

ОСОБЛИВОСТІ КОН'ЮНКТУРИ РИНКУ У СЕГМЕНТІ ОРЕНДИ СКЛАДСЬКОЇ НЕРУХОМОСТІ

Поряд із вибором напрямку розвитку сьогодні найважливішого значення набуває вміння підприємств пристосовуватися до кон'юнктурних змін. При цьому підприємство може вибрати один із чотирьох варіантів поведінки: пасивне очікування; активне очікування, тобто готовність кваліфіковано (ефективно) зустріти зміни; підготовка до змін та стимулювання бажаних змін. Найкращий варіант полягає у попередженні змін та стимулюванні їх за допомогою інновацій. Завдяки розширенню можливо досягти: консолідації інвестиційних ресурсів; зниження ризиків невизначеності зовнішнього середовища; запобігання кризи в діяльності підприємства; зниження трансакційних витрат, що в кінцевому результаті сприяє ефективності діяльності підприємств. Важливість даних напрямків для підвищення ефективності підприємницької діяльності робить тему дослідження актуальною.

Проте процеси розширення підприємницької діяльності мають певні особливості для кожної окремої галузі. Зокрема, значна кількість підприємств які займалися здачею у оренду складських приміщень наразі стикаються зі зменшенням попиту та зниженням орендних ставок. Отже, означеним підприємствам потрібно освоювати нові напрями діяльності, виходячи із наявних можливостей.

У статті розглянуто особливості функціонування ринку складської нерухомості зокрема у сегменті її оренди, визначено проблеми та перспективи розвитку..

Ключові слова: складська нерухомість, попит, пропозиція, складські площі, оренда.

ОСОБЕННОСТИ КОНЪЮНКТУРЫ РЫНКА В СЕКМЕНТЕ АРЕНДЫ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рядом с выбором направления развития сегодня, самое главное значение приобретает умение предприятий приспособливаться к конъюнктурным изменениям. При этом предприятие может выбирать один из четырёх вариантов поведения: пассивное ожидание; активное ожидание, т.е. готовность квалифицированно (эффективно) встретить изменения; подготовка до изменений и стимулирования желаемых изменений. Наилучший вариант, состоит в предупреждении изменений и стимулировании их при помощи инноваций.

Благодаря расширению, возможно, достичь: консолидации инвестиционных ресурсов; снижения рисков неопределённости внешней среды; предотвращения кризиса в деятельности предприятия; снижение транзакционных издержек, что в конечном результате помогает эффективной деятельности предприятия. Важность данных направлений для повышения эффективности предпринимательской деятельности делает тему исследования актуальной.

Однако процессы расширения предпринимательской деятельности имеют некоторые особенности для каждой отдельной области. В частности, большая часть предприятий которые занимались сдачей в аренду складских помещений, сталкиваются с уменьшением спроса и снижением арендных ставок. Следовательно, обозначенным предприятиям нужно осваивать новые направления деятельности, исходя их имеющихся возможностей.

В статье рассмотрены особенности функционирования рынка складской недвижимости, в частности в сегменте её аренды, определены проблемы и перспективы развития.

Ключевые слова: складская недвижимость, спрос, предложение, складские площади, аренда.

FEATURES OF THE MARKET CONDITIONS IN THE RENTAL SEGMENT OF WAREHOUSE REAL ESTATE.

Today close to the choice of the direction of development, the most important value of enterprises is the ability to adapt to opportunistic changes. The enterprise can choose one of four behaviors: passive expectation; active expectation, i.e. readiness for changes competently (efficiently); Preparing for changes and stimulating of choosing changes. The best way is to prevent and stimulate changes through innovation.

Due to the expansion, it is possible to achieve: consolidation of investment resources; reducing of uncertainty risks in the environment; prevention of crisis in enterprises activities; reduction of transaction costs, which helps for the effective activity of the enterprises. The importance of these directions for increasing the effectiveness of entrepreneurial activity makes this theme relevant.

However, the processes of expansion of entrepreneurial activity have some features for anybody. Particularly most of the enterprises which were engaged in leasing of storage facilities, faced with reduced demand and lower rental rates. Consequently, enterprises need to develop new directions of activity, based on their capabilities.

