

Огляд ринку складської нерухомості Києва 2017

Низька вакантність стримує валове поглинання, стимулює придбання об'єктів для власних та інвестиційних цілей



Спекулятивна пропозиція
1,25 млн. кв. м
(-1,7% p/p)



Валове поглинання
120 000 кв. м
(+9,0% p/p)



Середня вакантність
6,0 %
(- 6 п.п. p/p)

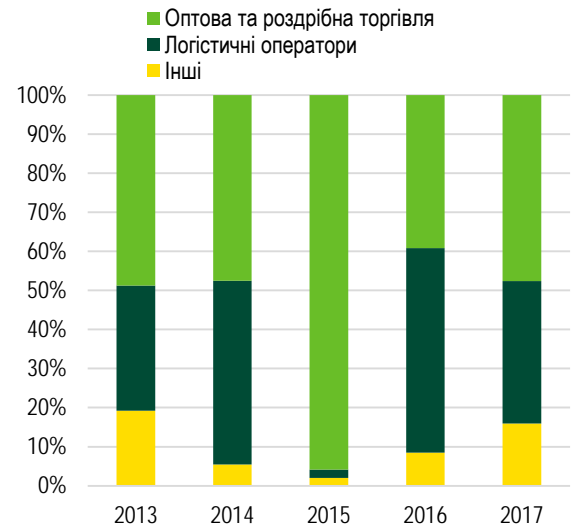


Ставка на найкращі приміщення
\$4,1/кв. м/місяць
(0% p/p)

Коротка статистика

- Жвава активність з боку користувачів складських приміщень: валове поглинання досягло 120 000 кв. м (+9% p/p)
- Малий обсяг нової пропозиції (близько 9 300 кв. м), представлений розширеннями існуючих складів, тоді як значних для ринку нових об'єктів не з'явилося
- Значне зниження вакантності з 12% до 6% (-6 п.п p/p)
- Стабільність найвищої ефективної ставки оренди на рівні \$4,1/кв. м/місяць при зростанні запитуваних ставок на 10%-15% p/p
- Покращення інвестиційної активності в сегменті складської нерухомості на тлі очікуваннями росту орендного доходу та капітальної вартості об'єктів

Графік 1: Структура валового поглинання за видом діяльності*



* - обсяг транзакцій
Джерело: CBRE Ukraine

ПОПИТ

Попит на складські приміщення продовжував зростати, підтриманий більш стійким відновленням економіки. Річний обсяг валового поглинання (включаючи придбання об'єктів кінцевими користувачами) досяг приблизно 120 000 кв. м (+9% p/p). Тенденція до зростання попиту продовжувалась із ростом запитів на площі для зберігання серед основних користувачів. Однак обсяг реалізованого попиту на ринку оренди обмежувався наявністю невеликого обсягу вільних складських приміщень. Рітейлери генерували основну частину попиту на складські приміщення - приблизно 48% в структурі річного обсягу попиту. Придбання українським дискаунтером «АТБ» складського комплексу Korylov Logistic Park (31 000 кв. м) у Ghelamco Group складало 28% від загального обсягу валового поглинання, решту в структурі попиту склали угоди з оренди. Логістичні оператори зайняли другу частку в структурі попиту - 36%, промислове виробництво та інші галузі склали 16%.

У 2017 році тенденція до зростання вимог щодо розширення займаного простору стала більш очевидною на ринку. Загальний обсяг угод з розширення орендованих складських приміщень становив близько 48 000 кв. м. Майже 80% від загального обсягу розширень здійснено логістичними операторами. Найбільші орендні угоди 2017 року включали розширення логістичного оператора ZAMMLER, що орендував 11 000 кв. м у складському комплексі «БФ Термінал І». Ще одним великим розширенням стала оренда додаткових 8 600 кв. м у складському комплексі "Омега-2" компанією НП "Логістик", логістичний оператор сервісу доставки – «Нова Пошта». Kuehne & Nagel і Rhenus орендували близько 4 500 кв. м кожний в FIM Center та West Gate Logistics, відповідно. На сьогоднішній день п'ять найбільших логістичних компаній Kuehne & Nagel, Raben, ZAMMLER, Ekol та FM Logistics займають майже 372 000 кв. м складських площ.

