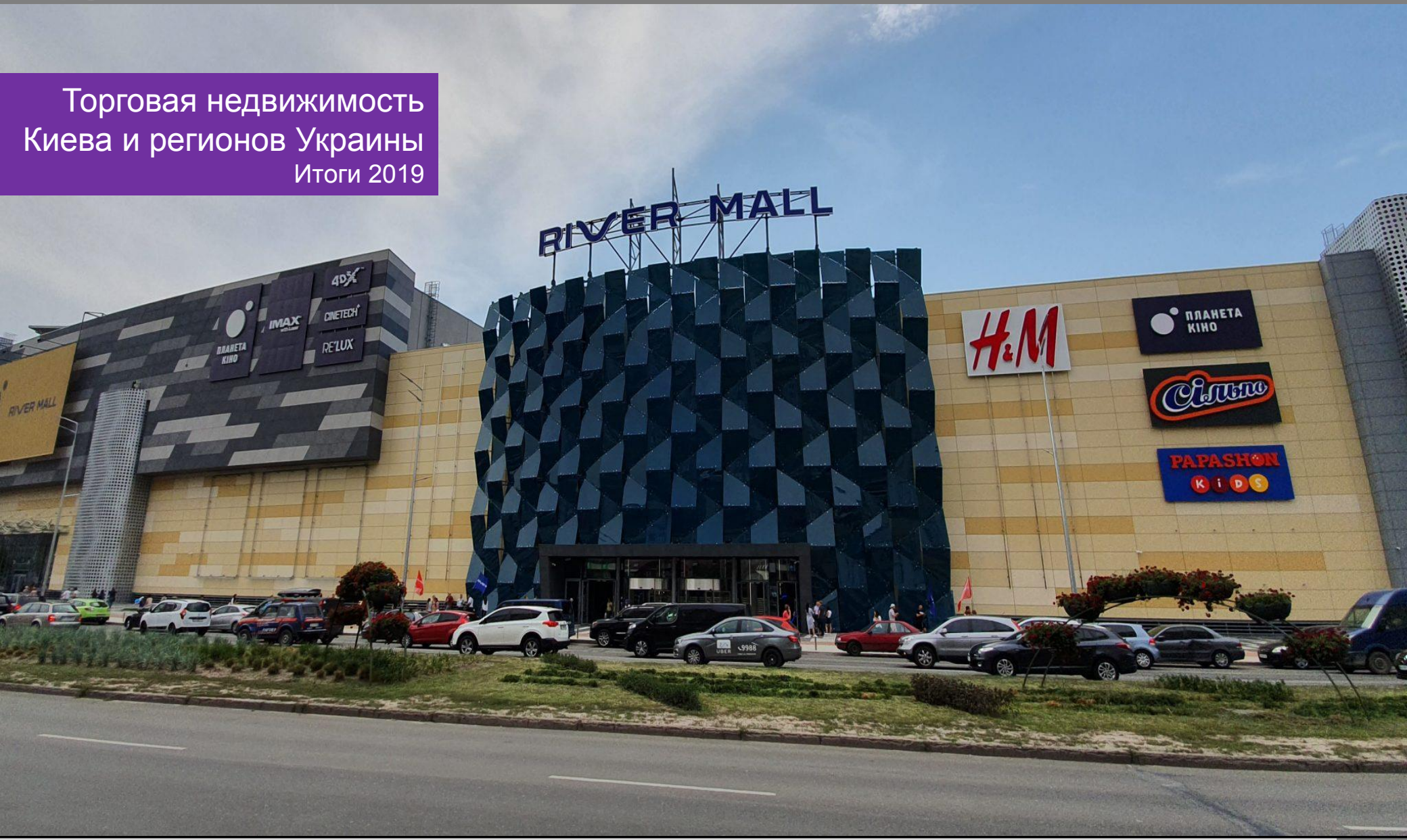
Ukrainian Trade Guild
UTG

Торговая недвижимость Киева и регионов Украины

Итоги 2019



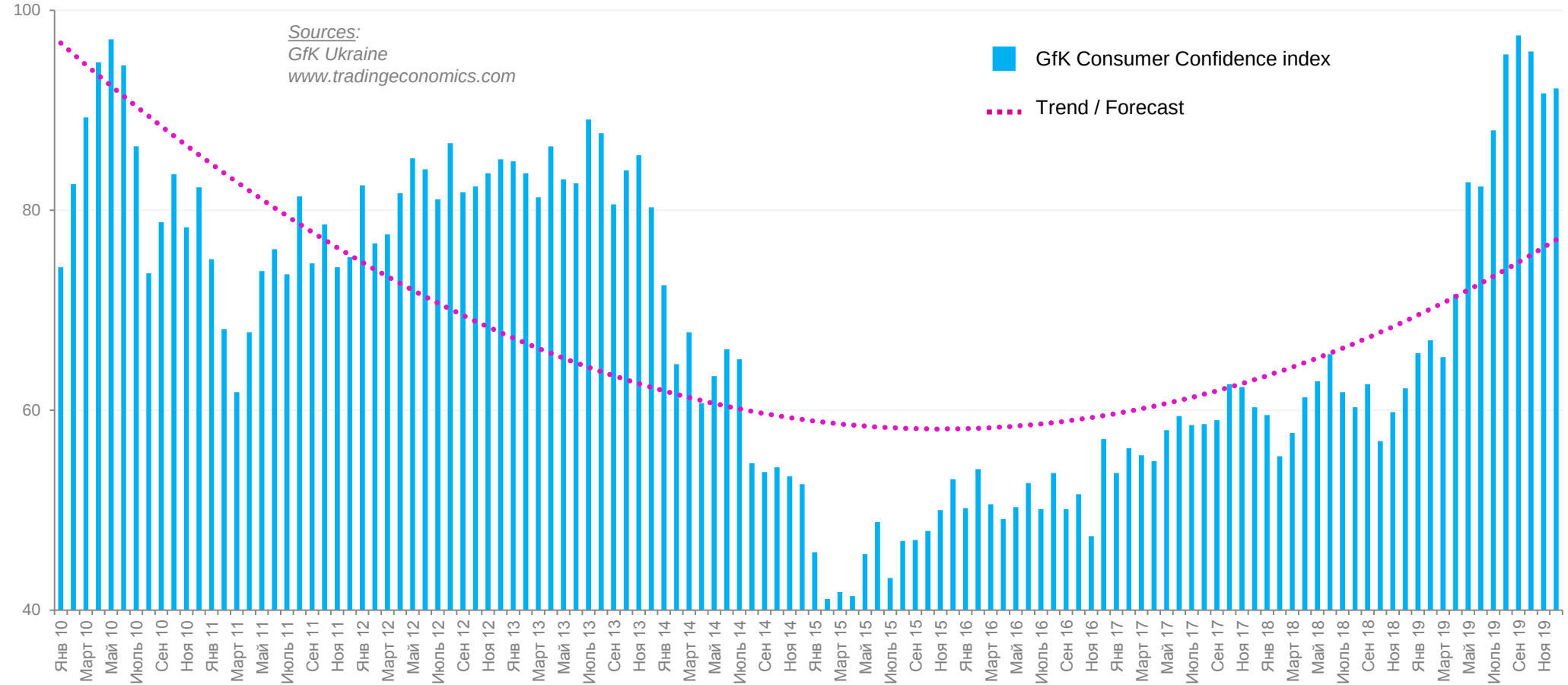
Оборот розничной торговли по регионам Украины

Регион Украины	Оборот розничной торговли							Изменение 2019 к 2013,%
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
Украина, млн грн	**833 018,4**	**903 534,5**	**1 018 778,2**	**1 159 271,9**	**816 553,5**	**928 556,4**	**1 094 045,8**	**31,3%**
Винницкая	25 111,7	29 566,1	34 345,6	37 201,2	21 097,3	25 264,5	32 144,2	28,0%
Волынская	17 837,5	21 156,9	26 502,3	27 763,1	15 336,3	16 322,7	19 619,7	10,0%
Днепропетровская	68 151,5	80 894,6	95 160,5	108 145,9	72 401,9	85 085,4	102 461,5	50,3%
Донецкая	89 712,6	65 744,6	31 163,5	37 458,5	22 482,5	28 752,4	35 319,2	-60,6%
Житомирская	19 061,7	22 755,9	28 018,4	30 623,9	20 008,5	23 376,7	26 027,5	36,5%
Закарпатская	17 394,5	20 200,4	24 749,6	26 767,0	18 316,4	21 921,8	23 519,8	35,2%
Запорожская	37 271,9	43 742,0	47 998,7	55 400,7	36 293,3	38 486,2	45 223,6	21,3%
Ивано-Франковская	22 745,2	27 638,5	34 093,5	37 787,5	19 347,4	21 922,1	25 805,3	13,5%
Киевская	35 108,3	42 492,3	52 123,5	59 118,2	55 090,4	65 600,7	83 453,1	137,7%
Кировоградская	14 604,2	17 191,4	21 653,4	24 545,5	15 417,2	16 844,1	19 679,5	34,8%
Луганская	37 464,4	21 969,9	7 871,3	9 051,4	5 782,8	8 176,9	10 561,9	-71,8%
Львовская	39 314,4	45 027,4	56 720,5	68 031,6	51 898,9	57 552,0	66 601,9	69,4%
Николаевская	21 875,4	23 903,6	28 595,1	32 407,0	19 522,7	22 369,4	25 487,9	16,5%
Одесская	55 099,7	61 923,1	72 438,9	84 056,2	62 961,7	69 047,4	81 447,5	47,8%
Полтавская	23 079,5	26 080,6	29 747,1	34 745,1	25 784,1	30 932,0	34 301,1	48,6%
Ровенская	16 382,6	19 548,6	23 853,6	26 373,4	14 933,5	17 237,0	20 642,3	26,0%
Сумская	16 322,3	18 701,2	22 551,0	25 790,3	16 374,2	19 457,9	21 348,1	30,8%
Тернопольская	14 207,5	16 895,6	20 284,7	22 429,1	11 679,7	13 022,6	16 145,9	13,6%
Харьковская	62 093,4	71 640,3	83 475,6	95 788,5	64 891,9	72 132,3	82 126,9	32,3%
Херсонская	18 059,1	21 538,5	26 497,3	29 609,1	19 326,5	21 763,9	23 690,9	31,2%
Хмельницкая	19 603,6	22 550,6	25 693,0	29 050,0	20 369,0	20 551,0	24 234,6	23,6%
Черкасская	20 860,1	23 656,4	27 778,5	30 211,4	19 630,9	22 532,7	27 126,2	30,0%
Черновицкая	12 550,5	14 777,0	17 324,4	18 700,3	13 592,7	15 151,8	15 282,8	21,8%
Черниговская	16 126,1	18 007,1	21 614,9	24 094,4	15 777,4	18 088,2	19 282,1	19,6%
Киев	112 980,7	125 931,9	158 523,3	184 122,6	158 236,3	176 964,7	212 512,3	88,1%
Инфляция	**100,5%**	**124,9%**	**143,3%**	**112,4%**	**113,7%**	**109,8%**	**104,0%**	
Курс НБУ за $1	**7,99**	**15,77**	**24,00**	**27,19**	**28,07**	**27,69**	**23,69**	
РТО, млн $	**104 218**	**57 300**	**42 448**	**42 635**	**29 093**	**33 536**	**46 189**	

Выводы:

- Ежегодный рост услуг ЖКХ
- Естественное сокращение количества населения в большинстве областей
- Безвизовый режим со странами Евросоюза - легальный отток трудоспособного населения
- Девальвация гривны
- Инфляция
- Невысокие зарплаты населения и падение реальных доходов в динамике
- Умеренная покупательская способность в большей части Украины и снижение потребительских настроений в динамике
- Коррективы в планах развития сетевых торговых операторов и замедление экспансии (полный отказ / переход в e-commerce) в регионы страны

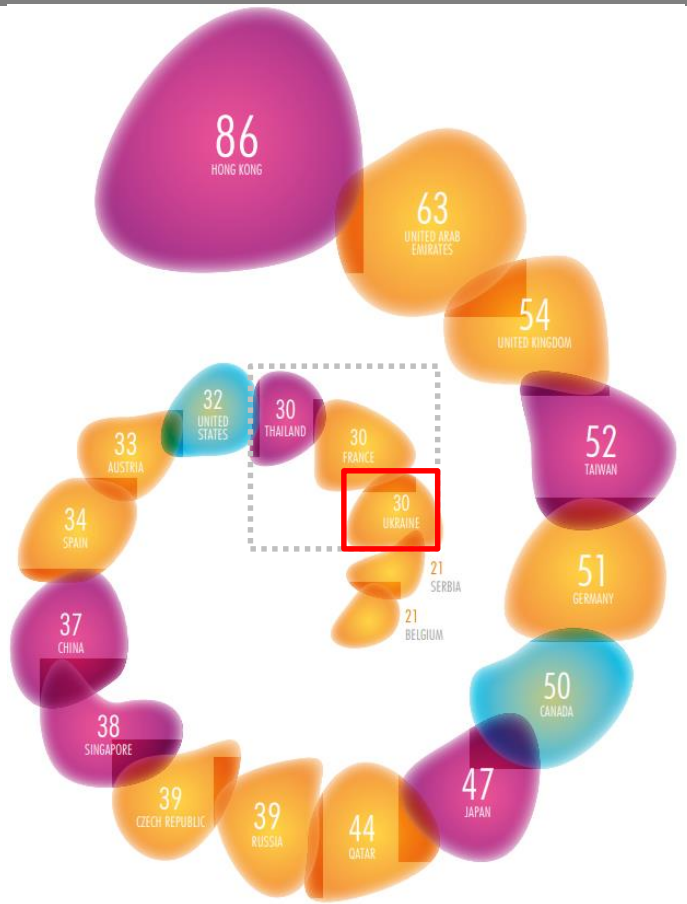
Consumer Confidence index in Ukraine (GfK data)



Выводы:

- После резкого проседания в 2014–2015 годах (из-за начала военных действий на востоке Украины) наблюдается постепенное **устойчивое восстановление покупательной способности**;
- Текущий уровень **потребительских настроений** в Украине вплотную **приблизился к максимальным значениям** января 2005 (107,3).

