

## СТАН СУЧАСНОГО РИНКУ СКЛАДСЬКОЇ НЕРУХОМОСТІ

© Шкодiна О.С., 2008

**Висвітлено основні переваги складування та проблеми розвитку ринку складської нерухомості. Для виконаного аналізу обрано ринок складської нерухомості м. Києва, одного із лiдерiв у цiй сферi, та складський ринок Хмельницького рiгiону.**

**This article is elucidating the main advantages of ware house and problems of the development of ware's house realty market. Kiev's market of the ware's house realty (as the leader in this sphere) and the market of the ware's house realty of Khmel'nitsky region are selected for the conducting analysis.**

**Постановка проблеми.** Логiстика в України є доволi новим напрямком, тому для галузи характерний дефiцит всього – починаючи вiд квалiфiкованих спецiалiстiв i закінчуючи професiйними складськими примiщеннями, незважаючи на те, що країна характеризується бурхливим розвитком торгiвлi рiзними товарами, для якої складування – обов'язковий етап. Сьогодні український ринок складської нерухомості, за оцiнками консультантiв i девелоперiв, є одним із найперспективнiших напрямкiв розвитку. Попит на якiсні складські та логiстичнi примiщення значно перевищує пропозицiю на ринку. Склалась така ситуацiя, що новi проекти в цьому сегментi комерцiйної нерухомості реалiзуються у дуже невеликiй кiлькостi, оскiльки бiльшiсть девелоперiв поки що надають перевагу роботi на ринку офiсної, торгової та житлової нерухомості, де бiльший рiвень доходу i менший ступiнь ризику. Основним завданням є визначення та аналіз причини, якi спричинили ситуацiю, що склалась.

**Аналіз останнiх досліджень i публiкацiй.** Висвітленню проблеми складського господарства присвячена велика кiлькiсть праць вчених i фахiвцiв у цiй сферi. У працi Бауерсокса придiляється увага розгляду складського господарства з рiзних точок зору, функцiям складу, що призводять до економiчних та сервісних вигод. Є. В. Крикавський у своїй працi розкриває сутнiсть iнфраструктури складського процесу. Детально розглядає одну із ланок логiстичного процесу – склад, який визначає як органiзацiйно-функцiональну структуру, що здiйснює складування матерiальних благ (запасiв), тимчасово вилучених з ужитку, розпоряджається для цього простором, а також технiчними засобами, якi призначенi для руху запасiв, їх обслуговування, а також пiдтримування певного стану запасiв [1, с. 57]. Ю.В. Пономарьова розглядає основні проблеми забезпечення ефективностi складування. Робота А. М. Сумця присвячена висвітленню проблем, якi можна вирiшити покращанням складської логiстики. Та спробуємо дослідити основні проблеми самого розвитку ринку складської нерухомості i не лише лiдера ринку, а й рiгiону, де цей сегмент ринку є не досить розвинутим.

**Формулювання цiлей статтi.** Метою дослідження є визначення причин фактичного стану сегменту складської нерухомості та обгрунтування динамiки попиту та пропозицiї на спецiалiзованi складські примiщення.

**Виклад основного матеріалу.** Складська система виступає інтегрованою частиною будь-якої логістичної системи. Складування має важливе значення у формуванні рівня обслуговування, якого потребують споживачі при найменших загальних витратах.

