

УДК 658.7

Ільченко Н. Б.

Київський національний торговельно-економічний університет

РОЗВИТОК РИНКУ СКЛАДСЬКОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

Досліджено стан складської нерухомості України, виявлено основні особливості та перспективи розвитку. Проведено порівняльний аналіз орендних ставок на складську нерухомість в Україні та Республіці Польща. Висвітлено основні причини, що впливають на розвиток ринку складської нерухомості в Україні, та запропоновано шляхи щодо поліпшення становища. Отримані результати можуть бути використані під час вибору стратегії розвитку складської інфраструктури в регіонах України, що дасть змогу підвищити ефективність функціонування складських об'єктів.

Ключові слова: ринок складської нерухомості, вакантність складських площ, орендні ставки, логістичний хаб, мультітемпературні складські комплекси.

Постановка проблеми. Ринок складської нерухомості в Україні має високий потенціал розвитку. Ринок логістичної нерухомості демонструє доволі оптимістичні результати своєї діяльності і продовжує стрімко зростати. Варто відзначити, що склад давно вже перестав бути простою металеву конструкцією для збереження товару, а є одним з учасників логістичного процесу і найважливішим елементом логістичної системи. За оцінками фахівців, український ринок сьогодні гостро потребує складських приміщень, тому вирішення проблемних питань розвитку ринку складської нерухомості є досить актуальним.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретичні, практичні та методичні аспекти розвитку ринку складської нерухомості знайшли відображення в наукових працях зарубіжних та вітчизняних учених: Д.Дж. Бауерсокса [1], В.П. Колеснікова [2], Є.В. Крикавського [3], Ю.В. Пономарьова [4], Н.В. Чернопискої [5] та ін.

Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми. В останні роки відбувається трансформація логістичної інфраструктури товарного сектору економіки країни. Важливим складником сучасної транспортно-логістичної інфраструктури товарного ринку є складський сегмент. Низька девелоперська активність у поєднанні з підвищенням попиту з боку орендарів призвела до подальшого зниження вакантності і підвищення орендних ставок на об'єкти складської й логістичної нерухомості, що користується попитом. Тому виникає необхідність у дослідженні ринку складської нерухомості, враховуючи досвід Республіки Польща.

Мета статті полягає у дослідженні перспектив розвитку ринку складської нерухомості в Україні, обґрунтуванні динаміки попиту та пропозиції на нього, враховуючи досвід Республіки Польща.

Виклад основного матеріалу дослідження. Традиційно ринок складської нерухомості тісно взаємодіє з такими галузями економіки, як сільське господарство, будівництво, енергетика і гірничодобувна галузь, металургійна і хімічна промисловість, охорона здоров'я, транспорт і логістика, оптова й роздрібна торгівля та ін. Найбільш вагомими категоріями орендарів складських комплексів є логістичні оператори та оператори торгівлі, які поділяють між собою приблизно 70–80%.

Оскільки в усіх секторах ринку комерційної нерухомості України ставки фіксуються в доларах США, але сплачуються в гривнях за курсом НБУ, девальвація національної валюти призводить до подорожчання орендної ставки (рис. 1).

За даними Державної служби статистики України, на початок літа 2018 р. інфляція у річному вимірі (тобто за 12 останніх місяців, із травня 2017 по травень 2018 р.) становила 11,7%, тоді як у березні та квітні вона становила 13,2% і 13,1% відповідно. Відбувається зростання цін на одяг і взуття: річна інфляція прискорилася з 1,7% до 2,2%. На 0,5% подорожчали побутова техніка і предмети домашнього вжитку (інфляція прискорилася до 6,1% за рік). Додають відсотків до інфляції також транспортні послуги.

Так, за даними Державної служби статистики України, кількість підприємств за видом економічної діяльності «Складське господарство»

