

## Рынок коммерческой недвижимости Киев • Первое полугодие 2008 г.

### Содержание

Основные выводы	1
Рынок офисной недвижимости	2
Рынок складской недвижимости	4
Рынок торговой недвижимости	6
Рынок гостиничной недвижимости	8



### Основные выводы

- Сроки сдачи большинства офисных проектов перенесены на конец 2008-2009 гг. На рынке по-прежнему сохраняется высокий дефицит офисных площадей.
- Дефицит профессиональных складских комплексов класса А обуславливает спекулятивный рост арендных ставок на складские комплексы класса В.
- За 6 месяцев рынок пополнился 4 новыми торговыми центрами, что существенно не изменило ситуацию в секторе.
- Пополнение гостиничного фонда ожидается к концу 2008 г. благодаря открытию 5★ гостиницы InterContinental.



Бизнес - центр «Фарингейт»,  
Физкультуры ул., 28

## Киев. Рынок офисной недвижимости

Основные показатели	Класс А	Класс В (В+/В-)
Общий объем качественных площадей, тыс. м <sup>2</sup>		998,1
Введено в эксплуатацию в первом полугодии 2008 г., тыс. м <sup>2</sup>		88,9
Доля свободных площадей, %	1–2	2–3
Базовые арендные ставки*, \$/м <sup>2</sup> /год	960–1320	600–900
Ставки операционных расходов, \$/м <sup>2</sup> /год	78–120	54–72
Цена продажи, ** \$/м <sup>2</sup>	нет продаж	7000–10 000

\* Без учета операционных расходов и НДС

\*\* Только бизнес-центры класса В+

Источник: Knight Frank Research, 2008

### Тенденции

- По итогам первого полугодия 2008 г. в сегменте офисной недвижимости наблюдается дефицит предложения качественных офисных площадей. Это является основным фактором, определяющим дальнейший рост арендных ставок.
- Высокий уровень неудовлетворенного спроса приводит к заполнению бизнес-центров задолго до окончания строительства.
- Растет количество заявленных офисных проектов в составе многофункциональных комплексов, а также число проектов бизнес-парков за пределами центра города.

### Ключевые события

- 29 мая состоялась церемония награждения победителей Первой Национальной премии в области недвижимости «CP AWARDS 2008». В категории «Офисная недвижимость» победителями стали БЦ «Парус» (номинация «Бизнес-центр года») и БЦ «Леонардо» (номинация «Проект года»).
- Компания «Велфорт Риал Истейт» приступила к строительству 13-этажного бизнес-центра «Премиум Центр» общей площадью 53 тыс. м<sup>2</sup> по адресу: Соломенский район, Лепсе б-р, бз. Завершение строительства запланировано на конец 2009 г.
- KDD Group начала реализацию двух масштабных проектов: бизнес-парка World Trade Center общей площадью 159 тыс. м<sup>2</sup> возле станции метро «Вокзальная» и бизнес-центра Sky Towers общей площадью 215,4 тыс. м<sup>2</sup> на проспекте Победы. Ввод в эксплуатацию запланирован на II–III квартал 2010 г.
- На конец 2008 г. запланирован старт проекта многофункционального комплекса «Киев-Сити» общей площадью 743,3 тыс. м<sup>2</sup> на Рыбальском острове. Девелопером проекта выступает MosCityGroup (MCG). Завершение планируется в 2014 г.

### Предложение

За первое полугодие 2008 г. в Киеве было введено в эксплуатацию 7 бизнес-центров общей площадью 88,9 тыс. м<sup>2</sup>. Это составило 38% от ожидаемого годового объема введенных в эксплуатацию площадей. Таким образом, к началу второго полугодия 2008 г. общее предложение профессиональных офисных помещений (офисы класса А и В+/-) достигло 998,1 тыс. м<sup>2</sup>.