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. Виділяють два основних види стратегічних вигод складування – економічні та сервісні [3, с.353]. Економічні вигоди складування створює за рахунок: консолідації відправлень – консолідуючий склад отримує від певної кількості виробників продукцію, що призначається певному замовнику, і формує із неї більшу змішану (консолідовану) партію відправлення. Отже, вигода у тому, що максимально скорочуються транспортні витрати та у тому, що на майданчику для розвантаження замовника не виникає транспортних заторів; розукрупнення вантажу – на сортувальний термінал (склад розукрупнення) прибувають призначені декільком замовникам вантажі від виробників, які діляться складом на мілкіші партії згідно з замовленнями і відправляються кожному споживачу. Оскільки вантажі на сортувальний термінал потрапляють великими партіями, то забезпечується економія транспортних витрат і полегшується організація транспортування; доробки (відстрочки) – склад можна використовувати для того, щоб затримати процес кінцевої доробки чи зборки продукції. Наприклад, лише дочекавшись реального попиту на товар, на складі займаються його маркуванням, постачанням етикеток та товарної упаковки. Це дозволяє скоротити ризик, оскільки кінцева доробка і пакування товару здійснюється лише після появи реального замовника, та знизити рівень запасів, оскільки на один і той самий товар можна наклеїти різні етикетки та по-різному упакувати. Скорочення ризику та рівня запасів призводить до скорочення загальних логістичних витрат; накопичення запасів – для деяких галузей життєво необхідним є створення запасів сезонної продукції. Нагромадження запасів створює певним чином захисний буфер, що дозволить налагодити ефективне виробництво в умовах обмеженостей, пов'язаних із джерелами ресурсів і коливаннями споживацького попиту. Що стосується сервісних вигод, то це не завжди означає зниження витрат. Так, наприклад, створення складу для обслуговування певного сегменту ринку призведе до збільшення витрат, та одночасно – до збільшення частки ринку, обсягу продажу та валового прибутку. Можна відзначити такі види сервісних вигод: наближення запасів до ринку (найчастіше використовується у фізичному розподілі) – передусім прийом використовують виробники сезонного або обмеженого асортименту продукції. Щоб не зберігати запаси на торговельних складах цілий рік чи здійснювати постачання безпосередньо із виробничих підприємств, існує можливість у вдалий момент просувати запаси до основних ринків, щоб скоротити строки постачання. До того ж частину асортименту продукції, що виробляється, розміщують на “прифронтових” складах в критичні періоди збуту. Це дає змогу розподілити товари на складах поблизу ключових споживачів у момент пікового підйому сезонного продажу; формування ринкового асортименту – асортиментний склад нагромаджує ринковий асортимент продукції, очікуючи замовлень споживачів. Від попереднього відрізняється інтенсивністю і терміном використання складських потужностей; матеріально-технічне забезпечення виробництва – нагромаджуючи великий необхідний рівень запасів деяких компонентів,клади здійснюють поступове постачання матеріалів і деталей на збиральне виробництво. Це виправдовується або тривалістю строків постачання, або коливаннями виробничих потреб і порівняно невеликими витратами під час пересування необхідних деталей, вузлів на збиральну лінію; ефект присутності на ринку – він заснований на тому, що місцевий склад (і запаси продукції на ньому) дозволяє з більшою гнучкістю реагувати на запити споживачів і швидше здійснювати поставки, аніж із віддалених складів.

Отже, складські послуги доволі різнобічні і не зводяться лише до збереження запасів.

На вітчизняному ринку складський сегмент — найменше розвинений у комерційній нерухомості. Нині ринок промислово-складської нерухомості переважно формується за рахунок майнових комплексів, що залишилися від часів Радянського Союзу. Так, наприклад, на ринку Києва (одного із лідерів ринку складської нерухомості, де зосереджено 53,4% загального обсягу складських приміщень) — лише 20% складських площ представлено в професійних проєктах. До

того ж всі наявні склади високої якості заповнені користувачами на 100%, а проекти, що виводяться на ринок, отримують своїх орендарів ще на етапі будівництва.

За даними Асоціації спеціалістів з нерухомості України, станом на 1 січня 2006 року об'єм ринку складської нерухомості Києва становить близько 500 тис.м<sup>2</sup>. При тому обсяги пропозиції залежно від площі об'єкта відображає рис. 1 [4]

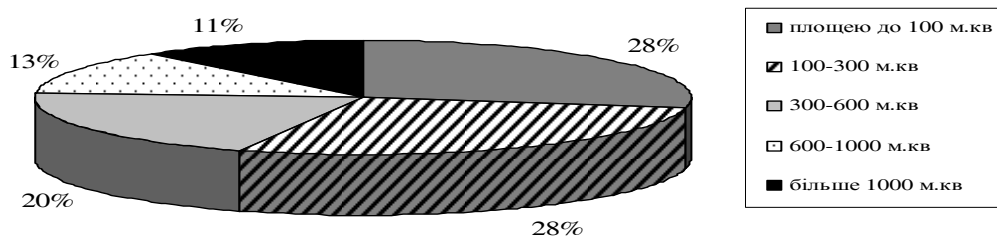


Рис. 1. Співвідношення обсягів пропозиції об'єктів залежно від їх площі

З рис.1 очевидно, що перевага надається малим (до 300м<sup>2</sup>) приміщенням, які користуються попитом з боку представників малого та середнього бізнесу.

