



ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Активность рынка офисной недвижимости поддерживается преимущественно за счет сделок по пересогласованию арендных ставок и переездов компаний, связанных с объединением их подразделений.
- Крупные торговые центры в III квартале 2009 года отреагировали повышением арендных ставок на рост активности в сегменте и появление на рынке ряда иностранных торговых операторов.
- Стагнация в складском сегменте обещает быть длительной. Ставки стабилизировались, однако, рост в сегменте ожидается не ранее 2011 года.
- Осень привнесла оживление в гостиничный сектор, заполняемость гостиниц возросла. Некоторая коррекция цен была обусловлена факторами сезонности, колебаниями курсов валют и увеличением предложения в сегменте. В среднесрочной перспективе следует ожидать сокращения темпов прироста номерного фонда, хотя ряд проектов, начатых в течение последних лет, с большой вероятностью будет завершен в 2010 году.

III квартал 2009 года РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев

Обзор офисной недвижимости



Бизнес-центр «Флора Парк»,
Шевченковский район

Тенденции

- Замедление темпов снижения арендных ставок в III квартале 2009 года.
- Значительное уменьшение в III квартале оттока арендаторов из бизнес-центров, поскольку в течение первого полугодия 2009 года многие компании уже сократили объем арендуемых площадей или переехали в более дешевые и меньшие по размеру офисы.
- Основная доля сделок в офисном сегменте (более 50% в общем объеме) приходилась на пересогласование условий действующих договоров аренды, как касательно арендных ставок, так и размера арендуемой площади.

Ключевые события

В течение III квартала 2009 года на рынке аренды офисных площадей Киева было заключено несколько крупных сделок:

- Национальный оператор мобильной связи «Астелит» заключил договор аренды на более чем 6400 м² в бизнес-центре НРВС-II.

**ПО ИТОГАМ III КВАРТАЛА 2009 ГОДА
УРОВЕНЬ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ
В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ КИЕВА
ПРОДОЛЖАЛ РАСТИ, ДОСТИГНУВ
15-20% К КОНЦУ ПЕРИОДА.**

Основные показатели	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей (класс А и В), тыс. м ²	1065,8	
Введено в эксплуатацию в III квартале 2009, тыс. м ²	10,0	
Доля свободных площадей, %	15 -20	
Арендные ставки*, \$/м ² /год	360 - 420	180 - 360
Ставки операционных расходов, \$/м ² /год	60 - 72	36 - 60
*Без учета операционных расходов и НДС		
Источник: Knight Frank Research, 2009		

- Компания ООО «Эко» (сеть супермаркетов «Эко-маркет») арендовала около 4500 м² в БЦ на ул. Полевой, 24.
- Французская фармацевтическая компания Sanofi-Aventis подписала договор аренды на 2660 м² в БЦ «Прайм» (ул. Жилианская, 48-50).
- Швейцарская фармацевтическая компания Hoffmann La Roche арендовала 700 м² в БЦ «Ленардо-2».

Предложение

В течение III квартала 2009 года был введен в эксплуатацию только один бизнес-центр «Флора Парк» класса «В» общей площадью 10 тыс. м².

Общее предложение профессиональных офисных помещений Киева по состоянию на начало октября 2009 года составило 1065,8 тыс. м².

Спрос

К концу III квартала 2009 года на рынке офисной недвижимости произошло некоторое оживление спроса, связанное с желанием ряда компаний в условиях снижения арендных ставок изменить существующее местоположение офиса на более привлекательное или объединить

**В ТЕЧЕНИЕ
III КВАРТАЛА
2009 ГОДА
БЫЛ ВВЕДЕН В
ЭКСПЛУАТАЦИЮ
ТОЛЬКО ОДИН
БИЗНЕС-
ЦЕНТР «ФЛОРА
ПАРК» КЛАССА
«В-» ОБЩЕЙ
ПЛОЩАДЬЮ
10 ТЫС. М².**

разрозненные офисы компании в одном комплексе. В общем объеме сделок более 50% пришлось на продление договоров аренды или пересмотр условий действующих договоров.

В течение III квартала 2009 года наибольшее количество запросов на аренду офисных помещений поступило от компаний нефинансового сектора. Так, увеличился спрос со стороны фармацевтических, телекоммуникационных, ИТ, медиа и FMCG компаний. Сохраняющаяся активность на рынке аренды объясняется перераспределением уже существующего спроса, тогда как выход на рынок новых компаний практически не наблюдался.

