

УДК 339.138

С.М. Кобзан

Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, Україна

ТЕНДЕНЦІЇ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ РИНКУ СКЛАДСЬКОЇ НЕРУХОМОСТІ МІСТА ХАРКОВА

Метою статті є дослідити тенденції та визначити перспективи розвитку ринку виробничо-складської нерухомості. В статті проведено моніторинг ринку виробничо-складської нерухомості у місті Харкові. Досліджені пропозиції виробничо-складських приміщень в межах міста, проведено аналіз різних сегментів виробничо-складської нерухомості. Особливу увагу приділено аналізу попиту та пропозиції у сегменті оренди та купівлі-продажу складських приміщень.

Ключові слова: аналіз ринку, складська нерухомість, оренда, купівля-продаж.

Постановка проблеми

Харків завжди був та й зараз залишається одним з найбільших розвинених промислових центрів України. В цей час у місті та біля нього зосереджена велика кількість середніх та великих підприємств різних форм власності. У Харкові практично у кожному районі міста є промислові зони. Після набуття Україною незалежності та спаду значних обсягів виробництва велика кількість будівель, цехів та складів виявилися вільними та ще й в не робочому стані. На цей час, на ринку представлена значна кількість вільної промислової нерухомості. Саме цей сегмент ринку повільно переорієнтується до розряду виробничо - складської нерухомості [1].

За прийнятою класифікацією складські площі поділяються на кілька класів у порядку зниження якості: «А», «В», «С» і «D» [2].

Невелика частка якісних складських приміщень становить приблизно 18%. Ці складські приміщення побудовані, як правило, компаніями - виробниками для власних потреб.

Аналіз ринку складських приміщень

У Харкові діють два великих логістичних терміналу. Перший термінал обслуговує чайну фабрику «Ахмад Ті» та інші підприємства холдингу, другий належить бельгійській компанії Ahlers logistic and Maritime Services. Термінал обслуговує компанію Philip Morris. Серед великих проектів, реалізованих в останні роки – дистрибуційний центр «Клуб Сімейного Дозвілля» площею 12,8 тис. кв.м і складський комплекс корпорації «Бісквіт-Шоколад» площею 13,5 тис. кв.м, побудовані в сел. Солоницівка Дергачівського району.

У таблиці 1 наведені великі та середні логістичні комплекси у м. Харкові та поруч з ним [3].

Таблиця 1

Сучасні логістичні центри міста Харкова

| Назва | Район розташування | Клас | Площа |
|---|--------------------|----------|----------------------|
| Логістичний центр «Клуб сімейного дозвілля» | п. Солоницівка | "А" | 12 800 |
| Логістичний центр «Бісквіт-Шоколад» | п. Солоницівка | "А" | 13 500 |
| Офісно-складський комплекс «Харківелектро» | п. Васищево | "В", "С" | 41000 («В» - 11 400) |
| Складський комплекс «Мобиліс-Логістик» | Баварія | "В", "С" | - |
| Ліцензійний склад «Нафта-Україна» ЛТД | сmt. Комсомольське | "В" | 16 000 |
| Офісно-складський комплекс «Лідер-класс» (ХЗТД) | Герцена | "В", "С" | 70000 («В» - 20000) |
| Холодильний склад «Термос» (Дніпрометал-сервіс) | п. Васищево | "В" | 8 000 |
| Складський комплекс «Гонг» | Баварія | "В" | 12 000 |

Продовження таблиці 1

| | | | |
|--|--------------|-----|--------|
| Офісно-складський комплекс «Піраміда» | Олексіївка | "B" | 7 770 |
| Складський комплекс «Тетра» (Дигма) | пос. Герцена | "B" | 9 302 |
| Складской комплекс (Ahlers Logistik and Maritime Services) | Залютино | "B" | 10 823 |
| Складський комплекс «Логістик-сервіс» («Антарес») | Олексіївка | "A" | 4 200 |
| Складський комплекс «Хладопром» | ХТЗ | "B" | 5 000 |
| Складський комплекс | Іванівка | "B" | 3 000 |
| Складський комплекс «Омега-Автопоставка» | п. Васищево | "B" | 10 000 |
| СТВ | п. Комунар | "B" | 12 105 |
| Склад | Холодна гора | "B" | 10 000 |
| Склад | Рогань | "B" | 5000 |

За 2017 рік, після істотного спаду активності ринку в 2014 - 2015 роках, було зафіксовано підвищення інтересу потенційних орендарів та покупців до виробничо-складської нерухомості.