Таблиця 1: Ключові угоди оренди у 2017 р.

ОРЕНДАР	ВІД ДІЯЛЬНОСТІ	ВЛАСНИК	ТРАСА	ПЛОЩА КВ М	ТИП	ТИП УГОДИ
Argo	Оптова і роздрібна торгівля	MLP Chaika	Житомир (М-06, Е-40)	1 500	Оренда	Переїзд
«АТБ»	Оптова і роздрібна торгівля	Kopylov Logistic park	Житомир (М-06, Е-40)	31 000	Продаж	Продаж
Auchan	Оптова і роздрібна торгівля	UKR DC	Одеса (М-05, Е-95)	3 000	Оренда	Розширення
Business Group	Логістичні оператори	RLC	Чернігів (М-01, Е-95)	4 300	Оренда	Переїзд
Business Group	Логістичні оператори	RLC Fozzy	Чернігів (М-01, Е-95)	4 000	Оренда	Розширення*
Business Group	Логістичні оператори	RLC	Чернігів (М-01, Е-95)	2 000	Оренда	Розширення
Business Group	Логістичні оператори	UKR DC	Одеса (М-05, Е-95)	1 500	Оренда	Переїзд
DSV	Логістичні оператори	San Factory III	Київ	4 100	Оренда	Розширення
Супермаркет «Коло»	Оптова і роздрібна торгівля	Amtel	М-06/М-05	2 000	Оренда	Нова оренда
Kuehne & Nagel	Логістичні оператори	FIM Center	Житомир (М-06, Е-40)	4 500	Оренда	Розширення
Malbi	Виробництво, промисловість та енергетика	ICT	М-06/М-05 (Вишневе)	6 000	Оренда	Переїзд
НП «Логістик»	Логістичні оператори	Omega-2	Чернігів (М-01, Е-95)	8 600	Оренда	Розширення
Okko retail	Оптова і роздрібна торгівля	WWM	Софіївська Борщагівка	5 000	Оренда	Переїзд
Rhenus	Логістичні оператори	West Gate Logistic	Житомир (М-06, Е-40)	4 500	Оренда	Розширення
SMK	Виробництво, промисловість та енергетика	Terminal Bucha	Варшава (М-07, Е-40)	5 000	Оренда	Переїзд
StudioModerna	Виробництво та електронна комерція	Komodor	Житомир (М-06, Е-40)	5 000	Оренда	Переїзд
Viessman	Логістичні оператори	Amtel	Одеса (М-05, Е-95)	1 300	Оренда	Переїзд
«Юг Контракт»	Оптова і роздрібна торгівля	MLP Chaika	Житомир (М-06, Е-40)	6 000	Оренда	Розширення
ZAMMLER	Логістичні оператори	«БФ Термінал І»	Харків (М-03, Е-40)	11 000	Оренда	Розширення

*оренда нового приміщення в сухому складському комплексі; до того, компанія розширювала свої холодильні сховища
Джерело: CBRE Ukraine

