



Складская недвижимость. Взгляд в 2009 год

Снижение экономической активности во втором полугодии 2008 года практически во всех отраслях экономики обусловило снижение спроса на профессиональные складские площади и привело к увеличению доли вакантных площадей в сегменте.

Ключевые события

В 2008 году был введен в эксплуатацию самый крупный в Украине складской комплекс класса А «МЛП-Чайка» общей площадью 114 тыс. м².

С 1 мая 2008 года КГГА ввела ограничения на транзит крупногабаритного автомобильного транспорта по Киеву в дневное время, что усложнило логистику для многих арендаторов складских комплексов.

На рынке были проведены две сделки по продаже логистических комплексов East Gate Logistic и Logistic Park East I. Данные сделки завершили полный цикл девелопмента компаний GLD Invest Group и Aladdin Group.

Тенденции

В сегменте профессиональных складских помещений нестабильная экономическая ситуация мало повлияла на уровень арендных ставок. Так, в классе А колебания ставок были незначительные, в классе В арендные ставки плавно росли до III квартала 2008 года, в конце года наблюдалось их снижение до уровня II квартала 2008 года.

Со второго полугодия 2008 года в сегменте росла вакантность, которая к декабрю 2008 года достигла 10%.

Прогнозы

На 2009 год запланирован ввод в эксплуатацию 290,2 тыс. м² профессиональных складских площадей. Таким образом, к концу 2009 года рынок в плотную приблизится к психологической отметке в 1 млн м².

В краткосрочной перспективе можно ожидать развития проектов преимущественного формата build-to-suit и снижения доли проектов формата built-to-lease.

Перспективы 2010 года зависят от возможности привлечения девелоперами кредитных средств в первом полугодии 2009 года.

В среднесрочной перспективе складской сегмент может столкнуться с острым дефицитом нового предложения и соответствующим ростом арендных ставок после стабилизации экономической ситуации.

Основные объекты, запланированные к вводу в 2009 году

Проект	Общая площадь, м ²
West Gate Logistic (фаза 3)	62 000
Европолис Парк Киев (фаза 1)	57 000
ММК	32 000
Brovary Logistic Centre	49 180
Складской комплекс (фаза 1)	50 490
IIG - Aladdin	30 000
Impesco	9570

Источник: Knight Frank Research, 2008



Складской рынок переходит к развитию форматов строительства объектов под заказчика (build-to-suit).

Андрей Голубков
Старший консультант отдела стратегического консалтинга
Knight Frank



Спрос на склады средней площади стабилен. Вопрос I квартала 2009 года – это поиск компромиссной арендной ставки в условиях экономического и политического кризиса на Украине.

Станислав Герман
Руководитель отдела индустриальной и складской недвижимости, земли
Knight Frank

Карта существующих, строящихся складских комплексов и проектов в Киеве и Киевской области



Источник: Knight Frank Research, 2008