



2009 год

# РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев

Knight Frank

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Снижение деловой активности, сокращение персонала и административных расходов серьезно «ударили» по сегменту офисной недвижимости. В среднем за год ставки упали на 35-50%.
- Многим компаниям снижение арендных ставок позволило переехать в более качественные офисные центры или консолидировать разрозненные подразделения в новых БЦ. В целом за год объемы поглощения превысили 100 тыс. м<sup>2</sup>, что является довольно неплохим показателем в кризисное время.
- В складском сегменте активность арендаторов была низкой в течение всего 2009 года. Поступающие запросы на аренду редко трансформировались в сделки. Арендаторы по-прежнему пытаются играть на понижение, сохраняя при этом высокие требования к складским помещениям.
- Торговый сегмент оставался одним из наиболее динамичных в 2009 году. Нововведенные профессиональные объекты были заполнены на 90-95%. На рынок начали выходить новые марки и новые торговые сети. У инвесторов сохраняется высокий интерес к приобретению торговых объектов.
- Гостиничный сегмент по-прежнему находится в состоянии стагнации. Отсутствие внешнего финансирования тормозит быстрое развитие рынка и реализацию заявленных гостиничных проектов.

# 2009 год РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев

## Обзор экономики

### Ключевые события и тенденции

- После резкого падения в конце 2008 – первой половине 2009 года, украинская экономика начинает демонстрировать первые признаки восстановления – в III-IV кварталах значительно замедлились темпы падения ВВП, а в промышленном производстве и в сельском хозяйстве был зафиксирован рост.
- По итогам 2009 года падение ВВП прогнозируется на уровне 14-14,5%. Ожидается, что в 2010 году показатель роста ВВП выйдет на положительный уровень и достигнет 3%.
- Инфляция потребительских цен сократилась по сравнению с 2008 годом и за год составила 12,3%. Индекс цен производителей промышленной продукции по итогам года достиг 14,3%.
- Банковские депозиты в октябре-ноябре 2009 года восстановили рост, что свидетельствует о восстановлении доверия к банковской системе со стороны населения.
- В рамках программы stand-by Украина привлекла от Международного валютного фонда (МВФ) \$6,1 млрд. в 2009 году.
- Украина договорилась с Россией о поставках газа в 2010 году, избежав штрафа за недобор газа в 2009 году.

### ВВП

Сокращение темпов падения ВВП с 20,3% по итогам I квартала до 7% в IV квартале 2009 года свидетельствует о начале положительных тенденций в украинской экономике.

Девальвация гривны, отток капитала и снижение внешнего и внутреннего спроса обусловили значительные темпы падения производства, которые по итогам 2009 года составили 21,9%. В то же время, следует отметить, что пик падения был пройден в середине года, о чем свидетельствует тот факт, что с июня по декабрь 2009 года промышленное производство увеличилось на 13%. По итогам года наибольшее падение было зафиксировано в машиностроении (-45,1%), металлургии и обработке металла (-26,6%), легкой промышленности (-25,9%).

## В РАМКАХ ПРОГРАММЫ STAND-BY УКРАИНА ПРИВЛЕКЛА ОТ МЕЖДУНАРОДНОГО ВАЛЮТНОГО ФОНДА (МВФ) \$6,1 МЛРД. В 2009 ГОДУ.

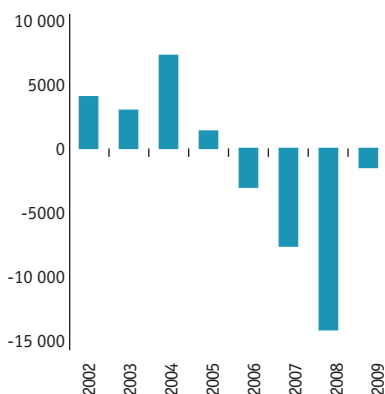
Наименее пострадали отрасли по производству продуктов питания, напитков и табачных изделий, в целом по которым годовое падение составило 6,1%, а в отдельных отраслях наблюдался даже значительный рост: производство масла и жиров (+30,0%), производство кормов для животных (+10,6%), производство виноградных вин (+5,2%).

Всемирный банк в 2010-2011 годах ожидает рост ВВП на 1-3,5%, опасаясь затягивания восстановления экономики. Министерство экономики, опираясь на положительную динамику сокращения падения ВВП в 2009 году, прогнозирует рост ВВП в 2010 году на уровне 3,7%.

### Инфляция

За 2009 год индекс потребительских цен составил 12,3%, что существенно ниже уровня 2008 года, когда инфляция достигла 22,3%. Наиболее значительный рост цен наблюдался на алкогольные и табачные изделия – 38,4%, в сфере охраны здоровья – 26,3% и на транспорт – 19,2%.

### Изменение сальдо внешней торговли Украины за период 2002-2009 гг., \$ млрд.

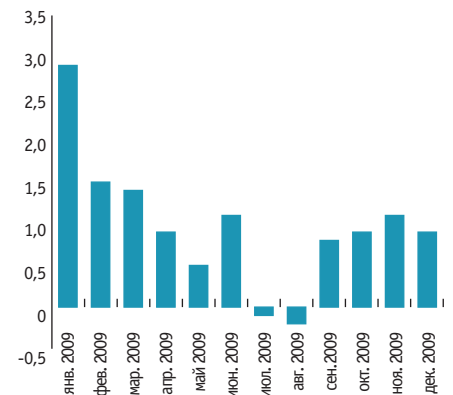


Источник: Госкомстат, 2009

Цены товаропроизводителей в течение 2009 года выросли в среднем на 14,3%. Наиболее значительно увеличились цены в нефтепереработке – 42,9%, в химической и нефтехимической промышленности – 27,6% и 21,8% соответственно, а также в пищевой промышленности – 20,3%.

В 2010 году прогнозируется, что инфляция потребительских цен не выйдет за рамки 10% и по итогам года составит 9,7%.

### Уровень инфляции в Украине, ежемесячно за 2009 год, %



Источник: Госкомстат, 2009

**ИНФЛЯЦИЯ  
ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ  
ЦЕН  
СОКРАТИЛАСЬ  
ПО СРАВНЕНИЮ  
С 2008 ГОДОМ И  
ЗА ГОД  
СОСТАВИЛА  
12,3%.**



## НАЧАВШЕЕСЯ ВОССТАНОВЛЕНИЕ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА И РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТОВ ПОД ЕВРО 2012 БУДЕТ ЯВЛЯТЬСЯ ХОРОШИМ СТИМУЛОМ РОСТА ПРЯМЫХ ИНОСТРАННЫХ ИНВЕСТИЦИЙ В 2010-2011 ГОДАХ.

### Валютный курс

Жесткая политика, проводимая Национальным банком Украины на валютном рынке, принесла свои плоды. На конец декабря официальный курс гривны к доллару США составлял 7,97 грн/\$, а девальвация с начала года составила 3,49%, против 52% в 2008 году, когда осенью 2008 года произошел резкий скачок курса доллара с 5,05 грн/\$ до 7,70 грн/\$.

В целом с начала 2009 года, НБУ потратил около \$10,3 млрд. золотовалютных резервов, из них около \$8 млрд. на интервенции на межбанковском валютном рынке, и около \$2 млрд. - на валютные аукционы для населения.

### Внешняя торговля

За 2009 год дефицит внешнеторгового баланса составил \$1,381 млрд., сократившись на \$11,93 млрд. по сравнению с аналогичным периодом 2008 года.

Сокращение дефицита торгового баланса произошло, как за счет резкой девальвации гривны, так и как следствие более значительного сокращения импорта над экспортом. Постепенное восстановление глобальной экономики во второй половине 2009 года, рост мировых цен на сталь улучшили по сравнению с концом 2008 года экспортные возможности Украины. Экспорт товаров в январе-декабре составил \$39,703 млрд., при этом он сократился на 40,7% по сравнению с январем-декабром 2008 года. Импорт товаров составил \$45,44 млрд., сократившись на 46,9%.

Импорт услуг снизился на 20,1% до \$5,17 млрд., экспорт услуг сократился на 18,9% до \$9,52 млрд.

