

Обзор рынка торговой недвижимости Киева 1 полугодие 2019



Регион Украины	Оборот розничной торговли							Изменение 2018 к 2013, %
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	5м 2019	
Украина, млн грн	833 018,4	903 534,5	1 018 778,2	1 159 271,9	816 553,5	928 556,4	412 707,6	11,5%
Винницкая	25 111,7	29 566,1	34 345,6	37 201,2	21 097,3	25 264,5	11 894,1	0,6%
Волынская	17 837,5	21 156,9	26 502,3	27 763,1	15 336,3	16 322,7	7 523,5	-8,5%
Днепропетровская (№6)	68 151,5	80 894,6	95 160,5	108 145,9	72 401,9	85 085,4	38 748,2	24,8%
Донецкая	89 712,6	65 744,6	31 163,5	37 458,5	22 482,5	28 752,4	13 168,6	-68,0%
Житомирская (№7)	19 061,7	22 755,9	28 018,4	30 623,9	20 008,5	23 376,7	9 878,2	22,6%
Закарпатская (№5)	17 394,5	20 200,4	24 749,6	26 767,0	18 316,4	21 921,8	9 042,4	26,0%
Запорожская	37 271,9	43 742,0	47 998,7	55 400,7	36 293,3	38 486,2	17 036,8	3,3%
Ивано-Франковская	22 745,2	27 638,5	34 093,5	37 787,5	19 347,4	21 922,1	9 515,1	-3,6%
Киевская (№1)	35 108,3	42 492,3	52 123,5	59 118,2	55 090,4	65 600,7	30 316,5	86,9%
Кировоградская	14 604,2	17 191,4	21 653,4	24 545,5	15 417,2	16 844,1	7 304,1	15,3%
Луганская	37 464,4	21 969,9	7 871,3	9 051,4	5 782,8	8 176,9	3 870,1	-78,2%
Львовская (№3)	39 314,4	45 027,4	56 720,5	68 031,6	51 898,9	57 552,0	24 988,7	46,4%
Николаевская	21 875,4	23 903,6	28 595,1	32 407,0	19 522,7	22 369,4	9 547,0	2,3%
Одесская (№6)	55 099,7	61 923,1	72 438,9	84 056,2	62 961,7	69 047,4	30 838,2	25,3%
Полтавская (№4)	23 079,5	26 080,6	29 747,1	34 745,1	25 784,1	30 932,0	12 752,8	34,0%
Ровенская	16 382,6	19 548,6	23 853,6	26 373,4	14 933,5	17 237,0	7 790,1	5,2%
Сумская	16 322,3	18 701,2	22 551,0	25 790,3	16 374,2	19 457,9	8 141,9	19,2%
Тернопольская	14 207,5	16 895,6	20 284,7	22 429,1	11 679,7	13 022,6	6 042,7	-8,3%
Харьковская	62 093,4	71 640,3	83 475,6	95 788,5	64 891,9	72 132,3	31 572,2	16,2%
Херсонская	18 059,1	21 538,5	26 497,3	29 609,1	19 326,5	21 763,9	8 662,5	20,5%
Хмельницкая	19 603,6	22 550,6	25 693,0	29 050,0	20 369,0	20 551,0	9 105,1	4,8%
Черкасская	20 860,1	23 656,4	27 778,5	30 211,4	19 630,9	22 532,7	10 342,7	8,0%
Черновицкая (№8)	12 550,5	14 777,0	17 324,4	18 700,3	13 592,7	15 151,8	5 887,7	20,7%
Черниговская	16 126,1	18 007,1	21 614,9	24 094,4	15 777,4	18 088,2	7 482,9	12,2%
Киев (№2)	112 980,7	125 931,9	158 523,3	184 122,6	158 236,3	176 964,7	81 255,5	56,6%
Инфляция	100,5%	124,9%	143,3%	112,4%	113,7%	109,8%	104,1%	
Курс НБУ за \$1	7,99	15,77	24,00	27,19	28,07	27,69	26,87	
РТО, млн \$	104 218	57 300	42 448	42 635	29 093	33 536	15 358	

Предложение

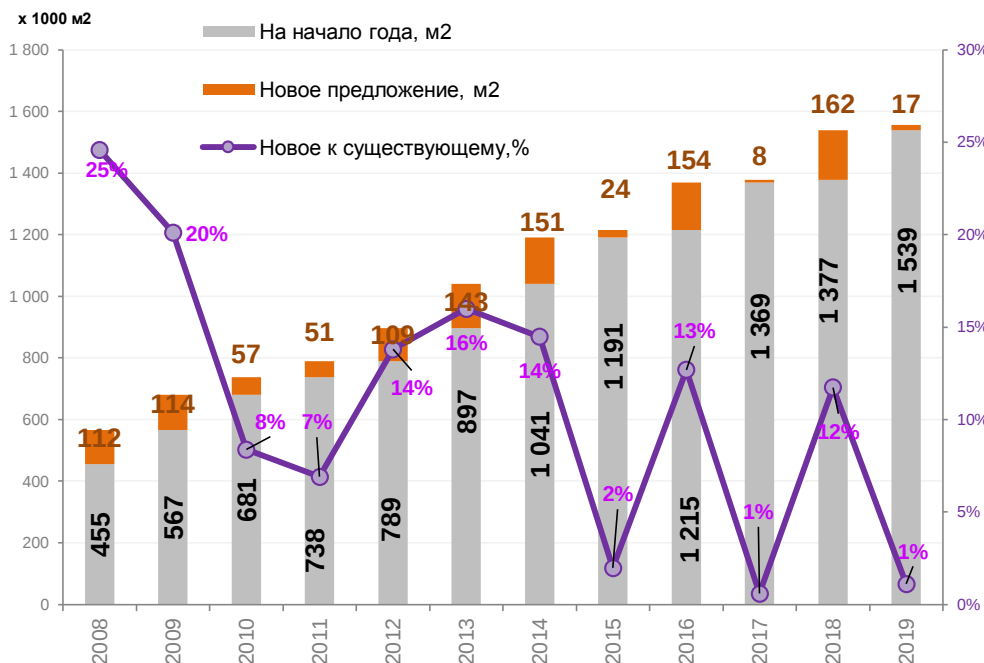
На июнь 2019 года в Киеве функционируют **6 региональных**, **26 окружных**, **24 микрорайонных**, **18 специализированных** торговых центров и **32** отдельностоящих **гипермаркета**. Согласно классификации ICSC, без учета малых магазинов площадью до 5 тыс.м2 и гипермаркетов, совокупная площадь торговых объектов составляет **1 555 472 м2**, что соответствует показателю **527,1 м2 на 1000 жителей** по уровню насыщенности качественными торговыми площадями.

