

## Краткая статистика

По сравнению с  
2П '10 1П '10

Новое предложение	↓	↓
Арендные ставки	→	→
Вакантность	↓	↓

- Ограниченный объем нового предложения: замедление темпов вывода новых объектов на рынок – 15 500 кв. м (-63% г/г)
- Восстановление спроса: валовое поглощение выросло на 34% г/г
- Снижение вакантности: доля свободных площадей на рынке сократилась до 15,7% (-4.8 п.п. с 4 кв. 2010 г.) на фоне небольшого нового предложения и восстановления спроса
- Сохранение базовой арендной ставки без изменений - \$5,5 - \$6,5/кв. м./месяц

## БАЗОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

В 1 квартале 2011 г. рост ВВП составил 5,3% г/г (+1,1 п.п. с 4 кв. 2010 г.) в основном благодаря активизации внутреннего спроса. Однако, на протяжении 2 квартала 2011 г. основные компоненты ВВП демонстрировали неоднозначную динамику, в результате чего прогнозы экономического роста на 2011 г. были пересмотрены и на сегодняшний день варьируются в пределах 4,0% и 5,5%<sup>1</sup>. Аналитики ожидают, что безработица останется на уровне конца 2010 г., поскольку рынок труда восстанавливается медленными темпами. Что касается ключевых макроэкономических индикаторов, непосредственно влияющих на потребность в складских помещениях, - за первые шесть месяцев 2011 г. розничный товарооборот увеличился на 15,2% г/г на фоне роста реальных заработных плат и потребительского кредитования, тогда как промышленное производство выросло всего лишь на 9,0% по сравнению с 12,2% показателем I полугодия 2010 г.

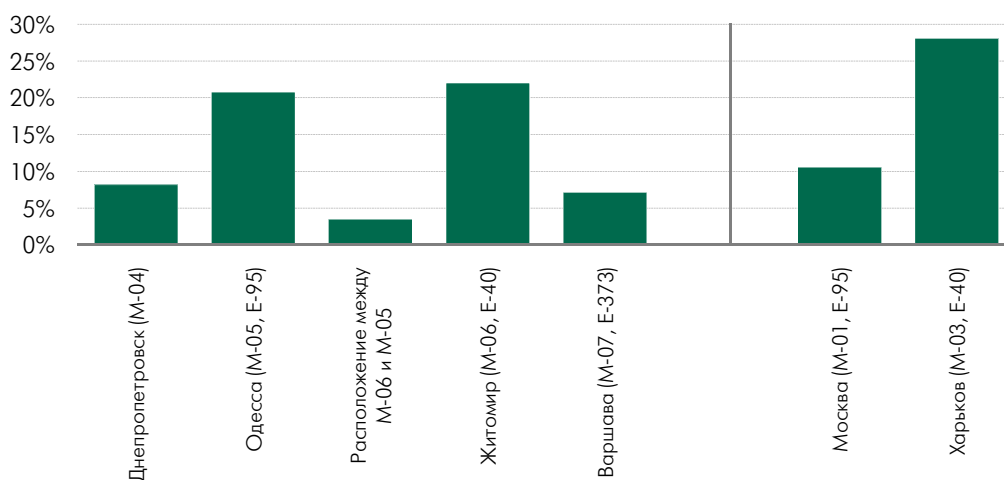
## СПРОС

Восстановление спроса, начавшееся в 2010 г., продолжилось в I полугодии 2011 г. Рост экономики положительно сказался на активности пользователей складской недвижимости. В I полугодии 2011 г. **валовое поглощение** складских площадей увеличилось на 35% г/г.

Основная доля валового поглощения за I полугодие 2011 г. (74% от общего объема сделок) пришлась на 1 квартал благодаря закрытию нескольких крупных сделок, переговоры по которым были начаты еще в 2010 г. Арендная активность во 2 квартале 2011 г., как обычно, под влиянием фактора сезонности была ниже.

