



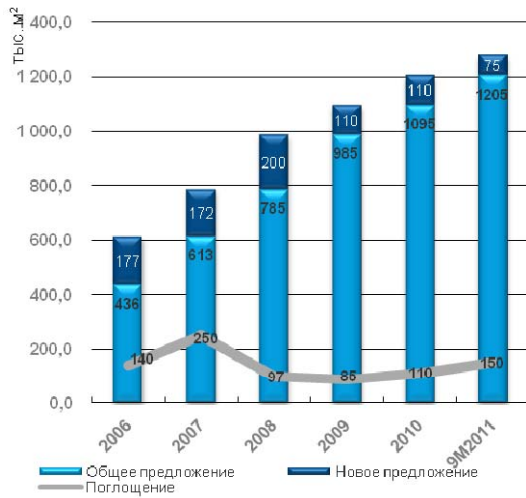
УКРАИНА  
ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ

---

Q3 2011

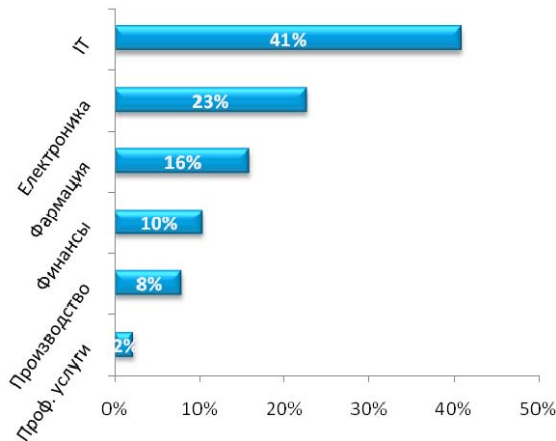
# Рынок офисной недвижимости

## СУЩЕСТВУЮЩЕЕ И НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ, ПОГЛОЩЕНИЕ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 2006–9М2011



Источник: Colliers International

## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА ПО БИЗНЕС СЕКТОРУ



Источник: Colliers International

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В третьем квартале 2011 г. новое предложение офисных помещений класса А и В составило около 50 000 м<sup>2</sup>. Три бизнес центра были введены в эксплуатацию: БЦ Premium Center (GLA ~ 38 000 м<sup>2</sup>), БЦ на Багговутовской (GLA ~ 3 700 м<sup>2</sup>), и БЦ «Щекавицкий» (GLA ~ 8 600 м<sup>2</sup>). Таким образом, совокупный объем предложения офисных помещений в Киеве достиг порядка 1 280 000 м<sup>2</sup>.

На сегодняшний день в стадии активного строительства находится около 240 000 м<sup>2</sup> офисных площадей (GLA), которые планируется ввести в эксплуатацию в 2012-2013 гг. К наиболее значимым из них можно отнести БЦ «Гулливер» (бывший «Континенталь») (GLA ~ 48 000 м<sup>2</sup>), БЦ 101 Tower (GLA ~ 45 000 м<sup>2</sup>), БЦ «Торонто-Киев» (GLA ~ 36 000 м<sup>2</sup>).

## СПРОС

Поглощение классифицируемых офисных помещений в третьем квартале 2011 г. достигло около 40 000 м<sup>2</sup>. Такой существенный спрос был, в основном, сформирован за счет потребления со стороны компаний секторов IT, электроники и фармации.

### 5 наиболее крупных офисных сделок в Q3 2011

Арендатор	Бизнес сектор	GLA, м <sup>2</sup>	Адрес
Метинвест	Производство	2,590	Крутой спуск, 7
Про-фарма	Фармация	2,000	Казачья, 120
IBM	IT сектор	1,800	Амосова, 12
Pfizer	Фармация	1,400	Амосова, 12
Itera	IT сектор	800	Пимоненко, 13

Источник: Colliers International

Доля международных компаний в структуре поглощения за третий квартал составила 65%, что совпадает с показателями потребления за предыдущие периоды. Украинские компании, соответственно, составили 35% в общей структуре спроса. Доля сделок покупки помещений конечными пользователями в структуре суммарного поглощения составила 32%, доля сделок аренды, соответственно, — 68%. Офисные здания класса В занимают наибольшую долю в общей структуре спроса - 42%, затем следует класс А - 36%, и наименее популярен класс С - 22% от общего спроса.

