

Квартал 3, 2009

Содержание

Резюме	1
Экономический обзор	2
Офисная недвижимость	5
Торговая недвижимость	10
Складская недвижимость	13
Гостиницы	17
Инвестиции	19
Определения	21
Контакты	22

Контакты

Марта Костюк

Руководитель департамента
аналитики и консалтинга,
Заместитель директора
DTZ в Украине
+38 (0)44 220 30 60
Marta.Kostiuk@dtz.kiev.ua

- В связи с отсутствием финансирования для девелопмента, а также низким уровнем спроса со стороны арендаторов, объем помещений, планирующихся к реализации в среднесрочной перспективе, существенно снизился во всех сегментах рынка.
- В течение первых трех кварталов 2009 года, в результате общего экономического спада, рынок поглотил около 68 000 кв.м офисных помещений, что почти в два раза меньше показателя соответствующего периода в 2008 году.
- В связи с вялым спросом арендаторов, уровень вакантности помещений в секторах офисной и логистической недвижимости увеличивается. В то же время, в сегменте торговой недвижимости уровень вакантности существенно варьируется между объектами в зависимости от их качества.
- Арендные ставки на помещения во всех сегментах недвижимости подвержены давлению в сторону понижения в связи с низким спросом арендаторов, а также колебаниями курса гривны к доллару США и евро.
- В 2009 году на рынке не было зафиксировано ни одной инвестиционной сделки по приобретению оперирующих объектов недвижимости, открыто выставленных на продажу. Активные инвесторы остаются сосредоточенными на готовых объектах торговой, офисной и гостиничной недвижимости, которые отвечают наивысшим на рынке стандартам качества и расположены в Киеве.
- Рынок коммерческой недвижимости в Украине остается структурно ненасыщенным и обладает высоким потенциалом для девелоперов и инвесторов.

В период с конца 2008 года украинская экономика погрузилась в глубокий экономический спад, а первые признаки стабилизации появились лишь осенью 2009 года и отображают, по мнению многих аналитиков, сезонную динамику. Экономический кризис оказался более острым, чем ожидалось изначально, что вызвано глобальным экономическим кризисом в сочетании со структурными недостатками экономики страны.

Экономический рост

Согласно официальной информации, опубликованной Государственным комитетом статистики Украины, снижение валового внутреннего продукта (ВВП) во втором квартале 2009 года составило 17,8% по сравнению с аналогичным периодом 2008 года, в то время как в первом квартале 2009 года был зарегистрирован экономический спад на уровне 20,3%.

Экономический спад, наблюдаемый в течение двух кварталов 2009 года, заставил большинство экономистов пересмотреть свои предварительные прогнозы для Украины. Например, специалисты Oxford Economics на текущий момент прогнозируют спад ВВП в 2009 году на уровне 15,5%.

В то же время, правительство Украины опубликовало макроэкономические показатели, на основании которых был разработан проект Государственного бюджета на 2010 год. Согласно данному документу, рост ВВП в 2010 году составит 3,76%, а уровень инфляции – 9,7%.

Промышленное производство и сельское хозяйство

За период с января по август 2009 года спад промышленного производства составил 29,6% по сравнению с аналогичным периодом 2008 года. Среди наиболее пострадавших от кризиса отраслей следует отметить машиностроение, металлургическую и химическую промышленности. Общая динамика промышленного производства в Украине на протяжении последних трех месяцев показала незначительное улучшение, что соответствует общей тенденции, которая также наблюдалась в Еврозоне (16) и странах Евросоюза (27).

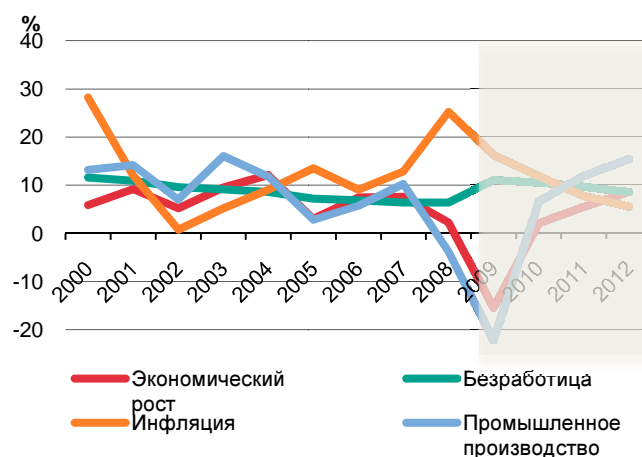
В январе-сентябре 2009 года производство сельскохозяйственной продукции во всех категориях выросло на 3,3% по сравнению с аналогичным периодом 2008 года. Сельское хозяйство занимает значительную долю в структуре ВВП Украины – около 7%, и рассматривается как одна из стратегических отраслей в стране.

Инфляция

В январе-сентябре 2009 года уровень инфляции достиг 9,1%, что существенно ниже показателя 16,1%, зафиксированного в январе-сентябре 2008 года. Уровень инфляции в конце 2009 года на текущий момент прогнозируется в диапазоне от 13,4% до 17%.

График 1

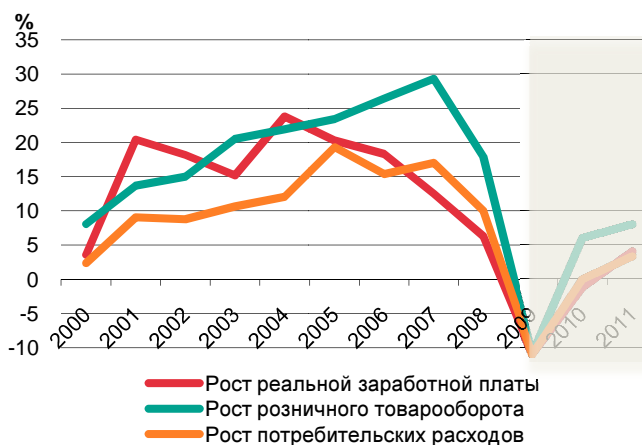
Основные макроэкономические показатели в Украине



Источник: Oxford Economics

График 2

Заработная плата, розничная торговля и потребительские расходы в Украине



Источник: Oxford Economics, Государственный комитет статистики Украины, МВФ, МЦПИ

Национальная валюта

На протяжении первых девяти месяцев 2009 года украинская валюта продолжала обесцениваться по отношению к доллару США. Официальный курс Национального банка Украины снизился с 7,7 гривен за доллар США в январе 2009 года до 8 гривен за доллар США по состоянию на конец сентября.

В то же время, согласно средневзвешенному курсу на межбанковском рынке, курс гривны снизился с 8,05 гривен за доллар США в январе 2009 года до 8,15 гривен за доллар США в конце сентября.

Хотя девальвация гривны поддерживает привлекательность экспорта страны, ослабление валюты

в сочетании с существенной инфляцией приводит к дальнейшему снижению покупательской способности населения. Колебания валютного курса существенно подрывают уже и так невысокий уровень доверия к стране, как со стороны населения, так и международных компаний и инвесторов.

Проект Государственного бюджета на 2010 год был разработан исходя из среднегодового обменного курса на уровне 7,5 гривен за доллар США, хотя этот документ еще не был утвержден.

В июле 2009 года Украина получила третий транш МВФ в размере 3,3 млрд. долларов США. Общая сумма, уже предоставленная стране в рамках двухлетнего кредита (Stand-By), достигла 10,9 миллиардов долларов США и была направлена на поддержание стабильности национальной валюты и рекапитализацию коммерческих банков.

Безработица и реальная заработная плата

Согласно методологии Международной организации труда, в первом квартале 2009 года уровень безработицы возрос до 9,5% по сравнению с 6,4% в конце 2008 года.

С января по август 2009 года реальная заработная плата снизилась на 10,3% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в то время как в январе-августе 2008 года данный показатель вырос на 8,5%. В то же время, во втором квартале 2009 года реальный располагаемый доход населения уменьшился на 8,3%. Согласно исследованию социологической компании GfK, украинцы, в среднем, оценивают свою текущую покупательскую способность на уровне 2006 года.

В августе 2009 года среднемесячная заработная плата в Украине составляла 1919 гривен (US\$ 240), что существенно ниже, чем в странах Европы. Несмотря на негативное влияние низкой зарплаты на торговый сектор, сравнительно низкие затраты на рабочую силу в Украине являются конкурентным преимуществом страны для многих международных компаний из различных секторов экономики, в частности в промышленном секторе.

Согласно Индексу развития мировой розничной торговли (Global Retail Development Index™ (GRDI)) стратегической консалтинговой компании A.T. Kearney, в 2008 году Украина переместилась на 17 позицию, по сравнению с 5 позицией в 2007 года. Среди основных причин – неразвитая инфраструктура, бюрократия и коррупция, а также высокий уровень инфляции и таможенных сборов. В 2009 году позиция страны в рейтинге GRDI не изменилась.

Хотя некоторые таможенные сборы были упрощены после вступления Украины во Всемирную торговую организацию, множество других проблем решено не было. Кроме этого, была введена временная дополнительная таможенная пошлина на ряд категорий товаров в размере 13%, действовавшая на протяжении периода с марта по сентябрь 2009 года.

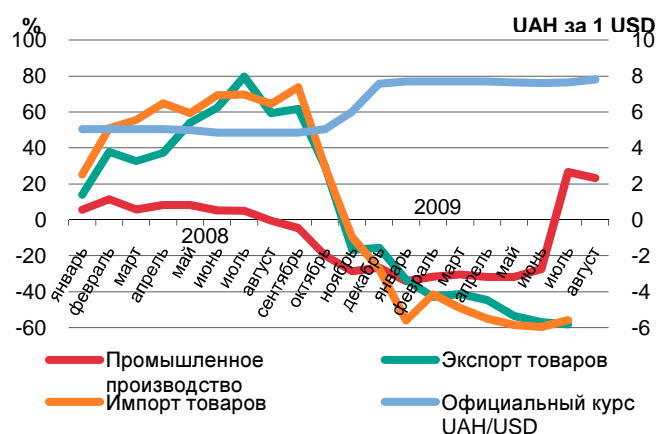
Розничная торговля

На протяжении девяти месяцев 2009 года розничный товарооборот уменьшился на 20,7% по сравнению с аналогичным периодом 2008 года. В то же время, в январе-сентябре 2008 и 2007 годов данный показатель вырос на 24,8% и 28,3% соответственно.

