

Тенденции и перспективы рынка
складской логистики 2018-2019.
Вакантность, спрос, основные
сделки в 2018 году.

30

ноября

2 0 1 8

XX ДЕНЬ
ВСЕУКРАИНСКИЙ
ЛОГИСТА



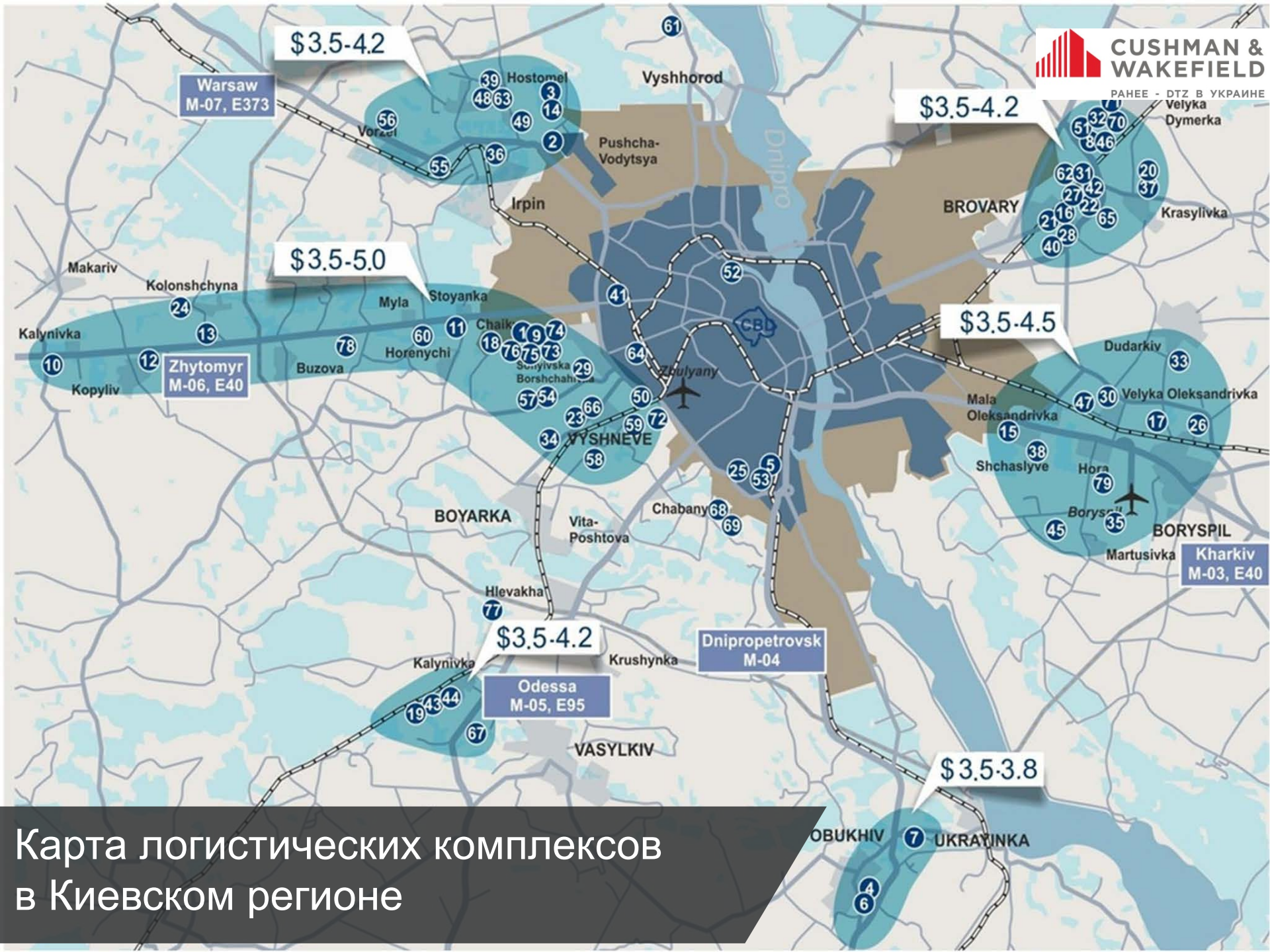
КОМПАНИЯ CUSHMAN & WAKEFIELD В
УКРАИНЕ ОТМЕЧЕНА НАГРАДОЙ
«ЛУЧШАЯ КОНСАЛТИНГОВАЯ
КОМПАНИЯ 2018 ГОДА»



