

Краткая статистика

По сравнению с
2009 2008

Новое предложение	↓	↓
Арендные ставки	→	↓
Вакантность	↓	↓

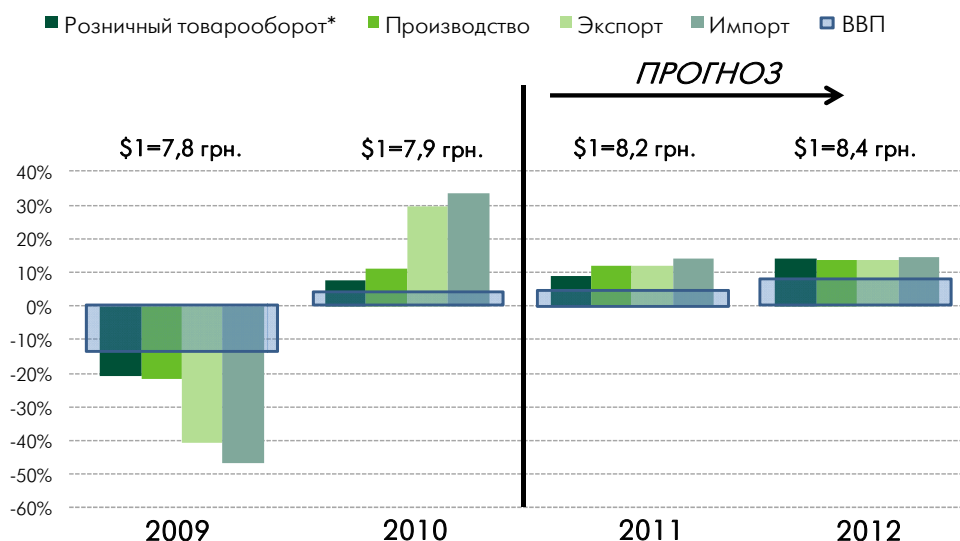
- Замедление темпов выхода нового предложения на рынок – 142 тыс. кв. м (-10% г/г)
- Умеренное восстановление спроса: рост чистого поглощения составил 13%
- Постепенное снижение вакантности с 25% до 20% в результате оживления спроса и небольшого объема нового предложения
- Сохранение базовой арендной ставки без изменений в диапазоне \$5,5-6,5/кв. м/месяц

БАЗОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

По итогам 2010 г. все основные макроэкономические показатели, влияющие на спрос в складском сегменте (уровень розничного товарооборота, индекс промышленного производства, экспорт и импорт товаров) продемонстрировали положительную динамику. В 2010 г. украинская экономика выросла на 4,2% после падения на 15,1% в 2009 г. В первую очередь восстанавливался внешний спрос; внутреннее потребление, которое является основным драйвером спроса на складские помещения, начало постепенно набирать обороты со II полугодия.

По прогнозам Oxford Economics¹, в 2011 г. ожидается продолжение восстановления экономики Украины, с последующим ускорением в 2012 г., что будет способствовать активизации деятельности компаний-потребителей складов. Как результат, в будущие два года потребность в складских помещениях будет постепенно увеличиваться.

Основные макроэкономические показатели Украины (% г/г)



* – включая данные объемов продаж на рынках и физическими лицами-предпринимателями

Прогнозы: ВВП, экспорт и импорт товаров, индекс промышленного производства, официальный обменный курс (средний за год) - Oxford Economics; товарооборот - Международный центр перспективных исследований

Источник: Государственный комитет статистики, НБУ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

На конец 2010 г. предложение профессиональных складских помещений составило:

- общее предложение** - 1 430 тыс. кв. м (новое предложение – 151 тыс. кв. м);
- общее спекулятивное предложение** - более 981 тыс. кв. м (новое предложение – 142 тыс. кв. м).

Если ранее ввод в эксплуатацию мог задерживаться по вине девелопера, то сегодня наоборот - отсутствие спроса удерживает девелопера от окончательного ввода объекта в эксплуатацию.

В последние два года наблюдается замедление темпов выхода на рынок логистических объектов. По сравнению с 2009 г., объем нового предложения сократился на 10% (на 58% по сравнению с 2008 г.).

