**3.3. План продажів**

**3.3.1. Характеристика споживачів**

**3.3.1.1. Орендарі офісної нерухомості м. Київ**

Попит на офіси в Київі як і раніше сильно обумовлений компаніями, що працюють в області інформаційних і комунікаційних технологій, виробництва та розподілу (переважно виробництво товарів масового вжитку і фармацевтичне виробництво), в фінансовому секторі та в сільському господарстві. Сукупна частка цих компаній у загальному обсязі офісних примищень, орендованих у 2011 році, склала приблизно 51%.

Більшість великих корпорацій, оперуючих у сфері бізнес-консалтингу, фінансових послуг, виробництва та розповсюдження, сільського господарства та дистрибуції, а також державні організації та посольства розташовано в найпривабливіших офісних локаціях, тобто в центральному діловому районі, на Подолі і, частково, в районі Печерську.

Стандарт на використання офісної площі на одне робоче місто в компаніях, що працюють в професійних офісних об’єктах в Київі становить, у середньому, 12 кв.м. на одне робоче місце.

Нижченаведена інформація демонструє площі офісних приміщень, орендованих деякими великими регіональними/міжнародними компаніями в м. Київ.

Таблиця 3.?? – Офісні площі регіональних/міжнародних компанії в м. Київ

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Орендар | Сфера діяльності | Площа офісних приміщень | Орендар | Сфера діяльності | Площа офісних приміщень |
| Procter & Gamble | Товари повсякденного попиту | 3,843 | Philip Morris | Товари повсякденного попиту | 3,010 |
| Unilever | Товари повсякденного попиту | 700 | MasterFoods | Товари повсякденного попиту | 599 |
| BAT | Товари повсякденного попиту | 2,017 | Colgate-Palmolive | Товари повсякденного попиту | 300 |
| Kraft Foods | Товари повсякденного попиту | 1,802 | PepsiCo | Товари повсякденного попиту | 122 |

Продовження табл. 3.??

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Орендар | Сфера діяльності | Площа офісних приміщень | Орендар | Сфера діяльності | Площа офісних приміщень |
| Danone | Товари повсякденного попиту | 250 | Nestle | Товари повсякденного попиту | 3,171 |
| IVAX | Фармація | 284 | GlaxoSmith Kline | Фармація | 1,300 |
| Aventis Pharma Int | Фармація | 432 | Siemens | Електроніка | 2,100 |
| IBM | Електроніка | 325 | Ericsson | Електроніка | 1,427 |
| Sony | Електроніка | 796 | Samsung | Електроніка | 2,912 |
| Exxon Mobil | Хімія | 200 | Panasonic | Електроніка | 515 |
| 3M | Виробництво | 1,100 | Osram | Виробництво | 749 |
| Nissan Motors | Автомобільна продукція | 521 | Motorola | Електроніка | 727 |
| DuPont | Виробництво | 644 | Whirlpool | Електроніка | 150 |
| Kodak | Електроніка | 500 | BASF | Хімія | 533 |
| Shell | Хімія | 1,455 | Microsoft | Електроніка | 3,500 |
| Hewlett Packard | Електроніка | 600 | ORACLE | Інформаційно-комунікаційні технології | 350 |
| Cisco Systems | Інформаційно-комунікаційні технології | 1,000 | Deloitte | Бізнес-послуги | 6,650 |
| KPMG | Бізнес-послуги | 1,779 | Ernst & Young | Бізнес-послуги | 1,501 |
| ING Bank | Фінанси | 2,595 | Sociйtй Generale | Фінанси | 100 |
| Baker & McKenzie | Бізнес-послуги | 1,480 |  |  |  |

Джерело: DTZ Research

Необхідно зауважити, що запити цих орендарів на офісні приміщення в Київі складають лише 20 – 50% від площі, яку займають ті ж самі компанії в інших столицях Центральної та Восточної Європи. Це дослідження було проведено в червні 2005 року, тому важливо відзначити, що з того часу ряд компаній, наведених у таблиці, збільшили орендовану в Київі офісну площу. Серед цих компаній Baker & McKenzie, Reiffeisen Bank, Cisco Systems, GlaxoSmithKline, Motorola, Procter & Gamble, Unilever, Kraft Foods, Osram, Ernst&Young, Deloitte, 3M, Microsoft та інші.

Починаючи з 2007 року багато корпоративних офісних орендарів почали свою експансію. Через дефіціт якісних офісних приміщень, що історично переважав у Київі, а також низький рівень пропозиції нових офісних приміщень, багато компаній значно розширили орендовану площу офісів, зважаючи не тільки на нагальні потреби в офісних приміщеннях, але й на перспективи подальшого росту компаній та додаткових співробітників. Багато корпоративних орендарів вже скористалися можливостями знижених ставок оренди на офіси в Київі, переїхавши до більш привабливих для локації місць міста або розширивши орендну площу офісів.

Незважаючи на те, що у 2011 році попит на офісні приміщення формувався орендарями різних галузей, на відміну від 2010 року вагома доля попиту приходилася на компанії сектору інформаційних технологій та комунікацій (38% від загального обсягу приміщень, зданих в оренду в цей період), виробництва (26%, головним чином компаніями сектору продуктів повсякденного вжитку та формації, дорівнюючи відповідно 4% та 6,8%), фінансів (10%) та сільського господарства (5%) (рис. 3.??).

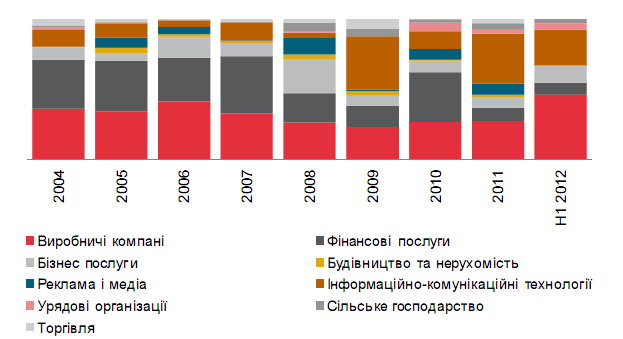


Рисунок 3.?? – Оренда офісних приміщень у Київі за типами орендарів

У 2011 році переважаючими стали угоди на оренду офісних приміщень площею понад 1000 кв. м., на частку яких припадає 42% загальної кількості укладених угод оренди на ринку. У першому кварталі 2012 року у Київі було здано близько 10500 кв.м. офісних приміщень, що на 31% нижче в порівнянні з показником, зареєстрованим у першому кварталі 2004 року, перед початком динамічного економічного зростання в Україні. Крім того, об’єм поглинутих офісних приміщень у першому кварталі 2012 року був на 58% менше в порівнянні з показником, зареєстрованим у першому кварталі 2009 року, у час розпалу економічної кризи.

