

# РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КИЕВА, 2016

## Постепенное восстановление спроса: объем валового поглощения достиг 110 000 кв.м



**Общее конкурентное предложение**  
1,27 млн. кв. м  
(0% г/г)



**Валовое поглощение**  
110 000 кв. м  
(+32,5% г/г)



**Среднерыночная вакантность**  
12,0%  
(- 3 п.п. г/г)



**Ставки на лучшие помещения**  
4,1/ кв. м/месяц  
(-9% г/г)

### Краткая статистика

- Отсутствие нового предложения складских объектов, предназначенных для сдачи в аренду, в течение последних двух лет
- Постепенное восстановление спроса: объем валового поглощения достиг 110 000 кв.м (+32% г/г)
- Сокращение средней рыночной вакантности с 15% до 12% (-3 п.п. г/г), тем самым приблизившись к равновесию
- Небольшое снижение долларовых арендных ставок в связи с ослаблением курса гривны в конце года: после относительной стабильности в первом полугодии, базовые арендные ставки в лучших объектах упали на 9% к концу года: с \$4,5 до \$4,1 кв.м/месяц

### СПРОС

Улучшение экономической ситуации в стране на протяжении 2016 года позитивно отразилось на рынке складской недвижимости. Несмотря на то, что темпы экономического роста были невысокими, такие ключевые макроэкономические показатели, влияющие на спрос на складскую недвижимость, как объем розничных продаж и промышленной продукции начали улучшаться после длительного падения в 2014 -2015 г.г.

Розничный товароборот в Киеве за 2016 год увеличился на 6,3% г/г по сравнению с прошлым годом, что, в свою очередь, стимулировало рост спроса на складскую недвижимость со стороны крупных ритейлеров продовольственного сегмента, электроники и электронной коммерции. Еще одним важным трендом в 2016 г. стало восстановление промышленного сектора, и, как следствие, рост объема промышленного

### Ключевые сделки аренды в 2016 г.

АРЕНДАТОР	ОТРАСЛЬ	ВЛАДЕЛЕЦ	ТРАССА	ПЛОЩАД, КВ.М	ТИП СДЕЛКИ
«Бизнес Групп»	Торговые сети и дистрибьюторы	«Омега 2»	Чернигов (М-01, Е-95)	5 000	Расширение
«Эколь»	Логистические операторы	West Gate	Житомир (М-06, Е-40)	50 000	Продление
«Логистик-Плюс»	Логистические операторы	West Gate	Житомир (М-06, Е-40)	3 000	Расширение
«Ашан»	Торговые сети и дистрибьюторы	East Gate	Харьков (М-03, Е-40)	35 000	Продление
Rozetka	Торговые сети и дистрибьюторы	«Терминал Бровары»	Чернигов (М-01, Е-95)	21 000	Расширение
Baxter	Фармацевтические компании	Trans West	Житомир (М-06, Е-40)	2 160	Переезд
«Фито-Лек»	Фармацевтические компании	Galina Blanca	Чернигов (М-01, Е-95)	2 000	Переезд
Starkom	Оптовая и розничная торговля	West Gate	Житомир (М-06, Е-40)	4 500	Переезд
«Нова Пошта»	Логистические операторы	«Омега»	Чернигов (М-01, Е-95)	11 000	Переезд
Zammler	Логистические операторы	«Технополис Бровары»	Чернигов (М-01, Е-95)	17 000	Переезд&Расширение
Fiege	Логистические операторы	«Терминал Бровары»	Чернигов (М-01, Е-95)	7 600	Переезд
Oriflame	Торговые сети и дистрибьюторы	«Комодор»	Житомир (М-06, Е-40)	8 900	Переезд
«Фокстрот»	Торговые сети и дистрибуто	«Мираж Гостомель»	Варшава (М-07, Е-373)	7 000	Переезд&Расширение

