

# Рынок офисной недвижимости Киева.

## 1 полугодие 2020 года.

**2,529** **МЛН КВ. М**  
(GLA)

Общее количество офисных помещений

**71,5** **ТЫС. КВ. М**  
(GLA)

Новое строительство

**289,9** **ТЫС. КВ. М**  
(11,5%)

Количество свободных площадей

**2,4** **ТЫС. КВ. М**

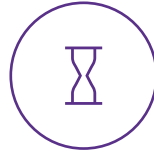
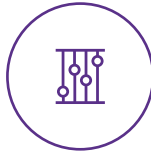
Чистое поглощение\*

\*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. 2020   | A     | B+    | B     |
|--|-------|-------|-------|
| Диапазон арендных ставок**, \$/мес                             | 20-32 | 17-29 | 6-29  |
| Динамика арендных ставок (2 кв. 2020/2кв. 2019), %             | -8,2  | -8,1  | -9,4  |
| Уровень вакантности, %   | 11,09 | 9,30  | 12,02 |
| Динамика уровня вакантности, пунктов по отношению к 2 кв. 2020 | +0,8  | +5,7  | +5,2  |
| Динамика уровня вакантности, пунктов по отношению к 1 кв. 2020 | +3,0  | +2,1  | +2,4  |

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



Наиболее сильное влияние пандемии на деловую активность оказало в мае 2020 г. Большинство сделок были отложены до более определенных времен. Объем сделок в 1 полугодии 2020 практически в два раза ниже, чем в 2019 г. Поэтапное восстановление спроса мы ждем ближе к концу года.

Уровень вакантности на конец 2.кв. 2020 г. вырос на 0,8 п. п. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, и на 3 п.п. по отношению к 1 кв. 2020 г. Однако тенденции роста вакантности продлятся до конца года, что вызвано как падением спроса так и вводом в эксплуатацию во втором полугодии 102 тыс. кв. м новых площадей. Во 2 квартале было введено в эксплуатацию 10 объектов, общая офисная площадь которых составила 71, 5 тыс. кв. м.

Объем рынка по итогам 2 квартала 2020 года составил **2,529 млн кв. м** (GLA) в **328** классифицируемых бизнес-центрах класса А, В+ и В. Рост предложения составил **4,16%** по отношению к 4 кварталу 2019 года (без учета объектов класса С). Объем рынка класса С составил порядка **1,1 млн кв. м**

### Новое строительство:

Во 2 квартале 2020 года введено в эксплуатацию 10 объектов общей площадью **71,5 тыс. кв. м.**

Наибольший объем нового предложения был представлен объектами:

- класс А: 11,0 тыс. кв. м
- класс В+: 12,6 тыс. кв. м
- класс В: 47,9 тыс. кв. м

В 1 кв. 2020 , площадь введенных в эксплуатацию объектов составила – **29,6 тыс. кв. м.**, и по итогам первого полугодия 2020 г.

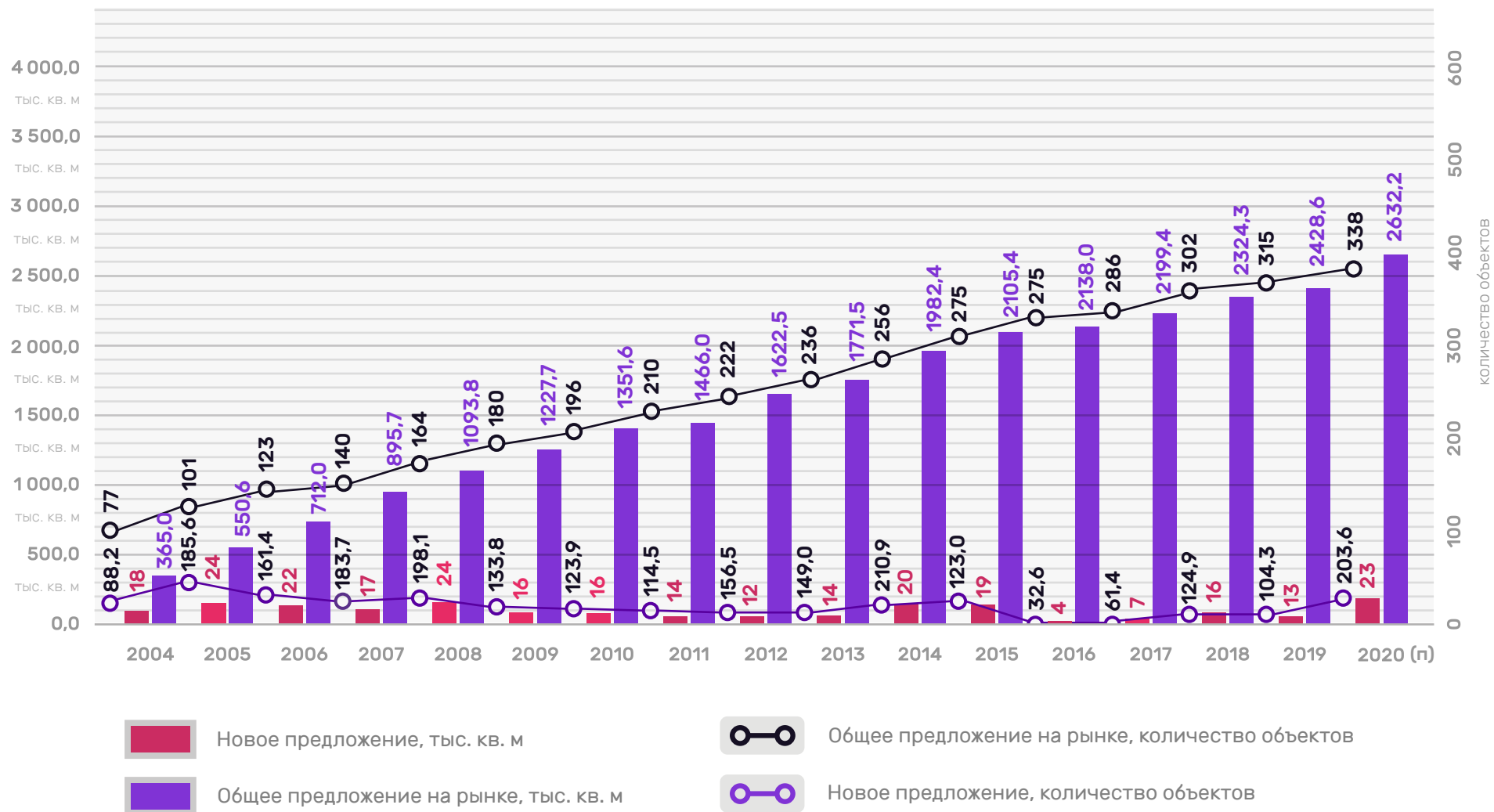
Объем введенных в эксплуатацию объектов (класса А, В+ и В) составил **101 тыс. кв. м.** Всего в 2020 году запланировано к вводу в эксплуатацию 203,6 тыс. кв. м (без учета объектов класса С)

