



СКЛАДСЬКА ТА ПРОМИСЛОВА НЕРУХОМІСТЬ: СТРАТЕГІЧНІ ІНВЕСТИЦІЇ В ПЕРІОД НЕВИЗНАЧЕНОСТІ

2025

Ярослав Горбушко

Директор департаменту ринків
капіталу

CBRE Ukraine
PART OF THE AFFILIATE NETWORK

ІНВЕСТИЦІЙНІ ТРЕНДИ 2025



Відсутність обвалу ринку, ціни на готові об'єкти впали на 20%-30% у 2022-2023 рр, але зараз відновлюються



Локальні та іноземні компанії активно інвестують у купівлю існуючих складів та виробничих приміщень, земельних ділянок та пошкоджених об'єктів



Інвестори та виробники шукають brownfield проєкти та готові інвестувати в Україну вже сьогодні, що може скоротити фазу відновлення ринку на фоні інших сегментів

Ринок входить у фазу відновлення девелоперського оптимізму

- 2024 демонструє рекордний рівень спекулятивної пропозиції – введено **93 000 кв.м нових площ**
- **+7% (1,39 млн кв.м)** до загальної пропозиції складів Київського регіону, що наблизило ринок до довоєнного рівня
- У 2025 році планується майже **210 000 кв.м** нових площ, та близько **61 000 кв.м** відбудови пошкоджених складів (RLC та West Gate)

Прогноз складської пропозиції Києва, 2025-2026



Джерело: CBRE Ukraine Research, 2025

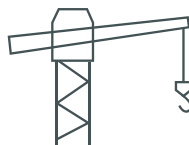
Середня вартість угоди
та вартість будівництва
на складському ринку
Києва та Варшави

Київ



\$400-\$600

СЕРЕДНЯ ВАРТІСТЬ УГОДИ, КВ.М



\$500-\$600

ВАРТІСТЬ БУДІВНИЦТВА, КВ.М

Варшава



\$1100

СЕРЕДНЯ ВАРТІСТЬ УГОДИ, КВ.М



\$420-\$450

ВАРТІСТЬ БУДІВНИЦТВА, КВ.М

Джерело: CBRE, CBRE Ukraine, 2025

Попит на промислові земельні ділянки продовжує зростати

Хто купує?

Компанії з виробництва будматеріалів, FMCG, логістичні оператори, легка промисловість, локальні виробники

Великі міжнародні компанії, які створюють нові або переміщують свої виробництва - Unilever, Kingspan, Peikko Group, Saint-Gobain, Onur Group

Міграція локального бізнесу через безпекові ризики зі східних/південних регіонів - **11 000+** компаній змінили юридичну адресу в 2024

Де і що купують?

Найбільший інтерес – до **Львова, Вінниці та Київської області**

Високий інтерес до **індустріальних парків** - «Біла церква», Sparrow Park, M10, «Формація»

