



БЛОКБАСТЕР

2008 год

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

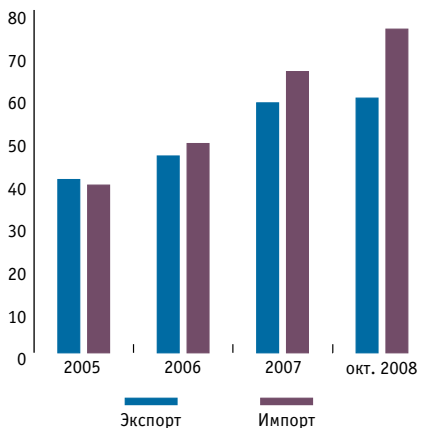
Киев

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В течение последних нескольких лет офисный сегмент характеризовался стабильным ростом арендных ставок при низком уровне вакантных площадей. 2008 год стал переломным – только за IV квартал падение ставок достигло 40% по сравнению с докризисным уровнем. Объемы фактического ввода новых площадей в сегменте остаются существенно ниже заявленных. В 2008 году было выведено в эксплуатацию всего 35% от заявленного в начале года объема ввода офисных площадей класса А и В.
- Резкое сокращение товарооборота и доходов ретейлеров во втором полугодии 2008 года заставило их сесть за стол переговоров с собственниками торговых площадей. Результатом стало резкое снижение арендных ставок в торговых центрах, как для якорных арендаторов, так и для арендаторов торговой галереи, до уровня IV квартала 2007 года.
- Экономический спад в складском сегменте в первую очередь отразился на количестве сделок по аренде: большинство сделок, которые планировались к заключению в IV квартале 2008 года, либо отложены, либо до сих пор находятся в процессе обсуждения. Практически все новые проекты, заявленные к вводу в эксплуатацию в 2010 году, заморожены в связи с отсутствием проектного финансирования и снижением спроса со стороны потенциальных арендаторов.
- Уровень заполняемости киевских гостиниц категории 4*-5* в первом полугодии 2008 года оставался стабильно высоким, в высокий сезон данный показатель доходил до уровня 80-95%. Но уже к концу года средний уровень заполняемости уменьшился до 45-50% вследствие экономического спада, уменьшения деловой активности, снижения туристического потока и потока бизнес-туристов в Украину.

Обзор экономики

Динамика объемов экспорта – импорта
товаров и услуг в Украине, \$ млрд.

Источник: ГКС Украины

Ключевые события

- Показатель роста ВВП Украины в 2008 году был зафиксирован на рекордно низком уровне за последние 9 лет.
- Украина ратифицировала договор о вступлении в ВТО.
- Правительство начало выплаты населению по вкладам в Сбербанк СССР.
- Девальвация национальной валюты в 2008 году составила более чем 40%.
- МВФ предоставил займ Украине на сумму порядка \$16,5 млрд для стабилизации денежно-валютной системы страны.

ВВП

По данным Госкомстата рост ВВП в Украине по итогам 2008 года составил 2,1%, хотя за первое полугодие данный показатель составлял в среднем 6,5%. Основным фактором снижения темпов роста ВВП стало резкое сокращение объемов промышленного производства, в первую очередь связанное с уменьшением спроса на продукцию металлургической и химической промышленности Украины на локальном и международных рынках.

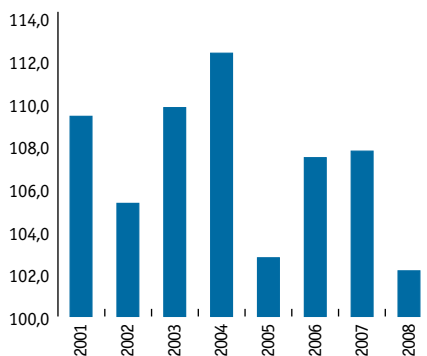
Платежный баланс.

Инвестиции

Объем импорта за первые 10 месяцев 2008 года рос опережающими темпами (56,5%) по сравнению с объемами прямых иностранных инвестиций (29%) и экспорта

ВЛИЯНИЕ МИРОВОГО
ФИНАНСОВОГО КРИЗИСА УСИЛИЛО
ЭКОНОМИЧЕСКИЙ СПАД В
УКРАИНЕ, НО НЕ ЯВЛЯЛОСЬ ЕГО
ДОМИНИРУЮЩЕЙ ПРИЧИНОЙ.

(48,4%). Если в период 2006-2007 годов рост импорта компенсировался значительными поступлениями ППИ, то в 2008 году инвестиционная активность снизилась и наблюдался отток иностранного капитала, а объем импорта значительно вырос. Эти факторы в итоге обусловили рекордное отрицательное сальдо платежного баланса за последние 5 лет.

Изменение реального ВВП в 2001 –
2008 гг. (в % к предыдущему году)

Источник: ГКС Украины

Денежная масса. Инфляция

Постоянно растущий дефицит платежного баланса наряду с промедлением проведения ряда реформ в реальном секторе экономики, а также бюджетная политика, направленная на увеличение социальных выплат, стали основными факторами, стимулирующими ускорение темпов инфляции в стране.

Интервенции Национального Банка Украины (НБУ), направленные на поддержание валютной стабильности в стране, привели к значительному росту денежной массы (более 22% за первые 8 месяцев). Это в свою очередь обусловило рост темпов инфляции. Так, в первой половине 2008 года цены ежемесячно росли от 2,8% до 3,5%. Согласно данным Госкомстата, на конец года показатель инфляции составил 22,3% (в 2007 году – 16,6%). Наибольший рост цен был зафиксирован на товары продовольственной

группы, образование и услуги ЖКХ.