Cushman & Wakefield - ведущая консалтинговая компания в сфере
коммерческой недвижимости

45 000 экспертов нашей компании в более чем 70 странах

Агентские услуги в сфере коммерческой недвижимости,
аналитика рынка и консультации по вопросам девелопмента,
оценка недвижимости и стратегический консалтинг,
рынки капитала, а также управление объектами недвижимости.



Warsaw
M-07, E373

\$3.5-4.2

\$3.5-4.2

\$3.5-5.0

\$3.5-4.5

\$3.5-4.2

Dnipropetrovsk
M-04

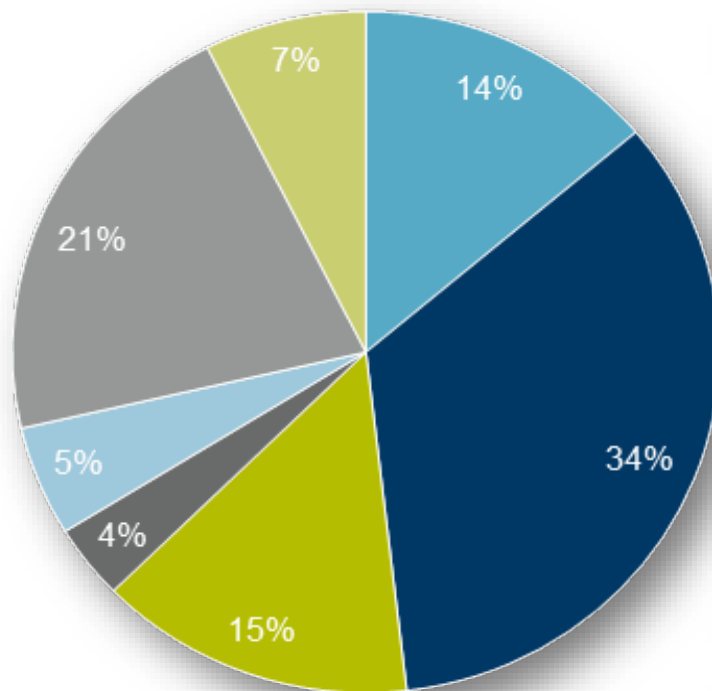
Odessa
M-05, E95

\$3.5-3.8

Kharkiv
M-03, E40

Карта логистических комплексов в Киевском регионе

Основные показатели. Структура расположения складских комплексов в Киевском регионе



- Kyiv City and Ring Road
- M-01 (Kyiv-Moscow), Brovary-Boryspil
- M-03 (Kyiv-Kharkiv)
- M-04 (Kyiv-Dnipropetrovsk)
- M-05 (Kyiv-Odessa)
- M-06 (Kyiv-Zhytomyr)
- M-07 (Kyiv-Warsaw)
- Other

