

ОГЛЯД РИНКУ СКЛАДСЬКОЇ НЕРУХОМОСТІ КИЄВА

Ринок в очікуванні нової пропозиції, тоді як вакантність впала до рівня десятирічного мінімуму

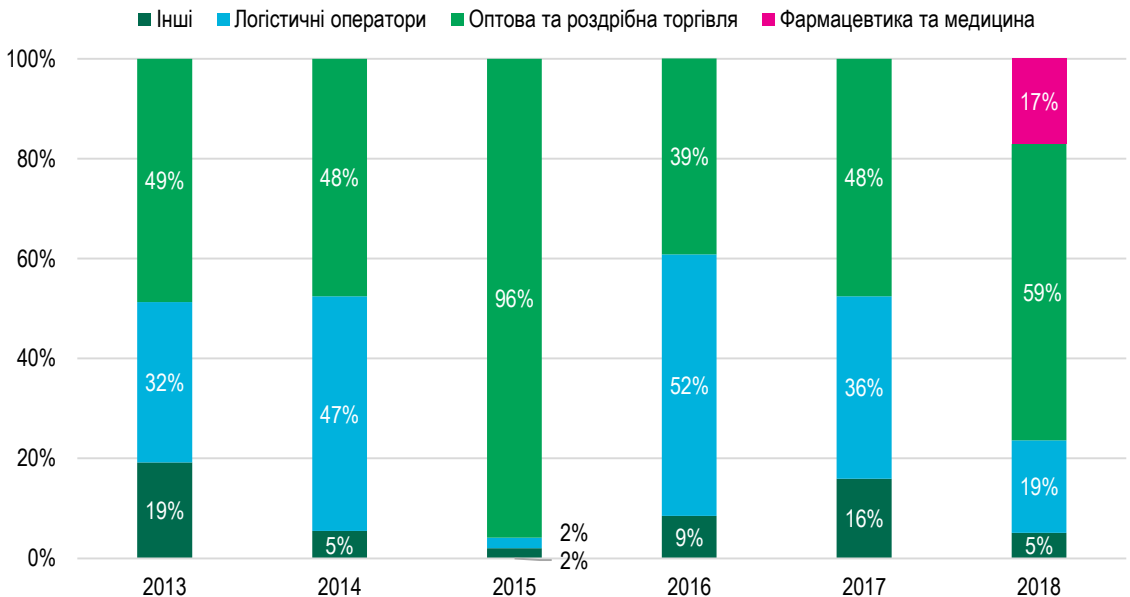


ПОПИТ

2018 став позитивним роком для ринку складської нерухомості, завдяки 31% p/p зростанню обсягу валового поглинання, досягнувши близько 157 000 кв.м (включаючи придбання об'єктів кінцевими користувачами). Як загальний тренд, орендна активність в 2018 стала предметом відкладеного попиту, після періоду невизначеності 2014-2016 років. Угоди з оренди домінували в обсязі завершених угод і тільки 3% від загального обсягу валового поглинання були представлені придбанням об'єкту «Євро Фудс ГБ Україна» (4 000 кв.м) його кінцевим користувачем Фабрикою «Роза». Орендарі сфери оптової та роздрібної торгівлі становили основну частку попиту на складські приміщення (59%) в структурі валового поглинання. Стіжке зростання товарообігу в Києві (+2,7% p/p) стало ключовим фактором,

що вплинув на активізацію орендної активності у складському сегменті. При цьому, решту у структурі валового поглинання розділили між собою логістичні оператори (19%), орендарі галузей фармацевтики та медицини (17%) та інші галузі (5%). Незначний спад обсягів оренди складів логістичними операторами був наслідком дефіциту приміщень необхідного розміру, так як логістичні оператори потребували в основному великих складських площ. Лише кілька невеликих та середніх за розміром угод було завершено в даному сегменті, серед яких оренда: 6 600 кв.м компанією *Fiege* у складському комплексі BF Terminal, 5 000 кв.м компанією *Business Group* у RLC, 3 770 кв.м компанією *Yar Trans Logistic* у MLP Chaika та 3 500 кв.м компанією *Business Group* у складському комплексі Top Trans.