Девальвация национальной валюты и кризис ликвидности в банковском секторе страны повлекли резкий рост ставок по кредитам (с 14,8% в начале года до 26% в октябре 2008 года).

Доходы населения.

Товарооборот

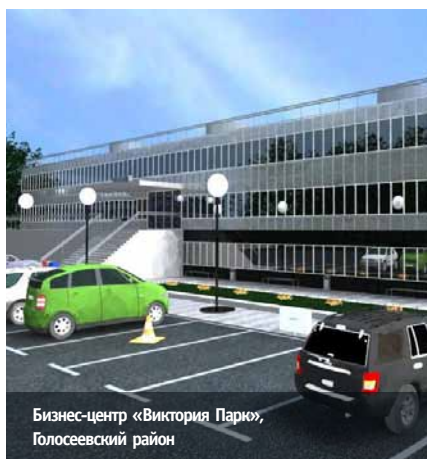
Экономический спад внутри страны повлек рост безработицы. Лишь за сентябрь 2008 года в Украине было зафиксировано сокращение около 250 тыс. человек, из них 80 тыс. пришлось на работающих в строительной отрасли и 150 тыс. на работников промышленности. К концу года, по разным оценкам, показатель сокращения числа занятых в Украине составил порядка 800 тыс. человек.

Следствием такой тенденции стало уменьшение уровня реальных доходов населения, что в свою очередь обусловило сокращение темпов роста розничного товарооборота в Украине до 17,9% по итогам 2008 года (29,3% в 2007 году).

ТЕМПЫ РОСТА
РОЗНИЧНОГО
ТОВАРООБОРОТА
ЗА 2008 ГОД
СОСТАВИЛИ
17,9% ПРОТИВ
АНАЛОГИЧНОГО
ПОКАЗАТЕЛЯ 2007
ГОДА – 29,3%.



Рынок офисной недвижимости



Основные показатели	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей (класс А и В)*, тыс. м ²	1034,6	
Введено в эксплуатацию в 2008 г., тыс. м ²	125,6	
Доля свободных площадей, %	в первом полугодии 2008 г.	2 – 4
	на конец декабря 2008 г.	5 – 8
Арендные ставки**, \$/м ² /год	в первом полугодии 2008 г.	960 – 1320
	на конец декабря 2008 г.	600 – 660
Ставки операционных расходов, \$/м ² /год, на конец декабря 2008 г.	Класс А	600 – 900
	Класс В	300 – 540
Ставки операционных расходов, \$/м ² /год, на конец декабря 2008 г.	72 – 96	54 – 72
Цена продажи***, \$/м ²	нет продаж	3500 – 8000

* Цифры даны с учетом реклассификации офисной недвижимости в I кв. 2008 г.
 ** Без учета операционных расходов и НДС
 *** продажи БЦ только класса В+
 Источник: Knight Frank Research, 2008 г.

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 уровня 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 помещений, предлагаемых в субаренду. Многие компании, планировавшие расширение и уже подписавшие договора аренды на крупные офисные площади, сегодня предлагают свои площади в субаренду.

Ключевые события

В 2008 году на рынке аренды офисных площадей были заключены несколько крупных сделок:

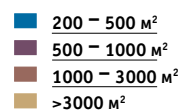
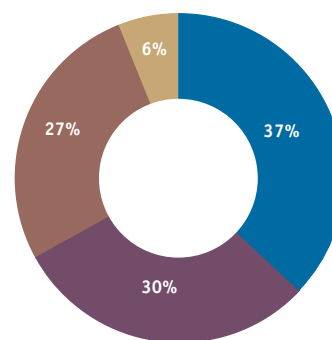
- При посредничестве Knight Frank международный страховой посредник и крупный западный банк арендовали во второй очереди БЦ Horizon Park Business Center 500 и 2000 м².

- Компания Beiersdorf Ukraine LLC арендовала более 1000 м² в БЦ «Миком-Палас».
- Международная финансовая группа заключила договор аренды на более чем 1300 м² в офисном центре на ул. Сагайдачного, 25.
- Крупные международные компании GLD Invest Group, Abbott и BM Bank арендовали более 1200 м² офисных помещений в БЦ «Карат».

В 2008 году на рынке офисной недвижимости Киева были закрыты две крупные инвестиционные 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. Разница между рыночной стоимостью двух активов была компенсирована продавцом в виде денежных средств.

Распределение спроса на профессиональные офисные площади, % от общего количества заявок



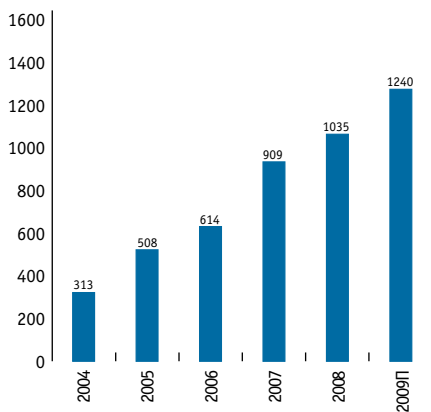
Источник: Knight Frank Research, 2008 г.

В ОКТЯБРЕ–ДЕКАБРЕ 2008 ГОДА АРЕНДНЫЕ СТАВКИ НА ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ СНИЗИЛИСЬ ДО 40% ОТ УРОВНЯ III КВАРТАЛА 2008 ГОДА.