У зв’язку з поступовим поліпшенням економічної ситуації у країні умови на ринку офісної нерухомості у Київі стають сприятливішими, в 2011 році та у першому кварталі 2012 року багато компаній переїхали в офісні приміщення з кращими характеристиками з точки зору розташування та/або якості. Інші компанії розширили займані площі або провели переговори з власниками приміщень з метою зафіксувати поточні умови оренди на більш тривалий термін напередодні очікуваного відновлення позитивної динаміки ринку.

Таблиця 3.?? – Найбільші угоди з оренди офісних приміщень у Київі

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Орендар | Площа (кв.м) | Профіль орендаря | Розташування\* |
| TNK-BP | 5 923 | ІСТ | НЦ - ЗБ |
| EPAM Systems | 5 300 | Виробництво | НЦ - ЗБ |
| «Воля» | 3 460 | ІСТ | НЦ - СБ |
| PwC | 3 292 | Бізнес-сервіс | ЦДР |
| Microsoft | 2 908 | Виробництво | ЦДР |
| Посольство Канади в Україні | 2 264 | Посольство | Ц |
| SEB Bank | 1 991 | Фінанси | ЦДР |
| Software Outsourcing Team | 1 140 | ІСТ | Ц |
| EniS.p.A | 793 | Енергетика | Поділ |
| Porsche Leasing Ukraine | 662 | Фінанси | НЦ - ЗБ |
| KPMG | 515 | Бізнес-сервіс | ЦДР |
| Group SEB | 400 | Виробництво | НЦ - СБ |

Джерело: DTZ Research

\* ЦДР – Центральний діловий район, НЦ – ЗБ – нецентральний діловий район на західному березі ріки Дніпро, НЦ – СБ – нецентральний район на східному березі ріки Дніпро.

Проте значна частина орендарів, зокрема, малих і середніх підприємств, до сих пір працює в переформатованих житлових приміщеннях та колишніх промислових будівлях, що пов’язано як із наслідками економічної кризи, так й з відсутністю довіри в цілому до об’єктів, що будуються. Отже, орендарями офісної частини «Київ-Сіті» переважно будуть компанії, які зацікавлені в розширенні своїх офісних приміщень у Києві, бажають переїхати в інші офісні приміщення або консолідувати свої теперішні локації по місту в єдиний будинок.

Згідно з результатами проведеного опитування великих корпоративних орендарів у Києві, представники практично всіх секторів економіки підтвердили наміри розширити штат та/або площу своїх офісних приміщень (рис. 3.??).

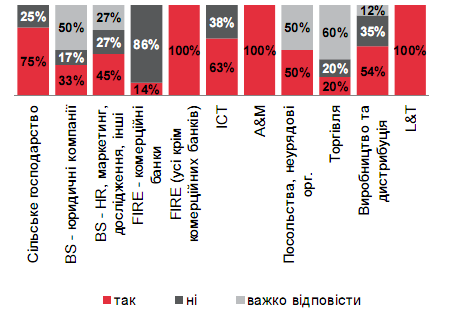


Рис. 3.?? – Структура компаній за наміром розширення штату та/або площу офісних приміщень у Києві

Винятком є комерційні банки (14% респондентів у секторі надали позитивну відповідь) та юридичні компанії (33% позитивних відповідей). Найпозитивніші тенденції щодо перспективного зростання у найближчі 5 років було зафіксовано у сільському господарстві, логістиці, ІТ секторі, виробництві і дистрибуції товарів, рекламі і медіа, а також фінансовому секторі за винятком банків.

Згідно з результатами проведеного опитування великих корпоративних орендарів офісної нерухомості у Києві, ділянки уздовж ріки Дніпро (в тому числі і на лівому березі) є потенційно привабливими для компаній усіх секторів, особливо для комерційних банків та інших компаній у фінансовому секторі, у секторі інформаційних технологій, торгівлі, секторі реклами та медіа, сільському господарстві, а також для виробничих і дистрибуційних компаній (рис. 3.??).

В той же час практично половина опитаних юридичних компаній (50%), посольств, урядових і неурядових організацій (50%), а також компаній у торгівельному (75%) ат логістичному секторі не готові сьогодні розглядати такий варіант.

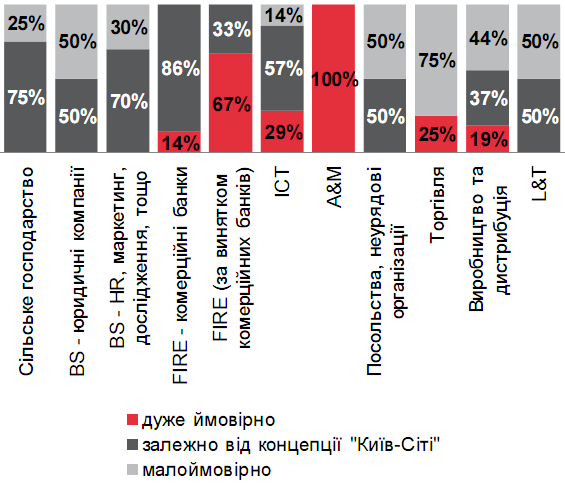


Рис. 3.?? – Оцінка потенційної привабливості ділянок уздовж р. Дніпро

Ділянка, розташована в районі Одеської площі у Києві, є найбільш привабливою для розташування офісних приміщень опитаних компаній у секторах логістики, сільському господарстві, юридичних компаній та інших бізнес-консультантів, комерційних банків та ІТ компаній (рис. 3.??).

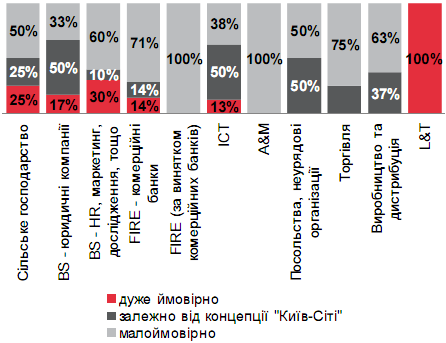


Рис. 3.?? – Оцінка потенційної привабливості ділянки біля Одеської площі

Ділянка, розташована на лівому березі Дніпра уздовж траси до міжнародного аеропорту Бориспіль, є потенційно привабливою для транспортних компаній та компаній, що надають бізнес послуги, а також ІТ та виробничо-дистрибуційних компаній (рис. 3.??).

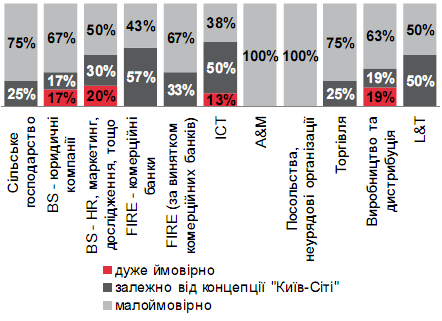


Рис. 3.?? – Оцінка потенційної привабливості ділянки уздовж траси до міжнародного аеропорту Бориспіль

Аналіз тенденцій попиту в аналогічних нових ділових районах в Європі та у Москві показує, що орендарями, які у першу чергу переїздять в нові ділові райони, є ті компанії, що займають і потребують найбільшу площу офісних приміщень. Це особливо стосується перших корпоративних орендарів, яких залучають у такі масштабні містобудівні проекти. Компанії з великим штатом працівників не лише потребують більшої площі, але й переважно зацікавлені в оренді офісних будівель з великою площею поверху і ефективним плануванням відкритого типу.

