



1 квартал 2010

# РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев

Knight Frank

\*фото: Radisson Blu Hotel

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Сегмент офисной недвижимости в 1 квартале 2010 года не продемонстрировал существенных изменений. Ставки аренды и уровень вакантных площадей в БЦ Киева остались на уровне 4 квартала 2009 года. До конца года планируется ввод в эксплуатацию значительного объема офисных площадей, что отразится на росте вакантности в сегменте.
- После долгого периода стагнации в сегменте в течение всего 2009 года, на рынке складской недвижимости было зафиксировано оживление активности и заключение первых инвестиционных сделок.
- Торговый сегмент продолжал демонстрировать высокую мобильность. Продолжилось расширение сетей отечественными и зарубежными операторами, открытие новых торговых точек в Киеве и регионах Украины. Уровень вакантности в ТЦ несколько снизился (до 1-4%).
- В гостиничном сегменте продолжается реконцепция ряда проектов коммерческой недвижимости в гостиничные, ряд инвесторов активно интересуется площадями под развитие.

# 1 квартал 2010 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев

## Обзор офисной недвижимости



### Тенденции

- Сохранение ставок аренды на профессиональные офисные площади на уровне конца IV квартала 2009 года.
- Высокая вакантность (более 50%) в бизнес-центрах, введенных в эксплуатацию в I квартале 2010 года.
- Более высокий спрос на офисные площади со стороны международных компаний в сравнении с украинскими компаниями.
- Рост в общем объеме предложения удельного веса офисов класса В- благодаря вводу новых объектов. По состоянию на I квартал 2010 года удельный вес офисов класса В- составил 56%.
- КГГА намерена ограничить строительство офисных центров в центральной части столицы (ЦДР) и сосредоточить их размещение преимущественно на левом берегу, а строительство жилья - на правом. Таким образом, планируется выровнять дисбаланс офисной застройки между правым и левым берегами Киева.

### Ключевые события

- Крупнейший поставщик услуг в области разработки программного обеспечения EPAM Systems (EPAM) подписала договор аренды на более чем 2000 м<sup>2</sup> офисных площадей в БЦ «Фаренгейт» по ул. Физкультуры, 30 в Киеве.
- Международная аудиторская компания KPMG перезаключила договор, арендуя дополнительно этаж площадью 515 м<sup>2</sup> в БЦ «Vagocue» по ул. Михайловская, 11 в Киеве. В результате сделки общая арендуемая компанией KPMG площадь увеличилась до 2,5 тыс. м<sup>2</sup>.
- Компания Midland Development планирует в 2010 году приступить к строительству

Основные показатели	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей (класс А и В), тыс. м <sup>2</sup>	1154,1	
Введено в эксплуатацию в I квартале 2010, тыс. м <sup>2</sup>	28,2	
Доля свободных площадей, %	15-20	
Арендные ставки*, \$/м <sup>2</sup> /год	360 – 420	180 – 360
Ставки операционных расходов, \$/м <sup>2</sup> /год	60-72	36-60
* Без учета операционных расходов и НДС		
Источник: Knight Frank Research, 2010		

## ОБЩЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ КИЕВА ПО СОСТОЯНИЮ НА НАЧАЛО АПРЕЛЯ 2010 ГОДА СОСТАВИЛО 1154,1 ТЫС. М<sup>2</sup>

3-7-ми этажного БЦ «Сигма» класса В+ общей площадью 27,4 тыс. м<sup>2</sup>. В состав БЦ, кроме офисных помещений, войдут кафе, тренажерный зал и фитнес-бар.

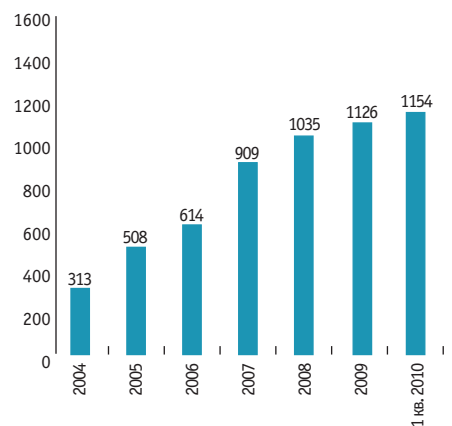
- BT Invest, ИСК «Столица» и HCM Group объявили об объединении своих девелоперских активов. Подписание соответствующего протокола состоялось 24 марта 2010 года. Новое объединение планирует завершить строительство и в 2010 году ввести в эксплуатацию ряд объектов в Киеве, в частности жилищно-офисный комплекс «Южные Врата», жилищно-офисный комплекс «Вертикаль», жилищно-офисный комплекс Golden Park и БЦ «Щекавицкий».