2008 год РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

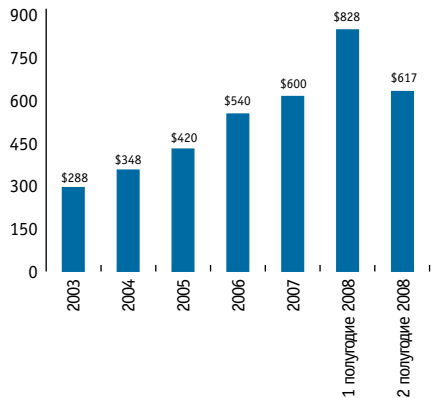
Киев

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



Источник: Knight Frank Research, 2008 г.

Средние арендные ставки на профессиональную офисную недвижимость в Киеве, \$/м²/год



Источник: Knight Frank Research, 2008 г.

**РЫНОК
ОФИСНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
ПОСТЕПЕННО
ПЕРЕХОДИТ
ИЗ «РЫНКА
АРЕНДОДАТЕЛЯ»
В «РЫНОК
АРЕНДАТОРА».**

Ключевые проекты, введенные в эксплуатацию в 2008 году

Название	Расположение	Класс	Общая площадь (м ²)
БЦ «Делойт»	Жилинская ул., 47-50	A	9600
БЦ «Миком Палас»	Дегтяревская ул., 27	B+	11 000
БЦ	Антоновича ул., 172	B+	5100
БЦ «Реноме»	Димитрова ул., 5	B+	6700
БЦ «Ильинский» (2-я очередь)	Ильинская ул., 8	B+	30 000
БЦ	Верхний Вал ул., 4	B+	15 000
БЦ «Фаренгейт»	Физкультуры ул., 28	B+	11 500
БЦ	Сагайдачного ул., 256	B+	5000
БЦ	Хоревая ул., 25/12	B-	4800
БЦ	Р. Окипной ул., 8/16	B-	10 500
БЦ «Фагро»	Рижская ул., 8А	B-	4452
БЦ «Ирва» (2-я очередь)	Радищева ул., 10/14	B-	12 000

Источник: Knight Frank Research, 2008 г.

Предложение

По состоянию на начало 2009 года общее предложение профессиональных офисных помещений, включающих офисы класса А и В+/-, достигло 1034,6 тыс. м².

В конце 2007 года девелоперами на 2008 год было заявлено увеличение офисных площадей на 353,6 тыс. м². Однако в 2008 году было введено в эксплуатацию всего 125,6 тыс. м², что составило 35% от заявленного в начале года объема.

Спрос

Если в первом полугодии 2008 года одним из важных критериев выбора офисных помещений было месторасположение, то уже осенью на первый план для арендаторов стал выходить уровень арендных ставок.

Наиболее востребованными были офисы площадью 200-500 м² и 500-1000 м², на которые суммарно приходилось 67% спроса.

В первом полугодии 2008 года уровень вакантности на рынке оставался достаточно низким: около 2-4% в сегменте класса А и 3-5% в сегменте класса В+/- . В условиях финансового кризиса доля свободных площадей для профессиональной офисной недвижимости на конец 2008 года увеличилась в среднем до 5-10%.

Коммерческие условия

В первом полугодии 2008 арендные ставки на офисные помещения постоянно росли, чему способствовало ограниченное предложение профессиональных офисов класса А и В+/- . Незначительные объемы нового предложения практически не повлияли на насыщение рынка. В первом полугодии 2008 ставки выросли на 18% на офисы класса А и на 16% на офисы класса В+/- . Годовые арендные ставки на офисные помещения достигли в первом полугодии 2008 года: 960-1320 \$/м²/год на офисы класса А, 720-900 \$/м²/год на офисы класса В+ и 600-720 \$/м²/год на офисы класса В-.

С III квартала 2008 года рост арендных ставок остановился. В октябре-декабре 2008 года арендные ставки на офисные помещения снизились до 40% от уровня III квартала 2008 года. На конец декабря арендные ставки находились в диапазоне 600-660 \$/м²/год на офисы класса А, 480-540 \$/м²/год на офисы класса В+ и 300-480 \$/м²/год на офисы класса В-.

В 2008 году на рынке отсутствовало предложение на продажу офисов класса А. Предложение на продажу было ограничено несколькими офисными центрами класса В+ по цене 3500-8000 \$/м².



БЦ «Делойт», Жилинская ул., 47–50

Прогноз

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.

Учитывая тенденции на рынке офисной недвижимости, в течение первого полугодия 2009 года ожидается дальнейшее снижение арендных ставок как минимум на 15-20% от уровня декабря 2008 года.

ИНТЕРЕС СО СТОРОНЫ ДЕВЕЛОПЕРОВ К ОФИСНЫМ ПРОЕКТАМ СОХРАНИТСЯ, НО РАЗВИВАТЬСЯ БУДУТ В ОСНОВНОМ ПРОЕКТЫ С НЕБОЛЬШОЙ ПЛОЩАДЬЮ – ДО 20 ТЫС. М².

Ключевые проекты, планируемые к вводу в эксплуатацию в 2009 году

Название	Расположение	Класс	Общая площадь (м ²)
БЦ в МФК «Эспланада»	Спортивная площадь ул., 1	A	48 000
БЦ НРВС II (2-я очередь)	Голосеевский район	A	40 000
БЦ Horizon Podol (1-я фаза)	Набережно-Крещатицкая ул., 9	B+	1535
БЦ «Топаз»	Мельникова ул., 2-10	B+	27 000
БЦ	Саксаганского ул., 105	B+	3400
БЦ Capital Hall	Жилинская ул., 31	B-	12 000
Бизнес-парк «Протасов»	Н. Гринченка ул., 2/1	B-	21 000
БЦ FIM Center	Магнитогорская ул., 1	B-	9266
БЦ «Кинетик»	Оболонский район	B-	8000
БЦ «Виктория Парк»	Голосеевский район	B-	22 500
БЦ «Дарница»	Мира пр-т, 1	B-	12 000

Источник: Knight Frank Research, 2008 г.