### Класс А, В+, В

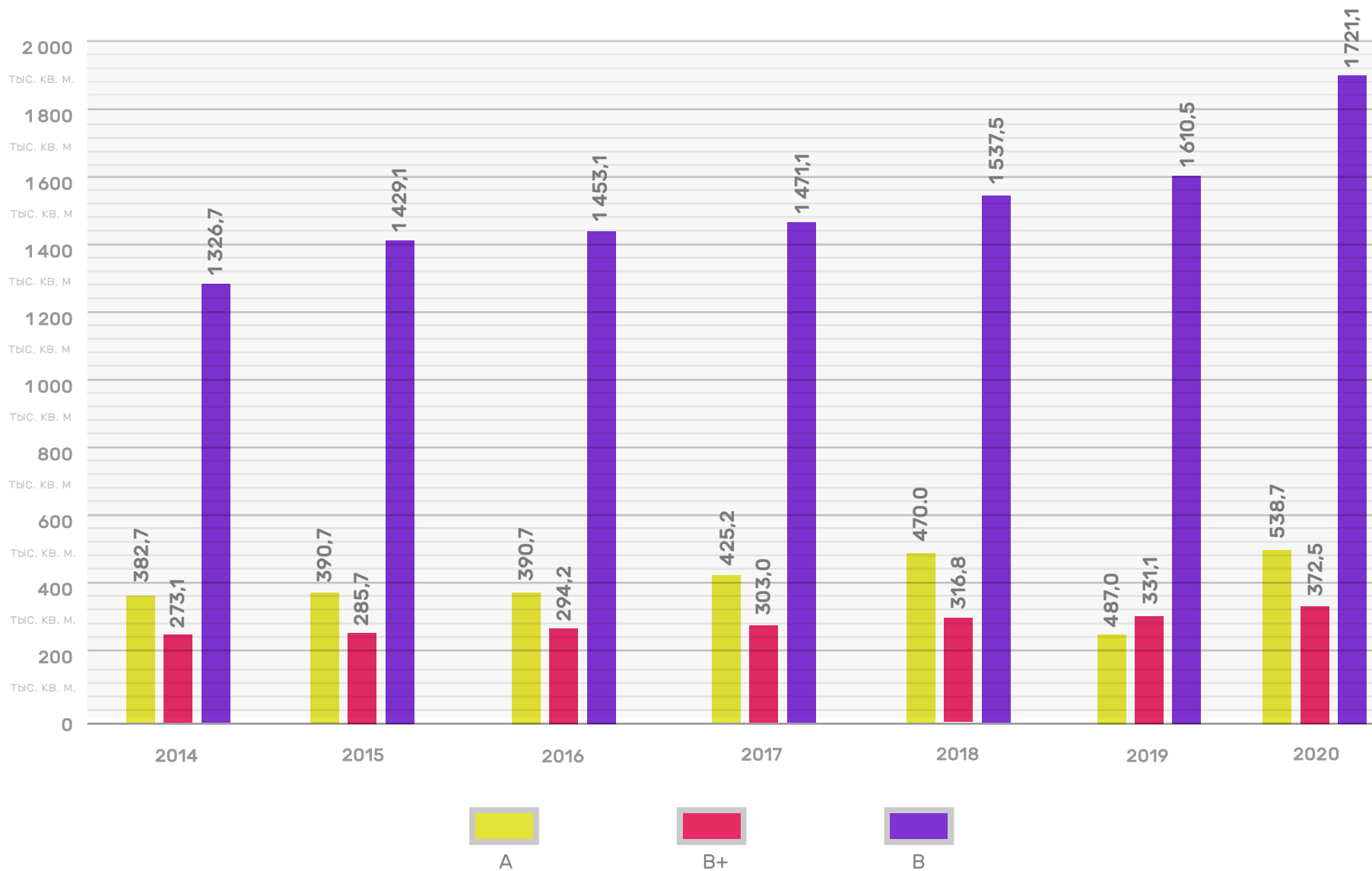
| Основные показатели.<br>Динамика 2 кв. 2019 – 2 кв. 2020                     | Период     | А     | В+    | В       |
|--|------------|-------|-------|---------|
| Объем предложения,<br>тыс. кв. м   | 2 кв. 2020 | 506,9 | 347,8 | 1 675,0 |
|  | 2 кв. 2019 | 479,5 | 421,8 | 1 542,5 |
| Новое строительство<br>(введено в эксплуатацию<br>за 2-й квартал) тыс. кв. м | 2 кв. 2020 | 11,9  | 12,6  | 47,9    |
|  | 2 кв. 2019 | 9,5   | 0,0   | 2,1     |
| Уровень вакантности, %   | 2 кв. 2020 | 11,9  | 9,30  | 12,02   |
|  | 2 кв. 2019 | 10,34 | 3,58  | 6,85    |
| Мин. базовая ставка<br>аренды*, \$ за кв. м                                  | 2 кв. 2020 | 20,0  | 17,0  | 6,0     |
|  | 2 кв. 2019 | 20,0  | 18,0  | 8,0     |
| Макс. базовая ставка<br>аренды, \$ за кв. м                                  | 2 кв. 2020 | 32,0  | 29,0  | 24,0    |
|  | 2 кв. 2019 | 35,0  | 29,0  | 25,0    |
| Средневзвешенная<br>базовая ставка аренды,<br>\$ за кв. м /мес.              | 2 кв. 2020 | 21,8  | 20,4  | 14,3    |
|  | 2 кв. 2019 | 23,7  | 22,2  | 15,8    |
| Рост ставок аренды<br>по отношению к<br>2 кв. 2019 года, %                   | 2 кв. 2020 | -8,2  | -8,1  | -9,4    |
|  | 2 кв. 2019 |       |       |         |