Правый берег продолжает пользоваться у арендаторов большей популярностью: 61% от всего объема сданных в аренду и приобретенных под собственные нужды помещений, что в два раза превышает показатель за аналогичный период прошлого года. Несмотря на то, что Левый берег в структуре валового поглощения уступает правобережной части Киевского региона (39% от общего объема сделок), объем поглощения на данном субрынке вырос за I полугодие 2011 г. на 12% г/г.

## Структура валового поглощения по автомобильным трассам в I полугодии 2011 г.\*



\* база – объем сделок, кв. м  
Источник: CB Richard Ellis

<sup>1</sup> - на основании последних прогнозов следующих организаций: ЕБРР, Oxford Economics, Кабинет министров Украины, Министерство экономического развития и торговли Украины, Troika Dialog, Goldman Sachs, Национальный банк Украины

В структуре валового поглощения по виду деятельности лидирующую позицию занимают операторы торговых сетей и дистрибьюторы (63%). Доля логистических операторов составила 28%. Результаты первой половины года свидетельствуют о сохранении тенденции последних 12 месяцев – торговые операторы, постепенно наращивая активность, опередили логистические компании к концу декабря 2010 г. и продолжают удерживать первое место по состоянию на конец 2 квартала 2011 г.

При рассмотрении структуры валового поглощения с точки зрения размера сделок, следует отметить, что небольшие сделки (до 5 000 кв. м) по-прежнему преобладают в общем количестве – 65% (+19% п.п. г/г), тогда как крупные транзакции (более 10 000 кв. м) еще широко не распространены на рынке.

В I полугодии 2011 г. было заключено три сделки по приобретению складских объектов для собственных нужд (41% от валового поглощения), в то время как за аналогичный период в прошлом году состоялась лишь одна подобная сделка, что является еще одним признаком, свидетельствующим о постепенном улучшении состояния пользователей складских помещений.

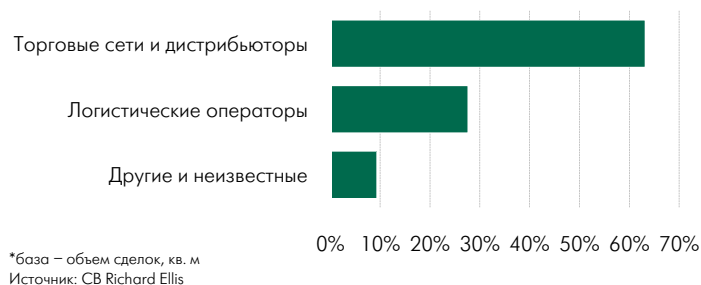
## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

На протяжении первых шести месяцев 2011 г. на спекулятивный рынок вышло всего 15 500 кв. м в трех объектах. Таким образом, **общее спекулятивное предложение** на начало июля 2011 г. составило 996 000 кв. м.

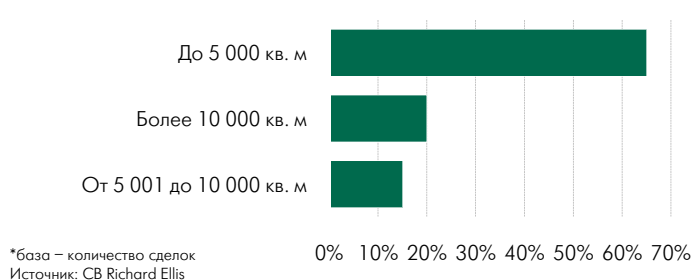
Несмотря на тот факт, что спрос постепенно восстанавливается, активизации строительной активности на рынке складов не произошло. На протяжении первой половины года не было зафиксировано возобновления или начала новых строительных работ на объектах и, более того, наблюдалась даже обратная тенденция – некоторые проекты, анонсированные на 2011 г., были заморожены. Например, компания ISTIL Real Estate отложила реализацию проекта логистического комплекса вдоль Харьковского направления (M-03, E-40) по причине высокой вакантности на Левом берегу.

