

### Краткая статистика

По сравнению с  
2П '11 1П '11

Новое предложение	↓	↑
Арендные ставки	→	→
Вакантность	↓	↓

- Снижение объема предложения: ввод в эксплуатацию одного логистического комплекса складской площадью 23 000 кв. м
- Восстановление рынка аренды: объем транзакций вырос на 17% г/г
- Постепенное уменьшение вакантности: доля свободных площадей на рынке сократилась до 13,8% (-3,3 п.п. с 4 кв. 2011 г.)
- Сохранение базовой арендной ставки без изменений: \$5,5 - \$6,5/кв. м/месяц
- Возобновление интереса к build-to-suit проектам

### БАЗОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

В 1 квартале 2012 г. рост ВВП составил 2,0% г/г в основном благодаря увеличению частного потребления (9,8%). Во 2 квартале украинская экономика ускорила, о чем свидетельствует динамика основных компонентов ВВП. Так, Индекс производства базовых отраслей (ИПБО), несмотря на высокую базу сравнения прошлого года, в мае увеличился до 3,2% г/г с 1,3% в апреле и 0,5% - в марте. Однако, несмотря на это улучшение, конъюнктура внешних рынков не создает предпосылок для роста внешнего спроса, который мог бы улучшить динамику ВВП. Как результат, прогнозы экономического роста в Украине на 2012 г. на сегодняшний день варьируются в пределах 1,3% и 2,5%<sup>1</sup>.

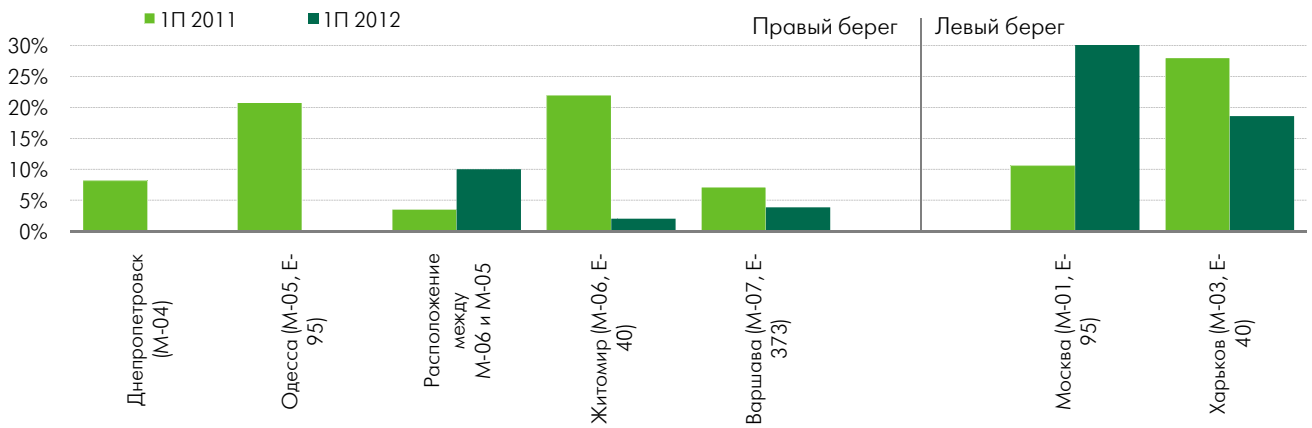
Что касается макроэкономических индикаторов, которые непосредственно оказывают влияние на рынок складской недвижимости, - розничная торговля продолжает демонстрировать самые высокие показатели роста. В январе-мае 2012 г. розничный товарооборот вырос на 15,5% г/г. В тоже время, по итогам пяти месяцев 2012 г., объем производства в промышленности увеличился лишь на 0,7% по сравнению с 9,2% за аналогичный период в прошлом году.

### СПРОС

Валовое поглощение складских площадей за первые шесть месяцев текущего года составило около 100 000 кв. м, что на 19% меньше показателя аналогичного периода 2011 г. Однако, если рассматривать рынок аренды отдельно от рынка продажи складских площадей, то можно отметить динамику роста арендной активности в I полугодии 2012 г. по сравнению с первой (+17%) и второй (+19%) половинами 2011 г. Что касается приобретения складских объектов для собственных нужд, в то время как в первой половине 2011 г. на рынке произошло три крупные сделки, то на протяжении первых шести месяцев текущего года не было заключено ни одной подобной транзакции.

