

Служава Л. С.
студентка ФММ
ORCID: 0009-0004-8445-3783;

Жалдак Г. П.
канд. екон. наук, доц.,
доцент кафедри менеджменту підприємств
Національний технічний університет України
«Київський політехнічний інститут імені Ігоря
Сікорського», м. Київ, Україна
ORCID: 0000-0003-3421-3648

РИНОК ЛОГІСТИЧНОЇ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ ПІД ЧАС ВІЙНИ

Сьогоднішні реалії сформували глибоку кризу логістичної галузі. Логістика є однією з найважливіших частин економіки, адже основними її функціями є зберігання та переміщення продукції та сировини з метою забезпечення виробництва та продажу [1, с. 7]. Крім того, у воєнний час логістична галузь України продовжує відігравати важливу роль у підтримці країни, надаючи такі життєво важливі послуги як доставка гуманітарної допомоги, товарів першої необхідності та евакуація людей. Війна, розв'язана російськими загарбниками проти України, змінила структуру постачання країни та спричинила велику кількість проблем для логістичної галузі:

- зруйнована інфраструктура: дороги, мости, залізничні колії, склади;
- закритий повітряний простір над Україною для польотів цивільної авіації;
- блокування морських портів для перевезень;
- ускладнення логістичних операцій завдяки блокпостам, додатковим оглядам, комендантській годині;
- зростання цін на паливо та його відсутність (2022 р.);
- обмеження доступу до території через бойові дії;
- нестача кваліфікованих працівників: мобілізація та відтік людей за кордон;
- різкі зміни маршрутів та необхідність заздалегідь планувати запасні маршрути із-за ризику нових атак;
- зміна розташування складів та складських умов;
- перебої в електропостачанні (2022 р., найбільший вплив на складську логістику).

Дослідженню шляхів подолання наведених проблем присвячено багато сучасних робіт українських експертів та науковців [наприклад, 2], однак питання проблем логістичної нерухомості, масштаби її руйнування, зміна розташування складів та складських умов висвітлено в літературі не достатньо.

Логістична нерухомість від початку військового конфлікту зазнала значних збитків, частина складів була повністю зруйнована [3]. Причинами руйнацій є стратегічне значення складів, як об'єктів логістики, через що противник намагається систематично атакувати їх або використовує їх для розміщення власних військових баз.

До початку війни розміщення складської нерухомості України здебільшого було зосереджено довкола Київського регіону та в Одесі, Дніпрі, Харкові. Попит на логістичну нерухомість, особливо у Києві та околицях, переважав пропозицію. Початок повномасштабного вторгнення відзначився значним падінням обсягу потреб у складських приміщеннях. Це супроводжувалось різким падінням обсягу продажів, зниженням прибутковості бізнесу. Оскільки відбулась окупація частини територій та повністю були знищені точки реалізації та розподільчі центри орендарі змушені були знижувати витрати, зокрема й на оренду. Загалом попит на складські приміщення залишався досить обмеженим, спостерігався певний рівень невизначеності орендарів [3]. З війною бізнес був змушений шукати альтернативні безпечні місця, перевозити свої виробничі потужності і товари з зон бойових дій. Це спричинило відкриття нових логістичних складів в умовно безпечних регіонах. Логістичні компанії, що були розташовані на сході та півдні почали перебазовуватися у центральні і західні регіони України. Це спричинило суттєве зниження попиту на складські приміщення у східних, центральних та південних областях. Натомість, у безпечніших західних областях попит на складські приміщення зріс, аж до рівня утворення дефіциту складів у березні-квітні 2022 р. та відповідно зростання цін на оренду. Значна частина логістичної нерухомості знадобилася саме у Львові та Львівській області для зберігання та сортування гуманітарної допомоги з-за кордону. На заході пошук вільних об'єктів почався одразу від початку бойових дій. Це активізувало розвиток логістичної нерухомості на заході, де з'явився дуже потужний логістичний вузол. На початку 2022 року попитом на логістичну нерухомість користувалися такі області України, як Вінницька, Хмельницька, Тернопільська, Івано-Франківська та Чернівецька, але пропозиція логістичної нерухомості в даних локаціях була дуже обмеженою як кількісно, так і якісно. Оскільки орендарі розглядали складські та індустріальні об'єкти

насамперед у західних областях, де була якісна конкурентна пропозиція та інфраструктура для розміщення, ціни відповідали якості нерухомості, а також з боку місцевої влади спостерігалось заохочення орендарів до релокейту [4].

