

Ринок офісної нерухомості Києва.

3 кв. 2021 року.



Результати перших трьох кварталів 2021 демонструють стійку динаміку відновлення ринку офісної нерухомості.

2,719 **МЛН. КВ. М**
(GLA)

Загальна кількість офісних приміщень

108,2 **ТИС. КВ. М**
(GLA)

Нове будівництво
(введені в експлуатацію об'єкти)

306 **ТИС. КВ. М**
(11,25%)

Кількість вільних площ

114 **ТИС. КВ. М**

Чисте поглинання*

*Чисте поглинання – показник, який відбиває різницю між площами, зайнятими початку і поклада край аналізованого періоду. Позитивне поглинання означає, що з ринку «вибираються» вакантні кв. м. Негативне поглинання відображає зворотне – звільнення додаткових кв. м, які разом із новим будівництвом формують вакантність.

Клас А, В+, В

3 кв. 2021	А	В+	В
Діапазон орендних ставок**, \$/мес.	15-40	15-30	4-23,3
Динаміка орендних ставок (3 кв. 2021/ 3 кв. 2020), %	-1,7	-20,3	-4,4
Рівень вакантності, %	11,3	8,72	11,82
Динаміка рівня вакантності, пунктів по відношенню до 3 кв. 2020	0,8	-7,0	-1,9
Динаміка рівня вакантності, пунктів по відношенню до 2 кв. 2021	0,2	-5,1	0,0

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

Обсяг ринку за підсумками 3 кварталу 2021 року склав **2,719 млн кв. м** (GLA) у **341*** класифікованих бізнес-центрах класу А, В + та В.

Зростання обсягу ринку по відношенню до 3 кв. 2020 р. склав **5,9 %**.

У 3 кв. 2021 р. було введено в експлуатацію **108,2 тис. кв. м** (GLA) та **111,9 тис. кв. м** планується до введення до кінця року.

