



1 полугодие 2010
**РЫНОК
КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ**
Киев
Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В первом полугодии в офисном сегменте сохранялась высокая активность, как арендаторов, так и девелоперов. Было начато строительство нескольких крупных объектов. Объем арендных сделок вырос на 20-30% по сравнению с первым полугодием 2009 года.
- В складской недвижимости по-прежнему наблюдается высокая вакантность. Тем не менее, ряд операторов ведут переговоры с собственниками готовых объектов. Средние арендные ставки остаются стабильными. Хотя рынок остается рынком арендатора, который продолжает играть на понижение ставок.
- Активное развитие продемонстрировал торговый сегмент. Отечественные и зарубежные операторы продолжили процесс расширения сетей и освоение столицы и регионов. Вакантность в основных крупных ТЦ Киева снизилась до 1-3%, арендные ставки выросли на 10-20%.
- Дефицит качественных гостиниц и близость Евро-2012 являются основными факторами, стимулирующими развитие гостиничного сегмента в Украине. Тем не менее, ряд проектов, по которым сегодня ведутся активные переговоры с гостиничными операторами, наиболее вероятно, будет завершен не ранее 2013 года.

1 полугодие 2010 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев

Обзор офисной недвижимости



Основные показатели	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей (класс А и В), тыс. м ²	1 174,4	
Введено в эксплуатацию в первом полугодии 2010 года, тыс. м ²	48,2	
Доля свободных площадей, %	15-20*	
Арендные ставки**, \$/м ² /год	300-480*	180-360*
Ставки операционных расходов, \$/м ² /год	60-72*	36-60*
*Данные на конец первого полугодия 2010 года		
**Без учета НДС и эксплуатационных платежей		
Источник: Knight Frank Research, 2010		

В ТЕЧЕНИЕ 1 ПОЛУГОДИЯ 2010 ГОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ БЫЛО ВВЕДЕНО ПЯТЬ ОБЪЕКТОВ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 48,2 ТЫС. М².

Тенденции

- Перенос сроков ввода объектов в эксплуатацию, вызванный недостаточным финансированием и низким спросом.
- Снижение уровня вакантности в действующих бизнес-центрах класса В+/- до 15-18%. Высокий уровень вакантности (более 50%) в новых БЦ, введенных в эксплуатацию в первом полугодии 2010 года.
- Активизация девелоперов в офисном сегменте и начало строительства нескольких крупных бизнес-центров класса А и В+.
- Сохранение базовых арендных ставок на профессиональные офисные площади на уровне I квартала 2010 года.

Ключевые события

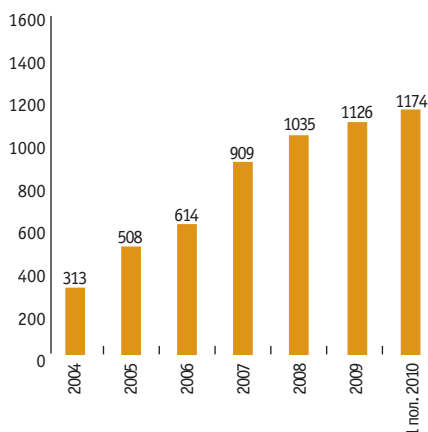
- ООО «К.А.Н. Девелопмент» начало строительство 19-этажного БЦ «IQ Business Center» класса А по ул. Струтинского, 13-15 общей площадью 45,2 тыс. м². Ввод объекта в эксплуатацию планируется в 2012 году.
- Компания «Пежо Ситроен Украина», представительство французского концерна PSA Peugeot Citroën в Украине, арендовала помещение площадью около 800 м² в БЦ «Форум Кинетик» класса В.

- ООО «К.А.Н. Девелопмент» в апреле 2010 года начало строительство БЦ класса А по бул. Дружбы народов, 44-46. Ввод БЦ в эксплуатацию планируется в 2012 году. Общий объем инвестиций составляет \$50-60 млн.
- Киевский офис ЗАО «Крафт Фудз Украина» арендовал помещения общей площадью более 3 тыс. м² в бизнес-центре по ул. Ярослав Вал, 23.
- Группа компаний Atlantic Group арендовала около 3,6 тыс. м² в БЦ Capital Hall по ул. Жилинская, 31.
- ООО «Тико-Констракшн» в первом полугодии 2010 года заключило договора аренды с компаниями CLAAS KgaA, AYA Capital и «Укрводоканал», которые стали новыми арендаторами БЦ «Капитал» по ул. Красноармейская, 77а.
- Компания GEFCO Ukraine арендовала офисное помещение площадью 540 м² в БЦ «Карат» по ул. Жилинской, 110.
- В мае 2010 года вступил в силу Закон, отменяющий обязательную регистрацию иностранных инвестиций и запрет на досрочное погашение займов перед нерезидентами, а также обязательное инвестирование в Украине в гривне с использованием инвестиционных счетов.

Предложение

В г. Киеве в сегменте профессиональной офисной недвижимости функционирует более 100 бизнес-центров класса А, В+ и В-. Общая площадь данных объектов по итогам первого полугодия 2010 года составила 1174,4 тыс. м², увеличившись на 4% по сравнению с концом 2009 года.

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



Источник: Knight Frank Research, 2010



Ключевые проекты, введенные в эксплуатацию в первом полугодии 2010 года

Название	Расположение	Класс	Общая площадь (м ²)
БЦ Сремона	ул. Саксаганского, 105	В+	3400
БЦ «Кинетик»	пер. Куреневский, 12	В-	8000
БЦ «Прага»	ул. В.Сосюры, 6	В-	10 000
БЦ «Днепр-Плаза»	ул. Набережно-Крещатицкая, причал №4	В-	6800
БЦ НРВС-II (2-я фаза)	ул. Амосова, 12	А	20 000
Итого			48 200

Источник: Knight Frank Research, 2010



В течение первого полугодия 2010 года в эксплуатацию было введено пять объектов профессиональной офисной недвижимости общей площадью 48,2 тыс. м². Более половины (51%) введенного объема пришлось на бизнес-центры класса В-; 41% - на класс А (благодаря открытию второй башни в БЦ НРВС-II) и 7% - на класс В+.