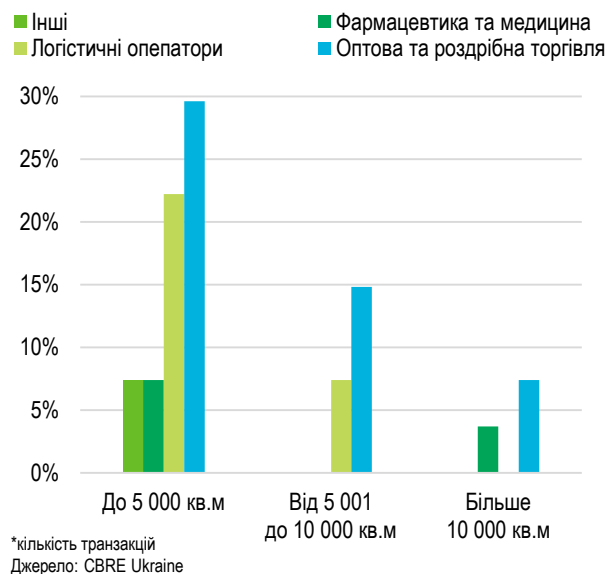
Графік 1: Структура валового поглинання за видом діяльності*



*обсяг транзакцій
Джерело: CBRE Ukraine

Варто відзначити, що невеликі угоди розміром 5 000 кв.м або менше, склали найбільшу частку в 67% в структурі валового поглинання. В той же час, частка великих угод понад 10 000 кв.м мала тенденцію до зростання і складала 11% у 2018, коли ще у 2017 становила 5%. Така тенденція була результатом зростаючої ділової активності, що підтримувалась стійкими економічними показниками 2018 року. Крім того, орендарі галузі оптової та роздрібної торгівлі були найбільшими орендарями в усіх типах угод, де найбільшими угодами стали оренда 20 000 кв.м у RLC Fozzy компанією *Eldorado*, а також оренда 20 000 кв.м у складському комплексі Raben рітейлером *Comfy*. В 2018 році угоди з переїзду склали 52% в структурі валового поглинання, наступними в структурі були угоди з виходу на ринок (20%), далі угоди з розширення (19%) та інші типи угод (9%).

Графік 2: Структура валового поглинання за видом діяльності та розміром угоди*



Таблиця 1: Ключові угоди оренди та продажу у 2018

ОРЕНДАР	ВИД ДІЯЛЬНОСТІ	ВЛАСНИК	ТРАСА	ПЛОЩА КВ.М	ТИП УГОДИ	КЛАС
Comfy	Оптова і роздрібна торгівля	Raben	Чернігів (M-01, E-95)	20 000	Вихід на ринок	A
Eldorado	Оптова і роздрібна торгівля	RLC Fozzy	Чернігів (M-01, E-95)	20 000	Переїзд	A
Farmak	Фармацевтика та медицина	Komodor	Житомир (M-06, E-40)	17 100	Переїзд	A
Adidas	Оптова і роздрібна торгівля	MLP Chaika	Житомир (M-06, E-40)	6 700	Переїзд і Розширення	A
Fiege	Логістичні оператори	BF Terminal	Харків (M-03, E-40)	6 600	Переїзд	A
Novus	Оптова і роздрібна торгівля	Sofia Ltd	Фастів (M-05/M-06, P-04)	6 200	Вихід на ринок	A
Mir Instrumenta	Оптова і роздрібна торгівля	WWM	Фастів (M-05/M-06, P-04)	5 700	Переїзд	A
Супермаркет «Коло»	Оптова і роздрібна торгівля	Amtel	Вишневе (M-05/M-06, T-1012)	5 000	Розширення	A
Business Group	Логістичні оператори	RLC	Житомир (M-06, E-40)	5 000	Розширення	A
Puma	Оптова і роздрібна торгівля	BF Terminal	Харків (M-03, E-40)	4 816	Переїзд	A
Фабрика «Роза»	Інші	Склад «Євро Фудс ГБ Україна»	Чернігів (M-01, E-95)	4 000	Продаж	B
«Юг контракт»	Оптова і роздрібна торгівля	MLP Chaika	Житомир (M-06, E-40)	4 000	Розширення	A
Yar Trans Logistic	Логістичні оператори	MLP Chaika	Житомир (M-06, E-40)	3 770	Переїзд	A
Business Group	Логістичні оператори	Top Trans	Житомир (M-06, E-40)	3 500	Переїзд	A
ABB	Інші	RLC Pobeda	Чернігів (M-01, E-95)	2 954	Переїзд	A
«Фіто-лек»	Фармацевтика та медицина	RLC	Чернігів (M-01, E-95)	2 900	Переїзд	A
Schenker	Логістичні оператори	Amtel	Вишневе (M-05/M-06, T-1012)	2 000	Розширення	A
Pemod Ricard	Оптова і роздрібна торгівля	RLC	Чернігів (M-01, E-95)	2 000	Переїзд	A
DSV	Логістичні оператори	San Factory	Київ	1 700	Розширення	A
Yar Trans Logistic	Логістичні оператори	MLP Chaika	Житомир (M-06, E-40)	1 670	Розширення	A
Retail Group	Оптова і роздрібна торгівля	Vorzelt Terminal	Варшава (M-07, E-373)	1 650	Розширення	B
Regno	Оптова і роздрібна торгівля	San Factory-IV	Київ	1 300	Переїзд і Розширення	A
Logistic Plus	Логістичні оператори	BF Terminal II	Харків (M-03, E-40)	1 000	Розширення	A
«ТБМ Маркет»	Оптова і роздрібна торгівля	Складський комплекс	Чернігів (M-01, E-95)	1 000	Переїзд	B
Studio Moderna	Оптова і роздрібна торгівля	Komodor	Житомир (M-06, E-40)	1 000	Розширення	A