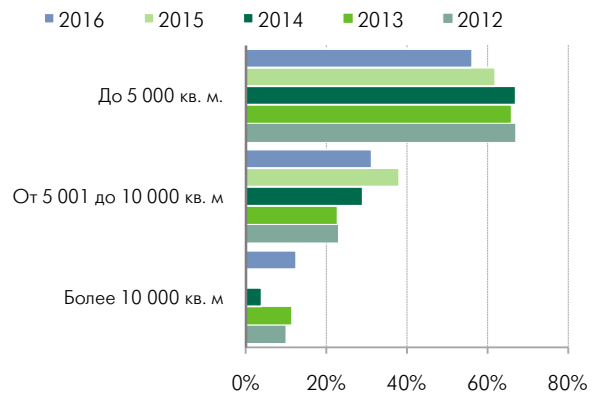
Источник: CBRE Ukraine

производства на 4,2% г/г. Отмеченные позитивные изменения в ключевых секторах стимулировали постепенное возобновление спроса на складскую недвижимость. В результате, в 2016 году объем арендной активности (включая продления договоров аренды) достиг приблизительно 180 000 кв.м складских площадей, при этом валовое поглощение составило 110 000 кв.м, что на 32,5% больше по сравнению с показателем прошлого года. Примечательно, что если в начале 2016 года в общем количестве транзакций преобладали небольшие сделки (2 000 – 5 000 кв.м), то во втором полугодии было заключено несколько средних (5 001 – 10 000 кв.м) и крупных (более 10 000 кв.м) сделок. Одной из масштабных сделок 2016 года стал переезд логистического оператора Zammler в складской комплекс «Технополис Бровары», занявшего там 17 000 кв.м.

Среди завершившихся сделок стоит отметить сделку по аренде крупным национальным оператором доставки «Нова Пошта» 11 000 кв.м в логистическом комплексе «Омега 2». Кроме того, логистическая компания Fiege переехала в складской комплекс «Терминал Бровары», заняв 7 600 кв.м, а компания по производству и дистрибуции косметики Oriflame арендовала 8 900 кв.м в логистическом парке «Комодор».

Среди сделок по продаже, проводимых в 2016 году, наиболее значимым событием стала покупка складского комплекса «Терминал Бровары», девелопером которого выступала компания Secure Property Development and Investment PLC, крупным украинским онлайн-ритейлером Rozetka. До передачи актива новому собственнику, ритейлер также заключил с SPDI договор аренды на 20 000 кв.м. Согласно договору, арендные платежи были вычтены из стоимости актива после передачи объекта. Объект недвижимости приобретен в основном для собственного использования, в связи с планами расширения в будущем, однако на текущий момент часть площадей сдается в аренду.

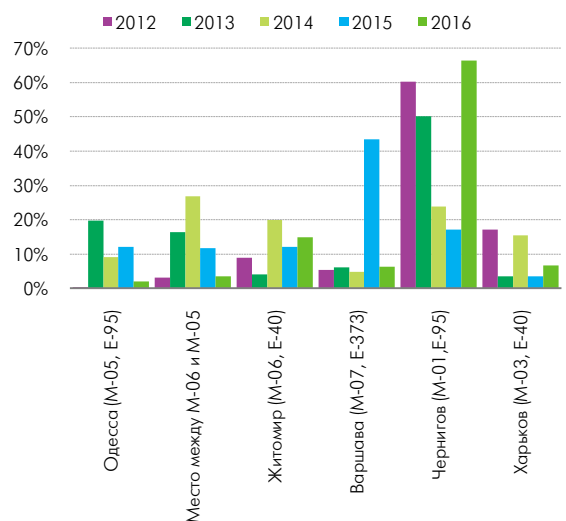
**Структура валового поглощения за год по размеру сделки\***



\* количество транзакций  
Источник: CBRE Ukraine

Рассматривая географическое распределение валового поглощения вдоль автомобильных трасс, отмечался растущий интерес арендаторов к складским помещениям на Левом (Восточном) берегу: доля валового поглощения в данном субрынке достигла 75%. В частности, наибольший объем арендованных площадей был зафиксирован в Черниговском направлении (М-01, Е-95), где доля поглощения увеличилась с 17,2% в 2015 до 66,4% в 2016 году. Спрос на Правом (Западном) берегу в основном был сконцентрирован в Житомирском направлении (М-06, Е-40), где в 2016 году показатель поглощения достиг 15,0%, что на 3 п.п. меньше, чем в прошлом году.

