

СПОНСОР РУБРИКИ:



РЫНОК СКЛАДОВ: В ПОИСКАХ УТРАЧЕННОЙ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ

В течение 2010 года в сфере складской недвижимости киевского региона и Украины в целом не произошло значительных изменений. Девелоперская активность, как и в 2009 году, оставалась на очень низком уровне. Рынок складов, до кризиса и так демонстрировавший наименьший уровень рентабельности по сравнению с другими сегментами недвижимости, из-за упавших арендных ставок стал коммерчески невыгодным для девелоперов.

Евгений Петровский



Логистический комплекс «Терминал Бровары», Бровары, Киевская область

ФОТО: AISI CAPITAL

Основными проблемами на рынке складской недвижимости киевского региона по-прежнему остаются низкие арендные ставки, снизившиеся значительным образом во время кризиса, наряду с высокой стоимостью проектного финансирования. Банковские учреждения пока еще не готовы финансировать не только складские, но и в целом девелоперские проекты. Если девелоперам и предоставляется возможность получить кредит, то его стоимость слишком высока, чтобы быть коммерчески приемлемой. Данные факторы делают сегодня девелопмент складов на украинском рынке фактически нерентабельным.

Как отмечает **Радомир Цуркан, управляющий партнер СВ Richard Ellis в Украине**, «значительная часть площадей в профессиональных складских комплексах, возведенных в 2008-2010 годах, сегодня пустует, поэтому для девелоперов просто нецелесообразно строить новые объекты, не имея реального арендатора. Учитывая существующую вакантность на рынке, уровень арендных ставок, а также факт «недешевости» земельных участков, разрешительных и согласовательных процедур строительства, которые присущи нашему региону, проект складского комплекса может просто не окупиться».

ЗНАЧИМЫЕ СОБЫТИЯ

Среди значимых событий на рынке складской недвижимости киевского региона в 2010 году эксперты называют сделку, состоявшуюся в марте,

по продаже компанией Parkridge складского комплекса класса А в Броварах (Киевская область) площадью 20 000 м² и соседствующего земельного участка площадью 13 гектаров с разрешением на строительство. Покупателем выступила компания «Рабен Украина», до момента сделки арендовавшая данные площади у Parkridge. На протяжении почти двух лет это была первая трансакция на рынке складов. И хотя объект был выкуплен конечным пользователем, по словам **Аркадия Вершебенока, директора департамента инвестиционных услуг и департамента промышленной недвижимости Colliers International (Украина)**, эту сделку можно считать показательной для рынка: «Когда есть качественный продукт, который сдан в аренду на долгосрочной основе хорошему, иностранному арендатору, существуют очень хорошие перспективы его выгодно продать. Несмотря на серьезную кризисную ситуацию на рынке, инвесторы были очень заинтересованы в приобретении этого продукта».

Также весомым событием стал ввод в эксплуатацию в мае 2010 года логистического комплекса класса А «Терминал Бровары» в Броварах (Киевская область). Девелопером объекта выступила компания Aisi Capital. Общая площадь объекта составляет 48 988 м². Строительство данного объекта затянулось — открытие должно было состояться еще год назад.

Также стоит отметить продолжение развития проекта «БФ Склад». Данный объект станет крупнейшим на рынке киевского региона — уже реализованная площадь первых двух фаз составляет около 100 000 м² при планируемых 500 000 м². При этом девелопер заключил соглашение с Киевской региональной таможней и Киевской областной таможней на аренду площадей. Данный комплекс станет первым проектом с терминалом, в котором будет полноценное таможенное обслуживание и хранение.

ОСНОВНЫЕ ИГРОКИ

Среди основных игроков, которые сегодня активны на рынке складских помещений, стоит назвать компании BF Group, Aisi Capital, «Топ-Транс». Если говорить о распределении долей между иностранными и локальными компаниями, в целом заметных изменений не произошло. По словам **Ирины Зализенко, руководителя департамента промышленной и логистической недвижимости компании DTZ**, сегодня на складском рынке «активность в равной степени распределена между украинскими и международными компаниями, но как первые, так и вторые в основном завершают строительство ранее начатых объектов, а не начинают реализацию новых. Несмотря на это, в прессе начинает появляться

информация о планах компаний начать строительство новых объектов складской недвижимости («Международная логистическая компания», ISTIL, «Комфортный Дім», «Скандинавия» и др.)».