### Строительство

По итогам 2009 года предприятиями Украины выполнено строительных работ на сумму \$4,8 млрд., что на 48,2% меньше, чем в предыдущем году. Наиболее значительно

сократили объемы работ предприятия по строительству зданий – 54,5%, строительству мостов, путепроводов, эстакад, туннелей и метрополитена 50,6%, монтажу и строительству сборных конструкций – 49,2%. Четверть объемов выполненных строительных работ пришлось на Киев.

### Транспорт

Снижение объемов производства повлияло и на транспортный сектор. По итогам 2009 года предприятиями транспорта перевезено 695,7 млн. т грузов., что на 21,9% меньше чем в 2008 году. Перевозки грузов железнодорожным транспортом по сравнению с 2008 годом сократились на 21,5%, морским и речным транспортом на 50,0%, автомобильным транспортом на 24,8%.

### Торговля

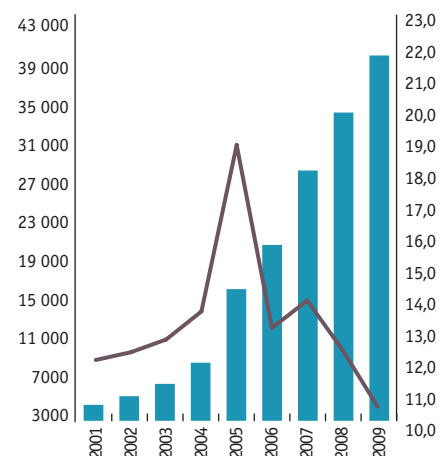
Фактический объем оптового товарооборота в 2009 году составил 80,7% в сравнении с 2008 годом. Розничный товарооборот в 2009 году достиг 55,6 млрд. долларов, снизившись на 16,6% от объема 2008 года. В структуре оборота на организованные рынки приходилось 31,3%, из которых 15,7% составляла продажа сельскохозяйственных продуктов.

### Иностранные инвестиции

По итогам 2009 года общий прирост прямых иностранных инвестиций в экономику Украины составил \$4,410 млрд., что на 28% меньше, чем за 2008 год. Практически 40% от общего объема капитала было инвестировано в Киев.

Такое резкое падение было обусловлено общим сокращением инвестиционной активности в мире, а также последствиями экономического кризиса в Украине. В тоже время, начавшееся восстановление промышленного производства и реализация проектов под Евро-2012 будет являться хорошим стимулом роста прямых иностранных инвестиций в 2010-2011 годах.

Прирост прямых инвестиций в Украину, \$ млн. /%



— Объемы инвестиций нарастающим итогом с начала инвестирования, \$ млн.  
— Темпы роста объемов инвестиций к соответствующему периоду предыдущего года, %

Источник: Госкомстат, 2009

**КРУПНЕЙШИЕ СТРАНЫ-ИНВЕТОРЫ НА 1 ЯНВАРЯ 2010 ГОДА:**  
**КИПР – \$8593,2 МЛН. (21,5%),**  
**ГЕРМАНИЯ – \$6613,0 МЛН. (16,5%),**  
**НИДЕРЛАНДЫ – \$4002,0 МЛН. (10,0%),**  
**РОССИЯ – \$2674,6 МЛН. (6,7%).**

# 2009 год РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев

## Обзор офисной недвижимости

### Тенденции

- Ввод в эксплуатацию офисных объектов преимущественно класса В-, расположенных за пределами центрального делового района города.
- Снижение арендных ставок в течение 2009 года почти в 2 раза по сравнению со средним показателем 2008 года. Стабилизация ставок аренды к концу текущего года на уровне III квартала 2009 года.
- Смещение спроса в сегменте аренды офисных помещений в сторону более дешевых и меньших по площади блоков в функционирующих офисных центрах или объектах, готовых к вводу в эксплуатацию.
- Снижение объемов поглощения нововведенных офисных площадей, как за счет общего падения спроса, так и за счет уменьшения арендуемой площади.
- Увеличение более чем в 2 раза в течение I-III кварталов 2009 года уровня вакантных площадей в БЦ Киева, что было связано со снижением спроса на офисные площади и выходом на рынок нового предложения. Последующее закрепление уровня вакантности к концу 2009 года на уровне 15-20%
- Заключение преимущественно краткосрочных договоров аренды (от 1 года) с фиксацией в национальной валюте без привязки к курсу доллара.

### Сделки

В 2009 году на рынке аренды офисных площадей Киева было заключено ряд крупных сделок. Наиболее крупные из них:

- Национальный оператор мобильной связи «Астелит» заключил договор аренды на более чем 6400 м<sup>2</sup> в бизнес-центре НРВС-II.
- Компания ООО «Эко» (сеть супермаркетов «Еко-маркет») арендовала около 4500 м<sup>2</sup> в БЦ на ул. Полевой, 24.
- Французская фармацевтическая компания Sanofi-Aventis подписала договор аренды на 2660 м<sup>2</sup> в БЦ «Прайм» (ул. Жилианская, 48-50).
- Компания Huawei Technologies заключила договор аренды на 2000 м<sup>2</sup> в БЦ «Ирва».

Основные показатели	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей (класс А и В), тыс. м <sup>2</sup>	1125,9	
Введено в эксплуатацию в 2009, тыс. м <sup>2</sup>	91,3	
Доля свободных площадей, %	15-20	
Арендные ставки*, \$/м <sup>2</sup> /год	360-480	120-360
Ставки операционных расходов, \$/м <sup>2</sup> /год	60-72	36-60

\* Без учета операционных расходов и НДС  
Источник: Knight Frank Research, 2010

- Фармацевтическая компания Boehringer Ingelheim Pharma GmbH заключила договор аренды на более чем 1500 м<sup>2</sup> в офисном центре на ул. Тургеневской, 26.
- Центральный офис сети супермаркетов Novus арендовал около 1300 м<sup>2</sup> в торгово-офисном центре на Московском проспекте, 26.
- Компания Oriflame подписала долгосрочный договор аренды на 3620 м<sup>2</sup> в БЦ «Левобережный» (ул. М. Расковой, 2А).

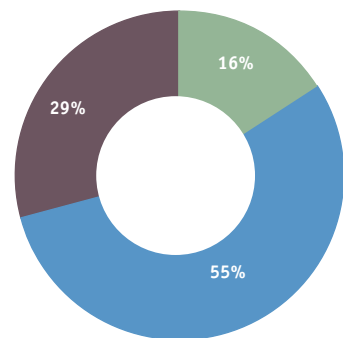
### Предложение

Перенос сроков ввода в эксплуатацию и заморозка ряда крупных проектов привели к тому, что в 2009 году было введено всего 91,3 тыс. м<sup>2</sup> профессиональных офисных площадей, что на 27% меньше аналогичного показателя 2008 года. При этом, 87% от общего объема введенных в 2009 году офисных центров расположены за пределами центрального делового района (ЦДР), тогда как в 2008 году почти 80% от общего объема офисных объектов, введенных за год, были расположены именно в ЦДР.

Основной прирост офисных площадей в 2009 году пришелся на сегмент класса В- (76% от общего объема введенных площадей) за счет ввода в эксплуатацию бизнес-центров «Капитал Холл», «Левобережный», «Флора Парк», «Вектор» и «Протасов». В сегменте класса В+ напротив наблюдался наименьший прирост площадей за последние несколько лет. При общем приросте офисных площадей в 2009 году на 9%, по каждому классу прирост составил: в классе А – 12%, в классе В+ – 0,5%, в классе В- – 13%.

Таким образом, на начало 2010 года общее предложение профессиональных офисных помещений, включающих офисы класса А и В+/-, составило 1125,9 тыс. м<sup>2</sup>.