На текущий момент на стадии строительства находятся приблизительно 51 000 кв. м складских площадей в Киевском регионе, которые с большой долей вероятности выйдут на рынок во второй половине 2011 г. Самый ожидаемый проект на рынке в 2011 г. – первая фаза складского комплекса компании Amtel-Properties, заявленная к вводу в эксплуатацию в 3 квартале 2011 г.

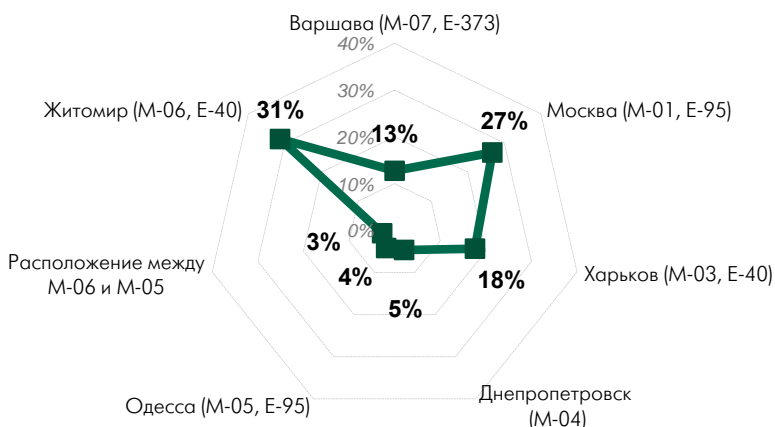
## Структура валового поглощения по виду деятельности в I полугодии 2011 г.\*



