

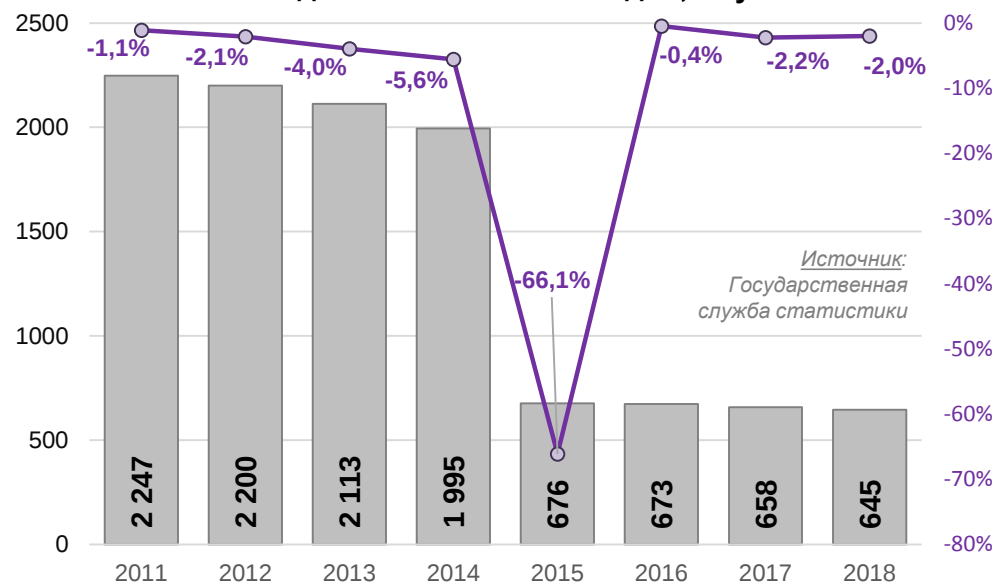


Ukrainian Trade Guild
UTG

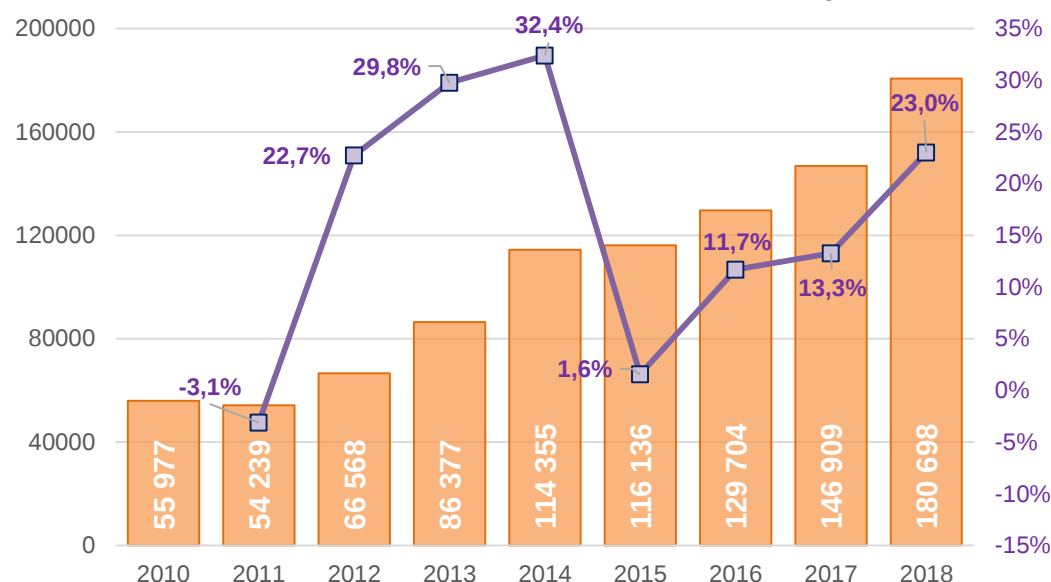
ВЛИЯНИЕ КАРАНТИНА НА ОФИСНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

