

Секція 3

Соціально-економічні проблеми розвитку підприємництва

РЕАЛЬНИЙ ОГЛЯД СТАНУ РОЗВИТКУ ОБ'ЄКТІВ ТОРГОВЕЛЬНОЇ НЕРУХОМОСТІ МІСТА КИЄВА

Алавердян Л.М., к.е.н., доцент

Київський національний університет будівництва та архітектури

На сьогодні однією з найважливіших передумов ефективного функціонування та подальшого розвитку об'єктів торговельної нерухомості міста Києва стає забезпечення їх конкурентних переваг, адже за аналітичними даними [1] в кінці 2017 на початку 2018 року в цьому сегменті ринку стався девелоперський «бум». Дуже багато об'єктів відновили свою активність, плани по відкриттю, а деякі застосували ре концепцію, наприклад, торговельно-розважальний центр (ТРЦ) Podol Mall, задуманий спочатку як ТРЦ і перепрофільований в ТРЦ з трьома рівнями офісних приміщень.

В цілому, обсяг введення торгових центрів в Києві досяг рекордного рівня – 155 500 кв. м. в 2016 році (рис. 1), і не дивлячись на те, що в 2017 році було заявлено до введення в експлуатацію ТРЦ Retroville, ТРЦ MegaMarket Нивки, ТРЦ Blockbuster Mall, ТРЦ Podol Mall, ТРЦ River mall – відкрився лише один ТРЦ «АкадемСіті» орендною площею 8 тис. кв. м [2], а це в 20 разів менше, чим було в 2016 році і найнижчий показник за останні декілька років, хоча до цього мінімум показав 2015 рік: тоді в експлуатацію було введено лише 23 тис. кв. м.

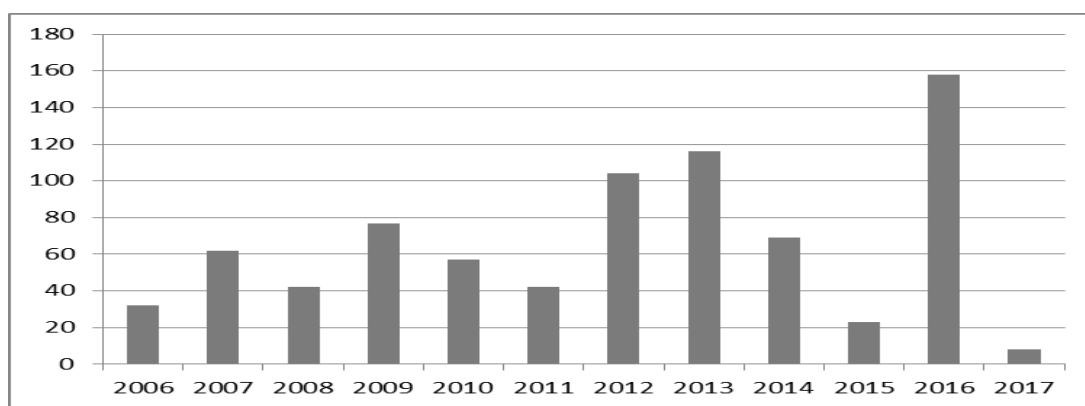


Рис. 1. Обсяг введення торгових центрів в Києві у 2006-2017 рр.

Такий розвиток подій призвів до формування активного відкладеного попиту і, як наслідок, до зниження вакантності і підвищення орендних ставок. Не дивлячись на кількість діючих торговельних центрів в місті Київ, сегмент торговельної нерухомості столиці залишається ненасиченим якісними пропозиціями: доля об'єктів сучасної торговельної архітектури з професійними

концепціями не перевищує 30% об'єму даного сегменту, саме тому у 2017 році орендні ставки на якісні площі змінювалися з кварталу в квартал і на сьогодні складають близько 60 дол. за кв. м/місяць, а максимальний показник, досяг 80 дол. за кв. м/міс [3] і не є верхньою межею. Головною причиною такого росту є суттєві курсові коливання, реальні терміни будівництва і якість масштабних ТРЦ, відкриття яких було анонсовано на 2018-2020 роки, а також загальна економічна ситуація в Україні тощо.

Практично нульовий обсяг введення в експлуатацію торговельних площ протягом 2017 року, враховуючи стабільний попит і поступову заповнюваність великих об'єктів, виведених на ринок в кінці 2016 року, призвів до того, що вакантність у торгових центрах столиці протягом року знижувалася, і за підсумками 2017 року становила 6,1%, тоді як в кінці 2016 року цей показник був в два рази вище – 12,1% [4 с. 38].

