

Краткая статистика

По сравнению с

2011 2010

Новое предложение	↓	↓
Арендные ставки	→	→
Вакантность	↓	↓

Ключевые тенденции

- Дальнейшее сокращение объемов нового предложения – на рынке появилось 79 000 кв. м (-14% г/г) площадей, включая объект, построенный по схеме build-to-suit
- Продолжение восстановления арендной активности: объем сделок по аренде вырос на 9% г/г
- Постепенное снижение вакантности: за год уровень вакантности снизился с 17,1% до 12,9% (-4,2 п.п. с 4 кв. 2011 г.)
- Стабильный уровень арендных ставок: базовые арендные ставки на наилучшие помещения сохранились в диапазоне \$5,5 - \$6,5/кв. м/месяц
- Возобновление интереса к build-to-suit проектам со стороны пользователей складских помещений

БАЗОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Согласно данным Государственного комитета статистики Украины, после того как в первых двух кварталах 2012 г. экономика Украины продемонстрировала рост на 2,2% и 3% г/г соответственно, в третьем квартале был отмечен спад на 1,3% на фоне существенного ухудшения внешнеэкономической конъюнктуры и умеренной динамики сельского хозяйства. В четвертом квартале 2012 г. ВВП сократился на 2,5% по сравнению аналогичным периодом 2011 г. В целом за прошлый год рост экономики замедлился до 0,2% с 5,2% в 2011 г., незначительное увеличение было обеспечено в основном за счет роста внутреннего потребления домохозяйств. Что касается прогнозов роста реального ВВП в 2013 г., то ожидания ведущих международных и национальных организаций варьируются от 1,3% до 3,7%¹.

Основные макроэкономические драйверы спроса на складские помещения, такие как объем розничного товарооборота и промышленного производства, продемонстрировали противоположную динамику в 2012 г. Благодаря увеличению реальной заработной платы и активизации потребительского кредитования, розничный товарооборот вырос на 15,9%² (+1,2 п.п. г/г). В то же время сокращение внешнего спроса негативно отразилось на объемах промышленного производства, темпы роста которого снизились на 1,8% в 2012 г по сравнению с 7,6% ростом в 2011 г.

СПРОС

По итогам 2012 г. спрос на складские помещения сохранился практически на уровне предыдущего периода. Так, объем валового поглощения, который включает в себя как сделки по аренде, так и приобретение складских площадей для собственного использования, составил около 196 000 кв. м, что на 7% меньше по сравнению с 2011 г. Однако при рассмотрении спроса в разрезе рынка аренды и продажи отдельно, можно отметить, что некоторое снижение показателя валового поглощения было обусловлено сокращением объема сделок купли-продажи складских площадей, в то время как в сегменте аренды наблюдалось продолжение тенденции восстановления активности арендаторов. Количество помещений, которые были сданы в аренду, возросло на 9% г/г, при этом объем площадей, приобретенных для собственного пользования, в 2012 г. уменьшился в 5 раз по сравнению с 2011 г. За весь прошлый год состоялась всего лишь одна сделка по покупке складского объекта, – компания «Украинская Восточная Рыбная Компания», импортер рыбы и морепродуктов, приобрела часть складского комплекса «Ольвита» общей площадью около 9 000 кв. м - тогда как в 2011 г. было зафиксировано три подобные сделки.

¹ - ЕБРР, Oxford Economics, Кабинет министров Украины, Министерство экономического развития и торговли Украины, Troika Dialog, Goldman Sachs, Национальный банк Украины

² - Включает расчетные данные объемов продаж товаров на рынках и физическими лицами-предпринимателями