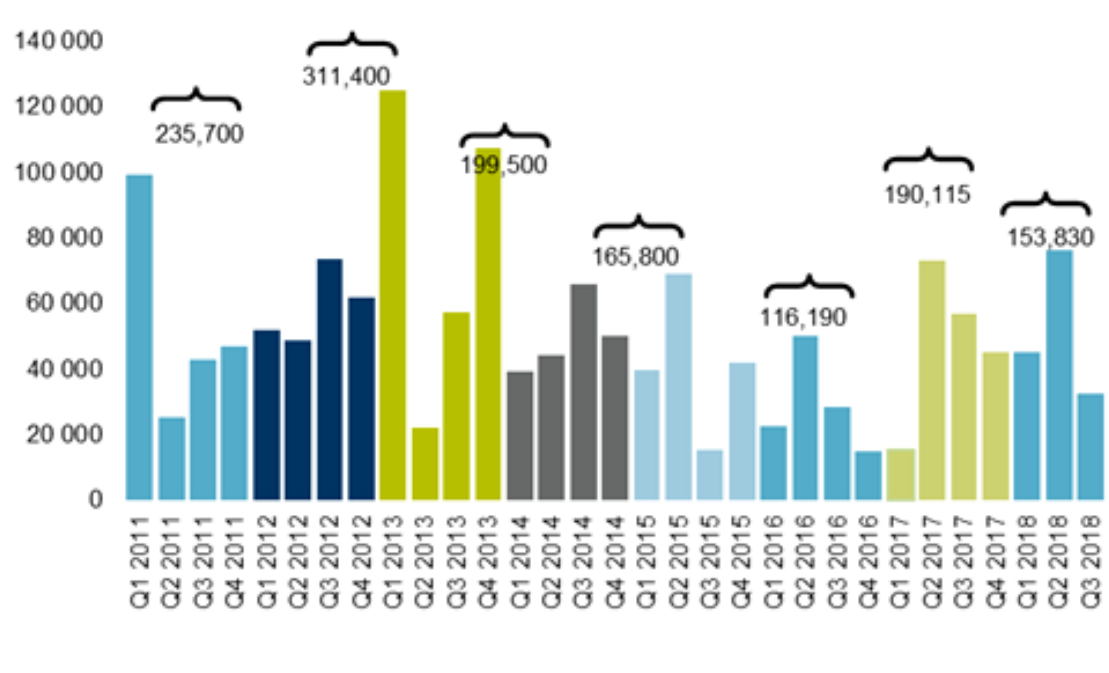


Основные показатели. Общий объем. Вакантность.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018 Q3	Прогноз
Общий объем (кв. м)	1 440 000	1 575 350	1 715 990	1 791 490	1 816 790	1 853 290	1 871 650	▲
Новое предложение (кв. м)	108 000	135 500	136 840	75 500	25 300	36 500	18 360	↔▲
Сданные в аренду (с учетом покупки) (кв. м)	236 000	311 380	199 480	165 800	116 190	190 115	153 500	↔
Чистое поглощение (кв. м)		217 000	85 900	21 000	31 700	115 655	40 300	↔▲
Вакантность (%)	6,8%	3,2%	6,1%	8,9%	8,4%	4%	2,8%	▼
Арендная ставка (\$/UAH /кв.м/месяц без НДС и ОПЕХ)	\$ 5-7	\$ 5-7	\$ 3-5	\$2,5-5	\$2-4	\$2,8-4,2	\$3,5-5,0	▲