Пятая часть (21% или 10,2 тыс. м²) из открытых в первом полугодии 2010 года бизнес-центров расположены в пределах Центрального делового района (CBD) столицы.

В общей структуре предложения г. Киева основная доля приходится на бизнес-центры класса В- (54%). В течение первого полугодия 2010 года выросла доля бизнес-центров класса А, увеличившись с 16% в конце 2009 года до 18%.

По итогам первого полугодия 2010 года обеспеченность профессиональными офисными центрами в г. Киеве составила 421 м² на 1000 жителей, увеличившись на 4% по сравнению с концом 2009 года.

В первом полугодии 2010 года началось строительство ряда крупных объектов с офисными составляющими. Так, компания «К.А.Н. Девелопмент» во II квартале 2010 года приступила к возведению сразу трех масштабных проектов: ТОЦ «Лыбидь Плаза» (с БЦ класса В+, 20 тыс. м²) по ул. Антоновича, 17б; БЦ IQ Business Center (класс А, 45,2 тыс. м²) по ул. Струтинского, 13-15 и БЦ (класса А) по бул. Дружбы народов, 44-46. Кроме этого, заявлено о строительстве 22-этажного БЦ общей площадью 30,5 тыс. м² по ул. Жилианской, 68,

заказчиком и инвестором которого выступает компания «Сикс Старс Холдинг».

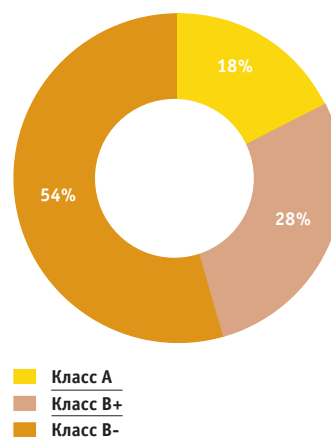
Спрос

В течение первого полугодия 2010 года основная активность на рынке офисной недвижимости наблюдалась с середины февраля по начало июня. Основная доля запросов на профессиональные офисные площади в этот период приходилась на международные компании, которые были заинтересованы в расширении своих площадей либо в улучшении условий работы. Востребованными были площади от 80 до 250 м² в центральных районах города, а также большие офисы от 500 до 2500 м².

В общей структуре спроса около 15% запросов исходило от банковских структур. Возрос спрос на офисные площади со стороны различных консалтинговых, юридических, финансовых компаний, активными в поиске были строительные фирмы.

В течение первого полугодия 2010 года произошло снижение уровня вакантных площадей в действующих бизнес-центрах г. Киева, особенно в БЦ класса В+/- . Однако из-за введения в эксплуатацию ряда новых объектов, общая вакантность по рынку вернулась к показателю конца 2009 года, достигнув 15-20%.

Структура предложения профессиональной офисной недвижимости по классам, %



Источник: Knight Frank Research, 2010

1 полугодие 2010

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев

Коммерческие условия

В течение первого полугодия 2010 года арендные ставки в профессиональных бизнес-центрах г. Киева не претерпели существенных изменений и по состоянию на 1 июля 2010 года находились в диапазоне \$300-480/м²/год на офисы класса А, \$240-360/м²/год на офисы класса В+ и \$180-240/м²/год на офисы класса В-. Размер эксплуатационных платежей для бизнес-центров класса А составлял \$60-72/м²/год, для класса В+/- – \$36-60/м²/год.

В большинстве случаев, окончательный размер арендной ставки, прописанный в договорах аренды, напрямую зависит от размера офиса, который компания арендует, а также от планируемого срока аренды.

Практически во всех БЦ класса А и В+ договора аренды заключаются с привязкой арендной ставки к доллару США (по курсу НБУ или коммерческому курсу). В бизнес-центрах класса В- данный показатель ниже и составляет примерно 60%.

Прогноз

До конца 2010 года в г. Киеве планируется ввести в эксплуатацию 8 объектов профессиональной офисной недвижимости общей площадью 158,6 тыс. м². При условии открытия всех заявленных БЦ, общее предложение за второе полугодие 2010 года может увеличиться на 13,5%, достигнув 1333,0 тыс. м².

Основной объем новых площадей придется на бизнес-центры класса В+, доля которых составит почти 80% от общих площадей, планируемых к вводу до конца 2010 года.

Практически во всех данных объектах в настоящее время идет активный поиск арендаторов. В некоторых БЦ предварительный уровень заполняемости достигает 60%.

Введение в эксплуатацию новых бизнес-центров в г. Киеве повлияет на общий уровень вакантности, который может достичь 25%. Несмотря на это, снижение арендных ставок в сегменте профессиональной офисной недвижимости не прогнозируется.

В начале III квартала 2010 года в офисном сегменте произойдет некоторое снижение активности, обусловленное периодом летних отпусков, возобновление активности начнется с сентября месяца.

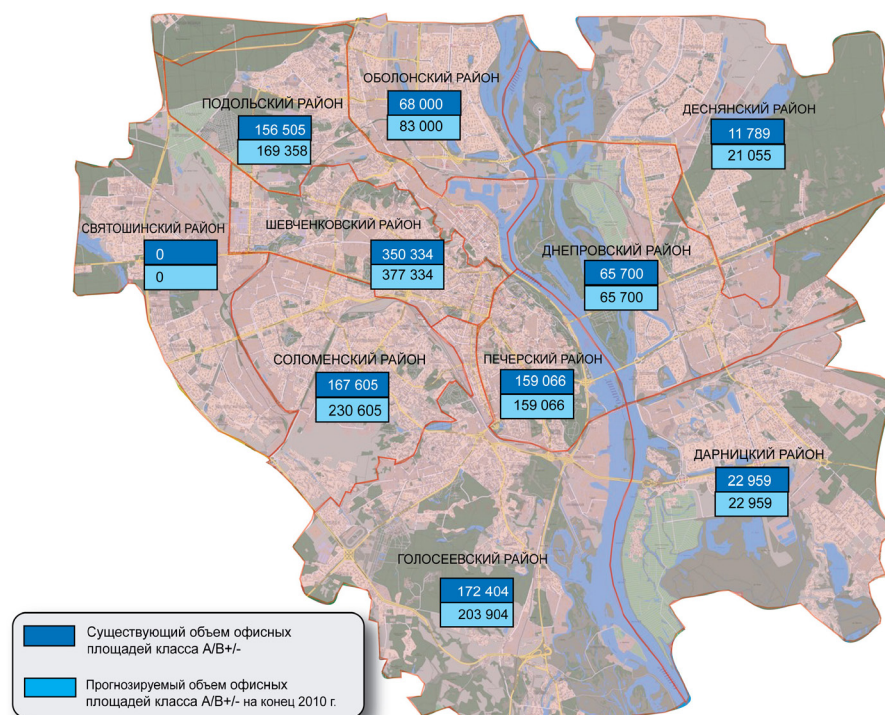
Ключевые проекты, планируемые к вводу в эксплуатацию до конца 2010 года