Базовий масив пропозиції на ринку становлять приміщення заводів і виробничих баз. Більшість складів розташовані в промислових зонах Харкова, особливо в районі ХТЗ, Індустріальної, Диканівка, Основи, Баварії. Це найбільш популярні напрямки, де з радянських часів збереглися великі промислові зони і розвинена промислово-складська інфраструктура, а зараз збудовані або переобладнані сучасні складські комплекси.

Мета та завдання статті

Мета даної статті полягає в тому, щоб провести дослідження ринку виробничо-складських приміщень та дослідити тенденції розвитку цього сегменту ринку нерухомості.

Для досягнення зазначеної мети в роботі поставлені наступні завдання:

- проаналізувати структуру ринку виробничо-складської нерухомості;
- дослідити шляхи розвитку такого сегменту ринку нерухомості, як виробничо-складська нерухомість;
- проаналізувати структуру попиту та пропозиції на ринку виробничо-складської нерухомості при її купівлі/продажу;
- провести аналіз попиту та пропозиції на ринку виробничо-складської нерухомості при її оренді;
- дослідити тенденції збільшення попиту на ринку виробничо-складської нерухомості;
- на основі проведених досліджень показати перспективи розвитку ринку виробничо-складської нерухомості.

Виклад основного матеріалу дослідження

Проведений аналіз ринку показав, що потенційні покупці цікавляться переважно виробничо-складськими будівлями площею до 1000-3000 кв.м, розташованими в сформованих промислових зонах в межах міста, в доброму стані, з підведеними комунікаціями. При цьому якщо в 2015 р найбільш затребувані були такі об'єкти вартістю до 50-100 \$ / кв.м., то у 2017 році потенційні покупці готові були розглядати пропозиції дорожче 100-150\$/кв.м. Що відображено на рисунках 1, 2.

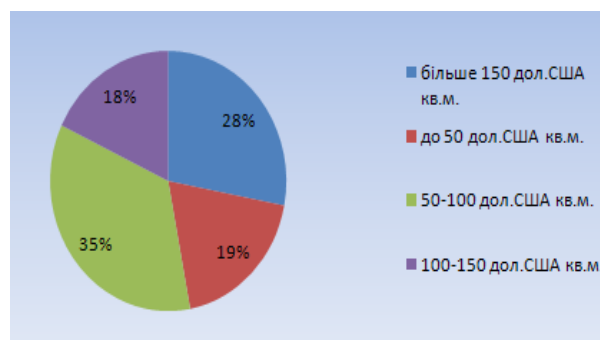


Рис. 1. Структура пропозиції виробничо - складської площі в м.Харкові та ближньому передмісті за вартістю за станом на 2017 рік

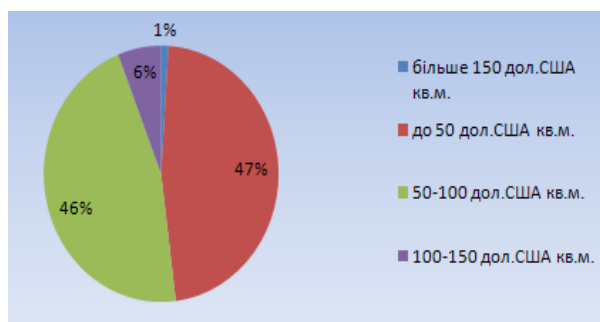


Рис. 2. Структура попиту виробничо - складської площі в м. Харкові та ближньому передмісті за вартістю на 2017 рік

Аналіз ринку оренди показав, що найбільшим попитом користуються виробничо-складські приміщення площею до 1000 кв.м. з добрими технічними характеристиками і функціонуючими комунікаціями. У Харківському регіоні найбільша частка попиту на складські приміщення доводиться на продуктовий ритейл і фармацевтичні компанії. Орендні ставки виробничо - складської нерухомості наведені в таблиці 2.

Таблиця 2

Орендні ставки виробничо - складської нерухомості

| Орендні ставки виробничо - складської нерухомості м. Харкова та ближнього передмістя | | |
|---|-----------------------------------|---------------------------|
| Класифікація (в цілому по ринку та посегментно) | Прийнятні для більшості орендарів | Пропоновані на ринку |
| в цілому по ринку | До 20-25 грн./кв.м. | До 25-35 грн./кв.м. |
| легке, харчове виробництво, автосервіс | До 35-45 грн./кв.м. | 40-60 грн./кв.м. і більше |

Найбільш активними орендарями виробничої нерухомості виступають невеликі компанії, що спеціалізуються на легкому виробництві (збірка техніки, меблів, зовнішня реклама, швейні та взуттєві цеха, столярне виробництво).

