

Рынок офисной недвижимости Киева.

4 кв. 2020 года.





Общее количество офисных помещений

2,573 МЛН КВ. М
(GLA)

Новое строительство

5,3 ТЫС. КВ. М
(GLA) в 4 кв. 2020

144,8 ТЫС. КВ. М
(GLA) в 2020 году

Количество свободных площадей

323,3 ТЫС. КВ. М
(12,57%)

Чистое поглощение*

2,6 ТЫС. КВ. М
в 4 кв. 2020 г.

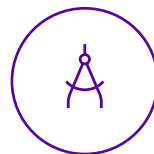
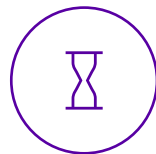
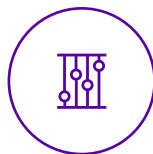
10,8 ТЫС. КВ. М
за 2020 г.

*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

| 4 кв. 2020 | А | В+ | В |
|--|-------|-------|-------|
| Диапазон арендных ставок**, \$/мес. | 15-35 | 15-30 | 6-20 |
| Динамика арендных ставок (4 кв. 2020/ 4 кв. 2019), % | -4,7 | -14,2 | -14,4 |
| Уровень вакантности, % | 10,3 | 10,2 | 13,8 |
| Динамика уровня вакантности, пунктов по отношению к 4 кв. 2019 | +3,1 | +5,1 | +5,3 |
| Динамика уровня вакантности, пунктов по отношению к 3 кв. 2020 | -0,2 | +0,8 | +0,1 |

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



Пандемия стала катализатором развития нового цикла рынка недвижимости. Наблюдается создание новых современных форматов и дополнительных сервисов.

Офис остается важной движущей силой развития и взаимодействия команд, а также для развития корпоративной культуры и бизнеса в целом.

Активность арендаторов продемонстрировала рост в 4 кв. 2020 г., по отношению к 2-3 кв. 2020 г. однако она все еще находится на достаточно низком уровне, по отношению к концу 2019, началу 2020 года.



Объем рынка по итогам 4 квартала 2020 года составил **2,573 млн кв. м (GLA)** в **332*** классифицируемых бизнес-центрах класса А, В+ и В.

Рост объема рынка в 2020 году составил **5,96 %**.

Новое строительство:

В 2020 году было введено в эксплуатацию **144 794 тыс. кв. м**.

Из них объекты:

- класса А: 71,9 тыс. кв. м;
- класса В+: 97,9 тыс. кв. м;
- класса В: 52,5 тыс. кв. м;

Всего в 2020 году было запланировано к вводу в эксплуатацию **203,6 тыс. кв. м**, часть из них перенесли сроки ввода на 2021 год.

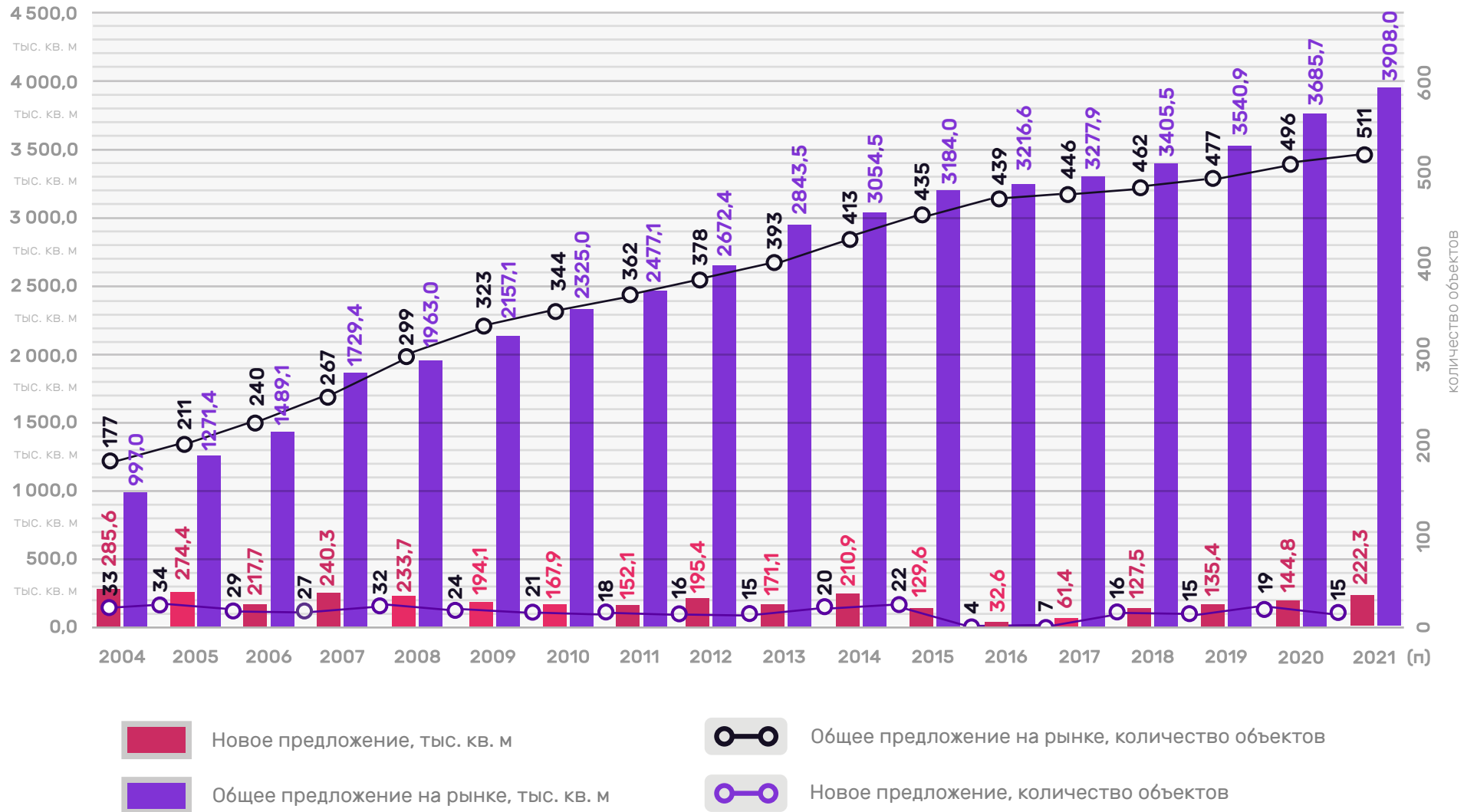
*Некоторые объекты могут состоять из нескольких отдельных корпусов/зданий и вводятся в эксплуатацию разными фазами, но представлены на рынке под единым названием в рамках единого проекта.