### Предложение

В течение I квартала 2010 года сегмент офисной недвижимости класса В+/- увеличился на 28,2 тыс. м<sup>2</sup> за счет ввода объектов Срептопа, «Кинетик», «Прага» и «Днепр-Плаза». Самым интересным из нововведенных объектов стал бизнес-центр «Днепр-Плаза». Его уникальность заключается в том, что это единственный БЦ расположенный на воде, а именно на дебаркадере, пришвартованному к причалу на ул. Набережно-Крещатицкой.

Общее предложение профессиональных офисных помещений Киева по состоянию на начало апреля 2010 года составило 1154,1 тыс. м<sup>2</sup>

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



Источник: Knight Frank Research, 2010



Бизнес-центр «Прага»,  
Днепропетровский район

## Спрос

В январе - первой половине февраля 2010 года на рынке офисной недвижимости наблюдалось некоторое снижение спроса в связи с сезонным спадом деловой активности. Преимущественно, в данный период закрывались арендные сделки, начатые еще во II полугодии 2009 года. Оживление спроса началось уже со второй половины февраля и в марте 2010 года.

Основная доля запросов на аренду офисных площадей пришлось на международные компании, как с целью выхода на рынок, так и улучшения условий работы. Интерес потенциальных компаний-арендаторов был сосредоточен в сегменте БЦ класса А и В+ на площади от 100 до 200 м<sup>2</sup>, а также от 500 до 1500 тыс. м<sup>2</sup>. Ключевыми требованиями к БЦ, как и прежде, остаются: местоположение (в пределах ЦДР), удобная транспортная доступность (близость к ст. метро) и ставка аренды.

По итогам I квартала 2010 года уровень вакантных площадей в бизнес-центрах Киева не показал существенных изменений, оставшись на уровне IV квартала 2009 года.

## Коммерческие условия

В течение I квартала 2010 года арендные ставки на офисные площади в профессиональных бизнес-центрах практически не изменились по сравнению с декабрем 2009 года. Учитывая оживившийся спрос, дальнейшее снижение арендных ставок не прогнозируется. Тем не менее, скрытое снижение все-таки на рынке присутствует в виде скидок, бонусов и арендных каникул, которые арендатор может получить в ходе переговоров.

По состоянию на 1 апреля 2010 года арендные ставки находились в диапазоне \$360-420/м<sup>2</sup>/год на офисы класса А, \$240-360/м<sup>2</sup>/год на офисы класса В+ и \$180-240/м<sup>2</sup>/год на офисы класса В-.

### Ключевые проекты, введенные в эксплуатацию в I квартале 2010 года

Название	Расположение	Класс	Общая площадь (м <sup>2</sup> )
БЦ Срептопа	ул. Сакаганского, 105	В+	3400
БЦ «Кинетик»	пер. Курневский, 12	В-	8000
БЦ «Прага»	ул. В.Сосюры, 6	В-	10 000
БЦ «Днепр-Плаза»	ул. Набережно-Крещатицкая, причал №4	В-	6800
Итого			28 200

Источник: Knight Frank Research, 2010

### Ключевые проекты, планируемые к вводу в эксплуатацию во II квартале 2010 года

Название	Расположение	Класс	Общая площадь (м <sup>2</sup> )
БЦ НРВС-II (2-я фаза)	ул. Амосова, 12	А	20 000
БЦ «Премиум Центр»	бул. И.Лепсе, 6з	В+	52 000
БЦ «FIM Center»	ул. Магнитогорская, 1	В-	9266
Итого			81 266

Источник: Knight Frank Research, 2010

## Прогноз

На II квартал 2010 года анонсирован ввод в эксплуатацию 3-х объектов класса А, В+ и В- общей площадью 81,3 тыс. м<sup>2</sup>. Таким образом, общее предложение профессиональной офисной недвижимости может достичь 1235,36 тыс. м<sup>2</sup>. Это в свою очередь может способствовать незначительному увеличению среднего уровня вакантности (до 25%) в БЦ Киева.

