС.КВ.М

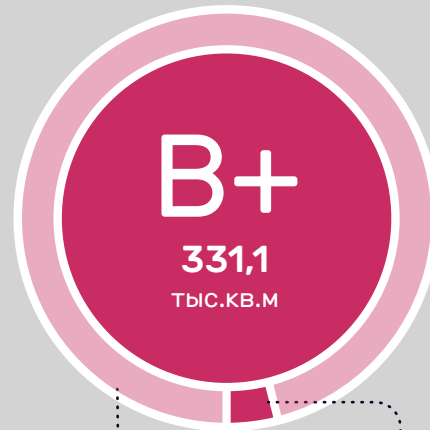


Свободные площади



Занятые площади

A



5,11%

314,20 ТЫС. КВ.М

16,90 ТЫС.КВ.М

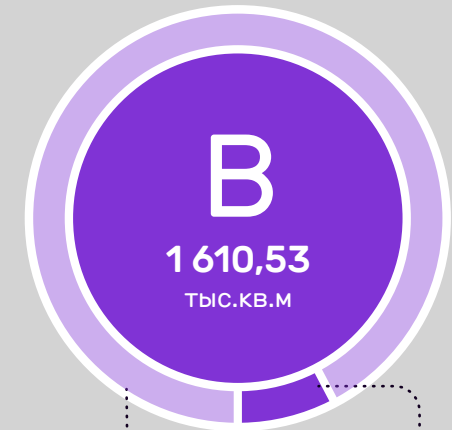


Свободные площади



Занятые площади

B+



8,55%

1 472,90 ТЫС. КВ.М

137,63 ТЫС.КВ.М



Свободные площади



Занятые площади

B

Уровень средневзвешенных арендных ставок на офисные помещения в Киеве в 2019 году продемонстрировал позитивную динамику по всем классам:

класса А: +3,0%;
 класса В+: +3,2%;
 класса В: +5,5%;
 класса С: +8,0%

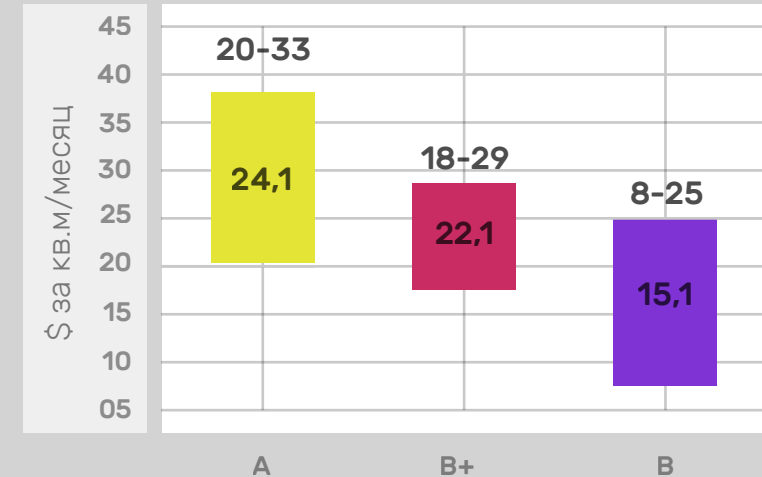
относительно 2018 года.

Максимальная базовая арендная ставка, в размере \$33 за кв.м, предлагалась в объектах класса А за помещения с ремонтом и мебелью.

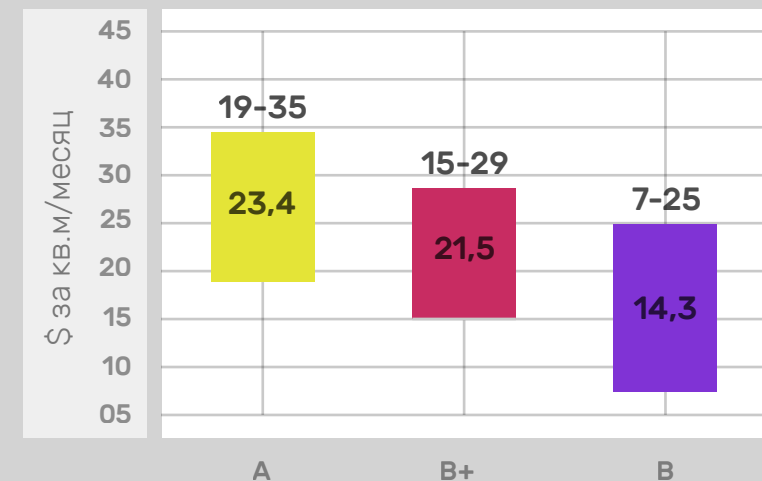
Минимальная базовая арендная ставка в классе «А», на уровне \$20 – при передаче помещений в состоянии shall & core.

