

СКЛАДСЬКА НЕРУХОМІСТЬ: ПОТОЧНИЙ СТАН ТА ПРОГНОЗНІ ТRENДИ

Повномасштабна війна в Україні завдала чисельні збитки та руйнування інфраструктури. За результатами дослідження Київської школи економіки станом на 1 вересня 2022 року сума загальна прямих збитків у житловій і нежитловій нерухомості та інфраструктурі склала досягла \$127.0 млрд. І це дані лише задокументованих випадків за цей час [1].

Таблиця 1. - Загальна оцінка збитків інфраструктури України у грошовому вимірі станом на вересень 2022 [1]

Тип майна	Оцінка збитків (\$ млрд.)	Доля прямих витрат від загальної суми
Житлові будівлі	50,5	39,7%
Інфраструктура	35,3	27,8%
Активи підприємств	9,9	7,8%
АПК та земельні ділянки	6,6	5,2%
Соціальна сфера	0,2	0,1%
Транспорт	2,7	2,1%
Освіта	7,0	5,5%
Торгівля	2,4	1,9%
Енергетика	3,6	2,8%
Охорона здоров'я	1,6	1,3%
ЖКГ	2,3	1,8%
Культура, туризм, спорт	2,0	1,6%
Адміністративні будівлі	0,8	0,7%
Цифрова інфраструктура	0,6	0,4%
Фінансовий сектор	0,1	0,1%
Екологія	1,5	1,2%
Разом	127,0	100%

Україна та й жодна країна Європи не стикалась з такими масштабами з часів Другої світової війни.

З даних табл. 1 чітко видно, що основна частка збитків відноситься до житлового сектору, оцінка цих збитків 50,5 млрд.дол. На другому місці – інфраструктура, збитки по ній складають 35,3 млрд дол., проте Україна за короткі терміни змогла перелаштувати логістику і продовжує це робити і далі для забезпечення військових, гуманітарних та соціальних потреб країни [1].

Через колосальні пошкодження інфраструктури України логістика на макро рівні зазнала великих змін. Найбільше постраждала Київська область, яка слугувала центром складської інфраструктури та логістичних центрів. За даними CBRE Ukraine станом на кінець другого кварталу 2022 року внаслідок повномасштабної війни, на Київщині було повністю чи частково зруйновано складські та логістичні будівлі площею близько 382 000 кв. м.

В результаті, найбільше постраждали складські об'єкти, які були розміщені вздовж трас: М-06 (Житомирський напрямок) біля с. Стоянка, с. Петрушки, с. Бузова та смт. Макарів; Варшавської траси (М-07) біля міст Буча, Гостомель та селища Ворзель у Бучанському районі [2].

Тому на сьогодні Київська область втратила свій рівень пропозиції складських приміщень та й рівень ризику є високим для продовження введення підприємницьку діяльність. Більшість компаній з власного досвіду переконались, що варто свою продукцію зберігати не в одному місці, а необхідно диверсифікувати ризики і розподіляти продукцію між складами в залежності від принципів, які відображають специфіку бізнес-процесів підприємства (за часовим, територіальним, фізико-хімічним тощо) на різних територіях. Тому вирішити це питання можна через релокацію та відбудову нових приміщень складів на відносно безпечній зоні в Україні. Наприклад, у Львівській області, поряд з міжнародними трасами М10 та М9, які мають сполучення з польським кордоном.

Через високий попит на складські приміщення та великий товарооборот, який перетинає кордон України, вигідно будувати логістичний хаб, який буде виконувати транзитну, розподільчу, складську та інші функції. Попит на логістичний простір росте у геометричній прогресії, адже компанії намагаються продовжувати та розвивати свій бізнес через різні канали розподілу (традиційна та інтернет торгівля),

тому спостерігається спрямованість на швидку модернізацію та оптимізацію ланцюгів поставок в першу чергу через зменшення ризиків, сукупних витрати та часу доставки [3].

