



# Офисная недвижимость. Апрель 2009 года

Рынок офисной недвижимости Киева продолжает демонстрировать снижение уровня арендных ставок. За I квартал текущего года ставки аренды в долларовом эквиваленте снизились более чем на 20% от уровня IV квартала 2008 года. Наблюдается уменьшение средней арендуемой площади – как минимум в 1,5-2 раза по сравнению с предыдущим годом. Тем не менее, в I квартале 2009 года на рынке офисов было заключено несколько крупных сделок.

## Сделки

В течение I квартала 2009 года на рынке аренды офисных площадей Киева были заключены несколько крупных сделок:

- Фармацевтическая компания Boehringer Ingelheim Pharma GmbH заключила договор аренды на более чем 1500 м<sup>2</sup> в офисном центре на ул. Тургеневской, 26.
- Немецкий производитель бытовой техники Miele арендовал в БЦ Deloitte более 1000 м<sup>2</sup>.
- Компания Kimberly-Clark арендовала около 600 м<sup>2</sup> в БЦ «Протасов».
- Турецкая строительная компания Dogus Insaat ve Ticaret A.S. арендовала более 500 м<sup>2</sup> в БЦ «Карат», расположенном по ул. Жилианской, 110.

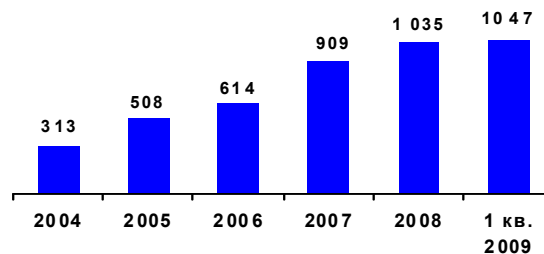
## Предложение

Активность строительства новых объектов офисной недвижимости значительно сократилась.

**В первом квартале 2009 года был введен в эксплуатацию только один бизнес-центр Capital Hall общей площадью 12 тыс. м<sup>2</sup>.**

Таким образом, общее предложение профессиональных офисных помещений Киева по состоянию на 01.04.2009 составило 1 046,6 тыс. м<sup>2</sup>.

**Общий объем профессиональных офисных площадей (класс А, В+/-) в Киеве, тыс. м<sup>2</sup>**



Источник: Knight Frank Research, 2009

## Спрос

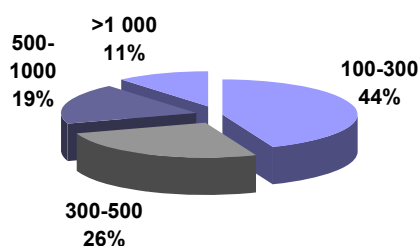
**Происходит процесс перераспределения структуры спроса по площадям в сторону небольших блоков.**

Если в 2008 году наиболее востребованными были офисы площадью от 200 до 500 м<sup>2</sup>, то уже в I квартале 2009 года наибольшее число заявок от потенциальных арендаторов приходилось на аренду офисов площадью от 100 до 300 м<sup>2</sup>.



Запросы на блоки помещений свыше 1000 м<sup>2</sup>, как правило, связаны не с расширением, а с объединением различных отделов отдельной компании в одном здании.

#### Распределение спроса на профессиональные офисные помещения, % от общего количества заявок



Источник: Knight Frank Research, 2009

Новые сделки по аренде офисных помещений заключаются преимущественно по причине смены арендатором арендуемого помещения на объекты с более выгодными коммерческими условиями, даже при условии снижения уровня качества офисного объекта и обслуживания.

#### Коммерческие условия

Ценовая ситуация на рынке офисной недвижимости продолжает корректировку в сторону снижения.

**За январь-март 2009 года ставки аренды в долларовом эквиваленте снизились в среднем более чем на 20% от уровня арендных ставок, зафиксированных в IV квартале 2008 года.**

По состоянию на середину марта 2009 года арендные ставки находились в диапазоне \$480-600/м<sup>2</sup>/год на офисы класса А, \$360-480/м<sup>2</sup>/год на офисы класса В+ и \$180-360/м<sup>2</sup>/год на офисы класса В-.

Более 30% заключаемых сделок аренды офисных помещений фиксируются в гривнах без привязки к курсу доллара

#### Прогнозы

На фоне роста объема вакантных площадей, в течение 2009 года на рынке аренды офисной недвижимости Киева прогнозируется дальнейшее снижение арендных ставок.

**Во II квартале 2009 года можно ожидать снижение арендных ставок на профессиональные офисные помещения еще на 10-12%.**

Этому будут способствовать следующие факторы:

- Рост объема предложения за счет роста рынка субаренды.
- Дальнейшее снижение спроса со стороны потенциальных арендаторов, по причине сокращения части персонала, снижения уровня затратных частей бюджетов компаний.
- Смена арендаторами офисных помещений на более дешевые.

В среднесрочной перспективе арендные ставки продолжат снижаться, так как большинство компаний отложили вопросы расширения как минимум до осени текущего года.

**При условии стабилизации курса национальной валюты темпы снижения уровня арендных ставок значительно замедлятся, но нижний предел уровня арендных ставок будет напрямую зависеть от экономической ситуации в стране.**