

Ю.С. Рябініна

аспірантка

ORCID: 0000-0003-4024-2314

Т.Ю. Цифра,

канд. екон. наук, доцент

ORCID: 0000-0001-7891-0467

*Київський національний університет будівництва і архітектури,
м. Київ, Україна*

КОНЦЕПЦІЯ МАЙБУТНЬОГО «REBUILD UKRAINE» У СФЕРІ ТОРГОВО-ОФІСНОЇ НЕРУХОМОСТІ

2022 рік приніс злиття декількох криз – охорона здоров'я, соціальна, економічна і планетарна – до апогеї, і разом до розплати за індустрію нерухомості. Ситуація на ринку офісної нерухомості на початок року була ще далека від доковідної, «Після оптимізації займаних площ деякі офісні приміщення стали незатребуваними [1].

Згідно з даними CBRE Ukraine (табл.1), внаслідок воєнних дій на території Київської області було зруйновано складські та логістичні комплекси загальною площею близько 364 тис. кв. м (включно з офісними приміщеннями та іншими будівлями на території комплексів). Повністю чи частково знищено майже 325 тис. кв. м чистих складських площ, що становить 21% від загального обсягу складських площ у Київському регіоні (станом на кінець 2021 року загальний обсяг площ становив 1,6 млн кв. м) [7].

Знищення 20% складських площ лише у Київському регіоні стало причиною вимушеної релокації логістично-складського хабу до західних регіонів, що додатково зумовлене попитом з боку українських компаній, які втратили складські об'єкти внаслідок воєнних дій, а також компаній, зацікавлених у диверсифікації своїх портфелів нерухомості задля мінімізації ризиків знищення таких об'єктів. Це, своєю чергою, може свідчити про великий потенціал складського та логістичного сегменту з погляду інвестора після завершення бойових дій [7]. А основою майбутньої нерухомості має стати відбудова на засадах сталого розвитку із використанням найкращих світових здобутків і розробок у сфері зведення сучасних будівель і споруд. Це майбутнє, в якому будівлі забезпечують комфорт, обладнані для безпрецедентних подій, підтримують здоров'я людини і планети, доступні за ціною і доступні для всього суспільства.

Таблиця 1

Стан складської та торгово-офісної нерухомості [1]

Серед складських об'єктів, які були повністю зруйновані через влучання ракет та внаслідок пожеж:	Об'єкт	Загальна площа (ГВА)
	Mirazh 1	29,8 тис. кв. м
	Komodor Logistics Park	68,9 тис. кв. м
	Складський комплекс Kuehne + Nagel	19 тис. кв. м
	Розподільчий центр АТБ на Лівому березі Києва	24 тис. кв. м
	Комплекс Prologistic Services	10,2 тис. кв. м
	UTA Service	23 тис. кв. м
	Овочеве сховище Vegi Trade	20 тис. кв. м
Часткової руйнації зазнали:	Об'єкт	Загальна площа (ГВА)
	Розподільчий центр АТБ у с. Копилів	30,5 тис. кв. м
	Холодний склад RLC	63 тис. кв. м
	West Gate Logistic	97 тис. кв. м
	Terminal II в м. Буча	32 тис. кв. м
	Фармацевтичний склад Trans West у с. Мила	9,5 тис. кв. м

Концепція майбутнього у сфері нерухомості була створена, щоб надати галузі шлях до переходу, спираючись на передовий досвід та бізнес-рішення з успішних тематичних досліджень, наданих партнерами Світового економічного форуму у всьому світі [6]. **Активаторами** для офісного будівництва, що охоплюють чотири вище наведені елементи, виступають фактори, наведені у таблиці 2 [6].

Концепція майбутнього у сфері нерухомості спирається на чотири ключові елементи [6]:

1. **Зручність для життя.** Зручність для життя включає взаємодію між простором і мешканцями, щоб зрештою поліпшити людський досвід. Люди проводять близько 90% свого дня у приміщенні [2]. Дослідження показали позитивну кореляцію між комфортною обстановкою та продуктивністю [3].