Май 2020

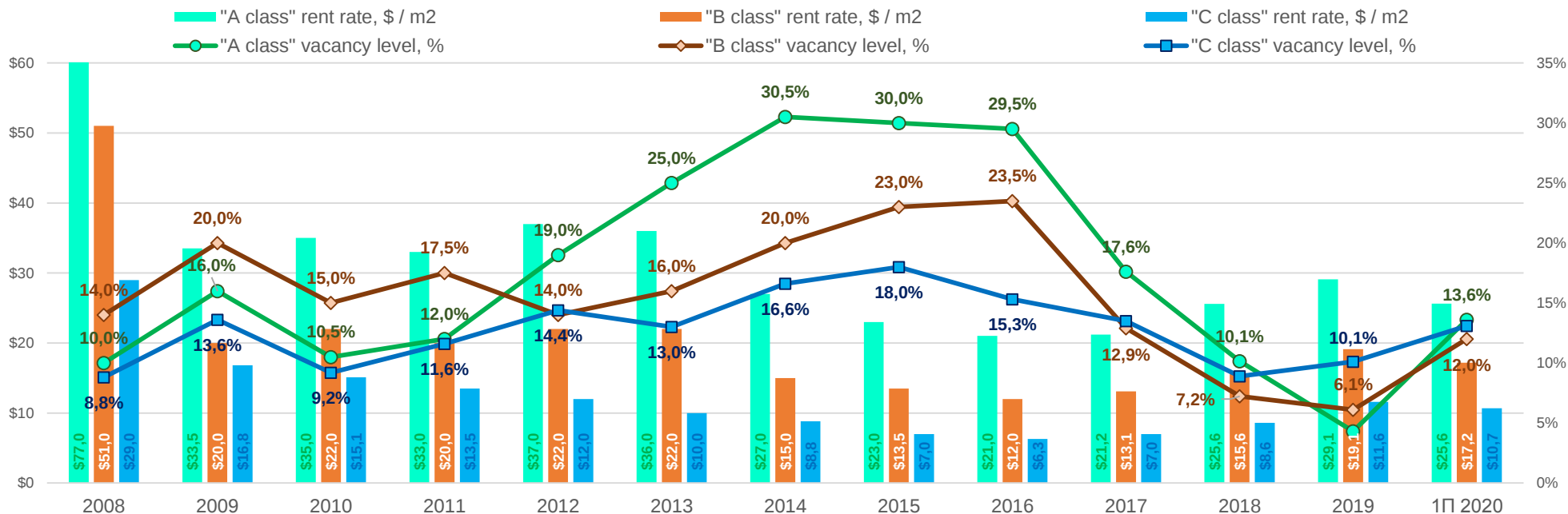
Количество международных компаний в динамике 2011-2018 годов, штук



Количество IT-компаний в динамике 2011-2018 годов, штук



- **Количество** представленных в Украине **международных компаний** и их представительств (основных потребителей профессиональной офисной недвижимости) в динамике **продолжает сокращаться**. Покинувшая Украину (или значительно сократившая административный персонал) после Мирового экономического кризиса 2008 года львиная доля международных финансовых учреждений так и не вернулась, а начало активной вооруженной компании в зоне АТО привело к массовому оттоку российских или связанных с РФ компаний в 2014-2015 годах;
- Стремительное развитие интернет технологий, скорости соединения, широты покрытия и количества пользователей сети (**Украина занимает 7 место в Европе**) привели к галопирующему развитию аутсорсинговых компаний, а **Украина** превратилась в одного из **мировых лидеров по обслуживанию ведущих международных ТНК**;
- Поглощая более 50% всех офисных помещений **IT-сектор** стал **ведущей движущей силой** развития **офисного рынка** Украины в 2016-2019 годах

**Динамика средних ставок аренды и уровня вакантности
в БЦ Киева, \$ за 1м2 (без учета НДС, ОПЕХ, КП, ВОМА)**


- Эпидемия коронавируса планетарного масштаба и введение карантина в Украине привели к **снижению доходной части у большинства компаний** при накапливающимся долгам по аренде, обязательствах перед контрагентами, налоговых отчислениях, фонде оплаты труда.
- Изменение форматов** операторов, **сокращение** занимаемых **площадей, переезд** в удаленные **от центра** районы города, **рост вакантности**. Более мелкие и средние арендаторы (особенно те, кто не вкладывал деньги в ремонт, улучшение, меблировку помещений) рассматривают альтернативные варианты для смены офиса. Крупнейшие украинские корпорации начали переводить сотрудников из арендуемых помещений в собственную административную недвижимость. Ряд компаний сворачивают свои маловостребованные представительские офисы для рационализации расходной части. Договоры аренды, которые не успели заключить до объявления карантина - временно поставлены на паузу. Средневзвешенная **вакантность** в бизнес-центрах Киева **на начало июня достигла 12,8%**.
- Корректировка ставок аренды в сторону сокращения**. На начало июня 2020 аренда за 1м2 в месяц обходится в **классе «А» = \$25,6** (сокращение в относительном выражении относительно декабря 2019 на **-13%**), в **классе «В» = \$17,4** (или **-9%**), в **классе «С» = \$17,4** (или **-10%**) без учета НДС, ОПЕХ, КП и коэффициентов ВОМА.