В 2012 г. произошло смещение в географической структуре спроса: Правый берег - лидер прошлых лет по объему валового поглощения, уступил первое место левобережной части Киевской области. Суммарная доля Московского (М-01, Е-95) и Харьковского (М-03, Е-40) направлений в объеме валового поглощения достигла 77%, что на 35 п.п. больше аналогичного показателя зафиксированного в 2011 г. Более того, большая часть сделок (60% в структуре спроса) была заключена в Московском направлении (М-01, Е-95). С одной стороны, эту тенденцию можно объяснить наличием предложения по более низким арендным ставкам, чем на Правом берегу, с другой стороны - большим выбором лотов различного размера, т.к. значительная часть правобережных объектов практически заполнена арендаторами. Примечательным является тот факт, что на протяжении прошлого года на Левом берегу практически полностью заполнились арендаторами два новых объекта, которые появились на рынке в конце 2011 г. и в первой половине 2012 г. - логистический комплекс Universal Logistics Park II (складские площади - 22 000 кв. м) и складской комплекс «Счастливое» (складские площади - 23 000 кв. м). Значительная часть площадей была арендована в складском комплексе «Терминал Бровары» - более 23 000 кв. м, и, таким образом, данный объект на сегодняшний день практически полностью сдан в аренду. Стоит также отметить, что, несмотря на тот факт, что на Левом берегу по-прежнему сосредоточено большое количество свободных площадей (36%), объектов со 100% вакантностью, как в прошлых годах, уже нет. В 2012 г. появились первые арендаторы в таких комплексах как Kiev Logistic Park, Logistic Park East I, «Топ Транс». В первых двух объектах еще есть возможность арендовать крупные лоты размером до 10 000 кв. м.

Что касается Правого берега, то юниты размером более 5 000 кв. м имеются в наличии только в одном объекте - первой очереди логистического комплекса Amtel.

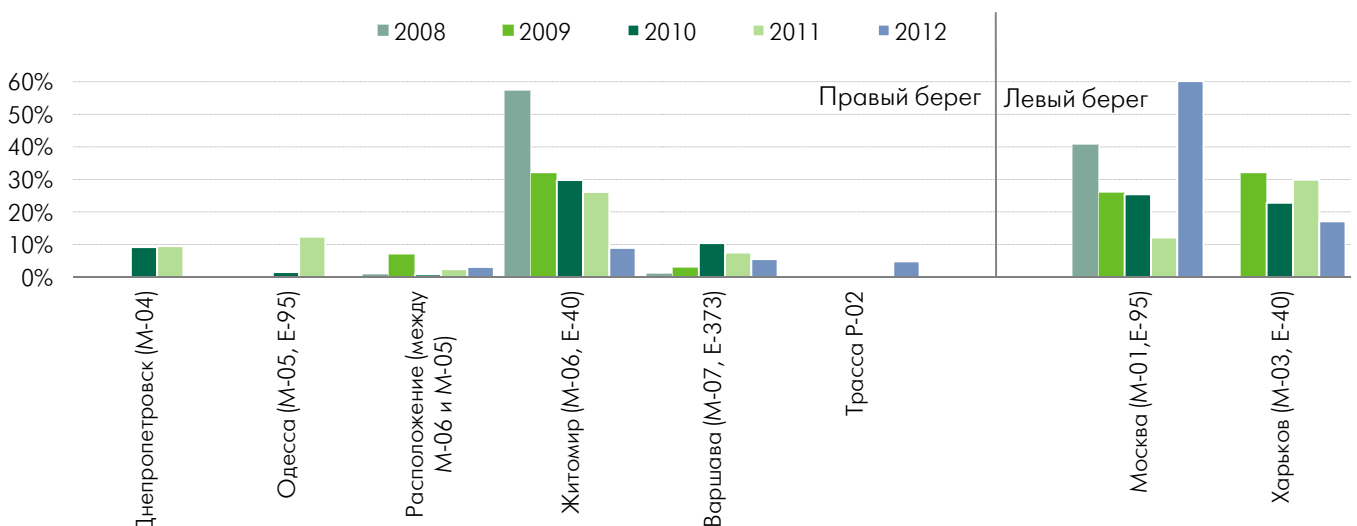
Следуя тенденции последних лет, операторы торговых сетей и дистрибьюторы продолжают доминировать в структуре валового поглощения по виду деятельности, их доля в 2012 г. составила 73%, увеличившись на 13 п.п. г/г, в то время как арендная активность логистических операторов, которые занимают второе место, несколько сократилась, составив 21%. Тем не менее, можно отметить, что в то время как сделки операторов торговых сетей и дистрибуторов были обусловлены в основном переездом в новые помещения, логистические операторы преимущественно расширяли свои площади, хоть и не значительно.