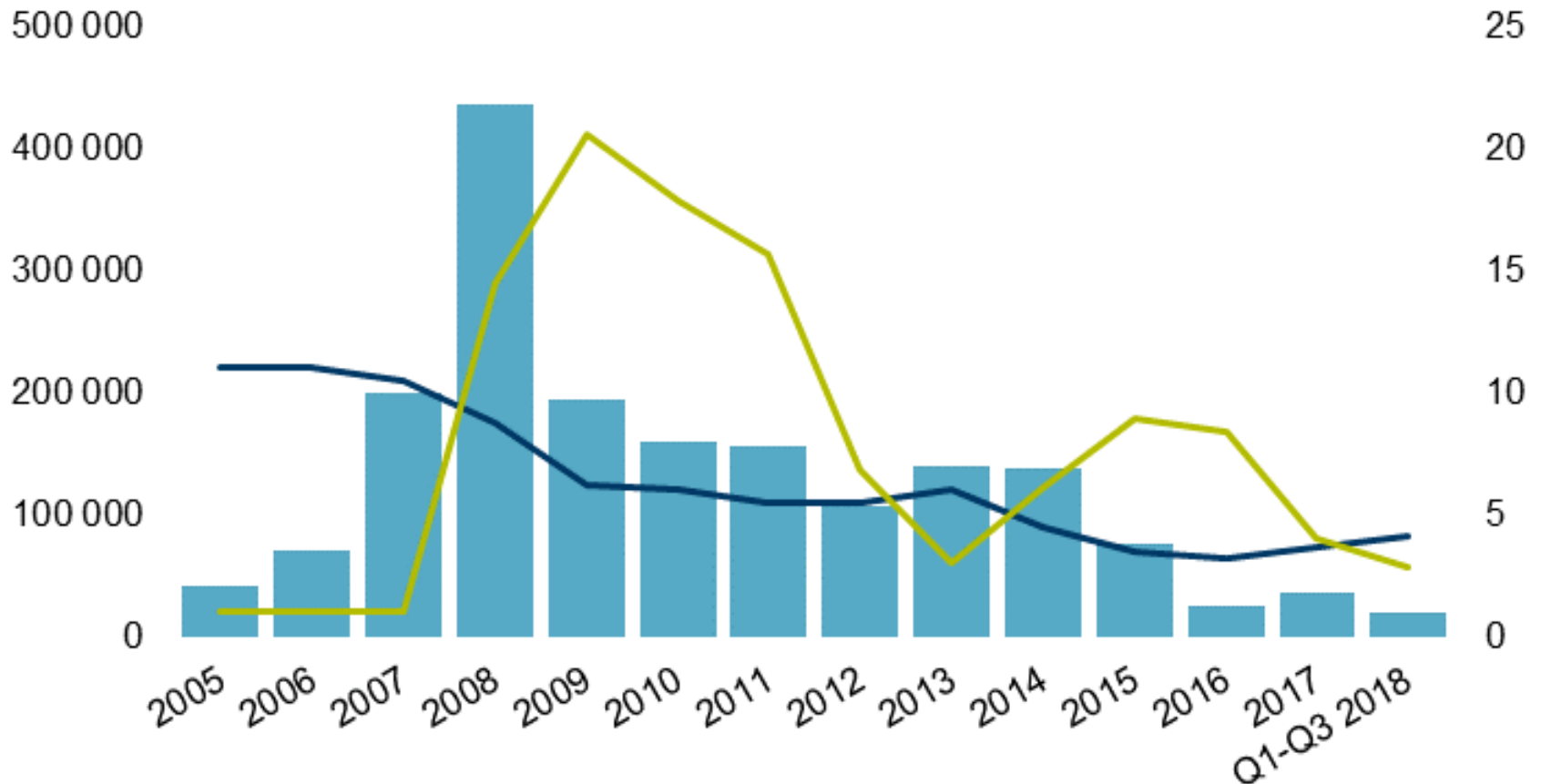
Основные сделки аренды объектов складской недвижимости в Киеве и пригороде в 2018 Q1 –Q3



Общий объем складских и логистических помещений в Киеве и пригороде, которые были сданы в аренду в течение третьего квартала 2018 составил примерно 32 300 кв.м, а показатель за первые три квартала 153 830 кв.м был почти равным показателю аналогичного периода 2017 года.

Растущий спрос преимущественно формируют компании, работающие в сфере розничной торговли, e-commerce, логистики и перевозок, а также производители и дистрибьюторы фармацевтических товаров и товаров ежедневного потребления.

Основные показатели рынка складской и логистической недвижимости в Киеве и пригороде 2005-2018 Q3



- Новое предложение (кв.м, левая ось)
- Арендные ставки (\$/кв.м/месяц, правая ось)
- Уровень вакантности (% , правая ось)

Основные сделки аренды объектов складской недвижимости в Киеве и пригороде в 2018 Q1 –Q3

Период	Объект	Арендатор	Профиль арендатора	Площадь (кв.м)	Расположение
Q1,2018	RABEN	COMFY	Electronics, E-commerce	20 000	M-01, E95
Q2,2018	KOMODOR	ФАРМАК	Pharmaceutics	20 000	M-06, E40
Q2,2018	RLC	ELDORADO	Electronics, E-commerce	18 000	M-01, E95
Q2,2018	BF TERMINAL	Fieger Ukraine	Logistics	7 000	M-03, E40
Q2,2018	MLP Chayka	ADIDAS	Production of sports clothing	6 000	M-06, E40
Q3,2018	TERMINAL OBUKHOV	BASF	Chemical production	5 500	H-01, P-19
Q3,2018	BF TERMINAL	PUMA	Production of sports clothing	5 000	M-03, E40



