

**Література.**

1. Корпоративная логистика. 300 ответов на вопросы профессионалов / под общ. и науч. ред. проф. В.И. Сергеева. – М.: ИНФА-М, 2005. – 976 с.
2. Родликов А.Н. Логистика: Терминологический словарь. – М.: Экономика, 1995. – С. 122.
3. Уотерс Д. Логистика. Управление цепью поставок / Д. Уотерс; пер. с англ. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2003. – 503 с. – (Серия “Зарубежный учебник”).
4. Крикавський Є.В. Логістика. Основи теорії: підруч. – 2-ге вид., доп. і перероб. / Є.В. Крикавський. – Львів: Інтелект-Захід, 2006. – С. 156.
5. Тридід О.М. Логістичний менеджмент: навч. посіб. / О.М. Тридід, К.М. Таньков; за ред. проф., д-ра екон. наук О.М. Тридіда. – Харків: ВД “ІНЖЕК”, 2005. – 224 с.
6. Czeselski M. Logistyka w strategiach firm. – Warszawa–Poznan PWN, 1999.

**СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ СКЛАДСЬКОЇ  
НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ**

*Виноградова А. С., Поволоцький В. О., студенти  
Науковий керівник: Клепікова О. В., старший викладач  
Харківський торговельно-економічний інститут КНТЕУ*

Сьогодні головну роль в розвитку логістичної нерухомості відіграє складський комплекс. Він займає важливе місце в роботі сучасної дистриб'юторської мережі. Актуальність теми дослідження зумовлена тим, що логістичний ринок збільшується, за рахунок торгівлі, і виникає потреба в складських приміщеннях, тому що логістична нерухомість найперспективніша із всіх секторів вітчизняної нерухомості, це обумовлено наступними критеріями:

- Україна має вигідне географічне розташування, активний розвиток бізнесу та торгівлі;
- незначна кількість якісних складських приміщень;
- висока рентабельність (до 18–20 % на рік);
- невисокі затрати на будівництво у порівнянні з іншими об'єктами нерухомості.

Висвітленню проблеми складської нерухомості присвячена велика кількість праць вчених і фахівців у цій сфері, зокрема, таких

як Л. І. Голоцван, С. В. Крикавський, Д. М. Михайлов, А. М. Сумець, Ю. В. Понаморьов, Н. І. Чухрай та інші [1].

В цілому логістичний ринок України має ряд особливостей, що обумовлено різними факторами. Сьогодні ринок складської нерухомості розділяється на склад та комплекс логістичних послуг.

На розвиток логістики в Україні впливає ряд факторів, серед яких законодавство, бюрократія, людський потенціал, політична та ринкова ситуація. За рахунок цих факторів на цьому сегменті існують такі ризики: правові, технічні, кон'юнктурні, управлінські, концептуальні, якими потрібно управляти та мінімізувати їх.

На ринку нерухомості України спостерігається ситуація, де кількість житлових і торгово-офісних об'єктів постійно збільшується, а складських приміщень залишається майже незмінним.

Однак, враховуючи головні критерії, фактори розвитку та ризики, ситуація на ринку складської нерухомості поліпшується (таблиця 1). Ще не так давно, в 2008-2010 р. вводилося в експлуатацію складської нерухомості, як правило, 100000–135000 кв. м в рік. У 2107 р. нова площа складських об'єктів склала всього близько 145000 кв. м. Вакантність склала 5,2 %, що на 3,2 % менше ніж у 2016 р. Орендні ставки протягом року коливалися в діапазоні 2,8–4 долари (за курсом близько 75-107 грн.) за квадратний метр, без урахування операційних витрат і ПДВ [2].

**Таблиця 1 – Основні показники розвитку складської нерухомості в Україні**

Показники	Роки				
	2013	2014	2015	2016	2017
Загальний об'єм, кв. м	1575990	1715990	1791490	1816790	1828790
Нова пропозиція, кв. м	135500	136840	75500	25300	12000
Здані в оренду, кв. м	311380	199480	165800	116190	145060
Чисте поглинання, кв. м	217000	85900	21000	31700	68940
Вакантність, %	3,2	6,1	8,9	8,4	5,2
Орендна ставка (без ПДВ), \$ /кв. м/місяць	5-7	3-5	2,5-5	2-4	2,8-4

Розглянемо логістичний ринок найближчого сусіда – Польщі. Там спостерігається великий сплеск і бум логістики, загальний обсяг ринку складської нерухомості в 2017 р. склав близько 12 млн. кв. м. Девелопери дозволили будівництво 980000 кв. м класу А. Якщо порівняти з нашою ситуацією, у нас обсяг всього 12000 кв. м. Орендоване протягом цього року 2,5 млн. кв. м, в той час як у нас 145000 кв. м.