## Динамика рынка профессиональной офисной недвижимости

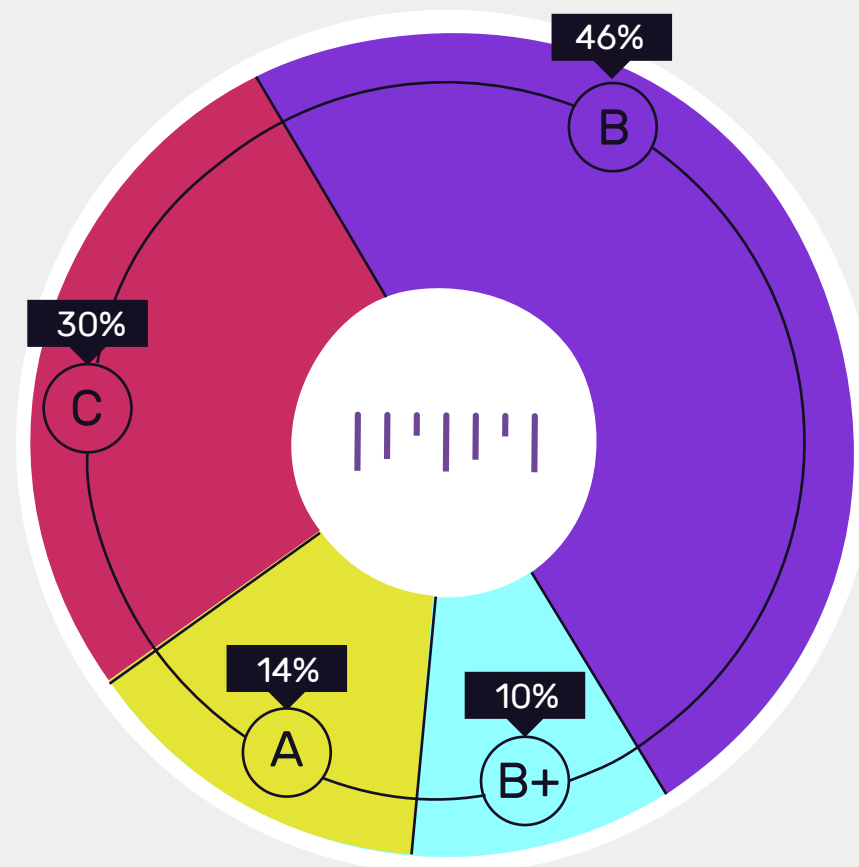


## Динамика рынка в разрезе классов объектов



## Структура рынка по классам объектов 2 квартал 2020 г.

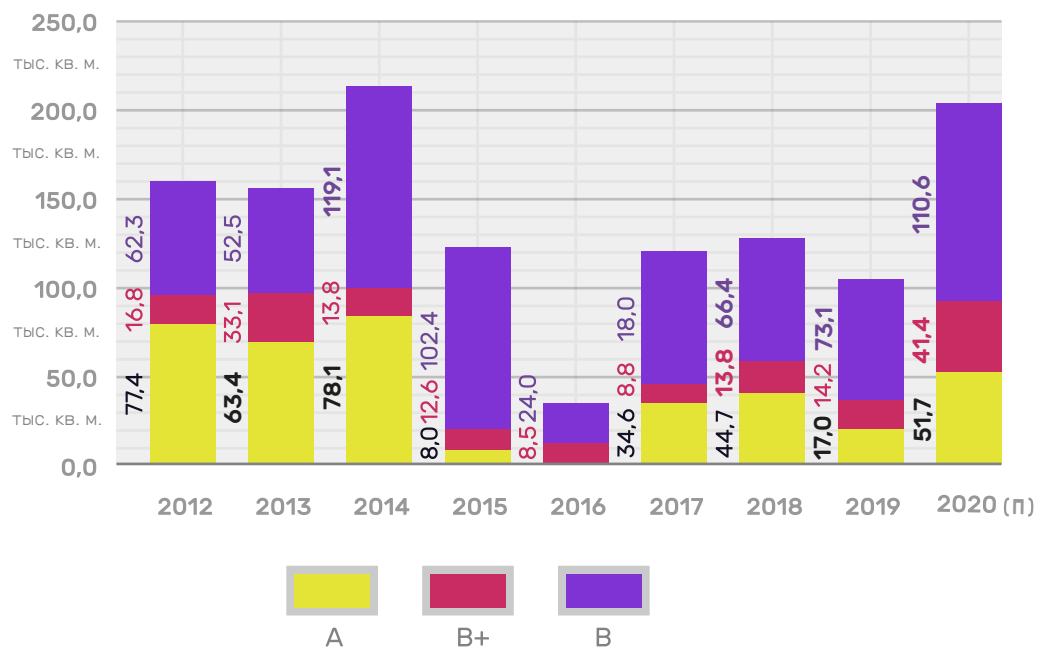
Исходя из заявленных ко вводу в 2020 году объектов класса А (51,7 тыс. кв. м), класса В+ (41,4 тыс. кв. м), класса В (110,6 тыс. кв. м) и класса С (4,9 тыс. кв. м)



|   |                              |
|---|------------------------------|
|  | А - 506,96 тыс. кв. м. 14%   |
|  | В+ - 1674,97 тыс. кв. м. 46% |
|  | В - 347,80 тыс. кв. м. 10%   |
|  | С - 1112,28 тыс. кв. м. 30%  |

## В разрезе классов объектов

## Новое предложение в разрезе классов объектов

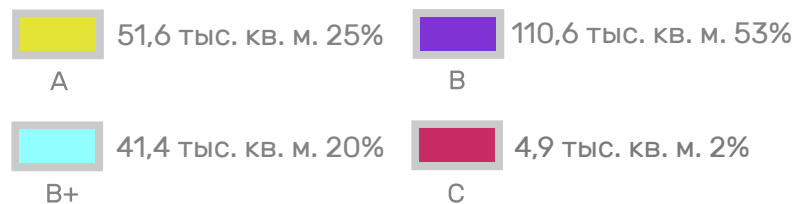
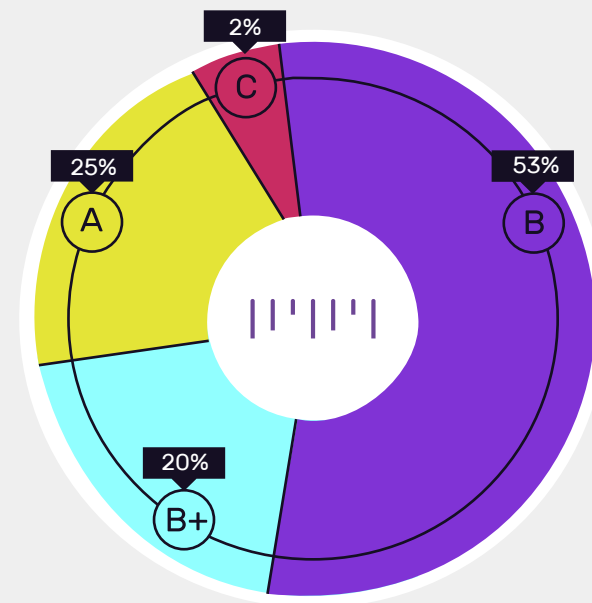


71,5 тыс. кв. м

203,6 тыс. кв. м

Введено в эксплуатацию  
во 2 кв. 2020 года

Всего в 2020 году запланировано  
к вводу в эксплуатацию  
(без учета объектов класса C)

Структура нового предложения  
2020 года (П) в разрезе класса объектов

Однако, вероятность усугубления кризиса может привести  
к уменьшению объема введенных в эксплуатацию площадей  
на 15%-30%.

