

ОГЛЯД КИЇВСЬКОГО РИНКУ
НЕРУХОМОСТІ
(1 КВАРТАЛ 2015)

FIRST REALTY BROKERAGE

ДАНИЙ ЗВІТ БУВ ПІДГОТОВЛЕНИЙ FIRST REALTY BROKERAGE ДЛЯ ПРЕДСТАВЛЕННЯ ОСНОВНИХ РИНКІВ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ У 1 КВАРТАЛІ 2015 РОКУ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ТЕНДЕНЦІЙ ЇХ РОЗВИТКУ ВПРОДОВЖ РОКУ.

Цей підсумковий звіт складається з п'яти оглядів ринків: офісної, торгівельної, складської, готельної, житлової нерухомості, та містить основні індикатори їх розвитку.

Звіт охоплює головні зони ринків, визначаючи розмір та статус кожного з них, тенденції розвитку секторів нерухомості і коротке уявлення про те, в якому напрямку відбувається подальший розвиток.

ЕКОНОМІЧНИЙ ОГЛЯД.....	2-4
ІНВЕСТИЦІЇ.....	5
ОФІСИ	6-9



ТОРГІВЛЯ.....	10-12
---------------	-------

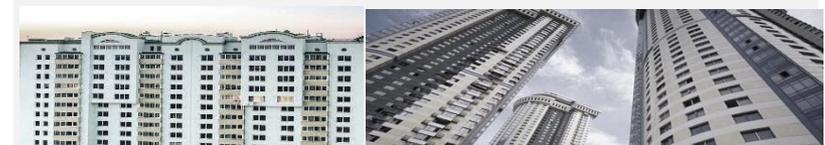


СКЛАДИ.....	13-15
-------------	-------



ГОТЕЛІ.....	16-18
-------------	-------

ЖИТЛОВА НЕРУХОМІСТЬ	19-21
---------------------------	-------



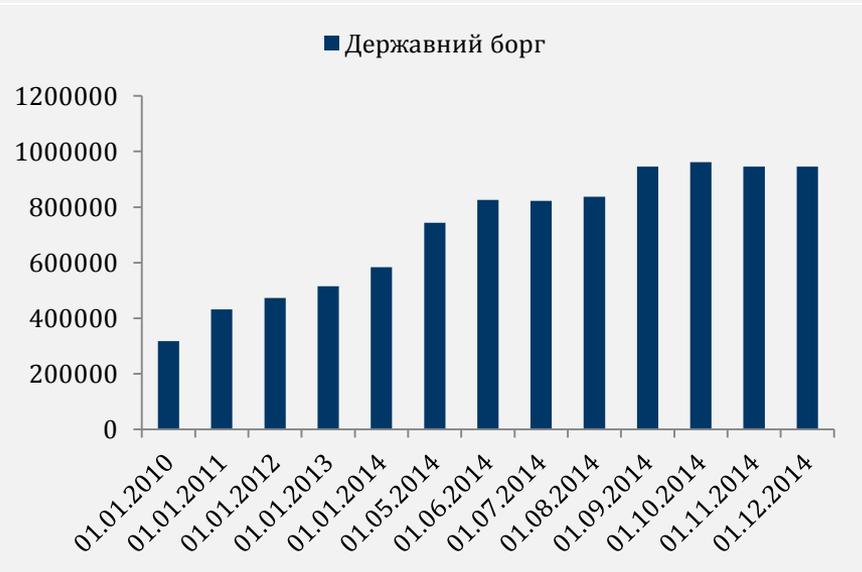
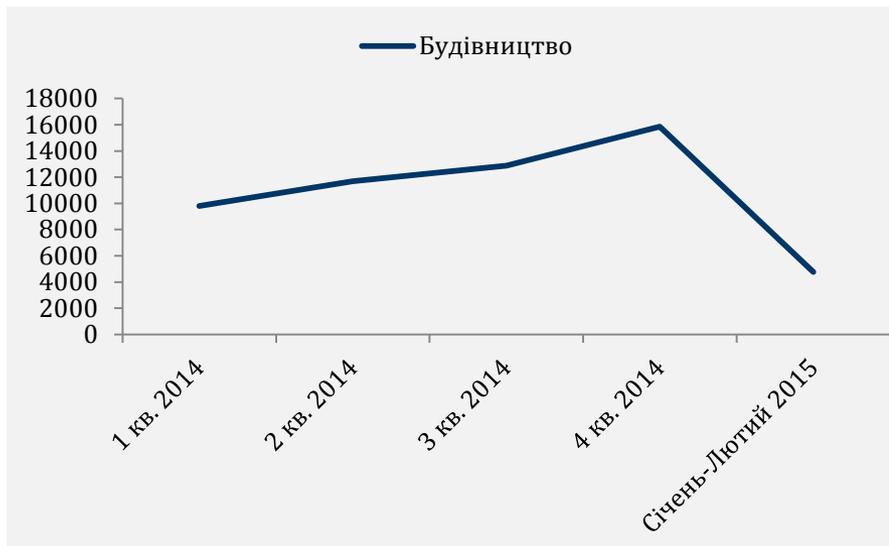
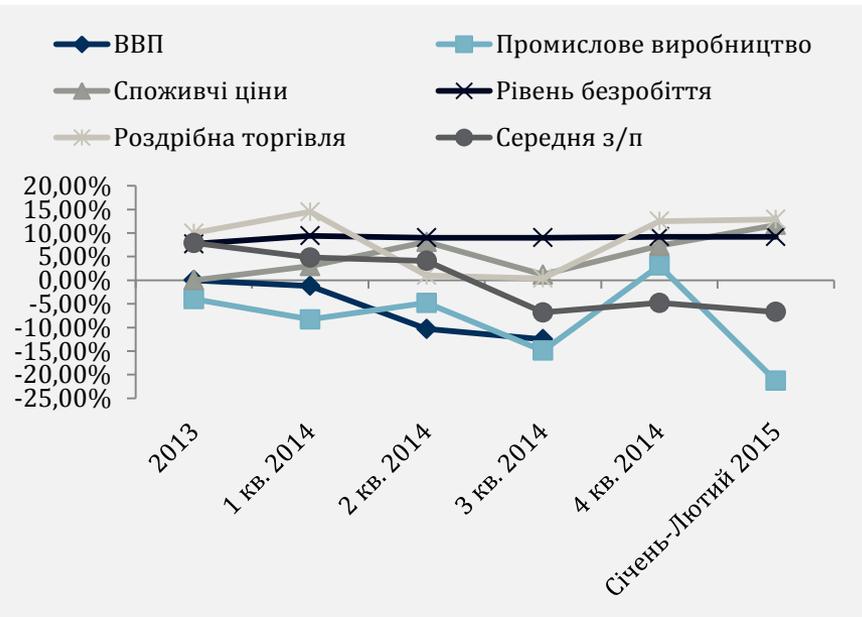
КОНТАКТИ.....	22
---------------	----

ЕКОНОМІЧНИЙ ОГЛЯД

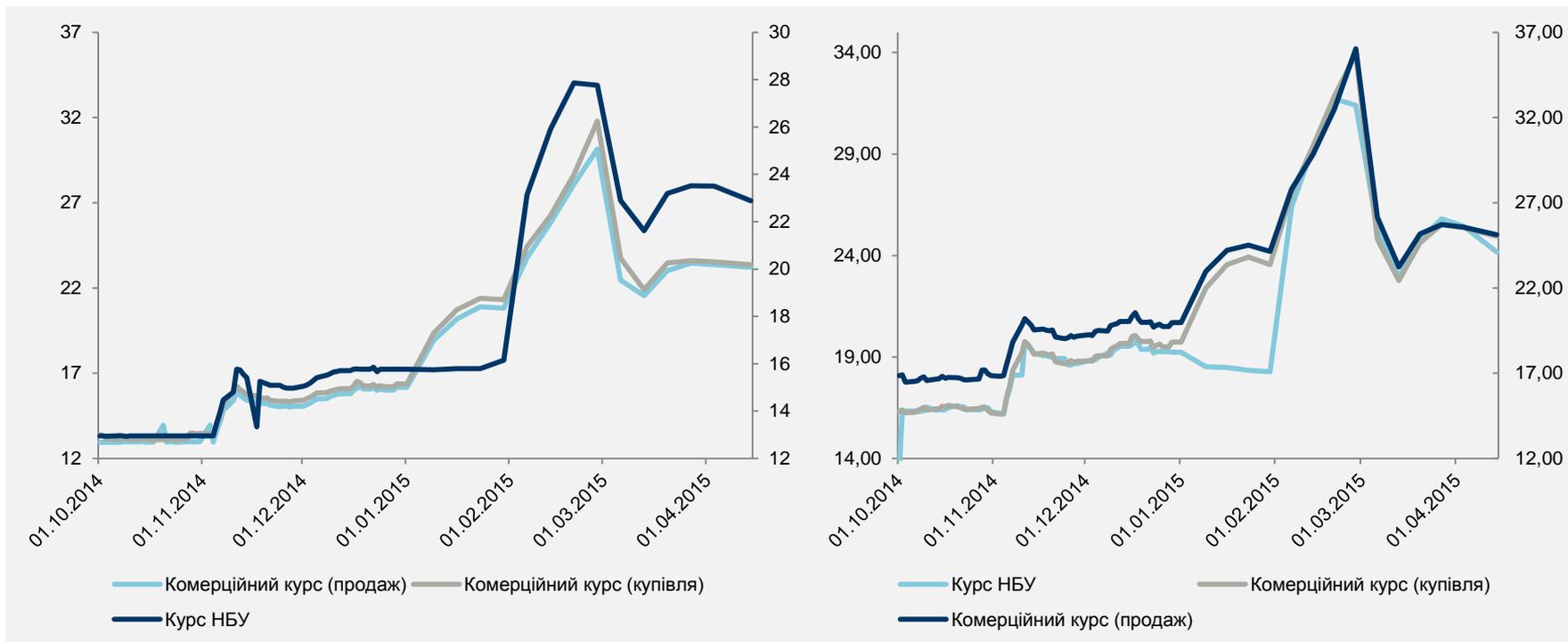
Падіння ВВП України в 1 кварталі 2015 трохи прискорилося - до 15% в порівнянні з 14,8% у четвертому кварталі попереднього року.