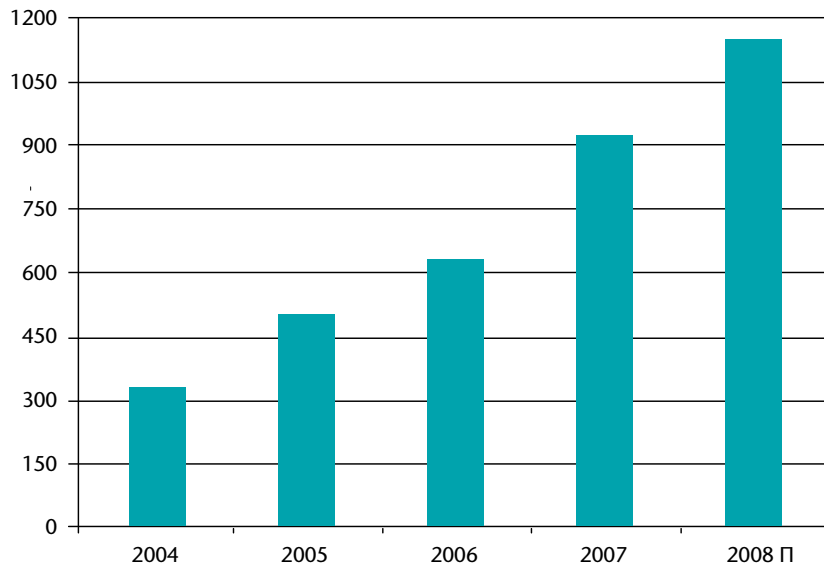
На 1 июля 2008 г. структура предложения профессиональной офисной недвижимости выглядит следующим образом: класс А – 16%, класс В+ – 31% и В- – 53%.

**За первое полугодие 2008 г. рынок пополнился 88,9 тыс. м<sup>2</sup> офисных площадей преимущественно класса В+**



Бизнес - центр, Верхний Вал ул., 4

## Предложение офисной недвижимости в Киеве,\* тыс. м<sup>2</sup>



\*Цифры даны с учетом реклассификации офисной недвижимости в I квартале 2008 г.

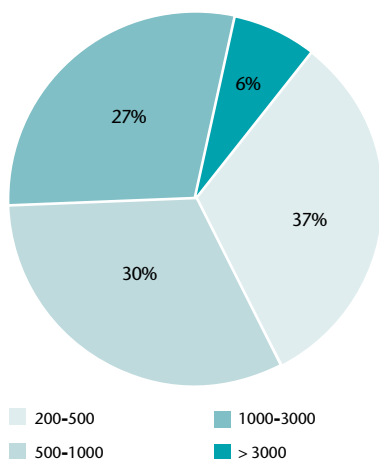
Источник: Knight Frank Research, 2008

## Спрос

В первом полугодии 2008 г. наметилась тенденция к увеличению среднего размера запрашиваемой в аренду площади. Наиболее высокий спрос наблюдался на офисы площадью 500–2000 м<sup>2</sup>.

Доля свободных площадей для профессиональной офисной недвижимости составляет 2–3%. Заполняемость большинства функционирующих бизнес-центров близка к 100%, что свидетельствует о высоком уровне спроса на рынке.

## Распределение спроса на офисные помещения, м<sup>2</sup>



Источник: Knight Frank Research, 2008

## Ключевые проекты, введенные в эксплуатацию в первом полугодии 2008 г.

Название	Расположение	Класс	Общая площадь, м <sup>2</sup>
Бизнес-центр «Делойт»*	Жиланская ул., 47–50	A	9600
Бизнес-центр «Ильинский» (2 очередь)	Ильинская ул., 8	B+	30 000
Бизнес-центр	Верхний Вал ул., 4	B+	15 000
Бизнес-центр «Фарингейт»	Физкультуры ул., 28	B+	11 500
Бизнес-центр «Миком Палас»*	Дегтяревская ул., 27	B+	11 000
Бизнес-центр «Реноме»	Димитрова ул., 5	B+	6700
Бизнес-центр	Антоновича ул., 172	B+	5100

\* Строительство завершено, получение свидетельства о праве собственности планируется в III квартале 2008 г.

