

Характеризуя состояние рынка логистической недвижимости на Украине, следует начать с роли складского комплекса. Складской комплекс играет большую роль в работе современной дистрибьюторской сети. Эффективность работы и развитая инфраструктура складского комплекса непосредственно влияет на успешную сбытовую политику предприятия, его конкурентоспособность на рынке. Последнее время игроки на рынке логистической недвижимости стали более профессионально и серьезнее подходить к проектированию и строительству данного вида сооружений. Логистическая недвижимость является одной из наиболее перспективных секторов отечественной недвижимости, и это обусловлено такими особенностями:

- географическое положение Украины
- высокие темпы развития бизнеса и торговли, растущая деловая активность, состояние дефицита качественных площадей на рынке складской недвижимости
- планы по выходу складских операторов на украинский рынок
- небольшой по сравнению с Западом срок окупаемости складских объектов (до семи лет). В Европе срок окупаемости такого формата объектов составляет 20 – 25 лет
- сравнительно низкие затраты на строительство складской недвижимости по сравнению с другими объектами недвижимости
- высокая рентабельность складской недвижимости — до 18—20 % в год.

В целом развитие рынка логистики Украины имеет свои отличительные особенности, что обусловлено влиянием многих факторов. Рынок складской недвижимости сегодня делится непосредственно на склад и комплекс логистических услуг. Постепенно традиционные склады теряют свою актуальность. Перечень услуг, оказываемый логистическими центрами, постоянно увеличивается, а с конкуренцией соответственно возрастает их качество. Предприниматели стремятся к мультиформатности, предпочитая складской комплекс, в который входит производство, склады, а также офисные помещения и стоянка для автомобилей.

На рынок логистики влияют бюрократия, законодательство, кадровый потенциал, рыночная и политическая ситуации. В этом сегменте преобладают такие риски: законодательные, технические, конъюнктурные, управленческие, концептуальные, которыми нужно управлять для их минимизации. Кроме того, если строительство жилой недвижимости и торгово-офисных помещений сопровождалось ажиотажем, то в строительстве торговых складов особого размаха не наблюдалось. Следовательно, спрос значительно опережал предложение. По оценке участников последней ежегодной научно-практической конференции «Рынок услуг комплексных транспортных систем и прикладные проблемы логистики на Украине» в прошлом году предлагалось для аренды всего около 7 млн. кв. метров площадей складской недвижимости.

Учитывая региональные особенности, нужно отметить, что рынок коммерческой недвижимости перестал ассоциироваться исключительно с Киевом и еще одним - двумя развитыми городами, и в целом по Украине наблюдается рост введения объектов коммерческой недвижимости. Происходит это и в сфере складской недвижимости, в особенности в транзитных городах, таких как Одесса, Харьков и Львов. Предполагается строительство логистических комплексов

также поблизости таких городов, как портовые: Николаев и Мариуполь, - так и промышленные: Донецк, Днепропетровск и Кривой Рог, и других.

Приведём некоторую статистику: в Киеве на 1000 жителей приходилось 40 кв.м. складских площадей, в других метрополисах - в два раза меньше. В целом же в среднем по Украине на 1000 человек приходится менее 15 кв.м. складских площадей. В Западной Европе уровень насыщения складской недвижимостью на душу населения в 15—17 раз выше. Если же учитывать качественный показатель, то в Западной Европе складская недвижимость отвечает современным требованиям, оснащена новым оборудованием, в то время как на Украине высококачественные склады (класса А и В) — большой дефицит. Кроме того, большинство функционирующих сегодня в Украине объектов складской недвижимости - это построенные в советские времена склады или перепрофилированные под них производственные помещения снизивших деятельность или обанкротившихся предприятий. Единственным положительным моментом является то, что арендная плата на такие склады ниже, чем на рынке. Однако арендаторы должны тратить много времени на ликвидацию недостатков этих складов: обеспечение их отоплением, складским оборудованием, телефонной связью.