Название	Расположение	Класс	Общая площадь (м ²)
БЦ «Премиум Центр»	бул. И.Лепсе, 6з	В+	52 000
БЦ «Щекавицкий»	ул. Фрунзе, 23-25	В+	12 853
БЦ «Топаз»	ул. Мельникова, 2-10	В+	27 000
БЦ Rialto	ул. Новоконостантиновская, 18	В+	15 000
БЦ Eleven	ул. Соломенская, 11	В+	11 000
БЦ	ул. Саксаганского, 70/16Б	В+	9000
БЦ FIM Center	ул. Магнитогорская, 1	В-	9266
БЦ «Виктория Парк»	пер. Ахтырский, 7	В-	22 500
Итого			158 619

Источник: Knight Frank Research, 2010

ДО КОНЦА 2010 ГОДА В Г. КИЕВЕ ПЛАНИРУЕТСЯ ВВЕСТИ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ 8 ОБЪЕКТОВ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 158,6 ТЫС. М².

Объем профессиональных офисных площадей по районам Киева, м²



Источник: Knight Frank Research, 2010



Обзор складской недвижимости

Тенденции

- Сохранение базовых арендных ставок на складские площади на уровне IV квартала 2009 года.
- Снижение вакантности в сегменте до 22% (по сравнению с 30% в 2009 году), как за счет привлечения новых клиентов, так и за счет увеличения площади, занимаемой существующими арендаторами.
- Активные переговоры с потенциальными арендаторами по готовым объектам и по объектам, имеющим высокую степень строительной готовности (более 90%).
- Низкий интерес потенциальных инвесторов к приобретению складских комплексов в качестве портфельных активов.

Ключевые события

- Антимонопольный комитет Украины (АМКУ) предоставил разрешение компании Raben Group (Нидерланды) на приобретение доли в уставном капитале компании Parkridge Holdings («Паркриджд Холдингс Украина II Б.В.», Нидерланды), что обеспечило Raben более 50% голосов в высшем органе управления эмитента.
- Международная консалтинговая компания CB Richard Ellis (CBRE) подписала договор на оказание услуг коммерческого управления с собственником логистического парка East Gate Logistic в Борисполе.
- В середине мая 2010 года украинское подразделение международного логистического оператора Rhenus Revival подписало договор на аренду 9806 м² складских площадей в логистическом парке West Gate Logistic (с. Стоянка, трасса Киев-Житомир (М06)), девелопером которого является компания GLD Invest Ukraine. Срок действия договора – 7 лет.
- 7 июня компания TNT Express, предоставляющая транспортные экспресс-услуги, ввела в эксплуатацию складской комплекс, построенный для собственных нужд, расположенный на проспекте Московском, 28-а в Киеве. Общая площадь комплекса составляет 1400 м², площадь территории комплекса – 0,72 гектара.

Основные показатели	Класс А	Класс В
Общий объем профессиональных складских площадей, тыс. м ²	567,70	238,37
Объем ввода в эксплуатацию складских площадей в 1 полугодии 2010 года, тыс. м ²	-	-
Проекты, планируемые к вводу в эксплуатацию во 2 полугодии 2010 года, тыс. м ²	86,58	
Вакантность, %	22	
Арендные ставки (triple net)*, \$/м ² /год	60-84	
Ставки операционных расходов, \$/м ² /год	12-18	
* без учета специализированных складских комплексов и комплексов, построенных для собственных нужд производственных компаний		
Источник: Knight Frank Research, 2010		

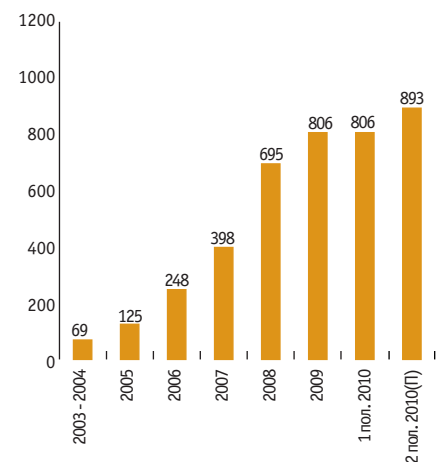
- Сделка по приобретению активов компании ProLogics так и осталась единственной инвестиционной сделкой на рынке складской недвижимости в первом полугодии 2010 года.

Предложение

В течение первого полугодия 2010 года объем предложения профессиональной складской недвижимости остался на уровне декабря 2010 года, официального ввода в эксплуатацию новых объектов не было. Тем не менее, на рынке есть ряд построенных складских комплексов или комплексов, имеющих высокую степень строительной готовности, ввод или достройка которых откладываются до подписания арендных договоров как минимум на 30-50% площадей. Проведение активных переговоров с потенциальными арендаторами по таким объектам подтверждает высокую вероятность ввода заявленных ранее площадей в 2010 году.

По итогам первого полугодия 2010 года общая площадь профессиональных складских площадей класса А и В осталась на уровне IV квартала 2009 года и составила 806 тыс. м².

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



Источник: Knight Frank Research, 2010

ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО ПОЛУГОДИЯ 2010 ГОДА ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ КЛАССА А И В ОСТАЛАСЬ НА УРОВНЕ IV КВАРТАЛА 2009 ГОДА И СОСТАВИЛА 806 ТЫС. М².