С другой стороны, экономический спад повлек за собой существенное снижение арендных ставок и цен на активы по всей стране, что в свою очередь предоставляет привлекательные возможности для торговых сетей, которые рассматривают экспансию на украинских рынок. В частности, для тех ритейлеров, которые оперируют в формате *big box*.

График 3

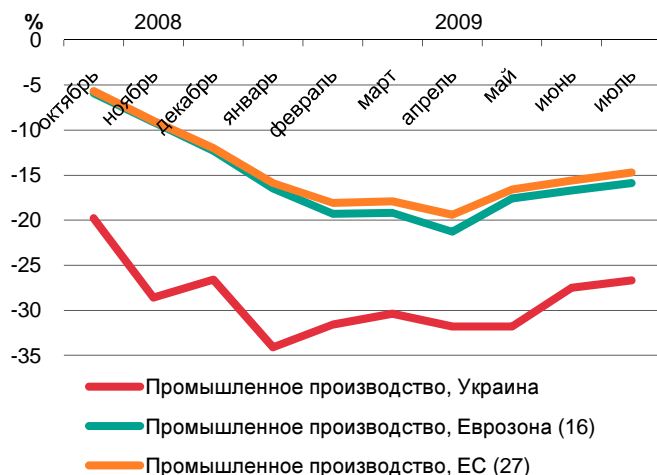
Промышленное производство, экспорт и импорт товаров, официальный обменный курс в Украине



Источник: Государственный комитет статистики Украины

График 4

Промышленное производство в Украине, странах Еврозоны (16) и ЕС (27)



Источник: Государственный комитет статистики Украины, Eurostat

Внешняя торговля и прямые иностранные инвестиции

В январе-августе 2009 года объемы экспорта и импорта снизились соответственно на 49,4% и 53,8% по сравнению с аналогичным периодом 2008 года. Наибольший спад наблюдался в объемах экспорта металлургической продукции, удобрений и продуктов органической химии, машиностроительной продукции и полимерных материалов. В то же время, экспорт зерновых и подсолнечных культур продемонстрировал существенный рост по сравнению с аналогичным периодом 2008 года.

В связи с действием временной дополнительной импортной пошлины в размере 13% в Украине в период с марта по сентябрь 2009 года на фоне снижения реальных доходов населения, динамика импорта изменилась. Наибольший спад импорта наблюдался в сегменте продукции машиностроения, черных металлов, угля и сырой нефти.

В первом полугодии 2009 года чистые прямые иностранные инвестиции в Украину достигли 2,36 миллиарда долларов США, что на 65,9% ниже, чем в первом полугодии 2008.

По состоянию на 1 июля 2009 года кумулятивный объем прямых иностранных инвестиций, поступивший в Украину с 1991 года, достиг 37,9 миллиарда долларов США или 823,9 доллара США на человека.

Евро-2012

В мае 2009 года исполнительный комитет УЕФА принял ряд серьезных решений о подготовке Украины к Чемпионату Европы по футболу «Евро-2012».

Было принято решение исключить Днепропетровск и Одессу из перечня принимающих и резервных городов чемпионата, а также утвердить Киев городом, принимающим групповые, четвертьфинальные и полуфинальные матчи.

Окончательное решение о том, будут ли в Донецке, Львове и Харькове проходить групповые матчи Чемпионата Европы по футболу «Евро-2012», будет принято в декабре 2009 года с учетом прогресса в строительстве стадионов, развитии инфраструктуры аэропорта, транспортной системы и гостиниц для размещения гостей чемпионата. Также, будет принято решение о том, будет ли в Киеве проводиться финальный матч «Евро-2012».

Институциональные реформы

По данным доклада «Ведение бизнеса – 2010. Проведение реформ в трудные времена», опубликованного Международной финансовой корпорацией (IFC) и Всемирным банком, Украина заняла 142 позицию среди 183 стран по критериям благоприятности условий для предпринимательской деятельности. Страна улучшила свое положение на четыре позиции по сравнению с предыдущим

исследованием. Среди основных позитивных факторов, учтенных при составлении рейтинга Украины, было принятие Закона «Об акционерных обществах», которое привело к улучшению индикатора «защита инвесторов».

График 5

Кумулятивный приток и рост прямых иностранных инвестиций в Украине



Источник: Государственный комитет статистики Украины

Украинские и международные эксперты ожидают, что восстановление экономики Украины будет происходить вследствие улучшений на мировых товарном и финансовом рынках.

В 2010 году эксперты прогнозируют рост ВВП в Украине в диапазоне от 0,5% до 4% в результате ожидаемых улучшений на внешних рынках.

Для обеспечения устойчивого долгосрочного экономического роста в Украине необходимо провести институциональные структурные реформы, которые нет оснований ожидать до президентских выборов в январе 2010 года.

Офисная недвижимость

Предложение

По состоянию на сентябрь 2009 года, общий объем офисных помещений в Киеве составил 980 260 кв.м без учета площадей государственных учреждений и офисных зданий, построенных компаниями для собственных потребностей.

Общий объем новых офисных помещений, введенных в эксплуатацию в течение трех первых кварталов 2009 года, достиг около 66 600 кв.м, что на 38% меньше по сравнению с показателями 2008 года. По состоянию на сентябрь 2009 года, мы ожидаем, что новое предложение офисных помещений, выведенных на рынок в 2009 году, составит около 119 600 кв.м общей арендуемой площади.

В структуре нового предложения в 2009 году преобладали офисные помещения класса В, в том числе объекты, созданные путем реконструкции. Исключение формируют первое здание второй очереди бизнес центра «Горизонт Парк» и несколько других небольших офисных зданий.

С точки зрения качества общая структура рынка офисной недвижимости в Киеве характеризуется высокой долей объектов, качество которых отвечает классам В и С. Сегодня на рынке в Киеве практически отсутствуют офисные объекты, качество которых соответствует классу А.

Исторически сложилось, что самые крупные объекты офисной недвижимости в Киеве расположены в центральном деловом районе. Однако Подол сегодня стал привлекательным районом для деловой активности и расположения офисных помещений.

Девелопмент большинства крупных офисных проектов, заявленных в 2008 году к реализации в Киеве, был приостановлен в связи с отсутствием финансирования и экономическим спадом. Объем новых офисных помещений, выведенных на рынок, останется небольшим как минимум до 2011-2012 года, когда ожидается возобновление проектного финансирования.

В 2008 году была заявлена реализация нескольких качественных офисных комплексов в формате «бизнес парк» в нецентральных районах Киева. Однако в свете последних событий строительство таких проектов откладываются на неопределенный срок.

Таблица 1

Основные показатели рынка офисной недвижимости в Киеве

	2004	2005	2006	2007	2008	2009*	Тенденция
Объем помещений (кв.м)	363 410	478 650	560 500	741 400	916 510	1 036 110	▲
Годовое предложение (кв.м)	87 590	115 240	81 850	180 900	175 110	119 600	◀➡
Объем помещений, сданных в аренду в течение года (кв.м)	65 000	120 000	120 000	230 000	160 000	90 000	▲
Уровень вакантности (%)	6,5	3,5	1,2	1,3	4,2	16	▼
Наивысшие арендные ставки (\$/кв.м/месяц)	28	35-40	45-50	50-70	70-85	25-35	◀➡

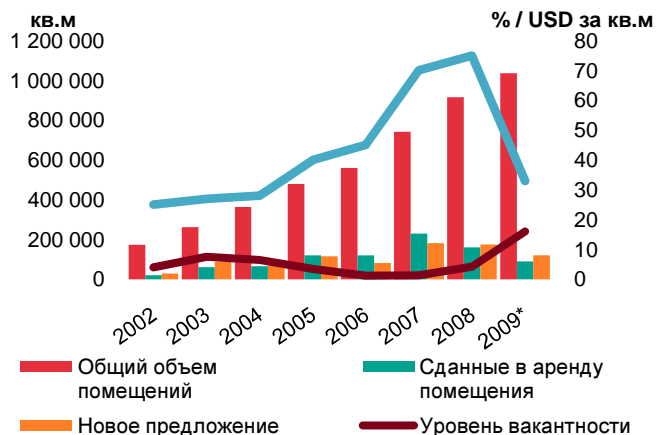
Источник: DTZ Research

*Прогноз

Примечание: Все данные указаны на конец года и ввиду развивающегося рынка подлежат последующим уточнениям. Показатели не учитывают субаренду.

График 6

Рынок офисной недвижимости в Киеве

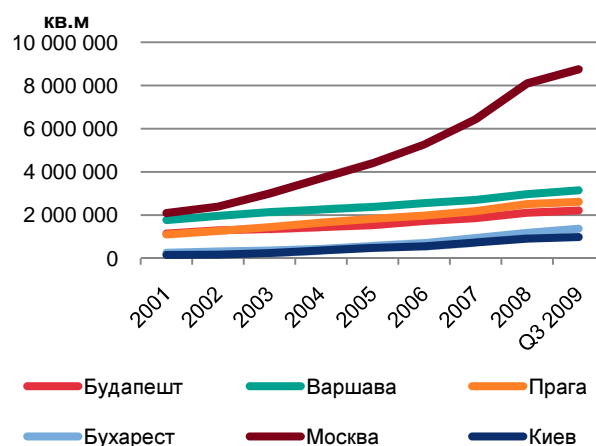


Источник: DTZ Research

* Прогноз

График 7

Общий объем офисных помещений в Киеве и других столицах стран Центральной и Восточной Европы



Источник: DTZ Research

Офисная недвижимость

Таблица 2

Основные объекты офисной недвижимости, открытые в Киеве в первом-третьем кварталах 2009 года

Объект	Расположение*	GLA** (кв.м)	Девелопер	Национальность девелопера
Бизнес парк «Протасовъ» (здание 1)	НЦ / правый берег	13 500	«Роза»	Украина
БЦ «Вектор»	НЦ / правый берег	13 298	«Вектор»	Украина
FIM Centre на ул.Магнитогорской	НЦ / правый берег	9,500	FIM	Украина
БЦ Capital Hall	ЦДР	8 000	«Миськжитлобуд»	Украина
БЦ на ул. Кудряшова, 16	НЦ / правый берег	6 090	«НЕСТ»	Украина
БЦ «Левобережный»	НЦ / правый берег	6 000	«СНС»	Украина
БЦ «Кияновский»	НЦ / правый берег	3 600	Локальный девелопер	Украина
БЦ на ул. Туровской, 19б	Подол	2 410	Midland Development Ukraine	Украина
БЦ «Символ Центр» (фаза 3)	НЦ / правый берег	2 200	«Оренда-Центр-С»	Украина
БЦ «Дарница»	НЦ / правый берег	2 000	KDD Group	Украина

