



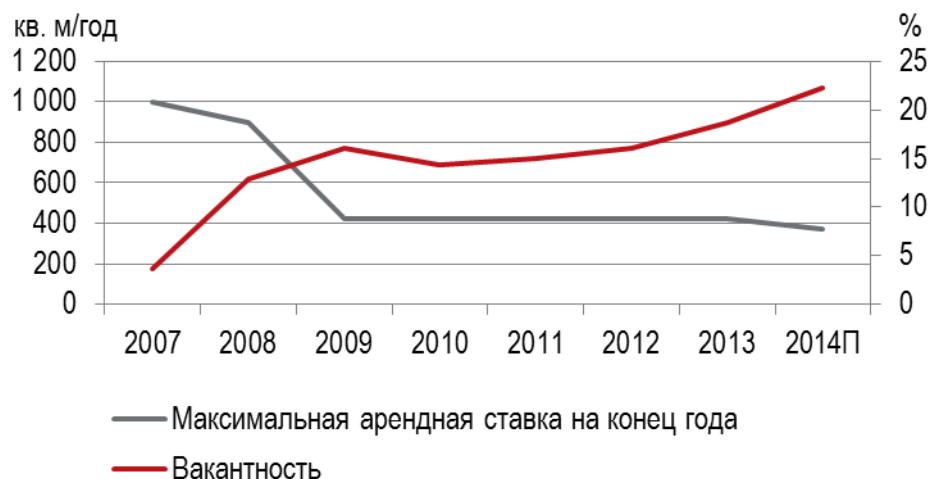
*Перспективы и прогнозы развития рынка **недвижимости** на 2015-2016 гг.*

Дмитрий Сенниченко, Управляющий директор JLL в Украине

Ноябрь, 2014

Состояние рынка

Офисный сегмент



- Уровень вакантности растет с 2010 года
- Максимальная арендная ставка оставалась стабильной с 2009 до 2014 года.
- За 1-3 кв. 2014 года ставка снизилась с 420 долл. США/кв. м/год до 370 долл. США/кв. м/год
- Около 70% нового предложения в 2014 году будет представлено классом В



Рынок находится в стагнации

Наиболее знаковые новые бизнес-центры, 2014

Название	Класс	Арендуемая площадь, кв. м
Введенные в 1 пол. 2014		
IQ Business Centre	A	25 900
«Сигма»	B	18 000
«Лагода»	B	18 000
«Форум Виктория Парк», фаза II	B	14 500
БЦ на ул. Верхний Вал, 6-10	B	10 000
«Домино»	B	9 500
Введенные в 3 кв. 2014		
DemievSky	B	3 700
«Интеллект»	B	1 600
Запланированные к вводу в 4 кв. 2014		
БЦ на ул. Горького, 64	B	2 800
БЦ на ул. Жилинская, 32-36	B	2 500

Состояние рынка

Торговый сегмент



- Уровень вакантности растет с 2012 года
- Максимальная арендная ставка оставалась практически стабильной с 2009 до 2014 года.
- За 1-3 кв. 2014 года ставка снизилась с 1 200 долл. США/кв. м/год до 980 долл. США/кв. м/год
- Объемы ввода в 2014 году будут самыми низкими за последние 3 года

