

# Обзор рынка недвижимости Киева

Январь-июнь 2010 г.



**NAI Pickard**

Commercial Real Estate Services, Worldwide.



Лучшее агентство коммерческой  
недвижимости в Украине - 2009

Первая половина 2010 года характеризуется как период стабилизации, связанный, во-первых, с мировыми тенденциями постепенного выхода из кризиса, а во-вторых, с политической стабилизацией в стране. Состоялись выборы Президента Украины, сформировалась новая коалиция. В связи с тем, что у президента в Верховной Раде имеется уверенное большинство, коалиция работает эффективно и может принимать в парламенте необходимые законы.

Финансово-экономический кризис в течение последнего года не имеет признаков усугубления. Налицо период стабилизации с осторожными тенденциями улучшения ситуации.

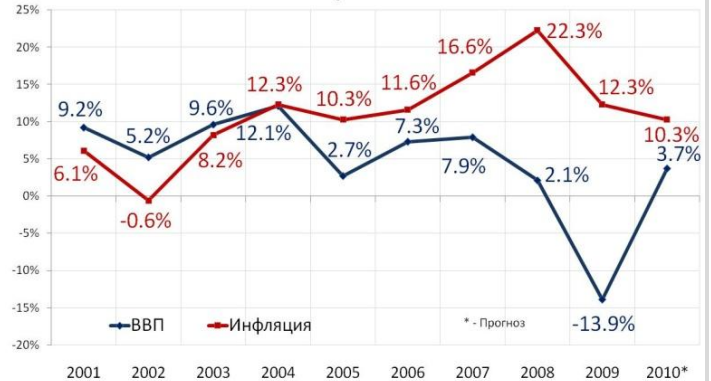
Индекс потребительских цен в первом полугодии 2010 г. составил 3,3%. В течение 3 месяцев подряд наблюдались дефляционные процессы. Так, индекс потребительских цен по отношению к предыдущему месяцу составил: в апреле – 99,7%, в мае – 99,4%, в июне – 99,6%. В июне также наблюдалась дефляция цен производителей – на 0,5%. По итогам года ожидается, что индекс потребительских цен увеличится до 10,2-10,3% в связи с тем, что осенью традиционно ускоряются инфляционные процессы. В целом по итогам года индекс потребительских цен может быть минимальным за последние 7 лет.

Подобные тенденции позволили Нацбанку Украины в июне снизить учетную ставку с 10,25% до 9,5%.

Стабилизировалась по отношению к доллару национальная валюта – гривна. С начала года скачков курса доллара не наблюдалось, имеет место динамика укрепления гривны (с 7,99 грн. за 1 доллар США в начале года до 7,91 на 01.07.2010).

В январе-июне 2010 г. наметились тенденции постепенного выхода из кризиса. Так, рост ВВП по сравнению с аналогичным показателем предыдущего года вырос на 6,2%, промышленное производство выросло на 12%, объемы внешнеторгового оборота увеличились на 28,3%, розничный товарооборот предприятий в сопоставимых ценах увеличился на 2,5%.

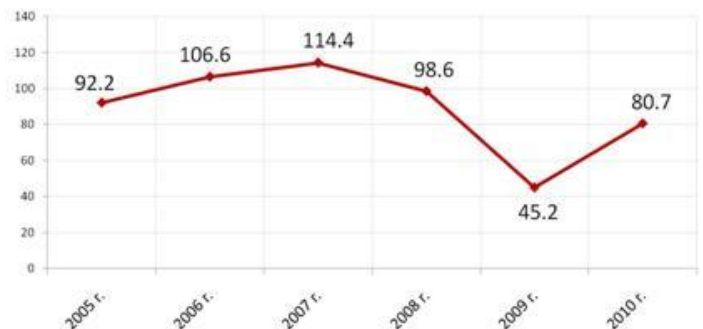
Основные макроэкономические показатели по Украине



Розничный товарооборот предприятий в 1-м полугодии



Индекс объема выполненных строительных работ в 1-м полугодии, % к объему работ в первом полугодии прошлого года