Спад економічної активності у 2014 році, продовжився в 1 кварталі 2015 року. У той же час, згідно з думкою уряду і центрального банку країни, українська економіка вже досягла нижнього рівня своєї активності, який продовжитися поступовим відновленням у найближчому майбутньому.

Протягом останніх 2х місяців 2015 року, більша частина макроекономічних показників продовжила демонструвати негативні тренди: обсяги промислового виробництва знизилися, роздрібний товарообіг продемонстрував помірне зростання, середні заробітні плати впали, у той час як рівень споживчих цін продовжив зростання.



ВАЛЮТНІ КУРСИ



Протягом 23-25 лютого, в Україні мав місце фінансовий обвал. Ринкові обмінні курси впали з 20 гривень за долар на кінець лютого до 40 гривень за долар.

Цікаво, що ця паніка сталася вже після того, як угода про припинення вогню «Мінськ-2» була підписана 12 лютого, а місія МВФ в Києві прийшла до нової угоди з українським урядом. Жодної з цих угод не було достатньо, щоб утримувати паніку, яка вщухла тільки після того як люди зрозуміли, що парламент дійсно прийме закони, необхідні для отримання кредиту МВФ.

Приводом для паніки стало те, що резерви України впали нижче допустимої межі до всього лише 5,6 мільярдів доларів (статусом на 1 березня). З такими маленькими резервами, валютна стабільність була можливою.

11 березня Виконавча рада Міжнародного валютного фонду (МВФ) схвалив розширену програму кредитування для України. Це допомогло стабілізувати валютні курси.

ЕКОНОМІЧНИЙ ПРОГНОЗ

У другому кварталі 2015 року, відповідно до прогнозів, зниження ВВП сповільниться до -10,2%, у третьому кварталі – до -5,7%, А в четвертому кварталі, можливе зростання на 2%, що, загалом в кінці року призведе до 7,5% -падіння ВВП порівняно з 2014.

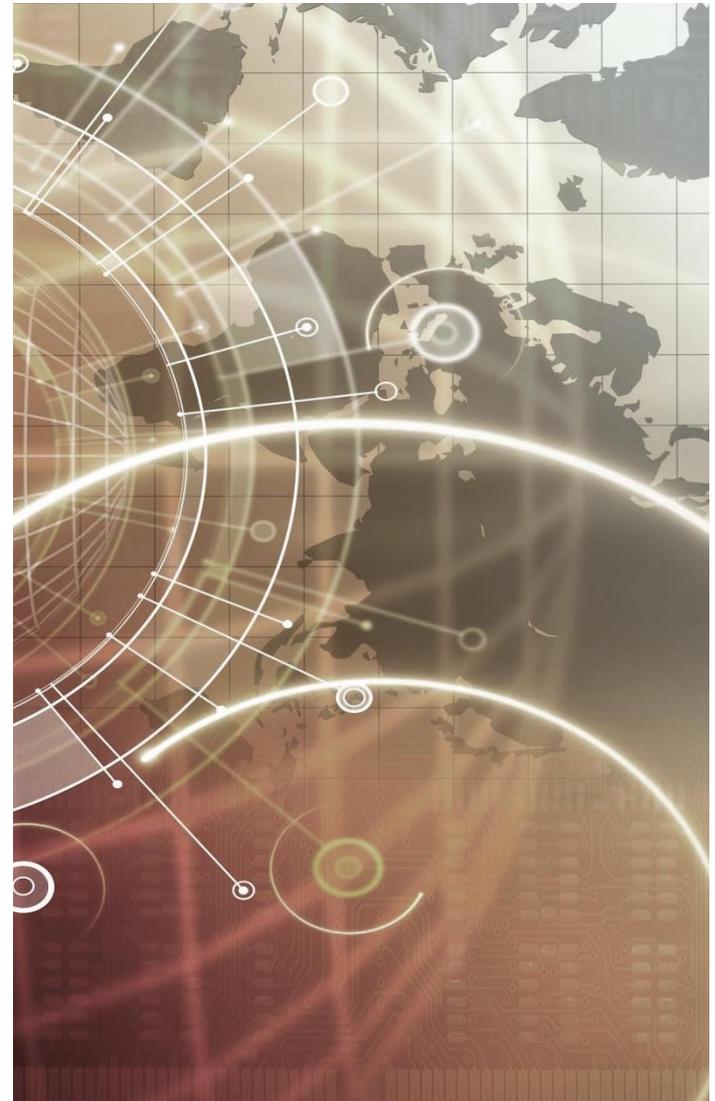
Враховуючи високий рівень обмінного курсу USD / UAH, імпорт навряд чи зростатиме, тоді як експорт має шанс збільшитися у 2-4 кварталах завдяки цінній конкурентоспроможності українських товарів і послуг. За оцінками, це додасть 3,5% до ВВП в поточному році.

Зниження реальної заробітної плати, ріст безробіття будуть продовжувати чинити знижувальний тиск на споживання, а тому, даний показник, швидше за все, буде падати і в 2015 році.

За оцінками НБУ, інфляція в поточному році в річному вираженні після невеликого прискорення від 35,6% до 38,6% у другому кварталі, через адміністративне підвищення цін, почне сповільнюватися: до 35,9% у третьому кварталі і складе 30, 1% за рік.

Ризиків як і раніше багато. Найбільш значимими є військові дії, складний стан економіки, мала кількість реформ, обмежене фінансування.

У цій ситуації, МВФ очікує, що ВВП України скоротиться на 5,5% цього року після зниження на 6,9% в минулому році. З 2016 року, Фонд очікує зростання приблизно на 4% на рік. В даний час, в порівнянні з минулим роком інфляцію оцінюють в 35%, але МВФ прогнозує, що вона буде знижуватися до 25% до кінця року, а потім знизиться до 10% в 2016 році. Дефіцит консолідованого бюджету за прогнозами структури скоротиться з 10,3% ВВП в 2014 році до 2,6% ВВП в 2018 році.



СЕРЕДНІ РІВНІ ДОХІДНОСТІ

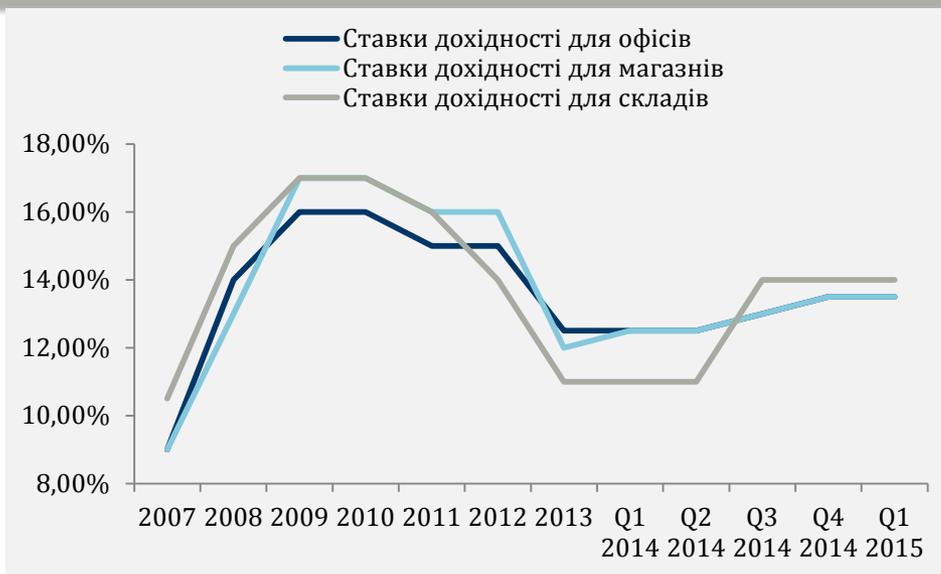


ОФИСИ

Політична та економічна криза в країні як результат військових дій, призвела до змін у рівні прибутковості професійних офісних площ - приблизно до 13,5% (дані засновані на аналізі, у зв'язку з відсутністю кейсів для бенчмаркінгу).

СКЛАДИ

У складському секторі, інвестиційна активність низька, але деяка активність спостерігається в рамках «built-to-suit» проектів: розробники готові запустити нові проекти, як тільки буде забезпечена завантаженість площ.



РІТЕЙЛ

Рівень прибутковості в сегменті роздрібної торгівлі в середньому 13,5%. Інвестиційних угод у 2014 році було зовсім мало, девелопери зайняті завершенням існуючих торгових центрів і намагаються зменшити свої ризики за рахунок продажу нерухомості в Криму та Донбасі (українська компанія UDP оголосила продаж торгового центру «Меганом» у Сімферополі).

У той же час, ринок не "мертвий": деякі девелопери все ще можуть отримати фінансування - наприклад, "Arricano" отримала фінансування в \$ 25 млн від ЄБРР.

ТЕНДЕНЦІЇ РИНКУ

Пропозиція на ринку офісної нерухомості перевищує попит, особливо в класі А. Бізнес активність низька, на ринку практично не з'являється нових компаній. Власники офісних приміщень конкурують один з одним за іноземних орендарів, тому, вони стають все більш гнучкими в питаннях забезпечення більш вигідних умов оренди. Найбільш поширені компроміси: «коридор» курсу гривні до долара (рідше - фіксація гривневої ставки), надання ремонтних канікул.