Перспективное предложение:

- Оживление рынка 2016-2019 годов возобновило интерес девелоперов, спровоцировало **небывалый рост активности** реанимировав практически все законсервированные / замороженные / отложенные проекты;
- Спрос на бизнес-центры оказался настолько высок, что подстегнул владельцев устаревших **торговых** центров, **гостиничных комплексов**, **предприятий** и фабрик **реконструировать** имеющиеся площади **в офисную недвижимость** (гостиница «Кооператор», «Славутич», кинотеатр «Зоряний», ТЦ «Silver Breeze», «inSilver», фабрика М.Воронина, заводы «Арсенал», «ЭлектроПриборСнаб» и другие).
- На разных стадиях строительной готовности находятся и **анонсированы к открытию** в 2020-2021 годах **29 бизнес-центров общей GLA = 457 367 м2**;
- Всего на рынке заявлены более 60 проектов суммарной GLA > 1 500 000 м2;
- Карантин внесет корректировки в темпы девелоперской активности** – ради удержания растущего уровня вакантности и нивелирования падения арендных ставок, заявленные новые объекты не будут выведены на рынок (по примеру 2014-2016 годов), а сроки их открытия – перенесены.

№	Название	Адрес	Класс	GLA, м2	Дата открытия
1	«OMEGA»	бул. Дружбы Народов, 16а	B	5 490	2020
2	«K/MOST»	ул. Зоологическая, 5/1	B	5 500	2020
3	Офисный центр	ул. Михайловская, 10	B	5 000	2020
4	Офисный центр	ул. Днепровская Набережная, 10-14	B	3 500	2020
5	«Топаз»	ул. Ю.Ильенко, 2/10	B	21 000	2020
6	Офисный центр	ул. Гарматная, 4	B	12 000	2020
7	«AZOR»	ул. Михаила Максимовича, 8	B	5 340	2020
8	«BIZON HUB»	ул. Борщаговская, 194	B	7 000	2020
9	Офисный центр	ул. Гоголевская, 22-24	B	9 000	2020
10	«Retroville»	пр. Правды, 47	B	11 147	2020
11	Офисный центр	ул. Бойчука, 44А	B	2 200	2020
12	«Глория»	ул. Смольная, 9	B	5 000	2020
13	Офисный центр	ул. Ю.Ильенко, 14-16	B	2 635	2020
14	«Форум Амурский»	ул. Амурская, 6	B	9 000	2020
15	«53 AVENUE»	пр. Победы, 53	B+	18 500	2020
16	«TAS Podol»	ул. Еленовская, 23	B+	18 000	2020
17	«Level»	ул. Лабораторная, 6	B	7 200	2020
18	«Leo XXI»	ул. Парковая, 20	B	5 525	2020-2021
19	«10А»	ул. Набережно-Крещатицкая, 10а	B	19 300	2020-2021
20	«Платформа»	ул. Короленковская, 3	B	15 000	2020-2021
21	ITT-Plaza	ул. Короленковская, 16-20	A	88 605	2021
22	«Sky Towers»	пр. Победы, 13	A	77 360	2020-2021
23	Офисный центр	ул. Владимирская, 36	B	5 200	2020-2021
24	Офисный центр	ул. Жилианская, 25	B	25 000	2020-2021
25	Офисный центр	ул. Спасская, 31а	B	11 600	2020-2021
26	Офисный центр	ул. Жилианская, 47д	B	10 000	2020-2021
27	«Magnet»	ул. Б.Васильковская, 139	B	33 000	2020-2021
28	«ARSENAL PLAZA»	ул. Московская, 8	A	7 865	2021
29	Офисный центр	ул. Новоконалинговская, 1В	B	11 400	2021-2022

Офисный центр по ул. Михайловская, 10 (GLA $\approx$ 3 500 м²)
Ожидаемый ввод в эксплуатацию Q4 2020



