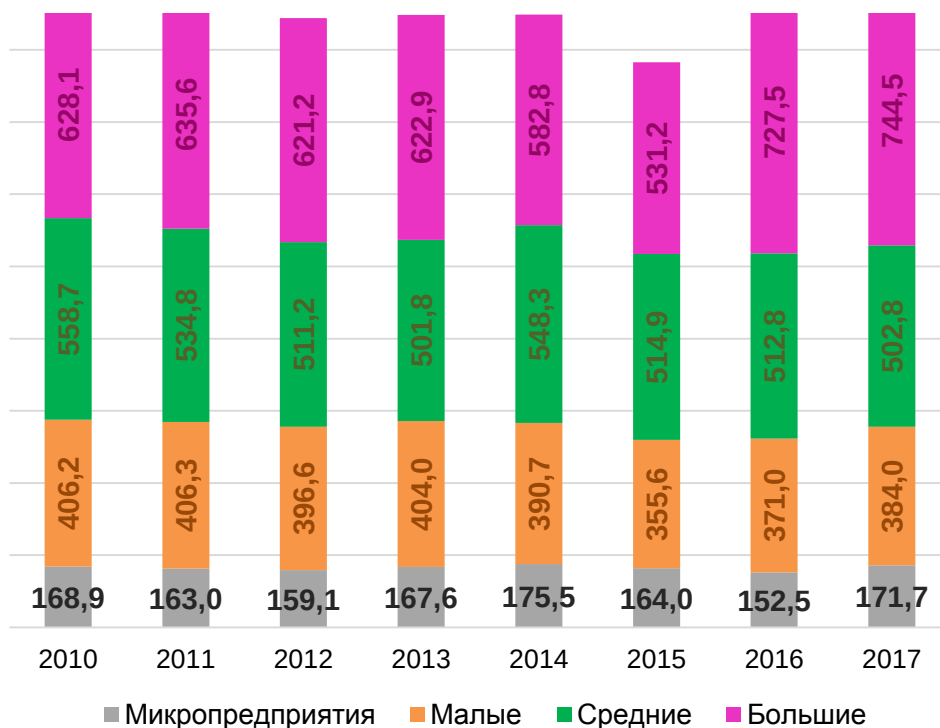


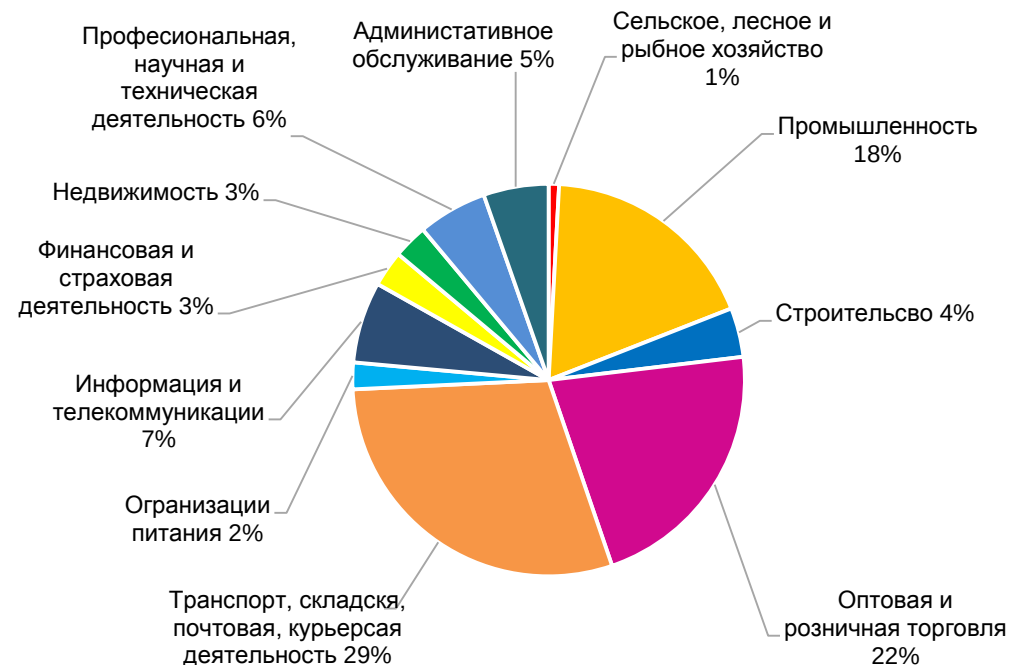
Обзор рынка офисной
недвижимости Киева
Итоги 1 полугодия 2018



Динамика количества сотрудников в 2010-2017 годах,
в зависимости от размера предприятий, тыс. чел.