Структура валового поглощения по виду деятельности*



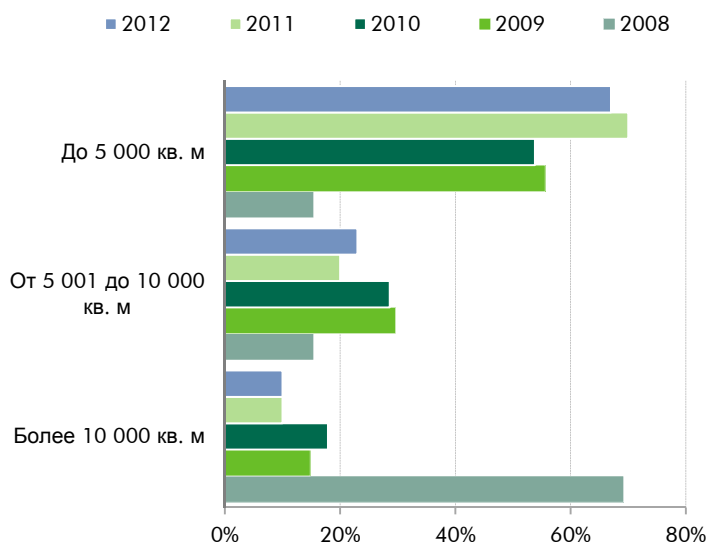
* база - объем сделок, кв. м
Источник: CBRE

Структура валового поглощения по автомобильным трассам*



* база - объем сделок, кв. м
Источник: CBRE

Структура валового поглощения по размеру сделки*



* база - количество сделок
Источник: CBRE

Новое предложение в 2012 г. (основные объекты)

ПРОЕКТ	ДЕВЕЛОПЕР	СКЛАДСКИЕ ПЛОЩАДИ, кв. м	ТРАССА	ЗАВЕРШЕНИЕ
«Счастливое»	Альфа Девелопмент Групп	23 000	М-03,Е-40	1П 2012
Logistics Invest Center	Локальный девелопер	8 500	Р-02	2П 2012
Складской комплекс	Локальный девелопер	6 000	Р-02	2П 2012
Trans-West*	Транс Вест	9 500	М-06,Е-40	2П 2012
«Интерфарм»	Интерфарм	8 000	М-07,Е-373	2П 2012
Складской комплекс	Локальный девелопер	6 000	М-06,Е-40	2П 2012
Технополис (2 фаза)**	Технополис	22 000	М-01,Е-95	2П 2012

* - объект введен в эксплуатацию, однако технически будет готов для въезда арендаторов не ранее 2 кв. 2013 г.

** - специализированный комплекс, реализованный по схеме build-to-suit
Источник: CBRE

Новое предложение в 2013 г. (основные объекты)

ПРОЕКТ	ДЕВЕЛОПЕР	СКЛАДСКИЕ ПЛОЩАДИ, кв. м	ТРАССА	ЗАВЕРШЕНИЕ
Морозильный склад Ice-Vox	Ice-Vox	5 100	г. Киев	1П 2013
Терминал «Киевщина» (2 фаза)	Локальный девелопер	9 600	Т-1027	1П 2013
SAN factory (1 фаза)	Скайлайн девелопмент	10 500	г. Киев	1П 2013
SAN factory (2 фаза)	Скайлайн девелопмент	7 000	г. Киев	2П 2013
Распределительный центр "Фоззи"	Технополис	90 000	М-01,Е-95	2П 2013

* - складской комплекс, реализуемый по схеме build-to-suit
Источник: CBRE

В 2012 г. в результате того, что несколько операторов торговых сетей приняли решение отказаться от услуг логистических компаний и самостоятельно арендовать складские площади, состоялось несколько сделок, которые способствовали увеличению итогового показателя валового поглощения.