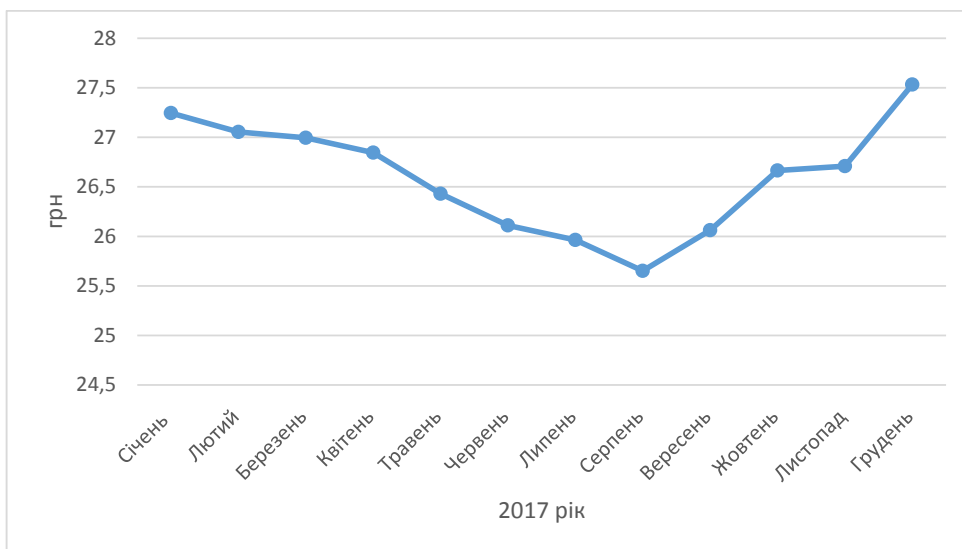


Рис. 1. Середнє коливання долара США за 2017 р. в Україні, грн.

Джерело: складено автором на основі [6]

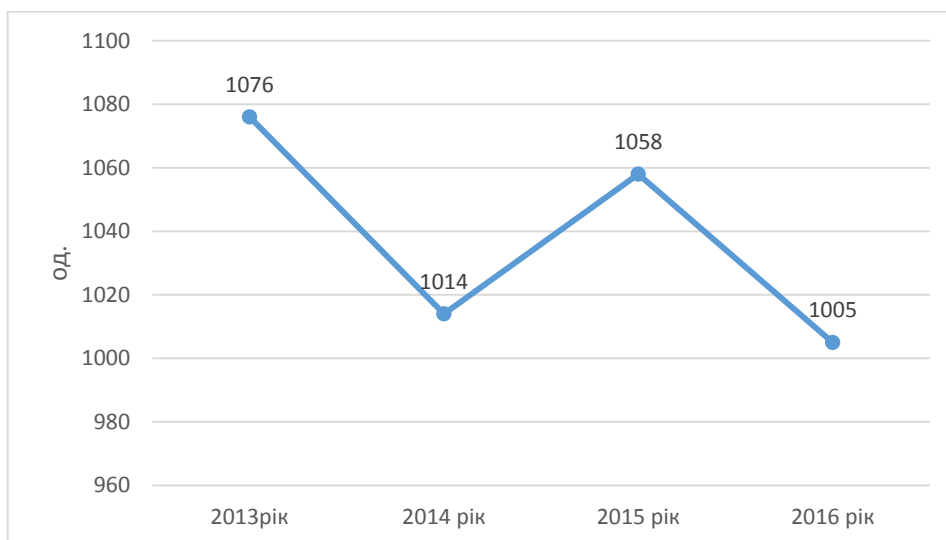


Рис. 2. Динаміка, кількості підприємств за видом економічної діяльності «Складське господарство» за 2013–2016 рр., од.

Джерело: складено автором за даними [7]

(Н52.1) постійно коливається й у 2016 р. зменшилася на 71 од. (рис. 2)

Обсяги реалізованої продукції (товарів, послуг) за видом економічної діяльності «Складське господарство» зросли у 2016 р. порівняно з 2013 р. на 11 328,1 млн. грн. (рис. 3), у II кв. 2018 р. становили 31 213,4 млн. грн.

Рентабельність діяльності підприємств за видом економічної діяльності «Складське господарство» в 2016 р. зросла на 4,2% порівняно з 2015 р. та становила 6,3%, рентабельність діяльності – 14,3% (рис. 4).