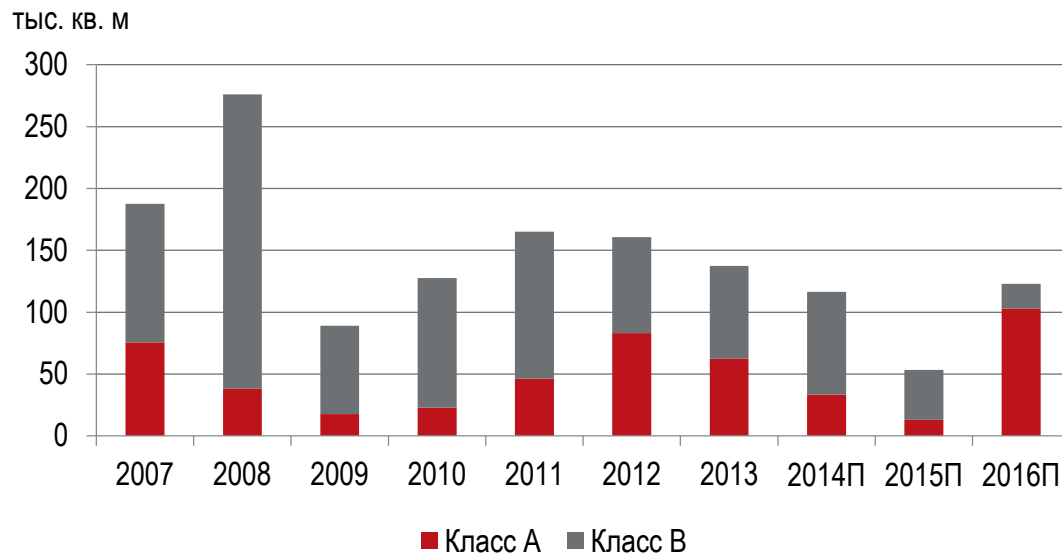
Новое предложение в 2014 году	
Название	Арендуемая площадь, кв. м
Введенные в 1 пол. 2014	
Атмосфера	30 200
Введенные в 3 кв. 2014	
Перспектива	30 400



Рынок находится в
стагнации

Динамика/прогнозы рынка

Офисный сегмент



- Объем ввода в офисном сегменте снижается с 2012 года
- Большинство анонсированных на ввод в 2015-2016 гг. проектов находятся в высокой стадии строительства

Astarta Residence,
20 000 кв. м, Класс В



2015

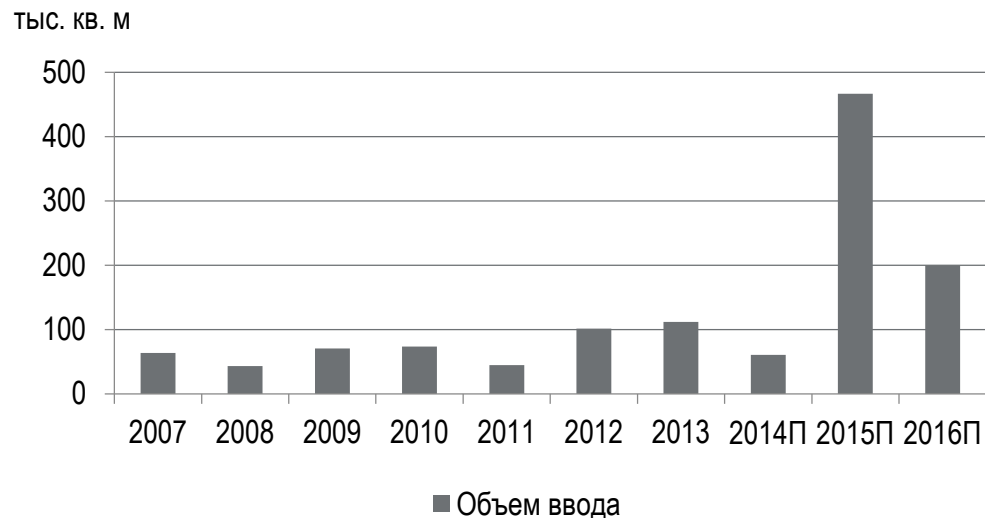
Sky Towers
Approx. 95 000 кв. м,
Класс А



2016

Динамика/прогнозы рынка

Торговый сегмент



- Большинство анонсированных на ввод в 2015-2016 гг. проектов были перенесены с ожидаемого открытия в 2014 году
- Около половины из заявленных на ввод в 2015-2016 гг. проектов превышают площадь в 90 тыс. кв. м.