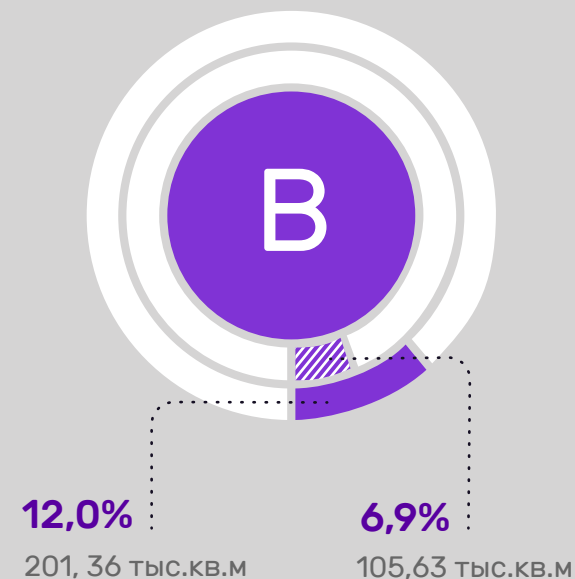
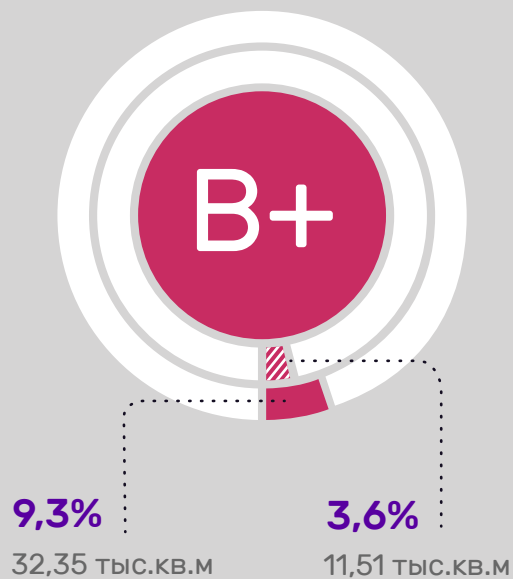
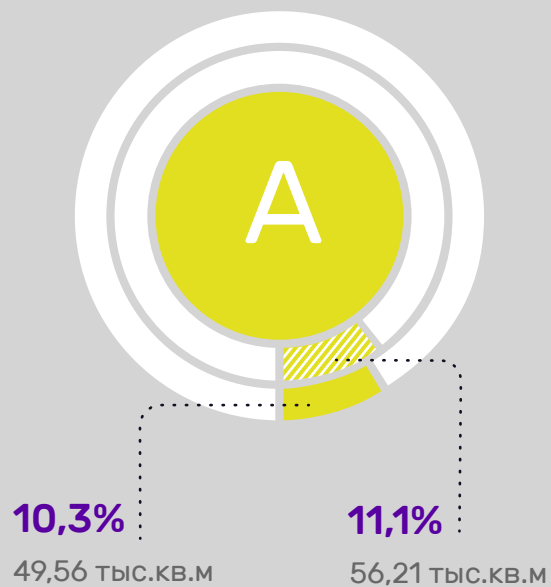
### Введенные в эксплуатацию во 2 квартале 2020 года

| №            | Название объекта, адрес                         | Класс | Арендная<br>площадь,<br>кв. м. |
|--------------|---|-------|--------------------------------|
| 1            | M8, Улица Московская 8                          | A     | 11 014                         |
| 2            | Infinity, ул. Саксаганского 53/80               | B+    | 8 750                          |
| 3            | Creative States Arsenal                         | B+    | 3 800                          |
| 4            | Avenue53, пр. Победы 53                         | B     | 16 780                         |
| 5            | Park Tower, ул. Парково-Сырецкая 7а             | B     | 8 207                          |
| 6            | AZOR, ул. М. Максимовича 8 (1 очередь)          | B     | 5 135                          |
| 7            | Bizon, ул. Борщаговская 192-194                 | B     | 4889                           |
| 8            | Форум City Garden, ул. Амурская 6, корпус 5 и 6 | B     | 6 423                          |
| 9            | Офисное здание, ул. Демеевская, 31              | B     | 3 800                          |
| 10           | Офисное здание, ул. Победы 1Б                   | B     | 2 700                          |
| <b>Итого</b> |   |       | <b>71 498</b>                  |

### Планируемые ко вводу в эксплуатацию в 3-4 кварталах 2020 года

| №            | Название объекта, адрес                    | Класс | Арендная<br>площадь,<br>кв. м. |
|--------------|--|-------|--------------------------------|
| 1            | Unit. city, ул. Дорогожицкая 3, корпус B11 | A     | 5 369                          |
| 2            | Hillfort, ул. Михайловская 12              | A     | 8 550                          |
| 3            | Платформа, ул. Короленковская 3            | A     | 17 790                         |
| 4            | К-Мост, ул. Зоологическая, 5/1А            | B+    | 5 447                          |
| 5            | Лукьяновский, ул. Юрия Ильенко, 2/10       | B+    | 19 220                         |
| 6            | Podol Mall, ул. Еленовская 23              | B     | 21 164                         |
| 7            | Офисное здание, ул. Гарматная 4, корпус 12 | B     | 11 700                         |
| 8            | RETROVILLE, пр. Правды, 47                 | B     | 8 139                          |
| 9            | AZOR, ул. М. Максимовича 8 (2 очередь)     | B     | 2630                           |
| 10           | Офисное здание, ул. Бойчука, 44 А          | B     | 2 500                          |
| <b>Итого</b> |  |       | <b>102 509</b>                 |

## Доля вакантных площадей по классам 2 кв. 2019 г. и 2 кв. 2020 г.



| A | B+ | B |            |
|---|----|---|------------|
|   |    |   | 2 кв. 2020 |
|   |    |   | 2 кв. 2019 |

