



JONES LANG
LASALLE®

Real value in a changing world

on.point

Kiev city profile

February 2010

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ
КИЕВА

Февраль 2010 г.



Economy

During the past decade Ukraine has enjoyed strong economic performance, with the average annual GDP growth of 7%, driven by export expansion and strong domestic demand. However, as a result of the global financial crisis, which affected the country since Q4 2008, the economy contracted sharply. We expect its recovery to begin only in H2 2010.

Ukrainian economy

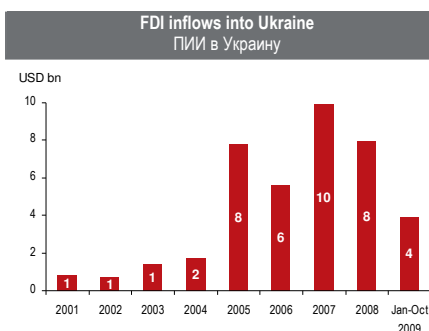
Due to weakened external demand, steel export volumes contracted by 56% YoY in January-November 2009. This depressed industrial production, by 24% for the same period below the level a year ago. The credit crunch and reduced demand from the public sector lowered construction output by 50% in January-November 2009. All these induced a significant decline of GDP, by 20% in Q1 2009. During Q2-Q3 2009 the pace of decline slowed to 18% and 16% correspondingly. However, we expect the economy to resume growth only in H2 2010.



Source/Источник: Ukrstat

Foreign investments

According to Ukrstat, USD3.9 bn of foreign direct investments (FDI) came into Ukraine in Jan-Oct 2009, which is only 50% of the 2008 volume. Credit crunch, political instability and economic decline were the main factors behind this. The EU countries invested 77% of the total, CIS – 6%. The real estate was one of the major recipients (11% of all investments), together with financial (32%), industrial (27%), and retail sectors (13%).



Source/Источник: Ukrstat

Kiev economy

Kiev is the business and political centre of Ukraine, and the recovery from the global crisis will start here. Quite naturally, developers and occupiers concentrate their attention on Kiev. Due to its diversified economy it is the best performing Ukrainian city, with the lowest unemployment rate (6.8% in Q3 2009 against 9.4% overall) and the highest income. The average monthly salary in Kiev in Q3 2009 was USD390 vs. USD230 country-wide.



Source/Источник: Ukrstat

Экономика

На протяжении последнего десятилетия экономика Украины активно развивалась. ВВП страны рос в среднем на 7% в год за счет расширения экспорта и подъема внутреннего спроса. Однако в результате глобального финансового кризиса, который пришел в страну в 4 кв. 2008 года, экономика показала резкий спад. Мы ожидаем ее восстановления только со второй половины 2010 года.

Экономика Украины

Из-за снижения внешнего спроса на украинский экспорт, поставки металлопродукции за январь-ноябрь 2009 года сократились на 56% в годовом исчислении. Это вызвало снижение промышленного производства на 24% за тот же период по сравнению с 2008 годом. Удорожание банковского финансирования и уменьшение спроса со стороны государства негативно отразилось на объемах выпуска строительной отрасли, которые уменьшились на 50% в январе-ноябре 2009 года. Все это привело к снижению ВВП на 20% в 1 кв. 2009 года. Во 2 и 3 кв. 2009 года наблюдалось замедление темпов падения ВВП, до 18% и 16% соответственно. Однако мы ожидаем возобновления роста экономики только со второй половины 2010 года.

Иностранные инвестиции

По данным Укрстата, за январь-октябрь 2009 года объем ПИИ в экономику Украины составил 3,9 млрд. долл., или 50% от уровня 2008 года. Дефицит банковского финансирования, политическая нестабильность и экономический спад были основными факторами снижения инвестиций. Доля стран ЕС составила 77% от общего объема, СНГ – 6%. Сфера недвижимости была одним из главных получателей (11% всех инвестиций) наряду с промышленностью (27%), финансовой отраслью (32%) и торговлей (13%).

Экономика Киева

Киев является деловым и политическим центром страны, и восстановление после глобального кризиса начнется именно здесь. В связи с этим девелоперы и арендаторы сосредоточили свое внимание на столице. Благодаря диверсификации экономики Киев доминирует по экономическому развитию, с наименьшим уровнем безработицы (по состоянию на 3 кв. 2009 года – 6,8% против 9,4% в Украине) и наивысшим доходом населения. Средняя месячная зарплата в Киеве в 3 кв. 2009 года составила 390 долл. по сравнению с 230 долл. в среднем по стране.