Виходячи із проаналізованих тенденцій і міркувань можна визначити, що цільовими орендарями у проекті «Київ-Сіті» будуть компанії, що працюють у фінансовому секторі, промисловому і виробничому секторах, у секторі реклами та медіа, в інформаційно-комунікаційному секторі, сфері торгівлі, готельному бізнесі, приватній медицині.

*Фінансовий сектор.* У короткостроковому періоді (наступні 5 років) цей сектор не буде суттєвим генератором попиту на офісні приміщення, але з часом розвиток фінансового сектору призведе до того, що фінансові компанії і комерційні банки нададуть один з найбільших попитів на офісну нерухомість в Києві.

Вже в короткостроковій перспективі декілька комерційних банків шукають можливості для консолідації свого портфоліо офісних приміщень, які сьогодні розташовані у різних частинах міста, і оренди приміщень більшої площі, вищої якості, а також за нижчою орендною ставкою. Саме такі можливості створює для них проект «Київ-Сіті».

Як свідчать результати проведенного опитування, компанії у фінансовому секторі продемонстрували дуже високий інтерес до можливості розташування у проекті. Комерційні банки, що є переважно міжнародними компаніями, є чутливими до затрат на робочу силу і приміщення при прийнятті рішень про розподіл ресурсів. Наявність ефективних і недорогих офісних приміщень є для них дуже вагомим фактором.

Проведений аналіз дозволяє дійти висновку, що фінансовий сектор у проекті «Київ-Сіті» забезпечить:

* від 25% до 40% загального попиту на офісні приміщення у проекті;
* від 7000 до 12 000 робочих місць.

*Промисловий і виробничий сектор.* Максимум 56% всіх опитаних виробничих і дистрибуційних компаній були потенційно зацікавлені в офісних приміщеннях у проекті «Київ-Сіті». Однак, зважаючи на значну питому вагу цього сектору в загальному обсязі попиту в сегменті офісної нерухомості у Києві, він володіє високим потенціалом для «Київ-Сіті».

Вимоги промислових, виробничих і дистрибуційних компаній до офісних приміщень є подібними до тих, які мають компанії фінансового сектору: ефективні приміщення великої площі, хороша видимість із головних транспортних магістралей у районі, середній рівень орендних ставок і розташування в районі з добре розвиненою системою громадського транспорту.

Зважаючи на це, можна очікувати, що промисловий і виробничий сектор у проекті «Київ-Сіті» забезпечить:

* від 10% до 25% загального попиту на офісні приміщення у проекті;
* від 2 500 до 5 500 робочих місць.

*Реклама та медіа.* Хоча цей сектор є невеликим, він має суттєвий потенціал зростання і проявив високу попередню зацікавленість проектом «Київ-Сіті» у випадку його розташування на лівоберіжжі.

Виходячи із міжнародного досвіду, компанії цього сектору, як правило, охоче переїжджають до офісних приміщень у нових ділових районах, але для них ключовим фактором прийняття відповідного рішення є наявність розвинутої соціально-побутової інфраструктури.

Зважаючи на менший розмір цього сектору в Україні, можна очікувати, що він у проекті «Київ-Сіті» забезпечить:

* від 5% до 15% загального попиту на офісні приміщення у проекті;
* від 1 500 до 5 000 робочих місць.

*Сектор інформаційно-комунікаційних технологій*. Попередній аналіз показує, що цей сектор залишиться одним із основних генераторів попиту на офісні приміщення у Києві, а тому є одним з цільових груп орендарів у перспективному діловому районі «Київ-Сіті», проте не на перших етапах реалізації проекту, коли у проекті ще не буде критичної маси і цей новий район ще не сформується.

Найважливішим фактором для компаній в ІСТ секторі є не вартість оренди офісних приміщень, а привабливість для найталановітіших працівників і створення для них мотиваційного робочего середовища.

Компанії в секторі ІСТ будуть й надалі розвиватися, спеціалізуючись або на креативній та розробницькій діяльності, або на рутинній функції підтримки. Для кожної з таких функцій є особливі умови щодо офісних приміщень.

Креативний творчий сегмент компаній не дуже полюбляє офісні будівлі формату бізнес-парк. Однак для спеціалістів, які виконують рутинні функції підтримки, такий тип приміщень є оптимальним, оскільки вони зацікавлені в оренді дешевших офісних приміщень більшої площі, розташованих в районах з добре розвиненою системою громадського транспорту, оскільки їх основними працівниками є молоді спеціалісти без власного автомобіля.

Зважаючи на ці міркування, можна очікувати, що у проекті «Київ-Сіті» цей сектор забезпечить:

* від 10% до 20% загального попиту на офісні приміщення у проекті;
* від 1 500 до 5 000 робочих місць.

Інші менші сегменти ділової активності можуть забезпечити від 3 000 до 16 000 робочих місць у проекті. Таким чином, за 20 років у проекті «Київ-Сіті» може бути створено від 25 000 до 30 000 робочих місць.

Хоча на початкових фазах реалізації проекту «Київ-Сіті» більша частина попиту на офісні приміщення у проекті буде генеруватися компаніями у цих цільових секторах ділової активності, які займатимуть найбільші площі, на більш піздніших етапах у проекті з’являться інші менші компанії з більшості секторів економіки (наприклад, компанії у секторі бізнес-послуг переважно переміщуються до проектів такого типу тоді, коли там вже утвердяться їхні ключові клієнти.

Крім того, перші орендарі суттєво впливають на профіль орендарів у подібному проекті, якщо перші орендарі будуть, наприклад, великі фінансові компанії, то інші компанії фінансового сектору також ймовірно перемістяться до проекту.

**3.3.1.2. Торгівельна складова проекту**

У проекті «Київ-Сіті» передбачено дві основні типи торгівельних функцій: супутня торгівля для задоволення щоденних потреб мешканців і орендарів, а також вликоформатний об’єкт торгівельної нерухомості із більшою зоною охоплення.

*Супутня торгівля і заклади харчування.* Проект «Киів-Сіті» передбачає створення середовища, яке містить всі необхідні послуги та об’єкти соціально-побутової інфраструктури для задоволення потреб мешканців і тимчасово перебуваючих у районі офісних працівників.

Горизонтальна і вертикальна структури «Київ-Сіті» гарантує, що окремі квартали у новому районі не будуть залежати від однієї функції і не будуть використовуватися лише впродовж окремих проміжків часу, будучи практично мертвими в інші часи доби. Наявність закладів супутньої торгівлі і харчування відіграє фундаментальну роль у забезпеченні цієї умови й привносить життя у райони домінуючої офісної забудови в позаробочий час.