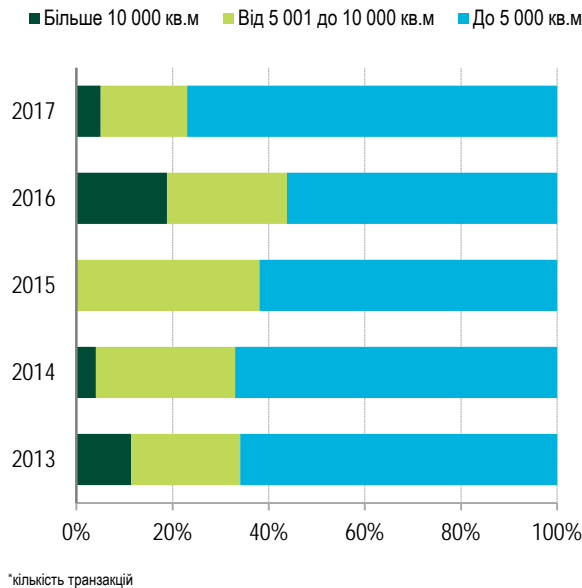
Однак першочерговим драйвером попиту на складські приміщення залишався сектор роздрібної торгівлі, зокрема продуктів ритейлери. На кінець 2017 р. приблизно 388 тис. кв. м складських приміщень (орендовані або власні площі) займали мережі продуктів харчування Fozzy Group, «АТБ», Auchan, «ЕКО маркет» та «Велика Кишеня». Внаслідок виникнення дефіциту великих лотів для здачі в оренду, найбільші запити на площі для складування продукції були задоволені шляхом придбання об'єктів або розширення в межах обслуговуючого логістичного оператора. Лише невеликі запити з розширення площі ритейлерів були реалізовані за допомогою прямої оренди. Після істотного розширення займаного простору в логістичному комплексі East Gate Logistics в 2016 році, Auchan орендував додатково 3 000 кв. м у холодному складі UKR DC. Як приклад розширення в межах логістичного оператора, ритейлер METRO С & С розширив свої площі приблизно на 14 000 кв. м у складі FM Logistic.

Таблиця 2: Найбільші орендарі на ринку Києва і України

ТОП 5 ОРЕНДАРІВ: РОЗДРІБНА ТОРГІВЛЯ	
НАЗВА	ЗАЙНЯТА ПЛОЩА, КВ. М
Fozzy Group	160 000
«АТБ»	150 000
Auchan	42 000
«ЕКО маркет»	13 000
«Велика Кишеня»	23 000
ТОП 5 ОРЕНДАРІВ: ЛОГІСТИЧНІ ОПЕРАТОРИ*	
НАЗВА	ЗАЙНЯТА ПЛОЩА, КВ. М
Kuehne & Nagel	122 600
ZAMMLER	75 000
Raben	73 000
Ekol	58 000
FM Logistic	43 000

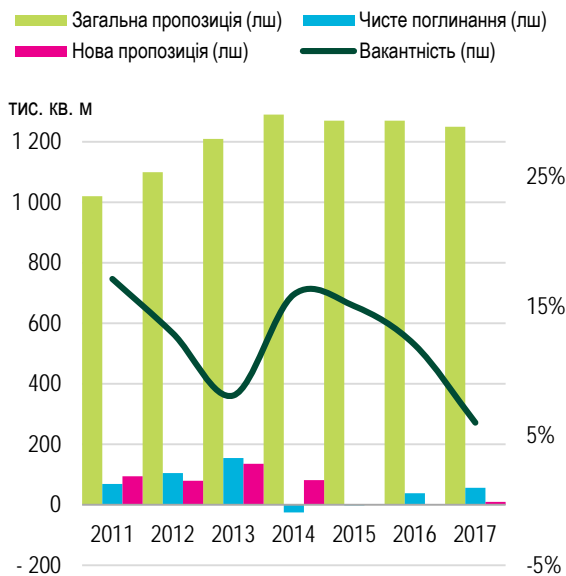
*Загальна зайнята площа, включаючи орендовану та ту що знаходиться у власності, а також площі клієнтів, що обслуговуються компанією
Джерело: CBRE Ukraine

Графік 2: Структура валового поглинання за розміром угоди*



*кількість транзакцій

Графік 3: Нова пропозиція, чисте поглинання та рівень вакантності



(лш) - ліва шкала (пш) - права шкала
Джерело: CBRE Ukraine

Таблиця 3: Ключові складські об'єкти, заплановані на 2017-2018 рр.

