



РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ: тенденции и перспективы

8 декабря 2020 года

Дмитрий Пасенков

Руководитель департамента агентских и консалтинговых услуг в сфере логистической и промышленной недвижимости
Cushman & Wakefield в Украине



Cushman & Wakefield (ранее DTZ) – первая международная консалтинговая компания в Украине в сфере недвижимости

Основано в 1917 году
В Украине с 1994 года

WHAT'S NEXT

ДЛИТЕЛЬНОЕ ПРИСУТСТВИЕ НА РЫНКЕ

Мы - первая международная консалтинговая компания в сфере коммерческой недвижимости, которая открыла свой офис в Украине. Наш опыт дает нам глубокое понимание рынка недвижимости и поведения его игроков, возможность предвидеть изменения на рынке и анализировать факторы, которые влияют на эти изменения. Таким образом, мы в кратчайшие сроки можем предоставить Вам комплексные решения сложных вопросов.

МИ ПЕРВЫЕ В УКРАИНЕ:

Открыли постоянное представительство международной компании по предоставлению услуг в сфере коммерческой недвижимости.

Предоставили клиентам интегрированный комплекс консультационных услуг.

Создали специализированный департамент агентских и консультационных услуг по вопросам логистической недвижимости, департаменты оценки, управления и эксплуатации недвижимости.

Провели оценку недвижимости с целью дальнейшего выхода на IPO.

1,3 МЛН
КВ. М СДАНО В АРЕНДУ

\$550 МЛН
ОБЪЕМ ТРАНЗАКЦИЙ

5 400
ОЦЕНЕНО ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

659 000
КВ. М В УПРАВЛЕНИИ

2 500
ГА ПРОАНАЛИЗИРОВАНО

5 200
КЛИЕНТОВ



Дмитрий Пасенков

Руководитель департамента агентских и консультационных услуг в сфере промышленной и логистической недвижимости, Cushman & Wakefield в Украине

Опыт работы в сфере коммерческой недвижимости – 12 лет.

dmytro.pasenkov@cushwake.com.ua

+38 050 386-52-83



ГЛОБАЛЬНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ: ВО ВРЕМЯ ПАНДЕМИИ COVID-19



ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ ТРЕНДЫ 2020 ГОДА ДЛЯ БУДУЩЕГО В РЕЗУЛЬТАТЕ ПАНДЕМИИ COVID-19:



- Рост онлайн-торговли, имеет влияние на торговый сегмент и положительно влияет на сегмент складской недвижимости.
- Льготы для арендаторов во многих европейских странах, предоставляемые в свете COVID-19, усиливают значение ситуативных договоренностей между арендаторами и арендодателями.
- Усиление важности уровня оздоровительной, социальной инфраструктуры и качества окружающей среды. Тренд на «зеленые» проекты.

«Сегодня очевидно, что сегмент логистической и складской недвижимости является одним из самых перспективных не только в Украине, но и в мире.»

«Основания для такого вывода сформировались еще раньше, несмотря на постепенные демографические изменения и эволюцию подходов к торговле, но последствия пандемии COVID-19 ускорили этот процесс в свете карантинных мероприятий во многих странах и рост важности онлайн торговли и скорости доставки.»

Средние арендные ставки на складские помещения лучшего качества в некоторых странах, 3 кв. 2020 г.

Страна	Город	\$/кв.м/месяц без ОРЕХ и НДС
Германия	Берлин	6,6
Испания	Мадрид	6,2
Бельгия	Брюссель	5,7
Венгрия	Будапешт	5,7
Франция	Париж	5,7
Италия	Рим	5,5
Чешская Республика	Прага	5,1
Украина	Киев	4,8
Румыния	Бухарест	4,8
Словакия	Братислава	4,8
Болгария	София	4,5
Турция	Стамбул	4,5
Польша	Варшава (зона II)	4,5
Россия	Москва	4,4

Учитывая ограниченное предложение и высокий спрос арендаторов и инвесторов, сегмент складской и промышленной недвижимости демонстрирует положительную динамику, о чем свидетельствует дальнейший рост арендных ставок в большинстве стран (prime rents) и снижение ставок доходности (yields) до среднего уровня по Европе на уровне 5,26% (-0.25% за год).