Понад 55% ринку складської нерухомості сконцентровані у м. Києві та Київській області. З 2016 р. були введені в експлуатацію: Віосон (друга черга) площею 15 000 м² і «Агросвіт» площею 10 300 м². У 2017 р. були введені в експлуатацію: FM Logistic (третя черга), 14 000 м²; SAN Factory (третя черга), 5 900 м²; термінал «Нова

Пошта», 20 000 м². У 2017 р. нова пропозиція оцінюється на рівні 36 500 кв. м і складається переважно з об'єктів, які були побудовані компаніями для власних операційних потреб. «АТБ» придбала логістичний парк «Копилов» у компанії Ghelamco; Good Wine придбала в Києві склад площею 16 000 м²; у Броварах проданий складський комплекс площею 15 000 м² [9]. «Нова пошта» реалізує проект будівництва нового логістичного терміналу класу А площею 3 200 м² у Червонограді (Львівська обл.). Склад буде розміщено на двох ділянках площею 0,8 га. Логістичний термінал буде розрахований на перевантаження товару. Там також буде «Нова пошта» відділення «клієнтська зона». Це буде третій склад компанії у Львівській області, який покриватиме північну частину і, напевно, частину Волинської області.

У 2018 р. очікуються до запуску складські об'єкти: Amtel = 58 000 м²; Unilogic Park = 25 000 м²;

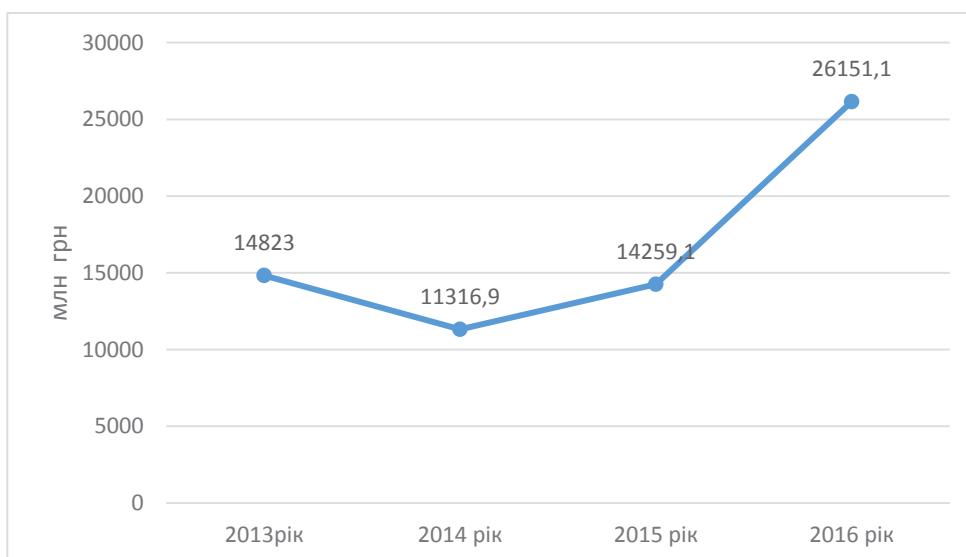


Рис. 3. Динаміка обсягів реалізованої продукції (товарів, послуг) підприємств за видом економічної діяльності «Складське господарство» за 2013–2016 рр., млн. грн.

Джерело: складено автором за даними [7]

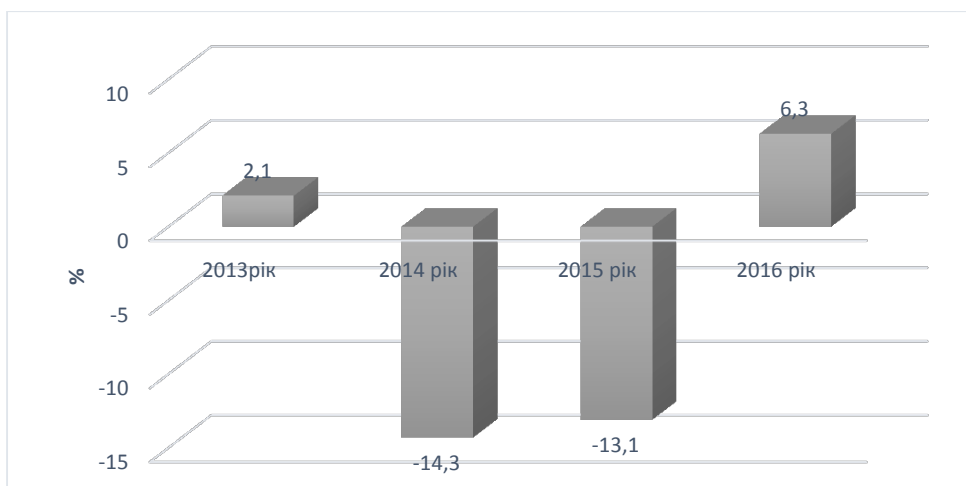


Рис. 4. Рентабельність діяльності підприємств за видом економічної діяльності «Складське господарство» за 2013–2016 рр., %

