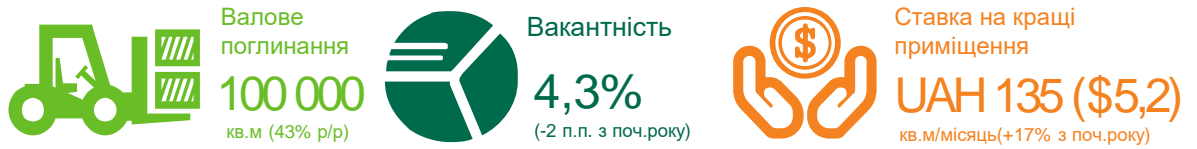


ОГЛЯД РИНКУ СКЛАДСЬКОЇ НЕРУХОМОСТІ КИЄВА

Тенденція до зниження вакантності через обмежену нову пропозицію

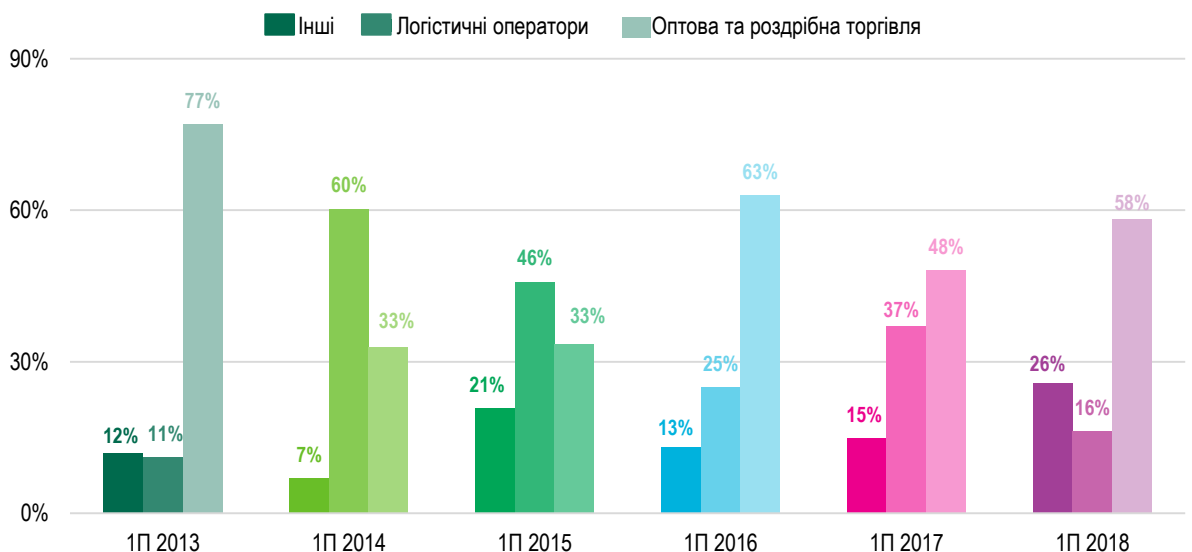


ПОПИТ

Загальний обсяг валового поглинання на ринку складської нерухомості Києва у 1П 2018 року (включаючи придбання об'єктів кінцевими користувачами) склав приблизно 100 000 кв.м (близько +43% р/р), враховуючи поступове зростання попиту на оренду. Динаміка посилення орендної активності в 1П 2018 обумовлена обсягом відкладеного попиту 2014-2016 років. Найбільшу частку у структурі валового поглинання (58%) зайняли ритейлери, внаслідок зростання роздрібного товарообігу та, як результат, підвищеного попиту на складські площі. Друга за величиною частка (26%) належала орендарям галузей легкої промисловості, фармацевтики та медицини. Придбання об'єкту «Евро Фудс ГБ Україна» площею 4 000 кв.м його кінцевим користувачем фабрикою «Роза» склало 4% від загального обсягу валового поглинання, при цьому решту в структурі попиту склали угоди з оренди. Незважаючи на те, що відсоток угод укладених логістичними операторами становить лише 16% у структурі валового поглинання, з метою оптимізації бізнес-процесів у довгостроковій