Источник: DTZ Research

*ЦДР – Центральный деловой район; НЦ – нецентральные районы; **GLA (Gross Lettable Area) – общая арендуемая площадь

Таблица 3

Основные объекты офисной недвижимости, запланированные к открытию в четвертом квартале 2009 – 2010 году

Объект	Расположение*	GLA** (кв.м)	Девелопер	Национальность девелопера
БЦ «Эспланада» («Парус-2»)	ЦДР	43 850	«Мандарин Плаза» / «Три О»	Украина
БЦ «Премиум Центр»	НЦ / правый берег	36 000	«Премиум Центр»	Украина / Турция
БЦ «Горизонт Парк» (фаза 2)	НЦ / правый берег	34 000	ISA Prime Developments	Украина
БЦ «Топаз»	НЦ / правый берег	22 000	«Артем»	Украина
БЦ «Горизонт Подол» (фазы 1, 2)	Подол	17 380	ISA Prime Developments	Украина
БЦ «Риалто» («Подольский»)	НЦ / правый берег	15 000	Istil Group	Украина
БЦ «Форум Кинетик»	НЦ / правый берег	9 120	Forum Group	Украина
БЦ на ул. Соломенской, 11	НЦ / правый берег	9 000	Centre Invest	Украина
БЦ на ул. Вербовой, 21-23	НЦ / правый берег	8 686	«Солидарность»	Украина
БЦ «Царский»	Печерск	6 920	«Познякижилстрой»	Украина
Бизнес парк «Протасовъ» (здание 2)	НЦ / правый берег	6 600	«Роза»	Украина
БЦ на ул. Полевой, 24м	НЦ / правый берег	5 000	«Меркс»	Украина
БЦ на ул. Костельной, 13а	ЦДР	2 248	ISA Prime Developments	Украина

Источник: DTZ Research

*ЦДР – Центральный деловой район; НЦ – нецентральные районы; **GLA (Gross Lettable Area) – общая арендуемая площадь

Спрос

В течение периода с 2000 по 2007 год экономический рост в Украине, в среднем, составлял 7,4%, а также доверие к стране усилилось со стороны украинского населения и международного сообщества. Как следствие, начиная с 2007 года, многие компании начали расширять свое присутствие и наращивать активность в стране.

На фоне позитивной общей экономической динамики в течение длительного периода на киевском рынке офисной недвижимости сохранялся дефицит качественных помещений, и до последнего времени предпосылок для краткосрочного насыщения данного сегмента не было. Поэтому многие компании существенно увеличили площадь занимаемых офисных помещений. При этом большинство из них учитывали не только свои текущие потребности, но и перспективное расширение своего бизнеса, которое, в том числе, связано с увеличением штата сотрудников и, как результат, расширением занимаемой площади.

Таким образом, в январе-сентябре 2008 года спрос на офисную недвижимость в Киеве был высоким, и в первых трех кварталах рынком было поглощено около 140 000 кв.м офисных помещений.

Однако усиление негативного влияния кризиса на экономику Украины и деловую активность в стране вместе с резкой девальвацией национальной валюты к доллару США уже в четвертом квартале 2008 года привели к изменению динамики рынка офисной недвижимости в Киеве.

На фоне общей экономической рецессии в течение первых трех кварталов 2009 года рынком было поглощено около 68 000 кв.м офисных помещений, что составляет менее половины объема помещений, сданных в аренду в течение соответствующего периода 2008 года.

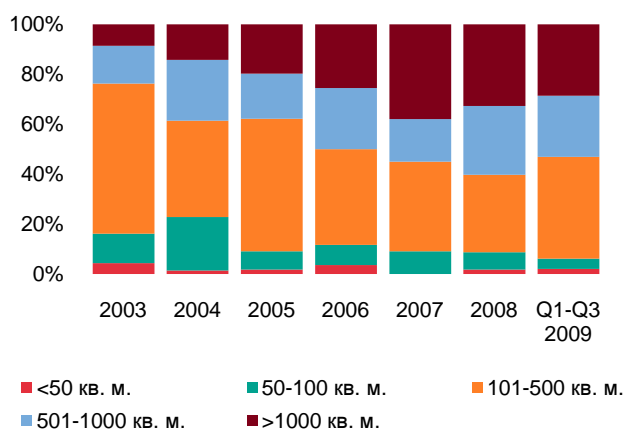
На рынке офисной недвижимости в Киеве сформировался «рынок арендатора», который сменил «рынок арендодателя», преобладающий с 2004 года до конца третьего квартала 2008 года.

Все компании, ощутившие снижение прибыли, все больше стараются уменьшить свои операционные затраты и оптимизировать бизнес процессы, а сокращения штата сотрудников стали массовыми. Для улучшения эффективности работы персонала некоторые компании, которые ранее занимали большие офисные площади и часто в разных бизнес центрах, сегодня консолидируют все свои подразделения в одном офисном здании или в меньших помещениях.

В 2009 году среди сделок аренды на рынке офисной недвижимости в Киеве преобладают переговоры касательно условий аренды, а также, в случае трудностей в достижении взаимовыгодных договоренностей, перемещения компаний в новые офисные помещения.

График 8

Аренда офисных помещений в Киеве по размерам сделок



Источник: DTZ Research

Уровень вакантности

На протяжении первых девяти месяцев 2008 года следствием структурного дефицита качественных помещений на рынке на фоне высокого спроса стал низкий уровень вакантности на уровне 1-2,5%.

В связи с общим экономическим спадом и дальнейшей рецессией в Украине, с четвертого квартала 2008 года общий уровень вакантности на рынке офисной недвижимости в Киеве существенно увеличился.

В конце 2008 года первичная вакантность на рынке офисной недвижимости в Киеве достигла 6% и увеличилась до 16,9% в конце сентября 2009 года. Этот показатель учитывает только первичную вакантность, то есть офисные помещения, предлагаемые в аренду непосредственно владельцами зданий.

Кроме этого, новой тенденцией текущего года стало увеличение предложение помещений в субаренду от текущих арендаторов, которые нуждаются в существенно меньшей площади в связи с изменившимися условиями в бизнесе. Такие помещения формируют дополнительное предложение для компаний, заинтересованных в аренде офисных помещений в Киеве.

Арендные ставки

В течение первых трех кварталов 2008 года острый дефицит качественных офисных помещений на фоне высокого спроса вызвали рост арендных ставок в Киеве. Так, в сентябре 2008 года арендные ставки на офисные помещения, позиционируемые в классе А, достигли уровня 70-85 долларов США за кв.м в месяц, а в классе В – 55-70 долларов США за кв.м.

За период с третьего квартала 2008 года до сентября 2009 года арендные ставки на офисные помещения в Киеве в долларовом эквиваленте снизились более чем на 50%. Это связано с девальвацией украинской гривны, а также вялым спросом со стороны арендаторов вследствие экономического кризиса.

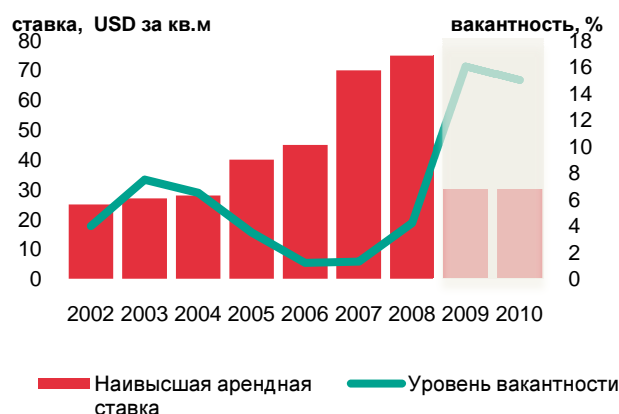
Наивысшие арендные ставки на офисные помещения в Киеве сегодня находятся в диапазоне 25-35 долларов США за кв.м в месяц. Арендные ставки для офисных помещений класса В, расположенных в центральных и нецентральных районах города, колеблются в пределах 20-25 долларов США за кв.м в месяц, а для класса С – на уровне 12-17 долларов США за кв.м в месяц.

В течение 2007-2008 года офисные помещения предлагались в аренду, как правило, в состоянии «без отделки» (shell&core). Однако с начала 2009 года арендная ставка типично указывается на помещения с базовой отделкой (то есть с покрашенными стенами, установленными подвесными потолками, освещением и напольным покрытием).

Исходя из допущения, что курс гривны к доллару США останется на уровне 8 гривен за 1 доллар США, компания DTZ ожидает, что до конца первого полугодия 2010 года арендные ставки на офисные помещения останутся на текущем уровне. Необходимо отметить, что эти прогнозы очень чувствительны к изменениям экономических условий на мировых и локальных рынках, а также дальнейшим колебаниям курса гривны к доллару США и евро.