**11,46%**

Доля свободных помещений  
по состоянию на 2 кв. 2020 года  
Класс A, B+, B

**289,94 тыс. кв. м**

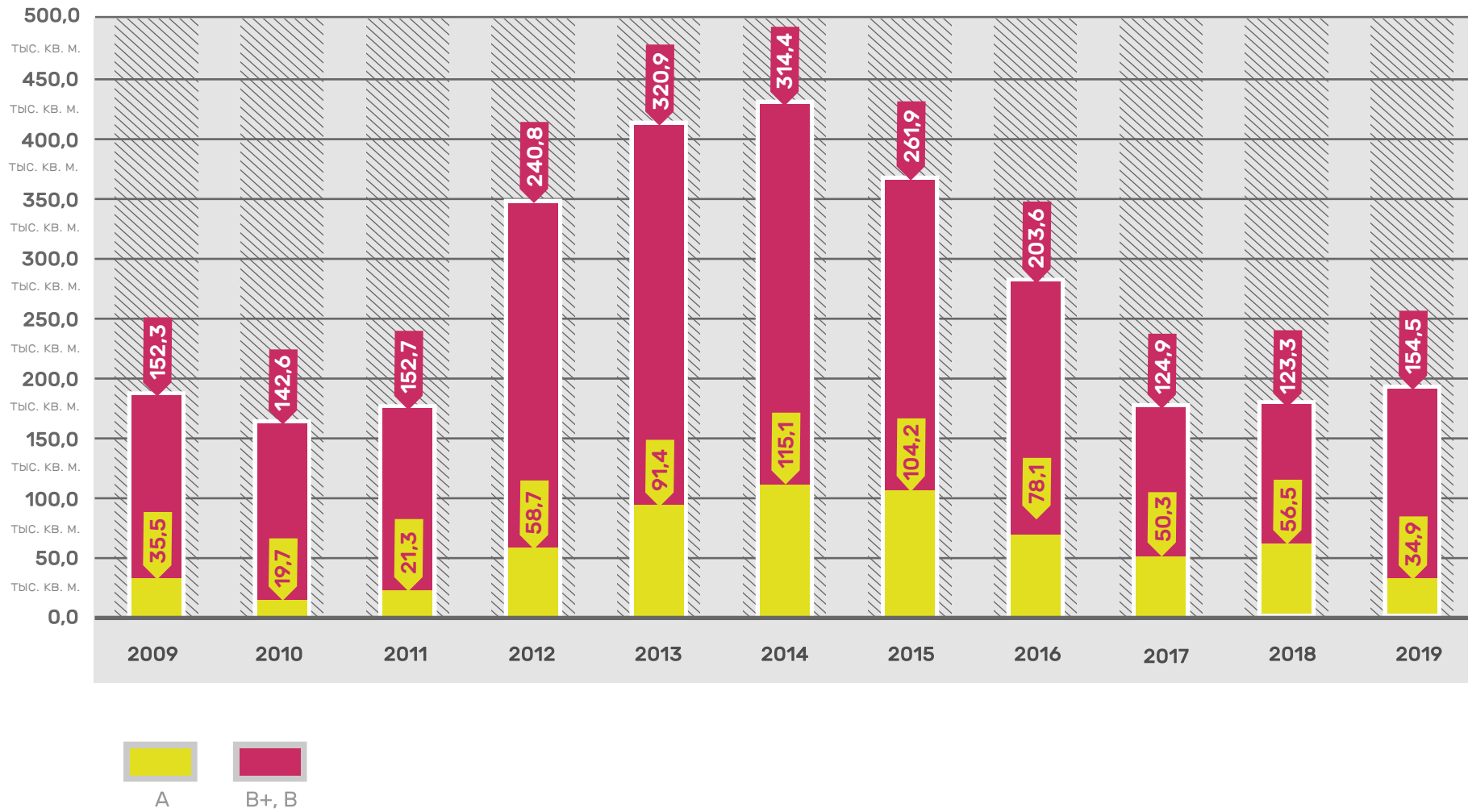
Площадь свободных помещений  
по состоянию на 2 кв. 2020 года  
Класс A, B+, B

## Динамика уровня вакантности (поквартально)



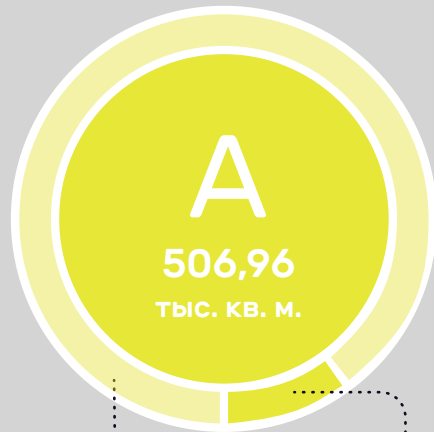
Снижение спроса и введение в эксплуатацию относительно большого объема новых офисных помещений повлияло на рост уровня вакантности профессиональной офисной недвижимости. Во 2 кв. 2020 г. рынок еще не успел отреагировать на снижение спроса и рост конкуренции среди БЦ в том числе и новых объектов, запланированных к вводу в эксплуатацию во втором полугодии текущего года (102,5 тыс. кв. м).

## Свободные помещения на конец 2019 г.





## Анализ уровня вакантности в разрезе классов объектов за 2 кв. 2019 г.



**11,09%**  
450,75 ТЫС. КВ.М    56,21 ТЫС. КВ.М

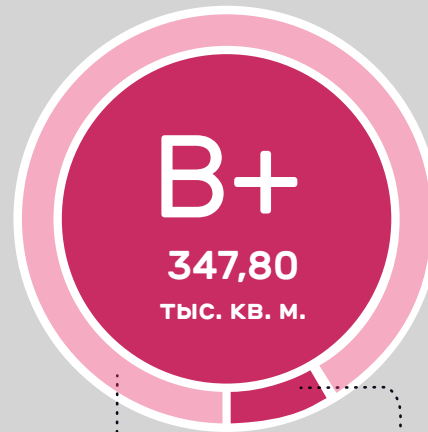


Свободные площади



Занятые площади

A



**9,30%**  
315,44 ТЫС. КВ.М    32,35 ТЫС. КВ.М

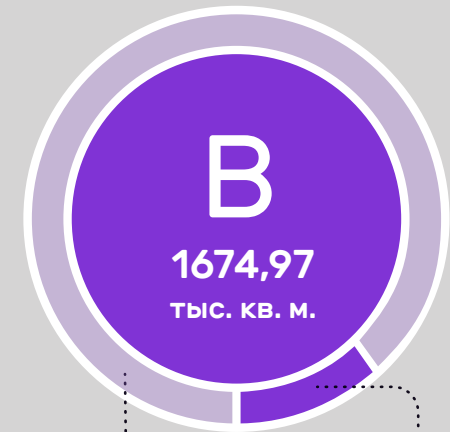


Свободные площади



Занятые площади

B+



**12,02%**  
1 473,60 ТЫС.КВ.М    201,37 ТЫС.КВ.М



Свободные площади



Занятые площади

B

Уровень средневзвешенных арендных ставок на офисные помещения в Киеве во 2 кв. 2020 года продемонстрировал отрицательную динамику по всем классам:

класса А: 8,2%,  
 класса В+: 8,1%,  
 класса В: 9,4%.

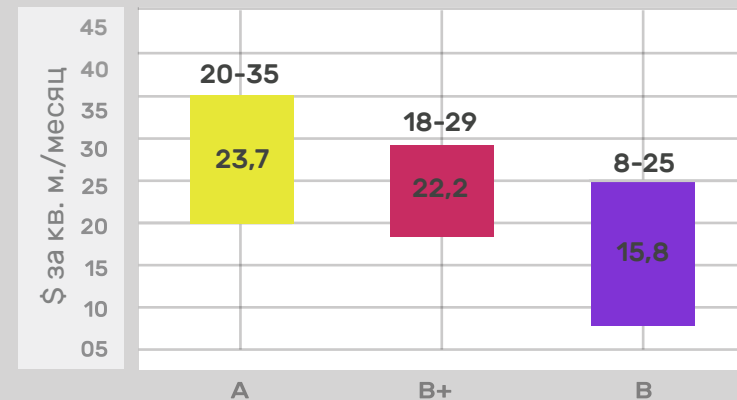
относительно 2 кв. 2019 года

Тенденция снижения ставок сохранится и в 3-4 кв. 2020 г.