	2006	2007	2008	2009	2010F	
GDP growth (%)	7.4	8.0	2.1	-15.3*	1.0	Рост ВВП (%)
Inflation (%)	11.6	16.6	22.3	15.9	11.7	Инфляция (%)
Foreign direct investment inflows (USD bn)	5.7	9.9	7.9	4.5*	7.0	Прямые иностранные инвестиции (млн долл.)
UAH/USD exchange rate (end year)	5.1	5.1	7.6	8.0	8.0	Обменный курс гривны к долл. США
Population of Ukraine (mn people)	46.5	46.2	46.0	45.9	45.5	Население Украины (млн чел.)

*Estimate

Source/Источник: Ukrstat, Economy Ministry, National Bank of Ukraine, EIU

Offices

The office sector responded to the economic decline with a high imbalance in supply and demand, a sharp vacancy rate increase and a steep fall of rental rates. As a result, the tenants' position strengthened, allowing them to negotiate additional incentives.

Supply

Due to the global financial crisis, many office projects in Kiev had been suspended. This reduced the new supply in 2009, which was 66% lower than in 2008.

However, many ongoing projects are close to completion, and we expect higher deliveries in 2010. Most of new supply in 2009 was Class B (over 70%), with only two Class A projects, Horizon Park and Rilskiy.

Demand

The financial crisis reduced the demand for office space. However since H2 2009 companies increased the leasing activity and as a result, the net absorption grew to 59,000 sq m in Q4 2009.

Affordable rents encourage many tenants to relocate to more prestigious buildings. International companies continue to dominate. The most active tenants came from telecommunications, business services, retail and manufacturing sectors, as the demand for their products holds up relatively well, keeping them financially sound. Among major deals were leases by Astelit (Life:) (6,400), EKO-market (4,500), CIKLUM (3,500), Sanofi Aventis (2,600), Huawei (2,000), Boehringer Ingelheim (1,500), Sema (Glencore) (1,300), Bunge (1,000). As tenants aim to minimize current expenses, fitted-out offices remain the most popular.

Market balance

Since Q3 2008 the vacancy rate increased abruptly due to weakening demand and the delivery of new space. This caused a sharp rental decline (by 60% since Q3 2008). Due to increased market activity and low completions, the vacancy rate declined in Q4 2009 (from 20% to 16%). Still, it remains one of the highest in Europe.

Since H2 2009 rents remained flat, and we do not expect their further decline.

Офисная недвижимость

Экономический спад привел к высокому дисбалансу спроса и предложения в офисном секторе, который выразился в резком повышении доли свободных площадей и падении арендных ставок. Как следствие, инициатива перешла к арендаторам, и они получили дополнительные бонусы при подписании арендных контрактов.

Предложение

Из-за глобального финансового кризиса реализация большинства проектов отложена. Это уменьшило объем нового предложения в 2009 году, который по нашим оценкам был на 66% меньше 2008 года. Однако ряд проектов находится на заключительной стадии строительства и будут введены в эксплуатацию в 2010 году. Большая часть зданий 2009 года (более 70%) были зданиями Класса В, с двумя проектами Класса А, «Горизонт Парк» и «Рыльский».

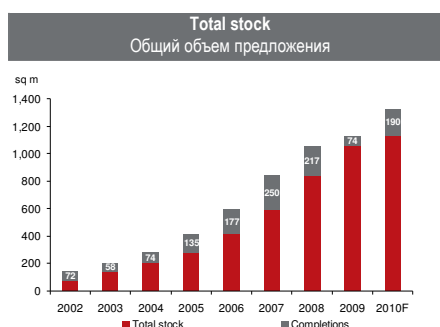
Спрос

Из-за финансового кризиса спрос на офисные помещения снизился. Однако со 2-ой половины 2009 года наблюдалась большая активность в аренде помещений, и в результате чистое поглощение увеличилось до 59 000 кв. м в 4 кв. 2009 года. Пользуясь более низкими ставками, многие компании рассматривают переезд в престижные здания. Телекоммуникационные, компании бизнес услуг, торговые и производственные компании будут продолжать доминировать в сделках аренды. Спрос на их продукцию относительно стабилен, что позволяет им оставаться финансово обеспеченными. Наибольшими сделками были: Astelit (Life:) (6400 кв. м), ЭКО-маркет (4500), CIKLUM (3500), Sanofi Aventis (2600), Huawei (2000), Boehringer Ingelheim (1500), Sema (Glencore) (1300), Bunge (1000). Поскольку арендаторы стремятся минимизировать текущие расходы, наибольшим спросом пользуются помещения с отделкой.

