

Рынок офисной
недвижимости Киева.

1 полугодие 2020 года.

Aurora Development Ltd.
04050 Украина, г. Киев,
ул. Глубочицкая, 17Д,
Т: +38 044 201 49 17

a-development.com.ua



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

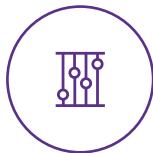
Чистое поглощение*

*Чистое поглощение – показатель, отражающий разницу между площадями, занятыми на начало и конец анализируемого периода. Положительное погложение означает, что с рынка «выбираются» вакантные кв. м. Отрицательное погложение 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 оказалось 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 продолжаются 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.

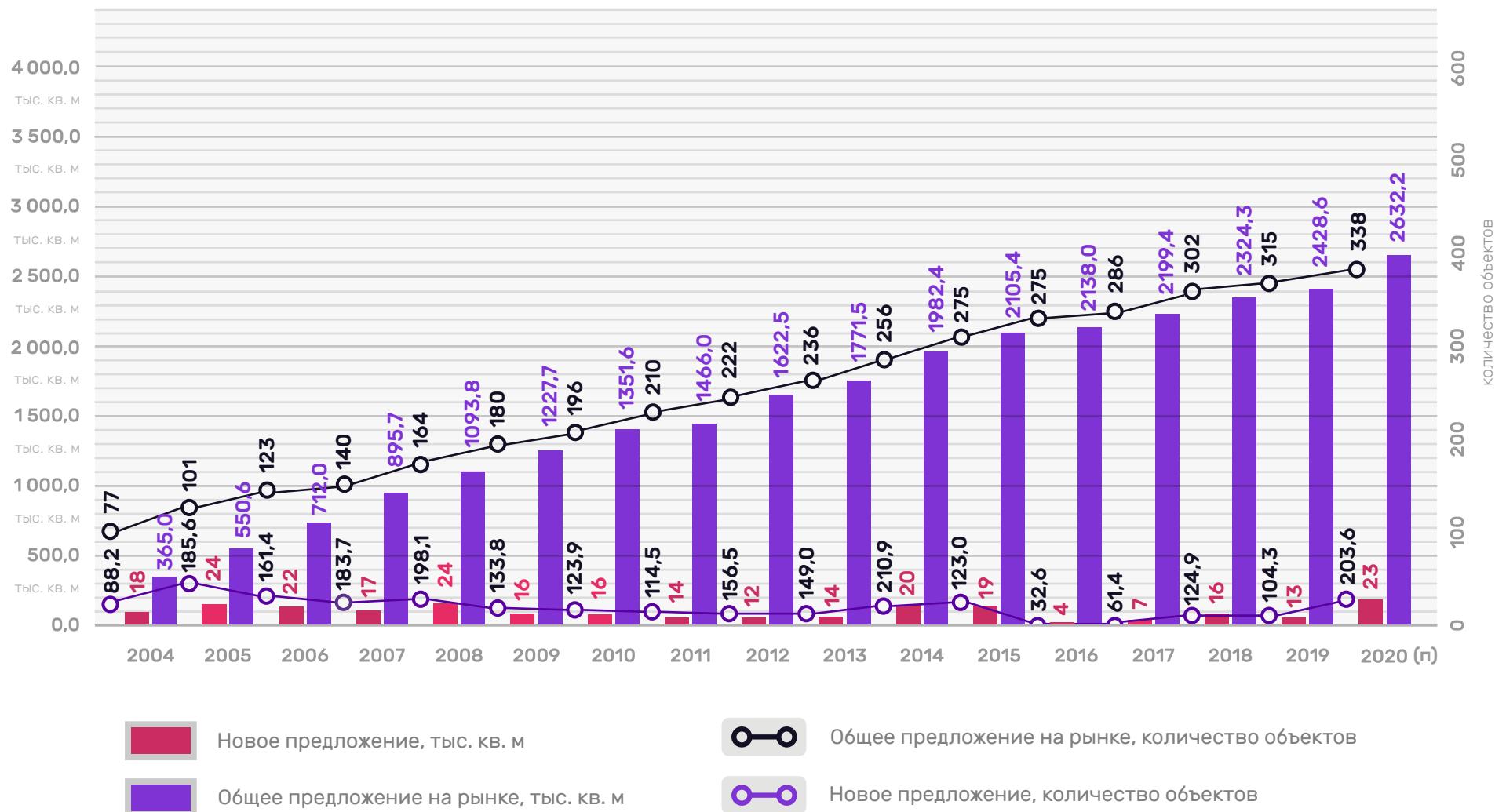
Объем введенных в эксплуатацию объектов (класса А, В+ и В) составил **101 тыс. кв. м.** Всего в 2020 году запланировано к вводу в эксплуатацию 203,6 тыс. кв. м (без учета объектов класса С)

