

Огляд ринку офісної нерухомості

1 квартал 2020 року, Київ

colliers.com

На початку 2020 року ринок офісної нерухомості у всьому європейському регіоні виглядав досить позитивно. Близько 60% ринків EMEA, включно з Києвом, знаходились у фазі орендодавця - коли попит перевищує пропозицію. На більшості ринків до пандемії COVID-19 очікувалося зростання орендних ставок. Такі прогнози базувались з огляду на низькі показники вакантності, підвищений попит на приміщення якісних об'єктів офісної нерухомості та низькі темпи зростання нової пропозиції в попередні роки.

З огляду на ці фактори, ринки EMEA, включно з Києвом, увійшли в кризу зі стійкими позиціями.

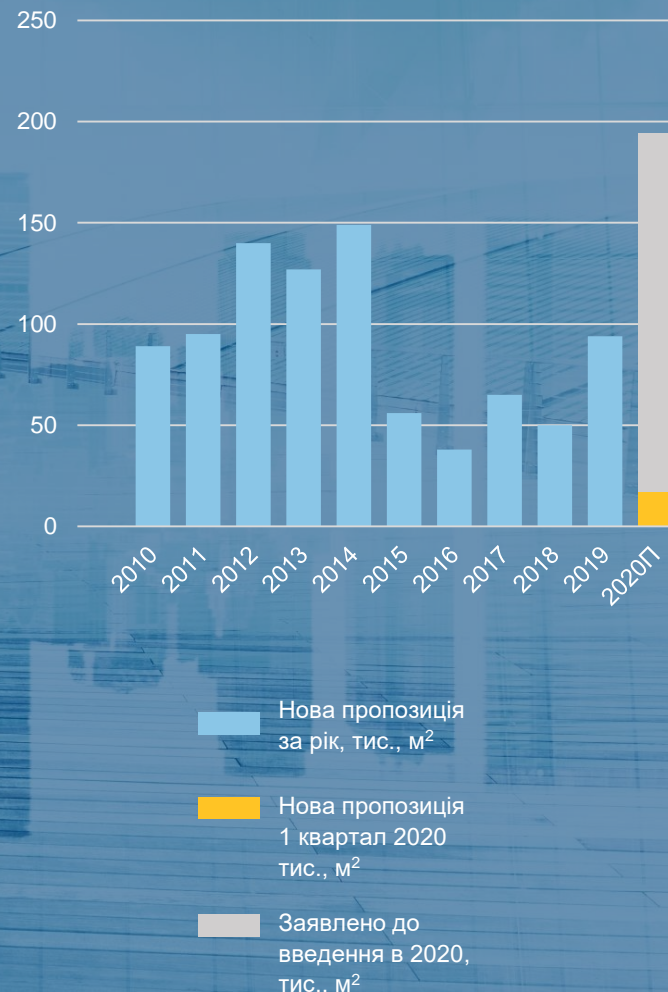
Нова пропозиція

В 1 кварталі 2020 року було введено в експлуатацію два бізнес-центра сумарною площею 17 382 м²: БЦ Гранд (клас А, GLA – 8 780 м²) та БЦ Nivky City (клас В, GLA – 8 600 м²). Таким чином загальна пропозиція якісних офісних приміщень в місті Києві склала понад 2 009 000 м².

Станом на кінець першого кварталу в активній стадії будівництва чи реконструкції, незважаючи на обмежувальні карантинні заходи, знаходиться 18 бізнес-центрів з сумарною орендною площею близько 177 000 м². Наміри призупинити будівництво та/або перенести терміни введення в експлуатацію щонайменше на рік анонсували девелопери трьох об'єктів з сумарною площею близько 44 000 м².

Однією з ключових тенденцій 2019 року була практика до підписання попередніх договорів оренди приміщень в об'єктах незавершеного будівництва. Тому значна частина об'єктів, що зараз знаходяться в стадії активного будівництва, вже мають низький показник вакантності. Варто відзначити, що на терміни підготовки приміщень до в'їзду орендарів впливають існуючі проблеми з поставками матеріалів, меблів, техніки.

