

ОГЛЯД РИНКУ СКЛАДСЬКОЇ НЕРУХОМОСТІ КИЄВА

## Стрімкий розвиток e-commerce призвів до високого попиту на нові проекти складського девелопменту



Валове поглинання ▼  
**59 000**  
кв. м (-9% рік-до-року)



Вакантність ▼  
**4,2%**  
(-1,7 п.п. з поч. року)



Прайм ставка ▲  
**\$5,5**  
кв. м/міс

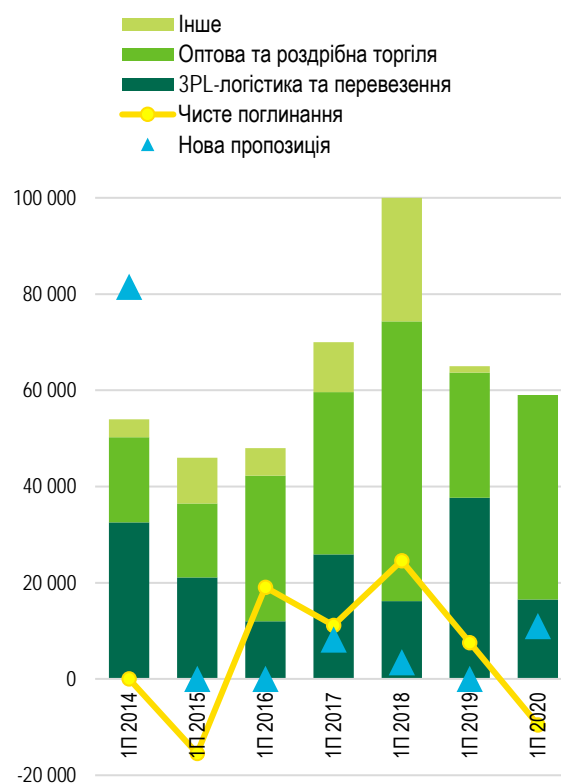
### ПОПИТ

Ринок складської нерухомості Києва виявився більш стійким до викликів, пов'язаних із пандемією COVID-19, на відміну від інших ключових сегментів комерційної нерухомості. Позитивна орендна активність була зафіксована в 1П 2020 року, що сприяло укладенню 7 значних угод. Однак, загальний обсяг валового поглинання знизився на 9% р/р та становив близько 59 000 кв. м. Незважаючи на позитивні настрої орендарів протягом першої половини 2020 року, кількість звільнених приміщень на ринку переважила загальний обсяг розширень. У результаті, така тенденція зумовила негативне чисте валове поглинання.

Перехід офлайн ритейлу в онлайн мав значний вплив на складський ринок. Як наслідок, у 1П 2020 року спостерігалось розширення національного ритейлера «Епіцентр К» у фулфілмент-центрі «Віскозна» (20 000 кв. м), Rozetka у складському приміщенні «Енергоприлад» (10 000 кв. м), Fozzy у RLC Pobeda (7 300 кв. м), переїзд та розширення Business Group у «БФ Термінал II» (2 300 кв. м). Враховуючи зафіксовані угоди, обсяг загального поглинання був представлений сегментами оптової та роздрібною торгівлі (28%) та 3PL-логістикою (72%).

У географічній структурі валового поглинання найбільші частки двом напрямкам – Чернігівському (М-01) та складам в межах міста Києва, 40% і 33% відповідно. Як результат трансформації компанією «Епіцентр К» одного із торговельних центрів на сучасний логістичний центр, фулфілмент-центр «Віскозна» становив найбільшу частку валового поглинання в Києві. Центр був розроблений для спрощення та автоматизації поточних логістичних процесів та збільшити швидкість виконання онлайн-замовлень. Відносно інших автомагістралей, 15,2% валового поглинання було зафіксовано вздовж Овруцької (Р-02) автомагістралі, 4,3% - Харківської (М-03) автомагістралі,

Графік 1: Валове поглинання, чисте поглинання, нова пропозиція за півроку, 1П 2014-1П 2020



Джерело: CBRE Ukraine

3,2% - Одеської (М-5) автомагістралі. Значна частка угод вздовж Чернігівського (М-01) напрямку зумовлена концентрацією складської пропозиції в Броварах, міста-супутника Києва. Бровари є важливим промисловим вузлом із відносно зручним транспортним сполученням та складськими приміщеннями класу А. Такі фактори позиціонують Бровари, як майже найкращу альтернативу поточному дефіцитному обсягу складських приміщень у місті. Незважаючи на обмежену кількість вакантних складських приміщень, попит на складські приміщення класу А у Києві залишається високим і становить 78% обсягу попиту у 1П 2020 року.

