



Торговая недвижимость
Киева и регионов Украины
Итоги 2020

Регион Украины	Оборот розничной торговли								Q3 2020 к Q3 2019, %
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	10м 2020	
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	965 730,1	8,92%
Винницкая	25 111,7	29 566,1	34 345,6	37 201,2	21 097,3	25 264,5	32 144,2	26 966,2	6,01%
Волынская	17 837,5	21 156,9	26 502,3	27 763,1	15 336,3	16 322,7	19 619,7	18 244,7	18,48%
Днепропетровская	68 151,5	80 894,6	95 160,5	108 145,9	72 401,9	85 085,4	102 461,5	90 650,1	9,88%
Донецкая	89 712,6	65 744,6	31 163,5	37 458,5	22 482,5	28 752,4	35 319,2	29 725,7	4,64%
Житомирская	19 061,7	22 755,9	28 018,4	30 623,9	20 008,5	23 376,7	26 027,5	22 305,4	5,54%
Закарпатская	17 394,5	20 200,4	24 749,6	26 767,0	18 316,4	21 921,8	23 519,8	18 508,2	-4,54%
Запорожская	37 271,9	43 742,0	47 998,7	55 400,7	36 293,3	38 486,2	45 223,6	42 047,7	14,26%
Ивано-Франковская	22 745,2	27 638,5	34 093,5	37 787,5	19 347,4	21 922,1	25 805,3	21 576,3	4,27%
Киевская	35 108,3	42 492,3	52 123,5	59 118,2	55 090,4	65 600,7	83 453,1	81 122,4	20,57%
Кировоградская	14 604,2	17 191,4	21 653,4	24 545,5	15 417,2	16 844,1	19 679,5	17 971,8	15,43%
Луганская	37 464,4	21 969,9	7 871,3	9 051,4	5 782,8	8 176,9	10 561,9	9 022,2	11,64%
Львовская	39 314,4	45 027,4	56 720,5	68 031,6	51 898,9	57 552,0	66 601,9	56 552,4	3,85%
Николаевская	21 875,4	23 903,6	28 595,1	32 407,0	19 522,7	22 369,4	25 487,9	21 698,6	5,41%
Одесская	55 099,7	61 923,1	72 438,9	84 056,2	62 961,7	69 047,4	81 447,5	71 320,3	5,58%
Полтавская	23 079,5	26 080,6	29 747,1	34 745,1	25 784,1	30 932,0	34 301,1	30 606,6	11,01%
Ровенская	16 382,6	19 548,6	23 853,6	26 373,4	14 933,5	17 237,0	20 642,3	17 463,7	4,51%
Сумская	16 322,3	18 701,2	22 551,0	25 790,3	16 374,2	19 457,9	21 348,1	18 240,8	4,69%
Тернопольская	14 207,5	16 895,6	20 284,7	22 429,1	11 679,7	13 022,6	16 145,9	14 089,3	7,35%
Харьковская	62 093,4	71 640,3	83 475,6	95 788,5	64 891,9	72 132,3	82 126,9	72 328,8	9,33%
Херсонская	18 059,1	21 538,5	26 497,3	29 609,1	19 326,5	21 763,9	23 690,9	20 211,0	4,10%
Хмельницкая	19 603,6	22 550,6	25 693,0	29 050,0	20 369,0	20 551,0	24 234,6	21 937,2	11,98%
Черкасская	20 860,1	23 656,4	27 778,5	30 211,4	19 630,9	22 532,7	27 126,2	23 524,5	6,85%
Черновицкая	12 550,5	14 777,0	17 324,4	18 700,3	13 592,7	15 151,8	15 282,8	12 507,9	-3,65%
Черниговская	16 126,1	18 007,1	21 614,9	24 094,4	15 777,4	18 088,2	19 282,1	18 009,5	14,17%
Киев	112 980,7	125 931,9	158 523,3	184 122,6	158 236,3	176 964,7	212 512,3	189 098,8	9,57%
Инфляция	0,5%	24,9%	43,3%	12,4%	13,7%	9,8%	4,0%	4,0%	
Курс НБУ за \$1	7,99	15,77	24,00	27,19	28,07	27,69	23,69	28,44	
РТО, млн \$	104 218	57 300	42 448	42 635	29 093	33 536	46 189	33 959	

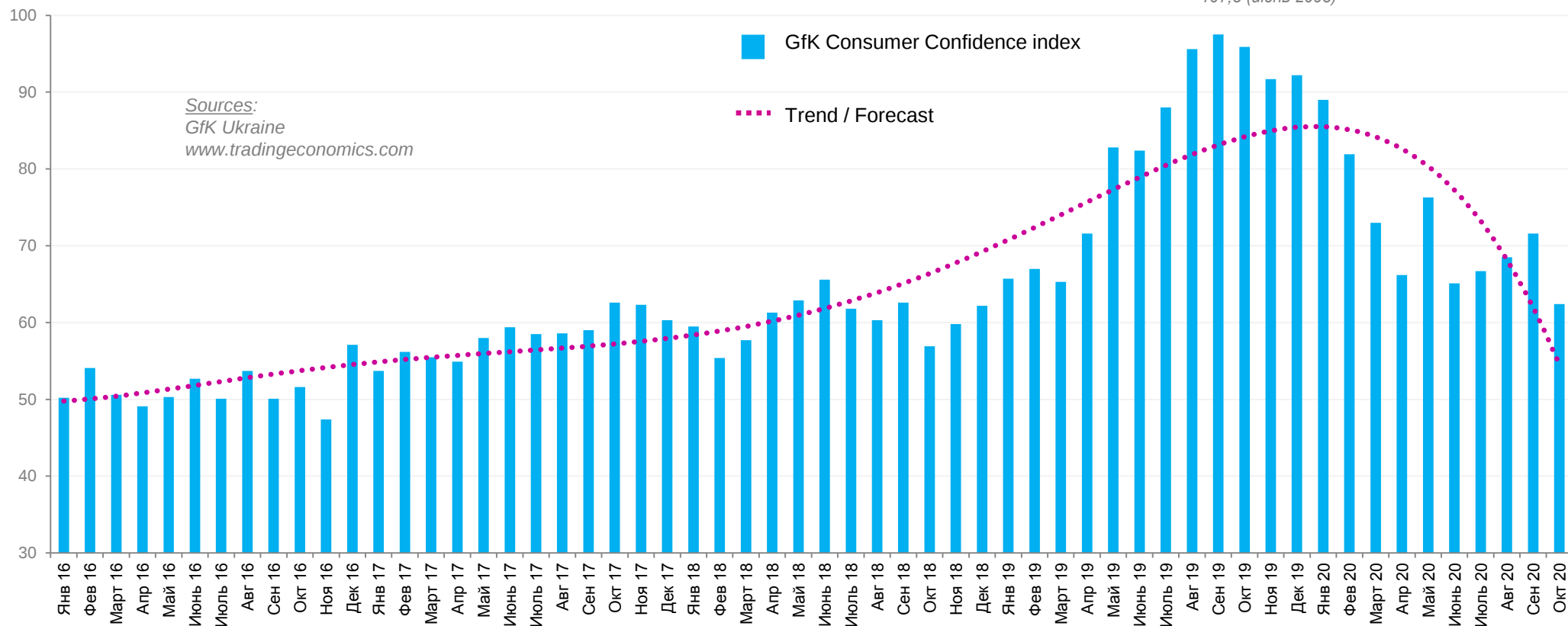
Выводы:

- **Карантин и закрытие магазинов** одежды и обуви существенно изменили структуру продаж в 2020, повысили средний чек (ремонт / строительные материалы, мебель, товары для дома, крупная бытовая техника), организация домашних офисов (компьютеры и периферия), огромные расходы на медицину и фармацевтические товары;
- **Закрытие границ**, отсутствие возможности выезда за границу – **деньги** остались **в Украине**, реализация отложенного спроса и **оживленный летний сезон** благодаря массовым скидкам (покупки более дорогой одежды и обуви [которые выглядят лучше, а служат дольше]), **дорого-стоящие покупки** длительного пользования (квартиры, автомобили);
- **Климатические изменения** и стирание границ сезонности между зимой и летом приводит к меньшему объему одежды в гардеробе.
- **Снижение РТО с 1 м2**, сокращение выторгов ритейлеров (особенно в долларовом выражении)
- **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)