TOP-20 стран для экспансии международных ритейлеров и количество представленных в Украине 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

Выводы:

- Падение потребительских настроений в странах Европы, стремительное развитие online-торговли, высокая конкуренция в сегменте одежды и обуви, рост зарплат персонала приводят к снижению маржи доходности, нагромождению товарных запасов, вынуждают крупных транснациональных ритейлеров искать новые рынки сбыта и стимулируют к открытию магазинов в неохваченных странах. После долгих лет переговоров на рынок Украины начали выходить / возвращаться ведущие международные ритейлеры: «**H&M**», «**Decathlon**», «**KOTON**», «**Defacto**», «**Ralph Lauren**», «**Kilian**», «**AllSaints**», «**PennyBlack**», «**Tru Trussardi**», «**Laurel**», «**XTI**», «**Santoni**», «**Jo Malone**», «**Daniel Hechter**» и другие бренды.
- Затягивание строительства и перенос сроков открытия ТЦ не позволит части новых операторов открыться в заявленные сроки (например, «**IKEA**», «**Eataly**»).
- Выход из Украины российских ритейл-операторов сокращает ассортимент сетевых игроков

Бренд	Страна	Торговый центр	Год выхода
DeFacto	Турция	Глобус, Lavina Mall	2018
KOTON	Турция	Lavina Mall, Sky Mall	2018
H&M	Швеция	Lavina Mall, Sky Mall	2018
Gerry Weber	Германия	Gulliver	2018
Baldessarini	Германия	Street retail	2018
Zara Home	Испания	Gulliver	2018
Kilian	Франция	Gulliver	2018
AllSaints	Великобритания	Ocean Plaza	2018
PennyBlack	Италия	Ocean Plaza	2018
Tru Trussardi	Италия	Ocean Plaza	2018
Laurel	Германия	Gulliver	2018
Polo Ralph Loren	США	Gulliver	2018
TrollBeats	Дания	Ocean Plaza	2018
Livly	Швеция	Gulliver	2018
XTI	Испания		2018
Usupso	Япония	Riviera (Одесса)	2018
Santoni	Италия	Mandarin Plaza	2018
Jo Malone	Великобритания	Gulliver	2018
Alpina	Словения	Plazma	2018
Emporio Armani	Италия	Ocean Plaza	2018
Daniel Hechter	Германия	Gulliver	2018
Ted Baker	Англия	Ocean Plaza	2018

Бренд	Страна	Торговый центр	Год выхода
Decathlon	Франция	Retail-park Petrovka	2019
In Wear Matinique	Дания	Gulliver	2019
Weill	Франция	Gulliver	2019
Claudie Pierlot	Франция	Gulliver	2019
Supreme	Испания	Street retail	2019
Esprit	США	Lavina Mall, River Mall	2019
Escada	Германия	Street retail	2019
The North Face	США	River Mall, Sky Mall	2019
Pylones	Франция	River Mall, Lavina Mall, Ocean Plaza	2019

Международные бренды:

- По итогам 2018 на рынок Украины вышли (или вернулись ранее представленные) 22 международных бренда;
- В 2019 для посетителей открылись 9 новых брендов;
- Ряд новых магазинов не успели предстать перед покупателями в связи с переносом заявленных сроков открытия торговых центров и их появление ожидается в 2020-2021 годах. Среди прочих – **Ikea (**Швеция), **FUNDAY** (Российская Федерация), **Coin** и **Eataly** (Италия), **The Kooples** (Франция);
- В 2019 закрылись: **PennyBlack**, **Karen Miller**

Предложение

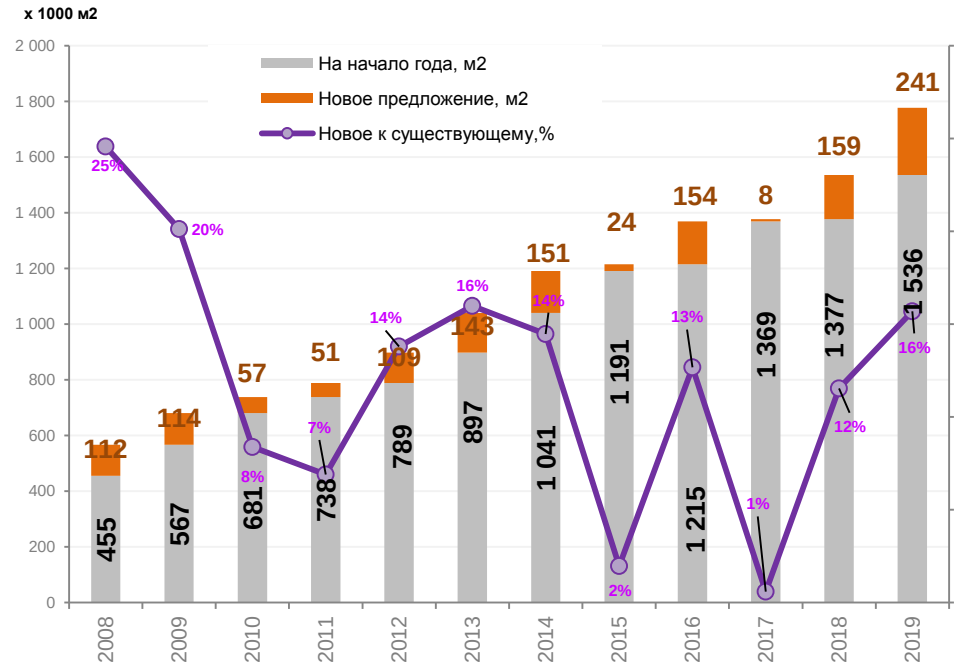
На начало 2020 года в Киеве функционируют **6 региональных**, **27 окружных**, **24 микрорайонных**, **19 специализированных** торговых центров и **32** отдельностоящих **гипермаркета**. Согласно классификации ICSC, без учета малых магазинов площадью до 5 тыс.м2 и гипермаркетов, совокупная площадь торговых объектов составляет **1 775 072 м2**, что соответствует показателю **599,6 м2 на 1000 жителей** по уровню насыщенности качественными торговыми площадями.

В 2019 открылись ТЦ «**Smart Plaza Obolon**» (GLA = 11 765 м2), «**Оазис**» (GLA = 7 800 м2), «**Cherry Mall**» (GLA = 12 000 м2), региональные «**River Mall**» (GLA = 62 200 м2) и частично «**Blockbuster Mall**» (GLA = 135 000 м2), специализированный «**Аракс**» в Ходосовке (GLA = 10 000 м2) и street-retail на ул. Г.Кирпы, 2 (GLA = 2 500 м2). После комплексной реконструкции запущен ТРЦ «**Караван OUTLET**» (GLA = 45 300 м2).

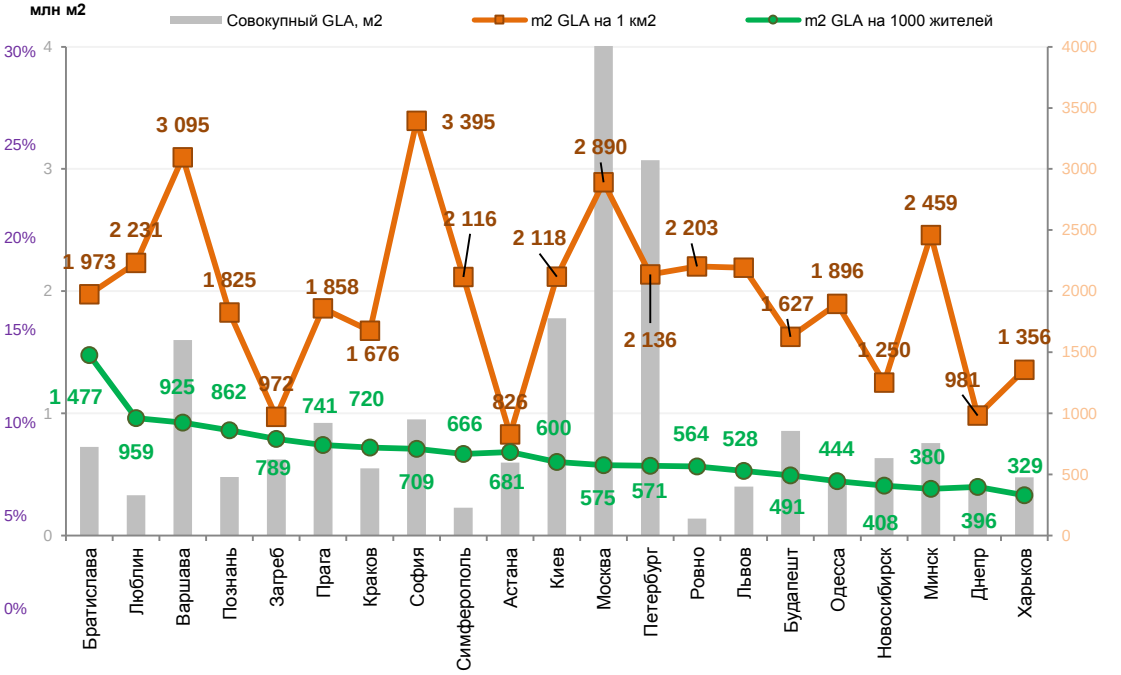
В 2018 году: «**Городок**» (увеличение GLA = 36 500 м2), «**Auchan Rive gauche**» (GLA = 20 000 м2), «**Smart Plaza Politech**» (15 000 м2), «**MegaMarket Нивки**» (22 000 м2), «**ЕВРОПАРК**» (GLA = 12 000 м2); «**Retail Park Петровка**» (28 2070 м2), «**Эпицентр**» на пр. С.Бандеры, 11а (GLA = 56 000 м2) и «**Good Life**» (GLA = 7 500 м2).

В 2017 году: ТЦ «**Академ Сити**» (8 000 м2) и 4-й «**Leroy Merlen**» на месте закрытого DIY-гипермаркета «Praktiker».

Совокупное предложение торговых площадей г.Киева в динамике 2006-2019, м2, %



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

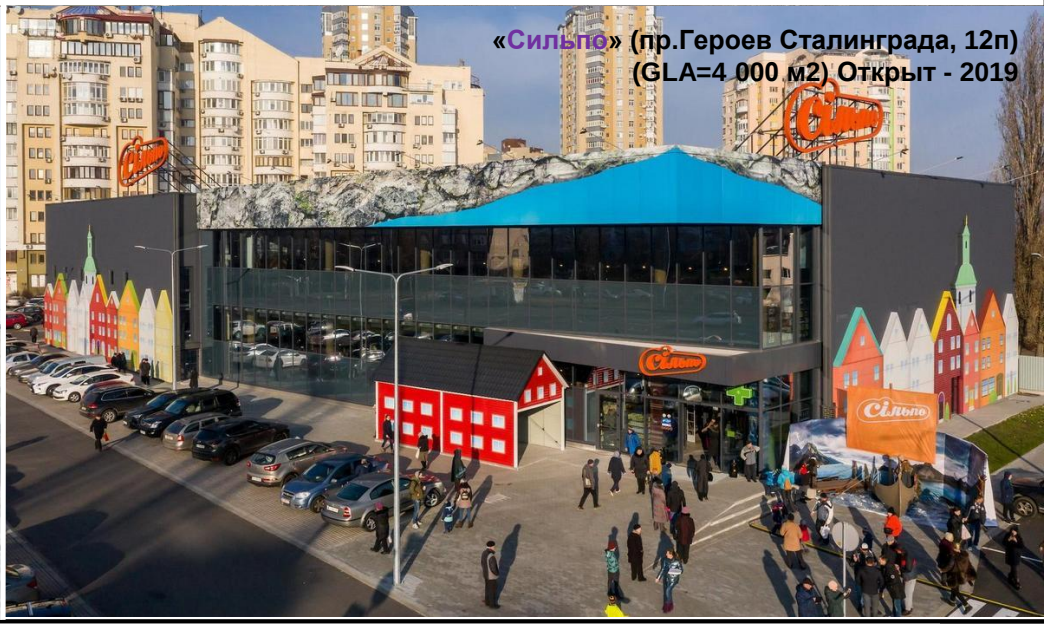


ТЦ «Oasis» (GLA=7 800 м2)
Открыт - январь 2019

«Blockbuster Mall» (GLA=150 000 м2)
Открыт - 20 ноября 2019

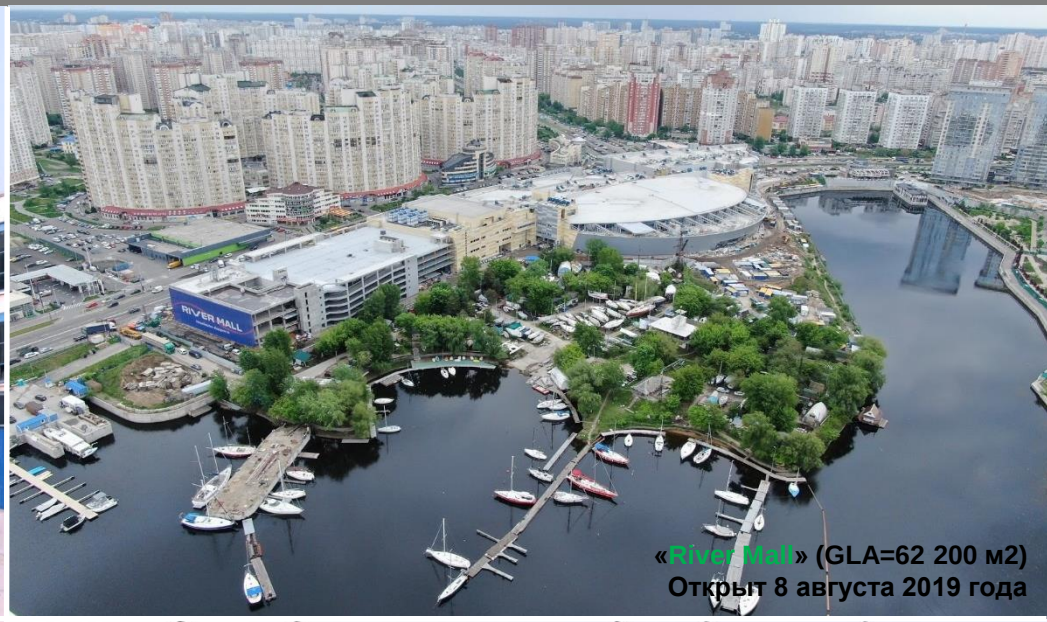
«Smart Plaza Obolon» (GLA=9 140 м2)
Открыт - январь 2019 года

«Сильпо» (пр.Героев Сталинграда, 12п)
(GLA=4 000 м2) Открыт - 2019



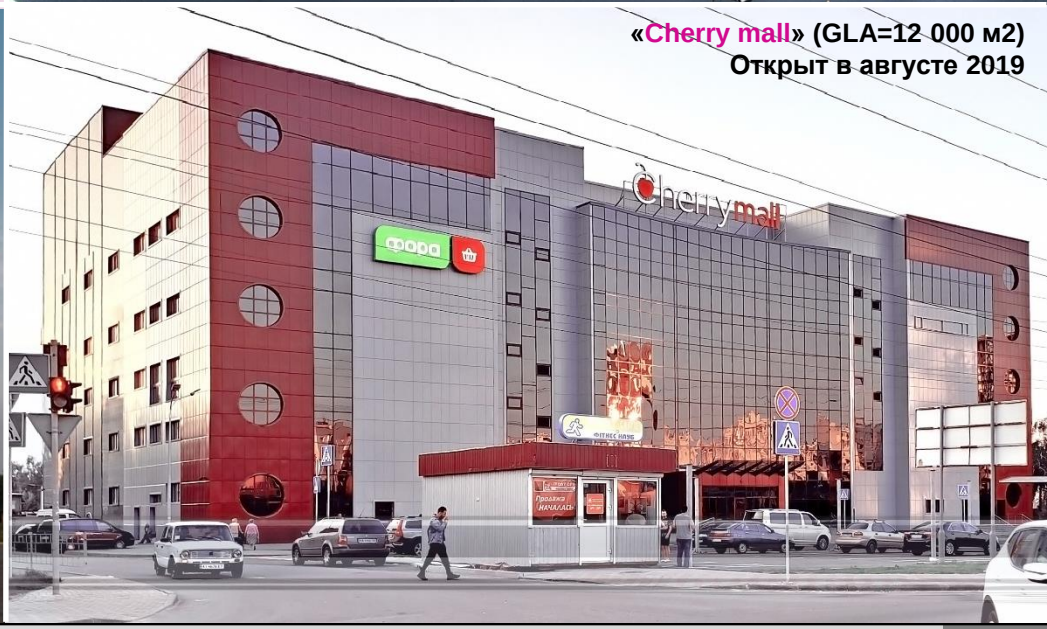
Торговые объекты Киева открытые в 2019 году

