

- отримання попереднього замовлення і передоплати на проєктований товар;
- підвищення лояльності клієнтів, отримання в особі клієнтів активних «промоутерів» проєкту, «адвокатів» проєкту;
- можливість відродження інтересу до вже існуючих проєктів; збільшення інтересу до інноваційного проєкту з боку інших суб'єктів ринку на підставі вже існуючого попиту серед кінцевого споживача [2].

Література

1. «DREAM motors». Доступний український електромобіль — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://na-starte.com/project/ukrainska-mriya/>
2. Колотова Н.Б. Нові інструменти маркетингу відносин інноваційних проєктів машинобудівних підприємств: краудсорсинг і краудфандінг. // Маркетинг і менеджмент інновацій. — Суми : ТОВ «ВТД «Університетська книга», 2015. — №3. — С. 56—65
3. Гордон Я. Маркетинг партнерских отношений / Ян Х. Гордон; пер. с англ. О.А. Третьяк. — СПб. : Питер, 2001. — 384 с.
4. Васильчук І. П. Краудфандінг як феномен постіндустріальної економіки / І. П. Васильчук // Ефективна економіка [Електронний ресурс]. — 2013. — № 11. — Режим доступу: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=2500&p=1>.
5. Что такое краудсорсинг — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://spilnotv.com/archives/464>

Кудирко О.В., к.е.н.,
доцент кафедри маркетингу
ДВНЗ «Київський національний економічний університет
імені Вадима Гетьмана»

ОГЛЯД РИНКУ СКЛАДСЬКОЇ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ

Складна економічна ситуація в країні зумовила продовження спаду економічної активності і у 2015 р., що проявляється у негативних тенденціях таких показників, як зниження обсяг промислового виробництва, падіння середніх заробітних плат населення, зростання рівня споживчих цін тощо. Досить відчутного зниження темпів розвитку зазнав і ринок комерційної нерухомості, зокрема складських приміщень.

У 2015 р. девелоперська активність у сегменті складської та логістичної нерухомості в Києві і передмісті продовжувала за-

лишатись досить низькою, що пояснюється скороченням попиту на складські приміщення. За весь 2015 р. на ринок у регіоні було введено приблизно 75500 кв. м нових складських і логістичних приміщень, що становить лише близько 55% від показників 2014 і 2013 років [1]. Зважаючи на таке, у перспективі на найближчі роки, значна частина пропозиції буде формуватися складськими приміщеннями, збудованими під певного орендаря (built-to-suit). Тобто, розробники готові запускати нові проекти за умови забезпечення завантаженості площ. Така ситуація сприяє стабільності вакантності і ставок, в умовах досить низького попиту.

Характеризуючи затребуваність складським приміщень варто відзначити, що найпопулярніші на ринку склади середнього і невеликого розміру — до 5000 кв. м. Компанії продовжують скорочення орендованої площі, а також економити на класі приміщень, що пов'язано із кризовими тенденціями в економіці. Поряд із цим, ринок усе ще потребує якісних складських приміщень високого класу та спеціального призначення (наприклад, холодильні склади). Досить незначна частка складських приміщень високого класу в обсязі пропонованих до оренди площ пояснюється тим, що більша частина сучасних складів знаходиться у власності великих компаній, які використовують їх самостійно, не надаючи в оренду. Окрім цього, дефіцит складських приміщень високої якості пов'язаний також із тим, що до недавніх пір ця сфера нерухомості не розглядалася як досить прибутковий об'єкт інвестування. Однак, прихід на вітчизняний ринок іноземних інвесторів і підвищення вимогливості клієнтів, які очікують від такого роду приміщень високої якості обслуговування, зумовлює зростання попиту на приміщення високого класу.

Потрібно відзначити, що незважаючи на те, що ринок складської нерухомості сьогодні перестав асоціюватись виключно зі столичним регіоном та передмістям, у цілому розвиток регіонального сегменту перебуває на початкових етапах. Перш за все, це пояснюється низьким попитом на складські приміщення, адже основними орендарями складів у регіонах є невеликі локальні дистриб'ютори і виробники, які не мають потреби у сучасних логістичних комплексах. Однак, у даному аспекті перспективним на сьогодні може бути будівництво логістичних комплексів поблизу крупних транзитних міст, таких як Одеса, Харків, Львів, які мають вигідне географічне положення та вихід до міжнародних транспортних сполучень, а також промислових центрів — Дніпропетровськ, Кривий Ріг тощо.

Аналізуючи тенденції ринку складської нерухомості варто відзначити, що порівняно із іншими гравцями ринку нерухомості, складські комплекси відіграють ключову роль, адже впливають на функціонування та розвиток сучасної дистриб'юторської мережі. Ефективність роботи і розвинена інфраструктура складського комплексу безпосередньо впливає на успішну збутову політику підприємств та їх конкурентоспроможність на ринку.

Отже, складська нерухомість на сьогодні виступає одним із перспективних напрямів розвитку вітчизняної нерухомості, що обумовлено наступними ознаками. По-перше, вигідне географічне та геополітичне розташування, що дозволяє Україні інтегруватись через міжнародні транспортні коридори у міжнародне співтовариство та повинно забезпечити основу динамічного розвитку економіки та поліпшення соціально-економічного становища в регіонах. По-друге, розвиток транспортного потенціалу країни, що проявляється у формуванні нових сухопутних маршрутів, повинен прискорити оновлення існуючої та створення сучасної термінально-складської інфраструктури. Так, наприклад, динамічний розвиток економіки Китаю і, відповідно, його потреба у доступі до європейських ринків, інтенсифікували транспортні потоки між Європою та Азією. Яскравим прикладом може стати відродження так званого «шовкового шляху», який проходитиме по території України.

Відповідно прогнозів експертів щодо розвитку ринку складської нерухомості, варто зазначити, що у довгостроковій перспективі орендні ставки на якісні сучасні приміщення істотно не зміняться. А в умовах, що склалися багато орендодавців і далі будуть готові йти на різні поступки, щоб утримати орендарів у своїх об'єктах.

Учасники ринку намагаються шукати компроміси з питань взаємовигідного співробітництва, а саме: зниження орендної ставки, фіксації платежів у гривневому еквіваленті та інше. У ситуації перспективи зниження ставок на ринку, великі міжнародні орендарі знаходяться в пошуку можливостей переїзду якісніші приміщення за тією ж ціною або аналогічних, але дешевших пропозицій на ринку.

Література

1. Обзор рынка складской недвижимости Украины в 2015 году. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://allretail.ua/topics/43913/> - Заголовок з екрану.