Баланс рынка

С 3 кв. 2008 года доля свободных площадей значительно выросла из-за ослабления спроса и ввода в эксплуатацию новых объектов. Это привело к резкому падению арендных ставок (на 60% с 3 кв. 2008 года). Повышенная активность по аренде помещений и небольшой объем введенных проектов стимулировали снижение доли свободных площадей в 4 кв. 2009 года (с 20% до 16%). Однако этот показатель по-прежнему является одним из самых высоких среди европейских городов.

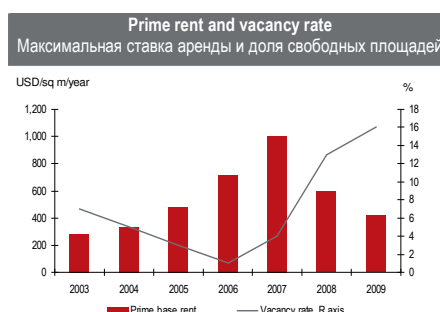
Во второй половине 2009 года максимальная ставка аренды стабилизировалась, и мы не ожидаем ее дальнейшего снижения.



Source/Источник: Jones Lang LaSalle



Source/Источник: Jones Lang LaSalle



Source/Источник: Jones Lang LaSalle

	2006	2007	2008	2009	
Stock ('000 sq m)	550	820	1,037	1,111	Общее предложение (тыс. кв. м)
Completions ('000 sq m)	177	270	217	74	Завершенные проекты (тыс. кв. м)
Vacancy rate (%)	1.0	3.7	12.5	16.0	Доля свободных площадей (%)
Prime base rent (USD/sq m/year)	720	1,000	600	420	Максимальная ставка аренды (долл./кв. м/год)

Source/Источник: Jones Lang LaSalle

Retail

The Kiev retail sector was the first to show signs of rental stabilization and declining vacancies. Some international retailers again show their interest in Ukraine (Debenhams, New Yorker). Now they are focused on finished projects or those nearing completion with a professional concept and a good location.

Supply

In 2009 only three projects were launched in Kiev: Dream Town (45,000 sq m GLA), furniture centre Domosfera – Phase 1 (20,000 sq m) and Bolshevik – Phase 3 (5,600 sq m). By the end 2009 the total quality shopping centre stock in Kiev reached 374,230 sq m or 134 sq m per 1,000 inhabitants.

Large projects are being revised and some are phased. We expect projects under construction to be completed, albeit with delays. We forecast the delivery of 93,800 sq m during 2010 (60% of the announced volume). The majority of planned projects were postponed until 2011 and later.

Demand

The weakening economy raised unemployment and put downward pressure on wages. By the end of 2009 wages in Kiev were down by 11.8% YoY in real terms. These factors have depressed the purchasing power and lowered retail sales, which ended year 23% down. Many consumers reduced purchases of non-essential goods and entertainment. Cheaper and domestically produced items remain popular, FMCG sales are strong.

Almost all retailers faced declining turnover and revised their strategies. Russian hypermarket chains O'Key and Vester exited the market. Nevertheless, many retailers announced their expansion plans in Ukraine. These include Immochan, ATB-market, EKO-market, Karavan, BT Invest, Brocard, Argo Group, Inditex Group, Marks & Spencer.

Market balance

Until Q3 2008 prime rents in Kiev exceeded the levels in most European cities, at USD2,200 sq m/year. In the next two quarters rents declined by 50%, stabilizing since Q2 2009 at USD1,080 per sq m/year.

The vacancy rate grew from 1% to 5.5%, but still remains low. Despite high volume of new supply in 2010, most of new projects are pre-leased, and we expect them to open almost fully occupied. Therefore, the vacancy rate is unlikely to increase sharply. We do not expect a significant decline of rents due to the deficit of professional areas.