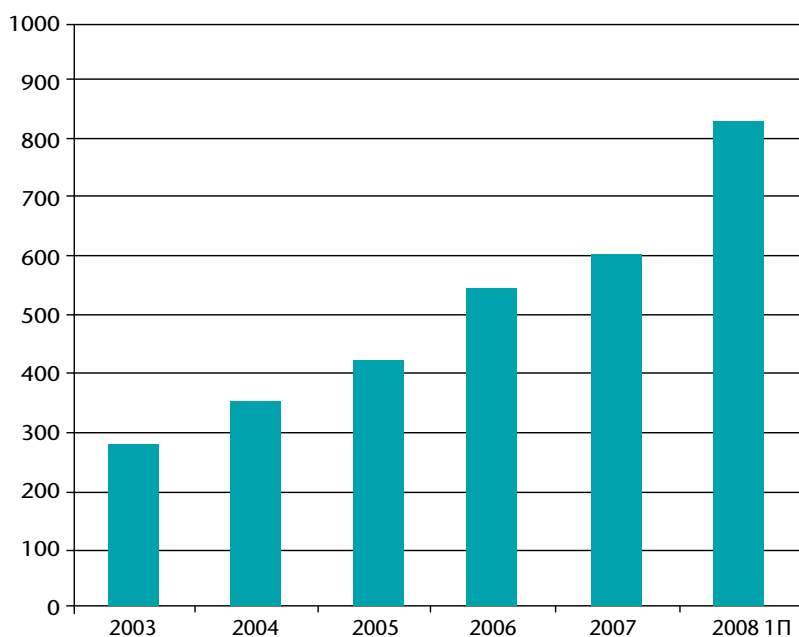
Источник: Knight Frank Research, 2008

## Коммерческие условия

В первом полугодии 2008 г. арендные ставки на офисы класса А выросли в среднем на 18% и достигли \$960–\$1320/м<sup>2</sup>/год. Рост арендных ставок на офисы класса В+/- составил в среднем 16%, до \$600–\$900/м<sup>2</sup>/год. На рынке отсутствуют предложения продажи офисов класса А. Текущее предложение на продажу ограничено несколькими офисными центрами класса В+ по цене \$7000–\$10 000/м<sup>2</sup>. Введенные в эксплуатацию офисные центры предлагаются к инвестиционной продаже.

**На 1 июля 2008 года структура предложения профессиональной офисной недвижимости выглядит следующим образом: класс А – 16%, класс В+ - 31% и В- - 53%**

Средние арендные ставки на офисную недвижимость (\$/м<sup>2</sup>/год) в Киеве



Источник: Knight Frank Research, 2008

## Прогноз

Во втором полугодии 2008 г. ожидается значительный прирост объема офисных площадей – заявлено порядка 142,3 тыс. м<sup>2</sup>. Однако, сложившаяся тенденция переноса сроков ввода в эксплуатацию бизнес-центров не менее чем на год ставит под сомнение появление на рынке всех заявленных проектов.

### Ключевые проекты, планируемые к вводу в эксплуатацию во втором полугодии 2008 г.

Название	Расположение	Класс	Общая площадь, м <sup>2</sup>
Бизнес-центр «Альянс-центр»	Ярослав Вал ул., 23	A	14 500
Бизнес-центр «Щекавицкий»	Фрунзе ул., 23–25	B+	12 200
Бизнес-центр «Времена года»	Механизаторов ул., 2	B+	8000
Бизнес-центр «Чоколовский»	Ушинского ул., 40	B-	31 300
Бизнес-центр	Ватутина пр-т, Перова б-р	B-	26 600
Бизнес-центр «Южные врата»	Бажана пр-т, 6	B-	16 700
Бизнес-центр Capital Hall	Жилянская ул., 31	B-	12 000
МФК «Мега-Сити»	Харьковское ш., 19	B-	11 600
Бизнес-центр	Хоревая ул.	B-	4800
Бизнес-центр «Фагро»	Рижская ул., 8а	B-	4400

Источник: Knight Frank Research, 2008

**В первом полугодии 2008 г. наметилась тенденция к увеличению среднего размера запрашиваемой в аренду площади**

**За первое полугодие 2008 г. было введено в эксплуатацию два складских комплекса класса А общей площадью 31,3 тыс. м<sup>2</sup>**

**При текущих темпах рыночного развития и реализации заявленных проектов насыщение рынка может произойти не ранее 2009–2010 гг**

## Киев. Рынок складской недвижимости

Основные показатели	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей, тыс. м <sup>2</sup>	214,7	174,3
Объем ввода качественных площадей в первом полугодии 2008 г., тыс. м <sup>2</sup>	31,3	-
Проекты, планируемые к вводу во втором полугодии 2008 г., тыс. м <sup>2</sup>	273,3	
Доля свободных площадей, %	0	1
Базовые арендные ставки *, \$/м <sup>2</sup> /год	108–144	120–144
Ставки операционных расходов, \$/м <sup>2</sup> /год	21–26	15–24

\* Без учета операционных расходов и НДС (20%)  
Источник: Knight Frank Research, 2008

### Тенденции

- В данный момент на рынке сохраняется дефицит профессиональных складских помещений, способных удовлетворить растущий спрос международных и украинских компаний.
- Рост рынка розничной торговли в Украине и увеличение количества субъектов деятельности на рынке будет и в дальнейшем стимулировать спрос на качественные складские комплексы и постепенное снижение интереса операторов рынка к низкокачественным складским помещениям.
- Договоры предварительной аренды на все объекты, введенные в эксплуатацию в 2008 г., были подписаны еще на этапе строительных работ.
- При текущих темпах рыночного развития и реализации заявленных проектов насыщение рынка может произойти не ранее 2009–2010 гг.