Класс А, В+, В

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

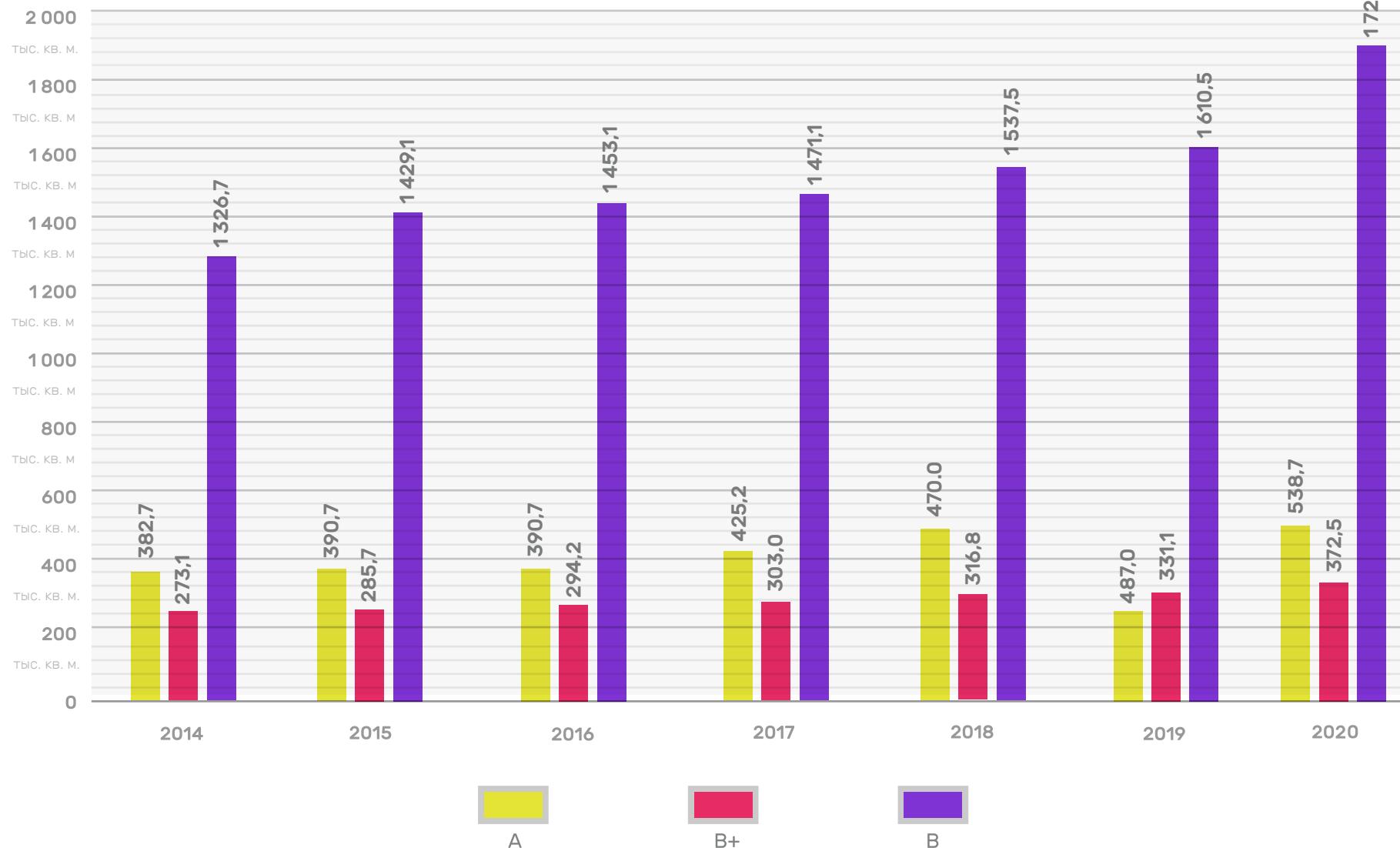


Динамика рынка профессиональной офисной недвижимости





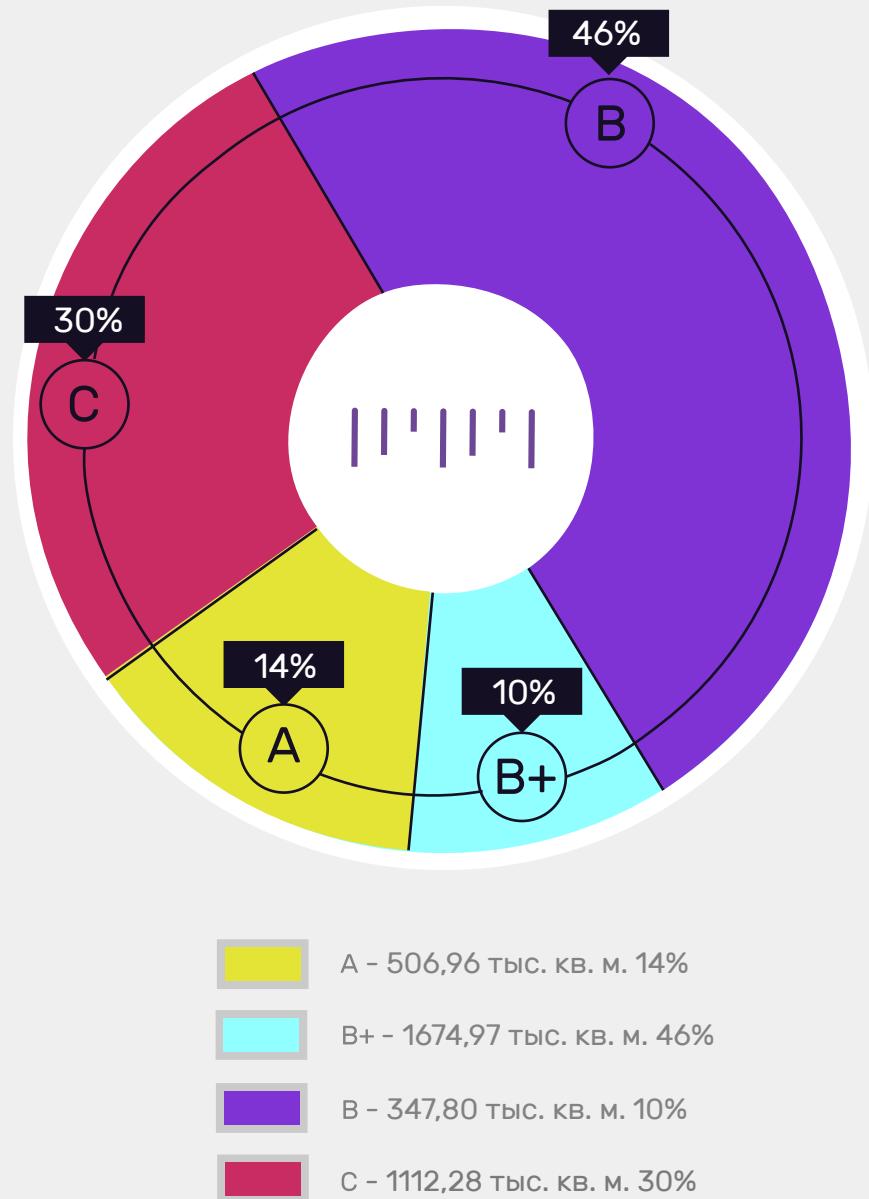
Динамика рынка в разрезе классов объектов





Структура рынка по классам объектов 2 квартал 2020 г.