Новые объекты 2018 / Прогноз 2019-2020

Период	Объект	Расположение	Общая площадь (кв. м)	Девелопер / Страна происхождения
III кв. 2018	СК SOFIYA	С. Борщаговка	6 800	Украина
I кв. 2019	Universal Log.Park (III фаза)	г. Бровары	25 000	«МЕРКС»/ Украина
II кв. 2019	СК Терминал Киевщина	Киев	7 000	Украина
2019	СК SMD	Киев	6 200	Украина
2019-2020	СК МИРАЖ	пгт. Гостомель	9 000	Украина
2020*	СК SAN factory Podol	Киев	23 000	«Скайлайн Девелопмент» / Украина
2020*	СК «АМТЕЛ» II фаза	с. Белогородка	60 000	«АМТЕЛ» / Сингапур
2020*	Терминал «Zammler»	Проект	60 000	«Zammler»/ Украина
2020*	Терминал «Речпорт»	Киев	10 000	Украина



Сделки на рынке складской и логистической недвижимости 2018 году

Компания Dragon Capital Investments Limited продолжала увеличивать инвестиционный портфель в сегменте складской недвижимости, купив складские комплексы «Омега 1» и «Омега2» в Броварах общей площадью порядка 52 000 кв. м. А так же комплекс с температурным режимом UKR DC в с. Тарасовке, Киево Святошинском районе площадью порядка 20 000м2

Покупка компанией Dragon Capital объектов коммерческой недвижимости, – позитивный знак для рынка, который свидетельствует о возвращении доверия инвесторов и ожидании дальнейшего улучшения экономической ситуации в Украине



Сделки на рынке складской и логистической недвижимости в 2018 году. Регионы - Одесса



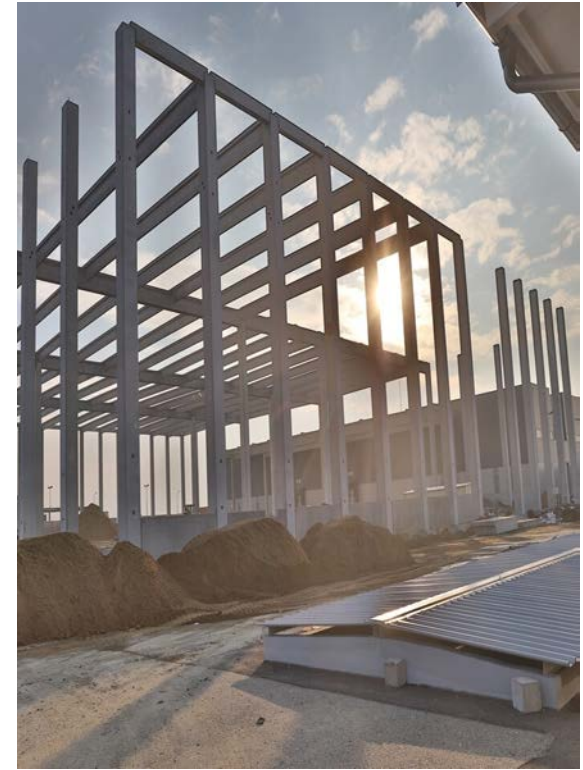
Украинский девелопер, купил складские активы общей площадью 64 000 кв. м в 2018 году в пригороде Одессы.

Комплекс начинала строить компания австрийская компания GLD Invest затем объект был заморожен.

Ввод I фазы объекта порядка 27 000 кв.м запланирован на Q1 2019 . Ввод данного проекта, поможет улучшить ситуацию со складской недвижимостью Одесском регионе.