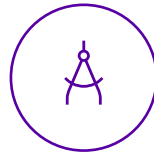
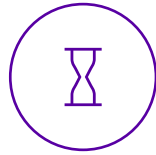
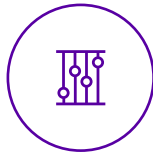
Наивысшие ставки аренды в бизнес центрах классах «В+» и «В» предлагались в объектах, расположенных в ЦДР.

Ставки аренды по классам 4 кв. 2019



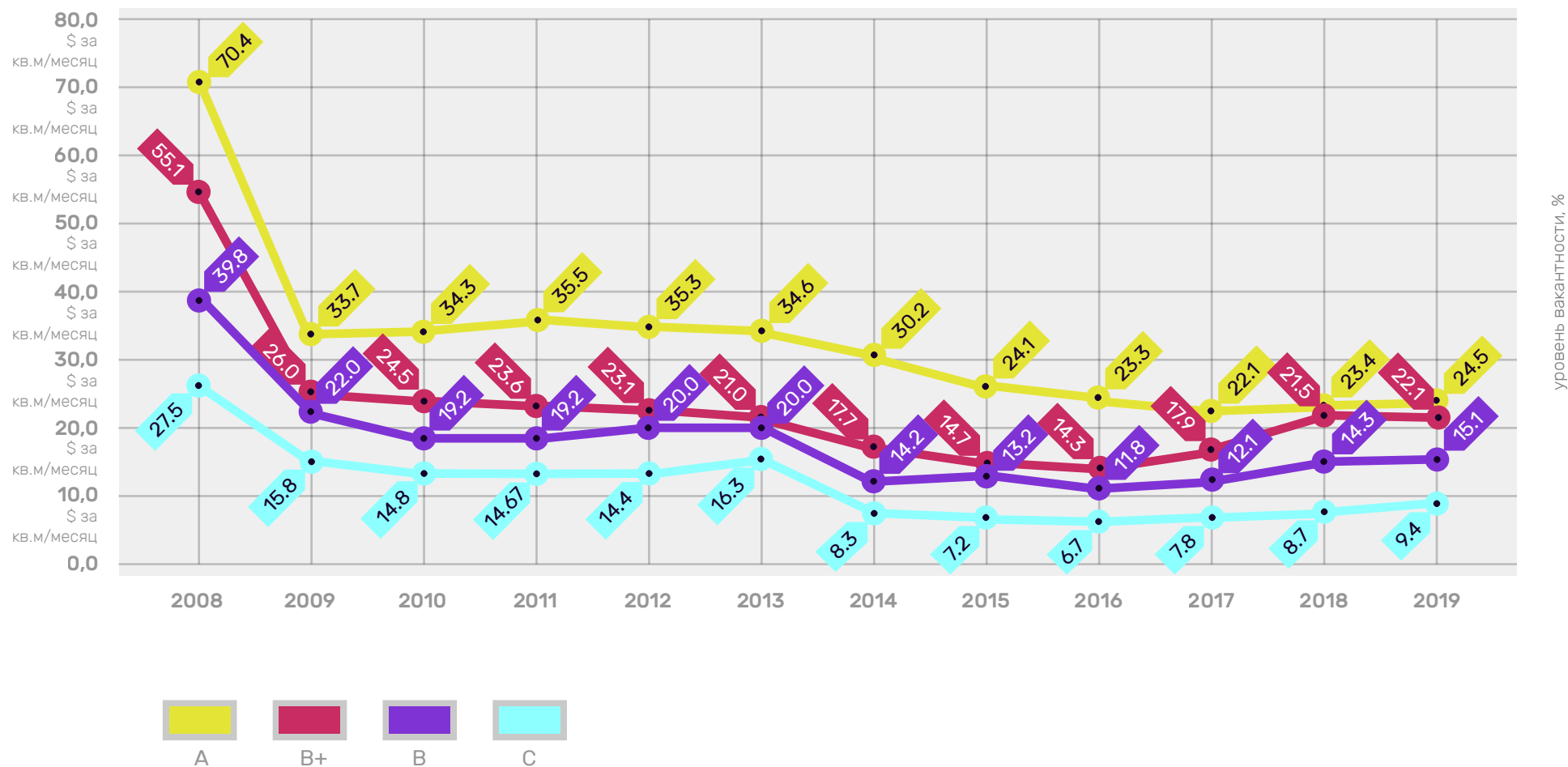
Ставки аренды по классам 4 кв. 2018