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

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).

Ключевые офисные проекты, планируемые к вводу в эксплуатацию в 2009 году



1. БЦ в МФК «Эспланада»
2. БЦ НРВС II (2-я очередь)
3. БЦ Horizon Podol (1-я фаза)
4. БЦ «Топаз»
5. Бизнес-центр
6. БЦ Capital Hall
7. Бизнеспарк «Протасов»
8. БЦ FIM Center
9. БЦ «Кинетик»
10. БЦ «Виктория Парк»
11. БЦ «Дарница»

Источник: Knight Frank Research, 2008 г.

Рынок складской недвижимости



В 2008 ГОДУ БЫЛИ ЗАКЛЮЧЕНЫ ДВЕ СДЕЛКИ ПО ПРОДАЖЕ ЛОГИСТИЧЕСКИХ КОМПЛЕКСОВ EAST GATE LOGISTIC И LOGISTIC PARK EAST I.

Тенденции

- В сегменте профессиональных складских помещений нестабильная экономическая ситуация мало повлияла на уровень арендных ставок. Так, в классе А колебания ставок были незначительные, в классе В арендные ставки плавно росли до III квартала 2008 года, в конце года наблюдалось их снижение до уровня II квартала 2008 года.
- Со второго полугодия 2008 года в сегменте росла вакантность, которая к декабрю 2008 года достигла 10%.

Ключевые события

- Введен в эксплуатацию самый крупный на сегодняшний день в Украине складской комплекс класса А «МЛП-Чайка» общей площадью 114 тыс. м².

Основные показатели	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	485,9	209,4
Введено в эксплуатацию качественных площадей в 2008 г., тыс. м ²	285,7	11,6
Проекты, планируемые к вводу в эксплуатацию в 2009 г., тыс. м ²	290,2	
Доля свободных площадей*, %	10	
Арендные ставки (triple net)*, \$/м ² /год	111 – 126	128 – 147
Ставки операционных расходов*, \$/м ² /год	21 – 26	15 – 24

* по состоянию на конец 2008 г.
Источник: Knight Frank Research, 2008 г.

- С 1 мая 2008 года КГГА ввела ограничения на транзит крупногабаритного автомобильного транспорта по Киеву в дневное время, что усложнило логистику для многих арендаторов складских комплексов.
- В 2008 году были заключены две сделки по продаже логистических комплексов East Gate Logistic и Logistic Park East I. Данные сделки завершили полный цикл девелопмента компаний GLD Invest Group и Aladdin Group: от разработки проекта и строительства до наполнения готового объекта арендаторами и последующей продажи.

Предложение

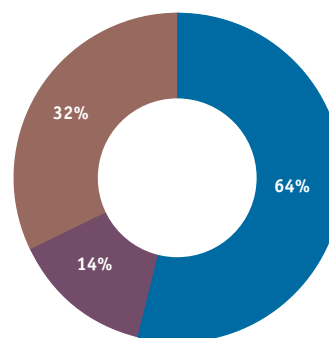
В течение 2008 года в Киеве и Киевской области было введено в эксплуатацию 11 профессиональных складских комплексов, общая площадь которых составила 297,4 тыс. м². Прирост площадей в 2008 году составил 75% от уровня 2007 года. На начало 2009 года общая площадь складских площадей класса А и В достигла 695,3 тыс. м².

Спрос

С 2005 года до середины 2008 года в сегменте активный спрос значительно превышал объемы предложения. Практически все новые складские комплексы на дату ввода в эксплуатацию были сданы в аренду. Большая часть площадей, появившихся на рынке в 2008 году, была сдана в аренду по предварительным договорам аренды, заключенным в 2007 – начале 2008 года.

В объектах, которые планируются к вводу в эксплуатацию в 2009 году, уже подписаны предварительные договора аренды на 50-60% площадей. Таким образом, при появлении в 2009 году 290 тыс. м² складских площадей

Структура действующих складских комплексов по классам в Киеве и Киевской области, % от общего объема площадей



■ Класс А
■ Класс В
■ Класс С и D

Источник: Knight Frank Research, 2008 г.

фактически в свободном предложении будет не более 140-170 тыс. м².

Площадь, запрашиваемая в аренду, зависит преимущественно от типа арендаторов: для дистрибьюторских компаний наиболее востребованными лотами были 5-10 тыс. м², для логистических операторов 10-20 тыс. м².

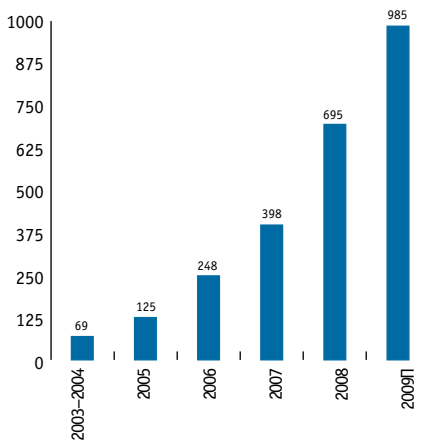
Коммерческие условия

Несмотря на желание собственников сдавать складские помещения по более высоким ставкам, фактический уровень арендных ставок в течение года менялся незначительно. Экономический спад в первую очередь отразился на объеме сделок: большинство сделок, которые планировались к заключению в IV квартале 2008 года, либо отложены, либо до сих пор находятся в процессе обсуждения.