## Структура валового поглощения по размеру сделки в I полугодии\*



## Структура спекулятивного предложения по автомобильным трассам в I полугодии 2011 г.

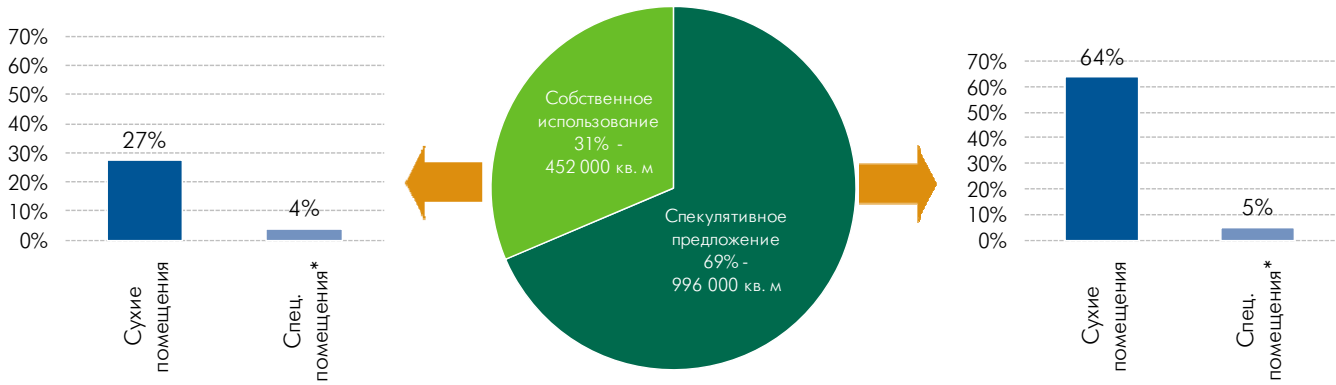


## Новое предложение в 2011 г. (основные объекты)\* в полугодии 2011 г.

ПРОЕКТ	КЛАСС	ДЕВЕЛОПЕР	СКЛАДСКИЕ ПЛОЩАДИ, кв. м	ТРАССА	ЗАВЕРШЕНИЕ
Amos	A	Энергоприпад	11 800	M-01, E-95	1П 2011
Складской комплекс	B	Eurotrade	2 000*	M-06, E-40	1П 2011
Santa Frost (2 фаза)	A	Santa Bremor Ukraine	1 700	P-04	1П 2011
Amtel (2 фаза)	A	Amtel-Properties	37 000	P-04	2П 2011
Trans West Logistic	A	Локальный девелопер	8 600	M-06, E-40	2П 2011
Мираж 3	A	Мираж	7 000	M-07, E-373	2П 2011

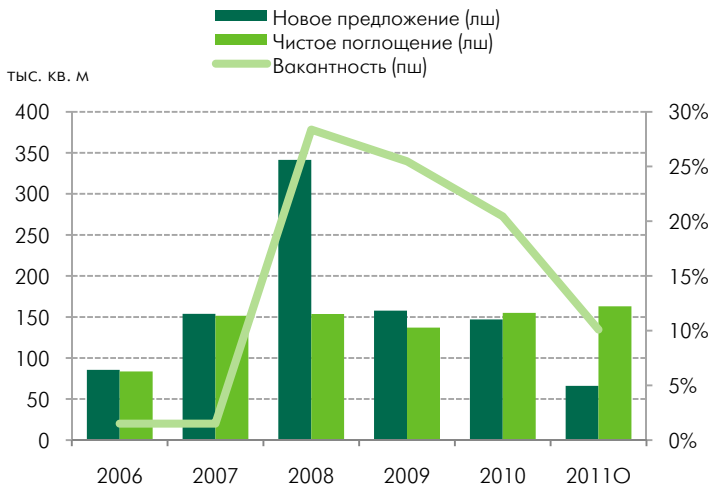
\* – помещения в аренду  
Источник: CB Richard Ellis

Общее предложение: 1 448 000 кв. м



\* - 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

Новое предложение, чистое поглощение и вакантность

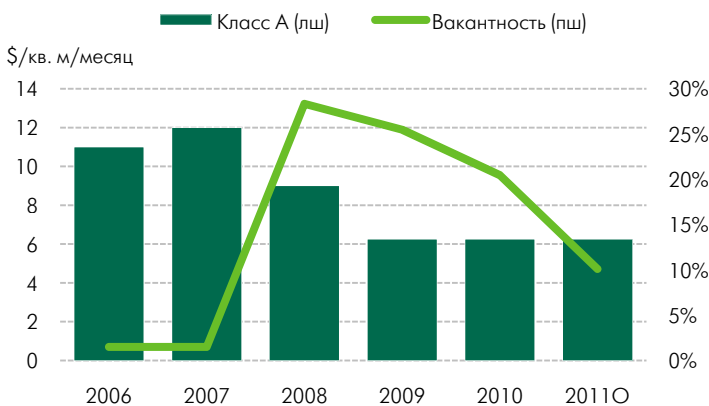


лш - левая шкала  
пш - правая шкала  
O - оценка  
Источник: CB Richard Ellis

И все же, несмотря на осторожное отношение большинства девелоперов к сегменту складов, появились первые предпосылки к возрождению интереса инвесторов – в конце 2 квартала 2011 г. компания Arca Capital (Словакия) анонсировала планы по строительству трех логистических комплексов в Киевской области в ближайшем будущем.

На субрынке специализированных складов, несмотря на дефицит площадей и ряд заявлений игроков о начале реализации планов по возведению новых объектов, существенных изменений в первой половине 2011 г. не наблюдалось. Фактически в I полугодии 2011 г. в эксплуатацию была введена лишь вторая очередь комплекса Santa Frost (1 700 кв. м складских помещений). До конца 2011 г. мы ожидаем, что будет завершено строительство еще одного объекта – специализированного комплекса компании «Скандинавия» (около 13 000 кв. м), который станет одним из самых крупных качественных специализированных комплексов в Киевском регионе.