По итогам III квартала 2009 года уровень вакантных площадей в бизнес-центрах Киева продолжал расти, достигнув 15-20% к концу периода.



Ключевые проекты, планируемые к вводу в эксплуатацию в IV квартале 2009 года

Название	Расположение	Класс	Общая площадь (м ²)
БЦ «НРВС-II» (1-я фаза)	ул. Амосова, 12	A	20 000
БЦ Horizon Podol (1-я фаза)	ул. Набережно-Крещатицкая, 9	B+	1535
БЦ	ул. Саксаганского, 105	B+	3400
Бизнес-парк «Протасов»	ул. Н. Гринченка, 2/1	B-	21 000
БЦ FIM Center	ул. Магнитогорская, 1	B-	9266
БЦ «Кинетик»	пер. Курневский, 12	B-	8000
Итого			63 201

Источник: Knight Frank Research, 2009

В ТЕЧЕНИЕ III КВАРТАЛА 2009 ГОДА НАИБОЛЬШЕЕ КОЛИЧЕСТВО ЗАПРОСОВ НА АРЕНДУ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПРИШЛОСЬ НА КОМПАНИИ НЕФИНАНСОВОГО СЕКТОРА.

Коммерческие условия

В III квартале 2009 года арендные ставки на офисные площади продолжили снижение, однако темпы значительно замедлились. К концу данного периода можно отметить стабилизацию арендных ставок, а в единичных случаях – повышение существующего уровня арендных платежей. В среднем за III квартал 2009 года снижение арендных ставок находилось в пределах 15% (от уровня II квартала 2009 года).

Снижение ставок аренды в среднем составило: для класса A - 18%, для класса B+ - 9% (от уровня II квартала 2009 года). Исключение составляют офисные комплексы класса B-, на которые ставки аренды не изменились.

По состоянию на 1 октября 2009 года арендные ставки находились в диапазоне \$360-420/м²/год на офисы класса A, \$240-360/м²/год на офисы класса B+ и \$180-240/м²/год на офисы класса B-.

Прогноз

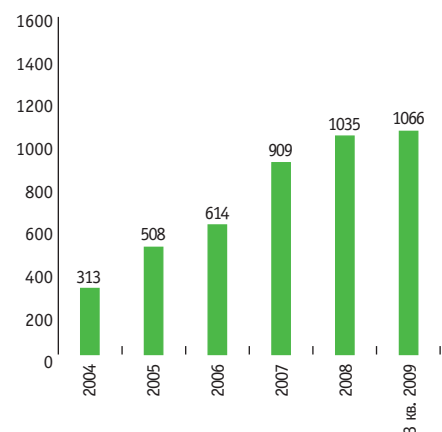
Резких колебаний арендных ставок на офисные помещения, а также изменения вакантности данных площадей в IV квартале 2009 года не ожидается. Наиболее вероятно, что данные показатели стабилизируются на уровне III квартала 2009 года.

В IV квартале 2009 года планируется вывод существенного объема новых офисных площадей. Так, заявлен ввод в эксплуатацию 6-ти объектов класса A и B общей площадью 63,2 тыс. м² (67% от общего годового прироста площадей), тогда как за январь-сентябрь 2009 года были введены в эксплуатацию всего лишь три бизнес-центра общей площадью 31,2 тыс. м² (33% от общего годового прироста площадей).

РЕЗКИХ КОЛЕБАНИЙ АРЕНДНЫХ СТАВОК И ВАКАНТНОСТИ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В IV КВАРТАЛЕ 2009 ГОДА НЕ ОЖИДАЕТСЯ.



Общий объем профессиональных офисных площадей (класс A, B+/-) в Киеве, тыс. м²



Источник: Knight Frank Research, 2009

III квартал 2009 года РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев

Обзор складской недвижимости



Складской комплекс «БФ Склад»,
Бориспольское направление

Тенденции

- Существенное замедление темпов падения арендных ставок.
- Рост предложения в сегменте за счет рынка субаренды.
- Замораживание большинства проектов, находящихся, как на начальных стадиях, так и на завершающих этапах строительства из-за сложностей с финансированием.

