

РИНОК СКЛАДСЬКОЇ НЕРУХОМОСТІ КИЄВА 1 півріччя 2017

Зростання валового поглинання та скорочення вакантності до 9,5%



Коротка статистика

- Обмежений обсяг нових складських площ (8 200 кв. м) після відсутності нової пропозиції протягом попередніх двох років
- Подальше зростання валового поглинання: обсяг валового поглинання (включаючи операції з продажу для кінцевих користувачів) склав близько 70 000 кв.м (+46% р/р)
- Зниження вакантності нижче рівноважного рівня: на фоні відновлення експансії ритейлерів та логістичних компаній, середня вакантність на ринку знизилась з 12,0% до 9,5% (- 2,5 п.п. з початку року)
- Стабільність орендних ставок: найвища ставка оренди на найкращі приміщення залишилась на рівні \$4,1 кв.м/місяць

ПОПИТ

На фоні відновлення економіки, у першому півріччі 2017 року спостерігалось помітне зміцнення попиту на ринку складської нерухомості. Більш сприятливі економічні умови позитивно вплинули на зростання орендної активності переважно серед великих ритейлерів та логістичних операторів. Їх частка у структурі сукупного валового поглинання досягла 57% та 31% відповідно. Таким чином, у першому півріччі обсяг валового поглинання (включаючи угоди купівлі для власного використання) збільшився на 46% р/р та становив близько 70 000 кв.м. Такі суттєві зрушення, в основному, відбулись за рахунок завершення однієї угоди з придбання

у Ghelamco Group складського комплексу Korylov Logistic Park (31 000 кв. м) національним дискаунтером «АТБ». Об'єкт був придбаний для власного користування.

На ринку оренди обсяг валового поглинання склав 40 000 кв. м, що на 16.7% менше порівняно з аналогічним періодом минулого року. З одного боку, зниження рівня валового поглинання було зумовлено перерозподілом попиту між спекулятивною пропозицією та об'єктами призначеними для власного користування, а також одночасним зростанням дефіциту великих лотів складських приміщень, доступних для оренди, та обмеженим обсягом нових приміщень.

Таблиця 1: Ключові угоди оренди в 1П 2017 р.

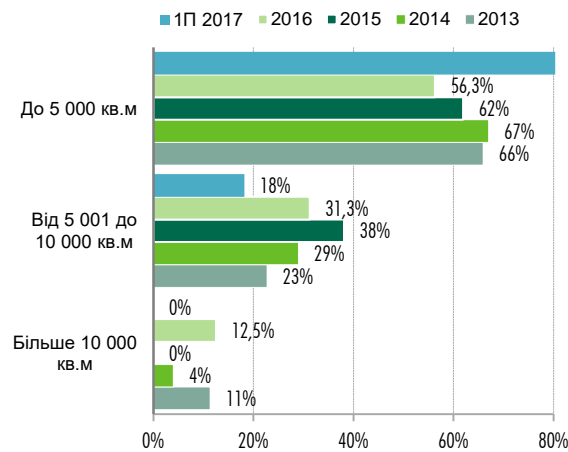
Орендар	Вид діяльності	Власник	Траса	Площа, кв. м.	Тип	Тип угоди
DSV	Логістичні оператори	San factory III	Київ	4 100	Оренда	Розширення
Argo	Оптова і роздрібна торгівля	MLP Chaika	Житомир (М-06, Е-40)	1 500	Оренда	Переїзд
Business Group	Логістичні оператори	UKR DC	Одеса (М-05, Е-95)	1 448	Оренда	Переїзд
Business Group	Логістичні оператори	RLC	Чернігів (М-01, Е-95)	4 300	Оренда	Переїзд
Rhenus	Логістичні оператори	West Gate Logistic	Житомир (М-06, Е-40)	4 500	Оренда	Розширення
Malbi	Виробництво	ICT	Вишневе	6 000	Оренда	Вихід на ринок
«Нова Пошта»	Логістичні оператори	Omega-2	Чернігів (М-01, Е-95)	8 600	Оренда	Розширення
«АТБ»	Оптова і роздрібна торгівля	Korylov Logistic park	Житомир (М-06, Е-40)	31 000	Продаж	Продаж
Viessman	Виробництво	Amtel	Одеса (М-05, Е-95)	1 300	Оренда	Переїзд

Джерело: CBRE Ukraine

Зростання попиту орендарів спостерігалось переважно в об'єктах під управлінням логістичних операторів. Зокрема, найбільшою угодою в сегменті складів логістичних операторів стала оренда Metro C&C 14 000 кв. м в складському комплексі FM Logistic. З іншого боку, очікується, що орендна активність суттєво зросте протягом другого півріччя у разі, якщо декілька великих поточних запитів на оренду складських приміщень будуть завершені до кінця 2017 року.