ПРОПОЗИЦІЯ

Велика частина проектів офісної нерухомості заявлених до відкриття в 2014 році, були перенесені на поточний рік, у зв'язку з несприятливою ринковою ситуацією. На кінець 2014 року пропозиція професійних офісних площ в Києві досягла 1784000 м.кв., що на 9% більше, ніж дані за результатами 2013 року. Велика частина нової пропозиції - у класі А. В умовах складної економічної ситуації та дефіциту фінансування, рівень нової пропозиції офісних приміщень у Києві досить низький. Ми припускаємо що в 2015 році нова пропозиція буде нижчою, ніж у 2014 році на 17-20%.

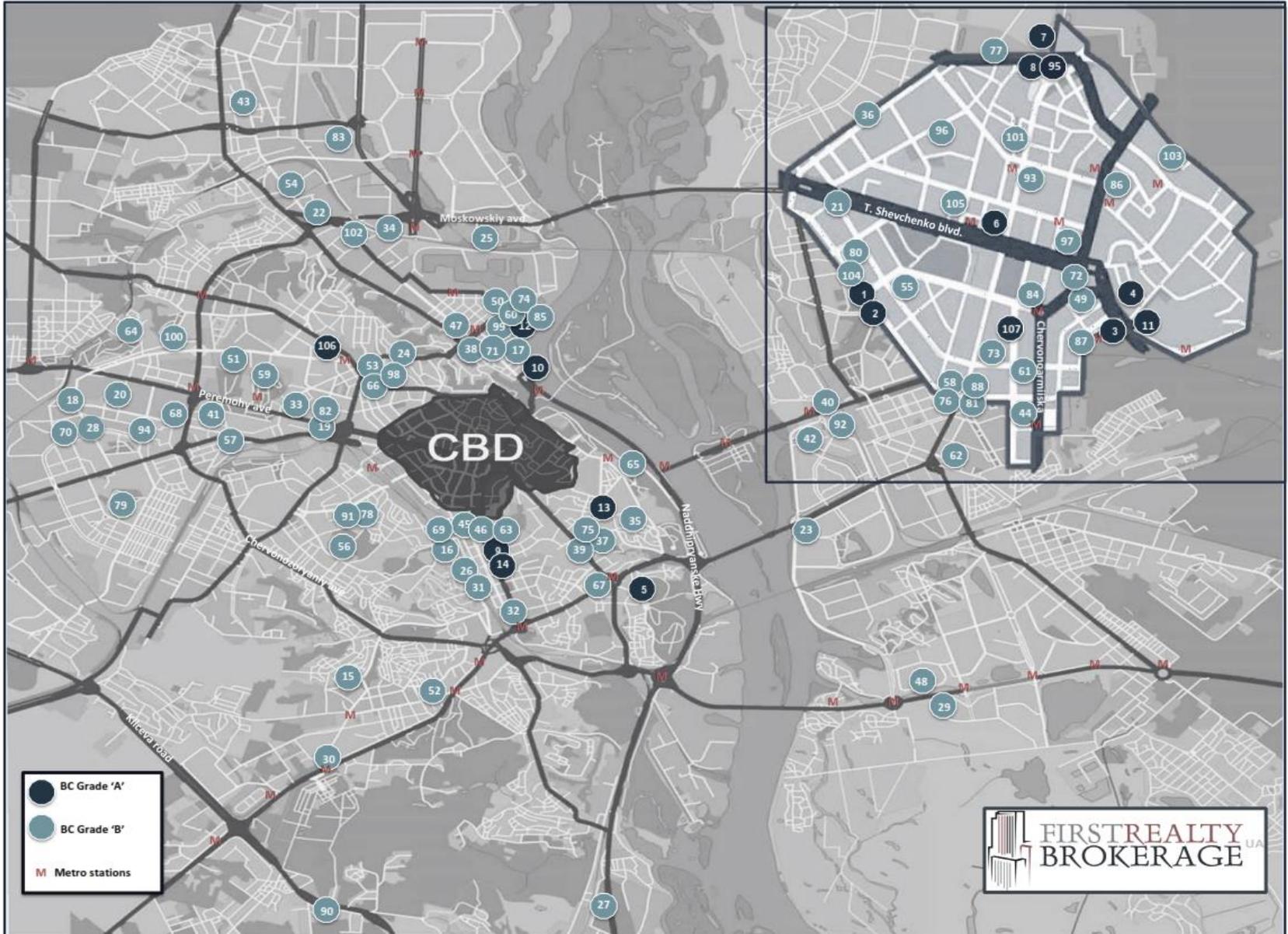
Головні проекти заявлені до відкриття: БЦ Sky Tower (Клас А, 80 000 м.кв.), БЦ Astarta Residence (15130 м.кв.), БЦ на 40-річчя Жовтня (15 000 м.кв.), БЦ Поділ Престиж (12 960 м.кв.). Останній з перелічених об'єктів зіткнувся з проблемами в отриманні дозвоільної документації для введення в експлуатацію, однак, девелопери впевнені в позитивному вирішенні ситуації найближчим часом. У 1 кварталі 2015 на ринку не було нових відкриттів, всі об'єкти будуть представлені пізніше, на протязі року.

Показник	Тренд
Орендні ставки:	стабільно/зниження
Доходність:	стабільно/підвищення
Пропозиція:	стабільно
Попит:	стабільно/зниження



ОСНОВНІ НОВІ ОБ'ЄКТИ В ОФІСНОМУ СЕГМЕНТІ В 2014 РОЦІ

Бізнес центр	Клас	Площа, м.кв.
IQ БЦ	А	25 900
БЦ Сенатор	А	53 715
БЦ Сигма	В	18 000
БЦ Ладога	В	18 000
БЦ Форум Вікторія Парк (2 черга)	В	14 500



№	Назва	Рік	Площа, м.кв.	№	Назва	Рік	Площа, м.кв.	№	Назва	Рік	Площа, м.кв.
1	БЦ 101 Tower	2012	45000	38	БЦ	2007	13800	76	NTBC (phase 1)	2003	7200
2	БЦ Євразія	2007	27900	39	Офісний центр	2006	13000	77	Ранорам БЦ	2003	7100
3	БЦ Gulliver	2013	64000	40	Комод БЦ	2007	12800	78	Пори року БЦ	2004	7100
4	БЦ Horizon Tower	1999	15000	41	Inkom БЦ	2004	12700	79	БЦ	2009	7100
5	IQ БЦ	2014	38000	42	Граніт БЦ	2008	12600	80	Botanic Towers	2005	7000
6	БЦ Leonardo	2005	14000, 18200	43	БЦ	2006	12000	81	Capital Hall БЦ	2009	7000
7	БЦ Millenium	2000	6500	44	Олімпійський БЦ	2003	11700	82	Cubic Center БЦ	2003	7000
8	Офісний центр	2006	5400	45	Офісний центр	2008	11000	83	Karavan БЦ	2008	7000
9	Офісний центр	2014	8000	46	Fahrenheit БЦ	2007	10600	84	Київ-Донбас БЦ	1996	7000
10	Офісний центр	2004	6700	47	Schekavytskyi БЦ	2011	10300	85	Dnipro Plaza БЦ	2010	6900
11	БЦ Parus	2007	47000	48	Crystal БЦ	2012	10000	86	Khreschatyk Plaza БЦ	1999	6600
12	БЦ Podil Plaza	2000	19800	49	ІОНС БЦ	1992	10000	87	БЦ	2005	6500
13	БЦ Senator	2014	47600	50	Itera БЦ	2006	10000	88	БЦ	2006	6500
14	БЦ Toronto	2012	36000	51	Mikom Palace БЦ	2008	10000	89	Офісний центр	2012	6500
15	Forum Victoria Park БЦ	2003, 2012	7000, 14400	52	Stand БЦ	2003	10000	90	БЦ	2008	6400
16	НРВС II	2009-2010	18300, 16,000	53	Артем БЦ	1997	9900	91	Смарагдовий	2008	6000
17	Львівський БЦ	2005-2008	37,100	54	Forum Kinetic БЦ	2010	9900	92	Лівобережний	2009	6000
18	Ірва БЦ	2005	11,000, 11,300	55	БЦ	2011	9600	93	Seven Hills БЦ	2006	6000
19	Sky Towers БЦ	2014-2015	80000	56	Eleven БЦ	2010	9500	94	Silver Center	1998	6000
20	Premium Center БЦ	2011	38000	57	Grand Step БЦ	2007	9500	95	Офісний центр	2008	6000
21	Europe plaza БЦ	2005-2006	36000	58	Prime БЦ	2008	9500	96	БЦ	2008	5800
22	Forum Park Plaza БЦ	2005	32000	59	Офісний центр	2008	9200	97	Офісний центр	2006	5800
23	Silver Breeze БЦ	2013	26000	60	Domino БЦ	2014	9000	98	Столиця БЦ	2008	5800
24	Forum Business City БЦ	2002	23000	62	Prague БЦ	2008	8700	99	БЦ	2006	5700
25	SP Hall БЦ	2013	23000	63	Renome БЦ	2009	8500	100	Fermash БЦ	2005	5700
26	Протасов ВР	2009	22700	64	Flora Park БЦ	2008	8500	101	БЦ	2006	5400
27	Європа БЦ	2012	20000	65	БЦ	2010	8300	102	Valmi БЦ	2003	5300
28	Сіґма БЦ	2014-2015	19500	66	БЦ	2005	8000	103	Europe БЦ	1995	5200
29	Три бажання БЦ	2006	18000	67	БЦ	2007	8000	104	Karat БЦ	2008	5200
30	БЦ	2014	17500	68	Більшовик БЦ	2011	8000	105	Офісний центр	1998	5200
31	НРВС	2006	16000	69	FIM Center	2010	8000	106	БЦ Smart office	2014	2400
32	Palladium Plaza БЦ	2008	16000	70	Ірва БЦ	2005	8000				
33	Vector БЦ	2008	16000	71	Контрактовий БЦ	2015	8000				
34	Rialto БЦ	2011	15500	72	Офісний центр	2000	8000				
35	MERX-2 БЦ	2013	15400	73	Chicago БЦ	2006	8000	107	БЦ Горького, 64-16	2014	3100

ПОПИТ

Попит можна характеризувати як стабільно низький. У 2014 році, порівняно з 2013, поглинання знизилося приблизно на 38%. Нові орендні угоди у своїй більшості представлені переїздами існуючих орендарів з одного бізнес центру в інший. Ми також спостерігаємо на ринку переговорні процеси щодо існуючих умов оренди. Головними предметами переговорів, як правило, стають зниження доларової орендної ставки, встановлення обмежень на курс долара за яким проводяться орендні розрахунки. Деякі орендарі намагаються домогтися успіху по обох параметрах. Головними джерелами попиту на ринку є середні і невеликі компанії: ІТ, торгіві, логістичні компанії. Вони більше зацікавлені в офісних приміщеннях Класу В, середньої площі, з ремонтом.