График 9

Уровень вакантности и арендные ставки на наилучшие офисные помещения в Киеве



Источник: DTZ Research

Таблица 4

Крупнейшие сделки аренды офисных помещений в Киеве в первом-третьем кварталах 2009 года

Период	Арендатор	GLA (кв.м)	Профиль арендатора*	Объект	Расположение**
Q2, 2009	Astelit	6 423	ICT	БЦ «Горизонт Парк» (фаза 2)	НЦ / правый берег
Q1, 2009	GlobalLogic	5 690	ICT	Бизнес парк «Протасовь»	НЦ / правый берег
Q3, 2009	«Эко-маркет»	4 500	Торговля	БЦ на ул. Полевой, 24	НЦ / правый берег
Q2, 2009	Platinum Bank	2 700	FIRE	БЦ «Горизонт Парк» (фаза 2)	НЦ / правый берег
Q3, 2009	Sanofi-Aventis	2 623	Фармацевтика	БЦ «Прайм»	ЦДР
Q2, 2009	Raiffeisan Bank Aval	2 500	FIRE	БЦ «Парус»	ЦДР
Q1, 2009	Huawei Technologies	2 036	Производство	БЦ «Ирва»	НЦ / правый берег
Q1, 2009	ABB Group	1 826	Производство	Бизнес парк «Протасовь»	НЦ / правый берег
Q2, 2009	Hewlett Packard	1 538	Производство	БЦ «Карат»	ЦДР
Q1, 2009	Boehringer Ingelheim Pharma	1 510	Фармацевтика	ул. Тургеневская, 26	ЦДР
Q1, 2009	SimCorp	1 450	ICT	ул. В. Стуса, 35/37	НЦ / правый берег
Q2, 2009	Serna / Glencore International AG	1 382	Сельское хозяйство	БЦ «Леонардо» (фаза 2)	ЦДР
Q3, 2009	Bunge	1 067	Сельское хозяйство	БЦ «Инком»	НЦ / правый берег
Q2, 2009	AON	1 000	FIRE	БЦ «Горизонт Парк» (фаза 2)	НЦ / правый берег

Источник: DTZ Research

*FIRE – финансы, страхование, недвижимость; ICT – информационно-коммуникационные технологии; ** ЦДР – Центральный деловой район, НЦ – нецентральные районы

Офисная недвижимость

Прогноз

Дальнейшее развитие рынка офисной недвижимости в Киеве будет прямо зависеть от общих экономических условий в стране, а также скорости выхода Украины и мирового сообщества из кризиса. Нет единого мнения касательно дальнейшего экономического развития страны. Поэтому очень сложно точно спрогнозировать будущую динамику рынка офисной недвижимости, на который прямо влияют общеэкономические преобразования.

Однако, по мнению компании DTZ, рынок офисной недвижимости в Киеве остается структурно ненасыщенным и отстает от рынков других стран Центральной и Восточной Европы по показателям общего объема офисных помещений и общего объема офисных помещений на душу населения.

В течение последних 9 месяцев строительство большинства новых объектов офисной недвижимости было заморожено, что связано с ограниченным доступом к проектному финансированию, а также падением арендных ставок и ростом вакантности, что привело к снижению прибыли и сделало невозможным девелопмент за счет собственных средств.

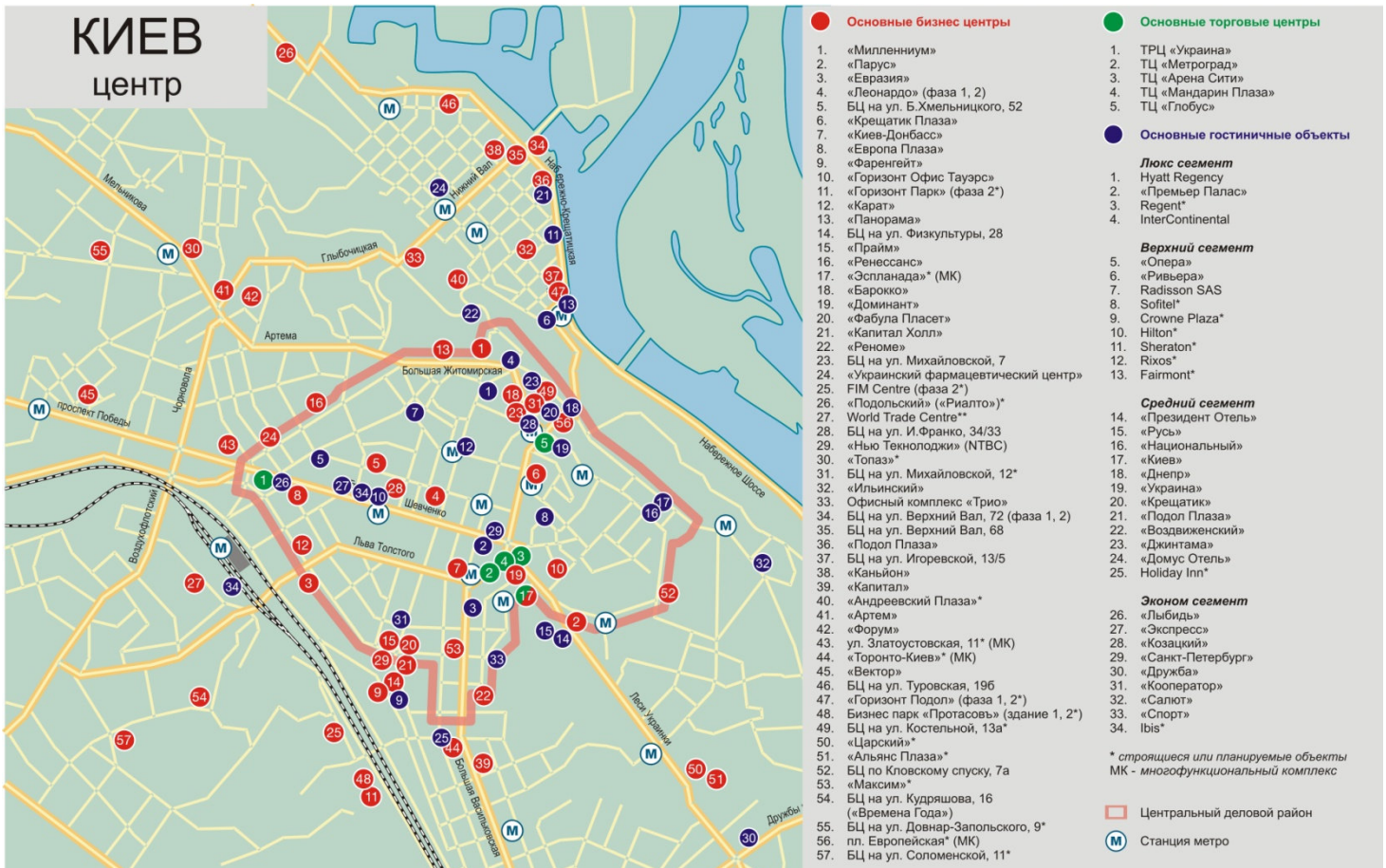
Рост уровня вакантности был вызван снижением спроса арендаторов, а не насыщением рынка. Поэтому компания DTZ считает, что рынок офисной недвижимости в Киеве

останется структурно ненасыщенным в течение следующих 5 лет, исходя из истории и динамики его развития.

Учитывая сегодняшние ограничения в привлечении заемного финансирования, а также то, что концепции многих проектов офисной недвижимости являются неэффективными с точки зрения их размера и структуры, компания DTZ ожидает, что до конца 2011 года новое предложение качественных офисных помещений будет оставаться небольшим.

Необходимо отметить, что ряд девелоперов, воспользовавшись моментом, сегодня оптимизируют концепции своих проектов. Повышение эффективности проектов строительства позволит привлечь для них долговое финансирование, как только оно станет доступным.

Учитывая неэластичность предложения офисной недвижимости к цене, а также высокую вероятность того, что после улучшения экономической ситуации новое предложение будет преимущественно состоять из объектов невысокого качества, созданных путем реконструкции, на рынке офисной недвижимости останется дефицит качественных помещений, расположенных в центральном деловом районе и нецентральных районах города.



Торговая недвижимость

Несмотря на текущий экономический спад и снижение доходов населения, рынок торговой недвижимости в Украине владеет высоким потенциалом в связи с большим размером страны, высокой плотностью населения и его высокой чувствительностью к модным тенденциям и маркам.

Предложение

Рынок торговой недвижимости в Украине в сравнении с крупными городами Центральной и Восточной Европы остается неразвитым по показателям насыщения рынка и качества существующих объектов.

По состоянию на октябрь 2009 года, общий объем современных торговых помещений в Киеве составил около 741 300 кв.м или 268 кв.м на 1 000 человек населения (исходя из официальных статистических показателей количества населения).

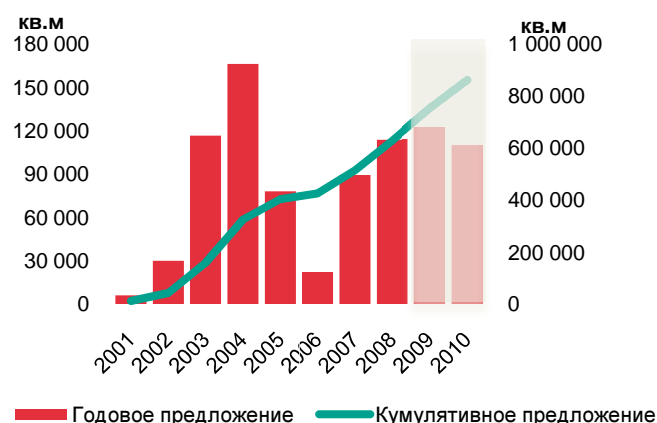
Этот показатель включает все объекты торговой недвижимости в Киеве общей арендуемой площадью от 5 000 кв.м, в том числе торговые центры с большим количеством арендаторов, а также отдельно стоящие супермаркеты / гипермаркеты. Таким образом, в столице Украины сохраняется дефицит качественных торговых помещений, особенно учитывая дисбаланс между официальным и фактическим количеством населения в Киеве.

В течение первых трех кварталов 2009 года в Киеве были сданы в эксплуатацию около 81 350 кв.м общей арендуемой площади торговых помещений. Так, были открыты торговые центры «Домосфера» (фаза 1), Arax и 4Room, которые специализируются на продаже мебели и предметов интерьера, а также четвертый в городе магазин сети Metro Cash&Carry. В четвертом квартале 2009 года в Киеве также планируется открытие первой очереди ТРЦ Dream Town общей арендуемой площадью 40 900 кв.м, который расположен в жилом густонаселенном массиве Оболонь.

Открытие в Киеве второй очереди ТРЦ Sky Mall и ТРЦ «Континенталь» (известного также как «Эспланада») переносится на 2010 год.

График 10

Объем современных торговых помещений в Киеве



Источник: DTZ Research

Среди основных объектов торговой недвижимости, открытых в других городах Украины в течение первых трех кварталов 2009 года, следует отметить ТРЦ Riviera Shopping City в Одессе и ТРЦ «Континент» в Донецке.

Вторая очередь ТРЦ Riviera Shopping City с гипермаркетом Real в качестве якорного арендатора была открыта в октябре 2009 года в Одессе, и компания DTZ является эксклюзивным агентом по набору арендаторов в объекте, а также осуществляет его управление. На ноябрь 2009 года также запланировано открытие ТРЦ Apollo в Днепропетровске.