В 2019 году открылись микрорайонные ТЦ «**Smart Plaza Obolon**» (GLA = 11 765 м2) и «**Оазис**» (GLA = 7 800 м2);

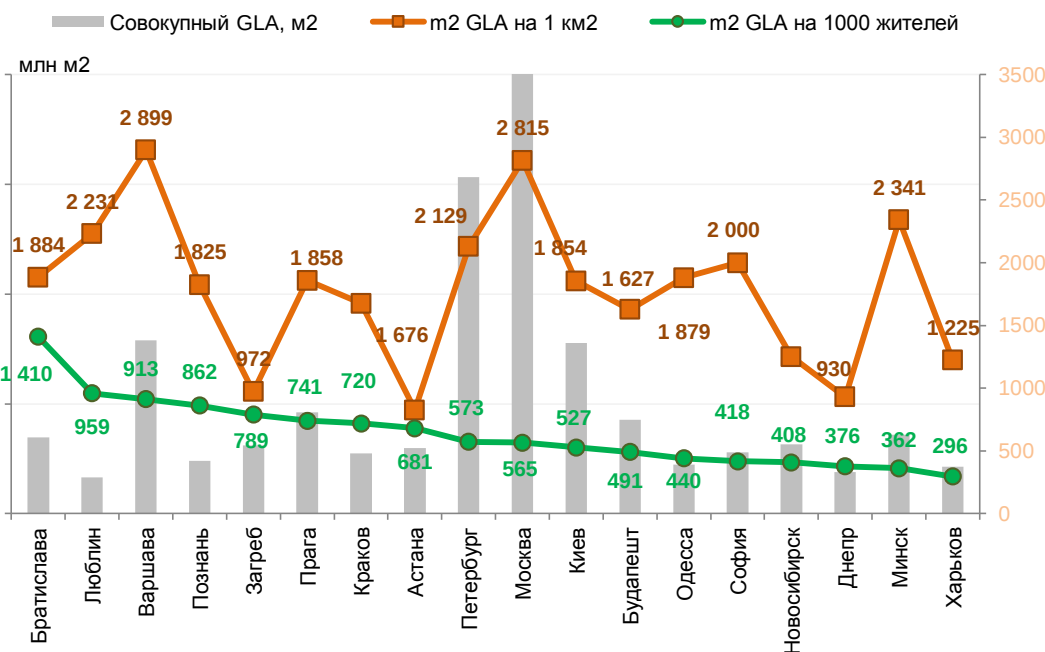
В 2018 году: «**Городок**» (увеличение GLA = 36 500 м2), «**Auchan Rive gauche**» (GLA = 20 000 м2), «**Smart Plaza Politech**» (15 000 м2), «**MegaMarket Нивки**» (22 000 м2), «**ЕУРОПАРК**» (GLA = 12 000 м2); «**Retail Park Петровка**» (28 2070 м2), «**Эпицентр**» на пр. С.Бандеры, 11а (GLA = 56 000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