За первые два квартала 2012 г. в структуре валового поглощения отмечены существенные изменения: доля Левого берега достигла 84% от всех транзакций на рынке (год назад аналогичный показатель составил 39%), причем около 65% всех сделок было заключено вдоль Московского направления (М-01, Е-40). Более того, сегодня на Левом берегу ведется строительство двух объектов build-to-suit общей площадью более 100 000 кв. м. Стоит также отметить, что во 2 кв. 2012 г. увеличился темп поглощения. Так, 80% всего объема сделок пришлось на май-июнь 2012 г.

На основании анализа динамики поглощения I полугодия 2012 г. можно сделать вывод, что в данный момент для арендаторов первостепенное значение имеет цена, а месторасположение объекта отошло на второй план. Так, высокая арендная активность на Левом берегу наблюдалась на фоне наличия более низкого ценового предложения по сравнению с объектами на Правом берегу. К примеру, складской комплекс Unilogic Park в Броварах (складская площадь около 22 000 кв. м) был введен в эксплуатацию в 4 квартале 2011 г. и полностью сдан в аренду менее чем за полгода. Логистический комплекс «Счастливое», активная маркетинговая кампания которого началась в конце 2011 г. (объект ввелся в эксплуатацию в апреле 2012 г.), на июль 2012 г. заполнен практически на 70%. На Правом берегу в новых комплексах ставки аренды выше и заполняются они гораздо дольше.



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

В структуре валового поглощения по виду деятельности продолжается укрепление позиций торговых сетей и дистрибьюторов, которые занимают лидирующую позицию - 84% в общем объеме сделок за первые шесть месяцев текущего года (+21 п.п. г/г). В то время как торговые операторы в основном улучшали качество складских помещений, переезжая в более качественные помещения, сделки по аренде логистических операторов были обусловлены расширением занимаемых площадей (9% в структуре валового поглощения).

В общем количестве транзакций до сих пор преобладают небольшие сделки (до 5 000 кв. м) - 62% (-3 п.п. г/г), однако за анализируемый период больше чем два раза увеличилась доля сделок среднего размера (5 000 до 10 000 кв. м) – 33%. Что касается транзакций более 10 000 кв. м, то они остаются исключительным событием на рынке.

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

За I полугодие 2012 г. на спекулятивный рынок был выведен только один профессиональный объект – логистический комплекс «Счастливое» общей складской площадью 23 000 кв. м. Дата ввода в эксплуатацию 2 фазы крупного логистического комплекса Amtel была перенесена на следующий год. До конца года мы ожидаем завершения строительства еще трех небольших объектов совокупной складской площадью 24 300 кв. м. По нашим прогнозам, в результате переноса даты ввода в эксплуатацию 2 фазы комплекса Amtel, общее предложение в 2012 г. увеличится только на 47 300 кв. м. Таким образом, на рынке сохраняется тенденция трех последних лет – уменьшение объемов нового предложения.

В целом, предложение профессиональных складских помещений на конец 2 кв. 2012 г. составило:

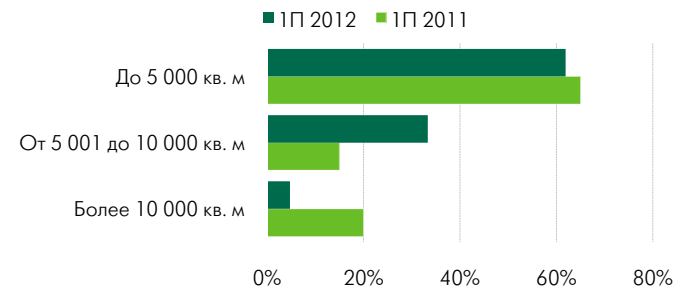
- общее предложение – около 1 592 000 кв. м
- общее спекулятивное предложение - около 1 048 000 кв. м