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

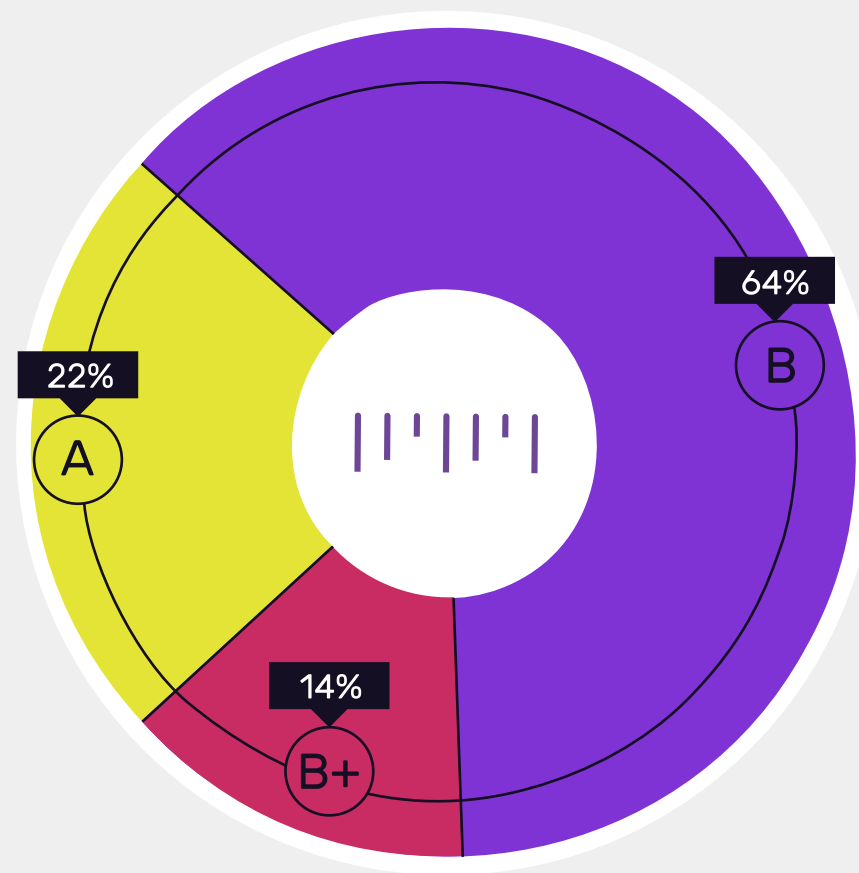
Клас А, В+, В

Основні показники Динаміка 3 кв. 2020 – 3 кв. 2021	Період	А	В+	В
Об'єм пропозиції тис. кв. м	3 кв. 2021	595,8	387,1	1736,4
	3 кв. 2020	533,2	347,7	1686,9
Нове будівництво, (введено в експлуатацію за 3 кв.), тис. кв. м	3 кв. 2021	63,0	20,2	24,9
	3 кв. 2020	26,3	0,0	11,9
Рівень вакантності, %	3 кв. 2021	11,2	8,7	11,8
	3 кв. 2020	10,5	9,4	13,7
Мін. базова ставка оренди*, \$ за кв. м	3 кв. 2021	15,0	15,0	4,0
	3 кв. 2020	20,0	17,0	6,0
Макс. базова ставка оренди, \$ за кв. м	3 кв. 2021	40,0	30,0	23,0
	3 кв. 2020	32,0	29,0	24,0
Средньозважена базова ставка оренди, \$ за кв. м /міс.	3 кв. 2021	22,0	15,7	13,1
	3 кв. 2020	22,4	19,7	13,4
Динаміка орендних ставок по відношенню до 3 кв. 2020, %	3 кв. 2021	-1,7	-20,3	-4,4

Структура ринку за класами об'єктів в 3 кв. 2021 р.:

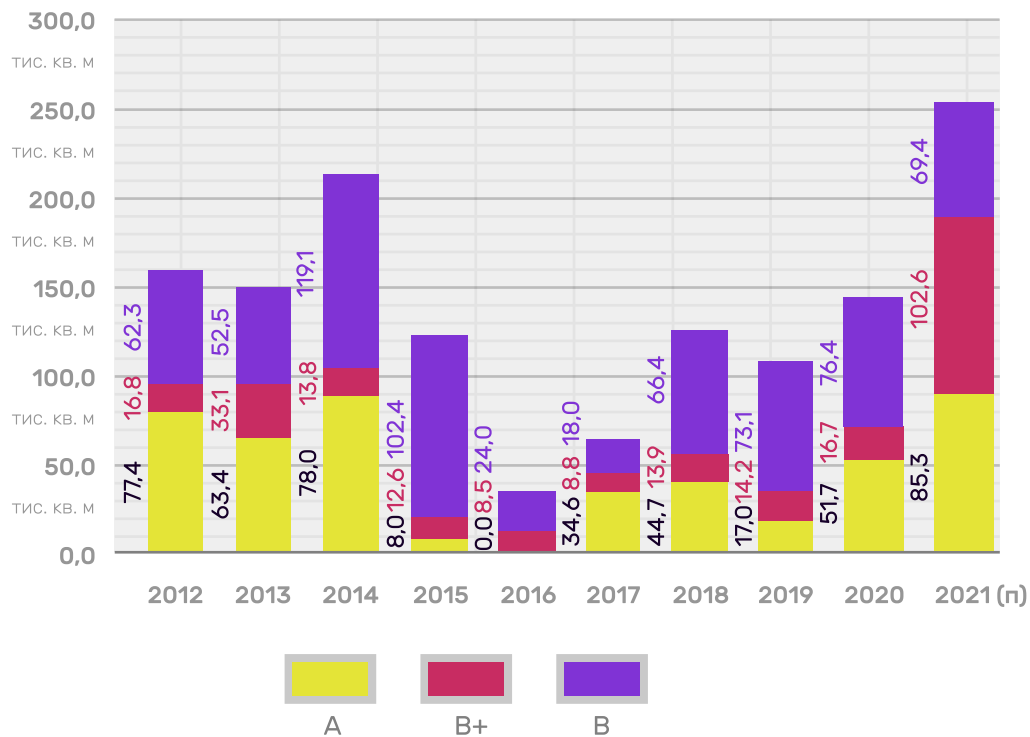
Виходячи із заявлених до введення у 2021 році об'єктів класу А (85,3 тис. кв. м), класу В+ (102,6 тис. кв. м) та класу В (69,4 тис. кв. м).

