

Краткая статистика

По сравнению с
I п. 2008 I п. 2007

Новое предложение	↓	↓
Арендные ставки	↓	↓
Вакантность	↑	↑

- Негативные тенденции, возникшие в результате экономического спада в конце 2008 года, усилились в первой половине 2009, в результате чего темпы развития рынка складской недвижимости значительно замедлились.
- С начала года на рынке наблюдалось дальнейшее сокращение объемов активного строительства, в результате чего объем нового предложения в ближайшем будущем будет сильно ограничен
- Увеличение уровня вакантности, невысокая активность на рынке аренды привела к смягчению финансовых условий.

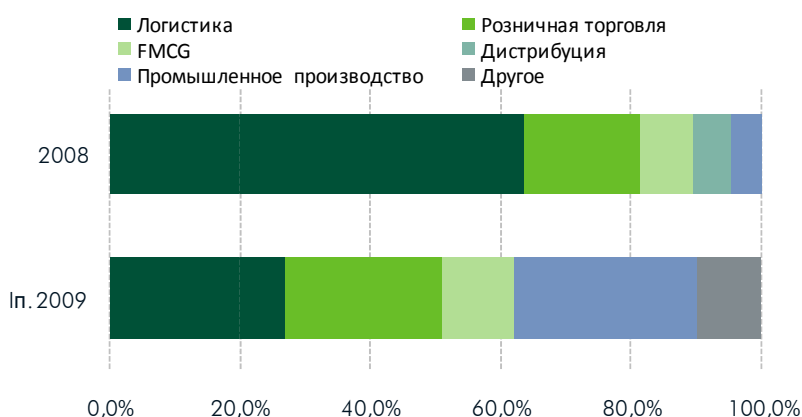
СПРОС

Если сравнивать активность на рынке аренды с аналогичным периодом 2008 года, то сегодняшние показатели намного ниже. Практически у всех пользователей значительно снизилась потребность в складских помещениях, что, с одной стороны, было вызвано падением объема продаж и снижением доходности бизнеса у компаний-арендаторов, а с другой – необходимостью снизить затраты, в том числе и на аренду. Многие потенциальные арендаторы отложили решение переезда или расширения до тех пор, пока перспектива стабилизации экономики и выздоровления рынка не станет более ясной, тем самым способствуя формированию отложенного спроса. В результате, с начала года спрос со стороны арендаторов оставался невысоким, сократилось количество и средний размер заключаемых сделок. Объем поглощения по итогам первого полугодия 2009 составил чуть более 40 тыс.кв.м. складских помещений.

Структура спроса практически не изменилась и основными пользователями современных складских помещений по-прежнему являются логистические операторы и торговые сети, на долю которых пришлось более 50% сданных в аренду площадей. Также в первом полугодии 2009 в общей структуре поглощения увеличилась доля компаний, оперирующих в сфере промышленного производства, – около 30% сданных в аренду помещений.

Если говорить об изменениях запросов арендаторов, то наиболее актуальным критерием выбора сегодня является стоимость. Уровень арендной ставки теперь намного ниже, чем год назад, и у арендаторов появилась возможность обеспечить себе наилучшие помещения на весьма привлекательных условиях. Также стоит отметить повышение требований к качеству помещений. Аренда помещений в проекте с хорошим расположением, эффективной концепцией и современными технологическими решениями позволяет арендатору сократить издержки и повысить эффективность бизнеса. Таким образом, востребованными являются те проекты, которые могут предложить качественные помещения по наиболее привлекательной цене.

Распределение арендаторов по сфере деятельности



Источник: CB Richard Ellis

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Отсутствие источников доступного проектного финансирования серьезно ограничило способность девелоперов реализовывать новые проекты и/или завершить строительство ранее начатых. Более того, в условиях сокращающегося спроса практически все собственники испытывают сложности с заполнением складских комплексов, что, в свою очередь, сдерживает желание девелоперов реализовывать новые спекулятивные проекты.