Торговая недвижимость

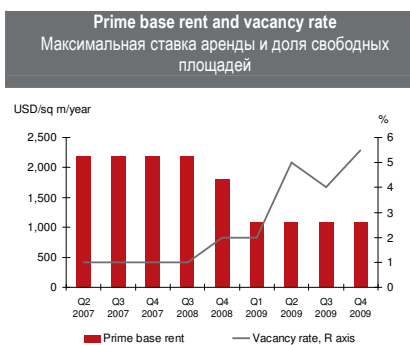
Торговый сектор Киева первым продемонстрировал стабилизацию арендных ставок и снижение доли свободных площадей. Некоторые международные торговые операторы возобновили свой интерес к Украине (Debenhams, New Yorker). Сейчас они рассматривают либо готовые проекты, либо проекты на заключительной стадии строительства с профессиональной концепцией и хорошим расположением.



Source/Источник: Jones Lang LaSalle



Source/Источник: Ukrstat



Source/Источник: Jones Lang LaSalle

Предложение

В 2009 году в Киеве были введены в эксплуатацию три проекта: «Дрим Таун» (47 250 кв. м), мебельный центр «Домосфера» - Фаза 1 (20 000 кв. м) и «Большевик» - Фаза 3 (5600 кв. м). К концу 2009 года общий объем качественных торговых площадей составил 374 230 кв. м или 134 кв. м на тысячу жителей. Большие проекты пересматриваются и некоторые выйдут фазами. Мы считаем, что большинство строящихся проектов будут закончены, хотя и с задержками. Мы ожидаем ввода в эксплуатацию 93 800 кв. м новых торговых площадей в 2010 году (60% от заявленного объема). Большинство планируемых проектов начнут строиться не ранее 2011 года.

Спрос

Экономический спад вызвал рост безработицы и снижение заработной платы. В конце 2009 года реальная зарплата в Киеве была на 11.8% ниже, чем годом ранее. Это привело к снижению покупательной способности населения и розничного товарооборота (на 23% в годовом исчислении). Большинство потребителей сократили расходы на второстепенные товары и развлечения. Потребление более дешевой и отечественной продукции не снизилось.

Практически у всех торговых операторов уменьшился товарооборот, и они пересмотрели стратегию своего развития. Российские сети гипермаркетов «О'КЕЙ» и «Вестер» ушли с украинского рынка. Тем не менее, многие операторы официально заявляют о продолжении деятельности на Украине, в том числе Immochan, «АТБ-маркет», «Еко-маркет», «Караван», «БТ Инвест», Brocard, Аро Груп, Inditex Group, Marks & Spencer.

Баланс рынка

До 3 кв. 2008 года максимальная ставка аренды в Киеве превышала уровень большинства европейских городов, достигая 2200 долл./кв. м/год. В последующие два квартала ставка упала на 50%, и стабилизировалась со 2 кв. 2009 г. на уровне 1080 долл./кв. м/год. Доля свободных площадей выросла с 1% до 5,5%, однако все еще остается низкой. Несмотря на высокий объем нового предложения в 2010 году, в большинстве новых проектов подписаны предварительные договоры аренды, и они откроются с высоким уровнем заполнения. В связи с дефицитом качественных площадей, мы не ожидаем значительного увеличения доли свободных площадей и существенного снижения арендных ставок.

	2006	2007	2008	2009	
Stock ('000 sq m)	132	196	267	340	Общее предложение (тыс. кв. м)
Completions ('000 sq m)	0	64	71	73	Завершенные проекты (тыс. кв. м)
Vacancy rate (%)	<1	<1	<1	5	Доля свободных площадей (%)
Prime base rent (USD/sq m/year)	2,000	2,200	1,800	1,080	Максимальная ставка аренды (долл./кв. м/год)

Source/Источник: Jones Lang LaSalle

Warehouses

Quality warehouse supply is growing, but demand remains weak, affected by the retail market decline. This keeps vacancies high and pushes rents down.

Supply

The lack of financing and weak demand forced developers to curtail their expansion plans and re-evaluate development strategies. The majority of projects already under construction will be completed; projects at the planning stage are frozen. As a result, the quality warehouse stock will be growing much slower than expected.