¹ Oxford Economics (Великобритания) - консалтинговая компания по экономическому прогнозированию

Географически новое предложение представлено равномерно в разрезе Правого и Левого берегов, с небольшим перевесом в сторону последнего (53% против 47%). Тем не менее, в общей структуре предложения по направлениям по-прежнему лидирует Правый берег - Житомирская трасса (M-06, E-40).

В 2010 г. на рынок Киева и Киевской области вышло 4 специализированных склада - UKR DC, «Санта Фрост», Biocon и склад компании «ABC Логистик Групп».

Реализация подобных объектов имеет ряд существенных особенностей и финансово более затратная, по сравнению со складами общего назначения (сухими), поэтому количество профессиональных специализированных складских комплексов сегодня ограничено.

Во II полугодии 2010 г. в ответ на рост потребления охлажденных и замороженных товаров, а также на фоне ужесточающихся требований к хранению скоропортящейся продукции, ряд компаний анонсировали свои планы по реализации современных специализированных комплексов: «Скандинавия», «Рабен Украина», «Грин Тим», УВК.

Стоит отметить, что все анонсированные проекты будут реализованы преимущественно для собственных нужд. Девелоперы по-прежнему не готовы развивать проекты специализированных складов для спекулятивного рынка, так как это специфический продукт, емкость рынка которого значительно меньше по сравнению с сухими складами. С другой стороны, временное насыщение «сухого сегмента», растущий спрос на полуфабрикаты, плодоовощную и фармацевтическую продукцию, а также ограниченные возможности и значительные недостатки непрофессиональных объектов данной категории являются факторами, которые стимулируют девелоперов задуматься о возможности реализации объектов в «холодном» сегменте. В специализированных складах хранятся в основном товары первой необходимости, поэтому спрос на них достаточно стабилен и в период экономического спада данный тип складов пострадал в меньшей степени.

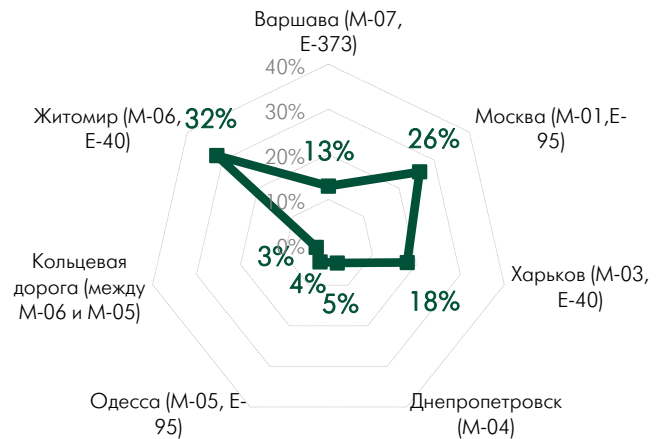
Новое предложение в 2010 г. (основные объекты)*

Проект	Девелопер	Складские площади, кв. м	Локация, трасса
«Терминал Бровары»	Aisi Realty Public	42 300	M-01, E-95
Терминал «Буча»	Украинский девелопер	31 000	M-07, E-373
Biocon (II и III очереди)	Biocon	18 000	M-03, E-40
Krasilovka Industrial Park (I очередь)	V-log	15 000	M-01, E-95
«ЮТА Сервис»	«ЮТА Сервис»	9 400	M-06, E-40
Логистический комплекс UKR DC (I очередь)	UKR DC	5 200	M-05, E-95
Логистический комплекс	ABC-Alliance	8 100	M-05, E-95
«Санта Фрост» (I очередь)	«Санта Бремор» Украина	1 700	P-04

* - к новому предложению мы отнесли также объекты, которые фактически не были введены в эксплуатацию, но, тем не менее, уже готовы принять арендатора

Источник: CB Richard Ellis

Структура спекулятивного предложения по автомобильным трассам в 2010 г.



Источник: CB Richard Ellis

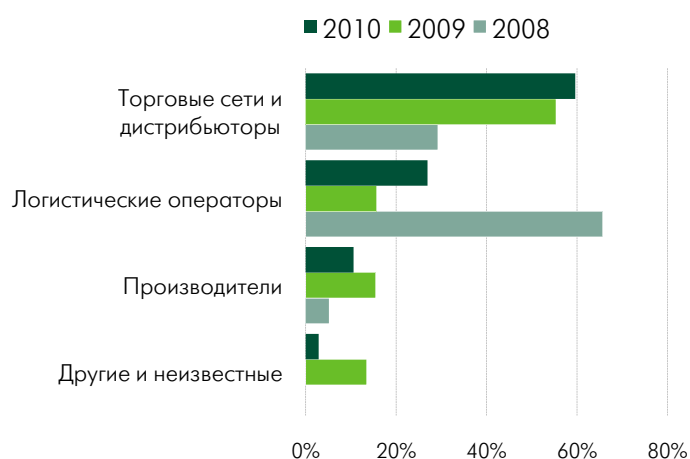
Структура предложения профессиональных складских помещений по типам в 2010 г.