Таблиця 1: Ключові угоди оренди та продажу у 1П 2020

ОРЕНДАР	ВИД ДІЯЛЬНОСТІ	НАЗВА	КЛАС	ТРАСА	ПЛОЩА, КВ. М	ТИП I	ТИП II
Epicenter-K	Оптова та роздрібна торгівля	Epicenter Fulfillment Center Viskozna	A	В межах Києва	20 000	Зміна кінцевого призначення	Розширення
Rozetka	Оптова та роздрібна торгівля	Energoprilad/Amos	A	Чернігів (M-01; E-95)	10 000	оренда	Розширення
Business Group	3PL-логістика та перевезення	Logistic Invest	A	Овруч (P-02)	8 200	оренда	Розширення
Fozzy	Оптова та роздрібна торгівля	RLC Peremoha	B	Чернігів (M-01, E-95)	7 300	оренда	Розширення
UVK	3PL-логістика та перевезення	Unilogic Park II	B	Чернігів (M-01; E-95)	4 300	оренда	Розширення
Business Group	3PL-логістика та перевезення	BF Terminal II	A	Харків (M-03; E-40)	2 300	оренда	Переїзд і розширення
Sante Alko	Оптова та роздрібна торгівля	ABC Khotov	A	Одеса (M-05; E-95)	1 700	оренда	Розширення

Джерело: CBRE Ukraine

### ПРОПОЗИЦІЯ

В результаті затримки проектів на етапах будівництва, нова пропозиція у 1П 2020 року була відсутня. Внаслідок високої чутливості орендних ставок до курсу валют (UAH/USD), девелопери стають більш обережними у період підвищеної невизначеності. Стабільна орендна ставка, виражена в доларах США, є запорукою для забезпечення необхідної норми дохідності при будівництві складських приміщень, враховуючи відсутність фінансування девелопменту на ринку. У результаті, очікувані терміни здачі об'єктів в експлуатацію були перенесені. Проте, загальна спекулятивна пропозиція складських приміщень збільшилася на близько 11 000 кв. м у зв'язку зміни власника логістичного комплексу «Фалбі». Також, завдяки трансформації компанією «Епіцентр К» торгових приміщень на логістичний комплекс за адресою вул.Віскозна,4 загальна пропозиція зросла на приблизно 20 000 кв. м. У результаті, на кінець 1П 2020 року, загальна конкурентна пропозиція склала 1,46 млн. кв. м (+2,5% з початку року).

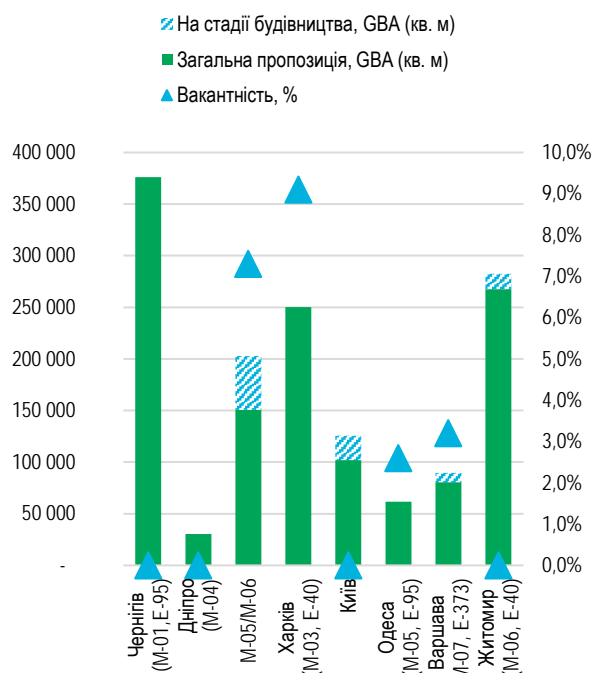
У географічній структурі, найбільший обсяг пропозиції залишився сконцентрованим вздовж Чернігівської (M-01), Житомирської (M-06) та Харківської (M-03) автомагістралей. Найбільш значна частина площ (52 000 кв.м. Amtel II) очікується між трасами M-05 і M-06 в районі Боярки. З огляду на те, що вакантність складських внутрішньоміських приміщень в Києві практично нульова, а також у напрямку Чернігова (M-01) і Житомира (M-06), це вказує на високий попит на складські приміщення саме в районах цих магістралей. У той же час, збільшується інтерес до складських приміщень у межах міста завдяки зростаючій