Данные Государственного комитета Статистики Украины

Прогноз по инфляции и ВВП основан на данных МВФ

А реальный уровень доходов населения вырос на 3,7% по сравнению с аналогичным периодом 2009 г. Агентство Standard & Poor's 17 мая повысило суверенные рейтинги Украины, установив по ним стабильный прогноз. Долгосрочный и краткосрочный рейтинги страны по обязательствам в иностранной валюте улучшены с В-/С до В/В, в национальной валюте – с В/В до В+/В, рейтинг по национальной шкале повышен с uaA до uaA+.

Вместе с тем, одним из фундаментальных показателей, характеризующих рынки недвижимости, является объем выполненных строительных работ. Судя по данному показателю, строительная отрасль Украины находится все еще на нисходящем тренде. Тенденция спада прослеживается во всех регионах Украины, несмотря на приближающийся Евро-2012, который пройдет в четырех украинских городах.

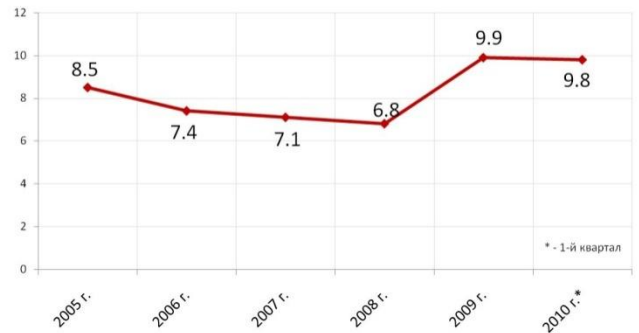
Тем не менее, динамика спада уменьшается. Так, если в 1-м полугодии 2009 года спад по сравнению с аналогичным периодом 2008 года составил 54,8%, то годом позже – 19,3%.

На достаточно высоком уровне остается безработица. Если в первом квартале 2010 г. по расчетам МОТ она составила 9,8%, то годом ранее – 10,3%. Справедливости ради отметим, что традиционно уровень безработицы является максимальным в 1-м квартале. Значит по результатам первого полугодия уровень безработицы уменьшится. Пиковый показатель безработицы пройден, ситуация постепенно улучшается.

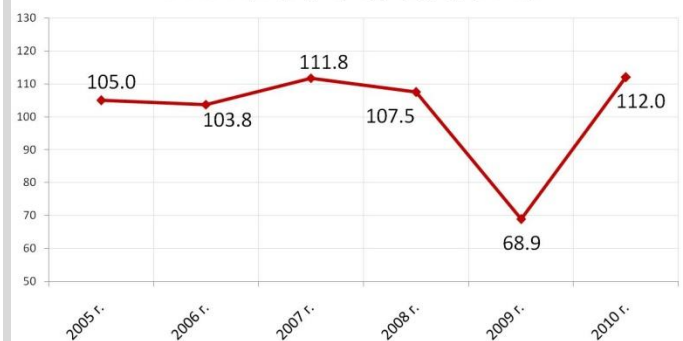
Индекс промышленного производства после стремительного падения в 1-м полугодии 2009 года (-31,1%) начал уверенно расти (12,0% в 1-м полугодии 2010 г.).

Валютная стабильность, политическая определенность, улучшение экономических показателей генерируют оптимистические ожидания со стороны субъектов экономической деятельности. Вместе с тем, быстрого выхода из кризиса не ожидается. Достижение докризисных показателей в экономике Украины ранее 2013 года представляется маловероятным.

