



Елена Смирнова
Менеджер | Маркетинг
Colliers International
Тел: + 38 044 499 0000
email: elena.smirnova@colliers.com

НОВЫЙ ЭТАП РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ – ФОКУС НА КАЧЕСТВО

Киев, 25 февраля 2013 г. – Сегодня, 25 февраля 2013 г. международная компания Colliers International, ведущий консультант на рынке коммерческой недвижимости Украины, подвела итоги развития рынка в 2012 г. и сообщила прогнозы на 2013 – 2015 гг. Предлагаем вам ознакомиться с основными трендами рынка коммерческой недвижимости на ближайшие три года.

Ключевые выводы исследовательской группы Colliers International:

ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР

Вторая половина 2012 года характеризовалась депрессивными настроениями, связанными с девальвационными ожиданиями национальной валюты.

Интерес внешних инвесторов к Украине в 2012 году заметно охладел. Одна из основных причин – политическая напряженность во взаимоотношениях Украины с Западным миром.

При этом, в 2012 году положительную динамику продемонстрировал оборот розничной торговли, поддерживаемый ростом реальной заработной платы. По итогам года рост розничного товарооборота составил 15,9% по сравнению с 2011 годом, рост реальной заработной платы составил 14,4%.

ПРОГНОЗ

Согласно консенсус-прогнозу Focus Economics рост ВВП Украины увеличится до 2,0% в 2013 году. Улучшение динамики ВВП ожидается, в основном, за счет улучшения внешней рыночной конъюнктуры.

ИНВЕСТИЦИИ – РЕКОРДНЫЙ, НО НЕ ПОКАЗАТЕЛЬНЫЙ ГОД

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ИНВЕСТИЦИОННОГО РЫНКА УКРАИНЫ

ПОКАЗАТЕЛЬ	ДЕКАБРЬ 2012
Объем инвестиций в коммерческую недвижимость	~ \$600 млн.
СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ В КИЕВЕ НА ЛУЧШИЕ АКТИВЫ (PRIME ASSETS)	
ТЦ/ТРЦ	10,5-12,5%
Офисы	10,5-12,5%
Склады	11,5-14,0%

**Инвестиционные сделки, исключая приобретение активов для собственных нужд и приобретение земельных участков.*

Источник: Colliers International

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость Украины составил порядка \$600 миллионов долларов*, что является наивысшим показателем за последние пять лет. Тем не менее, это не означает, что инвестиционная привлекательность рынка коммерческой недвижимости Украины значительно улучшилась. В частности, продажа ТРЦ Ocean Plaza (\$350 миллионов) составила около 60% всего объема инвестиционных трансакций.

ПРОГНОЗ

В 2013 году сохранится умеренный инвестиционный интерес к украинскому рынку коммерческой недвижимости. Интерес к функционирующим активам будет сконцентрирован, в



основном, в торговом и офисном сегментах рынка. Интерес к девелоперским возможностям – по-прежнему к проектам в торговой недвижимости.

При отсутствии экономических и политических потрясений в Украине в 2013 году ставки капитализации останутся на прежнем уровне.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ - «РЫНОК АРЕНДАТОРА»

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. КИЕВА

ПОКАЗАТЕЛЬ	ДЕКАБРЬ 2012
Общее предложение	1 460 000 м ²
Поглощение, за год	135 000 м ²
Уровень вакантности	16,8%
Наивысшая арендная ставка в офисных помещениях класса А	\$35-38 / м ² / месяц

* При расчете вакантности учитывался БЦ «Торонто» (36 000 м²). Без учета помещений БЦ «Торонто» уровень вакантности на рынке составил бы 14,7%.

Источник: Colliers International

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

Общее предложение классифицируемых офисных помещений в Киеве в 2012 году увеличилось на 12% по сравнению с 2011 годом, превысив 1,4 миллиона м².

Поглощение офисных помещений снизилось на 20% по отношению к 2011 году и составило 135 тыс. м².

