



Ukrainian Trade Guild

UTG

ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ИТОГИ
1 П 2019

Предложение

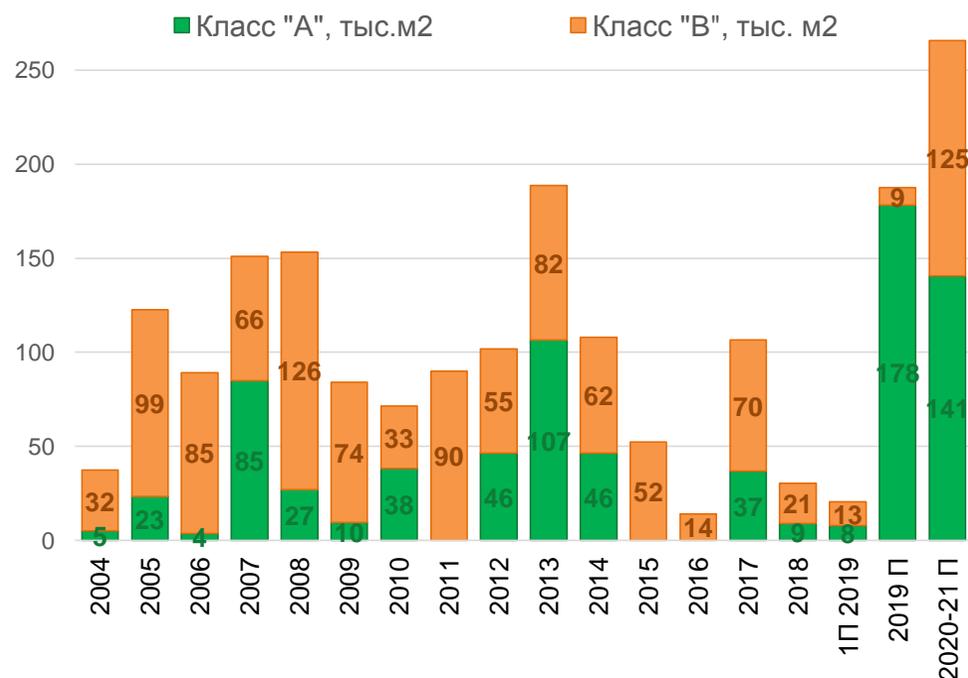
- В июне 2019 в **Киеве** функционировали 125 бизнес-центров: **класса «А» = 23**, **«В» = 102**;
- Совокупная арендуемая площадь составляет **1 583 712 м2**, что соответствует показателю **536,4 м2 на 1000 жителей**;
- В структуре предложения по площади класс **«А»** занимает **29,7%** или (471 040м2), **«В» = 70,3%** (или 1 112 672 м2);

- Порядка **72%** (или 1,1 млн. м2) офисных помещений **введены** в эксплуатацию **до 2013** и на сегодняшний день **морально и технически устарели**;
- За 6 месяцев 2019 предложение** пополнилось 4 бизнес центрами, совокупной GLA = **32 300 м2**

Динамика ввода в эксплуатацию
офисных помещений в 2008-2019 с прогнозом, тыс. м2



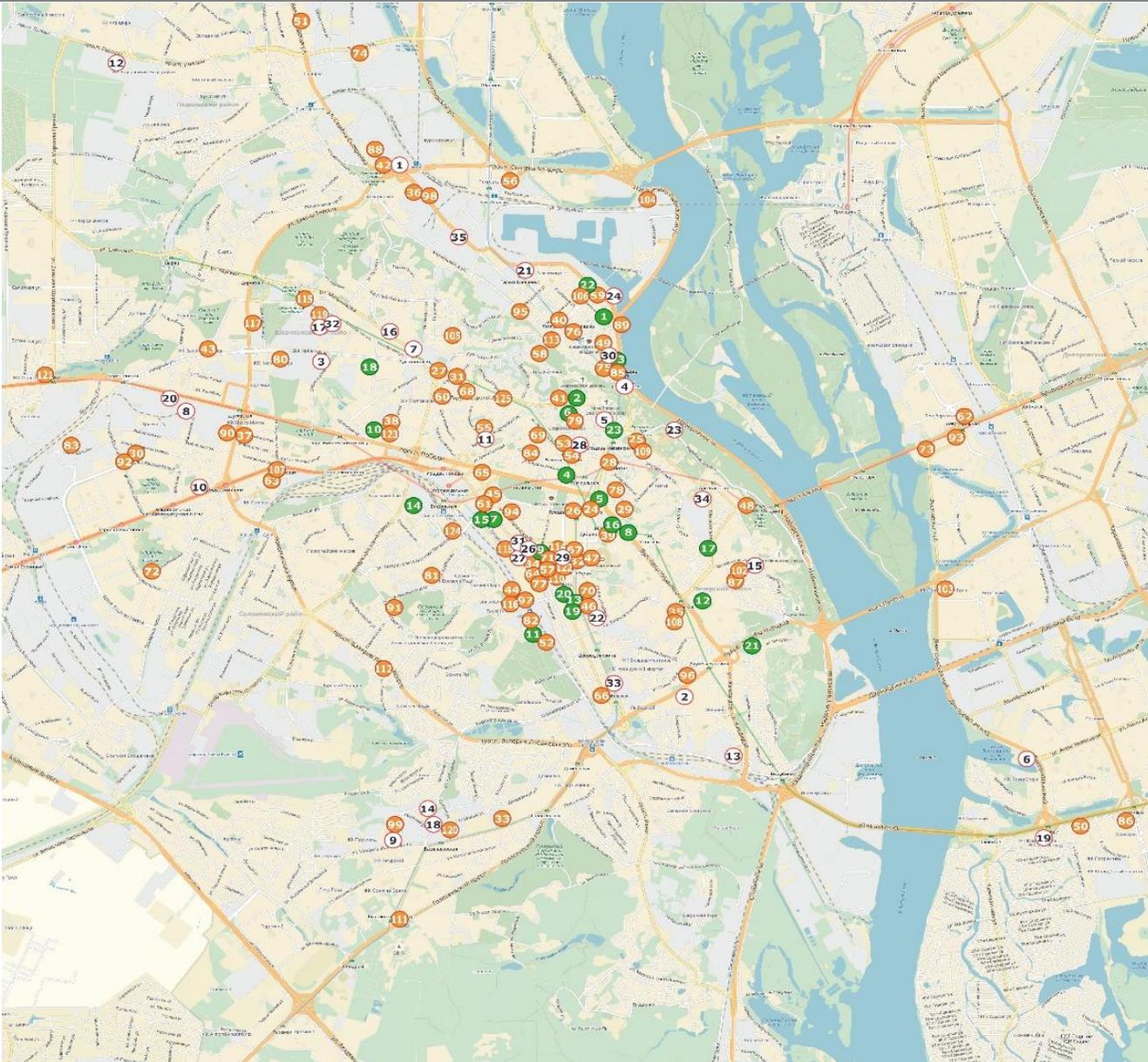
Динамика ввода в эксплуатацию
в разрезе классов, тыс. м2





Название	Адрес	Год открытия	GLA, м2	Класс
«Maidan Plaza»	Майдан Независимости, 2м	Q1 2019	8 000 м2	A
«Iceberg»	ул . Липковского, 14А	Q1 2019	13 800 м2	B
«PALO ALTO»	ул ул. Старокиевская, 10	Q1 2019	4 900м2	B
«Паладис»	ул. Сечевых Стрельцов, 23	Q2 2019	5 600 м2	B





Класс «А»:

- 1) "Подол Плаза"-ул.Спасская, 30
- 2) "Миллениум"-ул. Владимирская, 12
- 3) "Игоревкий"-ул. Игоревская, 13/5
- 4) "Леонардо"-ул. Б.Хмельницкого, 17/52, 19-21а
- 5) "Арена Сити"-ул. Б.Васильковская, 5
- 6) "София"-пер. Рылского, 6
- 7) "Евразия"-ул. Жилинская, 75
- 8) "Парус"-ул. Мечникова, 2
- 9) "Прайм"-ул. Жилинская, 48/50а
- 10) "Вектор"-ул. Старокиевская, 10г
- 11) "Горизонт парк 2"-ул. Амосова, 12
- 12) "Царский"-ул. Старонавдницкая, 13 6
- 13) "Торонто-Киев" -ул. Б.Васильковская, 100
- 14) "Форум Б7"-ул. Брюллова, 7
- 15) "101 Tower"-ул. Льва Толстого, 57
- 16) "Гулливвер"-пл. Спортивная, 1
- 17) "Сенатор"-ул. Московская, 32/2
- 18) "Резиденс"-ул. Довнар-Запольского, 7а
- 19) "Торонто"-ул. Антоновича, 89
- 20) "Кузнецкий"-ул. Антоновича, 64/16
- 21) "Ю"-ул. Болсуновская, 13/15
- 22) "Астартя"-ул. Ярославская, 58
- 23) "Майдан Плаза"-Майдан Независимости, 2м

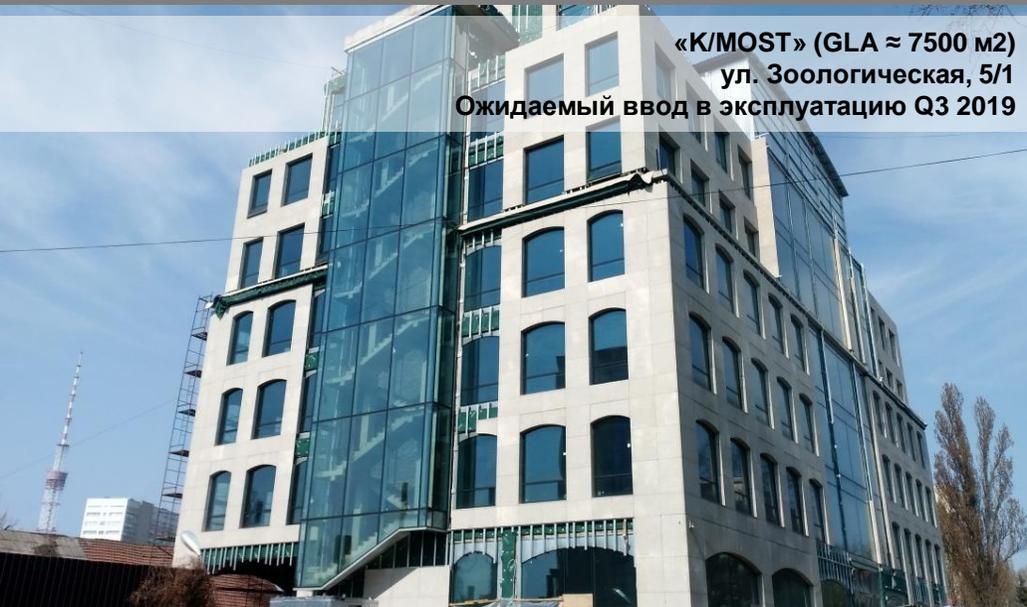
Класс «В»:

- 24) "Макулан"-ул. Б.Васильковская, 9/2
- 25) "Европа"-пер. Музейный, 4
- 26) "Credit Agricole"-ул. Пушкинская, 42/4
- 27) "Артём"-ул. Глубочичка, 4
- 28) "Крещатик Плаза"-ул. Крещатик, 19а
- 29) "Горизонт"-ул. Шелковичная, 42/44
- 30) "Silver Center"-буль. Вацлава Гавела, 4
- 31) "Форум Деловой Городок"-ул. Пимоненко, 13
- 32) "Олимпийский"-ул. Б.Васильковская, 72
- 33) "Стенд"-ул. Васильковская, 14
- 34) "New Technology BC"-ул. Жилинская, 43
- 35) ОЦ на ул. Генерала Алмазова, 18/7
- 36) "Валми"-ул. Новоконстантиновская, 13/10
- 37) "Compass FM"-ул. Смоленская, 31/33
- 38) "Кубик"-ул. Шолуденко, 3
- 39) "Олимп"-пл. Спортивная, 1
- 40) "Podil Heritage"-ул. Верхний Вал, 28
- 41) "Панорама"-ул. Б.Житомирская, 20
- 42) "Форум Парк Плаза"-пр-т С. Бандеры, 7-9
- 43) "Fermmash"-ул. Дегтяревская, 62
- 44) "FIM Center"-ул. Линейная, 17
- 45) "Botanic Towers"-ул. Саксаганского, 119/121
- 46) "Капитал"-ул. Б. Васильковская, 77А
- 47) "Lucky Net"-ул. Б. Васильковская, 55
- 48) ОЦ на ул. Днепровский спуск, 1
- 49) "Ильинский"-ул. Ильинская, 8
- 50) "Три желания"-пр-т Бажана, 10а,12а,14а
- 51) "Символ"-ул. Автозаводская, 54/19
- 52) "Horizon Park"-ул. Николая Гринченка, 4
- 53) ОЦ на ул. Владимирская, 38
- 54) "Seven Hills"-ул. Владимирская, 49а
- 55) "Ренессанс"-ул. Бульварно-Кудрявская, 24
- 56) "М-мост"-пр-т С. Бандеры, 20
- 57) "Сенатор"-ул. Владимирская, 101
- 58) "Трио"-ул. Верхний Вал, 4
- 59) ОЦ на ул. Верхний Вал, 68
- 60) ОЦ на ул. Дмитриевская, 92-94
- 61) "Карат"-ул. Жилинская, 110
- 62) "Комод"-ул. Луначарского, 4а
- 62) "Комод"-ул. Луначарского, 4а
- 63) "Grand Step"-ул. Полевая, 24д
- 64) "Farengit"-ул. Физкультуры, 30в
- 65) "Европа плаза"-буль. Тараса Шевченка, 336
- 66) "Палладиум сити"-ул. Антоновича, 172
- 67) "Максим"-ул. Антоновича, 33в
- 68) ОЦ на ул. Сечевых Стрельцов, 50
- 69) "Да Винчи"-ул. Гончара, 35
- 70) "Реноме"-ул. Деловая, 5
- 71) "Capital Hall"-ул. Жилинская, 31
- 72) "VD Mais"-ул. М. Донца, 6
- 73) "WaterGate"-ул. Р. Окипной, 86
- 74) "Караван"-ул. Луговая, 12
- 75) ОЦ на ул. Сагайдачного, 256
- 76) ОЦ на ул. Спасская, 5
- 77) "Окси"-ул. Физкультуры, 28
- 78) "Рубин"-ул. Крутой Спуск, 7
- 79) "Рыльский"-пер. Рылского, 4
- 80) "Mikom Palace"-ул. Дегтяревская, 27
- 81) "Времена года"-ул. Кудряшова, 16
- 82) "Протасов"-ул. Н. Гринченка, 2/1
- 83) "Ирва"-ул. Радищева, 10/14
- 84) "Вектор"-ул. Б. Хмельницкого, 52 б
- 85) "Берегиня"-ул. Игоревская, 12Б
- 86) "Platinum"-ул. Гришка, 3а
- 87) "MERX"-ул. Лейпцигская, 15
- 88) "Форум Кинетик"-пер. Курневский, 12
- 89) "Днепр Плаза"-ул. Набер.-Крещатицкая, 4
- 90) "Космополит"-ул. В. Гетьмана, 6
- 91) "Eleven"-ул. Соломенская, 11
- 92) "Premium Center"-буль. Вацлава Гавела, 6
- 93) "Левобережный"-ул. Свєгена Сверстока, 2а
- 94) "Saksaganskiy"-ул. Саксаганского, 70
- 95) "Щекавицкий"-ул. Кирилловская, 23-25
- 96) ОЦ на буль. Дружбы Народов, 19
- 97) ОЦ на ул. Нововокзальная, 2
- 98) "Rialto"-ул. Новоконстантиновская, 18
- 99) "Форум Виктория Парк"-пер. Ахтырский, 7
- 100) "Европа"-Столичное шоссе, 101/103
- 101) "Кристал"-Харьковское шоссе, 175-177
- 102) "MERX-2"-ул. Лейпцигская, 15 А
- 103) "Silver Breeze"-пр-т Павла Тычины, 1в
- 104) "SP Hall"-пр-т С. Бандеры, 28а
- 105) "Глубочичский"-ул. Глубочичка, 17м
- 106) "Домино"-ул. Нижний Вал, 51
- 107) "Лагода"-ул. Полевая, 21
- 108) "Волна"-ул. Е. Коновальца (Щорса), 36
- 109) "Музейный"-пер. Музейный, 10
- 110) ОЦ на ул. Жилинская, 32
- 111) "PELE"-пр-т. Голоусевский, 132
- 112) "Red Star"-пр-т. В. Лобановского, 56
- 113) "Edvans"-ул. Верхний Вал, 10
- 114) "Династия"-ул. Антоновича, 46
- 115) "UBI Fashion Center"-ул. Дорогожицкая, 8
- 116) ОЦ на ул. Нововокзальная, 3
- 117) "Forum West Side"-ул.Е.Телиги, 6
- 118) "Европассаж"-ул. Семьи Праховых, 58/10
- 119) БП "UNIT.City"-ул.Дорогожицкая, 3
- 120) "Ситизен Парк"-ул. Сумская, 1
- 121) "Глория Парк"-проспект Победы, 90/1
- 122) "TECHNOLOFT"-ул. Владимирская, 101
- 123) "PALO ALTO"-ул. Старокиевская, 10
- 124) "Iceberg"-ул. Липковского, 14А
- 125) "Паладис"-ул. Сечевых Стрельцов, 23

