

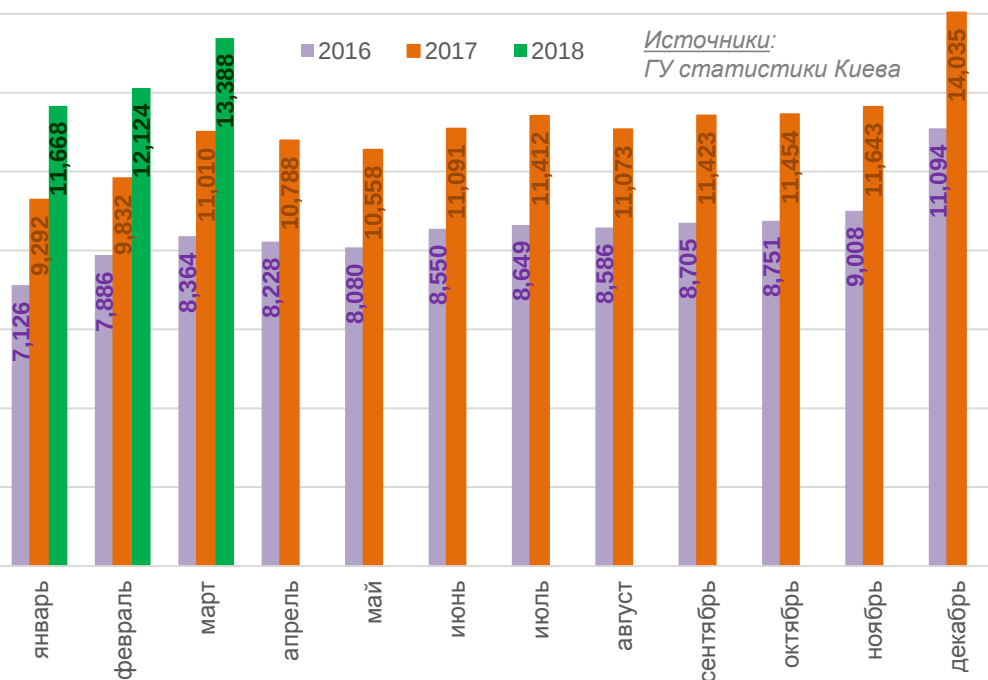
Обзор рынка торговой
недвижимости Киева
Итоги 1 полугодия 2018



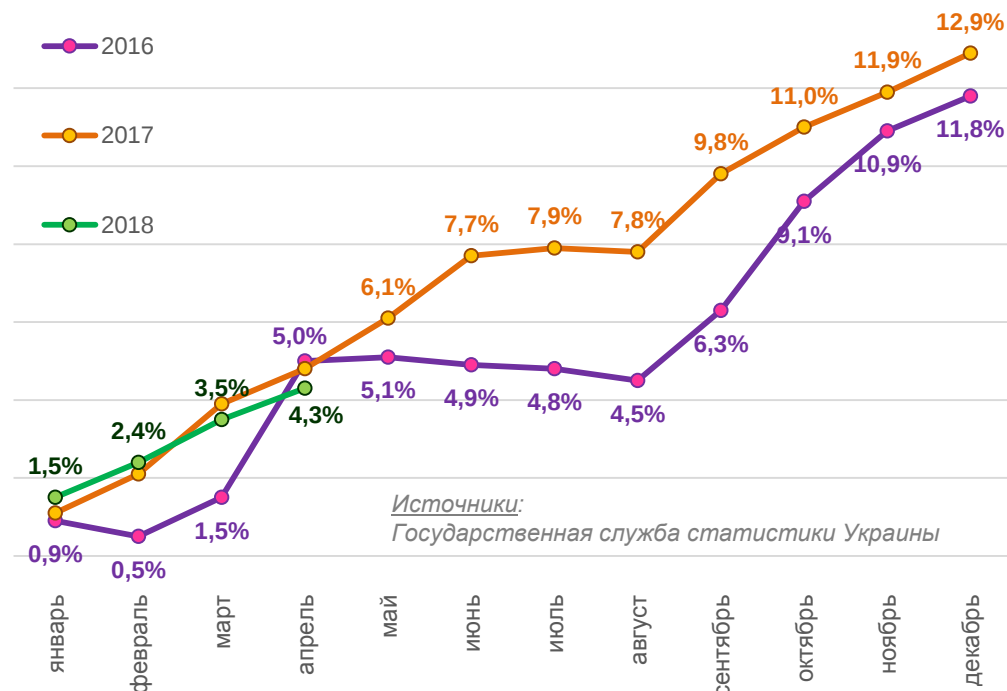
Платежеспособность населения:

- Номинальная заработная плата = 13 388 грн (**\$514,9**);
- **Рост** заработных плат относительно марта 2017 = **21,6%**;
- Индекс потребительских цен в 2017 = **12,9%**;
- Структура распределения семейного бюджета (в 2017: продукты питания = 40-45%; коммунальные и бытовые услуги = 20-25%; **покупка одежды и обуви ~10%**; развлечения, рестораны ~10-11%).