Текущие тенденции

- Арендные ставки продолжают увеличение, под давлением снижения вакантности
- Критически низкое новое предложение . Отложенные проекты до момента окончания выборов 2019 и связанных с ними рисков.
- Спрос на складские объекты в городской/приближенной черте (инсита логистик). Проекты редевелопмента промышленных площадок.
- Низкая обеспеченность складами в Киевском регионе - порядка 0,4-0,5 на 1 человека, в Париже этот показатель составляет 1,6 кв. м, в Лондоне – 1,8 кв. м, в Нью-Йорке – более 3 кв. м.
- Стоимость BTS строительства остается высокой, USD 400 -500 за кв.м, но при дальнейшем повышении ставок становится уже более привлекательной . Проблемы – финансирование, инвестиционные риски, коррупционный фактор.
- Интерес и реализация отложенных проектов, знаковый выход на рынок компаний H&M и IKEA ¹²



Типовые условия аренды 2018

Арендная ставка	Фиксированная арендная ставка в национальной валюте , оплачивается авансом ежемесячно, без OPEX, коммунальных и НДС
Арендный платеж	Аренда фиксируется в гривнах, чаще используется привязка к доллару США Хеджирование курсовых рисков 50/50, пороговая граница ставки, индекс инфляции помесячный/ годовой
Изменение арендной ставки	Фиксированный рост арендных платежей начиная с 2-го года аренды. Возможность пересмотра арендных ставок.
Индексация арендной платы	Годовая индексация в размере 5-10%
Срок аренды	От 12 до 35 месяцев (с опцией досрочного расторжения за 3-6 месяца) В 2018 г. Было зафиксировано несколько контрактов сроком на 5-7 лет.
OPEX	Оплачиваются арендатором и покрывают затраты, связанные напрямую с обслуживанием объекта Сервисные платежи варьируются в диапазоне UAH 10-28 / кв. м в месяц без НДС
Стеллажная система	Складские помещения обычно предлагаются в аренду без стеллажной системы Стеллажи устанавливаются за счет арендатора, в редких случаях за счет арендодателя В случаях, когда стеллажная система уже установлена, плата за ее использование входит в арендную ставку или индивидуально согласовывается
Уступки арендодателей	Арендные каникулы. Льготная ставка на момент адаптации склада.
Гарантийный платеж	Как правило, в форме денежного депозита – эквивалент одного-двух месяцев аренды

Прогнозы

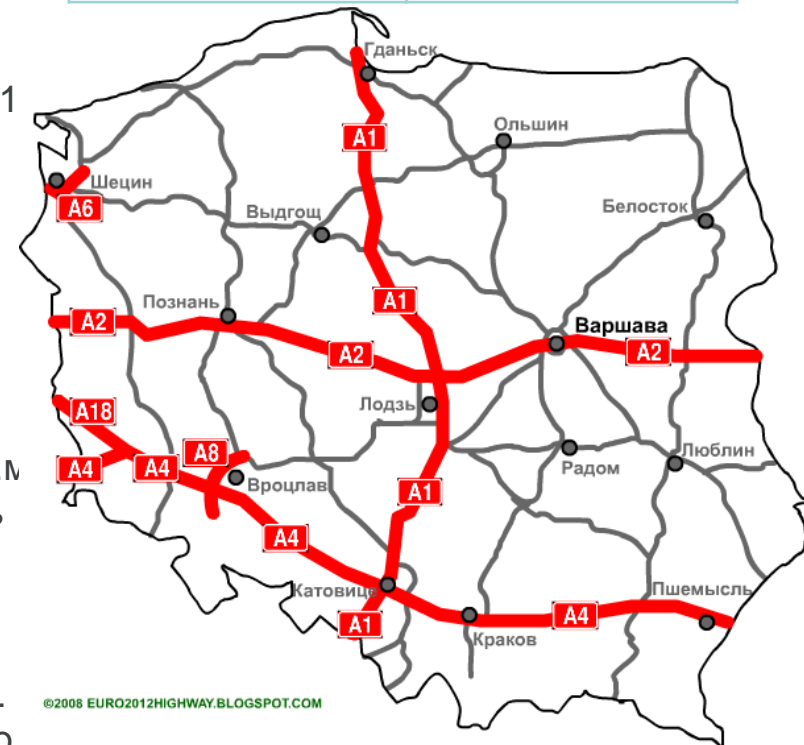
- Дальнейший активный спрос в сегменте и уменьшение вакантности
- Увеличение арендных ставок при отсутствии нового предложения в коротко срочной перспективе
- Поиск лучшего арендатора при пересмотре договоров
- Пересмотр арендодателями текущих арендных ставок
- Проекты строительства BTS, готовность девелоперов к строительству при ставках 4,8-5,0 USD
- Приобретение объектов складской недвижимости для ведения собственного бизнеса и инвестиций
- Высокая эластичность нового предложения и быстрое возобновление строительства. *Новые технологии позволяют реализовывать строительство в течении 90 дней.