* Рекордное значение = 107,5 (июнь 2005)

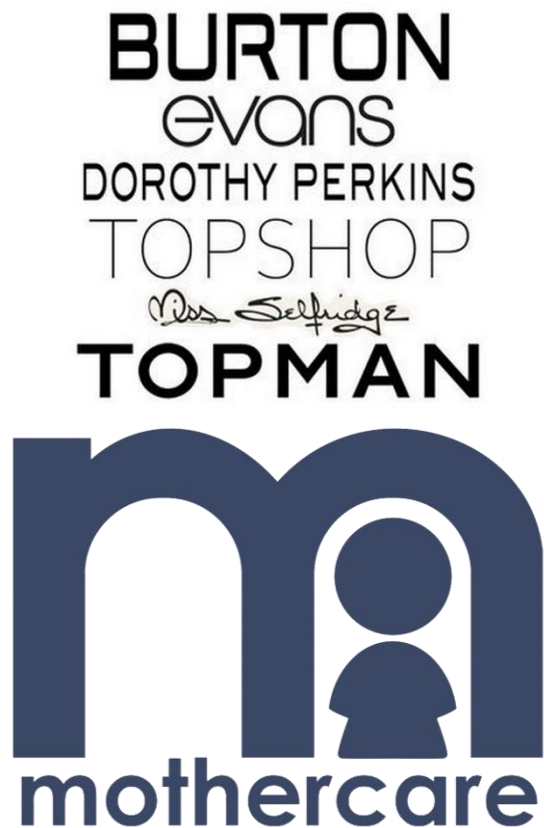
Sources:
GfK Ukraine
www.tradingeconomics.com



Выводы:

- Планетарная эпидемия коронавируса и введение вынужденного карантина привели к росту безработицы и снижению доходов, заставляют потребителей отказываться от приобретения товаров без необходимости – **уровень потребительских настроений стремительно снижается** (на 33,5 пункта за последние 12 месяцев).

Debenhams



- Розничная сеть «**Debenhams**» (основана в 1778 году в Лондоне, №2 по величине в Великобритании, 12000 сотрудников) объявила о закрытии всех 124 британских магазинов после католического Рождества (25 декабря 2020 года).
- Крупнейшая сеть Великобритании «**Arcadia Group**» (бренды Topshop / Topman, Dorothy Perkins, Burton, Evans) с 466 магазинами и 13 000 сотрудников подала на банкротство. Это стало ударом для поставщиков, торговых партнеров и всех заинтересованных сторон. Компания скептически относилась к возможностям интернета, слишком медленно реагировала на изменения рынка, развитие online и электронной коммерции.
- Нидерландский бренд дизайнерской джинсовой одежды «**G-Star Raw**» заявила о банкротстве с готовым планом по реорганизации. Многие физические магазины закрываются, но бренд старается усилить свое присутствие онлайн.
- Немецкая ресторанная франшиза «**Vapiano**», предлагающая блюда итальянской кухни, недавно объявила о своей несостоятельности и неплатежеспособности.
- В США продолжается retail-апокалипсис. В 2020 году **29 розничных сетей** (универмаги Neiman Marcus, J.Crew, JC Penney, Brooks Brothers, товары для дома Pier 1 Imports и Tuesday Morning, фитнес-центры Gold's Gym) **заявили о банкротстве**. В 2019 в США был установлен антирекорд обанкротились **22 сети** (Sears, Kmart, Party City, Walgreens и Barneys). В 2018 году – **11 сетей**. В 2017 обанкротились: Payless (2 500 магазинов), ShoeSource, hhgregg, The Limited, RadioShack, BCBG, Wet Seal, Gormans, Eastern Outfitters, Gander Mountain. Сокращают количество магазинов Walmart, Macy's, Walgreens, GAP, Charlotte Russe, Family Dollar и Chico's и другие гиганты. По итогам 2017-2020 **по всей Америке закрылись более 25 000 магазинов**. В 2017 **закрылись** = **9,5 млн м2**, в 2018 = **14,4 млн. м2 площадей**.
- Большое количество ритейлеров не в состоянии выживать в условиях **стремительного развития электронной торговли** и **изменениях в структуре расходов** (резко выросли расходы на кафе и рестораны, на путешествия и новые технологии). Особенно тяжело приходится традиционным сетям с огромным количеством магазинов.

Бренд	Страна	Торговый центр	Открытие
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, River Mall, Gulliver	2019
Escada	Германия	Street retail	2019
The North Face	США	River Mall, Sky Mall	2019
Pylones	Франция	Lavina, River, Ocean Plaza	2019
The Kooples	Франция	ЦУМ	2019
ACBC	Италия	Gulliver	2019
Missha	Корея	Ocean Plaza, Lavina, Проспект	2019
Бренд	Страна	Торговый центр	Открытие
Fransa & b.young	Дания	Lavina Mall, River Mall, Blockbuster Mall	2020
Miss Sixty	Италия	Ocean Plaza	2020
KARL LAGERFELD	Италия	Ocean Plaza	2020
FLO	Турция	Проспект, Forum Lviv, Ocean Plaza	2020
Wildberries	Россия	Online - ритейлер	2020
The Kooples	Франция	ЦУМ	2020
The body shop	Великобритания	Lavina Mall	2020
Damat Tween	Турция	Атмосфера	2020
Ожидаются	Страна	Торговый центр	Открытие
IKEA	Швеция	Blockbuster Mall	2020
FUNDAY	Россия	Appolo (Днепр), Retroville	2021
AVVA	Турция	Ведутся переговоры	
Kipling	Бельгия	Ведутся переговоры	
Elisabetta Franchi	Италия	Ведутся переговоры	
Coin	Италия	Ведутся переговоры	
Primark	Ирландия	Ведутся переговоры	
C & A	Бельгия, Германия	Ведутся переговоры	
Burger King	США	Ведутся переговоры	
Eataly	Италия	Ведутся переговоры	
Home & You	Польша	Ведутся переговоры	
Stella McCartney	Великобритания	Ведутся переговоры	

Marketplace Product Suite



Выводы:

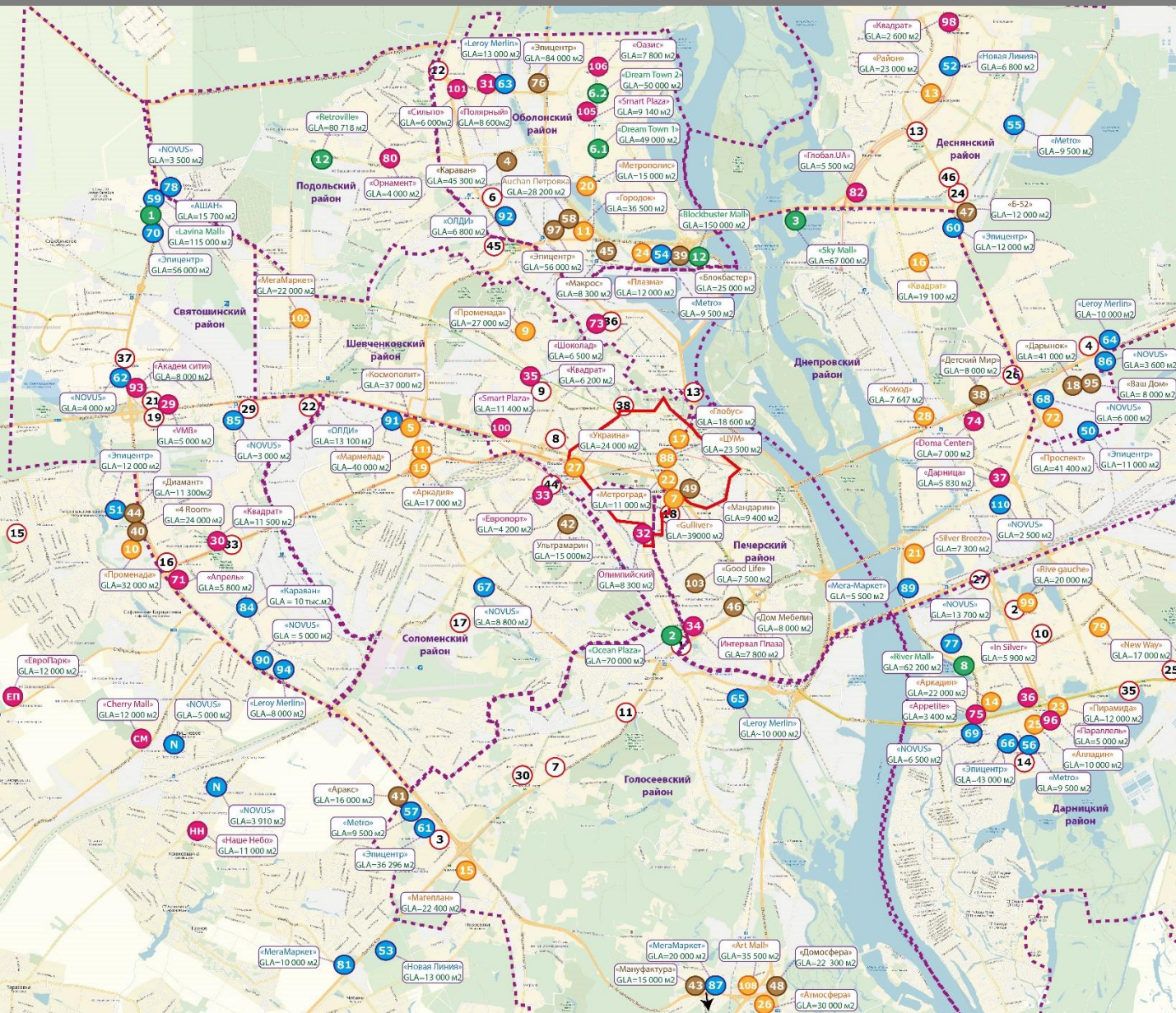
- На фоне карантина и вынужденного закрытия магазинов, **маркетплейсы** (онлайн-платформа по предоставлению продукции третьих компаний [Rozetka, Алло, Amazon, Rakuten, Alibaba]) **ускорили** свое **развитие**.
- Расширяется **спрос на товары**, которые **прежде не были представлены** и востребованы в сети – портативная электроника и бытовая техника, одежда и обувь, лекарства, косметика и парфюмерия, спортивные товары, детские игрушки, посуда, мебель, алкоголь, книги, сад и огород, инструменты, авиабилеты, бытовые услуги и прочее;
- **Вовлекаются новые возрастные категории** потребителей (в возрасте 50-60 лет, дети и подростки).

Совокупное предложение торговых площадей г.Киева в динамике 2008-2020, м2, %



Выводы:

- Рост конкурентных угроз.** За последние два с половиной года в столице введены в эксплуатацию новые ТЦ суммарной арендуемой площадью = **488 970 м2**. В 2020 открылся ТРЦ «**Reroville**» (GLA = 86 283 м2), в 2019 - ТЦ «**Smart Plaza Obolon**» (GLA = 11 765 м2), «**Оазис**» (GLA = 7 800 м2), «**Cherry Mall**» (GLA = 12 000 м2), «**River Mall**» (GLA = 62 200 м2), «**Blockbuster Mall**» (GLA = 135 000 м2), «**Аракс**» (GLA = 10 000 м2). После комплексной реконструкции перезапущен ТРЦ «**Караван OUTLET**» (GLA = 45 300 м2). В 2018 году - «**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 Бандеры, 11 (GLA = 56 000 м2), «**Good Life**» (GLA = 7 500 м2), расширен ТЦ «**Городок**» (до GLA = 36 500 м2).
- Рост насыщенности и концентрации.** По уровню насыщенности торговыми площадями на 1000 жителей **Киев** [609,1 м2] **обогнал главные торговые столицы СНГ** – Москву [604,2 м2], Санкт-Петербург [570,8 м2] и ряд **городов Восточной Европы**.



Региональные торговые центры:

- 1) Lavina mall - ул. Берковецкая, 6д
- 2) Ocean Plaza - ул. Горького, 174
- 3) Sky Mall - пр. Генерала Ватутина, 2т
- 6) Dreamtown - пр. Оболонский
- 8) River mall - Днепровакая наб., 10, 14
- 11) Retroville - пр. Правды, 47
- 12) Blockbuster Mall - пр. Московский, 36

Окружные торговые центры:

- 5) Космополит - ул. Гетьмана, 6б
- 7) Gulliver - пл. Спортивная, 1а
- 9) Promenada Center - ул. Багговтовская, 17
- 10) Promenada Park - ул. Б. Окружная, 4
- 13) Rayon - ул. Лаврухина, 4
- 14) Аркадия-2 - Днепровакая наб., 10а
- 15) Магелан - ул. Глушкова, 136
- 16) Квадрат - бул. Перова, 36
- 17) Глобус - пл. Независимости, 1
- 19) Аркадия-1 - ул. Борщаговская, 154
- 20) Метрополис - ул. Малиновского, 12
- 21) Silver Breeze - Днепровакая 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. Золотобуновская, 17
- 102) MegaMarket Нивки-Щербаківська, 58
- 108) Art Mall - ул. Ак. Заболотного, 37
- 111) Мармелад - ул. Борщаговская, 154
- 112) Gorodok Gallery - пр. Московский, 23а

Специализированные торговые центры:

- 4) Караван Outlet - ул. Луговая, 12
- 18) Market mall Дарынок - Белооморская, 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, 166
- 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
- 59) Ваш дом - ул. Белооморская, 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. Високаная, 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
- 58) 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. Золотобуновская, 7г
- 78) NOVUS - пл. Гостомельская, 1
- 85) NOVUS - ул. Святошинская, 3
- 86) NOVUS - пр. Броварской, 18д
- 81) MegaMarket - с. Гатное, Киевская, 1
- 84) Караван - Семьи Сосниных, 17а
- 87) MegaMarket - Новообуховское ш., 1
- 89) MegaMarket - ул. Березняковская, 31
- 90) NOVUS - Кольцевая дорога, 12
- 91) ОЛДИ (DIY) - ул. Гарматная, 7
- 92) ОЛДИ (DIY) - ул. Святенко, 5
- 94) Leroy Merlin (DIY) - Кольцевая дор., 12
- 110) NOVUS - ул. Регенераторная, 4а

Микрорайонные торговые центры:

- 29) VMB - пр. Победы, 136
- 30) Квадрат - ул. Гната Юры, 20
- 31) Полярный - ул. Майорова, 2
- 32) Олимпийский - ул. Б. Васильевская, 72
- 33) Европорт - ул. Лукашевича, 15А
- 34) Интервал Плаза-Б. Васильевская, 143
- 35) Квадрат - ул. Белорусская, 2
- 36) in Silver - ул. Сибиряковская, 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. Ак. Палладина, 16
- 96) Параллель - ул. Мишуги, 6
- 98) Квадрат - ул. О. Бальзака, 91
- 101) Сильпо - ул. Березняковская, 22а
- 106) Оазис - ст. м. Героев Днепра
- 100) Smart Plaza Politech - пр. Победы, 26
- 105) Smart Plaza Obolon - ул. Тимошенко, 21
- 107) Белицкий - ул. Ирпенская, 76