Супутня торгівля і заклади харчування у «Київ-сіті» будуть розташовані переважно на перших поверхах офісних будівель і, частково, житлових будівель.

На піздніших етапах реалізації проекту, коли площа офісної і житлової частин в ньому становитиме по 60 000 кв. м, на додачу до магазинів супутньої торгівлі передбачається створення торгівельного центру орендною площею близько 1 000 – 2 000 кв. м.

Торгівельні об’єкти повинні займати від 1/3 до ½ перших поверхів будівель, що, залежно від щільності забудови, становить від 3% до 6% загальної площі забудови у проекті. При цьому буде зберігатися оптимальний баланс між закладами громадського харчування, магазинами та іншими закладами громадських послуг. Квартали у проекті із більшою офісною складовою забезпечуватимуся більшою кількістю закладів громадського харчування, в той час як у кварталах з житловою домінантою буде розташовано більше магазинів.

Загальна площа супутньої торгівлі в проекті «Київ-Сіті» складатиме близько 30 000 кв. м або 3% від загальної площі забудови у проекті, проте наведені дані є мінімальними показниками.

Громадське харчування і гастрономія є ключовим компонентом торгівельної нерухомості у «Київ-Сіті», оскільки він забезпечуватиме високу активність (соціальний контроль) у проекті в неробочий час. Цей сектор стане місцем обіднього харчування близько 30 000 працівників у новому районі міста, а також потенційним місцем вечірнього часопроведення для частини мешканців його житлової частини.

За умов, що у піковий обідній час в робочі дні закладами харчування скористається близько 75% офісних працівників, щоденно у проекті «Київ-Сіті» існуватиме попит на 20 000 ланчів, тобто загалом потрібно близько 3 600 посадочних місць у ресторанах або кафетеріях сукупною площею 7 000 – 9 000 кв. м, що є еквівалентом 1/3 площі торгівельних приміщень в проекті «Київ-Сіті».

*Інноваційні торгівельні приміщення*. Проект «Київ-Сіті» полягає у створенні особливого району міста, що буде відображено у торгівельних приміщеннях і можливостях у новому районі. Стандартні торгівельні заклади, орієнтовані на задоволення щоденних потреб, будуть поєднуватися з новими концептуальними закладами, які будуть притаманні спеціфічній локації і відображати потреби спеціфічної категорії компаній – офісних орендарів. Серед них передбачаються креативні торгівельні заклади, які приваблюють молодше покоління і не можуть бути реалізовані в центральних районах міста у зв’язку з високою орендною платою. Такі концепції є, переважно, комбінацією досвіду нішового шопінгу із приміщенням для зустрічей і спілкування.

*Заклади торгівлі для задоволення базових щоденних потреб.* Стандартні заклади торгівлі, від продуктових до спеціалізованих магазинів, будуть розташовані у проекті «Київ-Сіті» для задоволення потреб у придбанні товарів повсякденного вжитку як офісними працівниками, так й мешканцями житлової частини комплексу.

Типовими орендарями закладів торгівлі, оріентованих на задоволення базових потреб, є невеликі магазини продуктових мереж (площею 150 – 200 кв. м), книжкові магазини і преса, винні і делікатесні магазини, магазини електроники і спеціалізовані магазини передових технологій. Площа таких магазинів, за винятком продуктових, буде становити від 20 кв. м до максимум 100 кв. м. Розташовуватимутся вони у житлової частині комплексу.

*Об’єкти соціально-побутової інфраструктури*. Об’єкти соціально-побутової інфраструктури є важливою складовою проекту «Київ-Сіті» для забезпечення його майбутнього активного суспільного життя, а також мінімізації потреб мешканців і працівників району шукати такі базові послуги, як банківські відділення, страхування, туристичні агенції, пральні, хімчистки, ремонт одягу і взуття, аптеки тощо.

Для таких орендарів потрібні приміщення від 40 кв. м до 200 кв. м, які в ідеальному випадку повинні бути розташовані на першому поверсі офісних будівель. В офісних будівлях приміщення, як правило, здаються в оренду, в житлових – продаються.

Такі орендарі з’являються в новому діловому районі після того, як він набере критичної маси і вже не буде чутливим до потенційної конкуренції. Однак частину цих базових послуг необхідно забезпечити на початковому етапі його реалізації, щоб привабити перших крупних орендарів.

*Торгівельно-розважальний центр (ТРЦ)*. Розташування великоформатного ТРЦ в новому багатофункціональному районі ставить під серьозну загрозу можливість створення у ньому необхідної маси супутньої торгівлі. Тому передбачається створення ТРЦ меншого формату на пізньому етапі реалізації проекту, коли він буде відіграти позитивну роль каталізатору для всієї торгівельної динаміки району.

ТРЦ буде базуватися на розважальній функції (зокрема містити кінотеатр) і магазинах модних товарів, не конкуруючи із закладами супутньої торгівлі.

Склад орендарів ТРЦ зазвичай залежить від таких факторів, як: розташування; доступність громадським і автомобільним транспортом; тип потенційних орендарів, якірні орендарі.

ТРЦ у проекті «Київ-Сіті» базуватиметься на продуктовому супермаркеті, торгівельної галереї у складі 70 – 120 магазинів, супермаркеті електроніки і побутової техніки, а також розважальній складовій і фуд-корті.

**3.3.1.3. Спортивні заклади у проекті**

Спортивні та фітнес заклади, за результатами опитування потенційних орендів нерухомості у проекті, були визначені як такі, що є найнеобхіднішими об’єктами соціально-побутової інфраструктури поблизу офісних приміщень.

Спортивні заклади у перспективному міському проекті «Київ-Сіті» можна розділити на дві основні категорії відповідно до їх фінансової доцільності і потреби у субсидіях: заклади комерційного спрямування (фітнес-центри, приватні елітні спортивно-оздоровчі клуби) і заклади, що потребують субсидій.

*Фітнес-центри*. Невеликі традиційні фітнес-центри у приміщеннях площею 600 – 1000 кв. м є, як правило, прибутковими закладами, які орендують приміщення по відносно невисокій орендній ставці. Фітнес-центри більших форматів містять зазвичай корти для гри в сквош, басейни тощо. Типовим орендарем для таких приміщень є мережі фітнес-центрів, які будуть функціонувати у проекті на базі зони охоплення, сформованої офісними працівниками і мешканцями житлової частини комплексу.

Зважаючи на суттєвий об’єм житла, який виводиться на ринніх етапах проекту, фітнес-центр може бути відкритий у «Київ-Сіті» уже на 2 – 3 рік реалізації.

*Приватні елітні спортивно-оздоровчі клуби*. Зазначені спортивно-оздоровчі клуби, як правило, реалізуються у вищій ціновій категорії і мають дорожче членство порівняно з традиційними фітнес-центрами. Головними перевагами таких закладів є розташування у них масштабного басейну, а також великої кількосіт приміщень для відпочинку і спілкування.