НАЗВА	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩА, кв. м	СТАТУС	ЗАЯВЛЕНА ДАТА ВВЕДЕННЯ В ЕКСПЛУАТАЦІЮ
SAN factory (3 черга)	Sky Development	4 100	Завершено	1П2017
«Щасливе» 2	Локальний девелопер	4 100	Завершено	1П2017
SAN factory (4 черга)	Sky Development	1 100	Завершено	2П2017
FM Logistic Section 5 (3 черга)*	FM Logistic	7 000	Завершено	1П2017
FM Logistic Section 6 (3 черга)*	FM Logistic	7 000	Завершено	2П2017
Термінал «Нова Пошта»*	"Нова Пошта"	20 000	Завершено	2П2017
Unilogic Park III	MERX	22 000	Будується	2018
«Міраж» 3	«Міраж»	9 000	Будується	2018
Amtel (2 черга)	Amtel Properties	52 000	Проект	2018

*будується для власника; Джерело: CBRE Ukraine

За розміром транзакцій з оренди, невеликі угоди (5 000 кв. м або менше) домінували в загальному обсязі валового поглинання з показником 77% в структурі попиту. У той же час частка масштабних транзакцій понад 10 тис. кв. м продовжувала скорочуватися: лише одна угода з оренди площею більш, ніж 10 тис. кв. м була завершена в 2017 році. Така тенденція виникла через брак площ відповідного розміру в існуючих об'єктах. Таким чином, в той час як відкладений попит продовжував зростати, дефіцит складських приміщень почав обмежувати фактичний обсяг угод, що реалізувалися на ринку.

ПРОПОЗИЦІЯ

У 2017 р. обсяг нової пропозиції склав близько 9 300 кв. м у вигляді розширень вже існуючих складських комплексів, таких як третя (4 100 кв. м) та четверта (1 100 кв. м) черги SAN factory, а також складського комплексу Щасливе-2 (4 100 кв. м). Нових об'єктів, за виключенням цих розширень, на ринку не з'явилося. При цьому загальна пропозиція на ринку скоротилась на 1,7% до 1,25 млн. кв. м на кінець 2017 р., як результат придбання Korylov Logistic Park (31 000 кв. м) продуктивним рітейлером «АТБ» для власного використання та невеликий обсяг нової пропозиції. Тенденція до збільшення обсягів будівництва для власного використання тривала в 2017 році: близько 79% загального річного обсягу нових площ припадало на складські об'єкти, побудовані компаніями для своїх потреб. З введенням в експлуатацію «Термінал Нова Пошта» (20 000 кв. м) та третьої черги FM Logistic – Секції 5 та 6 (14 000 кв. м), річний обсяг нових приміщень, побудованих для власних потреб, становив близько 34 000 кв. м.

В 2018 році запланований обсяг нової пропозиції складських приміщень, призначених для оренди, становить приблизно 31 000 кв. м в третій черзі Unilogic Park (22 000 кв. м), введення в експлуатацію якої було перенесено з минулого року, а також вихід на ринок складу «Міраж 3» в Гостомелі (9 000 кв. м), будівництво якого було розпочато наприкінці 2017 року. Крім того, ми очікуємо, що запити користувачів на великі складські лоти, які перевищують 20 000 - 30 000 кв. м, будуть реалізовуватися за схемою build-to-suite протягом найближчих 12-24 місяців.