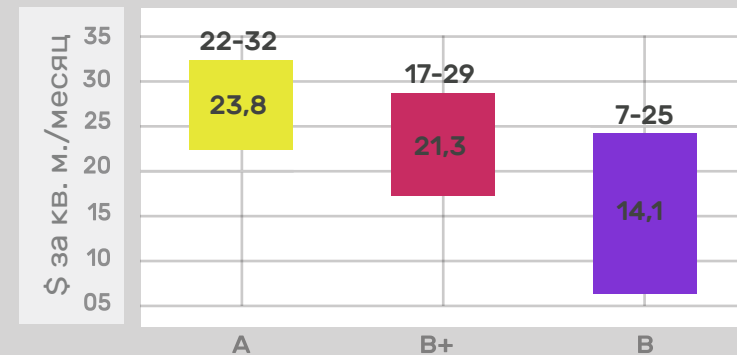
В период введения карантинных мер, многие владельцы БЦ предоставляли скидки на период карантина в размере 15%-50%.

Размер скидки рассматривался в индивидуальном порядке и зависел от политики каждого отдельного БЦ, от отношений с арендатором и от того на сколько бизнес арендатора пострадал от пандемии.

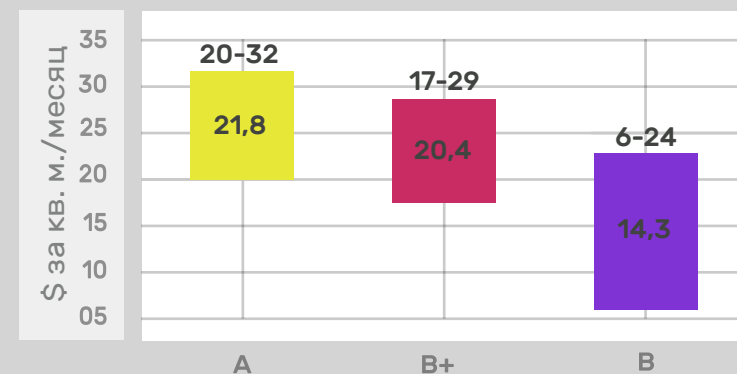
Ставки аренды по классам 2 кв. 2019

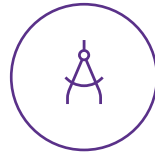
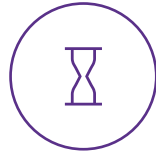
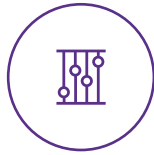