Джерело: CBRE Ukraine

ПРОПОЗИЦІЯ

У 2018 було введено незначний обсяг нової пропозиції представлений 9 700 кв.м. складських площ, включаючи E&E Cable Solutions Warehouse (3 500 кв.м) у напрямку Житомира (M-06, E-40) та Sofia Ltd Warehouse (6 200 кв.м) у напрямку Фастова (M-05/M-06, P-04), який був зданий в оренду рітейлеру Novus одразу після виходу на ринок. Таким чином, загальна пропозиція збільшилась до 1,26 млн кв.м (+0,8% р/р) на кінець 2018. В перспективі, очікується близько 100 000 кв.м. спекулятивної пропозиції, заявленої до введення в експлуатацію у період 2019-2020, включаючи об'єкти у місті та за межами міста. Важливо відзначити, що еволюція проектів e-commerce та платформ marketplace є драйвером росту попиту на сучасні складські приміщення в межах міста, цим самим забезпечуючи ефективне управління ланцюгами поставок від моменту отримання замовлення до поставки. Кілька основних факторів в секторі складської нерухомості, зокрема дефіцит пропозиції та ріст орендних ставок роблять ринок готовим до девелопменту built-to-suit рішень, хоча ефективні орендні ставки все ще досягають економічно обґрунтованого рівня для інвесторів.

ВАКАНТНІСТЬ ТА ОРЕНДНІ СТАВКИ

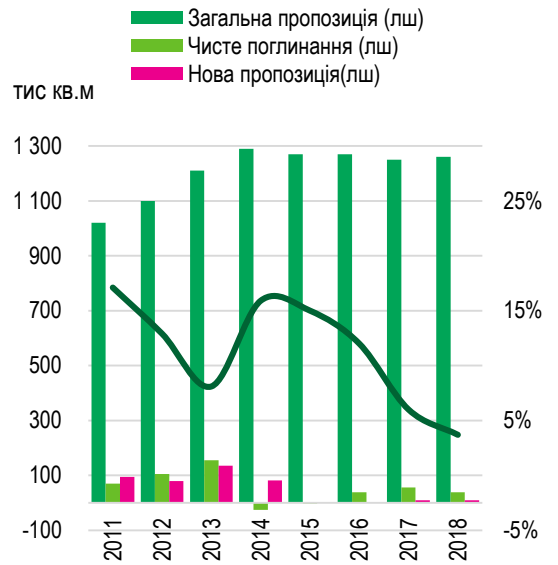
Однотимчасний вплив зростаючого попиту та зменшення обсягів введення нової пропозиції став результатом скорочення середньої вакантності на ринку до 3,7% (-2,3 п.п. р/р). З одного боку, протягом останніх 5 років вакантність постійно зменшувалась і досягла нового рекордно низького рівня в 2018, в той час як чисте поглинання скоротилось в зв'язку з обмеженістю існуючої пропозиції. Така ситуація на ринку дозволила орендодавцям поступово повторно переорієнтувати укладення угод з орендними ставками в доларовому еквіваленті, опісля різкого росту іноземної валюти протягом 2014-2016 років.

