

Рынок коммерческой недвижимости Киев • I квартал 2008 г.

Содержание

Основные выводы	1
Рынок офисной недвижимости	2
Рынок складской недвижимости	4
Рынок торговой недвижимости	5
Рынок гостиничной недвижимости	6



Основные выводы

- На офисном рынке Киева в течение I квартала 2008 г. наблюдался стабильный рост ставок при сохраняющемся низком уровне вакантных площадей, что свидетельствует об отставании темпов роста предложения относительно спроса.
- В течение I квартала 2008 г. сегмент складской недвижимости Киева класса А увеличился на 31,3 тыс. м² за счет ввода проектов «MLP-Чайка» (I фаза) и West Gate Logistic (I фаза).
- Ввод в эксплуатацию в I квартале 2008 г. 84 тыс. м² профессиональных торговых площадей практически не отразился на насыщении рынка.
- Гостиничный рынок Киева по-прежнему характеризуется чрезвычайно низкими темпами роста предложения. За I квартал 2008 г. на рынке не было открыто ни одной новой гостиницы.



Бизнес-центр «Миком Палас»,
Дегтяревская ул., 27

Рынок офисной недвижимости

Основные показатели	Класс А	Класс В (В+/В-)
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²		941,6
Введено в эксплуатацию в I квартале 2008 г., тыс. м ²		32,4
Доля свободных площадей, %	1–2	2–3
Базовые арендные ставки*, \$/м ² /год	720–1080	576–720
Ставки операционных расходов, \$/м ² /год	60–84	48–60
Цены продажи, \$/м ²	15 000–30 000	6000–12 000

* Цифры даны с учетом реклассификации объектов офисной недвижимости

** Без учета операционных расходов и НДС

Источник: Knight Frank Research, 2008

Ключевые проекты, введенные в эксплуатацию в I квартале 2008 г.		
Название	Адрес	Общая площадь, м ²
Класс А		
БЦ «NTBC-2»	Жилинская ул., 47–50	9600
Класс В+		
БЦ «Миком Палас»	Дегтяревская ул., 27	11 000
БЦ «Реноме»	Димитрова ул., 5	6700
Бизнес-центр	Антоновича ул., 172	5100
Итого		32 400

Источник: Knight Frank Research, 2008

В I квартале 2008 г. было введено в эксплуатацию 32,4 тыс. м² офисных площадей, преимущественно класса В+.

Ключевые проекты, планируемые к вводу во II квартале 2008 г.		
Название	Адрес	Общая площадь, м ²
Класс А		
БЦ «Альянс-центр»	Ярослав Вал ул., 23	14 500
Класс В+		
БЦ «Ильинский» (2 очередь)	Ильинская ул., 8	30 000
Бизнес-центр	Верхний Вал ул., 4	15 000
Бизнес-центр	Физкультуры ул., 28	11 500
БЦ «Времена года»	Механизаторов ул., 2	8100
Класс В-		
БЦ «Capital Hall»	Жилинская ул., 31	12 000
МФК «Мега-Сити»	Харьковское ш., 19	11 700
Бизнес-центр	Хоревая ул.	4800
БЦ «Фарго»	Рижская ул., 8А	4500
Итого		112 000