ул. Г.Кирпы, 2 (GLA=2 500 м2)
Открыт в 2019



«River Mall» (GLA=62 200 м2)
Открыт 8 августа 2019 года

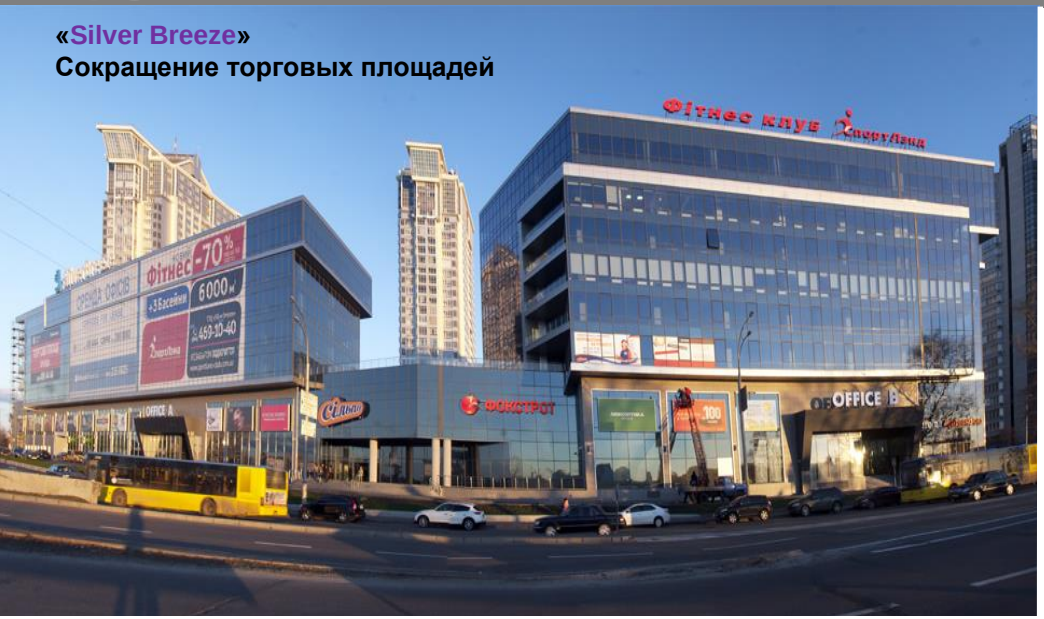
«Аракс» (GLA=12 000 м2)
Открыт 10 сентября 2019



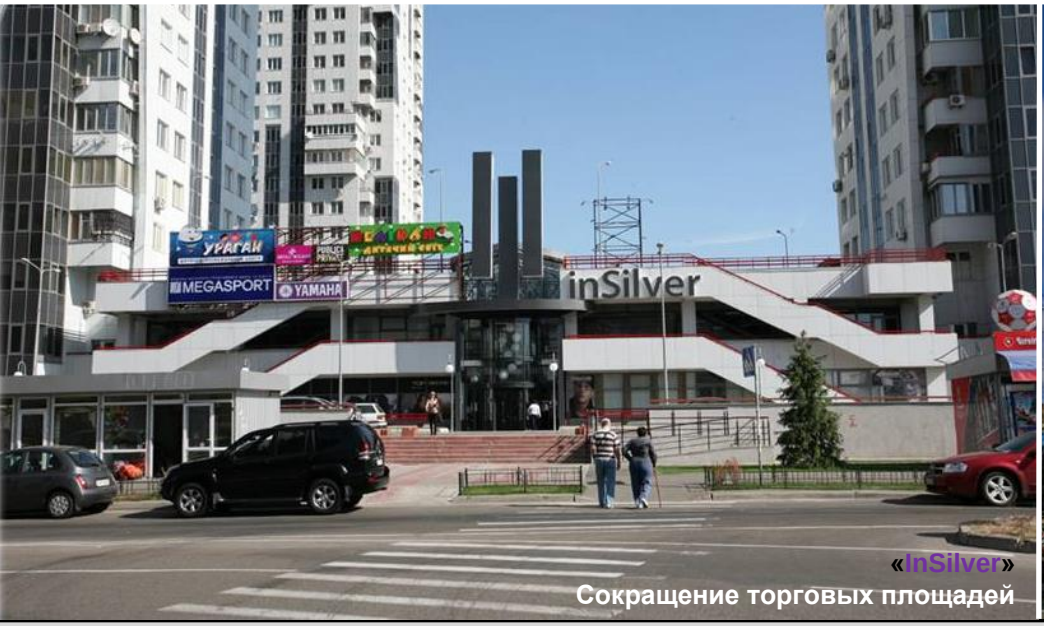
«Cherry mall» (GLA=12 000 м2)
Открыт в августе 2019

Торговые центры Киева реконструированные в 2019 году

«Silver Breeze»
Сокращение торговых площадей



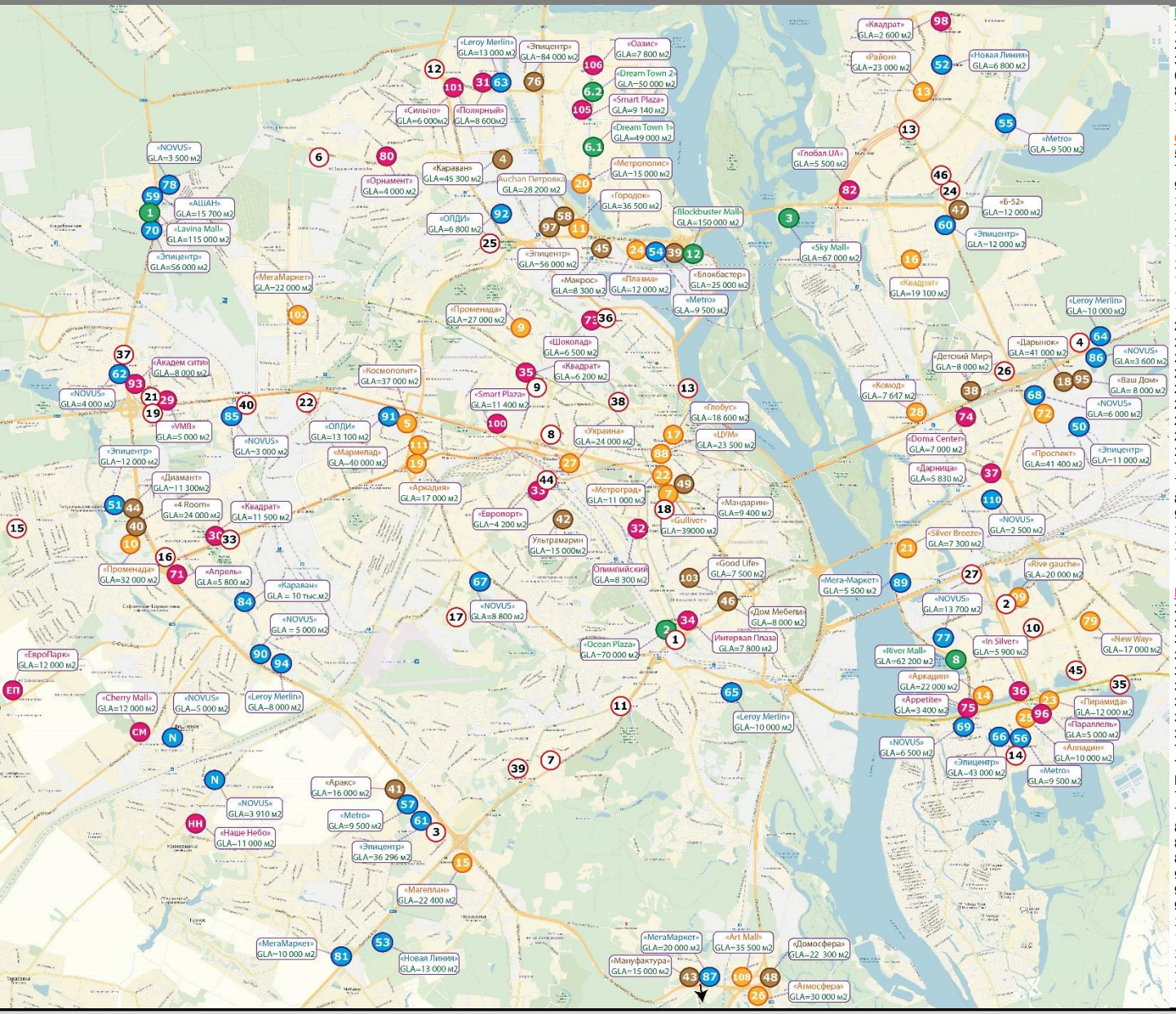
«Караван Outlet»
(GLA=45 300 м2)



«InSilver»
Сокращение торговых площадей

«Квадрат Лукьяновка»
(GLA=6 200 м2)

Карта действующих и перспективных торговых объектов Киева



Региональные торговые центры:

1) Lavina mall - ул.Берковецкая, 6д
2) Ocean Plaza - ул. Горького, 174
3) Sky Mall - пр. Генерала Ватутина, 2т
6) Dreamtown (1,2 оч.) - пр. Оболонский
8) River mall - Днепровская наб., 10,14
12) Blockbuster Mall - пр. Московский,36

Окружные торговые центры:

5) Космополит - ул. Гетьмана, 6б
7) Gulliver - пл.Спортивная,1 а
9) Promenada Center - Баггоутовская,17
10) Promenada Park - ул. Б. Окружная, 4
11) Gorodok Gallery - пр. Московский, 23а
13) Rayon - ул. Лаврухина, 4
14) Аркадия - Днепровская наб.,10а
15) Магелан - ул. Глушкова, 13б
16) Квадрат - бул. Перова, 36
17) Глобус - пл. Независимости, 1
19) Аркадия - ул. Борщаговская, 154
20) Метрополис - ул. Малиновского, 12
21) Silver Breeze - Днепровская Наб.
22) Метроград - Бессарабская пл.
23) Пирамида - ул. Мишуги, 4
24) Плазма - пр. Московский, 20б
25) Алладин - ул. Гришко, 3-5
26) Атмосфера - Столичное шоссе, 103
27) Универмаг "Украина" - пр. Победы, 3
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.Здолбуновская, 17
102) MegaMarket Нивки-Щербаковского,58
108) Art Mall - ул.Ак.Заболотного,37
111) Мармелад - ул.Борщаговская, 154

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-Б.Васильковская,143
35) Квадрат - ул. Белорусская, 2
36) in Silver - ул. Срибнокильская, 3
37) Дарница - пр. Воссоединения,2/1
71) Апрель - пр. Леся Курбаса, 19а
73) Шоколад - ул. Константиновская, 71
№) МикроРайонные ТЦ - Адрес
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
101) Сильпо - ул. Бережанская,22а
106) Оазис - ст.м. Героев Днепра
100) Smart Plaza Politech - пр. Победы, 26
105) Smart Plaza Obolon - Тимошенко, 21
107) Белицкий - ул.Ирпенская, 76

Специализированныеторговые центры:

4) Караван Outlet - ул. Луговая, 12
18) Market mall Дарынок - Беломорская,1
38) Детский мир - ул. А.Малышка, 3
39) Блокбастер - пр. Московский, 34в
40) 4 ROOM - Петропавловская, 6
41) Аракс (мебель) - ул. Б. Окружная, 110
42) Ультрамарин - ул. Урицкого, 1А
43) Мануфактура - Новообуховское ш., 2
44) Диамант - ул.Петропавловская,14е
45) Макрос (outlet) - пр. Московский, 16б
46) Дом мебели - бул.Дружбы Народов,23
47) Б-52 (мебель) - ул. Братиславская, 52
48) Домосфера (luxury) - Столичное, 101
49) Мандарин Плаза - ул. Басейная, 4
58) Retail Park "Петровка"-Московский,15
95) Ваш дом - ул. Беломорская,2
76) Эпицентр-7 (DIY) - ул. Полярная, 20д
97) Эпицентр (DIY) - просп. Бандеры,11а
103) Good Life - ул.Иоанна-Павла II, 5
109) ТЦ "Аракс" - с. Ходосовка

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 ш., 8
54) Metro (Cash&Carry) - Московский, 26
55) Metro (Cash&Carry) - ул.Сабурова, 2-А
56) Metro (Cash&Carry) - Григоренко, 43
57) Metro (Cash&Carry) - Б.Окружная, 1-В
59) Ашан Беличи - ул. Берковецкая, 6
60) Эпицентр-1 (DIY) - 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 - 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) - Берковецкая,6в
77) NOVUS - ул. Здолбуновская, 7г
78) NOVUS - пл. Гостомельская, 1
85) NOVUS - ул. Святошинская, 3
86) NOVUS - пр. Броварской, 18д
81) МегаМаркет - с. Гатное, Киевская, 1
84) Караван - Семьи Сосниных, 17а
87) МегаМаркет - Новообуховское ш., 1
89) МегаМаркет - ул. Березняковская, 31
90) NOVUS - Кольцевая дорога, 12
91) ОЛДИ (DIY) - ул. Гарматная, 7
92) ОЛДИ (DIY) - ул. Скляренко, 5
94) Leroy Merlin (DIY) - Кольцевая дор., 12
110) NOVUS - ул. Регенераторная, 4а