Для забезпечення успішного функціонування таких закладів та їх фінансової доцільності необхідна велика кількість робочих місць у проекті, що стане можливим у «Київ-Сіті» не раніше виведення, принаймні, половини приміщень, запланованих у проекті.

Субсидійовані спортивні заклади. Масштабні спортивні заклади, в тому числі спортивні споруди на відкритому повітрі, будуть важливою складовою проекту «Київ-Сіті», котрий позиціонуватиметься як проект, при розробці якого особлива увага приділялася питанням сталого розвитку та екологічності, а також необхідності забезпечити здорове середовище та якісний стиль життя.

Спортивний клуб у перспективному проекті «Київ-Сіті» передбачається збудувати девелоперським агентством проекту і передати зовнішньому спеціалізованому оператору – орендареві на тендерній основі. Цей орендар буде відповідальним за утримання і подальше розширення клубу, а також буде сплачувати орендну плату.

**3.3.1.4. Приватні медичні установи у проекті**

Приватні медичні заклади у «Київ-Сіті» будуть представлені як у форматі невеликих медичних кабінетів площею від 100 кв. м до 1000 кв. м, розташованих на перших поверхах офісних будівель, так й у форматі повноцінного медичного центру в окремій будівлі.

Для обох категорій закладів новий район «Київ-Сіті» пропонуватиме ідеальне привабливе середовище, сформоване працівниками висококласних компаній – орендарів і заможними мешканцями житлових районів.

Вже у першій фазі реалізації проекту «Київ-Сіті», після того, як в районі з’являться перші орендарі і мешканці, буде залучено медичні заклади як орендарі перших поверхів офісних будівель.

Одночасно «Київ-Сіті» буде приваблювати приватні медичні кліники середнього розміру площею 2 000 – 10 000 кв. м з комплексною пропозицією послуг.

На даний час у Києві оперує відносно невелика кількість таких закладів, і вони розташовані у престижних житлових районах міста. Однак з розвитком проекту «Київ-Сіті» та його житлової частини, він стане привабливим районом для розташування подібних приватних кліник.

**3.3.1.5. Орендарі готельної нерухомості м. Київ, конференц-приміщення**

*Готелі*. Ринок готельної нерухомості може бути розділений на дві категорії: міжнародні мережеві готелі преміум класу/готелі вищої та вище середньої цінової категорії та самостійно оперовані локальні готелі. Міжнародний бізнес-сегмент є майже єдиним користувачем мережевих готелів. Сегмент відпочинку та розваг повністю представлений локальними, не мережевими операторами. Консультації з міжнародними мережевими операторами готельної нерухомості, присутніми на національному ринку, виявили очікування зниження попиту в коротко та середньостроковій перспективі в сегменті міжнародних мережевих готелів преміум класу/вищої та вище середньої цінової категорії в розмірі до 25%.

За даними Державного комітету статистики, на 2011 рік у Києві налічувалося 133 готеля та інших закладів короткострокового проживання, або 9807 номерів, більшість з яких представлені в локальному економ-сегменті. Близько 27% від всієї якісної пропозиції готельних номерів у м. Київ оперовані міжнародними готельними операторами. Якісні конкурентоспроможні готелі у м. Київ включають наступні: Hyatt, Intercontinental, Radisson Blu, «Опера», «Прем’єр Палац», «Рив’єра», Ibis, Fairmont Grand Hotel Kyiv, Ramada Encore.

Опитані офісні орендарі висловлюють високу зацікавленість у бізнес-готелях бюджетної і середньої цінових категорій, а також конференц-приміщеннях, які повинні бути розташовані поблизу їхніх офісних приміщень.

Опитані готельні оператори, які домінують в сегменті бізнес-готелів, були також потенційно зацікавлені у відкритті своїх готелів в рамках «Київ-Сіті», однак залежно від місця розташування та концепціїї проекту. На ранніх стадіях реалізації «Київ-Сіті» проект не буде мати критичної маси офісної складової, яка змогла би генерувати достатній попит для підтримання нормального функціонування готелю. Тому буль-який перспективний готель, відкритий у проекті на його початковому етапі, повинен буде покладатися на переваги розташування, а також доступність із центральної частини Києва та Міжнародного аеропорту «Бориспіль».

Для розташування готелю у проекті «Київ-Сіті» передбачені ділянки, розташовані безпосередньо з виходом на набережну, з доброю видимістю із головної магістралі, котра веде до Міжнародного аеропорту «Бориспіль»; вони будуть мати високий потенціал для готелів середньої цінової категорії навіть на ранньому етапі реалізації проекту.

Загалом в «Київ-Сіті» доцильно розташувати три готелі (2 готелі 4-х зіркові та 1 3-х зірковий), кожний з номерним фондом від 100 до 250 номерів і можливістю розширення.

*Конференц-приміщення*. Конференц-центр є одним з ключових об’єктів у перспективному проекті «Київ-Сіті», однак це не дуже прибутковий і нелегкий в оперуванні заклад, особливо на ранньому етапі девелопменту нового міського району, коли його офісна складова буде ще дуже невеликою.

Організація та проведення конференцій є частиною конгрес-туризму, який також складається із організації форумів, симпозіумів, конференцій, виставок, бізнес-зустрічей та інших заходів. Згідно з Всесвітньою торгівельною організацією, конгрес-туризм складає 10 – 12% від загального обсягу бізнес-туризму у світі. В той же час, бізнес-туризм (який також називають МІСЕ-туризм або зустрічі, заохочувальні тури, конференції і виставки) складає близько 30% від загального світового туризму.

Компанії, що бажають організувати конференцію у Києві, роблять це своїми силами або винаймають спеціалістів з агенцій у сфері організації корпоративних заходів.

Конференц-послуги включають в себе організацію та, іноді, проведення конференцій. Існує багато подібних агенцій, а також бюро перекладів та туристичних агенцій. Вартість послуг з організації конференцій залежить від їх виду, а також від репутації агенції, що займається їх організацією. Комісійні таких агенцій становлять близько 10 – 15% від їх загальної вартості.

Вибір місця проведення конференцій залежить від головної мети, теми, розміру та бюджету конференцій, а також статусу відвідувачів.

Більшість конференцій у Києві, особливо конференцій вищого рівня, проводяться у конференц-холах готелів. Вони зазвичай пропонують приміщення вищої якості та кращий банкетний сервіс, ніж інші приміщення. Також вони є зручнішими для закордоних учасників, які можуть зупинитися у тому ж готелі на час проведення конференції.

На даний момент наявність високоякісних та доступних приміщень для проведення конференцій з прийнятим рівнем комфортабельності у Києві є достатньо обмеженою. Спостерігається дефіцит трьохзіркових готелів, що можуть запропонувати конференційні приміщення європейської якості у середній ціновій категорії.