Таблиця 2 - Складські об'єкти у Київському регіоні, що зазнали руйнації внаслідок воєнних дій [2]

Назва об'єкту	Напрямок	Клас	ГБА, кв.м	Обсяг руйнувань
West Gate Logistic	Житомир (М-06, Е-40)	А	97 000	Частково
Komodor Logistics Park	Житомир (М-06, Е-40)	А	68 900	Повністю
RLC	Чернігів (М-01, Е-95)	А	63 000	Частково
Bucha Terminal II	Варшава (М-07, Е-373)	А	32 000	Частково
Розподільчий центр АТБ (Копилів)	Житомир (М-06, Е-40)	А	30 500	Частково
Міраж I	Варшава (М-07, Е-373)	А	29 800	Повністю
Розподільчий центр АТБ	Чернігів (М-01, Е-95)	А	24 000	Повністю
UTA Service	Житомир (М-06, Е-40)	А	23 000	Повністю
Vegi Trade	Чернігів (М-01, Е-95)	А	20 000	Повністю
Kuehne + Nagel	Варшава (М-07, Е-373)	А	19 00	Повністю
Vorzel Terminal	Варшава (М-07, Е-373)	В	12 100	Повністю
Prologistic Services	Варшава (М-07, Е-373)	В	10 300	Повністю
Trans West	Житомир (М-06, Е-40)	А	9 500	Частково
Складський комплекс БАДМ	Варшава (М-07, Е-373)	А	6 300	Повністю

Джерело: [2]

Логістичний центр — це територія, яка призначена для логістичної діяльності, пов'язаної з транспортуванням, сортуванням, відправкою та розподілом товарів для національного та міжнародного транзиту [4], тобто це група складів, логістичних і адміністративних приміщень, які розташовані в легкодоступній зоні, завданням яких є оптимізація відправлення та відвантаження товарів.

Ось основні переваги, які компанії можуть отримати, використовуючи на різних умовах цей логістичний простір:

1. Ефективність відправлення та доставки товарів: логістичний центр забезпечує гнучкість відправлення та доставки товарів за допомогою мультимодального транспорту.

2. Зменшення операційних витрат: логістичний центр має бути синхронізований з виробничими та розподільними центрами, щоб уникнути перевитрат за ключовими етапами, таких як виконання замовлень і консолідація.

3. Адаптація до логістики електронної комерції: логістичний центр поблизу великого міста скорочує час доставки та дає змогу покращити управління доставкою «останньої милі» [4].

Отже, повномасштабна війна завдала величезну кількість збитків, особливо пошкоджений житловий сектор та інфраструктура. Логістика України зіткнулась з багатьма викликами. Таким чином, багато компаній потребують у релокації своїх складських приміщень, для забезпечення безперервного товарообігу. Окрім цього, через брак певних продуктів, збільшився експорт товарів з боку Європи.

Тому найкращим рішенням, буде побудова логістичного хабу на Львівщині, який забезпечить виконання транзитних операцій та дозволить українським компаніям зберігати свою продукцію у вигідному місці. Ситуація, яка сталась на території України, є фактор для іншим країни переосмислити усі логістичні процеси. Потрібно ретельно досліджувати ризики, щоб бути готовим та вміти належним чином керувати ланцюгами поставок в екстремальних умовах.

Список використаних джерел:

1. Звіт про прямі збитки інфраструктури від руйнувань внаслідок військової агресії росії проти України станом на 1 вересня 2022 року. URL: https://kse.ua/wp-content/uploads/2022/10/Sep22_FINAL_Sep1_Damages-Report.docx.pdf. (дата звернення 10.11.2022).

2. Головна - CBRE Ukraine. *CBRE Ukraine*. URL: <https://cbre-expandia.com/uk/>. (дата звернення 10.11.2022).

3. Омельчук Д. Склади як нове золото. Як правильно вибрати місце та приміщення. *The Page*. URL: <https://thepage.ua/ua/experts/skladi-yak-nove-zoloto-yak-vibrati-misce-ta-primishennya>. (дата звернення 15.03.2022).

4. Що таке логістичний хаб - найбільші логістичні центри світу. *WareTeKa*. URL: <https://wareteka.com.ua/uk/blog/shho-take-logistichnij-hab-prikladi-j-vidminnosti-vid-skladiv/>. (дата звернення 15.11.2022).

Науковий керівник: канд. екон. наук, доц. Луценко І.С.