Цінові діапазон орендних ставок і цін на виробничо-складські площі досить широкий і залежить від спеціалізації, стану і конструктивних особливостей приміщення, наявності обладнання, комунікацій, площі і розташування об'єкта.

Характерною особливістю ринку виробничо-складської нерухомості Харківського регіону є фіксація орендних ставок переважно в національній валюті. З огляду на зростання тарифів на комунальні послуги, а також значні валютно-курсіві коливання з початку 2017 року намітилася тенденція до підвищення орендних ставок на виробничо-складську нерухомість. Орендні ставки збільшилися в середньому на 20-25%.

Слід зазначити, що у сегменті купівлі-продажу виробничо-складської нерухомості Харкова і ближнього передмістя з жовтня 2015 року спостерігається зниження цінових показників. За підсумками 2016 року зниження середньої ціни пропозиції складало 3% - до 105 \$ / кв.м., що наведено на рисунку 3.

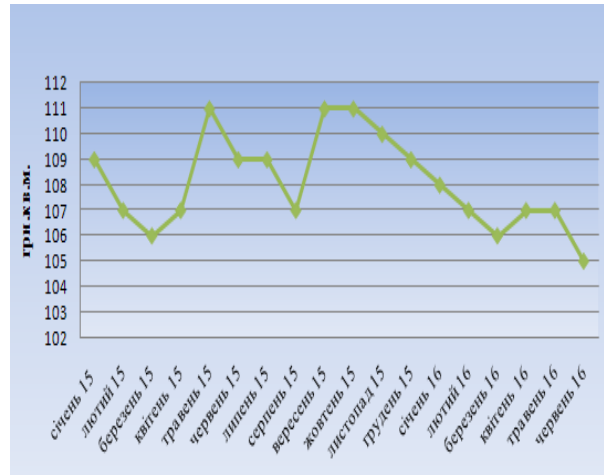


Рис. 3. Графік середньої ціни пропозиції виробничо-складської нерухомості м. Харкова та ближнього передмістя в 2015-2016 рр.

Діапазон найбільш ймовірних цінових показників виробничо-складської нерухомості Харкова і області в залежності від місця розташування, спеціалізації та технічних характеристик за станом на кінець 2017 року.

Таблиця 3

Діапазон найбільш ймовірних цінових показників виробничо-складської нерухомості

| Характеристика | Базові орендні ставки, грн. / Кв.м | Вартість пропозиції, USD / кв.м |
|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| Місцезнаходження | | |
| м. Харків | 20-50 | 70-320 |
| Передмістя | 15-30 | 50-200 |
| Область | 10-25 | 30-100 |
| Наявність опалення | | |
| З опаленням / утеплені приміщення | 20-50 | 80-320 |
| Без опалення | 5-30 | 30-150 |
| Оснащеність | | |
| З рампою і / або обладнанням | 15-50 | 0-400 |
| Без рампи, без обладнання | 10-40 | 30-250 |
| Тип приміщення | | |
| Капітальні будівлі, приміщення | 25-50 | 70-400 |
| Ангари залізобетонні / металеві | 15-30 / 8-20 | 30-120 |
| Відкриті майданчики | 5-15 | 20-50 |

З 2016 року середня вартість продажу виробничих приміщень збільшилася на 22,8%. Індекс зростання склав 1,23.

Основні тенденції розвитку ринку виробничо – складської нерухомості:

- ринок складської нерухомості відображає загальне відновлення активності у сфері роздрібно торгівлі, виробництва та логістики;
- планується, орієнтовано на здачу в оренду нового об'єкту, об'єм складських площ на стадії будівництва становить 9000 кв.м;
- середня ринкова вакантність зменшилась за рахунок поєднання поступового поживлення попиту і відсутності нової пропозиції складських приміщень.