### Структура предложения профессиональной офисной недвижимости по классам, %



■ Класс А  
■ Класс В-  
■ Класс В+

Источник: Knight Frank Research, 2010

**ПО ИТОГАМ  
2009 ГОДА  
НАИБОЛЬШЕЕ  
СНИЖЕНИЕ  
АРЕНДНЫХ  
СТАВОК  
ПРОИЗОШЛО  
В ОФИСНЫХ  
КОМПЛЕКСАХ  
КЛАССА В +/-.**



## В ТЕЧЕНИЕ 2009 ГОДА СТРУКТУРА СПРОСА НА РЫНКЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПЕРЕРАСПРЕДЕЛИЛАСЬ В СТОРОНУ МЕНЬШИХ ПО ПЛОЩАДИ И БОЛЕЕ ДЕШЕВЫХ ПЛОЩАДЕЙ.

По итогам 2009 года обеспеченность офисами в Киеве составила 405 м<sup>2</sup> на 1000 жителей, что по-прежнему остается достаточно низким показателем по сравнению с Московским рынком, где аналогичный показатель почти в 2,5 раза выше и составляет 989 м<sup>2</sup> на 1000 жителей.

В структуре предложения вырос удельный вес офисных комплексов класса В- благодаря появлению пяти новых объектов. Ввод в эксплуатацию 1-й фазы БЦ «НРВС-II», позволили сохранить долю класса А в общей структуре предложения на уровне 2008 года. К концу 2009 года структура рынка профессиональной офисной недвижимости выглядела следующим образом: класс А - 16%, класс В+ - 29% и В- - 55%.

Предложение свободных офисных площадей на рынке также пополнилось за счет сегмента субаренды. Доля субаренды в общем объеме предложения свободных помещений на конец года составила около 3%.

### Спрос

На первое полугодие 2009 года пришлось наиболее резкое снижение спроса на офисные помещения, начавшееся с середины 2008 года. В течение I квартала закрывались преимущественно сделки, начатые во второй половине 2008 года. Однако, рынок аренды оставался довольно активным весь 2009 год. С весны 2009 года многие компании начали процесс пересогласования арендных ставок и поиск новых, более дешевых помещений.

Продолжающаяся в течение практически всего 2009 года тенденция снижения арендных ставок на офисы всех классов и появившиеся предложения субаренды/аренды офисных площадей с хорошим ремонтом и мебелью также способствовали росту интереса ряда компаний к переезду в более качественные офисные помещения по привлекательным ставкам. Со второго полугодия зафиксирован рост количества заявок на средние и крупные площади – многие компании начали

объединение разрозненных офисов в одном здании. При этом, спрос на мелкие лоты (до 200 м<sup>2</sup>) оставался активным в течение всего 2009 года.

Наибольшее количество запросов на аренду поступало со стороны компаний нефинансового сектора, в том числе фармацевтических, телекоммуникационных, IT, медиа и FMCG компаний. Финансовый сектор, напротив, в текущем году показал наиболее низкую активность за последние несколько лет.

Основной спрос на субаренду исходит от представителей малого и среднего бизнеса, частных предпринимателей, которые нуждаются в небольших помещениях. Среди крупных компаний субаренда не пользуется спросом, поскольку им выгодней заключать прямые договора с арендодателем.

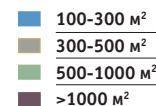
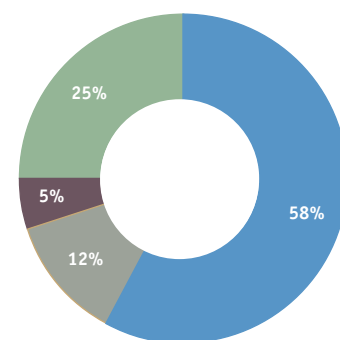
В течение 2009 года изменилась структура спроса в зависимости от площади помещений. Если в 2008 году наиболее востребованными были офисы площадью от 200 до 500 м<sup>2</sup>, то в 2009 году основное число заявок (около 58%) от потенциальных арендаторов пришлось на аренду офисов площадью от 100 до 300 м<sup>2</sup>. В тоже время, в 2009 году значительную долю составили запросы на площади более 1000 м<sup>2</sup>.

Из-за небольшого объема рынка площади от 1000 м<sup>2</sup> остаются востребованными в течение последних нескольких лет, хотя спрос на них в 2009 году несколько уменьшился в сравнении с 2008 годом (25% от общего количества заявок в 2009 году против 33% в 2008 году).

За первое полугодие 2009 года уровень вакантных площадей в бизнес-центрах Киева увеличился почти в 2 раза и достиг 10-15%. К ноябрю 2009 года доля вакантных площадей продолжала расти, достигнув 15-20%. По состоянию на конец декабря 2009 года вакантность в сегменте осталась на уровне III квартала 2009 года фактически за счет вывода на рынок новых офисных объектов.

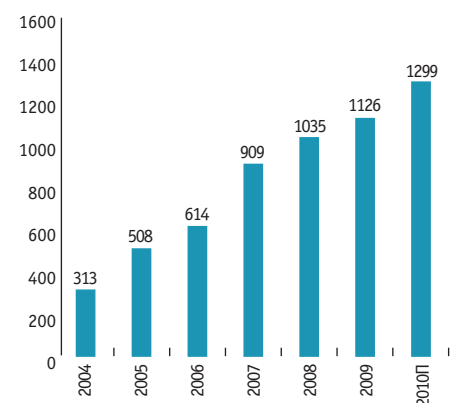


Распределение спроса на профессиональные офисные помещения, % от общего количества заявок



Источник: Knight Frank Research, 2010

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

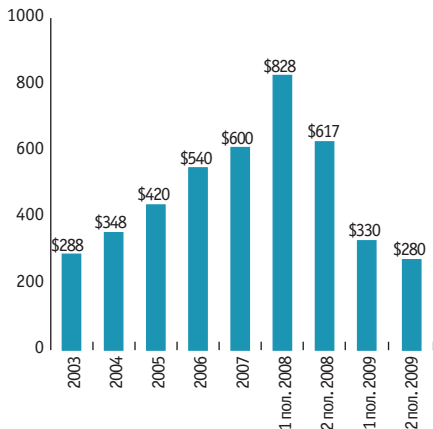


Источник: Knight Frank Research, 2010

# 2009 год РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев

## Средние арендные ставки на профессиональную офисную недвижимость в Киеве, \$/м<sup>2</sup>/год



Источник: Knight Frank Research, 2010

## Коммерческие условия

За 2009 год, как и прогнозировали эксперты, на рынке офисной недвижимости арендные ставки снизились почти в 2 раза по сравнению с 2008 годом. Наибольшее снижение зафиксировано для объектов класса В-. Снижение ставок происходило практически до конца октября 2009 года. Однако уже с ноября 2009 года арендные ставки стабилизировались, а в некоторых объектах собственники даже повысили арендные платежи на 3-5%.

Снижение ставок аренды в течение года происходило различными темпами в зависимости от класса объекта. Если в первом полугодии 2009 года наибольшее падение ставок произошло в офисных комплексах класса В+/- (около 40% от уровня на конец 2008 года против снижения на 25% в классе А), то уже во втором полугодии наибольшее снижение произошло в объектах класса А (16% от уровня на конец первого полугодия 2009 года против снижения на 8% в классах В+/В-). В целом же за 2009 год падение ставок составило в среднем: для класса А - 33%, для класса В+ - 41%, для класса В- - 54% от уровня арендных ставок, зафиксированных в IV квартале 2008 года.

При этом, около 30% заключаемых сделок аренды офисных помещений фиксировались в гривнах без привязки к курсу доллара.

По состоянию на конец декабря 2009 года арендные ставки на профессиональные офисные помещения находились в диапазоне \$360-480/м<sup>2</sup>/год на офисы класса А, \$240-360/м<sup>2</sup>/год на офисы класса В+ и \$120-240/м<sup>2</sup>/год на офисы класса В-.