**Структура валового поглощения по автомобильным трассам\***



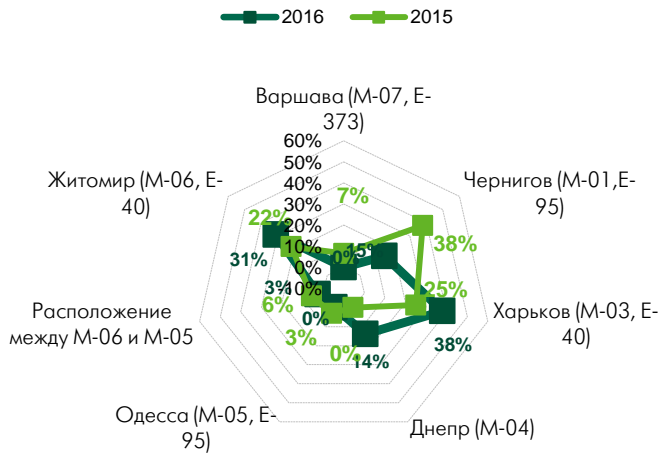
\*база – объем транзакций, кв.м  
Источник: CBRE Ukraine

**Новое предложение в 2017-2018 г.г. (основные объекты)**

ОБЪЕКТ	ДЕВЕЛОПЕР	СКЛАДСКИЕ ПЛОЩАДИ, КВ.М.	ЗАЯВЛЕННАЯ ДАТА ЗАВЕРШЕНИЯ
SAN factory (III очередь)	Sky Development	4 100	2017
Складской комплекс	MERX	22 000	2017
Amtel (II очередь)	Amtel Properties	58 000	2017-2018

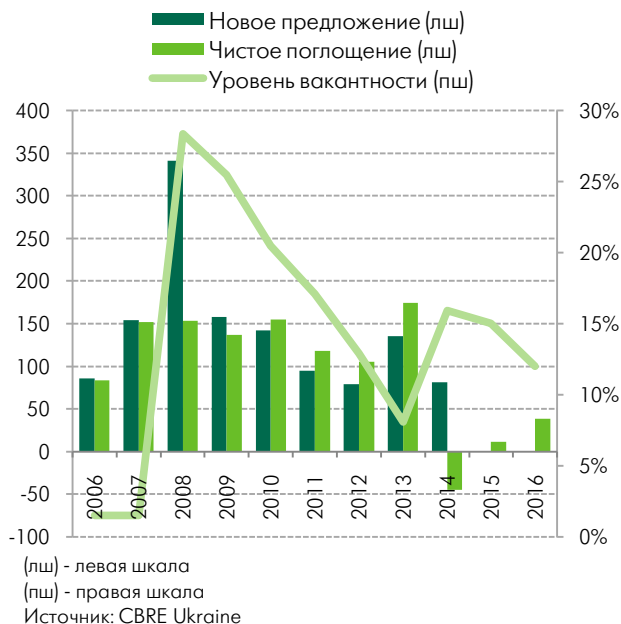
Источник: CBRE Ukraine

**Вакантность по автомобильным трассам\***



\*База – общий объем вакантных площадей, кв.м  
Источник: CBRE Ukraine

**Новое предложение, чистое поглощение и уровень вакантности**



**ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

Что касается предложения, в 2016 году не было введено в эксплуатацию ни одного складского объекта. Таким образом, общее предложение складских помещений осталось неизменным и составило 1,27 млн. кв.м. При этом строительная активность в сегменте практически приостановилась в связи с низкими арендными ставками, высокой вакантностью и ограниченным доступом к заемному финансированию. Объем складских площадей, находящихся на стадии девелопмента, составил 26 000 кв.м по состоянию на конец декабря 2016 года. На данный момент на стадии строительства находятся два складских комплекса: 3 очередь SAN factory общей складской площадью 4 100 кв.м и склад MERX площадью 22 000 кв.м, завершение строительства которых запланировано на 2017 год. Низкий объем складских комплексов, находящихся на стадии строительства, и формирующийся отложенный спрос на складские площади может постепенно стимулировать девелоперов начинать строительство по схеме build-to-suit, на фоне ожиданий оживления рынка в последующие два-три года. Касательно будущих проектов, в 2017 г. ожидается начало строительства второй очереди логистического комплекса Amtel по схеме build-to-suit, а сдача в эксплуатацию вероятно состоится в 2018 году.