Количество сотрудников
в разрезе видов экономической деятельности



Выводы:

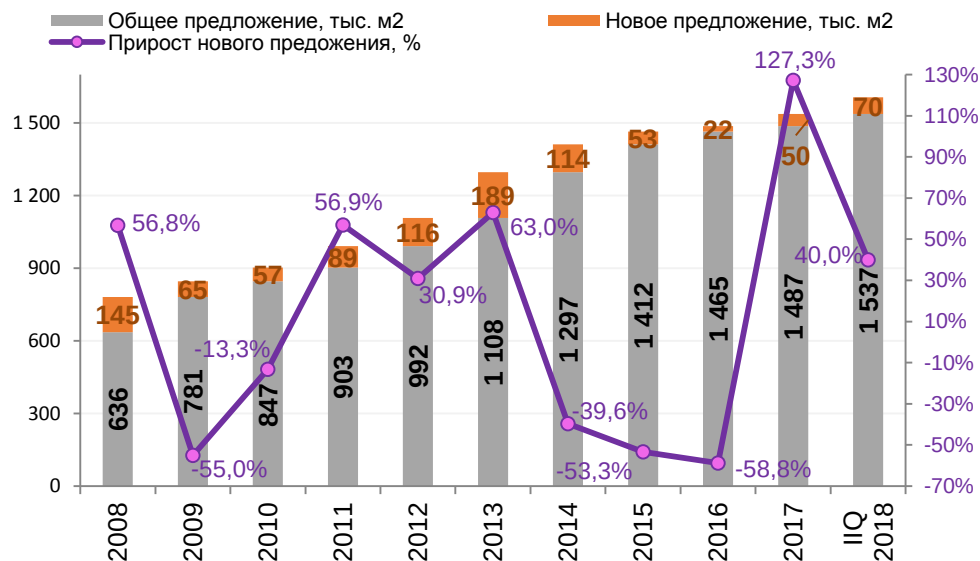
- Количество сотрудников на микро, малых и средних компаниях является условно-постоянным, а на крупнейших – увеличивается;
- В разрезе отраслей представленных в г. Киеве преобладают: логистика (29%); торговля (22%); промышленность (18%); информационные технологии (7%).

Предложение

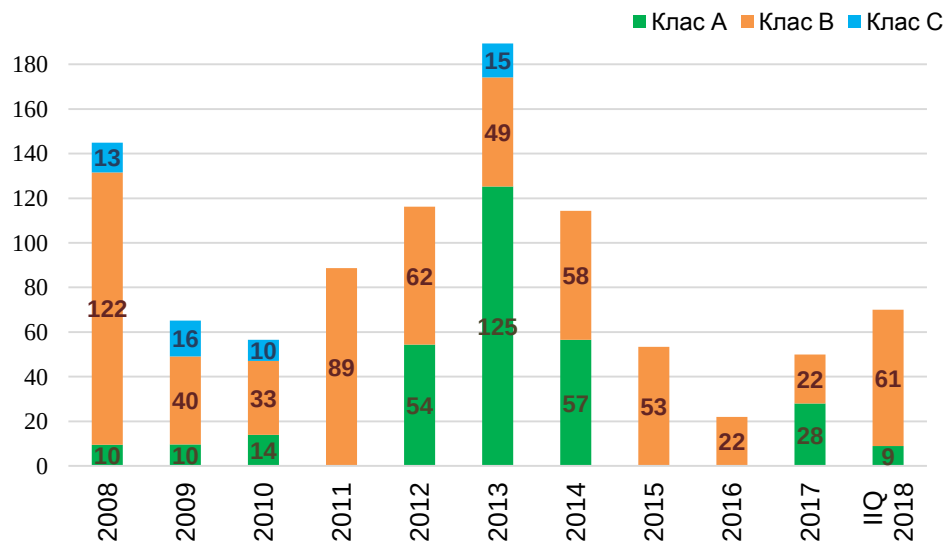
- На I полугодие 2018 года в **Киеве** функционируют 128 бизнес-центров: **класса «А» = 22**, **класса «В» = 96** и **класса «С» = 10**;
- Совокупная арендуемая площадь составляет **1 555 294 м²**, что соответствует показателю **518,8 м² на 1000 жителей**;
- Порядка **63%** всех офисных помещений города (1 402 631 м²) были **введены** в эксплуатацию в Киеве **после 2002 года** и практически полностью сформированы классом «В»;
- В структуре соотношения классов: **«А»** занимает **30,7%** или (470 583 м²), **«В» = 63,9%** (или 993 468 м²). Предложение в классе **«С»** формируют **5,8 %** (или 91 242 м²), что создает резерв спроса для перспективного предложения в более высоких классах;