Стоит отметить, что складской сегмент является наиболее качественным и наиболее профессиональным среди всех сегментов коммерческой недвижимости в киевском регионе. Данный факт является результатом того, что на рынке складов представлено наибольшее количество объектов, реализованных иностранными девелоперами. Для девелопмента офисов и торговых центров в киевском регионе присутствуют более высокие барьеры по сравнению с реализацией складских комплексов. В частности, складские проекты подразумевают более простые согласовательные процедуры, поиск земельных участков и т.д. Поэтому до кризиса на украинский рынок складского девелопмента вышло большое количество иностранных компаний, к примеру, GLD Invest Group, Ghelamco, «МЛП» и др. В данный момент эти компании заморозили свои проекты и заняли выжидательную позицию.

СПРОС

Уже в 2009 году структура спроса на складские помещения киевского региона существенно изменилась по сравнению с 2008 годом. Если в 2008 году наиболее востребованными складские площади были среди логистических операторов, то в 2009 году возросла доля ритейлеров и дистрибьюторов. Соответственно, дальнейшие перспективы складской недвижимости напрямую зависят от развития ритейл-операторов, наиболее активных на сегодняшний день арендаторов. Поскольку в 2010 году уже намечилось оживление, можно ожидать и начала восстановления складского сегмента в обозримом будущем.

Эксперты отмечают значительные изменения в предпочтениях арендаторов на протяжении кризисного периода. С учетом сложившейся на сегодняшний день ситуации, которая характеризуется минимальными арендными ставками, уже достигшими ценового «дна», и высоким уровнем вакантности, у арендаторов на первое место выходит выбор объектов, которые действительно удовлетворяют их требованиям. По словам Аркадия Вершебенюка, «до кризиса, когда спрос превышал предложение складских площадей, все объекты рассматривались потенциальными арендаторами практически одинаково. Однако сегодня компании, которые, к примеру, до кризиса арендовали склады, расположенные далеко от Киева, уже хотят рассматривать новые варианты, расположенные ближе к столице, если это удобнее и выгоднее для их бизнеса. Поэтому сейчас арендаторы однозначно будут интересоваться объектами, которые подходят им по всем качественным характеристикам и приблизились к низкой ценовой планке».

Ирина Зализенко отмечает одно из актуальных изменений в условиях договоров аренды складских помещений: «Ранее договора подписывались на срок минимум 3 года, сейчас эти же 3 года являются максимумом, а чаще контракт заключается на 1-2 года. Это связано с тем, что все игроки рынка ожидают изменений — владельцы помещений предполагают, что арендные ставки будут возвращаться к уровню 2006-2007 годов, а потенциальные арендаторы, в свою очередь, уповают на то, что цена аренды квадратного метра будет еще ниже, чем сегодня».

НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Новое предложение, выведенное на рынок в 2010 году, представляет собой объекты, реализация которых началась еще в докризисный период. По данным компании DTZ, в 2010 году объем введенных в эксплуатацию складских площадей в киевском регионе составит около 132 500 м². Данный показатель будет самым низким, начиная с 2007 года. При этом общий объем современных складских помещений в Киевской области на конец 2010 года достигнет около 1 150 000 м².

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ И ВАКАНТНОСТЬ

По мнению экспертов, на сегодняшний день уровень арендных ставок в сегменте складской недвижимости уже достиг «дна», и их дальнейшего понижения не ожидается. В первую очередь это связано с тем, что к концу 2010 года на рынке начал отмечаться рост активности со стороны арендаторов. При этом очевидно,

СИСТЕМЫ ОХРАНЫ В ОБЪЕКТАХ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Андрей Науменко,
руководитель департамента
монтажей «Дата Линк»

Объекты складской недвижимости считаются достаточно уязвимыми с точки зрения безопасности и сложными в плане контроля. Большое количество материальных ценностей, с которыми зачастую у нас в стране работают не самые квалифицированные и высокооплачиваемые работники, предполагает наличие целого ряда серьезных рисков. К таким рискам принадлежат повреждение товара, недостачи или пересортицы по вине работников, несоблюдение правил и норм, необоснованные задержки рабочих процессов и многое другое, что всегда негативно отражается как на бизнесе арендатора складов, так и на репутации складского комплекса, если он предлагает арендаторам обслуживание грузопотока.