Джерело: складено за даними [8]

MERX = 22 000 м². На початок 2018 р. загальна пропозиція логістичних, спеціалізованих холодильних, морозильних, хімічних, фармацевтичних, складських приміщень становила 1 816 790 м². У 2018 р. очікуються до запуску: Amtel = 58 000 м²; Unilogic Park = 25 000 м²; MERX = 22 000 м². У другому кварталі 2018 р. ринок складської та логістичної нерухомості в м. Київ та Київській області збільшився на три нових об'єкти загальною площею приблизно 11 660 м², а в січні-березні 2018 р. нової пропозиції в сегменті не було [9].

На рис. 5 наведено дані щодо орендних ставок на складську нерухомість у м. Київ та Київській області.

Вартість оренди залежить передусім від місця розташування складського об'єкта, доступу до інфраструктури, якості, розміру орендованої площі та тривалості договору оренди і часто фіксується в національній валюті, тому іноді керуючі компанії

змушують надавати знижки і пільги на оплату. У Києві та Київській області вартість оренди в 2017 р. була на рівні 2,5–4,5 дол. США за 1 м². Більш високі ставки оренди характерні для правого берега р. Дніпро (особливо Житомирський, Одеський напрямки). За обсягами розміщення складських об'єктів фактично 34% припадає на Броварський напрямок, 21% – на Житомирську трасу, всі інші розвинені трохи менше [9].

Порівняно з Республікою Польща орендні ставки на складські площі залишилися у 2017 р. на стабільному рівні – 2,50–5,00 євро за м² на місяць, тоді як найвищі показники були зазначені на адміністративних кордонах Варшави.

Заслуговує на увагу досвід розвитку складської нерухомості у Республіці Польща. Внаслідок розвитку польської економіки, поліпшення стану дорожньої інфраструктури логістичний сектор у 2017 р. спостерігав найвищу активність. Ринок