Перспективное предложение:

- **Девелоперская активность** продолжает оставаться очень высокой - а разных стадиях строительной готовности находятся и анонсированы к открытию в **2019-2020** годах **22 бизнес-центра** общей GLA = **187 412 м2**, а а всего заявлены более 35 проектов (GLA > 433 000 м2);
- Бум спроса на офисные помещения со стороны ИТ-компаний оживил практически все законсервированные / замороженные / отложенные проекты, реанимировал интерес девелоперов.
- Большинство перспективных БЦ тяготеют к центральному деловому району, но все больше проектов заявляются за пределами CBD вблизи мест проживания на пересечении удобных транспортных развязок

№	Название	Адрес	Класс	GLA, м2	Дата открытия
1	"Wave Tower"	пр. С.Бандеры, 9А	В	16 000	Q3 2019
2	"OMEGA"	бул. Дружбы Народов, 16а	В	5 490	Q3 2019
3	"K/MOST"	ул. Зоологическая, 5/1	В	5 500	Q3 2019
4	Офисный центр	ул. Сагайдачного, 1 Б	В	10 000	Q3 2019
5	Офисный центр	ул. Михайловская 10	В	5 000	Q3 2019
6	Офисный центр	ул. Днепровская Набережная, 10-14	В	3 500	Q3 2019
7	"Топаз"	ул. Юрия Ильенко, 2/10	В	19 500	Q3 2019
8	Офисный центр	ул. Гарматная, 4	В	12 000	Q3 2019
9	"AZOR"	ул. Михаила Максимовича , 8	В	5 340	Q3-4 2019
10	Офисный центр	ул. Борщаговская, 194	В	7 000	Q3-4 2019
11	Офисный центр	ул. Гоголевская, 22-24	В	9 000	Q3-4 2019
12	ТОЦ "Retroville"	пр. Правды, 47	В	11 147	Q3-4 2019
13	Офисный центр	ул. Бойчука, 44А	В	2 200	Q3-4 2019
14	"Глория"	ул. Смольная, 9	В	5 000	Q3-4 2019
15	Офисный центр	ул. Цитадельная, 3	В	3 800	Q3-4 2019
16	Офисный центр	ул. Юрия Ильенко, 14-16	В	2 635	Q3-4 2019
17	UNIT.city	ул. Дорогожицкая, 3	А	9 100	Q3-4 2019
18	"Форум Амурский"	ул. Амурская, 6	В	9 000	Q3-4 2019
19	Офисный центр	ул. Днепровская набережная,28	В	2 500	Q4 2019
20	"53 AVENUE"	пр. Победы, 53	В+	18 500	Q4 2019
21	ТОЦ «TAS Podol»	ул. Еленовская, 23	В+	18 000	Q4 2019
22	"Level"	ул. Лабораторная, 6	В	7 200	Q4 2019
23	"Leo XXI"	ул. Парковая, 20	В	5 525	2019-2020
24	"10А"	ул. Набережно-Крещатицкая, 10а	В	19 300	2019-2020
25	"Платформа"	ул. Короленковская, 3	В	15 000	2020-2021
26	МФК (1-2 оч.)	ул. Короленковская, 4-6	А	40 000	2020-2021
27	МФК "Sky Towers"	пр. Победы, 13	А	77 360	2020-2021
28	Офисный центр	ул. Владимирская, 36	В	5 200	2020-2021
29	Офисный центр	ул. Жиланская, 25	В	25 000	2020-2021
30	Офисный центр	ул. Спасская, 31а	В	11 600	2020-2021
31	Офисный центр	ул.Жиланская, 47д	В	10 000	2020-2021
32	"UNIT.city" (B11)	ул. Дорогожицкая, 3	А	4 480	2020-2021
33	Офисный центр	ул. Б.Васильковская, 139	н/д	33 000	2020-2021
34	«ARSENAL PLAZA»	ул. Московская, 8	А	7 865	Q2 2021
35	Офисный центр	ул. Новокозантиновская, 1В	В	11 400	Q4 2021



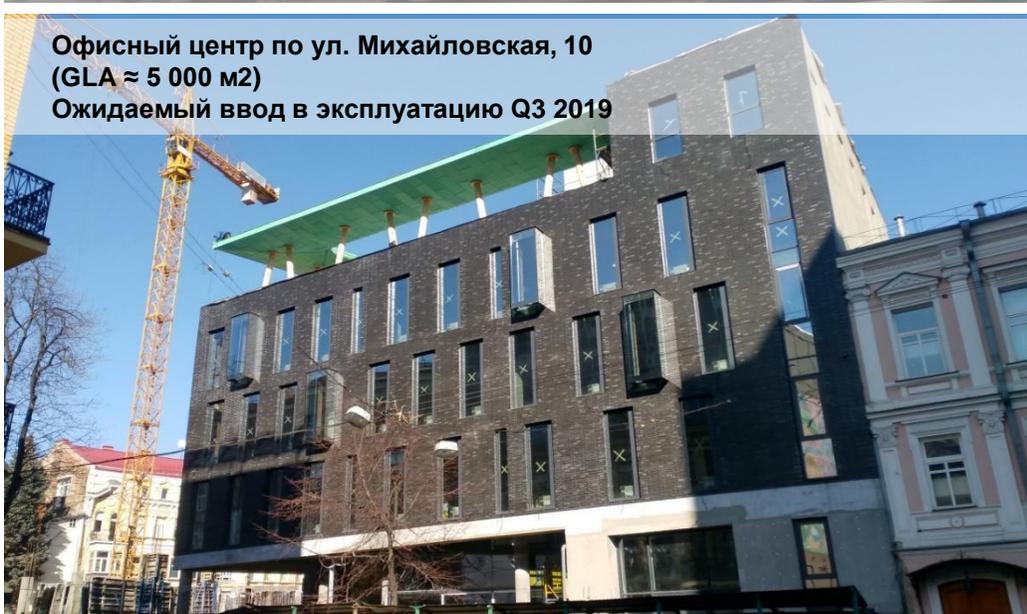
«K/MOST» (GLA \approx 7500 м²)
 ул. Зоологическая, 5/1
 Ожидаемый ввод в эксплуатацию Q3 2019