## Ключевые проекты, введенные в эксплуатацию в 2009 году

Название	Расположение	Класс	Общая площадь (м <sup>2</sup> )
БЦ НРВС-II (1-я фаза)	ул. Амосова, 12	A	20 000
БЦ Horizon Podol (1-я фаза)	ул. Набережно-Крещатицкая, 9	B+	1535
БЦ «Капитал Холл»	ул. Жилианская, 31	B-	12 000
ТОЦ «Левобережный»	ул. Марины Расковой, 2а	B-	9200
БЦ «Флора Парк»	ул. Танковая, 8	B-	10 000
БЦ «Вектор»	ул. Старокиевская, 10г	B-	15 922
Бизнес-парк «Протасов»	ул. Н. Гринченка, 2/1	B-	22 640
Итого			91 297

Источник: Knight Frank Research, 2010

## Ключевые проекты, планируемые к вводу в эксплуатацию в 2010 году

Название	Расположение	Класс	Общая площадь (м <sup>2</sup> )
БЦ НРВС-II (2-я фаза)	ул. Амосова, 12	A	20 000
БЦ в МФК «Эспланада»	ул. Спортивная площадь, 1	A	48 000
БЦ Cremona	ул. Саксаганского, 105	B+	3400
БЦ «Топаз»	ул. Мельникова, 2-10	B+	27 000
БЦ Rialto	ул. Новокозантиновская, 18	B+	15 000
БЦ	ул. Соломенская, 11	B+	11 000
БЦ	ул. Саксаганского, 70/16Б	B+	9000
БЦ GIM Center	ул. Магнитогорская, 1	B-	9266
БЦ «Кинетик»	пер. Курневский, 12	B-	8000
БЦ «Виктория Парк»	пер. Ахтырский, 7	B-	22 500
Итого			173 166

Источник: Knight Frank Research, 2010

## Прогноз

В 2010 году планируется выход на рынок более 173 тыс. м<sup>2</sup> профессиональных офисных площадей, половина из которых была построена еще в 2009 году, но не введена в эксплуатацию. Прогнозируется значительный прирост доли объектов класса «А» и «В+». Одним из наиболее ожидаемых проектов является ввод МФК «Эспланада», который станет самым крупным объектом подобного формата в Киеве. В течение первого полугодия 2010 года не прогнозируется значительных изменений арендных ставок, которые наиболее вероятно будут находиться на уровне IV квартала 2009 года. Ввод около

половины объектов, открытие которых ранее было заявлено девелоперами на 2010 год, скорее всего, будет перенесено на более поздние сроки, что связано преимущественно с отсутствием активного спроса на новые площади. Оживление рынка офисной недвижимости ожидается не ранее конца 2010 года, однако, это будет в большей степени зависеть от общей экономической и политической ситуации в стране.



## Обзор складской недвижимости



Складской комплекс «Ice Terminal»,  
Броварское направление

### Тенденции

- Спрос на складские площади сократился в 2 раза по сравнению с 2008 годом.
- По итогам 2009 года арендные ставки на складские комплексы снизились на 40%. Наибольшее падение наблюдалось в первом полугодии, когда арендные ставки снизились на 30% по сравнению с IV кварталом 2008 года.
- В 2009 году было введено в эксплуатацию 6 складских комплексов общей площадью 110,7 тыс. м<sup>2</sup>. Строительство складских комплексов со степенью готовности ниже 75%, не имеющих предварительных договоров аренды, было заморожено.
- Произошло значительное расширение рынка предложения объектов за счет складских комплексов, которые первоначально строились для собственных нужд.
- Договора аренды заключались преимущественно в гривнах со средним сроком аренды около года.

### Ключевые события

- Компания «БФ Склад» ввела в эксплуатацию вторую очередь складского комплекса класса А площадью 49 тыс. м<sup>2</sup> общая площадь которого превысила 100 тыс. м<sup>2</sup>.
- ООО «Айс Терминал» 3 июля открыл одноименный автоматизированный логистический комплекс для хранения и дальнейшей обработки замороженных продуктов питания в Броварском районе площадью 16 тыс. м<sup>2</sup>. Объем инвестиций в строительство комплекса составил \$20 млн.

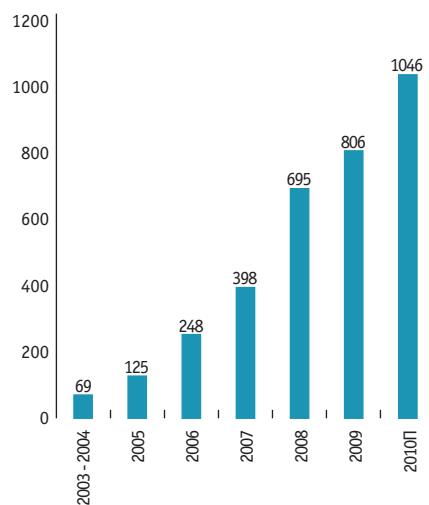
Основные показатели	Класс А	Класс В
Общий объем профессиональных складских площадей, тыс. м <sup>2</sup>	567,70	238,37
Объем ввода в эксплуатацию складских площадей в 2009 году, тыс. м <sup>2</sup>	81,80	28,97
Проекты, планируемые к вводу в эксплуатацию в 2010 году, тыс. м <sup>2</sup>	240,00	
Вакантность, %	30	
Арендные ставки (triple net)*, \$/м <sup>2</sup> /год	60-84	
Ставки операционных расходов, \$/м <sup>2</sup> /год	12-18	
Источник: Knight Frank Research, 2010		

- Компания «Рабен Украина» 26 августа 2009 года открыла в пгт. Большая Дымерка (Броварской район) первый в Украине профессиональный кросс-док площадью 5,4 тыс. м<sup>2</sup>. Собственные инвестиции Raben Group на строительство кросс-дока составили €3,4 млн.
- Компания Aisi Realty Public (Кипр) перенесла на I квартал 2010 года ввод в эксплуатацию логистического комплекса «Терминал Бровары» общей площадью 49,18 тыс. м<sup>2</sup> в Броварах, тогда как ранее планировала ввести его в IV квартале 2009 года. Кроме того, Aisi Realty Public понизила арендную ставку для компании «УВК» приблизительно на 30% на помещения в логистическом комплексе. Эти изменения зафиксированы в перезаключенном между компаниями предварительном договоре аренды сроком на 10 лет.
- Британская компания ISTIL Group, намерена инвестировать около \$20 млн. в строительство логистического комплекса класса А общей арендной площадью 26 958 м<sup>2</sup> на Бориспольско-Броварской окружной дороге. Начало строительства комплекса запланировано на март 2010 года.

### Предложение

В 2009 году в Киеве и Киевской области было введено в эксплуатацию 5 профессиональных складских объектов. Общий объем нового предложения профессиональных складов составил 110,7 тыс. м<sup>2</sup>, что в 2,6 раза меньше чем годом ранее. Темпы прироста нового предложения сократились с 75% в 2008 году до 15% в 2009 году. При этом, наиболее крупные объекты были введены в эксплуатацию во втором полугодии 2009 года. На начало 2010 года общая площадь профессиональных складских площадей класса А и В достигла 806 тыс. м<sup>2</sup>.

### Общий объем профессиональных складских площадей (класс А, В) в Киеве и Киевской области, тыс. м<sup>2</sup>



Источник: Knight Frank Research, 2010

Большинство собственников стоящих складов с готовностью 75% и не имеющих предварительных договоров на аренду помещений, заморозили в 2009 году строительство своих объектов. Ожидается, что замороженные объекты появятся на рынке не ранее 2011-2012 годов, что может замедлить темпы развития сектора после начала роста экономики.

Кроме того, рынок предложения расширился за счет складских комплексов, которые первоначально строились для собственных нужд. Сокращение объемов потребления и пересмотр планов по расширению бизнеса заставляет такие компании выходить на рынок с излишними складскими площадями.

# 2009 год РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев

## Спрос

В течение 2009 арендаторы искали возможности сократить свои затраты, передоговариваясь с собственниками складских помещений на более низкую арендную плату, сокращая арендуемые площади или переезжая на новые склады на приемлемых условиях. Некоторые компании искали более качественные складские помещения по аналогичным либо меньшим арендным ставкам.

Спрос на складские площади (особенно со стороны торговых и логистических операторов) сократился более чем в 2 раза по сравнению с 2008 годом. Из-за отсутствия четкого понимания, кого как будет развиваться экономическая ситуация в стране, многие компании отложили планируемое расширение и переезд, а некоторые компании вообще прекратили свою деятельность на рынке.