перспективі компанії FMCG зверталися до логістичних операторів. В 1П 2018 на ринку Києва було відзначено виражену активізацію у розвитку сектору логістичних послуг, де Fozzy Group, анонсувала запуск нового поштово-логістичного оператора Justin. Метою даного оператора є надання логістичних послуг як B2B, так і B2C сегментам, використовуючи відділення під назвою smart parcel shops, які будуть розташовані у 700 магазинах Fozzy Group (вкл. Fozzy, Silpo та Fora) у Києві, Харкові, Дніпрі, Львові та Одесі вже до кінця 2018 року. Оскільки споживачі стають дедалі більше технічно обізнаними, даний сервіс дасть поштовх для розвитку 3PL операторів логістики, особливо тим, котрі вже мають існуючу клієнтську базу. Подальший розвиток фулфілмент послуг, очевидно, призведе до зниження обсягу спекулятивної пропозиції на складському ринку та стане передумовою створення нового, більш комплексного сегменту, здатного співіснувати з традиційним спектром логістичних послуг.

Графік 1: Структура валового поглинання за видом діяльності*



*обсяг транзакцій
Джерело: CBRE Ukraine

Таблиця 1: Ключові угоди оренди та продажу у 1П 2018

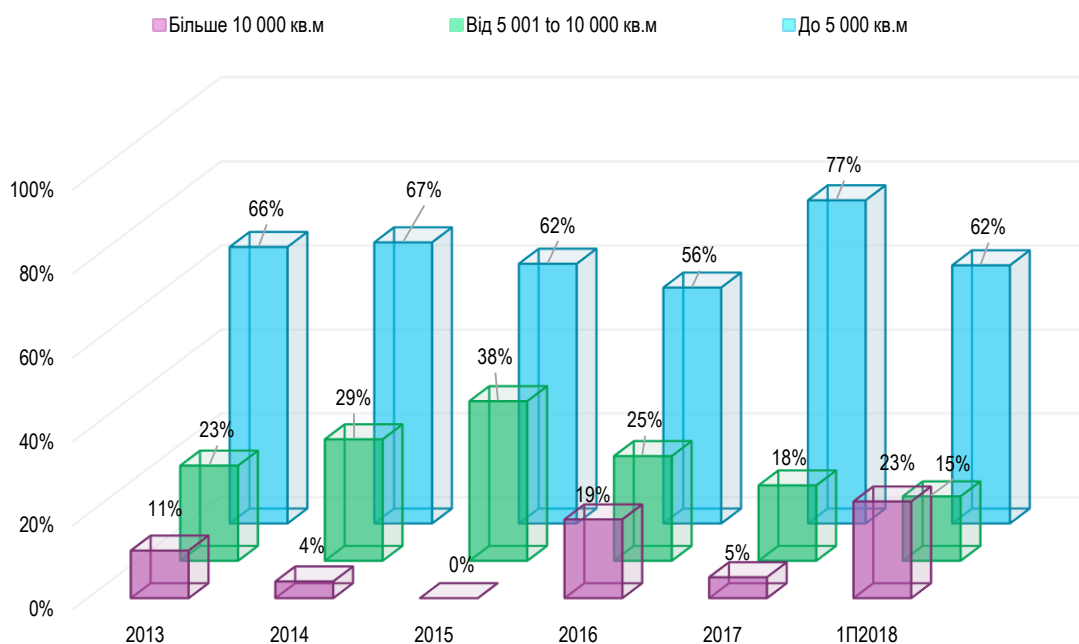
ОРЕНДАР	ВИД ДІЯЛЬНОСТІ	ВЛАСНИК	ТРАСА	ПЛОЩА КВ.М	ТИП	ТИП УГОДИ	КЛАС
Comfy	Оптова і роздрібна торгівля	Raben	Чернігів (М-01, Е-95)	20 000	Оренда	Вихід на ринок	A
Eldorado	Оптова і роздрібна торгівля	RLC Fozzy Distribution Center	Чернігів (М-01, Е-95)	20 000	Оренда	Переїзд	A
Н/Д	Фармацевтика і медицина	Komodor	Житомир (М-05, Е-40)	17 200	Оренда	Переїзд і розширення	A
Fiege	Логістичні оператори	BF Terminal	Харків (М-03, Е-40)	6 600	Оренда	Переїзд	A
Adidas	Оптова і роздрібна торгівля	MLP Chaika	Житомир (М-05, Е-40)	6 000	Оренда	Переїзд і розширення	A
Yar Trans Logistic	Логістичні оператори	MLP Chaika	Житомир (М-05, Е-40)	5 000	Оренда	Переїзд	A
«Юг Контракт»	Оптова і роздрібна торгівля	MLP Chaika	Житомир (М-05, Е-40)	4 000	Оренда	Розширення	A
Фабрика «Роза»	Інше	Склад «Евро Фудс ГБ Україна»	Чернігів (М-01, Е-95)	4 000	Прожад	Продаж	B
Business Group	Логістичні оператори	Top Trans	Чернігів (М-01, Е-95)	3 500	Оренда	Переїзд	A
«Фіто-лек»	Фармацевтика і медицина	RLC Refrigerated Logistics Center	Чернігів (М-01, Е-95)	2 900	Оренда	Переїзд	A
Pernod Ricard	Оптова і роздрібна торгівля	RLC Refrigerated Logistics Center	Чернігів (М-01, Е-95)	2 000	Оренда	Переїзд і розширення	A
Regno	Оптова і роздрібна торгівля	San Factory-IV	Київ	1 300	Оренда	Переїзд	A
«ТБМ Маркет»	Оптова і роздрібна торгівля	Складський комплекс	Чернігів (М-01, Е-95)	1 000	Оренда	Переїзд	B