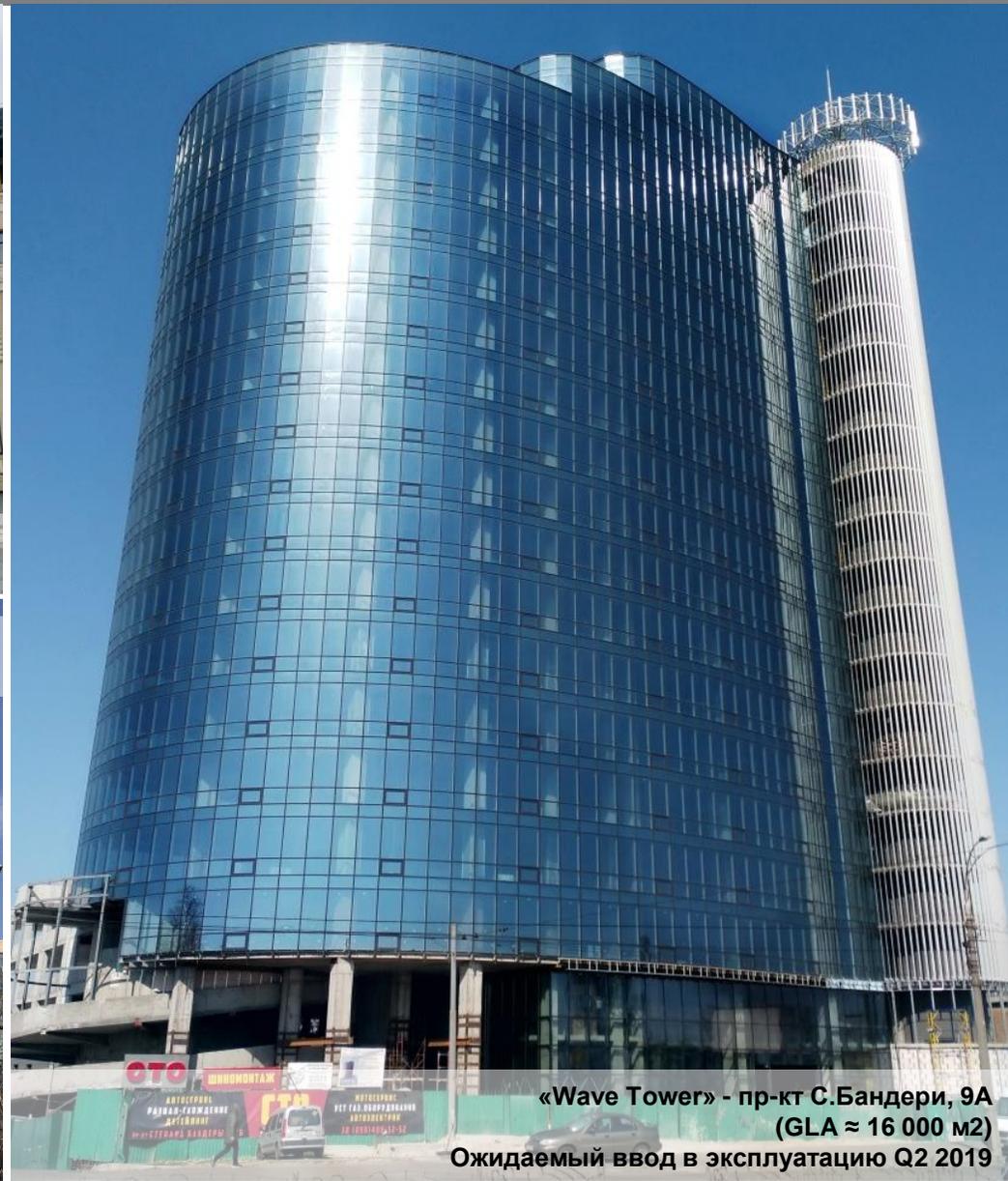
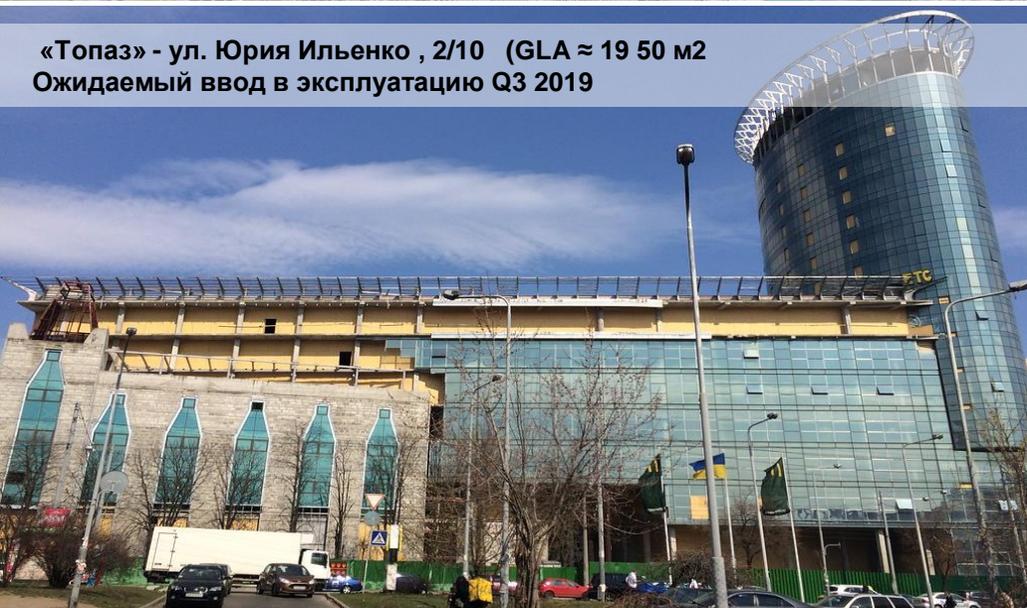
Офисный центр по ул. Борщаговская, 194
 (GLA \approx 7 000 м²)
 Ожидаемый ввод в эксплуатацию Q4 2019



«OMEGA» - бульвар Дружбы Народов, 16а
 (GLA = 5 490 м²)
 Ожидаемый ввод в эксплуатацию Q3 2019



Офисный центр по ул. Михайловская, 10
 (GLA \approx 5 000 м²)
 Ожидаемый ввод в эксплуатацию Q3 2019





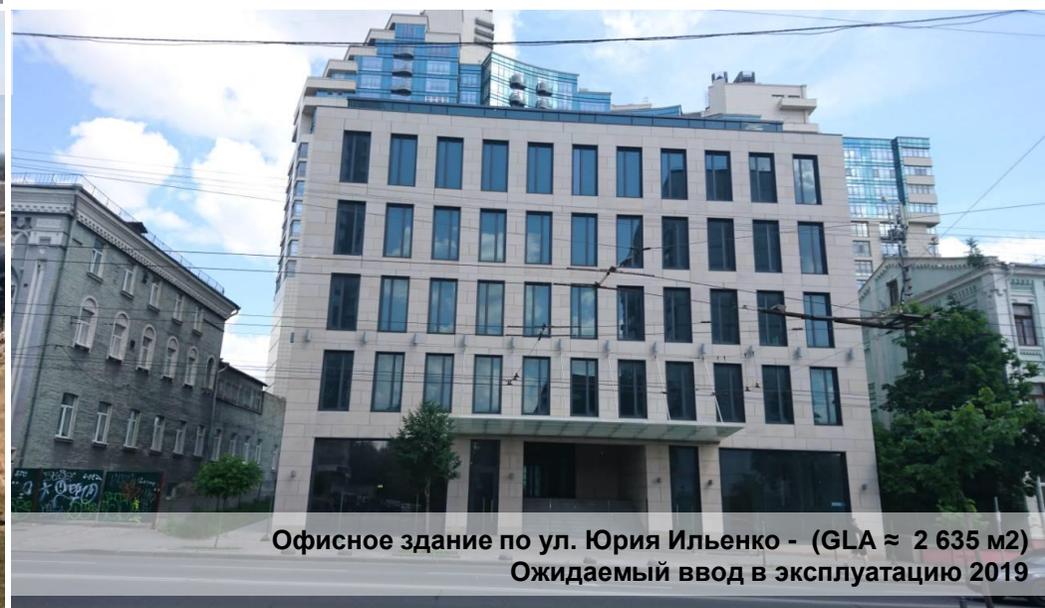
«TAS Podol» - ул. Еленовская, 23 (GLA ≈ 18 000 м²)
Заявленный ввод в эксплуатацию Q4 2019