В 2012 г. в общем количестве транзакций продолжали превалировать арендные сделки размером до 5 000 кв. м. (67%). Доля средних сделок (от 5 001 кв. м до 10 000 кв. м) увеличилась на 3 п.п. г/г и составила 23%. Как и в предыдущие три года, сделки, превышающие 10 000 кв. м, по-прежнему остаются единичными на рынке.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Несмотря на относительно стабильный спрос, прошедший год не ознаменовался ускорением темпа роста нового предложения складских помещений. По итогам 2012 г. объем нового предложения на рынке составил 79 000 кв. м, включая объект, построенный по схеме build-to-suit, что на 14% ниже показателя зафиксированного в 2011 г. и в четыре раза меньше, нежели в рекордном по объему нового предложения 2008 г.

В целом, предложение профессиональных складских помещений на конец 2012 г. составило:

- общее предложение – около 1 652 000 кв. м (новое предложение – 83 000 кв. м)
- общее спекулятивное предложение - около 1 025 000 кв. м (новое предложение – 79 000 кв. м)

На текущий момент на стадии строительства находится немногим более 120 000 кв. м складских площадей, 75% из которых сосредоточено в объекте, который реализуется по схеме build-to-suit, и не будет доступен для открытого рынка. Таким образом, несмотря на фактическое увеличение новых объектов, ожидаемое новое предложение на спекулятивный рынок в 2013 г. представлено в основном небольшими объектами, расположенными в черте города Киева. Что касается второй очереди логистического комплекса Amtel, ранее анонсированной на 2013 г., то завершение реализации объекта было отложено и введение комплекса в эксплуатацию состоится не ранее 2014 г.

ВАКАНТНОСТЬ

На фоне ограниченного нового предложения и относительно стабильного спроса в 2012 г. уровень вакантных площадей на рынке продолжал постепенно сокращаться, достигнув 12,9% по состоянию на конец 4 кв. 2012 г., что на 4,2 п.п. меньше по сравнению с аналогичным периодом 2011 г.

Наибольшее количество вакантных площадей на данный момент сосредоточено на двух субрынках - Московском направлении (М-01, Е-95) и субрынке, который расположен между трассами М-06 и М-05 на Правом берегу, где на сегодняшний день сосредоточено более двух третей всех вакантных площадей на рынке. В 2012 г. произошло изменение в общей структуре вакантности по направлениям. На фоне интенсивного поглощения складских площадей на Левом берегу перераспределились доли вакантных площадей между правобережной и левобережной частями Киевской области. По итогам 2012 г. 63% вакантных площадей на рынке было сосредоточено на Правом берегу, в то время как в 2011 г. данный показатель составил 39%.

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

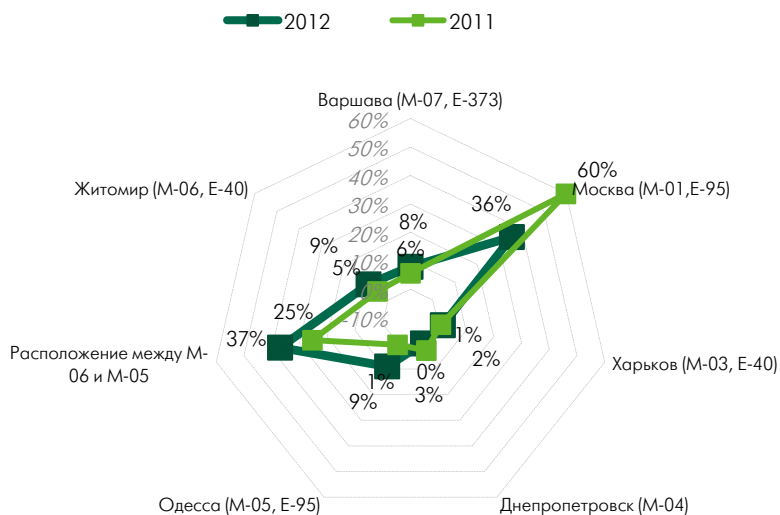
На протяжении 2012 г. существенных колебаний арендных ставок на складские площади не наблюдалось. По состоянию на конец года базовые ставки на наилучшие помещения за секцию около 5 000 кв. м остались в диапазоне \$5,5 - \$6,5/кв. м/месяц (без НДС и операционных расходов). Несмотря на стабильность эффективных арендных ставок в целом, в прошлом году произошли некоторые изменения в ожиданиях арендодателей. Собственники складских объектов на Правом берегу снизили максимальный порог запрашиваемой арендной ставки на \$0,5/кв. м/месяц. Таким образом, вакантные помещения на данном субрынке предлагаются в аренду от \$6,0 до \$7,0/кв. м/месяц (без НДС и операционных расходов). В это же время, на фоне постепенного сокращения свободных площадей арендодатели левобережных логистических комплексов повысили свой минимальный предел ожиданий на \$0,5/кв. м/месяц. Запрашиваемые арендные ставки на современные складские помещения на Левом берегу варьируются от \$5,0 до \$7,0/кв. м/месяц (без НДС и операционных расходов). Стоимость аренды складских помещений, расположенных в непосредственной близости к городу остается самой высокой на рынке и находятся в диапазоне от \$6,0 до \$9,0/кв. м/месяц.

