

## Краткая статистика

По сравнению с  
2П '09 1П '09

|                   |   |   |
|-------------------|---|---|
| Новое предложение | ↓ | → |
| Арендные ставки   | → | ↓ |
| Вакантность       | ↓ | ↑ |

- Объем спекулятивного предложения превысил 885 тыс. кв. м, на вводе в эксплуатацию около 47 тыс. кв. м складских помещений в одном объекте.
- В условиях еще неокрепшей экономики и практического отсутствия кредитных ресурсов рост внутреннего потребления остается незначительным и спрос на складские помещения продолжает быть слабым.
- На фоне вялого спроса и увеличения объемов предложения вакантность держится на высоком уровне (25%), но среднерыночные арендные ставки остались без изменения и находятся в диапазоне \$5,5 – \$6,5 за кв. м в месяц.

## ТЕНДЕНЦИИ

На протяжении почти двух лет на рынке профессиональных складских помещений наблюдается дисбаланс спроса и предложения, ввод новых объектов в эксплуатацию опережает **чистое поглощение** площадей. Так, в результате рекордного вывода на рынок новых помещений во второй половине 2008 г. и ослабшего спроса, вызванного кризисом, вакантность резко увеличилась, достигнув своего пика в VI квартале 2008 г. (28%). Начиная со II квартала 2009 г. наблюдается постепенная нисходящая тенденция доли недоиспользованных помещений, хотя на сегодняшний день данный показатель по-прежнему находится на высоком уровне (25%). Стоит отметить, что в этот период негативного чистого поглощения не наблюдалось и вакантность увеличивалась только в те периоды, когда на рынок выводились новые объекты. Примечательно и то, что падение уровня вакантности происходило в отсутствие нового предложения, а не за счет повышения спроса. Существующий высокий **уровень вакантности** при замедлении темпов ввода объектов в эксплуатацию свидетельствует о все еще низком спросе на профессиональные складские помещения.

Таким образом, очевидно, что постепенное восстановление экономики пока еще не находит отражения в деятельности основных пользователей складских объектов. **Арендные ставки на наилучшие помещения** зафиксировались на уровне конца 2009 г. и перспективы их дальнейшего роста остаются неясными, несмотря на значительно сокращенный объем будущего предложения.

**Транзакционная активность** на рынке складской недвижимости по-прежнему самая низкая по сравнению с другими сегментами рынка коммерческой недвижимости.

## Завершенное строительство, поглощение и доля вакантных площадей



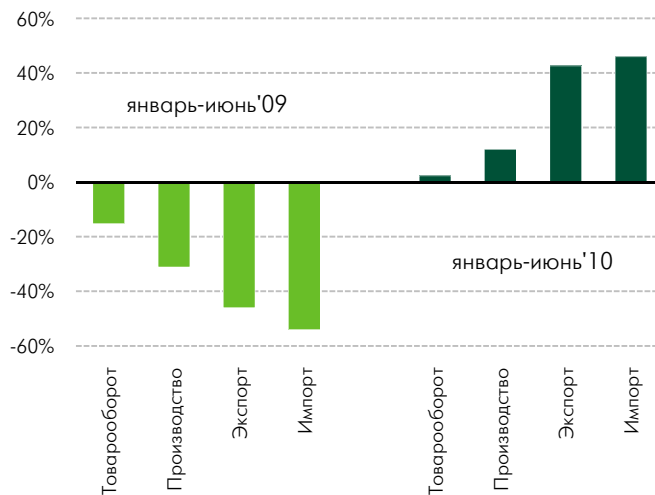
## СПРОС

В I полугодии 2010 г. наблюдались положительные тенденции в основных макроэкономических драйверах спроса на складские помещения. Розничный товарооборот вырос на 2,3% по сравнению с аналогичным периодом 2009 г., а объем промышленного производства вырос на 12%. В тоже время, учитывая низкую базу сравнения, темп роста данных показателей является недостаточным для существенной активизации арендной активности. Большинство компаний еще не окрепли после кризиса и при текущем уровне спроса на свои услуги и продукцию не видят необходимости в расширении деятельности.

Тем не менее, существуют основания предполагать, что сегодняшняя стагнация вскоре сменится более энергичным развитием. Так, исследования Национального банка Украины указывают, что основные пользователи складских помещений (предприятия, оперирующие в сфере *оптовой и розничной торговли*, а также компании в сфере *транспорта и связи*) более оптимистично оценивают свое будущее уже на протяжении трех кварталов подряд. При сохранении подобных тенденций и при условии дальнейшей положительной динамики развития экономики можно будет говорить о начале заметной активизации спроса на складские помещения с начала 2011 г.