Последствия этих проблем напрямую влияют и на арендные ставки, и на прибыльность складского бизнеса, и, соответственно, на скорость окупаемости вложений и получение прибыли от складской недвижимости.

В масштабных объектах логистики или складской недвижимости полностью оправданной системой безопасности можно считать только видеонаблюдение. Удельный вес и значимость других охранных систем намного меньше, и они должны быть элементами комплекса, построенного вокруг идеи — полностью видеть и контролировать все, что происходит внутри и снаружи. Уже на стадии строительства складского комплекса девелоперу необходимо не только закладывать систему видеоконтроля объекта, но и продумывать эффективную организацию его работы. Речь идет об автоматизации рабочих процессов, которая способна значительно увеличить скорость и точность товарооборота и заметно уменьшить влияние человеческого фактора на качество работы склада. Максимально выгодным вложением в такой ситуации являются интегрированные комплексные решения, которые одновременно обеспечивают безопасность, контроль и автоматизацию рабочих процессов.

Такие решения строятся на базе профессионального видеонаблюдения в зонах хранения, комплектации, погрузки-выгрузки товаров, на въездах с регистрацией номеров машин. Популярность также набирают промышленные видеосистемы для автоматизации сортировки и выдачи товаров. Особенно полезны такие решения для почтовых терминалов, когда приходится обрабатывать большое количество грузов без права на ошибку. Объединяющим звеном являются специализированные программные комплексы, позволяющие интегрировать все охранные системы и оборудование для автоматизации в единую систему — четко управляемую и функциональную. Подобные решения учитывают все бизнес-процессы, происходящие на объекте складской недвижимости, оптимизируют работу каждого структурного звена, помогают вести контроль и учет всех материальных ценностей, которые поступают, перемещаются или отгружаются со склада.

Безусловно, все составляющие такой системы должны соответствовать высокому уровню качества и надежности, ведь отказ одного из звеньев может парализовать нормальную работу всего комплекса. Поэтому следует выбирать надежное и проверенное оборудование, на которое существует полная гарантия не менее 2 лет. Лучшими системами видеонаблюдения, произведенными в Азии, можно считать Merit Lilin (Тайвань), а европейским лидером качества является Basler (Германия). Обе компании производят видеосистемы более 20 лет и имеют колоссальный технологический и инженерный опыт в этой сфере.

Компания «Дата Линк» — это компания №1 в сфере инвестиционного видеонаблюдения. Основная специализация — разработка и внедрение масштабных комплексных решений, включающих оборудование для видеоконтроля, автоматизации, контроля доступа и учета рабочего времени. Серьезными преимуществами являются прямые поставки оборудования и эксклюзивные контракты с производителями, а также мощные компетенции в области разработки уникального программного обеспечения. Основные цели компании, которые достигаются в ходе выполнения проектов, — это создание наиболее экономически выгодной, удобной и надежной системы для заказчика.



Складские объекты, введенные и запланированные к вводу в эксплуатацию в Киевской области до конца 2010 года					
Объект	Класс	Расположение	Общая площадь объекта, м ²	Площадь складского помещения, м ²	Девелопер
Складские объекты, введенные в эксплуатацию с января по октябрь 2010 года					
«Терминал Бровары»	A	Бровары, Объездная дорога, 62, трасса Е95	48 988	40 843	Aisi Capital
«Топ-Транс»	A	Трасса «Киев-Москва» М-01, Е95	19 746	17 555	«Топ-Транс»
Офисно-складской комплекс «ЮТА-Сервис»	B	Трасса «Киев-Житомир» М-06, Е40	12 000	10 000	«ЮТА-Сервис»
«Айс Терминал»	A	Трасса «Киев-Москва» М-01	18 400	16 000	«Айс Терминал»
«Санта Фрост»	A	Трасса «Киев-Одесса» М-05	4050 (I фаза)	3000	«Санта Бремор»
Avtek Logistic	B	Киев, ул. Пшеничная, 9	6480	5760	Автомобильный холдинг «АВТЕК»
Складские объекты, запланированные к вводу в эксплуатацию до конца 2010 года					
Impreso	B	Варшавское шоссе М-07	10 000	9200	Impreso
Офисно-складской комплекс в городе Ворзель	B	Варшавское шоссе М-07	12 400	10 388	«Техноярмарок»