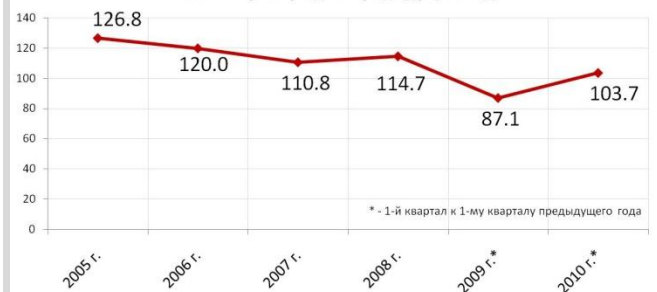
Уровень безработицы в 1-м полугодии,  
% трудоспособного населения



Индекс промышленного производства в 1-м полугодии,  
к соответствующему периоду предыдущего года



Уровень реального дохода населения  
в 1-м полугодии,  
% к 1-му полугодью предыдущего года



Данные Государственного комитета  
Статистики Украины

## СОСТОЯНИЕ РЫНКА

Если 2009 год по праву считался кризисным годом, то 2010 можно назвать годом стабилизации. Основные показатели рынка недвижимости практически не меняются, рынок находится как бы в процессе переосмысления. Происходит процесс реализации проектов, а также торговых сетей.

Так, девелоперская компания Панорама-групп изыскала финансирование путем продажи 50% + 1 акции ТЦ Sky Mall. Сеть гипермаркетов Амстор получила возможность активно развивать свои проекты, благодаря смене собственника. Спрос на покупку качественной торговой недвижимости значительно выше, чем годом ранее, хотя проекты с уровнем доходности менее 12-14% практически не рассматриваются инвесторами.

Из негативных моментов необходимо отметить тот факт, что в этом году Украина не вошла в список 30 наиболее привлекательных стран для развития розницы (индекс А.Т.Кearney), хотя в течение двух лет перед этим занимала 17-ю позицию.

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

•По состоянию на середину 2010 года в Киеве действует 43 торговых и торгово-развлекательных центра. Их общая площадь составляет 1005,9 тыс. кв. м, а торговая – 625,8 тыс. кв. м.

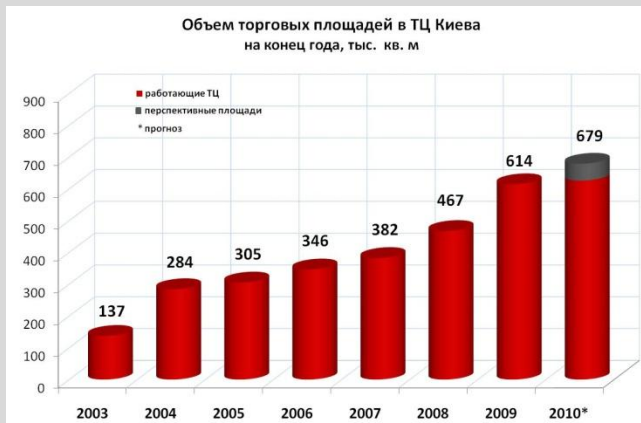
•В первой половине 2010 года состоялось «холодное» открытие 2-й очереди ТЦ Sky Mall. Кроме того, рынок ТЦ Киева пополнился еще одним объектом: Дарынок со вводом в эксплуатацию новой очереди из рынка под крышей превратился в торговый центр.

•Вместе с тем выведен из эксплуатации филиал Владимирского рынка на ул. Горького в связи с подготовкой участка под строительство торгового центра.

•Насыщенность города торговыми площадями в торговых центрах Киева за последние полгода осталось на уровне 220 до 225 кв. м на 1000 жителей.

•Данный показатель увеличится во второй половине 2010 г. Так, в августе состоится официальное открытие 2-й очереди ТЦ Sky Mall. Кроме того, намечено открытие торговой галереи ТЦ Променада-парк.