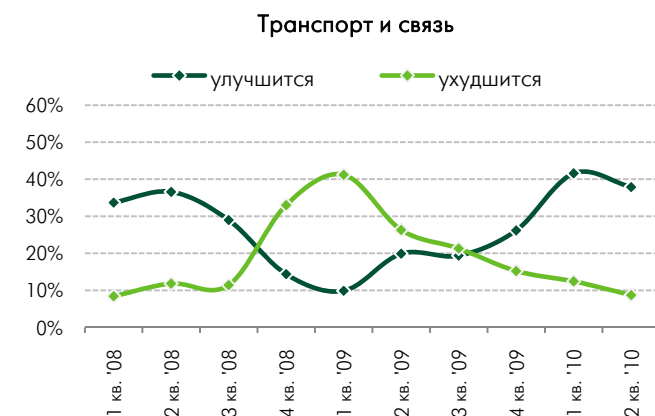
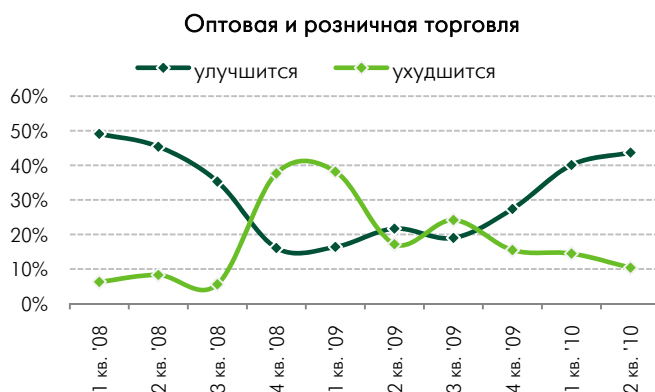
В структуре спроса наблюдаются тенденции 2009 г., поскольку на рынке активны компании, которые сохранили свои позиции в период кризиса. В первую очередь спрос оживляется с их стороны в связи с расширением деятельности либо улучшением уже имеющихся условий. Среди логистических операторов можно отметить компании **Raben** и **Kuehne + Nagel**, на рынке розничной торговли развиваются такие ритейлеры, как **Auchan**, «АТБ», **Novus**, «Эльдорадо», «Новая Линия» и другие.

## Изменение основных макроэкономических показателей\*



\* к соответствующему периоду предыдущего года  
 Источник: Государственный комитет статистики Украины, Национальный банк Украины

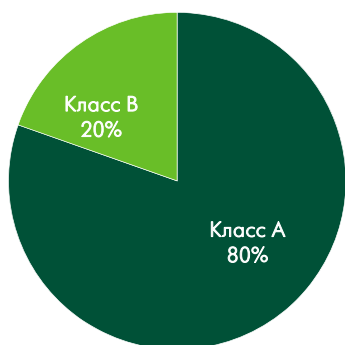
## Оценка предприятиями Украины своего финансово-экономического состояния в следующие 12 месяцев:



Источник: Национальный банк Украины

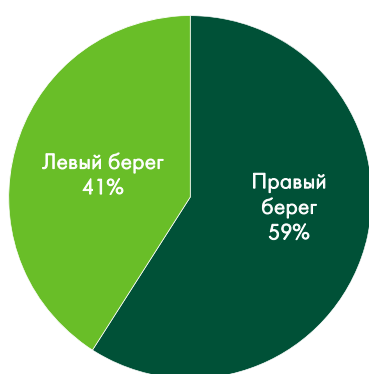
<sup>1</sup> Включая расчетные данные объемов продаж товаров на рынках и физическими лицами-предпринимателями