Джерело: CBRE Ukraine

У 1П 2018 року в структурі угод з оренди, майже 62% склали угоди з переїзду чи переїзду з розширенням, з яких близько половини орендних запитів надійшла від ритейлерів. Дана тенденція зумовлена розширенням бізнесу та потребою орендарів у більш якісних складських приміщеннях. Значною угодою в сегменті став вихід ритейлера Comfy з регіонального ринку на ринок столиці, орендувавши 20 000 кв.м у складському комплексі Raben.

Варто відзначити, що невеликі угоди розміром в 5 000 кв.м або менше, склали домінуючу частку в 62% в структурі валового поглинання за розміром угоди. У той же час, частка великих угод понад 10 000 кв.м зросла в порівнянні з минулим роком і склала 23% від загального обсягу оренди, та була представлена угодами з оренди у 20 000 кв.м компанією Comfy та у 20 000 кв.м компанією Eldorado із переїздом до RLC Fozzy Distribution Center.

Графік 2: Структура валового поглинання за розміром угоди*



*кількість транзакцій
Джерело: CBRE Ukraine

ПРОПОЗИЦІЯ

У 1П 2018 на ринок вийшов обмежений обсяг нової пропозиції, представлений одним складським комплексом площею 3 500 кв.м у напрямку Житомирської траси (М-05, Е-40). У той же час, загальна спекулятивна пропозиція складських приміщень зменшилася за рахунок придбання складу «Евро Фудс ГБ Україна» (4 000 кв.м) кінцевим користувачем фабрикою «Роза», і залишилась майже незмінною на рівні 1,25 млн. кв.м. Запланований до введення в експлуатацію у 2П 2018 року обсяг нової пропозиції представлений 6 200 кв.м у складському комплексі, що знаходиться на автомагістралі Р-04 (між напрямками М05 та М06), 22 000 кв.м у третій черзі Unilogic Park та 9 000 кв.м у складському комплексі «Міраж 3» в Гостомелі, де відкриття останніх двох було перенесено на 2019 рік.

Такий доволі низький обсяг якісної нової пропозиції протягом 2017 та 2018 рр. є результатом кількох фундаментальних факторів, що впливають на ринок в останні декілька років.

Перш за все, висока вакантність та зниження орендних ставок у період з 2014 по 2015 рр., які призупинили практично весь девелопмент на ринку, аж до періоду його цілковитого насичення. Ці фактори призвели до масштабного викупу ряду об'єктів кредиторами, більшість з яких були передані банкам у кризовий період економіки в 2014-2016 рр. Ринкова ситуація дедалі загострилася через обмеження на фінансових ринках, у зв'язку з чим девелопмент практично залишився без довгострокового фінансування. На даний момент, ринок перебуває на фінальному етапі предевелопменту, коли обережні девелопери неохоче узгоджують нові проекти, допоки орендні ставки не досягнуть високого рівня, через дефіцит нової пропозиції. Будівництво нових об'єктів буде можливим за рахунок високих орендних ставок, де договори попередньої оренди, як правило, мають бути деноміновані в доларах США. Такі орендні угоди будуть доволі нестабільними через нестійкий характер економіки, проте враховуючи «загально ринкову жагу до нового продукту», вірогідно, що результат буде виправдано.