**«Республика»,
135 000 кв. м**



2015

**«Лавина Молл», фаза 1
115 000 кв. м**



2015

**BlockBuster Mall,
93 700 кв. м**



2015

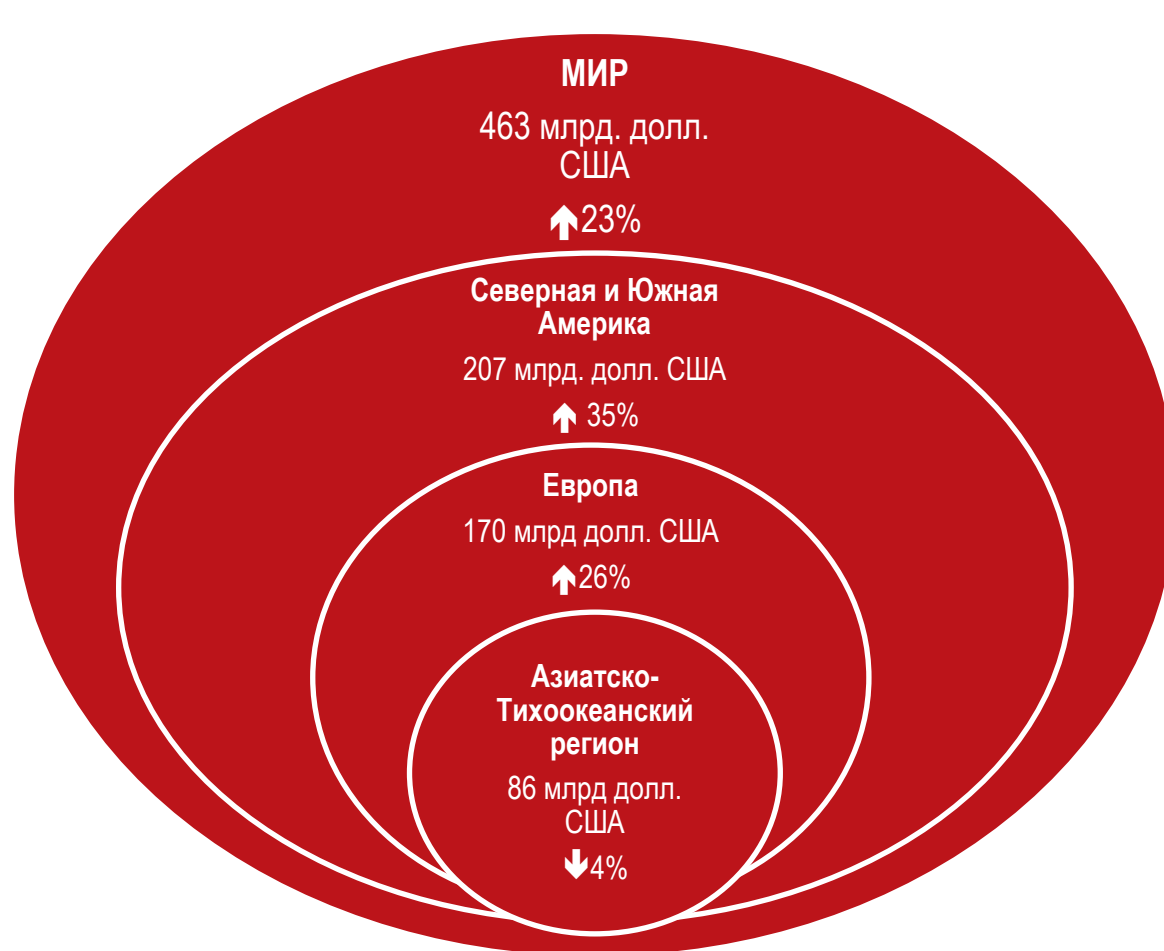
Динамика/прогнозы рынка

Развитие рынка торговой недвижимости



«Кризис» 2014?