Якщо йтиметься про різновиди складів, то єдиної класифікації складів в Україні не існує. Причиною цьому є незривненість ринку. Останнім часом з'явилися аналітичні публікації, що пропонують досвід російських колег з питання класифікації складських приміщень. Вони виділяють їх такі класи:

– Клас „А”: сучасні складські приміщення – одноповерхові споруди, збудовані за сучасними технологіями; висота стелі – від 10м, що дозволять установку новітнього обладнання для складування вантажів; обов'язкова наявність центрального кондиціонування чи вентиляції, системи охоронної сигналізації, організована охорона, офісні площі на складі; майданчик для відстоювання та маневрування автопоїздів, оптико-волоконні телефонні лінії.

– Клас „В”: капітальна одно- чи багатопверхова споруда з висотою стелі 4,5 – 8м; підлога бетонна чи асфальтована, пожежна сигналізація і гідратна система пожежогасіння, навантажувально-розвантажувальні конструкції, офісні приміщення при складі, телефонні лінії, охорона по периметру території.

– Клас „С”: капітальне виробниче приміщення чи теплий ангар, висота стелі залежно від конструкції, підлога асфальтована, або нею слугує бетонна плита; як правило автотранспорт розвантажувється в середині будівлі;

– Клас „D”: підвальні, виробничі приміщення та ангари, що не опалюються, гаражі та інші приміщенні, що використовуються під склади.

У відсотковому вираженні пропозиція ринку складської нерухомості Києва об'єктів різного класу має вигляд як на рис. 2 [4].

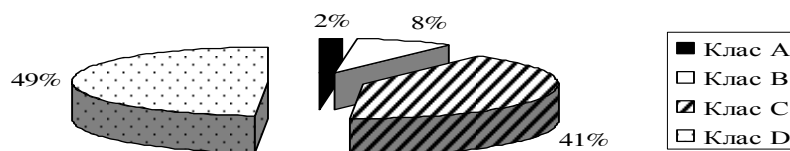


Рис. 2. Середні показники пропозиції складських приміщень в м. Києві залежно від класу об'єктів

На професійні склади, які відрізняються високоякісним обладнанням і професійним менеджментом, припадає близько 130 тис. м<sup>2</sup>. При цьому рівень їх заповнення відповідає 95% і вище. Загалом, потребу у цьому сегменті ринку експерти оцінюють в 1 млн. м<sup>2</sup> складів Класу А і

Класу В. Для порівняння розглянемо рис.3, де зображено реальний загальний обсяг складських приміщень Класу А і Класу В в різних столицях країн світу.

