



Офисная недвижимость. Взгляд в 2009 год

Развитие рынка офисной недвижимости, несмотря на экономический спад, будет продолжаться, но темпы появления новых качественных площадей существенно снизятся.

Инвестиции

В 2008 году на рынке офисной недвижимости Киева было закрыто две крупных инвестиционных сделки:

- Продажа частному инвестору офисных зданий, принадлежащих голландскому девелоперу Gooioord B.V общей площадью 14 тыс. м².
- Продажа БЦ «Horizon Office Towers» украинской группе. В результате сделки состоялся обмен БЦ «Horizon Office Towers», общей площадью более 16 тыс. м², на другой актив в виде объекта недвижимости.

Тенденции

В январе-августе 2008 года на рынке офисной недвижимости Киева наблюдался стабильный рост арендных ставок при низком уровне вакантных площадей. В августе 2008 года арендные ставки на профессиональные офисные помещения в центральной части города (CBD) достигли 1320 \$/м²/год.

В III квартале 2008 года рост арендных ставок остановился. С IV квартала 2008 года началась тенденция снижения арендных ставок. В октябре-декабре 2008 года ставки снизились до 40% от уровня III квартала 2008 года.

С IV квартала 2008 года отмечается тенденция изменения структуры предложения офисных помещений: в общем предложении значительно вырос объем офисных помещений, предлагаемых в субаренду.

Прогнозы

На 2009 год заявлено 204,7 тыс. м² офисных площадей, что почти в 2 раза ниже анонсированного объема площадей на 2008 год. В условиях ограниченного проектного финансирования темпы реализации проектов снижаются, в частности строительство большинства крупных проектов офисной недвижимости временно приостановлено либо полностью заморожено.

В среднесрочной перспективе возможно увеличение доли вакантных площадей до среднеевропейских показателей, в первую очередь в БЦ верхнего ценового сегмента.

В течение первого полугодия 2009 года ожидается постепенное снижение арендных ставок как минимум на 15-20% от уровня декабря 2008 года.

Бизнес-центры, запланированные к вводу в 2009 году

Название	Класс	Общая площадь, м ²
БЦ в МФК «Эспланада»	A	48 000
БЦ НРВС II (2-я очередь)	A	40 000
БЦ Horizon Podol (1-я фаза)	B+	1535
БЦ «Топаз»	B+	27 000
БЦ	B+	3400
БЦ Capital Hall	B-	12 000
Бизнес-парк «Протасов»	B-	21 000
БЦ FIM Center	B-	9266
БЦ «Кинетик»	B-	8000
БЦ «Виктория Парк»	B-	22 500
БЦ «Дарница»	B-	12 000

Источник: Knight Frank Research, 2008



Интерес со стороны девелоперов к офисным проектам сохранится, но развиваться будут преимущественно проекты с небольшой площадью - до 20 тыс. м² (при собственном и/или внешнем финансировании).

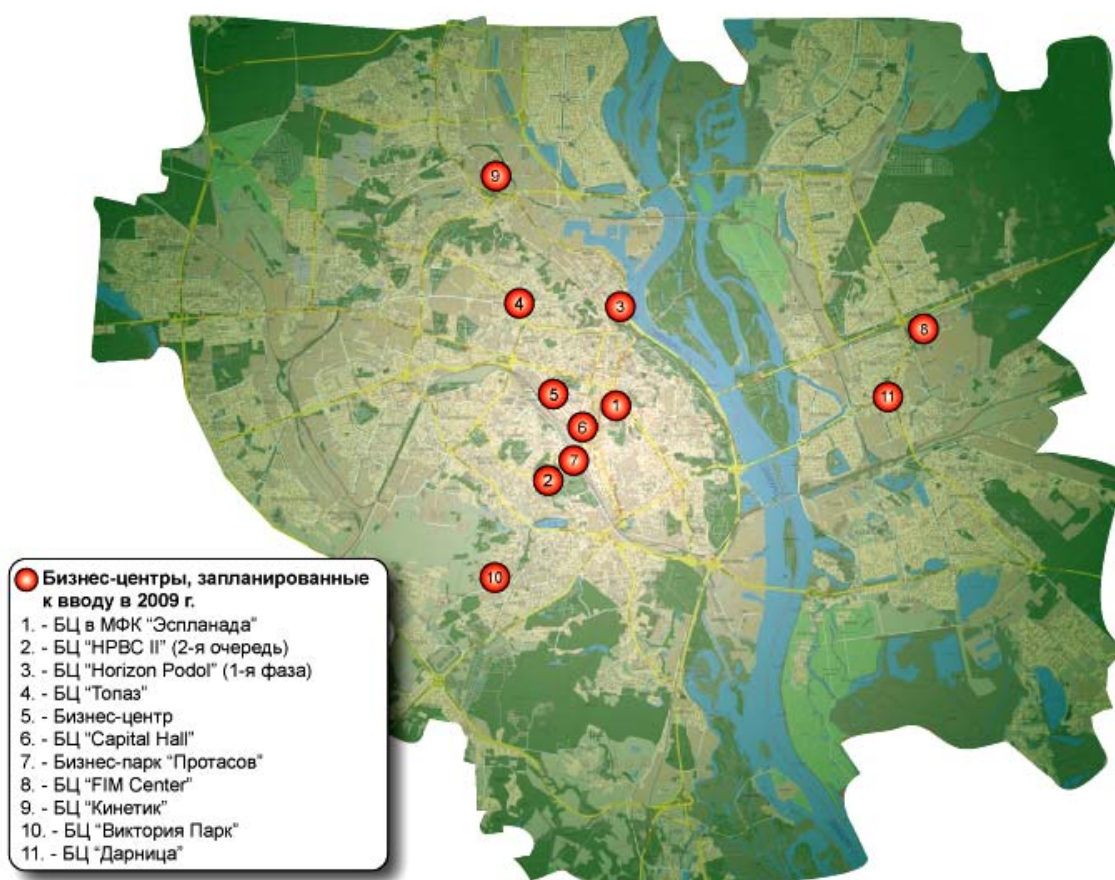
Андрей Голубков
Старший консультант отдела стратегического консалтинга
Knight Frank



Будущее рынка офисной недвижимости за качественными проектами, средневзвешенными европейскими арендными ставками и профессиональным подходом к управлению недвижимостью.

Анна Антонова
Руководитель отдела коммерческой недвижимости
Knight Frank

Ключевые проекты бизнес-центров, запланированные к вводу в 2009 г.



Источник: Knight Frank Research, 2008