Складской комплекс Korylov Logistics Park, Житомирское направление

Общий объем профессиональных складских площадей (класс А, В) в Киеве и Киевской области, тыс. м²



Источник: Knight Frank Research, 2008 г.

БОЛЬШИНСТВО СДЕЛОК, КОТОРЫЕ ПЛАНИРОВАЛИСЬ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ В IV КВАРТАЛЕ 2008 ГОДА, ЛИБО ОТЛОЖЕНЫ, ЛИБО ДО СИХ ПОР НАХОДЯТСЯ В ПРОЦЕССЕ ОБСУЖДЕНИЯ.

ПОЧТИ ВСЕ НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАЯВЛЕННЫЕ К ВВОДУ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2010 ГОДУ, ЗАМОРОЖЕНЫ В СВЯЗИ С ОТСУТСТВИЕМ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ И СНИЖЕНИЕМ СПРОСА СО СТОРОНЫ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ АРЕНДАТОРОВ.

По состоянию на конец 2008 года арендные ставки на профессиональные складские помещения находились в ценовом диапазоне 111-126 \$/м²/год для класса А и 128-147 \$/м²/год для класса В.

Прогноз

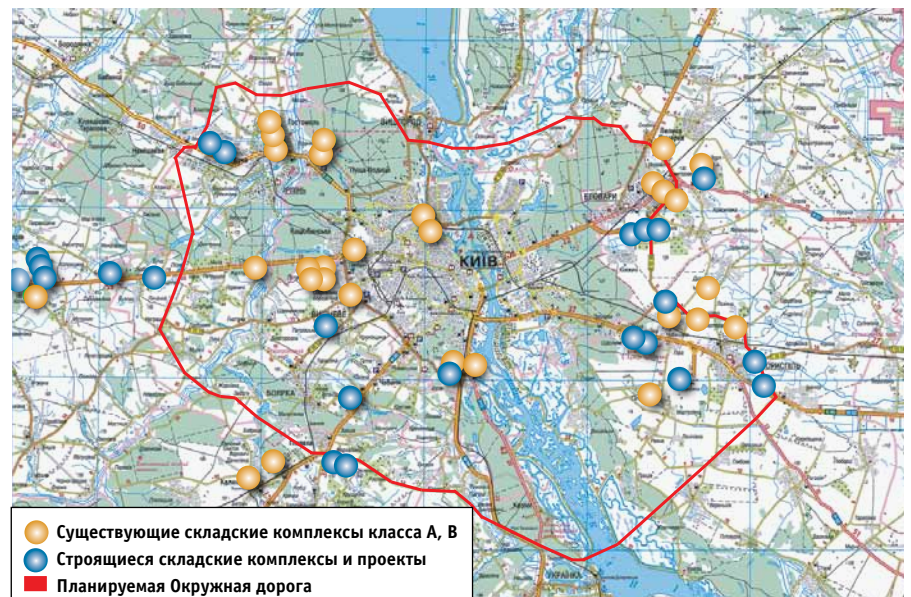
Снижение экономической активности практически во всех отраслях экономики обусловило снижение спроса на складские площади. Многие компании уменьшили размер запрашиваемых площадей или отложили решение о заключении новых договоров до весны 2009 года. Для привлечения новых арендаторов без снижения уровня арендных ставок собственники складских комплексов

вынуждены идти на компромисс путем предоставления более широкого перечня услуг и/или арендных каникул.

Почти все новые проекты, заявленные к вводу в эксплуатацию в 2010 года, заморожены в связи с отсутствием проектного финансирования и снижением спроса со стороны потенциальных арендаторов. Перспективы 2010 года зависят от возможности привлечения кредитных средств в первом полугодии 2009 года.

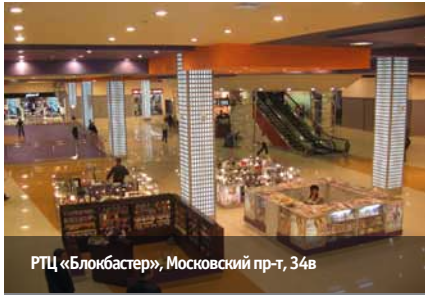
В среднесрочной перспективе складской сегмент может столкнуться с острым дефицитом нового предложения и соответствующим ростом арендных ставок после стабилизации экономической ситуации.

Существующие и строящиеся складские проекты в Киевской области



Источник: Knight Frank Research, 2008 г.

Рынок торговой недвижимости



РТЦ «Блокбастер», Московский пр-т, 34в

Тенденции

Тенденции I-III кварталов 2008 года:

- Расширение географии действия крупных девелоперов, рост интереса к развитию проектов ТЦ в городах с населением более 500 тыс. человек.
- Заметный рост арендных ставок в первые 6 месяцев 2008 года: 10-30% – для операторов торговой галереи, 5-10% – для якорных арендаторов.
- Сдача в аренду строящихся ТЦ по предварительным договорам аренды в I-III кварталах 2008 года.
- Замедление темпов роста розничной торговли начиная с середины II квартала 2008 года – с 30,2% (к соответствующему периоду прошлого года) в мае до 25,1% в сентябре 2008 года.