Новое предложение, чистое поглощение и вакантность



лш - левая шкала
пш - правая шкала
Источник: CBRE

Вакантность по автомобильным трассам



Источник: CBRE

Средняя арендная ставка на наилучшие помещения и уровень вакантности (\$/ кв. м/месяц)



Источник: CBRE

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

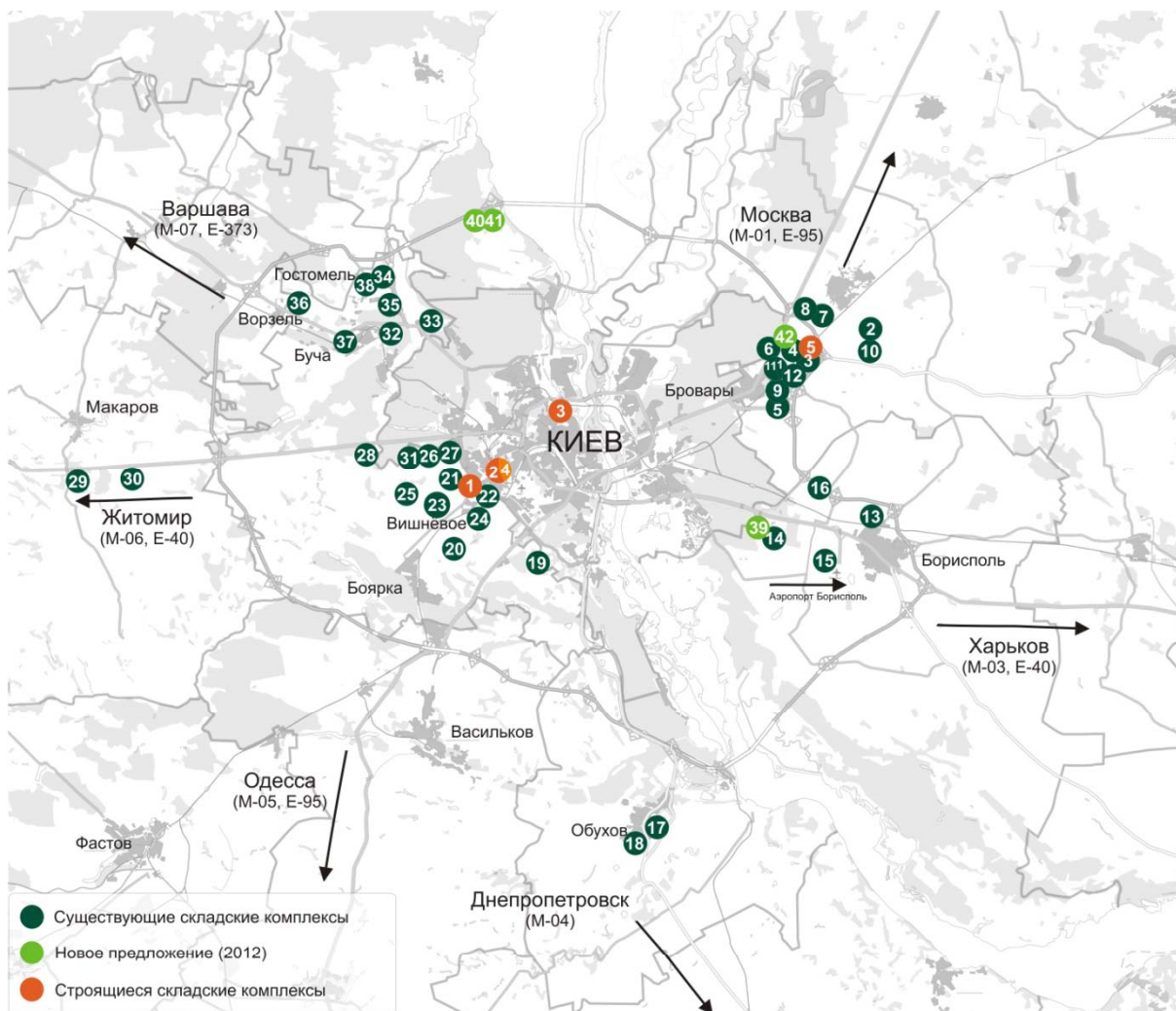
По итогам 2012 г. на рынке складской недвижимости не было зафиксировано ни одной инвестиционной сделки, таким образом, прошедший год стал еще одним периодом, начиная с 2008 г., который ознаменовался отсутствием инвестиционных транзакций в складском сегменте. Ввиду сохранения стабильной ситуации на рынке складской недвижимости и отсутствия положительных сигналов со стороны экономики, оценочные ставки капитализации оставались неизменными на протяжении прошлого года – 15%.