Таким чином лідерами розміщення логістичних центрів-хабів для зберігання та сортування закордонної гуманітарної допомоги, зважаючи на локацію та інфраструктуру, були ті області, що межують з західним кордоном України, зокрема: Львівська, Закарпатська та Волинська. Ці ж області отримали перевагу у виборі локації для перевезення складських залишків великого, середнього та малого бізнесу. Попит у центральних та східних областях впав, проте був частково відновлений запитом на відкриття гуманітарних хабів для постраждалих у цих регіонах. На попит нових логістичних складів вплинули: міграція бізнесу; закриття морського й повітряного сполучення; високий рівень небезпеки деяких залізничних та автошляхів, особливо тих, що поблизу лінії фронту. Також відкрилися склади біля західного кордону країни та спільний склад у Польщі, метою яких було пришвидшення доставки гуманітарної допомоги та товарів першої необхідності. Як приклад, можна привести великі українські підприємства як Rozetka, Fozzy Group, TIS, Dragon Capital, Нова пошта, Укрпошта [4].

Будь яка зміна попиту на товар викликає зміни у вартості товару. Аналогічна тенденція спостерігається у зміні вартості складських приміщень. До повномасштабної війни за рівнем найвищої ціни оренди логістичної нерухомості лідерами були Київська, Львівська, Харківська, Одеська та Дніпропетровська області. Але після вторгнення ціни знизилися в усіх областях, крім західних. Ставки орендної плати на складські приміщення класу А в Київській області на початку 2022 року склали близько \$6 за квадратний метр на місяць [3]. Починаючи з березня до липня-серпня такого поняття як ринкова вартість оренди у цьому регіоні не існувало взагалі. Але наприкінці 2022 року орендодавці почали пропонувати вакантну логістичну нерухомість класу А за ціною близько \$5 доларів за квадратний метр на місяць. Натомість, у Львові навесні 2022 р. різко збільшився обсяг попиту, що спричинило зростання орендних ставок до \$10 за квадратний метр на місяць (в порівнянні: довоєнна ціна війни на вільні площі складала \$6-7 доларів) [3]. Але такі надвисокі розцінки протрималися відносно недовго. На сьогодні вартість оренди в західному регіоні має тенденцію до зниження та повернення ціни на довоєнний рівень.

Вітчизняний бізнес ще до війни навчився бути адаптивним та гнучко реагувати на некеровані ситуації і знаходити компроміси. Тому, з настанням повномасштабного вторгнення багато орендодавців були досить гнучкими, пропонували орендарям короткострокові знижки та зручні умови оренди. Як засвідчує проведений нами аналіз інформації, найпоширенішими формами зменшення орендної плати були її відтермінування, застосування знижок від 30 до 70 % тощо. Однак у другій половині 2022р. чутливість пропонування умов знизувалась. Винятком став Львівський регіон, де орендодавці ледь встигали за обсягом попитом, що утворювався на ринку, і якщо брати в доларовому еквіваленті, тут орендні ставки майже не змінилися.

Отже, ринок логістичної нерухомості в Україні перебуває у процесі розвитку, хоч і зіштовхується зі значними труднощами через війну. Війна внесла свої корективи, оскільки багато складських споруд було знищено, а їх відновлення вимагає значних фінансових ресурсів і часу. Також відбулися зміни в логістичних маршрутах через припинення морських та авіаційних перевезень, активних військових дій у східних регіонах країни. Протягом певного часу західна частина України відігравала роль найбільш безпечного та перспективного логістичного центру. Однак наразі центральні регіони повертають свої позиції. Навіть після міграції великої частини українського бізнесу на захід країни та значних руйнувань, столичний вузол складської логістики залишається основним. Попит на логістичну нерухомість в Україні залишається високим, особливо з огляду на довоєнні показники та порівняння з ринками сусідніх країн. А з відновленням економіки та нашою перемогою над окупантами попит на сучасні логістичні центри буде зростати.

Список використаних джерел

1. Безсмертна, О. В. О.В. Безсмертна, О. О. Мороз, Т. М. Білоконь, І. В. Шварц. Вінниця Логістика : навчальний посібник [Електронний ресурс]: ВНТУ, 2018. 161 с. URL: https://ecopy.posibnyky.vntu.edu.ua/txt/2018/Bezsmertna_moroz_bilok_shvarz_logistika_np_p023.pdf (дата звернення: 31.03.24).
2. Хацер М.В. Михайлик О.К. Забезпечення конкурентоспроможності підприємств логістики в умовах воєнного розвитку економіки України. *Management and entrepreneurship: trends of development* 2024. ISSUE 1 (27). PP. 148-155. URL: <https://doi.org/10.26661/2522-1566/2024-1/27-13> (дата звернення: 31.03.24).
3. Інвестиції у склад. Який потенціал ринку складської нерухомості в Україні. вебсайт URL: <https://biz.liga.net/ua/all/nedvizhimost/article/investytsii-u-sklad-yakyy-potentsial-rynku-skladskoi-nerukhomosti-v-ukraini> (дата звернення: 31.03.24).
4. Ринок логістичної нерухомості 2022: збитки, вимушений попит, відновлення та прогнози. вебсайт URL: https://propertytimes.com.ua/industrialnaya_nedvizhemos/rinok_logistichnoyi_nerukhomosti_2022_z_bitki_vimusheniy_popit_vidnovlennya_ta_proгнози (дата звернення: 31.03.24).