

Ринок орендованих складських приміщень в Україні

Анастасія Павлова

здобувачка II курсу, гр. МЕН-22,

ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК», м. Київ, Україна,

e-mail: PavlovaAO@krok.edu.ua

Ірина Мала

науковий керівник,

старший викладач кафедри управлінських технологій,

ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК», м. Київ, Україна,

e-mail: IrynaMB@krok.edu.ua

Актуальність дослідження: актуальність даної теми визначається швидким розширенням ринку оренди складської нерухомості, внаслідок того що за останні роки в Україні значно зріс рівень електронної комерції та інтеграція України в світову економіку, що підвищує товарообіг між країнами та приваблює іноземних підприємців з інвесторами в Україну. Дослідження цього ринку дозволяє отримати актуальну інформацію про його стан, тенденції розвитку та перспективи.

Об'єктом дослідження є ринок орендованих складських приміщень в Україні.

Предметом дослідження є попит та пропозиція на ринку оренди складської нерухомості, вплив повномасштабної війни в Україні на ринок.

Метою дослідження є оцінка стану ринку оренди складських приміщень в Україні та його перспективи.

Для досягнення мети дослідження в роботі поставлено та вирішено наступні **завдання:**

- аналіз офіційної звітності українських ріелторських та консалтингових компаній, для визначення стану попиту та пропозиції на ринку оренди складської нерухомості;
- дослідження впливу повномасштабної війни на розвиток ринку;
- ідентифікування нових тенденцій ринку та їх перспективи.

Інформаційна база дослідження складається з офіційної звітності провідних українських ріелторських компаній, таких як: Alterra Group, Sparrow Park Lviv, а також консалтингових компаній Watermelon Development та CBRE Ukraine. Ця звітність містить дані про пропозицію та попит на ринку оренди складських приміщень в Україні за такими параметрами: площа, локація, клас.

Методологія дослідження. У роботі використовуються методи та засоби економіко-статистичного та логістичного аналізу, узагальнення, групування та порівняння.

Етапи та результати дослідження. На першому етапі дослідження було здійснено аналіз звітності ріелторських та консалтингових компаній про стан ринку оренди складської нерухомості в Україні. Виявлено, що внаслідок війни пропозиція значно скоротилась, а попит релокувався на західну частину країни.

На другому етапі дослідження нами було ідентифіковано нові тенденції на ринку, завдяки яким ринок продовжує функціонувати та має великі перспективи для отримання вітчизняних та іноземних інвестицій для розвитку в майбутньому.

Зростання попиту на орендовані складські приміщення обумовлюється тим, що такий спосіб зберігання та транспортування продукції є економічно ефективнішим та менш ризикованим, ніж будівництво, придбання та оснащення необхідним обладнанням власного складу. Перевагами використання орендованих складів є безпосередньо зручність вибору територіального розміщення та контроль за необхідною кількістю продукції, збільшення або зменшення площі складу в залежності від своїх потреб, орендодавці часто пропонують додаткові послуги, такі як сортування, пакування, доставка тощо. Основними орендарями А та В класу є логістичні оператори, фармкомпанії і торгові мережі, а онлайн-бізнес в більшості створює попит на складу С класу [2].

Пропозиція складів, що надаються в оренду на ринку нерухомості, зростала за останні декілька років на 10%, згідно з інформацією від провідних ріелторських компаній. Однак в умовах повномасштабної війни пропозиція складських приміщень значно скоротилась, внаслідок воєнних руйнувань та окупації частини територій. Також були заморожені проекти будівництва складів та великих логістичних центрів від національних та іноземних інвесторів, через ризик руйнувань [2,4].

Із початком війни середній рівень вакантності на ринку зріс майже на 15% лише в Київській області, рівень зростання в східних регіонах неможливо точно оцінити, але вважається, що він значно вище. Однак попит на склади зріс на заході України, оскільки це відносно безпечна територія і велика частина бізнес сегменту перевезла запаси туди. Але зі зростанням попиту на цих територіях — зросли і ціни на оренду, ця ситуація частково стабілізувалась в вересні 2022 року. За оцінкою компанії Watermelon Development, на початок 2023 року у західному регіоні було близько 300 тис.кв.м якісної логістичної нерухомості класу А та В, але завдяки тому що, інвестиції девелоперів продовжувались, очікується, що ринок логістичної нерухомості Львівської області збільшиться на 80 тис. кв.м в 2023 році, також після завершення війни прогноуються значні іноземні інвестиції та ще більше зростання площ [1,4].

Повномасштабне вторгнення вплинуло і на критерії вибору складських приміщень. Основним критерієм наразі є наявність бомбосховища або підземного паркінгу в близькій досяжності. Враховується відстань від складу до укриття, його місткість, транспортна розв'язка, віддаленість від об'єктів критичної інфраструктури.

Наявний дефіцит якісних складських приміщень, орендарі скаржаться на жахливі умови пропозиції на ринку, оскільки часто пропонуються непридатні приміщення та інші споруди D класу. Зараз зростає тренд на підвищення якості застарілої складської нерухомості: старі бази переобладнують, укріплюють, оновлюють, утеплюють, заливають нові підлоги, а потім здають уже як клас В. Також зростає пропозиція міні-складів А та В класу, завдяки проекту забудови

від Sparrow Park Lviv на Львівщині [3].

Популярною тенденцією є склади індивідуального зберігання. Це відносно нова для України практика, яка прийшла до нас з США. Такі склади являють собою металеві бокси невеликих розмірів та використовуються для зберігання особистих речей домогосподарств чи малого інтернет-бізнесу. Попит на такий вид складів визначається зручністю розміщення, економією місця в жилих приміщеннях, безпекою та низькою вартістю послуг, через що прогнозується зростання попиту на такі склади.

Практична значущість результатів дослідження. В результаті дослідження нами було оцінено стан ринку оренди складських приміщень в Україні, який є перспективним, але знаходиться під впливом воєнних дій. Завдяки цьому можна зрозуміти особливості формування попиту та пропозиції, а саме зростання попиту на склади в західному регіоні України компенсує скорочення пропозиції в інших регіонах, а також вектори розвитку ринку в умовах війни та після її завершення.

Ключові слова: ринок оренди складських приміщень, попит, пропозиція, склад, тенденція.

Список використаних джерел:

1. *ALTERRA GROUP «Складський ринок України: «вітер» релокації»:* https://alterragroup.com.ua/port_skladskiy_rinok/.
2. *CBRE Ukraine «Kyiv Warehouse Market Report H1 2022»:* <https://cbre-expandia.com/en/research/>.
3. *Sparrow Park Lviv «Доступні площі у Західній Україні »:* <https://park.sparrow-capital.com/uk/#need-space>.
4. *Інтерфакс-Україна стаття «Ринок логістичної нерухомості Львівщини збільшиться на 80 тис. кв. м у 2023 р. – Watermelon Development»:* <https://interfax.com.ua/news/economic/891670.html>.