Ключевые события

- ООО «Айс Терминал» 3 июля 2009 года открыл одноименный автоматизированный логистический комплекс для хранения и дальнейшей обработки замороженных продуктов питания в Броварском районе площадью 16 тыс. м². Объем инвестиций в строительство комплекса составил \$20 млн.
- Компания «Рабен Украина» 26 августа 2009 года открыла в пгт. Большая Дымерка (Броварской район) первый в Украине профессиональный кросс-док площадью 5,4 тыс. м². Собственные инвестиции Raben Group на строительство кросс-дока составили €3,4 млн.
- Введен в эксплуатацию логистический комплекс «ММК» общей площадью 32,6 тыс. м², расположенный в 7 км от Киева по Окружной дороге «Бровары-Борисполь». Девелопером проекта является компания «ММК». Объем инвестиций в строительство комплекса составил 140 млн. грн.
- Компания Aisi Realty Public (Кипр) перенесла на I квартал 2010 года ввод в эксплуатацию логистического комплекса «Терминал Бровары» общей площадью 49,18 тыс. м² в Броварах, тогда как ранее планировала ввести его в IV квартале 2009 года.
- Aisi Realty Public понизила арендную ставку для компании «УВК» приблизительно на 30% на помещения в логистическом комплексе «Терминал Бровары». Эти изменения зафиксированы в перезаключенном между компаниями предварительном договоре аренды около 49,18 тыс. м² сроком на 10 лет.
- ООО «Квиза-Трейд» в рамках второго этапа внедрения собственной системы логистики увеличила площадь помещений холодного распределительного центра на 40%, до 2,1 тыс. м².

**НАИБОЛЕЕ
ВЕРОЯТНО, ЧТО
ДО КОНЦА
ГОДА АРЕНДНЫЕ
СТАВКИ
СОХРАНЯТСЯ
В ДИАПАЗОНЕ
НЕ МЕНЕЕ
\$5,5-7,5/М²/
МЕСЯЦ
(TRIPLE NET).**

Предложение

Рынок предложения расширился за счет складских комплексов, которые первоначально строились для собственных нужд (built-to-suit). Сокращение объемов потребления и пересмотр планов по расширению бизнеса заставляет такие компании выходить на рынок с излишними складскими площадями.

За III квартал 2009 года в Киеве и Киевской области было введено в эксплуатацию 2 профессиональных складских объекта класса А, общая площадь которых составила 84,1 тыс. м². Объекты вводились с опозданием на I-II квартала по сравнению с изначально заявленными планами. Прирост складских площадей за III квартал 2009 года составил 10%.

Основные показатели	Класс А	Класс В
Общий объем профессиональных складских площадей, тыс. м ²	632,0	228,8
Объем ввода в эксплуатацию складских площадей в III квартале 2009 года, тыс. м ²	84,1	-
Проекты, планируемые к вводу в эксплуатацию в IV квартале 2009 года, тыс. м ²	66,9	
Вакантность, %	30	
Арендные ставки (triple net)*, \$/м ² /год	66 - 96	
Ставки операционных расходов, \$/м ² /год	12 - 18	
Источник: Knight Frank Research, 2009		

**НА НАЧАЛО ОКТЯБРЯ
2009 ГОДА ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ
ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ СКЛАДСКИХ
ПЛОЩАДЕЙ КЛАССА А И В
ДОСТИГЛА 860,8 ТЫС. М².**



Спрос

Основное количество заявок поступает от компаний, которые заинтересованы в аренде более дешевых и меньших по площади помещений. Некоторые компании ищут более качественные складские площади по аналогичным либо меньшим арендным ставкам.

Наиболее востребованными являются склады вдоль Бориспольского, Житомирского и Броварского направлений. На эти магистрали приходится наибольший спрос со стороны потенциальных арендаторов.

Доля вакантных площадей в профессиональных складских комплексах выросла до 30% за счет вывода на рынок новых складских площадей и освобождения ранее арендуемых площадей.

Коммерческие условия

В III квартале 2009 года на рынке аренды складской недвижимости Киева замедлились темпы снижения арендных ставок. Общее снижение за текущий квартал не превысило 10% от уровня II квартала 2009 года.

По итогам III квартала 2009 года арендные ставки на складские помещения составили \$5,5-8/м²/месяц (triple net) и практически не изменились по сравнению с уровнем II квартала. Постепенная стабилизация арендных ставок свидетельствует о том, что и собственники складских помещений и арендаторы выработали правила игры в кризисный период, по которым рынок будет развиваться в ближайшей перспективе.