* - в объеме специализированных площадей не учитываются помещения в складах, расположенных при производстве, а также в непрофессиональных объектах - хладокомбинатах, овощебазах и др.

Источник: CB Richard Ellis

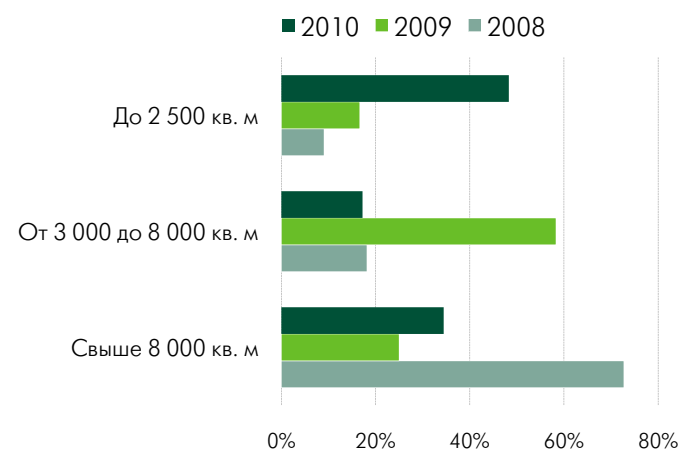
Структура валового поглощения за год по виду деятельности*



*база – объем сделок, кв. м

Источник: CB Richard Ellis

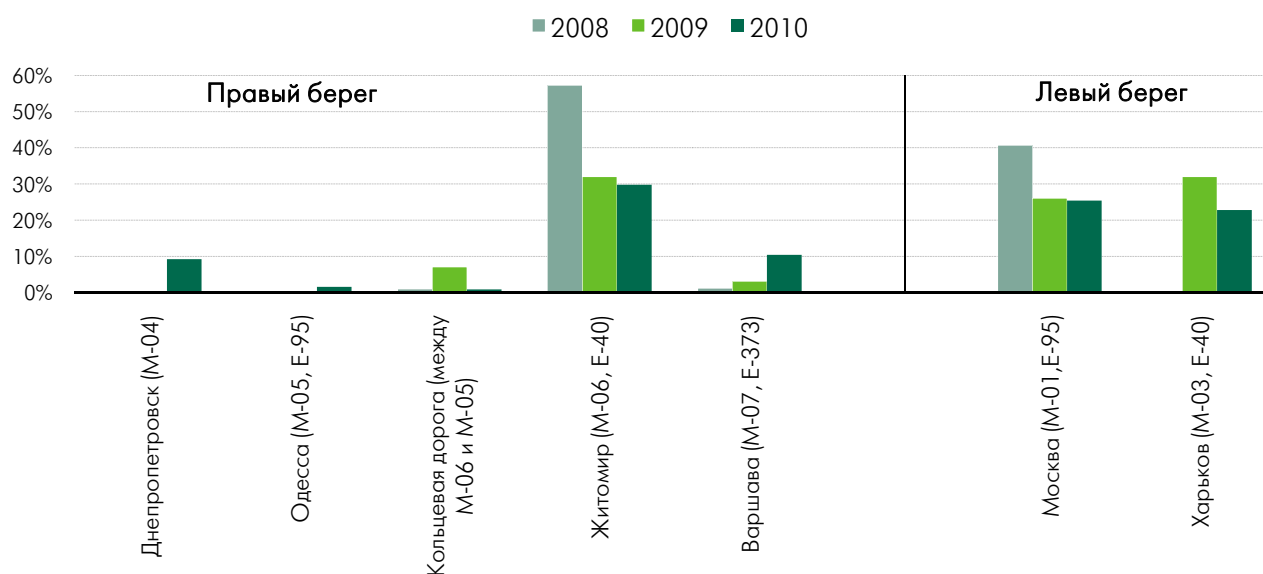
Структура валового поглощения за год по размеру сделки*



*база – количество сделок, кв. м

Источник: CB Richard Ellis

Структура валового поглощения за год по автомобильным трассам*



*база – объем сделок, кв. м

Источник: CB Richard Ellis

СПРОС

Воспользовавшись благоприятной ситуацией на рынке, в 2010 г. часть арендаторов консолидировали либо улучшили качество своих помещений. Причем, несколько компаний даже расширили занимаемые площади, что явилось положительным сигналом для рынка.