Існує два варіанти створення конференц-центру у проекті: як окремої будівлі поблизу готелів з окремою структурою власності, або як складової одного з готелів. Проте на ранньому етапі реалізації проекту «Київ-Сіті» попит на послуги конференц-центру буде недостатнім. Тому девелоперів готелів на ранніх етапах реалізації проекту буде зобов’язано включити до складу своїх будівель невеликі приміщення для зустричей (не обов’язково конференцій) площею 400 – 500 кв. м.

На пізніших етапах проекту, на основі тестування попиту готельних операторів та інших операторів у сегменті, буде прийматися рішення щодо доцільності розташування в «Київ-Сіті» окремого конференц-центру в якості невеликого інвестиційного проекту або просто розширити існуючи конференц-приміщення у готелях.

**3.3.1.6. Житлова складова проекту**

«Київ-Сіті» стане діловим районом, привабливим для користувачів житла бізнес та економ-класу. Для цього житлова нерухомість повинна бути особливо привабливою для молодих спеціалістів та сімей, що зацікавлені у відносно доступному та ліквідному житлі, розташованому поблизу місць праці членів домогосподарств, у перспективному динамічному міському районі із хорошою транспортною доступністю, розвинутою соціально-побутовою інфраструктурою і ефективною прибудинковою територією.

З точки зору класу і цінового позиціювання у проекті «Київ-Сіті» є можливість створити комбінацію різних типів житла. Дешевше житло доцільно побудувати на початковому етапі проекту, а на пізніших його етапах створити більш ексклюзивне житло вищої цінової категорії, забезпечивши йому вищу ступінь інтимності і кращий доступ до привабливих частин території (набережної ріки, зелених насаджень, хороших видів тощо).

Житлову складову проекту «Київ-Сіті» буде зосереджено на 1-кімнатних (40 – 50 кв. м), 2-кімнатних (60 – 70 кв. м) та 3-кімнатних (75 – 90 кв. м) квартирах. Паркувальний коефіцієнт в житловій частині проекту буде складати 1 паркувальне місце на кожні 75 кв. м житлової площі.

Житлова частина проекту «Київ-Сіті» буде користуватися об’єктами соціально-побутової інфраструктури в офісній частині проекту (в тому числі спортивно-оздоровчими центрами, приватними медичними закладами, ресторанами, кафе та іншими закладами торгівлі), а також забезпечуватиме їх ефективне використання.

Додаткові заклади соціально-побутової інфраструктури будуть розташовані у житловій частині проекту, переважно у форматі комерційних приміщень на перших поверхах житлових будівель. Серед них передбачаються: салони краси, додаткові відділення комерційних банків, аптеки, центри позашкільної освіти для дітей і дорослих, невеликі дитячі центри і центри раннього розвитку тощо.

Житлова частина проекту матиме озеленені відпочинкові території загального користування та дитячі ігрові майданчики. Крім того, соціально-побутова інфраструктура буде містити об’єкти, передбачені Державними будівельними нормами (дитячі заклади дошкільної освіти, школи тощо).

Житло у перспективному діловому районі «Київ-Сіті» буде відповідати високим стандартам якості як самих квартир, так й прибудинкової території і соціально-побутової інфраструктури, що особливо важливе з урахуванням низької якості житлової нерухомості у Києві.

**3.3.2. Оцінка виробничого плану та плану продажів**

*Офісні приміщення*. Незважаючи на те, що орендарі офісної нерухомості залишаються консервативними у своїх прогнозах зростання на 2013 – 2018 роки, більшість з них планують помірне зростання бізнесу і, як наслідок, розширення офісних площ, в той же час залишаючись дуже вимогливими щодо якості, ефективності та вартості офісних приміщень.

У період з 2000 року до вересня 2008 року спостерігалося щорічне зростання попиту на офісні приміщення в Київі, який досягнув найвищого значення в 3 кварталі 2008 року. У 2010 році з усього обсягу орендованих офісних приміщень офіси площею 100 – 500 кв. м та 501 – 1000 кв. м користувалися попитом рівною мірою. Частка угод оренди приміщень площею понад 3 000 кв. м склала близько 8% від загальної кількості угод, зареєстрованих протягом року у місті.

В той же час 2010 рік відзначився відновленням попиту на офіси площею 75 – 150 кв. м в центрі Київа. Попит на такі приміщення було сформовано компаніями, що виходили на український ринок та спочатку вели діяльність через невеликі офіси представництв.

Оскільки показник площі офісних приміщень на рівні 1 кв. м на душу населення вважається за нормальний та безпечний для столиць країн Центральної та Східної Європи, виходячи суто із кількості жителів міста Київ можна заключити, що загальна площа сучасних офісних приміщень у Київі може бути достатньою на рівні близько 2,8 мильйонів кв. м.

До кінця 2012 року близько 305 000 кв. м офісних приміщень повинно бути введено до експлуатації у м. Київ, отже, загальний обсяг офісних приміщень досягне 1 580 000 кв. м.

Проте слід пам’ятати, що значна кількість існуючих офісних приміщень столиці представляє собою другорядні офіси, що утворені на базі колишніх адміністративних будівель промислових зон.

Тим не менш очевидно, що враховуючи економічну та інституційну ситуацію в Україні та її геополітичну роль та інвестиційну привабливість, фактичний рівень обсягу офісних приміщень у Києві буде нижчим, ніж для порівнюваних столиць країн Центральної та Східної Європи. Крім того, у рамках будь-якої моделі слід приймати до уваги економічний спад, що зараз спостерігається.

Оцінки стосовно орендних ставок на офісні приміщення та паркомісця в проекті «Київ-Сіті» відображають середньозважені ринкові значення орендних ставок на основі оцінки їх оптимістичного та песимістичного значень, що можуть бути досяжними протягом операційного періоду першої фази проекту.

Прогнози базуються на значеннях орендних ставок, які сформувалися в аналогічних масштабних міських проектах в Європі, і, як правило, є на 20 – 25% нижчими від орендних ставок на найкращі офісні приміщення в Центральному діловому районі цих міст (табл. 3.??).

Таблиця 3.?? – Прогнозовані орендні ставки на офісні приміщення, що можуть бути досяжними в проекті «Київ-Сіті»

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Тип приміщення | Орендна ставка в місяць\*\* ($ за кв. м) без ПДВ та сервісних платежів | | |
| песимістична  (50%)\* | оптимістична (50%)\* | середньозважена |
| Спекулятивні офісні приміщення | 16 | 25 | 20,5 |
| Крита паркова в офісних будівлях | 50 | 90 | 70 |

\* В дужках – питома вага, надана різним оцінкам орендних ставок.

\*\* Значення базуються на аналізі поточних ринкових умов і офіційному курсі станом на липень 2012 року.

Незалежно від майбутньої загальної динаміки ринку офісної нерухомості у Києві, очікується поступове зростання орендних ставок в проекті «Київ-Сіті» під впливом виключно внутрішніх факторів, таких як розвиток проекту та досягнення ним критичної маси. За інших однакових умов, виходячи з даного припущення орендні ставки можуть досягати значення 23 – 32$ за кв. м в місяць на офісні приміщення та 80 – 120$ в місяць за машиномісце у паркові на пізніших стадіях розвитку проекту.