The total 2009 completions were 60% lower than in 2008. Most of newly completed projects are Class A (83% of the total volume). The bulk of the current stock is speculative. Among the largest logistic complexes delivered in 2009 are BF Group, phase 2 (39,400 sq m GLA), MMK (25,000), Ice Terminal (21,000) and MTI (20,000).

Demand

Demand for warehouse space remains weak, following the retail turnover decline.

In 2008 logistic operators were the main tenants. The crisis has changed the demand pattern increasing the share of retail operators and distributors. Manufacturing companies demonstrate low activity.

Deals are getting smaller. For instance, in 2008 deals ranged from 10,000 to 50,000 sq m. Now the most requested areas are 3,000-10,000 sq m. Among the largest deals in 2009 were leases by DC Ukraine (12,000 sq m), the International Seafood Group (6,400), Camion Oil (6,100 sq m), M&S Forwarding (5,000), Orimi Trade (4,700).

Rents

The prime base rent has been falling in Kiev since Q3 2008, down by 40% from its peak. It has now levelled off with many European cities, reaching USD90 per sq m per year. The vacancy rate for quality warehouses increased from 0.8% in Q3 2008 to 26.0% in Q4 2009 due to weakening demand and new supply entering the market.

With continuing turbulence, we expect the vacancy rate to stay high, pushing rents down.

Складская недвижимость

Новое предложение качественных складских помещений растет, однако спрос остается слабым, следуя за спадом торгового оборота. Это приводит к повышению доли свободных площадей и снижению арендных ставок.

Предложение

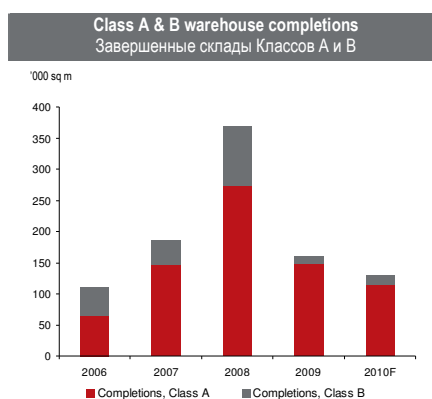
Из-за проблем с получением финансирования и существенного снижения спроса девелоперы пересмотрели планы своего дальнейшего развития. Большинство проектов на финальной стадии строительства будут завершены, проекты на стадии планирования заморожены. В результате предложение качественных складских помещений будет расти медленнее, чем ожидалось. Большинство построенных объектов являются помещениями Класса А (83% от общего объема). Большая часть предложения является спекулятивной. Крупными складскими комплексами, введенными в эксплуатацию в 2009, были BF Group, фаза 2 (39 400 кв. м), ММК (25 000), Ice Terminal (21 000) и МТИ (20 000). Общий объем нового предложения был на 60% ниже предыдущего года.

Спрос

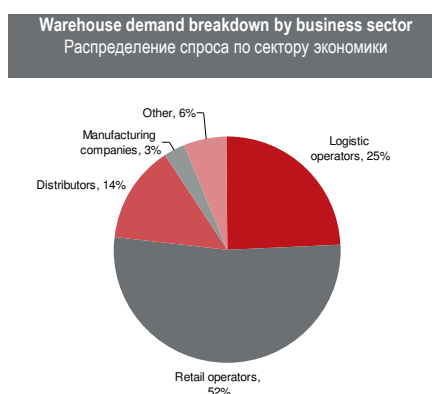
Спрос на складские помещения остается слабым, следуя за снижением розничного товарооборота. В 2008 году логистические операторы преобладали в аренде складских помещений. Во время кризиса структура спроса изменилась, выросла доля торговых операторов и дистрибьюторов. Производственные компании менее активны. Размер сделок уменьшается. Например, в 2008 году сделки варьировались от 10 000 до 50 000 кв. м. Сейчас наиболее востребованными являются помещения 3000-10000 кв. м. Среди крупнейших сделок 2009 года были: «ДЦ Украина» (12 000 кв. м), «Международная группа морепродуктов» (6400), Camion Oil (6100 кв. м), M&S Forwarding (5000), Orimi Trade (4700).