## Структура спекулятивного предложения по классу (I полугодие 2010 г.)



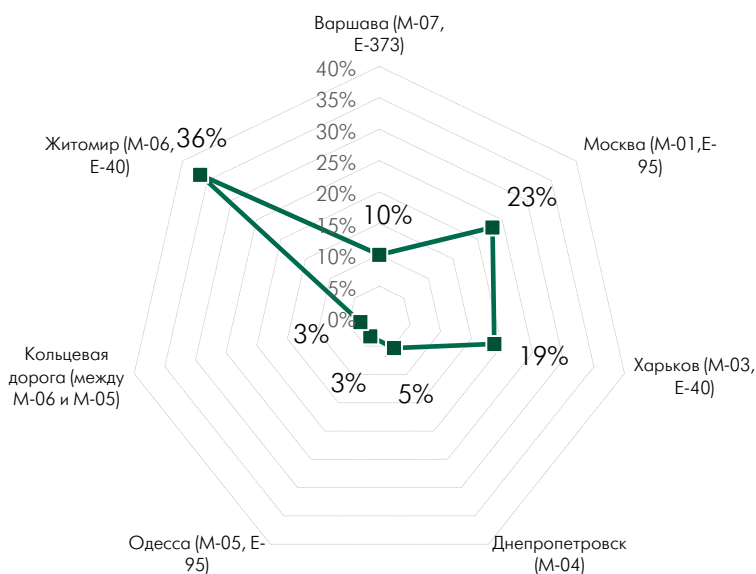
Источник: CB Richard Ellis

## Структура спекулятивного предложения по локации (I полугодие 2010 г.)



Источник: CB Richard Ellis

## Структура спекулятивного предложения по трассам (I полугодие 2010 г.)



Источник: CB Richard Ellis

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

На сегодняшний день большая часть профессиональных складских помещений представлена качественными объектами класса А и расположена на правом берегу Киева и Киевской области. Житомирское направления является наиболее популярным, его доля в структуре предложения составляет 37%.

В зависимости от назначения все профессиональные складские помещения в объектах можно разделить на две группы:

1. В зависимости от целей использования:

- складские помещения, которые предлагают на спекулятивный рынок – **67%**;

- складские помещения, которые компании используют для собственных нужд – **33%**.

2. В зависимости от вида хранимой продукции:

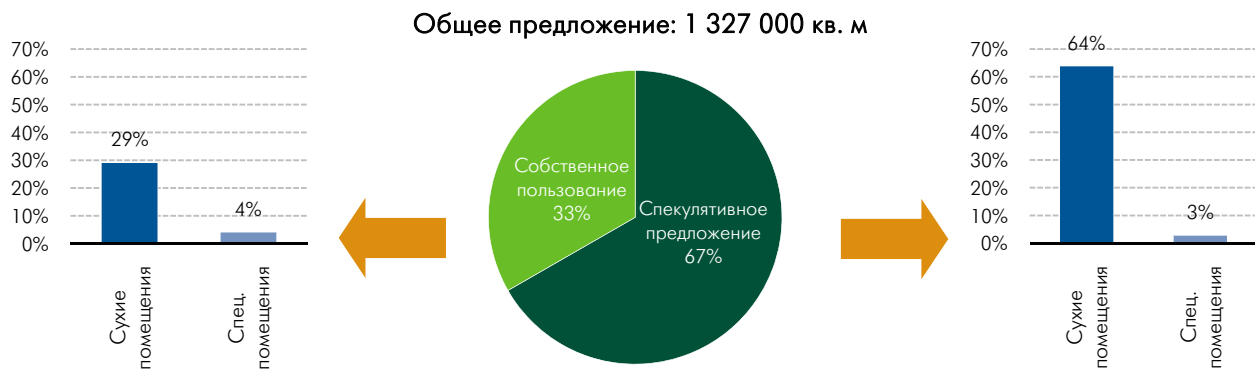
- сухие склады – **93%**;

- специализированные склады (холодильные, морозильные и смешанные) – **7%**.

Ранее в «спекулятивное предложение» включались все складские помещения, предлагаемые в аренду на открытом рынке. В современных условиях достаточно сложно провести четкую грань между объектами, предназначенными на спекулятивный рынок и объектами, предназначенными исключительно для собственных нужд, так как во многих подобных объектах появились свободные площади, которые также предлагаются в аренду, что дополнительно увеличивает долю спекулятивного предложения на рынке.

До спада в экономике для девелоперов более привлекательным с точки зрения доходности и окупаемости был сегмент сухих складов. Возведением профессиональных специализированных объектов занимались преимущественно сами производители продукции, несмотря на тот факт, что спрос на такие склады значительно превышал предложение. Сегодня же можно найти свободные помещения даже в профессиональных специализированных объектах. Поэтому, с целью минимизации рисков, на одном складе могут быть совмещены как сухие помещения, так и холодильные/морозильные камеры.

Структура предложения профессиональных складских помещений по типам (I полугодие 2010 г.)