1 полугодие 2010 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев

**НА ВТОРОЕ
ПОЛУГОДИЕ 2010
ГОДА В Г. КИЕВЕ И
КИЕВСКОЙ ОБЛ.
ЗАПЛАНИРОВАН
ВВОД В
ЭКСПЛУАТАЦИЮ 4
ЛОГИСТИЧЕСКИХ
КОМПЛЕКСОВ,
ОБЩЕЙ
ПЛОЩАДЬЮ
ПОРЯДКА
86,6 ТЫС. М².**

Коммерческие условия

Во II квартале 2010 года складской сегмент был довольно активным. На фоне небольшого роста спроса со стороны потенциальных арендаторов, собственники логистических комплексов начали пересматривать существующие программы лояльности к арендаторам: в договорах снова появилась привязка арендной ставки к доллару, значительно сократилась продолжительность арендных каникул, появился пункт о возможном повышении арендной ставки по прошествии определенного времени.

Тем не менее, общерыночной тенденцией является продолжающийся ценовой демпинг собственников комплексов для привлечения новых клиентов. В отдельных случаях собственники готовы идти на существенные скидки при условии заключения долгосрочного контракта, наличия значительных штрафных санкций при разрыве договора, и поэтапной индексации арендной ставки, начиная со 2-3 года аренды.

Общий уровень базовых арендных ставок к концу первого полугодия не изменился: средние арендные ставки на складские помещения в Киевском регионе (в пределах 50 км зоны от центра города) находятся в диапазоне \$5-7/м²/месяц (triple net).

Ключевые проекты, планируемые к вводу в эксплуатацию в 2010 году

Название	Расположение	Класс	Общая площадь (м ²)
Brovary Logistic Centre	Броварское направление	A	49 180
V-Log	Броварское направление	A	15 000
Складской комплекс (Ворзель)	Ковельское направление	B	12 400
Impesco Loistic Centre	Ковельское направление	A	10 000
Итого			86 580

Источник: Knight Frank Research, 2010

Несмотря на успешное завершение инвестиционной сделки по приобретению активов компании ProLogistics, прекратившей свою деятельность на Украине, привлекательность логистических комплексов для инвесторов находится на очень низком уровне. В основном это связано со значительным разрывом в ожиданиях инвесторов и собственников объектов. Если первые готовы рассматривать приобретение профессиональных складских объектов со ставкой капитализации не ниже 15-16%, то ожидания собственников находятся на уровне 12-13%.

Прогноз

На второе полугодие 2010 года в г. Киеве и Киевской обл. запланирован ввод в эксплуатацию 4 логистических комплексов, общей площадью порядка 86,6 тыс. м². Таким образом, к концу 2010 года объем предложения профессиональных складов класса А и В может составить 892,6 тыс. м².

Ожидается, что самым масштабным объектом, планируемым ко вводу в эксплуатацию в 2010 году, станет логистический комплекс Brovary Logistic Centre, общей площадью 49,2 тыс. м², девелопером которого выступает Aisi Realty Capital (США).

До конца 2010 года возможно незначительное понижение арендных ставок в сегменте, что связано преимущественно с готовностью собственников новых объектов идти на снижение арендных ставок в первый год работы объекта для привлечения основных арендаторов. Средние арендные ставки по рынку останутся на уровне \$5,5-7/м²/месяц (triple net) благодаря окончанию периода арендных каникул и некоторых ценовых бонусов по договорам, заключенным в 2009 году.

Вакантность площадей в складских комплексах во втором полугодии 2010 года будет во многом зависеть от стратегии подписания договоров аренды в построенных объектах: при условии ввода в эксплуатацию объектов с подписанными предварительными договорами аренды на 50% площадей, резких колебаний вакантности до конца года не ожидается.

**ОЖИДАЕТСЯ, ЧТО
САМЫМ
МАСШТАБНЫМ
ОБЪЕКТОМ,
ПЛАНИРУЕМЫМ
КО ВВОДУ В
ЭКСПЛУАТАЦИЮ В
2010 ГОДУ, СТАНЕТ
ЛОГИСТИЧЕСКИЙ
КОМПЛЕКС
BROVARY
LOGISTIC CENTRE,
ДЕВЕЛОПЕРОМ
КОТОРОГО
ВЫСТУПАЕТ AISI
REALTY CAPITAL
(США).**



Обзор торговой недвижимости



Торгово-развлекательный центр Sky Mall,
просп. Генерала Ватутина, 2

Тенденции

- Рост арендных ставок на 10-20% в течение первого полугодия 2010 года в основных крупных торговых центрах г. Киева.
- Снижение уровня вакантности до 1-3 % в конце первого полугодия 2010 года с 3-5% в конце 2009 года.
- Рост числа заявленных к реализации проектов торговой недвижимости и проектов многофункциональных комплексов с торговой составляющей (МФК на ул. Магнитогорской, 1А; Парк развлечений в Гидропарке; МФК на ул. Антоновича, др.).
- Выход новых международных брендов на рынок Украины (испанских Massimo Dutti и Oysho группы Inditex, немецкой New Yorker, английских New Look и Topshop, пр.).
- Сохранение интереса международных торговых операторов к Украине и планов по открытию своих магазинов (Debenhams, H&M, C&A, Real, пр.).
- Продолжение процесса расширения сетей отечественными и зарубежными операторами («ДЦ», Мою, «Буквоед», «ЭКО», «Поляна», McDonalds, «Край», «Новая линия», пр.) и открытие новых торговых объектов в г. Киеве и регионах Украины.
- Выход украинских сетей на рынки стран СНГ (компания Arber Group - в Россию, гипермаркеты бытовой техники и электроники FoxMart - в Молдову).
- Заключение первых крупных инвестиционных сделок в сегменте.