Арендные ставки

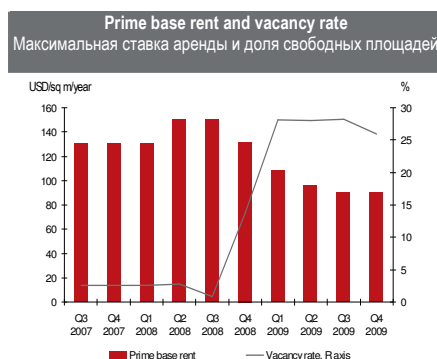
Максимальная ставка аренды падала с 3 кв. 2008 года. Снизившись на 40% со своего пика, она достигла уровня западноевропейских городов. Доля свободных площадей выросла с 0,8% в 3 кв. 2008 до 26,0% в 4 кв. 2009 года из-за снижающегося спроса и выхода большого числа объектов на рынок. Мы ожидаем дальнейшего увеличения доли свободных площадей и снижения арендных ставок.



Source/Источник: Jones Lang LaSalle



Source/Источник: Jones Lang LaSalle



Source/Источник: Jones Lang LaSalle

	2006	2007	2008	2009	
Stock ('000 sq m)	144	330	627	786	Общее предложение (тыс. кв. м)
Completions ('000 sq m)	114	186	297	159	Завершенные проекты (тыс. кв. м)
Vacancy rate (%)	1	3	14	26	Доля свободных площадей (%)
Prime base rent (USD/sq m/year)	120	130	132	90	Максимальная ставка аренды (долл./кв. м/год)

Source/Источник: Jones Lang LaSalle

Investment market

The investment market remains weak. The bulk of investors shifted their focus to the core Western European markets, due to reduced property values and more attractive investment climate there. However, we expect the investment activity to increase in the near future, as there are several deals at the final stages of negotiation.

Investment volume

The global financial crisis elevated country risks, and many investors assumed a wait-and-see approach until the market stabilizes. This led to a sharp fall of investment volumes in 2009. Only a few small transactions (less than USD5 mn each) were recorded in Ukraine during H1 2009. In H2 the activity has increased. XXI Century sold some assets in Kharkov and Kiev. Evrotek bought retail chain Arsen. In Q4 2009 three large deals were signed, where private fund Istil Group acquired Leipzig hotel for USD35 mn, Russian AEON Corporation purchased the mixed-use complex Mirax Plaza and Panorama Group concluded a letter of intention to sell 50% of the Sky Mall shopping and entertainment centre.

Market trends

Unlisted Ukrainian companies remain the key players, extending the 2008 trend. High quality assets in good locations are the main focus of investors. Despite sharp price corrections, there are few prime assets available on the market. Investors are trying to minimise the risk by demanding 3+ year leases and strong covenants. Projects under development attract little interest. Expectations of weaker demand in the medium term perspective and the lack of financing favour standing income producing assets. Persisting problems in the debt market are making it very difficult to raise financing for large assets. This will keep lot sizes and transaction volumes down. Prices have declined significantly across Ukraine, and investor attention has shifted back to the more mature Kiev market, which offers lower risks, higher market transparency and a broader range of prime assets for sale than in the regions.

Yields

The lack of debt financing and lower rents have led to significant yield increases since Q3 2008. Capital values fell abruptly. In Q2 2009 prime yields reached 14.5% for shopping centres and offices, 16% for warehouses while compressing in Q4 2009 by 25 bpts in all sectors.

Currently Kiev yields are among the highest in Europe. For instance, in Warsaw prime office yields are 7.3% for offices, 7.0% for retail. In Moscow the prime yield for office and retail sectors is 12.5%.

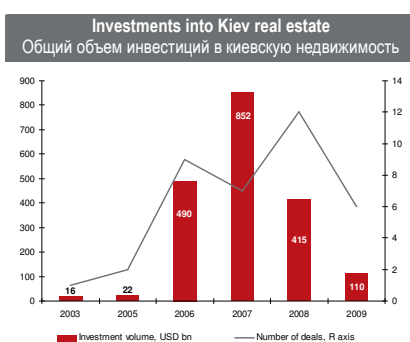
We expect yields to compress after the economy starts to recover.

