

Складская недвижимость

www.cbre.ua

I полугодие 2014 г.

КЛЮЧЕВЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- Снижение девелоперской активности: новое предложение складских площадей составило 81 500 кв. м, что на 35% меньше по сравнению с аналогичным показателем прошлого года
- Ограниченный спрос: валовое поглощение сократилось в три раза в условиях экономического спада
- Увеличение вакантности: к концу 2 кв. 2014 г. доля вакантных площадей достигла 13,8% (+1,5 п.п. с 4 кв. 2013 г.)
- Относительная стабильность арендных ставок на лучшие объекты: базовые арендные ставки на помещения наилучшего качества в целом оставались на уровне \$6,25/кв. м/месяц

СПРОС

За первые шесть месяцев 2014 года ранее отмеченное оживление спроса приостановилось. При этом арендная активность в значительной мере была обусловлена переездами и оптимизацией занимаемого пространства, так как большинство крупных арендаторов, преимущественно оперирующих в секторе розничной торговли, удовлетворили свои потребности в складских помещениях в течение 2011-2013. В то же время, неустойчивое состояние экономики не способствовало развитию сегмента складской недвижимости. В результате, объем валового поглощения сократился в три раза по сравнению с аналогичным периодом 2013 года и составил около 54 000 кв. м. Еще одной примечательной тенденцией стало решение некоторых компаний перенести складские запасы в центральную часть страны в связи с нестабильностью в Восточном регионе Украины. Как результат, спрос на складские помещения в Киевской области в частности дополнительно был простимулирован. Одним из таких примеров является компания «Конти» – донецкий производитель кондитерских изделий.

Крупные сделки по аренде складских помещений в 1П 2014 г.

АРЕНДАТОР	ВИД ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	ОБЪЕКТ	ТРАССА	КВ. М
Ekol	Логистические операторы	WWM Center	Киев	10 000
Zammler	Логистические операторы	V-log	М-01, Е-95	10 000
CAT Kargo	Логистические операторы	«МЛП Чайка»	М-06, Е-40	7 500
Eurotek	Торговые сети и дистрибьюторы	«Технополис»	М-01, Е-95	7 000
Ekol	Логистические операторы	VVS	М-05, Е-95	6 000
«ОМЕГА-Автопоставка»	Торговые сети и дистрибьюторы	«МЛП Чайка»	М-06, Е-40	5 000
«АВК»	Торговые сети и дистрибьюторы	«Технополис»	М-01, Е-95	3 500
DSV	Логистические операторы	SAN factory II	Киев	3 500

Источник: CBRE Ukraine

В структуре валового поглощения наибольшая доля складских площадей, сданных в аренду, пришлось на Правый берег и составила 62% от всего объема сделок (+9 п.п. г/г). В то же время, доля валового поглощения в Московском направлении (М-01, Е-95) на Левом берегу все еще остается значительной, несмотря на некоторое ослабление спроса в этом направлении. Доля вышеупомянутого субрынка на Левом берегу составила 38% от общего объема поглощения, снизившись на 7 п.п. и 27 п.п. по сравнению с 1П 2013 и 1П 2012, соответственно.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В целом, в течение первых шести месяцев 2014 г. рынок профессиональной складской недвижимости пополнился порядка 81 500 кв. м новых складских помещений. Львиная доля нового предложения была сконцентрирована на Левом берегу и составляла 90% от общего объема новых помещений (80% в 2013 году).

Новое предложение в 1П 2014 г. (основные объекты)

ПРОЕКТ	ДЕВЕЛОПЕР	СКЛАДСКИЕ ПЛОЩАДИ, кв. м	ТРАССА	ЗАВЕРШЕНИЕ
RLC (Refrigerated logistics center)	RLC	60 000	М-01, Е-95	1П 2014
Овощехранилище	Локальный девелопер	10 400	М-01, Е-95	1П 2014
SAN factory (2 очередь)	Sky Development	7 000	Киев	1П 2014
Складской комплекс	Локальный девелопер	4 000	М-03, Е-40	1П 2014

Источник: CBRE Ukraine

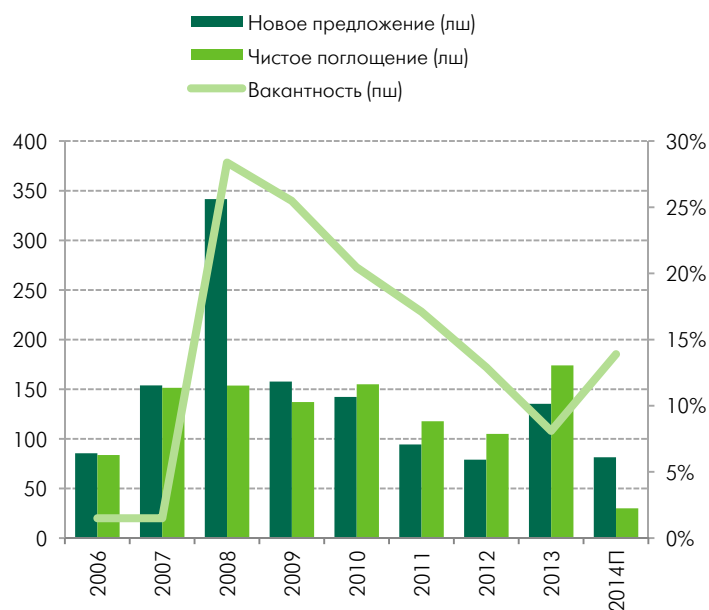
В то же время, по состоянию на конец июня, незначительный рост нового предложения сухих складов был зафиксирован на Правом берегу после ввода в эксплуатацию 7 000 кв. м в составе второй очереди внутригородского складского комплекса SAN Factory. До конца 2014 г. открытие новых знаковых объектов складской недвижимости не ожидается. Следовательно, новое предложение в 2014 году будет на 35% меньше по сравнению с 2013 г.