Основные показатели

Общий объем площадей в ТЦ Киева, тыс. м ²	1054,9
Общая арендная площадь ТЦ (GLA), тыс. м ²	684,9
Введено в эксплуатацию в первом полугодии 2010 года, тыс. м ²	65
Доля свободных площадей, %	1-3*
Базовые арендные ставки, \$/м ² /год**:	
якорные арендаторы	84-480*
операторы торговой галереи	480 - 2400*

* Данные на конец первого полугодия 2010 года

** Без учета НДС и эксплуатационных платежей

Источник: Knight Frank Research, 2010

Ключевые события

- Оргкомитет Mall Expo объявил об учреждении Первой Национальной премии в области торговой индустрии Украины – Mall Awards, вручение которой состоится в сентябре 2010 года.
- Холдинг Arber Group приобрел 60% украинской сети универмагов одежды Tusso, принадлежащей группе компаний ТК-Group.
- Группа OLEDO приобрела 50% + 1 акцию проекта ТРЦ Sky Mall по просп. Генерала Ватутина, 2 в г. Киеве у компании «Астра Проперти», созданной учредителями ООО «Панорама Групп».
- В июне 2010 года по просп. Ватутина, 2 состоялось техническое открытие 2-й очереди ТРЦ Sky Mall. Официальное открытие ТРЦ намечено на август 2010 года.
- Группа компаний «Фуршет» объявила о создании новой сети дискаунтеров «Народный». Площадь новых магазинов будет составлять 4-6 тыс. м², ассортимент - около 16 тыс. наименований. Первый магазин сети был открыт в центре торговли «Дарынок» на ул. Магнитогорской, 1 в г. Киеве в июне 2010 года.
- Компания IKEA объявила о прекращении поиска земельных участков в Украине, а также отложила строительство торгового центра в Одесской области и в ближайшее время намерена сконцентрироваться на развитии своих уже работающих торговых центров в мире.
- Корпорация IMAX, владеющая одноименной сетью кинотеатров с изображением в 3D-формате, совместно с украинской кинокомпанией Triumph Media Group планируют открыть в Украине еще пять кинотеатров, расширив тем самым сеть IMAX в стране до шести объектов.
- Российская сеть «Кронверк Синема» откроет в г. Киеве свой первый 10-зальный кинотеатр, который станет одним из «якорных» операторов развлекательной зоны в ТРЦ Sky Mall.
- Девелоперская компания KDD Group N.V. ведет переговоры о продаже 50% проекта строительства многофункционального комплекса Metro City в г. Киеве. Общая площадь комплекса, в который войдут торговые и офисные помещения, а также гостиница на 200 номеров, составит 635,35 тыс. м².
- International Finance Corporation выделит ЗАО «Новая линия» кредит в размере \$50 млн. на развитие сети строительных гипермаркетов. На полученные средства компания планирует построить пять строительных гипермаркетов «Новая линия». Реализация проекта займет 2,5 года.
- В апреле 2010 года начато строительство ТРЦ Ocean Plaza (прежнее название – «Лыбидь Плаза») общей площадью более 160 тыс. м² по ул. Антоновича, 176. Ввод комплекса планируется в 2012 году.
- Согласно рейтингу международного агентства A.T. Kearney за 2010 год, Украина не вошла в тридцатку стран мира, которые являются инвестиционно привлекательными в сфере ритейла. В 2008-2009 гг. Украина находилась на 17-м месте.

1 полугодие 2010 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев

Предложение

По итогам первого полугодия 2010 года в г. Киеве в сегменте профессиональной торговой недвижимости насчитывалось 46 торговых центров различного формата. Общая площадь данных ТЦ превысила 1 млн. м², а общая арендная площадь (GLA) достигла 684,9 тыс. м².

При официальной численности населения города 2,7864 млн. (данные Главного управления статистики на 01.05.10) показатель насыщенности торговыми площадями на конец первого полугодия 2010 года в Киеве составил 246 м² GLA на 1000 жителей, увеличившись на 6% по сравнению с концом 2009 года.

В течение первого полугодия 2010 года в г. Киеве была открыта 2-я очередь торгово-развлекательного центра Sky Mall. Первая очередь торгового центра, представленная первоначально гипермаркетом O'key, а после гипермаркетом «Ашан», была введена в эксплуатацию и открыта для посетителей осенью 2007 года.

В июне 2010 года состоялось открытие ряда магазинов в центре торговли «Дарынок» по ул. Магнитогорской, 1. Новыми арендаторами стали крупный супермаркет «Народный» (сеть «Фуршет»), гипермаркет электроники «МегаМакс», а также несколько магазинов в торговом Бульваре.

Спрос

Спрос на торговые площади в первом полугодии 2010 года наблюдался со стороны операторов всех товарных групп. Активными в поиске площадей от 100 до 500 м² были операторы общепита - как существующие, так и новые. В частности, новая всеукраинская сеть «МикМакс» планирует в 2010 году открыть 26 ресторанов в г. Киеве и других областных центрах.

Продолжился поиск крупными операторами бытовой техники, продовольственными сетями и строительными гипермаркетами больших торговых площадей от 1000 м².

В сегменте стрит ритейла наиболее активными арендаторами выступали банки и рестораны, запросы от которых составили более 50% от общего числа заявок.

В первом полугодии 2010 года оставались востребованными небольшие торговые площади - 30-60 м², основными арендаторами

Торговые центры в г. Киеве, введенные в эксплуатацию в первом полугодии 2010 года

Название	Расположение	Общая площадь, м ²	Торговая площадь, м ²
ТРЦ «Sky Mall» (2-я очередь)	просп. Генерала Ватутина, 2	65 000	42 000

Источник: Knight Frank Research, 2010

которых являлись магазины промышленной группы товаров (одежда, обувь, аксессуары, магазины мобильной связи, пр.).

Вакантность в профессиональных торговых центрах по итогам первого полугодия 2010 года снизилась до 1-3%, по сравнению с 3-5% на конец 2009 года.

Коммерческие условия

В течение первого полугодия 2010 года во многих торговых центрах г. Киева наблюдалось повышение ставок аренды. Наибольшее изменение коснулось качественных объектов, где рост базовых ставок для операторов торговой галереи составил 10-20% по отношению к концу 2009 года.

Диапазон арендных ставок в первом полугодии 2010 года для операторов торговой галереи составил \$480-2400/м²/год (triple net), для «якорных» арендаторов - \$84-480/м²/год (triple net).

Наблюдается тенденция увеличения количества договоров аренды с фиксацией арендной платы в процентах от оборота, который, в зависимости от профиля арендатора, находится в диапазоне от 3% до 17%.

В ТЕЧЕНИЕ ПЕРВОГО ПОЛУГОДИЯ 2010 ГОДА В Г. КИЕВЕ БЫЛА ОТКРЫТА 2-Я ОЧЕРЕДЬ ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОГО ЦЕНТРА «SKY MALL».