Перспективные торговые центры Киева и ближайшего пригорода

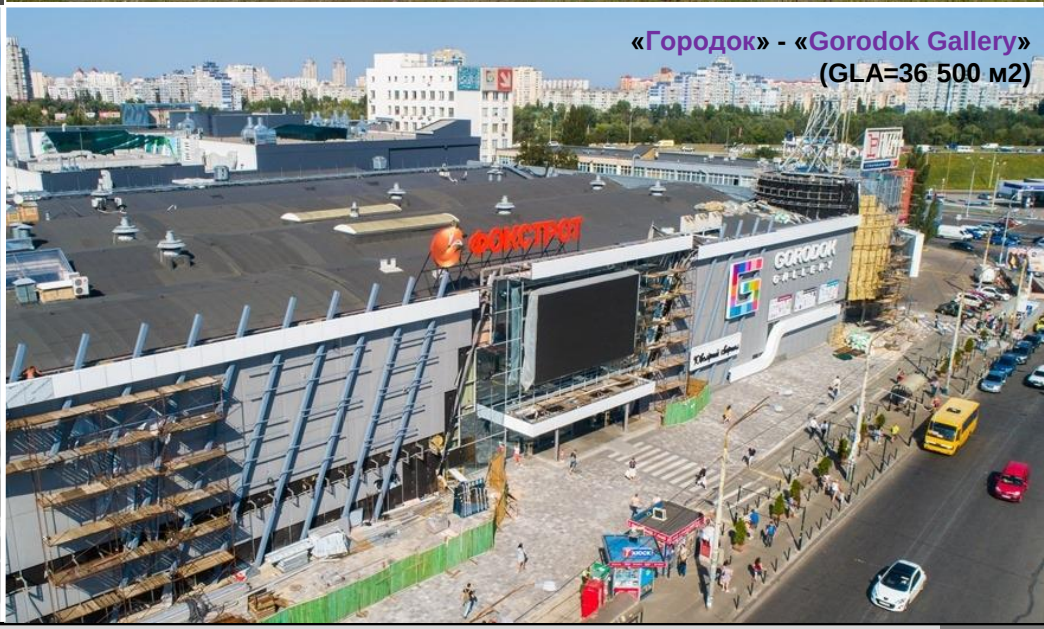
№	Перспективные ТЦ	Адрес	GLA, м2	Открытие
1	Ocean Mall	ул. Антоновича, 176	110 000	~ 2021
2	Auchan Rive gauche	ул.Здолбуновская, 17	57 300	~ 2021
3	Respublika	Кольцевая дорога, 1а	135 000	~ 2021
4	Lesnaya Mall	Броварской просп.	100 000	~ 2022
5	Полевая	Скоростной трамвай	5 000	Концепция
6	Retroville	пр. Правды	91 864	~ 2020
7	Vortex Plaza (Лейпциг)	пр. Голосеевский, 116	20 000	Концепция
8	HARTZ	ул.Златоустовская	68 200	Приостановлено
9	Лукьяновка	ул.Дегтяревская, 7	47 052	2020/2021
10	ТЦ на Харьковском	ул.Ахматовой	10 000	Концепция
11	White Lines	ул. Васильковская, 1	28 000	2021
12	Sunday	пл.Шевченко	17 000	~2023
13	New Ray (Сириус)	ул.Драйзера, 21	34 500	~ 2021
14	Kyiv mall	пр.П.Григоренко	58 000	Приостановлено
15	Retail-Park	с.Петропавловская Борщаговка	13 500	Концепция
16	April Mall	пр. Леся Курбаса, 19а	36 100	~ 2021
17	SKY AVENUE	Народного Ополчения / Ф.Эрнста	8 000	~ 2021
18	Olimpiysky	ул. Госпитальная, 4	15 000	Концепция
19	Smart Plaza Zhitomirskaya	просп. Победы,115	12 000	Концепция
20	Dibrova Park	ул.Северно-Сырецкая		Концепция
21	E40	пр.Победы, 134/1	10 000	~ 2021
22	Нивки-Парк	просп. Победы, 67	20 000	Концепция
23	Plaza	ул. Ползунова, 8	12 000	Концепция
24	Аутлет-городок "Троещина"	ул. Братиславская, 52б	5 000	Приостановлено
25	ТЦ на Скляренко	ул. Сырецкая / С.Скляренко	10 000	Концепция
26	ТЦ	ул.Малышко / Братиславская	1 440	Приостановлено
27	Мебельный ТЦ	Дарницкое шоссе	25 800	Концепция
28	Aqua Mall	пгт. Гостомель, ул. Святопокровская. 2	16 500	Концепция
30	Aria	бул.Дружбы Народов, 13б	2 500	2020
31	Троещина	ул. Электротехническая / Драйзера		Концепция
32		ул.Б.Васильковская, 105-109	12 000	Концепция
33	МФК	просп.Леся Курбаса, 4б	15 000	Концепция
34	Arkada Mall		15 000	Приостановлено
35	Вырлица	просп. Бажана	100 000	Концепция
36	Межигорский	ул.Межигорская, 83	2 000	Концепция
37	Академия	пр. Палладина / Уборевича	55 000	Концепция
38	Дом Одежды	Львовская пл., 8б	10 000	Проектирование
39	Standart One	пр. Ак.Глушкова, 2	2 500	2021
40	Pobeda Mall	пр. Победы	50 000	Концепция
41	Lake Mall	просп. Бажана (м. Харьковская)	50 000	2021

Перспективное предложение: реконструкция существующих объектов

«Dream Town 2»
(GLA=45 000 м2)

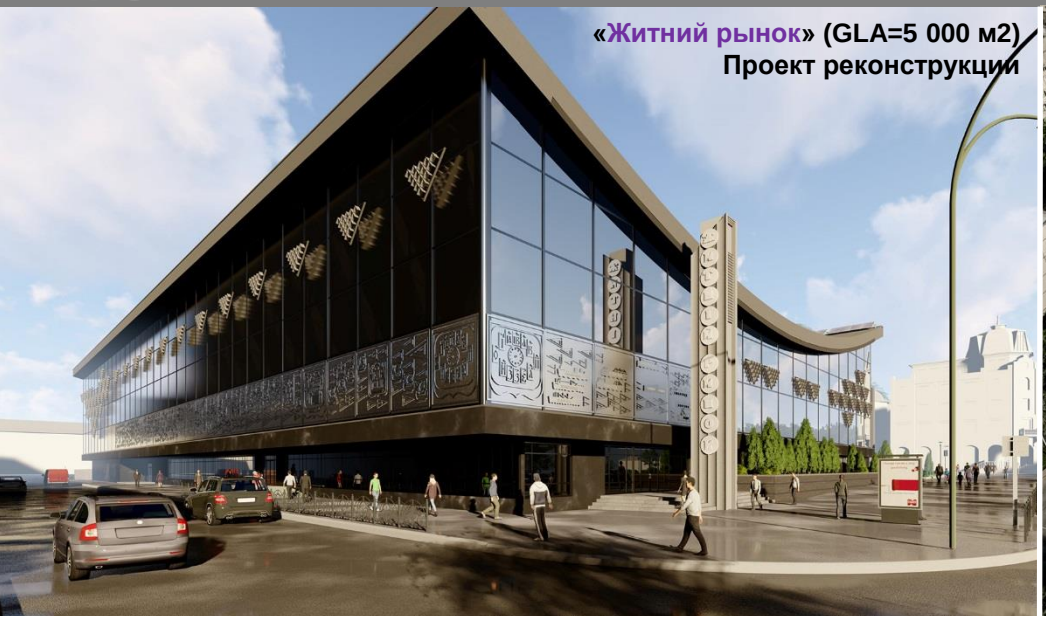
«Сириус» - «New Ray» (GLA=34 500 м2) реконструкция
Открытие заявлено на Q4 2019

«Мармелад» - «Loft Outlet»
(GLA=24 000 м2)



«Городок» - «Gorodok Gallery»
(GLA=36 500 м2)

Перспективное предложение: реконструкция существующих объектов



«Житний рынок» (GLA=5 000 м2)
Проект реконструкции

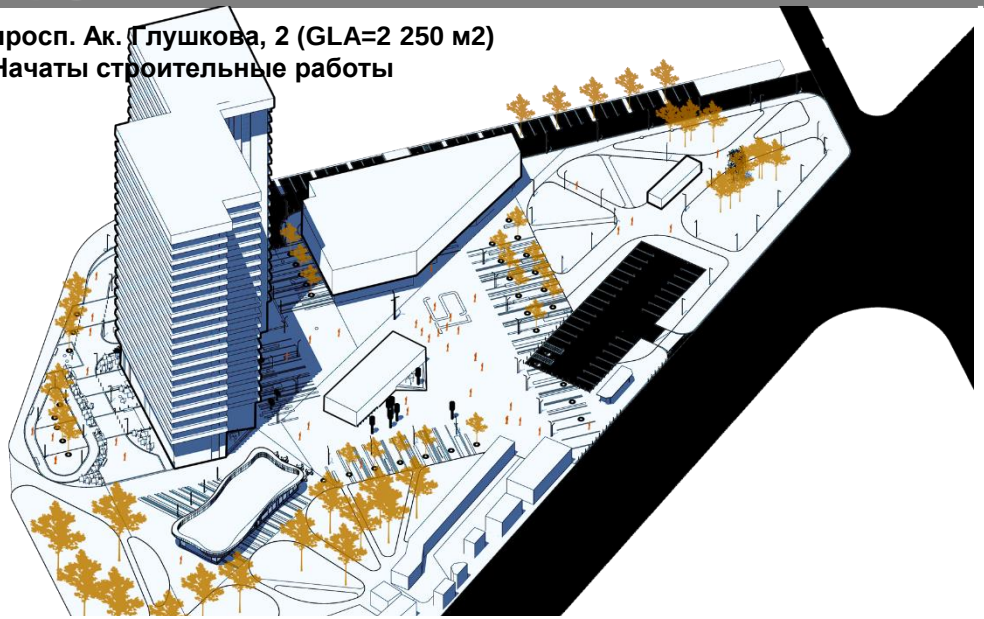
«Vortex Plaza» (GLA=58 000 м2)
Проект реконструкции

«Центральный универсам» (GLA=5 000 м2)
Проект реконструкции

«Дом Торговли»
Проект реконструкции (GLA=10 000 м2)

Перспективное предложение на завершаюшей стандии СМР

просп. Ак. Глушкова, 2 (GLA=2 250 м2)
Начаты строительные работы



ТЦ «Aria» бул. Дружбы Народов, 13б (GLA=2 500 м2)
Заявленная дата открытия Q4 2019

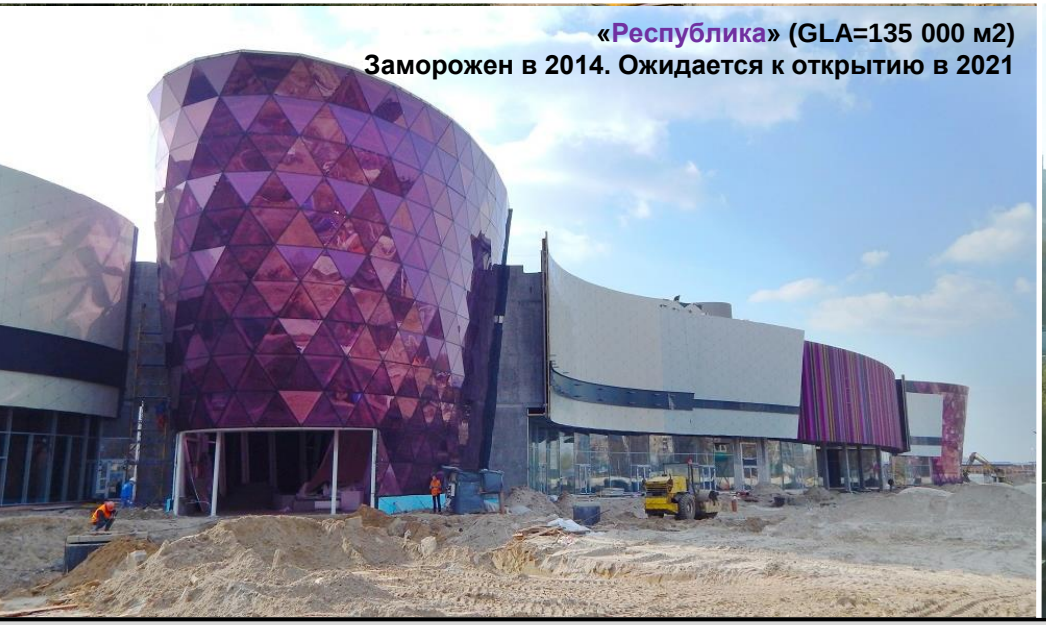
ТОЦ «Харьковский» (ст.м «Харьковская»), GLA~2 500 м2
Заявленная дата открытия - 2020

ул.Братиславская / Малышко (GLA=1 400 м2)
Заявленная дата открытия Q4 2018 (остановлено)

Перспективное предложение и рост конкурентной угрозы

«Ocean Mall» (GLA=110 000 м2)
Заявленная дата открытия (Q4 2019) перенесена

«Retroville» (GLA=91 864 м2)
Заявленная дата открытия 29 мая 2020



«Республика» (GLA=135 000 м2)
Заморожен в 2014. Ожидается к открытию в 2021

«Лукьяновка» (GLA=47 052 м2)
Заявленная дата открытия - 2021

Перспективное предложение и рост конкурентной угрозы

ТЦ «Полевая» (GLA=5 000 м2)
Концепция на ст. скоростного трамвая

«April Mall» (GLA=30 000 м2)
Заявленная дата открытия - 2021

«White Lines» (GLA=28 000 м2)
Заявленная дата открытия - 2021

Реконструкция рынка «Колибрис» на просп.Л.Курбаса, 4б
Концепция (GBA=104 000 м2, GLA=15 000 м2)

Перспективное предложение и рост конкурентной угрозы

2 очередь «Auchan Rive gauche» (GLA=30 000 м2)
Заявленная дата открытия Q1 2020. Ожидается перенесение открытия

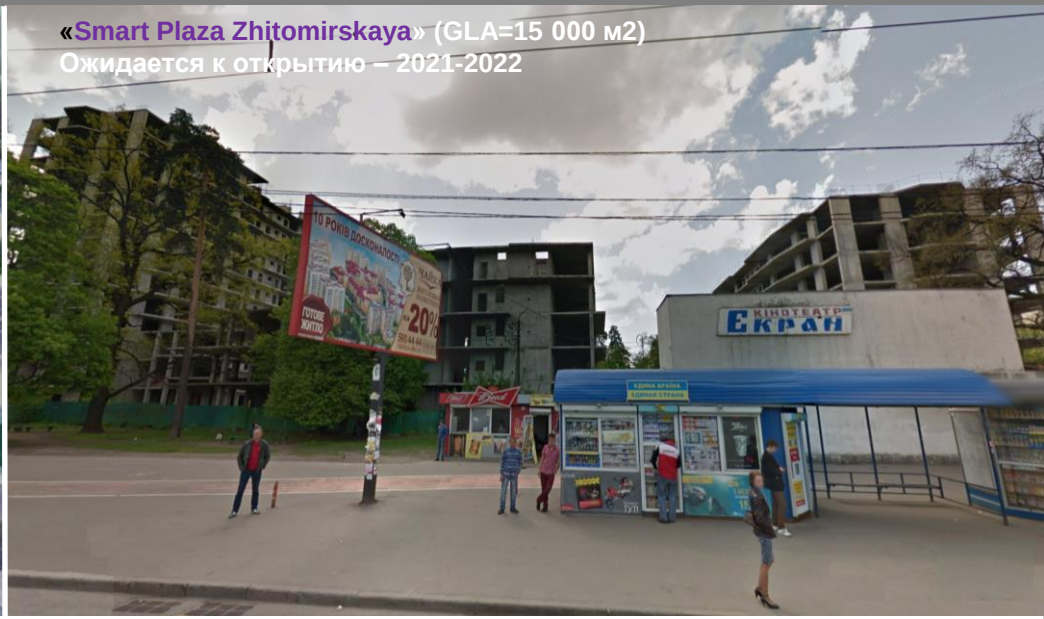
«Kyiv mall» (GLA=58 000 м2)
Заморожен в 2013. Ожидается к открытию 2021-2022

ТРЦ «Вырлица» на просп.Бажана
Концепция (GLA=100 000 м2)