В 2010 году планируется открытие второй очереди ТРЦ King Cross Leopoldis во Львове, ТРЦ «Магеллан» в Харькове, а также ТЦ «Пассаж» и ТЦ «Авз Плаза», расположенных в центре Днепропетровска и Харькова соответственно.

Таблица 5

Основные объекты торговой недвижимости, открытые в Киеве в первом-третьем кварталах 2009 года

Объект	Адрес	Расположение	GLA* (кв.м)	Девелопер	Национальность девелопера
ТЦ 4Room	Окружная дорога, 6	Окружная дорога, западная часть города	23 750	«Евразия-Украина»	Казахстан / Украина
ТЦ «Домосфера» (фаза 1)	Столичное шоссе, 101	Окружная дорога, южная часть города	21 600	DeVision	Украина
ТЦ Arax	Окружная дорога, 110	Окружная дорога, западная часть города	20 000	Локальный девелопер	Украина

Источник: DTZ Research

*GLA (Gross Lettable Area) – общая арендуемая площадь

Торговая недвижимость

Общий объем существующих торговых площадей в Киеве и других городах Украины состоит преимущественно из объектов второстепенного качества, которые классифицируются как торговые центры «первого поколения». Сохраняется дефицит высококачественных крупноформатных объектов торговой недвижимости, а торговые центры в форматах *retail park* и *factory outlet* пока не представлены на украинском рынке.

Несмотря на значительные объемы торговых помещений, ранее запланированных к открытию в областных центрах Украины в 2010-2011 годах, существующий кризис ликвидности и отсрочка планов расширения некоторых ритейлеров уже внесли существенные коррективы в этот показатель. Девелопмент целого ряда крупных торговых центров в Киеве и других городах страны был приостановлен.

С другой стороны, текущий финансовый кризис может открыть привлекательные возможности для девелоперов и стимулировать активное развитие торгового сегмента в Украине, которое до недавнего времени сдерживалось высокими ценами на земельные участки.

Спрос

В настоящее время в Украине представлено около 500 торговых марок, большая часть которых оперирует по франчайзинговым схемам.

В течение последних двух лет, до конца 2008 года, ряд крупных международных торговых сетей были заинтересованы в экспансии на украинском рынке. Среди таких компаний Metro Cash&Carry, гипермаркеты Auchan и Real; строительные гипермаркеты OBI, Praktiker и Leroy Merlin; а также такие модные бренды, как Zara, Stradivarius, Bershka, Pull&Bear, Marks&Spencer, Seppälä и многие другие.

В связи с обострением финансового кризиса и задержкой ввода в эксплуатацию нескольких крупных объектов торговой недвижимости по всей Украине, некоторые ритейлеры отложили свои планы по развитию.

Несколько торговых операторов покинули украинский рынок. Среди таких компаний российская сеть гипермаркетов «Вестер», сеть детских магазинов «Детский Мир» и сеть сувенирных магазинов «Красный Куб». Сеть гипермаркетов «О'Кей» также прекратила свою деятельность на рынке Украины.

В то же время, несколько торговых сетей, в частности международные сети гипермаркетов и строительных гипермаркетов, до сих пор заинтересованы в украинском рынке, особенно учитывая возможности, связанные со снижением цен на землю.

Наиболее привлекательными для ритейлеров во всех сегментах остаются города с населением более 1 миллиона человек, и только около 10% из них до сих пор рассматривают города с населением менее 700 000 человек.

Таблица 6

Основные объекты торговой недвижимости, запланированные к открытию в Украине в 4 квартале 2009 – 2010 году

Объект	Город	GLA* (кв.м)	Девелопер	Планируемое открытие**
ТРЦ Riviera Shopping City*** (фаза 2)	Одесса	54 000	Argo Real Estate Development	Q4 2009
ТРЦ Dream Town*** (фаза 1)	Киев	40 900	Vita Veritas	Q4 2009
ТРЦ Appolo	Днепропетровск	24 000	«УМК»	Q4 2009
ТРЦ King Cross Leopoldis (фаза 2)	Львов	42 000	King Cross / «Комфорт-Инвест»	Q2 2010
ТРЦ «Магеллан»	Харьков	62 500	«Край Пропертиз»	Q2 2010
ТРЦ Sky Mall (фаза 2)	Киев	45 000	«Панорама Груп»	2010
ТРЦ «Континенталь» («Эспланада»)	Киев	32 000	«Мандарин Плаза» / «Три О»	2010
ТРЦ Rainbow	Киев	19 000	N-M	2010
ТРЦ «Пассаж»	Днепропетровск	12 950	Akselrod Estate	Q3-Q4 2010
ТРЦ «Авэ Плаза»	Харьков	7 130	Концерн «АВЭК»	Q2 2010

Источник: DTZ Research

*GLA (Gross Lettable Area) – общая арендуемая площадь

**Согласно публичной информации по состоянию на октябрь 2009 года

***Открытие состоялось в октябре 2009 года

Арендная ставка

До обострения финансового кризиса, в Киеве и других городах Украины с населением более 700 000 жителей наблюдался постоянный рост арендных ставок на помещения в успешных торговых центрах.

Хотя арендные ставки на помещения в популярных торговых центрах и вдоль центральных коридоров в крупных городах Украины все еще оставались стабильными, начиная с третьего квартала 2008 года, города с населением менее 700 000 жителей испытали существенное снижение арендных ставок на торговые площади.

В 2009 году в связи с экономическим спадом, девальвацией гривны, снижением реальных доходов населения и розничного товарооборота базовые арендные ставки на торговые площади в долларовом эквиваленте снизились.

В связи с экономическим спадом в 2009 году многие торговые операторы стремятся зафиксировать арендную ставку в гривневом эквиваленте, чтобы избежать влияния дальнейшей девальвации гривны на сумму затрат на аренду. Также, многие торговые операторы сегодня требуют от своих арендодателей уменьшения базовой арендной платы и применения арендной платы как процента от товарооборота в размере 5-15% в зависимости от категории ритейлера.

Уровень вакантности варьируется между торговыми центрами в зависимости от их качества.

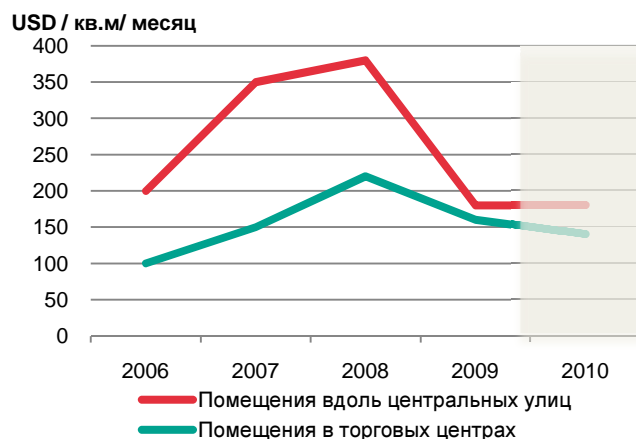
Качество стало решающим фактором успеха всех существующих и новых торговых центров в Украине. В текущих экономических условиях стало особенно очевидно, что долгосрочная финансовая целесообразность объекта торговой недвижимости определяется рядом факторов. Среди них, в частности, обдуманый подход к выбору участка в структуре города, эффективная концепция, оптимальная площадь и фазирование с учетом количества качественных торговых операторов, представленных на рынке или планирующих свою экспансию в страну.

Прогноз

Несмотря на текущий спад, компания DTZ прогнозирует, что торговый сегмент, скорее всего, будет одним из первых, который продемонстрирует рост после стабилизации экономики Украины. Это связано со структурной неудовлетворенностью спроса и высоким потенциалом страны, который, главным образом, является результатом высокой чувствительности населения к модным тенденциям и маркам, что формирует прочное основание для дальнейшего устойчивого развития рынка торговой недвижимости.

График 11

Динамика арендных ставок на торговые помещения в Киеве



Источник: DTZ Research

Предложение

По состоянию на конец третьего квартала 2009 года, объем современных складских помещений в Киевской области достиг около 929 000 кв.м. Данный показатель включает приблизительно 43 000 кв.м современных специализированных холодильных и морозильных, а также химических складских помещений.

В то время, как в 2006 и 2007 годах в Киевской области было введено в эксплуатацию соответственно 71 130 кв.м и 199 780 кв.м складских помещений, в 2008 году общий объем рынка увеличился на 437 470 кв.м. На протяжении трех кварталов 2009 года на рынок было выведено около 107 200 кв.м складов.

Первый квартал 2009 года ознаменовался открытием первой фазы логистического комплекса «БФ Склад» и второй фазы специализированного складского комплекса «Ольвита» общей площадью около 57 190 кв.м. Во втором квартале 2009 года на рынок был выведен только складской комплекс «Фалби» общей площадью около 12 000 кв.м, построенный для собственных потребностей компании. В третьем квартале 2009 года рынок пополнился 38 000 кв.м высококачественных площадей, и новое предложение было представлено такими объектами как логистический центр «ММК» и кросс-док, являющийся частью логистического центра компании Raben.

По состоянию на конец сентября 2009 года, объем логистических и складских объектов на стадии строительства составлял около 93 000 кв.м. Если все эти объекты будут введены в эксплуатацию к концу 2009 года, то общий объем складских помещений в Киевской области может достигнуть около 1,02 млн. кв.м.

В связи с отсутствием проектного финансирования и низким спросом со стороны потенциальных арендаторов, реализация ряда крупных проектов в Киевской области, запланированных к вводу в эксплуатацию в 2009 году, была приостановлена.

В то же время, реализация многих проектов, находящихся на начальном этапе девелопмента, была отложена на неопределенный период.