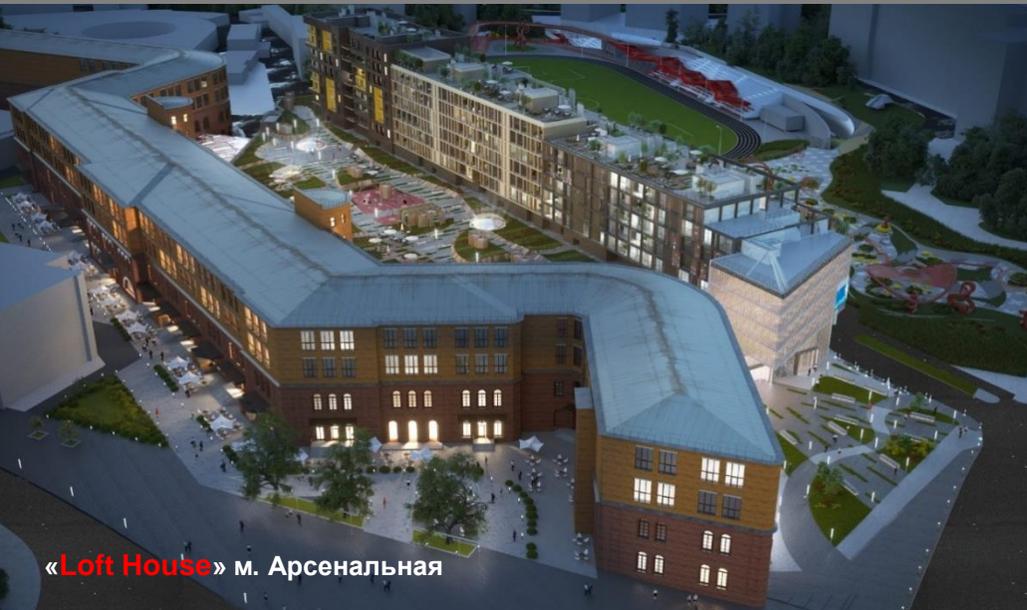
«Level» - ул. Лабораторная, 6 (GLA = 7 200 м²)
Ожидаемый ввод в эксплуатацию Q4 2019 - 2020



«Retroville» - пр. Правды, 47 (GLA ≈ 11 147 м²)
Ожидаемый ввод в эксплуатацию Q4 2019



Офисное здание по ул. Юрия Ильенко - (GLA ≈ 2 635 м²)
Ожидаемый ввод в эксплуатацию 2019



«Loft House» м. Арсенальная



МФК «PLAZA» - ул. М.Грушевского
 (GLA = 17 000 м²)



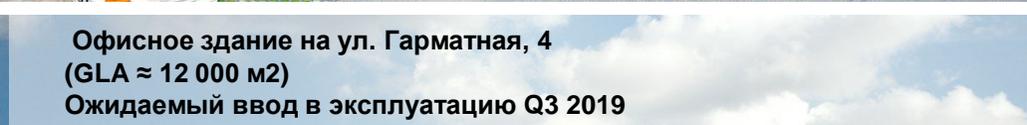
«ARSENAL PLAZA» - ул. Московская, 8 (GLA = 7 865 м²)
 Ожидаемый ввод в эксплуатацию Q2 2021



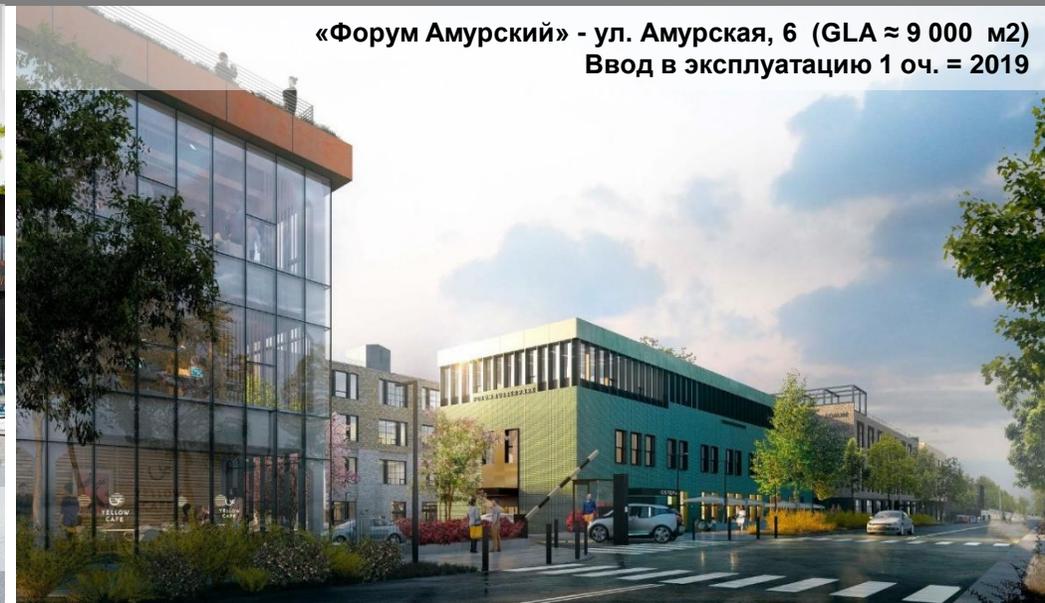
«Arsenal Square» м. Арсенальная



«53 AVENUE» - просп. 18 500 м²
Ожидаемый ввод в эксплуатацию Q4 2019



Офисное здание на ул. Гарматная, 4
(GLA ≈ 12 000 м²)
Ожидаемый ввод в эксплуатацию Q3 2019



«Форум Амурский» - ул. Амурская, 6 (GLA ≈ 9 000 м²)
Ввод в эксплуатацию 1 оч. = 2019

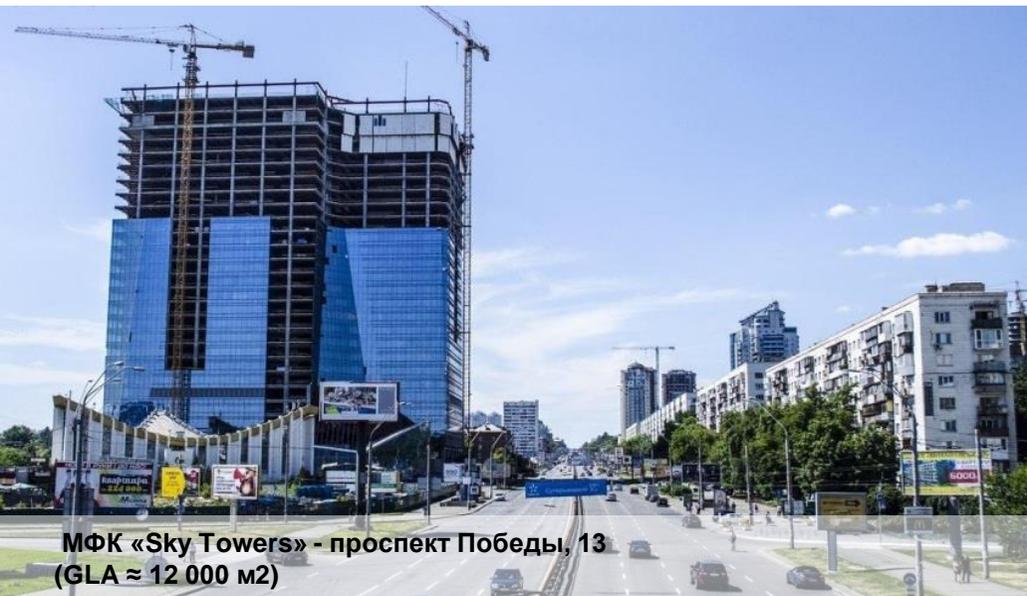


«Azog» - ул. Михаила Максимовича, 8
(GLA = 5 340 м²)
Ожидаемый ввод в эксплуатацию Q3-4 2019

МФК по ул. Короленковская, 4-6
(GLA ≈ 40 000 м²)
Ожидаемый ввод в эксплуатацию 2020-2021



БЦ «Платформа» по ул. Короленковская, 3
(GLA ≈ 15 000 м²)
Ожидаемый ввод в эксплуатацию 2020-2021



МФК «Sky Towers» - проспект Победы, 13
(GLA ≈ 12 000 м²)