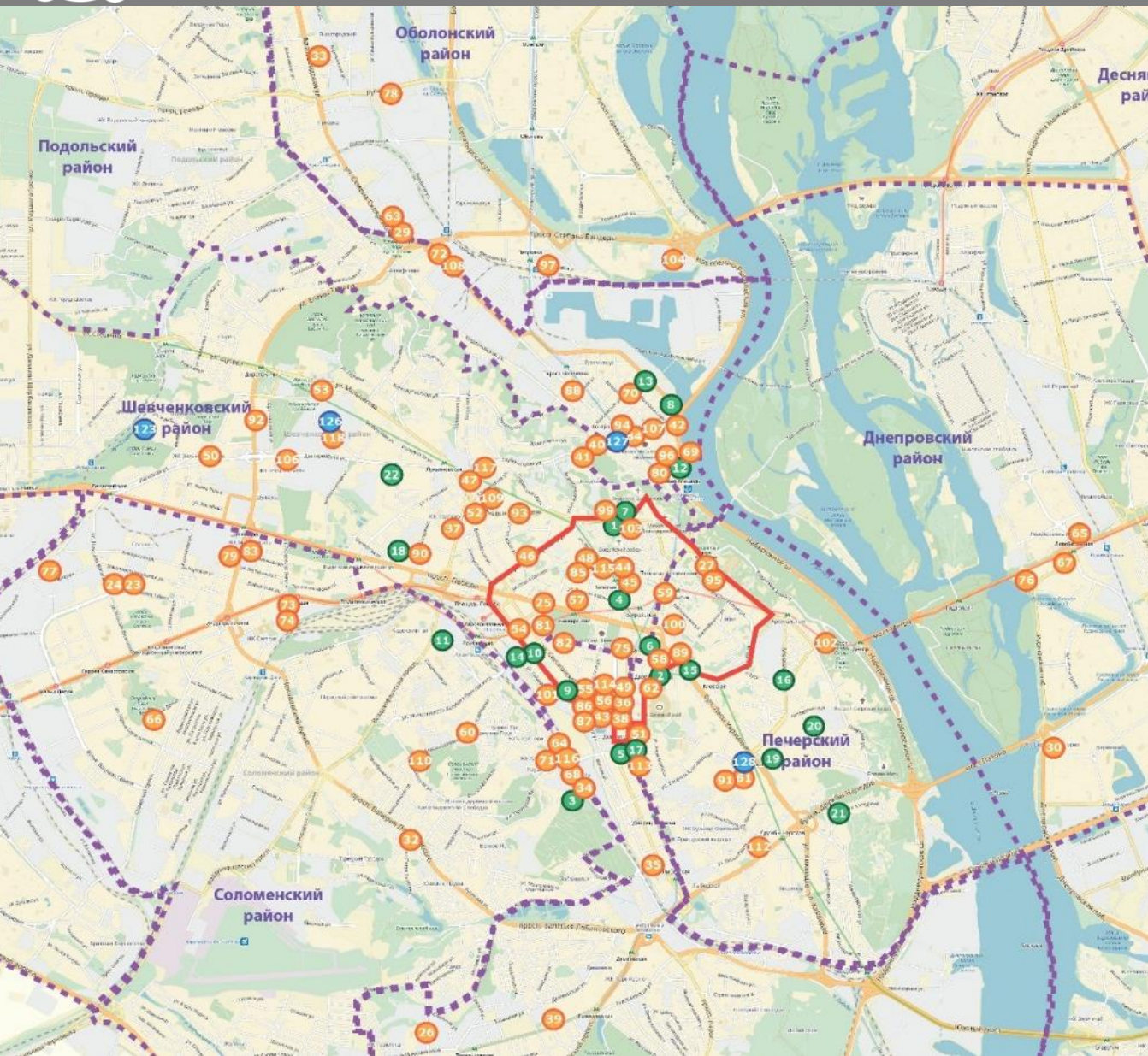
- На **2018-2019** года **ожидаются ко вводу** в эксплуатацию:
 - БЦ «Astarta» (3 оч.) на ул. Ярославской, 58 (GLA ~ 9 000 м²);
 - БП «Юнит» на ул. Семьи Хохловых (GLA ~ 27 000. м²);
 - офисное здание на Сагайдачного, 1, (GLA ~ 8 000 м²);
 - офисное здание на Владимирской, 101, (GLA ~ 5 000 м²);
 - БЦ «Форум Амурский» на ул. Амурская (GLA ~ 9 000 м²);
 - БЦ Европассаж ул. Семьи Праховых, 54, (GLA ~ 12 000 м²);
- Таким образом, **на июль 2018 года**, при условии своевременного ввода в эксплуатацию всех анонсируемых на 2018-2019 годы офисных зданий, на рынок выйдет около **70 тыс. м²** новых офисных помещений, а общее рыночное предложение составит **1 625 294 м²**.