С одной стороны собственники складских комплексов не могут снизить уровень арендной ставки, покрывающей основные затраты по обслуживанию кредитов (большинство складских комплексов строилось за счет кредитных средств). С другой стороны у арендаторов появилось понимание того, что стабильная работа складских комплексов в среднесрочной перспективе более отвечает их стратегическим интересам, чем получение значительных дисконтов по цене, которая и так за I полугодие 2009 года сократилась на 30% в долларовом эквиваленте.

Прогноз

На IV квартал 2009 года запланирован ввод в эксплуатацию порядка 67 тыс. м² профессиональных складских площадей. Таким образом, на конец 2009 года объем предложения складов класса А и В может составить 927,8 тыс. м². При этом основной

В IV КВАРТАЛЕ 2009 ГОДА ЗАПЛАНИРОВАН ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ПОРЯДКА 67 ТЫС. М² ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ.

Ключевые проекты, введенные в эксплуатацию в III квартале 2009 года

Название	Расположение	Класс	Общая площадь (м ²)
БФ Склад (1-я очередь)	Бориспольское направление	A	51 500
ММК	Броварское направление	A	32 620
Итого			84 120

Источник: Knight Frank Research, 2009

Ключевые проекты, планируемые к вводу в эксплуатацию в IV квартале 2009 года

Название	Расположение	Класс	Общая площадь (м ²)
БФ Склад (2-я очередь)	Бориспольское направление	A	35 000
ЮТА Сервис	Житомирское направление	A	10 000
Складской комплекс	Ковельское направление	B	12 360
Импесо	Ковельское направление	B	9570
Итого			66 930

Источник: Knight Frank Research, 2009

объем нового предложения, как обычно выйдет на рынок в конце 2009 года.

Наиболее вероятно, что до конца года арендные ставки сохранятся в диапазоне не менее \$5,5-7,5/м²/месяц (triple net).

Учитывая планируемый выход на рынок 67 тыс. м² складских площадей в IV квартале 2009 года и освобождение площадей в связи с переездом некоторых арендаторов, доля вакантных складских площадей вероятнее всего увеличится еще как минимум на 5%.

ОБЩЕЕ СНИЖЕНИЕ АРЕНДНЫХ СТАВОК ЗА III КВАРТАЛ НЕ ПРЕВЫСИЛО 10% ОТ УРОВНЯ II КВАРТАЛА 2009 ГОДА.

III квартал 2009 года РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев

Обзор торговой недвижимости

Тенденции

- Стабилизация ставок аренды в большинстве торговых центров г. Киева в течение III квартала 2009 года. Пересмотр ставок аренды в высококлассных ТЦ в сторону их повышения.
- Снижение уровня вакантности с 5-10% в первом полугодии 2009 года до 3-7% в III квартале 2009 года.
- Возобновление рядом российских и международных операторов переговоров, связанных с выходом новых торговых марок на рынок Украины.

Ключевые события

- В августе 2009 года состоялось открытие торгового центра «4 ROOM», который стал третьим специализированным центром интерьера и мебели, введенным в эксплуатацию в Киеве в 2009 году.
- Холдинг Praktiker Bau-und Heimwerkermaerkte (Германия) перенес ввод в эксплуатацию гипермаркета Praktiker в Киеве на I квартал 2010 года.
- Розничная сеть OBI (товары для дома и строительства) приостановила до конца 2009 года реализацию планов по развитию в Украине.
- Заключение компанией «Вита-Веритас» договора аренды на более чем 80% площадей в торгово-развлекательном центре «Dream Town», официальное открытие которого состоится 22 октября 2009 года.
- ООО «Ашан Гипермаркет Украина» и девелоперская компания «Панорама Групп» подписали договор аренды на 18 тыс. м² в ТРЦ Sky Mall в Киеве, 12,8 тыс. м² – в ТЦ «Солнечная галерея» в Кривом Роге и 13,2 тыс. м² в ТРЦ City Mall в Запорожье. Ранее данные торговые площади занимала сеть гипермаркетов «O`кей».

В III КВАРТАЛЕ 2009 ГОДА В КИЕВЕ БЫЛ ВВЕДЕН В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОДИН ТОРГОВЫЙ ОБЪЕКТ – СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЦЕНТР МЕБЕЛИ И ИНТЕРЬЕРА «4 ROOM».

