

Обзор рынка

Складская недвижимость

Годовой отчет. 2011 г.

Краткая статистика

По сравнению с

	2010	2009
Новое предложение	↓	↓
Арендные ставки	→	→
Вакантность	↓	↓

- Уменьшение объемов нового предложения – на спекулятивный рынок вышло 92 400 кв. м (-35% г/г) площадей; вместе с тем возобновилось строительство некоторых замороженных объектов
- Дальнейшее постепенное восстановление спроса: валовое поглощение выросло на 23% г/г
- Неоднозначная динамика вакантности: после устойчивого снижения на протяжении 1 кв.- 3 кв. 2011 г. до 14,7% (-5,7 п.п. с 4 кв. 2010 г.), в 4 кв. 2011 г. уровень вакантности увеличился до 17,1%
- Стабильный уровень арендных ставок: базовые арендные ставки оставались неизменными на уровне \$5,5 - \$6,5/кв. м/месяц

БАЗОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

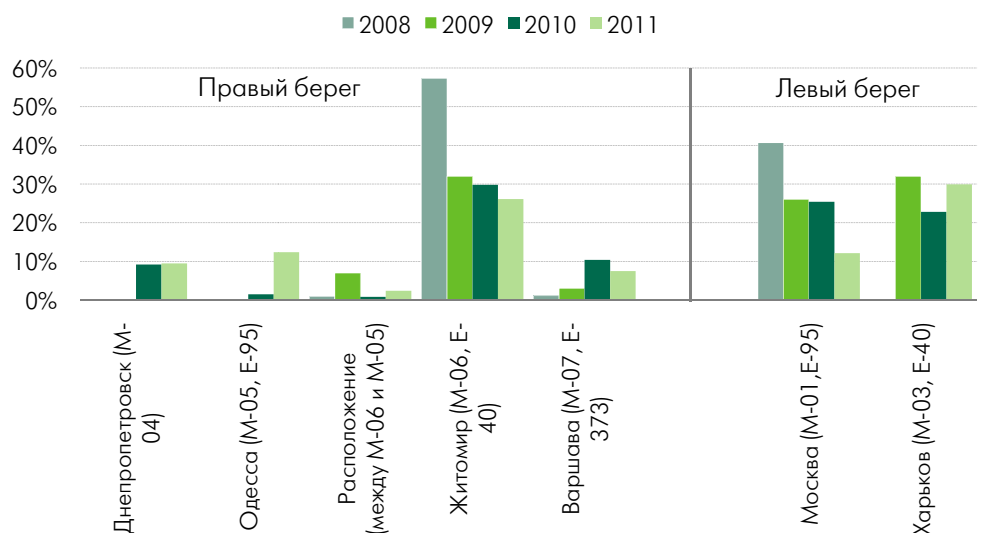
На протяжении 2011 г. экономика Украины продемонстрировала нестабильную динамику: после ускорения роста до 6,6% в 3 квартале 2011 г. (5,3% и 3,8% в первом и втором кварталах, соответственно) темп замедлился до 4,6% в 4 квартале 2011 г. На конец февраля 2012 г., согласно предварительным подсчетам Комитета Статистики Украины рост ВВП составил 5,2% в 2011 г., что, несомненно, является улучшением по сравнению с показателем, достигнутым в 2010 г. (4,2%).

В 2011 г. наиболее значимые для рынка складской недвижимости показатели, такие как объем розничного товарооборота и промышленного производства, продемонстрировали положительную динамику. Благодаря увеличению реальной заработной платы и улучшению условий потребительского кредитования в I полугодии 2011 г., розничный товароборот вырос на 14,6% г/г в течение января-ноября 2011 г., что в два раза превышает аналогичный показатель предыдущего года. Однако на фоне снижающегося внешнего спроса промышленное производство росло более умеренными темпами - 7,8% в 2011 г. (2010 г. - 11,0%). Несмотря на в целом позитивные экономические результаты 2011 г., среднесрочные прогнозы неоднозначны в свете неопределенных перспектив развития глобальной экономики. На сегодняшний день, международные организации пересмотрели свои макроэкономические прогнозы на 2012 г. в сторону снижения на фоне продолжающегося кризиса в Еврозоне.