Основные показатели по Киеву за 1-ю половину 2010 г.	Июнь 2010 г.	Прогноз на к. 2010 г.
Количество ТЦ	43	43
Общая площадь ТЦ, тыс. кв. м	1005,9	1079,3
Торговая площадь ТЦ, тыс. кв. м	625,8	678,7
Уровень вакантности торговых площадей, %	2,0	2,0
Средняя арендная ставка на вакантные площади, \$ за 1 кв. м в год	698	698



Введенные ТЦ в первой половине 2010 г.	ГВА, кв. м	GLA, кв. м
Дарынок	16 700	11 700
Прогноз по вводу в эксплуатацию до конца 2010 г.	ГВА, кв. м	GLA, кв. м
Скай Молл (2-я очередь)	62 000	45 000
Променада-парк	11 328	7 900
<b>ВСЕГО за 2010 г. (прогноз)</b>	<b>90 028</b>	<b>64 600</b>

- В этом случае насыщенность торговыми площадями ТЦ в Киеве на начало 2011 г. может составить 242 кв. м на 1000 человек. Другие проекты, такие как ТЦ Континенталь, Мега-Сити, а также другие менее масштабные проекты имеют мало шансов на то, чтобы вестись в эксплуатацию до конца 2010 года.

- В рамках Украины в первом полугодии в Украине открыты: ТЦ Модуль в Буче, Злата Плаза в Ровно, 2-я очередь ТЦ King Cross Leopolis во Львове, развлекательная составляющая в ТЦ Ривьера (Одесса).

- Как признак выхода из кризиса необходимо отметить, что в первой половине 2010 г. начали строиться торговые центры «с нуля». Так, в Киеве, на ул. Горького дан старт подготовительным работам на участке по строительству регионального ТРЦ Ocean Plaza (бывший Лыбедь-Плаза), в Черкассах в центре города начато строительство окружного ТЦ Любава. Если первый проект заявлен ко вводу в эксплуатацию в середине 2012 г., то второй – в августе следующего года.

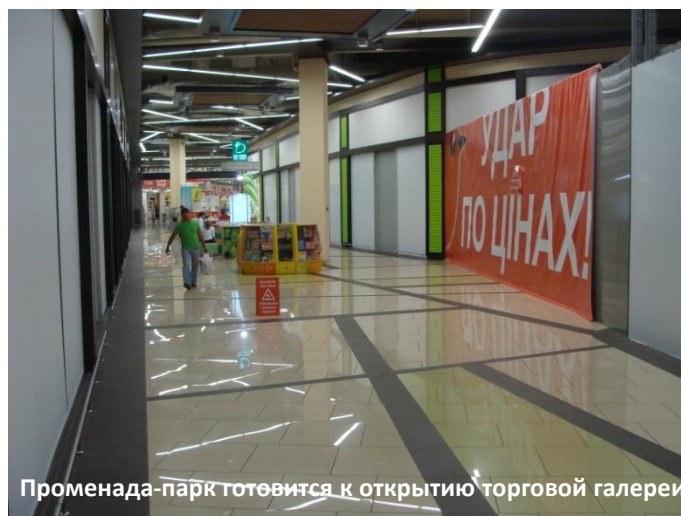
## СПРОС

- Уровень заполняемости киевских ТЦ за первое полугодие 2010 г. практически не изменился и оценивается как достаточно высокий. В среднем торговые центры Киева заполнены арендаторами на 98%.

- Сетевые операторы продолжают развиваться. Это касается как якорей, так и галерейных магазинов. В первую очередь их интересует Киев, города-миллионники, а также знаковые проекты в областных центрах. Заявила о выходе на украинский рынок французская сеть DIY Leroy Merlin. Анонсировали свой выход также Love Republic, Zarina, New Yorker, Debenhams, Massimo Dutti и Oysho и др.

## АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

Средняя арендная ставка на торговые площади в ТЦ для галерейных магазинов по сравнению с концом 2009 года незначительно повысилась и составили \$58 в месяц за 1 кв. м, включая НДС. Вместе с тем отметим, что в ряде объектов предложения для галерейных магазинов отсутствует, поскольку заполняемость ТЦ близка к 100%. Другие же заполненные ТЦ играют на повышение арендных ставок.