Ставки аренды по классам 1 кв. 2020



Ставки аренды по классам 2 кв. 2020

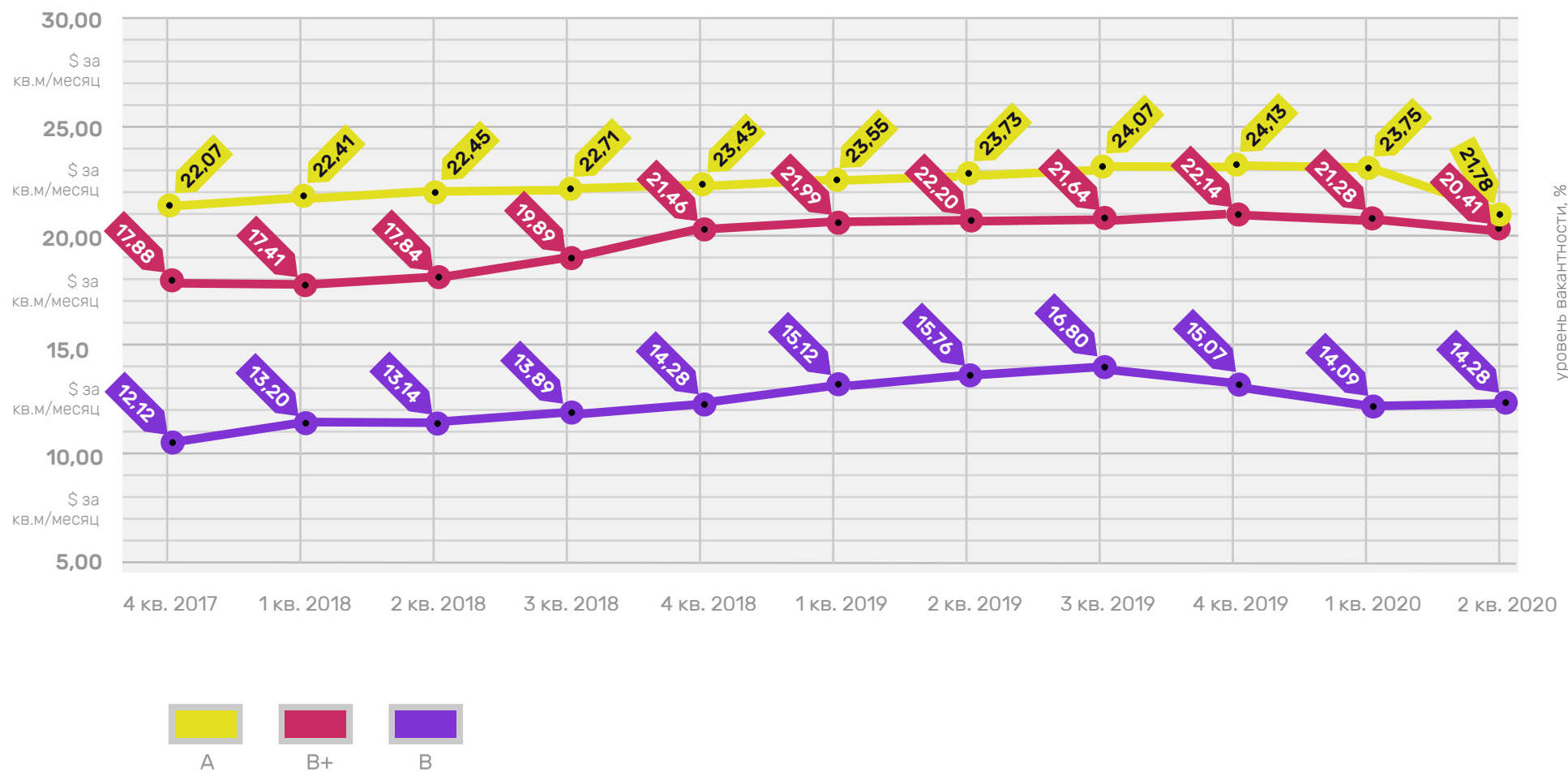




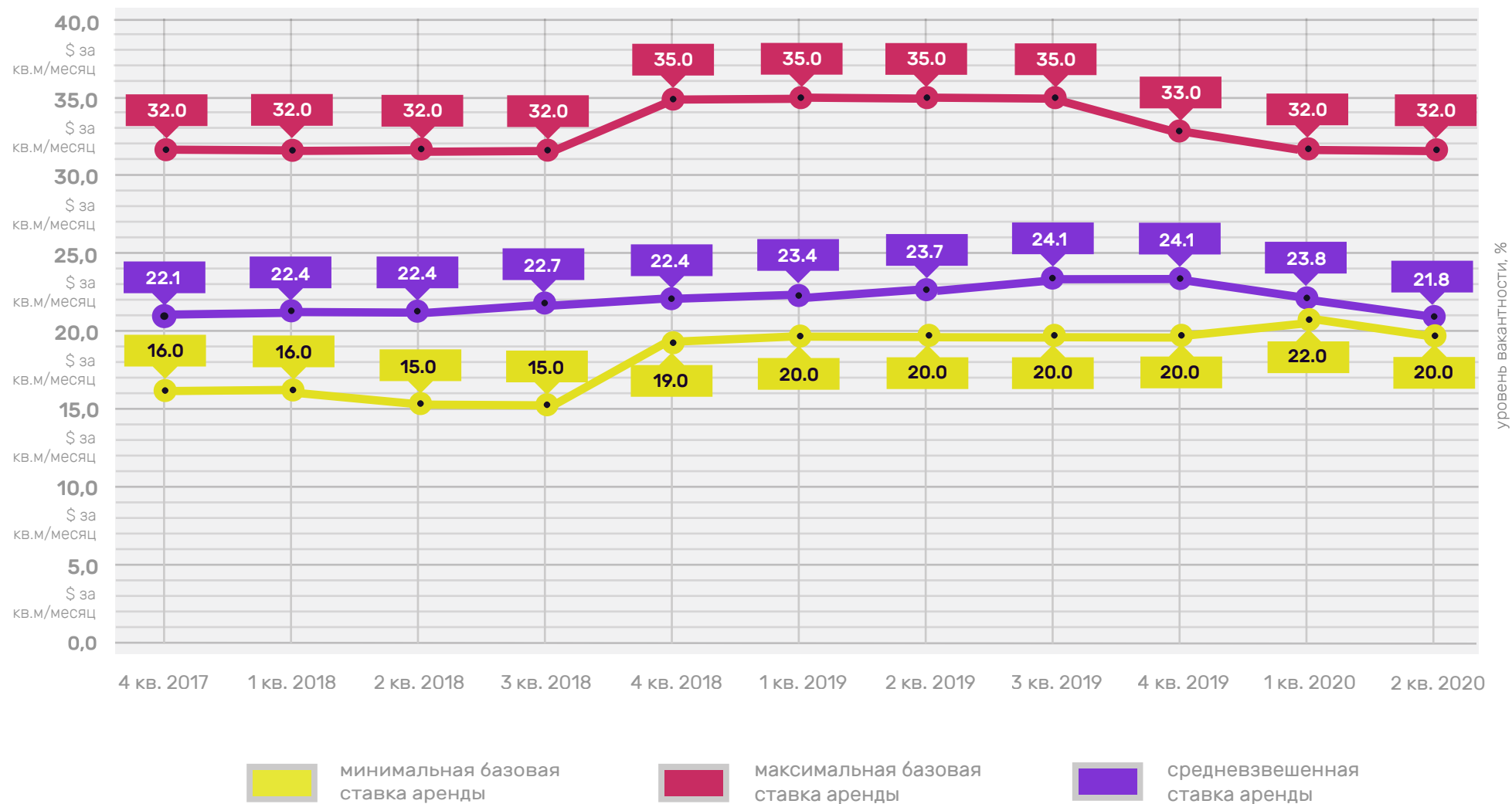
Ценовая политика на рынке офисной недвижимости не успела адаптироваться к новым реалиям рынка. Значительная часть владельцев офисов только формирует новую ценовую политику, часть владельцев в БЦ с высоким уровнем вакантности не готовы к снижению ставок.

Мы ожидаем рост количества сделок по пересмотру текущих арендных условий и переезда компаний в связи с оптимизацией бюджета на аренду офиса.

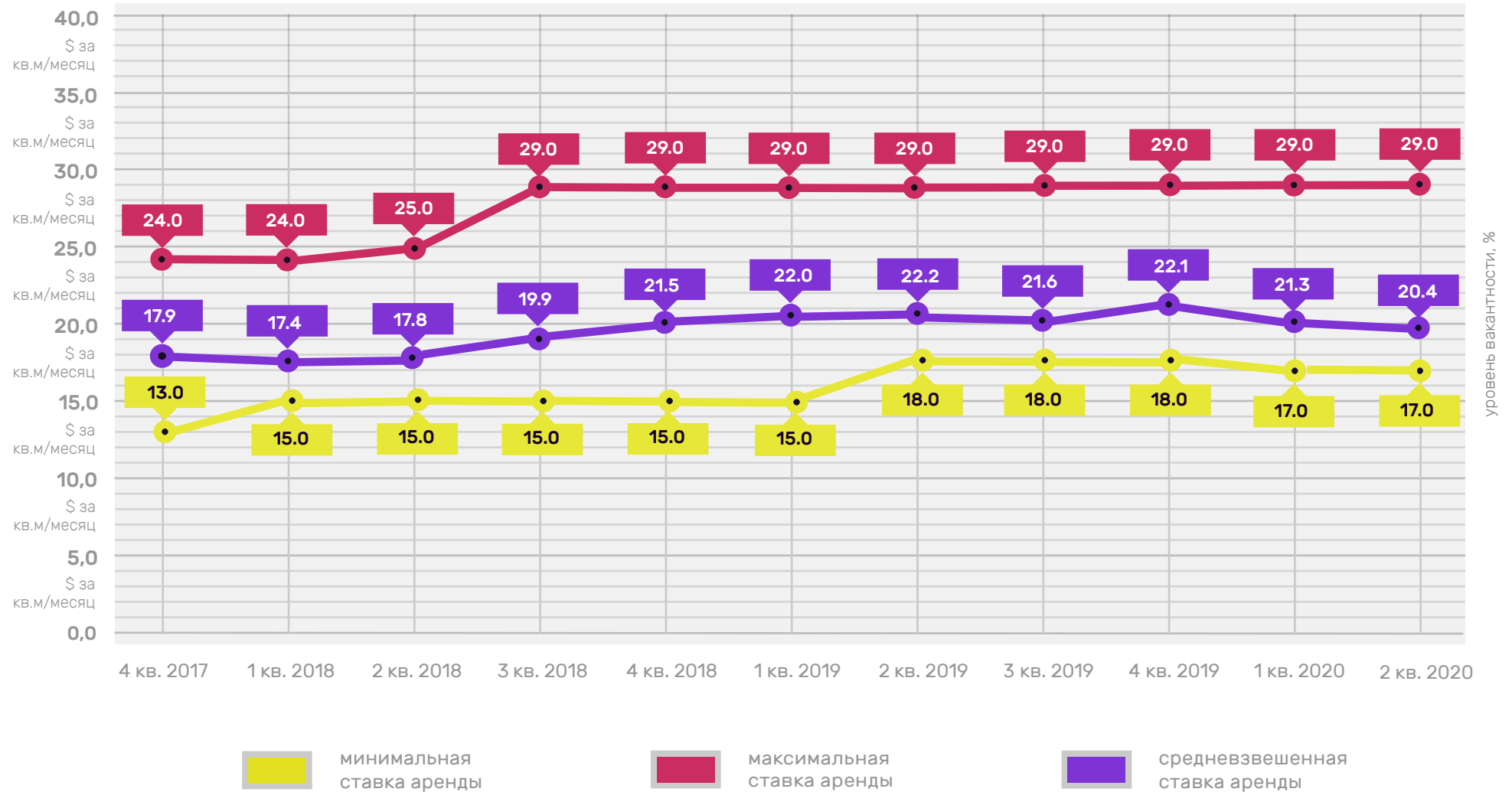
## Динамика средневзвешенных арендных ставок