Динамика средней номинальной заработной платы в Киеве



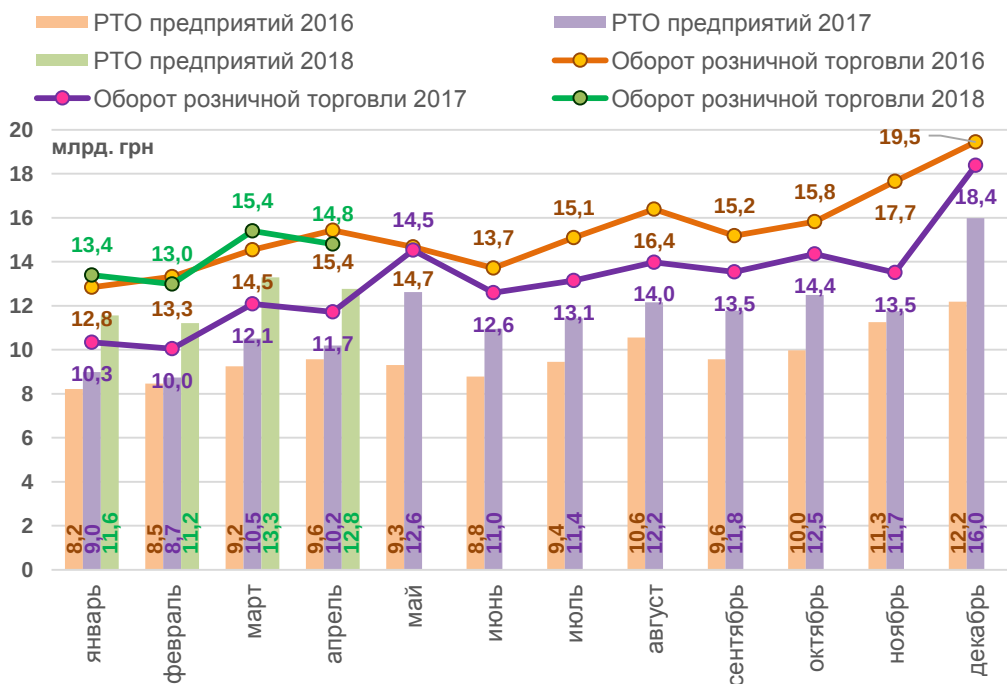
Динамика индекса потребительских цен



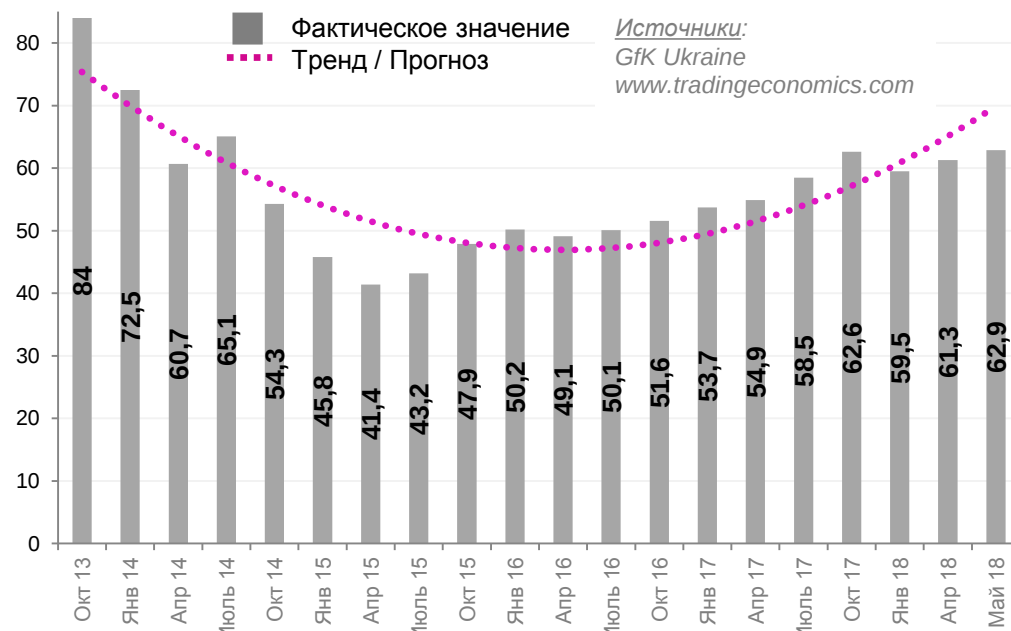
Изменение розничного товарооборота:

- По итогам 2017 розничный товарооборот предприятий торговли увеличился на **+18,04%**;
- Относительно 2016 оборот розничной торговли (включает обороты физ. лиц. предпринимателей) за год сократился на **-14,06%**;
- Наблюдается постепенный рост потребительских настроений с положительным трендом на обозримую перспективу.

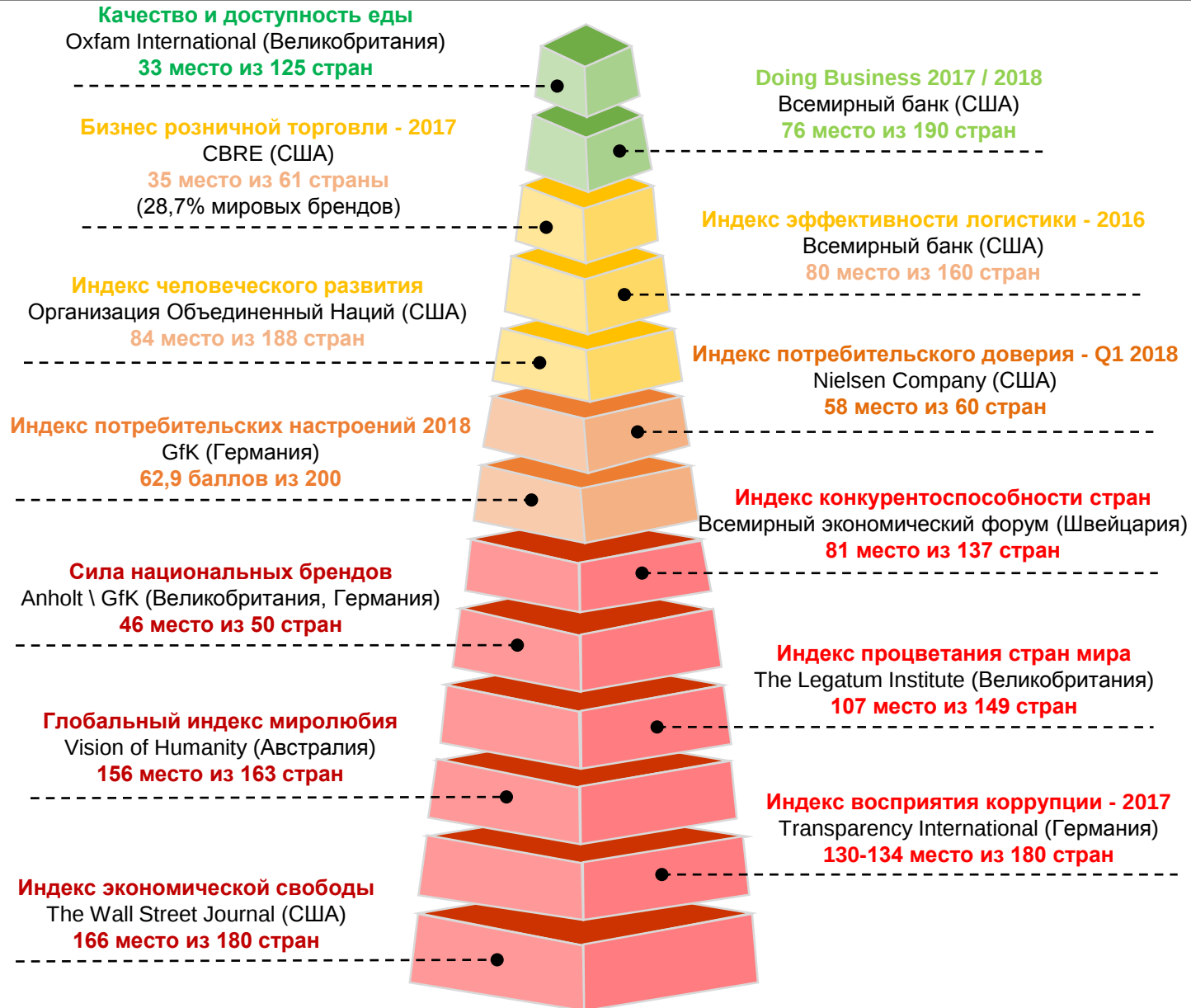
Оборот розничной торговли в Киеве и РТО предприятий в разрезе месяцев 2016-2018 годов, млрд. грн