«Lesnaya Mall» (GLA=100 000 м2)
Заявленная дата открытия - 2021

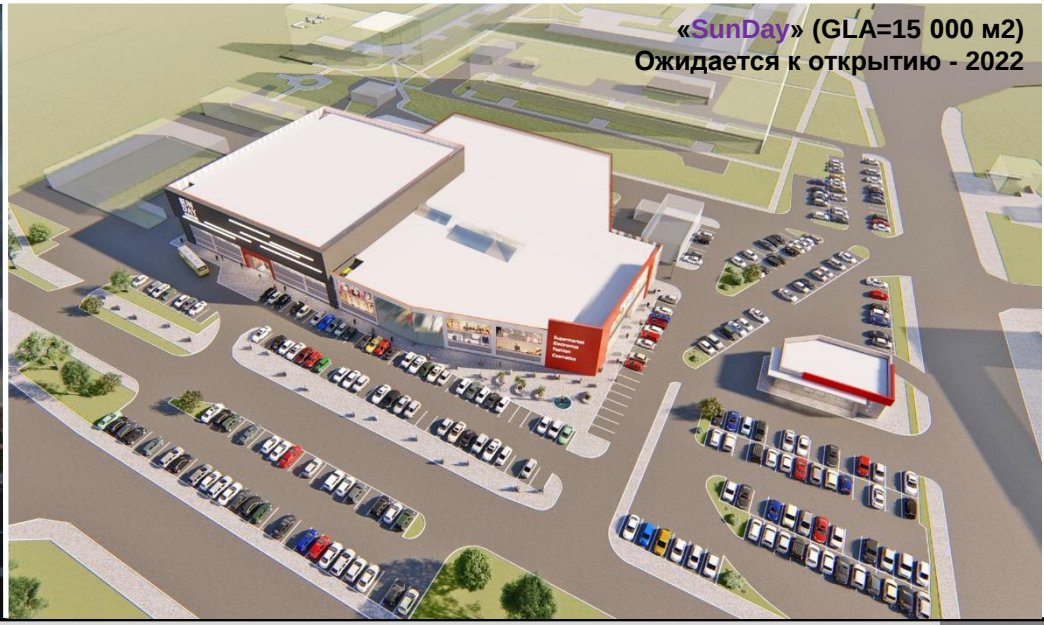
Перспективное предложение и рост конкурентной угрозы

«АКАДЕМИЯ» (GLA=55 000 м2)
Заявленная дата открытия - 2022



«Smart Plaza Zhitomirskaya» (GLA=15 000 м2)
Ожидается к открытию – 2021-2022

«E40», просп. Победы, 134/1 (GLA=10 000 м2)
Заявленная дата открытия 2021



«SunDay» (GLA=15 000 м2)
Ожидается к открытию - 2022

Перспективное предложение и рост конкурентной угрозы

Концепция МФК «Plaza»,
ул. Ползунова, 8

Реконструкция здания «КиевПроект» под МФК
Концепция

Концепция ЖТК «Олимпийский»,
ул. Госпитальная, 4

ТЦ «Arkada Mall»
Концепция

Перспективное предложение и рост конкурентной угрозы

МФК «Mu96» на Печерске
Концепция

ТЦ «Dibrova Park» (GLA=2 250 м2)
Концепция

ТРЦ «Lake Mall» (GLA = 50 000 м2)
Концепция на просп. Бажана (ст.м. «Харьковская»)

ТЦ «SKY AVENUE» (GLA = 8 000 м2)
Концепция на ул.Народного Ополчения

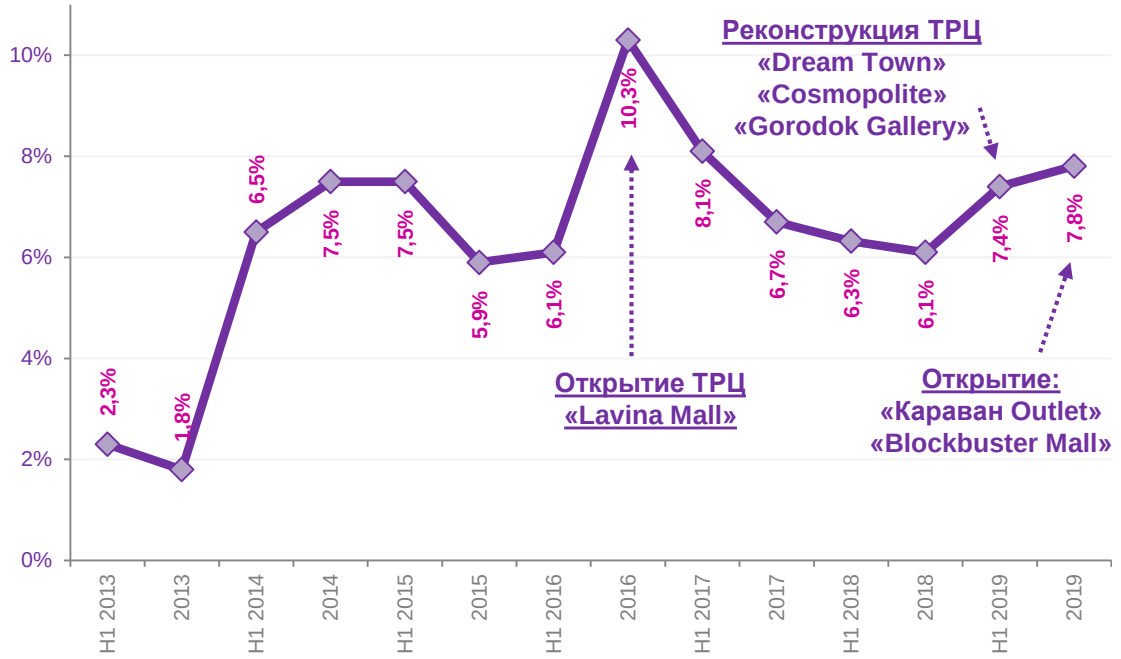
Вакантность:

- Выход на рынок новых международных операторов способствовал заполнению торговых галерей и сокращению уровня вакантности;
- В Q4 2019 **средневзвешенный** показатель **вакантности** составил **7,8%**;
- Наименьшая вакантность характерна для **микрорайонных** торговых центров ежедневной покупки (**3,0%**) и **специализированных** объектов (**4,1%**) с выраженным целевым посещением;
- Сокращение вакантности в крупнейшем ТРЦ Киева «**Lavina Mall**» снизило долю свободных площадей в **региональных** объектах, но работы по реконструкции «**Dream Town**», «**Караван outlet**» и открытие «**River Mall**» и «**Blockbuster Mall**» повысили ее (до **15,4%**).

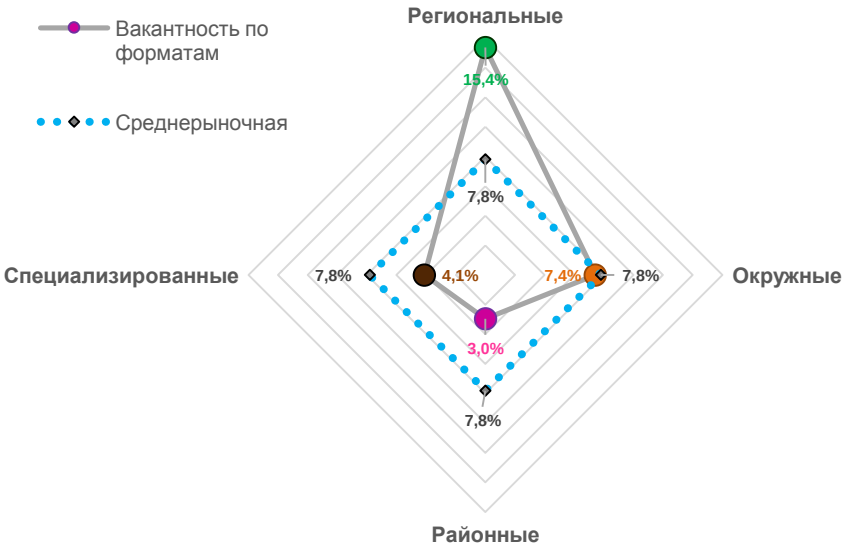
Выводы:

Приближение первичного насыщения рынка – открытие / комплексная реконструкция любого крупноформатного торгового центра на фоне ограниченного ассортимента активных ритейлеров ощутимо влияет на показатель среднерыночной вакантности, затрудняет привлечение арендаторов;

Средневзвешенная вакантность в торговых центрах Киева в динамике 2013 - 2019 годов, %



Вакантность в ТРЦ Киева в разрезе форматов на декабрь 2019 года, %



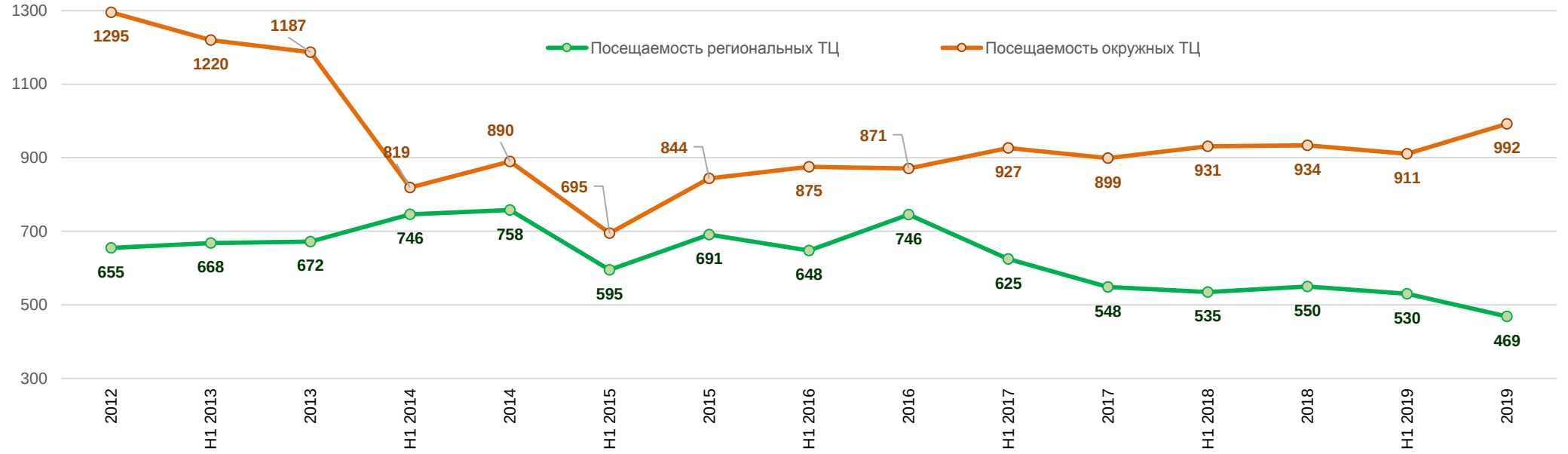
Посещаемость торговых центров:

- **Среднерыночный** показатель **посещаемости** на январь 2020 года составил **703 чел на 1000 м2 GLA**.
- Наиболее популярные ТРЦ регионального формата («**Ocean Plaza**» и «**Sky Mall**») имеют сравнительно равномерную среднесуточную посещаемость в течении всего года ~ 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 80-85 тыс. чел.) и существенным проседанием в будние.

Выводы:

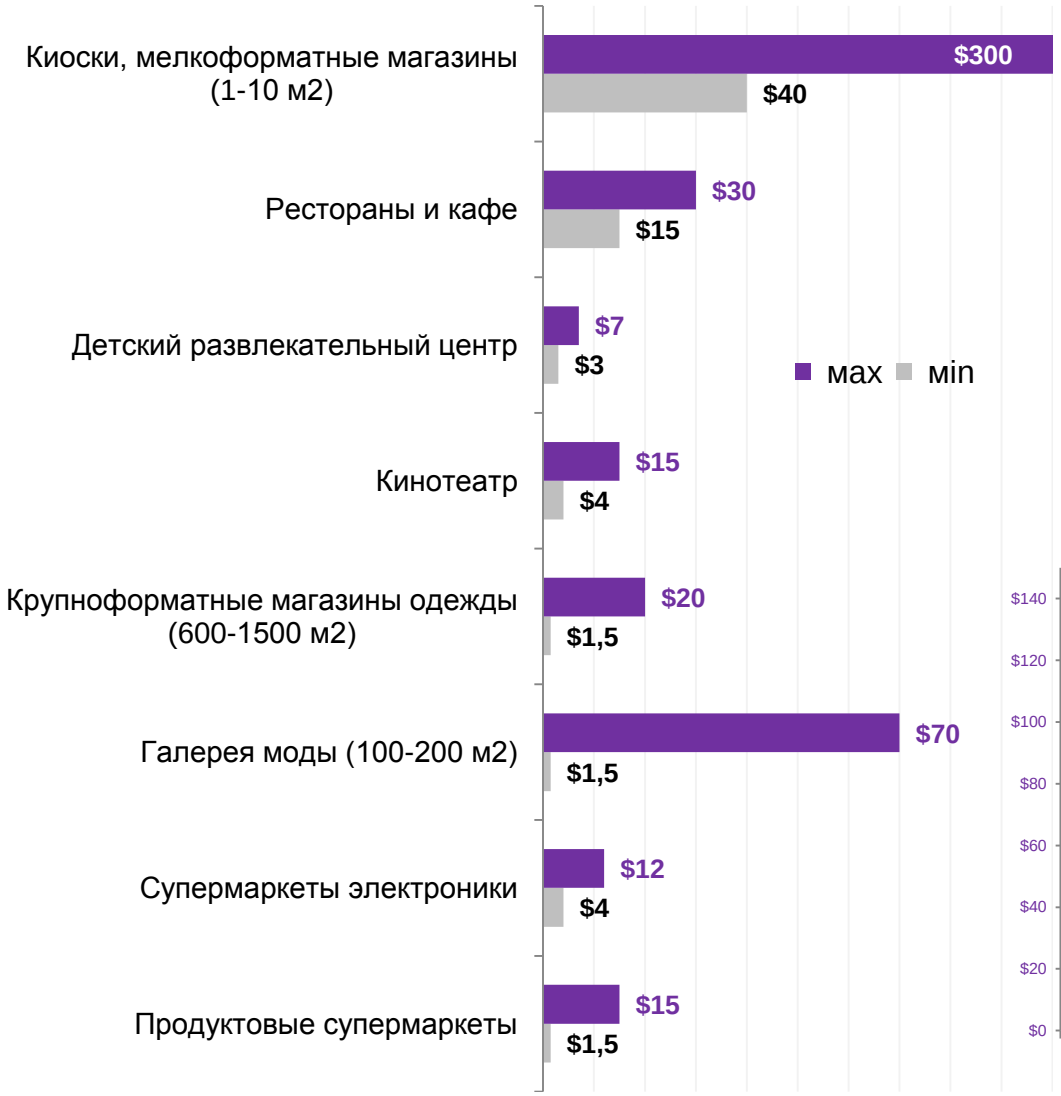
- **Постепенное снижение средней посещаемости в торговых центрах города** из-за роста конкурентного предложения на фоне условно постоянной / сокращающейся численности населения и, соответственного, перераспределения потребительских потоков между торговыми объектами
- **Востребованность концептуальных объектов** - проседание посещаемости характерно преимущественно для старых, морально устаревших, теряющих популярность объектов, с серьезными концептуальными недостатками