К декабрю вакантность в сегменте выросла до 30% против 10% показателя в декабре 2008 года. Это связано, как с выходом на рынок значительного (110,7 тыс. м<sup>2</sup>) количества складских площадей в 2009 году, так и переездом ряда арендаторов в более дешевые и меньшие по площади помещения.

## Коммерческие условия

Значительно выросшая вакантность, которая за год увеличилась с 10% до 30% в основном за счет резкого сокращения спроса и ввода новых складских площадей, полностью определила рынок, как рынок арендатора. Это не замедлило сказаться на уровне арендных ставок, падение которых достигала 40%. Наибольшее падение арендных ставок наблюдалось в течение первого полугодия 2009 года, когда ставки сократились на 30%.

По состоянию на конец 2009 года арендные ставки на профессиональные складские помещения в Киевском регионе (в пределах 50 км зоны от центра города) находились в ценовом диапазоне \$5-7/м<sup>2</sup>/месяц (triple net) для контрактов сроком на 1 год.

Арендные договора на складские комплексы заключались преимущественно в гривнах. Рынок постепенно уходит от фиксации ставок в долларовом эквиваленте. В тоже время собственники складской недвижимости стараются установить валютный коридор, при выходе из которого, могут пересматриваться арендные ставки.

Срок заключаемых новых договоров аренды составляет от года до трех лет. Как правило, в договорах свыше 1 года предусматривается возможность изменения арендной ставки со стороны собственника складской

### Ключевые проекты, введенные в эксплуатацию в 2009 году

Название	Расположение	Класс	Общая площадь (м <sup>2</sup> )
<b>Складские комплексы</b>			
БФ Склад (2 очередь)	Бориспольское направление	A	49 181
ММК	Броварское направление	A	32 620
Складской комплекс	Варшавское направление	B	10 000
Impreso	Ковельское направление	B	9570
Складской комплекс	Варшавское направление	B	9400
Итого			110 771
<b>Специализированные склады</b>			
ICE Terminal	Броварское направление	A	16 000
Ольвита	Бориспольское направление	A	8500
Кросс-док «Рабен»	Броварское направление	A	5400
Итого			140 671

Источник: Knight Frank Research, 2010

### Ключевые проекты, планируемые к вводу в эксплуатацию в 2010 году

Название	Расположение	Класс	Общая площадь (м <sup>2</sup> )
Brovary Logistic Centre	Броварское направление	A	49 180
Baltic Logistic Park	Бориспольское направление	A	46 000
Складской комплекс (ISTIL)	Бориспольское направление	A	27 000
Меркс Бровары	Броварское направление	A	22 000
Топ-Транс	Броварское направление	A	17 500
ЮТА Сервис	Житомирское направление	A	9000
Европолис парк Киев (1-я фаза)	Житомирское направление	B	57 000
Складской комплекс (Ворзель)	Ковельское направление	B	12 360
Итого			240 040

Источник: Knight Frank Research, 2010

недвижимости исходя из рыночной конъюнктуры. Из-за рыночной нестабильности субъекты рынка предпочитают уходить от долгосрочных договоров аренды (7-10 лет), практикуемых в 2007-2008 годах.

## Прогноз

На 2010 года запланирован ввод в эксплуатацию порядка 240 тыс. м<sup>2</sup> профессиональных складских площадей.

Таким образом, на начало 2011 года объем предложения складов класса А и В может составить 1068 тыс.м<sup>2</sup>.

Наиболее вероятно, что в течение первого полугодия 2010 года арендные ставки сохранятся на уровне IV квартала 2009 года в диапазоне не менее \$5-7/м<sup>2</sup>/месяц (triple net).

В течение 2010 года ожидается незначительное увеличение доли вакантных складских площадей еще как минимум на 10-15% за счет планируемого годового выхода на рынок складских площадей и освобождения части площадей в связи с возможным уходом с рынка некоторых компаний-арендаторов.



## Обзор торговой недвижимости



### Тенденции

- Ввод в эксплуатацию в течение 2009 года большинства объектов профессиональной торговой недвижимости, которые на начало кризиса были завершены на 60-80%.
- Проведение реконцепций ряда функционирующих торговых центров с целью привлечения покупателей, повышения посещаемости и, соответственно, увеличения доходов.
- Уход с украинского рынка ряда международных ритейлеров («Вестер»), а также банкротство сетей («O`кей», «Арсен»), вызванные, как финансовыми проблемами операторов, так и снижением покупательной активности населения.
- Укрепление позиций и рост количества рынков продовольственной и непродовольственной групп товаров, обусловленные сокращением доходов населения.
- Снижение суммы среднего чека в розничной торговле. Пересмотр товарного ассортимента в сторону увеличения доли эконом-сегмента с 30% в 2008 году до 40-45% в 2009 году за счет сокращения дорогих премиальных продуктов.
- Снижение арендных ставок в первом полугодии 2009 года на 25-60%, как для операторов торговой галереи, так и для якорных арендаторов. Стабилизация ставок аренды и их рост во втором полугодии 2009 года.
- Оживление торговли во втором полугодии 2009 года. Сокращение уровня вакантности ТЦ с 5-10% в первом полугодии 2009 года до 3-5% в конце 2009 года.

### Основные показатели

Общий объем площадей в ТЦ Киева, тыс. м <sup>2</sup>	989,9
Общая арендная площадь ТЦ (GLA), тыс. м <sup>2</sup>	642,9
Введено в эксплуатацию в 2009 году, тыс. м <sup>2</sup>	230,3
Доля свободных площадей, %	3 - 5*
Базовые арендные ставки, \$/м <sup>2</sup> /год**:	
якорные арендаторы	120 - 480*
операторы торговой галереи	450 - 2400*

\* Данные на конец 2009 года

\*\* Без учета НДС и эксплуатационных платежей

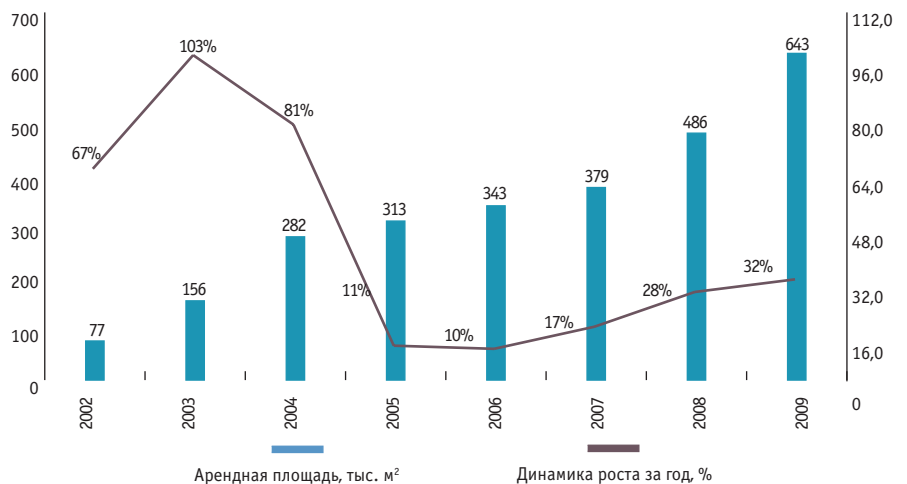
Источник: Knight Frank Research, 2010

- Сохранение интереса иностранных и национальных инвесторов к приобретению торговых объектов. Ведение рядом компаний активных переговоров по приобретению торговых комплексов и участков под строительство ТЦ, сделки по которым могут быть завершены в 2010 году.
- 2009 год ознаменовался появлением в столице 3 специализированных центров интерьера и мебели: ТЦ «Аракс», ТЦ «Домосфера» (1-я очередь) и ТЦ «4 ROOM».
- В декабре 2009 года в Святошинском районе был открыт крупнейший в Европе DIY – магазин сети «Эпицентр К» общей площадью 56 тыс. м<sup>2</sup>.