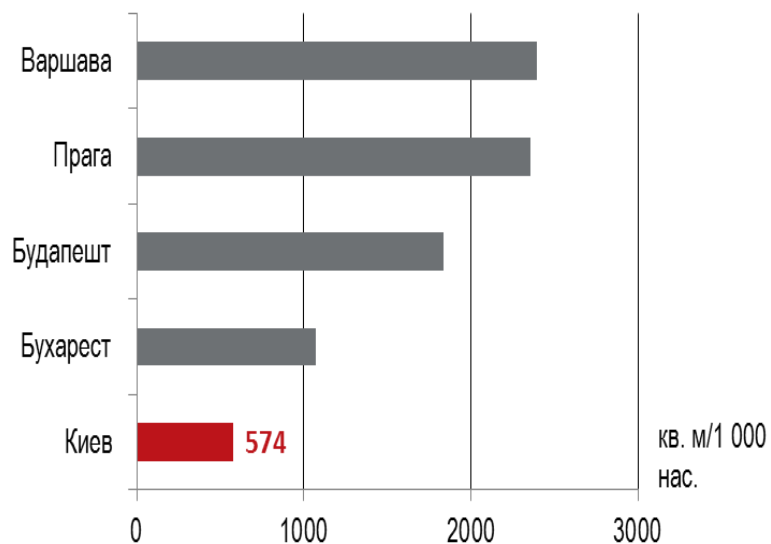
Объемы инвестиций в рынок коммерческой недвижимости, 1-3 кв. 2014



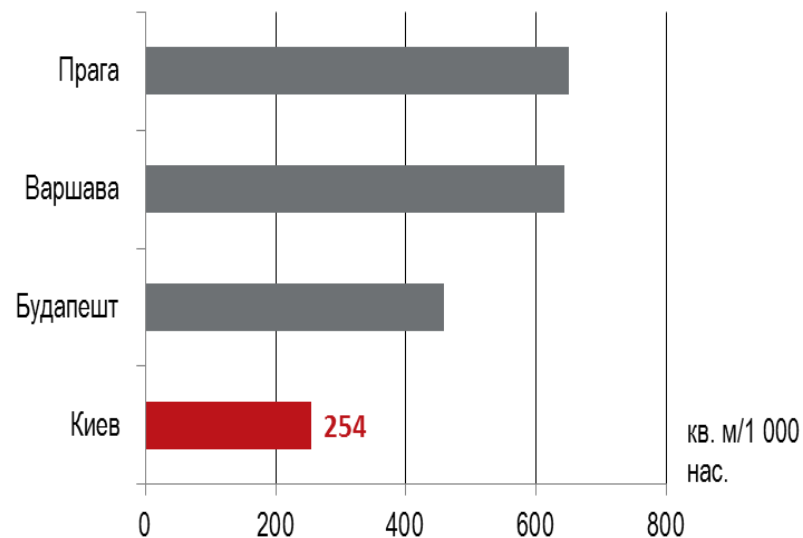
- Высокие риски страны
- Недоступность заемного капитала
- Низкий уровень ликвидности

Перспективы рынка коммерческой недвижимости

Офисный сегмент, Киев



Торговый сегмент, Киев








*Сертификация зданий по стандартам
BREEAM и LEED: воплощаем в жизнь
стратегии устойчивого развития*

Перспективы рынка коммерческой недвижимости

Первый сертифицированный офис в Украине «Shell»

Локация	Киев, ул. Большая Васильковская, 100
Дата получения сертификата	23 октября 2013 г.
Версия LEED	LEED ID+C: Commercial Interiors (v2009)
Рейтинг LEED	Золотой (63 балла из 110)
Общий балл	63/110
Критерии оценки	<ul style="list-style-type: none"> Устойчивое развитие - 17/21 Водозэффективность - 11/11 Энергетика и влияние на атмосферу - 22/37 Материалы и ресурсы - 2/14 Благоприятная атмосфера внутри помещений здания - 3/17 Инновации в проектировании - 4/6 Региональные приоритеты - 4/4