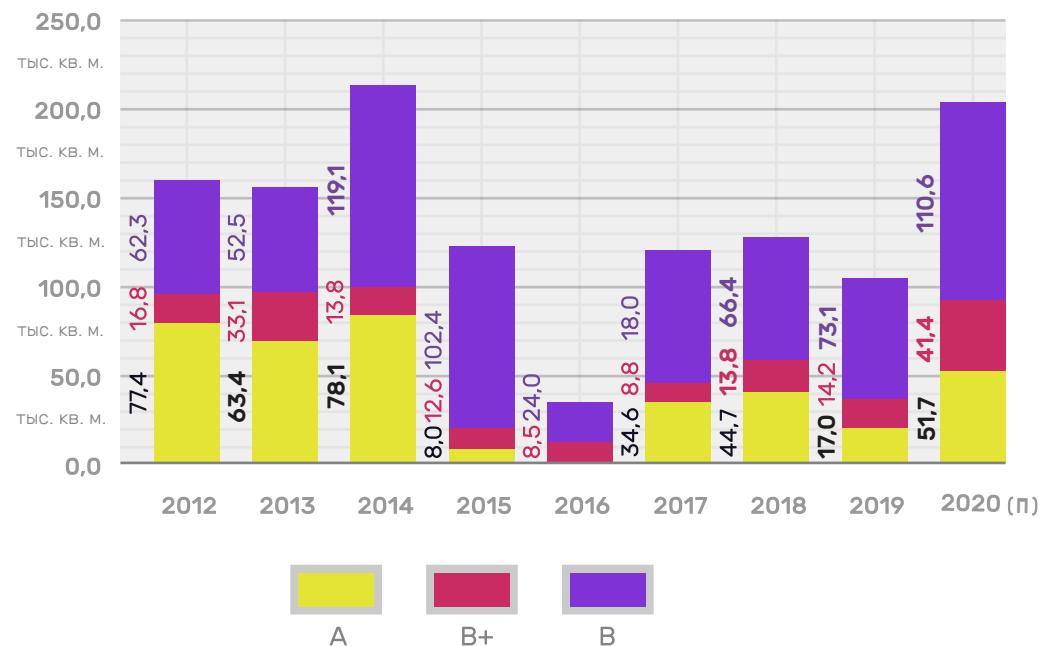
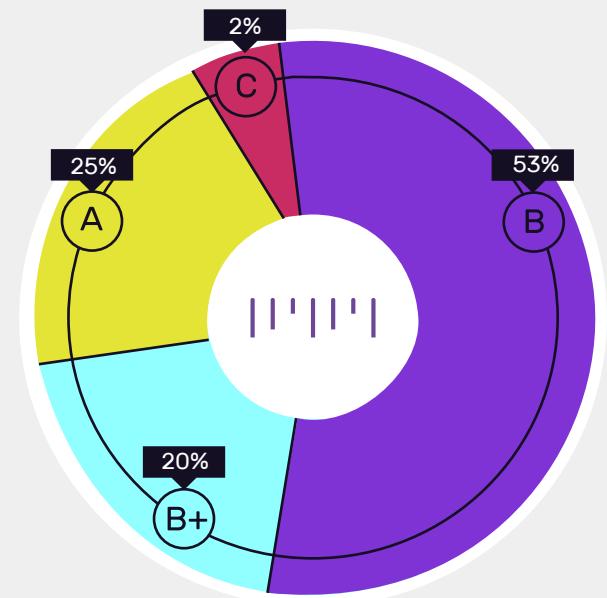
Исходя из заявленных ко вводу в 2020 году объектов класса А (51,7 тыс. кв. м), класса В+ (41,4 тыс. кв. м), класса В (110,6 тыс. кв. м) и класса С (4,9 тыс. кв. м)





В разрезе классов объектов

Новое предложение в разрезе классов объектов

**71,5 тыс. кв. м**Введено в эксплуатацию
во 2 кв. 2020 года**203,6 тыс. кв. м**Всего в 2020 году запланировано
к вводу в эксплуатацию
(без учета объектов класса С)Структура нового предложения
2020 года (П) в разрезе класса объектов

A	51,6 тыс. кв. м. 25%
B	110,6 тыс. кв. м. 53%
B+	41,4 тыс. кв. м. 20%
C	4,9 тыс. кв. м. 2%

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



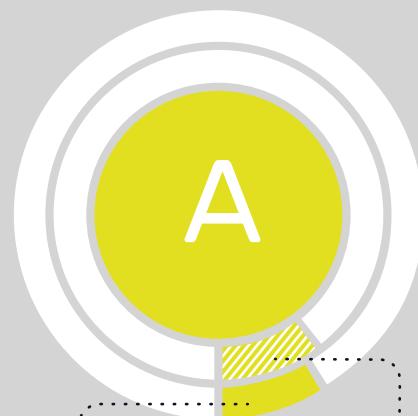
**Введенные в эксплуатацию
во 2 квартале 2020 года**

№	Название объекта, адрес	Класс	Арендная площадь, 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
Итого			71 498

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

№	Название объекта, адрес	Класс	Арендная площадь, 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	K-Мост, ул. Зоологическая, 5/1А	B+	5 447
5	Лукьянновский, 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
Итого			102 509