СПРОС

Арендаторы складских помещений продолжают пользоваться благоприятными условиями, сложившимися на рынке. В результате, на протяжении прошедшего года около 212 000 кв. м складских площадей было сдано в аренду либо приобретено для собственного пользования. Таким образом, в 2011 г. рост валового поглощения достиг 23%. В 2011 г. спрос в складском сегменте в значительной степени был обусловлен активностью ритейлеров и логистических операторов на фоне оживления потребительского рынка в I полугодии 2011 г., в то время как в 2010 г. арендаторы в основном улучшали и консолидировали свои помещения в условиях пост-кризисного восстановления.

Структура валового поглощения по автомобильным трассам*



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

В 2011 г. в структуре валового поглощения около трети всего объема пришлось на Харьковское направление (M-03, E-40), - в два раза больше по сравнению с объемом заключенных сделок в этом направлении в 2010 г. Объем транзакций в Житомирском направлении (M-06, E-40), которое является одним из наиболее востребованных среди арендаторов, достиг 26% в общей структуре спроса (+ 36% г/г).

В течение 2011 г. операторы торговых сетей и дистрибьюторы продолжали демонстрировать наиболее высокую активность, заняв при этом 60% в общей структуре валового поглощения. Логистические операторы находятся на втором месте по степени арендной активности среди пользователей складских помещений за анализируемый период, их доля составляет 25% в общей структуре сделок.

Продолжая тенденцию предыдущих двух лет, в общем количестве транзакций преобладали арендные сделки до 5 000 кв. м (70%).

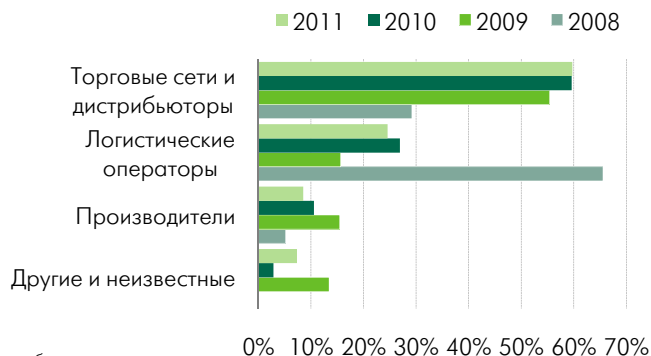
ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Восстановление спроса способствовало активизации строительной деятельности. По итогам 2011 г., около 92 400 кв. м нового спекулятивного предложения было выведено на рынок. Данный показатель почти вдвое превышает наши прогнозы в начале года, однако на 35% ниже результатов 2010 г. и значительно отстает от среднего показателя последних 5 лет (178 000 кв. м). В целом, предложение профессиональных складских помещений на конец 2011 г. составило:

- общее предложение – около 1 569 000 кв. м (новое предложение – 138 300 кв. м)
- общее спекулятивное предложение - около 1 025 000 кв. м (новое предложение – 92 400 кв. м)

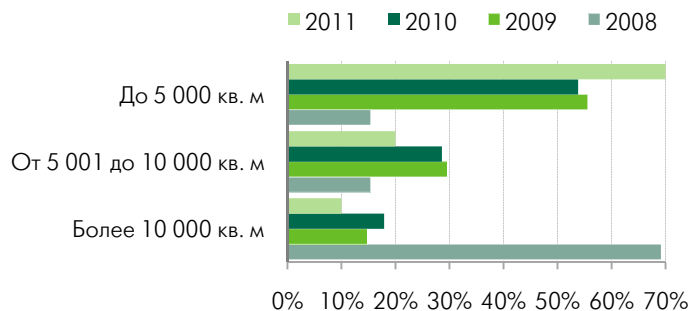
На текущий момент, большая часть существующего спекулятивного предложения сконцентрирована вдоль Житомирской (M-06, E-40) и Московской (M-01, E-95) трасс.

Структура валового поглощения по виду деятельности*



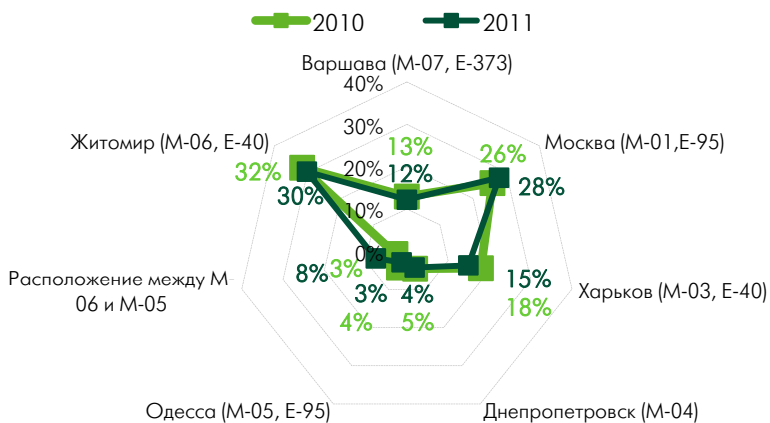
*база – объем сделок, кв. м
Источник: CBRE

Структура валового поглощения по размеру сделки*



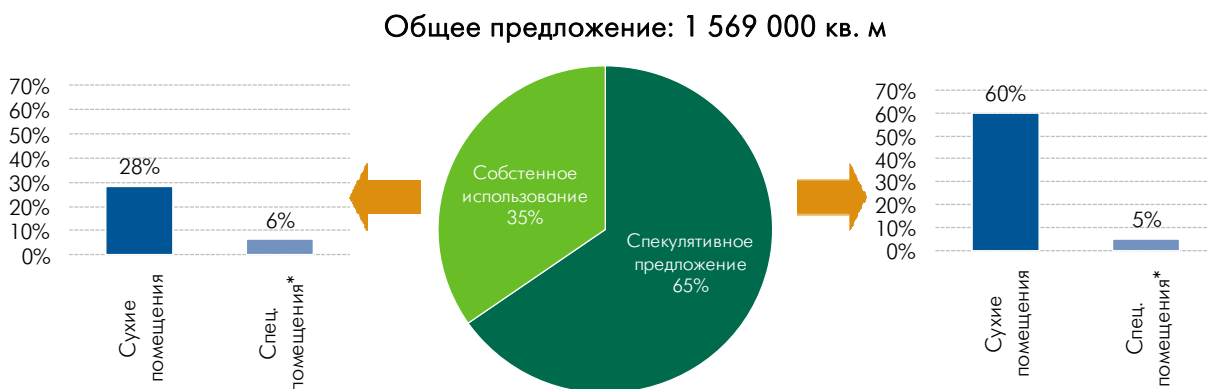
*база – количество сделок
Источник: CBRE

Структура спекулятивного предложения по автомобильным трассам



Источник: CBRE

Структура предложения профессиональных складских помещений по типам в 2011 г.



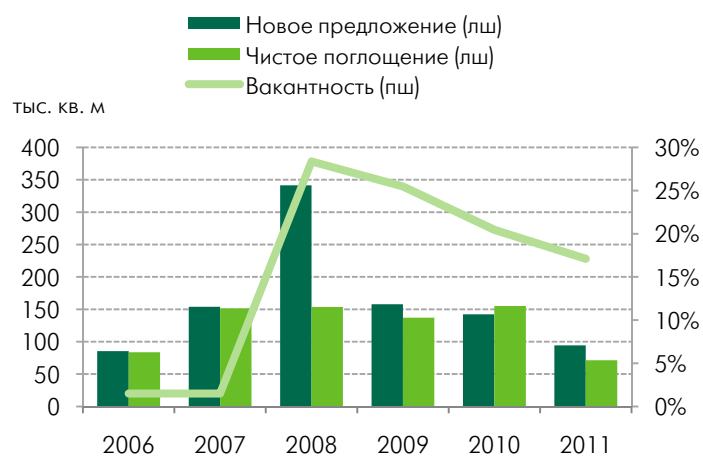
* - в объеме специализированных площадей не учитываются помещения в складах, расположенных при производстве, а также в непрофессиональных объектах - кладокомбинатах, овощебазах и др.
Источник: CBRE

Новое предложение в 2011 г. (основные объекты)

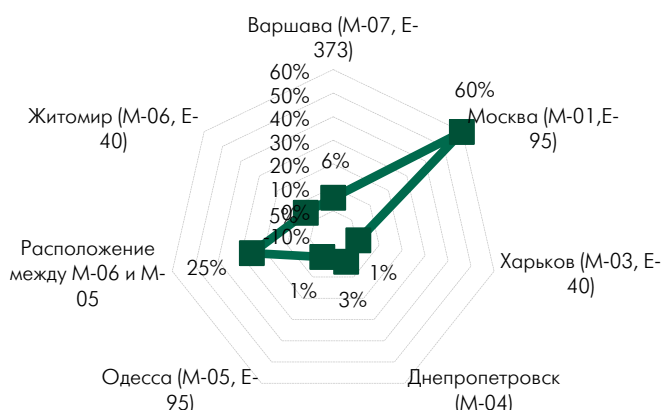
ПРОЕКТ	КЛАСС	ДЕВЕЛОПЕР	СКЛАДСКИЕ ПЛОЩАДИ, кв. м	ТРАССА	ТИП	ЗАВЕРШЕНИЕ
Складской комплекс	A	Энергоприбор	11 800	M-01, E-95	Спекулятивное	1П 2011
Складской комплекс	B	Eurotrade	4 000	M-06, E-40	Спекулятивное	1П 2011
Santa Frost (2 фаза)	A	Santa Bremor Ukraine	1 700	P-04	Спекулятивное	1П 2011
Amtel (1 фаза)	A	Amtel-Properties	42 500	P-04	Спекулятивное	2П 2011
Universal Logistics Park (2 фаза)	A	Merx Group	22 200	M-01, E-95	Спекулятивное	2П 2011
VILAND	A	Локальный девелопер	3 100	T-1027	Собственное использование/Спекулятивное	2П 2011
Арктика	A	Huare	13 000	M-05, E-95	Собственное использование/Спекулятивное	2П 2011
БФ Склад 3	A	БФ Групп	30 000	M-03, E-40	Собственное использование	2П 2011

Источник: CBRE

Новое предложение, чистое поглощение и вакантность

лш - левая шкала
пш - правая шкала
Источник: CBRE

Распределение вакантных площадей по автомобильным трассам, 4 кв. 2011 г.



Источник: CBRE

Их доля в общем объеме предложения остается практически неизменной с 2010 г. – 30% и 28% соответственно. Благодаря вводу в эксплуатацию складского комплекса Amtel (1 фаза), доля субрынка, расположенного между трассами М-06 и М-05, выросла до 8% (+5 п.п.) в структуре предложения. Причем, уже в этом году она может еще увеличиться в случае реализации второй фазы комплекса Amtel, заявленной на 2012 г.

ВАКАНТНОСТЬ

Активность арендаторов и ограниченное предложение новых складских помещений на протяжении 1 - 3 кв. 2011 г. способствовали росту **чистого поглощения**. Как результат, **уровень вакантности** снизился с 20,5% до 14,7% в период с января по сентябрь 2011 г. Однако, в последнем квартале года уровень вакантности повысился на 2,4 п.п. на фоне выхода на рынок новых складских объектов. В результате на конец 4 кв. 2011 г. вакантными на рынке оставались 17,1% помещений.

На первый взгляд, средний уровень вакантности на рынке достаточно высок, но более детальный анализ показывает, что большинство вакантных площадей в Киевском регионе (60%) на текущий момент сосредоточено в одном субрынке – Московском направлении (М-01, Е-95). В то время как на Правом берегу предложение складских помещений ограничено, арендовать большое помещение (свыше 10 000 кв. м) можно только в складском комплексе Amtel.

Неоднородное распределение вакантных площадей на рынке подчеркивает необходимость при принятии решения об развитии проекта складской недвижимости уделять особое внимание не только динамике рынка в целом, но и расположению будущего проекта.

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

Арендные ставки на наилучшие помещения в 2011 г. оставались стабильны на уровне \$5,5 - \$6,5/кв. м/месяц (без НДС и операционных расходов). Стоимость аренды складских помещений, расположенных в непосредственной близости к городу, остается самой высокой на рынке. Арендные ставки на наиболее востребованные складские объекты вдоль Житомирской трассы находятся в диапазоне от \$5,5 до \$7,5/кв. м/месяц. Современные складские помещения на Левом берегу могут быть арендованы за \$4,5 - \$6,0/кв. м/месяц. Запрашиваемые арендные ставки в наиболее популярных складских комплексах вблизи основных транспортных развязок увеличились на \$0,5 во II полугодии 2011 г.

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Несмотря на ожидания дальнейшего снижения ставок капитализации на лучшие объекты в 2011 г., более умеренные, чем прогнозировалось ранее, показатели роста экономики явились фактором, который приостановил компрессию ставок капитализации.

ПРОГНОЗ

В свете общей экономической неопределенности и ограниченного доступа к капиталу мы ожидаем, что в 2012 г. экспансия пользователей складских помещений будет ограниченной. Более того, сокращение издержек как способ выхода из кризисной ситуации уже исчерпал себя, поэтому игроки рынка будут вынуждены искать другие пути сохранения рентабельности. Следовательно, мы считаем, что в 2012 г. объем валового поглощения может быть ниже чем в 2011 г.

На основании последних заявлений девелоперов, мы ожидаем выхода на спекулятивный на рынок порядка 113 000 кв. м в 2012 г., что на 40% ниже усредненного показателя за пять лет. Мы предполагаем, что возможно возобновление строительства некоторых проектов вдоль наиболее востребованных трасс (М-06 и М-03). В тоже время, в отсутствии ощутимого роста арендных ставок, мы не видим предпосылок для начала реализации крупных проектов в других направлениях в 2012 г., так как некоторые девелоперы до сих пор существуют с нулевой или близкой к нулевой доходностью лишь с целью поддержания бизнеса.

© 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 CBRE. Информация, содержащаяся в данном обзоре, не может быть использована без предварительного письменного разрешения со стороны CBRE.

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

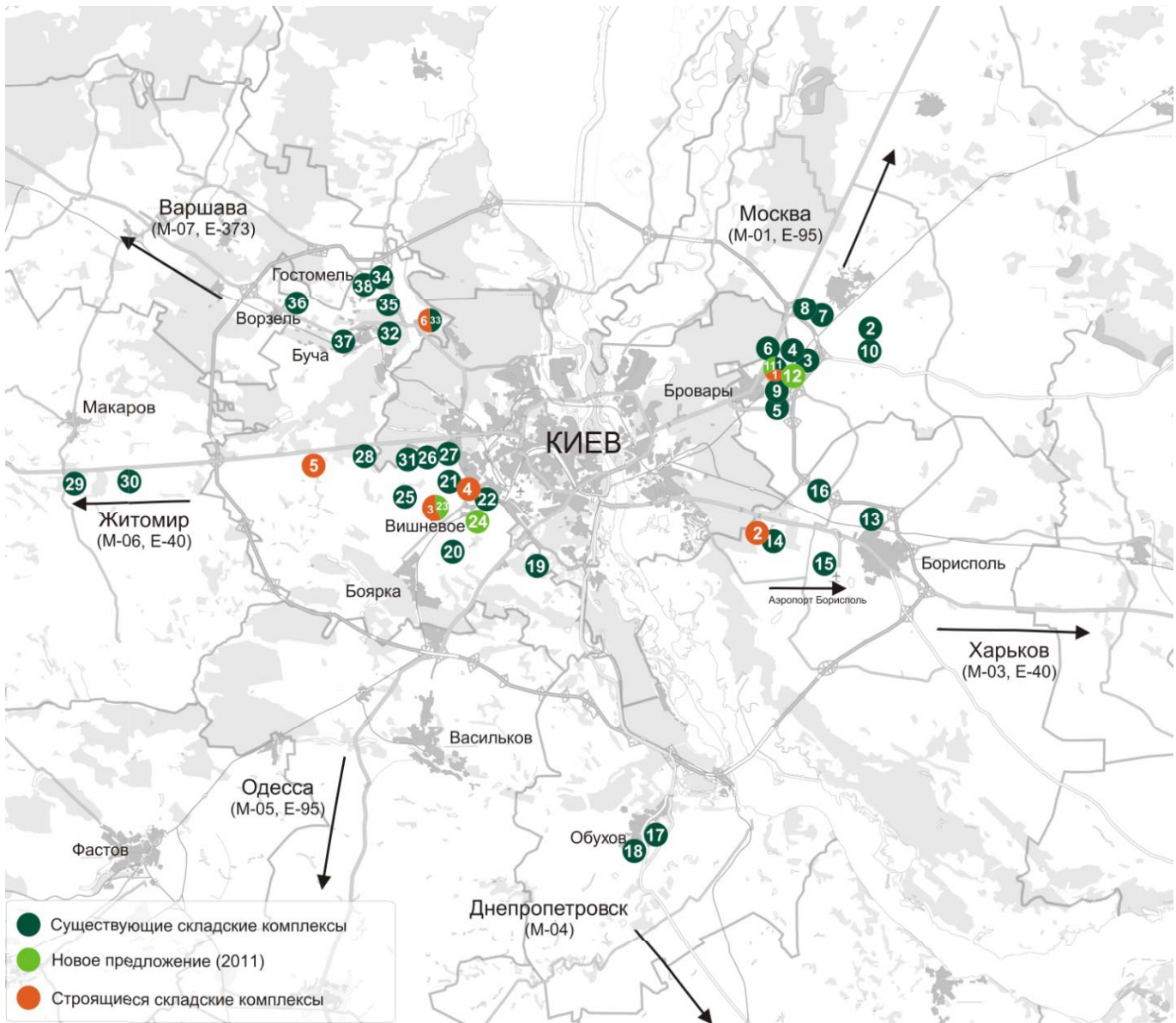


Источник: CBRE

Учитывая тот факт, что рост арендных ставок маловероятен в 2012 г., а глобальные экономические события продолжают сдерживать увеличение объемов заемного финансирования и, соответственно, активность инвесторов, мы ожидаем, что ставки капитализации останутся на нынешнем уровне на протяжении 2012 г. - 15%.