**Динамика ввода в эксплуатацию
офисных помещений в 2008-2018 годах, тыс. м²**



**Динамика ввода в эксплуатацию в структуре классов
офисных помещений в 2008-2018 годах, тыс. м²**





Класс "А":

- 1) "София"-пер. Рыльского, 6
- 2) "Gulliver"-пл. Спортивная, 1
- 3) "Horizont Park 2"-ул. Амосова, 12
- 4) "Leonardo"-ул. Б.Хмельницкого, 17/52
- 5) "Торонто"-ул. Б.Васильковская, 100
- 6) "Arena City"-ул. Б.Васильковская, 5
- 7) "Миллениум"-ул. Владимирская, 12
- 8) "Подол Плаза"-ул. Г.Сковороды, 19
- 9) "Прайм"-ул. Жилианская, 48/50А
- 10) "Евразия"-ул. Жилианская, 75
- 11) "Форум Б7"-ул. Брюллова, 7
- 12) "Игоревский"-ул. Игоревская, 13/5
- 13) "Astarta"-ул. Ярославская 58
- 14) "101 Tower"-ул. Льва Толстого, 57
- 15) "Парус"-ул. Мечникова, 2
- 16) "Senator"-ул. Московская, 2
- 17) "Торонто"-ул. Б. Васильковская, 98
- 18) "Вектор"-ул. Старокиевская, 10г
- 19) "Tsarsky"-ул. Старонаводническая, 13 б
- 20) "MERX-2"-ул. Лейпцигская, 15
- 21) "IQ Center"-ул. Болсуновская, 13/15
- 22) "Residence"-ул. Довнар-Запольского, 7а

Класс "В":