Наиболее масштабный проект, ввод которого запланирован на II квартал 2010 года является бизнес-центр «Премиум Центр» (общая площадь 52 тыс. м<sup>2</sup>). Данный БЦ войдет в состав бизнес-городка «Премиум», 2-я очередь которого предусматривает строительство МФК «Диамант» площадью 87 тыс. м<sup>2</sup>.

Несмотря на планируемое значительное увеличение предложения офисных площадей в I полугодии 2010 года (109,5 тыс. м<sup>2</sup>), снижение арендных ставок в новых объектах не прогнозируется. В ходе переговоров арендаторы могут рассчитывать лишь на некоторую лояльность собственников в виде скидок, бонусов и арендных каникул.

**НА II КВАРТАЛ  
2010 ГОДА  
АНОНСИРОВАН  
ВВОД В  
ЭКСПЛУАТАЦИЮ  
3-Х ОБЪЕКТОВ  
КЛАССА А,  
В+ И В-  
ОБЩЕЙ  
ПЛОЩАДЬЮ  
81,3 ТЫС. М<sup>2</sup>.**

# 1 квартал 2010

# РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ

# НЕДВИЖИМОСТИ

Киев

## Обзор складской недвижимости

### Тенденции

- Стабилизация арендных ставок на складские площади на уровне IV квартала 2009 года.
- Сохранение высокой вакантности в сегменте - практически на уровне конца 2009 года (30%), что объясняется по-прежнему низким спросом на аренду складских помещений.
- Отсутствие нового предложения складских помещений на рынке из-за переноса сроков ввода в эксплуатацию ряда складских объектов.
- Оживление инвестиционной активности в сегменте и заключение первых сделок по продаже профессиональных объектов и проектов складских комплексов после практически полного отсутствия интереса у инвесторов к сегменту в течение всего 2009 года.

### Ключевые события

- Компания XXI Century Investments продала за \$2 млн. принадлежащие ей доли в непрофильных двух проектах логистических комплексов в Одессе и Василькове (Киевская обл.), а также ТЦ «Квадрат» в Донецке. Покупателем выступил местный девелопер, название которого не озвучивается.
- В феврале 2010 года логистическая компания Raben открыла новое отделение в Хмельницком, ставшее седьмым в Украине. Новое отделение Raben осуществляет грузоперевозки по Украине, в страны СНГ, а также Европы.
- В марте 2010 года была закрыта инвестиционная сделка по продаже складского комплекса общей площадью 20 тыс. м<sup>2</sup> и земельного участка площадью 13 га (Броварской район), принадлежавших компании Prologis Group of Companies. Покупателем выступила компания Raben. Коммерческие условия сделки не разглашаются.

### Предложение

За I квартал 2010 года в Киеве и Киевской области не было введено в эксплуатацию ни одного профессионального складского комплекса. Выход ряда складских объектов

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 I квартале 2010 года, тыс. м <sup>2</sup>	-	-
Проекты, планируемые к вводу в эксплуатацию во II квартале 2010 года, тыс. м <sup>2</sup>	70,54	
Вакантность, %	30	
Арендные ставки (triple net), \$/м <sup>2</sup> /год	\$60-\$84	
Ставки операционных расходов, \$/м <sup>2</sup> /год	\$12-\$18	
* без учета специализированных складских комплексов и комплексов, построенных для собственных нужд производственных компаний.		
Источник: Knight Frank Research, 2010		

## ПО ИТОГАМ I КВАРТАЛА 2010 ГОДА УРОВЕНЬ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСАХ ОСТАЛСЯ НА УРОВНЕ КОНЦА 2009 ГОДА (30%).

был перенесен на более поздние сроки. Собственники не спешат с вводом в эксплуатацию объектов из-за низкого спроса и достаточно высокой вакантности складских площадей на рынке.