Источник: Knight Frank Research, 2008

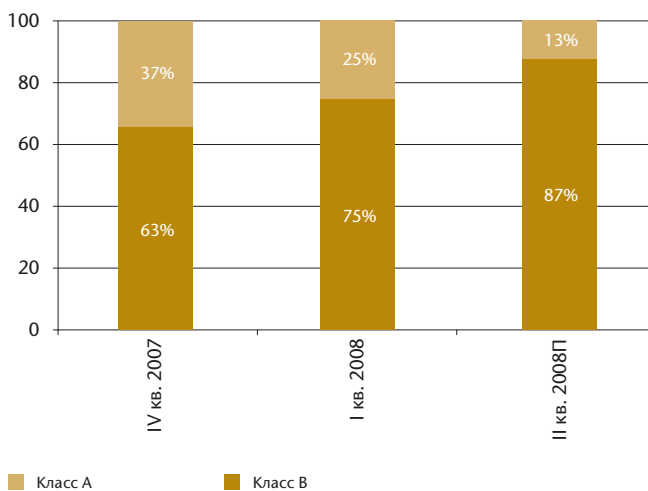


Бизнес-центр «Реноме»,
Димитрова ул., 5

- Сохраняется стабильный рост ставок аренды на качественные офисные площади в условиях низкого уровня вакантных площадей. Арендные ставки преодолели рубеж \$1200/м² в год.
- В I квартале было введено в эксплуатацию только 32,4 тыс. м² офисных площадей.
- Большинство бизнес-центров, появившихся на рынке во второй половине 2007 и I квартале 2008 года были сданы в аренду посредством подписания pre-lease соглашений еще до ввода в эксплуатацию.
- Качество некоторых новых объектов не соответствует заявленному классу.
- География новых бизнес-центров постепенно расширяется за границы делового района. Активно застраиваются офисными проектами районы Подольский, Шевченковский (район Лукьяновки) и Голосеевский (улицы Жилианская, Антоновича).
- Анонсированы первые проекты крупных офисных центров в Оболонском районе Киева.
- Практически все заявленные на 2008 г. проекты представлены, преимущественно, небольшими офисными центрами.
- Появление на рынке масштабных офисных комплексов ожидается не ранее конца 2010 г. – начала 2011 г.
- Небольшие объемы нового предложения будут и в дальнейшем обуславливать рост арендных ставок в сегменте.

**Насыщение рынка
ожидается не ранее
2011-2012 года.**

Динамика нового строительства (ввода площадей) по классам,
% от общего объема



Источник: Knight Frank Research, 2008

За I квартал 2008 г. предложение пополнилось двумя складскими комплексами класса А общей площадью 31,3 тыс. м².



Логистический комплекс West Gate Logistic (I фаза)
Житомирское направление,
9 км от Киева

До конца II квартала 2008 г. ожидается ввод в эксплуатацию четырех складских комплексов общей площадью около 181 тыс. м².

Рынок складской недвижимости

Основные показатели	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	214,7	174,3
Объем ввода качественных площадей в I кв. 2008 г., тыс. м ²	31,3	–
Проекты, планируемые к выходу во II кв. 2008 г., тыс. м ²	294,9	
Доля свободных площадей, %	0	0,5
Арендные ставки, \$/м ² /год	115–130	90–115
Ставки операционных расходов, \$/м ² /год	15–30	15–30

Источник: Knight Frank Research, 2008

Ключевые события

- GLD Invest Group продала логистический комплекс East Gate Logistic компании Akron Group (Австрия). Сумма сделки составила €35 млн, при ставке капитализации 11%.
- 22 февраля 2008 г. в Яготине Киевской обл. состоялось официальное открытие логистического комплекса корпорации Roshen общей площадью 60 тыс. м², вместимостью 45 тыс. т. Общий объем инвестиций в реализацию проекта составил около \$46 млн.
- GLD Investment Group приступила к строительству 1 очереди логистического комплекса класса А Odessa Logistic Park общей площадью 60,7 тыс. м², расположенного в 5 км от Одессы.
- VK Development намерена до 2011 г. построить два логистических комплекса в Киевской и Донецкой областях площадью 100 тыс. м² и 30 тыс. м² соответственно.
- Delin Development приобрела участок в Харькове площадью 55 Га. Участок расположен в 4 км от пересечения Харьковской окружной дороги и Киевской трассы. На данном участке компания намерена развивать проект складского комплекса.

Предложение

Проекты, введенные в эксплуатацию в I квартале 2008 г.		
Название складского комплекса	Класс	Арендуемая площадь, м ²
«МЛП-Чайка» (I фаза)	A	25 300
West Gate Logistic (I фаза)	A	6000
Итого		31 300

Источник: Knight Frank Research, 2008

Прогноз

Ключевые проекты, заявленные на II квартал 2008 г.		
Название складского комплекса	Класс	Арендуемая площадь, м ²
West Gate Logistic (II фаза)	A	78 000
«Комодор»	A	66 960
Chelamco	A	27 000
«Проммаш-Бровары» (II фаза)	B	9000
Итого		180 960

Источник: Knight Frank Research, 2008



Торгово-развлекательный центр «Квадрат», Перова бул., 36

Общий объем ввода торговых площадей в I квартале 2008 г. составил порядка 84 тыс. м². Таким образом, общий объем предложения на рынке достиг 683,1 тыс. м².