ВАКАНТНІСТЬ ТА ОРЕНДНІ СТАВКИ

Низький попит на професійні офісні приміщення і введення нових бізнес центрів в роботу спровокували зниження орендних ставок.

ПРОГНОЗ

Тривалі політична і економічна кризи в сукупності з військової ситуацією в країні негативно впливають на ринок комерційної нерухомості в цілому, і на офісний сегмент зокрема. У коротко- і середньостроковій перспективі ринок залишиться в стані турбулентності, орендарі та власники намагаються знайти компроміс, оскільки способів вирішити ситуацію ринкову ситуацію - обмежена кількість. У зв'язку з високою конкуренцією на ринку, орендодавці можуть намагатися підвищити привабливість свого приміщення, пропонуючи більш закінчене оздоблення та / або за допомогою інших додаткових моментів, здатних знизити витрати орендаря.

ОСНОВНІ ОБ'ЄКТИ ЗАЯВЛЕНІ ДО ВІДКРИТТЯ У 2015 РОЦІ

Бізнес центр	Площа, м.кв.
Sky Towers (Клас А)	80 000
Astarta Residence (Клас А)	15 130
ул. Дорогожицька, 8 (Клас В)	8 083
ул. Зоологічна, 5/1 (Клас В)	5 000
ул. Жилианська, 34-36 (Клас В)	3 125
Подол Престиж (Клас В)	12 960
Горького,46 (Клас В)	7 400
40-річчя Жовтня (Клас В)	15 000

Вакантність на субринках	Клас А	Клас В	Всього
ЦДР	30,2%	10,4%	19,7%
Поділ	16,0%	22,8%	22,1%
Правий берег	40,5%	21,3%	24,9%
Лівий берег	-	25,9%	25,9%

СЕРЕДНІ СТАВКИ, USD/М.КВ./МІС.

Клас	2013	1 кв. 2014	2 кв. 2014	3 кв. 2014	4 кв. 2014	Янв.-Фев. 2015
Клас А	26-36	25-35	24-35	22-35	20-32	20-32
Клас В	20-23	21	14-23	14-22	14-21	14-21

ТОРГІВЕЛЬНІ ПЛОЩІ

Показник	Тренд
Орендні ставки:	стабільно/підвищення
Доходність:	стабільно/підвищення
Пропозиція:	стабільно/підвищення
Попит:	стабільно

ТЕНДЕНЦІЇ РИНКУ

Обсяги нової пропозиції торгових приміщень в 2014 році виявився найнижчим за останні три роки. Враховуючи вартість фінансування і зниження орендних ставок, девелопмент нових торгових центрів стає не вигідний. Даний тренд збережеться і в 2015 році: більша частина нової пропозиції буде представлена об'єктами, термін завершення яких був перенесений з 2013 і 2014.

ПРОПОЗИЦІЯ

2014 мав бути роком з найбільшим обсягом нової пропозиції за останні кілька періодів, однак, у зв'язку з несприятливою кон'юнктурою, багато відкриттів були перенесені на 2015-2016 рр. В 4 кварталі 2014, були відкриті ТЦ «Апрель» (6900 м.кв.), ТЦ «Дома» (8147 м.кв.) і DIY-гіпермаркет «Епіцентр» (105 тис. М.кв.) у своєму новому форматі - торговий центр. Загальна пропозиція на кінець 2014 року досягла 931,6 тис. м.кв., і це на 12,7% більше кінцевого показника 2013 року. Обсяг нової пропозиції в 2014 році досяг майже 90 тис. м.кв., і це значно нижче росту попередніх років.

У 1 кварталі 2015 на ринку не було нових відкриттів, девелопери внутрішньо обговорюють терміни відкриття об'єктів з метою їх перенесення на більш пізні дати. На сьогоднішній день, всі об'єкти торговельної нерухомості заявлені до відкриття будуть введені в роботу не раніше 3 кварталу 2015 року, а багато які, швидше за все, відкриються тільки в 2016 році.



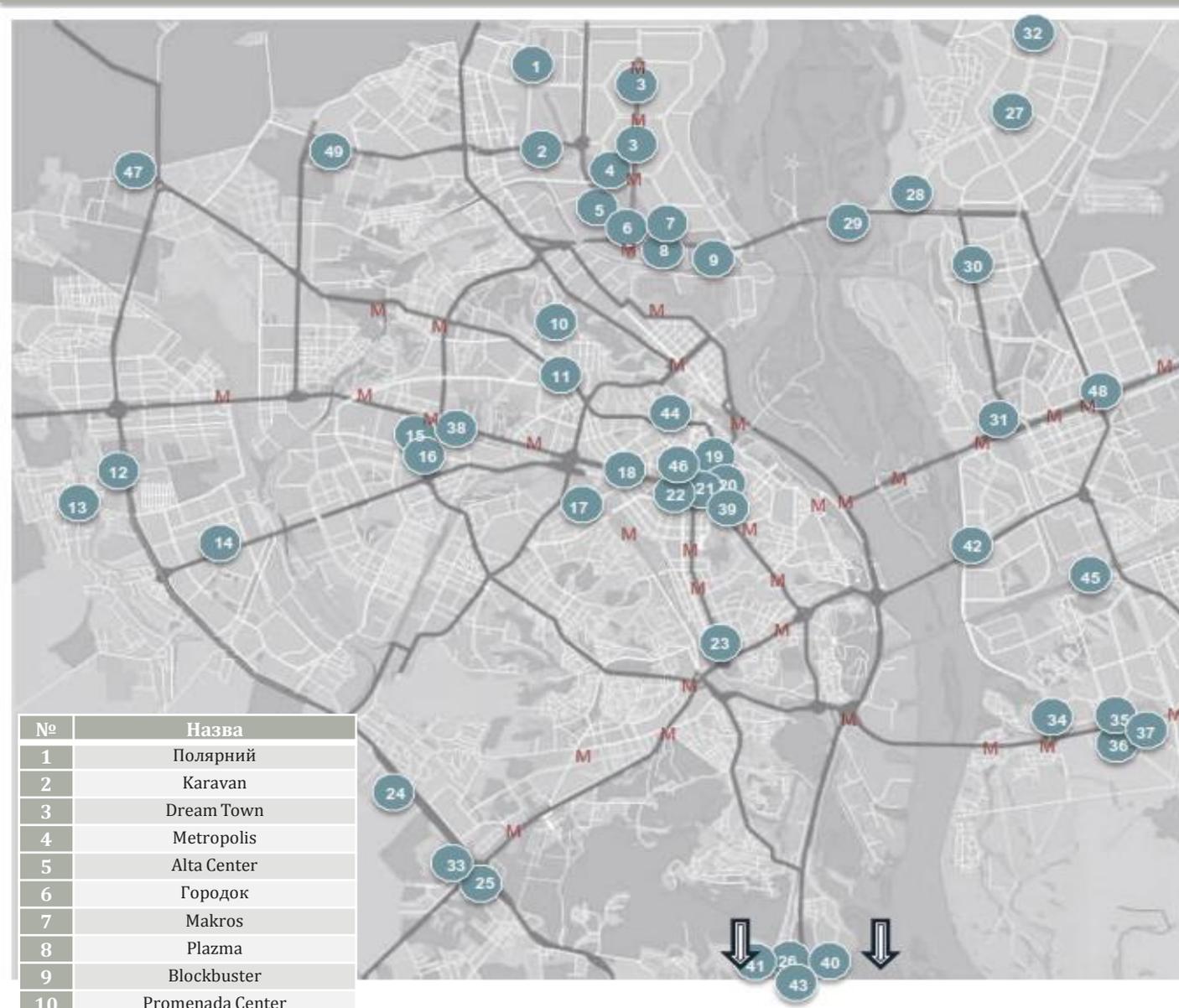
НАЙБІЛЬШ ВАГОМІ ВІДКРИТТЯ У 2014 РОЦІ

Торговий центр	Площа, м.кв.
Проспект	80157
Атмосфера	38000
Апетит	4000
Апрель	6900
Дома	8147

НАЙБІЛЬШ ВАГОМІ ПОТЕНЦІЙНІ ВІДКРИТТЯ У 2015 РОЦІ

Торговий центр	Площа, м.кв.
Блокбастер (2 фаза)	93 667
Лавина молл	120 000
Республіка	135 000
Retroville	80 450
New life	16 000