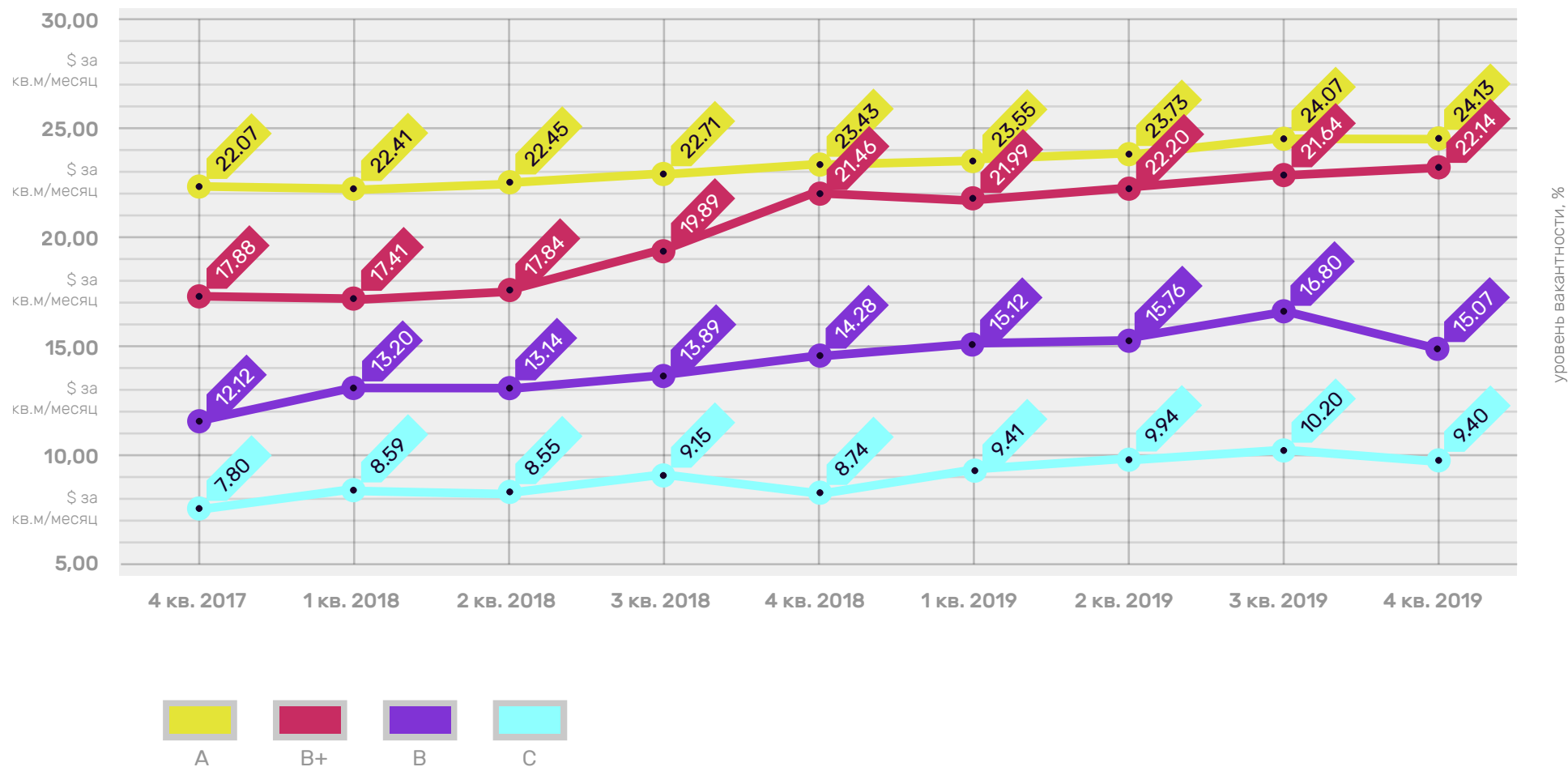


Большое влияние на рост ставок оказало «вымывание» с рынка качественных офисов класса А и В+ в центре Киева и приближенных к центру районах, рост цен в новых современных объектах класса В, вакантность которых динамично снижалась на протяжении года, спровоцировав тем самым рост цен.