Несмотря на отсутствие новых объектов build-to-lease (BTL) на рынке складской недвижимости, в январе 2010 года компания Reynaers Aluminium ввела в эксплуатацию производственно-логистический комплекс в Броварском районе (Киевская обл.). Общая площадь комплекса составила 10 тыс. м<sup>2</sup>, из которых площадь складских помещений - около 7 тыс. м<sup>2</sup>, площадь производственных помещений - около 2 тыс. м<sup>2</sup>. Данный объект не включен в общий объем профессиональных складских площадей, поскольку объект построен для собственных нужд.

На начало апреля 2010 года общая площадь профессиональных складских площадей класса А и В осталась на уровне IV квартала 2009 года и составила 806 тыс. м<sup>2</sup>.

По итогам I квартала 2010 года уровень вакантных площадей в профессиональных складских комплексах остался на уровне конца 2009 года (30%).

В январе-марте 2010 года на рынке складской недвижимости не было анонсировано крупных сделок по аренде. Закрытие ряда сделок аренды, по которым ведутся активные переговоры, ожидается не ранее второго полугодия 2010 года.

Несмотря на то, что с точки зрения доходности складской сегмент уступает офисному и торговому, интерес инвесторов к приобретению логистической недвижимости растет. В первом квартале были закрыты две инвестиционные сделки по продаже, как функционирующего объекта, так и двух участков под развитие складских комплексов в Киевской области.

### Спрос

В течение января-марта 2010 года на рынке складской недвижимости не произошло существенных изменений. Пассивность в сегменте была связана с сезонным снижением деловой активности в зимний период.

В I квартале 2010 года основное количество заявок поступало от логистических операторов, FMCG и торговых компаний. При этом, наибольшее число запросов от потенциальных компаний-арендаторов пришлось на лоты от 500 м<sup>2</sup> до 2000 м<sup>2</sup>. С марта 2010 года начали появляться первые крупные заявки на лоты 10 000 м<sup>2</sup> и выше.



Производственно-складской комплекс «Reynlaers», Броварское направление

**Ключевые проекты, планируемые к вводу в эксплуатацию во II квартале 2010 года**

Название	Расположение	Класс	Общая площадь (м <sup>2</sup> )
Brovary Logistic Centre	Броварское направление	A	49 180
ЮТА Сервис	Житомирское направление	A	9000
Складской комплекс (Ворзель)	Ковельское направление	B	12 360
Итого			70 540

Источник: Knight Frank Research, 2010

## НА II КВАРТАЛ 2010 ГОДА ЗАПЛАНИРОВАН ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ПОРЯДКА 70,5 ТЫС. М<sup>2</sup> ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ.

### Коммерческие условия

Основная волна снижения арендных ставок пришлось на первое полугодие 2009 года. Во втором полугодии 2009 года темпы снижения арендных ставок значительно замедлились.

Результаты I квартала 2010 года показали, что нижний предел ставок в сегменте уже достигнут и рынок аренды складских помещений вошел в фазу стабилизации.

В I квартале 2010 года арендные ставки на складские помещения в Киевском регионе (в пределах 50 км зоны от центра города) закрепились на уровне IV квартала 2009 года в диапазоне \$5-7/м<sup>2</sup>/месяц (triple net).

### Прогноз

На II квартал 2010 года запланирован ввод в эксплуатацию порядка 70,5 тыс. м<sup>2</sup> профессиональных складских площадей. Таким образом, на начало III квартала 2010 года объем предложения складов класса A и B может составить 876,61 тыс. м<sup>2</sup>.

Снижение уровня арендных ставок на складские площади во II квартале 2010 года не прогнозируется. В течение следующего квартала арендные ставки останутся на уровне конца 2009 года в диапазоне \$5,5-7/м<sup>2</sup>/месяц (triple net).

Вакантность площадей в складских комплексах во II квартале 2010 года будет во многом зависеть от того, придут ли собственники к подписанию с рядом арендаторов новых договоров аренды. Тем не менее, резких колебаний вакантности до осени в сегменте не ожидается.