Основные показатели

Общий объем площадей в ТЦ Киева, тыс. м ²	886,9
Общая арендная площадь ТЦ (GLA), тыс. м ²	584,9
Введено в эксплуатацию в III квартале 2009 года, тыс. м ²	39,8
Доля свободных площадей, %	3 - 7*
Базовые арендные ставки, \$/м ² /год**:	
якорные арендаторы	140 - 420*
операторы торговой галереи	450 - 2400*

* Данные на конец III квартала 2009 года

** Без учета НДС и эксплуатационных платежей

Источник: Knight Frank Research, 2009

Предложение

Общая арендная площадь (GLA) в сегменте профессиональной торговой недвижимости г. Киева по итогам III квартала 2009 года составила 584,9 тыс. м², увеличившись на 20% по сравнению с 2008 годом.

При официальной численности населения города 2,766 млн. (данные Главного управления статистики на 01.09.09) показатель насыщенности торговыми площадями на конец III квартала 2009 года в Киеве составляет 211 м² GLA на 1000 жителей, что по-прежнему значительно меньше, чем в большинстве европейских стран.

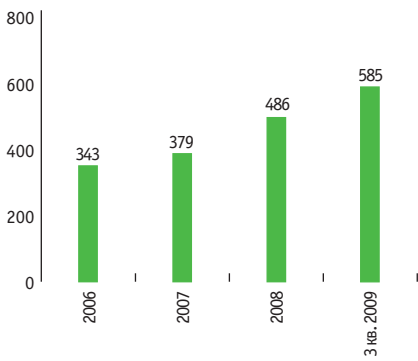
Спрос

Основной спрос в I-III кварталах 2009 года на торговые площади наблюдался со стороны частных предпринимателей, реализующих одежду, обувь, аксессуары. Основная причина - ожидание значительного снижения арендных ставок и снижения размера предлагаемых к аренде площадей в профессиональных торговых центрах. Средний размер запрашиваемых площадей находился в диапазоне 30-50 м².

К КОНЦУ III КВАРТАЛА КОЛИЧЕСТВО СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ТЦ Г. КИЕВА СОКРАТИЛОСЬ, И ПОКАЗАТЕЛЬ ВАКАНТНОСТИ СОСТАВЛЯЛ НЕ БОЛЕЕ 3-7%, А ПО НЕКОТОРЫМ ОБЪЕКТАМ ДОСТИГ ДОКРИЗИСНОГО УРОВНЯ.



Общий объем профессиональных торговых площадей в Киеве, (GLA) тыс. м²



Источник: Knight Frank Research, 2009

Торговые операторы, несмотря на планомерное сворачивание нерентабельных торговых точек в регионах в первой половине 2009 года, в III квартале возобновили процесс расширения своих сетей. Ряд российских и международных операторов начали активные переговоры, связанные с выходом новых торговых марок на рынок Украины. Одной из таких марок является испанская Desigual, открывающая свой первый магазин в Киеве в октябре 2009 года.

В течение первого полугодия 2009 года сокращение доходов ритейлеров, а также закрытие ряда магазинов в торговых центрах повлияло на рост вакантных площадей, которые увеличились с 1-3% в декабре 2008 года до 5-10% в июне 2009 года. К концу III квартала практически все освободившиеся площади были заняты новыми арендаторами, количество свободных площадей в ТЦ г. Киева сократилось, и показатель вакантности составлял не более 3-7%, а по некоторым объектам достиг докризисного уровня.

Коммерческие условия

На конец первого полугодия 2009 года в сегменте профессиональной торговой недвижимости г. Киева после существенного снижения, арендные ставки стабилизировались. Одной из основных причин снижения арендной ставки, номинированной в иностранной валюте, стала нестабильность гривны. Многие ТЦ перешли на фиксированные арендные ставки в национальной валюте и % от оборота.

С начала второго полугодия 2009 года арендные ставки на торговые помещения г. Киева начали расти, достигнув на конец

Проект, введенный в эксплуатацию в III квартале 2009г.

Название*	Адрес	Общая площадь (м ²)	Торговая площадь (м ²)
ТЦ 4 ROOM	ул. Большая Окружная	39 800	25 000

Источник: Knight Frank Research, 2009

Ключевые проекты, планируемые к вводу до конца 2009 года

Название*	Адрес	Общая площадь (м ²)	Торговая площадь (м ²)
ТРЦ «Dreamtown» (1-я очередь)	ст.м. Оболонь – ст.м. Минская	80 000	55 000

Источник: Knight Frank Research, 2009

ЗАПОЛНЯЕМОСТЬ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ ДО КОНЦА 2009 ГОДА НЕ БУДЕТ СУЩЕСТВЕННО МЕНЯТЬСЯ И ОСТАНЕТСЯ НА УРОВНЕ 93%-98%.