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



У розрізі класів об'єктів

Нова пропозиція у розрізі класів А, В+ та В



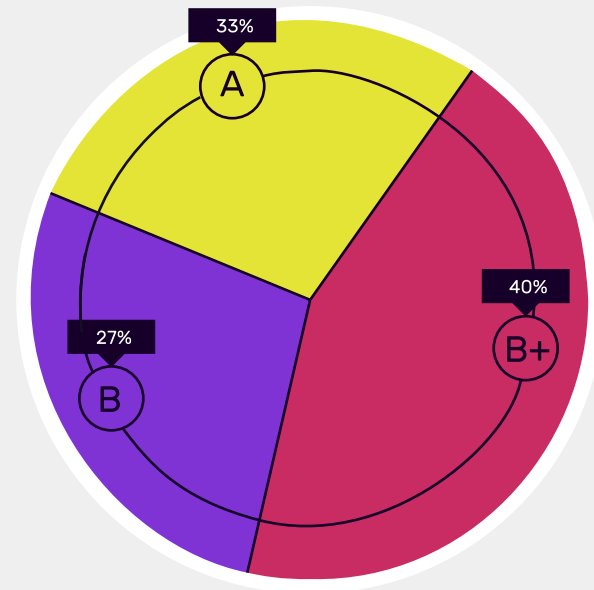
108,2 тис. кв. м

нових площ було введено в експлуатацію у 3 кв. 2021 р.

111,9 тис. кв. м

заплановано до введення в експлуатацію до кінця 2021 року (4 кв. 2021 р.).

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



- А - 85,3 тис. кв. м 33%
- В+ - 102,6 тис. кв. м 40%
- В - 69,4 тис. кв. м 27%



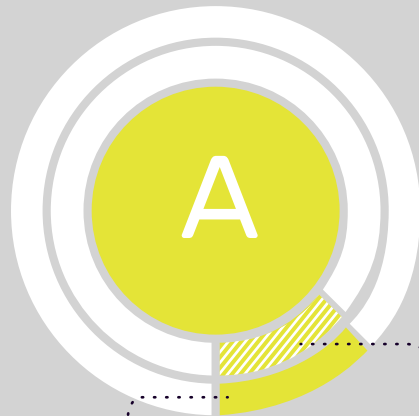
Введені в експлуатацію у 3 кв. 2021 року

№	Назва об'єкта, адреса	Клас	Орендна площа, кв. м
1	S26, вул. Спаська 26/14	B+	13 170,25
2	Unit.city, вул. Дорогожицька 3, корпус B14	B	8 900
3	Mag.nett, вул. Велика Васильківська 137-139	B+	41 000
4	K-Мост, вул. Зоологічна, 5/1A	B	5 447
5	Бізнес центр, вул. Короленківська 4, Фаза 1	A	14 800
6	Офисное здание, ул. Зоологическая, 5 А	B	5 350
7	Eleven (Ілевен), вул. Солом'янська 11, корпус В	B	8 355
	Eleven (Ілевен), вул. Солом'янська 11, корпус Г		11 200
Разом			108 222