Таблиця 2: Ключові складські об'єкти, заплановані на 2П2018-2019рр

НАЗВА	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩА, КВ М	СТАТУС	ЗАЯВЛЕННЯ ДАТА ВВЕДЕННЯ В ЕКСПЛУАТАЦІЮ
Склад E&E Cable Solutions	Локальний девелопер	3 500	Завершено	Введено в 1П2018
Склад Sofia Ltd	Локальний девелопер	6 200	Будується	2П2018
Unilogic Park III	MERX	22 000	Будується	2019
Міраж 3	Міраж	9 000	Будується	2019
Amtel (2-га черпа)	Amtel Properties	52 000	Проект	2019

Джерело: CBRE Ukraine

ВАКАНТНІСТЬ ТА ОРЕНДНІ СТАВКИ

У першому півріччі 2018 року дефіцит якісних складських приміщень став ще більш очевидним, оскільки кількість великих запитів зросла і на ринок не вийшло нових масштабних складських проектів. У зв'язку з цим, протягом перших 6 місяців середня вакантність на ринку скоротилась на 2 п.п. з 6% до 4% з початку року. Крім того, зростання чистого поглинання відображало зміну настроїв орендарів з боку переїзців, пов'язаних із отриманням більш вигідних орендних умов, у бік розширення займаного складського простору. Варто зазначити, що з таким низьким рівнем вакантності, ринок орендодавців відновлюється, а орендні ставки мають намір поступово переходити у доларовий еквівалент. Дивлячись на розподіл вакантного простору на субринках, вакантність на Варшавській (М-07, Е-373),

Чернігівській (М-01, Е-373) та Дніпровській (М-04) автомагістралях залишилася на рівні 0%, за відсутності нової якісної пропозиції складських площ у даних напрямках в 1П 2018 року. Найбільша частка вільних складських приміщень у загальній структурі вакантного простору розташована вздовж Житомирської (М-06, Е-40) автомагістралі, що становить 70% (+2 п.п. з початку року) у зв'язку із переїздом Ельдорадо. Решта вакантного простору припадає на Харківську (М-03, Е-40) та Одеську (М-05, Е-95) автомагістралі, складаючи відповідно 25% та 5%.

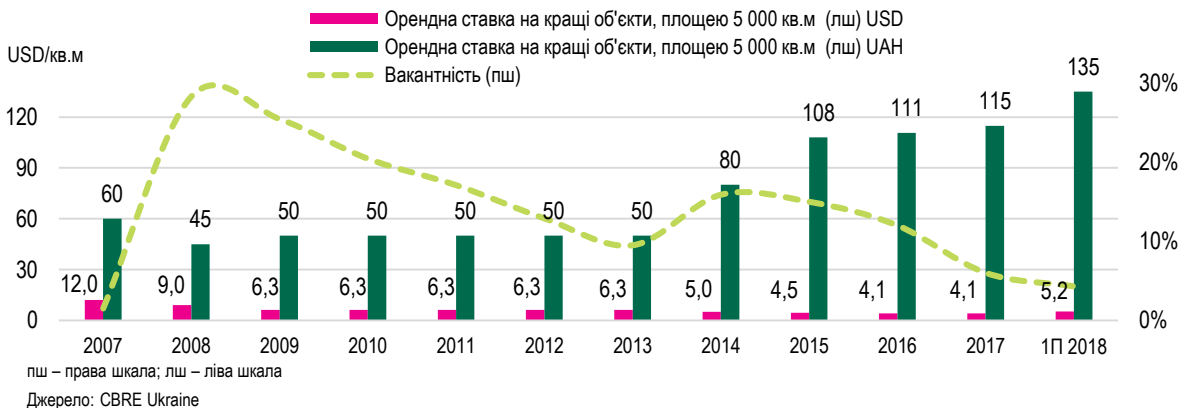
На кінець 1П 2018 року, декларовані орендні ставки становили 120грн.–155грн. (\$4.6-\$6.0)/кв.м/місяць у складських комплексах класу А, де верхня межа гривневого діапазону зросла на 7% з початку року.