This work highlighted the features of functioning the warehouse of real estate market, particularly in leasing were certain problems and prospects of development.

Key words: warehouse real estate, demand, supply, warehouse space, rent.

Постановка проблеми. Одним з найбільш перспективних сегментів ринку комерційної нерухомості є складська нерухомість. Складські комплекси, складські приміщення, логістичні центри та хаби – вони є одним невід’ємних елементів будь-якої виробничої або торгівельної діяльності. Саме склади виступають основною ланкою між виробниками і споживачами. Раніше складування було лише порівняно незначним видом діяльності логістичної системи та сьогодні воно є однією з її найважливіших функцій. Поступово традиційні склади втрачають свою актуальність. Отже основною

метою статті є аналіз поточної ринкової ситуації та пошук можливостей щодо використання орендного потенціалу складського сегменту.

Аналізом проблем кон'юнктурних особливостей розвитку підприємств, у тому числі за рахунок розширення їхньої діяльності, у різні часи займалась велика кількість вчених, насамперед, Б. Карлофф, А. Томпсон, Д.О. Баюра, В.А. Борисова, О.М. Бородіна, О.В. Зоренко.

Завданням дослідження є визначення шляхів підвищення ефективності діяльності підприємств у сфері складської нерухомості.

Виклад основного матеріалу дослідження. У цілому в середньому по Україні на 1000 чоловік припадає менш ніж 15 кв. м. складських площ. У Західній Європі рівень насичення складської нерухомістю на душу населення в 10-15 разів вище. Якщо ж враховувати якісний показник, то в Західній Європі складська нерухомість відповідає сучасним вимогам, оснащена новим обладнанням, у той час як на Україні високоякісні склади (класу А) - великий дефіцит.

Ринок складських приміщень як в Україні в цілому, так і в Одеській області, знаходиться на стадії помірному розвитку. У 2016 році загальна пропозиція на ринку складала 1788 тис. м. кв. складських приміщень (рис.1). Серед них близько 300 тис. кв. м спеціалізованих холодильних і морозильних, а також хімічних і фармацевтичних складських приміщень.

У 2016 році показники, що впливають на ринок логістичної нерухомості, зросли: вантажообіг у країні збільшився на 3%, а роздрібний товарообіг зріс на 14% [3]. Відзначалося зростання попиту на складську нерухомість з боку великих ритейлерів продовольчого сегменту, електроніки та електронної комерції. При цьому, якщо на початку року в загальній частині транзакцій переважали невеликі операції (на 2 000 - 5 000 кв. м), то в другому півріччі було укладено кілька середніх (5 001 - 10 000 кв. м) і великих (понад 10 000 кв. м) угод. Слід зазначити, що у останні кілька років зберігається тенденція превалювання проектів built-to-suit (будівництво об'єкта для конкретного клієнта) над проектами для відкритого ринку.

В цілому по регіонах України спостерігається зростання введення у дію об'єктів складської нерухомості, особливо у транзитних містах, таких як Одеса, Харків і Львів. Передбачається будівництво логістичних комплексів також поблизу портових (Миколаїв, Маріуполь) та промислових (Дніпро, Кривий Ріг) міст.

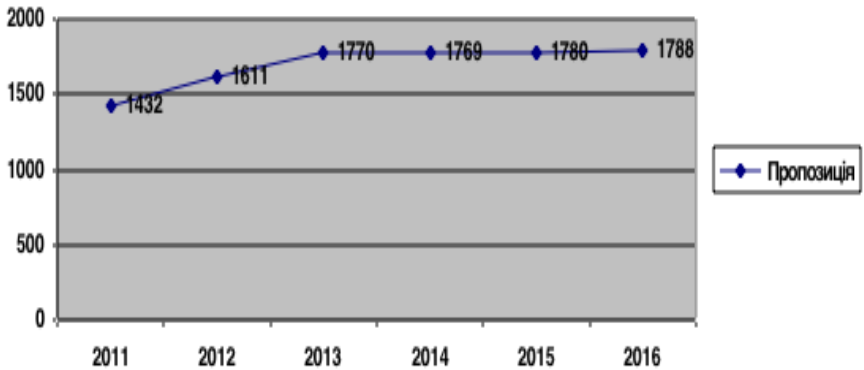


Рис. 1 Динаміка пропозиції на ринку складських приміщень, тис. кв. м. [2]

Що стосується регіональних особливостей, потрібно відзначити, що ринок складської нерухомості перестав асоціюватися виключно з Києвом, містами-портами та залізничними вузлами (рис. 2).