- 23) "Silver Center"-бул. Лепсе, 4
- 24) "Premium Center"-бул. Лепсе, 6
- 25) "Европа плаза"-бул. Тараса Шевченка, 33 Б
- 26) "Форум Виктория Парк"-пер. Ахтырский, 7
- 27) "Европа"-пер. Музейный, 4
- 28) "Три желания"-пр-т Бажана, 14а
- 29) "Форум Парк Плаза"-пр-т С. Бандеры, 7-9
- 30) "Silver Breeze"-пр-т Павла Тычины, 1в
- 31) "РЕЛЕ"-пр-т. Голосеевский, 132
- 32) "Red Star"-пр-т. В. Лобановского, 56
- 33) "Символ"-ул. Автозаводская, 54/19
- 34) "Horizont Park"-ул. Николая Гринченка, 4
- 35) "Палладиум сити"-ул. Антоновича, 172
- 36) "Максим"-ул. Антоновича, 33в
- 37) "на Артема, 50"-ул. Сечевых Стрельцов, 50
- 38) "Олимпийский"-ул. Б.Васильковская, 72
- 39) "Стенд"-ул. Васильковская, 14
- 40) "Edvans"-ул. Верхний Вал, 10
- 41) "Триол"-ул. Верхний Вал, 4
- 42) на ул. Верхний Вал, 68
- 43) "Сенатор"-ул. Владимирская, 101
- 44) на ул. Владимирской, 38
- 45) "Seven Hills"-ул. Владимирская, 49а
- 46) "Ренессанс"-ул. Бульварно-Кудрявская, 24
- 47) "Артём"-ул. Глубоцикая, 4
- 48) "Да Винчи"-ул. Гончара, 35
- 49) "Династия"-ул. Горького, 46
- 50) "Fermash"-ул. Дегтярская, 62
- 51) "Реноме"-ул. Деловая, 5
- 52) на ул. Дмитриевской, 92-94
- 53) "UBI Fashion Center"-ул. Дорогожичская, 8
- 54) "Карат"-ул. Жилианская, 110
- 55) "Capital Hall"-ул. Жилианская, 31
- 56) "New Technology BC"-ул. Жилианская, 43
- 57) на ул. Ивана Франка, 36
- 58) "Макулан"-ул. Б.Васильковская, 9/2
- 59) "Крещатик Плаза"-ул. Крещатик, 19а
- 60) "Времена года"-ул. Кудряшова, 16
- 61) на ул. Генерала Алмазова, 18/7
- 62) "Олимп"-пл. Спортивная, 3
- 63) "Форум Кинетик"-пер. Курневский, 12
- 64) "FIM Center"-ул. Линейная, 17
- 65) "Комод"-ул. Луначарского, 4а
- 66) "VD Mais"-ул. М. Донца, 6
- 67) "Левобережный"-ул. М. Расковой, 2а
- 68) "Протасов"-ул. Н.Гринченка, 2/1
- 69) "Днепр Плаза"-ул. Наб.- Крещатическая, №4
- 70) "Домино"-ул. Нижний Вал, 51
- 71) на ул. Нововокзальной, 3
- 72) "Валми"-ул. Новокишинцевская, 13/10
- 73) "Лугода"-Ул. Полевая, 21
- 74) "Grand Step"-ул. Полевая, 24д
- 75) "Киев-Донбасс"-ул. Пушкинская, 42/4
- 76) "WaterGate"-ул. Р. Окипной, 86
- 77) "Ирва"-ул. Радищева, 10/14
- 78) "Караван"-ул. Луговая, 12
- 79) "Космополит"-ул. Б. Гетьмана, 6
- 80) на ул. Сагайдачного, 25 б
- 81) "Botanic Towers"-ул. Саксаганского, 119/121
- 82) "Saksagansky"-ул. Саксаганского, 70
- 83) "Compass FM"-ул. Смоленская, 31/33
- 84) на ул. Спасской, 5
- 85) "Вектор"-ул. Б. Хмельницкого, 52 б
- 86) на ул. Физкультуры, 28
- 87) "Farengit"-ул. Физкультуры, 30в
- 88) "Шексавицкий"-ул. Кирилловская, 23-25
- 89) "Горизонт"-ул. Шелковичная, 42/44
- 90) "Кубик"-ул. Шолуденко, 3
- 91) "Волна"-ул. Е. Коновальца, 36
- 92) "Forum West Side"-ул. Е.Телиги, 6
- 93) на Артема, 25"-ул. Сечевых Стрельцов, 25
- 94) "Podil Heritage"-ул. Верхний Вал, 28
- 95) "Музейный"-пер. Музейный, 10
- 96) "Берегиня"-ул. Игоревская, 12Б
- 97) "ОЦ "М-мост"-пр-т С. Бандеры, 20
- 98) "Форум Терминал"-Столичное шоссе, 100
- 99) "Панорама"-ул. Б.Житомирская, 20
- 100) "Рубин"-ул. Крутой Спуск, 7
- 101) "Европассаж"-ул. Семьи Граховых, 58/10
- 102) на Днепровском спуске, 1
- 103) "Рыльский"-пер. Рыльского, 4
- 104) "SP Hall"-пр-т С. Бандеры, 28а
- 105) "Европа"-Столичное шоссе, 101/103
- 106) "Mikom Palace"-ул. Дегтярская, 27
- 107) "Ильинский"-ул. Ильинская, 8
- 108) "Rialto"-ул. Новокишинцевская, 18
- 109) "Форум Деловой Городок"-Пимоненко, 13
- 110) "Eleven"-ул. Солянская, 11
- 111) "Кристалл"-Харьковское шоссе, 175-177
- 112) на бул. Дружбы Народов, 19
- 113) "Капитан"-ул. Б.Васильковская, 77А
- 114) на ул. Жилианской, 32
- 115) на Ярославом Валу, 14-А
- 116) на ул. Нововокзальной, 2
- 117) на ул. Глубоцикой, 26
- 118) БП "UNIT.City"-ул. Семьи Хохловы, 8

Класс "С":

- 119) на ул. Гагарина, 23
- 120) "Прага"-ул. В. Сосюры, 6
- 121) на ул. Заболотного, 150
- 122) "ФИМ Центр"-ул. Магистральная, 1
- 123) "Флора парк"-ул. И. Сикорского, 8
- 124) "Forum Satellite"-ул. Героев Космоса, 4
- 125) "Форум Лагерхаус"-Пироговский Путь, 43
- 126) на ул. Дорогожичкой, 1
- 127) "Самсон"-ул. Константиновская, 2а
- 128) на бул. Леся Украинки, 26