Проект ТЦ «Любава» (Черкассы)



## ПРОГНОЗЫ

• В августе 2010 г. в Киеве будет официально введена в эксплуатацию вторая очередь ТЦ Sky Mall. Также до конца года ожидается открытие галереи ТЦ Променада-парк. Осенью состоится открытие после реконцепции обновленного ТЦ Метрополис. Другие объекты на киевский рынок вряд ли успеют выйти до конца года.

• Заполняемость торговых центров почти достигла докризисного уровня. Существенного увеличения вакантности к концу года не ожидается, даже со вводом в эксплуатацию второй очереди ТЦ Sky Mall, площади которого на данный момент фактически сданы.

• Увеличение численности населения Киева, рост доходов и товарооборота приведут к постепенному росту посещаемости, а следовательно и арендных ставок.

• Уменьшения арендных ставок в ТЦ Киева, по нашим прогнозам, не предвидится. Более того, в 2009 году сентябрь был месяцем скачкообразного роста арендных ставок в ТЦ Киева. Осенью этого года вследствие окончания сезона отпусков, постепенного роста макроэкономических показателей и недостаточного объема вводимых новых торговых площадей на рынок ситуация может повториться. Тем не менее на конец года средняя ставка аренды для галерейных магазинов, не превысит существующую более, чем на 10%.



# Офисная недвижимость

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- За первое полугодие 2010 г. на рынке профессиональных офисных центров (БЦ классов А и В) ввелся в эксплуатацию один объект – БЦ Эридан класса В на ул. Андрущенко, 4-г. Рост офисных площадей столицы составил 3,5 тыс. кв. м.
- До конца 2010 г. в Киеве могут быть введены следующие бизнес-центры: Реле (2-я очередь), Мега-Сити, Вертикаль, премиум-центр и БЦ на Саксаганского, 70/16 (1-я очередь).
- Прирост количества бизнес-центров в 2010 году будет обеспечен за счет бизнес-центров класса В.

## СПРОС

Спрос на качественные площади в БЦ за последние полгода практически не изменился. Средняя вакантность площадей в БЦ класса А составляет 16%, в объектах класса В – 11-12%. Таким образом средневзвешенный индекс вакантности составляет 12,3%.

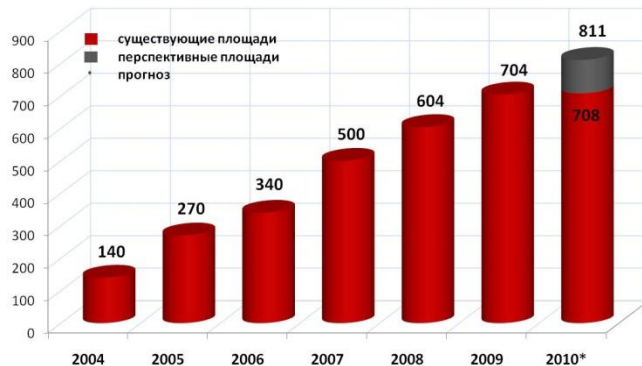
## АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

• За последние полгода ставка аренды на профессиональные офисные помещения (класс А и В) в Киеве практически не изменилась. В настоящий момент она составляет: для помещений класса А - \$420 в за 1 кв. м в год, для класса В - \$300 в за 1 кв. м в год. Средневзвешенная ставка аренды в БЦ Киева, таким образом, составляет порядка \$320 за 1 кв. м в год, включая НДС.

## ПРОГНОЗЫ

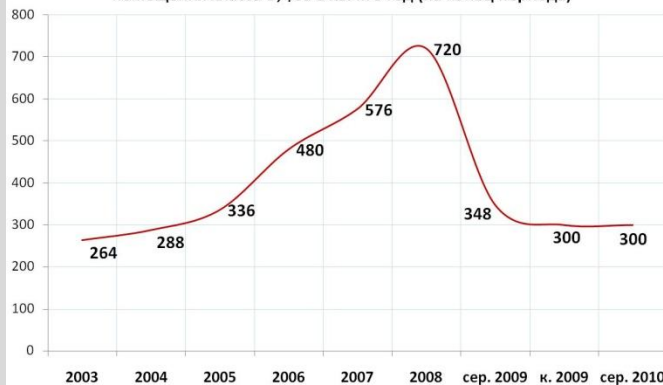
Как уже отмечалось, в текущем году могут быть введены в эксплуатацию порядка 5 БЦ класса В. Таким образом, по итогам года прирост площадей в профессиональных БЦ составит 106,7 тыс. кв. м. Это практически никак не повлияет на уровень арендных ставок и заполняемость. В ближайшие полгода каких-либо значительных колебаний на рынке БЦ Киева по основным показателям не ожидается.