Заплановані до введення в експлуатацію до кінця 2021 року

№	Назва об'єкта, адреса	Клас	Орендна площа, кв. м
1	Podol Mall, вул. Оленівська 23	B+	21 164
2	Піраміда, вул. Мишуги, 4	B	4 716
3	МЗ, вул. Мишуги 3а	B	2 700
4	Unit.city, вул. Дорогожицька 3, корпус B6	B+	13 400
5	Unit.city, вул. Дорогожицька 3, корпус B15	B	7 700
6	Офісна будівля, вул. Прорізна 8А (рек-я)	A	7 000
7	Офісна будівля, вул. Анрі Барбюса 37	A	3 700
8	Бізнес центр, вул. Короленківська 4, Фаза 2	A	51 500
Разом			111 880

Частка вакантних площ за класами об'єктів

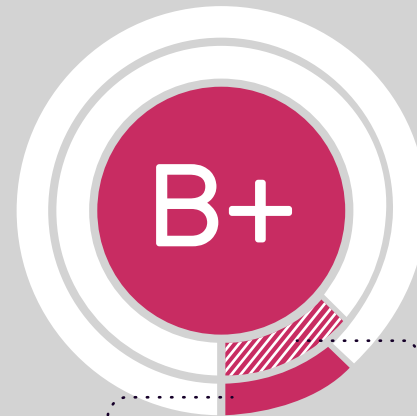


11,25%

67,03 тис.кв.м

10,5%

49,56 тис.кв.м

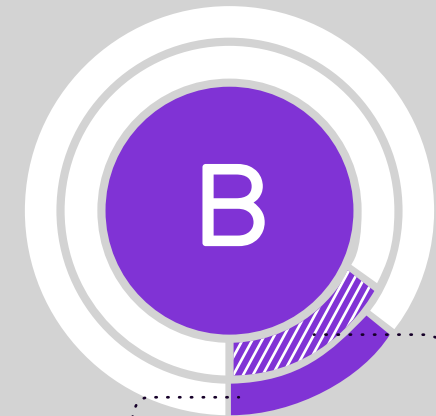


8,72%

33,74 тис.кв.м

9,43%

11,51 тис.кв.м