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



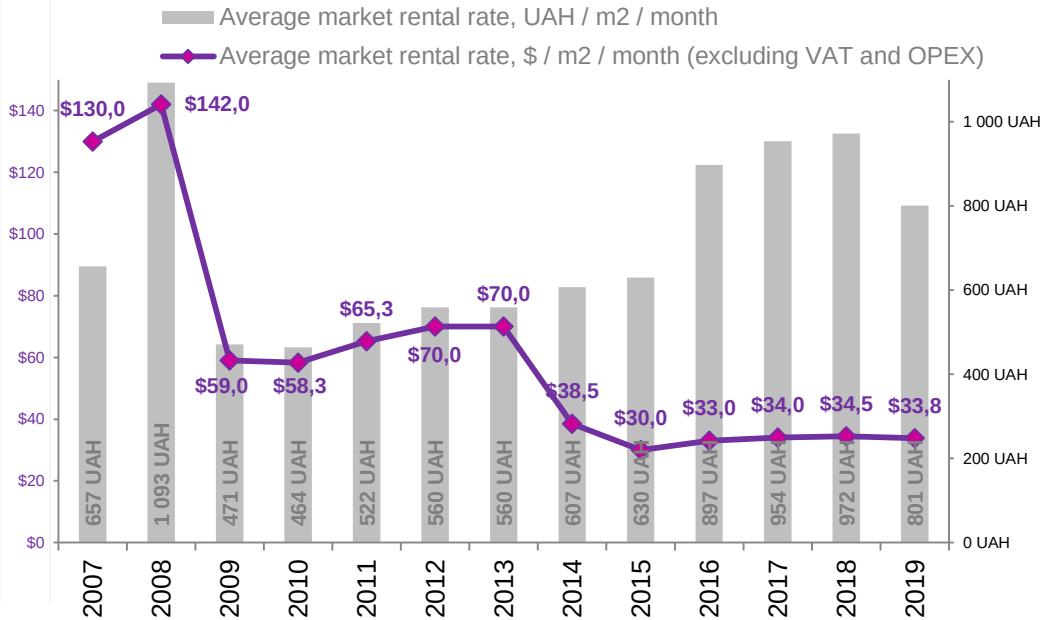
Ставки аренды и дифференциация операторов по товарным группам

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



Выводы:

- **Низкие реальные доходы и сокращение РТО** (особенно в долларовом эквиваленте) - ежегодный рост услуг ЖКХ, семейных расходов (транспорт, связь, образование, медицина), девальвация гривны, инфляция, невысокие зарплаты населения и их ограниченный рост, лояльность к second-hand
- **Снижение РТО на 1 м2 и маржи доходности ритейлеров** за счет сокращения доходов населения, инфляции, увеличения конкурентного предложения;
- **Ставки аренды** для помещений торговой галереи площадью **50-200 м2** в лучших объектах окружного и регионального формата равны $22-65/м2/мес (без НДС и ЭП), **в морально-устаревших объектах продолжают снижение**.
- Средневзвешенное рыночное значение = **$33,8 за 1м2 в месяц**



Прогноз товарооборота генерируемого жителями Киева, дефицит неохваченного спроса и потенциал торговых площадей

Показатель	Значение
Население города, чел (на 1 марта 2020)	2 966 996 чел.
Средний размер семьи, чел	2,62 чел.
Количество семей, шт.	1 132 441 семьи
Заработная плата на человека, грн / мес (1 марта 2020)	17 990 грн.
Среднесемейный доход, грн / мес (в 2019*)	15 486,5 грн.
Доходы в "конвертах", грн / мес	7 196 грн.
Совокупный семейный доход, грн / мес	22 682 грн.
Доля потребительских расходов, %	62,2%
Оборот торговой сети г.Киева, грн / мес	15,977 млрд.грн.
Вклад в РТО жителей пригорода, грн / мес	1,876 млрд.грн.
РТО с 1 м2 галереи, $	$300
Курс НБУ на 01/05/2020, UAH за $1	26,9714 грн.
РТО генерируемый 1 м2 галереи, грн	8 091 грн.
Потенциал торговых площадей, м2	**2 206 478 м2**
Текущий объем предложения, м2	**1 777 072 м2**
Заявленный объем перспективного предложения на 2020 - 2021 годы, м2	**584 256 м2**
Текущий потенциал неохваченного спроса, м2	**429 406 м2**
Перспективный потенциал неохваченного спроса, м2	**-154 850 м2**

Выводы:

- **Рост конкурентных угроз**. В Киеве наблюдается высокая девелоперская активность и на 2020 – 2021 задекларировано открытие новых торговых центров суммарной арендуемой площадью **584 256 м2** – количество торговых метров постоянно увеличивается. На разных стадиях реализации в столице и ближайшем пригороде находятся 44 проекта с GLA = 1 300 656 м2;
- С учетом текущего уровня доходов населения **платежеспособный спрос** способен обеспечить успешное функционирование для **2 206 478 м2** арендуемых торговых площадей, тогда как на январь 2020 функционируют **1 777 072 м2**;
- **Дефицит помещений** (способных обеспечить успешное функционирование и посещаемость новых торговых объектов) до введения в эксплуатацию основного объема предложения составляет **429 406 м2**;
- В случае реализации и запуска в эксплуатацию всех задекларированных крупномасштабных проектов на рынке **может образоваться профицит торговых площадей**, что повлечет за собой перераспределение потребительских потоков между объектами, рост вакантности и коррекцию ставок аренды в сторону снижения, особенно в морально устаревших объектах с серьезными концептуальными недостатками;
- **Модернизация / редевелопмент / специализация / реконцепция** - дальновидные девелоперы уже приступили к комплексной модернизации торговых центров («Караван», «Метроград», «Silver Breeze», «InSilver», «Квадрат Лукьяновка», «Городок», «Магеллан», «Мармелад», «Dream Town»), а ряд владельцев - запланировали масштабные изменения.

Предложение

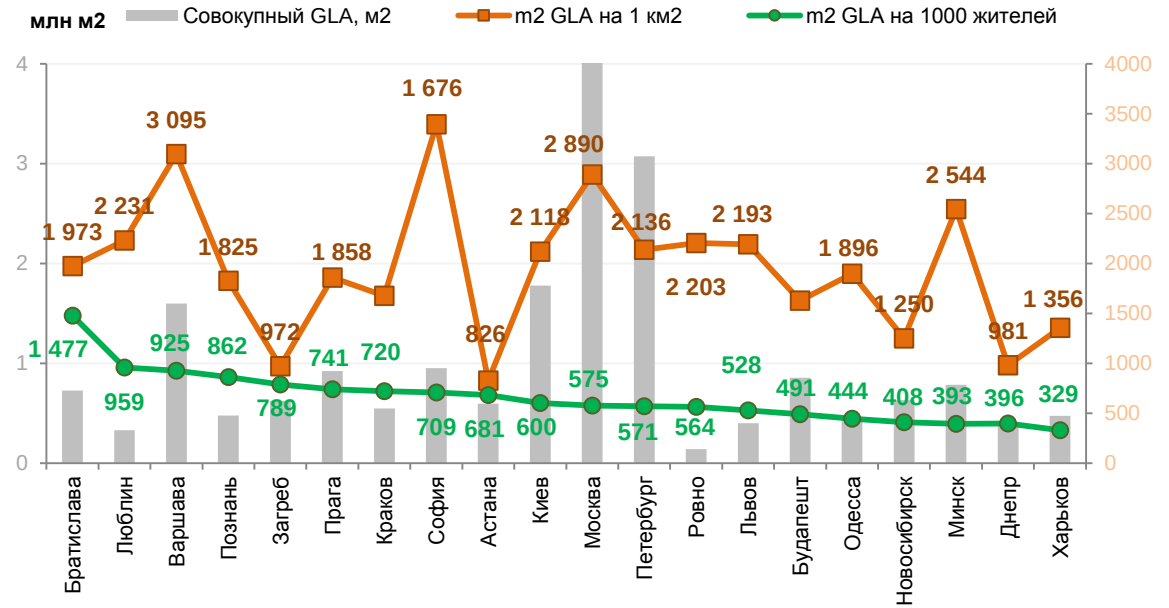
На начало 2019 года в Днепре функционируют 2 региональных, 6 окружных, 11 микрорайонных, 16 специализированных торговых центров и 9 отдельностоящих гипермаркетов.

Согласно классификации ICSC, без учета мелких магазинов, помещений формата «street-retail», рынков города и отдельностоящих супер- и гипермаркетов, **совокупная площадь торговых объектов** города составляет 397 766 м2, что соответствует показателю 391,6 м2 на 1000 жителей или 969,8 м2 на 1км2 общей площади города.

Выводы:

По уровню обеспеченности торговыми площадями Днепр занимает средние позиции в Украине с крайне низкими показателями по уровню концентрации и удобству доступа.

Обеспеченность профессиональными торговыми площадями, м2 GLA на 1000 человек, 1км2 площади города



№	Региональные	Адрес	Открытие	GLA, м2
1	Караван Megastore	ул. Нижнеднепровская, 17	2008/2014	77 873
2	МОСТ-Сити	ул. Глинки, 2	2006	33 000
№	Окружные	Адрес	Открытие	GLA, м2
3	Appolo	ул. Титова, 36	2009/2019	32 914
4	Приозёрный	ул. Боброва, 1	2011	21 620
5	Дафи	бул. Звездный, 1-А	2005/2020	20 000
6	Neo Plaza (Материк)	ул. Марии Кюри, 5	2006/2019	14 430
7	Passage	пр. Д.Яворницкого, 50	2011	13 000
8	ЦУМ	пр. Д.Яворницкого, 52	1939/1990	16 000
№	МикроРайонные	Адрес	Открытие	GLA, м2
9	Правда	пр. Слобожанский, 31	2013	13 000
10	Нагорка	пр. Гагарина 8а	2013	8 000
11	Славутич	просп. Поля, 104а	2013	4 600
12	Европа	бул. Европейский, 1д	2005	5 000
13	Terra 12 квартал	ул.Героев Сталинграда,118	2007	8 000
14	Terra	ул. Паникахи, 15	2003	6 300
15	Вавилон	ул. Малиновского, 2	2007	14 000
16	Мельница	ул. Калиновая, 9	2007	8 686
17	Miriada «Fashion Style»	просп. Поля, 11	2008	6 400
18	Delmar Mall	просп. Гагарина, 27	2015	5 616
42	Чапленко - Пастера	ул. Пастера, 6А	2016	4 800
№	Специализированные	Адрес	Открытие	GLA, м2
19	CASCADE PLAZA	бул. Катеринославский,1	2012	12 500
20	Grand Plaza	пр. Д.Яворницкого, 67д	2002	9 000
21	Atrium	пр. Д.Яворницкого, 22	2006	4 650
22	Новый Континент	ул. Набережная победы, 86	2005	6 500
23	Кубометр	ул. Глинки, 10	2016	2 900
24	Босфор	бул. Катеринославский,2	2005	2 110
25	Привокзальный	пл.Вокзальная,1-2	2005	5 037
26	Мебельный Квартал	пр. Кирова, 97	2004	5 000
27	Biennale (мебель)	ул. Космическая, 53а	2007	6 843
28	Славянский	ул. Курчатова, 1	2011	8 260
29	Nautilus	ул. Калиновая, 8д	2011	4 576
30	Новый Центр (Автопорт)	ул. Глинки, 1	2004	4 800
31	Магнат	ул. В.Липинского, 18	н/д	5 046
32	Арбат	ул.В.Мономаха,5	1890/2008	2 500
33	ТД «Library»	пр. Д.Яворницкого, 54	2011	2 000
43	Эльдорадо	ул.Героев Сталинграда,31д	н/д	2 805
	ВСЕГО:			**397 766**

Карта действующих и перспективных торговых центров Днепра

Предложение

На начало 2020 **в Днепре** функционируют **2 региональных**, **6 окружных**, **11 микрорайонных**, **16 специализированных** торговых центров и **9 гипермаркетов**.

Согласно классификации ICSC **совокупная площадь торговых объектов** города составляет **397 766 м2**, что соответствует показателю **391,6 м2 на 1000 жителей** или **969,8 м2 на 1км2** общей площади города.

№	Региональные	Адрес	Открытие	GLA, м2
1	Караван Megastore	ул. Нижнеднепровская, 17	2008/2014	77 873
2	МОСТ-Сити	ул. Глинки, 2	2006	33 000
№	**Окружные**	**Адрес**	**Открытие**	**GLA, м2**
3	Appolo	ул. Титова, 36	2009/2019	32 914
4	Приозёрный	ул. Боброва, 1	2011	21 620
5	Дафи	бул. Звездный, 1-А	2005/2020	20 000
6	Neo Plaza (Материк)	ул. Марии Кюри, 5	2006/2019	14 430
7	Passage	пр. Д.Яворницкого, 50	2011	13 000
8	ЦУМ	пр. Д.Яворницкого, 52	1939/1990	16 000
№	**МикроРайонные**	**Адрес**	**Открытие**	**GLA, м2**
9	Правда	пр. Слобожанский, 31	2013	13 000
10	Нагорка	пр. Гагарина 8а	2013	8 000
11	Славутич	просп. Поля, 104а	2013	4 600
12	Европа	бул. Европейский, 1д	2005	5 000
13	Terra 12 квартал	ул.Героев Сталинграда,118	2007	8 000
14	Terra	ул. Паникахи, 15	2003	6 300
15	Вавилон	ул. Малиновского, 2	2007	14 000
16	Мельница	ул. Калиновая, 9	2007	8 686
17	Miriada «Fashion Style»	просп. Поля, 11	2008	6 400
18	Delmar Mall	просп. Гагарина, 27	2015	5 616
42	Чапленко - Пастера	ул. Пастера, 6А	2016	4 800
№	**Специализированные**	**Адрес**	**Открытие**	**GLA, м2**
19	CASCADE PLAZA	бул. Катеринославский,1	2012	12 500
20	Grand Plaza	пр. Д.Яворницкого, 67д	2002	9 000
21	Atrium	пр. Д.Яворницкого, 22	2006	4 650
22	Новый Континент	ул. Набережная победы, 86	2005	6 500
23	Кубометр	ул. Глинки, 10	2016	2 900
24	Босфор	бул. Катеринославский,2	2005	2 110
25	Привокзальный	пл.Вокзальная,1-2	2005	5 037
26	Мебельный Квартал	пр. Кирова, 97	2004	5 000
27	Biennale (мебель)	ул. Космическая, 53а	2007	6 843
28	Славянский	ул. Курчатова, 1	2011	8 260
29	Nautilus	ул. Калиновая, 8д	2011	4 576
30	Новый Центр (Автопорт)	ул. Глинки, 1	2004	4 800
31	Магнат	ул. В.Липинского, 18	н/д	5 046
32	Арбат	ул.В.Мономаха,5	1890/2008	2 500
33	ТД «Library»	пр. Д.Яворницкого, 54	2011	2 000
43	Эльдорадо	ул.Героев Сталинграда,31д	н/д	2 805
	ВСЕГО:			**397 766**

Прогноз товарооборота генерируемого жителями Днепр, дефицит неохваченного спроса и потенциал торговых площадей