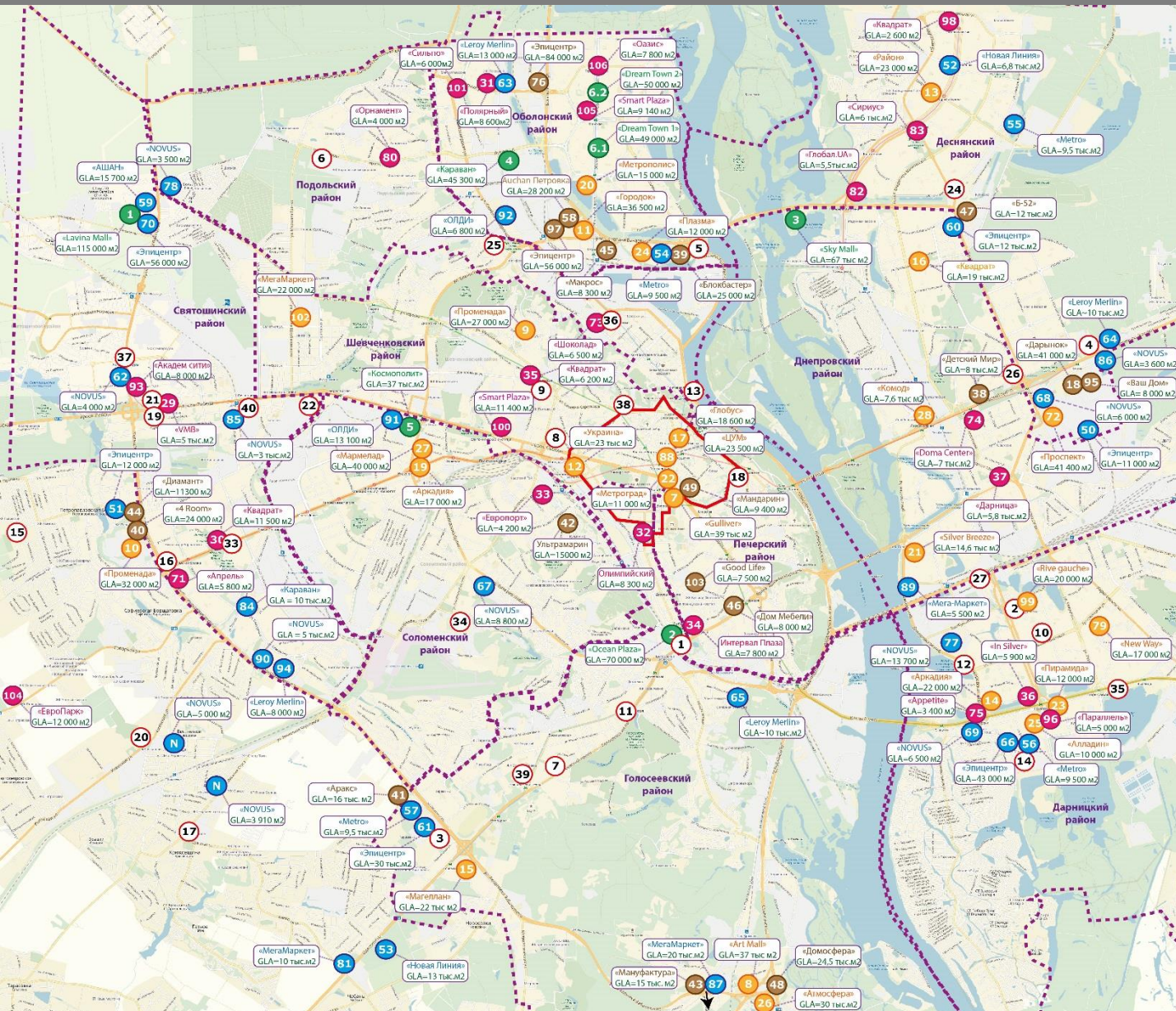
В 2017 году: ТЦ «**Академ Сити**» (8 000 м2) и 4-й «**Leroy Merlen**» на месте закрытого DIY-гипермаркета «Praktiker».

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



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





Региональные торговые центры:

- 1) Lavinia 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, 6б
- 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 - Баргоутовская, 17
- 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 - Днепровская наб., 10а
- 15) Магелан - ул. Глушкова, 13б
- 16) Квадрат - бул. Перова, 3б
- 17) Глобус (1,2,3 оч.) - пл. Независимости
- 19) Аркадия - 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) Алладия - 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. Золотобульская, 17
- 102) Мега Нивки - Щербаковского, 58

Микрорайонные торговые центры:

- 29) VMB - пр. Победы, 13б
- 30) Квадрат - ул. Гната Юры, 20
- 31) Полярный - ул. Майорова, 2
- 32) Олимпийский - Б. Васильевская, 72
- 33) Европорт - ул. Лукашевича, 15А
- 34) Интервал Плаза - ул. Б. Васильевская, 143/2
- 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
- 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. Палладина, 16
- 96) Параллель - ул. Мишуги, 6
- 98) Квадрат - ул. О. Бальзака, 91
- 100) Smart Plaza Politech - пр. Победы, 26
- 101) Сильпо+СпортЛенд-Бережанская, 22
- 105) Smart Plaza Obolon - Тимошенко, 21
- 106) Оазис - ст. м. Героев Днепра
- 107) Белицкий - ул. Ирпенская, 76

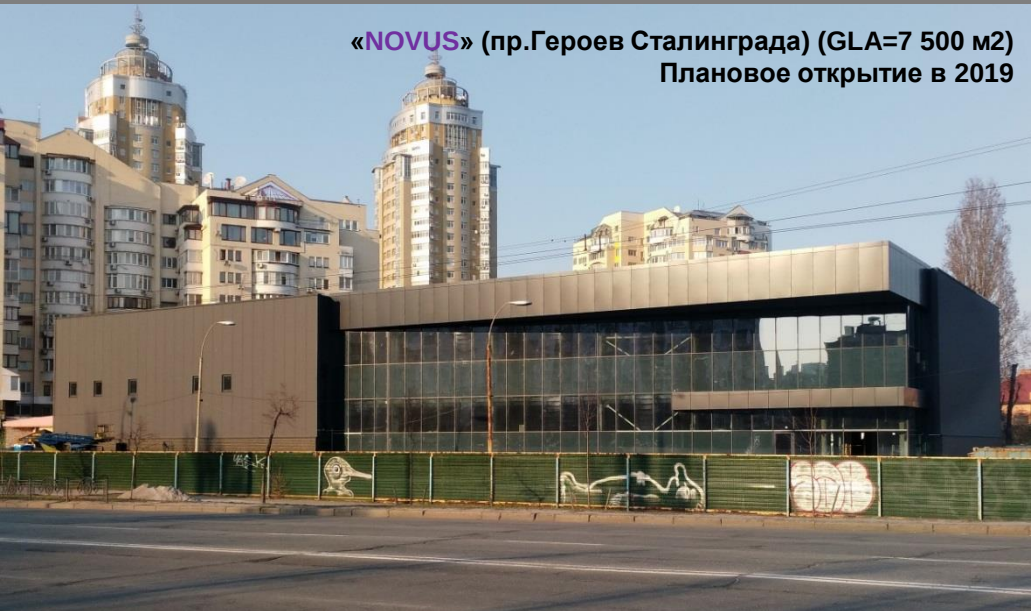
Специализированные торговые центры:

- 18) Дарынок - ул. 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 (outlet)-Новообуховское
- 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
- 95) Ваш дом - ул. Беломорская, 2
- 76) Эпицентр-7 (DIY) - ул. Полярная, 20д
- 97) Эпицентр (DIY) - просп. Бандеры, 11а

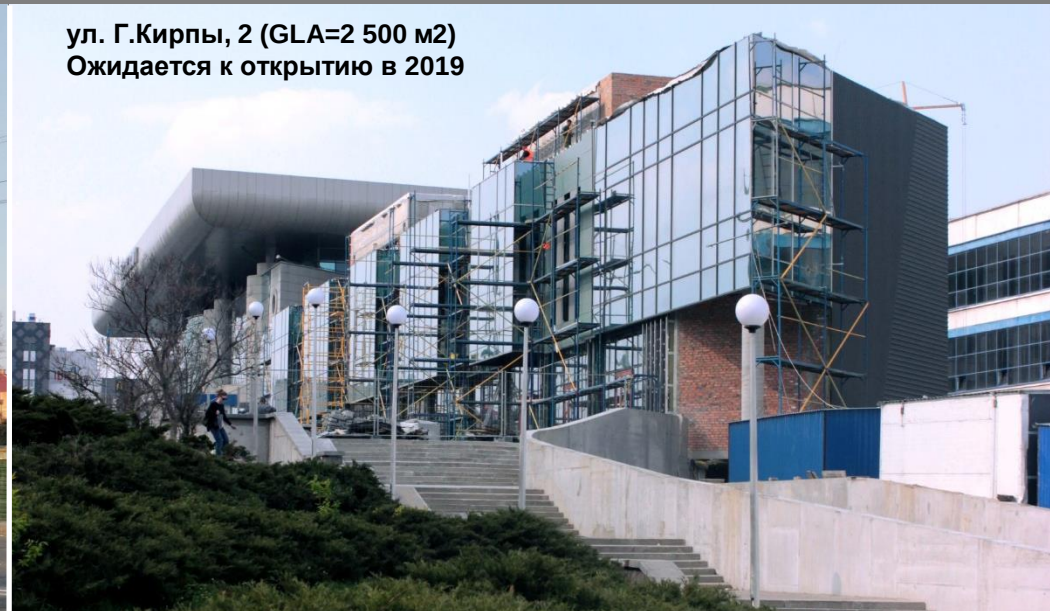
Отдельностоящие гипермаркеты:

- 50) Эпицентр-4 (DIY) - ул. Високзая, 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, 2а
- 55) Metro (Cash&Carry) - ул. Сабурова, 26
- 56) Metro (Cash&Carry) - Григоренко, 43
- 57) Metro (Cash&Carry) - ул. Окружная, 1в
- 58) Ашан Петровка - пр. Московский, 15а
- 59) Ашан Беличи - ул. Берковецкая, 6
- 60) Эпицентр-1 (DIY) - Братиславская, 11
- 61) Эпицентр-2 (DIY) - ул. Б. Окружная, 16
- 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) - ул. Берковецкая, 6в
- 76) Эпицентр-7 (DIY) - ул. Полярная, 20д
- 77) NOVUS - пр. Золотобульская, 7г
- 78) NOVUS - пл. Гостомельская, 1
- 85) NOVUS - ул. Святошинская, 3
- 86) NOVUS - пр. Броварской, 18д
- 81) MeraMarket - с. Гатное, Киевская, 1
- 84) Караван (Борщаговка) - Соснинская, 17а
- 87) MeraMarket - Новообуховское ш., 1
- 89) Там-Там - ул. Березняковская, 31
- 90) NOVUS - Кольцевая дорога, 12
- 91) ОЛДИ (DIY) - ул. Гарматная, 7
- 92) ОЛДИ (DIY) - ул. Скляренко, 5
- 94) Leroy Merlin (DIY) - Окружная, 12

«**NOVUS**» (пр.Героев Сталинграда) (GLA=7 500 м2)
Плановое открытие в 2019



ул. Г.Кирпы, 2 (GLA=2 500 м2)
Ожидается к открытию в 2019



«**Aria**» бул. Дружбы Народов, 136 (GLA=2 500 м2)
Ожидается к открытию в Q4 2019