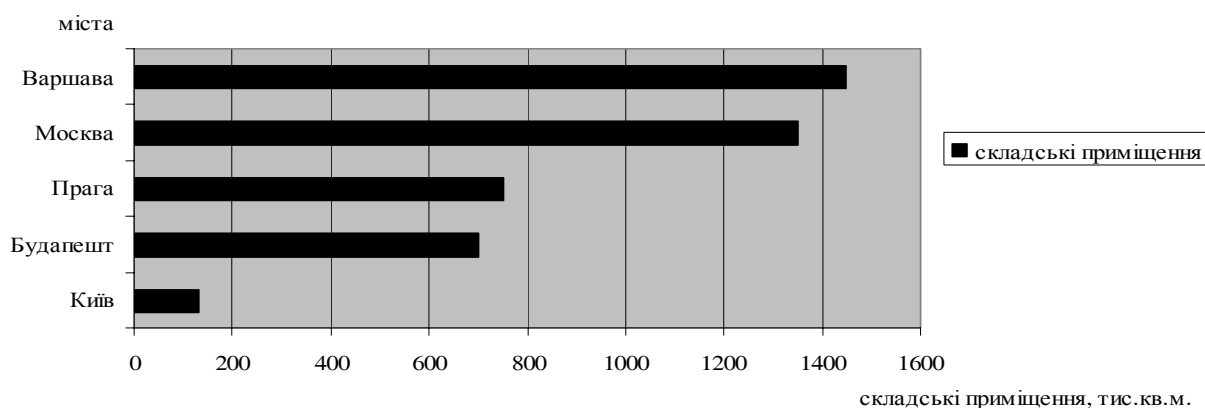


Рис. 3. Загальний об'єм складських приміщень Класу А та Класу В, тис.кв.м.  
Джерело: Інвестиційна кампанія «XXI век».

Як відомо, пропозиція на будь-якому ринку формується залежно від попиту споживачів на товари (послуги). Характер попиту оренди та продажу на об'єкти різного класу на ринку складської нерухомості м. Києва відображають рис. 4 та рис. 5 (відповідно) [4]

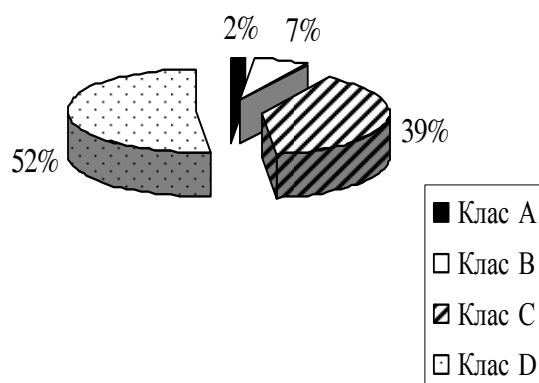


Рис. 4. Відносна характеристика попиту на складські приміщення за класами (оренда)

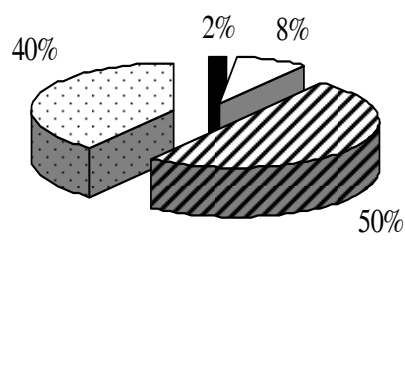


Рис. 5. Відносна характеристика попиту на складські приміщення (продаж)

Із рисунків зрозуміло, що на ринку представлена дуже мала частка складських приміщень Класу А та Класу В (10%), а загальний обсяг приміщень цього рівня порівняно зі столицями інших країн менше у 5–11 разів (рис.3).

Це свідчить про низький рівень пропозиції сучасних приміщень на ринку, що пов'язано в основному із відсутністю зацікавленості вітчизняних інвесторів в інвестуванні проектів будівництва великих складських приміщень через значний обсяг ризиків та відсутність досвіду реалізації подібних проектів; з відсутністю на українському ринку складських приміщень великих західних девелоперів, що пов'язано, на нашу думку, із вищими строками окупності складу, складністю правильної оцінки потреб майбутніх споживачів, тривалістю термінів проходження дозвільних інстанцій та оформлення документації, відсутністю досвіду; пов'язано з тим, що пропозиція на ринку складається переважно з доволі старих майнових комплексів, які залишились в спадок від реструктуризованих підприємств, від власників багатьох нерентабельних промислових підприємств, які здають свої приміщення під склади за невисокими цінами, причому практично всі ці угоди "тіньові", що, своєю чергою, негативно позначається не тільки на самому ринку професійних складських приміщень, але й на розвитку нових проектів складської нерухомості.

Згідно з наведеним автором опитуванням керівного складу підприємств Хмельницької області виявилось, що за останні два роки на ринку складської нерухомості Хмельниччини попит на складські площі стабільно високий. Основна частина замовлень – попит на приміщення до 1000м<sup>2</sup>. Найбільшим попитом користуються склади, розташовані в міській зоні або не далі 5–10 км від неї, тому що зі збільшенням відстані значно зростають транспортні витрати. Близько 50% попиту в сегменті складських приміщень становить попит на оптові склади-магазини різного профілю із наявністю офісних і виставкових приміщень (порядку 10–20% від загальної площі). До продажу, в основному, пропонуються напівзруйновані виробничі приміщення, а професійних складів на ринку практично немає. Ціни окремо розташованих приміщень становлять близько \$100 (за 1 м<sup>2</sup>) і ціни за частини майнових комплексів – \$50–70 (за 1 м<sup>2</sup>).