Показатель	Значение
Население города, чел (на 1 ноября 2019)	994 512 чел.
Средний размер семьи, чел	2,37 чел.
Количество семей, шт.	419 625 семьи
Заработная плата на человека, грн / мес (1 января 2020)	11 079 грн.
Среднесемейный доход, грн / мес	9 358,2 грн.
Доходы в "конвертах", грн / мес	4 431,6 грн.
Совокупный семейный доход, грн / мес	13 789 грн.
Доля потребительских расходов, %	62,3%
Оборот торговой сети Днепра, млн. грн / мес	3,605 млрд.грн.
РТО с 1 м2 галереи, $	$300
Курс НБУ на 14/01/2020, UAH за $1	23,9275 грн.
РТО генерируемый 1 м2 галереи, грн	7 178 грн.
Потенциал торговых площадей, м2	**502 231 м2**
Текущий объем предложения, м2	**397 465,5 м2**
Заявленный объем перспективного предложения на 2020 - 2021 годы, м2	**55 000 м2**
Перспективный потенциал неохваченного спроса, м2	**49 765,5 м2**

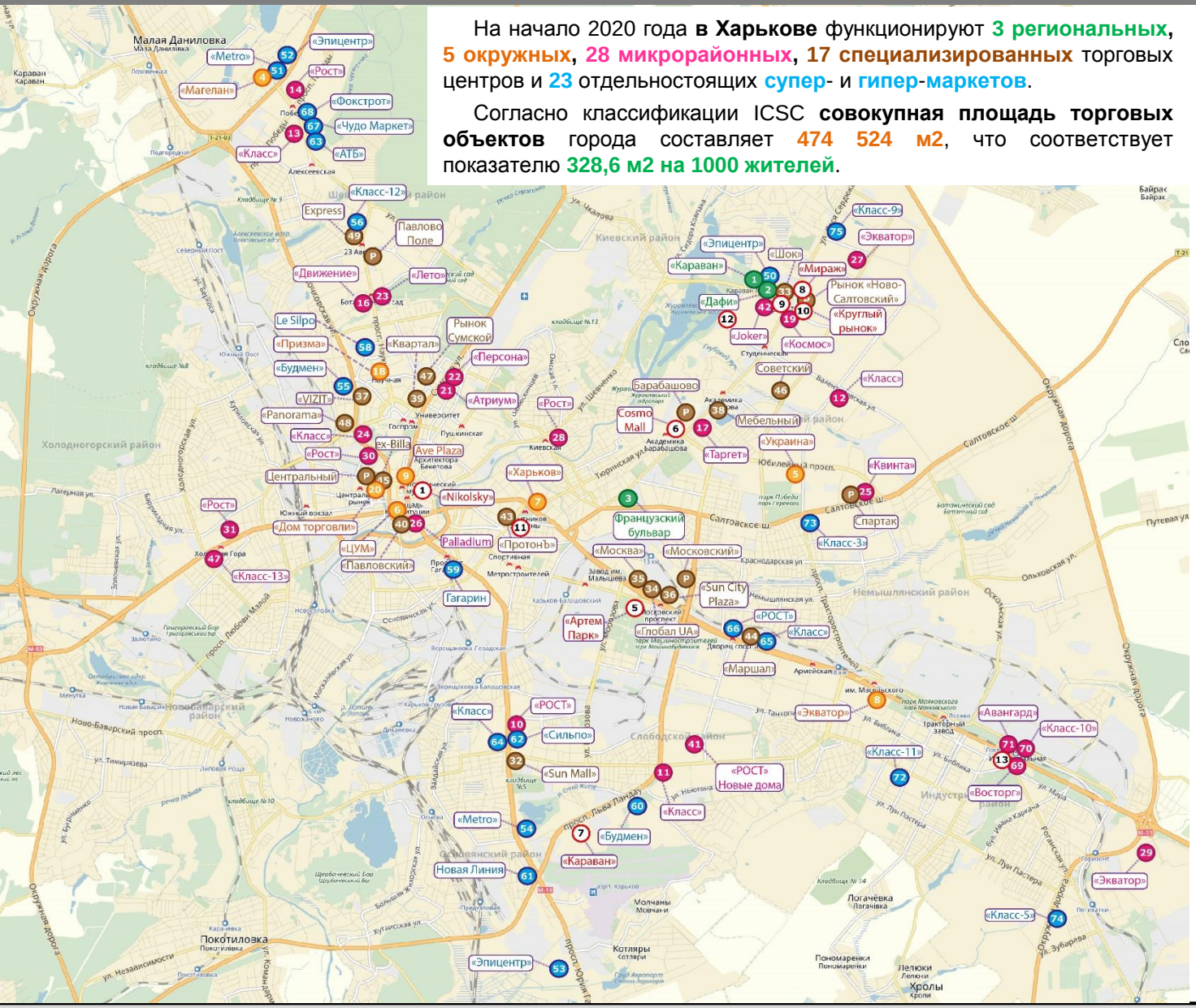
Выводы:

- С учетом текущего уровня доходов населения **платежеспособный спрос** способен обеспечить успешное функционирование для **502 231 м2** арендуемых торговых площадей, тогда как на начало 2020 функционируют **397 466 м2**;
- В Днепр наблюдается слабая строительная активность и на 2020 ожидаются ко вводу ТРЦ «Дафи» (расширение на 5 000 м2) и «Appolo» (2 очередь = 12 914 м2), «Вавилон» (расширение ~ 1300 м2). На 2022 заявлено открытие ТРЦ «Alfa Mall» (GLA = 55000 м2);
- Даже с учетом своевременного введения в эксплуатацию всего объема заявленного предложения, на рынке сохранится **дефицит помещений** в размере **49 766 м2**;
- Только в случае активизации СМР на крупномасштабных замороженных / законсервированных проектах на рынке может образоваться первичное насыщение способное спровоцировать негативные последствия - перераспределение потребительских потоков между действующими объектами, рост вакантности, коррекцию ставок аренды в сторону снижения, особенно, в морально устаревших объектах с серьезными концептуальными недостатками.

Карта действующих и перспективных торговых объектов г. Харькова

На начало 2020 года **в Харькове** функционируют **3 региональных**, **5 окружных**, **28 микрорайонных**, **17 специализированных** торговых центров и **23** отдельностоящих **супер-** и **гипер-маркетов**.

Согласно классификации ICSC **совокупная площадь торговых объектов** города составляет **474 524 м2**, что соответствует показателю **328,6 м2 на 1000 жителей**.



Региональные торговые центры:

1) «Караван Megastore» - ул. Героев Труда, 7
2) «Дафи» - ул.Героев Труда, 9а
3) «Французский Бульвар» - ул.Академика Павлова, 44Б

Окружные торговые центры:

4) «Магелан» - Окружная дорога, 4а
5) «Украина» - пр.Тракторостроителей, 59/56
6) «ЦУМ» - пл. Розы Люксембург, 1/3
7) Универмаг «Харьков» - пр. Московский, 137
8) «Экватор» - пр. Московский, 256

Микрорайонные торговые центры:

11) «Класс-6» - пр. Героев Сталинграда, 136/8
12) «Класс-7» - пр.Тракторостроителей,128в
13) «Класс-4» - пр. Л. Свободы, 43
14) «Рост» (Алексеевский) - просп. Победы, 61Ж
15) «Пальма» - ул. Клочковская,101
16) «Движение» - пр. Ленина/ул. Отакара Яроша
17) «Таргет» - ул. Академика Павлова,120
18) «Призма» - пр. Ленина, 7в
19) «Космос» - ул. Академика Павлова, 144б
20) «Дом торговли» - ул.Суздальские ряды, 9
21) «Атриум» - ул. Сумская, 102
22) «Персона» - ул. О.Гончара, 2
23) «Лето» - ул. О.Яроша, 25а
24) «Класс-8» (Клочковский) - ул.Клочковская, 104а
25) «Квинта» - просп. Юбилейный, 98-А
26) «Палладиум» / «Сити-Центр» - пер. Костюринский, 2
27) «Экватор» - ул. Гвардейцев Широнинцев, 101/99
28) «Рост» - ул.Шевченко, 142А
29) «Экватор» - ул. С.Грицевца, 2а
30) «Рост» (Центральный) - ул. Клочковская, 65
31) «Рост» (Холодногорский) - ул. Полтавский Шлях, 140
41) «Рост» (Новые Дома) - просп. П.Григоренко, 18в
42) «Joker» - ул.Героев Труда, 14
47) «Класс-13» (Холодная Гора) - ул. Дудинской, 1а
69) «Восторг» - просп.Московский, 274в
70) «Класс-10» - просп.Московский, 295
71) «Авангард» - просп.Московский, 293а

Специализированные торговые центры и рынки города:

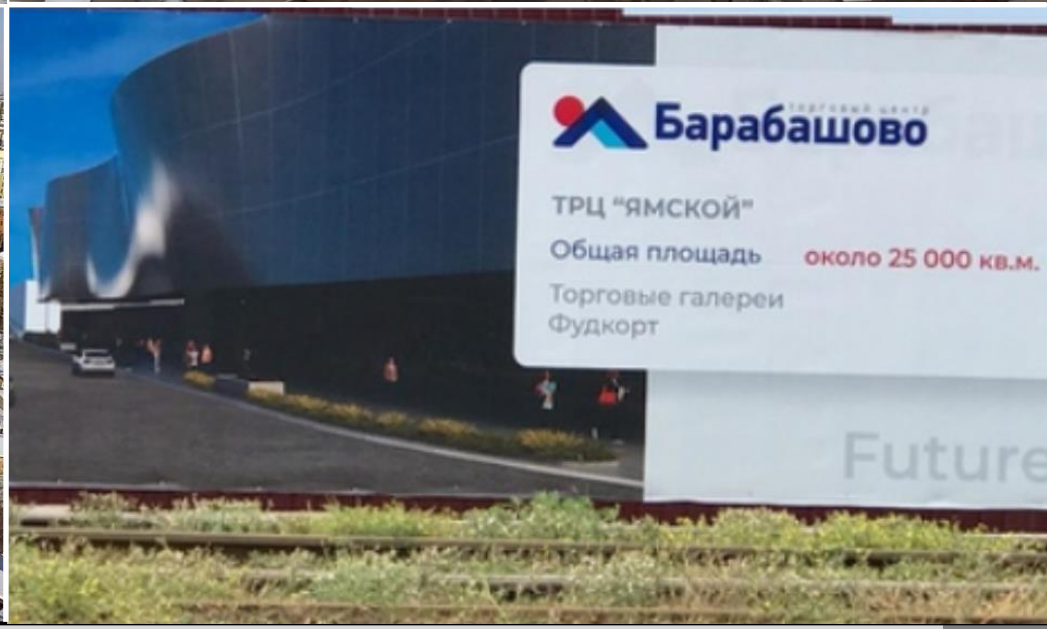
9) «Ave Plaza» - ул.Сумская, 10
32) «Sun Mall» - проспект Гагарина, 181
33) Шок / мебельный лабиринт - ул.Героев Труда, 9в
34) «Глобал UA» - пр. Московский, 199
35) «Москва» (электроника) - пр. Московский, 199д
36) Sun City Plaza + Premium (мебель) - просп. Московский, 199
37) VIZIT - ул.Клочковская, 134б
38) Мебельный центр - ул. Академика Павлова, 122
39) ТОЦ "Квартал" - просп. Независимости, 10
40) ТЦ "Павловский" - пл. Павловская, 6
43) «ПротонЪ» - пл. Защитников Украины, 7/8
44) Маршал (мебель) - просп.Московский, 257б
45) GTR (ex-Billa) - ул. Клочковская, 9а
46) «Советский» - ул. Гвардейцев-Широнинцев, 45
47) Рынок "Сумской" - ул.Культуры, 8
48) Panorama - ул. Клочковская,101
49) Express (мебель) - просп. Науки, 43

Перспективное торговое предложение Харькова

ТРЦ «Planeta Mall»
(GLA = 70 000 м2)

Реконструкция рынка «Барабашово»

ТРЦ «Никольский»
(GLA = 52 000 м2)



Перспективное торговое предложение Харькова

Героев Труда, 29г
Гвардейцев Широнинцев, 71 (GLA ~ 1000 м2)

Павильоны на пл. Защитников Украины (Конный рынок)
Состояние на 07/11/2019. Ожидается к открытию в 2020 году

Состояние строительных работ на 24/12/2019
Ожидается к открытию в 2020 году

ул.Академика Барабашова, 36
Состояние строительных работ на 17/12/2019

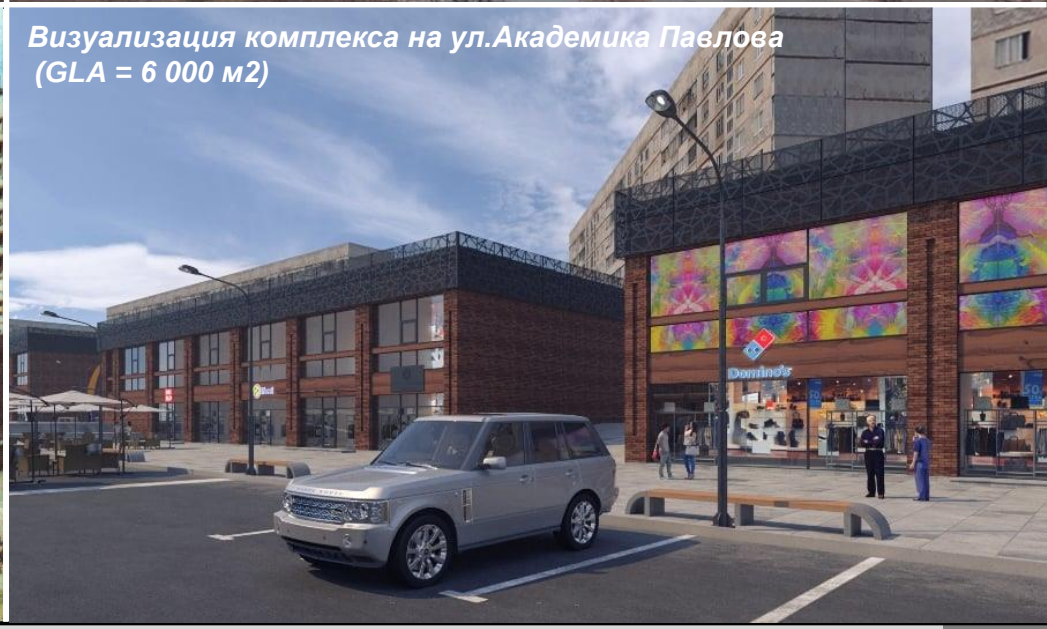
Перспективное торговое предложение Харькова

ТЦ «Мираж» (ул.Академика Павлова, 323) после пожара
Ожидается к открытию в 2020 году

ул.Академика Павлова у ст.м. «Героев Труда»
Ожидается к открытию в 2020/2021

Реконструкция рынка «Круглый»
ул. Героев Труда, 15 (GLA ~ 2 200 м2)

Визуализация комплекса на ул.Академика Павлова
(GLA = 6 000 м2)



Перспективное торговое предложение Харькова

Реконструкция рынка на Индустриальной (Пролетарская)
Состояние работ на 24-07-2018