В той же час на сьогодні, спостерігаються такі тенденції на ринку об'єктів торговельної нерухомості як:

- відкриття магазинів більшого формату, ніж раніше переважно через брак площ для середніх і великих операторів;

- активне розширення продовольчих супермаркетів як в ТРЦ, так і в окремих приміщеннях, наприклад, поглинання «Ашан» мережі «Караван»; заява мережі Villa щодо виходу з регіонів і концентрації своєї діяльності на Києві і області; намагання виходу на столичний ринок деяких регіональних мереж тощо;

- формування попиту українськими та деякими міжнародними модними брендами і магазинами товарів для краси і здоров'я, що поступово розширюють свою діяльність в Україні на площі в ТРЦ. Так, на ринок Києва вийшли британські, іспанські, італійські, польські, німецькі та інші бренди;

- розширення частки харчування і розваг в торгово-розважальних центрах, що було запозичене з Заходу, оскільки такий підхід позитивно впливає на зону охоплення, тривалість і частоту візитів. Його концепція полягає в тому, що оператори, які представляють різні формати харчування, за останні десять років подвоїли займані ними площі в ТРЦ з 7 до 15%. Такий розвиток фуд-складової позитивно впливає не тільки на показники самих операторів, але дає свої «плюси» і їх сусідам, які продають товари, і в загальному товарообороті ТРЦ, адже, за даними досліджень, проведених в країнах Західної Європи, відвідувачі, які їдять під час відвідування торгового центру, затримуються в ньому на 27 хвилин довше і витрачають за цей візит на 18% більше грошей.

На сьогодні в Києві на етапі активного планування і будівництва знаходяться проекти ТЦ і ТРЦ загальною орендною площею приблизно 700 тис. кв. м., тому зміна орендних ставок і середнього показника вакантності за умови введення їх в експлуатацію найближчим часом є цілком вірогідною. При цьому кардинальних змін в цьому сегменті ринку не відбудеться через економічну та політичну ситуацію в країні. Загалом, орієнтуючись планом введення в експлуатацію нових об'єктів торговельної нерухомості, 2018-2020 роки мають стати сприятливими для орендарів, які зацікавлені в оренді якісних

торговельних площ, проте особливої активності від девелоперів після здачі в експлуатацію вже заявлених ТРЦ раніше, не очікується через те, що реалізацію нових вагомих проектів в столичному сегменті торговельної нерухомості не передбачено. В той час, як у регіонах – Дніпрі, Запоріжжі, Харкові, Одесі – навпаки – експерти очікують сплеску розвитку якісних торгових площ.

Література:

1. Ринок торгівельної нерухомості Києва може вирости ще на 30% Аналітика, Новини економіки від 12.07.2018, 13:25 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://ua-ekonomist.com/17498-rinok-torgvelnoyi-neruhomost-kiyeva-mozhe-virosti-sche-na-30_.html.

2. Какие торговые центры откроют в Киеве в ближайшее время, від 14.02.2018, 07:02 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://delo.ua/business/kakie-torgovye-centry-otkrojut-v-kieve-v-blizhajshee-vremja-339091>.

3. Аренда ТРЦ рекордно подорожала від 17.01.2018 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://minfin.com.ua/2018/01/17/31948071>.

4. Довідник по ринку матеріалів для внутрішнього облаштування та оздоблення приміщень (за даними 2016 р.) / За заг. ред. к.т.н., проф. П.В. Захарченка [Захарченко П.В., Гавриш О.М., Соха В.Г., Рева В.І., Ляліна Н.П., Скрипник А.Л., Самойленко А.А., Романенко О.В., Омеляненко О.П., Варшавец П.Г., Дюжилова Н.О., Артарі:Колумб Б.Ю., Войтенко С.В., Онопрієнко В.В., Величко А.М., Моголівець А.А.]. – К.: ФОП Сладкевич Б.А., 2017. – 260 с.

СУЧАСНЕ ПІДПРИЄМНИЦТВО: ЕКОНОМІЧНА ЕФЕКТИВНІСТЬ ЧИ СОЦІАЛЬНА СПРАВЕДЛИВІСТЬ

*Бабайлов В.К., к.е.н., доцент
Харківський національний автомобільно-дорожній університет*

Після тривалого шляху вирішення багатьох соціально-економічних проблем світ прийшов до однієї загальної і всеосяжної – необхідності вибору одного з двох суперечливих рішень: або економічна ефективність, або соціальна справедливість (соціальна рівність). Її рішення визнано найбільш актуальною проблемою [1]. Підприємництво – найважливіший соціально-економічний інститут; тому соціально-економічні проблеми – це проблеми і підприємництва. Мета доповіді – ілюстрація декількох моделей вирішення проблеми вибору між економічною ефективністю і соціальною справедливістю.

Як наголошується в сучасних соціально-економічних дослідженнях, протиріччя між ефективністю і справедливістю (рівністю) є складною проблемою людських взаємин. Фактично проблема «соціальної справедливості» з часів Христа є центральною в громадянському суспільстві. Однак розуміння «справедливості і рівності» надто відрізнялося в різні часи і в різних народів.