

# Портфель комерційної нерухомості

від Інтергал-Буд

## ● Готелі - 2

Загальна площа: 12,3 тис кв.м

Локація: 📍Київ, 📍Львів

## ● ТЦ - 9

Загальна площа: 72,7 тис кв.м

Локація: 📍Київ, 📍Львів

## ● БЦ - 9

Загальна площа: 63,6 тис кв.м

Локація: 📍Київ, 📍Львів

## ● Street retail (комерція в ЖК)

Загальна площа: 28 тис кв.м

## ● Склади - 5

Загальна площа: 132 тис кв.м

Локація: 📍Київ

## ● Школи та садочки - 7

Загальна площа: 14,4 тис кв.м

# Вакантність та орендні ставки

Щодо заповненості комерційної нерухомості. За півтора роки повномасштабної війни **вдалося вийти на довоєнний рівень надходжень від оренди комерційних площ.**



# Складські приміщення

**Головний тренд** — скорочення вакантних площ.

У складських комплексах категорії А вакантність становить 2-5% (залежно від локації). Найменша вакантність в Київській та Львівській обл. В категорії С вакантність ставить 5-8% (до війни цей показник сягав 10-12%).

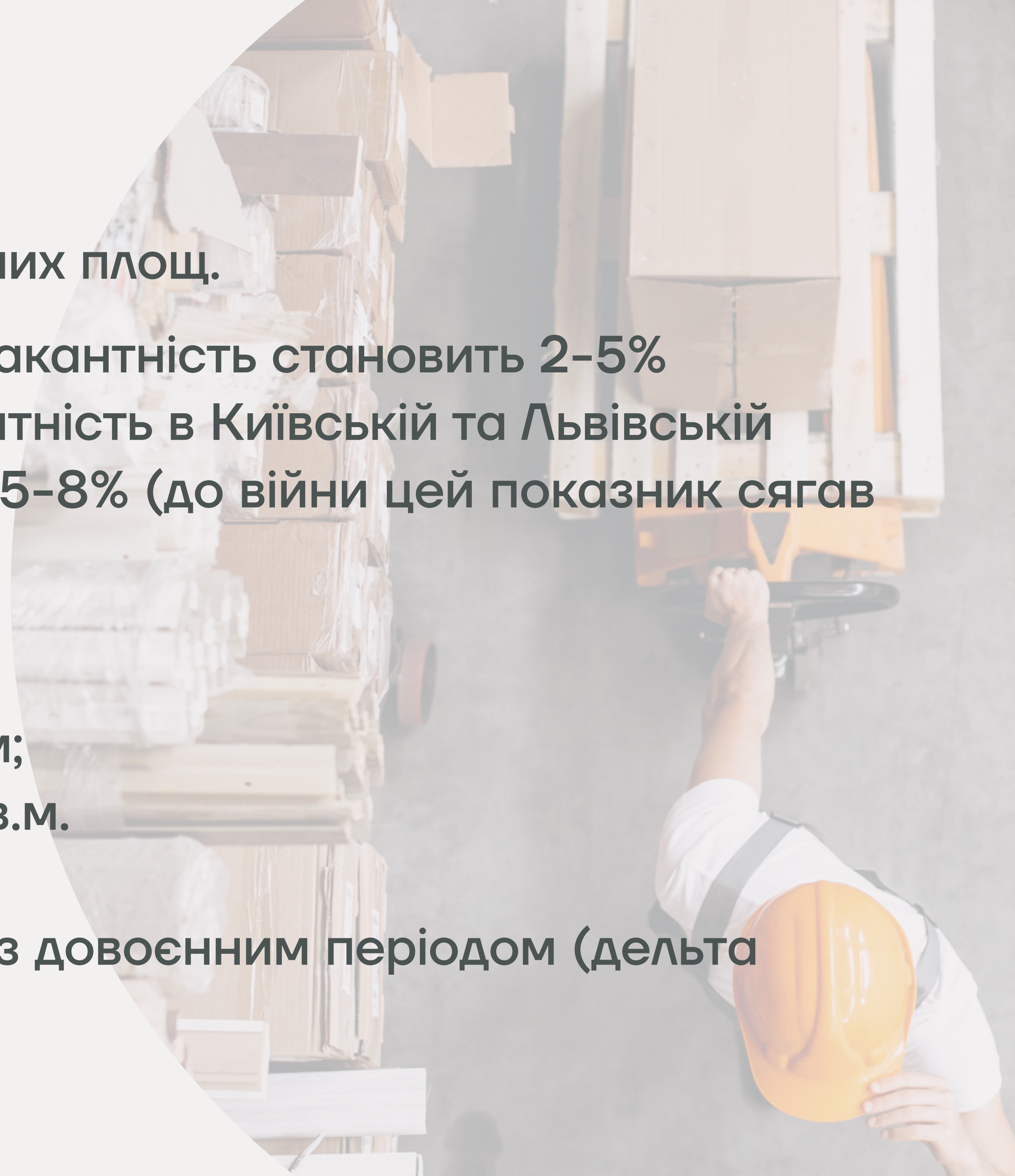
## **Орендні ставки:**

категорія А — 4-4,7 доларів США / кв.м;

категорія С — 1,5-2,8 доларів США / кв.м.

Без ПДВ та ОРЕХ.

Рівень майже відновився у порівнянні з довоєнним періодом (дельта складає 7-10%).