ПРОГНОЗ

В 2013 г. ожидается сохранение тенденций, которые наблюдались последние четыре года: ежегодное сокращение объемов нового предложения на открытый рынок, постепенное поглощение существующих площадей и, как результат, сокращение вакантных помещений. Ближе к концу 2013 г., при отсутствии очередных экономических потрясений, среднерыночный уровень вакантности может перешагнуть отметку 10% в сторону снижения, что будет являться сигналом к росту среднерыночного показателя арендной ставки. Однако, учитывая то, что основные макроэкономические индикаторы демонстрируют слабый или отрицательный рост, на восстановление

экономики потребуется время, соответственно значительных либо резких изменений в сторону улучшения на складском рынке в 2013 г. ожидать не стоит. На фоне сокращения свободных площадей и ограниченного нового предложения в востребованных объектах договоры аренды на помещения наилучшего качества вероятнее всего будут заключаться по более высоким арендным ставкам, однако не выше верхнего предела, достижимого на рынке на сегодняшний день, т.е. \$6,5 (без НДС и операционных расходов). Как результат, базовая среднерыночная арендная ставка может показать динамику в сторону повышения по итогам 2013 г. Тем не менее, данный рост будет незначительным. Для того чтобы начал расти верхний предел арендных ставок, экономика должна продемонстрировать признаки устойчивого восстановления. Что касается строительства новых объектов на рынке, по причине того, что арендные ставки на складские помещения продолжают оставаться на «непривлекательном» уровне для девелоперов, начала реализации крупномасштабных складских проектов на открытый рынок не ожидается. Ввиду дефицита нового качественного предложения возможна активизация строительства складских комплексов по схеме build-to-suit.

ОСНОВНЫЕ СКЛАДСКИЕ КОМПЛЕКСЫ КИЕВА И КИЕВСКОЙ ОБЛАСТИ



Источник: CBRE

Основные существующие складские комплексы			
№	НАЗВАНИЕ	СКЛАДСКИЕ КОМПЛЕКСЫ, кв. м	ЗАВЕРШЕНИЕ
1	Universal Logistics Park (1 фаза)	15 000	2006
2	Logistic Park East 1	19 600	2007
3	Omega 1	15 500	2007
4	Проммаш Бровары	13 800	2007-2008
5	Omega 2 (Логистический центр ММК)	24 500	2009
6	Технополис	22 500	2009
7	Топ Транс	17 600	2009
8	Ice-Terminal*	16 500	2009
9	Терминал Бровары	42 300	2010
10	Krasilovka Industrial Park	15 000	2010
11	Universal Logistics Park (2 фаза)	22 200	2011
12	Энергопрылад	11 800	2011
13	East Gate Logistic	39 900	2007
14	Olvita	15 000	2008