Источник: CB Richard Ellis

Таким образом, на сегодняшний день в общий объем спекулятивного предложения профессиональных складских помещений включаются все качественные помещения, которые предлагают в аренду, как в спекулятивных объектах, так и в складах собственного пользования.

На конец I полугодия 2010 г. предложение профессиональных складских помещений составило:

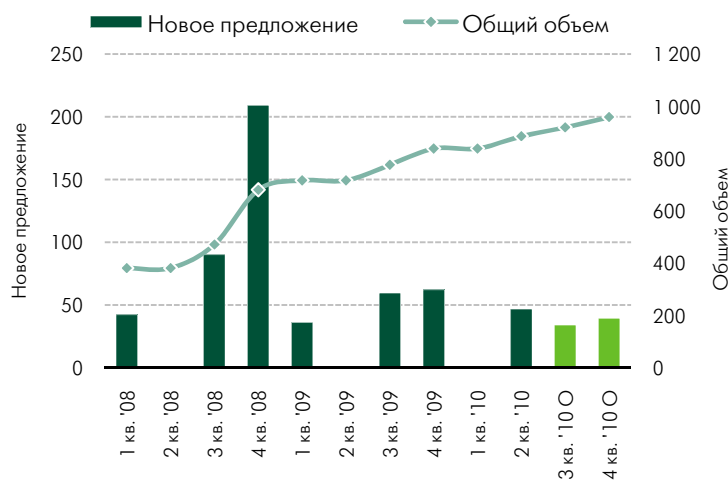
- **общее предложение** - 1 327 тыс. кв. м (новое предложение - 48 тыс. кв. м);
- **общее спекулятивное предложение** - более 885 тыс. кв. м (новое предложение - 47 тыс. кв. м).

В 2010 г. в эксплуатацию были введены два объекта:

- логистический комплекс «Терминал Бровары» компании Aisi Realty Group (складская площадь - 47 тыс. кв. м);
- складской комплекс для собственного использования компании TNT Express (1,4 тыс. кв. м).

С 2009 г. наблюдается существенное замедление темпов ввода логистических объектов в эксплуатацию, т.к. одновременно с выходом рекордного количества новых профессиональных помещений в 2008 г. (около 400 тыс. кв. м), произошел сильный спад в экономике. В 2010 г., по нашим оценкам, **новое предложение** профессиональных складских помещений на спекулятивный рынок составит немногим более 100 тыс. кв. м (на 30% меньше, чем в 2009 г. и практически в 3 раза меньше, чем в 2008 г.)

Динамика спекулятивного предложения, тыс. кв. м



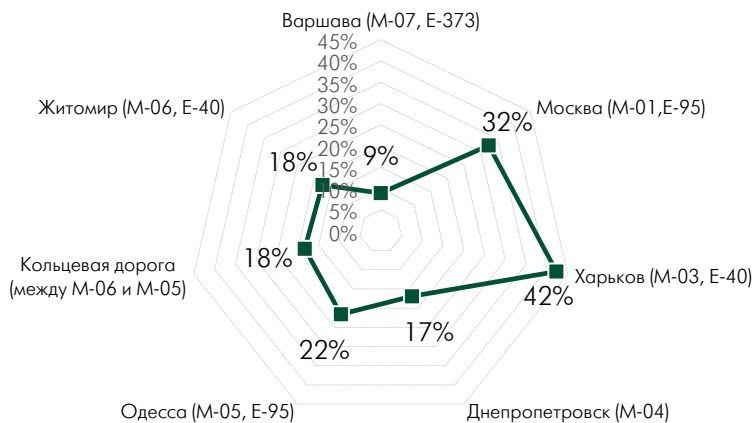
Источник: CB Richard Ellis  
 O – прогноз CB Richard Ellis

Основные складские объекты в 2010 г.

| Проект                                    | Девелопер              | Складские площади, кв. м | Локация, трасса | Завершенное |
|---|------------------------|--------------------------|-----------------|-------------|
| «Терминал Бровары»                        | Aisi Realty Public     | 47 000                   | М-01, Е-95      | II кв.      |
| Логистический комплекс UKR DC (1 очередь) | UKR DC                 | 7 000                    | М-05, Е-95      | III кв.     |
| «ЮТА Сервис»                              | «ЮТА Сервис»           | 9 000                    | М-06, Е-40      | III кв.     |
| Krasilovka Industrial Park (1 очередь)    | V-log                  | 15 000                   | М-01, Е-95      | III кв.     |
| «Санта Фрост»                             | «Санта Бремор Украина» | 3 000                    | Р-04            | III кв.     |
| Профессиональный фреш кросс-док           | ООО «Рабен Украина»    | 4 000                    | М-01, Е-95      | IV кв.      |
| Логистический комплекс                    | н/д                    | 30 000                   | М-07, Е-373     | IV кв.      |