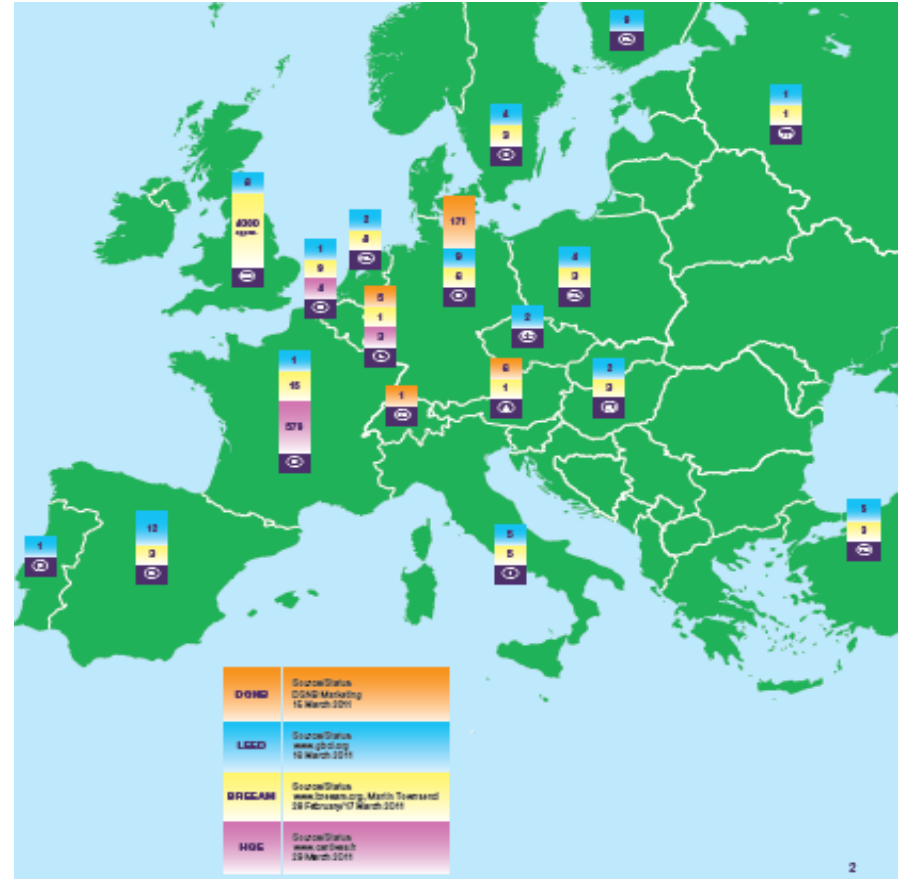
Что такое «экологичное здание»?

«Зеленые здания потребляют меньше энергии, воды и природных ресурсов, создают меньше отходов и являются более «экологичными» для людей по сравнению с обычными зданиями»
Мировой совет по зеленому строительству



Рынок зеленых зданий в мире

- Сертифицировано более чем **210 000** зданий в мире
- Количество сертифицированных зданий **в мире** возросло на **35%** в 2013 г. (LEED и BREEAM)
- Согласно прогнозам, **к 2015 году** ожидается, что объем рынка зеленых зданий достигнет **\$135 млрд.** (USA, McGraw-Hill Construction report 2010).



Проекты JLL в мире и в странах СНГ

Empire State Building, США

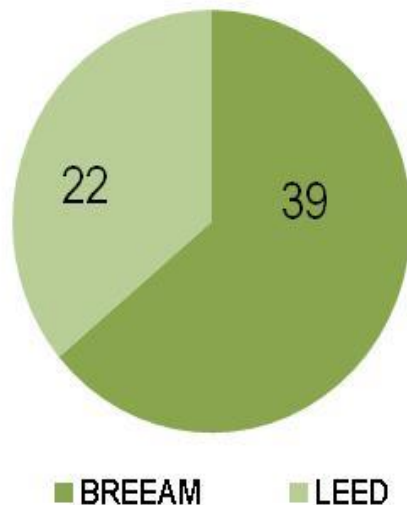
В 2011 JLL

- Сертифицировал по **LEED Gold** “Самое знаменитое офисное здание в мире” **Empire State Building**
- Бюджет модернизации – \$550 млн. (из них 120 на экологию)
- Энергопотребление здания сокращено на **38%**, экономия \$4.4 мил. на электроснабжении ежегодно, срок окупаемости 3 года
- Наличие LEED сертификата - **один из важнейших критериев выбора помещения для арендатора сегодня**, что усиливает позиции экономически эффективной энергетической модернизации снижающей издержки арендатора, Робинс Шнейдер, вице-президент JLL