Таблица 7

Основные показатели рынка складской и логистической недвижимости в Киевской области

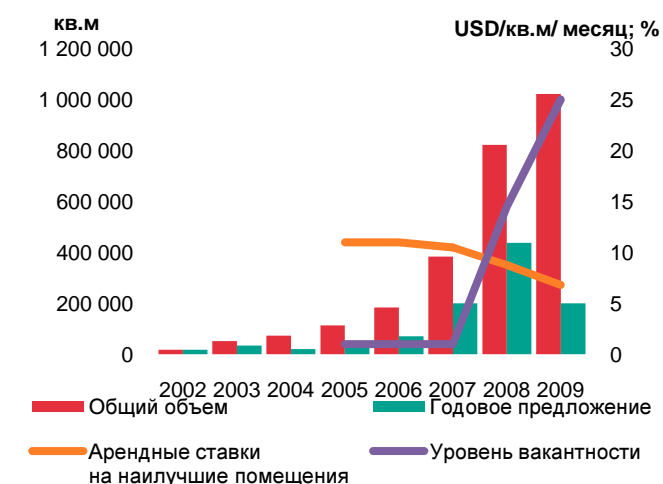
	2004	2005	2006	2007	2008	2009*	Тенденция
Общий объем (кв.м)**	72,900	113,400	184,530	384,310	821,780	1,022,050	▲
Годовое предложение (кв.м)**	20,500	40,500	71,130	199,780	437,470	200,270	◀▶
Уровень вакантности, %	-	1-2	1-2	1-2	14.5	23-27.5	◀▶
Арендная ставка на лучшие складские помещения (US\$ / кв.м / месяц)	-	11	11	10.5	7.5-10	5.5-6.8	◀▶

Источник: DTZ Research

* Прогноз на конец периода; ** Учитывая вспомогательные офисные помещения и мезонин

График 12

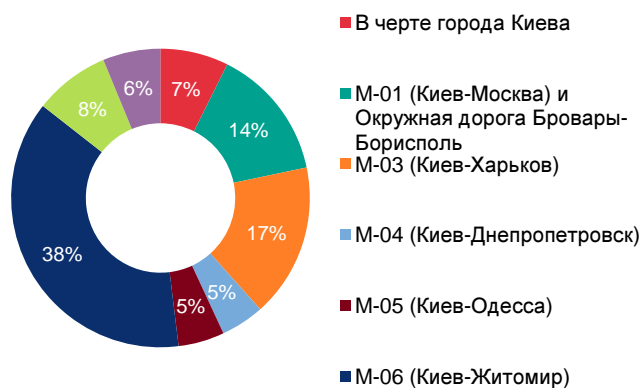
Основные показатели рынка логистической недвижимости в Киевской области



Источник: DTZ Research

График 13

Существующий объем логистических помещений в Киевской области с разбивкой по направлениям, по состоянию на третий квартал 2009 года



Источник: DTZ Research

Промышленная и логистическая недвижимость

Спрос

В первом-третьем кварталах 2009 года рынок логистической и складской недвижимости в Киевской области характеризовался как период проведения активных переговоров между владельцами объектов и арендаторами касательно условий аренды.

Экономический спад в сочетании с падением объемов промышленного производства и розничной торговли привели к снижению спроса на логистические и складские помещения.

Большинство пользователей складских помещений испытывают трудности, связанные как с уменьшением объемов продаж, так и значительным снижением объемов промышленного производства, импорта и экспорта.

Как результат, в январе-сентябре 2009 года объем логистических помещений, сданных в аренду, составил около 79 400 кв.м, что приблизительно на 65% меньше по сравнению с аналогичным периодом 2008 года.

Необходимо также отметить, что в январе-сентябре 2009 года было сдано в аренду около 18 000 кв.м складских помещений в старых строениях времен Советского Союза, расположенных в Киеве и Киевской области.

В январе-сентябре 2009 года средний размер сделки аренды уменьшился и находился в диапазоне 1 000-3 000 кв.м, в то время как в 2008 году этот показатель составлял в среднем 10 000 кв.м.

Текущая конъюнктура рынка и неопределенная экономическая ситуация, которые негативно влияют на потребительский спрос, привели к тому, что арендаторы ищут возможности для снижения расходов на аренду путем достижения более гибких условий в отношении размера занимаемой площади, возможности досрочного расторжения и длительности договора аренды, а также финансовых гарантий и арендной ставки.

В сегодняшних условиях рынка лишь уровень арендной ставки и эффективность помещений являются критериями для арендаторов при принятии решения об аренде помещений, в то время как месторасположение и качество склада играют второстепенную роль.

Таблица 8

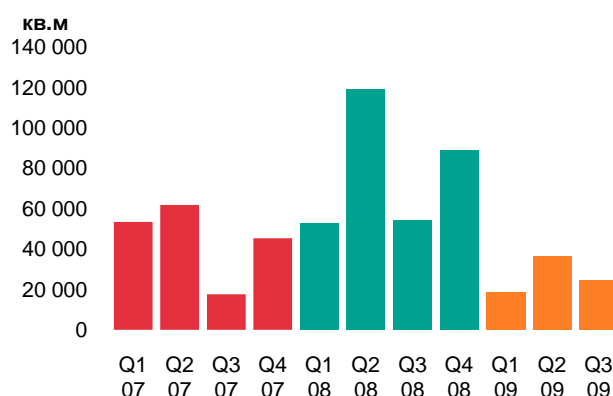
Основные объекты складской недвижимости, запланированные к вводу в Киевской области в четвертом квартале 2009 года

Объект	Расположение	Общая площадь (кв.м)	Девелопер	Страна происхождения
«БФ Склад» (фаза 2)	М-03, Е40	48 600	«БФ Групп»	Украина
Логистический центр (фаза 1)	«Топ-Транс» Окружная дорога Бровары-Борисполь	23 200	«Топ-Транс»	Украина
Складской комплекс	Бровары	6 250	локальный	Украина

Источник: DTZ Research

График 14

Объем арендованных логистических площадей в Киевской области по кварталам



Источник: DTZ Research

График 15

Объем арендованных логистических помещений в Киевской области по профилю деятельности арендаторов в Киевской области



Источник: DTZ Research

Промышленная и логистическая недвижимость

Уровень вакантности

На протяжении периода с 2006 года до середины 2008 года уровень вакантности в Киевской области колебался в диапазоне от 1% до 2%.

В конце третьего квартала 2008 года уровень вакантности в секторе вырос до 19,5% в связи с вводом в эксплуатацию крупных логистических объектов, в частности West Gate Logistic и «МЛП-Чайка», помещения в которых не были полностью сданы в аренду до их открытия. В связи с высокой активностью арендаторов в четвертом квартале 2008 года, на конец года уровень вакантности в секторе складской недвижимости понизился и составил 14,5%.

В дальнейшем спрос на складские площади в Киевской области существенно сократился. По состоянию на конец третьего квартала 2009 года, уровень первичной вакантности в Киевской области достиг приблизительно 22,7%, включая исключительно площади, предлагаемые напрямую владельцами объектов недвижимости.

Согласно оценкам компании DTZ, по состоянию на конец сентября 2009 года, объем помещений в Киевской области, предлагаемых в субаренду, достиг как минимум 41 600 кв.м, который дополнительно увеличивает уровень первичной вакантности на 4,5%.

Компании заинтересованы в аренде складских помещений значительно меньшего размера, а общий спрос в сегменте снизился по сравнению с показателями 2008 года.

Учитывая, что около одной трети складских помещений, планируемых к вводу в эксплуатацию в четвертом квартале 2009 года, предварительно сданы в аренду, уровень вакантности по состоянию на конец года, скорее всего, будет колебаться в пределах от 23% до 27,5%.

Арендные ставки

В 2008 году базовая арендная ставка на современные складские помещения в Киевской области находилась в диапазоне 7,5-10 долларов США за кв.м в месяц и зависела от качества помещений, месторасположения и условий аренды.

В связи с ухудшением экономических условий в Украине и девальвацией гривны, начиная с четвертого квартала 2008 года, арендаторы прилагали все усилия для сокращения расходов на аренду, оказывая давление на владельцев складских объектов, преследуя целью уменьшение арендной ставки и/или фиксирование её в национальной валюте.

Компания DTZ ожидает, что в конце 2009 года и в начале 2010 года арендные ставки на качественные логистические площади будут колебаться в пределах 5,5-7 долларов США за кв.м в месяц, при условии, что валютный курс будет оставаться на уровне около 8 гривен за 1 доллар США.

Прогноз

Компания DTZ прогнозирует, что в конце 2009 года и в первой половине 2010 года строительство складских объектов не будет активным. Исходя из текущих экономических условий, в среднесрочном периоде уровень вакантности будет оставаться высоким, а арендные ставки будут подвержены давлению со стороны арендаторов.

Ожидаемое восстановление экономики и оживление деловой активности в конце 2010-2011 года в сочетании с ростом спроса со стороны арендаторов, могут привести к снижению уровня вакантности и временному повышению арендных ставок в Киевской области. Однако мы полагаем, что эластичность предложения логистической недвижимости к цене выше по сравнению с другими секторами коммерческой недвижимости в Украине, и введение в эксплуатацию новых логистических помещений может относительно быстро возобновиться.

Таблица 9

Основные объекты складской недвижимости, введенные в эксплуатацию в Киевской области в первом-третьем кварталах 2009 года

Объект	Расположение	Общая площадь (кв.м)	Девелопер	Страна происхождения	Арендаторы*	Уровень занятости*
«БФ Склад» (фаза 1)	М-03, Е40	50 700	«БФ Групп»	Украина	M&S Forwarding, Schneider Electric	53%
Логистический центр «ММК»	Окружная дорога Бровары-Борисполь	32 600	Компания «ММК»	Украина	-	0%
Логистический комплекс «Фалби»	Киевская окружная дорога	12 000	«Фалби»	Украина	Используется владельцем	Используется владельцем
Складской комплекс «Ольвита» (фаза 2)	М-03, Е40	6 500	Olviya Investments B.V.	Нидерланды	«Велика Кишеня», «Эко-маркет»	100%
Кросс-док Raben	Окружная дорога Бровары-Борисполь	5 400	Raben Logistics	Нидерланды	Используется владельцем	Используется владельцем

Источник: DTZ Research

*По состоянию на сентябрь 2009 года

Промышленная и логистическая недвижимость

Таблица 10

Сделки аренды объектов складской недвижимости в Киевской области в первом-третьем кварталах 2009 года