11,82%

205,29 тис.кв.м

13,74%

105,63 тис.кв.м

A

B+

B



3 кв. 2021



3 кв. 2020

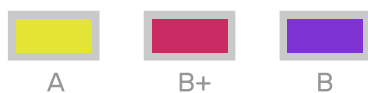
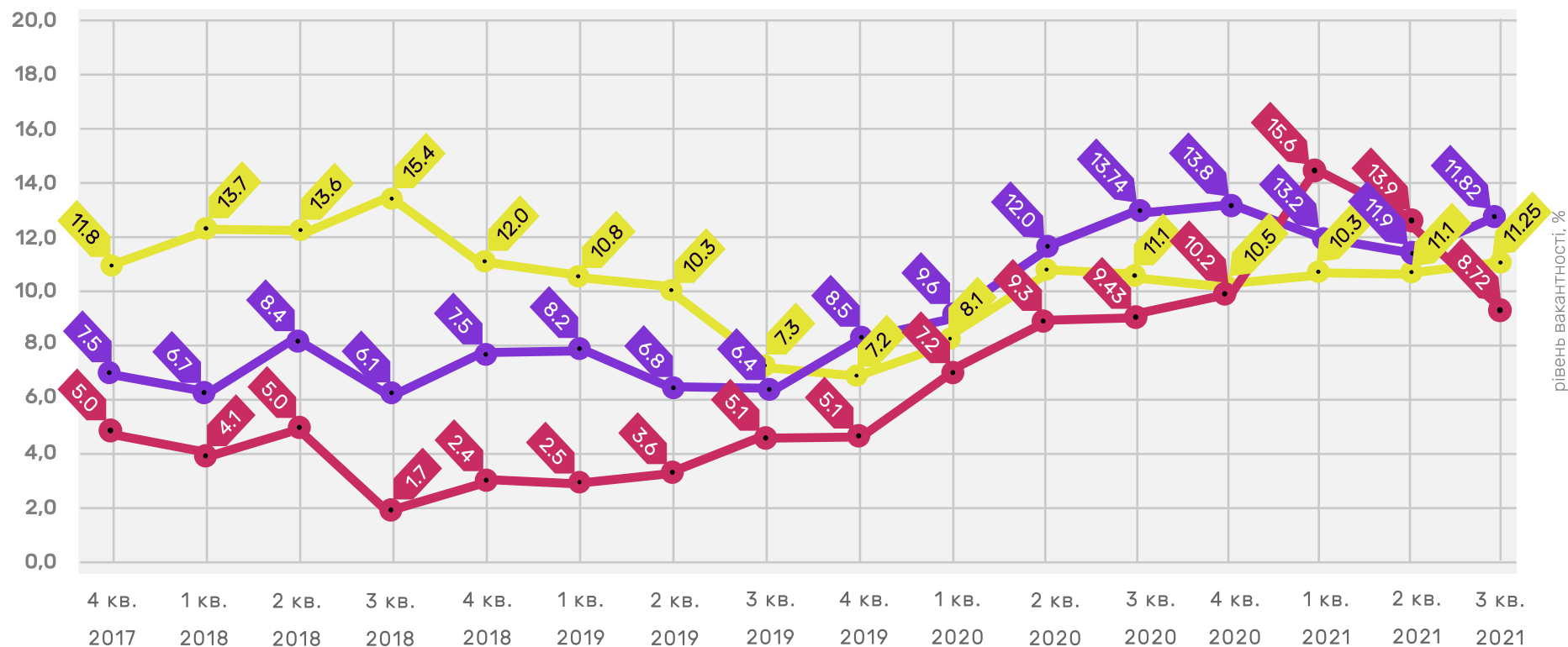
11,25%

Частка вільних приміщень
на 3 кв. 2021 р.
Клас А, В+, В

306 тис. кв. м

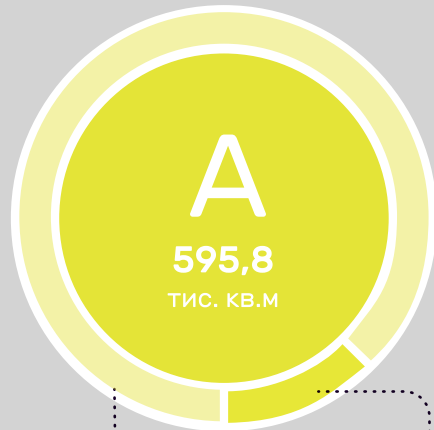
Площа вільних приміщень станом
на 3 кв. 2021 р.
Клас А, В+, В

Динаміка рівня вакантності



Найбільший попит мають нові БЦ з панорамним склінням, високим рівнем інженерії та безумовно видові офіси. Перевагою для орендарів є також участь власника у витратах на ремонт або здійснення власником ремонту та довше компенсацією його орендарем протягом терміну оренди.

Аналіз рівня вакантності у розрізі класів об'єктів за 3 кв. 2021 р.