Источник: DTZ Research

Ежегодное предложение складских помещений класса А и В в Киеве и Киевской области



Источник: Colliers International (Украина)

что в следующем году нельзя ожидать выхода на рынок большого количества новых объектов, поскольку сегодня девелопмент складов, как уже говорилось выше, является нерентабельным. Поэтому будут поглощаться те площади, которые уже представлены на рынке, соответственно, уровень вакантности будет уменьшаться. По словам Аркадия Вершебенюка, «рост ставок объективно возможен тогда, когда, с одной стороны, уровень вакантности в складских комплексах с нынешнего пересечет отметку 10-15%, а с другой, не будет осуществляться строительство новых комплексов в объемах, достаточных для удержания вакантности на высоком уровне. Сейчас вакантность в складском сегменте составляет порядка 24%. То есть, когда будет видна четкая тенденция

к уменьшению вакантности, и когда она уже приблизится к 10-15%, тогда, я думаю, будет идти речь о постепенном повышении ставок. Однако ожидать этого стоит не ранее чем через год». Также на этом этапе, по мнению эксперта, снизится актуальность различного рода дополнительных преимуществ для арендаторов, таких как длительные периоды арендных «каникул», оснащение объектов за счет девелопера и т.д.

По данным CB Richard Ellis в Украине, на сегодняшний день арендные ставки на складские площади в киевском регионе находятся в среднем на уровне \$5,5-\$6,5/м²/в месяц (без учета НДС и эксплуатационных расходов). При этом размер арендной ставки может существенно варьироваться в зависимости от месторасположения, качества и уровня вакантности конкретного склада.

РЕГИОНЫ

В региональных центрах на рынке складов в 2010 году не произошло никаких заметных изменений, девелопмент складских помещений здесь практически заморожен. Однако к концу текущего года наметилась очень незначительная активизация со стороны потенциальных арендаторов. Это может послужить началом оживления рынка, что, при условии дальнейших положительных тенденций в экономике, выльется в более значительную динамику в следующем году.

Большинство крупных компаний, работающих на национальном уровне, осуществляют дистрибуцию из Киева, за исключением тех компаний, у которых есть фабрики в регионах, где также размещаются склады. Поэтому изначально региональный рынок складов менее интересен для девелопмента, чем столичный. А кризис отодвинул этот интерес на несколько лет. По словам экспертов, значительным образом пострадал одесский рынок, который до кризиса бурно развивался, и многие

девелоперы планировали реализовать здесь складские проекты. Тем не менее, по мнению экспертов, в 2010 году все же можно отметить некоторую активизацию на рынке складской недвижимости одесского региона.

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СДЕЛКИ И СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

До конца 2010, как и в начале 2011 года на киевском рынке не ожидается инвестиционных сделок. В целом в течение 2011 года эксперты предполагают возможность инвестиционных трансакций на рынке складов.

По данным компании CB Richard Ellis в Украине, «на сегодняшний день можно говорить о ставке капитализации 16% в складском сегменте киевского региона. Однако данный показатель является ориентировочным, поскольку за последние два года в данном сегменте не было заключено ни одной инвестиционной сделки в классическом понимании».

ПРОГНОЗЫ

По мнению экспертов, в краткосрочном периоде сегмент складской недвижимости Киева и Киевской области будет оставаться рынком арендатора. Спрос по-прежнему будет невысоким, соответственно, вакантность будет оставаться на достаточно высоком уровне.

Если тенденция роста активности арендаторов, которая отмечалась в течение последних 3 месяцев, будет продолжаться или хотя бы оставаться на таком же уровне, к концу 2011 года можно ожидать значительного уменьшения вакантности в складском сегменте и роста арендных ставок. Когда начнет снижаться стоимость заемного финансирования, возможен старт реализации новых проектов складских комплексов. Однако эксперты ожидают, что это произойдет не ранее второй половины 2011 года.