Период	Объект	Арендатор	Профиль арендатора*	Общая площадь (кв.м)	Расположение	Тип сделки**
Q1, 2009	«БФ Склад»	M&S Forwarding	Перевозки	6 120	M-03, E40	new lease
Q1, 2009	Логистический парк «Комодор»	WND	Торговля	3 000	M-06, E40	new lease
Q1, 2009	Unilogic Park	Hendricks Украина	Логистика	2 500	M-01, E95	new lease / pre-lease
Q1, 2009	«Проммаш-Бровары»	Raben	Логистика	2 300	M-01, E95	new lease
Q1, 2009	«БФ Склад»	Schneider Electric	Поставка оборудования	1 500	M-03, E40	sub-lease
Q2, 2009	«БФ Склад»	WND	Производство	12 200	M-03, E40	new lease
Q2, 2009	«Плазма-Логистик»	«Астелит»	ICT	8 650	M-03, E40	new lease
Q2, 2009	«Таможенный терминал Киевщины»	«Орими Трейд»	FMCG	4 700	Киевская окружная дорога	new lease
Q2, 2009	«Таможенный терминал Киевщины»	«ФМБ-Украина»	Торговля	3 800	Киевская окружная дорога	new lease
Q2, 2009	«Плазма-Логистик»	HTL Украина	Поставка оборудования	3 750	M-03, E40	new lease
Q2, 2009	West Gate Logistic	«Вест Логистик Груп»	Таможенные услуги	3 150	M-01, E40	new lease
Q3, 2009	West Gate Logistic	«ДЦ»	Торговля	12 200	M-06, E40	new lease
Q3, 2009	Специализированный склад «Айс-Терминал»	«Международная группа морепродуктов»	FMCG	6 400	Окружная дорога Бровары-Борисполь	pre-lease
Q3, 2009	«Август Плюс»	WND	Фармацевтика	3 600	M-07, E373	new lease
Q3, 2009	«Август Плюс»	«Инканто»	Торговля	1 600	M-07, E373	new lease

Источник: DTZ Research

WND – название арендатора не раскрывается

* ICT – информационно-коммуникационные технологии; FMCG – товары повседневного потребления

** pre-lease – предварительный договор аренды (до сдачи объекта в эксплуатацию); new lease – договор аренды, подписанный после сдачи объекта в эксплуатацию; sub-lease – субаренда

Гостиничная недвижимость

На протяжении нескольких лет гостиничный рынок Киева характеризуется дефицитом качественных отелей, что становится еще более очевидным, учитывая то обстоятельство, что Киев – столица Украины, а также третий крупнейший город на пространстве СНГ после Москвы и Санкт-Петербурга.

Более того, Киев станет местом проведения Чемпионата Европы по футболу «Евро-2012». Незрелость гостиничного рынка в определенной степени препятствует активизации туризма, несмотря на введение безвизового режима, так как отели здесь или очень дорогие, или далеки от международных стандартов качества.

Кризис, безусловно, оказал глубокое воздействие как на операционную деятельность гостиниц в Киеве, так и на реализацию новых гостиничных проектов.

Согласно информации Государственной службы по туризму и курортам в Украине, Киев – наиболее посещаемый город в стране, более 30% всех иностранных гостей приезжают в столицу. В 2008 году Украину посетило более 25,4 миллионов иностранных туристов, из которых более одной трети или 7,6 миллионов человек направлялись в Киев.

В прошлом, в условиях высокого спроса и ограниченного предложения гостиницы были в состоянии обеспечивать себе загрузку, несмотря на высокие тарифы на проживание. До проявления признаков мирового экономического кризиса гостиницы в центре города заполнялись приблизительно на 60-65% при минимальном спросе в выходные дни. В конце же 2008 года под влиянием кризиса загрузка городских гостиниц снизилась до 55%.

По состоянию на конец 2008 года в Киеве было официально зарегистрировано 125 гостиниц на 9 415 номеров (Источник: Государственный комитет статистики Украины, июль 2009 года). Большая часть номерного фонда, приблизительно 82%, – номера среднего и низкого сегментов.

Все гостиницы города Киева можно подразделить на 4 категории:

- **Гостиницы класса люкс**

Гостиницы **Hyatt Regency**, «Премьер Палас» и **Intercontinental** находятся в центре города, предлагают высокий уровень сервиса и широкий выбор эксклюзивных функциональных помещений. В основном они ориентированы на корпоративных клиентов (топ-менеджеров) и обеспеченных индивидуальных туристов.

- **Гостиницы верхней категории**

В эту категорию входят гостиницы **Radisson**, «Опера» и «Ривьера», для которых также характерно центральное расположение и который предлагают широкий ассортимент услуг, включая конференц-залы. Эти гостиницы ориентированы на корпоративный сегмент спроса.

- **Гостиницы средней ценовой категории**

В основном это самостоятельно управляемые гостиницы, например, «Президент», «Национальный», «Киев», «Днепр», «Украина», «Крещатик», «Подол Плаза», «Воздвиженский», «Джинтама», «Домус» и «Русь». Большинство гостиниц (в том числе, «Президент», «Национальный», «Днепр», «Украина», «Крещатик») были построены в советское время в центре города, многие из которых недавно были отремонтированы. Как правило, гостиницы этой категории предлагают сравнительно качественное обслуживание и позиционируются в среднем ценовом сегменте, от нижнего до верхнего предела категории, что индивидуально для каждой гостиницы. В основном они ориентированы на чувствительный к цене корпоративный сегмент, MICE-гостей, а доля туристических групп среди их клиентов невелика. Однако в условиях кризиса гостиницы данной категории в целях повышения заполняемости стали активнее привлекать туристические группы по мере спада конференц активности.

- **Гостиницы эконом категории**

Гостиницы этой категории, в основном, удалены от центра, например, «Лыбидь», «Экспресс», «Казачий», «Санкт-Петербург», «Братислава», «Дружба», «Кооператор», «Салют», «Спорт», «Мир», «Турист» и т.д. Гостиницы данной категории очень разнородны по своему качеству и существенно различаются по набору услуг и функциональных помещений.

2009 год стал сложным для гостиничного рынка Киева, ухудшение динамики которого стало заметно с осени 2008 года. С начала 2009 года заполняемость городских отелей снизилась на 10-20%, при этом сильнее всего пострадал сегмент гостиниц класса люкс.

Кризис обострил конкуренцию среди киевских гостиниц. В предыдущие годы отели продавали номера по высоким тарифам. В настоящее время отели, в независимости от рыночного позиционирования, ведут борьбу за всех клиентов, начиная от корпоративных гостей до MICE-клиентов и групп. В первом полугодии 2009 года гостиницы в среднем снизили тарифы на 40%.

Снижение среднего тарифа (ADR) и загрузки не замедлили отразиться на показателе выручки с номера (RevPAR), что, в конечном счете, влияет на прибыльность гостиничного бизнеса в целом.

Гостиничная недвижимость

Большинство гостиничных операторов осознавали, что с появлением новых гостиниц в городе закончится время высоких прибылей. Кризис только ускорил данный процесс. Высокие тарифы во всех сегментах гостиниц в Киеве были недолгосрочными и были результатом всплеска спроса на фоне дефицита гостиничных номеров.

В августе 2009 года состоялось официальное открытие гостиницы Intercontinental в Киеве. Таким образом, на сегодняшний день в городе насчитывается три международных гостиницы. Учитывая то, что население города составляет около 4 миллионов человек¹, гостиничный бизнес по-прежнему остается перспективным капиталовложением. С переносом сроков реализации многих новых гостиничных проектов у существующих гостиниц больше шансов быстрее оправиться от кризиса после возобновления экономического роста в стране.

Политическая нестабильность в стране препятствует более динамичному развитию деловой активности в городе Киеве, вместе с тем это отражается на объеме инвестиций в гостиничный бизнес. Мы считаем, что некоторое незначительное улучшение ситуации произойдет в 2010 году, и ожидаем более позитивную динамику в 2011 году.

В настоящий момент в Киеве заявлены несколько гостиничных проектов, многие заморожены, некоторые откладываются, что в целом является распространенным явлением для всех объектов недвижимости в Украине. Однако мы отмечаем деловую активность в городе, инвесторы возвращаются на рынок в поисках возможностей, пытаясь воспользоваться выгодными ценовыми предложениями. Сегодня бытует мнение, что власти Киева заинтересованы в привлечении инвестиций в город и прилагают максимум усилий для содействия реализации гостиничных проектов.

Несмотря на очевидный экономический спад, международные гостиничные операторы продолжают проявлять интерес к Киеву. На сегодняшний день в Украине представлены уже четыре оператора: Hyatt, Rezidor, Intercontinental и Rixos. Многие другие гостиничные операторы, например Hilton, Accor, Wyndham, Kempinski, Marriott, Starwood и Fairmont/Raffles, ведут активные переговоры по гостиничным проектам, при этом их интерес не ограничивается Киевом, а распространяется и на другие региональные города Украины.

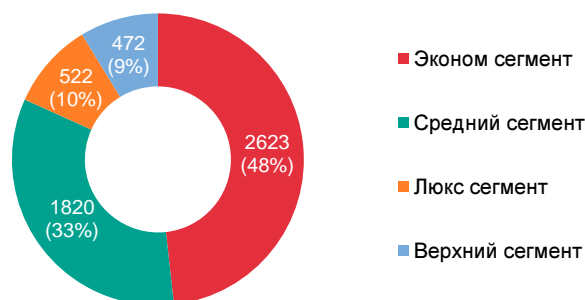
¹ Официальная численность населения Киева по состоянию на январь 2009 года – 2,76 миллиона человек, однако согласно различным оценкам, население Киева составляет около 4 миллионов человек.

Помимо Киева, операторы проявляют высокую заинтересованность в Днепропетровске, где Rezidor уже объявил о проекте гостиницы под брендом Park Inn), а также в Донецке, Харькове, Львове и Одессе. Крым остается привлекательным направлением, однако его популярность в условиях кризиса несколько снизилась.

До кризиса был высокий интерес к строительству новых гостиниц в регионах, однако сейчас очевидным является фокус на Киев, что связано с более низкими девелоперскими рисками. Сейчас операторы более осмотрительны при выборе девелоперов и в вопросах наличия финансирования, так как пытаются избежать ситуации, когда проекты анонсируются и замораживаются, что создает негативный имидж для операторов на рынке.