Такая ситуация на рынке, связанная с нехваткой складских помещений, приводит к завышению арендной платы на высоkokлассные складские помещения. Ставки на аренду высоkokлассной складской недвижимости в Киеве оказались на 20—50% выше, чем в столицах стран Восточной и Центральной Европы. По оценкам экспертов, в Одессе цены на аренду складов за несколько последних лет возросли на 70%, арендные ставки в расчете на квадратный метр в зависимости от качества помещений колеблются от 3 до 10 долларов. Это касается складов далёких до совершенства, учитывая тот факт, что других просто нет. Арендная ставка на складские помещения высокого качества, расположенные вокруг Киева, была зафиксирована на уровне \$9-12 за 1 кв.м в месяц. Только 10% складов отвечают требованиям класса «А» или «В». 50% складов мегаполиса представляют сегмент «Д», 30% — «С», еще 10% складов и вовсе не классифицированы.

Во Львове стоимость аренды складов за год повысилась на треть. Аренда старых помещений составляет 3—4 долл. за квадратный метр, а приближенных к классам «А» и «В», — 11—13. В Днепропетровске, Харькове и других крупных городах определяется дефицит складских помещений.

На сегодняшний день на рынке складской недвижимости Украины работает не более 20 профессиональных компаний. Среди них: логистические компании и трейдеры, крупные международные, а также отечественные логистические компании, прерогативой которых является строительство собственных складов либо их аренда у девелоперов на долгий срок (например Kuehne&Nagel, Raben, Schenker Ukraine, Maersk Logistics Украина, FM Logistic, Revival Express; ряд украинских компаний, среди которых «УВК - Українські Вантажні Кур'єри», «Ост-Вест Экспресс» и пр.).

«Объем строительства логистических комплексов в Украине в 2008 году при условии реализации всех заявленных на рынке проектов может составить 732 тыс. кв. м», - сообщает Интерфакс-Украина (со ссылкой на начальника отдела маркетинга и рекламы строительной корпорации "Альтис-Холдинг" (Киев) Наталью Кулаковскую.)

Соответственно, 589 тыс. кв. м из всех заявленных проектов логистических комплексов в текущем году приходится на Киев и Киевскую область, 96 тыс. кв. м - на Днепропетровск и область, 47 тыс. кв. м - на Одессу и область.

Среди заявленных проектов - строительство крупного складского комплекса площадью 17 тыс. м², предполагаемый к размещению в Киевской области на Троещине, концепцию строительства разрабатывает Real Estate Solutions.

Компания «ВС Энерджи Интернейшнл Украина» объявила, что к 2009 г. должны появиться склады на Одесской (в районе Василькова) и Варшавской (в Буче) трассах. Их площадь составит 44 и 170 тыс. м² соответственно. Австрийская компания GLD Invest Group недалеко от Киева планирует сдать вторую очередь: West Gate Logistic, - а в середине 2008 г. запустить проект складского центра «Терминал «Бровары» общей площадью 42,8 тыс. м². На трассе Киев - Житомир в 28 км от Киева компания Delin Development планирует построить складской центр класса «А». Площадь логистического парка составит около 226 тыс. м², из них 194 тыс. м² займут непосредственно складские помещения. Логистический парк под названием «Дельфин» компания намерена построить на участке в 9 км от Одессы, рядом с трассой Киев – Одесса. Площадь парка составит 122 тыс. м², а проектированием и управлением проектов займется британская компания Bovis Lend Lease. Компания «XXI век Харьков» развивает сеть логистических комплексов по Украине и планирует начать строительство логистического комплекса на трассе Киев–Харьков, в 5 км от пересечения окружной дороги Харькова и Киевской трассы, и рядом с железнодорожной магистралью Киев–Харьков. Общая площадь комплекса составит 115,76 тыс. м². На данный момент разработаны проекты 9 логистических комплексов общей площадью около 900 тыс. м²

В 2009 году на Украине должно быть построено 1,9 млн. кв. м складских площадей, в 2010 году - 1,29 млн. кв. м, в 2011 году - 1,85 млн. кв. м, тогда как по итогам 2007 года на Украине были построены складские комплексы общей площадью 205 тыс. кв. м.. В текущем 2008 году намечается тенденция к увеличению доли высококлассных логистических площадей. В 2007 году в Киеве и области логистических площадей класса "А" насчитывалось 19% от общего объема, класса "В" - 20%, а по прогнозу на 2008 год общий объем складских помещений класса "А" составит 43%, класса "В" - 15%.