Розглянемо, які існують тенденції на ринку сьогодні:

– великі орендарі – заручники площ. За останні кілька років ситуація практично не змінюється. Великі орендарі залишаються заручниками площ. Знайти на ринку великий лот площею більше 20000 кв. м в одній локації практично неможливо. Тобто великим компаніям нікуди переміщатися, тому досить складно брати участь у переговорах щодо орендної ставки;

– стратегія подальшого розвитку – оптимізація, перехід ритейлу в логістику та e-commerce. Виходячи з європейського досвіду, можна припустити що, швидше за все, ритейл розвиватиметься з боку логістики через e-commerce-рішення, а не через відкритий продаж в магазинах. У свою чергу, така ситуація змусить компанії розширювати склади. В даний час в Європі запускаються дуже великі логістичні центри близько 100000 кв. м, вони швидко будуються і мають великий попит;

– орендні ставки розгорнулися в бік збільшення під тиском зниження вакантності;

– анонсування орендодавцями збільшення орендних ставок в 2019 р. У орендодавців є фінансові зобов'язання, виплати по кредитах і т.д. або вони просто намагаються поліпшити свої позиції тому, з урахуванням зниження вакантності і попиту на їх об'єкти, вони будуть оптимізувати свої ставки;

– орендні ставки в національній валюті, з прив'язкою до індексу інфляції, рідше до долара. Ситуація на ринку нестабільна, можливе зростання орендних ставок, і орендодавці не хочуть, щоб їх ставка була нижчою, ніж існуюча ринкова;

– вартість будівництва залишається високою. Цей напрямок має труднощі через проблеми в фінансуванні та наявність інвестиційних ризиків. Західні компанії вважають за краще побудувати склади для іноземних девелоперів в Польщі, в Німеччині, але не в Україні через корупційні чинники та проблем з дозвільною документацією;

– тренд придбання залишається сильним, вартість покупки нижче нового будівництва. Компанії, які думають про завтрашній день, розуміють, що інвестиції в логістику на покупку власного складу завжди виправдані.

Прогнози стосовно майбутнього логістичного ринку наступні:

– позитивний момент в прогнозі – активний попит в сегменті. Логістичні компанії активно розвиваються та розглядають для ведення бізнесу нові складські майданчики;

– зменшення вакантності. Складів дійсно недостатньо, і компанії змушені будуть шукати нові рішення. Можливо, це буде будівництво;

– конкурентна боротьба серед орендарів за кращі об'єкти;

– придбання об'єктів складської нерухомості для ведення власного бізнесу.

Одним з найперспективніших сегментів ринку комерційної нерухомості є складська нерухомість. Специфіка складського сегмента полягає в тому, що його розвиток тісно пов'язаний з розвитком сфери торгівлі, ринку логістики та дистрибуції. Нині саме ринок складської нерухомості повинен розвиватися найдинамічніше, це обумовлено тим, що попит перевищує пропозицію.

### **Література.**

1. Про ринок логістичних послуг: [Електронний ресурс] / М. А. Білоус. – Режим доступу: [http:// 21.com.ua](http://21.com.ua)

2. Перспективи розвитку логістичного ринку в Україні: [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://trademaster.ua>

## **ВЗАЄМОЗВ'ЯЗОК МАРКЕТИНГУ ТА ЛОГІСТИЧНОГО МЕНЕДЖМЕНТУ<sup>1</sup>**

*Корощенко В. О., студентка*

*Науковий керівник: Сагер Л. Ю., к. е. н.*

*Сумський державний університет*

Сучасний етап розвитку бізнесу в Україні характеризується стрімкими змінами в економіці, зокрема на підприємствах, що займаються виробничою діяльністю. Відповідно перед керівництвом постає проблема гармонізації різних елементів діяльності підприємства з метою кращого задоволення потреб споживача. В світлі вище сказаного такі функції, як маркетинг і логістика, та їх оптимальне поєднання та узгодження між собою виходять на передній план щодо вирішення глобальних цілей підприємства в боротьбі за споживача.

---

<sup>1</sup> Публікація містить результати досліджень, проведених за грантом Президента України за конкурсним проектом Ф75 Державного фонду фундаментальних досліджень (№ ДР0118U0055180)