## Структура валового поглощения по виду деятельности в I полугодии 2012 г.\*



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

## Структура валового поглощения по размеру сделки в I полугодии 2012 г.\*



\* база – количество сделок  
Источник: CBRE

## Новое предложение в 2011 г. (основные объекты)\* в полугодии 2012 г.

ПРОЕКТ	КЛАСС	ДЕВЕЛОПЕР	СКЛАДСКИЕ ПЛОЩАДИ, кв. м	ТРАССА	ЗАВЕРШЕНИЕ
Логистический комплекс "Счастливое"	A	Alfa Development Group	23 000	М-03,Е-40	1П 2012
Логистический комплекс "Петровцы"	A	Локальный девелопер	8 500	М-07,Е-373	2П 2012
Складской комплекс	A	Локальный девелопер	6 000	М-07,Е-373	2П 2012
Терминал "Киевщина" 2	A	Локальный девелопер	9 800	Т-1012	2П 2012

Источник: CBRE

Общее предложение: 1 592 000 кв. м



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

## ВАКАНТНОСТЬ

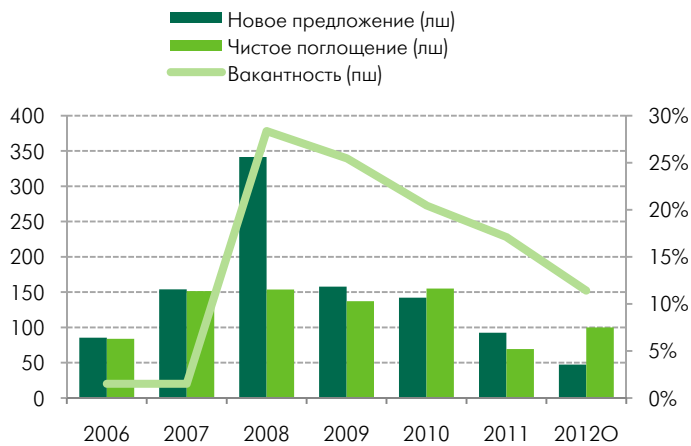
За I полугодие 2012 г. уровень вакантности на рынке снизился с 17,1% в конце 2011 г. до 13,8% за счет активизации арендной активности на фоне незначительного объема нового предложения.

Большая часть свободных помещений по-прежнему сосредоточена вдоль Московской трассы (М-01, Е-95). Однако темпы поглощения на этом субрынке ускорились; более того, на протяжении первых шести месяцев текущего года именно на этом субрынке было поглощено больше всего складских площадей. По состоянию на конец 2 кв. 2012 г. доля Московского направления в общем объеме незанятых помещений составила 42%, сократившись на 19 п.п. с конца 2011 г. На правом берегу наибольшее количество вакантных площадей (34%) сосредоточено в одном объекте – первой фазе логистического комплекса Amtel (субрынок между трассами М-05 и М-06). Вакантность всех остальных субрынков не превышает 7% от общего объема незанятых помещений.

## АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

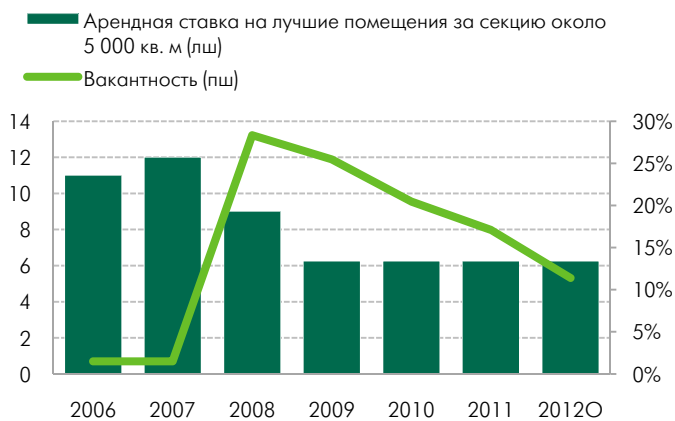
Арендные ставки на наилучшие помещения в I полугодии 2012 г. оставались на уровне \$5,5 - \$6,5/кв. м/месяц (без НДС и операционных расходов). По состоянию на конец I полугодия 2012 г. запрашиваемые базовые арендные ставки на склады, расположенные в непосредственной близости к городу, находятся в диапазоне от \$6,0 до \$9,0/кв. м/месяц. Вакантные помещения на Правом берегу предлагаются в аренду от \$6,0 до \$7,0/кв. м/месяц (triple net); современные складские помещения на Левом берегу готовы сдавать в аренду за \$5,0 - \$7,0/кв. м/месяц (triple net). Стоит отметить, что в конце 2 кв. 2012 г. минимальный порог ожиданий арендодателей вырос на \$0,5. Кроме того, на Левом берегу начали укрепляться ставки аренды: собственники логистических комплексов, расположенных в Московском (М-01, Е-95) и Харьковском направлениях (М-03, Е-40) все менее охотно идут на уступки по мере роста заполняемости их объектов. В то же время арендодатели правобережных объектов на сегодняшний момент более открыты к переговорам, снизив максимальный предел запрашиваемой арендной ставки на 0,5\$.