Реконструкция радиорынка: Состояние на 21-07-2018
На 19-12-2019 почти не изменилось

Состояние строительных работ на 01/02/2019

Предполагается строительство
Комплекса с GLA = 2 000 м2

Прогноз товарооборота генерируемого жителями Харьков, дефицит неохваченного спроса и потенциал торговых площадей

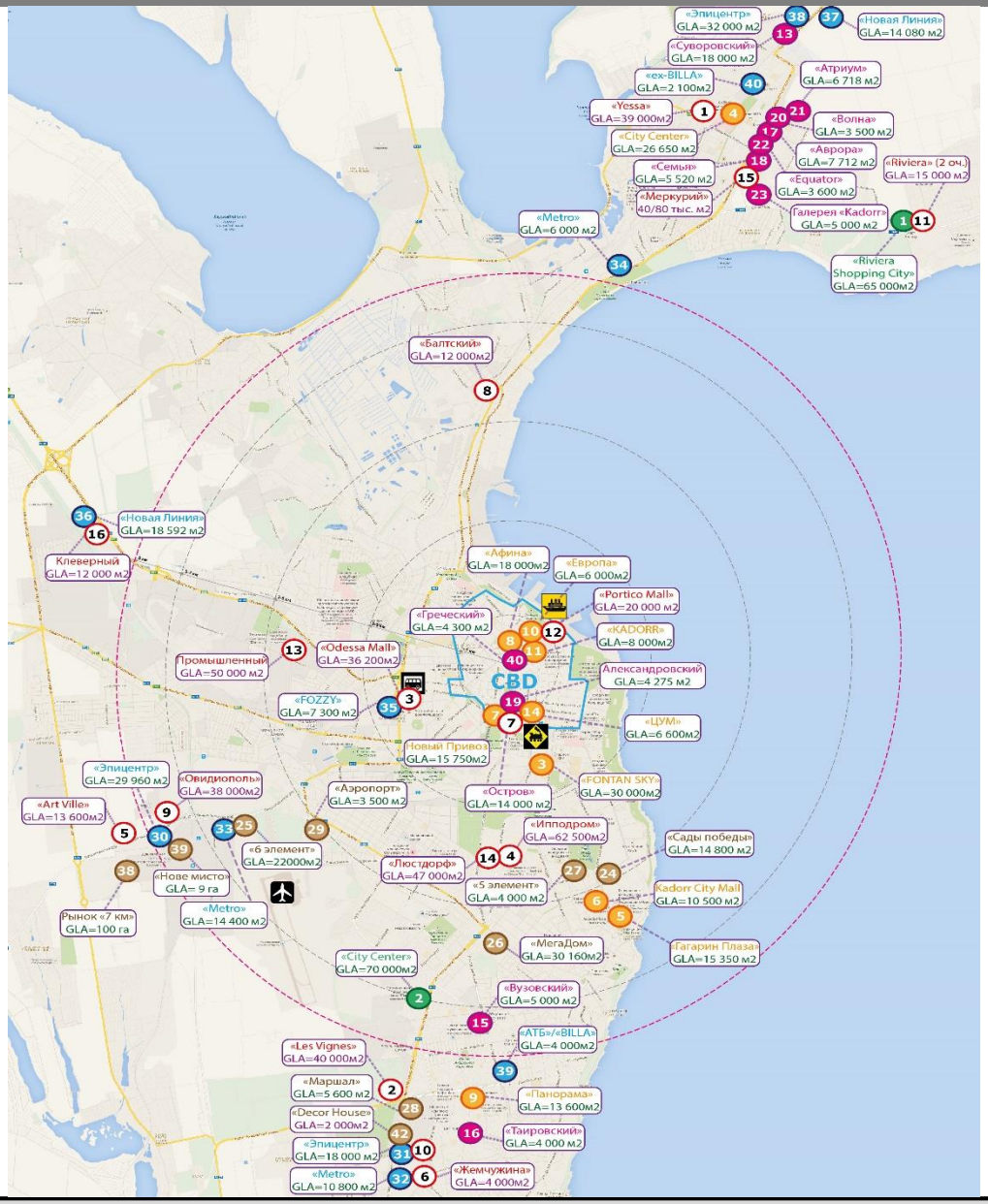
Показатель	Значение
Население города, чел (на 1 ноября 2019)	1 443 979 чел.
Средний размер семьи, чел	2,43 чел.
Количество семей, шт.	594 230 семьи
Заработная плата на человека, грн / мес (1 декабря 2019)	9 277 грн.
Среднесемейный доход, грн / мес (в 2018)	8 856,5 грн.
Доходы в "конвертах", грн / мес	3 710,8 грн.
Совокупный семейный доход, грн / мес	12 567 грн.
Доля потребительских расходов, %	62,9%
Оборот торговой сети города, грн / мес	4,697 млрд. грн.
РТО с 1 м2 галереи, $	$300
Курс НБУ на 01/05/2020, UAH за $1	26,9714 грн.
РТО генерируемый 1 м2 галереи, грн	8 091 грн.
Потенциал торговых площадей, м2	**580 557 м2**
Текущий объем предложения, м2	**474 524 м2**
Заявленный объем перспективного предложения на 2020 - 2021 годы, м2	**102 840 м2**
Текущий потенциал неохваченного спроса, м2	**106 033 м2**
Перспективный потенциал неохваченного спроса, м2	**3 193 м2**

- **Потребительские расходы** жителей Харькова ежемесячно составляют **4,697 млрд**. грн;
- С учетом текущего уровня доходов населения **платежеспособный спрос** способен обеспечить успешное функционирование для **580 557 м2** арендуемых торговых площадей;
- На 2020-2021 годы задекларировано открытие **ТРЦ** «**Planeta Mall**» арендуемой площадью (GLA = 70 000 м2), «**Никольский**» (GLA = 52 000 м2) и **7 небольших** объектов (от 1 000 до 2 500 м2). Совокупная арендуемая **площадь заявленных проектов** = **102 840 м2**;

Выводы:

- Харьков – **один из немногих регионов Украины**, где остается **неудовлетворенным значительный потенциал спроса**;
- В городе наблюдается умеренная профессиональная девелоперская активность;
- **Дефицит помещений** (даже с учетом запуска в эксплуатацию заявленных проектов), способных обеспечить доходное функционирование, приемлемую вакантность и посещаемость для новых торговых объектов составляет **3 193 м2**.

Действующее и перспективное предложение торговой недвижимости в г. Одесса



Актуальные объекты и перспективное предложение

Общее рыночное предложение 2018 году пополнилось объектами:

- DIY-гипермаркет «**Эпицентр**» (GLA = 32 000 м2);
- «**City Center Таирово**» (2 корпус) с GLA = 15 000 м2;
- «**Décor House**» (GLA = 6 000 м2);

В 2017 открылись:

- окружного: «**Kadorr City Mall**» (ул.Генуэзская,24/2 = 10 500 м2);
- микрорайонного: «**Equator**» на ул.С.Палия, 103, (GLA= 3 600 м2); «торговая галерея **Kadorr**» (ул.Марсельская, 35б, GLA= 5 000 м2);
- «**Волна**» (ул. С.Палия, 127в, GLA = 3 500 м2).

Перспективные торговые центры Одессы

№	Перспективные ТЦ	Адрес	Год ввода	GLA, м2
1	«Yessa» (HUB, Зебра)	пр. Добровольского,113-115	Приостановлено	39 000
2	«Auchan Les Vignes»	просп. Маршала Жукова	Приостановлено	40 000
3	«Odessa Mall»	ул. Разумовская, 51-55	Приостановлено	39 200
4	«Ипподром»	ул. Краснова, 3	Концепция	62 500
5	«Art Ville»	Овидиопольская дорога	Концепция	13 600
6	«Жемчужина»	ул. Архитекторская	2020	4 000
7	«Остров» (реконструкция)	ул. Новощепной ряд, 2	2020	14 000
8	«Балтский»	дор.Балтская,2б	Концепция	12 000
9	Овидиополь	Овидиопольская дорога	Концепция	38 000
10	«Таировские Сады»	ул. Академика Вильямса	2022	7 100
11	«Riviera» (2 очередь)	с. Фонтанка, Южная дорога	2020 / 2021	15 000
12	«Portico Mall»	ул.Приморская, 1	Концепция	20 000
13	На Промышленной	ул. Промышленная	Концепция	50 000
14	Люстдорф	Люстдорфская дорога	Концепция	47 000
15	Меркурий	ул.С.Палия, 99в	Q2 2020	40 000
16	Клеверный	Ленинградское шоссе, 12	Приостановлено	12 000

ТРК «Odessa Mall» (GLA = 39 200 м2)

ТРЦ «Меркурий» (GLA = 40 000 м2)

ТРЦ «Остров» (GLA = 15 000 м2)

ТРЦ «Таировские Сады» (GLA = 7 100 м2)

ТРЦ «Art Ville» (GLA = 13 600 м2)
ТОРГОВЕЛЬНИЙ ЦЕНТР

ТРЦ «Yessa» (HUB, Зебра)
GLA = 40 000 м2
yessa
Reebok
EA7
M&Co

ТРЦ «Ипподром»
(GLA = 62 500 м2)
Hipodrome

ТРЦ «Люстдорфский»
(GLA = 47 000 м2)

Перспективное торговое предложение Одессы

Прогноз товарооборота генерируемого жителями Одессы, дефицит неохваченного спроса и потенциал торговых площадей

Показатель	Одесса
Население города, чел (на 1 марта 2020)	1 017 443 чел.
Средний размер семьи, чел	2,64 чел.
Количество семей, шт.	385 395 семей
Заработная плата на человека, грн / мес (на 1 марта 2020)	9 780 грн.
Среднесемейный доход, грн / мес	11 028 грн.
Доходы в "конвертах", грн / мес	4 401 грн.
Совокупный семейный доход, грн / мес	15 429 грн.
Доля потребительских расходов, %	67,6%
Оборот торговой сети города, грн / мес	4,020 млрд. грн.
РТО с 1 м2 галереи, $	$300
Курс НБУ на 29/04/2020, UAH за $1	27,0485 грн.
РТО генерируемый 1 м2 галереи, грн	8 114 грн.
Потенциал торговых площадей, м2	495 414 м2
Текущий объем предложения, м2	449 135 м2
Заявленный объем перспективного предложения на 2020-2021 годы, м2	44 000 м2
Текущий потенциал неохваченного спроса, м2	**46 279 м2**
Перспективный потенциал неохваченного спроса, м2	**2 279 м2**

Выводы:

- С учетом текущего уровня доходов населения **платежеспособный спрос** способен обеспечить успешное функционирование для **495 414 м2** арендуемых торговых площадей, тогда как на начало марта 2020 функционируют **449 135 м2**;
- В г.Одесса наблюдается строительная активность на нескольких площадках и на 2020 задекларированы к открытию ТЦ «Меркурий» (GLA=40 000 м2) и ТЦ «Жемчужина» (GLA=4 000 м2);
- Перенесены не неопределенное время сроки открытия ТРЦ «Yessa» (GLA=39 000 м2), «Odessa Mall» (GLA=39 200 м2), «Ипподром» (GLA=62 500 м2), «Auchan Les Vignes» (GLA = 40 000 м2);
- До введения в эксплуатацию основного объема предложения на рынке торговой недвижимости Одессы будет сохраняться **дефицит торговых помещений** в размере **46 279 м2**;
- В случае активизации строительной активности на замороженных площадках может образоваться существенный профицит торговых помещений, что приведет к первичному насыщению рынка, перетоку посетителей и арендаторов в более успешные и современные ТЦ, росту вакантности и коррекции ставок аренды в сторону снижения в морально устаревших и теряющих популярность объектах.

1. **Рост конкурентных угроз**. На разных стадиях реализации (строительство, подготовительные работы, концепция) в столице и ближайшем пригороде находятся 44 проекта совокупной GLA = 1 460 156 м2 – количество торговых метров постоянно увеличивается;
2. **Модернизация / редевелопмент / специализация / реконцепция** – собственники торговых центров («Караван», «Метроград», «Silver Breeze», «InSilver», «Квадрат Лукьяновка», «Городок», «Магеллан», «Мармелад», «Dream Town») уже приступили к комплексной модернизации, а ряд владельцев - запланировали масштабные изменения.
3. **Сокращение количества населения** – естественное и отток трудоспособного населения (безвизовый режим со странами Евросоюза только усилил тенденцию)
4. **Низкие реальные доходы и сокращение РТО** (особенно в долларовом эквиваленте) - ежегодный рост услуг ЖКХ, семейных расходов (транспорт, связь, образование, медицина), девальвация гривны, инфляция, невысокие зарплаты населения и их ограниченный рост, лояльность к second-hand
5. **Снижение РТО на 1 м2 и маржи доходности ритейлеров** за счет сокращения доходов населения, инфляции, увеличения конкурентного предложения и, соответственно, падения посещаемости
6. **Сокращение количества сетей национального масштаба** (Billa свернула региональную сеть, ProStore поглощают КОСМО, ряд - в поиске покупателя), **товарных групп** (мебель), **операторов развлечений** (ледовые арены, боулинги);
7. **Избирательная позиция в планах развития сетевых торговых операторов**, сдержанные прогнозы на обозримую перспективу, оптимизация ассортимента, формата, размера;
8. **Постепенное снижение среднесуточной посещаемости в торговых центрах города** из-за роста конкурентного предложения на фоне условно постоянной / сокращающейся численности населения и, соответственного, перераспределения потребительских потоков между торговыми объектами
9. **Востребованность концептуальных объектов** - проседание посещаемости характерно преимущественно для старых, морально устаревших, теряющих популярность объектов, с серьезными концептуальными недостатками
10. **Приближение первичного насыщения рынка** – открытие / комплексная реконструкция в даже одного крупноформатного торгового центра на фоне ограниченного ассортимента активных ритейлеров ощутимо влияет на показатель среднерыночной вакантности, затрудняет привлечение арендаторов;
11. **Снижение ставок аренды и показателей экономической эффективности** в условиях перспективы образования профицита торговых площадей - стремительно усугубляется работа морально устаревших, теряющих популярность объектов с серьезными концептуальными недостатками

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ:

Вадим Непоседов
Президент компании
vvn@utg.kiev.ua

Игорь Мельник
Вице-президент компании
im@utg.kiev.ua

Локтионова Евгения
Директор компании
loktionova@utg.kiev.ua

Константин Олейник
Руководитель департамента
стратегического консалтинга
k.oleinik@utg.kiev.ua

Оксана Гаврилевич
Старший аналитик
департамента стратегического консалтинга
og@utg.kiev.ua

Украинская Торговая Гильдия
www.utgcompany.com

БЛАГОДАРИМ ЗА ВНИМАНИЕ

«Украинская Торговая Гильдия» - крупнейшая национальная консалтинговая компания в сфере коммерческой и жилой недвижимости.

UTG – это 35 высококвалифицированных специалистов и свыше 600 клиентов.

Участие в 500 бизнес-проектах и проведение более 1200 исследований рынка делают нас надежным, ответственным и компетентным партнером.

Работая с недвижимостью любого размера и типа на разных этапах проекта, мы гарантируем высокий профессиональный уровень, индивидуальный подход к поставленным задачам