Общий объем арендных площадей в ТЦ г. Киева, (GLA) тыс. м²



Источник: Knight Frank Research, 2010



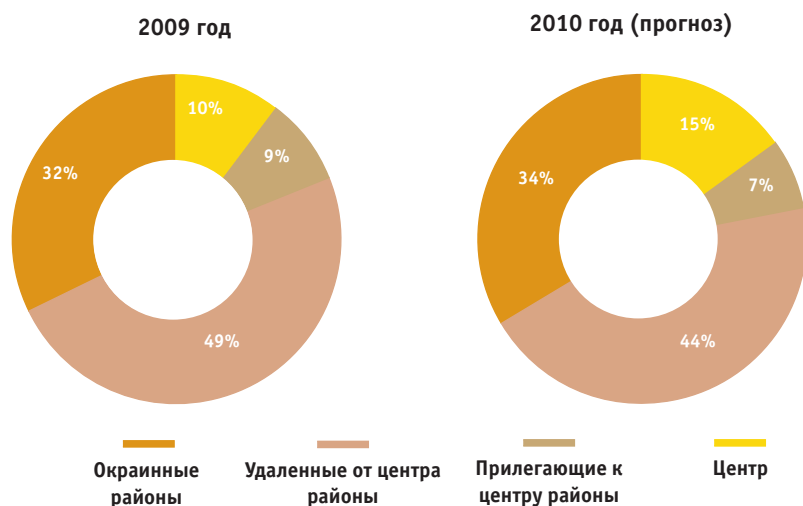
Ключевые проекты, планируемые к вводу до конца 2010 года, г. Киев

Название	Расположение	Общая площадь, м ²	Торговая площадь, м ²
ТРЦ «Эспланада»	ул. Эспланадная, 1	125 000	55 000
ТРЦ Promenada Park	ул. Большая окружная, 4	40 000	37 000*
ТЦ в МФК Мега-Сити	шоссе Харьковское, 19	25 400	13 700
ТЦ Rainbow	ул. Сивашская, 1а	18 800	13 150
Итого		209 200	118 850

* 20 тыс. м² приходится на гипермаркет «Ашан», открытый в 2009 году
Источник: Knight Frank Research, 2010

**ИНТЕРЕС
ИНВЕСТИТОРОВ К
ПРИБОРЕНИЮ
ВВЕДЕННЫХ В
ЭКСПЛУАТАЦИЮ
ТОРГОВЫХ
ОБЪЕКТОВ
СОХРАНЯЕТСЯ
ВЫСОКИМ,
ОДНАКО
РЕАЛЬНЫЕ СДЕЛКИ
ОЖИДАЮТСЯ НЕ
РАНЕЕ 2011-2012 ГГ.**

Изменение распределения арендных площадей (GLA) по районам г. Киева, %, 2009-2010гг.



Источник: Knight Frank Research, 2010

Прогноз

До конца 2010 года в г. Киеве планируется ввести в эксплуатацию 4 торговых центра. При условии ввода заявленных проектов общая площадь профессиональных торговых центров в столице увеличится более чем на 200 тыс. м², а арендная (GLA) – более чем на 100 тыс. м².

Открытие данных торговых центров изменит распределение торговых площадей по районам г. Киева. Увеличится доля торговых площадей в центре города с 10% до 15%, что связано с запланированным вводом крупного торгово-развлекательного комплекса «Эспланада» общей арендной площадью (GLA) 55 тыс. м². Несмотря на небольшое снижение доли в общем объеме с 49% до 44%, удаленные от

центра районы города останутся наиболее насыщенными профессиональными торговыми площадями.

Во втором полугодии 2010 года продолжится тенденция роста арендных ставок, которые могут увеличиться на 10-20% в зависимости от объекта, что связано с дефицитом качественных торговых площадей, а также возросшим спросом на них со стороны операторов, расширяющих свои сети.

Во втором полугодии 2010 года вакантность в ТЦ г. Киева не претерпит существенных изменений и останется на уровне 1-3%. Вакантность до 15-20% возможна в новых торговых объектах, которые выйдут на рынок до конца 2010 года.

Учитывая дефицит торговых площадей и рост спроса со стороны торговых компаний, девелоперы возобновили реализацию масштабных торговых проектов. Весной 2010 года началась реализация одного из значимых проектов торговой недвижимости - ТРЦ Ocean Plaza общей площадью 166 тыс. м². Ранее начало строительства этого объекта планировалось на 2008 год, но из-за кризиса сроки его реализации были перенесены на более поздний период. До конца 2010 года планируется начать строительство еще одного торгового центра - ТРЦ Avenue, общей площадью более 50 тыс. м². Открытие данного объекта запланировано на конец 2012 года.

Во втором полугодии 2010 года продолжится расширение сетей отечественных и зарубежных операторов и открытие ими своих магазинов, как в г. Киеве, так и других городах Украины.

Интерес инвесторов к приобретению функционирующих торговых объектов сохраняется высоким. Однако, реальные сделки ожидаются не ранее 2011-2012 гг., поскольку текущие ожидания собственников торговых объектов по ставке капитализации варьируются в пределах 10-11%, в то время как инвесторы рассматривают приобретение объектов с доходностью не ниже 15-16%.

1 полугодие 2010

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев

Обзор гостиничной недвижимости

Тенденции

- Развитие и появление новых гостиничных проектов в течение первого полугодия 2010 года.
- Рост активности в сегменте делового и профессионального туризма.
- Снижение средних долларовых цен на номера «стандарт» по отношению к концу 2009 года для гостиниц категории 5* - на 22%, 4* - 20%, 3* - 9%.
- Поддержание загрузки столичных гостиниц на уровне 55-65%.
- Возобновление строительства знаковых гостиничных проектов - Hilton, Crown Plaza, Sofitel.
- Продолжение экспансии в Украину международных гостиничных операторов, активные переговоры об управлении рядом строящихся объектов в Киеве.
- Отставание темпов развития сегмента 3* гостиниц от развития 4* и 5* проектов.
- Сохранение интереса к сегменту преимущественно у локальных и российских инвесторов.
- Развитие и активное продвижение различных программ лояльности гостиницами всех категорий, интеграция программ продвижения в систему on-line бронирования.