За первое полугодие 2009 г. на рынок был выведен лишь один проект, построенный для нужд собственника – логистический комплекс «Айс-Терминал», складской площадью 16 тыс.кв.м., предназначенный для хранения и дальнейшей обработки замороженных продуктов питания.

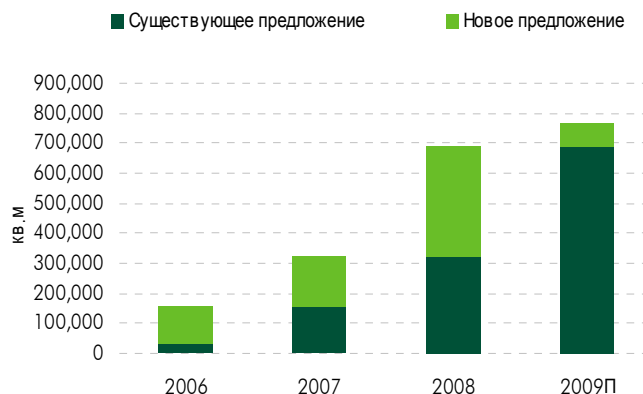
Объем спекулятивного предложения на столичном рынке складской недвижимости составляет порядка 690 тыс.кв.м. современных складских помещений, при этом нового предложения на открытый рынок с начала года не поступало. Строительство многих из анонсированных на 2009 год проектов приостановлено, так как с целью минимизации рыночных рисков девелоперы стараются максимально отсрочить дату ввода проекта в эксплуатацию. Таким образом, несмотря на то, что на данный момент ведется строительство свыше 250 тыс.кв.м. современных складских помещений, до конца текущего года высокую вероятность реализации имеет лишь около 70-80 тыс.кв.м., в то время как ввод в эксплуатацию остальных проектов будет перенесен на 2010-2011 гг.

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ И ВАКАНТНОСТЬ

По итогам первого полугодия доля свободных площадей в завершенных складских комплексах составила порядка 26%. Данный показатель учитывает только те помещения, которые предлагаются в прямую аренду. Помимо этого на рынке присутствует значительное количество предложений по субаренде, что еще более увеличивает объем доступного предложения.

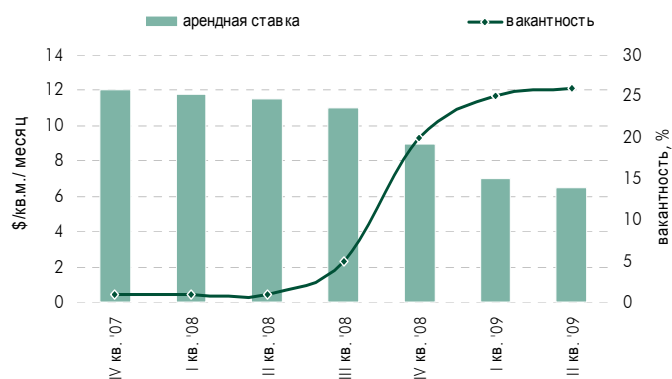
Сокращение спроса, рост показателя вакантности, активное развитие рынка субаренды – совокупно данные факторы оказывают существенное понижающее давление на уровень арендных ставок.

Динамика спекулятивного предложения



Источник: CB Richard Ellis

Арендная ставка в наилучших проектах и уровень вакантности



Источник: CB Richard Ellis

С начала 2009 года стоимость аренды снизилась практически на 30% в долларовом эквиваленте, достигнув значения \$ 6,5 кв.м./месяц в наилучших проектах. В годовом измерении снижение арендных ставок составило 55%, что является рекордным показателем среди рынков региона EMEA.

В целом происходит смягчение финансовых условий. Помимо снижения арендной ставки, при подписании договоров аренды происходит фиксация к курсу НБУ, а в некоторых случаях собственники готовы фиксировать арендную ставку в гривне, при этом длительность договора аренды может варьироваться как от нескольких месяцев, так и до 1 - 3 лет.