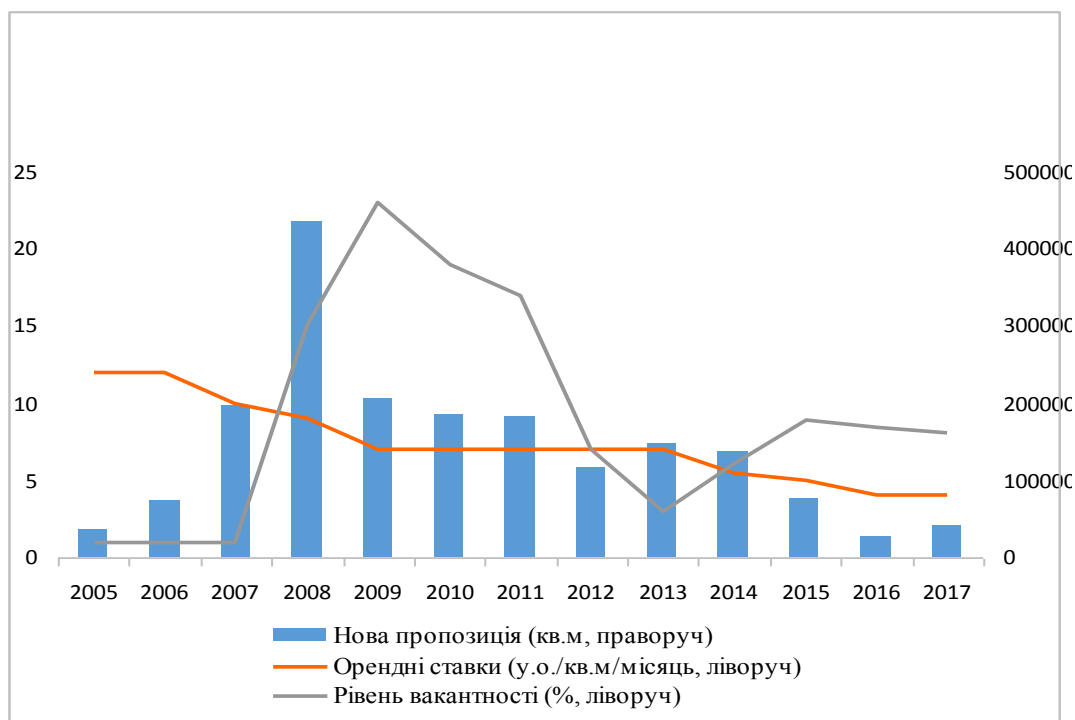
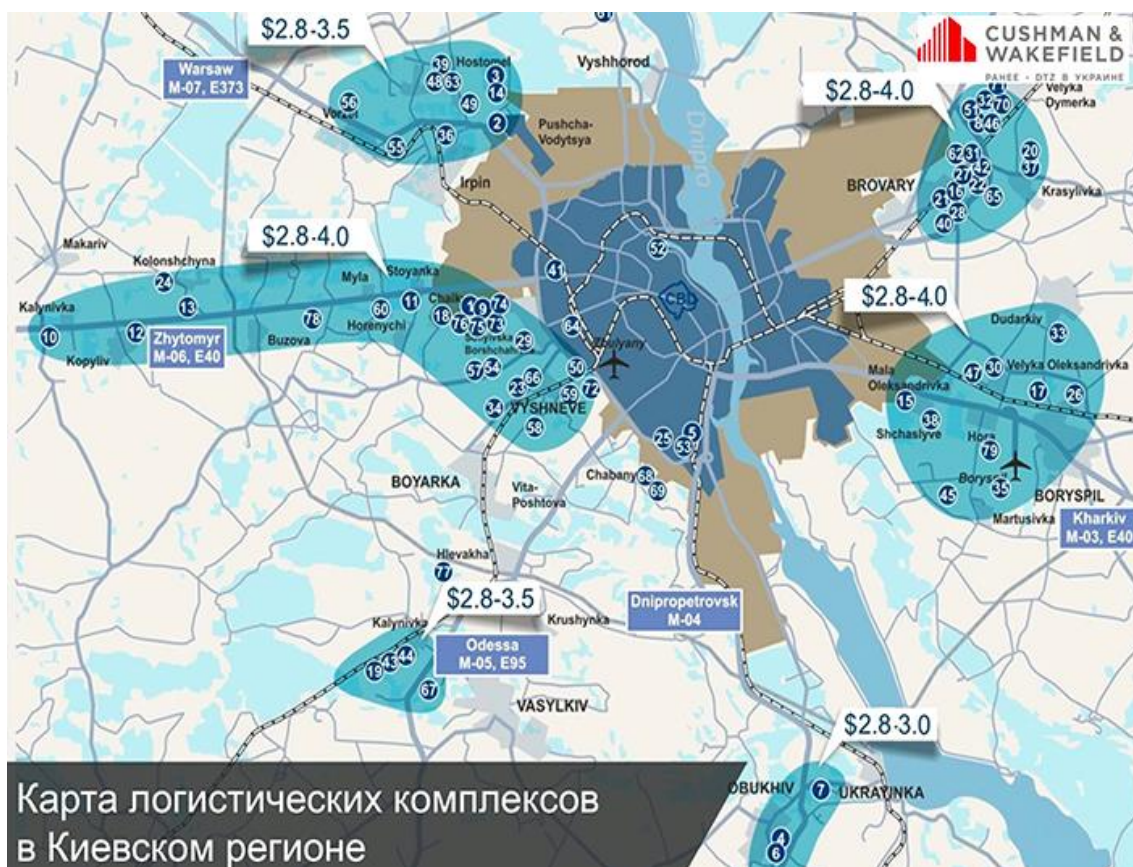


Рис. 5. Динаміка орендних ставок на складську нерухомість у м. Київ та Київській обл. та рівень вакантності на них за 2005–2017 рр.

Джерело: складено автором на основі [11]



Карта логистических комплексов в Киевском регионе

Рис. 6. Карта розміщення логістичних комплексів м. Києва та Київської обл. та орендні ставки на складську нерухомість за 2017 р.

Джерело: складено на основі [11]

складської нерухомості зріс на 22%. Найбільша концентраційна територія залишається у м. Варшава та передмістя, пропонуючи приблизно 28% складської площі Польщі, у Верхній Сілезії – 16%, Щецині – 14%.

Протягом минулого року інвестори продали на ринок понад 2,2 млн. м², що було значним збільшенням порівняно з 2016 р. (1,1 млн. м²). Найбільш значними новими складськими об'єктами, що введено у 2017 р., стали проекти BTS (побудовані для власного споживання): BTS Amazon (161 000 м²) та BTS Zalando (130 000 м²) у Щецині, BTS H & M у Болеславеці (60 000 м²), BTS Castorama у Лодзі (50 000 м²), Kaufland BTS (40 000 м²), а також BTS Agata Meble у Пйотркув Трибунальському (43 000 м²) [12].