По нашим прогнозам объем валового поглощения не превысит объем свободных площадей, поэтому средний уровень вакантности на фоне выхода на рынок нового предложения, останется на уровне более 10% в 2012 г., таким образом, сдерживая рост арендных ставок. Тем не менее, ограниченное предложение в объектах, пользующихся наибольшим спросом (в особенности в Бориспольском направлении (М-03 Е-40) и вдоль Житомирской трассы (М-06, Е-40)), будет способствовать увеличению арендных ставок в данных направлениях. Вследствие этого, мы предвидим небольшое увеличение минимальной арендной ставки, в то время как максимальная ставка останется без изменений. Более длительный период потребует для поглощения большого количества свободных помещений в Броварском направлении (М-01, Е-95), что будет влиять на арендные показатели в данном районе.

Складские комплексы в Киевской области



Источник: CBRE

Основные существующие складские комплексы			
№	НАЗВАНИЕ	СКЛАДСКИЕ КОМПЛЕКСЫ, кв. м	ЗАВЕРШЕНИЕ
Москва (M-01, E-95)			
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	Энергоприбор	11 800	2011

Основные существующие складские комплексы			
№	НАЗВАНИЕ	СКЛАДСКИЕ КОМПЛЕКСЫ, кв. м	ЗАВЕРШЕНИЕ
Харьков (М-03, Е-40)			
13	East Gate Logistic	39 900	2007
14	Olvia	15 000	2008
15	БФ Склад	84 600	2009
16	Biocor*	28 000	2008-2010
Днепропетровск (М-04)			
17	L-town 2	9 500	2005
18	L-town 1	8 200	2004
Одесса (М-05, Е-95)			
19	ABC-Alliance*	8 100	2010
20	UKR DC *	5 200	2010
Расположение между трассами М-06 и М-05			
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
Житомир (М-06, Е-40)			
26	FIM Service	23 000	2006
27	МЛП-Чайка	94 900	2008
28	West Gate Logistic	78 000	2008
29	Логистический парк "Комодор"	59 500	2008
30	Логистический парк "Копылов"	25 700	2008
31	Юта Сервис	9 400	2010
Варшава (М-07, Е-373)			
32	Andakta*	5 200	2007
33	Мираж-Горенка (1 фаза)	6 000	2007
34	Мираж-Гостомель	28 000	2007-2008
35	Август +	7 200	2008
36	Терминал "Ворзель"	10 600	2009
37	Техноярмарок	31 000	2010
38	Impesco	9 400	2010
Будущие складские комплексы			
№	НАЗВАНИЕ	СКЛАДСКИЕ КОМПЛЕКСЫ, кв. м	ЗАВЕРШЕНИЕ
Москва (М-01, Е-95)			
1	Universal Logistics Park (3 фаза)	22 200	2012
Харьков (М-03, Е-40)			
2	Alfa Logistics Center	30 700	2012
Расположение между трассами М-06 и М-05			
3	Amtel (2 фаза)	51 100	2012
4	Терминал "Киевщина" 2	9 800	2012
Житомир (М-06, Е-40)			
5	Trans-West Logistic	8 600	2012
Варшава (М-07, Е-373)			
6	Мираж-Горенка (2 фаза)	7 000	2012

* - складские комплексы со специальным температурным режимом
 Источник: CBRE

Для более детальной информации касательно обзора рынка обращайтесь к:

CBRE

Украина

ул. Н. Гринченко, 4
Киев 03680
т: +38-044-390-00-00

Сергей Сергиенко

Управляющий партнер
e: sergiy.sergiyenko@cbre.ua

Радомир Цуркан

Управляющий партнер
e: radomyr.tsurkan@cbre.ua

Марина Крестинина

Директор департамента стратегического консалтинга и аналитики
e: marina.krestinina@cbre.ua

Марина Гавриленко

Старший аналитик
e: maryna.gavrylenko@cbre.ua

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 «невыстроенными» 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 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.