Класс А, В+, В

| Основные показатели Динамика 4 кв. 2019 – 4 кв. 2020 | Период | А | В+ | В |
|---|------------|-------|-------|--------|
| Объем предложения, тыс. кв. м | 4 кв. 2020 | 538,7 | 347,8 | 1686,9 |
| | 4 кв. 2019 | 486,9 | 331,1 | 1610,5 |
| Новое строительство, (введено в эксплуатацию за 4 кв), тыс. кв. м | 4 кв. 2020 | 5,3 | 0,0 | 0,0 |
| | 4 кв. 2019 | 7,4 | 5,4 | 52,9 |
| Уровень вакантности, % | 4 кв. 2020 | 10,3 | 10,2 | 13,8 |
| | 4 кв. 2019 | 7,2 | 5,1 | 8,5 |
| Мин. базовая ставка аренды*, \$ за кв. м | 4 кв. 2020 | 15,0 | 15,0 | 6,0 |
| | 4 кв. 2019 | 20,0 | 18,0 | 8,0 |
| Макс. базовая ставка аренды, \$ за кв. м | 4 кв. 2020 | 35,0 | 30,0 | 20,0 |
| | 4 кв. 2019 | 33,0 | 29,0 | 25,0 |
| Средневзвешенная базовая ставка аренды, \$ за кв. м /мес. | 4 кв. 2020 | 23,0 | 19,0 | 12,9 |
| | 4 кв. 2019 | 24,0 | 22,0 | 15,0 |
| Рост ставок аренды по отношению к 4 кв. 2019 года, % | 4 кв. 2020 | -4,7 | -14,2 | -14,4 |

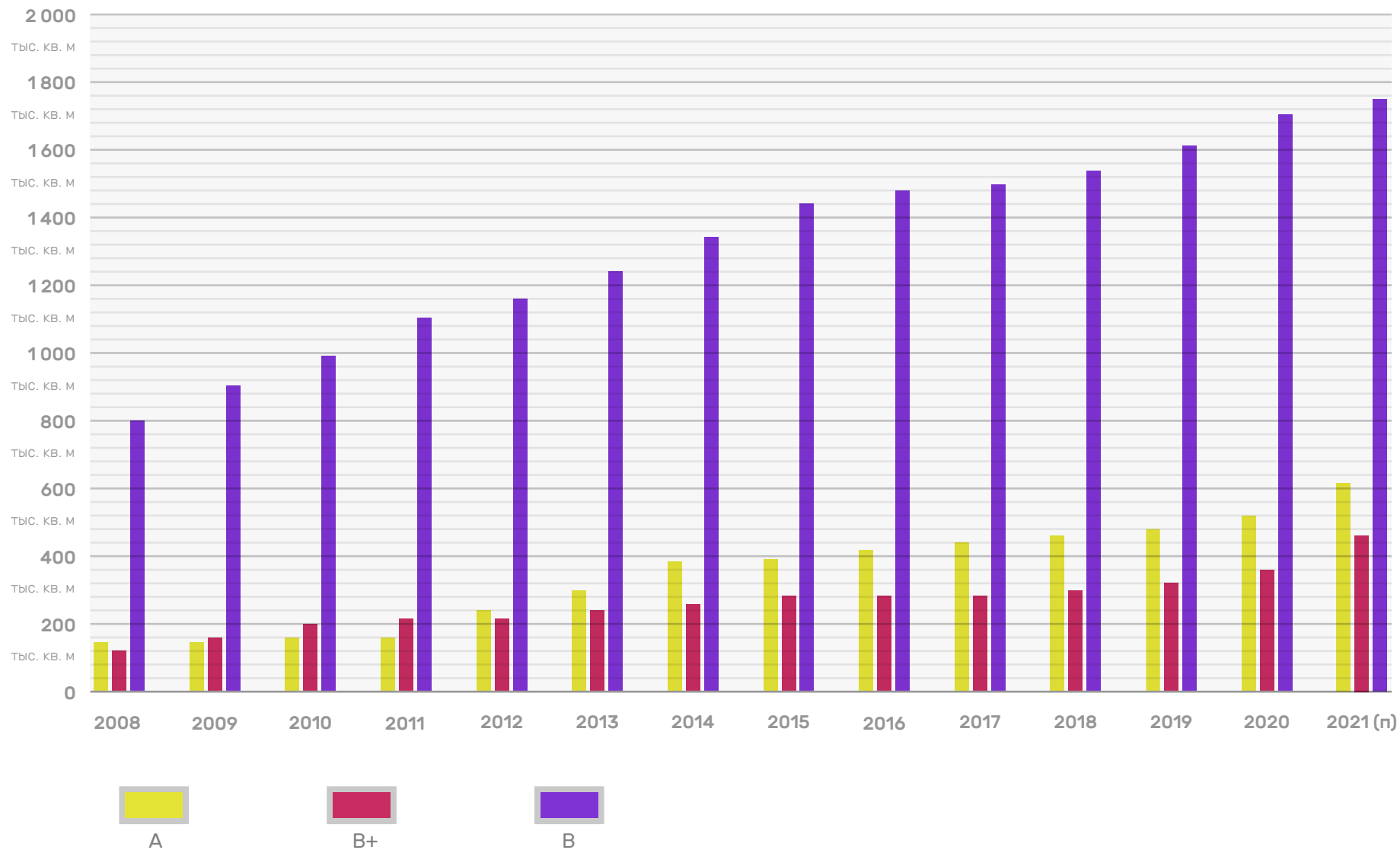


Динамика рынка профессиональной офисной недвижимости 2004-2021 (п) гг. Класс А, В+, В и С





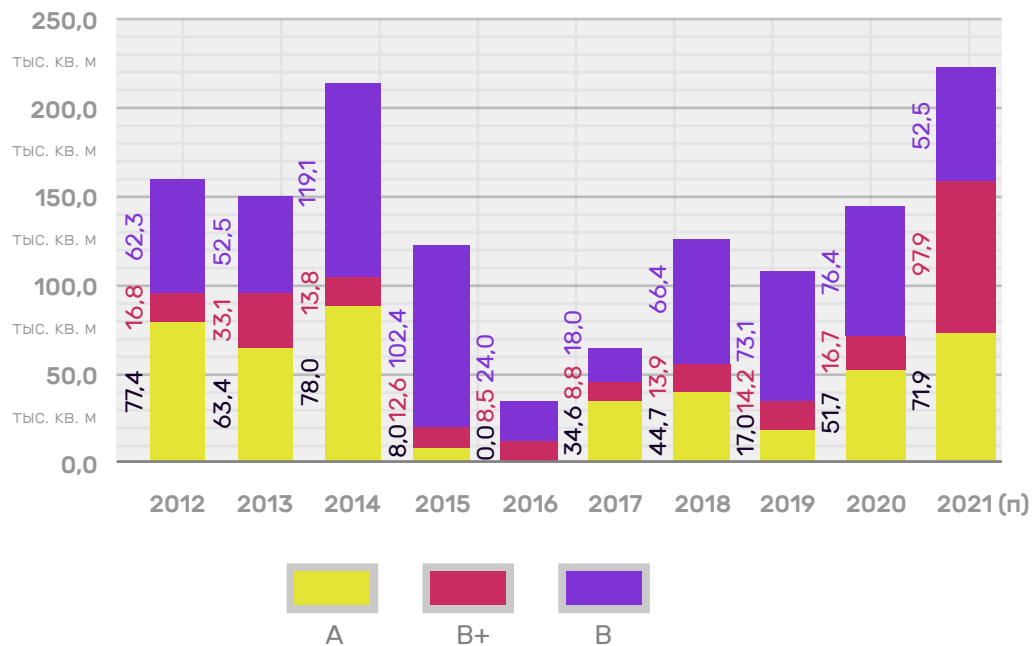
Динамика рынка в разрезе классов объектов





В разрезе классов объектов

Новое предложение в разрезе классов А, В+ и В



Из запланированных к вводу в эксплуатацию в 2020 году **203,6 тыс. кв. м** офисов класса А, В+ и В, было введено **144,8 тыс. кв. м**.

В 4 квартале 2020 года было введено в эксплуатацию **5 369 кв. м** новых площадей (корпус В11, Unit. city, ул. Дорогожицкая 3) из планируемых **62,8 тыс. кв. м**.

В 2021 году запланировано к вводу в эксплуатацию **222,3 тыс. кв. м** офисов класса А, В+ и В. (GLA)



Объекты введенные в эксплуатацию в 2020 году

| № | Название объекта, адрес | Класс | Арендная площадь, кв. м |
|----|---|-------|-------------------------|
| 1 | Grand, ул. Б.Васильковская 98 | A | 8 978 |
| 2 | Венецианский, пр. Броварской 2В | B+ | 4 159 |
| 3 | Нивки Сити, пр. Победы 67 | B | 7 500 |
| 4 | Офисный центр, ул. Константиновская 75 | B | 9 000 |
| 5 | M8, ул.Московская 8 | A | 11 014 |
| 6 | Infinity, ул. Саксаганского 53/80 (реконструкция) | B+ | 8 750 |
| 7 | Creative States of Arsenal | B+ | 3 800 |
| 8 | Avenue53, пр. Победы 53 | B | 16 780 |
| 9 | Park Tower, ул. Парково-Сырецкая 7а | B | 8 207 |
| 10 | AZOR, ул.М.Максимовича 8 (1 очередь) | B | 5 135 |

| № | Название объекта, адрес | Класс | Арендная площадь, кв. м |
|--------------|---|-------|-------------------------|
| 11 | Bizon, ул. Борщаговская 192-194 | B | 4 889 |
| 12 | Форум City Garden, ул. Амурская 6, корпус 5 и 6 | B | 6 423 |
| 13 | Офисное здание, ул. Демеевская 31 | B | 3 800 |
| 14 | Офисное здание, ул. Победы 1Б | B | 2 700 |
| 15 | Hillfort, ул. Михайловская 12 | A | 8 550 |
| 16 | Платформа, ул. Короленковская 3 | A | 17 790 |
| 17 | Офисное здание, ул. Бойчука, 44 А | B | 2 500 |
| 18 | RETROVILLE, Правды проспект, 47 | B | 9 450 |
| 19 | Unit. city, ул. Дорогожицкая 3, корпус В11 | A | 5 369 |
| Итого | | | 144 794 |

Объекты планируемые ко вводу в эксплуатацию в 2021 году

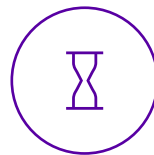
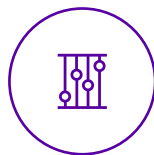
| № | Название объекта, адрес | Класс | Арендная площадь, кв. м |
|----|---|-------|-------------------------|
| 1 | К-Мост, ул. Зоологическая, 5/1А | В+ | 5 447 |
| 2 | Podol Mall, ул. Еленовская 23 | В | 21 164 |
| 3 | Офисное здание, ул. Гарматная 4, корпус 12 | В | 11 700 |
| 4 | AZOR, ул.М.Максимовича 8 (2 очередь) | В | 2 630 |
| 5 | М3, ул. Мишуги 3а | В | 2 700 |
| 6 | S26, ул. Спасская 26/14 | А | 11 318,36 |
| 7 | Unit.city, ул. Дорогожицка 3, корпус В 14 | А | 8 900 |
| 8 | Unit.city, ул. Дорогожицка 3, корпус В 15 | А | 7 700 |
| 9 | River Mall, ул. Днепровская набережная 12 | В | 5 000 |
| 10 | Офисное здание, ул. Прорезная 8 А (рек-ция) | В+ | 7 000 |

| № | Название объекта, адрес | Класс | Арендная площадь, кв. м |
|--------------|---|-------|-------------------------|
| 11 | Лувр, ул. Юрия Ильенко 2/10 | В+ | 19 154,63 |
| 12 | Офисное здание, ул. Зоологическая ул., 5 А | В | 5 600 |
| 13 | Офисное здание, ул. Анри Барбюса 37 | В | 3 700 |
| 14 | Mag.nett, ул. Большая Васильковская 137-139 | А | 44 000 |
| 15 | Бизнес центр, ул. Короленковская 4, Фаза 1 | В+ | 14 800 |
| 16 | Бизнес центр, ул. Короленковская 4, Фаза 2 | В+ | 51 500 |
| Итого | | | 222 314 |

Рост уровня вакантности продолжится и в 2021 году ввиду частичного сохранения режима удаленной работы и сдержанной активности на рынке.

Консенсус-прогнозы предусматривают восстановление глобальной экономики во второй половине 2021 года.

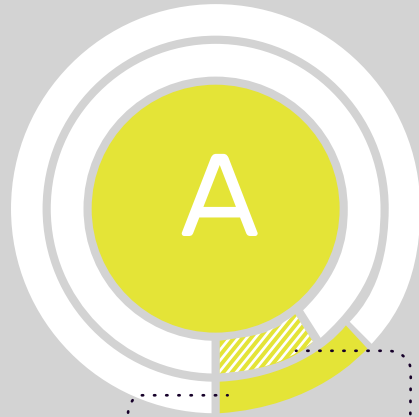




При условии постепенного восстановления активности рынка, перехода с режима дистанционной работы и роста работающих сотрудников в офисе, рост вакантности может замедлиться к концу 2021 года

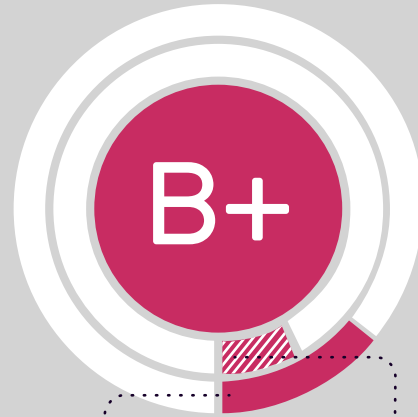
По нашим оценкам, общий уровень вакантности составит не более 15%-16%, что превышает текущий показатель на 2,5-3,5 п. п. Подобное значение не является критичным для функционирования рынка.

Доля вакантных площадей по классам
4 кв. 2019 г. и 4 кв. 2020 г.



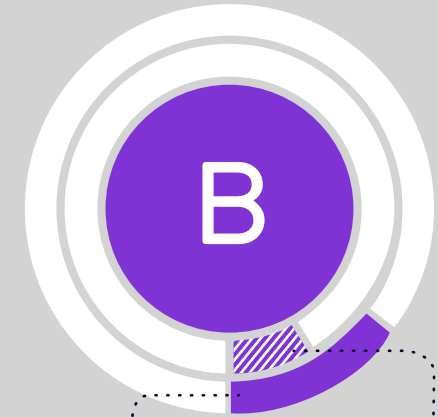
10,30%
56,21 тыс.кв.м

7,16%
49,56 тыс.кв.м



10,20%
32,35 тыс.кв.м

5,11%
11,51 тыс.кв.м



13,80%
201,36 тыс.кв.м

8,55%
105,63 тыс.кв.м

| A | B+ | B | |
|---|----|---|------------|
| | | | 4 кв. 2020 |
| | | | 4 кв. 2019 |

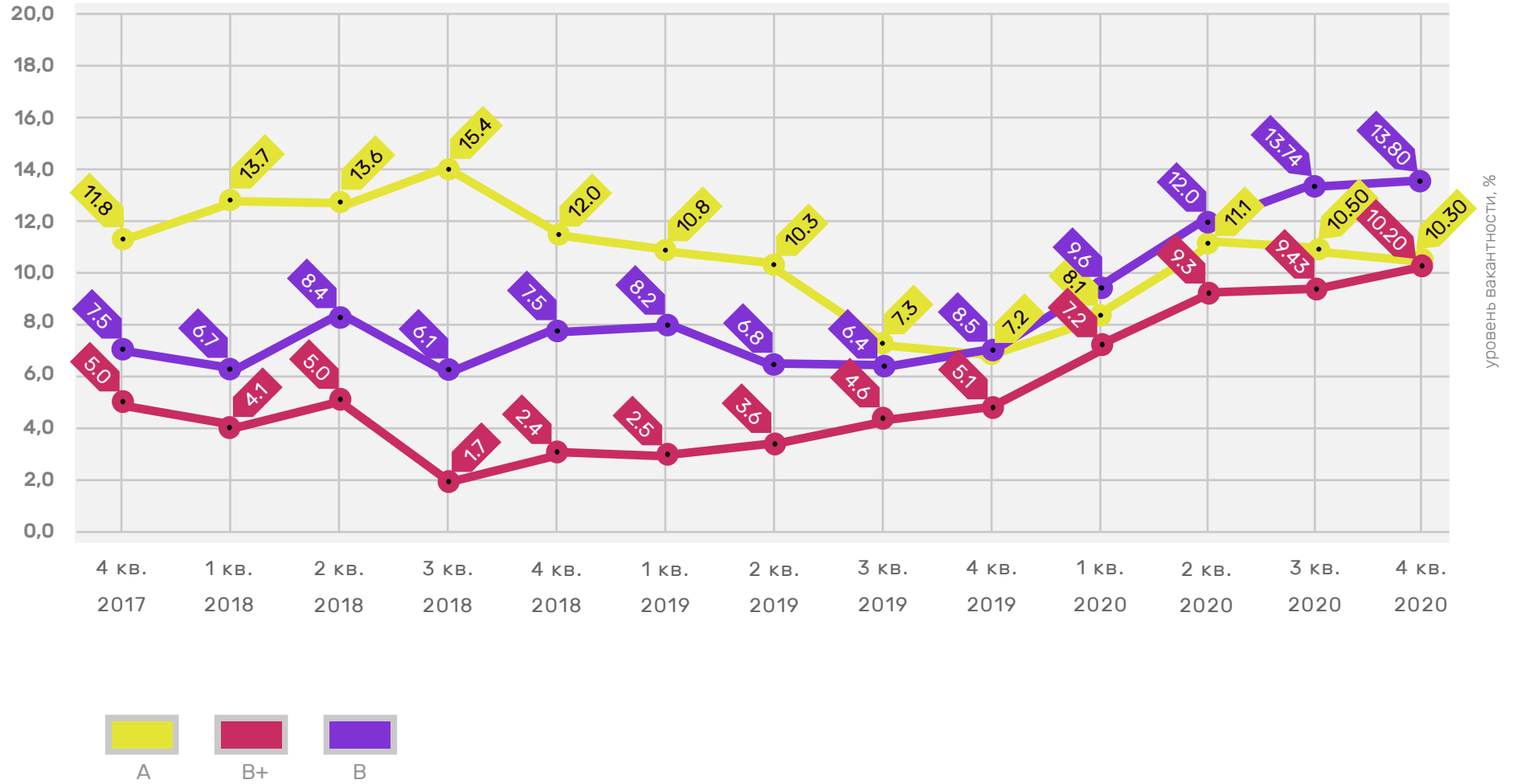
12,57%

Доля свободных помещений по состоянию
на конец 2020 года
Класс А, В+, В

323,4 тыс. кв. м

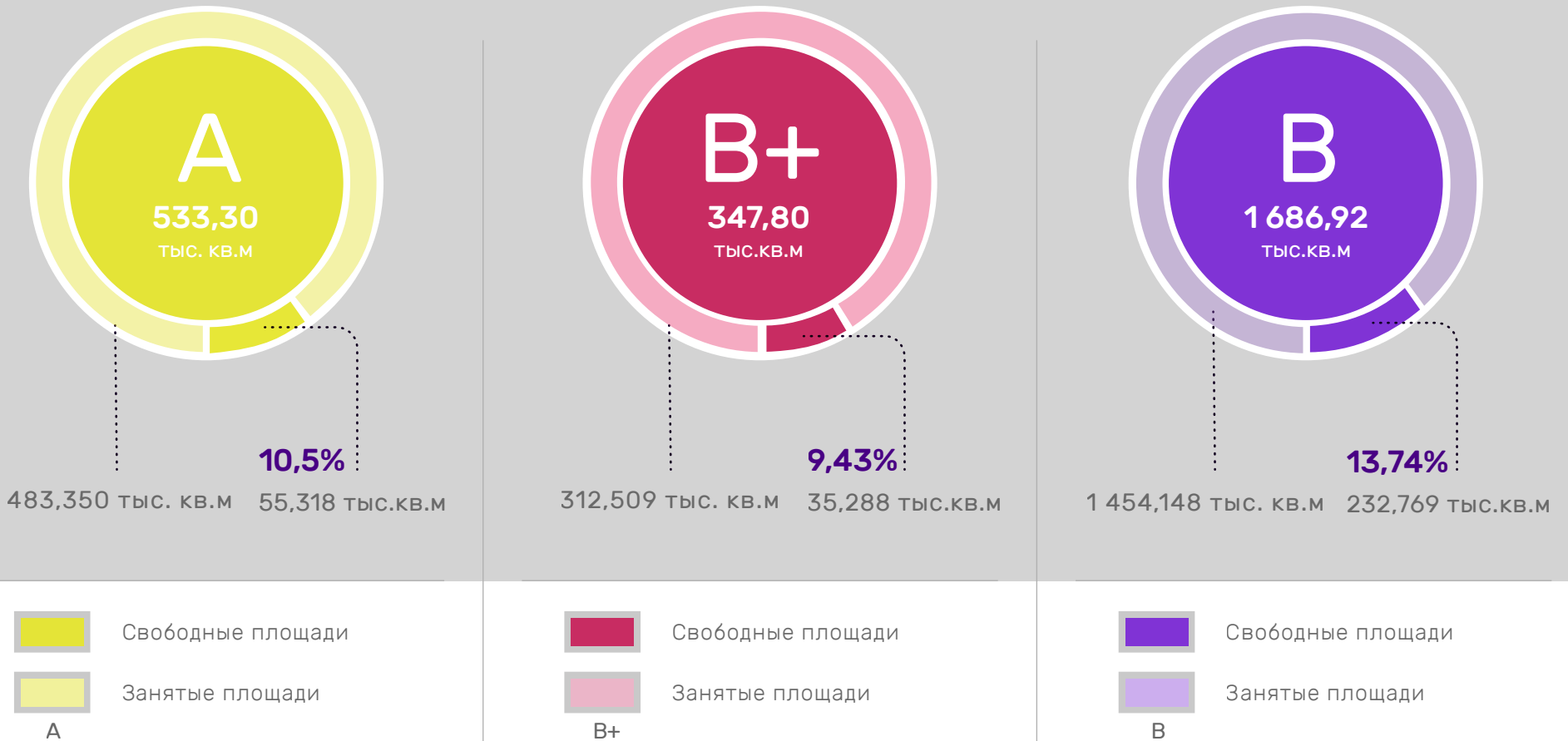
Площадь свободных помещений по состо-
янию на конец 2020 года
Класс А, В+, В

Динамика уровня вакантности





Анализ уровня вакантности в разрезе классов объектов за 4 кв. 2020 г.



В 2021 году продолжаться тенденции роста вакантности и снижения арендных ставок, однако, в качественных офисных объектах с хорошей локацией, они будут незначительными. Более существенная коррекция ставок аренды, как и увеличение вакантности будет наблюдаться в «устаревших» объектах.

Наибольшим спросом на рынке офисной недвижимости Киева пользуются блоки до 500 кв. м.

В 2020 году было закрыто несколько крупных сделок по аренде и продаже офисов, площадь которых составляла от 3000 кв. м, и одна из самых крупных порядка 30 000 кв. м (в еще не введенном в эксплуатацию объекте).

Активность IT компаний к концу 2020 года, по отношению к аналогичному периоду 2019 г. была низкой.

За последних два года современность, технологичность и развитая инфраструктура бизнес-центра стали приоритетнее центрального расположения.

Однако успехом у потенциальных арендаторов пользуются только те объекты, где, несмотря на не центральную локацию, можно получить такой же сервис и уровень инфраструктуры, как и в центральном деловом районе. Таких объектов крайне мало на сегодняшний день. Они имеют высокий уровень заполняемости и стабильную ценовую политику.



Центр продолжит привлекать арендаторов широким спектром объектов инфраструктуры. Объекты расположены в центральной части города класса А и В+ меньше всего пострадали от кризисной ситуации, связанной с пандемией.

Сегодняшние обстоятельства требуют гибкости в плане условий договора аренды. Часть компаний, которые ранее планировали аренду офисных пространств, теперь рассматривают коворкинги.

Ввиду неопределенной ситуации в связи с пандемией, они не готовы заключать неразрывные долгосрочные договора и инвестировать в ремонт.



Уровень средневзвешенных арендных ставок на офисные помещения в Киеве в 4 кв. 2020 года продемонстрировал отрицательную динамику по всем классам:

класса А: -4,7%;
класса В+: -14,2%;
класса В: -14,4%;

относительно 4 квартала 2019 года.

На конец 2020 года, базовые арендные ставки на высококачественные офисные помещения класса А с ремонтом оставались на уровне \$27- \$35 за кв. м в месяц (без НДС, сервисных и коммунальных платежей).

Минимальные арендные ставки в классе А предлагаются за офисы низко ликвидные (отсутствие возможности создания гибких пространств, низкий уровень естественного освещения).

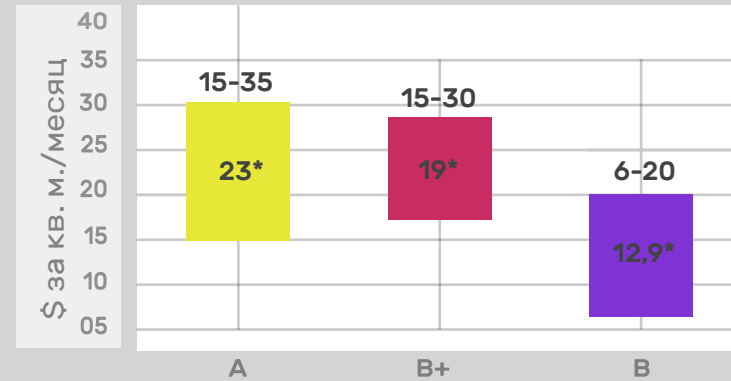
В классе В максимальные ставки предлагаются за офисы с качественным ремонтом, в центре города, или рядом с метро в приближенных к центру районах.

*Реальная средневзвешенная, базовая арендная ставка - предлагаемая базовая ставка для конкретных потенциальных арендаторов (без НДС, сервисных и коммунальных платежей)

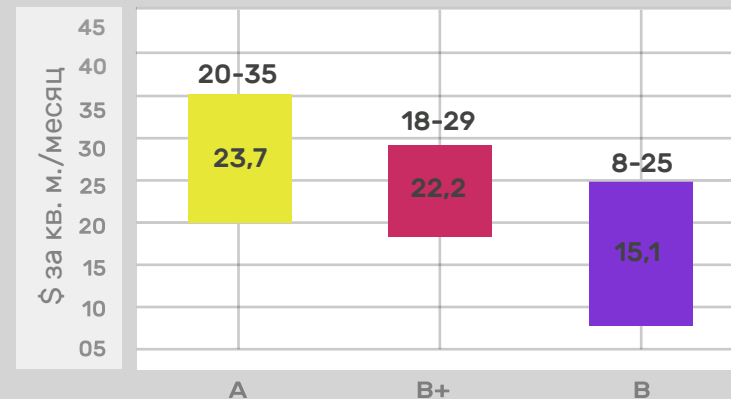
*Диапазон декларируемых базовых арендных ставок (без НДС, сервисных и коммунальных платежей)

*Арендная ставка, в исключительных случаях, достигает до \$40 за кв. м: уникальные офисы, с дорогим ремонтом и мебелью премиум класса.

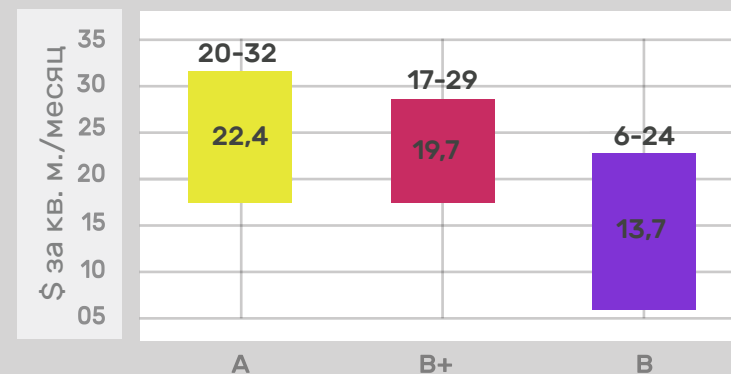
Ставки аренды по классам 4 кв. 2020



Ставки аренды по классам 4 кв. 2019

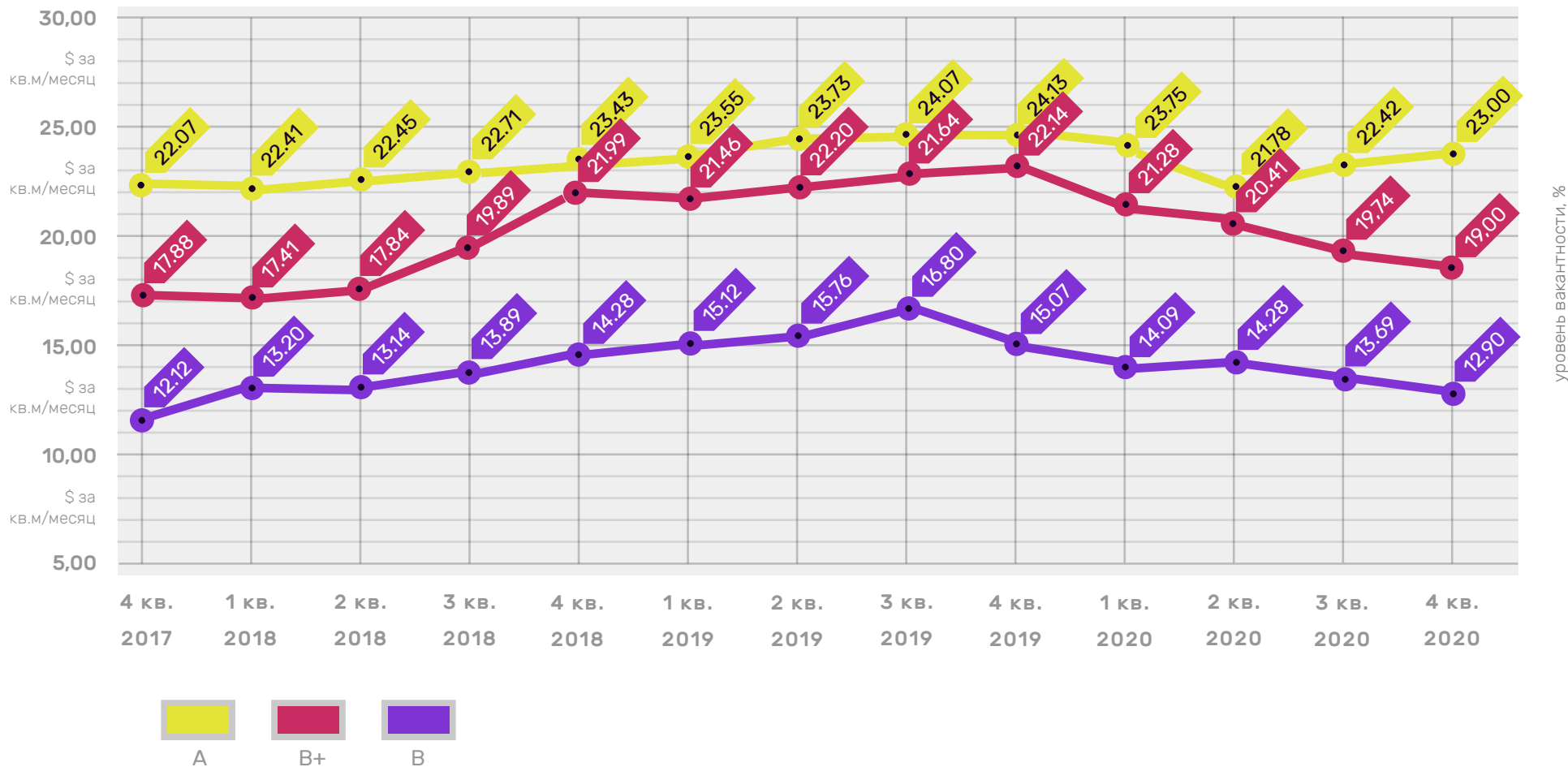


Ставки аренды по классам 3 кв. 2020





Динамика средневзвешенных арендных ставок



уровень вакантности, %



Нацбанк прогнозирует рост экономики Украины в 2021-м и 2022-2023 гг. на уровне около 4%. По данному прогнозу, в 2021 году экономика почти наверстает потери от коронакризиса и покажет рост на 4,2% ВВП. Мы не ожидаем существенного исправления экономической ситуации в 2021 году.



Однако, основываясь на имеющихся данных и тенденциях рынка офисной недвижимости, мы считаем, что выход на рынок новых инновационных офисных форматов, имеет хорошие перспективы. На сегодняшний день, мы наблюдаем все еще дефицит современных, высокотехнологичных объектов, с высоким уровнем сервиса.

Как мы видим по нашим клиентам, их интересуют инновационные здания с панорамным остеклением, хорошей локацией, обеспеченностью парко местами, хорошим сервисом.



Мы не считаем, что офисный рынок будет приходить в упадок из-за коронакризиса. Большинство компаний отмечает снижение продуктивности, которая в любом случае страдает от удаленной работы.

Как показывают исследования, значительный процент офисных сотрудников не чувствовали связи с корпоративной культурой компании во время удаленной работы, видели ограничения для профессионального роста, обмена опытом с коллегами, для развития корпоративной культуры и наряду с этим сложности организации рабочего пространства дома.