Сьогодні сегментування ринку нерухомості Хмельниччини загалом (згідно з опитуванням представників компаній з нерухомості) можна зобразити так на (див. рис. 6).

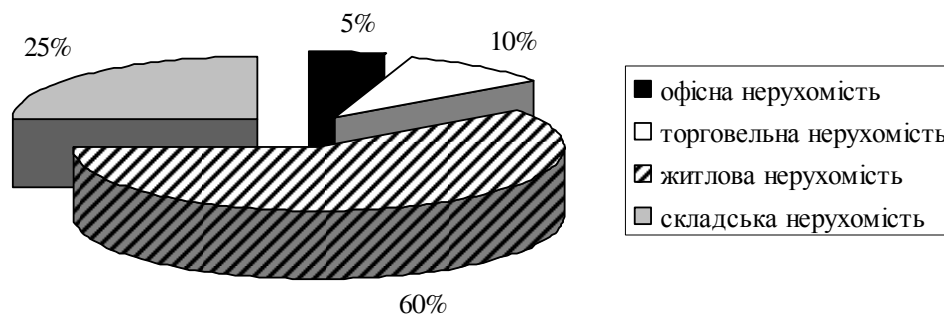


Рис. 6. Ринок нерухомості Хмельниччини

Джерело: ТОВ Юридично-виробничо-комерційна фірма «Ідеал»

З рис. 6 зрозуміло, що ринок складської нерухомості займає у нашому регіоні лише четверту частину ринку нерухомості. Така невисока частка цього сегменту ринку пояснюється причинами, які, в принципі, можна зарахувати до основних проблем усього вітчизняного ринку складської нерухомості, а саме: по-перше, основною проблемою для девелоперів є доволі тривалий за часом і надзвичайно важкий процес виділення земель під будівництво, що заплановане; по-друге, ажіотаж, що існує нині на ринку землі, який зумовлений розвинутою спекуляцією, також негативно впливає на розвиток ринку складування (дуже важливо зрозуміти, що під час визначення ціни ділянки має оцінюватись не лише її розташування й оточення, а і геодезичні норми, перспективи розвитку майданчика); по-третє, нечітка робота державних органів призводить до ситуації непередбачуваності на ринку; і, нарешті, експерти звертають особливу увагу на відсутність розробленої і діючої в Україні класифікації складських площ.

Рис. 7 розкриває картину складських приміщень на ринку складування Хмельницької області. Звернемо увагу на те, що усім відомого поділу на чотири класи складських приміщень на ринку складської нерухомості Хмельниччини не застосовується, а існує поділ приміщень залежно від конструкції.

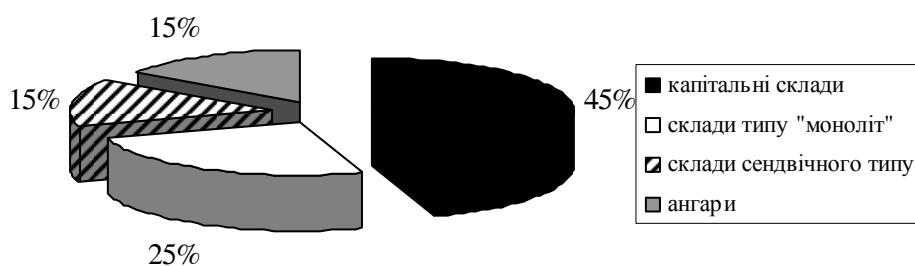


Рис. 7. Розподіл складських приміщень за типами

Джерело: ТОВ Юридично-виробничо-комерційна фірма «Ідеал».