Якщо у минулому році валове поглинання переважно складалось з переїздів, протягом перших шести місяців 2017 року були укладені декілька угод розширення. Серед найбільших угод з оренди першого півріччя необхідно відзначити розширення національного логістичного оператора "Нова Пошта", який орендував 8 600 кв. м у комплексі Omega II. Таким чином, підвищення попиту на складські площі поряд зі збільшенням кількості угод із розширення створили передумови для прискорення поглинання та зменшення вакантності. Розглядаючи структуру валового поглинання за розміром транзакцій, лише невеликі (менше 5 000 кв.м) та середні (5 001 - 10 000 кв.м) за розміром угоди були завершені у першому півріччі 2017, причому найбільшу частку становили саме транзакції до 5 000 кв. м, що склали близько 82% загального обсягу валового поглинання. У той же час, потреби у площах, що перевищували 10 000 кв. м задовольнялись шляхом придбання об'єктів

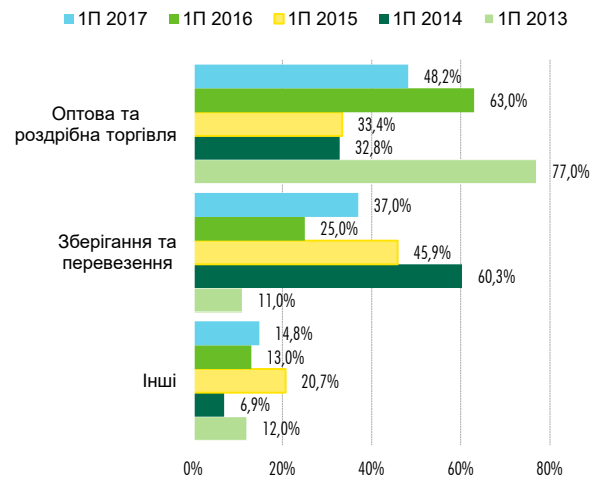
Графік 1: Структура валового поглинання за розміром угоди*



* - кількість транзакцій
Джерело: CBRE Ukraine

або розширення у складських приміщеннях, які пропонуються логістичними операторами. Окрім того, ми очікуємо, що задоволення потреб орендарів у великих складських площах найближчим часом буде реалізовуватись будівництвом за схемою build-to-suit.

Графік 2: Структура валового поглинання за видом діяльності*



* - обсяг транзакцій
Джерело: CBRE Ukraine

ПРОПОЗИЦІЯ

В той час, як протягом двох останніх років нові складські об'єкти для оренди не будувались, у першому півріччі 2017 невеликі складські комплекси з'явилися на ринку. Нова пропозиція включає 4 100 кв. м у складі 3 черги SAN factory та 4 100 кв. м у складському комплексі "Щасливе 2". Однак, не дивлячись на появу 8 200 кв. м нових площ, загальна пропозиція на ринку скоротилась на 2,1% до 1,25 млн. кв. м станом на кінець червня 2017 року, порівняно з груднем 2016 року. Це пов'язано з вищезгаданим поглинанням Kopylov Logistic Park (31 000 кв.м) продуктивним ритейлером «АТБ». Оскільки введення в експлуатацію 3 черги Unilogic Park (22 000 кв.м) було перенесено на наступний рік, обсяг складських площ, запланованих на друге півріччя 2017 року, становить лише 1 100 кв. м у наступній черзі складського комплексу SAN factory. Таким чином, очікується, що обсяг нової спекулятивної пропозиції у 2017 році складе 9 300 кв.м. Незважаючи на те, що ознаки суттєвого зміцнення попиту були зафіксовані у першому півріччі 2017 року, девелоперська активність

залишалась обмеженою, що викликано низькими орендними ставками порівняно із витратами на будівництво складських об'єктів, а також відсутністю позикового фінансування проектів.

Водночас, обмежена кількість об'єктів на стадії будівництва та зростання потреб в складських площах із боку ключових орендарів стимулювало девелоперську активність у секторі будівництва для власного використання. Очікується, що близько 34 000 кв. м складських площ для власного користування буде введено в експлуатацію до кінця 2017 року, що складе більше половини загальної пропозиції на ринку складської нерухомості. В той час, як 5 секція 3 черги комплексу FM Logistic була введена в експлуатацію у першому півріччі 2017 року, очікується, що будівництво 6 секції (7 000 кв.м) 3 черги комплексу завершиться до кінця 2017 року. Нові складські приміщення будуть зайняті логістичним оператором FM Logistic. Ще одним значним об'єктом, призначеним для власного користування, стане «Термінал Нова Пошта» складською площею 20 000 кв.м, що будується для власних потреб національним логістичним оператором «Нова Пошта».