Арендные ставки в Европе в среднем увеличились на 0,6% в третьем квартале и на 2,1% за год.

По размеру арендных ставок Украины находится на уровне других стран Центральной и Восточной Европы, таких как Румыния, Словакия, но выше Польши и Болгарии.

ГЛОБАЛЬНЫЙ ТРЕНД НА РЫНКЕ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ – УСКОРЕНИЕ ТРЕНДОВ, НАЧАТЫХ ДО COVID-19

✓ Взаимодействие через e-commerce и там, где они есть

Динамичный рост онлайн-торговли: за 6 месяцев 2020 года онлайн-продажи выросли на 44,5% и составили 22,5% от общего объема розничных продаж в мире.

Аспекты, над которыми компании работают: форматы доставки товаров (традиционная доставка, бесконтактные окна выдачи товаров и т.д.); размывание границ между традиционными магазинами и доставкой; управление товарными запасами.



✓ Усиление зависимости от дата-центров

Пандемия привела к росту спроса на многие онлайн сервисы, которые являются средствами общения и взаимодействия (Microsoft Teams, Zoom, Hangouts). Например, Google оперирует одной из крупнейших платформ онлайн-инфраструктуры в составе 19 кампусов дата-центров в США, Европе и Азии. Один кампус состоит из многих зданий, каждая площадью как два торговых объекта формата big box и заполненная серверами и хранилищами для данных.



✓ Управление товарными запасами ритейлеров и производителей

Задача – эффективно управлять товарными запасами, чтобы избежать как излишков, так и перебоев с поставками из отдаленных географических точек через сложные цепи поставок.

В мире вероятным является смещение производственных мощностей ближе к потребителю и уменьшение зависимости от Китая, что может создать дополнительные возможности для Украины.

✓ Автоматизация и роботизация складских объектов // полная «бесконтактность»

Глобальным трендом является максимальная автоматизация и роботизация складских объектов, что позволяет снизить риски, связанные с такими непредвиденными обстоятельствами, как пандемия и карантинные мероприятия.

Роботизация склада является дорогостоящим решением, однако позволяет ограничить контакт между работниками, которые принимают и комплектуют заказы и отправляют их, а также контакты при доставке товаров, особенно уязвимым группам населения.



✓ Рост потребности в складах специального температурного режима



В Китае, США и Великобритании наблюдается существенный рост спроса со стороны компаний-арендаторов на помещения в складах-холодильниках.

Вследствие изменения потребительских привычек из-за COVID-19, ритейлеры пищевых продуктов и операторы общепита вынуждены корректировать цепи поставок продуктов питания и также минимизировать перебои в поставках товаров от производителей.

Также на ключевых рынках ощутимо усилился спрос инвесторов на приобретение складских объектов специального температурного режима.



КИЕВ И РЕГИОН: ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ, НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ

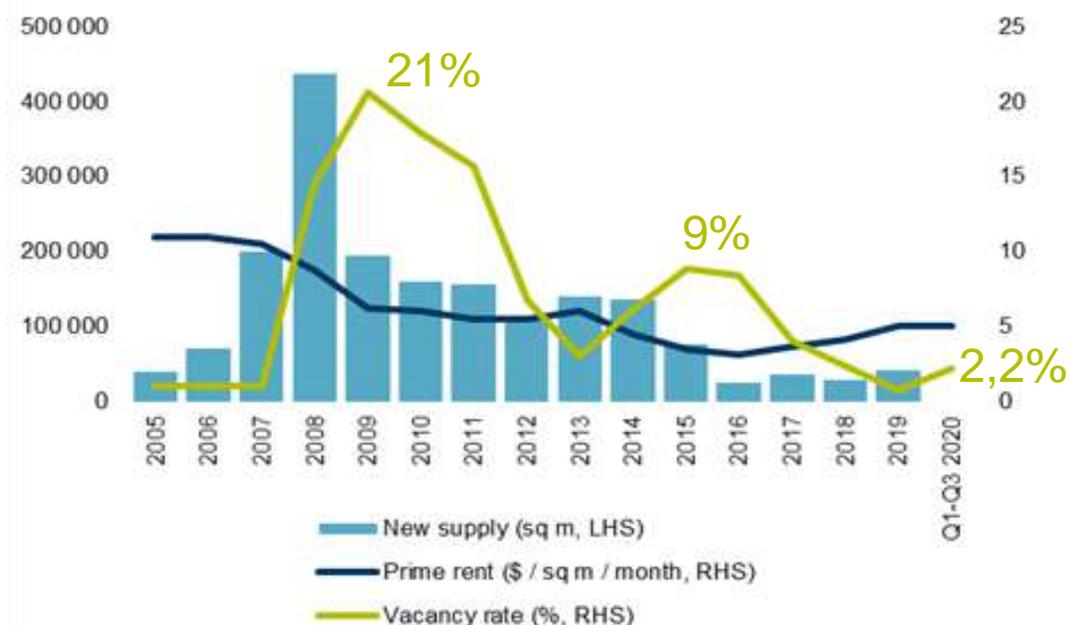


СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ, КИЕВСКИЙ РЕГИОН, 3 КВ. 2020



	Изменения за год	Прогноз на 12 мес.
2,2% Уровень вакантности	▲	▬
30 000 Объем арендованных помещений, кв. м	▲	▲
\$4,8 Ставка аренды, кв. м	▲	▬

Основные индикаторы рынка



КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА СКЛАДСКОЙ И ЛОГИСТИЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В КИЕВСКОМ РЕГИОНЕ

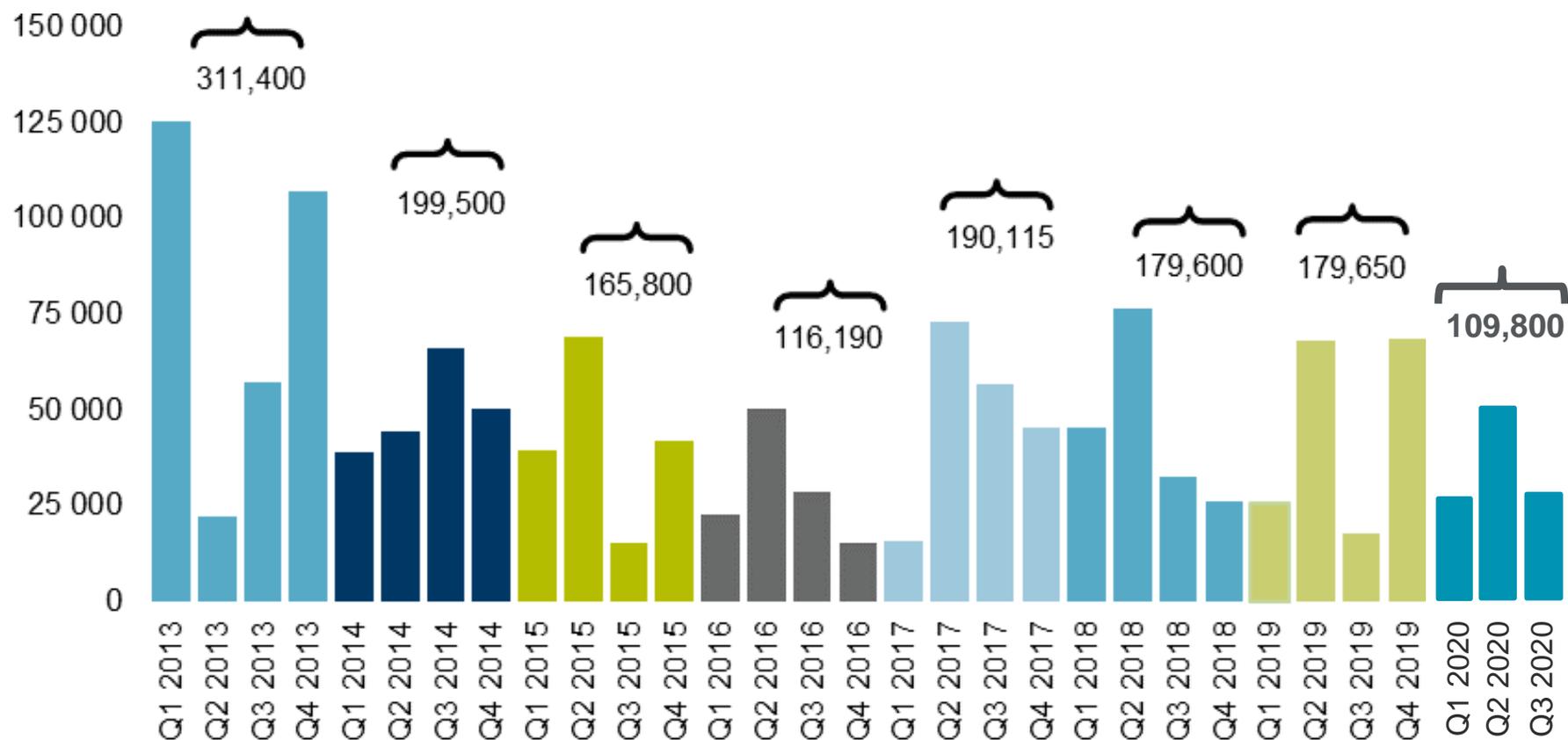
Рыночные показатели	2017	2018	2019	Q1-Q3 2020
Общий объем* (кв. м)	1 853 290	1 881 476	1 923 620	1 923 620
Вакантность (%)	4,0%	2,4%	0,8%	2,2%
Объем поглощения помещений* (кв. м)	190 115	179 900	179 650	109 800
Арендная ставка на лучшие помещения (USD / кв. м / месяц)	2,8-4,2	3,6-5,0	4,5-5,8	4,0-5,5
Ставка доходности премиальных объектов	13,25%	12,75%	12,25%	12,50%**