В 2012 году выход на рынок нового предложения привел к росту уровня вакантности в офисном сегменте с 13,5% до 16,8%*.

На протяжении 2012 года базовые арендные ставки оставались на прежнем уровне и на конец года составили: \$27-38/м²/месяц для помещений

класса А и \$17-23 /м²/месяц для помещений класса В.

2012 год ознаменовался заключением крупнейшей сделки аренды за всю историю офисного рынка Украины. Мировой лидер в сфере производства телекоммуникационного и цифрового медиаоборудования, компания Samsung, арендовала порядка 20 000 м² в БЦ 101 Tower (ул. Л. Толстого, 57).

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Общее предложение классифицируемых офисных помещений в Киеве в 2012 году увеличилось на 12% по сравнению с 2011 годом, достигнув около 1 460 000 м²**.

В 2012 году новое предложение составило около 155 000 м², что на 62% больше аналогичного показателя 2011 года. Среди основных офисных зданий, введенных в эксплуатацию: БЦ 101 Tower (GLA – 45 000 м²), БЦ «Торонто» (GLA – 36 000 м²), БЦ «Мега-Сити» (GLA – 22 000 м²) и БЦ «Европа» (GLA – 20 000 м²).

Большую часть нового предложения (57%) составили бизнес-центры класса А. В результате, доля помещений класса А в общем предложении на рынке увеличилась с 14% в 2011 году до 19% в 2012 году, повлияв на структуру рынка офисной недвижимости. За последние 10 лет такая значительная доля офисных помещений класса А в новом предложении наблюдалась лишь в 2007 году и была связана с вводом в эксплуатацию БЦ «Паруса» (GLA – 47 000 м²) и БЦ «Евразии» (GLA – 27 900 м²).

СПРОС

Основной спрос на классифицируемые офисные помещения в 2012 году формировался компаниями ИТ сектора (35%), а также компаниями торгового (20%) и финансового (11%) секторов. Среди тенденций 2012 года следует отметить увеличения спроса со стороны представителей ИТ сектора (с 21% в 2011 году до 35% в 2012 году) и торговли (с 5% до 20%), в то время как спрос со стороны финансового (с 20% до 11%) и медиа (с 14% до 2%) секторов сократился в 2012 году.

На долю международных компаний пришлось порядка 57% общего объема поглощения, что вполне сопоставимо с 53% в 2011 году. В целом структура спроса осталась без существенных



изменений за исключением незначительного увеличения доли международных компаний в общем объеме поглощения.

В 2012 году выход нового предложения офисных помещений привел к росту уровня вакантности с 13,5% до 16,8%. При этом, в расчете вакантности учитывался БЦ «Торонто» (GLA – 36 000 м²). Без учета помещений этого бизнес-центра уровень вакантности на рынке составил бы 14,7%.

Анализ структуры спроса по размеру сделки показал, что транзакции более 3 000 м² составили половину общего объема поглощения.

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ И ВАКАНТНОСТЬ

Вследствие временного увеличения уровня вакантности диапазон ставок в классе А расширился за счёт снижения нижней границы диапазона с \$33/м²/месяц в 2011 году до \$27/м²/месяц в 2012 году. При этом, нижний диапазон ставок предлагался в основном в новых офисных зданиях первым крупным арендаторам. В существующих бизнес-центрах класса А с низкой вакантностью арендные ставки оставались относительно стабильными – на уровне \$35-38/м²/месяц.

ПРОГНОЗ

В 2013-2014 гг. ожидается значительное новое предложение в офисном сегменте г. Киева. При условии своевременного ввода в эксплуатацию всех анонсированных на этот период офисных проектов, на рынок выйдет около 260 000 м² новых помещений.

В перспективе полутора-двух лет, возможен рост уровня вакантности на фоне значительного ожидаемого объема нового предложения и консервативных экономических прогнозов.