Відмінними ознаками цих типів складських приміщень є такі:

– Капітальні склади: споруди для складування із цегли, що перекриті панелями із вдало підібраними під'їзними шляхами (автомобільним або залізничним транспортом), із наявністю рампи та вантажного підйомника;

– Склади типу «моноліт»: матеріал, з якого збудоване складське приміщення – великопанельні плити, блоки. Сама будівля – одно- чи багатоповерхова із наявністю навантажувально-розвантажувальної конструкції. Сучасні складські приміщення будуються з монолітно-каркасного матеріалу;

– Склади «сандвічного» типу: використовуються утеплені панельні перекриття, здебільшого виробничі приміщення, де є можливість розвантаження автотранспорту в середині будівлі;

– Ангари: виготовляються із легких металоконструкцій. Переваги можна виділити такі: можливість швидкого будування, невисока ціна, природна вентиляція дозволяє підтримати необхідний кліматичний баланс тощо.

На цьому ринку складської нерухомості майже відсутні високоспеціалізовані складські приміщення логістичного типу, а попит задовольняється дешевшими складськими приміщеннями.

Ситуацію, що склалась на ринку складської нерухомості Хмельниччини, можемо пояснити низкою таких причин:

- 1) постійне зростання вартості складських приміщень та щомісячних орендних ставок на них;
- 2) відсутність в м. Хмельницькому і Хмельницькій області спеціалізованих складських комплексів;
- 3) відсутність потреби у великій кількісній місткості складських приміщень для товару;
- 4) фінансова нестабільність підприємств-користувачів;
- 5) в області переважно розвивається малий бізнес, який задовольняється наявними складськими приміщеннями;
- 6) відсутність пропозиції на ринку аутсорсингових складських послуг та слабкорозвинутий ринок ріелтерів, що спеціалізуються на підборі складських приміщень.

Ситуація може змінитись на краще, на нашу думку, якщо будуть вирішені передусім четверта, а також перша та друга проблеми існуючого стану на ринку.

**Висновки.** Одним з найперспективніших сегментів ринку комерційної нерухомості є складська нерухомість. Специфіка складського сегменту полягає в тому, що його розвиток тісно пов'язаний з розвитком сфери торгівлі, ринку логістики та дистрибуції. Нині саме ринок складської нерухомості є тим самим сегментом вторинного ринку нерухомості, що розвивається найдинамічніше. На ринку складської нерухомості України спостерігається підвищення попиту на складські приміщення, що пов'язане з поліпшенням економічного стану в країні, зменшенням інвестиційних ризиків, розвитком вітчизняних і появою нових міжнародних торгових марок, збільшенням роздрібною торговою мережі. У зв'язку з цим, попит на професійні складські приміщення продовжуватиме зростати. Загалом досліджувана проблема стану ринку складської нерухомості не є цілком розкритою, оскільки у подальших дослідженнях особливої уваги потребує розгляд деяких факторів (як позитивних, так і негативних), що впливають на попит та пропозицію у цьому сегменті ринку нерухомості, необхідним є прогнозування зміни вимог до формування ринку, з урахуванням зміни тенденцій у побудові ланцюгів поставок.

1. Крикавський Є.В. *Логістика. Для економістів: Підручник.* – Львів: Вид-во Нац. ун-ту «Львівська політехніка», 2004. – 448 с. 2. Douglas M Lamberi *The development of an Inventory Costing Methodology A Study of the Costs Associated with Holding Inventory (Chicago National Council of Physical Distribution Management, 1978) p.7.* 3. Бауэрсокс Доналд. Дж, Клосс Дэвид. Дж *«Логистика: интегрированная цепь поставок» / Пер. с англ. – 2-е изд.– М.: ЗАО «Олимп-Бизнес», 2005. – 640 с.* 4. <http://aterra.com.ua/analytics/sklad2006>. 5. Кирилов С., Юдіна О. *Складошукачі // Український діловий тижневик «Контракти», – 2005. – №39 – <http://www.kontrakty.com.ua>.* 6. Осипова Т. *«Ринок комерційної нерухомості Києва потребує якісних змін» // Українська столиця. Київська муніципальна газета, – 2007. – №23 (68).* 7. Пономарьова Ю.В. *«Логістика: Навч. посібник» – Вид. 2-ге., перероб. та доп. – К.: Центр навчальної літератури, 2005. – 328 с.*