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

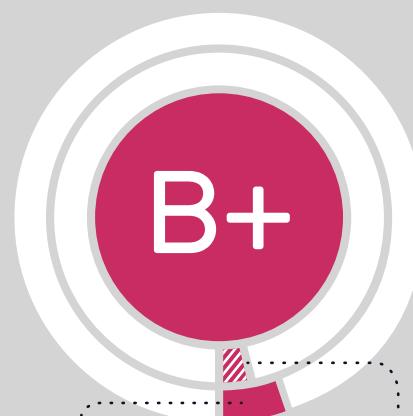


10,3%

49,56 тыс.кв.м

11,1%

56,21 тыс.кв.м

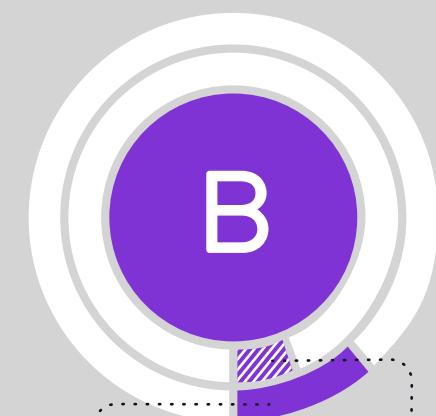


9,3%

32,35 тыс.кв.м

3,6%

11,51 тыс.кв.м



12,0%

201,36 тыс.кв.м

6,9%

105,63 тыс.кв.м

A	B+	B	
			2 кв. 2020
			2 кв. 2019

11,46%

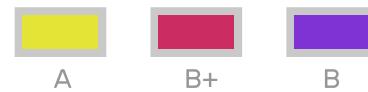
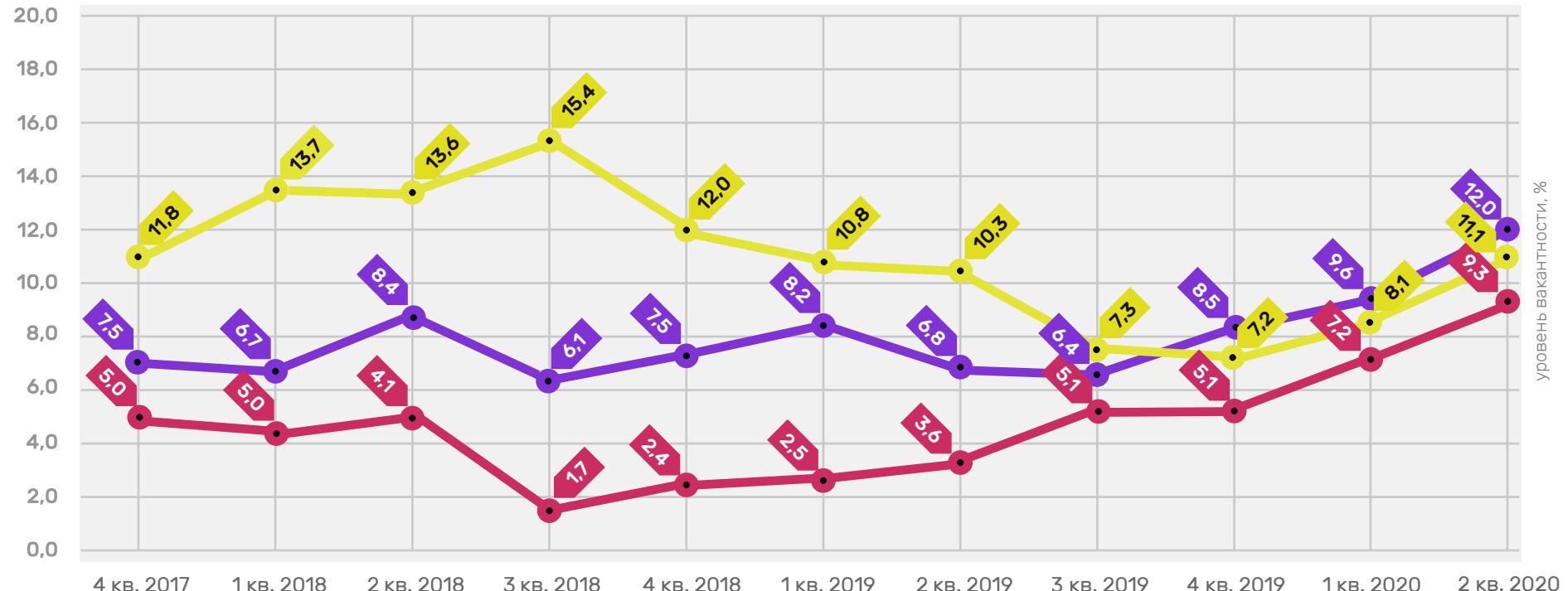
Доля свободных помещений
по состоянию на 2 кв. 2020 года
Класс А, В+, В