Тенденции IV квартала 2008 года:

- Пересмотр многими иностранными ретейлерами и девелоперами сроков развития своих проектов на украинском рынке.
- Замораживание 80% проектов, находящихся на начальных этапах девелопмента.
- Снижение арендных ставок, как для операторов торговой галереи, так и для якорных арендаторов до уровня IV квартала 2007 года.
- Рост количества предложений на продажу участков под развитие ТЦ в Киеве и пригороде.

Ключевые события

- В мае 2008 года в Киеве открылся первый магазин испанской сети ZARA, принадлежащей компании «Inditex Group».

Основные показатели

Общий объем торговых площадей*, тыс. м ²	759,6	
Арендуемая площадь ТЦ, тыс. м ²	486,3	
Введено в эксплуатацию в 2008 г., тыс. м ² :	общая площадь ТЦ	160,5
	арендуемая площадь ТЦ	85,6
Доля свободных площадей, %	1 – 3	
Базовые арендные ставки**, \$/м ² /год:	якорные арендаторы	120 – 420
	операторы торговой галереи	420 – 2100

*Данные в таблице приведены для профессиональных торговых центров.

**Данные на конец 2008 г. без учета НДС и эксплуатационных платежей.

Источник: Knight Frank Research, 2008 г.

- В сентябре 2008 года состоялось открытие ТРЦ «Блокбастер», в составе которого впервые представлен IMAX 3D-кинотеатр, а также первый комплекс Trans Force на территории Украины.
- В 2008 году было заключено две крупные инвестиционные сделки. Британский инвестиционный фонд Meyer Bergman European Retail Partners приобрел ТРЦ «Аладдин». Сумма сделки превысила \$60 млн. Компания Davento купила ТЦ «Альта-Центр», сумма сделки составила \$50 млн.

Предложение

Общая арендная площадь в сегменте торговой недвижимости Киева по итогам 2008 года составила 486,3 тыс. м², увеличившись на 28%, по сравнению с 2007 годом.

В 2008 году в Киеве было введено в эксплуатацию пять торговых центров, а также 4-я очередь ТРЦ «Караван» и 2-я очередь ТРЦ

«Большевик». Общая площадь введенных объектов составила 160,5 тыс. м², что в три раза больше чем было введено в 2007 году.

Спрос

Основной спрос в 2008 году на профессиональные торговые площади наблюдался со стороны продуктовых супермаркетов, операторов бытовой техники и электроники, фуд-корт и операторов развлекательного сектора.

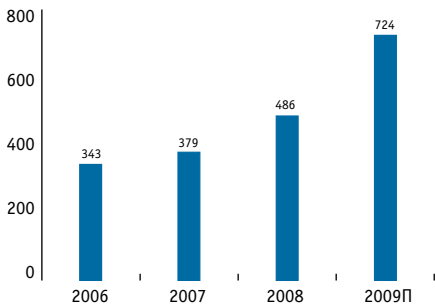
Несмотря на экономический спад в стране, заполняемость профессиональных торговых центров Киева остается очень высокой. С 2002 года показатель средней заполняемости торговых центров к 2008 году вырос с 95% до 98,5%.

Сокращение доходов ретейлеров в конце 2008 года не повлияло на уровень вакантных площадей, который составлял 1-3%.

В 2008 ГОДУ УКРАИНА, СОГЛАСНО РЕЙТИНГУ МЕЖДУНАРОДНОГО АГЕНТСТВА A.T. KEARNEY, ЗАНЯЛА 17-Е МЕСТО В МИРЕ ПО УРОВНЮ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ В СФЕРЕ РЕТЕЙЛА, СПУСТИВШИСЬ С 5-ГО МЕСТА, ЗАНИМАЕМОГО В 2007 ГОДУ.



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



Источник: Knight Frank Research, 2008 г.

Коммерческие условия

За первое полугодие 2008 года арендные ставки на профессиональные торговые помещения столицы для якорных арендаторов выросли на 5% и находились в диапазоне 180-480 \$/м²/год. Для операторов торговой галереи арендные ставки выросли на 30% и составляли 960-3600 \$/м²/год. В III квартале 2008 года темпы роста арендных ставок снизились более чем в два раза по сравнению с первым полугодием.

В IV квартале 2008 года из-за нестабильности курса национальной валюты многие сделки по аренде заключались в гривне.

В IV квартале наблюдалось снижение арендных ставок на 10-30% от уровня предыдущего квартала. По состоянию на конец 2008 года арендные ставки вернулись к ставкам IV квартала 2007 года и находились для операторов торговой галереи в диапазоне 420-2100 \$/м²/год (triple net), для «якорей» - в диапазоне 120-420 \$/м²/год (triple net).

Прогноз

В 2009 году ожидается снижение посещаемости операторов развлечений (боулинг клубов, кинотеатров, пр.) и фуд-кортов в ТРЦ.

Ключевые проекты, планируемые к вводу в эксплуатацию в 2009 году

Название	Общая площадь (м ²)	Торговая площадь (м ²)
ТЦ «Мармелад»	18 800	13 150
ТЦ	30 000	24 000
ТЦ «Аракс»	27 000	25 000
ТРЦ в МФК «Мега-Сити»	25 400	13 700
ТРЦ Dreamtown	160 000	110 000
ТЦ «Домосфера» (1-ая очередь)	30 540	24 500
ТЦ	4600	2800
ТЦ 4ROOM	39 800	25 000

Источник: Knight Frank Research, 2008 г.