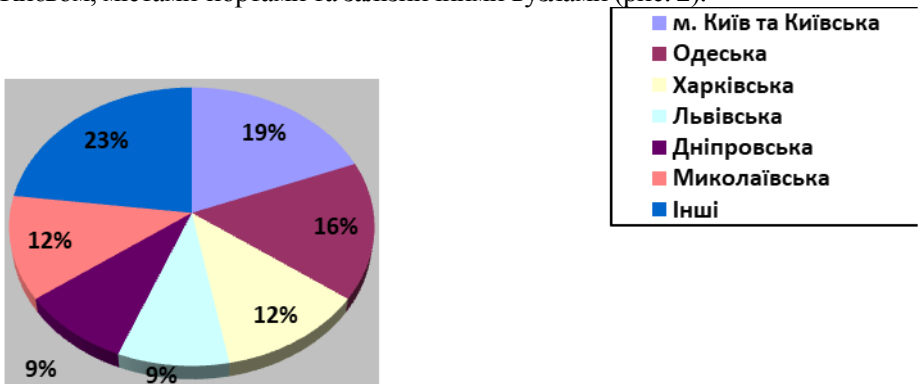


Рис. 2. Територіальна структура ринку складської нерухомості

Пропозиція продажу на ринку складської нерухомості істотно менше пропозиції оренди. Потенційні покупці великих логістичних комплексів здебільшого будують їх самостійно. Це зумовлено відсутністю пропозиції продажу подібних об'єктів на ринку. Так свої великі складські комплекси вигідно мати компаніям із стабільно високими показниками товарообігу [1, с. 214].

Орендувати невеликі складські приміщення вигідно невеликим компаніям, кількість яких набагато більша, ніж потенційних покупців, а отже і попит на оренду вищий. Попит на оренду складської нерухомості поступово зростає. За підсумками 2016 року було орендовано на 6% більше складських приміщень, ніж у 2015 році. В той самий час вакантність протягом року знизилася з 14% на кінець 2015 – до 11% на кінець 2016 року. Слід зазначити, що велика частка ринку залишається в тіні, оскільки велика кількість угод не афішуються. Основними орендарями традиційно виступали ритейл компанії – 61% поглиненої пропозиції, а логістичні оператори орендували 27% від загальної суми поглинених площ. Слід зазначити, що в останні роки орендні ставки стало зменшувалися на всій території України за всіма категоріями складів (рис. 3).

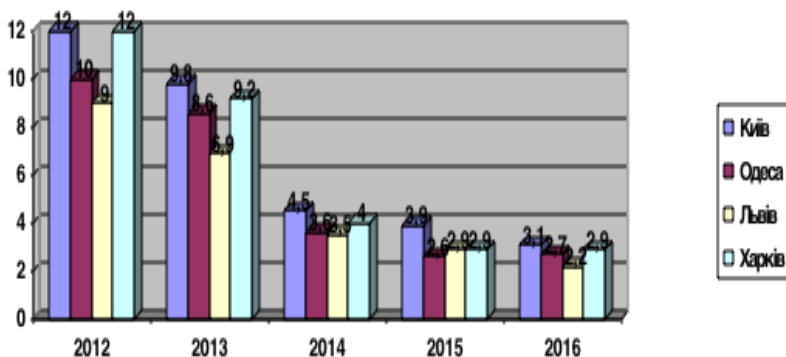


Рис. 3. Динаміка орендних ставок у різних містах України, дол./кв. м. [3]

Зокрема в 2016 році орендні ставки на найдорожчі складські приміщення Київщини впали до 4,5 дол. за кв. м. Це

мінімальний показник за останні вісім років. При цьому на думку експертів, і в 2017 році ставки оренди продовжать знижуватися.