Объем профессиональных офисных площадей (офисные центры А и В класса) в Киеве, тыс. кв. м



Введенные в 1-й половине 2010 г.	Площадь, кв. м	Класс
БЦ Эридан	3 500	В
Перспективные проекты (до конца 2010 г.)	Площадь, кв. м	Класс
Реле (2-ая очередь)	7 000	В
Мега-Сити	11 629	В
Вертикаль	11 000	В
БЦ на Саксаганского, 70/16 (1-я оч.)	1 541	В
Премиум-центр	72 000	В
<b>ВСЕГО за 2010 (прогноз)</b>	<b>106 670</b>	

Динамика средневзвешенной арендной ставки на офисные помещения класса В, \$ за 1 кв. м в год (на конец периода)



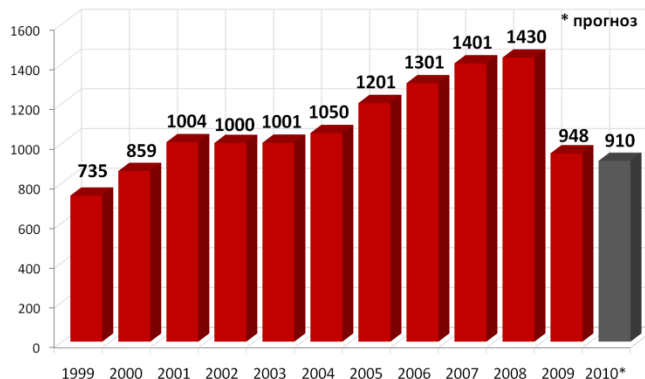
## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- По результатам первого полугодия многие участники заговорили об оживлении рынка жилой недвижимости.
- Ряд замороженных проектов вернул на свои стройплощадки строительные бригады. Те, кто не замораживал строительство, продолжают сдавать в эксплуатацию свои объекты: Riviera Riverside, Park Avenue (1-ая очередь), Новопечерские Липки, ряд объектов Киевгорстроя и др.
- При этом объемы строительства пока продолжают сокращаться. В сравнении с аналогичным периодом прошлого года за первый квартал 2010 года объем введенного в эксплуатацию жилья сократился на 30%. За этот период в Киеве было введено всего 131,5 тыс. кв.м. жилья.
- Сокращение объема предложения на первичном рынке компенсируют объекты вторичной продажи. Сейчас одновременно на рынке столицы выставлено на продажу до 14 тыс. квартир, что соответствует докризисному показателю.
- Несмотря на активизацию застройщиков, сейчас сложно говорить о реальном восстановлении рынка. Существующие темпы строительства скорее говорят о том, что объемы реально введенного в эксплуатацию жилья не превысят прошлогодние показатели.