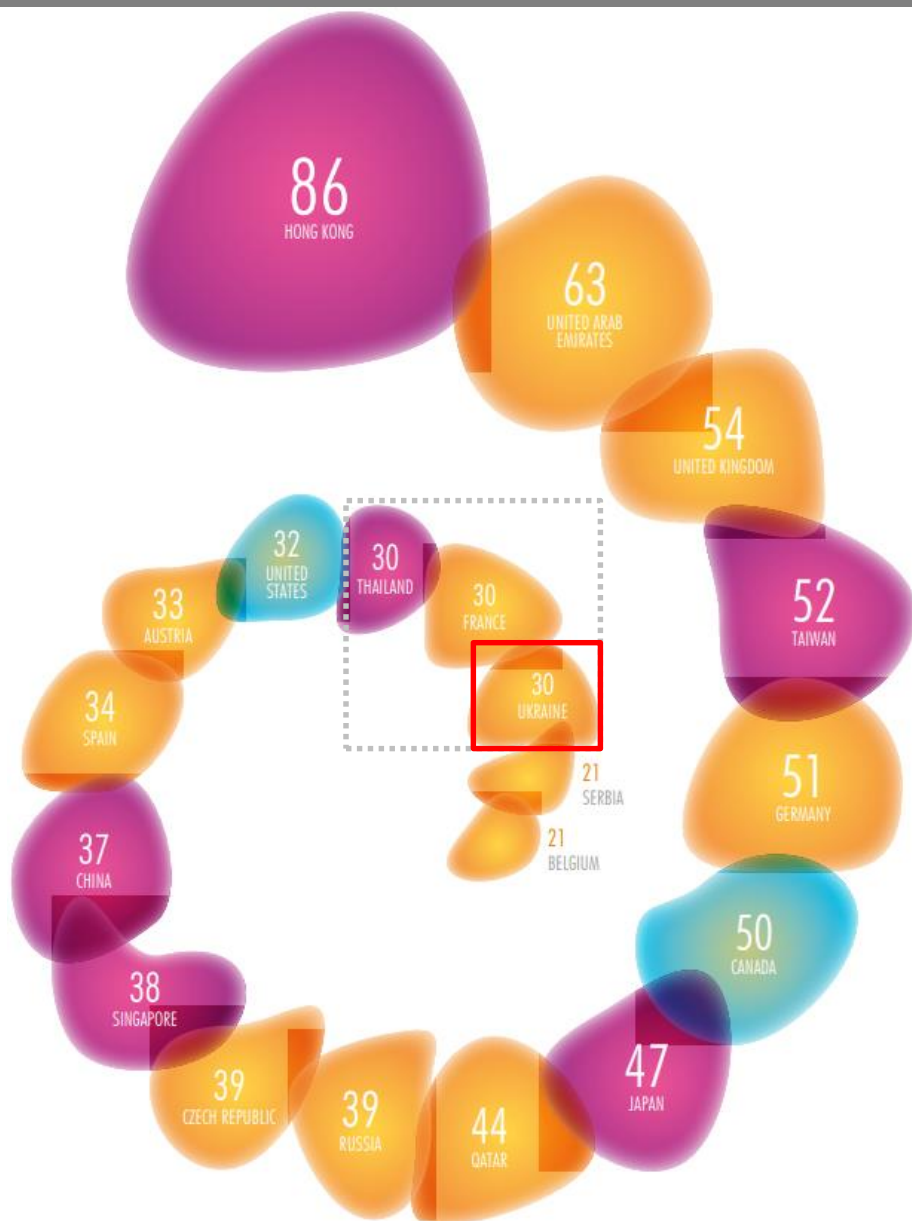
Индекс потребительских настроений в Украине в динамике 2013-2018 годов в разрезе месяцев



Источники:
GfK Ukraine
www.tradingeconomics.com



Ключевые направления развития международных ритейлеров в 2017 и место Украины по количеству представленных брендов