Завдяки проведеному аналізу ринку виробничо – складської нерухомості, у 2018-2019 роках очікується розвиток ринку комерційної нерухомості та загальне зміцнення ключових секторів економіки які впливають на попит у цьому сегменті ринку. Збільшення попиту на складські приміщення буде відображатися у подальшому рості орендних ставок та відсутності пропозиції у вільних об'єктах. У 2017-2018 роках зафіксовано помітне поліпшення ділової активності у різних сферах бізнесу. На рисунку 4 показано динаміку росту цін на виробничу нерухомість з 2016 по 2017 роки.

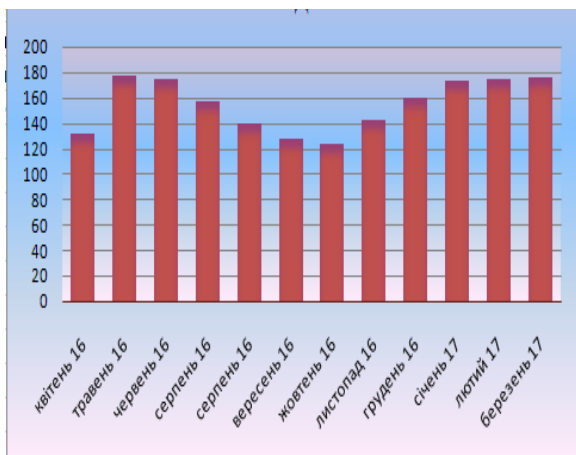


Рис. 4. Виробнича нерухомість, вартість 1 кв.м. в дол. США

За підсумком 2017 року середня ціна пропозиції підвищилася до 170 дол. США/кв.м. Даному зростанню середньої ціни посприяло збільшення попиту [4,5]. Таким чином, відзначаємо, що в вартість пропозиції по місту Харкову у великій частині пропонованих об'єктів, вже закладена вартість обладнання (верстати, кран-балки і т. п.),

Так само не маловажним фактором, що впливає на вартість, залишаються виділені ліміти електроенергії і якісні характеристики будівлі.

Данні по ринку виробничо-складської нерухомості:

- середня ціна продажу - 220 дол. США/кв.м.;
- середня ціна оренди - 45 грн. кв.м.;
- сукупна пропозиція - 540 тис. кв.м.

Середня ціна пропозиції складської нерухомості в залежності від класу об'єкту по Харкову зафіксована на рисунку 5.

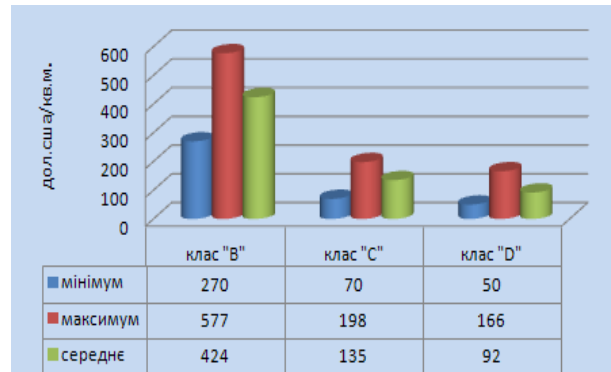


Рис. 5. Середня ціна пропозиції складської нерухомості на ринку Харкова. 2017 рік

Пропозиції оренди складських приміщень на ринку Харкова за 2017 рік наведені на рисунку 6.

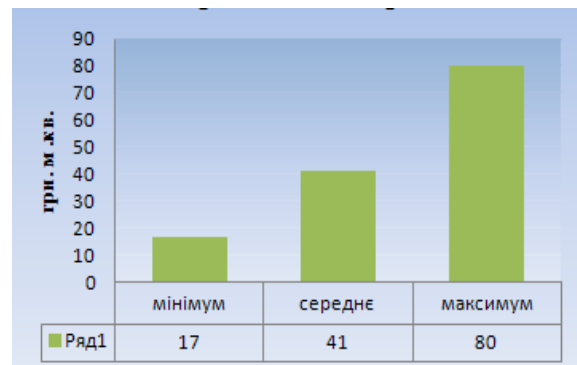


Рис. 6. Пропозиції оренди складських приміщень на ринку Харкова за 2017 рік

У структурі пропозиції склади класу «А» по місту Харкову за досліджуваний період часу на ринку нерухомості не пропонувалися.

За 2017 рік зафіксовано попит на складські площі по Харкову площею від 200 до 1500 кв.м [6].

Пропозиція на ринку у 2017-2018 роках для покупки по місту знаходиться в діапазоні від 100 до 180 дол. США / кв. м.