III квартала 2009 года \$450-2400 /м²/год для операторов торговой галереи \$450-2400 /м²/год (triple net) и \$140-420 /м²/год (triple net) - для «якорных» арендаторов.

Прогноз

До конца 2009 года арендные ставки в профессиональных ТЦ г. Киева не претерпят существенных изменений и останутся на уровне III квартала 2009 года. Вакантность площадей в профессиональных торговых центрах также останется на прежнем уровне, и не будет превышать 3-7%.

В IV квартале 2009 года рынок профессиональной торговой недвижимости г. Киева пополнится еще одним торговым центром - ТРЦ «Dreamtown» (1-я очередь), где будут представлены такие марки, как Zara, Bull & Bear, Mango, BNG, Brocard, Marks & Spenser и многие другие.

Ввод остальных объектов, запланированный на 2009 год, был перенесен на более поздние сроки, в частности, с опозданием будут введены 2-я очередь ТРЦ «Sky Mall», ТЦ «Rainbow», ТРЦ в составе МФК «Mega-Сити». Основными причинами переноса сроков ввода

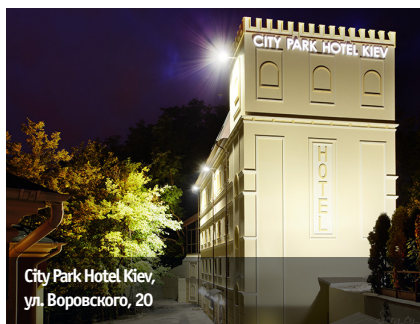
данных объектов в эксплуатацию являются незавершенность строительства, связанная с недостаточным финансированием.

В ТРЦ «Терминал» (г.Бровары) в начале ноября планируется открытие самого крупного в Украине крытого аквапарка. Четырехэтажный комплекс, общей площадью 25 тыс м², будет включать горки, волновой бассейн, сауну, джакузи, детскую зону и другое.

III квартал 2009 года РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев

Обзор гостиничной недвижимости



Тенденции

- Увеличение в конце квартала деловой активности с соответствующим повышением заполняемости гостиниц.
- Пересмотр многими девелоперами концепций развития гостиничных и многофункциональных проектов с учетом текущих изменений на рынке.
- Поиск дополнительных источников инвестирования в гостиничные проекты.
- Стимулирование спроса со стороны отельеров посредством предложения всевозможных пакетов услуг.

Ключевые события

- 27 августа состоялось официальное открытие пятизвездочной гостиницы InterContinental Kyiv с номерным фондом 272 ед.
- Фонд государственного имущества выставил на продажу 51% акций «Отельного комплекса «Братислава».
- Киевский городской совет утвердил схему размещения 255 гостиниц в городе до 2020 года.

Коммерческие условия

На конец сентября 2009 года минимальная стоимость проживания в номере категории «стандарт» в столичных гостиницах категории 3* составила в среднем \$90 в сутки, в гостиницах 4* - \$230 в сутки, в отелях 5* - \$588 в сутки. Небольшую коррекцию цен по сравнению с летними показателями обусловили такие факторы, как изменение курса валют, рост предложения на рынке и сезонность.

Основные показатели

Общее количество действующих гостиниц	126
Объем номерного фонда, номеров	9687
Количество гостиниц, введенных в эксплуатацию в III квартале 2009 г.	1

Источник: Knight Frank Research, 2009

В СИЛУ ИНЕРЦИОННОСТИ ГОСТИНИЧНОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ТЕМПЫ УВЕЛИЧЕНИЯ НОМЕРНОГО ФОНДА СОКРАТЯТСЯ НЕ СРАЗУ.

Наиболее дорогим гостиничным номером в Киеве является «Президентские апартаменты» в новом комплексе InterContinental Kyiv 5* (€17 400 в сутки).

В разрезе категорий economy – luxury на гостиничном рынке Киева наблюдается следующее ценовое распределение: минимальная стоимость номера «стандарт» в объектах класса economy составляет \$68 в сутки, midscale – \$171, upscale – \$349, luxury – \$588.