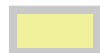


11,25%

528,813 ТИС.КВ.М 67,032 ТИС.КВ.М

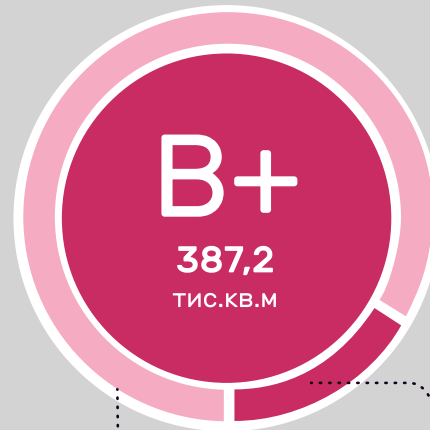


Вільні площі



Зайняті площі

A



8,72%

353,451 ТИС.КВ.М 33,747 ТИС.КВ.М

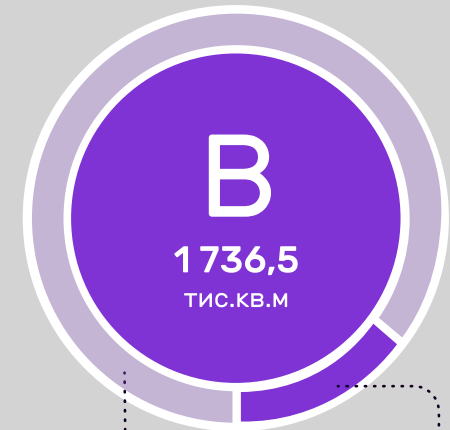


Вільні площі



Зайняті площі

B+



11,82%

1 531,190 ТИС.КВ.М 205,296 ТИС.КВ.М



Вільні площі



Зайняті площі

B



За три квартали 2021 року ринок поглинув, близько 163 тис. кв. м, що більш ніж у 2 рази перевищує аналогічний показник 2019 року.

Показник вакантності перебуває на досить стабільному рівні. Зростання вакантності по відношенню до 2 кв. 2021 р. в класі А становив всього 0,15% та за рік (стосовно 3 кв. 2021) виріс на 0,75%.

Однак, у цих показниках не враховані офіси, які здаються до суборенди компаніями, що зменшили свої офіси.

Площа пропозиції суб. оренди (у класі А, В+ та В) становить менше 1-1,5% від загальної кількості вакантних площ.

■ Чисте поглинання офісних площ 3 кв. 2021 р. склало близько 114 тис кв. м.

■ Вакантність у класі В+ у 3 кв. знизилася на 5,18% по відношенню до 2 кв. 2021 р. і становить 8,72%.

■ Майже на 2% по відношенню до 3 кв. 2020 р., знизилася вакантність у БЦ класу В.

Рівень середньозважених орендних ставок на офісні приміщення у Києві в 3 кв. 2021 р. продемонстрував негативну динаміку:

класа А: -1,7%;
класа В+: -20,3%;
класа В: -4,4%;

щодо 3 кв. 2020 р.

У 3 кв. 2021 р. базові орендні ставки на високоякісні офісні приміщення класу А з ремонтом закріпилися на рівні \$27-\$40 за кв. м на місяць (без ПДВ, сервісних та комунальних платежів).

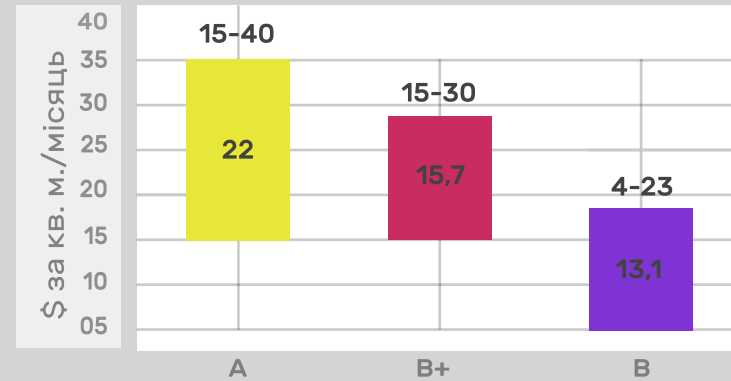
Мінімальні орендні ставки класу А пропонуються в офіси низько ліквідні (відсутність можливості створення гнучких просторів, низький рівень природного освітлення).

У класі В максимальні ставки пропонуються по офісах з якісним ремонтом, у центрі міста, або поруч із метро у наближених до центру районах.