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ - ЭРА МАСШТАБНЫХ ПРОЕКТОВ

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. КИЕВА

ПОКАЗАТЕЛЬ	ДЕКАБРЬ 2012
Общее предложение	800 000 м ²
Уровень вакантности	3,0 %
Наивысшая арендная ставка в лучших ТЦ/ТРЦ (секции 100-200 м ²)	\$110 / м ² / месяц
Наивысшая арендная ставка на главных торговых улицах	\$250 / м ² / месяц

Источник: Colliers International

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

Низкая насыщенность рынка Киева качественными площадями позволяет торговому сегменту оставаться наиболее привлекательным сегментом коммерческой недвижимости с точки зрения девелопмента. Об этом свидетельствует беспрецедентный объем нового предложения, заявленный к вводу в эксплуатацию на 2013-2015 годы. На этот период заявлено к вводу в эксплуатацию порядка 740 000 м² новых торговых помещений в ТЦ/ТРЦ, что может увеличить

существующее предложение торговых помещений Киева практически в два раза.

Большинство проектов, анонсированных к вводу в эксплуатацию в Киеве и регионах в ближайшие пять лет, являются масштабными региональными или суперрегиональными торговыми центрами, такие форматы характерны для более развитых рынков Восточной Европы и России.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Среди основных торговых центров г. Киева, введенных в эксплуатацию в 2012 году:

ТРЦ Ocean Plaza (GLA – 72 200 м²) – крупнейший проект в центральной части города (на данный момент самым крупным ТРЦ Киева является ТРЦ Dream Town, GLA – 90 000 м²). В состав ТРЦ Ocean Plaza вошли гипермаркет Real (общая площадь – около 12 000 м²), торговая галерея из



более 300 магазинов известных международных брендов, некоторые из которых представлены в Украине впервые, а также первый в Украине детский развлекательный центр Happyton и 8-зальный кинотеатр «Синема Сити». Уникальной особенностью ТРЦ является публичный аквариум.

ТРЦ РайОН общей площадью 62 000 м² (GLA – 24 000 м²) – открытие которого состоялось в августе 2012 года в Деснянском районе г. Киева. Якорными арендаторами ТРЦ РайОН стали продуктовый гипермаркет «Сільпо» (7 000 м²), супермаркет электроники и бытовой техники «Comfy» (2 200 м²), а также спортивный В магазинах обуви и кожгалантереи GOOVER представлены французские марки DELSEY и Le Tanneur, австрийская Dopler и др. Сеть активно развивается в Киеве и крупных городах Украины.

Среди проектов, заявленных к открытию на 2014 год, стоит отметить ТРЦ Respublika (GLA – 140 000 м²), ТРЦ Kyiv Mall (GLA – 72 000 м²), ТРЦ River Mall (GLA – 55 000 м²) и ТРЦ «Проспект» (GLA – 40 500 м²).

В июне 2012 года на ул. Большой Окружной в Киеве началось строительство ТРЦ Respublika. Общая площадь проекта, который планируется к открытию в 2014 году, составит 284 000 м². В составе ТРЦ будут представлены гипермаркет, торговая галерея, включающая 430 магазинов, а также всепогодный парк развлечений.

Также следует отметить строительство двух региональных проектов на Харьковском массиве – River Mall и Kyiv Mall, ожидаемых к открытию в 2014 году.

В то же время, необходимо принять во внимание тенденцию прошлых лет: неоднократный перенос даты открытия ряда объектов на существенно более поздние сроки. Такой сценарий вполне вероятен и в период 2013-2015 гг.

СПРОС

Значительный объем заявленного предложения на 2013-2015 годы привел к дифференциации спроса со стороны арендаторов. Арендаторы стали более избирательными к выбору проектов, обращая особое внимание на качество концепции проекта и его конкурентоспособность. Как результат, наибольший интерес со стороны ритейлеров наблюдается к самым качественным и знаковым проектам торговой недвижимости.