## Новое предложение, чистое поглощение и вакантность



лш - левая шкала  
пш - правая шкала  
О - оценка  
Источник: CBRE

## Средняя арендная ставка на наилучшие помещения и уровень вакантности



О - оценка  
Источник: CBRE

## СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

За I полугодие 2012 г. на рынке не было зафиксировано ни одной инвестиционной сделки. Учитывая отсутствие изменений на рынке складской недвижимости в частности, мы считаем, что ставка капитализации для наилучших объектов сегмента оставалась без изменений по сравнению с предыдущим полугодием – на уровне 15%. В условиях неопределенности вектора экономического развития и сдержанных ожиданий бизнеса, при условии отсутствия сильных экономических потрясений, мы ожидаем, что ставка капитализации останется без изменений до конца текущего года.

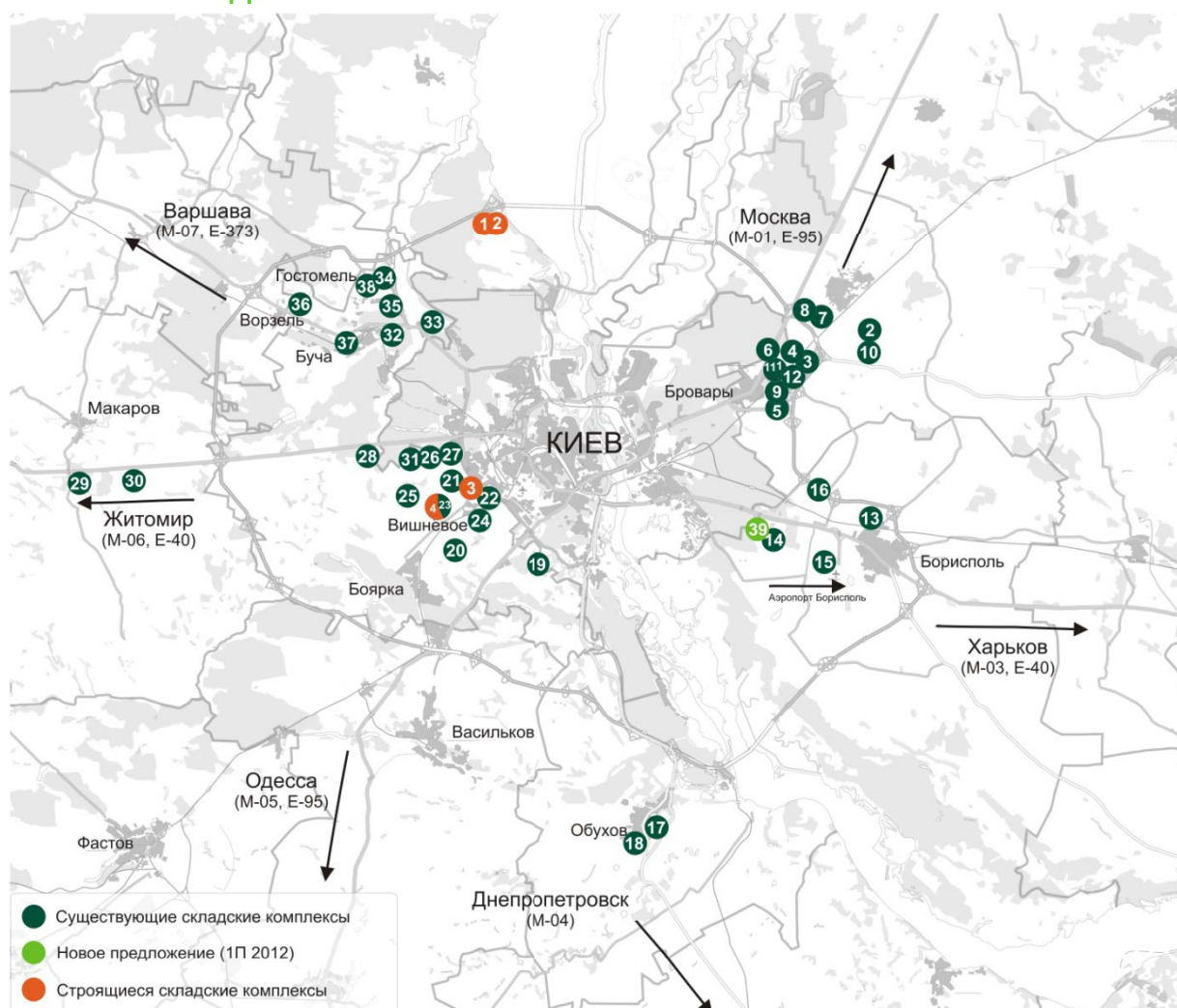
## ПРОГНОЗ

Сохранение довольно высоких темпов роста розничного оборота положительно влияет на рынок складской недвижимости, о чем свидетельствует арендная активность со стороны торговых операторов. Тем не менее, говорить о восстановлении сегмента складской недвижимости еще рано – вакантность остается высокой (13,8%). Несмотря на тенденцию сокращения нового предложения четвертый год подряд, бизнес арендаторов, а соответственно их потребность в складских помещениях, не растет темпами, способными перекрыть существующую вакантность.

Мы ожидаем, что новое предложение складских помещений в 2012 г. составит 47 300 кв. м. До конца текущего года на рынке будут активны уже существующие игроки, которые продолжают оптимизировать и/или расширять свою деятельность, переезжая в лучшие по качеству помещения на выгодных условиях. При сохранении динамики чистого поглощения на уровне первой половины года, по итогам года уровень вакантности на рынке может снизиться до 11%.