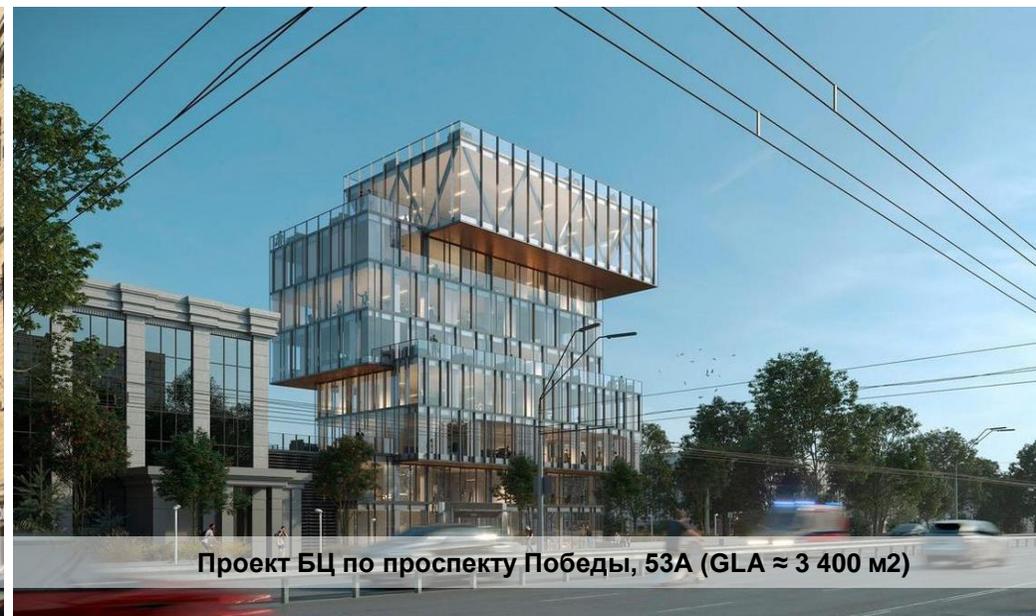
Проект БЦ по ул. Радищева



Проект ТОЦ «Дарница» (GLA ≈ 6 000 м2)



Проект БЦ по ул. Сечевых Стрельцов, 75



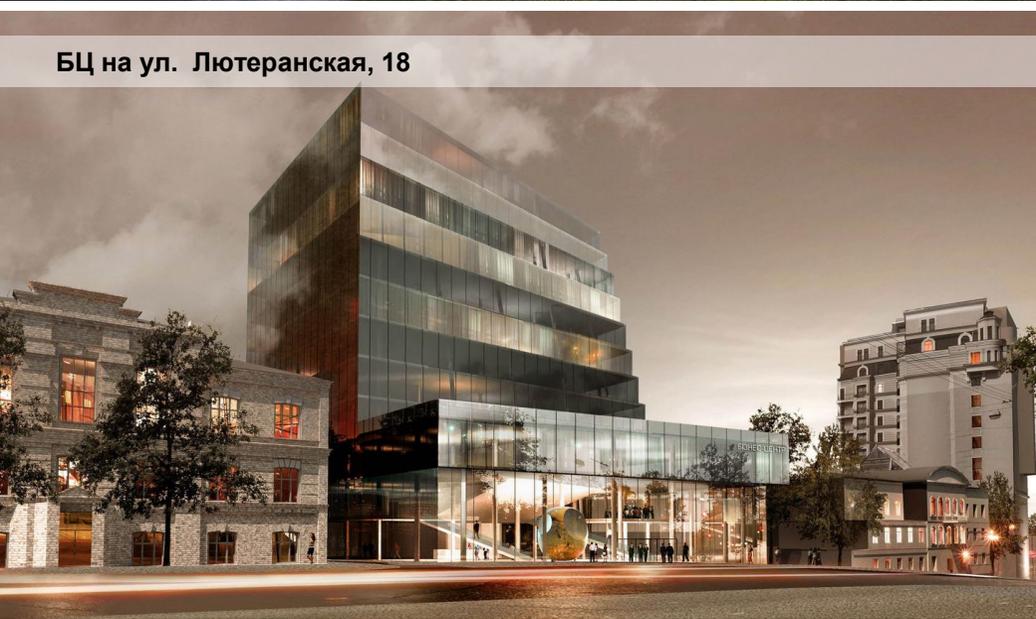
Проект БЦ по проспекту Победы, 53А (GLA ≈ 3 400 м2)



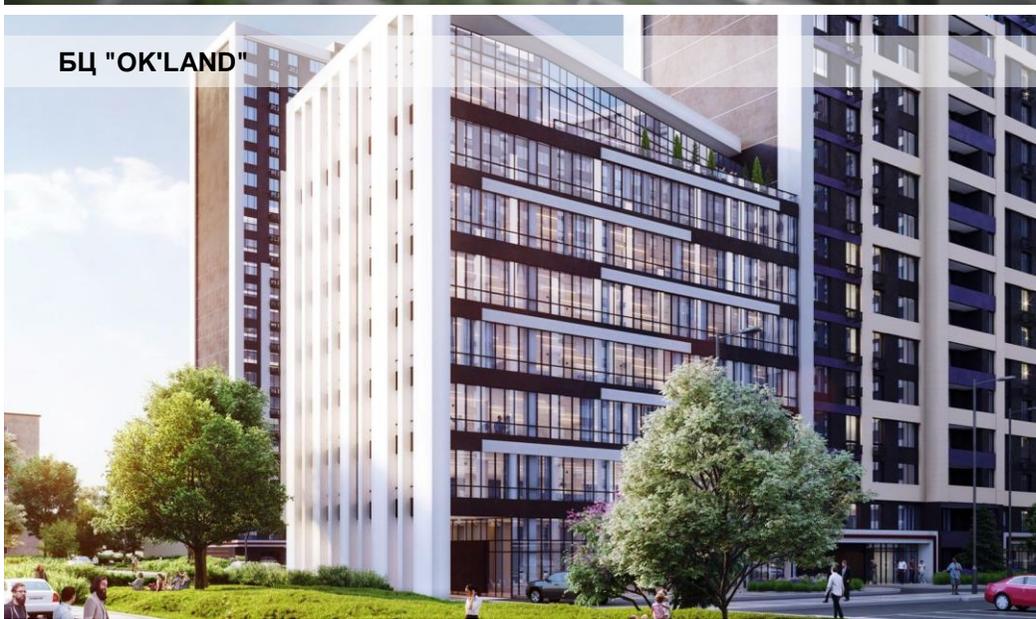
CitySPACE



Отель и бизнес центр «Sonic»



БЦ на ул. Лютеранская, 18



БЦ "OK'LAND"



Проект бизнес парка «Greenfinity Park»
 на территории завода «КиевГума»



Проект бизнес парка
 "City Gate Business Park"



Проект бизнес парка «Lipki Island City Business park»
 на острове Рыбальский (GLA = 43 600 м2)



Проект бизнес парка «BIONIC Hill» (GLA = 300 000 м2)
 ул. Пономарева, 1а

Офисное здание на ул. Днепровская Набережная, 10-14
(GLA ≈ 3 500 м²)
Ожидаемый ввод в эксплуатацию Q4 2019