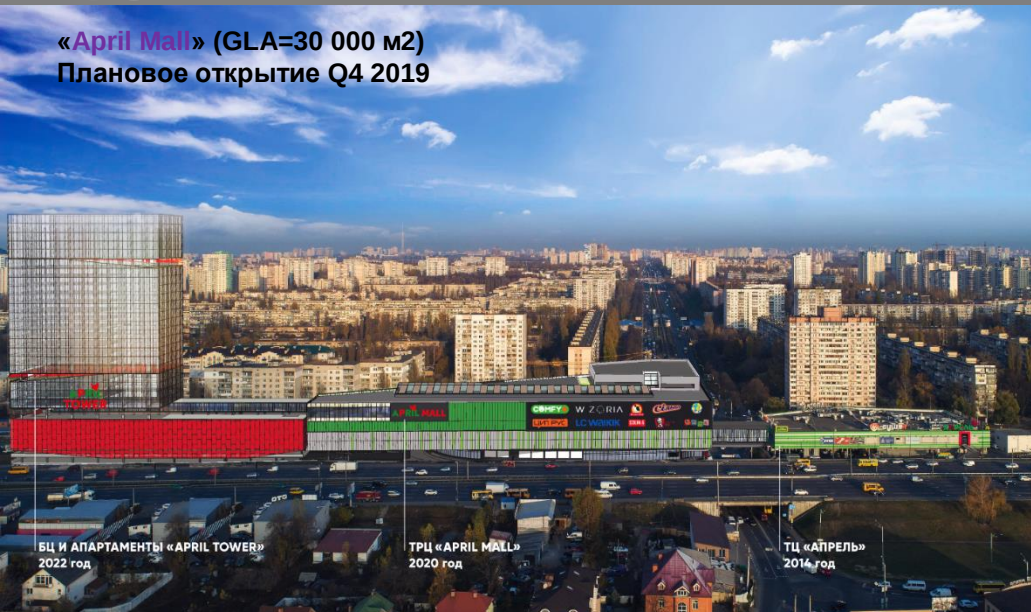
Ул.Братиславская / Малышко (GLA=1 400 м2)
Плановое открытие Q4 2018 (остановлено)







«April Mall» (GLA=30 000 м²)
Плановое открытие Q4 2019



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



«Smart Plaza Zhitomirskaya» (GLA=15 000 м²)
Ожидается к открытию в Q3 2020



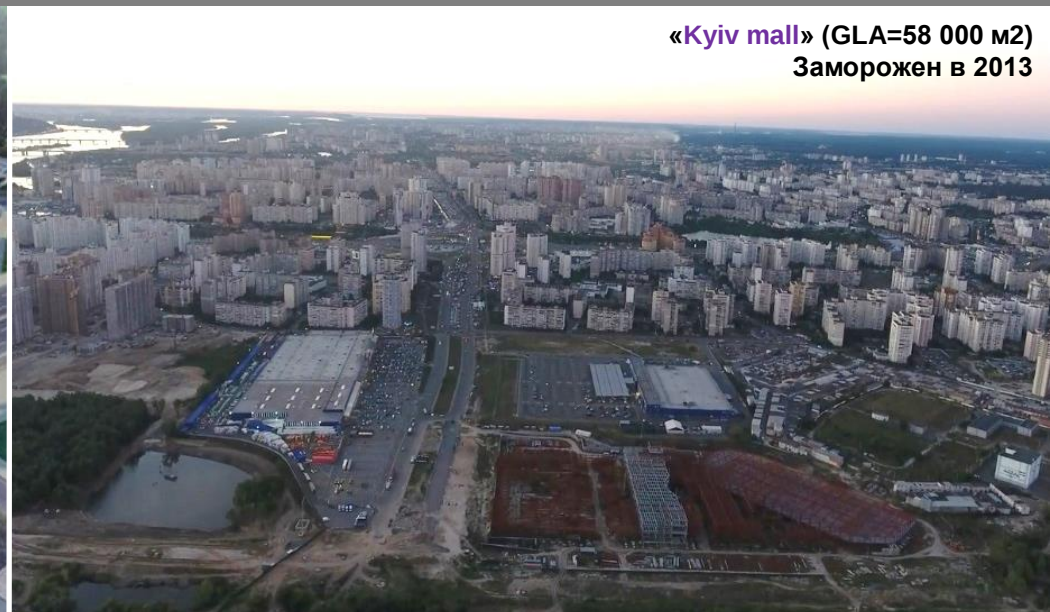
«Lesnaya Mall» (GLA=100 000 м²)
Плановое открытие 2021