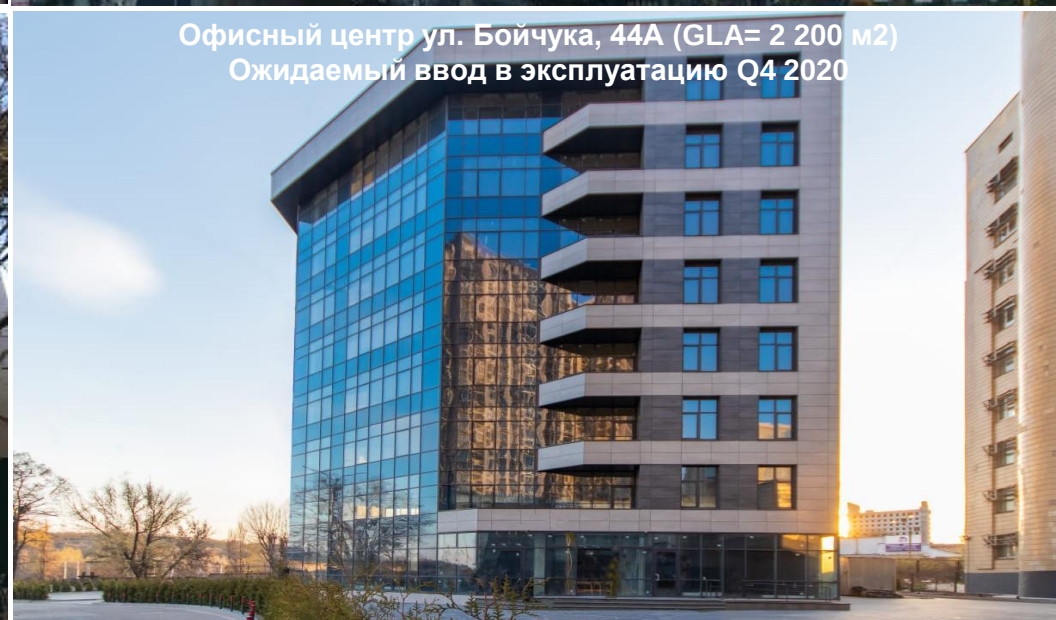
«OMEGA» - бул. Дружбы Народов, 16а (GLA $\approx$ 13 000 м²)
Ожидаемый ввод в эксплуатацию Q4 2020



Офисный центр ул. Бойчука, 44А (GLA = 2 200 м²)
Ожидаемый ввод в эксплуатацию Q4 2020



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



ул. Днепровская Набережная, 10-14 (GLA $\approx$ 3 500 м²)
Ожидаемый ввод в эксплуатацию 2020



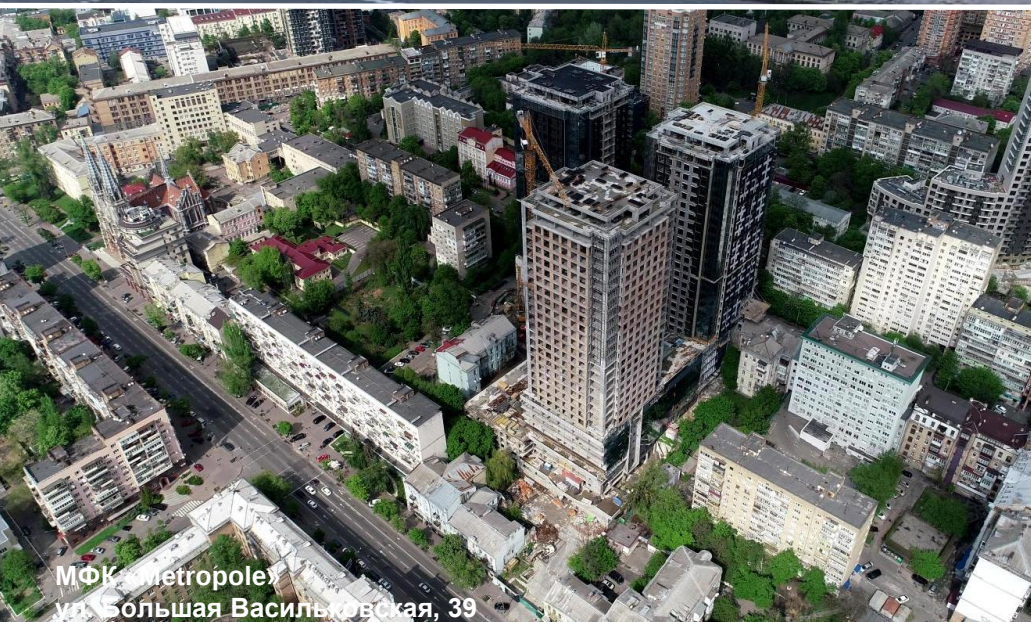
«53 AVENUE» - пр. Победы (GLA = 18 500 м²)
Ожидаемый ввод в эксплуатацию 2020