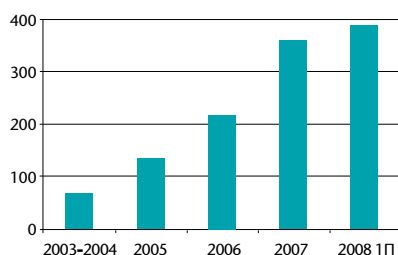
### Ключевые события

- 29 мая состоялась церемония награждения победителей Первой Национальной премии в области недвижимости «CP AWARDS 2008». В категории «Индустриальная недвижимость» победителями стали East Gate Logistic (номинация «Складской комплекс года») и «МЛП-Чайка» (номинация «Проект года»).
- Компания «ВС Энерджи Интернейшнл Украина» намерена построить складской комплекс общей площадью 44 тыс. м<sup>2</sup> в Одесском направлении и еще два складских комплекса в Варшавском направлении площадью 170 тыс. м<sup>2</sup> и 54 тыс. м<sup>2</sup> соответственно. Сдача проектов планируется не ранее 2010 г.
- GLD Invest Group приступила к строительству логистического парка общей площадью 68 720 м<sup>2</sup>, по адресу Солнечное ш., 45, в 5 км от Запорожья.

### Предложение

В первом полугодии 2008 г. было введено в эксплуатацию два профессиональных складских комплекса класса А, общая площадь которых составила около 31,3 тыс. м<sup>2</sup>. Таким образом, к июлю 2008 г. общая площадь складских площадей класса А и В составила 389 тыс. м<sup>2</sup>.

### Предложение складской недвижимости класса А и В в Киеве и Киевской области, тыс. м<sup>2</sup>



Источник: Knight Frank Research, 2008

**На все новые объекты, договора предварительной аренды были подписаны еще на этапе строительных работ**

### Проекты, введенные в эксплуатацию в первом полугодии 2008 г.

Название складского комплекса	Класс	Арендуемая площадь, м <sup>2</sup>
West Gate Logistic (I фаза)	A	6000
«МЛП-Чайка» (I фаза)	A	25 300

Источник: Knight Frank Research, 2008

### Спрос

Новое предложение складских площадей в «МЛП-Чайка» (I фаза) и West Gate Logistic (I фаза) было поглощено рынком за год до ввода данных объектов в эксплуатацию. Так, уже в мае 2007 г. было сдано в аренду 100% 1 очереди складского комплекса «МЛП-Чайка», в то время как его ввод в эксплуатацию состоялся только в I квартале 2008 г.

Наибольшим спросом среди дистрибьюторских компаний пользуются складские помещения площадью 2000–3000 м<sup>2</sup>, а среди логистических операторов и национальных торговых сетей – помещения площадью 6000–10 000 м<sup>2</sup>.

Самыми востребованными являются склады вдоль Житомирской, Харьковской, Московской и Одесской магистралей. На них приходится основная доля спроса со стороны потенциальных арендаторов.

Уровень вакантных площадей складских комплексов класса А на стадии ввода в эксплуатацию составляет 0%.

### Коммерческие условия

В первом полугодии 2008 г. арендные ставки на профессиональные складские помещения остались на уровне 2007 г. и составили \$108–\$144/м<sup>2</sup>/год для класса А и \$120–\$144/м<sup>2</sup>/год для класса В. Однако дефицит качественных складских помещений на рынке и рост себестоимости строительства толкают девелоперов к повышению ставок в реализуемых объектах.

Текущие операционные расходы на складские помещения класса А и В находятся в диапазоне \$15–\$26/м<sup>2</sup>/год.

### Прогноз

На второе полугодие 2008 г. запланирован ввод в эксплуатацию около 273,3 тыс. м<sup>2</sup> профессиональных складских площадей. Таким образом, к 2009 г. объем предложения складов класса А и В может составить около 662,3 тыс. м<sup>2</sup>.