289,94 тыс. кв. м

Площадь свободных помещений
по состоянию на 2 кв. 2020 года
Класс А, В+, В

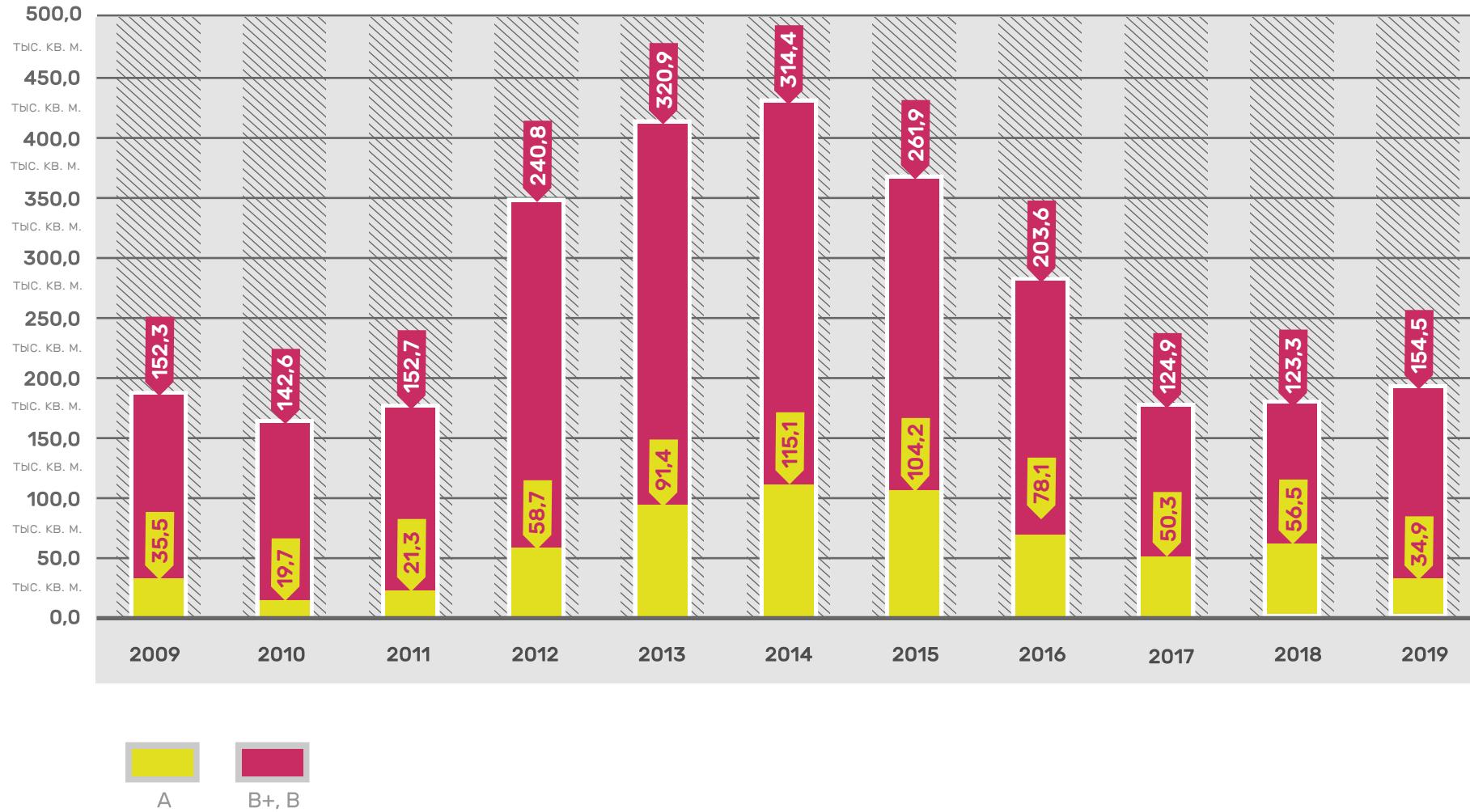


Динамика уровня вакантности (поквартально)

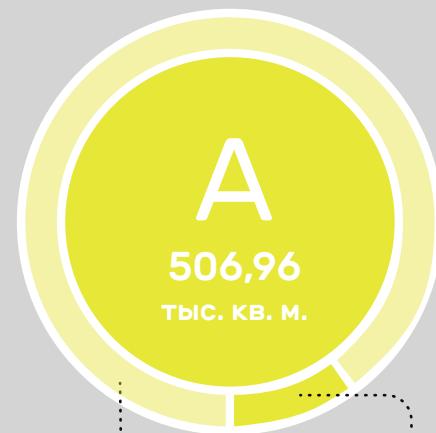


Снижение спроса и введение в эксплуатацию относительно большого объема новых офисных помещений повлияло на рост уровня вакантности профессиональной офисной недвижимости. Во 2 кв. 2020 г. рынок еще не успел отреагировать на снижение спроса и рост конкуренции среди БЦ в том числе и новых объектов, запланированных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

Свободные помещения на конец 2019 г.

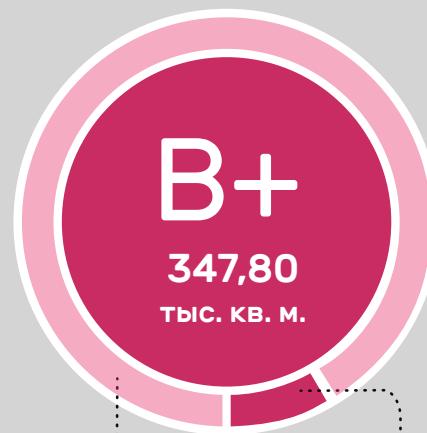


Анализ уровня вакантности в разрезе
классов объектов за 2 кв. 2019 г.



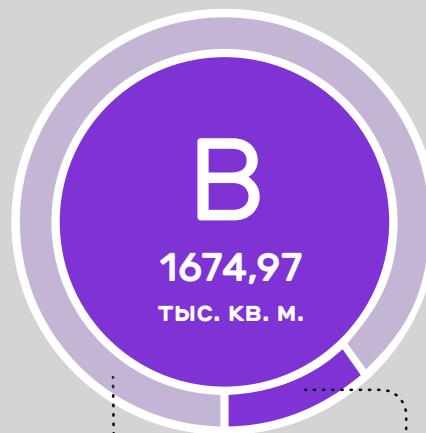
450,75 тыс. кв.м 56,21 тыс. кв.м

11,09%



315,44 тыс. кв.м 32,35 тыс. кв.м

9,30%

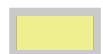


1473,60 тыс.кв.м 201,37 тыс.кв.м

12,02%



Свободные площади



Занятые площади

A



Свободные площади



Занятые площади

B+



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%.