Ключевые события

- Верховная Рада Украины в первом чтении приняла законопроект «О внесении изменений в некоторые законы Украины относительно развития и подготовки гостиничной инфраструктуры к проведению в Украине финальной части чемпионата Европы 2012 года по футболу», предусматривающий освобождение 3*, 4* и 5* гостиниц от уплаты налога на прибыль на 2011-2020 годы. Данная льгота коснется гостиниц, построенных в 2008-2012 годах в городах для проведения чемпионата по футболу в 2012 году.
- В контексте подготовки к Евро-2012 ожидается принятие ряда законопроектов,

Основные показатели

Количество гостиниц и мест временного проживания	141
Номерной фонд всех объектов размещения	10 064

Количество гостиниц, введенных в эксплуатацию в первом полугодии 2010 года -

Источник: Knight Frank Research, 2010

предусматривающих упрощение процедуры оформления разрешительных документов и лицензирования для предприятий гостиничного бизнеса.

- Правительство разрабатывает законопроект, определяющий правила организации игорного бизнеса в Украине, согласно которому казино можно будет размещать во всех 5* гостиницах, а также в 3* и 4* гостиницах в Крыму, Трускавце, Моршине, Сваляве, Буковеле, Миргороде и Святогорске. Лицензии на занятия игорным бизнесом будут выдаваться на 21 год, их стоимость составит \$5 млн.
- KDD Group подписала договор с компанией Fairmont Raffles Hotels International на управление 5* гостиницей Swissotel Kyiv.
- Компания AZIMUT Hotels заключила договор с компанией «Арикс» (Украина) на оказание консалтинговых услуг по строительству бизнес отеля категории 4* в г. Киеве.
- Официальный туристический оператор Евро-2012 компания TUI Travel объявила о подписании договоров на 12,506 тыс. номеров, что составляет более 80% от необходимых 15,55 тыс. номеров в 3*, 4* и 5* гостиницах Киева, Харькова, Донецка и Львова.
- В марте 2010 года завершилась сделка по приобретению 50% доли в проекте строительства 5* гостиницы Hilton, которая будет возведена на бул. Шевченко.
- Гостиница Radisson SAS Kiev 4* (ул. Ярослав Вал, 22) переименована в Radisson Blu, что связано с прекращением отношений гостиниц сети Radisson с группой SAS.

Предложение

На начало 2010 года средний показатель обеспеченности номерным фондом на 1000 жителей Киева составил 3,6 номера, что в 2,5 раза ниже, чем в среднем по Европе.

В ПЕРСПЕКТИВЕ 2010-2011 ГОДОВ, ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПОПОЛНИТСЯ, КАК МИНИМУМ, НА 715 НОМЕРОВ.

Сектор гостиниц уровня 3* и ниже в г. Киеве представлен в основном объектами с крайне низким уровнем обслуживания и небольшим набором услуг.

Дефицит качественных объектов гостиничной недвижимости в Киеве по-прежнему, вызывает достаточно сильный интерес со стороны инвесторов, девелоперов и международных операторов. Дополнительным фактором активного развития гостиничного рынка в ближайшие годы является чемпионат Европы по футболу ЕВРО-2012.

Первое полугодие 2010 года в гостиничном секторе характеризовалось возобновлением активности ряда игроков рынка. С операторами Fairmont Raffles Hotels International и AZIMUT Hotels были подписаны договора на управление новыми гостиницами. На второе полугодие анонсировано начало строительства гостиниц: Sofitel (XXI Век), Crown Plaza (ИТТ-Плаза), Etap Hotel (UDC Holding), «Лейпциг» (ISTIL Group), Swissotel Kyiv (KDD Group). О своих планах развивать новые гостиничные проекты заявили Accor Group, Hilton Hotel Group, AZIMUT Hotels, Wyndham Hotel Group International.



Основные проекты гостиниц, планируемые к открытию в 2010-2011 годах				
Название	Адрес	Категория	Номерной фонд	Гостиничный оператор
Fairmont Grand Hotel Kyiv	ул. Набережно-Крещатинская, 1-а	5*	257	Fairmont Raffles Hotels International
Holiday Inn	ул. Антоновича, 79	4*	210	InterContinental Hotels Group
Гостиница	ул. Константиновская, 34	4*	35	-
Ibis	бул. Т.Шевченка, 25	3*	213	Accor Group

Источник: Knight Frank Research, 2010

Динамика нового предложение гостиниц категории 3*-5* в Киеве, количество номеров



Источник: Knight Frank Research, 2010

В ближайшие два года будет наблюдаться позитивная динамика роста количества новых объектов гостиничной недвижимости. В перспективе 2010-2011 годов, предложение на рынке гостиничной недвижимости пополнится, как минимум, на 715 номеров за счет открытия 4 новых гостиниц: 5* Fairmont Grand Hotel Kyiv, 4* Holiday Inn, 3* Ibis и гостиница по ул. Константиновской, 34.

Спрос

В Киеве спрос на гостиничные услуги выглядит следующим образом: 65-80% - бизнес-туристы, 20-35% - групповой и индивидуальный туризм.

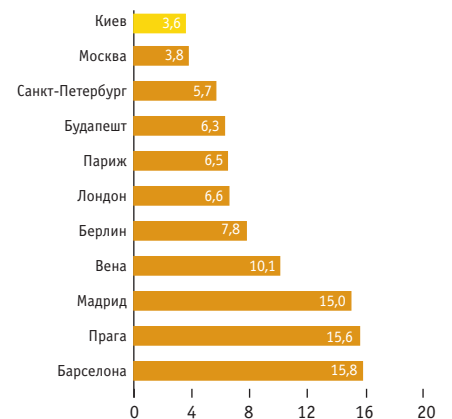
С начала 2010 года спрос на гостиничные услуги со стороны как внутреннего, так и внешнего туризма продолжает расти. По сравнению с январем 2009 года в начале текущего года на 30% увеличился поток

бизнес-туристов, обусловленный повышением деловой активности после президентских выборов и возобновлением бизнес активности с восстановлением экономики.

Спрос на гостиницы в Киеве формируют в основном бизнес туристы, поэтому наиболее высокая заполняемость гостиниц приходится на понедельник-пятницу (80%-90%), с существенным снижением в выходные дни (25%-35%).