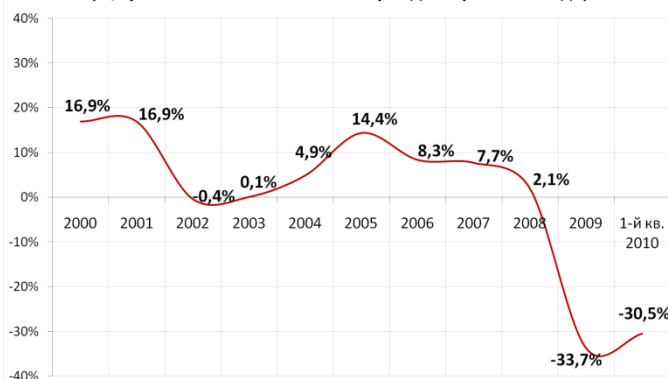
## СПРОС

- Реальное повышение спроса коснулось только наиболее активных проектов, которые проявляют, кроме всего прочего, высокую маркетинговую активность.
- Для таких проектов средние темпы продажи квартир повысились в полтора-два раза в сравнении с прошлым годом.
- На вторичном рынке в среднем происходит до 400-500 сделок в месяц, что на 30-35% выше, чем в среднем по прошлому году.
- При этом, на вторичном рынке приток новых объектов на продажу по прежнему превышает количество реальных сделок.
- Можно говорить о том, что сокращение реального предложения на первичном рынке в этом и прошлом году положительно отразилось, как на первичных продажах, так и на вторичных.

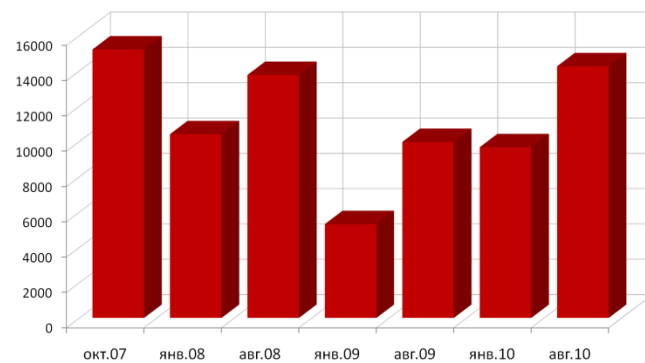
Ввод в эксплуатацию жилья в Киеве, тыс. кв.м.



Прирост объема жилых площадей в Киеве, (%), сравнение с аналогичным периодом прошлого года



Объем единовременного предложения на вторичном рынке жилой недвижимости, ед.



## ЦЕНЫ

- Цены, отвечая на некоторые положительные тенденции на рынке жилой недвижимости, практически не изменились за последние полгода.
- Для вторичного рынка, данное обстоятельство имеет большее отношение, но и на первичном рынке за счет наиболее успешных и активных проектов удалось остановить отрицательный тренд.
- Для вторичного рынка актуальной средней ценой является показатель 1975 (при минимальном - 1150 долл. США за 1 кв. м, и максимальном - около 5 тыс. кв. м.)
- Для первичного рынка этот показатель сейчас составляет 1950 долл. США за 1 кв.м. Для строящихся объектов минимальных порогом является показатель около 1050 долл. США за 1 кв.м., а максимальным - 4500-5000 долл. США за 1 кв.м.

## ПРОГНОЗЫ

- Текущие цены установились на уровне обоснованных с точки зрения соотношения спроса и предложения. Минимальная динамика в сторону снижения средних показателей говорит о конце процесса падения цен, если на них не будут оказывать влияние со стороны.
- К числу факторов внешнего влияния можно отнести работу государственной программы по достройке замороженных проектов. Массовый вывод объектов на рынок за счет государственных денег может спровоцировать новый виток снижения цен.
- Соотношение спроса и предложения на вторичном рынке также пока не дает оснований говорить о возможном росте цены.
- Таким образом, можно предполагать, что до конца года ситуация будет стабилизироваться, но цены не начнут расти.
- Будет замечен рост продаж в наиболее активных проектах.



Данные этой публикации носят обобщенный характер. В публикации использовались собственные базы данных, а также данные государственных органов статистики.

Публикация данных из обзора, целиком или частично, возможна только с упоминанием NAI Pickard как источника данных.



Build on the power of our network.™

**NAI Pickard**

Commercial Real Estate Services, Worldwide.

Ул. Прорезная 9, офис 20  
Киев 01034, Украина  
Тел +380 44 278 00 02,  
Факс +380 44 278 75 77  
[www.naipickard.com](http://www.naipickard.com)