Таблиця 2: Ключові складські об'єкти, заплановані на 2019-2020рр

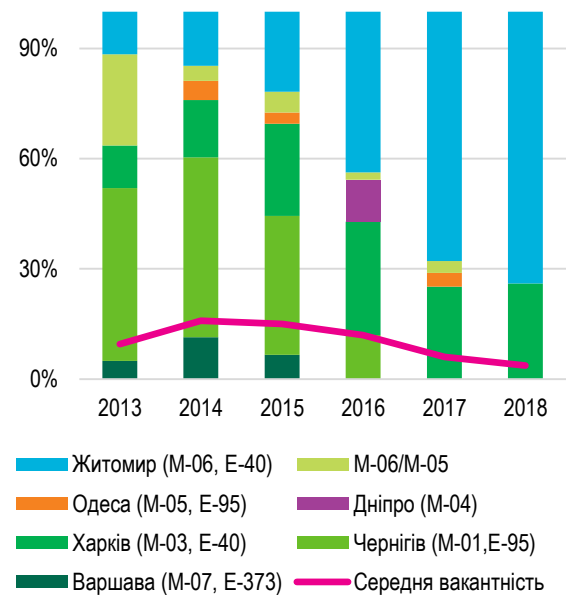
НАЗВА	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩА, КВ.М	СТАТУС	ЗАЯВЛЕНА ДАТА В ЕКСПЛУАТАЦІЮ
Unilogic Park III	MERX	22 000	Будується	2019
«Міраж» 3	«Міраж»	9 000	Будується	2019
Amtel (2 чепра)	Amtel Properties	52 000	Проект	2019
SAN Factory 2 Storage Area Network	Skyline Development	23 400	Проект	2020

Джерело: CBRE Ukraine

Графік 3: Нова пропозиція, чисте поглинання та рівень вакантності



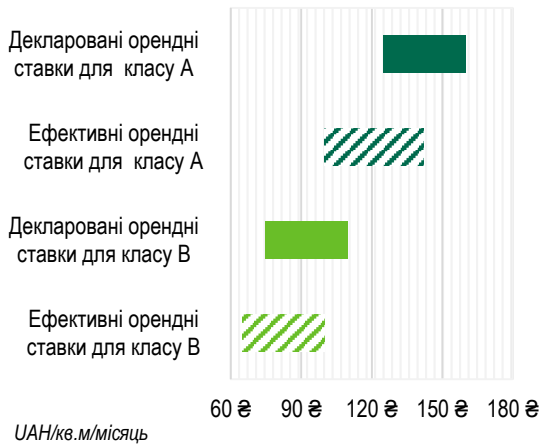
Графік 4: Вакантність по автомобільних трасах*



*База – загальна кількість вакантних площ
Джерело: CBRE Ukraine

лш – ліва шкала
пш – права шкала

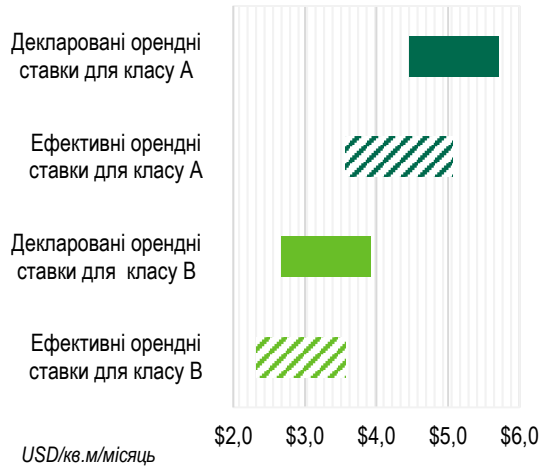
Графік 5: Орендні ставки на сухі складські приміщення (UAH/кв.м/місяць)