### Ключевые проекты, заявленные к вводу в эксплуатацию во втором полугодии 2008 г.

Название складского комплекса	Класс	Арендуемая площадь, м <sup>2</sup>
«МЛП-Чайка» (II и III фазы)	A	72 700
«Комодор»	A	66 900
Brovary Logistic Centre	A	49 200
West Gate Logistic (II фаза)	A	38 000
Korylov Logistics Park	A	27 500
«Биокон» (I фаза)	A	10 000
«Проммаш-Бровары» (II фаза)	B	9000

Источник: Knight Frank Research, 2008



Торговый центр «Материк»,  
Днепровская набережная ул., 33

**В первом полугодии 2008 г. в Киеве было открыто 4 новых торговых центра общей площадью 117 тыс. м<sup>2</sup>**



Магазин ZARA, Крещатик ул., 23

## Киев. Рынок торговой недвижимости

### Основные показатели

Общий объем качественных площадей, тыс. м <sup>2</sup>	716,1
Арендваемая площадь торговых центров, тыс. м <sup>2</sup>	453
Введено в эксплуатацию в первом полугодии 2008 г., тыс. м <sup>2</sup>	117
Доля свободных площадей, %	1–3
Базовые арендные ставки, \$/м <sup>2</sup> /год: якорные арендаторы	360–480
Базовые арендные ставки, \$/м <sup>2</sup> /год: операторы торговой галереи	960–3600

Источник: Knight Frank Research, 2008

### Тенденции

- Общий объем введенных в эксплуатацию торговых площадей не уменьшил существующий на рынке дисбаланс между спросом и предложением.
- Наблюдается устойчивая тенденция задержки ввода в эксплуатацию большинства торговых центров не менее чем на один-два года.
- Промышленные зоны постепенно переформируются под торговые центры и комплексы формата mixed-use (Нижняя Теличка, Корчеватое, Подольско-Куреневский район и др.).
- Развлекательная составляющая стала необходимым звеном для современных торговых центров. Она является как «якорем» для всего торгово-развлекательного центра, так и стимулом для развития рынка развлекательных услуг.
- Профессиональные торговые центры начинают проектироваться не только в Киеве, но и в его пригородах и городах-спутниках: торгово-развлекательный центр Mall of Ukraine, торговый центр «Крокус», торговый центр в многофункциональном комплексе Kyiv Airport City, торговый центр в жилом комплексе «Брест-Литовский», торгово-развлекательный центр Centro и др.

### Ключевые события

- 29 мая состоялась церемония награждения победителей Первой Национальной премии в области недвижимости «CP AWARDS 2008». В категории «Торговая недвижимость» победителями стали торгово-развлекательные центры «Караван» (Харьков) (номинация «Торговый центр года»), «Квадрат» и «Леополис Центр» (Львов) (номинации «Проект года: средний торговый центр» и «Проект года: крупный торговый центр»).
- В апреле 2008 г. второй в Киеве торговый центр «Материк» общей площадью 33 тыс. м<sup>2</sup> открылся по адресу: Днепровская набережная ул., 33.
- Британский инвестиционный фонд Meyer Bergman European Retail Partners завершил сделку по приобретению торгово-развлекательного центра «Аладдин». Сумма сделки составила более \$60 млн при ставке капитализации 10%.
- Компания Davento получила разрешение Антимонопольного комитета на приобретение торгового центра «Альта-Центр». Сумма сделки оценивается в \$50 млн.
- В мае 2008 г. первый магазин известной испанской сети ZARA площадью 2000 м<sup>2</sup> открылся в здании бывшего столичного Дома тканей по адресу: Крещатик ул., 23.
- Крупнейший сербский ритейл-оператор Delta Maxi Group заявил о намерении выйти на украинский рынок продуктового ритейла. Подразделение Delta Maxi работает в следующих



Торгово-развлекательный центр  
«Большевик» (2 очередь)  
Гетьмана ул., 6б

форматах: «магазин у дома» (Mini Maxi площадью 400 м<sup>2</sup>), супермаркет (Maxi – от 400 до 2 тыс. м<sup>2</sup>), гипермаркет (Super Maxi – более 2 тыс. м<sup>2</sup>) и магазин Тетро (более 12 тыс. м<sup>2</sup>).

• Компания KDD Group начала реализацию масштабного проекта торгово-развлекательного центра Centro общей площадью 594,3 тыс. м<sup>2</sup> в 40 км от центра Киева по Житомирскому направлению. Ввод в эксплуатацию запланирован на I квартал 2011 г.

## Предложение

В первом полугодии 2008 г. было введено в эксплуатацию 117 тыс. м<sup>2</sup> площадей в торговых центрах, что составляет около 40% от ожидаемого годового ввода.