Попит на приміщення площею до 500 кв. м. перебував в ціновому діапазоні від 80 до 180 дол. США / кв. м.

Приміщеннями площею від 500 до 1500 кв. м. цікавили потенційних покупців в ціновому діапазоні від 70 до 140 дол. США / кв. м.

За підсумком 2017 року частка складських площ в центральних районах складала 1%. Найбільша частка складських об'єктів розташована в віддалених районах міста 73%, пропозиція на сегменті продажу в наближених районах складала 26%.

У 2017 році, більшу частину пропозиції становили виробничі площі в межах міста, що обумовлено містобудівним плануванням Харкова як великого індустріального центру. Більшу частку пропозиції, в 2017 року, склали об'єкти у віддалених районах міста-73%. Меншу склали центральні райони-3%. Структура поточної пропозиції в залежності від місця розташування на сегменті продажу м.Харкова наведена на діаграммі рисунок 7

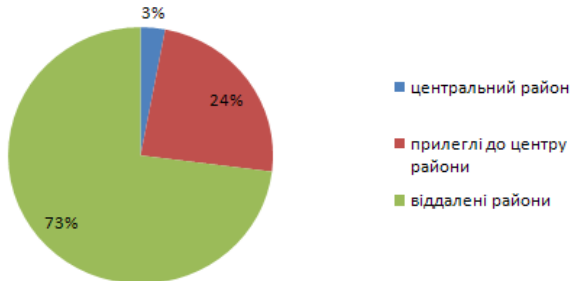


Рис. 7. Структура поточної пропозиції в залежності від місця розташування на сегменті продажу м. Харкова

Аналіз існуючого попиту по місту показав, що потенційний покупець пропонує ту ціну, яку вважає для себе оптимальною, а продавець вже приймає рішення, погоджуватися на продаж об'єкта чи ні (торг на об'єкт нерухомості від ціни пропозиції може бути в діапазоні від 10% до 35%).

Проведемо дослідження цінових показників. До основних ціноутворюючих факторів на ринку складської нерухомості відносяться: транспортна доступність (близькість до великих транспортних магістралей, зручні під'їзні шляхи, можливість маневрування великовантажного транспорту), стан приміщень, поверховість, наявність комунікацій, висота стель, наявність пандуса, залізничної гілки для здійснення розвантажувально-навантажувальних робіт, земельна ділянка, наявність автономного входу [7].

Структура попиту на виробничо-складську нерухомість за місцем розташування приведена на діаграммі рисунок 8.

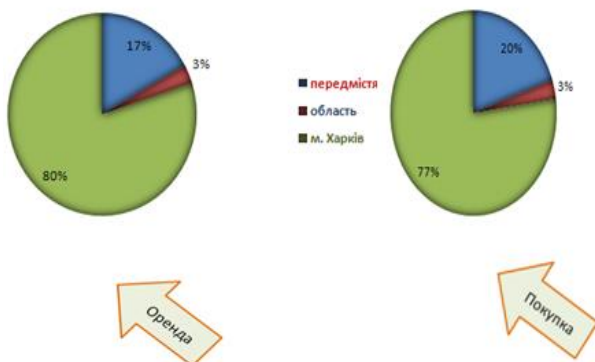


Рис. 8. Структура попиту на виробничо-складську нерухомість за місцем розташування

Основний попит, як на сегменті оренди, так і на сегменті продажу, був зосереджений на об'єктах площею до 1500 кв.м. При цьому спостерігалось позв'язання попиту на площі понад 5000 кв.м. Найбільша частка попиту на складські приміщення доводиться на компанії, що працюють в сфері виробництва і дистрибуції товарів повсякденного попиту і продуктового ритейл.

Попит на великоформатні об'єкти (більше 10 000 кв.м.) формують підприємства машинобудування, металообробки, а також компанії, продукція яких пов'язана з галуззю будівництва (виробництво вікон, батарей та ін.), які готові купувати об'єкти по 30-80 USD / кв.м.

У першому півріччі 2017 року ринок продовжив відновлення. Беручи до уваги відносно сприятливі економічні умови, ми очікуємо зростання попиту на складські приміщення та помірний ріст орендних ставок, особливо у кращих об'єктах. Завдяки поліпшенню економічної ситуації, відновленню попиту орендарів та покращенню настроїв інвесторів, ставка капіталізації на найкращі приміщення знизилась на 0,5 п.п. у першому півріччі 2017 року [8]. Очікується позв'язання інвестиційної активності, у разі збереження позитивних тенденцій в економіці. Очікується, що інвестори зосередять свій інтерес на найкращих активах, тоді як попит на другорядні активи та активи з можливістю створення додаткової вартості об'єкта (редевелопмент/реструктуризація/покращення ефективності менеджменту) поступово підвищуватиметься на фоні очікування майбутнього зростання капітальної вартості об'єктів [3,10].