продолжение на стр. 7

Основные существующие складские комплексы

№	НАЗВАНИЕ	СКЛАДСКИЕ КОМПЛЕКСЫ, кв. м	ЗАВЕРШЕНИЕ
15	БФ Склад	84 600	2009
16	Biocor*	28 000	2008-2010
17	L-town 2	9 500	2005
18	L-town 1	8 200	2004
19	ABC-Alliance*	8 100	2010
20	UKR DC *	5 200	2010
21	WWM Center	10 000	2007
22	Терминал "Киевщина" 1	6 100	2008
23	Amtel (1 фаза)	42 500	2011
24	Арктика*	13 000	2011
25	Santa Frost*	3 400	2010-2011
26	FIM Service	23 000	2006
27	МЛП-Чайка	94 900	2008
28	West Gate Logistic	78 000	2008
29	Комодор	59 500	2008
30	Копылов	25 700	2008
31	Юта Сервис	9 400	2010
32	Andakta*	5 200	2007
33	Mirage-Горенка (1 фаза)	6 000	2007
34	Mirage-Гостомель	28 000	2007-2008
35	Август +	7 200	2008
36	Терминал "Ворзель"	10 600	2009
37	Техноярмарок	31 000	2010
38	Impreso	9 400	2010
39	Счастливое	23 000	2012
40	Logistics Invest Centre	8 500	2012
41	Складской комплекс	6 000	2012
42	Технополис* (2 фаза)	22 000	2012

Будущие складские комплексы

№	НАЗВАНИЕ	СКЛАДСКИЕ КОМПЛЕКСЫ, кв. м	ЗАВЕРШЕНИЕ
1	Терминал "Киевщина" (2 фаза)	9 800	1П 2013
2	SAN factory (1 фаза)	10 512	1П 2013
3	Ice-Box	5 100	1П 2013
4	SAN factory (2 фаза)	7 000	2П 2013
5	Распределительный центр "Фоззи"	90 000	2П 2013

* - складские комплексы со специальным температурным режимом

Источник: CBRE

ОПРЕДЕЛЕНИЯ

(в алфавитном порядке)

Арендная ставка на наилучшие помещения – отображает наивысшую ставку аренды на помещения стандартного размера самого высокого качества, находящиеся в здании с наилучшими техническими характеристиками в лучшем месторасположении на рынке на дату исследования. Арендная ставка на наилучшие помещения отображает уровень арендной ставки, на котором заключались сделки аренды в конкретный период, но не обязательно должна быть равной этому уровню, особенно в случаях, когда на рынке заключалось ограниченное количество сделок и/или сделки были нетипичными. В случае отсутствия соответствующих сделок на рынке в рассматриваемый период, приводимый уровень ставки является гипотетическим и основывается исключительно на экспертном мнении о рыночной ситуации в конкретный период. При этом критерии относительно расположения, технических характеристик здания, а также типа и размера помещения остаются неизменными.

Валовое поглощение отображает общую площадь сданных в аренду и проданных помещений (в т. ч. по предварительным договорам), будущим пользователям – т.е., арендаторам и собственникам – в рамках рассматриваемого периода. Объект считается сданным или проданным только в том случае, когда подписан контракт или оформлены договоры о намерениях. Все сделки (включая договоры предварительной аренды и предварительной продажи) учитываются в периоде, когда они были подписаны. Исключения составляют: помещения, которые только предлагаются в аренду или выставлены на продажу, продажи с обратной арендой (так как отсутствует изменение в количестве занимаемых площадей), а также продление и/или пересмотр контрактов (*renewals and regear*), в случае если арендатор не занимает дополнительные площади. В тех случаях, когда после продления контракта аренды площадь занимаемая арендатором увеличилась, тогда учитываться будет только разница.