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

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



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

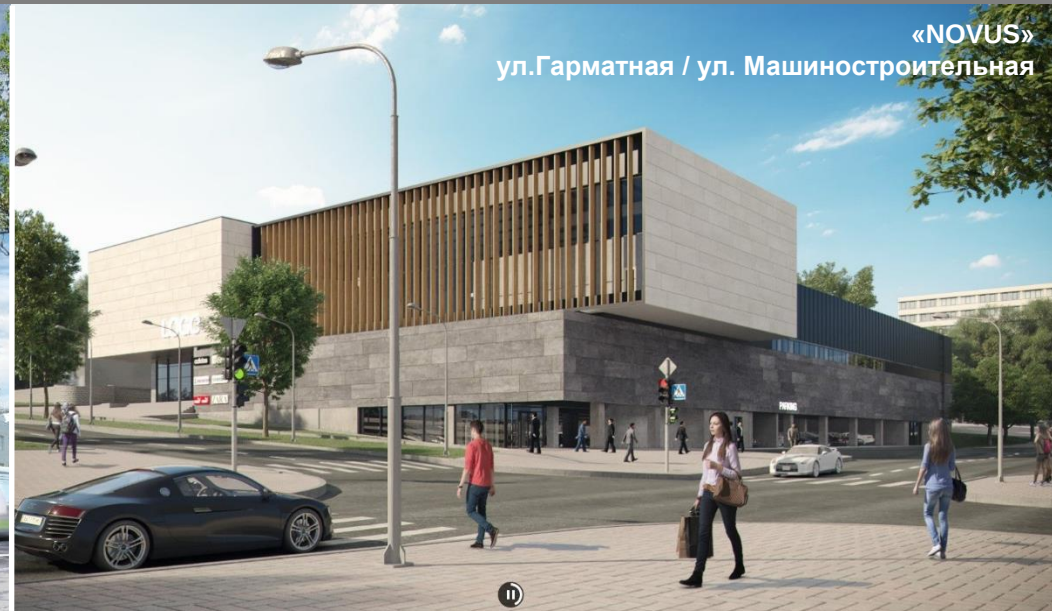


«Центральный универсам» (GLA=5 000 м2)
Проект реконструкции



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





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



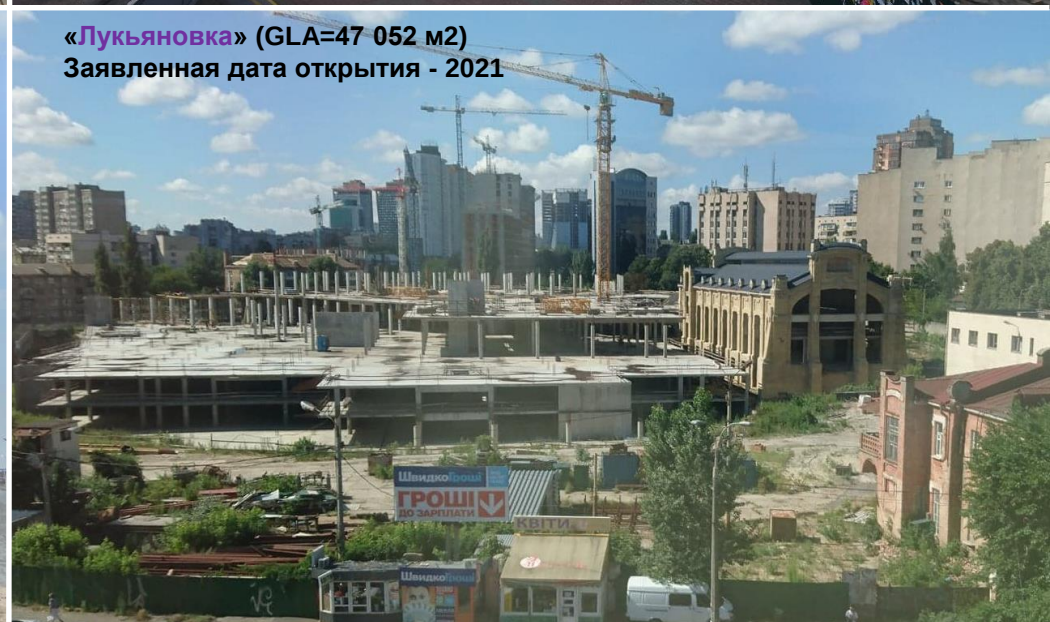
«Lesnaya Mall» (GLA=100 000 м2)
Ожидаемая дата открытия ~ 2022

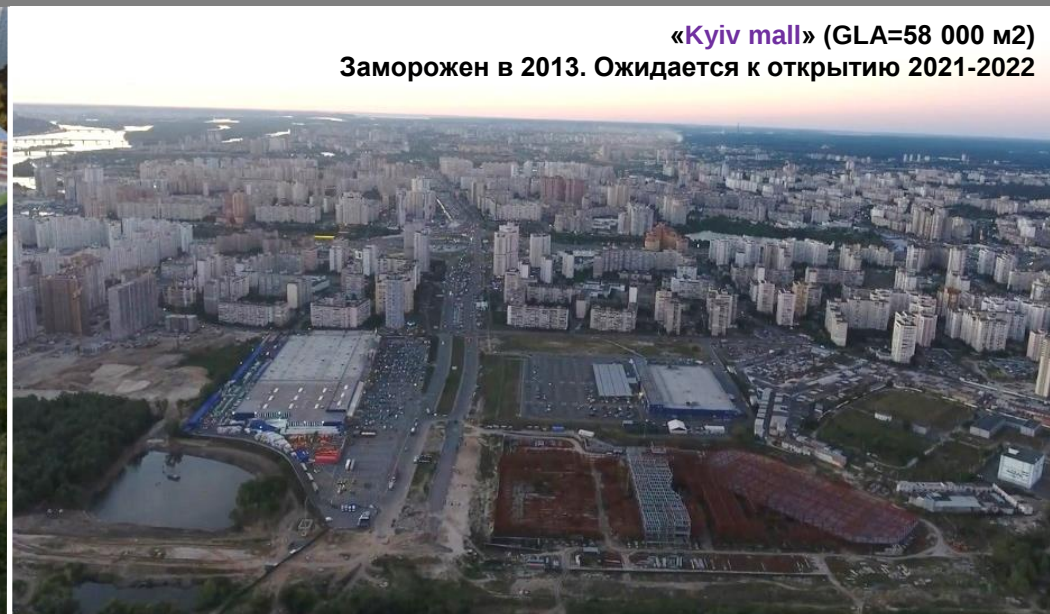


«Республика» (GLA=135 000 м2)
Заморожен в 2014. Ожидается к открытию в 2021



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





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



«Детский Мир-2» (GLA=20 000 м2)
Ожидается к открытию – 2022



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



«SUNDAY» (GLA=15 000 м2)
Ожидается к открытию - 2023



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



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



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



Реконструкция рынка «Колібрис» на просп.Л.Курбаса, 46
Концепция (GBA=104 000 м2, GLA=15 000 м2)