Как и в 2009 г., основная доля в структуре **валового поглощения** пришлась на операторов торговых сетей и дистрибьюторов (около 60%). В течение 2010 г. активизировались логистические компании: несмотря на то, что по итогам года количество таких сделок по-прежнему далеко от докризисного уровня, их доля за год увеличилась на 11% в общей структуре транзакций и достигла 27%.

Что касается размера сделок, то торговые операторы и дистрибьюторы имели достаточно широкий разброс в потребностях – в среднем от 1 000 кв. м до 15 000 кв. м, в то время как логистические компании арендовали складские помещения преимущественно от 3 000 кв. м. В целом, по рынку преобладали сделки размером до 2 500 кв. м - их доля в структуре сделок растет второй год подряд.

Также, в качестве тенденции развития рынка в 2010 г. следует отметить увеличение количества транзакций, арендуемая площадь которых превышает 8 000 кв. м. (в 2009 г. доля подобных сделок значительно сократилась по сравнению с докризисным показателем 2008 г.).

В 2010 г. произошло смещение в географической структуре спроса по берегам, - большая часть сделок была заключена на Правом берегу Киева – 52% (+10% г/г). Житомирское направление (М-06, Е-40), остается одним из наиболее востребованных направлений у арендаторов складской недвижимости (30% от общего объема сделок).

ВАКАНТНОСТЬ

Замедление темпов ввода новых объектов в эксплуатацию, активизация деятельности некоторых торговых сетей и логистических операторов положительно сказались на уровне **чистого поглощения**. По сравнению с 2009 г., чистое поглощение в 2010 г. выросло на 13%. На фоне ограниченного объема нового предложения это привело к снижению среднего **уровня вакантности** по рынку до 20% (-5 п.п. г/г).

Наиболее востребованными были Житомирское и Харьковское направления, где уровень вакантности снизился за вторую половину 2010 г. до 12% (-6 п.п.) и 25% (-17 п.п.), соответственно. В течение 2010 г. на Правом берегу Киева наибольшее количество площадей было арендовано в логистическом комплексе «Комодор» (трасса М-06, Е-40), на Левом – в «БФ-склад» (трасса М-03, Е-40). Увеличение доли вакантных площадей произошло по тем направлениям, где появилось новое предложение.

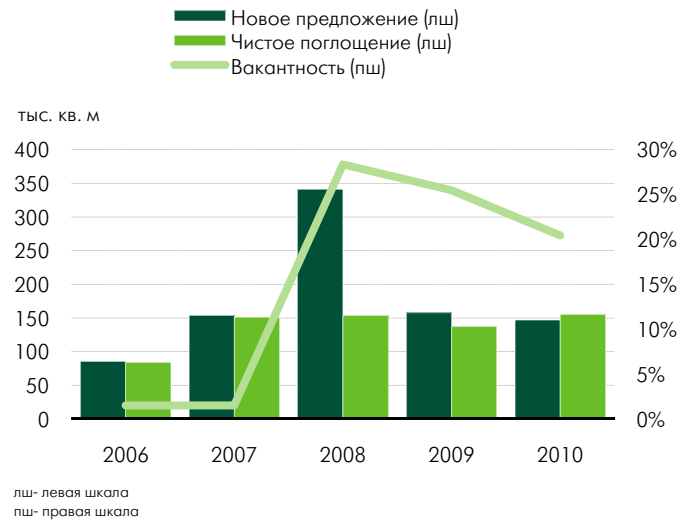
АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

Существующий высокий уровень вакантности на рынке сдерживает рост арендных ставок. **Арендная ставка на наилучшие помещения** стабилизировалась в конце 2009 г. в диапазоне \$5,5-6,5/кв. м/месяц (без учета НДС и эксплуатационных расходов) и на протяжении 2010 г. оставалась без изменений.

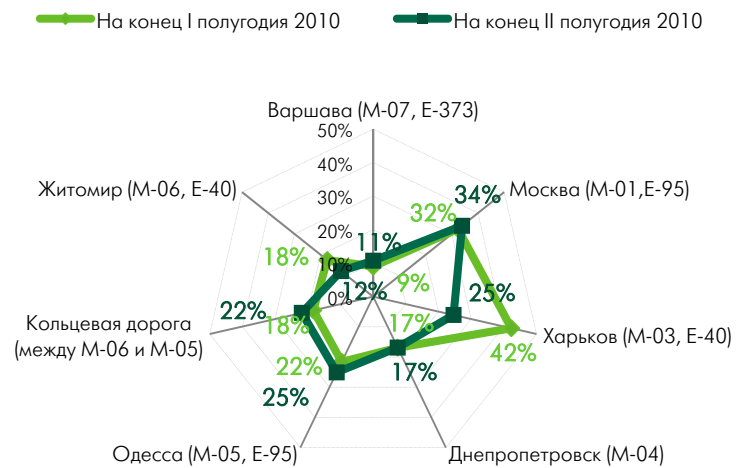
ПРОГНОЗ

Мы ожидаем, что объем нового предложения в 2011 г. может оказаться самым низким за последние 5 лет. Так, на сегодняшний день к вводу в эксплуатацию в 2011 г. официально заявлено 2 объекта: 1 очередь логистического комплекса общего назначения (сухого) компании Amtel-Properties (арендуемая складская площадь – 37 тыс. кв. м) и специализированный склад компании «Скандинавия» (арендуемая складская площадь – около 13 тыс. кв. м). Оба объекта расположены на Правом берегу Киева. В 2012 г. с большой долей вероятности мы ожидаем выхода на рынок II очереди комплекса Amtel-Properties (арендуемая складская площадь – 51 тыс. кв. м). Тем не менее, прогнозировать объемы нового предложения на ближайшие два года достаточно сложно, поскольку цикл строительства в этом сегменте недвижимости короткий и реализация складских комплексов может быстро возобновиться, как реакция на восстановление спроса. Мы предполагаем, что девелоперы будут сохранять осторожность в направлениях, где вакантность наиболее высокая – Московская и Харьковская трассы, ключевым фактором в принятии решений по строительству склада может стать наличие якорного арендатора по предварительному договору аренды.

Новое предложение, чистое поглощение и вакантность



Вакантность по автомобильным трассам



Средняя арендная ставка на наилучшие помещения и уровень вакантности



Для более детальной информации
касательно обзора рынка
обращайтесь к:

CB Richard Ellis

Украина

ул. Н.Гринченка, 4
Киев 03680
t: +38-044-390-00-00

Сергей Сергиенко

Управляющий партнер

e: sergiy.sergiyenko@cbre.com

Радомир Цуркан

Управляющий партнер

e: radomyr.tsurkan@cbre.com

Марина Крестинина

Директор департамента стратегического
консалтинга и аналитики

e: marina.krestinina@cbre.com

Марина Гавриленко

Аналитик

e: maryna.gavrylenko@cbre.com

Оптимистический прогноз роста экономики, позитивные настроения корпоративного сектора и активизация арендной активности в конце 2010 г. дают основания ожидать, что спрос на складские помещения в 2011 г. будет расти.

Замедление строительной активности и рост спроса позволят рынку поглотить существующие незанятые площади, что в свою очередь будет способствовать снижению уровня вакантности.

Для роста арендных ставок необходимо, чтобы рынок достиг состояния, при котором доля вакантных площадей составляет 8-10%. Уровень вакантности в складских помещениях, находящихся по самой популярной Житомирской трассе (М-06, Е-40), уже близок к данному показателю - 12%, поэтому, мы считаем, что стоимость аренды складских помещений может начать повышаться именно с этого направления.

По нашим прогнозам, рост арендной ставки произойдет в середине-конце 2011 г. в наиболее востребованных комплексах на популярных трассах.

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 regeat*), 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 «не востребуемыми» 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 расчёта **вакантных площадей**. Помещения, которые еще находятся на **этапе строительства**, но предлагаются в аренду, также исключаются при расчёте **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 regeat*), 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 regeat*), 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 regeat*), 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.