Rank 2017	Region	Country	% of retailers present in 2017	% of retailers present in 2016	Rank 2016
32	EMEA	Romania	31.7%	31.7%	31
33	EMEA	Greece	30.2%	30.2%	33
34	EMEA	Hungary	29.6%	29.6%	34
35	EMEA	Bulgaria	28.7%	28.7%	36
35	EMEA	Ukraine	28.7%	29.6%	34
37	EMEA	Sweden	28.4%	28.4%	37
38	AMERICAS	Colombia	27.5%	26.9%	39
39	EMEA	Ireland	27.2%	27.2%	38
40	EMEA	South Africa	26.9%	26.3%	40
41	EMEA	Denmark	26.6%	26.3%	40
42	EMEA	Croatia	26.0%	26.0%	42
43	EMEA	Morocco	24.9%	24.9%	43
44	EMEA	Slovakia	24.0%	24.0%	44
45	AMERICAS	Brazil	23.1%	22.8%	45
46	EMEA	Egypt	22.8%	22.8%	45
47	EMEA	Slovenia	21.6%	21.6%	47
48	AMERICAS	Chile	21.3%	21.3%	48
49	EMEA	Oman	21.0%	20.1%	49
50	EMEA	Lithuania	19.2%	18.9%	50
51	EMEA	Norway	18.0%	18.3%	51
51	EMEA	Serbia	18.0%	18.3%	51
53	APAC	New Zealand	17.4%	17.7%	53
54	EMEA	Latvia	17.1%	17.4%	54
55	EMEA	Estonia	16.8%	16.5%	55
56	EMEA	Finland	16.5%	15.0%	57
56	EMEA	Luxembourg	16.5%	16.5%	55
58	AMERICAS	Argentina	13.2%	13.2%	58
59	AMERICAS	Peru	9.9%	9.9%	59
60	AMERICAS	Venezuela	8.7%	8.7%	60
61	APAC	Cambodia	7.8%	7.2%	61

Предложение

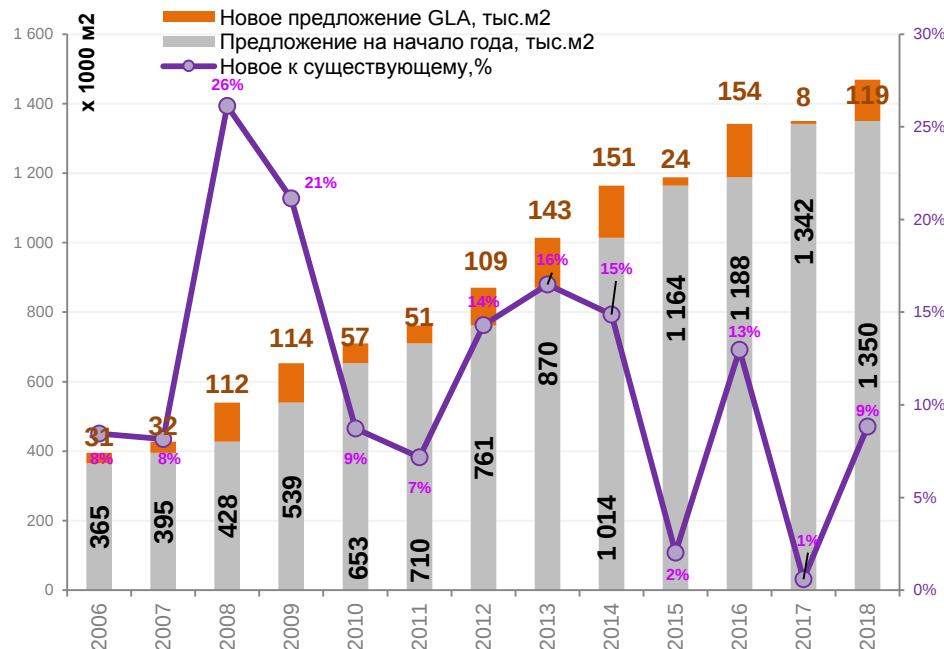
На середину 2018 года в Киеве функционируют **6 региональных**, **26 окружных**, **19 микрорайонных**, **17 специализированных** торговых центров и **32** отдельностоящих **гипермаркета**. Согласно классификации ICSC, без учета малых магазинов площадью до 5 тыс.м2 и гипермаркетов, совокупная площадь торговых объектов составляет **1 476 292 м2**, что соответствует показателю **503,6 м2 на 1000 жителей** по уровню насыщенности качественными торговыми площадями.

Общее рыночное предложение Киева в 2018 году пополнилось запуском в эксплуатацию новых торговых объектов:

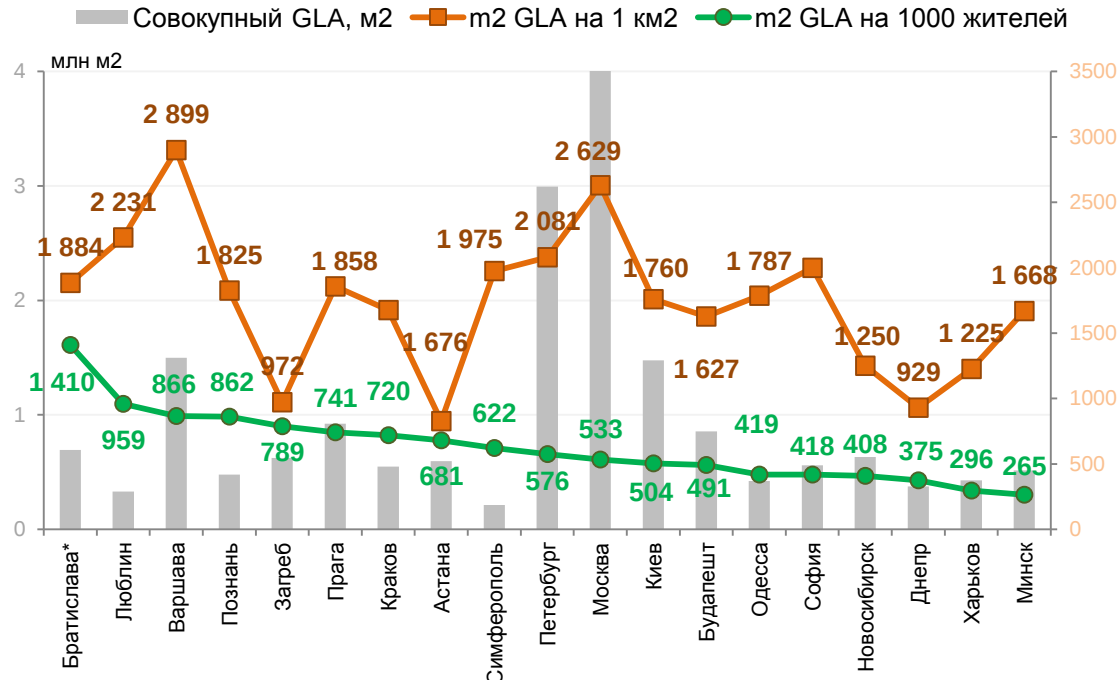
- Окружного формата: «**Auchan Rive gauche**» (GLA = 20 000 м2), «**Smart Plaza Politech**» (GLA = 15 000 м2);
- Специализированного формата: «**Retail Park Петровка**» (GLA = 28 2070 м2), «**Эпицентр**» на пр. С.Бандеры, 11а (GLA = 56 000 м2).