## АРЕНДНЫЕ СТАВКИ И ВАКАНТНОСТЬ

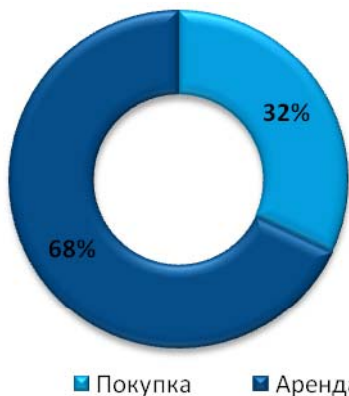
На конец третьего квартала вакантность составляет около 13.5%. Арендные ставки остаются стабильными.

## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА ПО СТРАНЕ ПРОИСХОЖДЕНИЯ

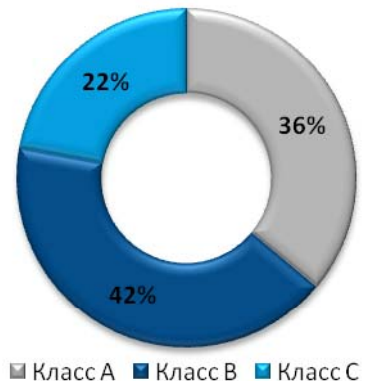


Источник: Colliers International

## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА ПО ТИПУ ТРАНСАКЦИИ



## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА ПО КЛАССУ ЗДАНИЯ



## 512 офисов в 61 стране на 6 континентах

Соединенные Штаты Америки: 125  
Канада: 38  
Латинская Америка: 18  
Азиатско-тихоокеанский регион: 214  
Европа, Ближний Восток и Африка: 117

- \$1.5 млрд. годового дохода
- 91 млн. м<sup>2</sup> в управлении
- Более 12 500 профессионалов

### УКРАИНА

Colliers International

Бизнес -центр «Леонардо»  
ул. Богдана Хмельницкого, 19-21  
Киев 01030  
Украина

ТЕЛ +38 044 499 0000  
ФАКС +38 044 499 0009

### ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ГРУППА COLLIERS

Исследовательская группа Colliers International является признанным лидером в области исследования коммерческой недвижимости, предоставляя клиентам ценные сведения о рынке для принятия бизнес решений. Аналитики Colliers обеспечивают многоуровневую поддержку во всех сегментах коммерческой недвижимости, начиная от сбора данных до всестороннего анализа рынка.

Охватывая всю Центральную, Восточную и Юго-Восточную Европу, а также Россию, аналитики Colliers регулярно собирают и обновляют данные по ключевым показателям коммерческой недвижимости. Эта информация находится в централизованном управлении с помощью баз данных, что позволяет сотрудникам проводить анализ по ключевым региональным рынкам.

В большинстве стран Центральной, Восточной, Юго-Восточной Европы и в России используемые определения согласуются с определениями, которые установлены Исследовательским Форумом Центрально-Восточной Европы – Ассоциации, одним из учредителей которой является Colliers International. Определение ключевых показателей, используемых в наших регулярных отчетах, приводятся ниже.

### КЛЮЧЕВЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- **Ставка капитализации:** Ставка капитализации, которую инвестор готов заплатить при покупке здания класса А, полностью сдаваемое в аренду по рыночной ставке. Рассчитывается как чистая прибыль первого года/покупная цена (до вычета налогов и платежей).
- **Наивысшая арендная ставка:** Наивысшая арендная ставка на рынке на площади наивысшего качества с наилучшим месторасположением. Этот уровень должен отражать арендные ставки, по которым совершались релевантные сделки на рынке, но не обязательно в точности соответствовал конкретной сделке, в особенности если количество сделок на рынке было ограниченным.
- **Средняя арендная ставка:** Средняя арендная ставка представляет собой среднюю ставку на рынке в помещениях класса А и В с разным месторасположением.
- **Предложение:** Включает совокупную арендуемую площадь в помещениях класса А и В.
- **Активное строительство:** Включает совокупную арендуемую площадь тех помещений, которые активно строятся/реконструируются во время отчетного периода.
- **Неактивное строительство:** Включает совокупную арендуемую площадь тех помещений, строительство/реконструкция которых начались, но работы были остановлены на период 3 месяцев и более.
- **Вакантная площадь:** Совокупная арендуемая площадь в существующих объектах, которая физически вакантна и активно предлагается на рынке. Площади должны быть готовы для незамедлительного въезда арендатора.