ТОРГІВЕЛЬНІ ПЛОЩІ



№	Назва
11	Квадрат на Лук'янівці
12	4Room
13	Promenada Park
14	Квадрат на Гната Юри
15	Більшовик
16	Arkadia на Борщагівській
17	Europort
18	Ukraina
19	Глобус (phase 1)
20	Arena city
21	Mandarin Plaza
22	Metrograd
23	Ocean Plaza
24	Araks
25	Magelan
26	Domosphera
27	RayON
28	Глобал UA
29	SKY MALL
30	Kvadrat at Perova
31	Komod
32	Kvadrat at Balsaka
33	Respublika
34	Arkadia at Dniprovskia Naberezhna
35	inSilver
36	Aladdin
37	Piramida
38	Marmelad (phase 1)
39	Gulliver
40	Manufactura Kiev Outlet Village
41	ART MALL
42	Silver Breeze
43	Atmosphere
44	Victorio
45	Mega City
46	IIVM

№	Назва
1	Полярний
2	Karavan
3	Dream Town
4	Metropolis
5	Alta Center
6	Городок
7	Makros
8	Plazma
9	Blockbuster
10	Promenada Center

ПОПИТ

Протягом року, New Look, Bosco Sport, OVS, Мінеллі, Lee Cooper, Columbia Sportswear, SIX, IAM, s.Oliver і деякі інші бренди покинули ринок. Тим не менш, продуктові мережі та мережі електроніки, деякі інші ритейлери, продовжують розширюватися. 16 нових роздрібних операторів з'явилися на ринку, але ця кількість на 20% менше, ніж у 2013 році. Незважаючи на складну ситуацію в країні, є ряд операторів, які продовжують розглядати український ринок як перспективний для розвитку. Це турецькі та деяких європейські роздрібні компанії, а саме: H & M (Швеція), Defacto (Туреччина), Zara Home (Іспанія), Cortefiel (Іспанія), Конверс (США), Венді (США), Метро (США), MegaIce (Казахстан), Віолета (Іспанія). Запуск нових роздрібних операторів в основному залежить від політичної та економічної ситуації в країні, а також від того, які нові об'єкти будуть дійсно відкриті в 2015 році.

ВАКАНТНІСТЬ И СТАВКИ

Частка вакантних площ у Києві до кінця 1 кварталу 2014 склала 5,6%. У 2 кварталі 2014 року вона зросла майже на 40% до 7,8%. У 3 кварталі 2014 тенденція зростання тривала і вакантність збільшилася на 10%, але, враховуючи хорошу заповнюваність в новозбудованому торговому центрі "Проспект", після, в 4-му кварталі, знизилася до 8,5%. Показник 1 кварталу 2015 року - на рівні 9%. Ці цифри, стосуються топових торгових центрів, вакантність середнього об'єкта може перевищувати навіть 15-20%. Велика вакантність також спостерігається на вуличних торгових приміщеннях. Темпи зростання вакантності були обумовлені новою пропозицією, втратою орендарів, які скорочують торгові площі або виходять з ринку, і низькою заповнюваності деяких нових об'єктів на ринку. Орендарі страждають від низького обороту роздрібною торгівлі і намагаються домовитися про зниження орендних площ. Серед найбільш поширених форм окремих угод є ставка дисконтування для долара, перехід до мінімальної орендної ставкою, встановленою з доплатою відсотка від обороту, взяття на себе витрат на обробку приміщення з боку орендодавця.

ПРОГНОЗ

Роздрібний ринок відновлюється найбільш швидко, серед інших сегментів нерухомості. Але в найближчі кілька років буде дуже важкими і для нього також. Торгові центри, які будуть введені в експлуатацію 2015-2016, швидше за все, зіткнуться з труднощами в залученні орендарів. Основна мета цього року не розширювати бізнес, а зберегти його.

Середні арендні ставки, USD/SQM/MIC.

КЛАС	1Q 2014	2Q 2014	3Q 2014	4Q 2014	Январь-Февраль 2015
Торгівельні центри	100	70-100	50-80	40-70	40-70
High-street (ЦДР)	240	235	150-200	150-200	150-200
Поділ	25-85	25-80	25-70	25-70	25-70

ТЕНДЕНЦІЇ РИНКУ

У 2014 році ринок складської нерухомості зіткнувся зі зниженням попиту, скороченням орендованих площ деякими орендарями, через рецесію в загальній активності вітчизняного бізнесу. Частка угод в класі В збільшилася. Подібно до інших сегментів нерухомості, ринок складської нерухомості «зайнятий» процесом переговорів щодо зниження ставок або фіксації їх розміру в національній валюті. Орендарі з південно-східної України переносили свої складські потужності в Дніпропетровськ чи Київ.

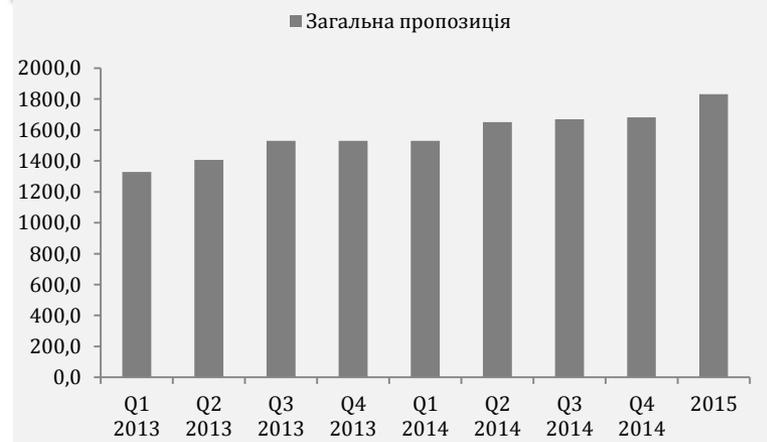
Протягом 1 кварталу 2015 на ринку складської нерухомості не відбулося суттєвих змін. До введення заявлені в основному проекти «під орендаря» (built-to-suite), тому, можлива нестача пропозицій для відкритого ринку. Така ситуація сприяє стабільності вакантності і ставок, в умовах досить низького попиту. Компанії продовжують скорочення орендованої площі, а також економити на класі приміщень - дещо збільшується частка попиту на склади в Класі В.

Сторони намагаються шукати компроміси з питань: зниження орендної ставки, фіксації платежів у гривневому еквіваленті та ін. У ситуації перспективи зниження ставок на ринку, великі міжнародні орендарі знаходяться в пошуку можливості переїзду в більш якісні приміщення за тією ж ціною або знайти аналогічні, але більш дешеві пропозиції на ринку.

ПРОПОЗИЦІЯ

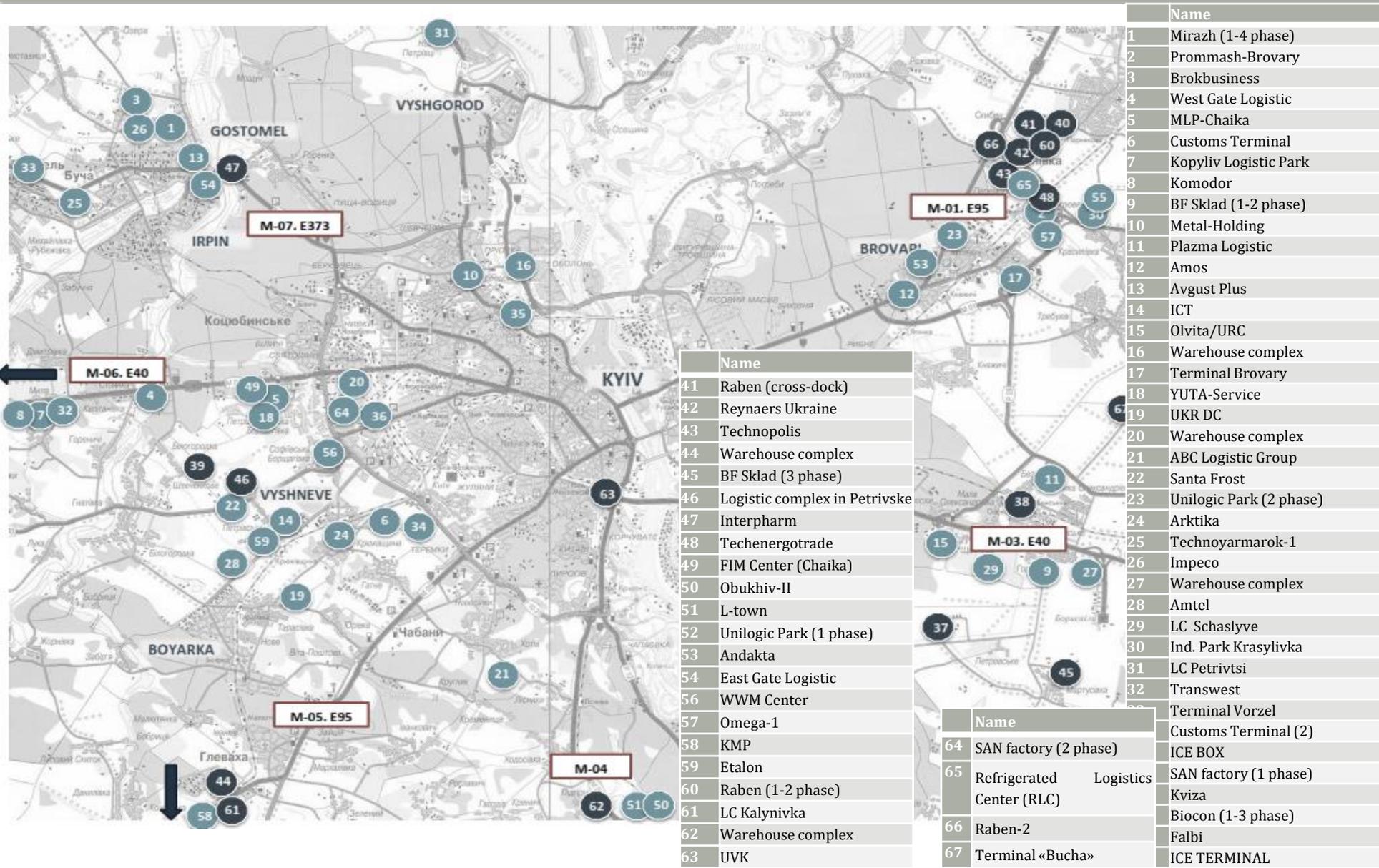
Загальна пропозиція професійних складських приміщень на кінець 2014 року досягла 1682 тис. м.кв., нова пропозиція - 150 тис. м.кв. Логістичний оператор FM Logistic розширив існуючий складський комплекс класу А в Дударкові (Бориспільської район).