«Топаз» - ул. Юрия Ильенко, 2/10 (GLA $\approx$ 21 000 м²)
Ожидаемый ввод в эксплуатацию 2020



БЦ «Сигма» - ул. Вацлава Гавела, 6 (GLA $\approx$ 18 000 м²)
Ожидаемый ввод в эксплуатацию 2020



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



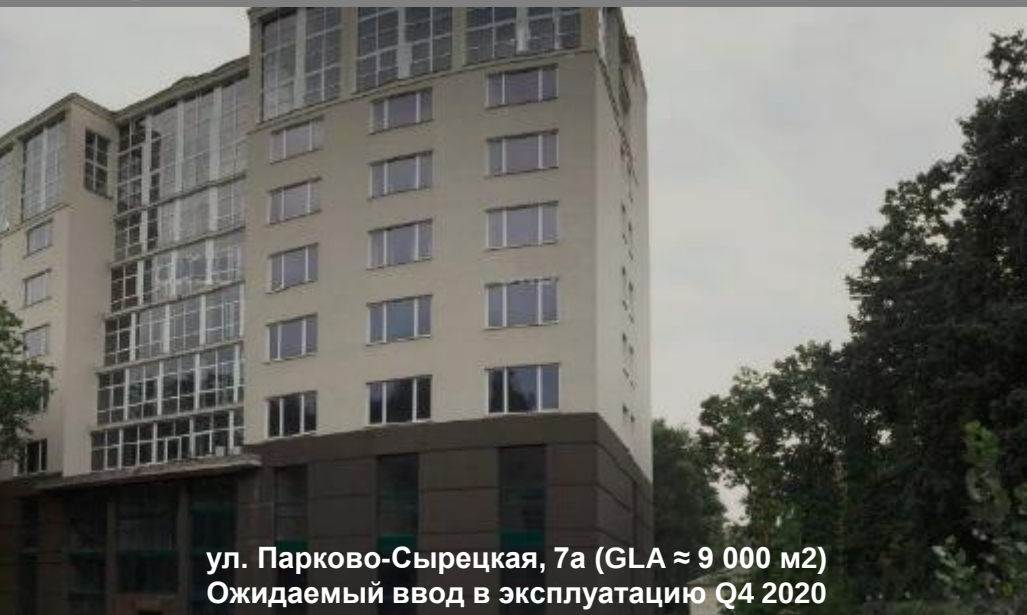
МФК ул. Короленковская, 4-6 GLA ≈ 20 000 м² (1 оч.), ≈ 40 000 м² (2 оч.)
Ожидаемый ввод в эксплуатацию 1 оч. = 2020, 2 оч. = 2021



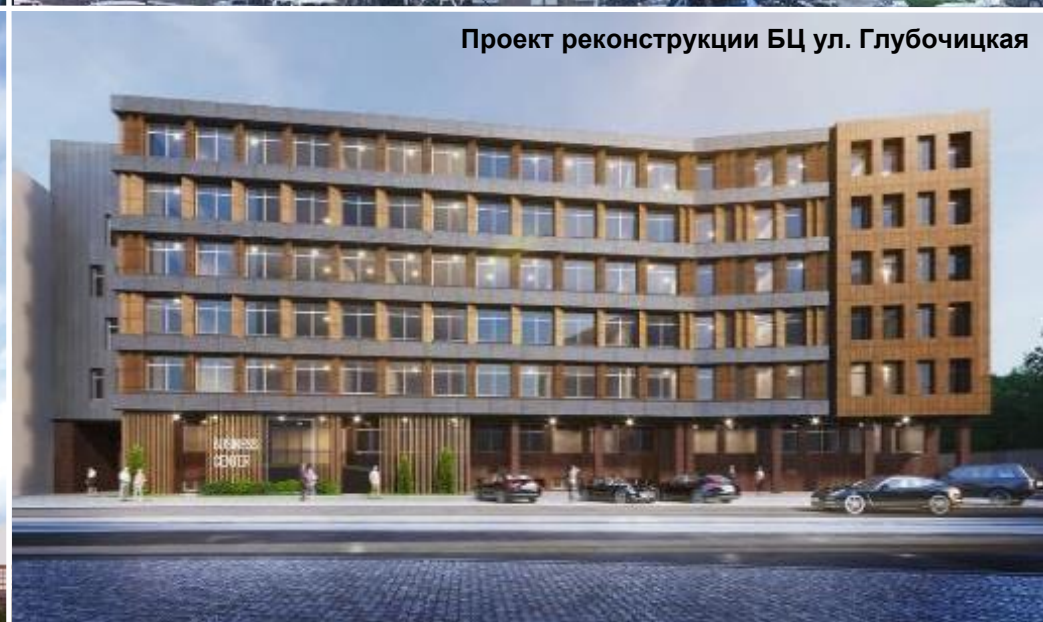
МФК ул. Большая Васильковская, 105
Офисные помещения 4-10 этажи