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ И ВАКАНТНОСТЬ

УСРЕДНЕННЫЕ АРЕНДНЫЕ СТАВКИ НА СЕКЦИИ 100-200 М² В ТЦ/ТРЦ УКРАИНЫ

ГОРОД	\$ / М ² / МЕСЯЦ
Киев	\$50-75
Харьков	\$40-55
Одесса	\$45-60
Днепропетровск	\$30-45
Донецк	\$45-60
Запорожье	\$30-40
Львов	\$35-45

Источник: Colliers International

Как результат нового предложения торговых помещений в 2012 году, вакантность временно повысилась до 3,0% на конец 2012 года. В целом, год охарактеризовался умеренным спросом со стороны ритейлеров и стабилизацией, а в некоторых объектах – незначительным снижением арендных ставок.

В конце 2012 года наивысшие арендные ставки на секции 100-200 м² в наиболее успешных ТЦ/ТРЦ Киева составили \$110 м² в месяц. Наивысшие арендные ставки на главных торговых улицах г. Киева на секции 100-200 м² достигли 250 \$/месяц.

ПРОГНОЗ

В 2013-2015 гг., при условии своевременного ввода в эксплуатацию всех анонсированных объектов, на рынок выйдет около 740 000 м² новых торговых помещений, что практически вдвое увеличит существующий объем предложения.



Наличие и развитие достаточного количества качественных торговых помещений может послужить хорошим аргументом для выхода новых международных ритейлеров на украинский рынок.

Увеличение ввода торговых помещений приведет и к увеличению обеспеченности торговыми площадями жителей Киева. В конце 2012 г. наиболее обеспеченными восточно-европейскими столицами являлись: Братислава (945 м² на 1000 жителей), Загреб (684 м² на 1000 жителей), Бухарест (594 м² на 1000 жителей), Варшава (594 м² на 1000 жителей). Обеспеченность Киева составляет всего 281 м² на 1000 жителей, Москвы – 259 м² на 1000 жителей.

При сохранении стабильной экономической ситуации арендные ставки, вероятнее всего, останутся на прежнем уровне. В случае ухудшения экономической конъюнктуры, а также выхода всех запланированных к вводу в эксплуатацию проектов, арендные ставки могут снизиться, а вакантность вырасти. Следует отметить, что даже в случае коррекции арендных ставок в сторону понижения, уровень арендных ставок будет достаточным для того, чтобы торговый сегмент, по-прежнему, оставался привлекательным для девелопмента с точки зрения доходности.

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ – В ТИХОМ ОМУТЕ

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. КИЕВА

ПОКАЗАТЕЛЬ	ДЕКАБРЬ 2012
Общее предложение	1 356 000 м ²
Поглощение	~ 200 000 м ²
Уровень вакантности	8-10 %
Наивысшая арендная ставка в складских помещениях класса А	\$7 / м ² / месяц

Источник: Colliers International

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

Новое предложение складских помещений в Киеве и регионе в 2012 году составило около 86 000 м², сократившись на 39% по сравнению с уровнем нового предложения в 2011 году. Таким образом, по состоянию на конец 2012 года совокупный объем предложения складских помещений в Киеве и регионе достиг 1 356 000 м².

На фоне незначительного нового предложения складских помещений в киевском регионе и стабильного спроса (более 200 000 м²), уровень

вакантности снизился с 17% на начало 2012 года до 8-10% на конец года.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

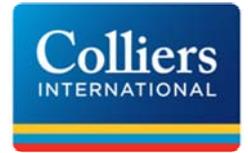
Совокупный объем предложения складских помещений в киевском регионе в 2012 году достиг 1 356 000 м².

Введенные в эксплуатацию в 2012 году складские помещения распределились по направлениям следующим образом: 35% – в Харьковском направлении (М-03); 18% – в Броварском направлении (М-01); 14% – в Ковельском направлении (М-07) и по 11% в Житомирском направлении (М-06) и в районе между Житомирской (М-06) и Одесской (М-05) трассами.