Примечание: Все показатели указаны на конец периода и могут подлежать дальнейшему уточнению. Показатели объема сданных в аренду (поглощенных) помещений и вакантности не учитывают субаренду и пересмотр условий аренды.

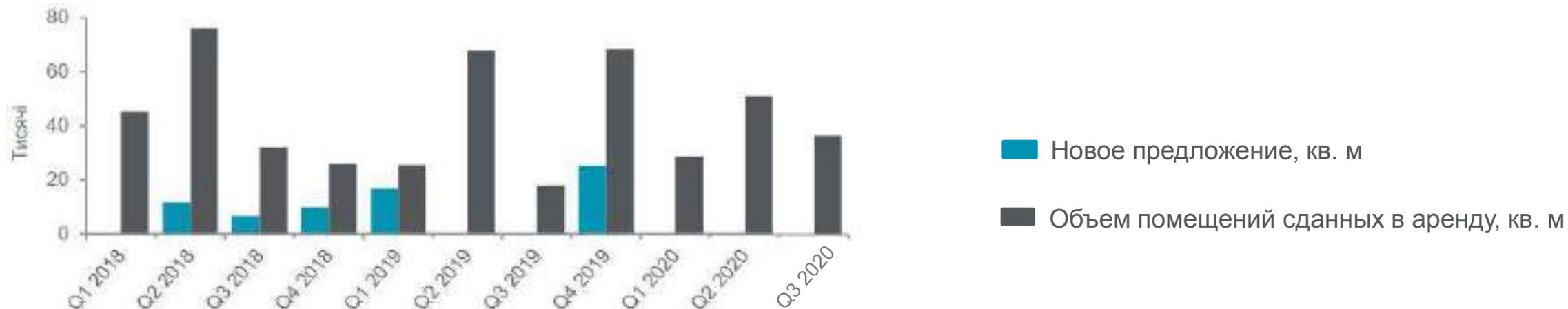
* Учитывая вспомогательные офисные и мезонинные помещения

** Предварительная оценка в связи с отсутствием на рынке инвестиционных транзакций в течение периода анализа, подлежит дальнейшему уточнению

Объем арендованных складских помещений в Киеве и пригороде (кв. м) 2013-2020г



Новое предложение и спрос



Основные объекты запланированные на 4 кв.2020 -2021.