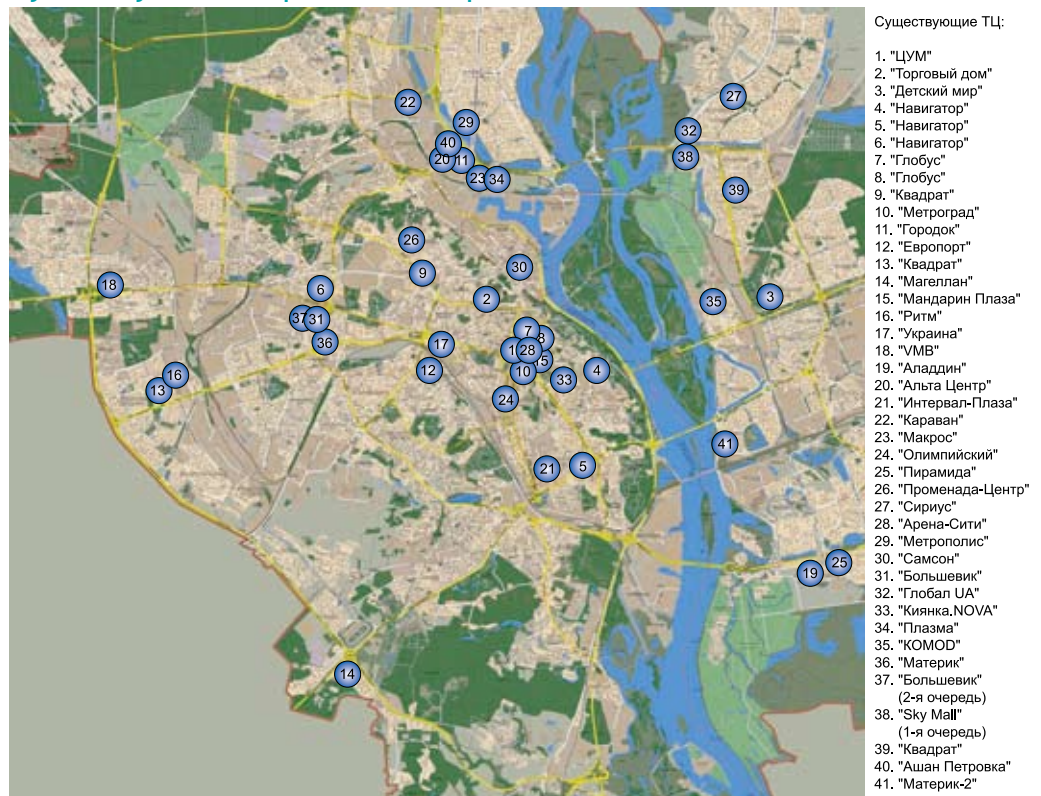
За истекший период фактически было открыто три торговых центра: «Квадрат», «Ашан Петровка» и «Материк» общей площадью 89 тыс. м<sup>2</sup>. Открытие 2 очереди торгово-развлекательного центра «Большевик» было анонсировано только в I квартале 2008 г., хотя он был сдан в эксплуатацию еще в IV квартале 2007 г.

### Ключевые проекты, введенные в эксплуатацию в первом полугодии 2008 г.

Название ТЦ	Расположение	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Торговая площадь, м <sup>2</sup>
ТРЦ «Квадрат»	Перова б-р, 36	41 000	19 800
ТЦ «Ашан Петровка»	Московский пр-т, 15а	15 000	10 000
ТРЦ «Большевик»* (2 очередь)	Гетьмана ул., 6б	28 000	22 000
ТЦ «Материк»	Днепровская набережная ул., 33	33 000	22 000

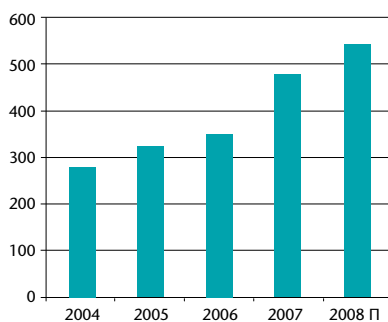
\* Открытие объекта анонсировано в I квартале 2008 г., фактически торгово-развлекательный центр открыт в IV квартале 2007 г.  
Источник: Knight Frank Research, 2008

## Существующие торговые центры



Источник: Knight Frank Research, 2008

### Предложение профессиональных торговых площадей в Киеве, (GLA) тыс. м<sup>2</sup>



Источник: Knight Frank Research, 2008

## Спрос

В первом полугодии 2008 г. рынок торговых центров Киева по-прежнему демонстрировал высокий спрос на аренду торговых площадей. Наибольшим спросом среди арендаторов торговой галереи пользуются помещения площадью 50–300 м<sup>2</sup>. Якорные арендаторы, как правило, арендуют помещения площадью 1500–8000 м<sup>2</sup> в зависимости от профиля торгового оператора. При этом наметилась тенденция к увеличению площади якорных арендаторов в торговых центрах.