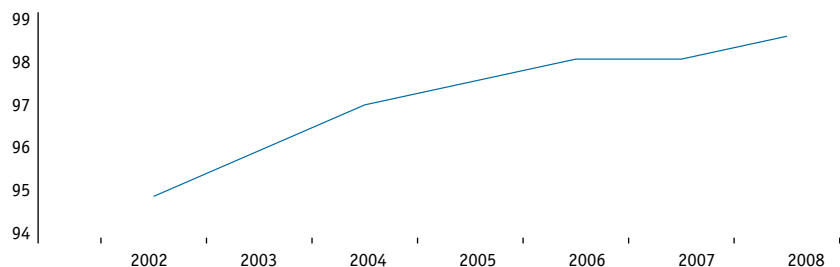
Продолжится снижение арендных ставок на 15-20% (от уровня декабря 2008 года) для операторов галереи в существующих ТЦ.

Вакантность увеличится до 4-5% в профессиональных ТЦ и до 15% - в ТЦ с неудачным месторасположением и слабо продуманной концепцией.

Ожидается, что крупные международные торговые операторы отложат экспансию в Украину минимум на 1-2 года.

К КОНЦУ 2008 ГОДА АРЕНДНЫЕ СТАВКИ ВЕРНУЛИСЬ К УРОВНЮ СТАВОК IV КВАРТАЛА 2007 ГОДА.

Средний показатель заполняемости профессиональных торговых центров г. Киева, %



Источник: Knight Frank Research, 2008 г.

В ТЕЧЕНИЕ 2009 ГОДА МОГУТ БЫТЬ ВВЕДЕНЫ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ 8 ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ БОЛЕЕ 300 ТЫС. М².

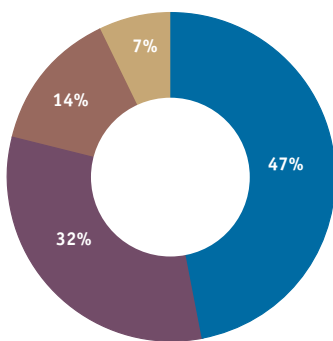
Рынок гостиничной недвижимости



Гостиница Hyatt Regency Киев, Тарасова ул., 5А

К КОНЦУ 2008 ГОДА СРЕДНИЙ УРОВЕНЬ ЗАПОЛНЯЕМОСТИ В СЕГМЕНТЕ ГОСТИНИЦ 4*-5* СНИЗИЛСЯ ДО 45-50%.

Структура номерного фонда гостиниц Киева, % от общего количества номеров



Источник: Knight Frank Research, 2008 г.

Основные показатели

Общее количество действующих гостиниц	124
Объем номерного фонда, номеров	9303
Количество гостиниц, открытых в 2008 г.	2
Объем номерного фонда в гостиницах, открытых в 2008 г.	100

Источник: Knight Frank Research, 2008 г.

Тенденции

- Прекращение в IV квартале 2008 года устойчивого роста цен на гостиничные услуги высокого класса (4*-5*), наблюдаемого за первые 9 месяцев года (+15-25%).
- Смещение интереса девелоперов от развития проектов 4*-5* в сторону трехзвездочных гостиниц и бутиковых отелей.
- Перенос сроков ввода в эксплуатацию ряда строящихся гостиничных комплексов и анонсированных проектов по причине роста стоимости заемного капитала и снижения объемов кредитования в стране.
- Проживание в гостиницах Киева в среднем на 30-50% дороже, чем в объектах аналогичного класса в городах Западной Европы.

Ключевые события

- Открытие гостиницы «Висак» 4*, единственного введенного в 2008 году объекта в сегменте гостиниц 4*-5*.
- Падение на 20-40% уровня заполняемости киевских гостиниц в IV квартале 2008 года вследствие снижения деловой активности и сокращения туристических потоков.

- Оператор Wyndham Hotel Group заключил соглашения с корпорацией «Астрон-Украина», подразумевающие развитие в течение следующих 10 лет сети гостиниц «Ramada» класса 3* из 15 объектов.
- Гостиничный оператор Ассог подписал с Универсальной инвестиционной группой (УИГ) соглашение на постройку в Украине сети из 25 бюджетных гостиниц Etap (2*) на 2,8 тыс. номеров к 2012 году.
- Победителем Первой Национальной премии CP AWARDS 2008 в номинации гостиничный комплекс года стала гостиница Hyatt Regency Kiev 5*.

Спрос

Представители делового туризма формируют основную долю спроса на гостиницы высокой категории в Киеве.

Уровень заполняемости столичных гостиниц категории 4*-5* в первом полугодии 2008 году оставался стабильно высоким, в высокий сезон данный показатель доходил до уровня 80-95%. Но уже к концу года, вследствие экономического спада, средний уровень заполняемости уменьшился до 45-50%.

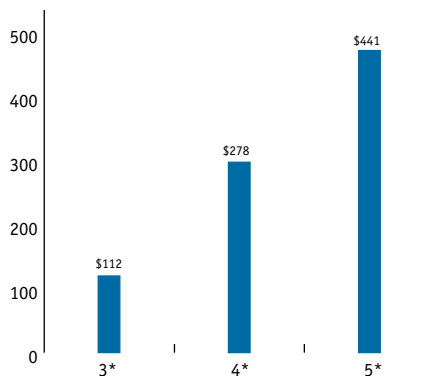
ЭКОНОМИЧЕСКИЙ СПАД В УКРАИНЕ, СОКРАЩЕНИЕ ФИНАНСИРОВАНИЯ МНОГИХ ПРОЕКТОВ УХУДИЛИ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ГОСТИНИЧНОГО СЕГМЕНТА В ЦЕЛОМ.