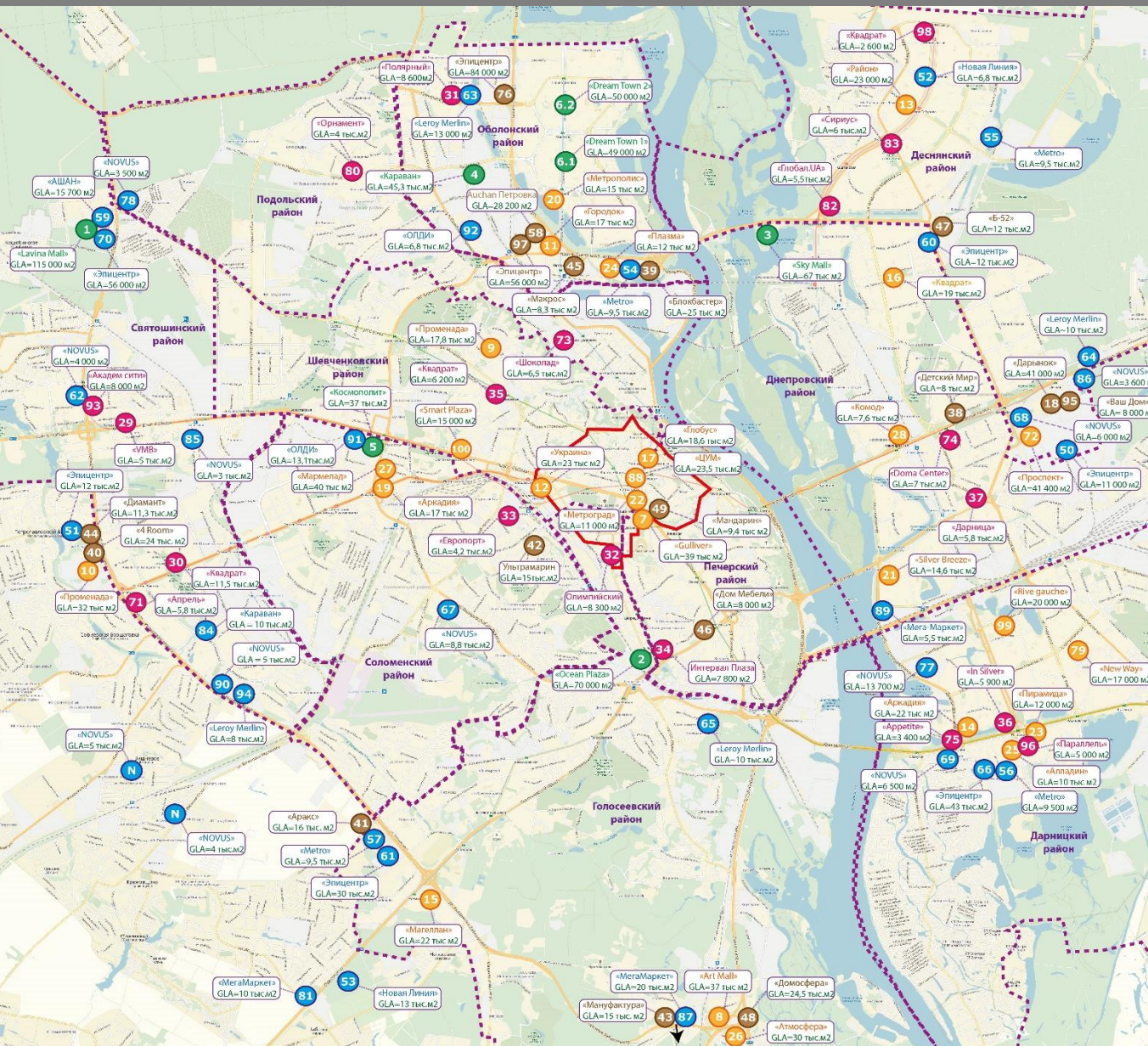
В 2017 открылись для посетителей ТЦ «**Академ Сити**» (8 000 м2) и «**Leroy Merlen №4**» на месте закрытого DIY-гипермаркета «Praktiker».

**Совокупное предложение торговых площадей
г.Киева в динамике 2006-2018, м2, %**



**Обеспеченность торговыми площадями в некоторых
городах Украины, м2 GLA, м2 на 1000 человек, м2 на 1 км2**





Региональные торговые центры:

- 1) Lavina mall - ул. Берковецкая, 6д
- 2) Ocean Plaza - ул. Горького, 174
- 3) Sky Mall - пр. Генерала Ватутина, 2
- 4) Караван - ул. Луговая, 12
- 5) Космополит - ул. Гетьмана, 66
- 6) Dreamtown (1,2 оч.) - пр. Оболонский

Окружные торговые центры:

- 7) Gulliver - пл. Спортивная, 1 а
- 8) Art Mall - ул. Ак. Заболотного, 37
- 9) Promenada Center - Баггоутовская, 17-21
- 10) Promenada Park - ул. Б. Окружная, 4
- 11) Городок - пр. Московский, 23а
- 12) Универмаг "Украина" - пр. Победы, 3
- 13) Rayon - ул. Лаврухина, 4
- 14) Аркадия-2 - Днепропская наб., 10а
- 15) Мегален - ул. Глушкова, 136
- 16) Квадрат - бул. Перова, 36
- 17) Глобус (1,2,3 оч.) - пл. Независимости
- 19) Аркадия (Материк) - Борщаговская, 154
- 20) Метрополис - ул. Малиновского, 12
- 21) Silver Breeze - Днепропская Наб.
- 22) Метроград - Бессарабская пл.
- 23) Пирамида - ул. Мишуги, 4
- 24) Плазма - пр. Московский, 206
- 25) Алпадин - ул. Гришко, 3-5
- 26) Атмосфера - Столичное шоссе, 103
- 27) Мармелад - ул. Борщаговская, 154
- 28) Komod - ул. Луначарского, 4
- 72) Проспект - ул. Гната Хоткевича, 1В
- 79) New Way - ул. Вербицкого, 1
- 88) ЦУМ - ул. Крещатик, 38
- 99) Rive gauche - ул. Здобуновская, 17
- 100) Smart Plaza Politech - пр. Победы, 26