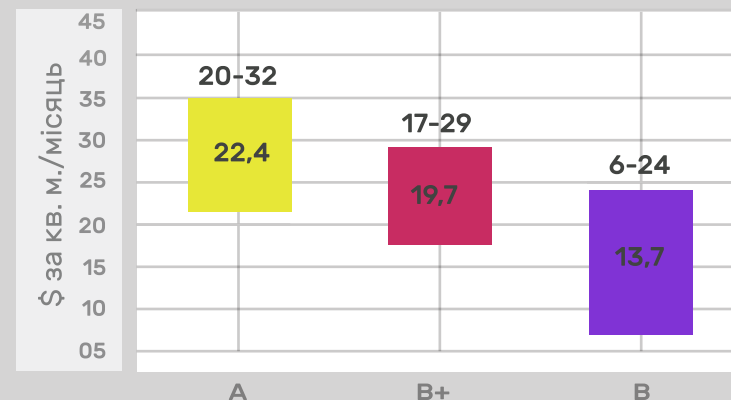
*Реальна середньозважена, базова орендна ставка – пропонована базова ставка для конкретних потенційних орендарів (без ПДВ, сервісних та комунальних платежів)

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

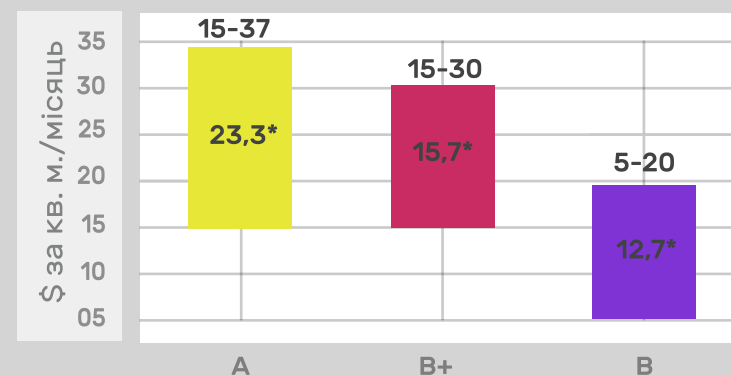
Ставки оренди за класами 3 кв. 2021 р.