просп. Ак. Глушкова, 2 (GLA=2 250 м2)
Ожидаемая дата открытия 2021



ТЦ на ул. Попудренка (GLA~2 000 м2)
Ожидаемая дата открытия 2021



ТЦ «Балтийский» (GLA~10 000 м2)
Ожидается к открытию в 2021



ТЦ «Rusaniv Residence» (GLA=1 400 м2)
Возможная дата открытия – Q4 2022



Концепция МФК «**Plaza**»,
ул. Ползунова, 8



Реконструкция здания «КиевПроект» под МФК
Концепция



МФК «**Олимпийский**» (GLA = 42 437 м2)
ул. Госпитальная, 4



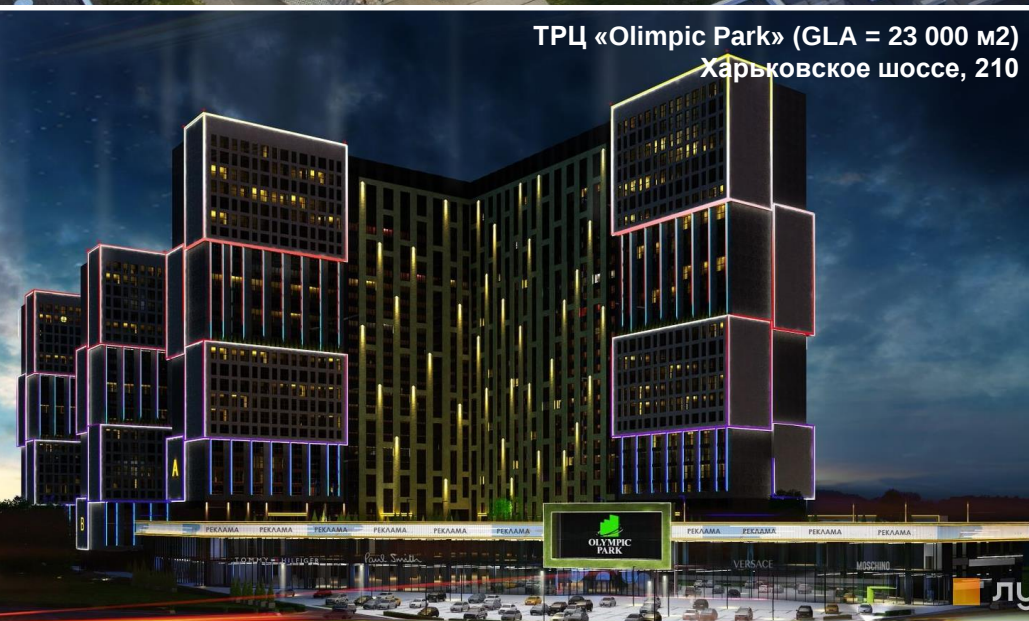
ТЦ «**Arkada Mall**»
Концепция



МФК «Ми96» на Печерске
Концепция



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

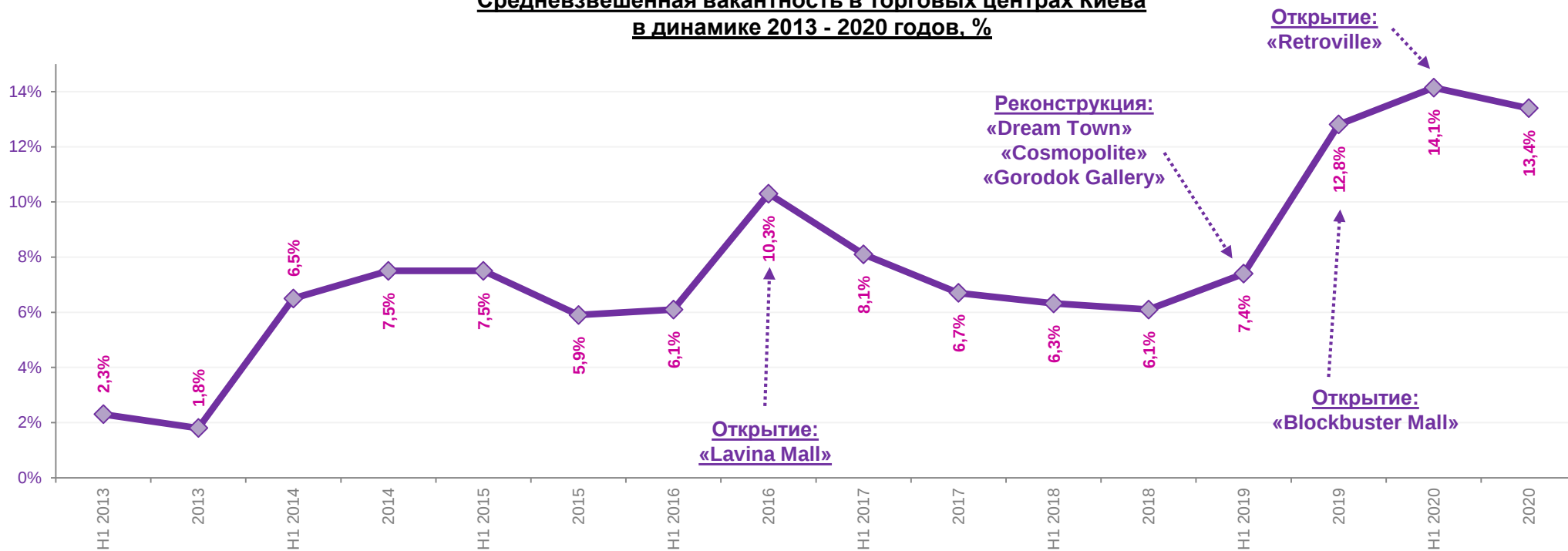


ТРЦ «Olimpic Park» (GLA = 23 000 м2)
Харьковское шоссе, 210



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

Средневзвешенная вакантность в торговых центрах Киева в динамике 2013 - 2020 годов, %



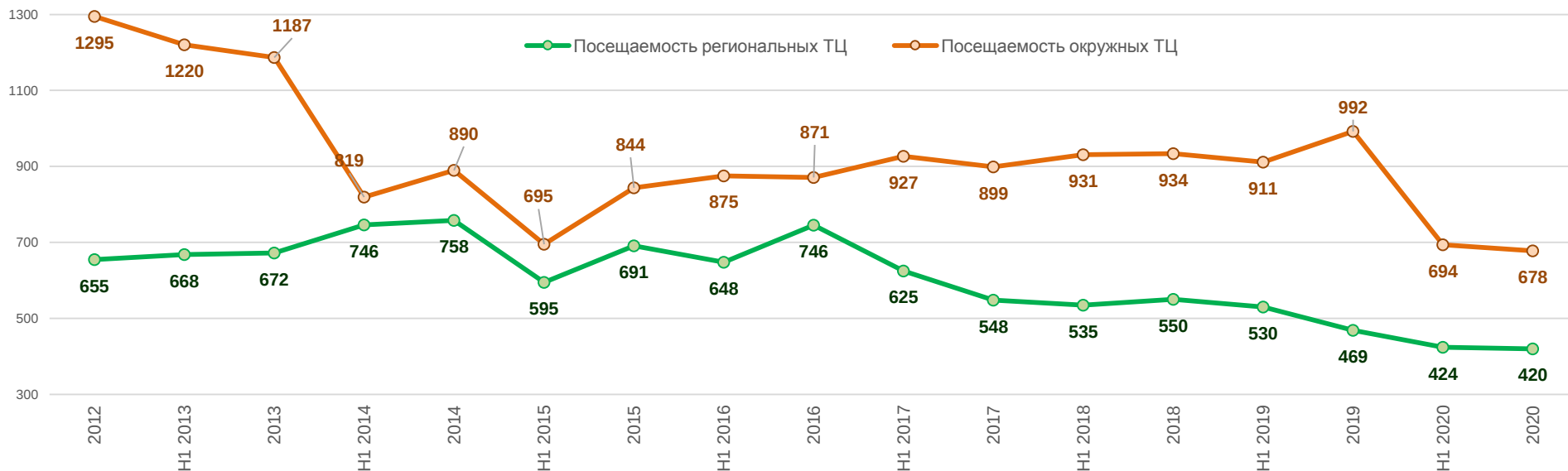
Выводы:

- **Приближение первичного насыщения рынка** – открытие любого крупноформатного торгового центра на фоне ограниченного ассортимента активных ритейлеров ощутимо влияет на показатель среднерыночной вакантности, затрудняет привлечение арендаторов.

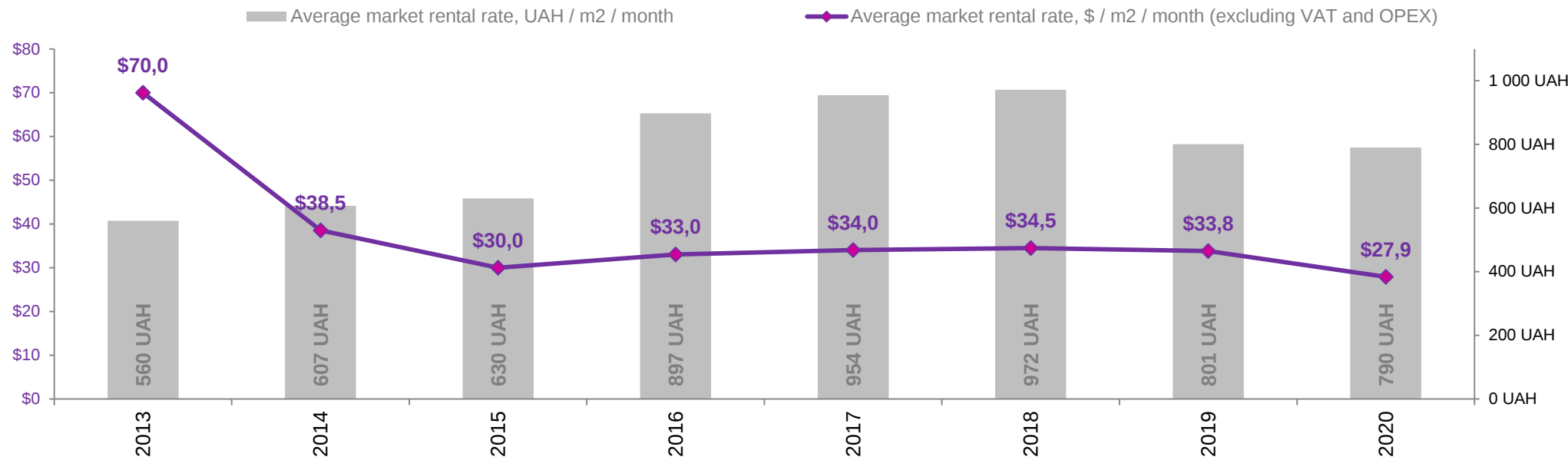
Посещаемость торговых центров:

- **Среднерыночный** показатель **посещаемости** в результате последствий карантина на январь 2021 года **снизился до 516 чел.** 44% населения **стали реже посещать** торговые объекты. Среди объективных причин: желание **сократить расходы** (покупают меньшее количество товаров, выбирают более выгодные предложения / распродажи), **избежать** посещение **общественных мест** / **общественный транспорт** со значительным скоплением людей;
- **Рост лояльности к совершению покупок онлайн** (+25%) - **привлечение новых**, более возрастных **потребителей** (в возрасте 50-60 лет), развитие маркетплейсов и **расширение спроса на товары**, которые прежде не были особенно востребованы в сети.

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



Фиксированные арендные ставки на помещения галереи моды площадью 50-200 м² в действующих ТРЦ г.Киева (\$/м²/мес без учета НДС, ОРЕХ, КП, % от РТО)



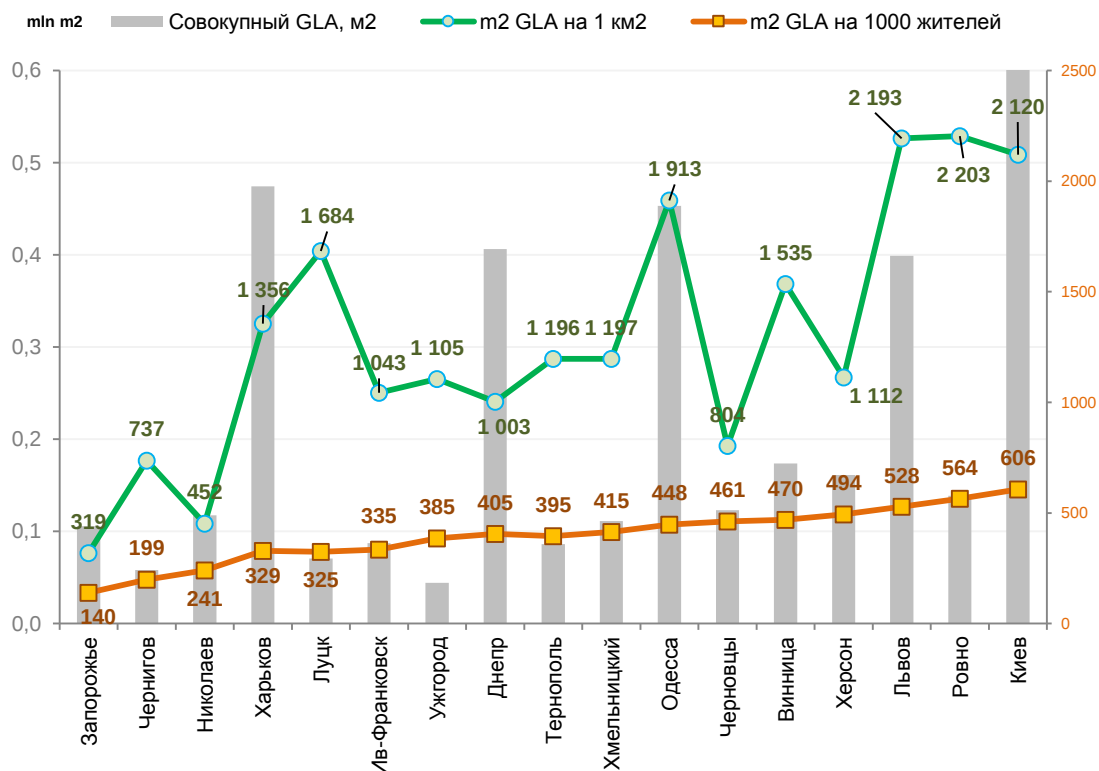
Выводы:

- **Снижение ставок аренды** усугубляется **из-за** значительного объема вакантных помещений в **новых проектах**, вынужденных заполнять галереи за символические суммы.

Торговые центры Украины открытые в 2020 и заявленные на 2021 год

Город	Перспективные ТРЦ	Площадь	Открытие	Совокупное предложение
Киев	Retroville	86 283	2020	112 283
	XiT MALL (NOVUS E40)	10 000	2021	
	Балтийский	13 500	2021	
	Standart One	2 500	2021	
Одесса	Остров	15 727	2021	55 727
	Меркурий	40 000	2021	
Харьков	Planeta Mall	70 000	2021	122 000
	Nikolsky	52 000	2021	
Днепр	Appolo (2 очередь)	12 914	2020	35 944
	Дафи (2 очередь)	5 000	2020	
	Neo Plaza (Материк)	14 430	2020	
	ТЦ «Гранд Плаза»	9 000	демонтирован	
	ТЦ «Кубометр»	2 900	демонтирован	
	ул. Ломаная / Коцюбинского (МФК «Мост-сити»)	10 000	2020	
	Привокзальный-2	4 000	2020	
	ТДЦ «Успенский»	1 500	2020	
Винница	sSmall	9 500	2021	31 500
	Megamall (2 очередь)	22 000	2021	
Ужгород	Atrium	4 200	2021	4 200
Каменец-Подольский	Brama	10 800	2021	10 800

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



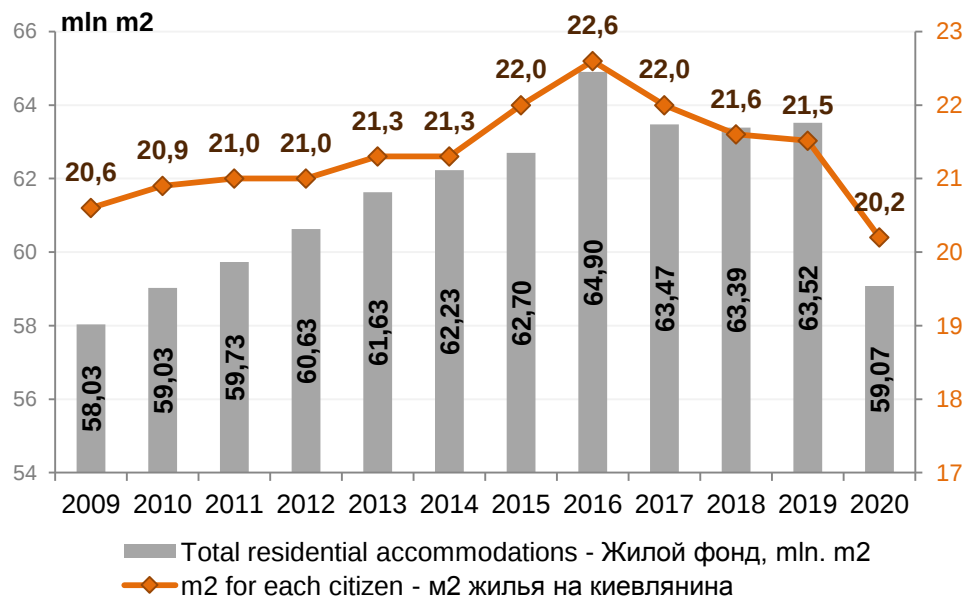
Обзор рынка
жилой недвижимости
Итоги 2020