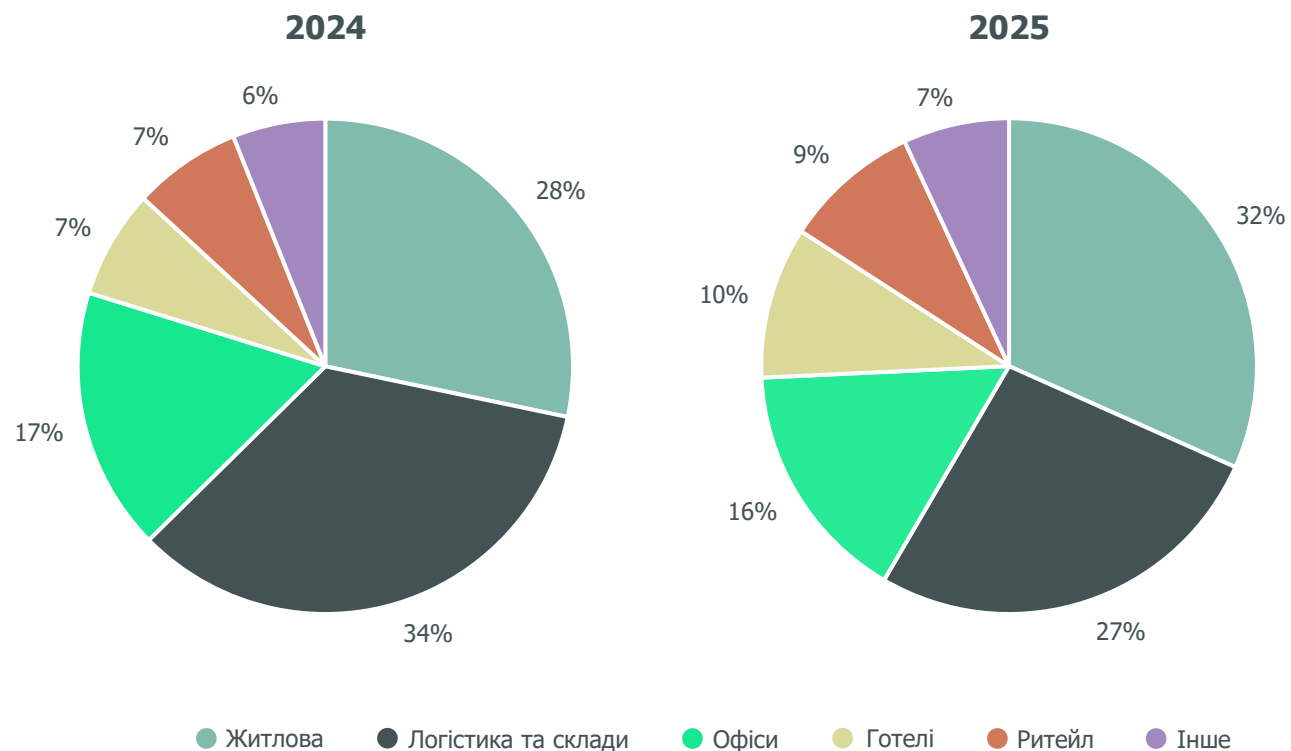
Виробники розглядають **ділянки від 1 га**

Девелопери логістичної нерухомості розглядають ділянки **не менш ніж 5–10 га**

Логістично-промисловий сегмент залишається другим за привабливістю у інвесторів на європейському ринку

Логістичний сегмент, попри тимчасове зниження частки на 8% р/р, залишається ключовим напрямом для інвесторів, поступаючись лише житловому сектору за обсягом залученого капіталу

Розподіл за сегментами - Опитування намірів європейських інвесторів у 2024 та 2025 роках



Джерело: European Investor Intentions Survey, CBRE Research, January 2025

Дякую!
Запитання та
відповіді

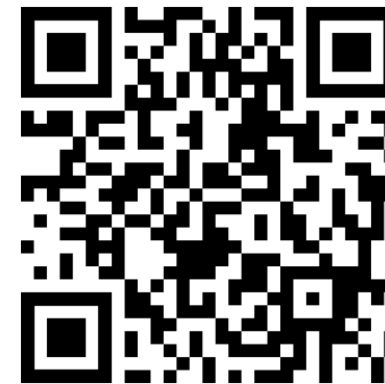


Ярослав Горбушко

Директор департаменту
ринків капіталу
[yaroslav.gorbushko@cbre-
expandia.com](mailto:yaroslav.gorbushko@cbre-expandia.com)

T: +38 044 390 0000

Скануйте QR-код, щоб завантажити останні
аналітичні звіти CBRE Ukraine з комерційної
нерухомості



CBRE Ukraine
Велика Васильківська, 139
БЦ MAG.NETT
T +38 044 390 0000
ukraine@cbre-expandia.com
www.cbre-expandia.com