Таблиця 2

Активатори для офісного будівництва [6]

Цифровізація та інновації	Інноваційне використання технологій та даних: – автономні будівлі автоматично налаштовуються, адаптуючись до динамічних внутрішніх та зовнішніх умов, створюють оптимальні умови праці для підвищення продуктивності; – взаємопов'язані будівлі: взаємозалежна система будівель може працювати разом для підвищення ефективності (наприклад, баланс попиту та пропозиції енергії); – зниження початкових витрати на розробку та модернізацію, підтримуючи програму доступності. – Кібербезпека та конфіденційність.
Нормативно-правова база	Державна політика, регулювання та фінансова підтримка; Схвалення гнучких планів зонування та розвитку міста сприятиме прогресу, як і стандартизація існуючих розрізних будівельних правил.
Талант та знання	Висококваліфікована робоча сила, залучення талантів та ідейне лідерство, кадровий резерв
Бізнес-кейс, що підтверджує цінність	Монетизація активів, прозорість, інноваційне фінансування, масштабування (лише за наявності переконливого економічного обґрунтування та чіткої окупності інвестицій), створення всеосяжних показників (що винагороджують усіх зацікавлених сторін по всьому ланцюжку створення вартості)
Взаємодія із зацікавленими сторонами	Передова практика зв'язку та координації (політики, кредитори, інвестори, орендарі, підрядники, академічні кола та громадянське суспільство)

1. **Життєздатність.** На будівлі припадає майже 40% глобальних викидів парникових газів [4]. До 2030 року нинішній фонд будівель становитиме 80% забудованого середовища в розвинених країнах, і лише крихітна частина будівель - близько 1-2% - в цей час реконструюється у будь-який конкретний рік [5]. Для досягнення цілей з нульового викиду вуглецю, що вимагає скорочення викидів вуглецю протягом усього життєвого циклу активів (наприклад, при будівництві, експлуатації та виведення з експлуатації), дії мають бути прискорені.

2. **Стійкість.** В основі підвищення стійкості лежать міста, будівлі та люди, що їх населяють, здатні забезпечити майбутнє, шляхом пом'якшення наслідків непередбачених природних та антропогенних

явищ, таких як кліматична, фінансова криза та криза в галузі охорони здоров'я, а також збереження культурної самобутності спільнот. Найкращий міжнародний досвід відбудови міст Боснії і Герцеговини після масштабного руйнування свідчить, що лише інтегрований підхід за принципами сталого розвитку може відновити добробут населення, соціальне та культурне життя.

3. **Доступність.** «Фінансовий доступ»: доступ до доступної орендної плати або справедливих вимог до початкового внеску та ставок за іпотечними кредитами, а також до розумних операційних витрат (наприклад, податки, страхування, ремонт).

– «Відповідні стандарти активів»: достатній простір та здорові умови, а також зручні місця з достатнім доступом до основних послуг (наприклад, освіти, громадського транспорту, охорони здоров'я).

Список використаних джерел:

1. Настич І. Ринок офісів під час війни: індивідуальні домовленості та релокейт. Propetry Times. URL: <http://surl.li/ddjma> (accessed 12 February 2022)

2. U.S. Environmental Protection Agency, Report to Congress on Indoor Air Quality: Volume II, EPA/400/1-89/001C, Washington DC, 1989.

3. Kamarulzaman N., et al. An Overview of the Influence of Physical Office Environments Towards Employees, *Procedia Engineering*, 2011. vol. 20. pp. 262-268, <http://surl.li/ddjmd> (accessed 12 February 2022).

4. International Energy Agency and the United Nations Environment Programme, 2018 Global Status Report: Towards a zero-emission, efficient and resilient buildings and construction sector, Global Alliance for Buildings and Construction, 2018, <http://surl.li/ddjmg> (accessed 12 February 2021).

5. European Parliament, Boosting Building Renovation: What Potential and Value for Europe?, IP/A/ITRE/2013-046, 2016, <http://surl.li/ddjmi> (accessed 12 February 2021)

6. Kalin Bracken, Alice Charles *Всесвітній економічний форум*. Оглядовий звіт. Колонія/ Женева, Швейцарія. 2021. 62 с.

7. Н. Сокирко. Складський сегмент матиме інвестпотенціал після завершення бойових дій. URL: <https://gmk.center/ua/opinion/skladskij-segment-matime-investpotencial-pislya-zavershennya-bojovih-dij/>

8. Цифра Т. Ю. Класифікація житла за типами доступності методом дискримінантного аналізу. *Ефективна економіка*. 2018. № 9. – URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=6532>