ПРОГНОЗЫ

В первом полугодии 2009 темпы развития киевского рынка складской недвижимости существенно замедлились, что было выражено в снижении объемов активного строительства. Из-за отсутствия доступного финансирования и высоких рыночных рисков девелоперы предпочитают максимально отсрочить ввод в эксплуатацию уже практически завершенных проектов и останавливают реализацию проектов, находящихся на стадии проектирования или на начальных этапах строительства. Результатом подобных действий, прежде всего, станет резкое сокращение объемов предложения в будущем.

В среднесрочной перспективе снижение объемов нового предложения сыграет положительную роль для стабилизации ставок аренды, но как минимум до конца 2009 года объем помещений на рынке, предлагаемых в аренду, будет превосходить платежеспособный спрос.

Во втором полугодии возможно незначительное увеличение вакантности, что в большей степени будет спровоцировано появлением на рынке тех проектов, ввод в эксплуатацию которых уже нельзя перенести. В тоже время маловероятно, что по итогам 2009 года доля вакантных площадей превысит 30% от общего предложения на рынке.

Основная волна коррекции планов среди пользователей складских помещений уже прошла, и на рынке аренды заметно некоторое оживление, что в свою очередь будет способствовать замедлению темпов снижения арендных ставок. При отсутствии резкого ухудшения экономической ситуации и дальнейшей девальвации национальной валюты, возможное снижение стоимости аренды составит не более 10-15% от текущего уровня.

Восстановление рынка складской недвижимости во многом будет зависеть от стабилизации экономики. Появление первых признаков улучшения рыночной конъюнктуры будет определяться, прежде всего, оживлением сегмента торговой недвижимости, что в свою очередь ожидается не ранее 2010 г.

ОПРЕДЕЛЕНИЯ:

Новое предложение – отображает собой общую складскую площадь новостроенных или капитально отремонтированных/реконструированных (демонтированных до состояния «под чистую отделку») помещений, которые находятся на стадии готовности для аренды и/или заполнены, на рынке на дату проведения исследования. Новое предложения всегда происходит от строящегося предложения в формате **Общего конкурентного предложения**.

Общее конкурентное предложение – отображает общую складскую площадь готовых помещений (занятых и свободных) на рынке на момент проведения исследования. В этот показатель включаются помещения, построенные для целевого конкретного использования (например, логистический комплекс), помещения, переведённые с одного вида использования в другое (например, реконструированная фабрика) и автономные площади, составляющие часть многофункциональных комплексов. Из **Общего конкурентного предложения** исключаются все здания, которые считаются не конкурентоспособными или «невостребованными» на рынке в зависимости от местных особенностей. К данным исключениям относят: здания государственного сектора, отдельно стоящие здания/помещения, занимаемые собственником (owner-occupied), а также помещения, которые не рассматриваются как конкурентные из-за своего объема, срока эксплуатации, целевого назначения или класса.

© CB Richard Ellis

Представленный обзор рынка основывается на данных и информации, полученных, как мы полагаем, из достоверных источников. Мы не ставим под сомнение их правильность, но поскольку не проверяли лично, не можем гарантировать их точность и достоверность. Любые мнения, предположения и прогнозы используются как пример и не отражают в полной мере текущую ситуацию на рынке либо его поведение в будущем. Данный обзор представлен исключительно для использования клиентами CB Richard Ellis. Информация, содержащаяся в данном обзоре, не может быть использована без предварительного письменного разрешения со стороны CB Richard Ellis.

Для более детальной информации касательно обзора рынка обращайтесь к:

CB Richard Ellis

Украина

ул. Н.Гринченко, 4
Киев 03038
Тел.: +38-044-390-00-00

Сергей Сергиенко

Управляющий партнер

e: sergiy.sergiyenko@cbre.com

Радомир Цуркан

Управляющий партнер

e: radomyr.tsurkan@cbre.com

Владимир Безрученко

Глава департамента аналитики

e: volodymyr.bezruchenko@cbre.com

Инна Бисовецкая

Старший консультант департамента стратегического консалтинга

e: inna.bisovetska@cbre.com