В прогнозах було дотримано консервативний підхід, враховуючи поточні кризові явища на ринку і не беручи до уваги структурний дефіцит офісних приміщень на ринку офісної нерухомості м. Київ, а також його визнаний високий потенціал.

*Житло*. Квартири з оздобленням та вбудованими кухнями у житловій частині проекту «Київ-Сіті» можуть користуватися дуже високим попитом з боку потенційних покупців. Проте, зважаючи на загальну практику, що склалася на первинному ринку житлової нерухомості в Києві, доцільно здавати житлові будинки в експлуатацію у стані, підготовленому під фінішне оздоблення.

Прогнози доходів від реалізації квартир та машиномісць в житлових будинках у складі проекту «Київ-Сіті» зроблені на основі припущень стосовно цін продажу квартир за 1 кв. м та одного машиномісця (табл. 3.??).

Незалежно від майбутньої загальної динаміки ринку житлової нерухомості у Києві, яку неможливо спрогнозувати на наступні 20 – 25 років, очікується, що ціни на квартири в проекті «Київ-Сіті» будуть зростати у середньому на 3 – 5% на рік в результаті подальшого розвитку проекту та формування його стійкого сприйняття як привабливого та комфортного житлового району. З огляду на це припущення ціни на квартири можуть досягти рівня 2 200 – 3 600$ за кв. м на пізніших стадіях реалізації проекту.

Таблиця 3.?? – Прогнозовані ціни на квартири, що можуть бути досяжними в проекті «Київ-Сіті»

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Тип приміщення | Ціна\*\* ($ за кв. м) площі квартир та машиномісце в парковці | | |
| песимістична  (50%)\* | оптимістична (50%)\* | середньозважена |
| Квартири | 1300 | 2100 | 1700 |
| Машиномісця в підземній парковці | 15000 | 20000 | 17500 |

\* В дужках – питома вага, надана різним оцінкам орендних ставок.

\*\* Значення базуються на аналізі поточних ринкових умов і офіційному курсі станом на липень 2012 року.

В прогнозах було дотримано консервативний підхід, враховуючи поточні кризові явища на ринку і не беручи до уваги структурний дефіцит доступного та якісного житла на ринку житлової нерухомості м. Київ, а також визнаний високий потенціал цього сегменту ринку.

*Готелі*. Згідно з даними Всесвітньої Ради Подорожей та Туризму (WTTC) кількість відвідувачів в Україні зросте з 20 мільйонів осіб у 2012 році до 25,87 мільйонів відвідувачів у 2022 році. Високі темпи зростання відвідувань в період між 2002 та 2012 роками відповідають динаміці ринку, що знаходиться на етапі становлення, і очікується, що кількість відвідувачів стабілізується в момент становлення ринку.

Таблиця 3.?? – Міжнародні туристичні потоки

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Рік | Міжнародні туристичні потоки (млн.) | Рік | Міжнародні туристичні потоки (млн.) |
| 2002 | 10 | 2008 | 25 |
| 2003 | 12 | 2009 | 21 |
| 2004 | 16 | 2010 | 21 |
| 2005 | 17 | 2011 | 21 |
| 2006 | 16 | 2012 | 20 |
| 2007 | 22 | 2022 | 25,87 |

Згідно з Державною службою туризму та курортів в Україні, Київ є найбільш відвідуваним містом в країні, залучаючи понад 30% від загальної кількості іноземних туристів. Отже, даний показник відображає очікуване зростання кількості відвідувачів у Києві з 6 мільйонів туристів у 2012 році до 7,8 мільйонів осіб у 2022 році припускаючи, що привабливість міста не зміниться.

Наявний загальний обсяг пропозиції на ринку готельної нерухомості у Києві становить 9 800 номерів, з яких 6 444 можуть бути розглянуті як якісні готельні номери. Аналіз майбутньої пропозиції на ринку готельної нерухомості виявив додаткові 1 468 номерів, заявлених до реалізації, що відображають 22,8% від загальної кількості якісних номерів.

Виходячи з попереднього дослідження ринку, можна зробити прогнозування попиту на міжнародні мережеві готелі у Києві, враховуючи загальну пропозицію. Сценарії попиту засновуються на припущенні середньорічного зростання на рівні 3,9% до 2022 року (WTTC, Прогноз зросту ринку подорожей та туризму в Україні). Середня ринкова завантаженість готелів була протестована, базуючись на двох сценаріях: 60% та 65%. Засновуючись на цих прогнозах, можна зробити прогноз щодо попиту на нову пропозицію готельних номерів до 2022 року.

Таблиця 3.?? – Прогноз попиту на готельні номери до 2022 року

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Сценарій | Змінні параметри | Додатковий попит до 2022 року |
| 60% завантаженість | Кількість додаткових ночей у готелях | 1 000 999 |
| Кількість додаткових номерів | 2 742 |
| 65% завантаженість | Кількість додаткових ночей у готелях | 1 084 416 |
| Кількість додаткових номерів | 2 971 |

Отже, використовуючи найбільш консервативний підхід до визначення попиту, мінімум 2 742 номери будуть необхідні до 2020 року, що є еквівалентом приблизно 14 готелів (у середньому по 200 номерів). Використовуючи найбільш оптимістичний підхід, попит може становити до 15 готелів (у середньому по 200 номерів кожний). Цей підхід не враховує ефект канібалізму попиту для існуючих готелів.

При цьому аналіз попиту на ринку готельної нерухомості виявив, що майбутня пропозиція, заявлена до реалізації у місті Київ на час аналізу, відображає лише 49,4 – 53,5% від загальної потреби у якісних номерах до 2022 року.

Варто звернути увагу також на те, що ці прогнози дуже чутливі до загальних економічних та геополітичних темпів розвитку України та зміцнення її інвестиційної привабливості.

Прогнози доходів від продажу готельних номерів базуються на припущеннях щодо середньої вартості номера на добу залежно від категорії готелю, а саме:

* готелі 4-х зіркові на рівні 130$ за номер впродовж першого року експлуатації з подальшим зростанням до 150$ за номер протягом п’ятого стабілізаційного року експлуатації;
* готелі 3-х зіркові на рівні 80$ за номер впродовж першого року експлуатації з подальшим зростанням до 102$ за номер протягом п’ятого стабілізаційного року експлуатації;
* готелі 2-х зіркові на рівні 55$ за номер впродовж першого року експлуатації з подальшим зростанням до 72$ за номер протягом п’ятого стабілізаційного року експлуатації.