Верхня межа ефективних орендних ставок для складів класу А збільшилась на 17% з початку року, склавши 135грн. (\$5.2)/кв.м/місяць, а нижня межа піднялась на прибіл. 6% з початку року до 90грн (\$3.4)/кв.м/місяць. Ефективні орендні ставки для складських комплексів класу В становили 65грн. - 90грн. (\$2.5-\$3.4)/кв.м/місяць, де верхня межа зросла на 13% з початку року. Внаслідок коливань обмінного курсу, ставки в доларах були нестабільними коли намагалися зрівнятися з темпом відновлення орендних ставок у гривнях. Деякі угоди в 1П 2018 були укладені з орендними ставками в доларовому еквіваленті, проте така практика була радше винятком, ніж правилом. Також у 1П 2018 запитувані орендні ставки у холодних складських комплексах класу А (темп. між 0-6°C) варіювались в діапазоні від 180грн. до 200грн. (\$6.8-\$7.7)/кв.м/місяць, в той час як фактичні орендні ставки були у межах 160грн.-180грн. (\$6.0-\$7.0)/кв.м/місяць.

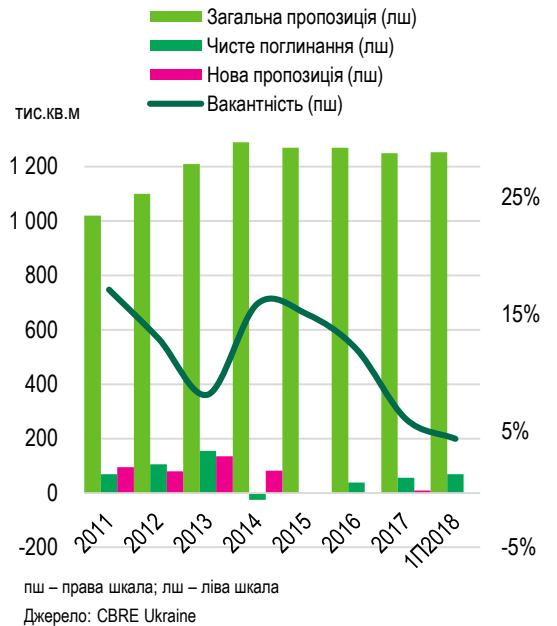
ІНВЕСТИЦІЇ

З одного боку, на тлі зростаючого ринкового дисбалансу, а з іншого – сприятливого відродження економіки, низка орендних угод в сегменті складської нерухомості була завершена у 1П 2018 року. Серед найбільш значних угод можна відзначити придбання кількох складських об'єктів компанією Dragon Capital Investments Limited, а саме логістичних комплексів Omega 1 (19 000 кв.м), Omega 2 (33,000 кв.м) та 20 000 кв.м у складському комплексі UKR DC. Інвестори були зацікавлені у придбанні вторинних активів з метою реконструкції задля створення нової якісної пропозиції у найближчі декілька років. Тим не менш, для того, щоб сегмент складської нерухомості став ще більш інвестиційно привабливим, необхідно, щоб орендні ставки на найкращі приміщення відновилися до докризового рівня і були представлені у доларах США. Завдяки поліпшенню економічної ситуації та інвестиційних настроїв, а також дефіциту вакантної якісної пропозиції, ставка капіталізації на найкращі складські активи зміцнилася на 0,5 п.п. з початку року та становить 13,25% для найкращих складських об'єктів.

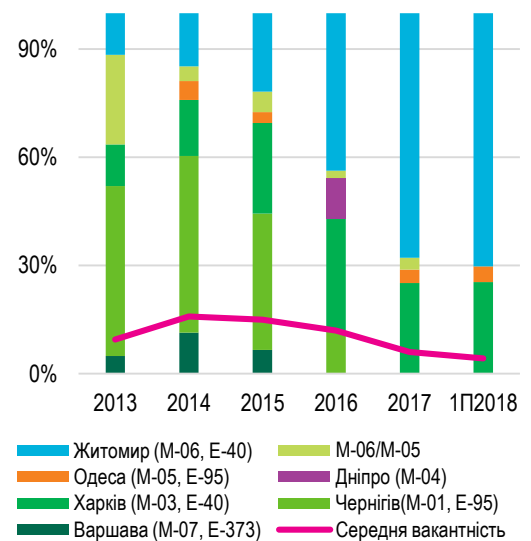
Графік 5: Орендна ставка на найкращі приміщення і рівень вакантності (\$/кв.м/місяць)