ВАКАНТНІСТЬ

Рівень вакантності подовжував знижуватись протягом першого півріччя та склав 9,5% у липні 2017 року, що на 2,5 п.п. менше показника, зафіксованого в кінці 2016 року. Основними передумовами зниження вакантності стало підвищення попиту з боку орендарів, обмежений обсяг нового будівництва та

скорочення спекулятивної пропозиції на ринку у зв'язку із завершенням масштабної угоди з купівлі складських площ для власного користування. Окрім того, зростання обсягу чистого поглинання свідчило про зміни у настроях орендарів від переїздів задля скорочення витрат до розширення складської площі.

Розглядаючи структуру вакантних площ у розрізі субринків, Харківський напрям (М-03, Е-40) продемонстрував найкращі показники: вакантність по напрямку знизилась на 15 п.п. з початку року та становила 16% на кінець першого півріччя 2017 року. Після того, як вакантність у Чернігівському напрямку (М-01, Е-95) досягла піку у 2015 році, обсяг вакантних площ поступово знижувався та склав близько 9% у першому півріччі 2017 року (-3 п.п. з початку року). Найбільша частка в структурі вакантних площ зосереджена у Житомирському (М-06, Е-40) (45%), Харківському (М-03, Е-40) (16%) напрямках та між трасами М-06 та Е-05 (17%).

Графік 3: Нова пропозиція, чисте поглинання та рівень вакантності

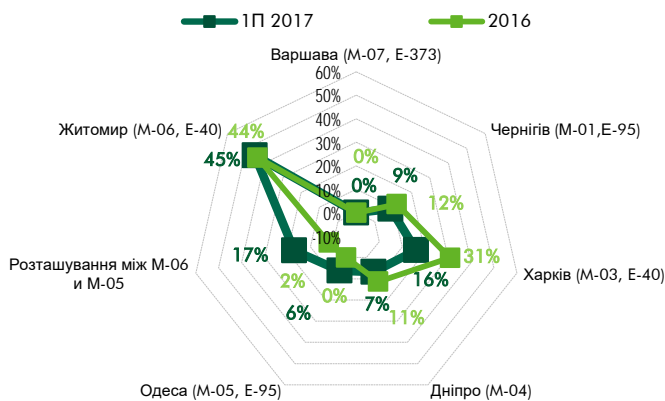


Таблиця 2 : Ключові складські об'єкти, заплановані на 2017-2018 рр.

Назва	Девелопер	Площа, кв.м	Статус	Заявлена дата введення в експлуатацію
SAN factory (3 черга)	Sky Development	4 100	Завершено	1П 2017
Щасливе 2	Локальний девелопер	4 100	Завершено	1П 2017
FM Logistic, Секція 5 (3 черга)*	FM Logistic	7 000	Завершено	1П 2017
SAN factory (4 черга)	Sky Development	1 100	Будується	2П 2017
FM Logistic, Секція 6 (3 черга)*	FM Logistic	7 000	Будується	2П 2017
Термінал Нова Пошта*	"Нова Пошта"	20 000	Будується	2П 2017
Amtel (2 черга)	Amtel Properties	52 000	Проект	2018
Unilogic Park III	MERX	22 000	Будується	2018
Складський комплекс	Локальний девелопер	3 500	Проект	2018

* - будується для власника
Джерело: CBRE Ukraine

Графік 4: Вакантність по автомобільних трасах *



* база – загальна кількість вакантних площ
Джерело: CBRE Ukraine

ОРЕНДНІ СТАВКИ

На фоні значних коливань курсу валют у 2014-2015 роках, більшість орендодавців розпочали заявляти орендні ставки, деноміновані у гривні. У 2016 році гривневі ставки використовувались більшістю учасників ринку. У першому півріччі 2017 року гривня укріпилась, тим самим, підтримуючи стабільність орендних ставок в якісних складських приміщеннях, виражених у доларах США/Євро. Однак, ріст орендних ставок підтриманий підвищенням попиту, все ще стримувався наявністю вакантних площ на ринку.

Індикативні орендні ставки на якісні складські приміщення у Київській області залишались стабільними, перебуваючи на рівні \$4,1/кв.м/місяць (без урахування ПДВ та ОРЕХ) на кінець червня 2017 року. Проте, не зважаючи на стабільність прайм ставок, нижня межа діапазону ставок оренди, виражених в доларах США, продемонструвала зростання на 7% у складських об'єктах класу А та на 23% у приміщеннях класу В з початку року, що було зумовлено зміцненням курсу гривні та зростанням попиту орендарів. В результаті, орендні ставки (без урахування ПДВ та ОРЕХ) для складських приміщень класу А коливались у межах \$3,0-\$4,0/кв.м/місяць (85 грн - 110 грн/кв.м./місяць), в той час як орендні ставки у приміщеннях класу В були у межах \$2,3-3,0/кв.м/місяць (60 - 80 грн/кв.м/місяць). Окрім оплати орендних платежів, типовими угодами оренди передбачено відшкодування орендарями операційних витрат (ОРЕХ) у розрахунку на квадратний метр.