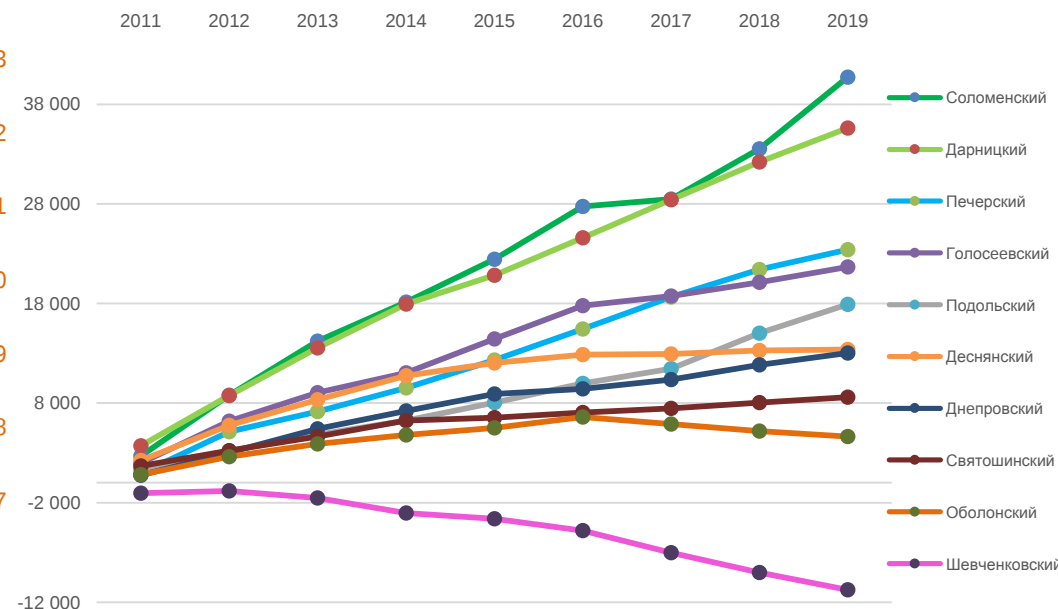
Совокупный жилой фонд:

- Жилой фонд столицы формируют **991 575 квартир**;
- Общая площадь жилья в Киеве = **59 074 316 м2** или в пересчете на каждого жителя столицы приходится **20,2 м2 жилья**;
- Сокращение жилого фонда** осуществляется за счет вывода из эксплуатации ветхого и аварийного жилья, переоборудования жилых помещений в нежилые, сносом зданий для реконструкции или комплексной застройки, банкротством предприятий-балансодержателей жилья и другим причинам.

Совокупный жилой фонд города Киева и в пересчете на человека в динамике 2009-2019 годов (на 1 января), м2



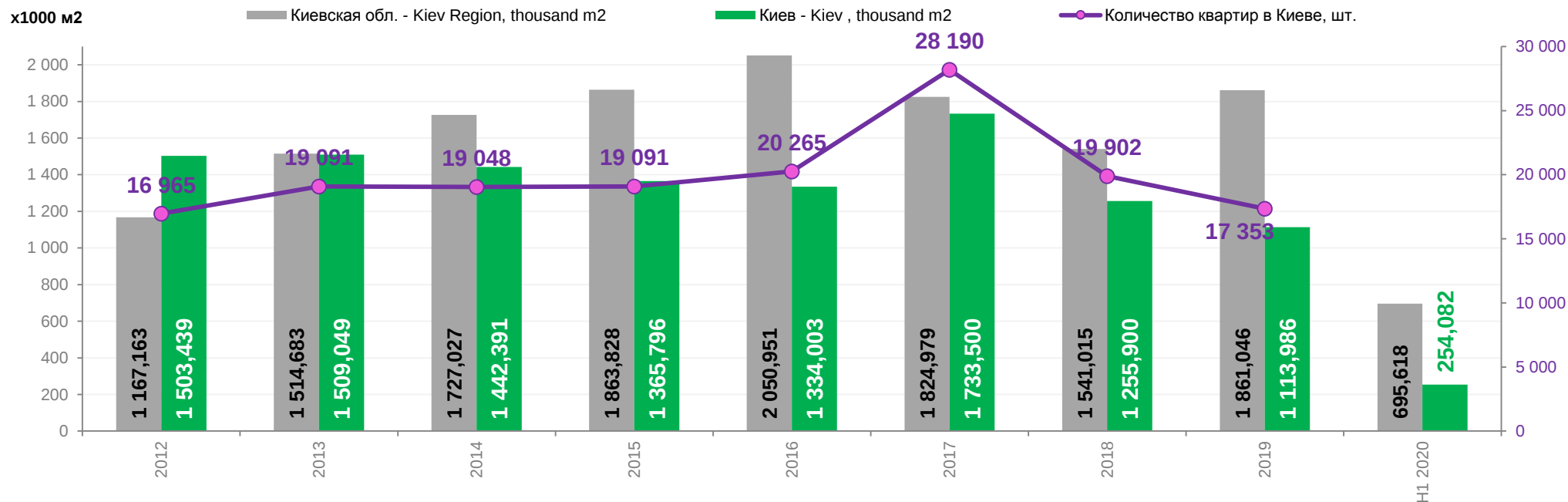
Динамика изменения численности населения по районам в 2011-2019, человек



Принято в эксплуатацию жилья в Киеве:

- С 2013 **объемы строительства** жилья в Киеве ежегодно **сокращаются**, а основная **девелоперская активность** **перемещается** в населенные пункты ближайшего **пригорода**

Объемы принятого в эксплуатацию жилья в Киеве и области в динамике 2012-2020, тыс. м2, %



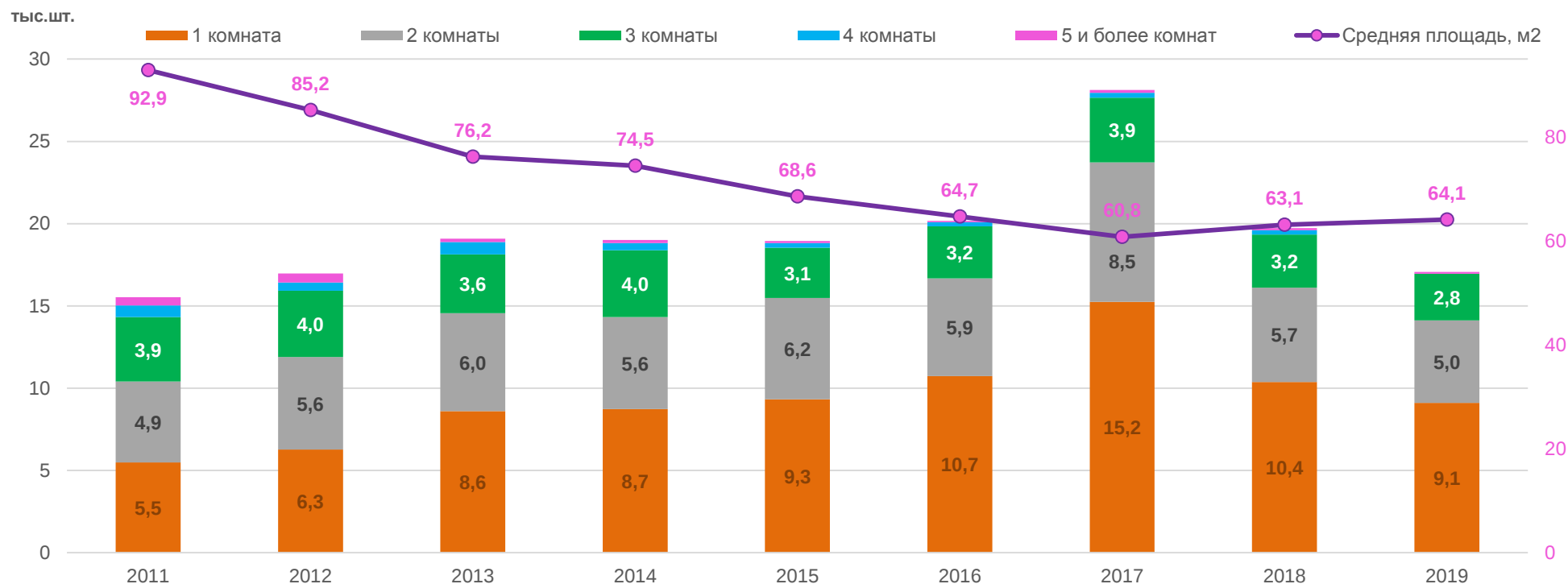
**ТОР-20 девелоперов и застройщиков Киева
на май 2020 года**