# Складські приміщення (комори)

**Новий тренд** — складські приміщення в ЖК (цоколь та технічні поверхи).

Це перший тип нерухомості, на який відновився попит після припинення активних бойових дій в столичному регіоні. Попит на комори в житлових комплексах зріс на 300% у порівнянні з довоєнним періодом при незмінній ціні.

## **Ціни на комори в ЖК:**

Залежно від проєкту — 150–600 доларів США / кв.м, середня площа однієї комори — 4 кв.м.

Оренда — 13 доларів США / кв.м.

Окупність інвестицій – 10 років.

# Офісні приміщення

**Головний тренд** — відновлення штату співробітників, наявність підземного паркінгу обов'язкова.

Наповнюваність офісів майже на довоєнному рівні (в середньому 80%). Орендні канікули та пільгові ставки поступово скасовуються. Структура поглинання: 1 — ІТ; 2 — міжнародні представництва та БФ; 3 — фінансові та виробничі компанії. Офіси в ЖК (коворкінги).

**Середні орендні ставки на офісні приміщення:**  
категорія А — 21 долар США / кв.м (без ПДВ та ОРЕХ);  
категорія В — 15-17 доларів США / кв.м.

**Попит на:**

площі 200-400 кв.м, open space, з меблюванням та ремонтом.