Динамика средневзвешенных арендных ставок

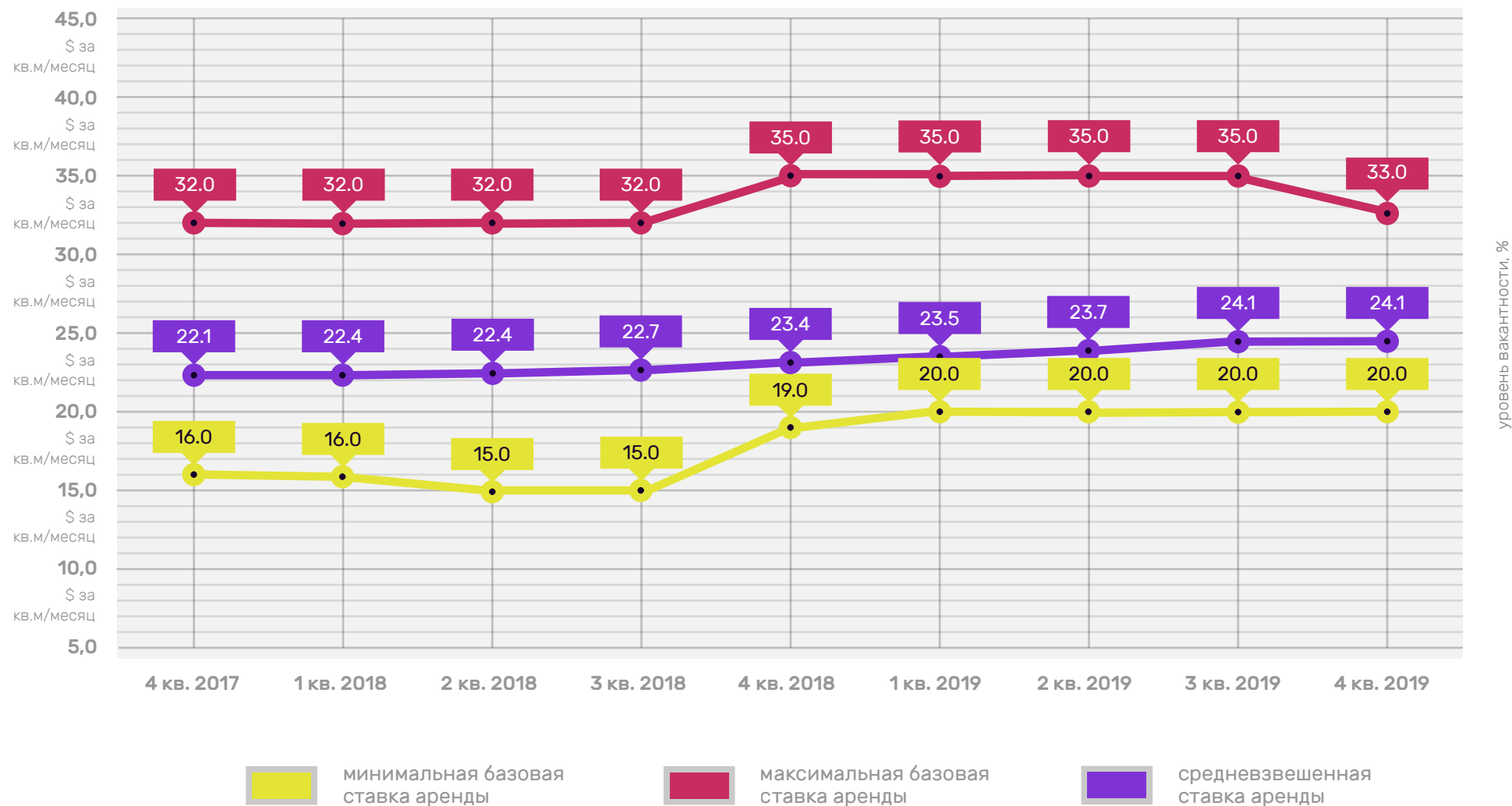


Динамика средневзвешенных арендных ставок

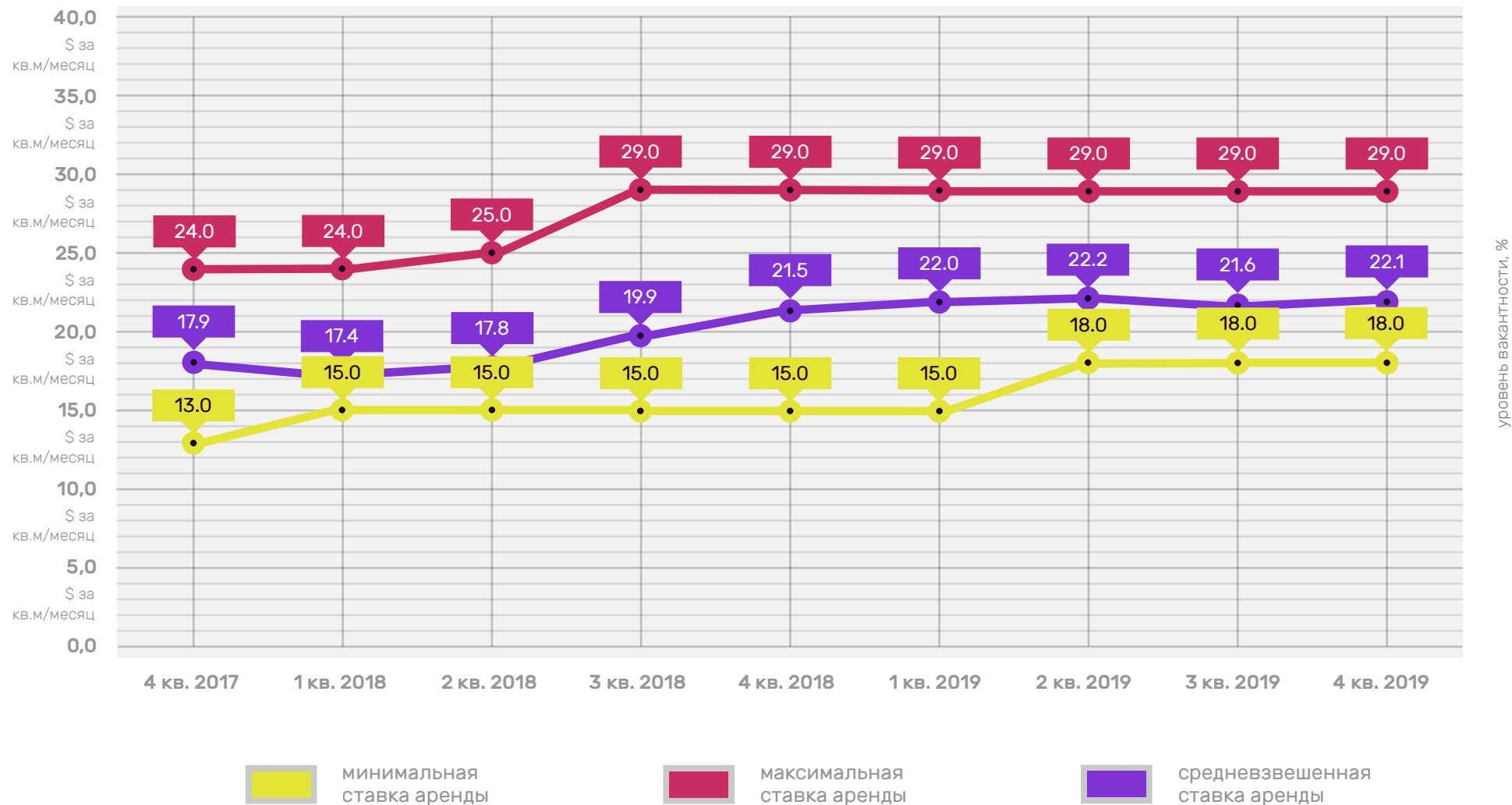




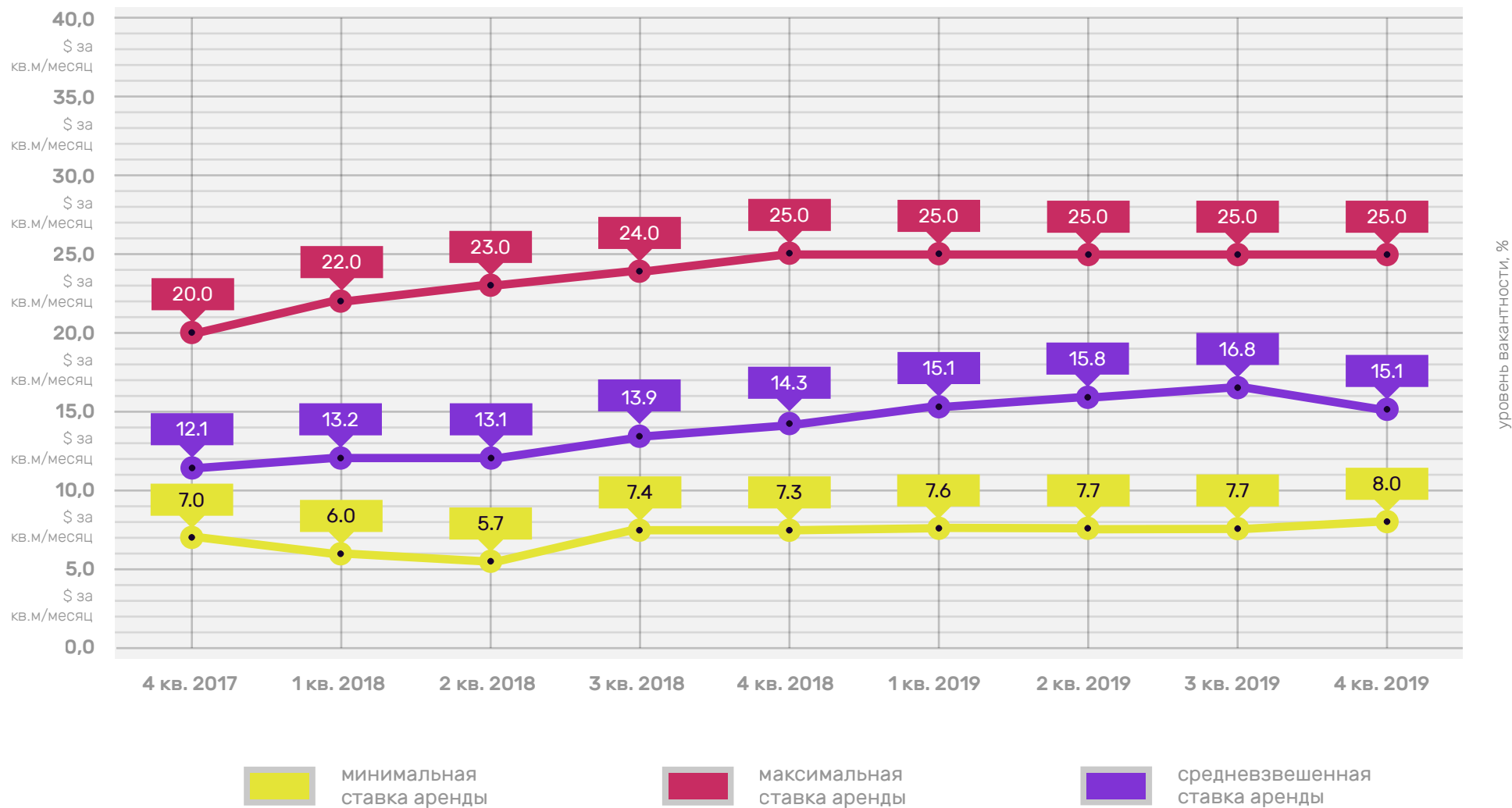
Динамика арендных ставок, класс А



Динамика арендных ставок, класс В+



Динамика арендных ставок, класс В





В 2020 году сможем наблюдать рост арендных ставок для помещений с лучшими характеристиками в пределах 5-7%.

Положительные тенденции на рынке офисной недвижимости, его сбалансированность стимулировали инвестиционную активность в сегменте. Рост спроса на рынке аренды и снижение уровня вакантности привели к формированию дефицита качественных офисных площадей с хорошей локацией, соответственно, и минимизации рисков падения доходности объектов, что способствовало росту числа сделок купли-продажи среди офисных объектов.

Сформировавшаяся конъюнктура рынка предполагает стабильные объемы выхода на рынок новых объектов, стабилизацию и незначительный рост арендных ставок в 2020 году на качественные офисные помещения в центральном деловом районе Киева.

|'|'|'| AURORA
development

Подготовлено департаментом офисной
недвижимости Aurora Development

Юлия Москальчук

Руководитель отдела аренды

e-mail: y.moskalchuk@a-development.com.ua

Надежда Шевченко

Директор

e-mail: n.shevchenko@a-development.com.ua