Рівень вакантності подовжував знижуватись протягом першого півріччя 2017 року. Основними передумовами зниження вакантності стало підвищення попиту з боку орендарів та обмежений обсяг нового будівництва [5].

Внаслідок зростання комунальних платежів, податку на землю та збільшення номінальної заробітної плати, операційні витрати в професійних складських об'єктах зросли приблизно на 10-20% з початку року, коливаючись у межах від \$0,5 до \$0,6/кв. м/місяць (12 грн - 15 грн/кв.м/місяць) без ПДВ на кінець першого півріччя 2017.

Висновки

1. Дослідження попиту на сегменті оренди складських приміщень показав, що збільшився попит на приміщення 1000-3000 кв.м. Найбільшим попитом користуються одноповерхові окремо розташовані будинки з автономною входною групою і прилеглою земельною ділянкою, з вирівняними стаями, що витримують великі навантаження, висотою 5-7 м, які не потребують додаткових вкладень; за винятком поодиноких заявок від великих

гравців ринку, активність спостерігалася з боку представників середнього і дрібного бізнесу; в окремих сегментах спостерігається дефіцит складських площ. Як правило, це складські комплекси класу «В», а також спеціалізовані склади (зберігання фармацевтичної продукції, товарів зі спеціальними умовами зберігання, негабаритних товарів, с/г продукції, продуктів харчування).

2. Проведено аналіз попиту на сегменті купівлі/продажу складських приміщень показав, що:

- більшість потенційних покупців цікавили однорівневі відокремлені приміщення з вантажно/розвантажувальною зоною, площею до 500 і 1000-3000 кв. м, розташовані в районах з гарною транспортною доступністю;

- попит формували в основному місцеві «гравці» ринку для власного використання;

- спеціалізація – склади для зберігання, добрив і насіння, фармацевтичних препаратів, світлотехніки, оргтехніки, лікєро-горілкової продукції, продуктів харчування, а також с/г продукції;

- потенційних покупців цікавлять вже готові для роботи приміщення, які не потребують подальших інвестицій.

3. Таким чином, ринок демонструє позитивну динаміку, однак, подальші зміни орендних ставок та капітальної вартості об'єктів переважно будуть залежати від розподілу попиту між пропозицією складських площ, що орієнтовані на здачу в оренду (спекулятивний ринок) та об'єктами, що будуються для власного користування, а також загальної економічної та фінансової стабільності в Україні.

Література

1. Петрушина, В. *Операции с недвижимостью. [Текст] / В. Петрушина, М. Бойцова, С. Кобзан. - Издательский дом Фактор, 2006. - 632 с.*
2. *Практичні питання оцінки об'єктів нерухомості [Текст]: конспект лекцій. - Харків, ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2017. - 85 с.*
3. Кобзан, С.М. *Ринок складської нерухомості Харкова [Текст] / С.М. Кобзан, Г.О. Кушпер // Матеріали ВВПК «Сучасні аспекти формування ринку нерухомості: вітчизняний та міжнародний досвід», 09 листопада 2017 р. - Харків : ХНУМГ, 2017.*
4. *Real estate market overview for 2018* (n.d.) Retrieved from <https://inventure.com.ua/en/news/ukraine/real-estate-market-overview-for-2018>
5. *Ukraine's housing market is stabilizing, but is still very weak* (n.d.) Retrieved from <https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Ukraine>
6. *Аналітика [Електронний ресурс]. - Режим доступу: http://xian.com.ua/uk/statistics-and-analytics/*
7. *Попит на виробничо-складську нерухомість в Харкові і Харківській області [Електронний ресурс] - Режим доступу: http://proconsul.com.ua/press-center/analitika/ spros_*

na_proizvodstvenno-skladskuyu_nedvizhimost_v_Kharkove_i_Kharkovskoj_oblasti.html

8. Кобзан, С.М. *Ринок нерухомості: від ріелтора до інвестора. [Текст] / С.М Кобзан, А.В. Попов, В.В. Рільцева. - Харків: ФОП Панов А. Н., 2016. -58с.*