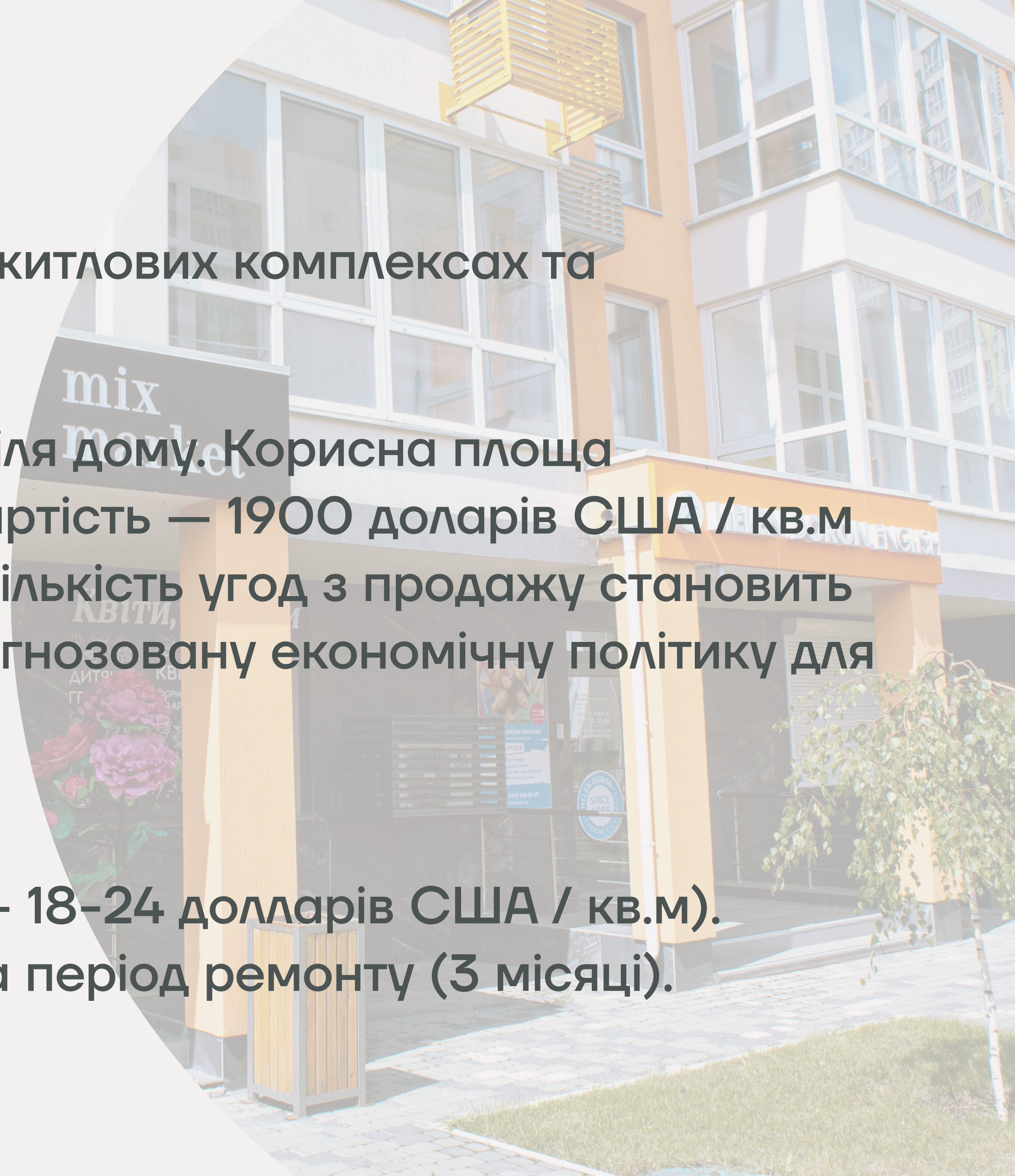
# Street retail

**Головний тренд** — торговельні площі в житлових комплексах та кварталах.

Формат — магазин, кав'ярня, клініка біля дому. Корисна площа приміщень — 60-100 кв.м. Середня вартість — 1900 доларів США / кв.м (до війни 2200 доларів США / кв. м). Кількість угод з продажу становить 50% від довоєнного рівня через непрогнозовану економічну політику для бізнесу.

## **Орендна ставка:**

12-16 доларів США / кв.м (довоєнна — 18-24 доларів США / кв.м).  
Власники надають орендні канікули на період ремонту (3 місяці).



# Садочки та школи (ДНЗ)

**Головний тренд** — потреба в приміщеннях для дитячого освітнього процесу щорічно зростає.

Це новий інвестиційний напрямок, який набирає обертів. Через міграційні процеси кількість учнів у Києві та Львові збільшилась на подекуди 20-30%. За півтора роки війни Інтергал-Буд здала в оренду усі готові навчальні заклади.

## **Орендна ставка та окупність інвестицій:**

14 доларів США / кв.м — середня орендна ставка в Києві (при загальній площі ДНЗ до 500 кв.м) та 10 доларів США / кв.м (при загальній площі від 2000 кв.м). Середній обсяг інвестицій на 1 кв.м — 1600 доларів США. Період окупності — 10-11 років.

# Готельний ринок

**Головний тренд** — формат класичного готелю поступово змінюється на формат: апарти + офіс + конференц-сервіс.

Наразі основним джерелом доходу є спеціалізовані заходи та конференції, розміщення міжнародних місій. Такий гнучкий підхід може гарантувати до 40% річної заповнюваності готелю (еквівалент довоєнного). Попит на готелі 3-4\* доволі стабільний.

## **Середня вартість номерів:**

3\* — 35-45 доларів США / ніч;

4\* — 55-60 доларів США / ніч;

5\* — від 130 доларів США / ніч.