ВАКАНТНІСТЬ

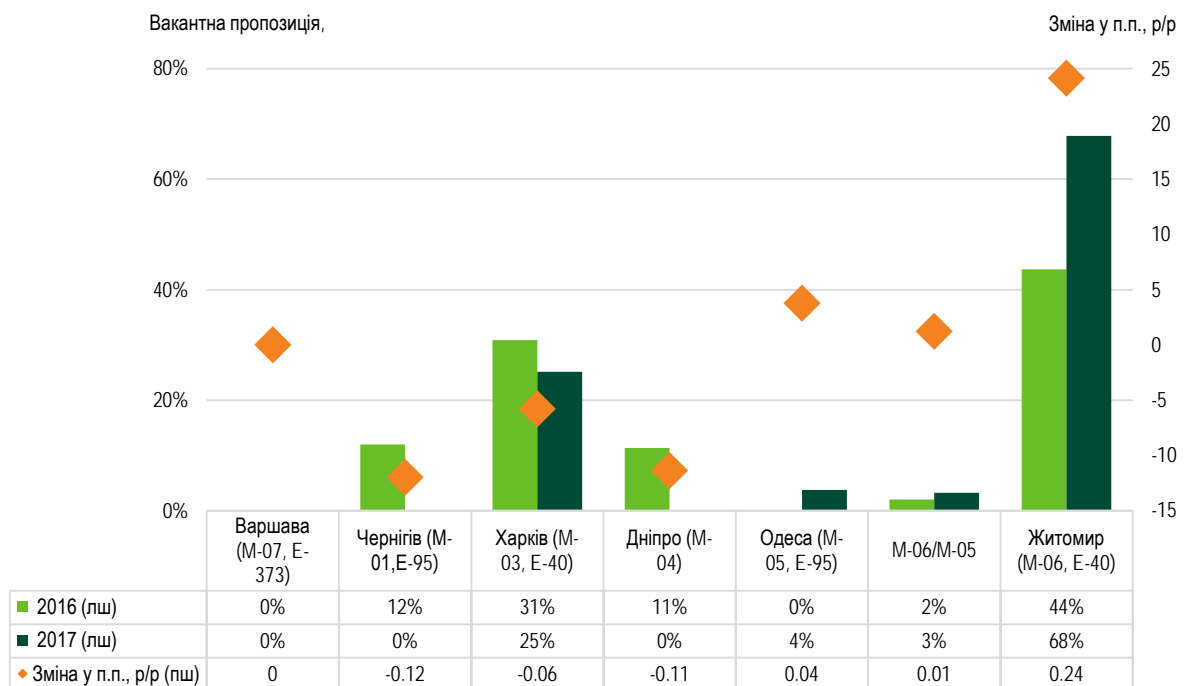
Зростаючий попит, обмеженість пропозиції нових площ та зменшення спекулятивної пропозиції разом спричинили помітний тиск на вакантність. Тому дефіцит якісних складських приміщень став ще більш очевидним у другому півріччі 2017 року. Середня вакантність на ринку скоротилась на 6 п.п з 12% до 6% р/р. Крім того, зростання чистого поглинання відображало зміну настроїв орендарів від переїздів, пов'язаних із отриманням більш вигідних орендних умов, до розширення займаного складського простору. Вакантність за субринками демонструє, що в Чернігівському (M-01, E-95)

та Дніпровському (M-04) напрямках були зафіксовані найвищі показники валового поглинання, де вакантність скоротилась на 12 п.п. та на 11 п.п. р/р відповідно. На кінець 2017 р. вакантних приміщень в професійних об'єктах в цих напрямках практично не залишилось. Найбільша частка вільних складських приміщень у загальній структурі вакантного простору розташована вздовж Житомирської (M-06, E-40) (45%), Харківської (M-03, E-40) автомагістралей (16%) та зони між автомагістралями M-06 та M-05 (17%).

ОРЕНДНІ СТАВКИ

Запитовані орендні ставки почали помірно зростання на 10% - 15%, досягли 120грн. - 140грн. (\$4,4 - \$5,2/кв. м/місяць) у складських комплексах класу А. Фактичні орендні ставки на професійні складські приміщення протягом року загалом були стабільними: найвища фактична орендна ставка залишалася на рівні \$4,1/кв.м/місяць, коливаючись від \$3,0 до \$4,1 кв.м/місяць (85грн. - 110грн./кв. м/місяць) для складських приміщень класу А. Орендні ставки для складів класу В варіювались в діапазоні \$2.3 - \$3.0/кв.м/місяць (60 грн. - 80 грн./кв. м/місяць).

Графік 4: Вакантність по автомобільних трасах *



(лш) - ліва шкала
 (пш) - права шкала
 *база – загальна кількість вакантних площ
 Джерело: CBRE Ukraine

Зростання витрат на енергоресурси, податку на землю та номінальної заробітної плати обумовили значне збільшення операційних витрат (ОРЕХ). У більшості складських об'єктів операційні витрати зросли на 10% - 20% за рік, що становить від \$0,5 до \$0,6/кв.м/місяць (12грн - 15грн/кв.м/місяць) без урахування ПДВ на кінець 2017 року.