Рынок инвестиций

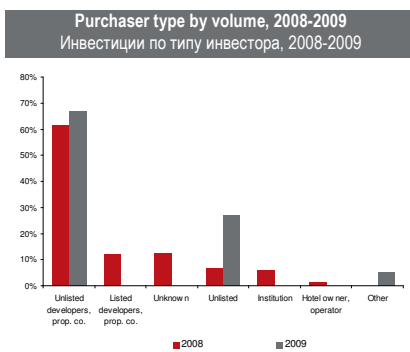
Инвестиционный рынок Украины остается неактивным. Большинство инвесторов в недвижимость предпочитают рассматривать западноевропейские страны как более стабильные и уже пережившие значительную ценовую коррекцию. Однако мы ожидаем, что активность инвесторов оживится в ближайшее время, поскольку уже заключены предварительные договоры на покупку ряда объектов.

Объем инвестиций

Глобальный финансовый кризис повысил страновые риски, и инвесторы заняли выжидательную позицию до стабилизации рынка. Это привело к резкому снижению объема инвестиций. В первой половине 2009 года было заключено всего несколько сделок, все ниже 5 млн. долл. США. Компания «XXI Век» продала часть активов в Харькове и Киеве. Компания «Евротек» приобрела розничную сеть «Арсен». В 4 кв. 2009 года были заключены ряд крупных сделок, где частный фонд «Истил Групп» приобрел гостиницу «Лейпциг», российская AEON Corporation купила многофункциональный комплекс «Миракс Плаза», «Панорама Групп» подписала письмо о намерении продать 50% проекта торгово-развлекательного комплекса «Скай Молл».



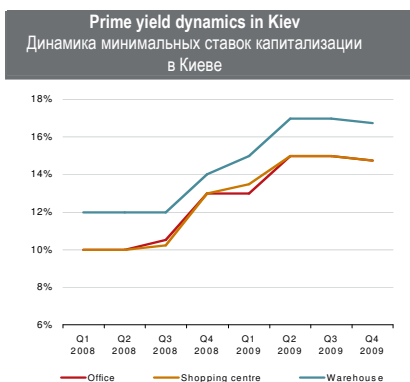
Source/Источник: Jones Lang LaSalle



Source/Источник: Jones Lang LaSalle

Рыночные тенденции

Как и в 2008 году, частные украинские девелоперы остаются наиболее активными игроками на рынке. Инвесторов сейчас интересуют, прежде всего, высококачественные объекты с наилучшим расположением. Несмотря на значительную ценовую коррекцию, на рынке имеется не так много качественных объектов. Учитывая неопределенность будущего развития рынка, инвесторы стараются минимизировать риски. Сейчас их интересуют объекты с долгосрочными арендными договорами (не менее 3-х лет) и с гарантийными обязательствами. Инвесторов мало привлекают проекты на стадии девелопмента. Ожидания слабого спроса в среднесрочной перспективе и недостаток финансирования сместили их предпочтения к завершенным объектам. Из-за продолжающихся проблем на рынках капитала по-прежнему сложно финансировать покупку масштабных объектов. В связи с этим, небольшие объекты будут и дальше наиболее востребованными. Как только цены снизились по всей Украине, интерес инвесторов сместился от региональных рынков к Киеву. Меньшие риски, большая прозрачность и большее количество качественных объектов на продажу делают Киев более привлекательным.



Source/Источник: Jones Lang LaSalle

Ставки капитализации

Недостаток финансирования, его удорожание и существенная коррекция арендных ставок привели к тому, что начиная с 3 кв. 2008 года ставки капитализации постоянно росли. Стоимость объектов резко снизилась. Во 2 кв. 2009 года ставки капитализации достигли для торговых и офисных центров 14,5%, для складов 16,0%. В конце года они укрепились на 25 б.п., однако по-прежнему являются одними из наивысших в Европе. Например, в Варшаве минимальная ставка капитализации в офисном сегменте составляет 7,3%, в торговом 7,0%, в Москве в торговом и офисном сегментах – 12,5%. С началом роста экономики мы ожидаем снижения ставок капитализации.

Lease terms: Office market**Lease length**

Classes A & B: 3-5 years. Shorter contracts that do not require notarization (2 years 11 months) are also popular.

Payment terms

Monthly or quarterly in advance, rents are denominated in USD or EUR but paid in hryvnias, sometimes on the basis of a fixed exchange rate.

Deposit

1-2 months.

Rental indexation

CPI (USD or EUR), minimum 3%.