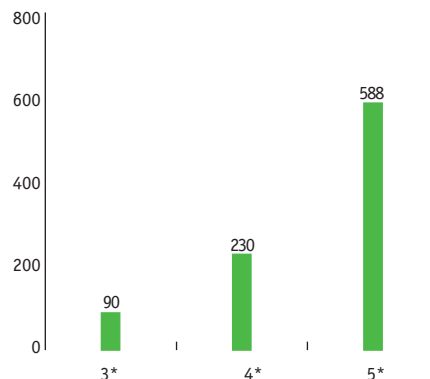
Прогноз

Вследствие экономического кризиса в Киеве продолжается тенденция приостановки развития большинства гостиничных проектов. Однако, в силу инерционности гостиничного рынка недвижимости темпы увеличения номерного фонда сократятся не сразу – ряд проектов, начатых в течение последних лет, с большой вероятностью будет завершен. Среди таких гостиниц знаковые проекты «Fairmont Grand Hotel Kyiv», «Ривьера», «Holiday Inn», «Висак» и «Ibis». Ввод в эксплуатацию всех перечисленных объектов ожидается в 2010 году.

А уже в IV квартале текущего года ожидается открытие бутик отеля City Park Hotel Kiev на 23 номера и гостиницы «Баккара», расположенной на набережной Днепра и включающего порядка 200 номеров. Оба комплекса Knight Frank позиционирует как объекты класса midscale.



Уровень минимальной цены на поселение в номер категории «стандарт» в среднем по рынку, \$ в сутки*



*цены на гостиничные номера указаны на сентябрь 2009 года из расчета \$1=7,99 грн.

Источник: Knight Frank Research, 2009

**Америка**

США
Барбадос
Бразилия
Каймановы острова
Карибский регион
Чили

Австралия

Австралия
Новая Зеландия

Европа

Великобритания
Бельгия
Венгрия
Германия
Испания
Италия
Монако
Нидерланды
Польша
Португалия
Россия
Украина
Франция
Чехия

Африка

Ботсвана
Замбия
Зимбабве
Кения
Малави
Нигерия
Танзания
Уганда
Южная Африка

Азия

Китай
Индия
Индонезия
Камбоджа
Малайзия
Сингапур
Таиланд

Контакты

Ярослава Чапко
Генеральный директор
+380 (44) 545 6122
Yaroslava.Chapko@ua.knightfrank.com

Коммерческая недвижимость, консалтинг

Хорошок Петр
Начальник отдела коммерческой
недвижимости
+380 (44) 545 6122
Peter.Horoshok@ua.knightfrank.com

Андрей Голубков
Заместитель начальника отдела оценки и
коммерческого консалтинга
+380 (44) 545 6122
Andrey.Golubkov@ua.knightfrank.com

Юлия Таран
Старший консультант
+380 (44) 545 6122
Yulia.Taran@ua.knightfrank.com

Оценка

Андрей Голубков
Заместитель начальника отдела оценки и
коммерческого консалтинга
+380 (44) 545 6122
Andrey.Golubkov@ua.knightfrank.com

Жилая недвижимость

Наталья Пронина
Руководитель отдела жилого консалтинга и
продаж элитной жилой недвижимости
+380 (44) 545 6122
Natalia.Pronina@ua.knightfrank.com

Алла Куценко
Старший консультант по продаже элитной
жилой недвижимости
+380 (44) 545 6122
AKutsenko@ua.knightfrank.com

Виктория Погасий
Консультант по аренде элитной жилой
недвижимости
+380 (44) 545 6122
Viktoria.Pogasiy@ua.knightfrank.com

Международная консалтинговая компания Knight Frank была основана в Лондоне 113 лет назад и является одним из самых крупных игроков на международном рынке недвижимости.

На сегодняшний день Knight Frank совместно со своим стратегическим партнером, компанией Newmark, насчитывает 207 офисов в 43 странах мира и объединяет свыше 6340 специалистов.

В России и Украине Knight Frank предоставляет полный комплекс агентских и консалтинговых услуг во всех сегментах рынка недвижимости. Наш ключевой ресурс – это сплоченная команда более чем из 330 специалистов, работающих в Москве, Санкт-Петербурге и Киеве.

За три года успешной деятельности в Украине услугами Knight Frank воспользовались более 100 украинских и международных компаний.

Этот и другие обзоры Knight Frank размещены на сайте www.knightfrank.com.ua

© Knight Frank 2009

Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета, целиком или частично, возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.



Knight Frank
Newmark
Global