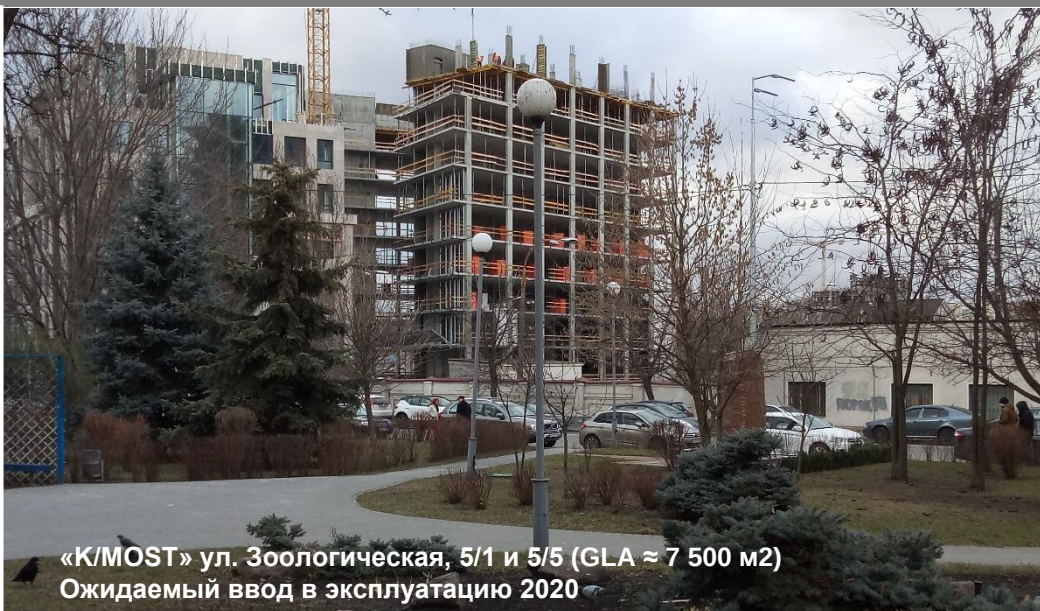
БЦ «Платформа» (фабрика Воронина) по ул. Короленковская, 3
(GLA ≈ 19 000 м²) Ожидаемый ввод в эксплуатацию 2020







МФК «Sky Towers» - проспект Победы, 13 (GLA $\approx$ 77 360 м²)
Заморожен в 2014 году, возможный ввод в эксплуатацию 2022



«K/MOST» ул. Зоологическая, 5/1 и 5/5 (GLA $\approx$ 7 500 м²)
Ожидаемый ввод в эксплуатацию 2020

Промышленный квартал по ул. Радищева
(GBA $\approx$ 12 000 м²)



БЦ ул. Гарматная, 4 (GLA $\approx$ 11 000 м²)
Ожидаемый ввод в эксплуатацию Q2 2020



БЦ «CitySPACE»



ТОЦ «Дарница»
(GLA $\approx$ 6 000 м²)



БЦ «Magnet» ул. Большая Васильковская, 139
(GLA $\approx$ 33 000 м² (1 оч.) = 2021, 10 000 м² (2 оч.) = 2022)



БЦ в ЖК «OK'LAND»



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



«Retroville» - пр. Правды, 47 (GLA $\approx$ 11 147 м²)
Ожидаемый ввод в эксплуатацию Q1 2020