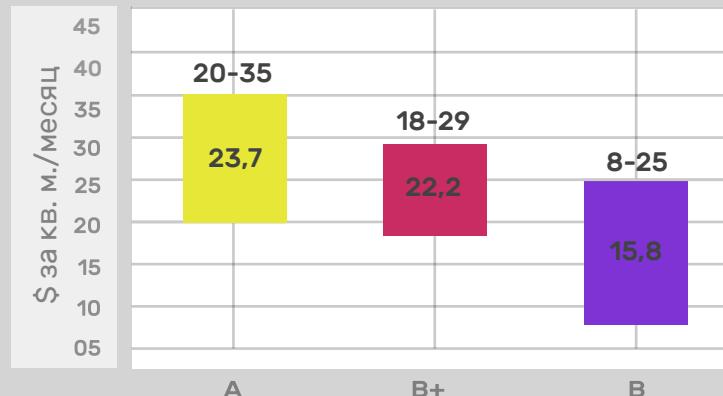
относительно 2 кв. 2019 года

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

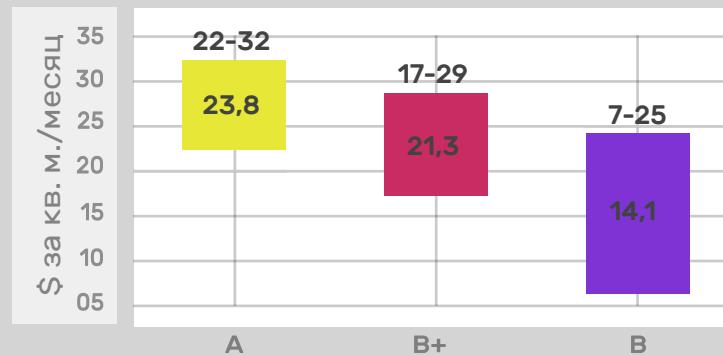
В период введения карантинных мер, многие владельцы БЦ предоставляли скидки на период карантина в размере 15%-50%.

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.

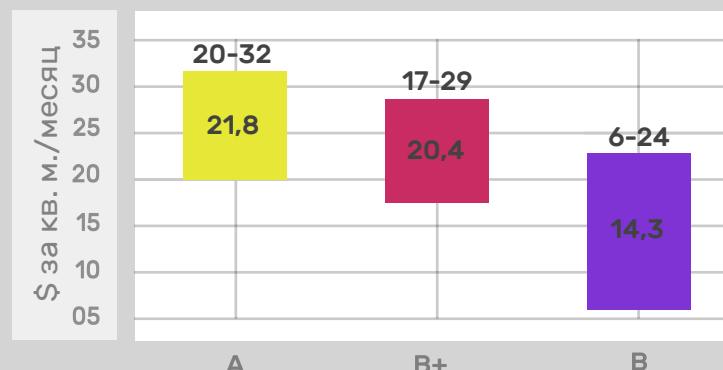
Ставки аренды по классам 2 кв. 2019



Ставки аренды по классам 1 кв. 2020



Ставки аренды по классам 2 кв. 2020



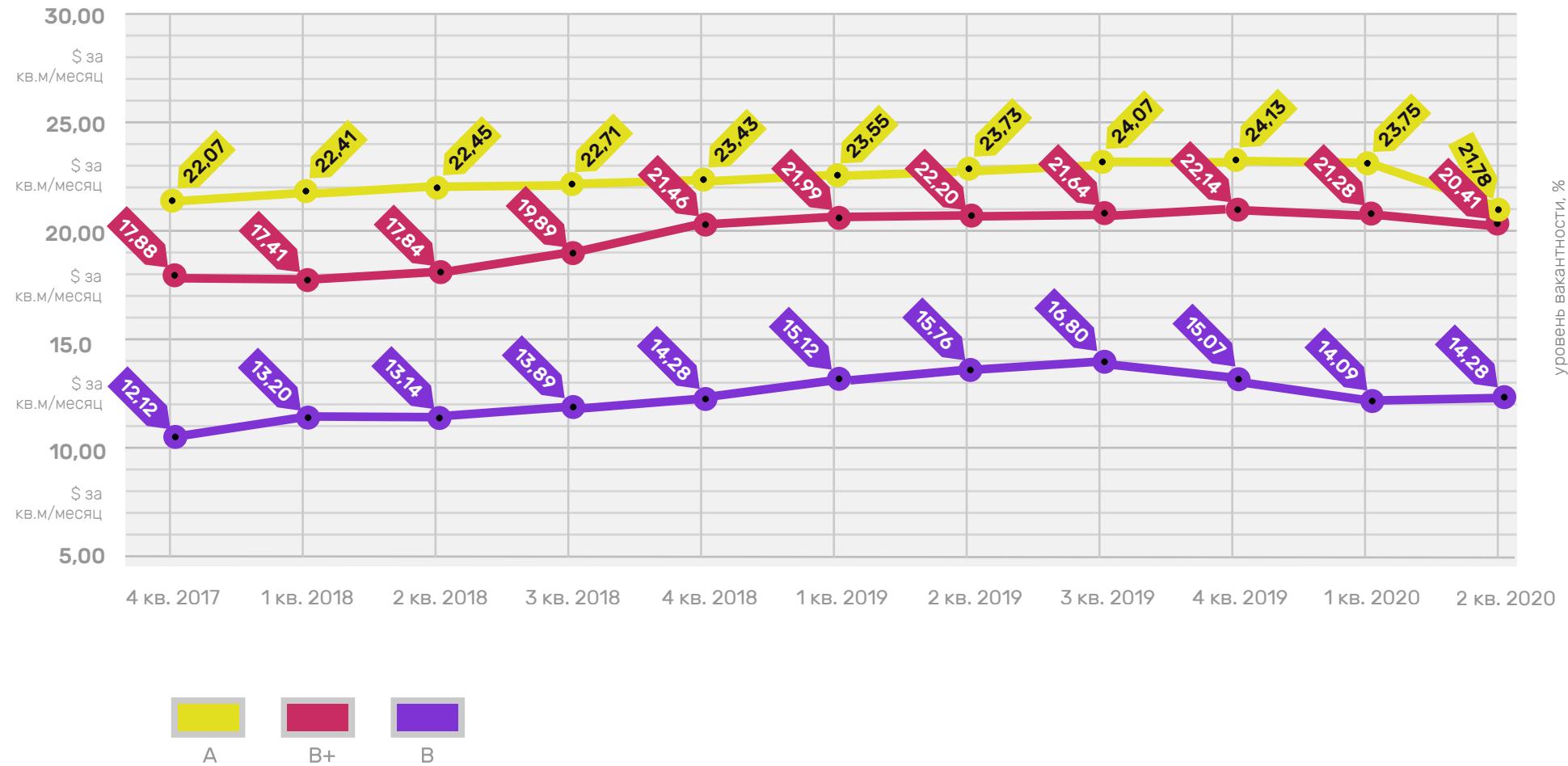


Ценовая политика на рынке офисной недвижимости не успела адаптироваться к новым реалиям рынка. Значительная часть владельцев офисов только формирует новую ценовую политику, часть владельцев в БЦ с высоким уровнем вакантности не готовы к снижению ставок.