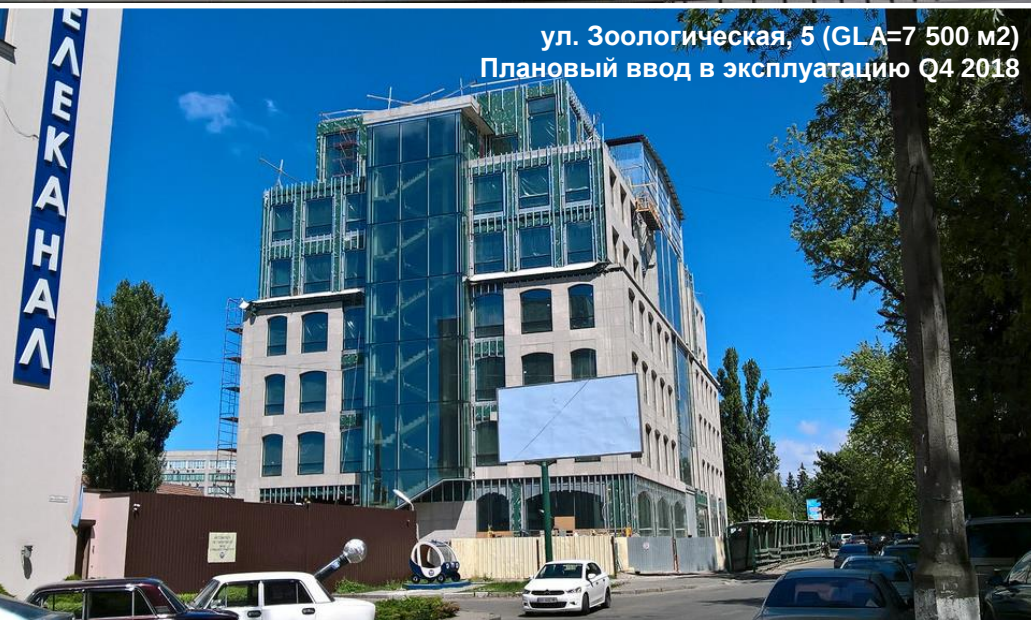
«Sky Towers» (GLA=77 360 м2)
заморожен в 2014 году



ул. Липковского, 14 А, (GLA≈17 000 м2)
Плановый ввод в Q2 2019



ул. Зоологическая, 5 (GLA=7 500 м2)
Плановый ввод в эксплуатацию Q4 2018



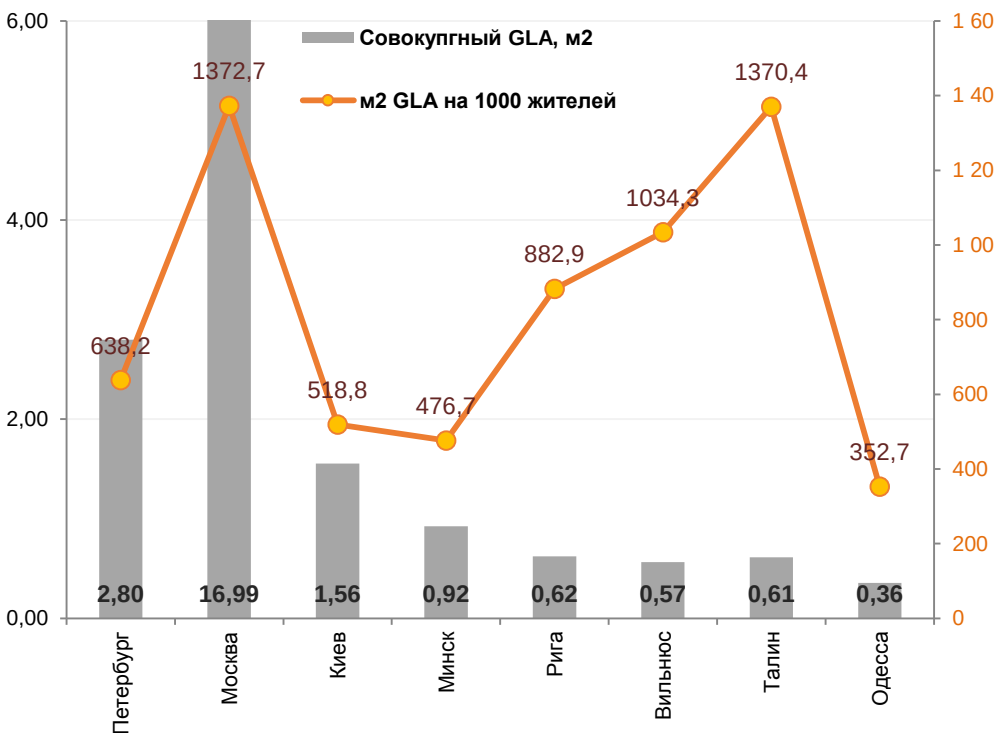
«Европассаж» (GLA=2 оч.+12 000 м2)
Плановый ввод Q4 2018



Предложение

- По уровню обеспеченности офисами Киев **не отстает от крупнейших городов СНГ** и столиц Европейских стран;
- Вакантность** в городах **Европы не превышает 13,4%** (Хельсинки). Свободные офисные помещения в **Киеве (8,59 %)** и таких городах как: Париж, Стокгольм, Осло, Рим, Амстердам, Брюссель, Санкт-Петербург, Будапешт, Копенгаген, Прага являются средними по Европе (вакантность от 5% до 10%).
- Максимальные арендные ставки исследуемых офисных рынков, показывают рост арендных ставок и поддерживается постоянными положительными показателями на немецком, центральном и северном рынках Европы.