ВАКАНТНОСТЬ И АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

По состоянию на конец 2 кв. 2014 г., доля вакантных площадей в среднем по рынку достигла 13,8% по сравнению с 8,1% шесть месяцев назад (+5,7 п.п.). Причины резкого увеличения уровня вакантности обусловлены несколькими факторами. Во-первых, на рынке был зафиксирован значительный прирост нового предложения после ввода в эксплуатацию специализированного мультитемпературного комплекса RLC в 1 квартале. Во-вторых, объем организованного розничного товарооборота в Киеве, который является одним из основных драйверов спроса на складские помещения, существенно сократился впервые с 2009 года, снизившись на 5,7% г/г в течение января - мая 2014 г. В то же время, всё более заметной становится тенденция роста количества помещений в субаренду по причине того, что потребности арендаторов в занимаемой площади сокращаются, следовательно, появляется возможность предоставлять в аренду незанятые складские площади. При этом рынок субаренды поглощает определенную долю спроса, так как отличается более гибкими условиями.

Базовые арендные ставки на наилучшие помещения за лот площадью около 5 000 кв. м. в среднем по рынку составляли \$6,25/кв. м/месяц на конец 2013 г. Однако, так как в большинстве договоров арендная ставка привязана к доллару США, девальвация национальной валюты в течение первых шести месяцев 2014 года (приблизительно на 50%) вынуждала собственников идти на компромисс с арендаторами, временно фиксируя обменный курс на оговоренном уровне. В результате, арендодатели предоставляли скидки на аренду в размере 10%-25% на период от трёх до шести месяцев. Несмотря на зафиксированное временное снижение эффективных арендных ставок, запрашиваемые базовые арендные ставки на наиболее качественные объекты остались стабильными, в тоже время арендные ставки на менее качественные складские помещения постепенно снизились на 10%-20%, зафиксировавшись в пределах \$4,0 и \$5,5/кв. м/месяц к концу июня.

Новое предложение, чистое поглощение и вакантность



лш – левая шкала
пш – правая шкала
П – прогноз
Источник: CBRE Ukraine

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

После трех лет относительной стабильности в течение 2011-2013 гг., за первые шесть месяцев 2014 года ставка капитализации для наилучших объектов в сегменте складской недвижимости увеличилась с 15% до 16%. К концу 1 квартала, показатель вырос на 0,5 п.п. на фоне возрастающих страновых рисков. В следующие три месяца усиливающаяся экономическая и политическая нестабильность способствовали дальнейшему увеличению ставок капитализации на 0,5 п.п. К концу 2014 г. ожидается, что индикатор останется на том же уровне, при условии, что ситуация не ухудшится. В долгосрочной перспективе, если ситуация на Востоке стабилизируется, ожидается стремительное снижение ставок капитализации в сегменте.

ПРОГНОЗ

Перспективы роста в Украине померкли на фоне напряженности в Восточной Украине. Следовательно, до конца 2014 г. спрос на складские помещения, вероятно, останется умеренным. В связи с увеличением вакантности и сложной экономической ситуацией, в 2014 году роста арендных ставок не ожидается, как предполагалось полгода назад. Кроме того, до конца текущего года выход на рынок новых качественных объектов в сегменте сухих складов не планируется.

Ожидается, что базовые ставки аренды на наилучшие помещения останутся на том же уровне ввиду ограниченного объема вакантных помещений в профессиональных складских объектах с наиболее выгодным месторасположением, в то время как арендные ставки в других объектах могут колебаться. Что касается более долгосрочных перспектив, дефицит крупных лотов в качественных современных объектах на

спекулятивном рынке будет значительно сильнее ощущаться с началом восстановления экономики. Впрочем, улучшение экономической ситуации в целом и оживление рынка недвижимости в частности не повлечет за собой резких колебаний на рынке, учитывая небольшой период времени, необходимый для возведения новых складских объектов.

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

Радомир Цуркан

Управляющий партнер

e: radomyr.tsurkan@cbre.ua

Марина Гавриленко

Глава отдела аналитики

e: maryna.gavrylenko@cbre.ua

Ярослав Горбушко

Глава отдела складской и промышленной недвижимости

e: yaroslav.gorbushko@cbre.ua

DISCLAIMER 2014 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. Независимая проверка точности и полноты такой информации может быть осуществлена клиентом на его усмотрение. 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 2014 ООО «ЭКСПАНДИА» | Аффилированная сеть CBRE

Складская недвижимость

www.cbre.ua

I полугодие 2014 г.

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 новостроенных 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 востребованными» 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.