Таблиця 2: Основні міжнародні бренди у торгових брэндах, що потенційно вийдуть на ринок

НАЗВА	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩА (КВ.М)	СТАТУС	ДАТА ВВЕДЕННЯ	НАПРЯМОК
Amtel II	Amtel-Properties	52,000	Будується	4 кв. 2020	Боярка (T-1012)
Makarovskiy Warehouse	ADG	15,000	Будується	2020	Житомир (M-06/E-40)
Mirazh 3	Mirazh	9,000	Будується	2021	Варшава (M-07/E-373)
SAN Factory 2	SkyLine Development	23,400	Будується	2021	Київ

Джерело: CBRE Ukraine, відкриті джерела

Графік 2: Пропозиція, об'єкти на стадії девелопменту та вакантність по автомагістралях, 1П 2020



Джерело: CBRE Ukraine

конкуренції в e-commerce та прагненні ритейлерів скоротити терміни доставки. Однак, лише близько 23 400 кв. м запланованої нової пропозиції очікується в межах міста, що призведе до потенційно відкладеного попиту на внутрішньоміські склади.

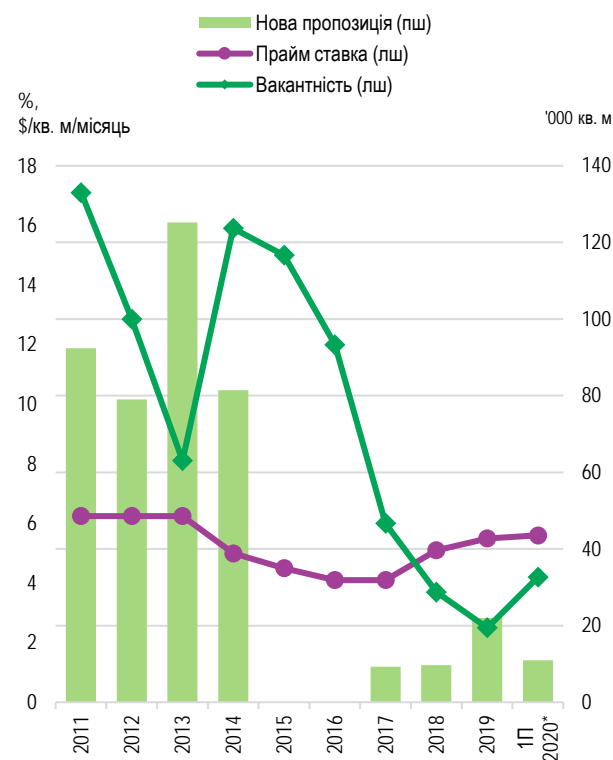
Очікується, що загальний обсяг нової пропозиції в 2П 2020-2021 складе майже 100 000 кв.м. як відповідь на зростаючий попит на складські приміщення, насамперед від продовольчого ритейлу та e-commerce. Незважаючи на те, що девелопери визнають потребу в новій пропозиції на ринку, відсутність кредитування призводить до продовження затримок в будівництві, особливо у будівництві великих спекулятивних проектів. Однак, варто відзначити те, що у червні 2020 року НБУ знизив облікову ставку до рекордно низького рівня – 6% – після утримання рівня інфляції та погодження з МВФ 18-місячної програми Stand-By. Незважаючи на те, що зниження облікової ставки не є єдиним поштовхом для відновлення кредитування, таке ухвалення є першим кроком до більш доступних кредитних ставок. Ймовірно, змін безпосередньо в ставках кредитування не очікується, особливо в розпал пандемії однак, варто відзначити передумови для покращення ситуації в наступні роки.