UAH/кв.м/місяць

Джерело: CBRE Ukraine

Графік 6: Орендні ставки на сухі складські приміщення (USD/кв.м/місяць)



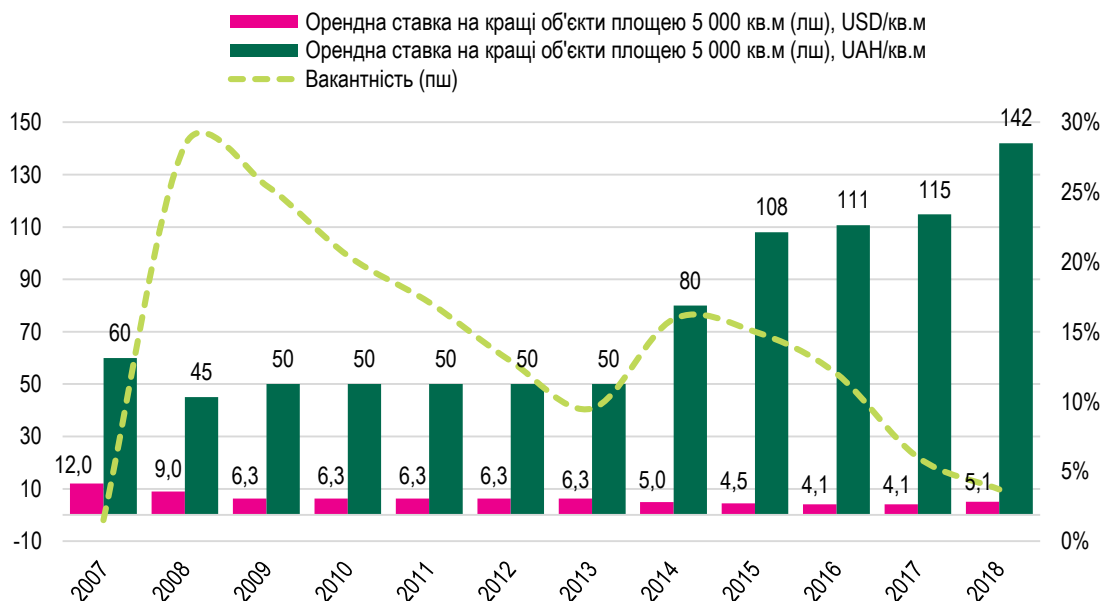
USD/кв.м/місяць

Джерело: CBRE Ukraine

Дивлячись на розподіл вакантного простору на субринках, обмежений обсяг наявної пропозиції був зосереджений вздовж Житомирської (М-06, Е-04) і Харківської (М-03, Е-04) автомагістралей, складаючи відповідно 74% та 6%. В напрямку решти автомагістралей була відсутня вакантна пропозиція складських площ на кінець 2018, так вздовж Одеської (М-05, Е-95) автомагістралі та напрямком між М-05 і М-06 число вільних складських приміщень дорівнювало нулю.

Декларовані орендні ставки залишалися деномінованими в гривневому еквіваленті і варіювались в діапазоні **від 125грн до 160грн (\$4,5-\$5,7) /кв.м/місяць** для сухих складських комплексів класу А, натомість для сухих складів класу В орендні ставки були у межах **75грн-110грн (\$2,7-\$3,9) /кв.м/місяць**. В той час як попит на все ще вакантні складські приміщення стимулював ріст орендних ставок в гривнях, ріст ставок деномінованих в доларовому еквіваленті був дещо обмеженими дефляційним тиском у другій половині 2018. Внаслідок цього, **ефективні орендні ставки** на кращі складські приміщення склали **100грн-142грн (\$3,6-\$5,1) /кв.м/місяць**, демонструючи зростання на 20-29% р/р в гривневому і 20-24% р/р в доларовому еквіваленті. В 2018 декларовані орендні ставки у складських комплексах класу А (темп. між 0-6°C) варіювались в діапазоні від 210грн до 230грн (\$7,5-\$8,2) /кв.м/місяць, в той час як фактичні орендні ставки були у межах 190грн-210грн (\$6,8-\$7,5) /кв.м / місяць.