## Коммерческие условия

За первое полугодие 2008 г. арендные ставки на профессиональные торговые помещения для якорных арендаторов выросли на 5% и находятся в диапазоне \$360–\$480/м<sup>2</sup>/год. Для операторов торговой галереи они увеличились на 30% и составили \$960–\$3600/м<sup>2</sup>/год. В большинстве торговых центров Киева начисление арендных ставок происходит в долларах США и лишь в некоторых из них – в евро.

## Прогноз

На второе полугодие 2008 г. запланирован ввод в эксплуатацию новых торговых центров общей площадью 116,8 тыс. м<sup>2</sup>. Таким образом, прирост чистой торговой площади за этот период составит 81,4 тыс. м<sup>2</sup>.

### Ключевые проекты, заявленные к выходу во втором полугодии 2008 г.

Название ТЦ	Расположение	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Торговая площадь, м <sup>2</sup>
ТРЦ «Блокбастер»	Московский пр-т, 34а	33 000	26 300
ТРЦ Sky Mall* (2 очередь)	Генерала Ватутина пр-т, 2	65 000	42 000
ТРЦ Pacific plaza	Сивашская ул.,1а	18 800	13 100

\* Старое название ТРЦ – «Днепровская пристань»  
Источник: Knight Frank Research, 2008

## Строящиеся торговые центры



Источник: Knight Frank Research, 2008

**Промышленные  
зоны постепенно  
перепрофилируются  
в торговые и много-  
функциональные  
комплексы**



4★ гостиница «Radisson»,  
Ярослав Вал ул., 22

## Киев. Рынок гостиничной недвижимости

### Основные показатели\*

Общее количество действующих гостиниц	122
Объем номерного фонда, количество номеров	9203
Количество гостиниц, открытых в первом полугодии 2008 г.	-
Объем номерного фонда в гостиницах, открытых в первом полугодии 2008 г.	-

\* Данные приведены для гостиниц категории 1–5★  
Источник: Knight Frank Research, 2008

### Тенденции

- Сохраняется дефицит гостиниц высокого и среднего класса при отсутствии нового предложения.
- Увеличивается число заявленных проектов гостиниц, преимущественно в составе многофункциональных комплексов, как в центральных районах Киева, так и за пределами города.
- В первом полугодии цены на гостиничные услуги выросли не менее чем на 15–25% при значительной заполняемости гостиниц высокого класса (4–5★).
- На рынок постепенно выходят международные гостиничные операторы. В первом полугодии 2008 г. заявлены планы по созданию гостиниц под брендами Ramada, Starwood Hotels&Resorts Inc. и др.
- Региональные рынки становятся все более привлекательными для девелоперов и гостиничных операторов. Анонсированы проекты гостиниц в городах-миллионерах.

### Ключевые события

- 29 мая состоялась церемония награждения победителей Первой Национальной премии в области недвижимости «CP AWARDS 2008». Победителем в категории «Гостиничная недвижимость» (номинация «Гостиничный комплекс года») стала гостиница категории 5★ Hyatt Regency Kiev.
- Компания Newcity Development приступила к разработке концепции 5★ спорт-отеля на 180 номеров, расположенного в 30 км от Киева в Вышгородском направлении. На крыше гостиницы разместится теннисный корт, на территории – спортивный парк и поле для гольфа. Одной из главных достопримечательностей отеля станет музей спорта.
- Корпорация «Астрон-Украина» приобрела право на открытие сети Ramada, а Ukrainian Hotels LLC – на развитие всех форматов гостиниц данной сети: Ramada, Ramada Resort, Ramada Hotel&Resort, Ramada Hotel & Suites, Ramada Plaza и Ramada Encore. В течение 10 лет в Киеве и других украинских городах с населением более 200 тыс. человек появится 15 гостиниц Ramada Encore категории 3★ на 80, 100, 120 или 150 номеров. Управление сетью Ramada Encore в Украине будет осуществлять компания Wyndham.
- Компания «Еврохолдинг Инвест» планирует строительство уникального многофункционального курорта Litvinovka Entertainment в с. Литвиновка, 35 км от Киева. Концепция проекта предусматривает строительство 5★ гостиницы площадью 13 тыс. м<sup>2</sup>, бунгало семейного типа, арены для концертно-спортивных мероприятий, аквапарка и SPA-центра, дельфинария, бань с бассейнами, теннисного клуба, горнолыжного спуска, футбольного поля, сафари-парка, супермаркета и ресторанный комплекс. Окончание строительства запланировано на 2011 г.