Объект	Расположение	GLA, кв. м	Собственник / девелопер
Логистический и офисный комплекс «Макаровский» (фазы 1-4)	Житомирская трасса М-06, Е 40	61 992	ADG
Логистический комплекс Amtel (фаза 2)	Окружная дорога м. Киева	53 000	Amtel Properties
FM Logistic (фаза 4)	Окружная дорога Бровары-Борисполь	17 000	FM Logistic
Складской комплекс	Окружная дорога м. Киева	9 500	Локальный девелопер
Офисно складской комплекс	Новоконстантиновская ул. Киев	38 249	SkyLine Development

* Учитывая вспомогательные офисные и мезонинные помещения

ОСНОВНЫЕ ОБЪЕКТЫ СКЛАДСКОЙ И ЛОГИСТИЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ В КИЕВЕ И ПРИГОРОДЕ В 4 КВ. 2020 Г.

Объект:	Логистический комплекс Amtel (фаза 2)
Расположение:	с. Белогородка
GLA, кв. м:	53 000
Собственник/ Девелопер:	International Logistic Company AMTEL



НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Заполняемость объектов, которые сейчас находятся на этапе строительства в Киеве и пригороде, составляет более 80% по предварительным договорам аренды.

Источник: *Cushman & Wakefield*



CUSHMAN &
WAKEFIELD

ОСНОВНЫЕ ОБЪЕКТЫ СКЛАДСКОЙ И ЛОГИСТИЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ В КИЕВЕ И ПРИГОРОДЕ В 4 КВ. 2020 Г.

Объект:	Логистический комплекс Макаровский (62 000 кв. м)
Расположение:	с. Колонщина
GLA, кв. м:	20 000 (1 фаза)
Собственник/ Девелопер:	Девелоперская компания ADG



НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Заполняемость объектов, которые сейчас находятся на этапе строительства в Киеве и пригороде, составляет более 80% по предварительным договорам аренды.

Источник: *Cushman & Wakefield*

ОСНОВНЫЕ ОБЪЕКТЫ СКЛАДСКОЙ И ЛОГИСТИЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ В КИЕВЕ И ПРИГОРОДЕ В КВ. 2021 Г.