Новое предложение отображает собой общую сдаваемую площадь новопостроенных или капитально отремонтированных/реконструированных (демонтированных до состояния «под чистую отделку») помещений, которые находятся на стадии готовности для аренды и/или сданы, на рынке на дату проведения исследования. **Новое предложения** всегда происходит от **строящегося предложения** в формате **общего/спекулятивного предложения** (см. определения ниже)

Общее предложение отображает общую складскую площадь готовых зданий/помещений (занятых и свободных) на рынке на момент проведения исследования. В этот показатель включаются профессиональные складские помещения, построенные на спекулятивный рынок и складские площади в объектах, предназначенных для собственного использования. Из **общего предложения** исключаются все помещения, которые считаются не конкурентоспособными или «невостребованными» на рынке в зависимости от местных особенностей. К данным исключениям относят здания/помещения, которые не рассматриваются как конкурентные из-за своего объема, срока эксплуатации, целевого назначения или класса.

Общее спекулятивное предложение отображает общую складскую площадь готовых зданий/помещений (занятых и свободных), построенных с целью последующей сдачи в аренду, на рынке на момент проведения исследования. Из **общего спекулятивного предложения** исключаются все здания/помещения, занимаемые собственником (*owner-occupied*), а также помещения, которые не рассматриваются как конкурентные из-за своего объема, срока эксплуатации, целевого назначения или класса.

Общий объем вакантных площадей отображает общую сдаваемую площадь помещений в существующих зданиях, которые физически вакантные и активно предлагаются для аренды на рынке на дату исследования. Помещения, которые физически вакантные, но не предлагаются на рынке или недоступны для аренды исключаются из расчета **вакантных площадей**. Помещения, которые еще находятся на **этапе строительства**, но предлагаются в аренду, также исключаются при расчете **вакантных площадей**.

Объем помещений сданных в аренду отображает общую площадь сданных в аренду и проданных помещений (в т. ч. по предварительным договорам), будущим пользователям – т.е., арендаторам и собственникам – в рамках рассматриваемого периода. Объект считается сданным или проданным только в том случае, когда подписан контракт или оформлены договоры о намерениях. Все сделки (включая договоры предварительной аренды и предварительной продажи) учитываются в периоде, когда они были подписаны. Исключения составляют: помещения, которые только предлагаются в аренду или выставлены на продажу, продажи с обратной арендой (так как отсутствует изменение в количестве занимаемых площадей), а также продление и/или пересмотр контрактов (*renewals and regear*), в случае если арендатор не занимает дополнительные площади. В тех случаях, когда после продления контракта аренды площадь занимаемая арендатором увеличилась, тогда учитываться будет только разница.

Арендная активность также не включает в себя помещения, которые только предлагаются в аренду или выставлены на продажу, при этом, здесь учитываются все остальные сделки: продажи с обратной арендой, продление и/или пересмотр контрактов (*renewals and regear*), а также сделки субаренды.

Транзакционная активность отображает общую площадь всех сданных в аренду и проданных помещений, включая продажи с обратной арендой, продление и/или пересмотр контрактов (*renewals and regear*), а также сделки субаренды.

Уровень вакантности отображает процентное соотношение **общего объема вакантных площадей** и **общего спекулятивного предложения**.

Чистое поглощение отображает изменение в количестве занимаемых площадей на рынке в рамках рассматриваемого периода.

КОНТАКТЫ

Для более детальной информации касательно обзора рынка обращайтесь к:

CBRE Украина

ООО «ЭКСПАНДИА»

ул. Н. Гринченко, 4

Киев 03680

t: +38-044-390-00-00

e: ukraine@cbre.ua

Сергей Сергиенко

Управляющий партнёр

e: sergij.sergiyenko@cbre.ua

Радомир Цуркан

Управляющий партнёр

e: radomyr.tsurkan@cbre.ua

Марина Гавриленко

Глава отдела аналитики

e: maryna.gavrylenko@cbre.ua

Ярослав Горбушко

Старший консультант по

складской и промышленной

недвижимости

e: yaroslav.gorbushko@cbre.ua

Disclaimer 2012 CBRE

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 ООО «ЭКСПАНДИА», являющегося частью аффилированной сети CBRE. Информация, содержащаяся в данном обзоре, не может быть использована без предварительного письменного разрешения со стороны ООО «ЭКСПАНДИА», являющегося частью аффилированной сети CBRE.

© Copyright 2012 Expandia LLC | Part of the CBRE affiliate network