Показник	Тренд
Орендні ставки:	стабільно/підвищення
Доходність:	стабільно
Пропозиція:	стабільно
Попит:	стабільно



У самому кінці 2014 року оператор завершив будівництво двох нових секцій об'єкта загальною площею 14 тис. м.кв., в 2015 році буде відкрито ще дві секції, кожна по 14 тис. м.кв. Відкриття складського комплексу «Амтел» (58 тис. м.кв) було перенесено на більш пізній період. Крім розширення FM Logistic, в 2015 році, складських приміщень для відкритого ринку не анонсовано. Є певна ймовірність втілення в життя проектів у форматі "built-to-suit" складу компанії Imperial Tobacco (7,7 тис. м.кв), третя фаза фармацевтичного складського комплексу Bioson (25 тис. м.кв).

СКЛАДСЬКА НЕРУХОМІСТЬ

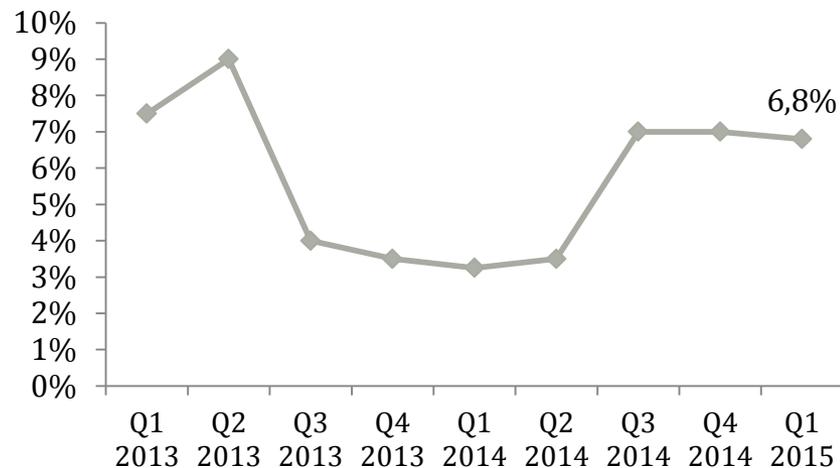


	Name
1	Mirazh (1-4 phase)
2	Prommash-Brovary
3	Brokbusiness
4	West Gate Logistic
5	MLP-Chaika
6	Customs Terminal
7	Kopyliv Logistic Park
8	Komodor
9	BF Sklad (1-2 phase)
10	Metal-Holding
11	Plazma Logistic
12	Amos
13	Avgust Plus
14	ICT
15	Olvita/URC
16	Warehouse complex
17	Terminal Brovary
18	YUTA-Service
19	UKR DC
20	Warehouse complex
21	ABC Logistic Group
22	Santa Frost
23	Unilogic Park (2 phase)
24	Arktika
25	Technoyarmarok-1
26	Impeco
27	Warehouse complex
28	Amtel
29	LC Schaslyve
30	Ind. Park Krasylivka
31	LC Petrivtsi
32	Transwest
	Terminal Vorzel
	Customs Terminal (2)
64	SAN factory (2 phase)
	ICE BOX
65	Refrigerated Center (RLC)
	Logistics SAN factory (1 phase)
	Kviza
	Biocon (1-3 phase)
66	Raben-2
	Falbi
67	Terminal «Bucha»
	ICE TERMINAL

	Name
41	Raben (cross-dock)
42	Reynaers Ukraine
43	Technopolis
44	Warehouse complex
45	BF Sklad (3 phase)
46	Logistic complex in Petrivske
47	Interpharm
48	Techenergtrade
49	FIM Center (Chaika)
50	Obukhiv-II
51	L-town
52	Unilogic Park (1 phase)
53	Andakta
54	East Gate Logistic
56	WWM Center
57	Omega-1
58	KMP
59	Etalon
60	Raben (1-2 phase)
61	LC Kalynivka
62	Warehouse complex
63	UVK

ПОПИТ

Поглинання професійних складських площ в 2014 році знизилося на 50%, порівняно з результатом 2013 року. Велика частина транзакцій відбувалася за рахунок відкладеного попиту 2013 року, переїзду в дешевші приміщення, скорочення або розширення бізнесу, переїзду орендарів із зони АТО в безпечні регіони. Найбільш популярні на ринку склади середнього і невеликого розміру - до 5000 м.кв. Дані тенденції практично не змінилися і на початку 2015 року. Ринок все ще потребує якісних складських приміщень високого класу, спеціального призначення (наприклад, холодильні склади). Найбільший попит притаманний фармацевтичній та логістичній галузям.



ВАКАНТНІСТЬ ТА СТАВКИ

В кінці 2014 року вакантність зросла з 3-3,5% до 7% (залежно від об'єкта) у зв'язку зі зменшенням попиту і орендованих площ. Так як на 2015 рік запланований невеликий обсяг нових площ, вакантність має потенціал до зниження найближчим часом. У 2014 році, і на початку 2015 року, визначальним фактором попиту на складські приміщення стала цінова пропозиція від власників складських потужностей, їх готовності відповідати потребам орендарів, тому, орендодавці були змушені змінити свій підхід до встановлення орендних ставок. На кінець 2014 року, ставки в найбільш якісних об'єктах були 4-5,5 доларів США на місяць за метр квадратний (на кінець 2013 цей показник був на рівні 5,5-7 доларів США на місяць за метр квадратний), в класі B - 2,5-3,5 доларів США на місяць за метр квадратний.

	Середні ставки, USD/м.кв./міс.					
	2013	1 кв. 2014	2 кв. 2014	3 кв. 2014	4 кв. 2014	1 кв. 2014
Правий берег	6-7	6-7	6-6.5	6	6	6
Лівий берег	4.5-6	4.5-6	4.5-5.5	4-5	4-5	4-5

ПРОГНОЗ

У довгостроковій перспективі відсутність проектів для відкритого ринку і посилення попиту орендарів, може призвести до падіння вакантності і подальшому деякого зростання ставок на логістичну нерухомість. На ринку значна нестача якісних приміщень в регіонах і обмежене і дороге фінансування блокує подальший розвиток ринку в цьому напрямку.

ГОТЕЛЬНА НЕРУХОМІСТЬ

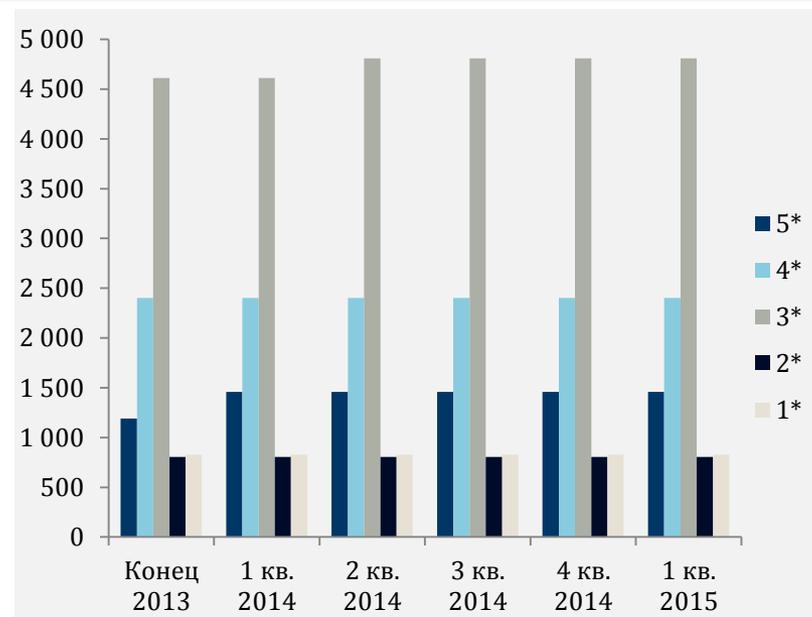
ТЕНДЕНЦІЇ РИНКУ

У 2014 році, абсолютно всі категорії готелів у Києві, показали значне зниження операційних показників. У 2015 році ця тенденція буде продовжуватися.

ПРОПОЗИЦІЯ

Цього року в Києві готуються до відкриття п'ять готелів: три 4х зіркових і два 3х зіркових. З них три проекти реконструкції та два проекти побудовані з нуля.