В 2013-2014 гг. ожидается незначительный объем нового предложения по сравнению с предыдущими периодами. При условии своевременного ввода в эксплуатацию всех анонсированных на этот период складских и логистических комплексов, а также возобновления строительства на некоторых замороженных объектах, на рынок выйдет около 160 000 м² складских помещений.

СПРОС

По сравнению с 2011 годом, структура спроса практически не изменилась: торговые операторы и логистические компании по-прежнему являлись основными потребителями складских помещений в 2012 году. Наиболее востребованными были небольшие и средние складские помещения площадью 2 000-5 000 м².



ВАКАНТНОСТЬ И АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

Арендные ставки на западном берегу Днепра находились в диапазоне \$5,5-7,0/м²/месяц (без учета НДС и эксплуатационных расходов, которые составляют около \$1-1,5/м²/месяц). На восточном берегу Днепра арендные ставки колебались в пределах \$4,5-6,0/м²/месяц (без учета НДС и эксплуатационных расходов).

В течение 2012 года вакантность на рынке складских помещений снизилась с 17 % на начало 2012 года и находится в границах 8-10% на конец года.

ПРОГНОЗ

В 2013-2014 гг., при условии своевременного ввода в эксплуатацию всех анонсированных объектов, на рынок выйдет около 160 000 м² новых складских помещений, из которых около 32 000 м² – доступное для рынка предложение.

С учетом себестоимости строительства и текущего уровня арендных ставок девелоперы не ощущают очевидного экономического эффекта от девелопмента складских комплексов, принимая во внимания стоимость заемного финансирования и нынешний уровень ставок капитализации.

Тем не менее, при сохранении стабильной экономической ситуации и уровня активности основных потребителей складских помещений на прежнем уровне, вероятнее всего, уровень нового предложения восстановится.

В ином случае, можно прогнозировать дальнейшее снижение уровня вакантности на рынке и незначительное повышение арендных ставок в 2013-2014 годах при условии сохранения существующего объема спроса.

О COLLIERS INTERNATIONAL

Colliers International – мировой лидер в предоставлении услуг в сфере недвижимости с более 12 300 сотрудников, работающих в 522 офисах в 62 странах мира. Colliers International является дочерней компанией FirstService Corporation (NASDAQ: FSRV; TSX: FSV and FSV.PR.U), что обеспечивает финансовую стабильность компании, а партнерство на местах гарантирует клиентам ответственность и инициативность в подготовке решений в сфере недвижимости. Colliers предоставляет полный комплекс услуг в области коммерческой недвижимости арендаторам, владельцам недвижимости и инвесторам, оказывая консалтинговые и брокерские услуги при аренде и продаже офисных, торговых и складских помещений, консалтинговые услуги в области гостиничной недвижимости, услуги корпоративным клиентам, услуги по оценке объектов недвижимости, а также по инвестиционному консалтингу и продажам. Согласно The Lipsey Company и National Real Estate Investor magazine, Colliers International является брендом №2 в мире в сфере коммерческой недвижимости. В Украине компания Colliers International работает с 1997 г. Более подробная информация о компании на сайте www.colliers.com

ОБ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКОЙ ГРУППЕ COLLIERS

Исследовательская группа Colliers International является признанным лидером в области исследования коммерческой недвижимости, предоставляя клиентам ценные сведения о рынке для принятия бизнес решений. Аналитики Colliers обеспечивают многоуровневую поддержку во всех сегментах коммерческой недвижимости, начиная со сбора данных до всестороннего анализа рынка. Охватывая всю Центральную, Восточную и Юго-Восточную Европу, а также Россию, аналитики Colliers регулярно собирают и обновляют данные по ключевым показателям коммерческой недвижимости. В большинстве стран Центральной, Восточной, Юго-Восточной Европы и в России используемые определения согласуются с определениями, которые установлены Исследовательским Форумом Центрально-Восточной Европы – Ассоциации, одним из учредителей которой является Colliers International.

- конец -