ІНВЕСТИЦІЇ

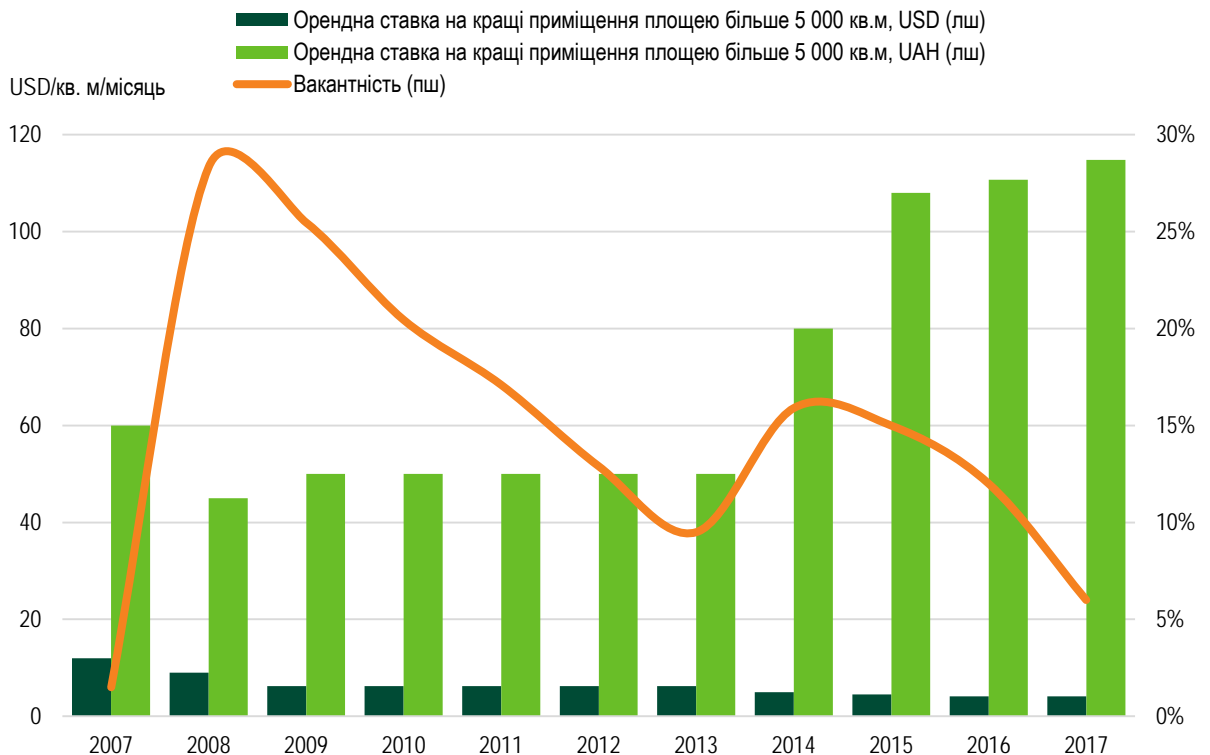
В 2017 році інвестиційні настрої продовжували поліпшуватися у сегменті складської нерухомості, завдяки вже помітному дисбалансу ринку, де ріст попиту перевищує обсяги наявної для оренди пропозиції. Таким чином, ринок складської нерухомості відчув зацікавленість з боку інвесторів, що відобразилась в збільшенні кількості завершених інвестиційних угод з придбання складських об'єктів в 2017 році. Серед найбільш значних подій відбулось кілька угод з придбання складських активів компанією Dragon Capital Investments Limited, а саме - «Діана Люкс» (15 000 кв. м; М-01, Е-95), «Термінал Буча» (32 000 кв. м, Буча) та Prologistic Service (10 000 кв. м, Гостомель).