Гостиница «Висак», Оболонская наб., 17

БОЛЬШАЯ ЧАСТЬ КИЕВСКИХ ГОСТИНИЦ КАТЕГОРИЙ 4*–5* ПЛАНИРУЕТСЯ К ОТКРЫТИЮ ДЕВЕЛОПЕРАМИ К 2012 ГОДУ – МОМЕНТУ ПРОВЕДЕНИЯ НА УКРАИНЕ ЧЕМПИОНАТА ЕВРОПЫ ПО ФУТБОЛУ ЕВРО–2012.

Диапазон средних цен на гостиничные номера категории «стандарт» в городе Киеве, \$ в сутки*



*цены на гостиничные номера указаны на декабрь 2008 года из расчета 7,8 грн.= \$1.

Источник: Knight Frank Research, 2008 г.

В НОЯБРЕ СОСТОЯЛОСЬ ОТКРЫТИЕ ГОСТИНИЦЫ «ВИСАК» 4*, ЕДИНСТВЕННОГО ВВЕДЕННОГО В 2008 ГОДУ ОБЪЕКТА В СЕГМЕНТЕ ГОСТИНИЦ 4*–5*.

Коммерческие условия

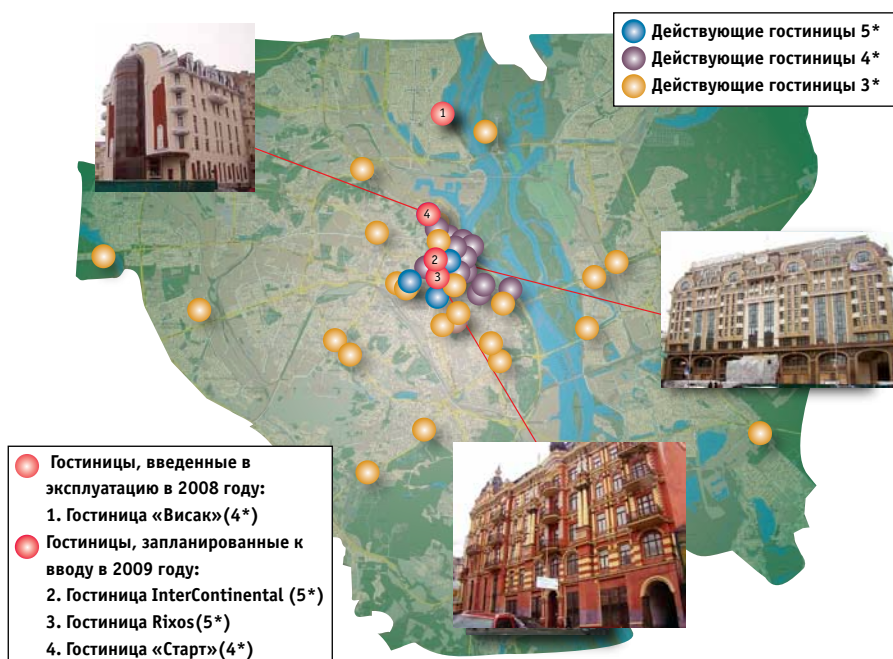
На конец года средний показатель стоимости номера категории «стандарт» в гостиницах 3* составил \$112 в сутки, в гостиницах 4* – \$278 в сутки, в 5* объектах – \$441 в сутки. Наиболее дорогой гостиничный номер предлагался в гостинице Hyatt Regency Kiev 5* – «президентские апартаменты» стоимостью \$6735 в сутки (летний сезон 2008 года). В IV квартале на стоимость номеров в гривнах оказывали влияние резкие колебания официального курса национальной валюты, поскольку большинство столичных гостиниц привязывают цены к доллару или евро.

Прогноз

В 2009 году вследствие экономического спада ожидается постепенное снижение как внутреннего, так и внешнего туристических потоков в Киев, что обусловит дальнейшее снижение средней заполняемости гостиниц всех категорий до уровня 40-45%. Удерживать данный показатель от дальнейшего падения будет ограниченность предложения на рынке.

Ожидается постепенное снижение стоимости проживания в гостиницах категории 4* и 5*. Первоначально снижение стоимости может выражаться в предоставлении особых условий размещения для бизнес-туристов и организованных туристических групп (скидки 10-20%).

Гостиничные проекты г. Киева



Источник: Knight Frank Research, 2008 г.



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

Офисная, торговая и гостиничная недвижимость

Андрей Голубков
Старший консультант
+380(44) 545 6122
Andrey.Golubkov@ua.knightfrank.com

Складская недвижимость

Станислав Герман
Руководитель отдела складской недвижимости и земли
+380(44) 545 6122
Stanislav.German@ua.knightfrank.com

Жилая недвижимость

Наталья Пронина
Руководитель отдела стратегического консалтинга
+380(44) 545 6122
Natalia.Pronina@ua.knightfrank.com

Алла Куценко
Старший консультант
+380(44) 545 6122
AKutsenko@ua.knightfrank.com

Консалтинг и исследования

Наталья Пронина
Руководитель отдела стратегического консалтинга
+380(44) 545 6122
Natalia.Pronina@ua.knightfrank.com

Константин Новиков
Старший консультант
+380(44) 545 6122
Konstantin.Novikov@ru.knightfrank.com

Андрей Голубков
Старший консультант
+380(44) 545 6122
Andrey.Golubkov@ua.knightfrank.com

Оценка

Андрей Голубков
Старший консультант
+380(44) 545 6122
Andrey.Golubkov@ua.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 196 офисов в 38 странах мира и объединяет свыше 6770 специалистов. Сумма контрактов компании за 2007 год составила свыше 700 млрд долларов США. Годовой доход за этот период превысил 704 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 330 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

© 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.