Обеспеченность офисными помещениями в некоторых городах СНГ и Прибалтики, м2 GLA на 1000 человек



Максимальные арендные ставки доли вакантных площадей в некоторых городах Европы и СНГ, \$/м2/мес, %

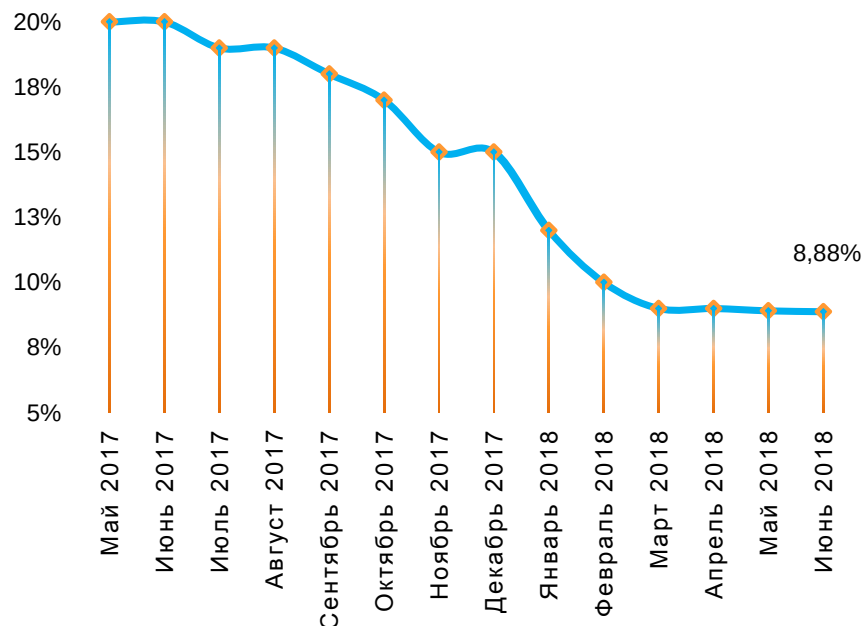


Вакантность:

В связи с замедлением в 2014-2016 годах девелоперской активности и темпов прироста нового предложения, к началу 2017 удалось стабилизировать уровень вакантности, а к его окончанию существенно его сократить.

Положительные изменения сохранились и в текущем году и на июнь 2018 года **средневзвешенный уровень вакантности** снизился до уровня **8,88 %**.

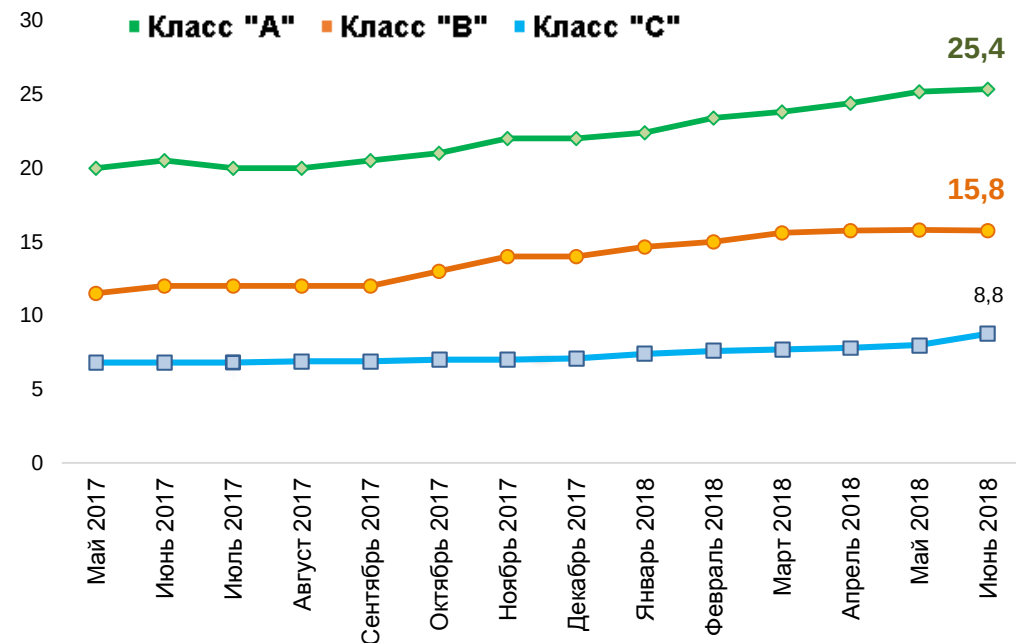
Уровень вакантности офисных помещений, %



Ставки аренды:

Благодаря положительным изменениям на рынке офисной недвижимости, диапазон запрашиваемых арендных платежей за 1м2 помещений **в бизнес-центрах** класса «А» составил **\$19-35** за 1м2 в месяц, а в **классе «В»** = **\$8-25** за 1м2 в месяц (без учета НДС и эксплуатационных платежей), в бизнес центрах **класса «С»** = **\$4-13** за 1м2 в месяц.