З огляду на зміцнення ринкових індикаторів та покращення настроїв інвесторів у 2017 році, ставка капіталізації на найкращі складські активи знизилась на 1,75п.п. до 13.75% р/р. Ми очікуємо, що інвестиційна активність в сегменті продовжуватиме зростати, за умови відсутності значних економічних. Перехід від «ринку орендарів» до «ринку орендодавців» сигналізує про підвищення орендних ставок та подальше зниження ставок капіталізації на складські активи у наступні 12-24 місяці.

ПРОГНОЗ

Враховуючи загалом позитивний економічний прогноз на 2018 рік, очікується, що зростання попиту на складські приміщення з боку логістичних компаній, ритейлу та електронної комерції продовжиться. Попит на складський простір буде стимульований необхідністю до розширення площ ключових орендарів, що підтримає здорові темпи поглинання. Проте фактичне зростання активності буде значно більше залежати від обсягу нових приміщень, оскільки обсяг вільних приміщень залишається вкрай обмеженим.

Графік 5 : Орендна ставка на найкращі приміщення і рівень вакантності (\$/кв. м/місяць)



(лш) - ліва шкала (пш) - права шкала
Джерело: CBRE Ukraine

Незважаючи на малий обсяг нової пропозиції поряд із зростаючим попитом, будівельна активність в сегменті залишається низькою. Оскільки введення в експлуатацію 3 черги Unilogic Park III (22 000 кв. м) було перенесене на 2018 рік, загалом до кінця року заплановано лише 31 000 кв. м складських площ, що наразі на стадії будівництва. При цьому обсяг нереалізованого попиту, що сформувався на ринку, знаходиться на рівні близько 150 000 кв. м. Тому поглинання всього обсягу нової пропозиції відбудеться досить швидко, і новий цикл девелопменту буде відновлюватись. Зважаючи на дисбаланс між попитом та пропозицією, будівництво другої черги будівництва складського комплексу Amtel площею 52 000 кв. м вірогідно почнеться, хоча девелопер поки що не анонсував старт будівництва. Тоді як ринкові показники відображають передумови для зниження

вакантності майже до нуля та зростання орендних ставок, наступний цикл девелопменту продовжує стримуватися відсутністю необхідного боргового фінансування проектів.

Враховуючи великі обсяги запитів на оренду складських приміщень, які не були реалізовані в 2017 році, на ринку сформувався потенційний попит, що призведе до поступового тиску на орендні ставки в найближчі місяці. Очікується, що орендні ставки на складські приміщення класу А продемонструють ріст на 10% - 15%, якщо не відбудуться суттєвих коливань курсу гривні. З точки зору інвестицій, зацікавленість інвесторів в складських активах буде залишатись високою, що підігривається очікуваннями щодо росту орендних ставок, збільшенням запитів на складські приміщення поряд з низьким обсягом вільних приміщень на ринку.

КОНТАКТИ

Для більш детальної інформації щодо огляду ринку звертайтеся до:

CBRE Ukraine

ТОВ «Експандія»
вул. Велика Васильківська, 100
Київ, 03150
Т: +38 044 390 0000
Ф: +38 044 390 0001
е: ukraine@cbre.ua

Сергій Сергієнко

Керуючий партнер
е: sergiy.sergiyenko@cbre.ua

Кіра Пругло

Керівник напрямку аналітики
е: kira.pruglo@cbre.ua

Радомір Цуркан

Керуючий партнер
е: radomyr.tsurkan@cbre.ua

Анжеліка Арзуманян

Молодший аналітик
е: anzhelika.arzumanian@cbre.ua

СЛІДКУЙТЕ ЗА НОВИНАМИ КОМПАНІЇ:



ВИЗНАЧЕННЯ (в алфавітному порядку)