9. *Аналіз ринку нерухомості і технології ріелторського бізнесу [Текст]: монографія / К.А. Мамонов, С.М. Кобзан, Т.В. Анопрієнко - Харків: ФОП Панов А. Н., 2016. -92с.*

10. Audiobook Brandon Turner (2017) *The Book on Rental Property Investing: How to Create Wealth and Passive Income Through Smart Buy & Hold Real Estate Investing. LLC BiggerPockets Publishing.*

References

1. Petrushina, V., Boytsova, M., Kobzan, S. (2006) Real estate operations. *Publishing House Factor*, 632.
2. Practical issues of real estate valuation. (2017) Summary of lectures. *Kharkiv, KHNUMG them. O. M. Beketov*, 85.
3. Kobzan, S.M., Kusher, G.O. (2017) Market of warehouse real estate of Kharkov. *Materials of VNPК "Modern aspects of real estate market formation: domestic and international experience", November 09, 2017, Kharkiv: KhNUMG.*
4. *Real estate market overview for 2018* (n.d.) Retrieved from <https://inventure.com.ua/en/news/ukraine/real-estate-market-overview-for-2018>
5. *Ukraine's housing market is stabilizing, but is still very weak* (n.d.) Retrieved from <https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Ukraine>
6. *Analytics* (n.d.) Retrieved from <http://xian.com.ua/en/statistics-and-analytics/>
7. *Demand for industrial and warehouse real estate in Kharkiv and the Kharkiv region* (n.d.) Retrieved from http://proconsul.com.ua/press-center/analitika/spros_na_proizvodstvenno-skladskuyu_nedvizhimost_v_Kharkove_i_Kharkovskoj_oblasti.html
8. Kobzan, SM, Popov, AV, Riltsevaya, V.V. (2016) Real estate market: from realtor to investor. *Kharkiv: FOP Panov A. N.*, 58.
9. Mamonov, KA, Kobzan, SM, Anoprienko, T.V. (2016) Analysis of real estate market and technology of real estate business: monograph. *Kharkiv: FOP Panov A. N.*, 92.
10. Audiobook Brandon Turner (2017) *The Book on Rental Property Investing: How to Create Wealth and Passive Income Through Smart Buy & Hold Real Estate Investing. LLC BiggerPockets Publishing.*

Рецензент: доктор економічних наук, професор К.А. Мамонов, Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова, Україна

Автор: КОБЗАН Сергій Маркович
кандидат технічних наук., доцент кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова
E-mail – s.kobzan@gmail.com
ID ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-5257-8117>

TRENDS AND PROSPECTS FOR DEVELOPMENT OF WAREHOUSES ON REAL ESTATE MARKET OF KHARKIV

S. Kobzan

O. M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, Ukraine

The purpose of the article is to investigate the trends and determine the prospects for the development of the market of industrial and warehouse real estate.

To solve the purpose of the article, the following tasks are assigned:

- analyze the structure of the market of industrial and warehouse real estate;*
- to explore ways of developing such a segment of the real estate market as industrial and warehouse real estate;*
- analyze the structure of demand and supply in the market of industrial and warehouse real estate at its purchase of sales;*
- to analyze demand and supply in the market of industrial and warehouse real estate at its lease;*
- to study the tendencies of increasing demand in the market of industrial and warehouse real estate;*
- on the basis of the conducted research show the prospects of the development of the market of industrial and warehouse real estate.*

The research of price indices was conducted. The main pricing factors in the warehouse real estate market are: transport accessibility, convenient access roads, condition of premises, storey buildings, availability of communications, height of ceilings, the presence of a ramp, railway branch for carrying out loading and unloading works, size of land, availability of autonomous input (entry)

The article reviews the market of industrial and warehouse real estate in the city of Kharkiv. The researches of the production-scandalous premises within the city were investigated, the analysis of different segments of industrial and warehouse real estate was conducted. The analysis of the market showed that potential buyers are interested in production and warehouse buildings with an area of 1000-3000 sq.m located in industrial zones within the city, in good condition, with communication. Particular attention is paid to the analysis of demand and supply in the segment of lease and purchase and sale of warehouses.

In the course of the research, it was determined that the basic array of offers in the market consists of premises of factories and production bases.

Keywords: *market analysis, warehouse real estate, lease, purchase and sale.*