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

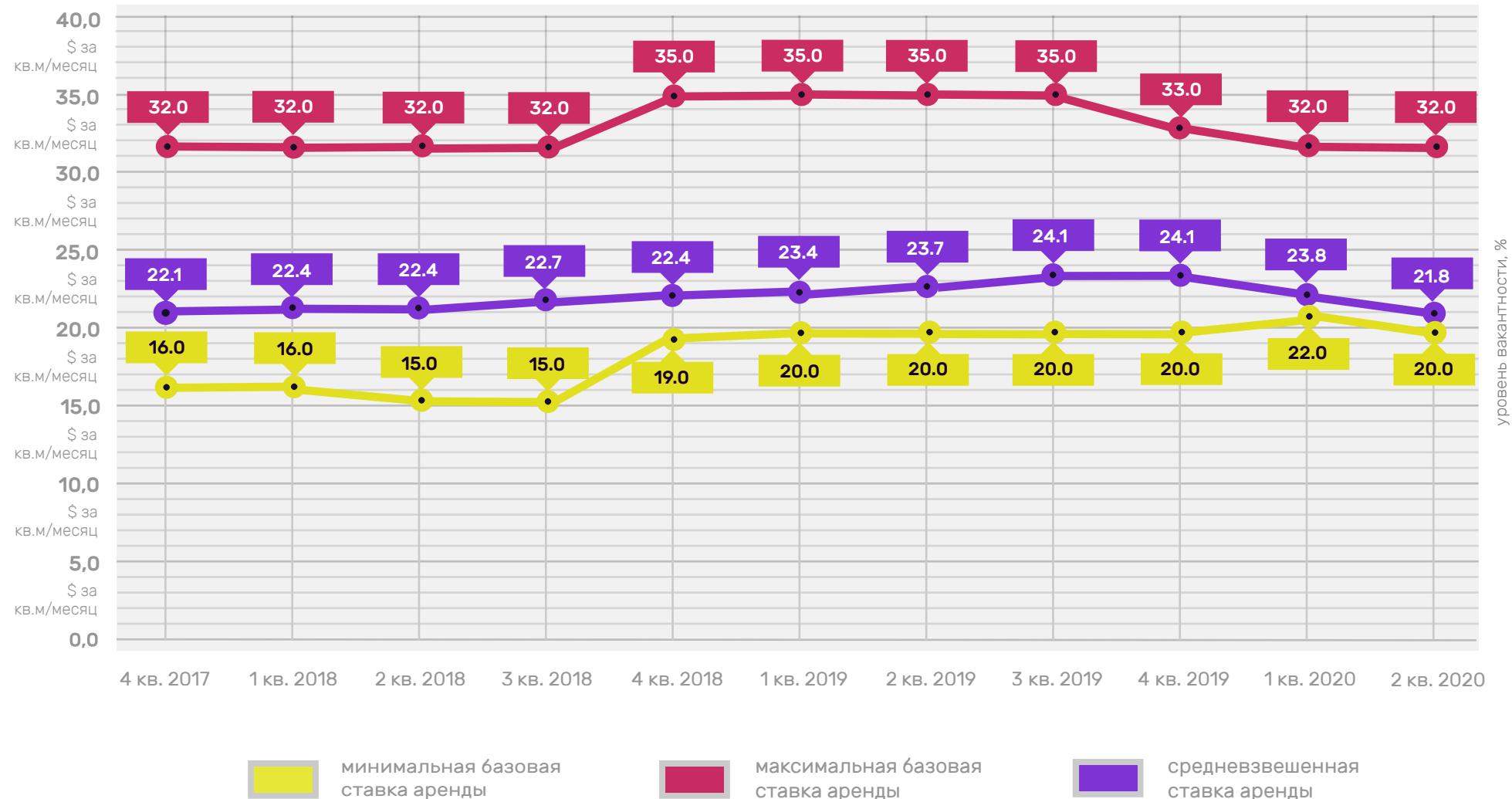


Динамика средневзвешенных арендных ставок

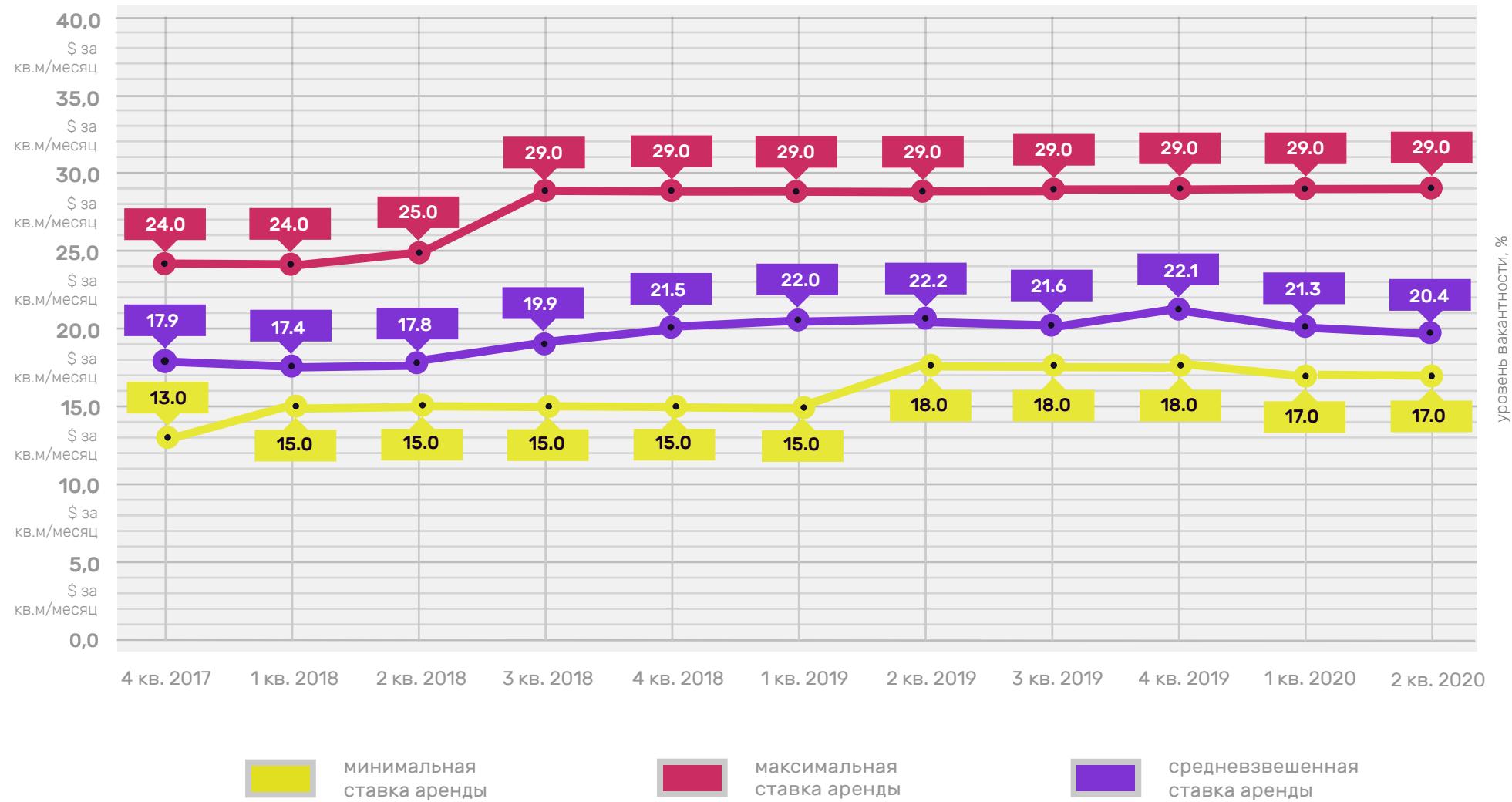