В то же время наблюдается тенденция к укреплению логистических комплексов. Если в 2007 году средняя площадь логистических центров составляла 23 тыс. кв. м, то в 2008 году, этот показатель должен составить 49 тыс. кв. м, в 2010 году - 97 тыс. кв. м, в 2011 году - 205 тыс. кв. м.

Увеличение площади складских объектов демонстрирует эволюцию склада в логистический хаб— это объект индустриальной недвижимости значительного масштаба (иногда площадью до нескольких миллионов кв.м.) с удачной транспортной развязкой, доступностью различных видов транспорта, центром концентрации и перераспределения грузопотоков, а также полным комплексом логистических услуг. Сложные операции должны контролироваться сложной ИТ-основой для оптимального расчета цепи поставок. На территории хаба должны быть организованы информационные центры логистических компаний, которые отслеживали бы движение товаров. Данный распределительный центр позволяет управлять транзитом грузов как внутренних, так и международных (напр.: Распределительный центр Берлин-Юг в Гроссберене (Grossbeeren) занимает площадь 2,5 млн. м².) На Украине уже есть подобные примеры. В Одессе началась реализация логистического хаба на базе Черноморского порта. Проект мультимодального логистического терминала «Сухой порт».

В Европе существует определённая наработанная схема строительства логистического хаба. Хаб создается управляющей компанией (private public partnership), капитал которой со-

стоит на 40% из доли государства и на 60% — из доли инвесторов и компаний. На Украине же данная схема осложнена из-за недоверия бизнеса к государству, однако всё-таки законодательным путем государство пытается влиять на ситуацию. В августе 2006 года Кабинет Министров утвердил концепцию создания индустриальных (промышленных) парков. Целью концепции является создание механизма и поэтапных действий для реализации государственной политики по созданию и развитию парков для привлечения инвестиций. Программа предусматривает создание пилотных промпарков в Крыму, Киевской, Львовской, Одесской и Харьковской областях.

Итак, характеризуя баланс спроса и предложения на рынке складской недвижимости, следует отметить, что на сегодняшний день на Украине существует дефицит складских комплексов. Это касается специализированных и коммерческих помещений. Девелоперы не сдают заявленные проекты в срок, что не позволяет удовлетворить существующий спрос. Также многие компании, особенно западные, не могут приобрести в нашей стране землю под строительство в установленный ими срок, а потребность в современных складских центрах, по мнению логистов, оценивается в 500-600 тыс. кв. м складских площадей.

Особо дефицитными являются склады площадью от 1 500 до 4 000 кв. м, свободные склады такой площади в Киеве в настоящее время отсутствуют. Не удовлетворен спрос на высококачественные складские помещения с полезной площадью более 10 тыс. кв. м.

В сегменте профессиональной складской недвижимости на Украине сегодня практически нет конкуренции по причине того, что многие девелоперские компании, не понимая сущность организации инвестиционных проектов, занимаются обычной риэлтерской деятельностью, а отсутствие квалифицированного менеджмента порождает отсутствие маркетинговых исследований, ТЭО и бизнес-планов. Кроме того, с каждым днём растёт уровень требовательности к складским комплексам - это перечень предлагаемых услуг и уровень их качества.

Однако можно отметить и положительные сдвиги в данном секторе недвижимости. На сегодняшний день отмечается рост заявленных проектов по строительству складских комплексов с высоким уровнем качества. В то же время наблюдается тенденция к удешевлению участков под логистические комплексы. Увеличение площади складских объектов демонстрирует эволюцию склада в логистический хаб, что является более развитым и профессиональным продуктом логистического рынка. Некоторые крупные проекты логистических центров уже получили “зелёный свет” и готовы идти навстречу требованиям сегодняшних производителей.