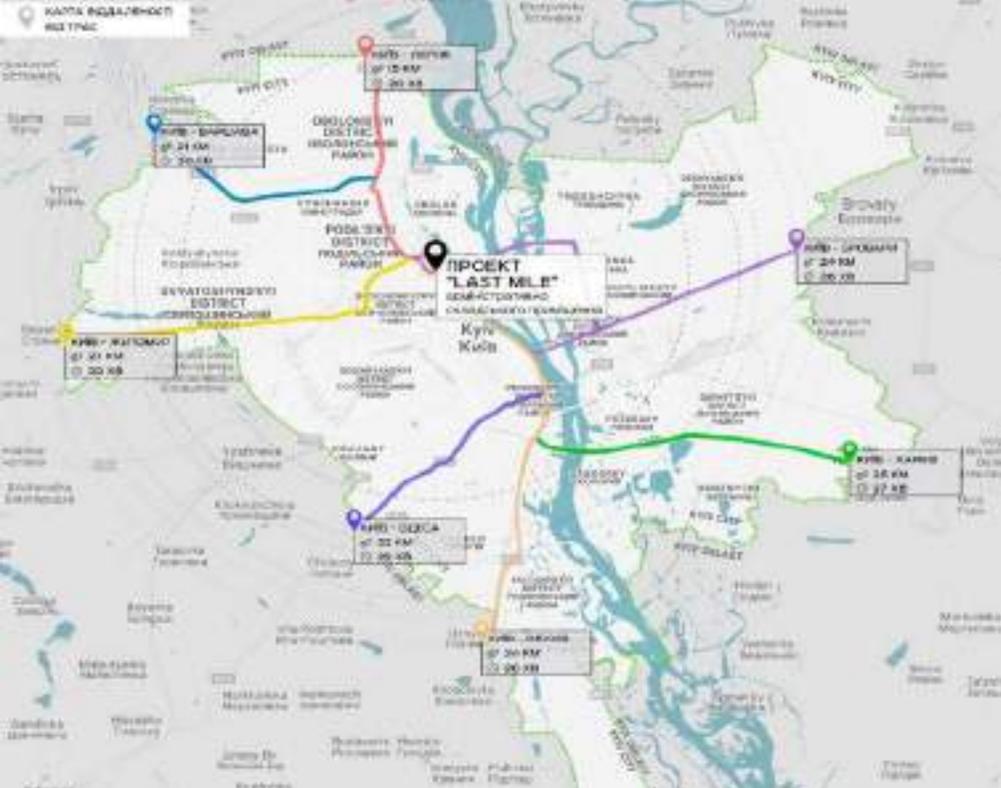
Объект:	Офисно-логистический комплекс
Расположение:	Киев, Подол, ул. Новоконстантинтовская
GLA, кв. м:	38 600
Собственник/ Девелопер:	Девелоперская компания SkyLine



НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Тенденция стремительного развития e-commerce и желание арендаторов быть ближе к городской черте или непосредственно в городе

Источник: *Cushman & Wakefield*



ОСНОВНЫЕ ОБЪЕКТЫ СКЛАДСКОЙ И ЛОГИСТИЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ В КИЕВЕ И ПРИГОРОДЕ В 4 КВ. 2021 Г.

Объект:	Офисно-логистический комплекс
Расположение:	Киев, Подол, ул. Новоконстантиновская
GLA, кв. м:	38 250
Собственник/ Девелопер:	Девелоперская компания SkyLine



Источник: Cushman & Wakefield



01

Рынок складской недвижимости оказался наиболее устойчивым к вызовам, связанным с карантином и COVID-19 по сравнению с офисным и торговым сегментами, учитывая природу нынешней ситуации и вакантность 0,8% в конце 2019 года.

03

Растущий спрос пользователей на складские помещения в 2020 году формируется благодаря стабильной динамике развития онлайн-торговли и продуктового ритейла, для которых важным вопросом является наличие достаточных товарных запасов для покрытия возможных перебоев с поставками.

05

Глобальным трендом, который все больше наблюдается в Украине, является максимальная автоматизация и роботизация складских объектов, что позволяет снизить риски, связанные с такими непредвиденными обстоятельствами, как пандемия и карантинные мероприятия.

02

Ситуация по оплате аренды стабилизировалась, и в большинстве случаев коммерческие условия вернулись к докарантинному уровню. Однако девальвация оказала влияние на \$ эквивалент арендных ставок в гривне.

04

Усиление потребности в небольших городских складах формата in-city logistics, в частности под влиянием роста важности e-commerce и скорости доставки «последней мили» / близости к конечному потребителю.

06

Потенциально более 400 000 кв. м новых складских помещений могут быть выведены на рынок в Киеве и пригороде в течение следующих 3 лет, и девелоперы предпочитают подхода BTS (built-to-suite).

Нынешняя вакантность на уровне 2,2%, и предпосылок для ее стремительного роста нет. Это связано с относительно низкой текущей девелоперской активностью и предварительными договорами аренды подписанными на новые объекты.



ЛЬВОВ И РЕГИОН: основные тренды, ключевые объекты



ОСНОВНЫЕ ОБЪЕКТЫ СКЛАДСКОЙ И ЛОГИСТИЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ВО ЛЬВОВЕ И ПРИГОРОДЕ В 2019 ГОДУ

Объект	GLA*, кв.м	Расположение
Дистрибьюторский центр EVA	16 700	г. Львов, ул. Шевченко, 367
Логистический терминал «ЛЕО»	15 000	смт. Дубляны, Е40
Логистический комплекс «БЕРТА групп» (очередь 1)	12 800	смт. Дубляны, Е40

** Учитывая вспомогательные офисные и мезонинные помещения*

Низкая нынешняя насыщенность рынка качественными складскими площадями - $\approx 187\,000$ кв. м (по сравнению с более 1,9 млн кв. м в Киеве и пригороде).

Львов и его пригороды в сегменте складской недвижимости в последние годы начали развиваться наиболее динамично среди регионов Украины.

Запрашиваемые арендные ставки на качественные помещения в диапазоне 130-200 грн. (\$ 4,6-7) за кв. м в месяц с НДС и ОПЕХ.

Инновационный терминал «ЛЕО» компании «Нова Пошта» поблизости Львова



ОСНОВНЫЕ ОБЪЕКТЫ СКЛАДСКОЙ И ЛОГИСТИЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ ВО ЛЬВОВЕ И ПРИГОРОДЕ В 4 КВ. 2020 ГОДА

Рост интереса к сегменту складской недвижимости в регионе на фоне некоторого временного ухудшения динамики других сегментов рынка коммерческой недвижимости на фоне COVID-19.

Более 500 000 кв. м объектов складской недвижимости сегодня готовятся к вводу в эксплуатацию или находятся на этапе подготовки к девелопменту.

Строящиеся объекты частично заполнены арендаторами на основе предварительных договоров аренды.

Объект:	Логистический комплекс Protec Zymna Voda
Расположение:	с. Зымна Вода
GLA, кв. м:	73 000
Собственник/ Девелопер:	Девелоперская компания Protec Development



ОСНОВНЫЕ ОБЪЕКТЫ СКЛАДСКОЙ И ЛОГИСТИЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ ВО ЛЬВОВЕ И ПРИГОРОДЕ В 2020-2022



Логистический комплекс GALILEO Logistic (44 000 кв. м)



Логистический комплекс Protec Zymna Voda (73 000 кв. м)



Логистический комплекс Smart Logistics Terminal (43 000 кв. м)



Логистично-торгово-офисный комплекс (urban logistics) (фаза 1 - 15 000 кв.м)



Логистично-торговый комплекс ЕПІЦЕНТР (230 000 кв.м)



Логистический комплекс "Экобизнес-Львов" (33 000 кв. м)



Логистический комплекс "БЕРТА груп" (очереди 2-3) (30 200 кв. м)

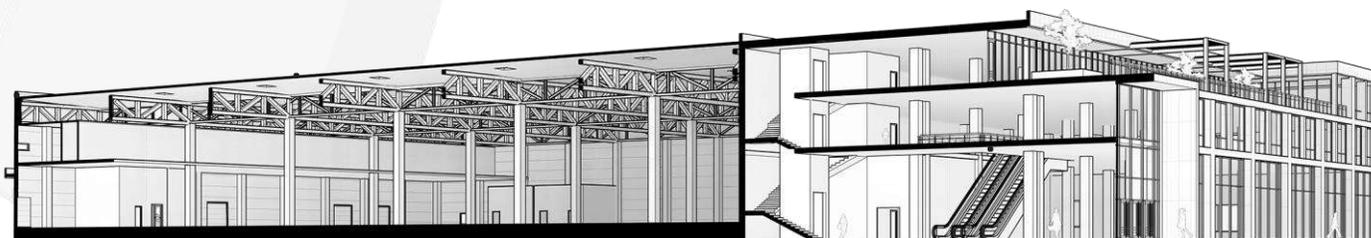


Логистично-офисный комплекс Lemberg Logistics (urban logistics) (26 000 кв. м)

ОСНОВНЫЕ ОБЪЕКТЫ СКЛАДСКОЙ И ЛОГИСТИЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ ВО ЛЬВОВЕ И ПРИГОРОДЕ В 2020-2022