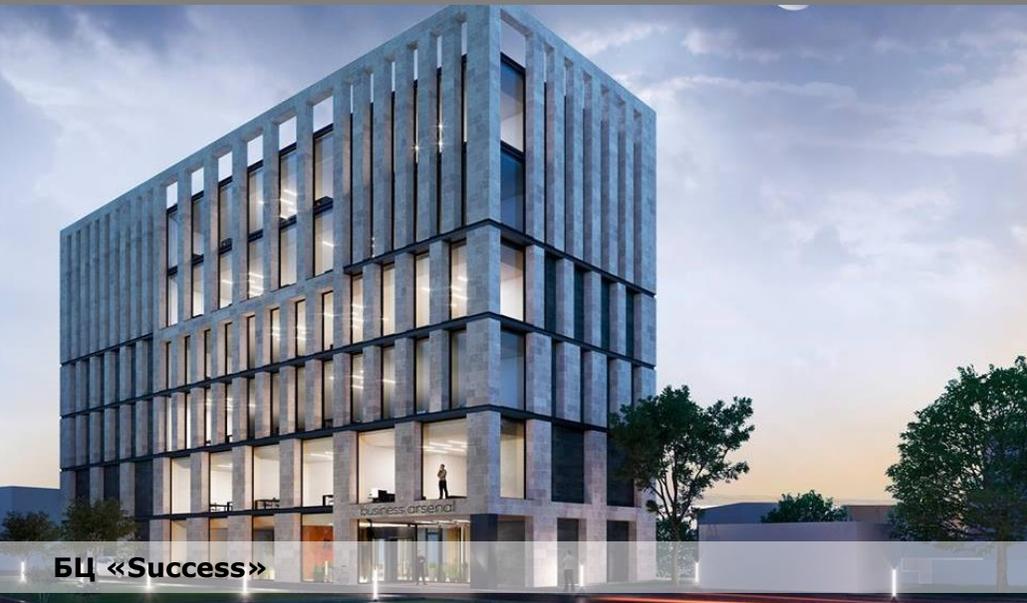
Офисное здание на ул. Днепровская Набережная, 28
(GLA ≈ 2 500 м²)
Ожидаемый ввод в эксплуатацию Q4 2019



«Leo XXI» - ул. Парковая, 20 (GLA = 5 525 м²)
Ожидаемый ввод в эксплуатацию 2019-2020



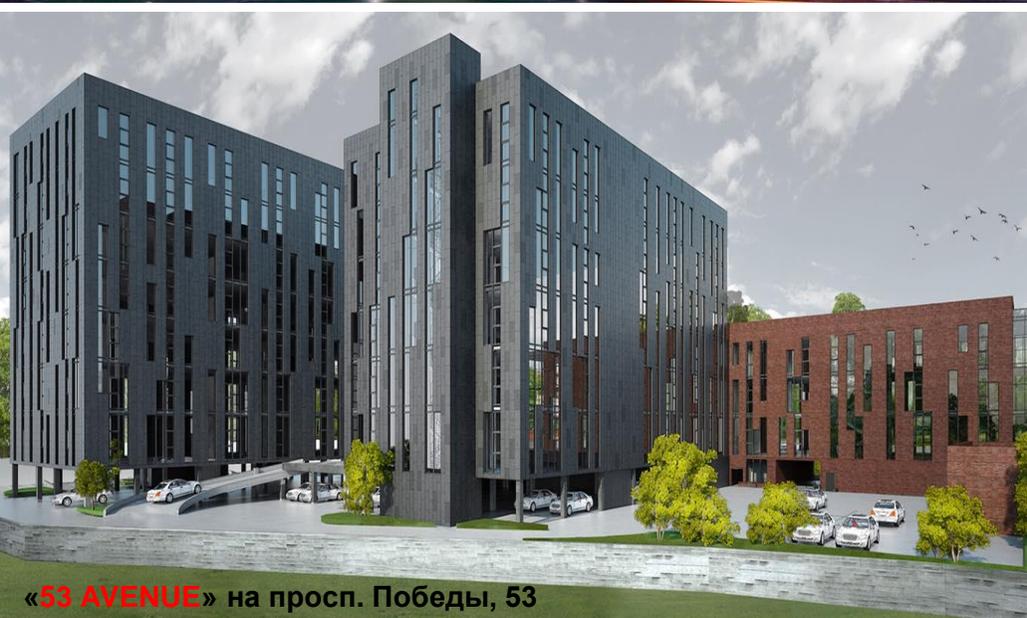
«10А» - ул. Набережно-Крещатицкая, 10а (GLA ≈ 5 000 м²)
Ожидаемый ввод в эксплуатацию 2019-2020



БЦ «Success»



МФК по ул. Большая Васильковская, 39



«53 AVENUE» на просп. Победы, 53



**Офисное здание по ул. Большая Васильковская, 139 (GLA ≈ 33 000 м²)
Ожидаемый ввод в эксплуатацию 2020-2021**

Проект МФК «ИТТ-Plaza» - ул. Короленковская 16-20, 22 /
ул. Физкультуры, 23,30
(GLA = 88 605 м2)



Проект торгово-офисный центр по ул. Декабристов, 12
(GLA ≈ 18 000 м2)



Реконструкция офисного здания по ул. Гоголевская, 22-24
(GLA ≈ 9 000 м2); Q4 2019



Проект торгово-офисный центра на станции скоростного трамвая
«Полевая» (GLA ≈ 18 000 м2)

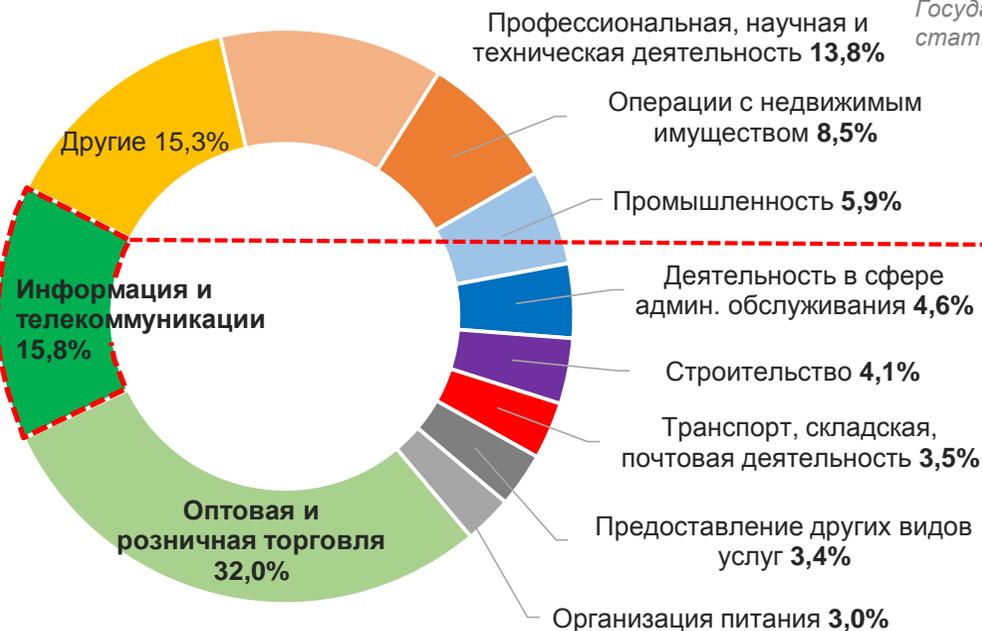


Спрос:

Согласно данным государственной службы статистики в разрезе отраслей преобладают предприятия: оптовой и розничной торговли (32,0%), **информационные и телекоммуникационные (15,8%)**, образовательная и научная деятельность (13,8%), операции с движимым имуществом (8,5%), промышленности (5,9%).

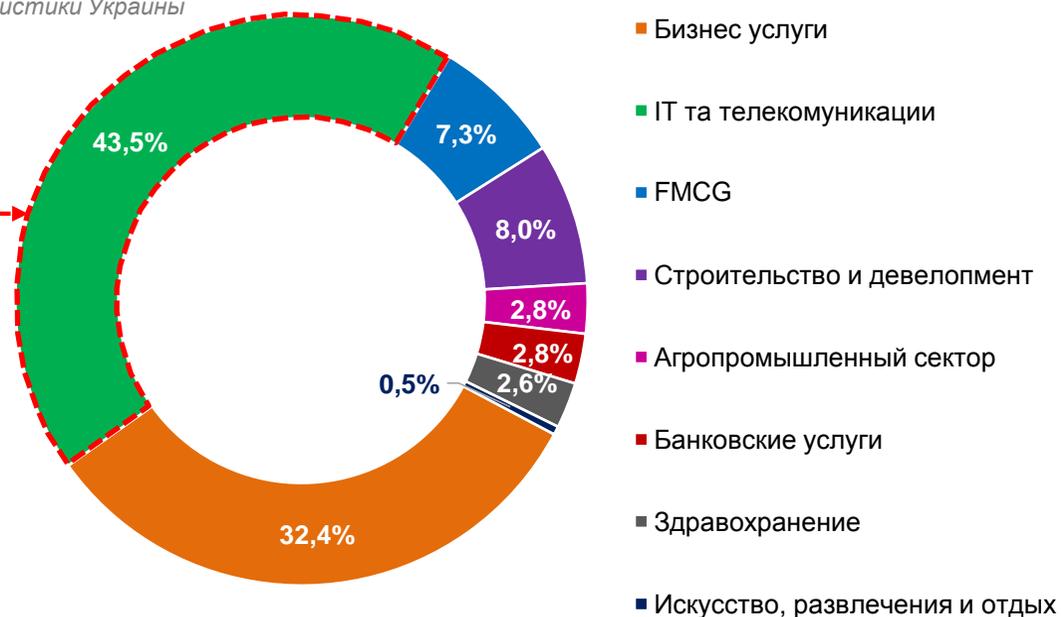
В 1 полугодии 2019 наибольший объем офисных площадей арендовали компании сферы **«информационные технологии»** (43,5%), увеличив долю в структуре на 2,5%.