ТЦ «Ашан Петровка»,
Московский пр-т

До конца II квартала 2008 г. ожидается открытие двух новых ТЦ общей площадью около 66 тыс. м².

Рынок торговой недвижимости

Основные показатели	
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	683,1
Арендуемая площадь ТЦ, тыс. м ²	431
Введено в эксплуатацию в I кв. 2008 г., тыс. м ²	84
Доля свободных площадей, %	1–3
Базовые арендные ставки, \$/м ² /год: якорные арендаторы	180–480
операторы торговой галереи	960–3600

Источник: Knight Frank Research, 2008

Ключевые события

- 11–14 марта 2008 г. в Каннах состоялась ежегодная международная выставка недвижимости MIPIM. Украина впервые презентовала на MIPIM единый стенд общей площадью 200 м², на котором было представлено 64 проекта недвижимости. Суммарный проектный портфель компаний, участвовавших в MIPIM, составил 200 проектов общей стоимостью около \$20 млрд.
- Девелоперская компания Steltex Investments планирует в течение 5–7 лет построить сеть из 100 торговых центров площадью от 5–10 тыс. м² в небольших городах Украины с населением от 50 до 200 тыс. человек. Объем инвестиций в данный проект составляет порядка \$420 млн.
- 27 марта 2008 г. в Киеве на Московском проспекте открылся первый в Украине гипермаркет французской сети Auchan площадью около 15 тыс. м².
- Группа компаний «Караван» объявила о планах продажи ТРЦ «Караван» в Киеве в конце 2008 г. – начале 2009 г. Ориентировочная сумма продажи составит около \$200 млн и будет направлена на приобретение земельных участков.
- Торговая группа «МегаМакс» планирует строительство многофункционального комплекса на месте бывшего завода им. Письменного на ул. Горького, 50. Проектом предусмотрено строительство 17-этажной гостиницы 4* на 320 номеров, 30-этажного бизнес-центра и ТРЦ. Начало строительства запланировано на 2009 г., окончание строительства 1 очереди – до 2012 г.

Предложение

Ключевые проекты, введенные в эксплуатацию в I квартале 2008 г.			
Название	Адрес	Общая площадь, м ²	Торговая площадь, м ²
ТРЦ «Квадрат»	Перова бул., 36	41 000	19 800
ТРЦ «Большевик»* (2 очередь)	Гетьмана ул., 66	28 000	22 000
ТЦ «Ашан Петровка»	Московский пр-т	15 000	10 000
Итого		84 000	51 800

* Открытие объекта анонсировано в I квартале 2008 г., фактически ТРЦ открыт в IV квартале 2007 г.
Источник: Knight Frank Research, 2008

Прогноз

Ключевые проекты, заявленные к выходу во II квартале 2008 г.			
Название	Адрес	Общая площадь, м ²	Торговая площадь, м ²
ТРЦ «Блокбастер»	Московский пр-т, 34а	33 000	26 300
ТЦ «Материк»	Днепровская наб.	33 000	22 000
Итого		66 000	48 300

Источник: Knight Frank Research, 2008

За I квартал 2008 г. на рынке гостиничной недвижимости не появилось ни одной новой гостиницы. Однако было анонсировано четыре проекта МФК с гостиничной составляющей.

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные показатели	
Общее количество действующих гостиниц	122
Объем номерного фонда, номеров	9203
Количество гостиниц, открытых в I квартале 2008 г.	–
Объем номерного фонда в гостиницах, открытых в I квартале 2008 г., номеров	–

Источник: Knight Frank Research, 2008

Ключевые события

- Компания «ИТТ–Плаза» подписала предварительное соглашение с международной гостиничной сетью InterContinental Hotels об управлении 4* гостиницей Crowne Plaza на Короленковской ул. Новая гостиница на 225 номеров войдет в состав многофункционального комплекса «ИТТ–Плаза». Строительство комплекса начнется во II квартале 2008 г.
- Starwood Hotels & Resorts Inc. договорилась с DeVision об управлении 5* гостиницей Le Meridien в коттеджном городке в Конче–Заспе. Продолжаются переговоры DeVision с сетью Starwood Hotels & Resorts Inc. относительно передачи ей в управление еще двух других 5* гостиниц, которые DeVision намерена построить в Киеве.
- Группа InterContinental Hotels Group (IHG) до конца 2008 г. откроет в Киеве первую гостиницу InterContinental на 280 номеров, а в 2009 г. откроет первую гостиницу сети Holiday Inn.
- Градостроительный совет одобрил предпроектные предложения многофункционального офисно-гостиничного комплекса на ул. Горького, 54. Проектом предусмотрено строительство 17-этажной 4* гостиницы.