«10А» - ул. Набережно-Крещатицкая, 10а (GLA $\approx$ 5 000 м²)
Ожидаемый ввод в эксплуатацию 2020-2021



Проект торгово-офисного центра на станции скоростного трамвая
«Полевая» (GLA $\approx$ 18 000 м²)





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



Проект бизнес парка «Арт-завод Платформа» (GBA = 45 000 м²)
на ул. Беломорская, 1



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



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

«БЦ ZIM GROUP»
ст.м. «Васильковская»

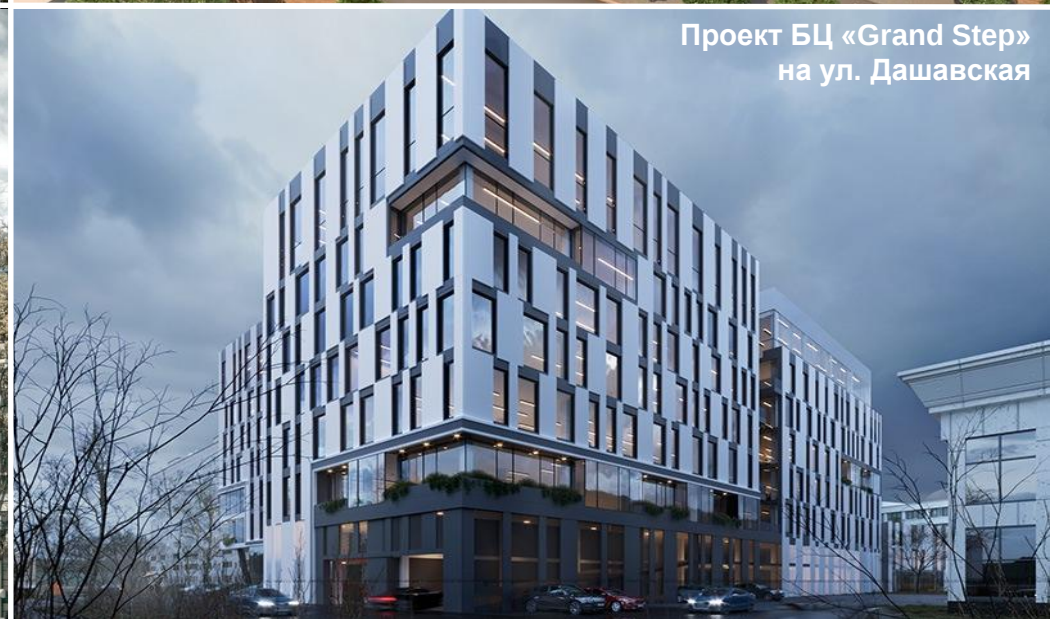


Проект БЦ на пер. Радищева, 6
(GBA = 31 550 м2)