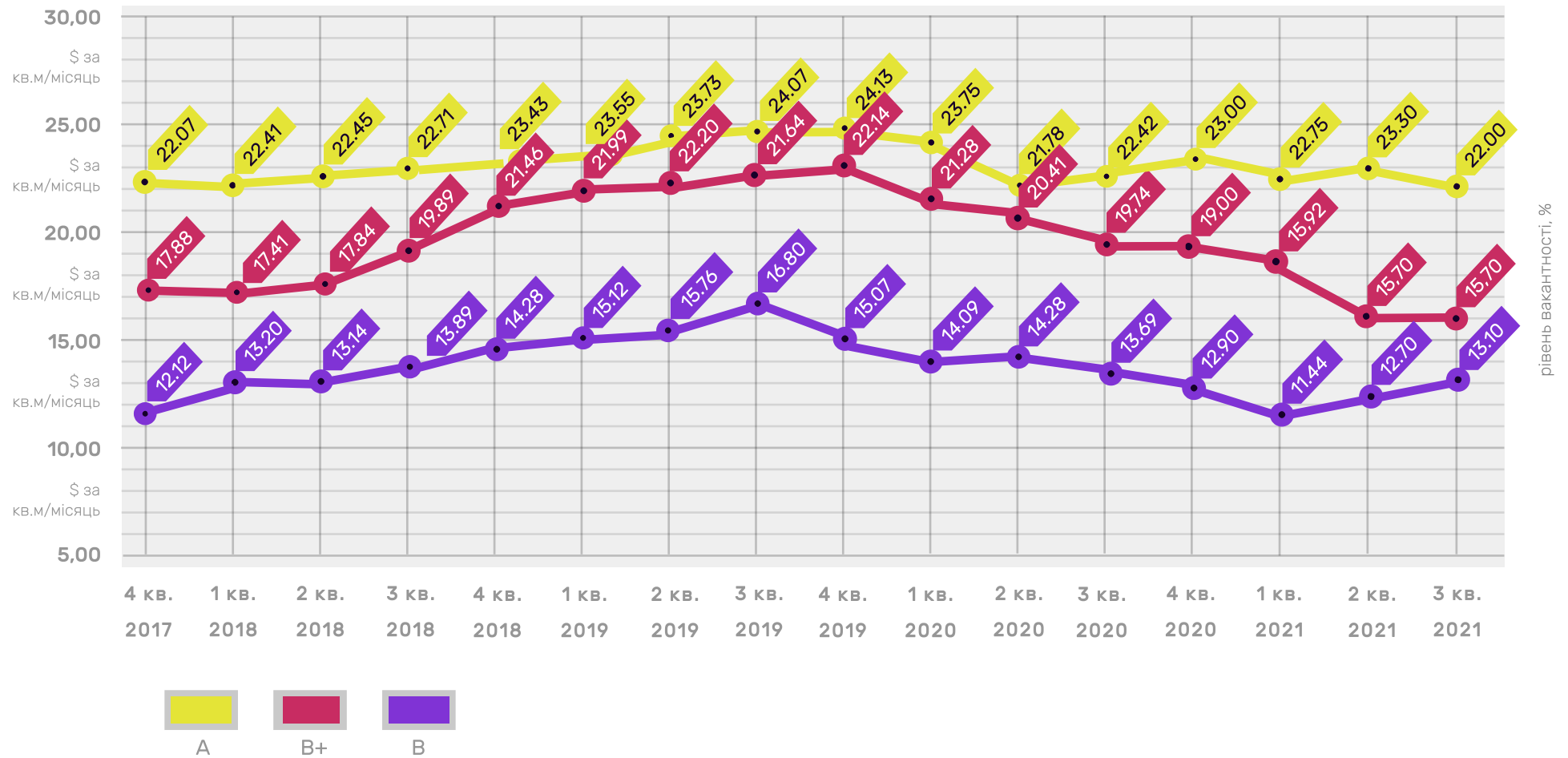
Ставки оренди за класами 3 кв. 2020 р.



Ставки оренди за класами 2 кв. 2021 р.



Динаміка середньозважених орендних ставок





Тенденції ринку офісної нерухомості Києва можна порівняти з трендами ринків Європи та США, де також спостерігається динаміка, поступового зниження частки співробітників, що працюють у віддаленому режимі, відповідно ми спостерігаємо і зростання активності компаній з пошуку нових офісів.

Основу попиту як і раніше формував ІТ сектор, сектор телекомунікацій та великі держ.компанії, банки та корпорації-екосистеми. Частка ІТ-компаній у структурі поглинання офісних приміщень становить понад 60%.



Протягом трьох кварталів спостерігалось прискорення темпів здачі в оренду найякісніших та найдорожчих офісів.

За результатами 3 кв. 2021 р. варто відзначити також незначне зростання орендних ставок на офісні приміщення з ремонтом площею до 200 кв. м.

Зниження ставок оренди класу В+ (на 20%) було викликане падінням ставок в БЦ відповідного формату, а виходом ринку нових об'єктів.

Максимальна базова орендна ставка, що декларується, залишається на рівні \$40 за кв. м на міс.

Максимальні орендні ставки вимагають БЦ за видові офіси до 200 кв. м із якісним ремонтом.



Враховуючи конкуренцію на ринку офісної нерухомості, девелопери виходять за рамки будівництва звичайних офісних просторів та створюють цілу екосистему для продуктивного робочого середовища.

Найбільший попит мають нові БЦ з панорамним склінням, високим рівнем інженерії та безумовно видові офіси.

Перевагою для орендарів є участь власника у витратах на ремонт або здійснення власником ремонту і довше компенсацією його орендарем протягом терміну оренди.

Зміна форматів роботи, а відповідно і зміна фізичного простору буде стійкою тенденцією в найближчі роки.