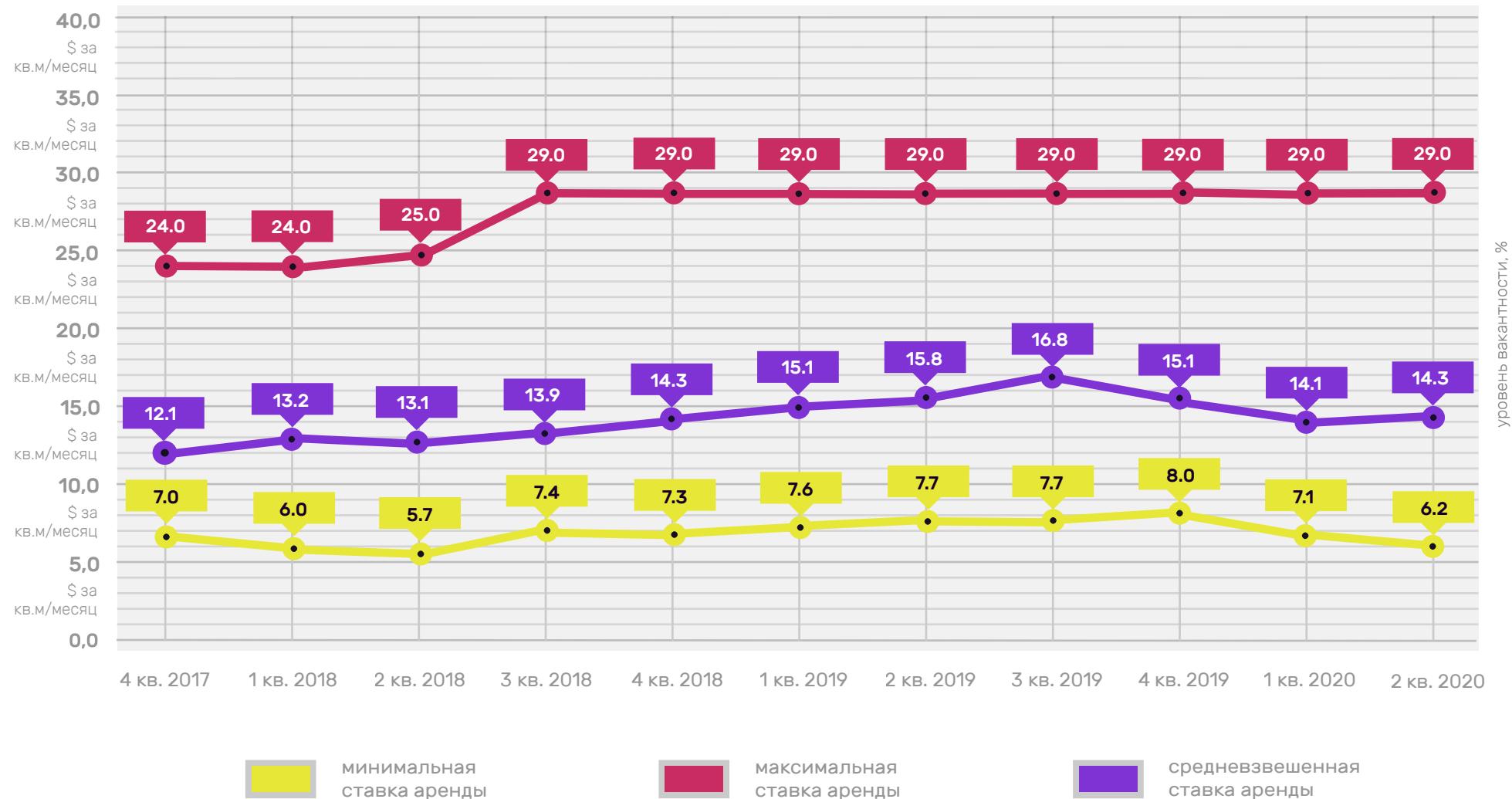
Динамика арендных ставок, класс А



Динамика арендных ставок, класс B+



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.