## ВАКАНТНІСТЬ І ОРЕНДНІ СТАВКИ

Вихід складу «Фалбі» на спекулятивний ринок, на фоні кількох скорочень на ринку, призвело до збільшення середньої вакантності до 4,2% (+1,7 п.п. з початку року). Обсяг вакантних площ був майже відсутній у Києві та вздовж Чернігівської (М-01), Дніпровської (М-04) та Житомирської (М-06) автомагістралей. Орендарі складських приміщень у цих локаціях домовилися про зниження орендної ставки протягом найскладніших місяців пандемії або сплатили повну оренду. Вакантність на Харківській (М-03) автомагістралі становила 9%, а вакантність між М-05 та М-06 автомагістралями досягла 7%. Зростання вакантності в цих локаціях було результатом декількох скорочень компаній, які були розпочаті перед пандемією. Рівень вакантності вздовж Одеської (М-05)

Варшавської (М-07) автомагістралей коливався на рівні 3%. Незважаючи на це та з урахуванням загального незначного обсягу вакантних площ за всіма напрямками, обсяг складських приміщень, що залишилися вакантними, не є показником відносної привабливості однієї автомагістралі в порівнянні з іншою. Орендні ставки на складські приміщення особливо чутливі до економічних потрясінь, так як зростання або падіння орендної ставки визначає її деномінацію – в доларах або в гривнях, відповідно. Таким чином, незважаючи на обмежену нову пропозицію, що зазвичай вигідно орендодавцям, орендні ставки були деноміновані в національній валюті. На кінець 1П 2020 року, декларовані орендні ставки знаходилися в діапазоні 133 грн. – 159 грн. (\$5,0-\$5,9)/кв.м/місяць на приміщення в сухих складських комплексах А класу, та в діапазоні 90 грн. – 110 грн. (\$3,4-\$4,1)/кв. м/місяць на приміщення в сухих складських комплексах В класу. Ефективні орендні ставки були на 5%-7% нижче, в середньому. Холодні склади були більш стійкими до коливань на ринку, внаслідок обмеженої пропозиції. Декларовані орендні ставки на холодні склади становили 280грн.-350гр. (\$10,5-\$13,1)/кв. м/місяць, а ефективні ставки на холодні склади знаходилися в діапазоні 250 грн. – 300 грн. (\$9,4-\$11,2)/кв. м/місяць.