### Ключевые события

- Несмотря на экономический кризис в 2009 году на рынке Киева появились новые бренды, в частности «Seppälä», являющийся одним из брендов концерна «Stockmann», «Bershka», «Bull&Bear», «Stradivarius» испанской сети «Inditex», «Desigual».
- Согласно рейтингу международного агентства A.T. Kearney за 2009 год, Украина сохранила свои позиции 2008 года и осталась на 17-м месте в мире по уровню инвестиционной привлекательности в сфере ритейла.
- В ноябре 2009 года открылся самый крупный в г. Киеве торгово-развлекательный центр «Dream Town», общая площадь 1-й очереди которого составила 80 тыс. м<sup>2</sup>.
- В ТРЦ «Терминал» (г. Бровары, Киевская область) открылся самый крупный в Украине крытый аквапарк. Четырехэтажный комплекс, общей площадью 25 тыс. м<sup>2</sup>, включает горки, волновой бассейн, сауну, джакузи, детскую зону и другое.

### Общий объем арендных площадей в ТЦ г. Киева, (GLA) тыс. м<sup>2</sup>



Источник: Knight Frank Research, 2010

# 2009 год РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев

## Предложение

По итогам 2009 года в г. Киеве в сегменте профессиональной торговой недвижимости насчитывалось 46 торговых центров различного формата. Общая арендная площадь (GLA) данных ТЦ достигла 642,9 тыс. м<sup>2</sup>, увеличившись на 32% по сравнению с 2008 годом. Несмотря на экономический спад, прирост торговых площадей в 2009 году был самым большим за последние четыре года. Это объясняется тем, что все введенные в эксплуатацию ТЦ в 2009 году были крупноформатными, а их строительство было начато еще в докризисный период.

При официальной численности населения столицы 2,780 млн. (данные Главного управления статистики на 01.12.09) показатель насыщенности торговыми площадями на конец 2009 года в Киеве составил 231 м<sup>2</sup> GLA на 1000 жителей, что по-прежнему значительно ниже ряда европейских столиц, таких как Варшава, Прага, Москва.

В течение 2009 года в г. Киеве было введено в эксплуатацию 5 новых торговых центров, а также 3-я очередь ТРЦ «Большевик». Общая площадь введенных профессиональных объектов составила 230,3 тыс. м<sup>2</sup>, торговая 156,6 м<sup>2</sup>.

Все введенные в эксплуатацию в 2009 году торговые центры расположены в окраинных или удаленных от центра районах г. Киева. Почти половина объема (49%) общих арендных площадей (GLA) столицы расположены в удаленных от центра районах, около трети (32%) расположены в окраинных районах и лишь пятая часть приходится на центр и прилегающие к центру районы (10% и 9%, соответственно), что объясняется отсутствием свободных участков под строительство ТЦ в центральной части города.

В ближайшие два-три года данное соотношение изменится в сторону увеличения доли торговых площадей в удаленных от центра районах г. Киева, так как большинство объектов, находящихся на стадии строительства, расположены именно здесь.

В течение 2009 года наиболее активно в торговом сегменте развивались специализированные ТЦ (в частности, мебели и интерьера). Открытые объекты отличаются продуманной концепцией и интересным интерьером.

Кроме того, за 2008-2009 годы значительно расширился сектор DIY, представленный такими быстрорастущими сетями, как «Эпицентр», «Praktiker», «Новая линия». Несмотря на кризис, сети активно

## Ключевые проекты, введенные в эксплуатацию в 2009 году

Название	Расположение	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Торговая площадь, м <sup>2</sup>
ТЦ	ул. Якутская, 8	30 000	24 000
ТЦ «Аракс»	ул. Большая Окружная, 110	27 000	25 000
ТЦ «Домосфера»	Столичное шоссе, 101	30 540	24 580
ТЦ «4 ROOM»	ул. Большая Окружная	39 800	25 000
ТРЦ «Dreamtown» (1-я очередь)	ст.м. Оболонь – ст.м. Минская	80 000	45 000
ТРЦ «Большевик» (3-я очередь)	ул. Гетьмана, 6б	23 000	13 000
Итого		230 340	156 580

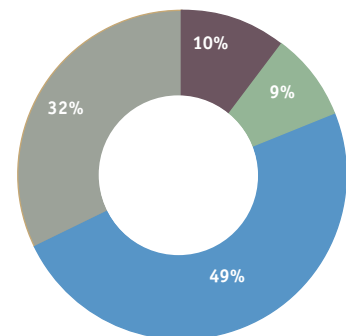
Источник: Knight Frank Research, 2010

ищут и осваивают участки под новые объекты, как в принципе, и расширяют ассортимент предлагаемой продукции. Так, «Эпицентр» открыл в декабре 2009 года крупнейший магазин площадью 56 тыс. кв.м, где на первом этаже расположился DIY гипермаркет, а на втором этаже - крупнейший в Украине центр декора, товаров для дома и мебели.

Несмотря на кризис, рынок также активно осваивают операторы гипермаркетов и центров оптовой торговли («Auchan», «METRO Cash&Carry»). О своем развитии заявила новая продуктовая сеть «Novus», открывшая в декабре супермаркет в ТРЦ «Dream Town» и супермаркет на Окружной.

В профессиональных торговых центрах происходит постепенное увеличение доли развлекательной части, которая может составлять до 50% арендной площади и более (ТРЦ «Блокбастер», пр.). Развлекательная составляющая современных торговых центров стала уже необходимым звеном, как «якорь» для всего ТРЦ, так и стимулом для развития сегмента развлекательных услуг в Киеве.

## Распределение арендных площадей (GLA) по районам г. Киева, %



■ Окраинные районы  
■ Удаленные от центра районы  
■ Прилегающие к центру районы  
■ Центр

Источник: Knight Frank Research, 2010

**В 2009 ГОДУ ОБЩАЯ АРЕНДНАЯ ПЛОЩАДЬ (GLA) ТЦ КИЕВА УВЕЛИЧИЛАСЬ НА 32% ПО СРАВНЕНИЮ С 2008 ГОДОМ. НЕСМОТРИ НА ЭКОНОМИЧЕСКИЙ СПАД, ПРИРОСТ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ В 2009 ГОДУ БЫЛ САМЫМ БОЛЬШИМ ЗА ПОСЛЕДНИЕ ЧЕТЫРЕ ГОДА.**



## Спрос

В первом полугодии 2009 года основной спрос со стороны арендаторов торговой галереи (одежда, обувь, аксессуары) приходился на небольшие помещения до 50 м<sup>2</sup>. В этот период практически отсутствовал спрос со стороны крупных «якорей». Начиная с середины III квартала 2009 года, появился спрос на большие площади (от 1000 м<sup>2</sup>) со стороны «якорных» арендаторов, реализующих бытовую технику, одежду низкого и среднего ценового сегментов и продукты питания, что было связано с возобновлением процесса расширения сетей («Comfy», «Billa», «Zara», др.), а также с выходом на рынок новых компаний и брендов («Novus»).

В течение 2009 года, как и в предыдущем году, оставался высоким спрос со стороны частных предпринимателей, заинтересованных в аренде небольших торговых помещений (30-60 м<sup>2</sup>) в торговых центрах г. Киева. Некоторые ТЦ столицы (в частности, «Плазма») для заполнения вакантных площадей были вынуждены сделать более мелкую нарезку помещений и сдавать их в аренду частным предпринимателям.

Около 40% запросов в 2009 году исходило от продуктовых операторов (супермаркетов, операторов фуд-кортов, рестораторов, виномаркетов). Активным поиском площадей, среди прочих, занималась сеть винных супермаркетов «Поляна», которая в 2009 году открыла в г. Киеве 5 супермаркетов.

Закрытие низкорентабельных магазинов в торговых центрах г. Киева привело по итогам первого полугодия 2009 года к увеличению уровня вакантности до 5-10%, по сравнению с 1-3% в 2008 году. Введение в эксплуатацию в 2009 году более 150 тыс. м<sup>2</sup> торговых площадей существенно не повлияло на уровень заполняемости ТЦ столицы, что свидетельствует о ненасыщенности рынка профессиональными торговыми объектами. Стабилизация во втором полугодии арендных ставок снизила уровень вакантности, который по итогам IV квартала 2009 года уменьшился до 3-5%.

## Коммерческие условия

Начиная с конца 2008 года, под влиянием общей экономической ситуации, рынок арендодателя в коммерческой недвижимости перешел в рынок арендатора. С января по июнь 2009 года арендные ставки на профессиональные торговые площади снизились в среднем на 25-40% в долларовом эквиваленте для операторов торговой галереи и на 40-60% для «якорных» арендаторов по отношению к концу 2008 года. В этот период

### Ключевые проекты, планируемые к вводу в эксплуатацию в 2010 году

Название	Расположение	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Торговая площадь, м <sup>2</sup>
ТРЦ «Dreamtown» (2-я очередь)	ст.м. Минская – ст.м. Героев Днепра	82 000	55 000
ТРЦ «Эспланада»	пл. Спортивная, 1	125 000	55 000
ТРЦ «Sky Mall» (2-я очередь)	просп. Генерала Ватутина, 2	65 000	42 000
ТЦ в МФК Mega-Сити	шоссе Харьковское, 19	25 400	13 700
ТЦ «Rainbow»	ул. Сивашская, 1а	18 800	13 150
ТРЦ	ул. Индустриальная	46 850	33 500
Итого		363 050	212 350

Источник: Knight Frank Research, 2010

многие арендаторы пересогласовали договора с фиксацией арендной ставки в гривне, некоторые арендаторы перешли к комбинированной оплате аренды, состоящей из минимальной фиксированной ставки и процента от оборота (3-7%).

Договора аренды в 2009 году, заключались, как правило, на срок от 1 до 3 лет, для крупных «якорных» арендаторов срок договоров аренды составлял 5-15 лет.

Во втором полугодии 2009 года арендные ставки на торговые помещения г. Киева стабилизировались, а в некоторых ТЦ начали расти, достигнув на конец 2009 года \$450-2400/м<sup>2</sup>/год (triple net) для операторов торговой галереи и \$120-480/м<sup>2</sup>/год (triple net) для «якорных» арендаторов.

## Прогноз

В течение 2009 года на рынок профессиональной торговой недвижимости ожидается выход 6 торговых центров общей площадью более 350 тыс. м<sup>2</sup> и торговой - более 200 тыс. м<sup>2</sup>.

Ввод в эксплуатацию данных торговых центров был запланирован еще на 2008-2009 года, однако, из-за недостаточного финансирования, открытие всех этих объектов каждый год переносилось на более поздние сроки.

В 2010 году в сегменте профессиональной торговой недвижимости арендные ставки, как для «якорных» арендаторов, так и для арендаторов торговой галереи, не будут существенно меняться. Колебание может находиться в пределах 5-15% в зависимости от ТЦ, что связано с сохраняющимся дефицитом торговых площадей, ротацией арендаторов и валютными рисками.

Вакантность площадей в действующих торговых центрах, в зависимости от качества ТЦ прогнозируется на уровне 2-5%. Для ТЦ, которые планируются к открытию в 2010 году, вакантность может достигнуть на момент открытия 15-20%, так как сегодня собственники готовы открывать торговые комплексы до подписания договоров на 100% площадей и окончания ремонта в некоторых магазинах, не откладывая ввод объекта на более поздние сроки.

В 2010-2011 годах можно прогнозировать дальнейшее активное развитие крупных сетевых операторов (гипермаркетов, DIY, бытовой техники), как в левобережной части столицы, так и на правом берегу, в удаленных от центра районах. Как показывает практика, крупные торговые объекты концентрируются в непосредственной близости друг от друга, увеличивая этим синергетический эффект. Примером данной синергии могут служить гипермаркет «Auchan» и крупнейший в Европе DIY «Эпицентр», открывшиеся в декабре 2009 года в Святошинском районе г. Киева.

Ставки капитализации по торговым объектам, сделки по приобретению которых могут быть закрыты в 2010 году, вероятнее всего будут колебаться в диапазоне 12-16%.

# 2009 год РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев

## Обзор гостиничной недвижимости

### Тенденции

- Заморозка 70% проектов гостиничной недвижимости в г. Киеве в первом полугодии 2009 года.
- Снижение загрузки столичных гостиниц в первом полугодии 2009 года на 10-15% по отношению к среднегодовой загрузке в 2008 году. Постепенное восстановление загрузки гостиниц во втором полугодии 2009 года до 60-70%.
- Рост спроса на участки в центральной части г. Киева, подготовленные под развитие гостиниц.
- Снижение средних цен на номера «стандарт» по отношению к концу 2008 года для гостиниц категории 3\*-4\* на 7%.
- Увеличение на 30% средних цен на номера «стандарт» для гостиниц категории 5\*.
- Развитие различных программ лояльности гостиницами премиум сегмента.

### Ключевые события

- В течение 2009 года в г. Киеве состоялось официальное открытие пяти гостиниц - гостиницы InterContinental Kyiv 5\* с номерным фондом 272 ед., гостиницы «Фараон» 4\* с номерным фондом 21 ед., бутик-отеля City Park Hotel Kiev 3\* с номерным фондом 23 ед., гостиницы Royal Hotel de Paris 3\* с номерным фондом 11 ед. и гостиницы «Баккара» 3\* с номерным фондом 200 единиц.
- UEFA подтвердил участие Киева, Донецка, Львова и Харькова в проведении чемпионата Евро-2012.

### Предложение

По итогам 2009 года в г. Киеве функционирует 130 гостиниц всех категорий и объектов временного проживания с общим номерным фондом 9942 номеров.

Ежегодно объем предложения номерного фонда в киевских гостиницах растет в среднем на 3-5%. Предложение на рынке гостиничных услуг Киева увеличивается за счет строительства и реконструкции комплексов, а также открытия частных бутик-отелей, мини-гостиниц, мотелей, ориентированных на группы постояльцев с различным уровнем доходов.

### Основные показатели

Количество гостиниц и мест временного проживания	130
Номерной фонд всех объектов размещения	9942
Количество гостиниц, введенных в эксплуатацию в 2009 г.	5

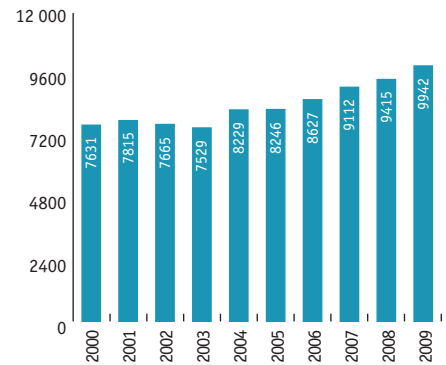
Источник: Knight Frank Research, 2010

**В ОБЩЕЙ СТРУКТУРЕ ГОСТИНИЧНОГО РЫНКА Г. КИЕВА НА КОНЕЦ 2009 ГОДА ДОЛЯ НОМЕРНОГО ФОНДА ГОСТИНИЦ КАТЕГОРИИ 4\*-5\* СОСТАВИЛА 23%, УВЕЛИЧИВШИСЬ ПО СРАВНЕНИЮ С АНАЛОГИЧНЫМ ПЕРИОДОМ 2008 ГОДА НА 2%.**

Основной объем номерного фонда киевских гостиниц приходится на объекты категории 3\* (40%) и категории 1\*-2\* (37%). В общей структуре гостиничного рынка г. Киева на конец 2009 года доля номерного фонда высококлассных гостиниц составила 23%, увеличившись по сравнению с аналогичным периодом 2008 года на 2%.

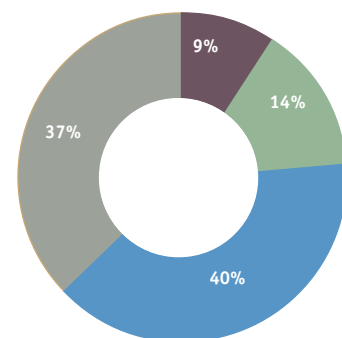
Гостиницы категорий 4\*-5\* сосредоточены в правобережной части г. Киева, в основном в центральных и прибрежных к центру районах. Гостиницы категории 3\* расположены как в центральной части города и прибрежных к центру районам, так и в районах удаленных от центра Киева, на левом берегу Днепра и при выезде из столицы вдоль основных транспортных магистралей.

**Динамика количества номеров в гостиницах и других местах для временного проживания в г. Киеве, 2000-2009 гг.**



Источник: Источник: Knight Frank Research, Главное управление статистики в Киеве, 2009

**Структура рынка гостиничной недвижимости в г. Киеве, % от общего количества гостиничных номеров**

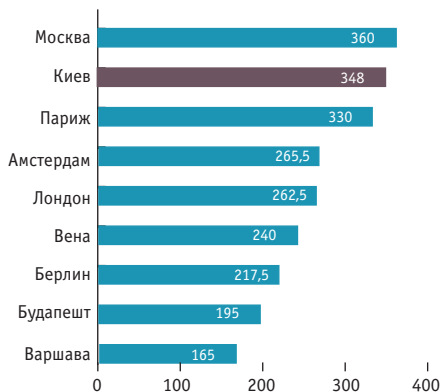


- Гостиницы 5\*
- Гостиницы 4\*
- Гостиницы 3\*
- Другие

Источник: Knight Frank Research, 2010



### Средняя цена за стандартный номер в гостиницах категории 4\*-5\*, \$ в сутки, 2009 год



Источник: Knight Frank Research, 2010

### Спрос

В первом полугодии 2009 года загрузка столичных гостиниц снизилась на 10-15% по отношению к среднегодовой загрузке 2008 года. Это было вызвано экономической ситуацией в Украине и в мире в целом, что, как следствие, привело к снижению внутреннего и внешнего потока туристов и бизнес-туристов. В 2009 году на рынке наблюдалось изменение структуры спроса на гостиничные услуги, что обусловило смещение предпочтений ряда потребителей от категории высококлассных отелей к гостиницам более низкой ценовой категории.

По итогам 2009 года среднегодовая заполняемость гостиниц категории 4\*-5\* в г. Киеве составила 65-70%, категории 3\* - 60-65%.

### Коммерческие условия

Стоимость гостиничных услуг в г. Киеве достаточно высокая по сравнению со столицами других стран Центральной и Восточной Европы, несмотря на то, что предлагаемый уровень комфорта и сервиса отстают от международных требований. Это обусловлено, в первую очередь, слабой конкуренцией и дефицитом гостиниц категории 4\*-5\*.

Средняя стоимость проживания в 2009 году в номере категории «стандарт» в киевских гостиницах уровня 3\* составила \$104 в сутки, в гостиницах 4\* - \$257 в сутки, в отелях 5\* - \$575 в сутки. В сопоставлении с показателями конца 2008 г. для гостиниц категории 3\*-4\* данные ценовые показатели снизились на 7%.

### Анонсированные гостиничные проекты Киева на 2010-2012 гг.

Бренд	Категория	Год	Гостиничный оператор
Fairmont Grand Hotel Kyiv	5*	2010	Fairmont hotels and resorts
Ривьера	4*	2010	-
Holiday Inn	4*	2010	Inter Continental Hotel Group
Гостиница 4*	4*	2010	-
Ibis	3*	2010	Accor Hospitality
Slovyanskiy Dvir	3*	2010	-
Гостиница 3*	3*	2010	-
Hilton	5*	2011	Hilton Hotels Corporation
Rixos Hotel Kiev	5*	2011	Rixos
Гостиница 4*	4*	2011	-
Гостиница 3*	3*	2011	-
Sheraton Riverside Plaza	5*	2012	Starwood Hotels & Resort Worldwide (SH&RW)
Пересвет Плаза отель	4*	2012	-
Висак	4*	2012	-

Источник: Knight Frank Research, 2010

Однако, в сегменте 5\* гостиниц, с учетом открывшегося отеля InterContinental Kiev, средняя стоимость выросла на 30%.

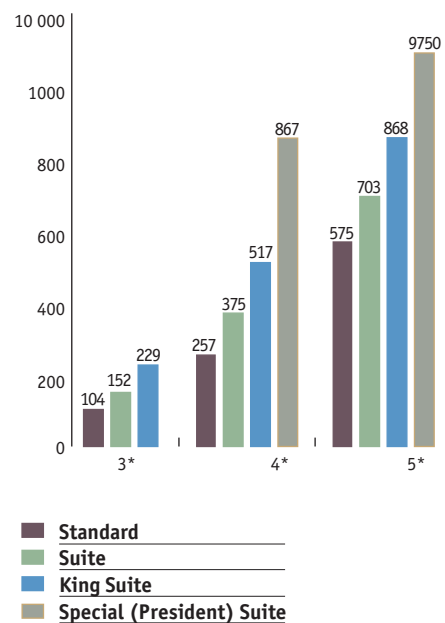
Стоимость номеров в г. Киеве в гостиницах 1\*-3\* выставляется, как правило, в гривнах, в гостиницах 4\*-5\* – в евро.

### Прогноз

Как показывает практика, в столице реализуется не более 2-3 гостиниц категории 4\*-5\* в год. Однако с приближающимся Евро-2012, количество номеров в гостиницах г. Киева, согласно требованиям УЕФА, должно увеличиться более чем в 2 раза для объектов категории 5\* и более чем в 3 раза для объектов категории 4\*. Это значит, что к 2012 году в столице должно быть построено еще порядка 10-15 высококлассных гостиниц.

Среди анонсированных проектов до 2012 года основной объем приходится на высококлассные гостиницы. Ограниченное количество анонсированных гостиничных проектов категории 3\* объясняется низким уровнем рентабельности в условиях украинской экономики и сравнении с высококлассными гостиничными проектами.

### Средние цены на гостиницы Киева в зависимости от класса отеля и категории номеров, \$ в сутки, 2009 год



Источник: Knight Frank Research, 2010

**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](mailto:Yaroslava.Chapko@ua.knightfrank.com)

**Коммерческая недвижимость, консалтинг**

**Хорошок Петр**  
Начальник отдела коммерческой  
недвижимости  
+380 (44) 545 6122  
[Peter.Horoshok@ua.knightfrank.com](mailto:Peter.Horoshok@ua.knightfrank.com)

**Андрей Голубков**  
Заместитель начальника отдела оценки и  
коммерческого консалтинга  
+380 (44) 545 6122  
[Andrey.Golubkov@ua.knightfrank.com](mailto:Andrey.Golubkov@ua.knightfrank.com)

**Юлия Таран**  
Старший консультант  
+380 (44) 545 6122  
[Yulia.Taran@ua.knightfrank.com](mailto:Yulia.Taran@ua.knightfrank.com)

**Оценка**

**Андрей Голубков**  
Заместитель начальника отдела оценки и  
коммерческого консалтинга  
+380 (44) 545 6122  
[Andrey.Golubkov@ua.knightfrank.com](mailto:Andrey.Golubkov@ua.knightfrank.com)

**Жилая недвижимость**

**Наталья Пронина**  
Руководитель отдела жилого консалтинга и  
продаж элитной жилой недвижимости  
+380 (44) 545 6122  
[Natalia.Pronina@ua.knightfrank.com](mailto:Natalia.Pronina@ua.knightfrank.com)

**Алла Куценко**  
Старший консультант по продаже элитной  
жилой недвижимости  
+380 (44) 545 6122  
[AKutsenko@ua.knightfrank.com](mailto:AKutsenko@ua.knightfrank.com)

**Виктория Погасий**  
Консультант по аренде элитной жилой  
недвижимости  
+380 (44) 545 6122  
[Viktoria.Pogasiy@ua.knightfrank.com](mailto:Viktoria.Pogasiy@ua.knightfrank.com)

Международная консалтинговая компания Knight Frank была основана в Лондоне 114 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 207 офисов в 43 странах мира и объединяет свыше 6340 специалистов.

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 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](http://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.