Микрорайонные торговые центры:

- 29) VMB - пр. Победы, 136
- 30) Квадрат - ул. Гната Юры, 20
- 31) Полярный - ул. Майорова, 2
- 32) Олимпийский - ул. Б. Васильковская, 72
- 33) Европорт - ул. Лукашевича, 15А
- 34) Интервал Плаза - ул. Б. Васильковская, 143/2
- 35) Квадрат - ул. Белорусская, 2
- 36) In Silver - ул. Срибнокильская, 3
- 37) Дарница - пр. Воссоединения, 2/1
- 71) Апрель - пр. Леса Курбаса, 19а
- 73) Шоколад - ул. Константиновская, 71
- 74) Doma Center - ул. Строителей, 40
- 75) Appetite - пр. Бажана, 1
- 80) Орнамент - пр. Правды, 58
- 82) Глобал. UA - ул. Бальзака, 2а
- 83) Сириус - ул. Драйзера, 21
- 93) Академ сити - просп. Ак. Палладина, 16
- 96) Параллель - ул. Мишуги, 6
- 98) Квадрат - ул. О. Бальзака, 91

Специализированные торговые центры:

- 18) Market mall Дарынок - ул. Беломорская, 1
- 38) Детский мир - ул. А. Малышка, 3
- 39) Блокбастер - пр. Московский, 34в
- 40) 4 ROOM (мебель) - Петропавловская, 6
- 41) Аракс (мебель) - ул. Б. Окружная, 110
- 42) Ультрамарин - ул. Урицкого, 1А
- 43) Мануфактура (outlet) - Новообуховское ш.
- 44) Диамант (мебель) - ул. Петропавловская, 14Е

- 45) Макрос (outlet) - пр. Московский, 166
- 46) Дом мебели - бул. Дружбы Народов, 23
- 47) Б-52 (мебель) - ул. Братиславская, 52
- 48) Домосфера (luxury) - Столичное ш., 101
- 49) Мандарин Плаза - ул. Басейна, 4
- 95) Ваш дом - ул. Беломорская, 2
- 76) Эпицентр-7 (DIY) - ул. Полярная, 20д
- 97) Эпицентр (DIY) - просп. Бандеры, 11а

Отдельностоящие гипермаркеты:

- 50) Эпицентр-4 (DIY) - ул. Вискозная, 4
- 51) Эпицентр-5 (DIY) - ул. Хрустальная, 6
- 52) Новая Линия (DIY) - ул. Бальзака, 65/1
- 53) Новая Линия (DIY) - Одесское шоссе, 8
- 54) Metro (Cash&Carry) - пр. Московский, 26
- 55) Metro (Cash&Carry) - ул. Сабунова, 2-А
- 56) Metro (Cash&Carry) - пр. Григоренко, 43
- 57) Metro (Cash&Carry) - ул. Б. Окружная, 1-В
- 58) Ашан Петровка - пр. Московский, 15а
- 59) Ашан Беличи - ул. Берковецкая, 6
- 60) Эпицентр-1 (DIY) - ул. Братиславская, 11
- 61) Эпицентр-2 (DIY) - ул. Б. Окружная, 1-Б
- 62) NOVUS - пр. Ак. Палладина, 7А
- 63) Leroy Merlin (DIY) - ул. Полярная, 17а
- 64) Leroy Merlin (DIY) - пр. Броварской, 3в
- 65) Leroy Merlin (DIY) - ул. Саперно-Слободская, 26

- 66) Эпицентр-3 (DIY) - ул. Григоренко, 40
- 67) NOVUS - пр. Краснозвездный, 4Д
- 68) NOVUS - ул. Красногвардейская, 1А
- 69) NOVUS - пр. Бажана, 8
- 70) Эпицентр-6 (DIY) - ул. Берковецкая, 6В
- 76) Эпицентр-7 (DIY) - ул. Полярная, 20д
- 77) NOVUS - ул. Здобуновская, 7Г
- 78) NOVUS - пл. Гостомельская, 1
- 85) NOVUS - ул. Святошинская, 3
- 86) NOVUS - пр. Броварской, 18Д
- 81) МераМаркет - с. Гатное, ул. Киевская, 1
- 84) Караван (Борщаговка) - ул. Соснинных, 17а
- 87) МераМаркет - Новообуховское ш., 1
- 89) Там-Там - ул. Березняковская, 31
- 90) NOVUS - Кольцевая дорога, 12
- 91) ОЛДИ (DIY) - ул. Гарматная, 7
- 92) ОЛДИ (DIY) - ул. Складенко, 5
- 94) Leroy Merlin (DIY) - Кольцевая дорога, 12