Fit-out

Landlords switched their policy from shell & core to fitted-out delivery.

Lease terms: Retail market**Lease length**

Gallery: 3-5 years; anchor tenants: 10-15 years.

Payment terms

Monthly in advance, denominated in USD, but paid in hryvnias. Percentage of turnover (particularly for anchor tenants) instead of or in addition to fixed payments.

Deposit

1-2 months, bank guarantee for anchor tenants or a mixture of both.

Rental indexation

CPI (USD or EUR), minimum 3%. A new scheme is becoming popular, where rent increases are pre-agreed for several years; afterwards CPI indexation is applied.

Fit-out

External works and common areas – by landlord. Internal – mainly by tenant; partial internal fit-out at the landlord's expense is sometimes possible.

Lease terms: Warehouse market**Lease length**

1-3 years.

Payment terms

Rents denominated in USD, EUR, UAH but paid in hryvnias, sometimes on the basis of a fixed exchange rate.

Deposit

1-3 months.

Rental indexation

As a rule, rents are subject to indexation by at least 3-5% starting from the second year of the lease.

Fit-out

External and internal areas by landlord.

Рынок офисных площадей: условия аренды**Срок аренды**

Классы А и В: 3-5 лет. Также популярны более короткие договоры, не требующие нотариального заверения (2 года 11 месяцев).

Условия оплаты

Ежемесячная или ежеквартальная оплата, ставки привязаны к доллару США или Евро. Оплата производится в гривнах по курсу НБУ или курсу, установленному собственником.

Депозит

1-2 месяца.

Индексация ставок

На основе ИПЦ (доллар/евро), не менее 3%.

Отделка помещений

Большинство помещений предлагается с базовой отделкой.

Рынок торговых площадей: условия аренды**Срок аренды**

В галерее: 3-5 лет; для якорных арендаторов: 10-15 лет.

Условия оплаты

Ежемесячно авансом; ставки деноминированы в долларах, но оплачиваются в гривнах. Вместо ежемесячных взносов или в дополнение к ним практикуется процент с оборота (особенно для якорных арендаторов).

Депозит

Депозит в размере 1-2 месяца базовой арендной платы; в отношении якорных арендаторов обычно используется банковская гарантия.

Индексация ставок

На основе ИПЦ (доллар/евро), не менее 3%. Приобретает популярность новая схема оплаты, когда увеличение арендной ставки фиксируется на несколько лет, после чего применяется индексация.

Отделка помещений

Внешняя отделка и отделка помещений общего пользования – за счет владельца здания. Внутренняя – в основном за счет арендатора. Однако по договоренности возможна частичная компенсация внутренней отделки за счет арендодателя.

Рынок складских площадей: условия аренды**Срок аренды**

1-3 года.

Условия оплаты

Ставки в гривнах, долларах США или Евро. Оплата производится в гривнах по курсу НБУ или курсу, установленному собственником.

Депозит

1-3 месяца.

Индексация ставок

Как правило, арендная ставка подлежит индексации в размере 3-5%, начиная со второго года аренды.

Отделка помещений

Внешние и внутренние работы за счет арендодателя.



**JONES LANG
LASALLE®**

Real value in a changing world

Contacts

Mariya Shkarpetina

Analyst

Economic and Strategic Research Group

maria.shkarpetina@eu.jll.com

Vladimir Pantyushin

National Director

Economic and Strategic Research Group

vladimir.pantyushin@eu.jll.com

Jones Lang LaSalle Ukraine

Shelkovichnaya St., 42/44

Kiev, 01601 Ukraine

Phone: +38 044 496 0812

Fax: +38 044 496 0813

Jones Lang LaSalle Russia & CIS

Kosmodamianskaya Emb., 52/3

Moscow, 115054 Russia

Phone: +7 495 737 8000

Fax: +7 495 737 8000

Kiev City Profile – February 2010

OnPoint reports from Jones Lang LaSalle include quarterly and annual highlights of real estate activity, performance and specialised surveys and forecasts that uncover emerging trends.

www.joneslanglasalle.ua

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE 2010. No part of this publication may be reproduced or transmitted in any form or by any means without prior written consent of Jones Lang LaSalle. It is based on material that we believe to be reliable. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, we cannot offer any warranty that it contains no factual errors. We would like to be told of any such errors in order to correct them.