Основные тенденции рынка складской логистики Европы: Польша 2018



Расположение	Ставка, кв.м. /месяц , EURO
Варшава	3.60-4,00
Лодзь	3,60
Вроцлав	3,50

- Польша остается одним из самых быстрорастущих рынков логистики в Европе. По итогам прошлого года, достигнув рекордного уровня аренды в 4,09 млн. кв.м, рынок логистики в Польше продолжил развитие в 2018 году. В Q1 3 2018 арендовано с учетом BTS 2,89 млн кв.м
- Общий объем составил более 15 млн кв. м. Вакантность уменьшилась до 4,5%.
- Основные арендаторы: e-commerce ,ритейл, логистика
- Крупные сделки расширение Amazon в Гливице 62 000 кв.м SMYK в Лодзь 45 000 кв.м , новый проект H&M в Познань 30 000 кв.м
- Тенденции. Улучшение транспортной инфраструктуры развивают региональные рынки складской недвижимости. Высокий уровень поглощения, увеличение спекулятивного строительства. Ставки могут увеличиться в связи с ростом цен на строительные материалы и трудовые ресурсы.



©2008 EURO2012HIGHWAY.BLOGSPOT.COM

*Население 38,6 млн ч. Площадь 312 600 км2

Основные тенденции рынка складской логистики Европы: Германия 2018



Расположение	Ставка, кв.м. / месяц, EURO
Берлин	4,70
Франкфурт	6,00
Мюнхен	6,85
Лейпциг	4,10



- Умеренная динамика рынка и деловой активности. Активный спроса со стороны арендаторов, оперирующих во всех секторах, особенно в e-commerce, логистических операторов, ритейла.
- Общий объем рынка составил более 33 млн .кв. м. Арендовано более 5 млн кв.м в 2018г. складских площадей.
- В Q3 интернет-магазин home24 подписала крупнейшую аренду на 65 000 кв.м
- Предложение земли, для проектов логистики остается очень ограниченным и цены на землю растут. Активно рассматриваются участки с доступностью от 30-50км вдоль автомагистралей
- Девелоперы предпочитают строительство по предварительным договорам аренды -BTS. Ставки статичны. Нишевые объекты с более высокими ставками - расположены в границах города, где возможны ограничения на дизельные авто.

*Население 82.2 млн ч. Площадь 357 408 км2

Основные тенденции развития рынка складской логистики Европы:

Какие изменения происходят в сфере складской логистики?

Новые технологии. Автоматизация направлена на снижение зависимости от рабочей силы, и будет способствовать возвращению производства в страны происхождения.

Транспортировка и доступность. Ключевым фактором для сектора логистики остается доступность транспортировки и расположения складов.

Гибридные и полностью электрические транспортные средства решают проблемы, связанные с шумом и загрязнением воздуха, и могут помочь сделать складскую логистику более приемлемой для стейкхолдеров в городах.

Демография. Структурный переход от торговой к складской недвижимости продолжает набирать обороты. Потребители электронной коммерции сосредоточены в городах, поэтому «последняя миля» доставки до конечного потребителя будет часто приходиться именно на города.

Нормативно-правовая база. Правовое регулирование грузовых перевозок становится более строгим и специализированным, особенно в том, что касается движения в городах и ограничения на выбросы CO₂.

Склады будут развиваться в направлении «гибридных объектов» включая в себя различный функционал для обслуживания клиентов.

Решение для логистических комплексов, стремящихся войти в города, может так же лежать во взаимодействии с сектором ритейла - крупными городскими торговыми центрами расположенными в пригороде.



**Cushman & Wakefield
(ранее - DTZ в Украине)**

Контакты:

Дмитрий Пасенков

+38 050 386 52 83

dp@cushwake.com.ua

cushmanwakefield.com.ua