Средняя арендная ставка на наилучшие помещения и уровень вакантности



O - оценка  
Источник: CB Richard Ellis

ВАКАНТНОСТЬ

Отсутствие новых крупных объектов в I полугодии 2011 г., а также заметная активизация спроса способствовали постепенному поглощению свободных площадей, в результате чего средний **уровень вакантности** по рынку снизился с 20,5% (декабрь 2010 г.) до 15,7% (конец июня 2011 г.).

С точки зрения географического распределения вакантности, большая часть незанятых помещений сосредоточена на Левом берегу, в основном вдоль Московской трассы (M-01, E-95). Более трети складских площадей в этом направлении на данный момент свободны. В то же время, уровень вакантности вдоль Харьковской трассы (M-03, E-40), также расположенной в левобережной части Киева, составляет менее 5%.

В комплексах, расположенных в самом популярном направлении - Житомирском (М-06, Е-40), остаются вакантными 6,4% складских помещений. По-прежнему высокий уровень вакантности наблюдается вдоль Варшавской трассы (М-07, Е-373) – приблизительно 18% от всех помещений, расположенных в этом направлении. Количество незанятых площадей в других направлениях не столь значительно, чтобы влиять на среднерыночный показатель уровня вакантности.

## АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

На протяжении первой половины 2011 г. **арендные ставки на наилучшие помещения** оставались без изменений на уровне от \$5,5 до \$6,5/кв. м/месяц (без НДС и операционных расходов). Ставки на складские объекты, расположенные в непосредственной близости к городу, как и ранее, остаются самыми высокими на рынке. Стоимость аренды на самые востребованные помещения вдоль Варшавской трассы на Правом берегу находится в диапазоне от \$5,0 до \$7,0/кв. м/месяц, в то время как на Левом берегу арендные ставки составляют \$4,5 - \$6,0/кв. м/месяц.

## СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

На сегодняшний день складской сегмент является наименее привлекательным для инвесторов по сравнению с другими сегментами коммерческой недвижимости. Однако, даже при отсутствии инвестиционной активности в первой половине 2011 г., на фоне положительной динамики макроэкономических показателей ставки капитализации снизились на 1 п.п. с конца 2010 г. и составляют 15% по состоянию на начало июля текущего года. По нашему мнению, в отсутствие предпосылок стабильного роста арендных ставок, заключение инвестиционных сделок на складском рынке до конца 2011 г. маловероятно.

## ПРОГНОЗ

В результате низкой строительной активности на фоне высокой вакантности годовой прирост предложения в 2011 г. будет незначительным. Двухзначный уровень вакантности свидетельствует о том, что спрос на складские помещения еще не окреп, соответственно, девелоперы не торопятся начинать строительство новых объектов, хотя количество потенциальных проектов достаточно велико. С другой стороны, учитывая тот факт, что период строительства складского комплекса составляет в среднем 6-8 месяцев, ситуация может измениться кардинально в 2012-2013 гг., если потребность в новых складских помещениях будет расти существенно.

Несмотря на прогнозы умеренного восстановления экономики, мы ожидаем, что тенденция к росту арендной активности на рынке сохранится до конца 2011 г. В условиях ограниченного нового предложения в 2011 г. вакантность продолжит постепенно снижаться. Существенного понижения среднерыночного показателя уровня вакантности стоит ожидать, как только ускорятся темпы поглощения складских площадей в Московском направлении. Способствовать поглощению будет тот факт, что сегодня крупные секции помещений в аренду предлагаются только на Левом берегу. Таким образом, мы предполагаем, что до конца 2011 г. рост арендных ставок возможен только в самых востребованных складских комплексах, которые расположены на популярных трассах.

### © 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 03680  
t: +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**

Аналитик  
e: maryna.gavrylenko@cbre.ua

(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 предложение** 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.