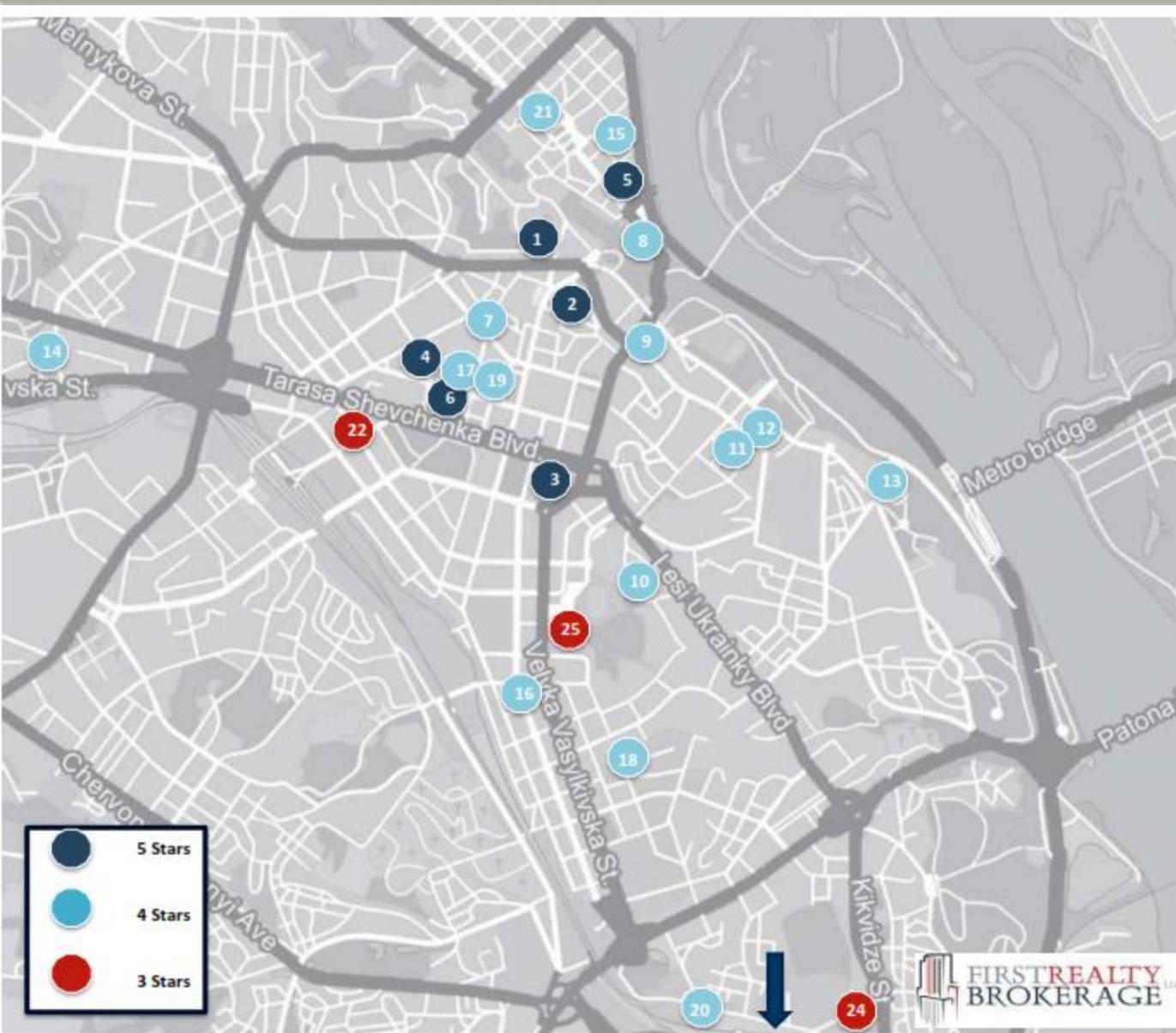
Зокрема, колишній готель "Лейпциг" навпроти Золотих Воріт реконструюється і буде відкритий в якості Renaissance Kiev Hotel. Проект практично готовий до відкриття. Тим не менш, в нинішній економічній ситуації навряд чи готель почне працювати в 2015 році. Park Inn by Radisson Kyiv Troiytska (колишній готель "Спорт") готовий на 75 відсотків.



Готелі, заплановані до відкриття в 2015-2016

Renaissance Kiev Hotel	вул. Прорізна, 24/39	173 номери	4 зірки
Indigo	вул. Горького, 44	240 номерів	4 зірки
Saint Petersburg	бул. Т. Шевченко, 4	50 номерів	4 зірки
Park Inn by Radisson Kyiv Troiytska	вул. В. Васильківська, 55а	196 номерів	3 зірки
Aloft Kiev	вул. Еспланадна, 17	320 номерів	3 зірки

ГОТЕЛЬНА НЕРУХОМІСТЬ



	Назва
1	InterContinental Kyiv
2	Hyatt Regency Kiev
3	Premier Palace
4	Opera
5	Fairmont Grand Hotel Kyiv
6	Hilton Kiev
7	Radisson Blu Hotel, Kyiv
8	Riviera
9	Дніпро
10	President Hotel
11	НАЦИОНАЛЬНИЙ
12	Київ
13	Салют
14	Cosmopolite
15	Radisson Blu Hotel, Kyiv Podil
16	Holiday Inn Kiev
17	CITYHOTEL
18	Alfavito
19	11 Mirrors
20	Park Hotel Golosievo
21	Podol Plaza
22	ibis Kiev Shevchenko Boulevard
23	Ramada Encore Kiev
24	Park Inn by Radisson Kyiv Troyitska
25	Русь

ПОПИТ

На початку 2015 готельний ринок столиці України відчув деяке збільшення навантаження в порівнянні з січнем-лютым 2014 (на 8% - до 29%). У той же час, дане збільшення, є наслідком низької бази минулого року, коли завантаженість готелів сильно впала в зв'язку з подіями, що відбувалися в Києві.

ADR

У той же час, девальвація гривні мала негативний вплив на динаміку ADR. Як результат, ADR в іноземній валюті протягом січня-лютого впав на 24%. Гривневі ціни, навпаки, зросли.

Середня вартість номеру (ADR – average daily rates)										
Зірки	UAH					EUR				
	Q1 2014	Q2 2014	Q3 2014	Q4 2014	Q1 2015	Q1 2014	Q2 2014	Q3 2014	Q4 2014	Q1 2015
3	1050	955	815	915	1030	77	61	50	50	43
4	1810	1800	1663	1410	2318	133	114	102	75	97
5	4964	3245	3693	3500	5210	365	205	226	188	218

ПРОГНОЗ

У нинішній ситуації, будувати прогнози розвитку галузі надзвичайно складно. Тим не менш, за умови поліпшення ситуації в країні, досягти показників 2013 року в протягом відносно короткого періоду часу буде практично неможливо. Враховуючи вкрай низький попит навіть для існуючого номерного фонду, нові проекти сегмента, навряд чи будуть поглинені на ринку в наступному році.

На тлі кризи в Києві та східному регіоні, у Львові та Карпатському регіоні завантаженість знизилася тільки на 15% порівняно з 2013 р. Економічна криза і зростання долара мають більш низький вплив на готельний бізнес в Західній Україні. Тут різке зниження турпотоку з Росії та Білорусі було компенсовано європейськими туристами. Додатковим аргументом для відвідування Західної України стало здешевлення гривні, а також фіксація вартості номерів та послуг в більшій частині готелів.

ЖИТЛОВА НЕРУХОМІСТЬ



www.frbrokerage.net

ТЕНДЕНЦІЇ РИНКУ

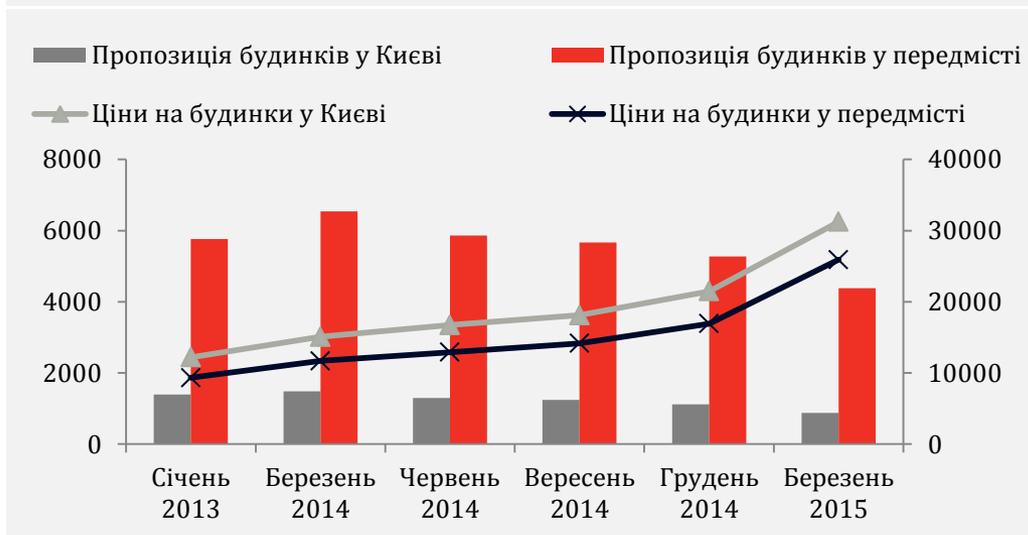
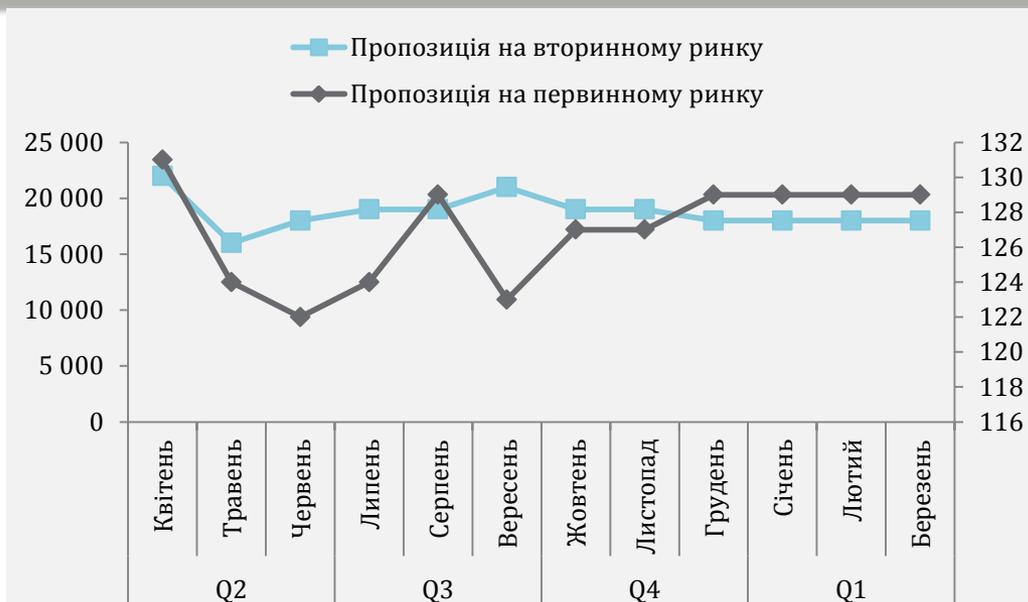
На тлі зниження прибутковості девелопменту комерційної нерухомості, житлові проекти стали на якийсь період найбільш популярним на ринку нерухомості.