Внаслідок зростання комунальних платежів, податку на землю та збільшення номінальної заробітної плати, операційні витрати в професійних складських об'єктах зросли приблизно на 10-20% з початку року, коливаючись у межах від \$0,5 до \$0,6/кв. м/місяць (12 грн - 15 грн/кв.м/місяць) без ПДВ на кінець першого півріччя 2017.

ІНВЕСТИЦІЇ

Попри те, що ринок продовжив відновлення, інвестиційних угод у складському секторі у першому півріччі 2017 року не відбулось. Беручи до уваги відносно сприятливі економічні умови, ми очікуємо зростання попиту на складські приміщення та помірний ріст орендних ставок, особливо у кращих об'єктах. Завдяки поліпшенню економічної ситуації, відновленню попиту орендарів та покращенню настроїв інвесторів, ставка капіталізації на найкращі приміщення знизилась на 0,5 п.п. у першому півріччі 2017 року. Ми очікуємо поживлення інвестиційної активності, у разі збереження позитивних тенденцій в економіці. Очікується, що інвестори зосередять свій інтерес на найкращих активах, тоді як попит на другорядні активи та активи з можливістю створення додаткової вартості об'єкта (редевелопмент/реконструкція/покращення ефективності менеджменту) поступово підвищуватиметься на фоні очікування майбутнього зростання капітальної вартості об'єктів.

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



ПРОГНОЗ

Розглядаючи попит на складські приміщення, 2017 обіцяє бути активним роком для ринку складської нерухомості. Ми очікуємо, що попит на складські площі продовжить тенденцію росту у другій половині 2017 року. Тоді як протягом останніх двох років основну частку валового поглинання складали переїзди, тенденція до зростання частки розширень буде більш помітною у 2017 році, на фоні покращення бізнес активності у всіх ключових секторах. Незважаючи на той факт, що декілька угод з розширення були завершені у першому півріччі, існує значний обсяг незадоволеного попиту на ринку, що вірогідно реалізується до кінця року.

Щодо пропозиції, ми очікуємо, що близько 1 100 кв.м складських приміщень вийде на ринок у складі 4 черги SAN factory протягом наступних шести місяців 2017 року. Крім того, введення в експлуатацію 3 черги Unilogic Park (22 000 кв.м) буде перенесено на 2018 рік. У результаті, ми знизили наш річний прогноз нової спекулятивної пропозиції до 9 300 кв. м, що є незначним показником, щоб здійснити значний вплив на ринок. Ми очікуємо, що нові площі будуть швидко поглинуті ринком на тлі існуючого відкладеного попиту орендарів та дефіциту нової спекулятивної пропозиції на ринку.

Очікується, що середня ринкова вакантність продовжить знижуватись до кінця року, а декларовані орендні ставки поступово почнуть демонструвати ріст, у зв'язку зі зростаючим попитом та зменшенням обсягів вакантних площ.

Водночас, активне будівництво складських об'єктів для власного користування скорочує потенційний попит на приміщення на ринку оренди, що, в свою чергу, стримує відновлення росту орендних ставок та нове спекулятивне будівництво. Прогнозується, що близько 34 000 кв. м нової пропозиції, призначеної для власного користування, з'явиться на ринку у 2017 році. Розглядаючи майбутні проекти, очікується, що будівництво другої черги складського комплексу Amtel (52 000 кв. м) розпочнеться у 2017 році, а його введення в експлуатацію відбудеться у 2018 році. Отже, ринок демонструє позитивну динаміку, однак, подальші зміни орендних ставок та капітальної вартості об'єктів переважно будуть залежати від розподілу попиту між пропозицією складських площ, що орієнтовані на здачу в оренду (спекулятивний ринок) та об'єктами, що будуються для власного користування, а також загальної економічної та фінансової стабільності в країні.

КОНТАКТИ

Для більш детальної інформації щодо огляду ринку звертайтеся до:

CBRE Ukraine
ТОВ «Експандія»
вул. Н. Грінченко, 4
Київ 03680
t: +38-044-390-00-00
e: ukraine@cbre.ua

Сергій Сергієнко
Керуючий партнер
e: sergiy.sergiyenko@cbre.ua

Радомир Цуркан
Керуючий партнер
e: radomyr.tsurkan@cbre.ua

Кіра Пруго
Керівник напряму аналітики
e: kira.pruglo@cbre.ua

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 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 2017 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.

© Copyright в 2017 ТОВ «ЕКСПАНДІА» | Афілійована мережа CBRE