Количество действующих предприятий по видам деятельности в 2018 году, %

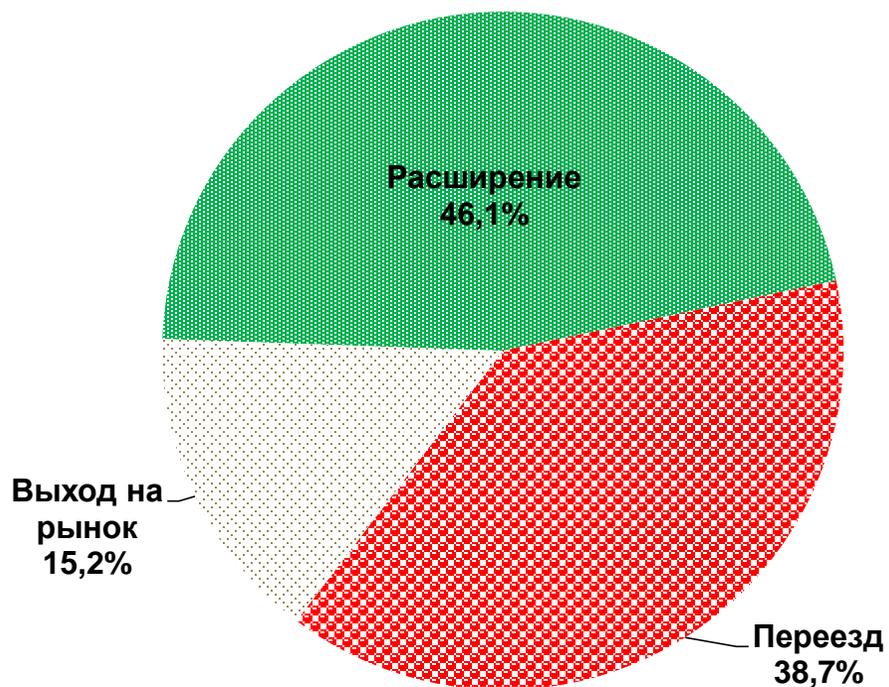


Структура поглощения офисных помещений по видами деятельности в 1П 2019 год, %

Источник:
Государственная служба
статистики Украины



Спрос на офисные помещения
по типам транзакций за 1П 2019 года, %



Выводы:

- Учитывая основного потребителя профессиональных офисных площадей (компании сектора ИТ) и их стремительное развитие (расширение штата в среднем на **50%** за год у молодых компаний) львиная доля спроса приходится на **расширение** количества персонала и существующих офисов в рамках текущего бизнес-центра;
- Треть арендаторов (**38,7%**) стремится **улучшить качество** занимаемых площадей **или сократить операционные расходы** на аренду путем **переезда** в офисы других объектов;
- Около **15,2%** компаний **впервые** въезжают в профессиональные офисные здания.

Вакантность:

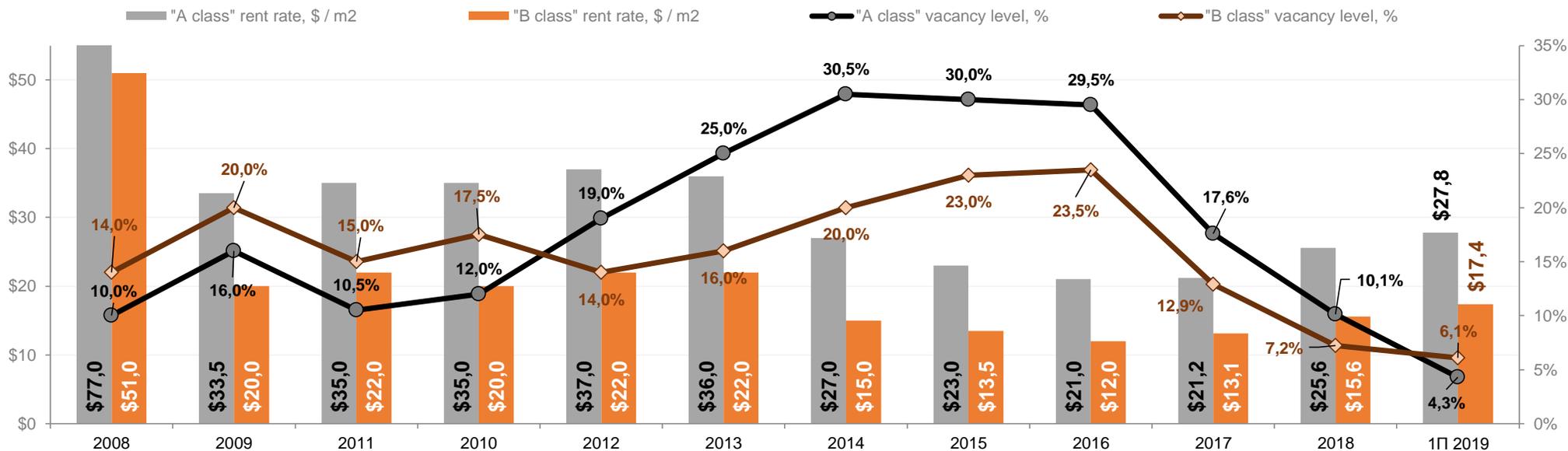
После стабилизации уровня вакантности в 2016 и благоприятным факторам в 2017-2018, положительные изменения сохранились и в 2019 - **средневзвешенный уровень вакантности** снизился до **5,57%**.

В разрезе классов вакантность составляет - **4,3%** в классе «А» и **6,1%** в классе «В».

Ставки аренды:

Благодаря положительным изменениям на рынке офисной недвижимости, диапазон запрашиваемых арендных платежей демонстрирует дальнейший рост и **в бизнес-центрах** класса «А» составил **\$19-39**, в **классе «В» = \$10-27** в месяц (без учета НДС, ОРЕХ, коридорного коэффициента и ВОМа).

Динамика средних ставок аренды и уровня вакантности в БЦ Киева, \$ за 1м2 (без НДС, ОРЕХ, ВОМА и коридорного коэффициента)



КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ:

Вадим Непоседов
Президент компании
vvv@utg.kiev.ua

Игорь Мельник
Вице-президент компании
im@utg.kiev.ua

Локтионова Евгения
Директор компании
loktionova@utg.kiev.ua

Константин Олейник
Руководитель департамента
стратегического консалтинга
k.oleinik@utg.kiev.ua

Оксана Гаврилевич
Старший аналитик
департамента стратегического консалтинга
og@utg.kiev.ua

Украинская Торговая Гильдия
www.utgcompany.com

БЛАГОДАРИМ ЗА ВНИМАНИЕ

«Украинская Торговая Гильдия» - крупнейшая национальная консалтинговая компания в сфере коммерческой и жилой недвижимости.

UTG – это 35 высококвалифицированных специалистов и свыше 600 клиентов.

Участие в 500 бизнес-проектах и проведение более 1200 исследований рынка делают нас надежным, ответственным и компетентным партнером.

Работая с недвижимостью любого размера и типа на разных этапах проекта, мы гарантируем высокий профессиональный уровень, индивидуальный подход к поставленным задачам