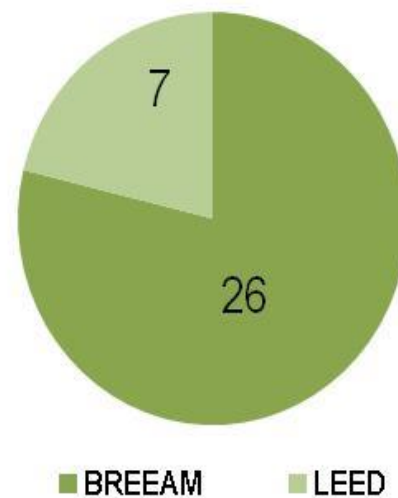
Сертификация LEED vs BREEAM: Россия и Польша

Польша, количество зданий, по
состоянию на конец 2013 года



По состоянию на конец 2013 года в Польше сертифицировано около 1 млн кв. м.

Россия, количество зданий, по
состоянию на конец 2013 года



В России за аналогичный период всего сертифицировано 670 000 кв. м зеленых коммерческих площадей.

Более 50 проектов зарегистрированы на сертификацию по LEED / BREEAM, и к концу 2015 ожидается, что площадь «зеленых» зданий в России возрастет до 1 500 000 кв.м.

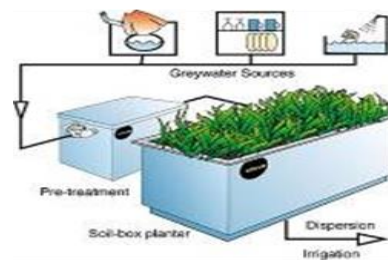
Проекты JLL в мире и в странах СНГ

Офисный центр Concept Tower, Польша



В 2012 году польская команда JLL провела сертификацию офисного здания Concept Tower (8 500 кв. м) по LEED и BREEAM.

В результате экономия электроэнергии составила 32%, потребления питьевой воды – 39%, потребления питьевой воды для полива растений вокруг здания – 76%.



Проекты JLL в мире и в странах СНГ

Офисные центры, Польша



Клиент:	S+B Gruppe
Услуга:	Комплекс услуг по сертификации LEED, управление проектом, консалтинг. Цель девелопера – первое офисное здание, сертифицированное по стандартам LEED в Польше
Тип здания:	Офисный центр
Расположение:	Варшава, Польша
Площадь:	11 000 м ²
Тип сертификации:	LEED® Gold
Завершение проекта:	2011



Клиент:	Torus Sp. z o.o.
Услуга:	Предварительная оценка проекта и выбор системы сертификации
Тип здания:	Офисный центр
Расположение:	Гданьск, Польша
Площадь:	18 000 м ²
Тип сертификации:	LEED® Silver
Завершение проекта:	2010

Проекты JLL в мире и в странах СНГ

Торговые центры и МФК, Польша



Клиент: Mayland Sp. z o.o.
Услуга: Предварительная оценка проекта и выбор системы сертификации
Тип здания: Торговый центр
Расположение: Слупск, Польша
Площадь: 32 000 м²
Тип сертификации: LEED® Silver
Завершение проекта: 2012



Клиент: Marynarska Business Center Sp. z o.o.
Услуга: Оценка актива по стандарту BREEAM In-Use International
Тип здания: МФК
Расположение: Варшава, Польша
Площадь: 45 900 м²
Тип сертификации: Very Good
Завершение проекта: 2014

Основные игроки на рынке профессиональной коммерческой недвижимости Украины

Локальные



Иностранные





Спасибо!