Доходи від оперування готелів скориговані на прогнозований рівень наповненості номерів, що коливається різною мірою залежно від категорії готелю, а саме:

* готелі 4-х зіркові від 48% до 56% впродовж перших трьох років експлуатації з подальшою стабілізацією на рівні 62%;
* готелі 3-х зіркові від 50% до 68% впродовж перших трьох років експлуатації з подальшою стабілізацією на рівні 72%;
* готелі 2-х зіркові від 60% до 70% впродовж перших чотирьох років експлуатації з подальшою стабілізацією на рівні 72%.

Як частина загальних доходів від експлуатації готелів було враховано доходи від супутніх внутрішніх бізнес-напрямків – об’єктів громадського харчування, послуг телефонізації та інших.

*Конференц-центри і приміщення для проведення зустричей та переговорів*. Для цілей цього аналізу було зроблено припущення, що конференц-центр у проекті «Київ-Сіті» буде побудований та експлуатуватися у складі готелів. Наведені нижче прогнозовані значення орендних ставок засновані на припущенні, що приміщення під конференц-центри будуть здаватися в оренду відповідним операторам у стані «без оздоблення» (табл. 3.??).

Таблиця 3.?? – Прогнозовані орендні ставки на приміщення конференц-центрів, що можуть бути досяжними в проекті «Київ-Сіті»

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Тип приміщення | Орендна ставка в місяць\*\* ($ за кв. м) без ПДВ та сервісних платежів | | |
| песимістична  (50%)\* | оптимістична (50%)\* | середньозважена |
| Конференц-центр №1 (4-й операційний рік проекту) | 15 | 18 | 16,5 |
| Конференц-центр №2 (9-й операційний рік проекту) | 18 | 20 | 19 |

\* В дужках – питома вага, надана різним оцінкам орендних ставок.

\*\* Значення базуються на аналізі поточних ринкових умов і офіційному курсі станом на липень 2012 року.

Орендні ставки на приміщення конференц-центру можуть зростати на 10 – 20% на більш пізніх стадіях реалізації проекту, за умов їх здачі відповідним операторам.

*Торговельні приміщення на перших поверхах офісних будівель*. Торговельні приміщення у складі офісної частини проекту «Київ-Сіті» будуть здаватися в оренду відповідним торговельним операторам у стані «без оздоблення» (табл. 3.??).

Таблиця 3.?? – Прогнозовані орендні ставки на торговельні приміщення на перших поверхах, що можуть бути досяжними в проекті «Київ-Сіті»

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Тип приміщення | Орендна ставка в місяць\*\* ($ за кв. м) без ПДВ та сервісних платежів | | |
| песимістична  (50%)\* | оптимістична (50%)\* | середньозважена |
| Торговельні приміщення на перших поверхах офісних будівель | 20 | 28 | 24 |

\* В дужках – питома вага, надана різним оцінкам орендних ставок.

\*\* Значення базуються на аналізі поточних ринкових умов і офіційному курсі станом на липень 2012 року.

Очікується, що орендні ставки на торговельні приміщення на перших поверхах офісних будівель будуть поступово зростати під впливом внутрішніх факторів – зростання популярності проекту серед користувачів, досягнення ним критичної маси, і, як наслідок, збільшення кількості відвідувачів торговельних об’єктів. З огляду на дане припущення, на більш пізніх стадіях розвитку проекту, орендна ставка на торговельні приміщення може досягти значення 25 – 34$ за кв. м торговельної площі на місяць.

*Торговельний центр великого формату*. Торговельні приміщення у ТРЦ, що перспективно буде побудований у складі проекту «Київ-Сіті», будуть здаватися в оренду якісним операторам відомих торговельних мереж в стані «без оздоблення» (з оздобленням лише площ загального користування, що не здаються в оренду) (табл. 3.??).

Таблиця 3.?? – Прогнозовані орендні ставки на торговельні приміщення в ТРЦ, що можуть бути досяжними в проекті «Київ-Сіті»

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Тип приміщення | Орендна ставка в місяць\*\* ($ за кв. м) без ПДВ та сервісних платежів | | |
| песимістична  (50%)\* | оптимістична (50%)\* | середньозважена |
| Продуктовий супермаркет / гіпермаркет | 10 | 17 | 13,5 |
| Торговельна галерея | 27 | 45 | 36 |

\* В дужках – питома вага, надана різним оцінкам орендних ставок.

\*\* Значення базуються на аналізі поточних ринкових умов і офіційному курсі станом на липень 2012 року.

Окрім базових орендних ставок на приміщення у перспективному ТРЦ буде також застосовано орендну плату як відсоток від товарообороту орендарів – торговельних операторів. Орендна плата як відсоток від товарообороту орендаря застосовується лише в тих випадках, коли цей показник перевищує базову фіксовану орендну ставку, яка передбачена договором оренди.

Торговельні об’єкти подібного формату можуть, окрім основного доходу, потенційно генерувати додатковий дохід (площі під рекламні вивіски на фасаді будівлі, виставкові площі в проходах та коридорах тощо), але, зважаючи на масштабність проекту в цілому, даний дохід є несуттєвим, тому не був включений в прогноз доходів.

*Спортивні заклади*. Спортивні заклади у складі проекту будуть здаватися в оренду відповідним операторам (фітнес-центри, спортивні клуби) у стані «без оздоблення» (табл. 3.??).

Таблиця 3.?? – Прогнозовані орендні ставки на приміщення спортивних закладів, що можуть бути досяжними в проекті «Київ-Сіті»

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Тип приміщення | Орендна ставка в місяць\*\* ($ за кв. м) без ПДВ та сервісних платежів | | |
| песимістична  (50%)\* | оптимістична (50%)\* | середньозважена |
| Приватний спортивний заклад (1-й операційний рік проекту) | 8 | 10 | 9 |
| Приватний спортивний заклад (4-й операційний рік проекту) | 8 | 11 | 9,5 |
| Приватний спортивний заклад (11-й операційний рік проекту) | 9 | 12 | 10,5 |

\* В дужках – питома вага, надана різним оцінкам орендних ставок.

\*\* Значення базуються на аналізі поточних ринкових умов і офіційному курсі станом на липень 2012 року.

*Приватні медичні заклади (клініки)*. Приміщення під розміщення приватних медичних закладів та клінік у складі проекту «Київ-Сіті», будуть здаватися в оренду в стані «без оздоблення» відповідним операторам медичних установ (табл. 3.??).

Таблиця 3.?? – Прогнозовані орендні ставки на приміщення медичних установ, що можуть бути досяжними в проекті «Київ-Сіті»

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Тип приміщення | Орендна ставка в місяць\*\* ($ за кв. м) без ПДВ та сервісних платежів | | |
| песимістична  (50%)\* | оптимістична (50%)\* | середньозважена |
| Приватна лікарня / клініка (5-й операційний рік проекту) | 18 | 25 | 21,5 |
| Приватна лікарня / клініка (11-й операційний рік проекту) | 21 | 27 | 24 |

\* В дужках – питома вага, надана різним оцінкам орендних ставок.

\*\* Значення базуються на аналізі поточних ринкових умов і офіційному курсі станом на липень 2012 року.