## РЕЗУЛЬТАТЫ I КВАРТАЛА 2010 ГОДА ПОКАЗАЛИ, ЧТО НИЖНИЙ ПРЕДЕЛ СТАВОК В СЕГМЕНТЕ УЖЕ ДОСТИГНУТ И РЫНОК АРЕНДЫ СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ ВОШЕЛ В ФАЗУ СТАБИЛИЗАЦИИ.

# 1 квартал 2010

## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев

### Обзор торговой недвижимости

#### Тенденции

- Закрепление арендных ставок на профессиональные торговые площади на уровне конца 2009 года.
- Снижение уровня вакантности с 3-5% в конце 2009 года до 1-4% в I квартале 2010 года.
- Продолжение процесса расширения сетей отечественными и зарубежными операторами (OBI, Praktiker, Антошка, Comfy, пр.) и открытия новых торговых точек в г. Киеве и регионах Украины.

#### Ключевые события

- В марте 2010 года холдинг Praktiker Bau- und Heimwerkermaerkte (Германия) открыл на ул. Окружная, 12 первый в г. Киеве и четвертый на Украине гипермаркет Praktiker.
- Розничная сеть OBI (товары для дома и строительства) объявила о планах открытия своего гипермаркета в г. Киеве в 2011 году.
- ООО «К.А.Н. Девелопмент» (Киев) заявила о начале строительства в апреле 2010 года ТРЦ «Лыбидь Плаза», общей площадью более 160 тыс. м<sup>2</sup> по ул. Горького, 176. Ввод комплекса планируется в 2012 году.
- Группа компаний DeVision проводит реконцепцию 2-й очереди ТЦ «Домосфера». Ввод 3-й очереди ТЦ, включающей в себя продовольственный гипермаркет, перенесен с 2010 года на 2011 год.
- В феврале 2010 года в бывшем офисе девелоперской компании «XXI век» состоялось открытие развлекательного комплекса «D'Lux», объединяющего ресторан и лаунж-бар «The Park», ночной клуб и D'Lux-бутик.

#### 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 I квартале 2010 года, тыс. м <sup>2</sup>	0
Доля свободных площадей, %	1-4*
Базовые арендные ставки, \$/м <sup>2</sup> /год**:	
якорные арендаторы	120-480*
операторы торговой галереи	450-2400*

\*Данные на конец I квартала 2010 года

\*\*Без учета НДС и эксплуатационных платежей

Источник: Knight Frank Research, 2010

- 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».

#### Предложение

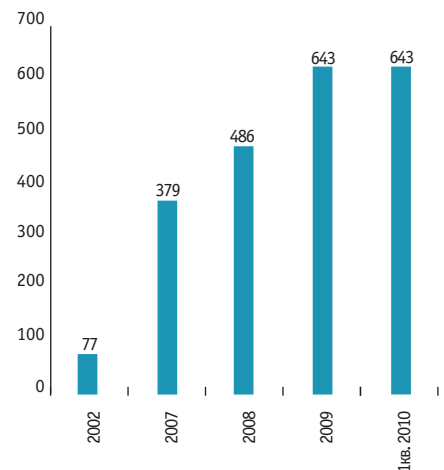
В течение I квартала 2010 года в г. Киеве не было введено в эксплуатацию ни одного профессионального торгового центра.

Общая арендная площадь (GLA) в сегменте профессиональной торговой недвижимости г. Киева по итогам I квартала 2010 года по отношению к концу 2009 года не изменилась и составила 642,9 тыс. м<sup>2</sup>.

Несмотря на отсутствие новых торговых объектов в г. Киеве, в пригороде столицы, г. Буча, в марте 2010 года был введен в эксплуатацию ТЦ «Модуль» общей площадью 25 тыс. м<sup>2</sup>. Якорными арендаторами ТЦ стали гипермаркет строительных и отделочных материалов «Новая Линия», продуктовый супермаркет «Экомаркет» и супермаркет электроники «Comfy».

В I квартале 2010 продолжилось расширение отечественными и зарубежными операторами сектора DIY. В частности, был открыт первый в г. Киеве гипермаркет Praktiker, общей площадью более 10 тыс. м<sup>2</sup>. Компания «OBI Украина», которая в 2008-2009 гг. отложила планы развития сети, заявила об открытии в 2011 году в столице первого гипермаркета.