Соответственно, существенных изменений арендных ставок по рынку мы не прогнозируем. В тоже время мы ожидаем дальнейшего укрепления ставок аренды на Левом берегу, как результат роста заинтересованности потенциальных арендаторов в этом направлении и сокращения вакантности в объектах. Большая часть арендаторов еще не готова платить более высокие ставки аренды за складские площади на фоне отсутствия предпосылок для уверенного роста экономики.

## Складские комплексы в Киевской области



## 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
15	БФ Склад	84 600	2009
16	Biocon*	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	Логистический парк "Комодор"	59 500	2008
30	Логистический парк "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	1П 2012

## Будущие складские комплексы

№	НАЗВАНИЕ	СКЛАДСКИЕ КОМПЛЕКСЫ, КВ. М	ЗАВЕРШЕНИЕ
1	Логистический комплекс "Петровцы"	8 500	2П 2012
2	Складской комплекс	6 000	2П 2012
3	Терминал "Киевщина" 2	9 800	2П 2012
4	Amtel (2 фаза)	51 100	2013

\* - складские комплексы со специальным температурным режимом  
Источник: CBRE

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

(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.

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](mailto:sergiy.sergiyenko@cbre.ua)**Радомир Цуркан**

Управляющий партнер

e: [radomyr.tsurkan@cbre.ua](mailto:radomyr.tsurkan@cbre.ua)**Марина Крестинина**

Директор департамента стратегического консалтинга и аналитики

e: [marina.krestinina@cbre.ua](mailto:marina.krestinina@cbre.ua)**Марина Гавриленко**

Старший аналитик

e: [maryna.gavrylenko@cbre.ua](mailto:maryna.gavrylenko@cbre.ua)