«АКАДЕМИЯ» (GLA=55 000 м2)
Ожидается к открытию в 2022



«Kyiv mall» (GLA=58 000 м2)
Заморожен в 2013



«E40» (GLA=10 000 м2)
Ожидается к открытию в 2021



ул. Б.Васильковская, 105 (GLA=31 320 м2)
Ожидается к открытию в 2021



«Межигорский» (GLA=2 000 м2)
Проект



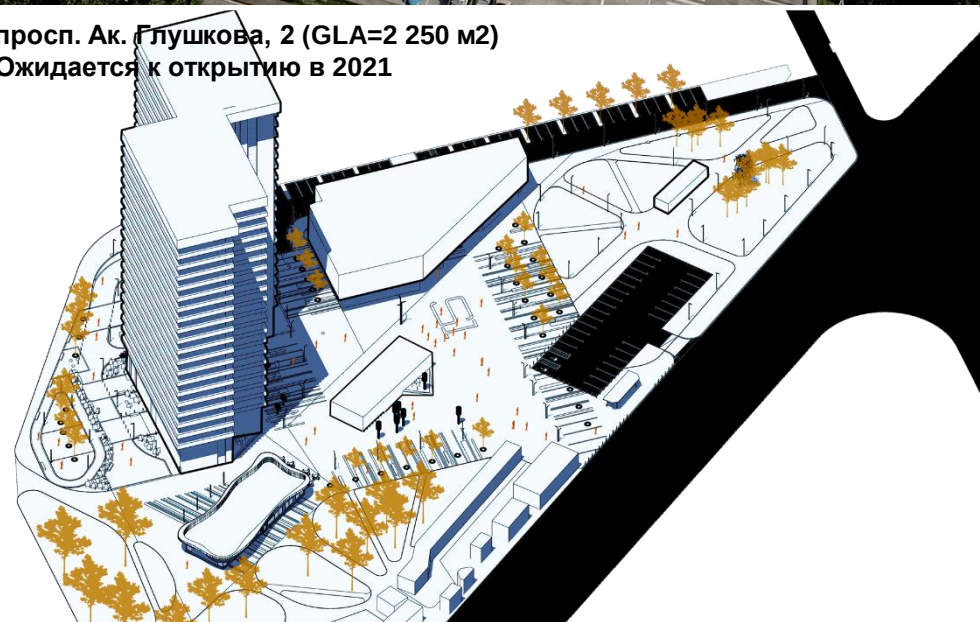
«Vortex Plaza» (GLA=58 000 м2)
Проект



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



просп. Ак. Глушкова, 2 (GLA=2 250 м2)
Ожидается к открытию в 2021



«Aqua Mall» (пгт.Гостомель) (GLA=16 500 м²)
Плановое открытие в 2021



«Box Park» (GLA=91 864 м²)
Открытие в 2019



«Le Mall» в Киевской области (GLA=10 000 м²)
Ожидается к открытию в 2021



«Наше Небо» (Крюковщина) GLA=11 100 м²
Ожидается к открытию в Q4 2020



Бренд	Страна	Торговый центр	Год выхода
DeFacto	Турция	Глобус, Lavina Mall	2018
KOTON	Турция	Lawina Mall, Sky Mall	2018
H & M	Швеция	Lawina 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	Retal-park Petrovka	2019
In Wear Matinique	Дания	Gulliver	2019
Бренд	Страна	Торговый центр	Год выхода
Ikea	Швеция	Ocean Mall	2019
FUNDAY	Россия	Retroville	2019
The North Face	США		2019
Marks & Spencer	Великобритания	Французский бульвар	2019
Steve Madden	США		2019
The Kooples	Франция		2019
Coin	Франция		2019
Eataly	Италия		2019

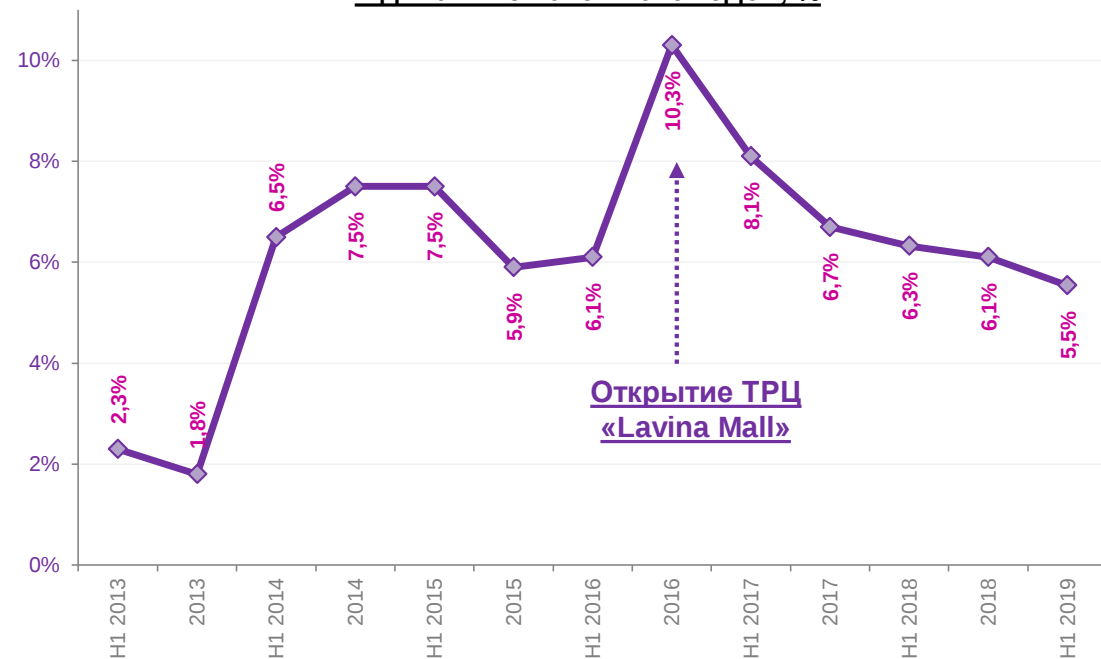
Международные бренды:

- По итогам 2018 на рынок Украины вышли / вернулись 22 международных бренда;
- В 2019 для посетителей уже открылись 2 бренда, а с открытием новых крупномасштабных торгово-развлекательных центров ожидаются еще не менее 7 новых операторов.