Французький оператор мережі DIY-супермаркетів Leroy Merlin інвестує в будівництво складського комплексу в м. Пентек для обслуговування торговельної мережі в Польщі, Україні та Румунії. Об'єкт стане найбільшим складським комплексом у Польщі, його загальна площа становитиме 123 000 м². Будівництво здійснить компанія Panattoni Europe в два етапи: перший завершиться у вересні 2018 р. (66 000 м²), другий – у 2019 р. (57 000 м²). Після завершення будівництва всі постачання продукції в супермаркети будуть здійснюватися із цього складу.

Перспективою розвитку логістичної системи України є будівництво великих логістичних парків (хабів), значних мультимодальних проектів. Так, у країнах Західної Європи такі хаби з'явилися відносно недавно. Деякі масштабні проекти є важливим складником розвитку національної логістичної системи. Так, в Україні залізничний оператор планує побудувати шість логістичних хабів та виділила перспективне місце розміщення – м. Ковель, один із найбільш потужних залізничних вузлів у Західній Україні, у 65 км від кордону з Польщею. Хаб має дві переваги: передусім хороший підхід із території України, не переважені лінії. Крім того, хаби плануються розмістити в м. Чоп і м. Мукачєво, під м. Львів та у Центральній Україні [13]. Інфраструктура такого комплексу варіюється залежно від специфіки бізнесу і вміщує в себе об'єкти найрізноманітнішої функціональної спрямованості. Це можуть бути складські та офісні приміщення, зони митного контролю, холодильні та морозильні камери, зони зберігання небезпечних вантажів, шоу-руми, мийка автомобілів, ремонтна зона для обслуговування автотранспорту, місця відпочинку тощо. Подібна форма девелопменту дає змогу об'єднувати всі вантажопотоки в одному місці, мінімізувати час обробки вантажів, збільшувати спектр послуг, що пропонуються. Значна особливість великого розподільчого центру (хаба) – можливість обробляти вантажі, що доставляються різними видами транспорту: автомобільним, залізничним, повітряним, водним. Тому великі логістичні оператори праг-

нуть до створення митних майданчиків на цій складській площі.

В Україні ще залишається проблема з будівництвом мультитемпературних складських комплексів для зберігання і транспортування товарів, яким необхідна підтримка різних температур починаючи від глибокої заморозки -180С. Комплексних 4PL-операторів на території України, які змогли б покрити потребу в повному спектрі послуг із мультитемпературним збереженням, поки ще замало. Для збереження даних видів товарів користуються послугами складських операторів, які представлені в різних регіонах різними за якістю складами – від наявності складів класу А (Київ та Київська область), складами класу В у містах-мільйонниках (Дніпро, Львів, Одеса) до зовсім плачевної ситуації з необхідними для якісного збереження товарів складами в регіональних центрах (у кращому разі наявність складів класу С).

Так, торговельна мережа «Брусничка» відкрила «холодний» розподільчий центр загальною площею складських приміщень 10 000 м², що дає змогу централізувати поставки 90% швидкокопсуваних товарів. Центр працює цілодобово, його вантажообіг становить 250 т цілодобово [14].

Висновки. Виходячи з проведеного дослідження та враховуючи досвід провідних країн світу, можна зробити такі висновки щодо розвитку ринку складської нерухомості в Україні:

1) Великі орендарі залишаються заручниками площ. Знайти на ринку великий лот площею більше 20 000 м² в одній локації практично неможливо, тому досить складно брати участь у переговорах щодо орендної ставки.

2) Як показує досвід країн світу, зростає інтерес роздрібною торгівлю до розвитку електронної торгівлі. Своєю чергою така ситуація змусить компанії розширювати склади.

3) Зростання орендних ставок на складську нерухомість під тиском зниження вакантності може призвести до розподілення орендарів.

5) Ситуація на ринку нестабільна, зростання рівня інфляції в країні сприяє зростанню орендних ставок у національній валюті.

6) Висока вартість будівництва складських об'єктів та окупність будівництва понад 12 років підвищують інвестиційні та фінансові ризики. Західні компанії вважають за краще побудувати склади для іноземних девелоперів у Польщі, Німеччині, але не в Україні через корупційні чинники та проблеми з дозвільною документацією.