Активність з боку орендарів досить низька і зберігається лише за рахунок релокації існуючих компаній. При цьому попит в 2016 році скоротився практично вдвічі порівняно з минулим роком. З урахуванням цього, а також невеликої кількості нових пропозицій, на ринку зараз пустує близько 10-12% складських площ. Зараз об'єкти класу «А» здаються в середньому за ціною в діапазоні від 50 до 100 грн. за кв. м. в місяць, ставки в класі «В» нижче приблизно на 20% [2].

Для 2016 року характерна також фіксація орендної ставки в гривні і узгодження індивідуальних умов для орендарів. Наприклад, власники складських об'єктів класу «А» починають включати операційні витрати у вартість оренди приміщень.

Висновки. Ринок складської нерухомості переживає нелегкий період становлення і зміцнення. Проте складська нерухомість є одним з найбільш перспективних секторів вітчизняної нерухомості, і це обумовлено такими особливостями: географічне положення України; високі темпи розвитку бізнесу і торгівлі, зростаюча ділова активність, стан дефіцит якісних площ на ринку складської нерухомості; невеликий у порівнянні із Європою термін окупності складських об'єктів (до семи років); низькі витрати на будівництво складської нерухомості в порівнянні з іншими об'єктами нерухомості; висока рентабельність складської нерухомості - до 18-20% на рік.

Внаслідок нинішнього стану ринку, основні інвестиції будуть спрямовані на спорудження великих логістичних комплексів з розвинутою інфраструктурою і системами комунікації, які задовольнятимуть потреби найпримхливіших споживачів. Перспективними районами розвитку вважаються міські околиці біля великих транспортних вузлів. Це обумовлюється тим, що складська нерухомість може користуватися ринковим попитом лише за умови, що місце її розташування буде сприяти швидкому й ефективному обороту вхідних і вихідних вантажів.

Література

1. Крикавський Є.В. Логістика. Для економістів: Підручник / Є. В. Крикавський. – Львів: Вид-во Нац. ун-ту «Львівська політехніка», 2014. – 448 с.

2. Огляд ринку складської нерухомості за підсумком 2016 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://shen.ua/ua/obzor_rinka_skladskoy_nedvijimosti_po_itogu_2016_goda

3. Ринок логістичної нерухомості України: тенденції та перспективи розвитку [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.mayger.ua/uk/analitika/rinok-logistichnoyi-neruhomosti-ukrayini-tendentsiyi-ta-perspektivi-rozvitku/>

1. Krykavs'kyu Ye.V. Lohistyka. Dlya ekonomistiv: Pidruchnyk / Ye. V. Krykavs'kyu. – L'viv: Vyd-vo Nats. un-tu «L'vivs'ka politekhnik», 2014. – 448 s.

2. Ohlyad rynku sklads'koyi nerukhomosti za pidsumkom 2016 roku [Elektronnyy resurs]. – Rezhym dostupu: https://shen.ua/ua/obzor_rinka_skladskoy_nedvijimosti_po_itogu_2016_goda

3. Rynok lohistychnoyi nerukhomosti Ukrayiny: tendentsiyi ta perspektyvy rozvytku [Elektronnyy resurs]. – Rezhym dostupu: <http://www.mayger.ua/uk/analitika/rinok-logistichnoyi-neruhomosti-ukrayini-tendentsiyi-ta-perspektivi-rozvitku/>

Рецензент: Балджи М.Д. д.е.н., професор, кафедра економіки, права та управління бізнесом, Одеський національний економічний університет

10.11.2017

УДК 336.02

Слатвінська Марина

ВПЛИВ ФІСКАЛЬНОЇ ПОЛІТИКИ НА ФОРМУВАННЯ ДОХОДІВ МІСЦЕВИХ БЮДЖЕТІВ УКРАЇНИ

В статті досліджено вплив фіскальної політики України на формування доходів місцевих бюджетів. Виявлено проблеми