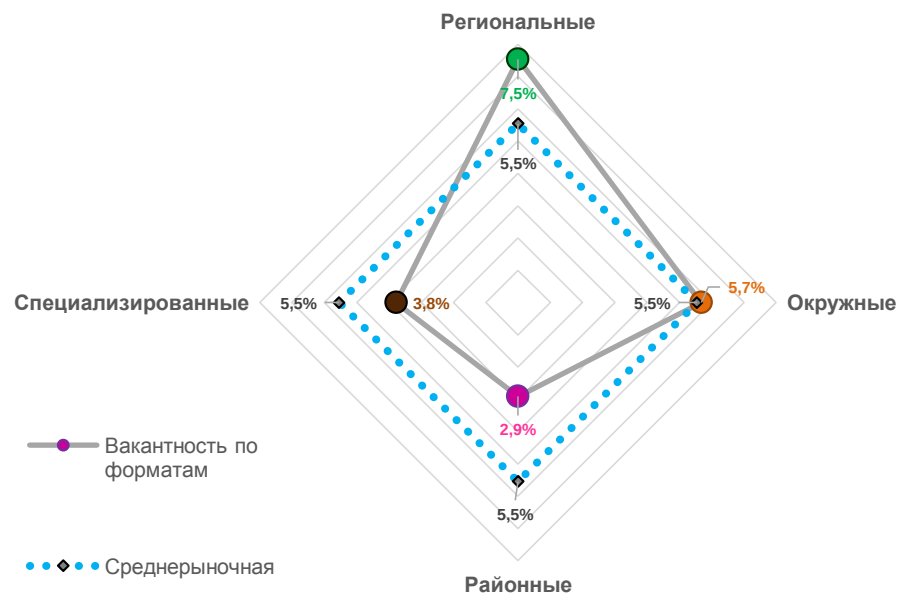
Вакантность:

- Выход на рынок новых международных операторов способствовал заполнению торговых галерей и сокращению уровня вакантности;
- На июль 2019 **средневзвешенный** показатель **вакантности** составил **5,5%**;
- Наименьшая вакантность характерна для **микрорайонных** торговых центров ежедневной покупки (**2,9%**) 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 (**7,5%**).

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



Вакантность в ТРЦ Киева в разрезе форматов на начало июля 2019 года, %



Посещаемость торговых центров:

- **Среднерыночный** показатель **посещаемости** на начало июля 2019 года составляет **677 чел на 1000 м2 GLA**. Наблюдается постепенное восстановление покупательской активности;
- 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 80-85 тыс. чел.) и существенным проседанием в будние.

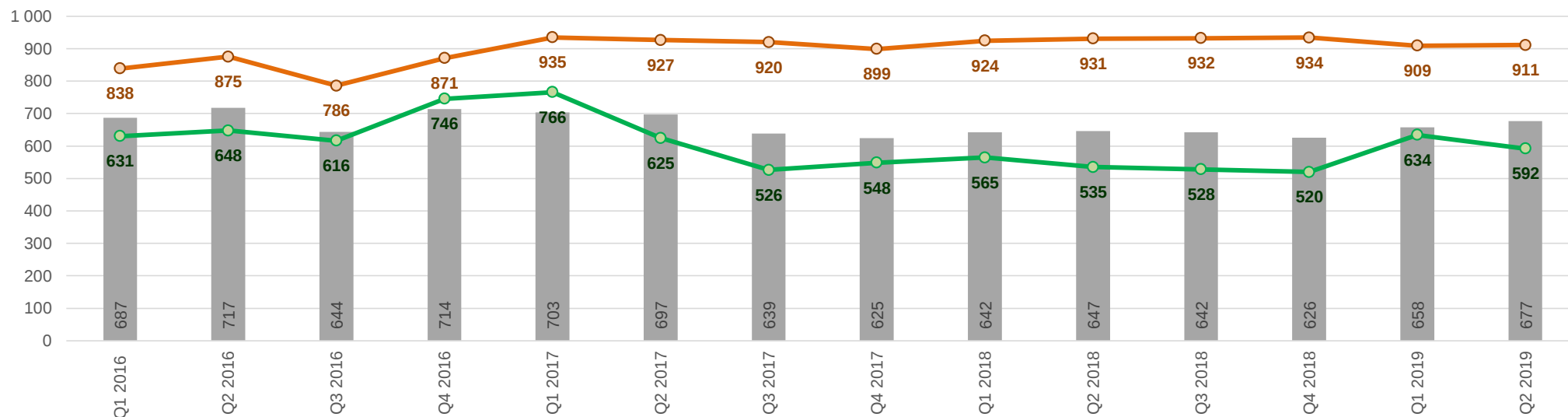
**Среднесуточная посещаемость торговых центров Киева
в разрезе форматов, человек на 1000 м2 GLA**

Источники:

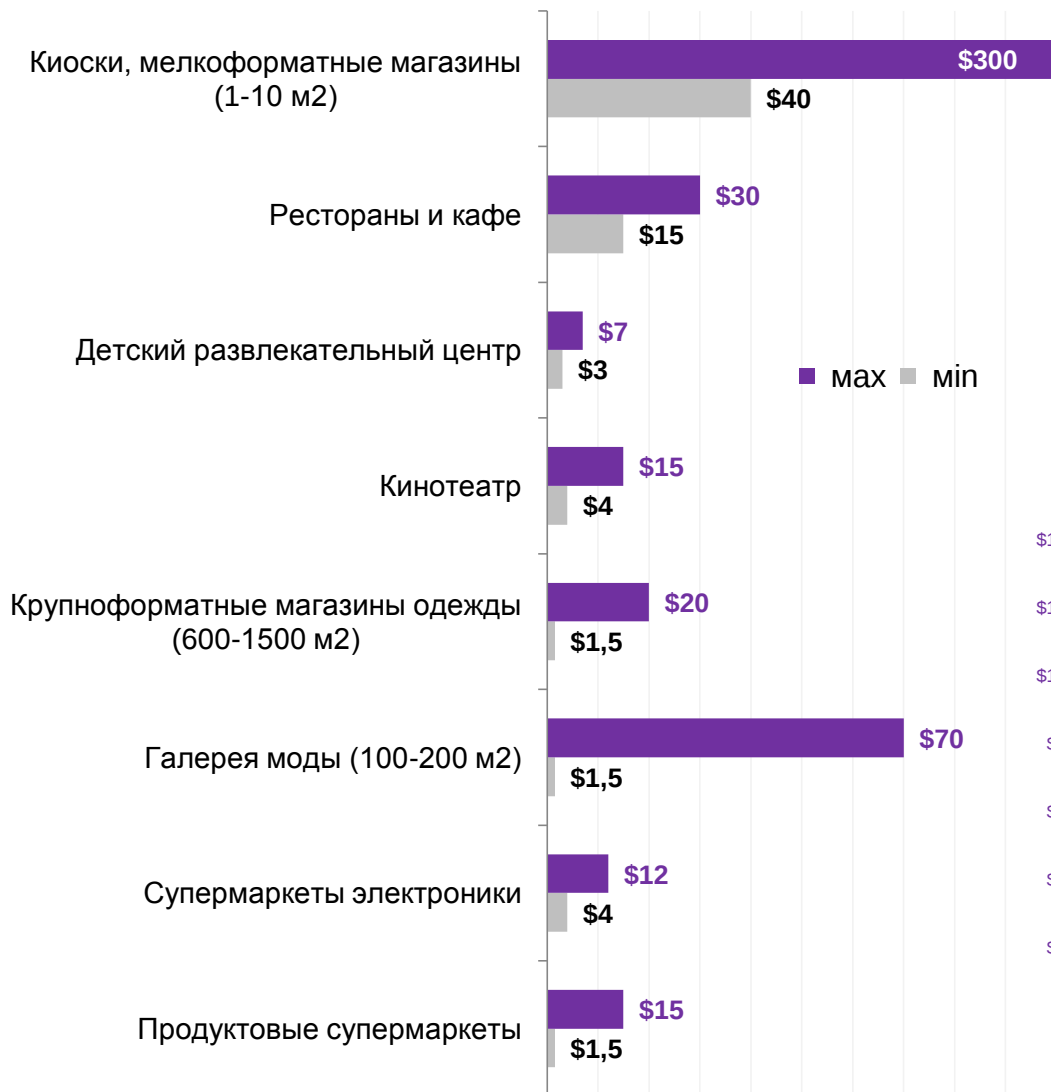
Счетчики посещаемости в ТРЦ

Сведение и расчет – UTG

■ Средняя посещаемость ● Региональные ТЦ ● Окружные ТЦ



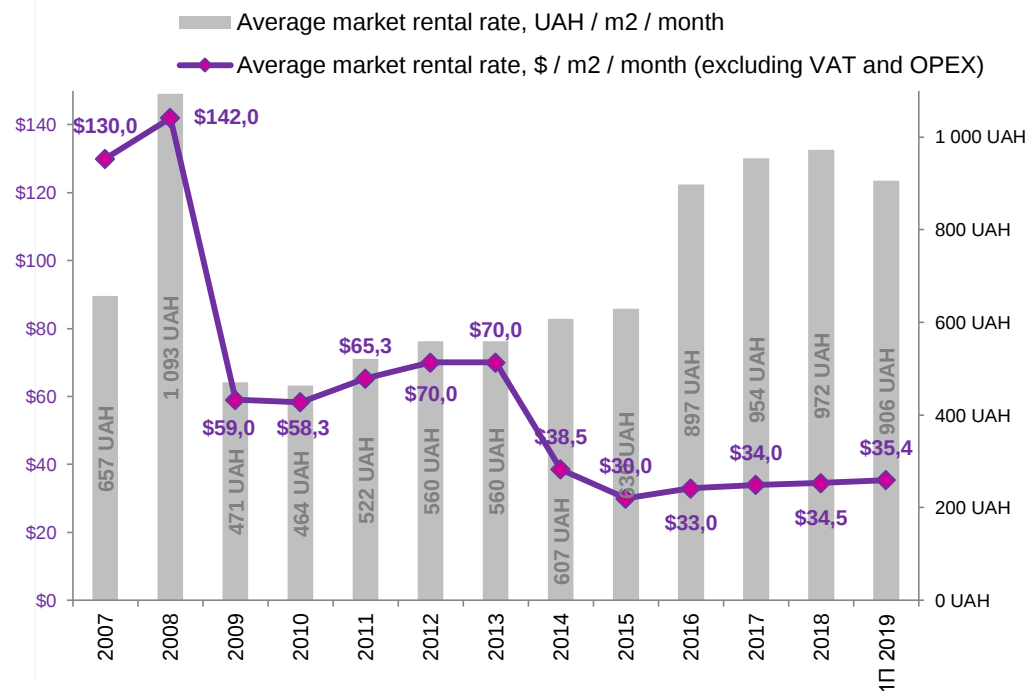
Фиксированные арендные ставки в действующих ТРЦ г.Киева без учета % РТО (\$/м2/мес без НДС и ЭП)



Выводы:

На июль 2019 года ставки аренды для помещений торговой галереи площадью 100-200 м2 в объектах окружного и регионального формата восстановились до средневзвешенного значения \$35,4/м2/мес.

На формирование ставок аренды оказывают преимущественное влияние качество концепции, квалификация брокера, расположение торгового центра, среднесуточная посещаемость, популярность со стороны потребителей, общего сформированного пула арендаторов и якорных операторов.



КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ:

Вадим Непоседов

Президент компании

vvv@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