**ВАКАНТНОСТЬ**

На фоне отсутствия новых площадей для аренды и растущего спроса, уровень вакантных площадей на рынке начал сокращаться, достигнув 12,0% по состоянию на конец 2016 года, что на 3 п.п. меньше по сравнению с концом 2015 г. Рассматривая распределение свободных площадей в разрезе субрынков, в Черниговском направлении (М-01,Е-95) вакантность сократилась на 23 п.п. и к концу 2016 года установилась на значении 15%, тогда как в 2014-2015 г.г. вакантность тут достигала пика. Тенденция сокращения вакантности также продолжилась в Варшавском направлении (М-07, Е-373), где вакантные площади практически

отсутствовали на конец 2016 года. При этом, учитывая, что объем валового поглощения в основном был представлен сделками по переездам, объем свободных площадей в Харьковском (М-03, Е-40) и Житомирском (М-06, Е-40) направлении увеличился до 38% (+ 13 п.п. г/г) и 31% (+9 п.п. г/г) соответственно.

**АРЕНДНЫЕ СТАВКИ**

Поскольку кризис 2014-2015 г.г. повлек за собой резкое снижение спроса арендаторов и сильные колебания обменного курса, для привлечения арендаторов и сокращения растущей вакантности владельцы складских объектов стали фиксировать арендные ставки в гривне. В 2016 году данная тенденция закрепились, в редких случаях ставки фиксировались в долларах или евро. В результате, ввиду улучшения ситуации на рынке, гривневые ставки оставались стабильными, в то время, как долларовые арендные ставки незначительно снизились в связи с очередной девальвацией гривны в течение последних трех месяцев 2016 года. Ставки в лучших объектах снизились приблизительно на 9%, находясь на уровне

**Арендная ставка и уровень вакантности (\$/кв.м/месяц)**



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

\$4,1/кв.м/месяц на конец декабря 2016 года. В разрезе класса объектов, ставки на складские помещения класса А варьировались в пределах \$2,8 - \$4,0/кв.м/месяц, тогда как арендные ставки на помещения класса В были на уровне \$1,8-\$2,8/кв.м/месяц на конец 2016 года.

**ИНВЕСТИЦИИ**

Улучшение экономической ситуации и постепенное возобновление спроса арендаторов в ключевых отраслях экономики на ряду с уменьшением экономической неопределенности и стимулировали инвестиционную активность в сегменте. Инвесторы рассматривали наиболее качественные объекты складской недвижимости, ввиду существенного падения стоимости активов в последние два года и перспектив среднесрочного восстановления рынка. В 2016 г. завершились сделки по приобретению компанией Dragon Capital Investments Limited логистического комплекса East Gate Logistics (49 600 кв.м) у компании Akron Investment Central Eastern Europe II B.V. и 60% в логистическом комплексе West Gate Logistics (97 200 кв.м) у GLD Holding GmbH. Детали сделки не разглашаются. В будущем мы ожидаем постепенного возобновления активизации инвестиционной активности в сочетании с оживлением интереса инвесторов на фоне экономической стабилизации. Это в большей степени касается локальных инвесторов более склонных к риску, понимающих особенности рынка, в то время как иностранные инвесторы пока занимают выжидательную позицию.

**ПРОГНОЗ**

В 2017 году мы ожидаем более устойчивого восстановления спроса на складские помещения, а также увеличения количества арендаторов, желающих расширить занимаемую площадь. Ожидается, что крупные ритейлеры и логистические операторы проявят себя более активно на рынке складской недвижимости в течение следующих 12 месяцев.

Однако арендная активность будет зависеть от темпов возобновления роста в основных секторах экономики и наличия вакантных площадей в наиболее качественных объектах. Новое предложение составит 26 100 кв.м в 2017 г., включая 3 очередь SAN Factory (4 100 кв.м) и складской комплекс Merx (22 000 кв.м). Мы прогнозируем, что объем новых площадей будет поглощен достаточно быстро на фоне

отложенного спроса со стороны крупных арендаторов, которые находились в поисках крупных лотов. Таким образом, средняя рыночная вакантность приблизится к равновесному показателю в 2017 году. Мы ожидаем, что ставки в гривне останутся стабильными, в то время как долларové ставки будут зависеть от колебаний обменного курса.