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



Источник: Knight Frank Research, 2010

**ОБЩАЯ АРЕНДНАЯ ПЛОЩАДЬ (GLA) В СЕГМЕНТЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. КИЕВА ПО ИТОГАМ I КВАРТАЛА 2010 ГОДА ПО ОТНОШЕНИЮ К КОНЦУ 2009 ГОДА НЕ ИЗМЕНИЛАСЬ И СОСТАВИЛА 642,9 ТЫС. М<sup>2</sup>.**



## Спрос

В I квартале 2010 года, как и в два предыдущих года, сохранялся спрос на небольшие торговые площади 30-60 м<sup>2</sup>. Около 10% запросов приходилось на маленькие площади до 5 м<sup>2</sup> от операторов, реализующих аксессуары, напитки (кофе, соки), косметику, бижутерию, пр.

В поиске больших площадей (от 1000 м<sup>2</sup>) заинтересованы операторы бытовой техники, продовольственные сети и строительные гипермаркеты, которые планируют открытие новых торговых объектов.

Вакантность в профессиональных торговых центрах по итогам I квартала 2010 года снизилась до 1-4%, по сравнению с 3-5% на конец 2009 года.

## Коммерческие условия

Арендные ставки в I квартале 2010 года не претерпели существенных изменений по отношению к концу 2009 года и составляли \$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.

## Ключевые проекты, планируемые к вводу в эксплуатацию во II квартале 2010 года

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

Источник: Knight Frank Research, 2010

Примерно в 40% договоров в настоящее время арендная ставка фиксируется в национальной валюте, в остальных случаях в долларах с привязкой как к курсу НБУ, так и коммерческому курсу.

## Прогноз

Во II квартале 2010 года планируется ввод в эксплуатацию второй очереди торгово-развлекательного центра «Sky Mall», площади которого уже более, чем на 70% сданы в аренду.

В течение 2010 года в г. Киеве планируется ввести более 200 тыс. м<sup>2</sup> (GLA) площадей в сегменте профессиональной торговой недвижимости, основной объем ввода которых придется на второе полугодие 2010 года.

В течение II квартала 2010 года вакантность в торговых центрах г. Киева существенно не изменится и останется на уровне I квартала 2010 года. Арендные ставки вполне вероятно будут постепенно расти (в пределах 3-5% в квартал), что, во-первых, обусловлено отсутствием большого объема нового предложения, а во-вторых, переподписанием ряда контрактов с арендаторами, которые заключались в 2009 году и предусматривали сниженные ставки для сохранения пула арендаторов в ТРЦ Киева.

**ПРИМЕРНО  
В 40%  
ДОГОВОРОВ  
В НАСТОЯЩЕЕ  
ВРЕМЯ АРЕНДНАЯ  
СТАВКА  
ФИКСИРУЕТСЯ В  
НАЦИОНАЛЬНОЙ  
ВАЛЮТЕ,  
В ОСТАЛЬНЫХ  
СЛУЧАЯХ В  
ДОЛЛАРАХ  
С ПРИВЯЗКОЙ  
КАК К КУРСУ  
НБУ, ТАК И  
КОММЕРЧЕСКОМУ  
КУРСУ.**

**В ТЕЧЕНИЕ 2010 ГОДА В Г. КИЕВЕ  
ПЛАНИРУЕТСЯ ВВЕСТИ БОЛЕЕ  
200 ТЫС. М<sup>2</sup> (GLA) ПЛОЩАДЕЙ В  
СЕГМЕНТЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ  
ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ,  
ОСНОВНОЙ ОБЪЕМ ВВОДА КОТОРЫХ  
ПРИДЕТСЯ НА ВТОРОЕ ПОЛУГОДИЕ  
2010 ГОДА.**

# 1 квартал 2010

## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев

### Обзор гостиничной недвижимости

#### Тенденции

- Реконцепция ряда проектов коммерческой (торговой, офисной) недвижимости, а также многофункциональных комплексов в гостиничные объекты или объекты, включающие гостиничные составляющие.
- Сохранение дефицита гостиниц средней ценовой категории.
- Наметившееся увеличение потока бизнес-туристов.
- Снижение средних цен на номера «стандарт» по отношению к концу 2009 года для гостиниц категории 4\*-5\* на 5-15%.
- Сохранение загрузки столичных гостиниц на уровне 60-70%.