Средний уровень заполняемости киевских гостиниц категории 4*-5* в первом полугодии 2010 года составил порядка 55-60%.

Насыщенность гостиничного рынка некоторых европейских столиц, количество номеров на 1000 жителей метрополи



Источник: Knight Frank Research, 2010

В БЛИЖАЙШИЕ ДВА ГОДА БУДЕТ НАБЛЮДАТЬСЯ ПОЗИТИВНАЯ ДИНАМИКА РОСТА КОЛИЧЕСТВА НОВЫХ ОБЪЕКТОВ ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

1 полугодие 2010

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев

Анонсированные проекты гостиниц, строительство которых планируется начать в 2010 году

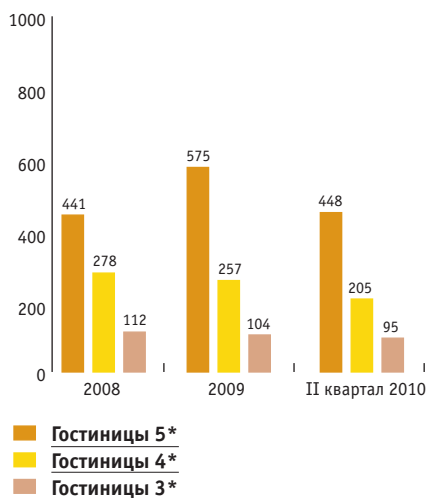
Название	Адрес	Категория	Номерной фонд	Гостиничный оператор	Начало строительных работ	Ожидаемая дата открытия
Swissotel Kyiv	ул. Шолуденко	5*	513	Fairmont Raffles Hotels International	II квартал 2010 года	II квартал 2012 года
Sofitel	ул. Лютеранская	5*	292	Accor Group	III квартал 2010 года	н/д
Гостиница	пересечении бул. Т. Шевченко и ул. О. Гончара	4*	230	AZIMUT Hotels Company	IV квартал 2010 года	IV квартал 2012 года
Crown Plaza	ул. Короленковская, 4	4*	225	InterContinental Hotels Group	III квартал 2010 года	IV квартал 2012 года
Лейпциг	ул. Прорезная, 24/39	4*	192		III квартал 2010 года	II квартал 2012 года
Etap Hotel	ул. Механизаторов	2*	200	Accor Group	2 полугодие 2010 года	IV квартал 2011 года

Источник: Knight Frank Research, 2010

Коммерческие условия

В Киеве работают 3 отеля под управлением международных гостиничных операторов - 4* гостиница (Radisson Blu) и две 5* гостиницы (Hyatt Regency, InterContinental). Дефицит качественных гостиниц обуславливает более высокую стоимость киевских номеров по сравнению с гостиницами этих же сетей, расположенных в США, Европе и Азии. Таким образом, прибыльность и окупаемость гостиничного сегмента пока еще остается существенно выше, чем на развитых рынках.

Средние цены за номер категории «стандарт» в гостиницах, \$ в сутки



Источник: Knight Frank Research, 2010

В первом полугодии 2010 года средняя стоимость проживания в номере категории «стандарт» в киевских гостиницах уровня 3* была зафиксирована в размере \$95 в сутки, в гостиницах 4* - \$205, в отелях 5* - \$448. В сопоставлении с показателями конца 2009 года данный показатель снизился на 9%-22% (в зависимости от категории гостиницы). Фактически на снижение стоимости проживания повлияло изменение курса евро по отношению к доллару (так как цены в гостиницах 4-5* выставлены преимущественно в этой валюте).

Для поддержания целевого уровня заполняемости и повышения загрузки гостиниц более половины гостиниц Киева (категории 3*-5*) ввели специальные предложения «выходного дня» (пакетные предложения со скидкой на проживание 30-40%), «летние скидки» (скидка на проживание 10-30% в летний период), а также стали более гибкими при групповых заказах.

Прогноз

Учитывая текущие темпы строительства ряда проектов, а также их степень готовности, открытие ранее анонсированных к открытию в 2010 году гостиничных объектов будет перенесено на 2011 год. Наиболее вероятно, что до конца 2010 года в Киеве откроется только одна гостиница категории 3* Ibis под управлением международного оператора Accor Group.

Несмотря на ряд мер, предпринимаемых государством для стимулирования развития новых гостиниц в преддверии Евро 2012, массового открытия новых объектов к началу чемпионата не ожидается. Ряд проектов,

по которым ведутся активные переговоры с гостиничными операторами, наиболее вероятно, появятся не ранее 2013 года, что связано, как с процессом получения необходимых разрешений, проектирования согласно стандартам определенного оператора, строительства, так и со временем, необходимым на поиск и обучение персонала.

УЧИТЫВАЯ ТЕКУЩИЕ ТЕМПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА РЯДА ПРОЕКТОВ, А ТАКЖЕ ИХ СТЕПЕНЬ ГОТОВНОСТИ, ОТКРЫТИЕ РАНЕЕ ЗАЯВЛЕННЫХ К ВВОДУ В 2010 ГОДУ ГОСТИНИЧНЫХ ОБЪЕКТОВ БУДЕТ ПЕРЕНЕСЕНО НА 2011 ГОД.



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

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

Виталина Самусенко

Заместитель начальника отдела оценки
+380 (44) 545 6122
Vitalina.Samusenko@ua.knightfrank.com

Жилая недвижимость, консалтинг

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

Компания Knight Frank является одним из крупнейших независимых консультантов на мировом рынке недвижимости. Головной офис Knight Frank расположен в Лондоне, центральный офис стратегического партнера Newman Knight Frank – в Нью-Йорке. На сегодняшний день глобальная сеть Knight Frank насчитывает 207 офисов в 43 странах мира. Более 6340 профессионалов ежегодно консультируют сделки по коммерческой и жилой недвижимости на сумму свыше 700 млрд. долларов. Клиентами компании являются как частные собственники и покупатели недвижимости, так и крупные девелоперы, инвесторы и корпоративные клиенты.

На Украине и в России Knight Frank предоставляет полный комплекс агентских и консалтинговых услуг во всех сегментах рынка недвижимости. 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.ua

© Knight Frank 2010

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.