Eller Architekten
Проект БЦ
на ул. Институтская



Проект БЦ «Grand Step»
на ул. Дашавская





- 1 Стремительный расцвет IT-компаний, привлекающих валютные контракты на фоне девальвирующей гривны, привел к восстановлению и оживлению рынка в 2016-2019 годах, спровоцировал **небывалый рост активности** и реанимировал практически все законсервированные / замороженные / отложенные проекты. Спрос на бизнес-центры оказался настолько высок, что подстегнул владельцев устаревших **торговых** центров, **гостиничных комплексов**, **предприятий** и фабрик **реконструировать** имеющиеся площади **в офисную недвижимость** (гостиница «Кооператор», «Славутич», кинотеатр «Зоряний», ТЦ «Silver Breeze», «inSilver», фабрика М.Воронина, заводы «Арсенал», «ЭлектроПриборСнаб» и другие).
- 2 Впервые за 10 лет рынок **офисной недвижимости** Киева **снова превратился в высокодоходный бизнес**: средневзвешенный уровень вакантности на декабрь 2019 составил 5,57%, а арендные ставки достигли: «А» = \$19-39, «В» = \$14-27 за 1м2 в месяц (без учета НДС, ОРЕХ, КП, БОМА).
- 3 При этом, **количество** представленных в Украине **международных компаний** и их представительств (основных потребителей профессиональной офисной недвижимости) в динамике **продолжало сокращаться**. Покинувшая Украину (или значительно сократившая административный персонал) после Мирового экономического кризиса 2008 года львиная доля международных финансовых учреждений так и не вернулась, а начало активной вооруженной компании в зоне АТО привело к массовому оттоку в 2014-2015 годах российских или связанных с РФ компаний.
- 4 История планетарного масштаба (**эпидемия короновируса**) **застала девелоперов внезапно**. Заточенный под одного потребителя рынок (компании сегмента ИТ) на фоне большого количества заявленных к открытию масштабных проектов рано или поздно должен был дать сбой. Введение карантина лишь ускорило этот процесс. IT-компаниям роскошные и пафосные офисы в лучших БЦ не нужны по определению – заказчики находятся за границей и бывают в Украине крайне редко, непосредственно компьютерному персоналу офисы в центре не нужны и часто неудобны - удаленное местонахождение клиентов (США. Канада, Западная Европа, Азия) смещает график работы IT-специалистов на 3-9 часов и часть из них постоянно работает в удаленном режиме. Гораздо проще для важных мероприятий разово арендовать оборудованные по последнему слову техники концеренц-залы. Крупнейшие украинские корпорации начали переводить сотрудников из арендуемых помещений в собственную административную недвижимость. Ряд компаний в «перегретых» топовых бизнес-центрах сворачивают свои маловостребованные представительские офисы для рационализации расходной части, часть арендаторов – заняли выжидательную позицию.
- 5 Изменившиеся рыночные условия **разделили управляющие компании на 2 типа**: А) **лояльных** - кто пошел навстречу бизнесу и предоставил скидки на арендные платежи (снижение суммы 25%, 50% и больше) и Б) **консервативных** - кто категорически не рассматривает возможность скидок, не открыт к диалогу и не идет на компромисс, демонстрирует выраженную не клиентоориентированную политику. Ухудшение экономической ситуации продемонстрировало основной отток арендаторов именно у второй группы;

6

- **Новый упадок офисного сегмента.** Выжидательная позиция рынка, снижение доходной части у большинства компаний при накапливающихся долгах по аренде, обязательствах перед контрагентами, налоговых отчислениях, фонде оплаты труда приводит к разорению и банкротству части предприятий малого и среднего бизнеса - второго по объемам потребления офисной недвижимости (после сферы ИТ), сложностям у целых отраслей (международный туризм), закрытию ряда действующих на территории Украины международных и национальных операторов. С затруднениями сталкиваются и компании сегмента ИТ – обострение инстинкта самосохранения в развитых странах Европы, Азии и Северной Америки не способствует поддержанию валютного благосостояния украинских компаний и бюджеты проектного финансирования, даже у лидеров отрасли, сокращаются.

7

- **Общий рост вакантности** - более мелкие и средние арендаторы (особенно те, кто не вкладывал деньги в ремонт, улучшение, меблировку помещений) уже рассматривают альтернативные варианты для смены офиса - при любом сценарии дальнейшего развития экономики, изменения на рынке и падение планового объема доходов неизбежны. Договоры аренды, которые не успели заключить до объявления карантина - временно поставлены на паузу. Средневзвешенная **вакантность** в бизнес-центрах Киева **на начало июня достигла 12,8%**. И ближайшие 3-6 месяцев будет расти. Не у всех арендаторов существует возможность для быстрого и безболезненного переезда. Проблематичным будет расторжение договоров на приемлемых условиях для компаний, арендовавших помещения большой площади и заходивших в состоянии shell & core (после строителей, без отделки). Остро будет стоять вопрос, что делать с законсервированными в ремонт огромными средствами? При наиболее пессимистичном сценарии в течении ближайших нескольких месяцев офисные здания в CBD могут опустеть на 30-50% (как это уже было после мирового финансового кризиса в 2008 году).

8

- **Корректировка ставок аренды в сторону сокращения.** Изменение форматов операторов, сокращение занимаемых площадей, переезд в удаленные от центра районы города, рост вакантности привели к снижению ставок по всем классам. На начало июня 2020 аренда за 1м2 в месяц обходится в **классе «А» = \$25,6** (сокращение в относительном выражении относительно декабря 2019 на **-13%**), в **классе «В» = \$17,4** (или **-9%**), в **классе «С» = \$17,4** (или **-10%**) без учета НДС, OPEX, КП и коэффициентов BOMA.

9

- **Замедление девелоперской активности** – заявленные новые объекты не будут выведены на рынок (по примеру 2014-2016 годах), а сроки открытия перенесены ради удержания растущего уровня вакантности и падения арендных ставок;

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