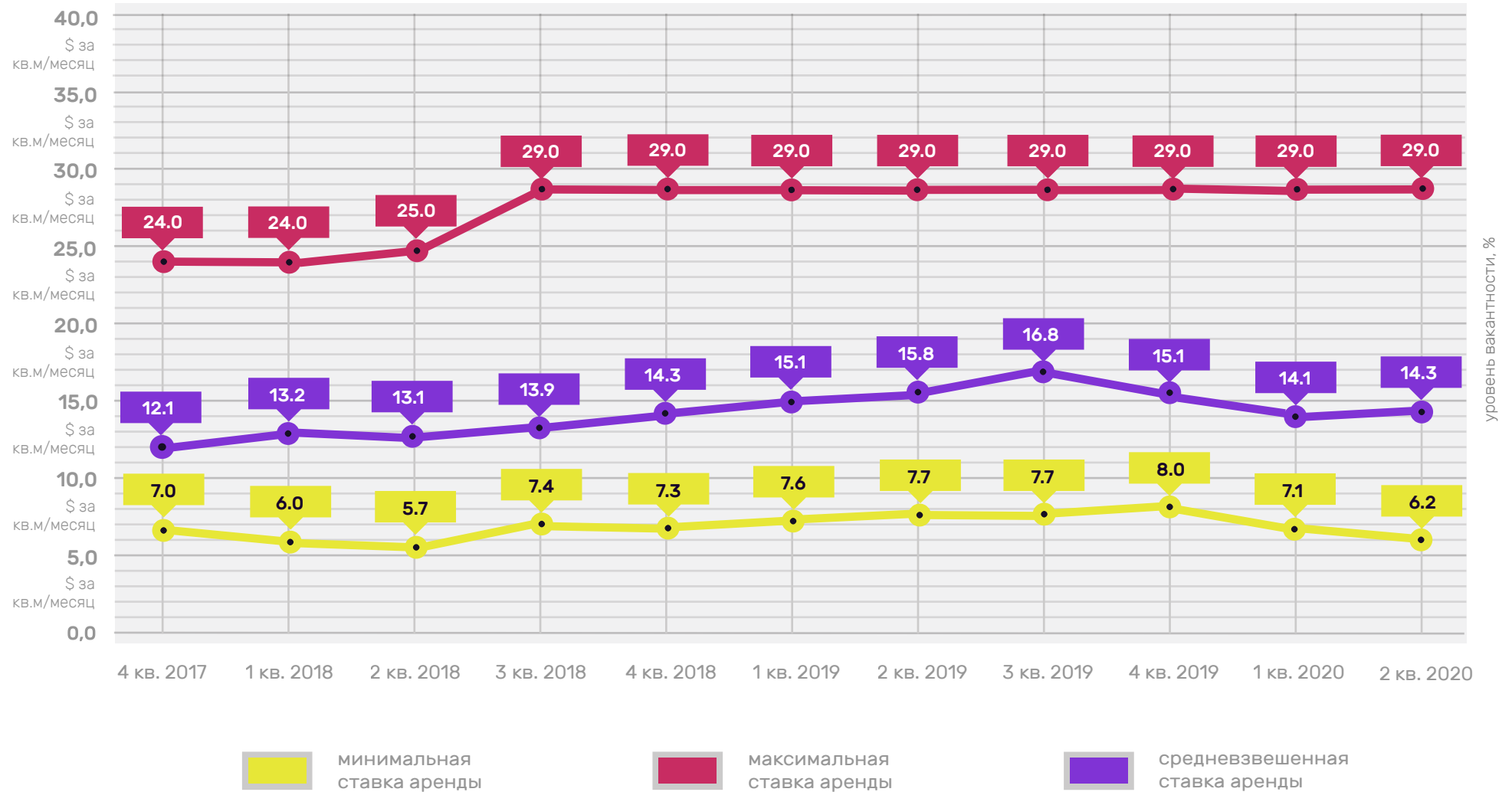
## Динамика арендных ставок, класс А



## Динамика арендных ставок, класс В+



## Динамика арендных ставок, класс В







Ценовая политика на рынке офисной недвижимости не успела адаптироваться к новым реалиям рынка. Значительная часть владельцев офисов только формирует новую ценовую политику, часть владельцев в БЦ с высоким уровнем вакантности не готовы к снижению ставок.

Мы ожидаем рост количества сделок по пересмотру текущих арендных условий и переезда компаний в связи с оптимизацией бюджета на аренду офиса.





Несмотря на тот факт, что объем поглощения по итогам полугодия был ниже больше чем в два раза, однако, часть сделок имели отложенный характер и скорее всего будут перенесены на 3-4 кв. 2020г.

К концу года уровень вакантности может увеличиться на 4-5%, учитывая что:  
/ на рынок выйдут новые БЦ с высоким уровнем вакантности  
/ вероятность усугубления кризиса приведет падению спроса (оптимизации затрат, частично сохранится удаленная работа)



Мы ожидаем, активизацию спроса и оживление бизнес-активности (по отношению к текущему периоду) в конце текущего года, однако неопределенность сформированная пандемией, внешними и внутренними экономическими факторами, не дает возможности прогнозировать благоприятные условия для рынка и будет сдерживать восстановление.



Часть компаний будут сокращать бюджеты на аренду, уменьшать объем арендуемых площадей или переезжать в объекты с более низкими арендными ставками.

В ближайшее время, скорее всего, мы увидим переформатирование спроса, близость к метро становится более приоритетной центру(в том числе и ввиду ценовой политики), вырастет спрос на офисы с ремонтом или помещения где будут минимизированы затраты арендатора посредством инвестирования значительной части затрат на ремонт со стороны владельцев.