НОВА ПРОПОЗИЦІЯ ОФІСНИХ ПРИМІЩЕНЬ, М.КИЇВ, тис.м²



Попит

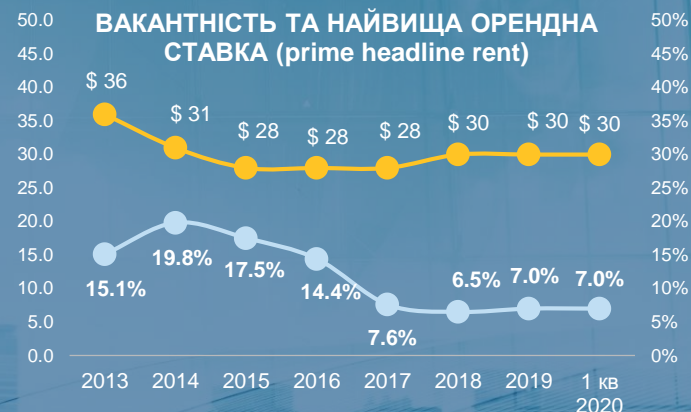
Загальне поглинання офісних приміщень в першому кварталі 2020 року склало близько 5000 м², що на 85% нижче за аналогічні періоди 2019 та 2018 років. Суттєве зниження попиту в першому кварталі в першу чергу пов'язане з призупинкою частини угод, що були заплановані на лютий-березень 2020 року. Деякі компанії дотримуються намічених раніше планів, тобто не переносять і не зупиняють процес підписання контрактів на нові приміщення. Це великі міжнародні корпорації і компанії з найменш уразливих для кризи секторів.

Орендні ставки та вакантність

Станом на кінець першого кварталу, орендні ставки залишились практично на рівні 2019 року (без урахування тимчасових знижок, що надавались в окремих випадках на період карантину). Максимальні базові орендні ставки на приміщення класу В були на рівні \$23/м²/місяць. Максимальна базова орендна ставка (prime headline rent) в бізнес-центрах класу А залишалася на рівні \$30/м²/місяць. З урахуванням мінливої пандемічної та економічної ситуації, поки рано говорити про зміни діапазону орендних ставок в середньо- та довгостроковій перспективі.

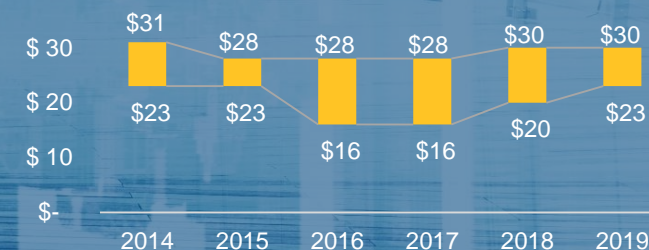
Деякі орендодавці надають тимчасові знижки орендарям, проте для прогнозу щодо того, як зміниться динаміка по орендним ставкам, має пройти певний час з моменту зняття обмежень і відновлення повноцінної роботи орендарів в офісних будівлях. Найімовірніше, що орендні ставки дещо просядуть, однак очікується, що ринок офісної нерухомості зможе продемонструвати стійкість в період турбулентності, враховуючи низькі темпи введення нової пропозиції, високий попит і дефіцит якісних офісних приміщень, який ми спостерігали в попередні періоди.

Станом на початок 2020 року, показник вакантності був на рівні 7%. Очікується, що протягом наступних 3 кварталів, враховуючи наслідки пандемії та зростання нової пропозиції, вакантність зростатиме.

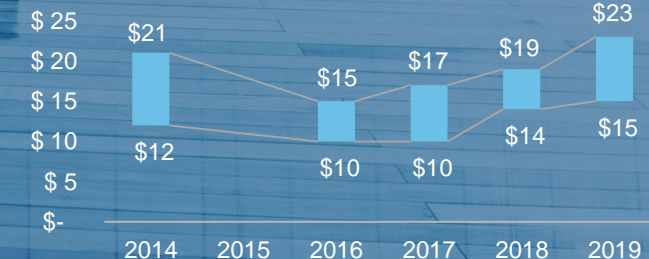


● Найвища орендна ставка, клас А, \$/м²/місяць
● Рівень вакантності, кінець року, %

ДІАПАЗОН ОРЕНДНИХ СТАВОК*, КЛАС А



ДІАПАЗОН ОРЕНДНИХ СТАВОК*, КЛАС В



* Базові орендні ставки на приміщення 500-1000 м² без ПДВ, без сервісних і комунальних платежів

Джерело: Colliers International (Україна)