---

## КОНТАКТЫ

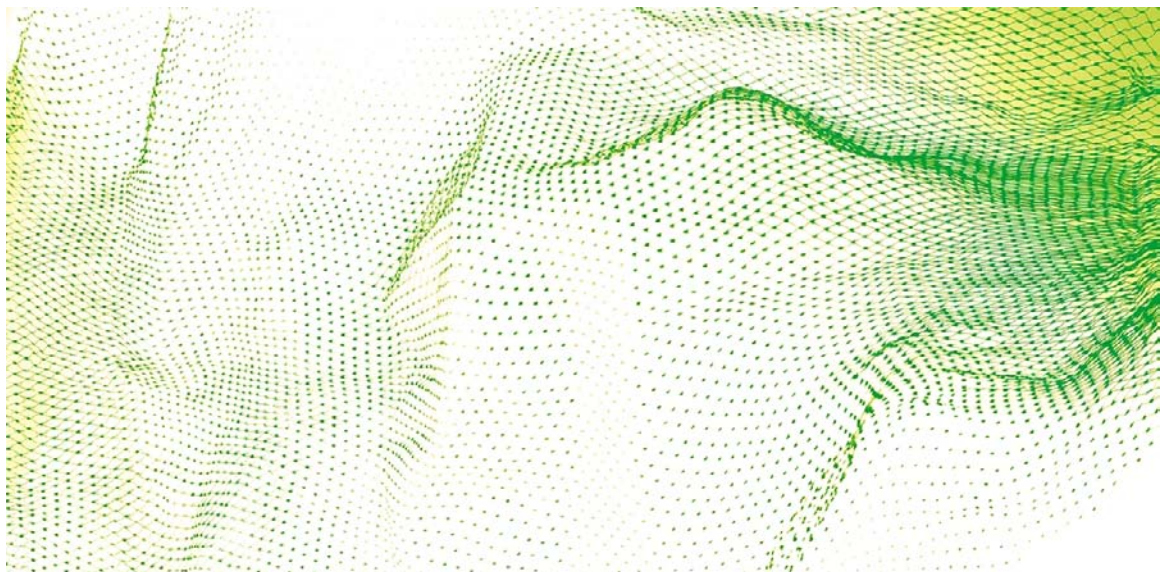
Для более детальной информации касательно обзора рынка обращайтесь к:

**CBRE Ukraine**  
ООО «ЭКСПАНДИА»  
ул. Н. Гринченко, 4  
Киев 03680  
t: +38-044-390-00-00  
e: ukraine@cbre.ua

**Сергей Сергиенко**  
Управляющий партнер  
e: sergiy.sergiyenko@cbre.ua

**Радомир Цуркан**  
Управляющий партнер  
e: radomyr.tsurkan@cbre.ua

**Кира Пругло**  
Руководитель направления  
аналитики  
e: kira.pruglo@cbre.ua





**ОПРЕДЕЛЕНИЯ (в алфавитном порядке)**

**Арендная 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.

**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. Для офисных зданий арендная ставка на наилучшие помещения отображает характерную для рынка самую высокую базовую ставку аренды, которую может заплатить профессиональный арендатор за:

- помещения стандартного размера (примерно, от 500 кв.м);
- помещения наилучшего качества, в здании с наилучшими техническими характеристиками на местном рынке;
- помещения с наилучшим месторасположением (например, ЦДР)

**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 договора о намерениях. Все сделки (включая договора 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.

**Общее конкурентное предложение (качественные помещения)** отображает общую сдаваемую площадь готовых помещений (занятых и свободных) на рынке на момент проведения исследования. В этот показатель включаются помещения, построенные для целевого конкретного использования (например, бизнес-центр), помещения, переведённые с одного вида использования в другое (например, реконструированная фабрика) и автономные площади, составляющие часть многофункциональных комплексов. Из общего конкурентного предложения исключаются все здания, которые считаются не конкурентоспособными или «не востребованными» на рынке в зависимости от местных особенностей. К данным исключениям относят: здания государственного сектора, отдельно стоящие 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 расчёта вакантных площадей. Помещения, которые еще находятся на этапе строительства, но предлагаются в аренду, также исключаются при расчёте вакантных площадей.

**Чистое поглощение** отображает изменение в количестве занимаемых площадей на рынке в рамках рассматриваемого периода

**Уровень вакантности** отображает процентное соотношение общего объема вакантных площадей и общего конкурентного предложения

**DISCLAIMER 2017 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.