График 16

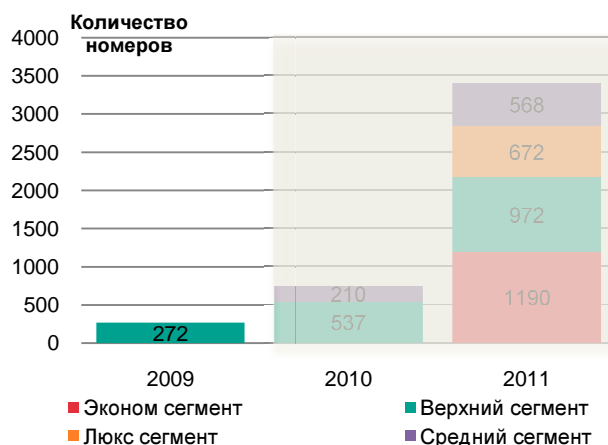
Структура гостиничного номерного фонда в Киеве, 2008



Источник: DTZ Hospitality research

График 17

Прогнозируемый рост номерного фонда гостиниц



Источник: DTZ Hospitality research

Инвестиции в недвижимость

Коммерческие банки сыграли важную роль в развитии финансового кризиса в Украине путем масштабной реструктуризации долгов, используя финансовую поддержку властей страны и Международного валютного фонда. В результате, в разрез с ожиданиями большинства инвесторов в конце 2008 года, в течение 2009 года на рынке были зарегистрированы только единичные случаи продажи недвижимости по сниженным ценам и заложенной недвижимости.

В течение трех первых кварталов 2009 года инвестиционные сделки по приобретению оперирующих объектов коммерческой недвижимости в Украине зарегистрированы не были. Отсутствие сделок свидетельствует о том, что ценовые ожидания продавцов и покупателей пока не совпадают.

В то же время, несколько небольших отдельно стоящих зданий с потенциалом дальнейшего коммерческого развития были приобретены локальными и средневосточными компаниями.

Ограниченные финансовые ресурсы на мировых рынках и перемещение основного инвестиционного фокуса на развитые рынки в сочетании с высокими воспринимаемыми страновыми рисками привели к тому, что многие международные инвесторы отложили свою заинтересованность в Украине.

В настоящий момент для большинства активных инвесторов в Украине наиболее привлекательными остаются высококачественные и эффективные объекты офисной, гостиничной и торговой недвижимости, приносящие доход и расположенные в наилучших районах Киева.

При сложившейся на рынке ситуации с нехваткой финансовых ресурсов для девелопмента и прямого инвестирования, на сегодня достаточно сложно определить требования инвесторов к минимальному уровню ставки доходности. Тем не менее, исходя из оценок активных инвесторов, очевидно, что возможности заключения сделок будут рассматриваться при минимальной чистой начальной ставке доходности на уровне 15-17% для существующих качественных объектов офисной и торговой недвижимости, которые расположены в Киеве и сданы в аренду по рыночным арендным ставкам.

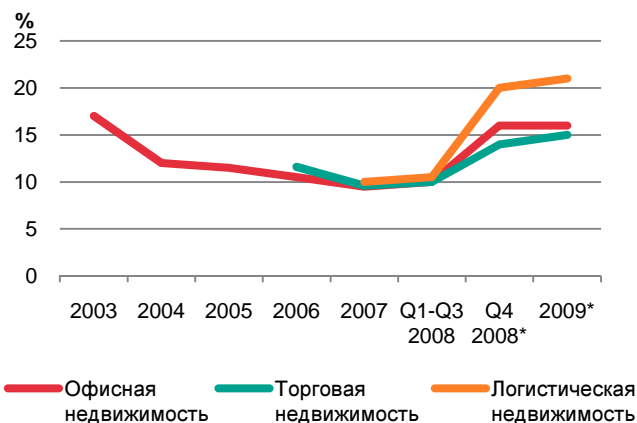
Однако следует отметить, что если на протяжении первых трех кварталов 2008 года ставки доходности снижались в сочетании с продолжающимся ростом стоимости аренды, особенно в сегментах офисной и торговой недвижимости, с четвертого квартала наблюдается снижение арендных ставок в долларовом эквиваленте на фоне роста ставок доходности.

В то же время, очевидно, что в начале 2009 года страновые риски Украины были преувеличены рядом аналитических организаций, которые опубликовали свои опасения возможного дефолта страны.

Существенное снижение цен на объекты недвижимости открывает привлекательные возможности для инвесторов в Украине в связи с высоким потенциалом рынка коммерческой недвижимости, во всех сегментах которого остается структурный дефицит качественных помещений.

График 18

Ставки доходности наиболее качественных объектов недвижимости в Киеве

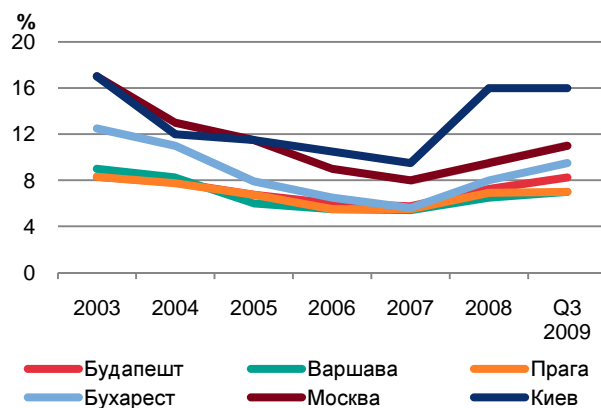


Источник: DTZ Research

*Отсутствие сделок, прогнозы и оценки базируются на суждениях игроков рынка

График 19

Ставки доходности наиболее качественных объектов офисной недвижимости в Киеве и других столицах стран Центральной и Восточной Европы



Источник: DTZ Research

КИЕВ и область



Определения

Офисная недвижимость

Объем офисных помещений

Общая арендуемая площадь объектов офисной недвижимости, позиционируемых в классах А, В и С, которые были введены в эксплуатацию после 1991 года.

Объем арендованных офисных помещений

Общая площадь офисных помещений, которые были сданы (предварительно сданы для строящихся объектов) в аренду или проданы (предварительно проданы для строящихся объектов) компаниям-пользователям в течение исследуемого периода, и сделка была оформлена юридически.

Наивысшая арендная ставка на офисные помещения

Средняя достижимая арендная ставка на помещение площадью от 100 кв.м в современном качественном офисном здании в центральном деловом районе города. Указана как базовая ставка, без учета сервисных платежей и налогов.

Торговая недвижимость

Объем торговых помещений

Общая арендуемая площадь современных торговых центров с большим количеством арендаторов, а также отдельно стоящих супермаркетов / гипермаркетов площадью более 5 000 кв.м.

Наивысшая арендная ставка на торговые помещения

Средняя достижимая арендная ставка на торговые помещения площадью 100-200 кв.м, расположенные вдоль центральных торговых коридоров (prime high street rent) или в качественном торговом центре (prime shopping centre rent). Указана как базовая ставка, без учета сервисных платежей и налогов.

Складская и логистическая недвижимость

Объем складских и логистических помещений

Общая арендуемая площадь современных объектов складской и логистической недвижимости, площадь которых превышает 1 000 кв.м, выведенных на рынок с 2001 года. Показатель учитывает складские помещения, а также вспомогательные офисные помещения и мезонин.

Наивысшая арендная ставка на складские помещения

Средняя достижимая арендная ставка на складские помещения площадью от 1 000 кв.м в современном объекте, который имеет эффективное расположение за чертой города и относительно основных транспортных магистралей. Указана как базовая ставка, без учета сервисных платежей и налогов. Ставка отображает стоимость аренды складских помещений, то есть не отображает стоимость аренды офисной составляющей объекта и мезонина.

Гостиничная недвижимость

Среднесуточная цена за номер (ADR)

Составляет среднюю суточную цену, которую гостиница предлагает за номер. Вычисляется путем деления чистого дохода от продажи комнат (исключая налоги, завтрак) на общее количество проданных комнат.

Загрузка отеля

Уровень загрузки отеля, который указывает пропорцию проданных номеров и номеров, доступных для продажи в течение определенного промежутка времени

Выручка с номера (RevPAR)

Является ключевым показателем операционной деятельности гостиниц в части их основного бизнеса – продажи номеров. RevPAR является показателем, признанным в мире.

Инвестиции

Ставка доходности наиболее качественных объектов недвижимости

Ожидаемый уровень доходности, достижимый на дату исследования для объекта недвижимости наилучшего качества и с наилучшим расположением, который полностью сдан в аренду и генерирует доход.

Контакты

Управляющий директор

Ник Коттон +38 (0)44 220 30 80 Nick.Cotton@dtz.kiev.ua

Директор, глава департамента агентских услуг

Гай Ламберт +38 (0)44 220 30 93 Guy.Lambert@dtz.kiev.ua

Агентские услуги в сегменте офисной недвижимости

Работа с арендаторами и корпоративными клиентами

Виктория Горулько +38 (0)44 220 30 75 Victoria.Goroulko@dtz.kiev.ua

Представление интересов владельцев объектов офисной недвижимости

Дарья Рукина +38 (0)44 220 30 74 Dasha.Rukina@dtz.kiev.ua

Агентские услуги в сегменте торговой недвижимости

Наталия Миколайчук +38 (0)44 220 30 94 Nataliya.Mykolaychuk@dtz.kiev.ua

Агентские услуги в сегменте промышленной и логистической недвижимости

Ирина Зализенко +38 (0)44 220 30 72 Irene.Zalizenko@dtz.kiev.ua

Отдел инвестиций и операций с земельными участками и проектами

Наталия Стельмах +38 (0)44 220 30 85 Nataliya.Stelmakh@dtz.kiev.ua

Оценка

Дэвид Хант +38 (0)44 220 30 89 David.Hunt@dtz.kiev.ua

Татьяна Казакова +38 (0)44 220 30 87 Tatyana.Kazakova@dtz.kiev.ua

Анализ рынка и консалтинг

Марта Костюк +38 (0)44 220 30 84 Marta.Kostiuk@dtz.kiev.ua

Управление объектами и проектами недвижимости

Бен Хант +38 (0)44 220 30 79 Ben.Hunt@dtz.kiev.ua

Телефон офиса компании DTZ в Украине +38 (0)44 220 30 60

Ограничение ответственности

На данный обзор не следует полагаться в качестве основы для заключения сделок без получения конкретных, квалифицированных, профессиональных рекомендаций. Хотя факты были тщательно проверены, компания DTZ не несет никакой ответственности за любой ущерб или убытки, понесенные в результате случайной неточности, допущенной в этом отчете. Публикация, воспроизведение или ссылка на информацию, содержащуюся в данном отчете, в целом или его части, не разрешается без предварительного согласия компании DTZ. Компания DTZ должна упоминаться должным образом при любом воспроизведении отчета или его части.