Источник: CB Richard Ellis

## Доля незанятых складских площадей по трассам (на конец I полугодия 2010 г.)



Источник: CB Richard Ellis

## Арендная ставка в наилучших проектах и уровень вакантности



Источник: CB Richard Ellis

## АРЕНДНЫЕ СТАВКИ И ВАКАНТНОСТЬ

Падения арендных ставок в I полугодии 2010 г. не наблюдалось. С III квартала 2008 г. арендные ставки на наилучшие помещения упали на 43% в долларовом выражении и на 7% в гривневом. В то же время, собственники некоторых качественных складов, оказавшись стесненными финансовыми обязательствами, не желали снижать арендные ставки до уровня текущих рыночных. На сегодняшний день арендные ставки стабилизировались и находятся в среднем на уровне \$5,5 – \$6,5 за кв. м в месяц (без учета НДС и эксплуатационных расходов). Размер арендной ставки может варьироваться существенно в зависимости от месторасположения, качества и уровня вакантности конкретного склада.

Уровень вакантных площадей в складских помещениях Киева и Киевской области в среднем по рынку составляет около 25%, увеличившись на 3пп за второй квартал на фоне нового предложения.

В действительности, доля незанятых площадей в новых комплексах может равняться 100%. Также негативно на уровень вакантности влияют и создают дополнительную конкуренцию на рынке складские помещения в объектах, которые изначально были предназначены для собственного пользования.

В целом, владельцы логистических комплексов продолжают идти на компромиссы, удерживая якорных арендаторов гибкими коммерческими условиями и распределением арендной площади в ущерб себе. Например, если раньше арендодатель мог навязывать арендатору офисную площадь и мезонин, которая относится к складской секции, независимо от потребностей арендатора, то сегодня позволяет отказываться от нее. Кроме того, арендодатели готовы сдавать помещения более мелким арендаторам.

## ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

Активизация деятельности на рынке складской недвижимости произойдет, когда будет расти внутренний спрос, который только набирает обороты с весьма депрессивного уровня и еще далек от того, чтобы бумировать. В первую очередь, должна окрепнуть торговля, что в этом году не предвидится из-за все еще высокой безработицы, медленного роста зарплат и недоступности кредитов. Соответственно значительная часть складских помещений будет оставаться вакантной.

Арендные ставки в ближайшем будущем не изменятся, т.к. их рост будет сдерживать существующее предложение, а также ввод в эксплуатацию до конца 2010 г. еще не менее 70 тыс. кв. м складских площадей. Для начала роста арендных ставок необходимо, чтобы рынок находился в состоянии равновесия, при котором доля вакантных площадей составляет 8-10%. При сегодняшнем уровне вакантности в 25% рост арендных ставок невозможен. По нашим оценкам, до конца 2010 г. доля вакантных площадей останется приблизительно на сегодняшнем уровне либо сократится незначительно.

Мы полагаем, что объем нового предложения в 2011 г. может оказаться самым низким за последние 5 лет, что поможет значительно опустить вакантность. Сегодня готовое качественное предложение на рынке превышает потребности в складских помещениях, а строить склад при текущем уровне спроса для девелоперов нецелесообразно. При условии закрепления наметившихся положительных тенденций в экономике, в течение 2011 г. начнут поглощаться уже существующие площади, и дисбаланс спроса и предложения будет корректироваться на фоне замедления строительной активности и росте поглощения.

Вакантность может снизиться до уровня 10% к 2012 г. только при росте чистого поглощения в 2010 г. на 10% и на 25% в 2011 г. (с учетом ввода в эксплуатацию около 120 тыс. кв. м в 2010 г. и около 60 тыс. кв. м в 2011 г.). Таким образом, при данном оптимистическом допущении, говорить о реальном повышении арендных ставок можно будет не ранее II половины 2012 г.

Строительство же новых складских комплексов в полной мере возобновится, когда рынок будет приближаться к стадии развития, а не находиться на стадии оживления.

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

**Владимир Безрученко**

Глава департамента аналитики

e: volodymyr.bezruchenko@cbre.com

**Гавриленко Марина**

Аналитик

e: maryna.gavrylenko@cbre.com

## 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 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 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.