Перспективное предложение на рынке торговой недвижимости Киева

«**MegaMarket Нивки**» (GLA=30 000 м²)
Ожидается к открытию в Q2 2019



«**Retroville**» (GLA=91 864 м²)
Плановое открытие перенесено на Q3 2019



«**Blockbuster Mall**» (GLA=150 000 м²)
Плановое открытие перенесено на Q4 2019



«**Podol Mall**» (GLA=31 320 м²)
Плановое открытие перенесено на Q4 2019



Перспективное предложение на рынке торговой недвижимости Киева



«**Smart Plaza Obolon**» (GLA=12 000 м2)
Ожидается к открытию в Q4 2018



«**Оазис**» (GLA=7 800 м2)
Ожидается к открытию в Q3 2019



«**Good Life**» (GLA=7 500 м2)
Ожидается к открытию в Q2 2019



2 очередь «**Achan Rive gauche**» (GLA=30 000 м2)
Ожидается к открытию в Q3 2019



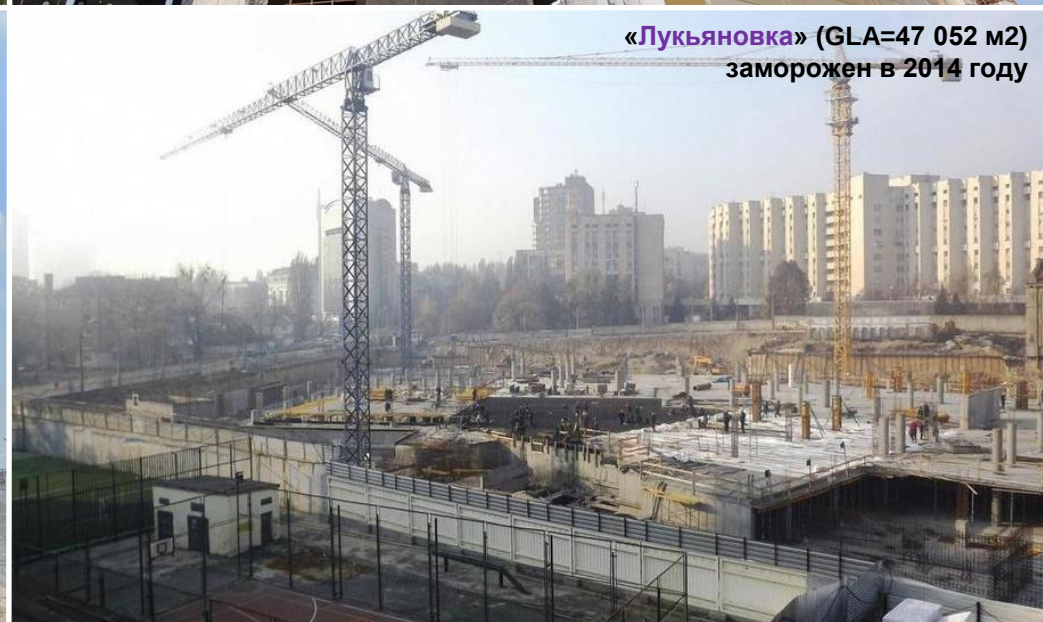
«**Happy Mall**» (GLA=42 000 м2)
реализация приостановлена в 2013 году



«**River mall**» (GLA=62 200 м2)
Плановое открытие = Q4 2018



«**Республика**» (GLA=135 000 м2)
заморожен в 2014 году

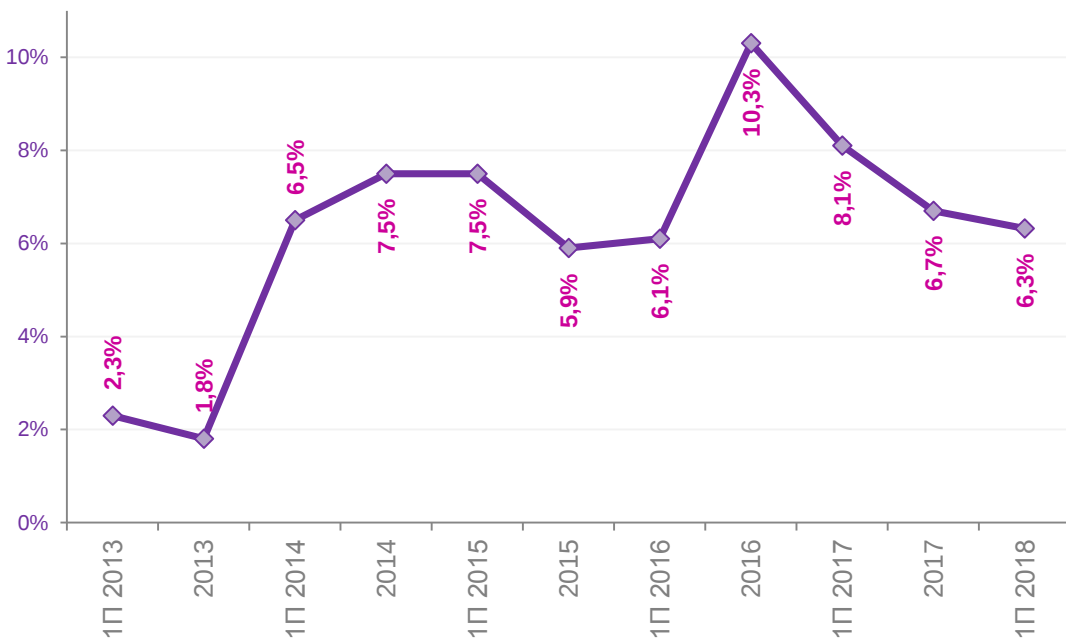


«**Лукьяновка**» (GLA=47 052 м2)
заморожен в 2014 году

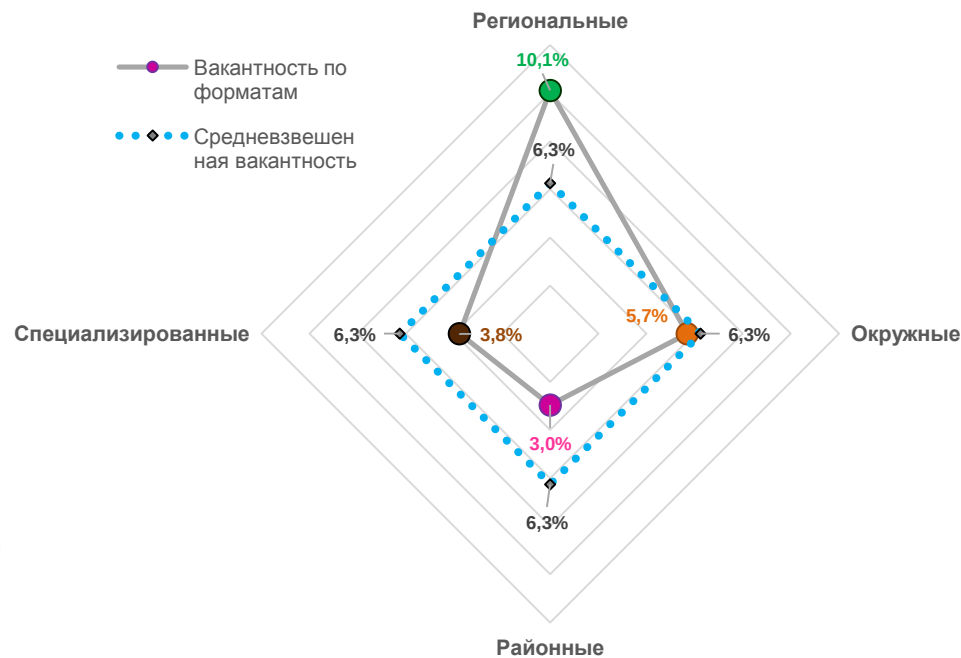
Вакантность:

- Открытые за последние 18 месяцев региональные и окружные ТРЦ ежемесячно сокращают вакантность торговой галереи, но все еще оказывают ощутимое давление на рынок - **средневзвешенный** показатель **вакантности** на июль 2017 составил **6,3%**;
- Наименьшая вакантность характерна для **микрорайонных** торговых центров ежедневной покупки (**3,0%**) и **специализированных** объектов (**3,8%**) с выраженным целевым посещением;
- Вместе со стремительным сокращением вакантности в крупнейшем ТРЦ Киева «Lavina Mall» снижается доля свободных площадей и в **региональных** объектах (**10,1%**).

**Вакантность в торговых центрах г.Киева
в динамике 2013 - 2018 годов, %**



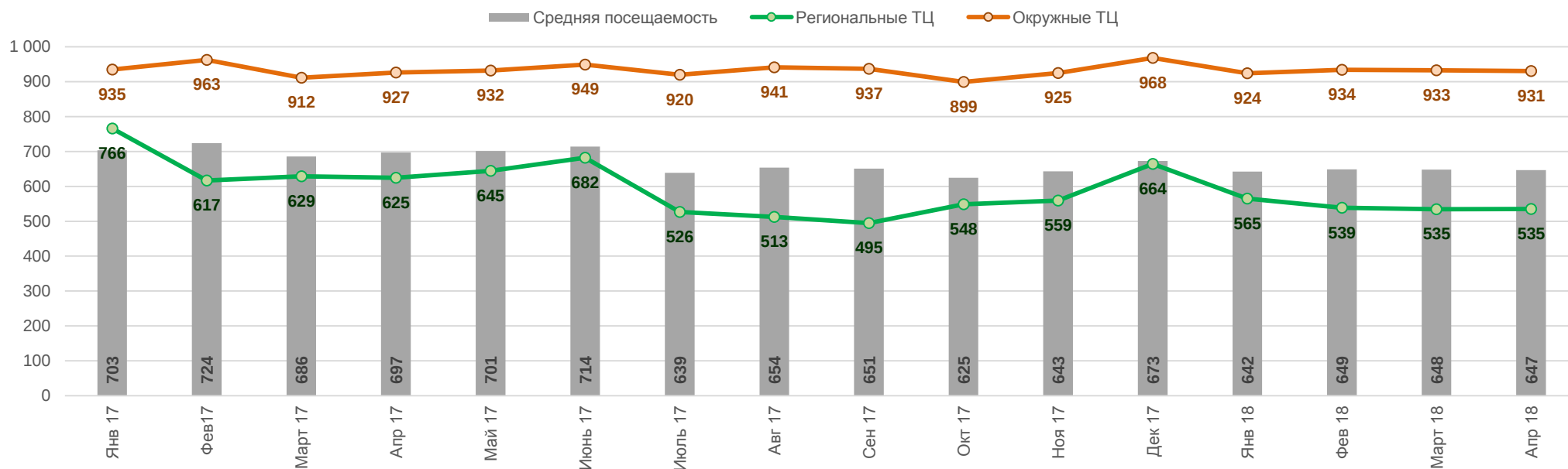
**Вакантность в ТРЦ Киева в разрезе форматов
на начало июля 2018 года, %**



Посещаемость торговых центров:

- **Среднерыночный** показатель **посещаемости** составляет на начало мая 2018 года **647 чел на 1000 м2 GLA**.
- Наиболее популярные ТРЦ регионального формата («**Ocean Plaza**» и «**Sky Mall**») имеют сравнительно равномерную среднесуточную посещаемость в течении всего года порядка 40-50 тыс. с пиковыми значениями до 70 000 в праздничные дни;
- Ведущие окружные объекты («**Gulliver**» и «**Проспект**») демонстрируют сопоставимые абсолютные результаты, что в относительном выражении на единицу площади выводит их на лидирующие позиции;
- Расположенный на удалении от жилых массивов и транспортных развязок ТРЦ «**Lavina Mall**» характеризуется **пиковой посещаемостью в выходные дни** (порядка 70-80 тыс. чел.) и существенным проседанием в будние.

**Среднесуточная посещаемость торговых центров Киева
в разрезе форматов, человек на 1000 м2 GLA**



Фиксированные арендные ставки в действующих ТРЦ г.Киева без учета % РТО (\$/м2/мес без НДС и ЭП)



Выводы:

Ответом на девальвацию украинской гривны в 2014-2017 годах и **непрогнозируемых колебаний** курса иностранной валюты, падения реальных доходов населения и общего снижения потребительских настроений стали **массовые протесты операторов** к управляющим компаниям торговых центров **повлекшие** за собой:

- пересмотр договоров аренды в части корректировки ставок в сторону снижения;
- фиксирования согласованного обменного курса;
- распределение рисков между девелопером и ритейлером за счет привязки платежей к проценту от фактического товарооборота;
- другим компромиссным решениям (компенсация ремонтных работ, арендные каникулы, постепенный рост арендной ставки на «раскрутку») до стабилизации ситуации.

Особенные преференции получили **потокогенерирующие / якорные / уникальные операторы** способные сформировать приток потенциальных потребителей и **ставка аренды** помещений для которых **приняла символическое значение**.

Инструмент компенсации рисков снижения доходов – оплата за счет процента от товарооборота – позволил перевести и некоторые крупноформатные магазины / универмаги одежды, обуви, косметики практически исключительно на ценообразование без фиксированной ставки.