Графік 3: Нова пропозиція, чисте поглинання та рівень вакантності



Графік 4: Вакантність по автомобільних трасах*

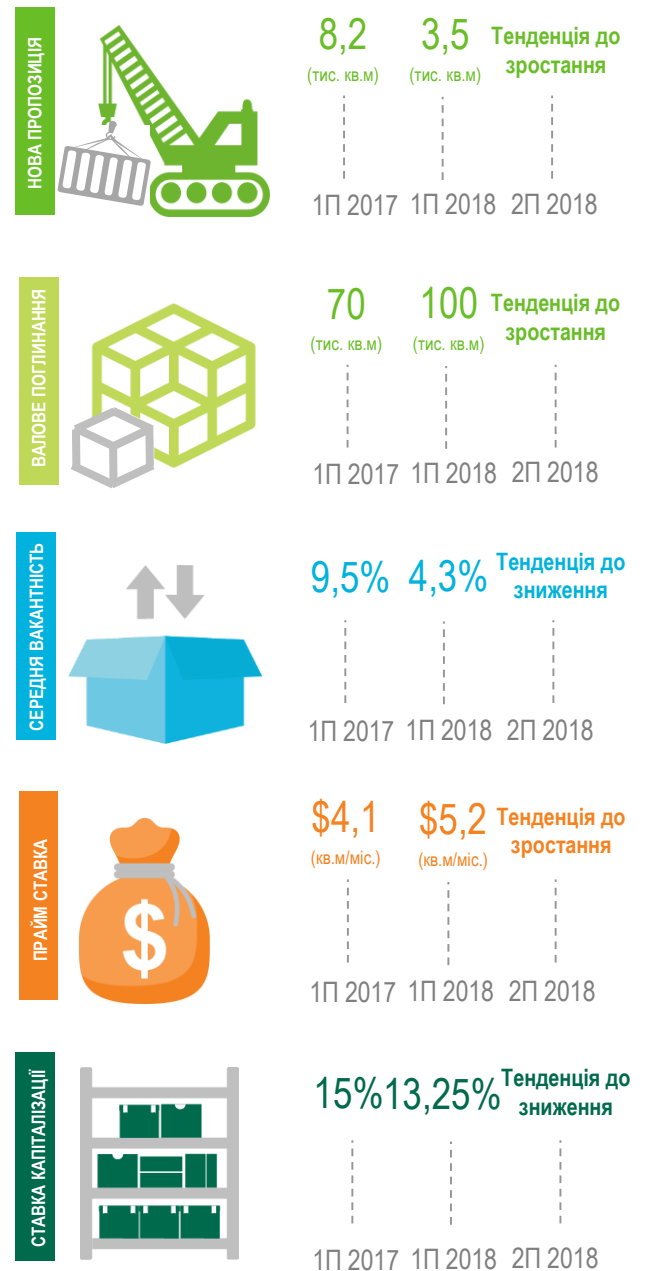


ПРОГНОЗ

Враховуючи поступове зростання національної економіки та дефіцит якісних складських приміщень, інтерес інвесторів до ринку складської нерухомості залишиться стабільним. У 1П 2018 року інвестори були зацікавлені не лише в кращих об'єктах складської нерухомості, але й у вторинних активах для можливості створення додаткової вартості об'єктів. Також, інвестори почали розглядали можливості реалізації запитів за схемою built-to-suit. В решті решт, відсутність якісної нової пропозиції та скорочення вакантних площ для оренди, в кінцевому результаті призведе до збільшення числа built-to-suit проектів та активізації будівництва нових об'єктів. Однак слід зауважити, що така активність на ринку складської нерухомості є можливою лише за умови суттєвого зростання орендної ставки саме у доларах США.

Що стосується нових тенденцій, ринок фулфілмент послуг, хоча і знаходиться на стадії зародження, все ж має потенціал, при активному розвитку сегменту e-commerce. Складські приміщення класу А, ймовірно, будуть користуватись високим попитом у найближчі роки, з умов попиту орендарів на кращі приміщення для зберігання і ведення роздрібної та оптової торгівлі. Середня вакантність на ринку вірогідно продовжить тенденцію зниження, оскільки девелопмент стримується відсутністю фінансування, у зв'язку з чим створюється додатковий тиск на орендні ставки.

Основні показники ринку та прогноз на 2П 2018



Джерело: CBRE Ukraine

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 змінним цільовим використанням (наприклад, реконструйована фабрика) та автономні площі, що становлять частину багатфункціональних 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.