**Графік 3: Ефективні орендні ставки найкращі складські приміщення, вакантність та нова пропозиція, 2011-1П 2020**



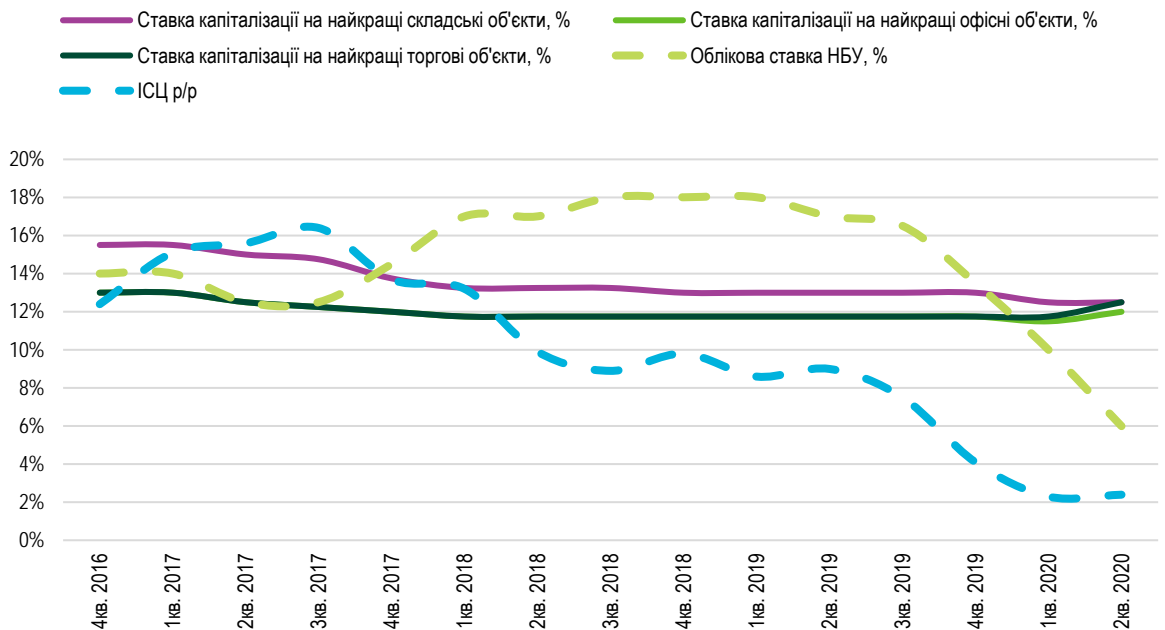
Джерело: CBRE Ukraine

### ІНВЕСТИЦІЇ

Серед завершених ключових інвестиційних угод у 1П 2020 року було придбання Dragon Capital Investments фармацевтичного логістичного комплексу «Фалбі» (13 800 кв. м), який став одинадцятим логістичним об'єктом та першим спеціалізованим фармацевтичним логістичним комплексом у портфелі інвестиційного фонду. Згідно даних інвестора, на сьогоднішній день складські площі складають майже половину їхнього портфелю комерційної нерухомості. Проте, незважаючи на те, що ринок складської нерухомості був більш стійким, ніж інші ключові сегменти комерційної нерухомості, ринок не був захищений від наслідків пандемії.

Економічна криза вплинула на оцінку інвестиційних ризиків, внаслідок чого ставка капіталізації на найкращі складські об'єкти зросла на 0,5 п.п. до 12,5%. Якщо облікова ставка залишиться на поточному рівні (приблизно 6% та нижче), ставка капіталізації може знизитися у всіх ключових сегментах комерційної нерухомості у довгостроковій перспективі. Зважаючи на значний попит з боку e-commerce на складські приміщення, ринок має гарні шанси для швидкого відновлення активності, ніж інші сектори комерційної нерухомості, завдяки позитивним фундаментальним показникам, обмеженій пропозиції та стабільному попиту з боку орендарів.

Графік 4: Найкращі ставки на комерційну нерухомість, ІСЦ, облікова ставка НБУ



Джерело: CBRE Ukraine, Національний банк України

### ПРОГНОЗ

Розширення гравців ринку e-commerce та 3PL-логістів, що є основними драйверами складського сектору, приковує все більше уваги на фоні пандемії COVID-19. Позитивні наслідки цієї тенденції вже помітні, враховуючи поточні вимоги орендарів. У 2П 2020 року, очікується введення в експлуатацію приблизно 67 000 кв. м. У той же час, введення в експлуатацію більш великих об'єктів планується в 2021 році. Більшість професійних складських приміщень, ймовірно, почнуть реалізовувати стратегії удосконалення ланцюжка поставок у вигляді покращення безпеки та впровадження автоматизації. Вимоги, які висуває до логістичної інфраструктури e-commerce,

будуть актуальні і для омніканальних і навіть офлайн-ритейлерів. Це може посприяти задоволенню такого роду попиту з боку девелоперів і простимулювати будівництво нових об'єктів. Потреба в перехресних доках буде зростати на фоні оптимізації площ для зберігання та зменшення витрат на обслуговування основних груп орендарів. Очікуване зростання сегмента e-commerce посприяє будівництву нових проектів, зокрема сучасних внутрішньоміських об'єктів. Із відновленням активності на ринках капіталу, фокус інвесторів буде спрямований на найкращі приміщення, однак, такі опції залишатимуться дефіцитними та/або дорогими.

**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 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 уклалися 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

**КОНТАКТИ**

Для більш детальної інформації щодо огляду ринку звертайтеся:

**Сергій Сергієнко**

Керуючий партнер

e: sergiy.sergiyenko@cbre-expandia.com

**Радомир Цуркан**

Керуючий партнер

e: radomyr.tsurkan@cbre-expandia.com

**Діана Старунчак**

Керівник відділу маркетингу та досліджень

e: diana.starunchak@cbre-expandia.com

**Анжеліка Арзуманян**

Старший аналітик

e: anzhelika.arzumanian@cbre-expandia.com

СЛІДКУЙТЕ ЗА НАШИМИ НОВИНАМИ:

