



ІНВЕСТИЦІЙНА ПРИВАБЛИВІСТЬ СКЛАДСЬКОЇ, ОФІСНОЇ ТА ТОРГІВЕЛЬНОЇ НЕРУХОМОСТІ 1-3 квартал 2020 р.

8 грудня 2020 року

Володимир Мисак

Керівник департаменту ринків капіталу, Cushman & Wakefield в Україні



CUSHMAN & WAKEFIELD (РАНИШЕ DTZ) – ПЕРША МІЖНАРОДНА КОНСАЛТИНГОВА КОМПАНІЯ В УКРАЇНІ В СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ

100 років у СВІТІ

25 років в УКРАЇНІ

WHAT'S NEXT

ТРИВАЛА ПРИСУТНІСТЬ НА РИНКУ

Ми – перша міжнародна консалтингова компанія в сфері комерційної нерухомості, яка відкрила свій офіс в Україні. Наш досвід дає нам глибоке розуміння ринку нерухомості і поведінки його гравців, можливість передбачати зміни на ринку і аналізувати фактори, які впливають на ці зміни. Таким чином, ми в найкоротші терміни можемо надати Вам комплексні рішення складних питань.

МИ ПЕРШІ В УКРАЇНІ:

Відкрили постійне представництво міжнародної компанії з надання послуг у сфері комерційної нерухомості.

Надали клієнтам інтегрований комплекс консультаційних послуг.

Створили спеціалізований департамент агентських і консультаційних послуг з питань логістичної нерухомості, департаменти оцінки, управління та експлуатації нерухомості.

Провели оцінку нерухомості з метою подальшого виходу на IPO.

1,3 МЛН

КВ. М ЗДАНО В ОРЕНДУ

\$550 МЛН

ОБСЯГ ТРАНЗАКЦІЙ

5 400

ОЦІНЕНО ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

659 000

КВ. М В УПРАВЛІННІ

2 500

ГА ПРОАНАЛІЗОВАНО

5 200

КЛІЄНТІВ



Володимир Мисак

Керівник департаменту ринків капіталу
та операцій із земельними ділянками

Досвід роботи в сфері комерційної
нерухомості – 10 років.

volodymyr.mysak@cushwake.com.ua

+38 050 382 3944

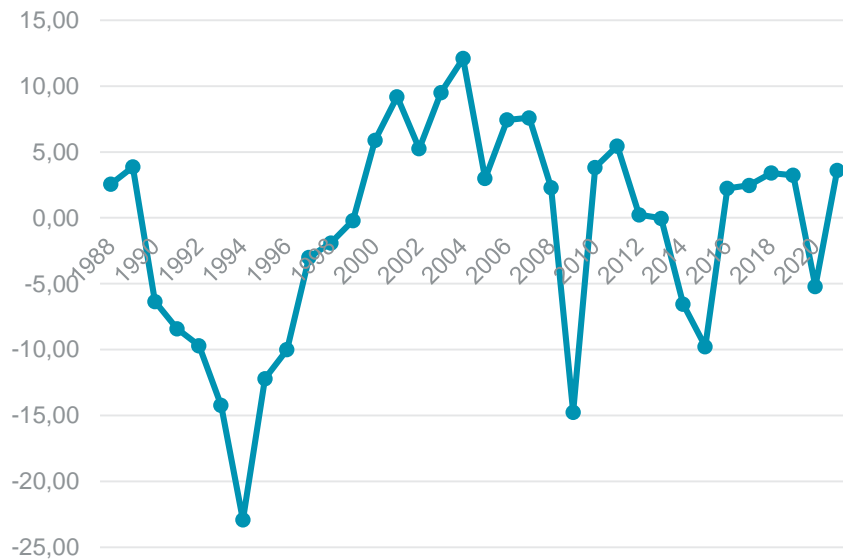


МАКРОЕКОНОМІКА

2 ПІВРІЧЧЯ 2020 Р.

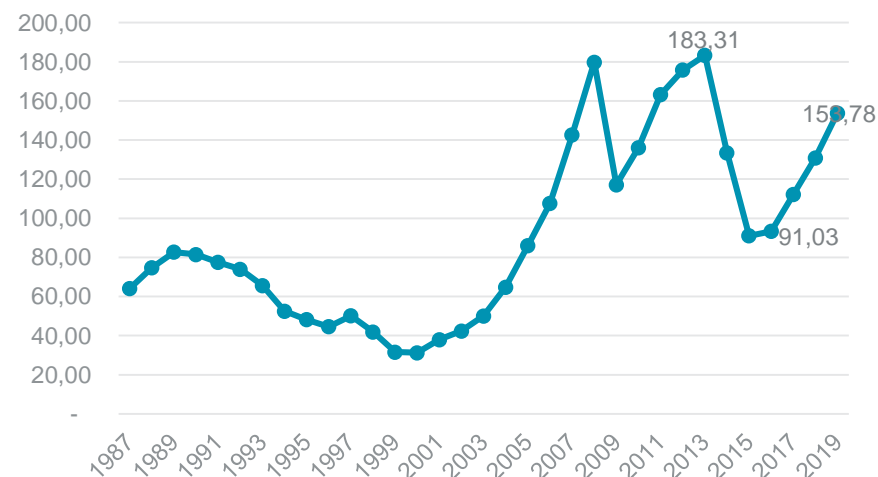


Ріст ВВП (річний %)



- У 2019 році економічне зростання склало **3,5%**
- У 2020 році очікуємо падіння **-5.2% (прогноз)**
- З 2021 року зростання **3.6% (прогноз)**

ВВП України, млрд дол США



Можливості росту завдяки регуляторній і бюджетній підтримці бізнесу та домогосподарств, яка стала можливою завдяки затвердженню для України програми МВФ в обсязі 5 мільярдів доларів США

Суверенні рейтинги України

	S&P	Fitch	Moody's
Рейтинг	B	B	B3/Ca
Очікування	stable	stable	stable
Дата	11 Вер 2020	27 Жов 2020	12 Чер 2020

S&P, Fitch

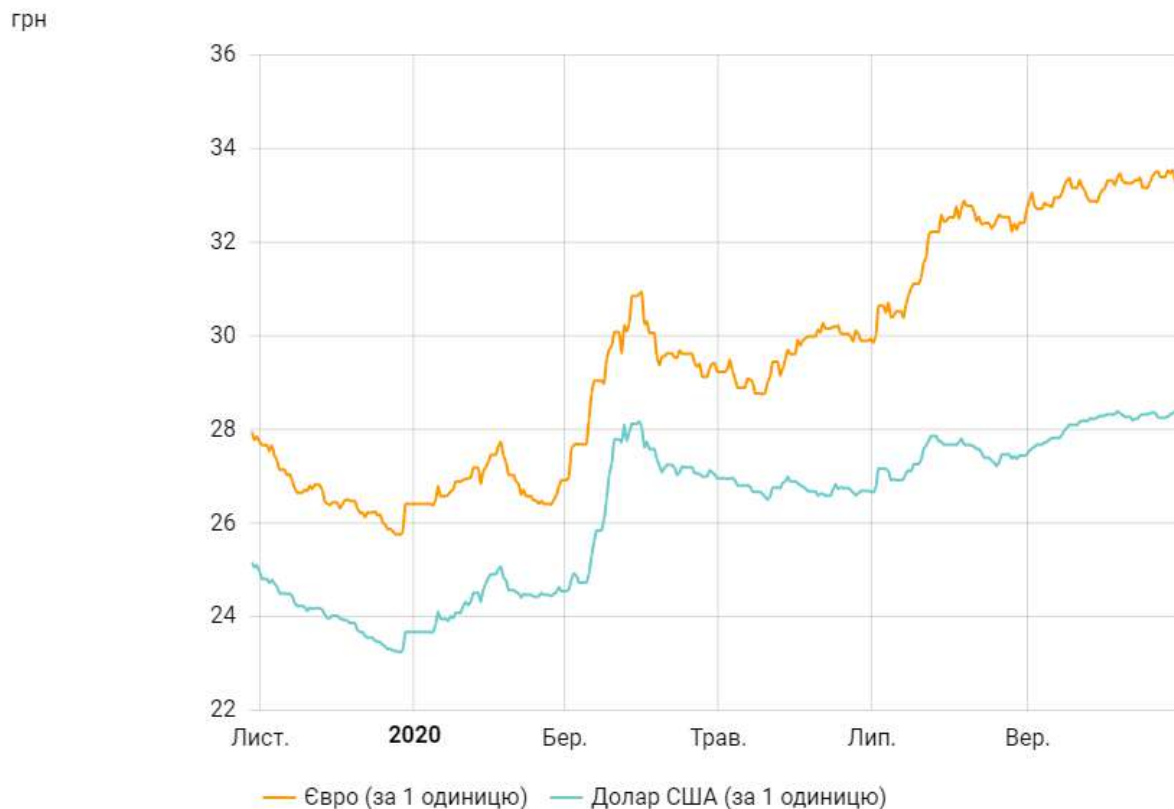
B - Вразлива до погіршення ділового та економічного середовища, але в даний час має можливості виконувати фінансові зобов'язання..

Moody's

Ca - Зобов'язання з оцінкою Caа вважаються спекулятивними та мають вищий кредитний ризик

Зовнішні інвестиції: Такі рейтинги не підтримують залучення інституційних інвесторів, проте спостерігаємо зацікавлення від спекулятивних приватних інвесторів.

Курс гривні відносно долара та євро



З початку року гривня втратила в ціні відносно долара та євро.

Це вплинуло на рівень доходу від оренди комерційної нерухомості, де як відомо зберігається прив'язка ставок оренди до дол США та євро.



ІНВЕСТИЦІЇ У НЕРУХОМІСТЬ, H1 2020

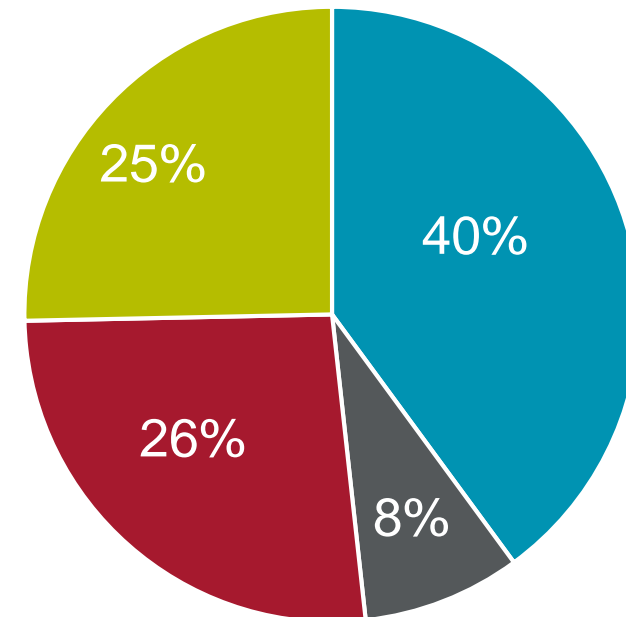


ДИНАМІКА І ТРЕНДИ ІНВЕСТИВАННЯ, Q1 2020

Об'єми інвестицій та ставки дохідності на вторинному інвестиційному ринку комерційній нерухомості



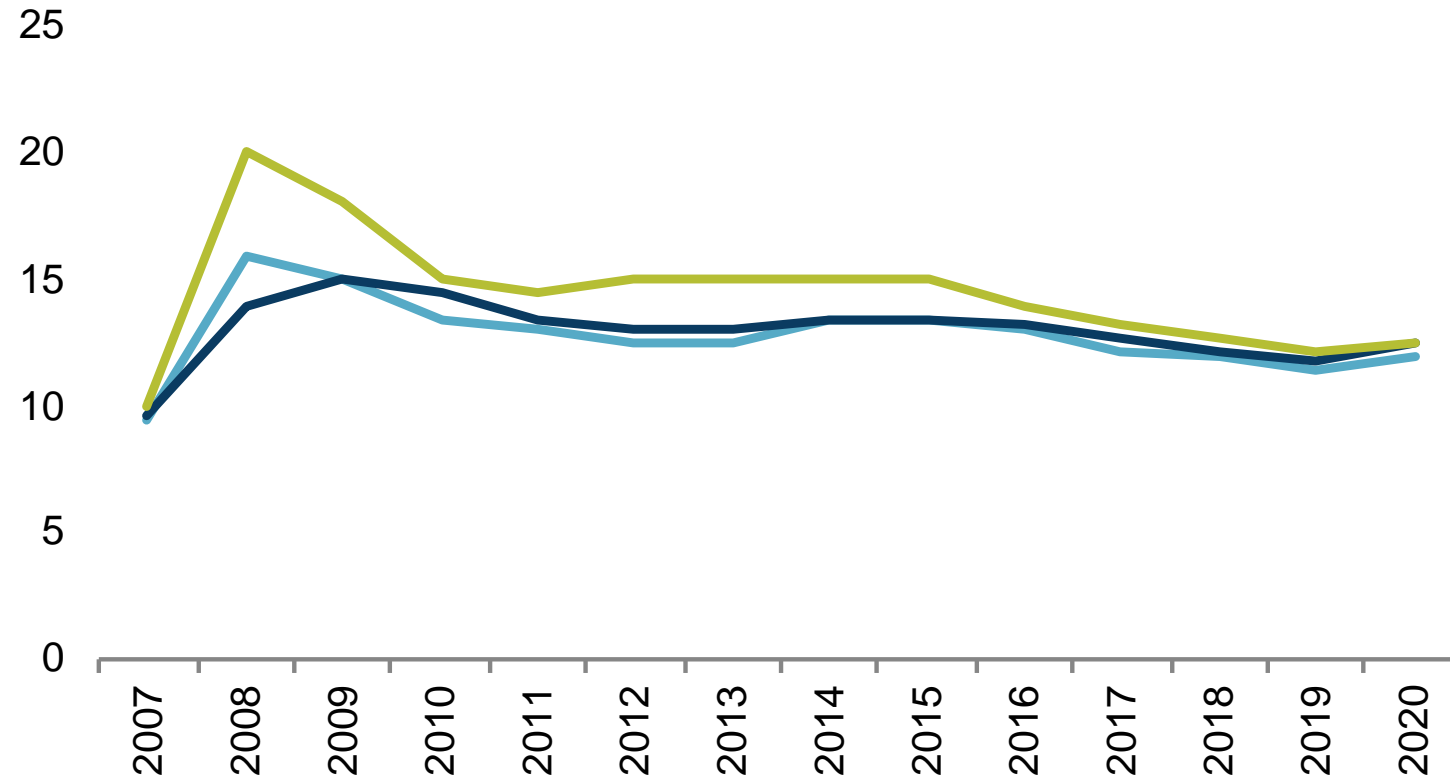
Інвестиції 2020



■ Office ■ Industrial ■ Retail ■ Hospitality

ДИНАМІКА І ТРЕНДИ ІНВЕСТИВАННЯ, Q1 2020

Об'єми інвестицій та ставки дохідності на вторинному інвестиційному ринку комерційній нерухомості



Офіси – 12.25%

Торговля – 12,5%

Склади – 12,5%

— Офісна
нерухомість

— Торговельна
нерухомість

— Складська
нерухомість

01

У першому півріччі 2020 року було укладено небагато угод у порівнянні з 2019. Основна причина сповільнення інвестиційної активності через COVID. У 1 кварталі 2020 року зокрема було відомо про наміри провести угоди на приблизно 200 млн дол. США.

03

Найбільш цікавою угодою стала приватизація готелю «Дніпро», яка успішно завершилась укладанням угоди. Вартість продажу склала 1,1 млрд гривень (приблизно 35 млн дол. США).

05

Зараз ми бачимо, що cash-rich здебільшого приватні інвестори, що аналізують ринок і, враховуючи ризики, готові заходити в угоди, демонструючи підхід «ведмедя», тобто очікуючи суттєвих знижок у ціні. Проте власники нерухомості не готові продавати з дисконтом на фоні, як вони вважають, «тимчасової паніки» і невизначеності.

02

Ми спостерігаємо зріст інвестиційної активності починаючи з 3 кварталу 2020 року. Маючи більше інформації інвестори наважувались на угоди. Найбільш активним був державний сектор – мала приватизація.

04

Складська нерухомість показала найбільшу стійкість в умовах теперішньої кризи.

При низькій вакантності спостерігається зростання попиту на складські приміщення з боку орендарів у сегментах онлайн-продажів, фармацевтичних товарів і продуктів харчування. In-city logistics.



ТЕНДЕНЦІЇ В СЕГМЕНТАХ, ЯКІ ВПЛИВАЮТЬ НА ІНВЕСТИЦІЙНУ ПРИВАБЛИВІСТЬ



Ключові показники ринку офісної нерухомості в Києві

Ринкові показники	2017	2018	2019	Q1 2020	Q2 2020
Загальний обсяг (кв. м)	1 848 300	1 899 980	2 003 890	2 011 368	2 035 600
Загальноринкова вакантність (%)	8,9%	4,9%	6,5%	6,7%	8,8%
Обсяг поглинання приміщень (кв. м)	205 000	155 300	167 945	7 900	33 500
Орендна ставка на кращі приміщення (USD / кв. м / місяць)	19-27	22-29	24-30	24-30	24-27
Ставка дохідності преміальних об'єктів	12,25%	12,00%	11,50%	12,00%*	12,50%*

Примітка: Всі показники вказані на кінець періоду і можуть підлягати подальшому уточненню. Показники обсягу зданих в оренду (поглинутих) офісних приміщень і вакантності не враховують суборенду.

01

Активність офісних користувачів почала зростати з 2 кварталу 2020 року. Після паніки на фоні пандемії у 1 кварталі 2020 року. Проте зберігається низькою.

03

Світовою тенденцією є переосмислення формату офісних приміщень, зокрема, з точки зору ефективності робочого простору в розмірі витрат на оренду, вимог безпеки та соціальної дистанції (як результат, можливе збільшення кв. м на 1 працівника), а також потенційно більш гнучкого підходу до графіку роботи більшою кількістю компаній (shared desks). Цікавою буде динаміка коворкінгів у нових умовах.

05

Зберігається певна невизначеність, щодо планів на найближчі півроку, так як на фоні пандемії COVID багато компаній (офісних користувачів) зберігають гнучкий режим роботи, а то й працюють віддалено. Відповідно на найближчий період такі компанії не планують збільшувати офісні площі.

02

Попит відставав від пропозиції, і як наслідок вакантність на ринку зростає до 8.8% у 2 кварталі й очікується, що вона ще збільшиться протягом наступних 12 місяців, оскільки планується до введення ряд нових об'єктів.

04

Запитовані орендні ставки на офісні об'єкти на стадії будівництва знаходяться в стані корекції, оскільки балансують між новою формулою попиту і пропозиції. Спостерігається більш гнучка позиція власників офісної нерухомості, які пропонують різні заохочення (орендні канікули, знижки до орендної ставки, тощо) для залучення орендаря у свій проєкт.

Ключові показники ринку торговельної нерухомості в Києві

Ринкові показники	2017	2018	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020
Загальний обсяг ринку (кв. м)	1 728 340	1 847 280	2 029 940	2 011 368	2 101 730
Нова пропозиція (кв. м)	8 000	118 940	182 660	0	76 790
Орендні ставки на кращі приміщення у найкращих торговельних центрах (\$ / кв. м / місяць)	50-70	60-85	75-100	75-100*	70-95
Орендні ставки на кращі приміщення вздовж центральних торговельних вулиць (\$ / кв. м / місяць)	55-85	65-95	65-95	60-80*	55-70
Ставка дохідності преміальних об'єктів (%)	12,75%	12,25%	11,75%	12,50%**	13,00%**

Примітка: Дані представлені на кінець періоду, якщо не вказано інше; орендні ставки подані для торговельних приміщень орендною площею 100-200 кв.м. Загальний обсяг ринку – це кумулятивна орендна площа сучасних торговельних і торговельно-розважальних центрів, а також окремих супермаркетів і гіпермаркетів орендною площею від 5 000 кв.м.

* Оскільки з середини березня до травня 2020 року всі заклади торгівлі непродовольчими товарами (в тому числі магазини одягу і ювелірні магазини) були закриті у зв'язку з карантинними заходами через COVID-19, для Q1 2020 року орендні ставки вказані на середину березня

01

Загалом починаючи з червня спостерігалось відновлення динаміки відвідування і виторгів у ТРЦ. Проте слід зазначити, що за результатами червня–вересня 2020 року, у порівнянні з 2019 роком, відвідування знизилось від 15 до 35% у залежності від об'єкту і географії розташування об'єкту.

03

Власники і орендарі домовляються про знижки орендних ставок, які в середньому складають від 10 до 30% до базових ставок.

Такі орендарі як хімчистки, аптеки, кавові точки, м'ясні лавки, продукти харчування та зоотовари, готові працювати на умовах, як і до COVID 19.

02

Власники ТРЦ і орендарі ТРЦ вчаться жити в нових реаліях. Варто відзначити більш детальний підхід до виписування форс-мажорних обставин. Також орендарі більш обережні та закладають пояс безпеки у вигляді відсотку з обороту, як плати за оренду приміщення все частіше.

04

Прогнози щодо відновлення торговельної галузі складні у зв'язку з невизначеністю щодо пандемії COVID. Тому на найближчий період очікується, що зберігатиметься чинний стан речей, з можливим сповільненням деяких галузей в форматі офлайну і з переходом в онлайн.

КЛЮЧОВІ ПОКАЗНИКИ РИНКУ СКЛАДСКОЇ ТА ЛОГІСТИЧНОЇ НЕРУХОМОСТІ В КИЇВСЬКОМУ РЕГІОНІ

Ринкові показники	2017	2018	2019	Q1 2020	Q2 2020
Загальний обсяг* (кв. м)	1 853 290	1 881 476	1 923 620	1 923 620	1 923 620
Загальноринкова вакантність (%)	4,0%	2,4%	0,8%	2,9%	2,6%
Обсяг поглинання приміщень* (кв. м)	190 115	179 900	179 650	28 800	51 000
Орендна ставка на кращі приміщення (USD / кв. м / місяць)	2,8-4,2	3,6-5,0	4,5-5,8	4,0-5,8	4,0-5,8
Ставка дохідності преміальних об'єктів	13,25%	12,75%	12,25%	12,50%**	12,50%**

* Враховуючи допоміжні офісні та мезонінні приміщення

Примітка: Всі показники вказані на кінець періоду і можуть підлягати подальшому уточненню. Показники обсягу зданих в оренду (поглинутих) приміщень і вакантності не враховують суборенду та перегляд умов оренди.

** Попередня оцінка у зв'язку з відсутністю на ринку інвестиційних транзакцій впродовж періоду аналізу, підлягає подальшому уточненню

СТАВКИ ДОХІДНОСТІ ТА ТРЕНДИ В ЄВРОПІ ТА УКРАЇНІ

ЛОГІСТИЧНІ ПРОЕКТИ

Region	Rental Growth (Q/Q)	Rental Growth (Y/Y)	Rental growth Outlook	Prime yield (current)	Prime yield (change Q/Q)	Prime yield (change Y/Y)	Prime yield outlook
Europe overall	0.6%	2.1%	↗	5.26%	-11 bp	-25 bp	↘
United Kingdom	0.0%	1.4%	↗	4.98%	0 bp	-2 bp	→
France	0.7%	2.7%	↗	3.90%	-18 bp	-43 bp	↘
Germany	4.2%	6.2%	→	3.66%	-24 bp	-24 bp	↘
Benelux	1.6%	3.1%	→	5.34%	-13 bp	-33 bp	↘
Nordics	0.7%	4.5%	↗	4.64%	-17 bp	-45 bp	↘
Semi-core	0.0%	1.7%	→	5.08%	-15 bp	-25 bp	↘
CEE	0.0%	0.9%	→	6.38%	-1 bp	-21 bp	→
Rest of Europe	-1.5%	-2.3%	→	7.46%	-4 bp	-26 bp	→
Ukraine	0,0%	-15%	↗	12,5%	-25bp	+50Bp	↘

01

Ринок складської нерухомості виявився найбільш стійким до викликів, пов'язаних із карантом і COVID-19, порівняно з офісним і торговельним сегментами, зважаючи на природу теперішньої ситуації і вакантність 0,8% в кінці 2019 року.

03

Попит у сегменті забезпечує стабільна динаміка розвитку онлайн-торгівлі та окремих галузей економіки, зокрема фармацевтичної.

05

Світовим трендом залишається максимальна автоматизація і роботизація складських об'єктів, що зменшить залежність від таких непередбачуваних обставин, як карантин.

02

У Q1 2020 р. ставки оренди були стабільні, але з кінця березня ряд орендарів індивідуально ініціювали переговори з орендодавцями з метою зменшення орендних витрат. Девальвація теж мала вплив на \$ еквівалент ставок у гривні. Відомі факти тимчасових дисконтів, але це індивідуально і не є трендом.

04

Подальше посилення попиту і потреби в невеликих міських складах формату in-city logistics, зокрема під впливом зростання важливості онлайн-торгівлі та швидкості доставки «останньої милі» / близькості до кінцевих споживачів.

06

У світі ймовірним є зміщення виробничих потужностей ближче до споживача та зменшення залежності від Китаю, що створює додаткові можливості для України.



КОНТАКТИ

Володимир Мисак,

Керівник департаменту ринків капіталу та операцій із
земельними ділянками

Cushman & Wakefield в Україні

+38 050 382 39 44

volodymyr.mysak@cushwake.com.ua