#### Ключевые события

- В феврале 2010 года в г. Киеве состоялся третий ежегодный международный HOSPITALITY INDUSTRY FORUM` 10, собравший отельеров и девелоперов гостиничной недвижимости.
- В марте 2010 года состоялась сделка по приобретению 50% доли в проекте 5-звездочной гостиницы Hilton, которая будет возведена на бул. Шевченко.
- Гостиница Radisson SAS Kiev 4\* (ул. Ярославов Вал, 22), переименована в Radisson Blu, что связано с прекращением отношений гостиниц сети Radisson с группой SAS.

#### Предложение

В течение I квартала 2010 года в столице не было введено в эксплуатацию ни одной новой гостиницы. Общее предложение гостиниц различных категорий и объектов временного проживания в г. Киеве осталось на уровне 2009 года и составило 9942 номера.

Основной объем номерного фонда киевских гостиниц, по-прежнему, приходится на объекты категории 1-3\* (около 77%). Доля номерного фонда высококлассных гостиниц составляет менее четверти в общей структуре гостиничного рынка г. Киева.

#### Основные показатели

Количество гостиниц и мест временного проживания	130
Номерной фонд всех объектов размещения	9942
Количество гостиниц, введенных в эксплуатацию в I квартале 2010 г.	-

Источник: Knight Frank Research, 2010

#### Анонсированные гостиничные проекты Киева на 2010 г.

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
Slovianskiy Dvir	3*	2010	-
Гостиница 3*	3*	2010	-

Источник: Knight Frank Research, 2010

#### Спрос

По итогам I квартала 2010 года заполняемость гостиниц в г. Киеве практически не изменилась по отношению к среднегодовой заполняемости 2009 года и находилась на уровне 65-70% для категории 4\*-5\*, и на уровне 60-65% - для категории 3\*.

В конце I квартала 2010 года наметилась тенденция увеличения потока бизнес-туристов, обусловленная повышением деловой активности после президентских выборов.

#### Коммерческие условия

Цены на проживание в гостиницах категории 3-5\* в течении I квартала 2010 года не повышались. Произошло небольшое снижение (на 5-15% по отношению к концу 2009 года) средних цен в высококлассных гостиницах. Это было связано, в первую очередь, с изменением курса евро (так как цены в гостиницах 4-5\* выставляются преимущественно в этой валюте), а также с предоставлением отельерами скидок и различных программ лояльности, направленных на привлечение посетителей и повышение уровня заполняемости гостиниц.

По итогам I квартала 2010 года средняя минимальная стоимость проживания в номерах категории «стандарт» в столице в гостиницах категории 3\* составила \$70 в сутки, в

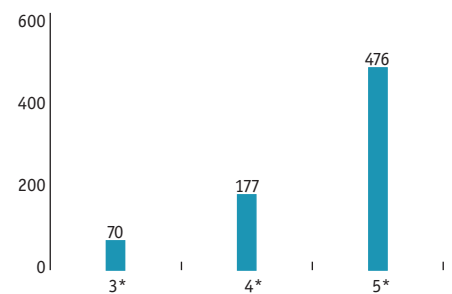
гостиницах 4\* - \$177 в сутки, в отелях 5\* - \$476 в сутки.

Все цены в гостиницах категории 5\* выставляются в евро, в гостиницах категории 4\* - в евро и в гривнах, в гостиницах 3\* - в гривнах.

#### Прогноз

До конца 2010 года в Киеве анонсировано открытие 7 гостиниц уровня 3-5\*, три из которых будут под управлением международных операторов.

#### Средние цены на гостиничные номера категории «стандарт» в городе Киеве, \$ в сутки\*



\*цены на гостиничные номера указаны на март 2010 года из расчета \$1=7,93 грн

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

#### 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

**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 196 офисов в 38 странах мира. Более 6 770 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.

В России и на Украине 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](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.