Ключевые проекты, запланированные к открытию в 2008–2011 гг.				
Название	Класс	Адрес	Номерной фонд	Год
InterContinental	5*	Житомирская ул., 2а	280	2008
Rixos	5*	Прорезная ул., 24	209	2009
гостиница	3*	7 км от Киева, трасса М–06	220	2009
The Radisson SAS Airport Hotel Kiev	4*	с. Счастлиное, вблизи аэропорта Борисполь	300	2009–2010
«Пан Юкрейн»	4*	Гончара ул., 69	105	2009
Hilton	5*	Шевченко бул., 28–30	257	2009
Sofitel	5*	Лютеранская ул., 14в	292	2010
«Столичный»	5*	Крещатик ул., 5	120	2010
«Посольский двор»	3–4*	Лаврский пер.	140	2010
«Кияновская»	3–4*	Кияновский пер.	300	2010
«Вырлица»	3*	Левый берег, озеро Вырлица	300	2010
«Аэростар»	3–4*	Инженерная ул., 1а	500	2010
Crowne Plaza	4*	Короленковская ул.	225	2011
гостиница	4–5*	Златоустовская ул., 11	300	2012
Итого			3548	

Источник: Knight Frank Research, 2008

Средняя стоимость размещения в столичных гостиницах по-прежнему остается одной из самых высоких среди туристических центров Европы и составляет в среднем \$462/сутки (рассчитано для гостиниц 3–5*).

Обзор

Контакты

Ярослава Чапко,

Генеральный директор
+3 (8044) 545 6122
yaroslava.chapko@ru.knightfrank.com

Мария Котова, Директор по развитию бизнеса в России и СНГ
+7 (495) 981 0000
maria.kotova@ru.knightfrank.com

Офисная, торговая недвижимость

Анна Антонова,
Руководитель отдела коммерческой недвижимости
+3 (8044) 545 6122
anna.antonova@ru.knightfrank.com

Складская недвижимость

Станислав Герман,
Руководитель отдела складской недвижимости и земли
+3 (8044) 545 6122
stanislav.german@ru.knightfrank.com

Профессиональные услуги (исследования и консалтинг)

Юлия Таран,
Старший консультант
+3 (8044) 545 6122
yulia.taran@ru.knightfrank.com

Алла Куценко,
Старший аналитик
+3 (8044) 545 6122
AKutsenko@ru.knightfrank.com

Андрей Голубков,
Старший консультант
+3 (8044) 545 6122
andrey.golubkov@ru.knightfrank.com

Отдел оценки

Ярослава Чапко,
Генеральный директор
+3 (8044) 545 6122
yaroslava.chapko@ru.knightfrank.com

Международная консалтинговая компания Knight Frank была основана в Лондоне 110 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 165 офисов более чем в 36 странах мира и объединяет свыше 6300 специалистов. Сумма сделок компании за минувший год составила свыше 41 млрд долларов США. Годовой доход за этот период превысил 545 млн долларов США.

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 250 специалистов, работающих в Москве, Санкт-Петербурге и Киеве.

За время работы в России и Украине услугами Knight Frank воспользовались более 500 крупных российских и международных компаний.

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

Америка

Бермудские острова
Бразилия
Карибский регион
США

Австралия

Австралия
Новая Зеландия

Европа

Бельгия
Великобритания
Венгрия
Германия
Испания
Италия
Монако
Нидерланды

Польша
Португалия
Россия
Украина
Франция
Чехия

Африка

Ботсвана
Замбия
Зимбабве
Кения
Малави
Нигерия
Танзания
Уганда
Южная Африка

Азия

Вьетнам
Гонконг
Индия
Индонезия
Китай
Малайзия
Сингапур
Таиланд

© Knight Frank 2008

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.