Валове поглинання відображає загальну площу зданих в оренду і проданих приміщень (в т. ч. за попередніми договорами), майбутнім користувачам - тобто, орендарям та власникам - в рамках розглянутого періоду. Об'єкт вважається зданим або проданим тільки в тому випадку, коли підписаний контракт або оформлений договір про наміри. Всі угоди (включаючи договори попередньої оренди і попереднього продажу) враховуються в періоді, коли вони були підписані. Винятки становлять приміщення, які тільки пропонуються в оренду або виставлені на продаж, приміщення, призначені для продажу з подальшою орендою (оскільки зміни в кількості займаних площ відсутні), а також продовження і / або перегляд контрактів (renewals and regear), у разі якщо орендар не займає додаткові площі. У тих випадках, коли після продовження договору оренди займана орендарем площа збільшилася, враховується тільки різниця.

Загальна конкурентна пропозиція (якісні приміщення) відображає загальну площу готових приміщень, призначених для оренди (зайнятих і вільних) на ринку на момент проведення дослідження. Показник включає приміщення, побудовані для цільового конкретного використання (наприклад, бізнес-центр), приміщення зі зміненим цільовим використанням (наприклад, реконструйована фабрика) та автономні площі, що становлять частину багатофункціональних комплексів. Із загальної конкурентної пропозиції виключаються всі будівлі, які вважаються неконкурентоспроможними або «незатребуваними» на ринку в залежності від місцевих особливостей. Виключаються також будівлі державного сектору, окремо розташовані будинки/приміщення, зайняті власником (owner-occupied), а також приміщення, які не розглядаються як конкурентні через свою площу, термін експлуатації, цільове призначення або клас.

Загальний обсяг вакантних площ відображає загальну орендну площу приміщень в існуючих будинках, які фізично вакантні і активно пропонуються для оренди на ринку на дату дослідження. Приміщення, які фізично вакантні, але не пропонуються на ринку або недоступні для оренди виключаються зі складу вакантних площ. Приміщення, які ще перебувають на етапі будівництва, але пропонуються в оренду, також виключаються при розрахунку вакантних площ.

Орендна активність відображає загальну площу всіх зданих в оренду і проданих приміщень, включаючи продаж майна з подальшою орендою, продовження і / або перегляд контрактів (renewals and regear), а також угоди суборенди.

Орендна ставка на найкращі приміщення відображає найвищу ставку оренди на приміщення стандартного розміру найвищої якості, що знаходяться в будівлі з найкращими технічними характеристиками у кращому місці розташування на ринку на дату дослідження. Орендна ставка на найкращі приміщення відображає рівень орендної ставки, на якому укладалися угоди оренди в конкретний період, але не обов'язково повинна бути рівною цьому рівню, особливо у випадках, коли на ринку відбулась обмежена кількість угод та / або угоди були нетиповими. У разі відсутності відповідних угод на ринку протягом розглянутого періоду, рівень ставки є гіпотетичним і ґрунтується виключно на експертній думці про ринкову ситуацію в конкретний період. При цьому критерії щодо розташування, технічних характеристик будівлі, а також типу і розміру приміщення залишаються незмінними.

Рівень вакантності відображає відсоткове співвідношення загального обсягу вакантних площ і загальної конкурентної пропозиції

Чисте поглинання відображає зміну в кількості займаних площ на ринку в рамках розглянутого періоду

DISCLAIMER 2018 CBRE

Представлений огляд ринку ґрунтується на даних та інформації, отриманих, на нашу думку, із достовірних джерел. Ми не ставимо під сумнів їх достовірність, але оскільки не перевірили особисто, ми не можемо гарантувати їх точність і достовірність. Незалежна перевірка точності та повноти такої інформації може бути здійснена клієнтом на його розсуд. Будь-які думки, припущення та прогнози використовуються як приклад і не відображають в повній мірі поточну ситуацію на ринку чи його поведінку в майбутньому. Даний огляд ринку представлений виключно для використання клієнтів ТОВ «ЕКСПАНДІА», що є частиною афілійованої мережі CBRE. Інформація, що міститься в даному огляді, не може бути використана без попереднього письмового дозволу з боку ТОВ «ЕКСПАНДІА», що є частиною афілійованої мережі CBRE.