Городской объект формата urban logistics по ул. Луганской во Львове
Площадь – 15 000 кв. м (очередь 1)
Запланированное открытие – 2022 год



ОСНОВНЫЕ ОБЪЕКТЫ СКЛАДСКОЙ И ЛОГИСТИЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ ВО ЛЬВОВЕ И ПРИГОРОДЕ В 2020-2022



Логистический комплекс GALILEO Logistic на ул. Шевченко во Львове
Площадь – 44 000 кв. м
Наличие кросс-докинга
Запланированное открытие – 2022 год

Источник: Cushman & Wakefield

01

С точки зрения девелопмента, рынок складской недвижимости во Львове и регионе активизировался в течение нескольких последних лет. На фоне COVID-19 он выглядит особенно привлекательным для девелоперов, стремящихся диверсифицировать свои портфолио на фоне временного ухудшения динамики других сегментов рынка коммерческой недвижимости в городе и Украине в целом.

03

Растущий спрос пользователей на складские помещения во Львове формируется благодаря стабильной динамике развития продуктового ритейла, продаже товаров повседневного спроса, а также почтовых компаний / доставки.

05

Среди девелоперов доминируют локальные компании.

Выход на рынок международного девелопера, компании СТР, по ряду причин успехом не увенчался. Однако в ноябре 2020 года стало известно, что АМКУ разрешил Dragon Capital приобрести акции компании, которая является владельцем проекта СТР Park Lviv на участке 23,5 га в Рясном-2.

02

На сегодня, общий объем рынка объектов складской недвижимости во Львове и регионе, которые могут быть классифицированы как относительно качественные, оценивается в примерно 187 000 кв. м (в Киевском регионе - более 1,9 млн кв. м). В планах - +500 000 кв. м на период до 2023 года.

04

Во Львове ведется подготовка к девелопменту ряда качественных объектов формата in-city (urban) logistics путем строительства на участках, стратегически выгодно расположенных вблизи густонаселенных районов города (конечного потребителя), а также с точки зрения транспортной доступности и подъездов с Кольцевой дороги и трасс международного значения.

06

Международные финансовые институты особенно радостно приветствуют качественные проекты девелопмента объектов складской и логистической недвижимости, в том числе во Львове, с высокой коммерческой эффективностью.

07

Близость к границе ЕС - преимущество, но Польша также конкурент с вакантными качественными складскими объектами и базовыми ставками \$ 2,5-3,5 за кв. м в месяц без НДС и ОПЕХ. Объем 20млн м2. Вакантность 7%



ЦЕНТРАЛЬНО- ЕВРОПЕЙСКИЙ РЕГИОН: основные тренды,



01

По данным Cushman & Wakefield, в первом полугодии 2020 года договоры аренды на сумму 55% от объема прошлого года были подписаны в Польше, Чехии, Румынии, Словакии и Венгрии на общую сумму 3,7 млн кв. Это на 10% больше, чем в первом полугодии 2019 года.

02

В 2020 году общий складской фонд региона, скорее всего, превысит 40 млн кв. Рынок ЦВЕ увеличился вдвое всего за пять лет.

03

Секторы логистики, курьерской доставки и розничной торговли останутся ключевыми драйверами спроса на складском рынке в сочетании с расширением электронной коммерции и выздоравливающими производственными и автомобильными компаниями. Кроме того, ИТ-компании становятся все более активными и ищут помещения для дата центров.



04

Самой крупной инвестиционной сделкой в ЦВЕ в первом полугодии 2020 года стало приобретение GLP логистического портфеля Goodman Group за 1,3 млрд USD, покупателя в котором представляли Cushman & Wakefield.



КОНТАКТЫ

Дмитрий Пасенков,

Руководитель департамента агентских и
консалтинговых услуг в сфере логистической
и промышленной недвижимости

Cushman & Wakefield в Украине

+38 050 386 52 83

dp@cushwake.com.ua