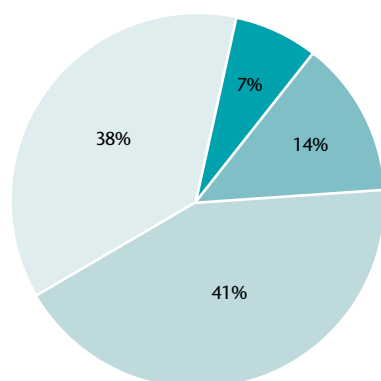
**За первое полугодие 2008 г. в Киеве не было открыто ни одной новой гостиницы**



4★ гостиница «Днипро»,  
Крещатик ул., 1/2

## В секторе сохраняется устойчивый рост цен на гостиничные услуги при высоком уровне заполняемости в сегменте 4-5★ гостиниц

Предложение гостиниц в Киеве в зависимости от количества звезд, %



5★ 3★  
4★ 2★

Источник: Knight Frank Research, 2008

## Предложение

За первое полугодие 2008 г. на рынке гостиничной недвижимости не было введено в эксплуатацию ни одного нового отеля. Общее предложение гостиниц различных классов в Киеве осталось на уровне 2007 г. и составляет 9203 номера.

В структуре предложения преобладают гостиницы среднего и низкого класса, на которые приходится 79% рынка.

## Спрос

Проблема дефицита гостиниц высокого и среднего класса в Киеве сохранилась и в первом полугодии 2008 г. При этом обеспеченность гостиничными номерами по состоянию на 1 июля составила 3 номера на 1000 жителей, что ниже среднеевропейских норм более чем в 5 раз.

Основными потребителями гостиничных услуг являются представители делового, организованного и частного туризма. Деловой туризм формирует основную долю спроса на гостиницы высокого класса (4-5★), расположенные в деловом центре города (CBD).

## Коммерческие условия

За первое полугодие 2008 г. цены на проживание в гостиницах категории 5★ выросли в среднем на 25% и достигли \$418 – \$6735 в сутки. Цены на проживание в гостиницах категории 4★ выросли в среднем на 15%, до \$150 – \$1500 в сутки.

Самым дорогим предложением в гостиничном сегменте Киева стал отель Hyatt Regency Kiev, отрывшийся в сентябре 2007 г. по адресу: А. Тарасовой ул., 5а. Стоимость проживания в нем составляет \$495 – \$6735 в сутки.

## Прогноз

До конца текущего года ожидается открытие только одной гостиницы в сегменте 5★ – InterContinental на 280 номеров. Таким образом, общее предложение гостиниц категории 5★ увеличится на 30% (до 941 номера).

В феврале Кабинет Министров принял постановление о подготовке к Евро-2012, в приложении к которому было перечислено 65 проектируемых и реконструируемых гостиниц в Киеве. Однако проведенная Национальным агентством по подготовке к Евро-2012 ревизия показала, что начались работы по сооружению не более 10 гостиниц, все остальные проекты находятся на стадии согласования.

# Обзор

## Контакты

### Ярослава Чапко,

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

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

## Офисная, торговая недвижимость

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

## Складская недвижимость

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

## Профессиональные услуги (исследования и консалтинг)

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

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

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

## Отдел оценки

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

Международная консалтинговая компания Knight Frank была основана в Лондоне 110 лет назад и является одним из самых крупных игроков на международном рынке недвижимости.

На сегодняшний день Knight Frank совместно со своим стратегическим партнером, компанией Newmark Knight Frank, насчитывает 196 офисов в 38 странах мира и объединяет свыше 6770 специалистов. Сумма контрактов компании за 2007 год составила 700 млрд долларов США. Годовой доход за этот период превысил 704 млн долларов США.

В России и Украине Knight Frank предоставляет полный комплекс агентских и консалтинговых услуг во всех сегментах рынка недвижимости. Наш ключевой ресурс – это сплоченная команда более чем из 300 специалистов, работающих в Москве, Санкт-Петербурге и Киеве.

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

Этот и другие обзоры Knight Frank размещены на сайте [www.knightfrank.com.ua](http://www.knightfrank.com.ua)

## 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

© Knight Frank 2008

Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета. Публикация данных из отчета, целиком или частично, возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.