Динаміка ринку житлової нерухомості України в 1 кварталі 2015 не показала чітких тенденцій: у лютому, коли були значні коливання обмінних курсів, угоди практично зупинилися, у зв'язку з практикою їх здійснення у валюті, особливо на вторинному ринку. У березні з'явилася певна тенденція до стабілізації ринку і незначне збільшення кількості угод. Статистика показує, що ціни істотно не змінилися, але були деякі тенденції до зниження.

ПРОПОЗИЦІЯ

У 1-му кварталі 2015 на первинному ринку почали продажі 5 будівель економ-класу і 2 будівлі бізнес-класу. 4-х новобудови економ класу і 3 будівлі бізнес-класу закрили свої продажі. Таким чином, сьогодні 129 різних житлових комплексів пропонують квартири на первинному ринку Києва. 57% пропозиції - квартири економ-класу, 28% - бізнес-класу і 15% - преміум-класу.

Пропозиція на вторинному ринку була достатньо стабільною. Учасники ринку спостерігають скорочення пропозиції в сегменті заміських будинків.



ПОПИТ

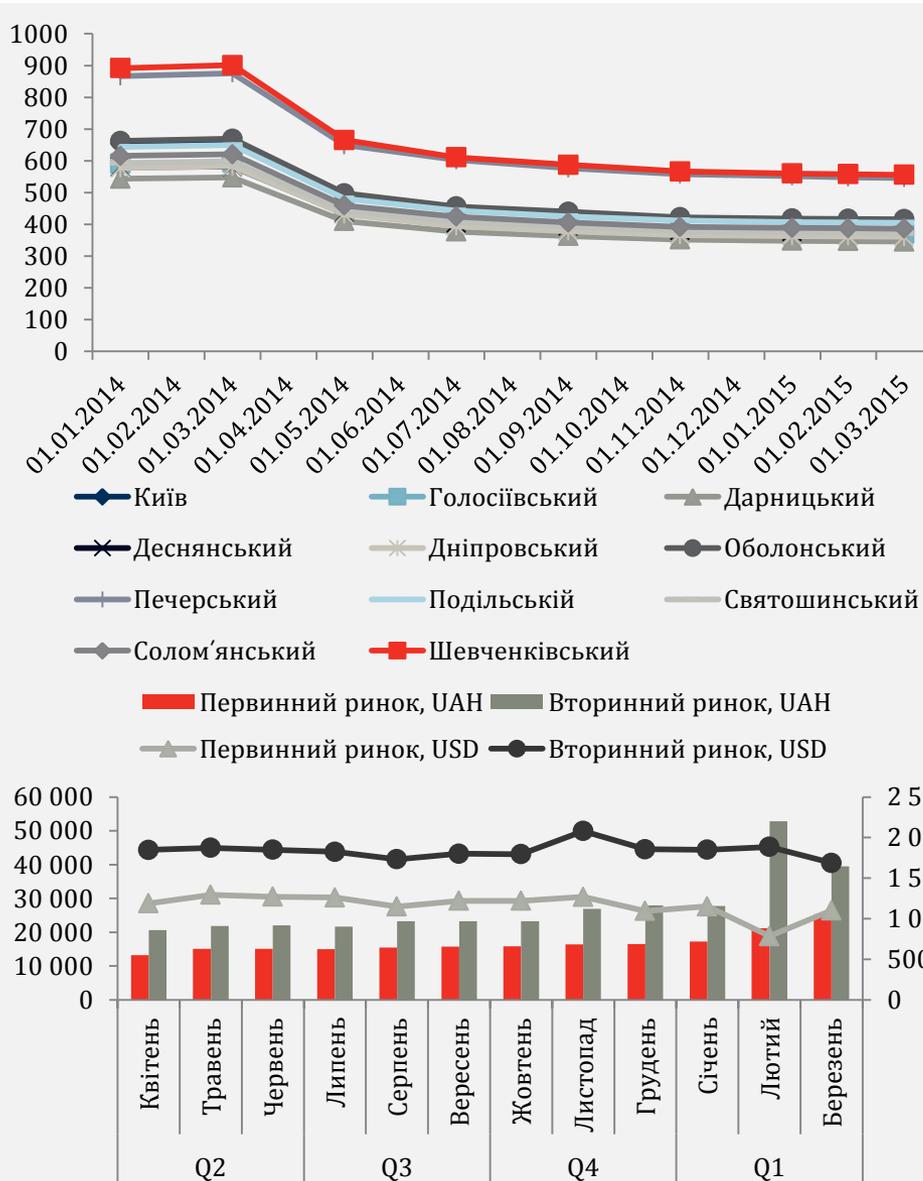
Найбільший попит як і раніше на житлову нерухомість економ класу. У 1 кварталі 2015 угоди в нижніх цінових сегментах як і раніше переважали у структурі транзакцій, велика кількість продажів традиційно було в діапазоні \$ 50-80 тисяч і в середньому ціновому сегменті - \$ 80-95 тисяч. Інтерес до квартир бізнесу і преміум-класу був нижче у всіх районах Києва.

ЦІНИ ТА СТАВКИ

Ціни в гривні продовжують зростати у зв'язку зі змінами обмінних курсів. На вторинному ринку ціни традиційно виражаються в доларі, і через девальвацію національної валюти гривневі ціни за метр значно збільшилися - майже на 40%. Доларові ціни мали зворотну динаміку - вони скоротилися на 5-10%. Ці тенденції справедливі і для первинного ринку теж.

Ціни продажу найчастіше мають договірний характер: знижка 5-10% від запитуваної ціни, як правило, широко поширена на ринку. Але покупці не повинні розраховувати на більш значне зниження, оскільки на даному етапі ринок досяг свого дна.

На ринку оренди, не було суттєвих змін цін протягом 1 кварталу 2015 року, середня орендна плата знизилася на 1-1,5%.



ЖИТЛОВА НЕРУХОМІСТЬ (PREMIUM СЕГМЕНТ)

Квартири і будинки преміум-сегмента займають 5-6% від ринку житлової нерухомості - як у сегменті продажу, так і оренди.

Обсяг угод оренди в цьому сегменті в 1 кварталі 2015 оцінюється в 168 тис. доларів. Квартири традиційно переважали над будинками, як з боку попиту, так і пропозиції, але в березні ринок приватних будинків став більш активним, що пов'язано з бажанням мешканців провести літо в комфортному оточенні. У квітні-травні ця тенденція буде продовжуватися.

Середня орендна ставка за 1 кв.м в цьому сегменті становить \$ 17-25, це цифри майже не змінилися в 1 кварталі 2015 року. Найпопулярніші райони - Печерський і Шевченківський (вул. Старонаводницька, вул. Лескова, вул.П.Мирного, вул. Звіринська, бульв. Лесі Українки).

Кількість кімнат	Ціна, \$	Діапазон площ	Ціна, \$	Діапазон площ	Ціна, \$	Діапазон площ
1-кімнатна	1.600	65-85 м.кв.	2.000	85-100 м.кв.	2.500	100-120 м.кв.
2-кімнатна	2.100	85-100 м.кв.	3.000	100-120 м.кв.	3.600	120-150 м.кв.
3-кімнатна	3000	120-150 м.кв.	4.000	120-180 м.кв.	5.500	150 > м.кв.

На ринку продажів, квартири займають 75%. Покупці надавали перевагу квартирам в Печерському, Шевченківському та Оболонському районах. Нещодавно побудовані будинки і старі будинки зайняли рівні частки в структурі угод. Найбільш популярними були вулиці Гончара, Богдана Хмельницького, Димитрова, Кудрявський узвіз. Середні ціни за квадратний метр знаходяться в діапазоні \$ 1,700- \$ 2,700. На ринку продажу будинків (25% ринку продажів), покупці надавали перевагу будинкам площею 300-400 кв.м. із земельною ділянкою 15-30 га в Обухівському та Бориспільському напрямках.



ВАДИМ ЛІВШИЦ

Керуючий партнер EMBA (Lancaster University, UK, 2002 год)

Київ, Україна

+38 (050) 310 1010

v.livshyts@frbrokerage.net



ТЕТЯНА КЛІМЕНЧУК

Голова департаменту агентських
послуг

Київ, Україна

+38 (050) 353 71 00

t.klimenchuk@frbrokerage.net



ІРИНА ТРУНОВА

Провідний спеціаліст відділу оцінки

Київ, Україна

+38 (050) 356 40 01

i.trunova@frbrokerage.net



18/7, вул. Кутузова,
4 поверх, офіс 408
Київ, 01133, Україна

tel.: + 380 44 459 70 69
fax: + 380 44 459 06 09
office@frbrokerage.net