Динамика средних ставок аренды в БЦ Киева в разрезе месяцев 2017-2018 годов. \$ за 1м2 (без НДС и ЭП)



Спрос:

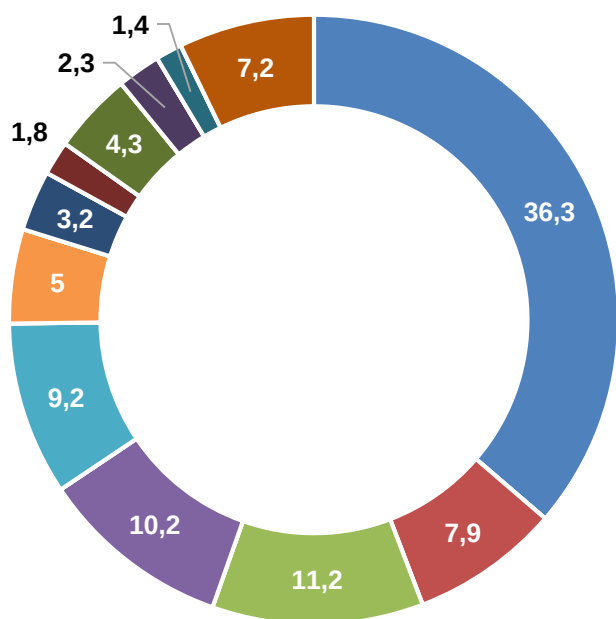
Низкие позиции Украины в международных рейтингах, высокие страновые риски, боевые действия в зоне АТО, приводят к сворачиванию бизнеса и **выходу с рынка иностранных компаний**.

Постепенная стабилизация экономической ситуации в Украине положительно влияет на рынок офисной недвижимости и формирует предпосылки для **возобновления активности** со стороны **национальных арендаторов**.

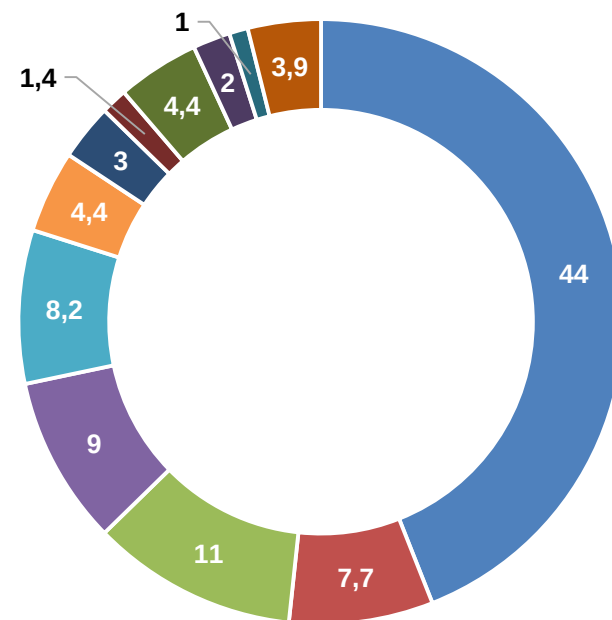
По состоянию на 1 полугодие 2018 года наибольшее количество офисных площадей арендовали **компании сферы «информационные технологии»** и **«торговли»**. Их доли составили 44% и 11% соответственно.

За ними, в порядке убывания, следуют: строительные компании, офисы предоставляющие профессиональные услуги производственных организаций.

Распределение спроса на офисные помещения
по типам арендаторов в 2017 году, %



Распределение спроса на офисные помещения
по типам арендаторов состоянием на 1 полугодие 2018 года, %



- Информационные технологии
- Строительство и девелопмент
- Торговля
- Профессиональные услуги
- Производство
- Энергетика, промышленность
- Банковская деятельность и финансовые услуги
- Медиа
- Агропромышленный сектор
- Фармацевтика
- Транспорт и логистика
- Другие

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ:

Вадим Непоседов

Президент компании

vn@utg.kiev.ua

Игорь Мельник

Вице-президент компании

im@utg.kiev.ua

Локтионова Евгения

Директор компании

loktionova@utg.kiev.ua

Ростислав Симонов

Руководитель

департамента стратегического консалтинга

rs@utg.kiev.ua

Константин Олейник

Заместитель руководителя

департамента стратегического консалтинга

k.oleinik@utg.kiev.ua

Оксана Гаврилевич

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 450 бизнес-проектах и проведение более 1000 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