Графік 7: Орендна ставка на найкращі приміщення і рівень вакантності на кінець 2018



лш – ліва шкала; пш – права шкала

Джерело: CBRE Ukraine

ІНВЕСТИЦІЇ

Настрої інвесторів у складському сегменті наслідували загальне зміцнення економічних показників, таким чином зріс попит на складські площі, які відповідали вимогам інвесторів. Так, компанія Dragon Capital Investments Ltd домінувала за кількістю угод у сегменті, придбавши логістичні комплекси Omega 1 (19 000 кв.м), Omega 2 (33 000 кв.м) та складський комплекс UKR DC (20 000 кв.м). Сектор складської нерухомості був привабливим для інвесторів орієнтованих на прибуток, де перевагою став позитивний прогноз для ринку, що є показником стабільно зростаючих орендних ставок та їх поступового переходу в доларовий еквівалент. На фоні низки угод, завершених протягом року у сегменті, ставка капіталізації на кращі складські активи зміцнилася на 0,75 п.п. та становила 13%.

ПРОГНОЗ

Ми очікуємо зростання попиту на складські площі з боку орендарів, з більшою кількістю запитів щодо розширення від логістичних операторів та гравців ринку e-commerce.

Проте, запити великих площ буде складно задовольнити зважаючи на теперішні умови на ринку – низький рівень вакантності та повільну девелоперську активність. Внаслідок такого дисбалансу, обсяг валового поглинання, ймовірно, буде обмеженим за рахунок пропозиції, що призведе до зростання орендної ставки на кращі складські приміщення, що залишилися на ринку. З огляду на поступове розширення поштових та фулфілмент послуг, ринок потребує складських приміщень з центральним розташуванням, щоб отримати конкурентну перевагу в термінах поставки. Дана тенденція, ймовірно, вийде на перший план попиту в сегменті. Очікуваний обсяг нових об'єктів у період 2019-2020 рр. (близько 100 000 кв.м), вірогідно буде одразу поглинутий після введення в експлуатацію, слідує поточній тенденції до зменшення середньої вакантності на ринку. У зв'язку з перспективою зростання орендних ставок до докризового рівня протягом наступних кількох років, збільшення кількості проектів по схемі built-to-suit стає все більш можливим.

Основні показники ринку та прогноз на 2019



КОНТАКТИ

Для більш детальної інформації щодо огляду ринку звертайтеся до:

Сергій Сергієнко

Керуючий партнер

e: sergiy.sergiyenko@cbre-expandia.com

Діана Старунчак

Керівник відділу маркетингу та досліджень

e: diana.starunchak@cbre-expandia.com

Радомир Цуркан

Керуючий партнер

e: radomyr.tsurkan@cbre-expandia.com

Анжеліка Арзуманян

Головний аналітик

e: anzhelika.arzumanian@cbre-expandia.com

СЛІДКУЙТЕ ЗА НАШИМИ НОВИНАМИ:



КЛАСИФІКАЦІЯ

Клас А: Сучасна новозбудована одноповерхова складська будівля, що задовольняє критерії класу А, щодо площі складу, відстані між колонами, висоти стелі, температурного режиму, наявності сендвіч-панелей, кількості автоматичних воріт докового типу з вантажно-розвантажувальним майданчиком регульованої висоти тощо.

Клас В: Реконструйована або новозбудована одноповерхова або двоповерхова будівля, переважно прямокутної форми, що задовольняє критерії класу В, щодо площі складу, відстані між колонами, висоти стелі, температурного режиму, кількості автоматичних воріт докового типу з вантажно-розвантажувальним майданчиком регульованої висоти тощо.

Клас С: Капітальне виробниче приміщення або утеплений ангар, яке через свою конфігурацію, розташування та загальний стан не може вважатися професійним складським приміщенням.

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 зміненним 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 2019 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.