Проте Україна має значний потенціал щодо розвитку ринку складської нерухомості. Нині вже є розроблені проекти будівництва складських об'єктів, що можуть бути прикріпленими до певних земельних ділянок. Великою проблемою для розвитку ринку складської нерухомості в Україні поки ще залишається стан дорожньої інфраструктури.

Список використаних джерел:

1. Бауэрске Д.Дж., Клосс Д.Дж. Логистика: интегрированная цепь поставок; пер. с англ. М.: Олимп-Бизнес, 2005. 640 с.
2. Колесніков В.П., Кучкова О.В. Сучасний стан та перспективи розвитку складської нерухомості України. Прометей. 2014. № 2(44). С. 185–188.
3. Krykavskyy Y., Mashchak N. Sustainable Supply Chain in Forming Environmental Macro Responsibility. Efficiency in Sustainable Supply Chain. URL: https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-319-46451-0_1.
4. Посилкіна О.В., Сагайдак Р.В., Громовик Б.П. Фармацевтична логістика: монографія; за ред. О.В. Посилкіної. Х.: Золоті сторінки, 2004. 320 с.
5. Чернописька Н.В., Шандрівська О.Є. Тенденції та перспективи ринку логістичних послуг України. Вісник Національного університету «Львівська політехніка». Логістика. 2012. № 735. С. 224–249. URL: http://archive.nbu.gov.ua/portal/natural/Vnulp/Logistyka/2012_735/35.pdf.

6. Курс доллара США в Украине. URL: <https://net.dn.ua/money/stat.php?valute=12&year=2017>.
7. Статистичний збірник України за 2016 рік. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/>.
8. Діяльність суб'єктів господарювання за 2016 рік. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/>.
9. Складская недвижимость столичного региона: итоги 2017 от UTG. URL: <https://is.gd/cU5lKv>.
10. Розница в помощь: рынок логистической недвижимости выходит из кризиса. URL: http://www.kansas.ua/overview_warehouse/page_view/Roznitsa-v-pomosch-rynok-logisticheskoi-nedvizhimo-03-04-2018/.
11. Обзор рынка складской и логистической недвижимости Киевского региона во втором квартале 2018 года. URL: <https://cushmanwakefield.com.ua/ru/analytics-page>.
12. Poland commercial market 2017. Research Knight Frank. URL: <https://content.knightfrank.com/research/1463/documents/en/poland-commercial-market-2017-5324.pdf>.
13. Коли у Ковелі запрацює логістичний хаб. URL: <https://kowel.rayon.in.ua/news/90278-koli-u-koveli-zapratsiue-logistichnii-hab>.
14. Головні новини логістики та e-commerce квітня: Нова пошта, Leroy Merlin, Amazon та інші. URL: <https://rau.ua/uk/novyni/novosti-logistiki-e-commerce-7/>.

Ильченко Н. Б.

Київський національний торговельно-економічний університет

РАЗВИТИЕ РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В УКРАИНЕ

Резюме

Проведено дослідження ринку складської нерухомості України, виявлені основні особливості та перспективи розвитку. Проведен порівняльний аналіз арендних ставок на складську нерухомість в Україні та Республіці Польща. Визначено основні причини, які впливають на розвиток ринку складської нерухомості в Україні, і запропоновано шляхи покращення положення. Отримані результати можуть бути використані при виборі стратегії розвитку складської інфраструктури в регіонах України, що дозволить підвищити ефективність функціонування складських об'єктів.

Ключевые слова: ринок складської нерухомості, вакантність складських площ, арендні ставки, логістичний хаб, мультитемпературні складські комплекси.

Pchenko N. B.

Kyiv National University of Trade and Economics

DEVELOPMENT OF THE WAREHOUSE PROPERTY MARKET IN UKRAINE

Summary

In the article of the warehouse property market in Ukraine are investigated, the main features and prospects of development are revealed. A comparative analysis of rental rates for warehouses in Ukraine and the Republic of Poland was conducted. The main reasons influencing the state of development of warehouse estate in Ukraine are presented and the prospects of the development were offered. The obtained results can be used in choosing a strategy for the development of warehouse infrastructure in the regions of Ukraine, which will increase the efficiency of the operation of warehouse facilities.

Keywords: warehouse real estate market, vacancy rate of warehouse areas, lease rates, logistic hub, multi-temperature warehouse complexes.