

## Роксолана Пиртко: офіс, склад чи торговий центр — де насправді заробляють на комерційній нерухомості України у 2026 році

 **ОЛЬГА СТЕПАНОВА** — 29 Серпня 2026, 16:56 2 Mins Read — **ФІНАНСИ**



Роксолана Пиртко аналізує три сегменти комерційної нерухомості України і пояснює, де насправді формується дохідність у 2026 році.

Ринок комерційної нерухомості України у 2026 році остаточно розділився на три різні сегменти з різною логікою, різним профілем ризику і різною дохідністю. Складська нерухомість дає 10–15% річних у доларі, торгові об'єкти у перспективних локаціях — 9–14%, офісна нерухомість залишається ринком орендаря з обережною стабілізацією.

**Роксолана Пиртко**, генеральний директор ТЦ «Роксолана» та СТРЦ «Спартак», пояснює, що стоїть за цими цифрами і чому порівнювати сегменти в лоб є помилкою.

### Три ринки з різною логікою

«Коли говорять про комерційну нерухомість як про один ринок, це вже не точна картина. Склад, офіс і торговий центр сьогодні живуть за різними законами. Різний попит, різний профіль орендаря, різна реакція на безпекову ситуацію. Інвестор або оператор, який переносить логіку одного сегмента на інший, отримає хибні висновки», каже Роксолана Пиртко.

Складський сегмент демонструє найстабільніші показники: вакантність 3–4%, дефіцит площ у 2–3 млн кв. м, новий об'єкт знаходить орендаря за 1–2 місяці. Це ринок реального товарного потоку, де попит формують e-commerce, логістика, ритейл і фармацевтика.

Офісний ринок залишається ринком орендаря. **Великі** угоди майже зникли, попит сконцентрований у сегменті 100–300 кв. м, а власники змушені вкладати в ремонт і автономну інфраструктуру, щоб утримати орендаря. Водночас вакантність в Києві поступово скорочується, а якісні об'єкти класу А починають повертати попит з боку ІТ та міжнародних компаній.

### Де стоїть торговельна нерухомість

«Торговий центр є найскладнішим у управлінні сегментом з трьох, бо він найбільш залежний від споживчої поведінки. Склад або офіс орендується на операційну необхідність. Торговий центр відвідують тоді, коли хочуть. І завдання оператора — зробити так, щоб хотіли часто», зазначає Роксолана Пиртко.

Ставки **капіталізації** на невеликі торгові об'єкти тримаються на рівні близько 10%. Водночас дохідність сильно залежить від конкретного об'єкта: наповненість орендарями, автономна енергетика, трафік і якість операційної команди визначають результат більше, ніж загальна ринкова кон'юнктура.

### Що насправді вирішує результат

«Найбільша помилка при аналізі ринку комерційної нерухомості — орієнтація на середні показники по сегменту. Середня вакантність, середня ставка, середня дохідність. В Україні у 2026 році розрив між кращими і гіршими об'єктами в кожному сегменті величезний. Два торгових центри в одному місті можуть показувати 5% і 18% вакантності одночасно. Це не аномалія, це нова нормальність», підсумовує Роксолана Пиртко.

### Довідка

Роксолана Пиртко, генеральний директор ТЦ «Роксолана» та СТРЦ «Спартак», керує понад 100 000 кв. м комерційної нерухомості. Має юридичну освіту, ліцензію адвоката та понад п'ятнадцятирічний досвід в управлінні комерційними об'єктами.

  Читайте «Експерт» у своєму смартфоні — додайте нас в Google Discover

Помітили помилку у матеріалі? Повідомте редакцію: [corrections@expert.in.ua](mailto:corrections@expert.in.ua)

Роксолана Пиртко

### ОСТАННІ НОВИНИ

#### СЬОГОДНІ

17:28 **Дев'ять мізків, три серця і навіть акули в меню: що відомо про океанського гіганта**

17:19 **Після 40 років варто змінити дев'ять звичок, щоб довше залишатися здоровим**

17:12 **О котрій лягати спати, щоб прокидатися бадьорим: важлива не конкретна година**

17:02 **В Уганді одночасно правлять п'ять королів, але жоден не має влади**

16:56 **Роксолана Пиртко: офіс, склад чи торговий центр — де насправді заробляють на комерційній нерухомості України у 2026 році**

16:54 **Іранський Boeing із санкційного списку США прилетів до Мінська з невідомим вантажем**

16:48 **НБУ вводить купюру 2000 гривень: що ще зміниться з вересня**

16:37 **У Трампа з'явився ще один можливий наступник: хто придивляється до Білого дому**

16:28 **З 1 вересня школярі знову їздитимуть Києвом безкоштовно: де пільга не діє**

16:21 **Росія похвалилася новим РЕБом проти Starlink, але його можливості виявилися обмеженими**

LOAD MORE

### КАТЕГОРІЇ НОВИН

Всі новини

Україна

Політика

Економіка

Світ

Стиль життя

Авто

Технології

Суспільство

Здоров'я

### ІНФОРМАЦІЯ

Про проект

Автори

Редакційна політика і стандарти

Політика використання ШІ

Політика конфіденційності

Правила коментування

Контакти

ТОВ «НОВА МЕДІА ГРУПА» © 2014—2026

Реєстрація R40-06871 у Реєстрі суб'єктів у сфері медіа

Адреса: 01014, м. Київ, вул. Звіринецька, 63

[editor@expert.in.ua](mailto:editor@expert.in.ua)

[corrections@expert.in.ua](mailto:corrections@expert.in.ua)

[reklama@expert.in.ua](mailto:reklama@expert.in.ua)