№	Застройщики и девелоперы	Год основания	Регионы активности	Строится домов в Киеве		Строится ЖК в Киеве	Домов в комплексе
				штук	Доля, %		
1	Киевгорстрой	1955	Киев, Житомир, Одесса	78	19,2%	24	3,3
2	Интергал-Буд	2003	Киев, Львов, Ровно, Житомир, Одесса, Ужгород, Черновцы	49	12,1%	18	2,7
3	Stolitsa Group	2003	Киев	39	9,6%	5	7,8
4	ZIM Capital Group	2014	Киев	28	6,9%	4	7,0
5	bUd development	2013	Киев	20	4,9%	8	2,5
6	К.А.Н. Девелопмент	2001	Киев	20	4,9%	5	4,0
7	Saga Development	2015	Киев, Одесса	19	4,7%	11	1,7
8	Perfect Group	1991	Киев, Одесса, Чернигов	19	4,7%	10	1,9
9	Фундамент	1961	Киев	16	3,9%	5	3,2
10	GEOS	2004	Киев, Запорожье	14	3,4%	8	1,8
11	Житло-Инвест	2003	Киев	14	3,4%	9	1,6
12	City One Development / UDP	2010	Киев	14	3,4%	4	3,5
13	KSM-GROUP	1997	Киев	14	3,4%	2	7,0
14	ПІЕЛ	2003	Киев, Львов	13	3,2%	5	2,6
15	DIM Group	2010	Киев	11	2,7%	6	1,8
16	ДСК-ЖИТЛОБУД	1977	Киев	10	2,5%	5	2,0
17	МЖК «Оболонь»	1988	Киев	9	2,2%	1	9,0
18	Житлоинвестбуд-УКБ	2001	Киев	8	2,0%	5	1,6
19	Спецжитлофонд	2001	Киев	6	1,5%	5	1,2
20	Ковальская Недвижимость	2002	Киев	5	1,2%	3	1,7

Принято в эксплуатацию жилья квартир:

- За последние 9 лет ежегодно вводится в эксплуатацию в среднем **19 430 новых квартир**;
- Постепенный рост **средней площади квартиры** в столице до **64,1 м2** по итогам 2019.

Ввод в эксплуатацию квартир в городе Киеве по количеству комнат и средней площади в 2011-2019 годах, шт, м2



**Среднегодовые показатели опосредованной стоимости сооружения жилья
по регионам Украины в динамике 2015-2020 годов (с учетом НДС), грн**

Область	Стоимость сооружения 1 м2 общей площади дома					
	январь 2015	январь 2016	январь 2017	январь 2018	январь 2019	июль 2020
Украина*	6 287	8 481	9 581	11 138	11 849	12 959
Винницкая	6 057	8 219	9 295	10 764	11 426	12 496
Волынская	6 048	8 206	9 270	10 731	11 390	12 457
Днепропетровская	6 102	8 278	9 350	10 823	11 488	12 564
Донецкая	6 593	8 947	10 123	11 724	12 446	13 612
Житомирская	5 472	7 444	8 455	9 802	10 416	11 391
Закарпатская	5 444	7 389	8 364	9 689	10 287	11 250
Запорожская	6 077	8 221	9 332	10 816	11 476	12 551
Ивано-Франковская	5 623	7 643	8 657	10 034	10 655	11 653
Киевская	6 194	8 538	9 632	11 149	11 834	12 943
Кировоградская	5 396	7 337	8 219	9 500	10 071	11 014
Луганская	6 025	8 186	9 246	10 707	11 367	12 431
Львовская	6 178	8 394	9 559	11 095	11 785	12 889

Область	Стоимость сооружения 1 м2 общей площади дома					
	январь 2015	январь 2016	январь 2017	январь 2018	январь 2019	июль 2020
Николаевская	6 087	8 324	9 548	11 129	11 832	12 940
Одесская	6 087	8 260	9 260	10 702	11 352	12 415
Полтавская	5 723	7 743	8 625	9 932	10 536	11 523
Ровенская	6 369	8 612	9 546	10 990	11 638	12 728
Сумская	5 864	7 964	9 029	10 460	11 116	12 158
Тернопольская	5 869	7 977	9 027	10 460	11 107	12 147
Харьковская	6 566	8 926	10 116	11 727	12 454	13 621
Херсонская	5 720	7 772	9 772	10 156	10 781	11 791
Хмельницкая	6 128	8 307	9 310	10 739	11 404	12 472
Черкасская	6 169	8 385	9 486	10 991	11 671	12 764
Черновицкая	5 788	7 867	8 911	10 328	10 968	11 996
Черниговская	5 992	8 212	9 530	11 149	11 864	12 975
Киев	7 350	9 986	11 269	13 047	13 849	15 146

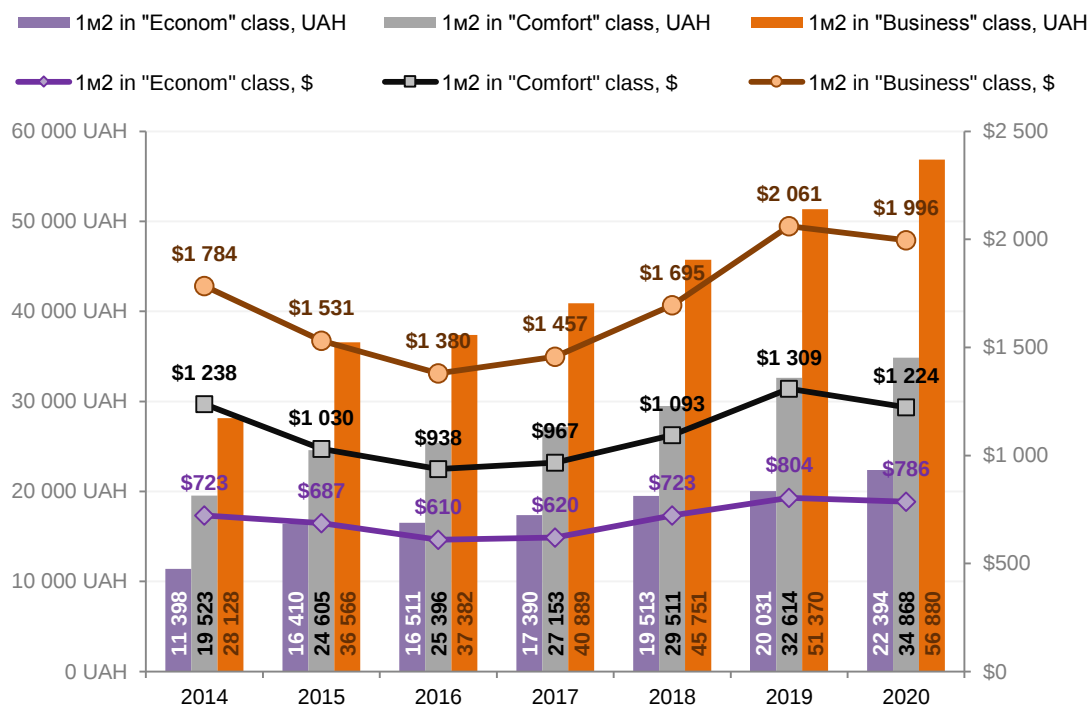
Выводы:

Рост стоимости жилья в национальной валюте и снижение в **долларовом эквиваленте** из-за девальвации гривны (средняя цена за 1м2 = 27 100 грн или \$950)

Цены предложения в новостройках по районам Киева в ноябре 2020 года, \$ за 1м2 (1 USD = 28,47 UAH)



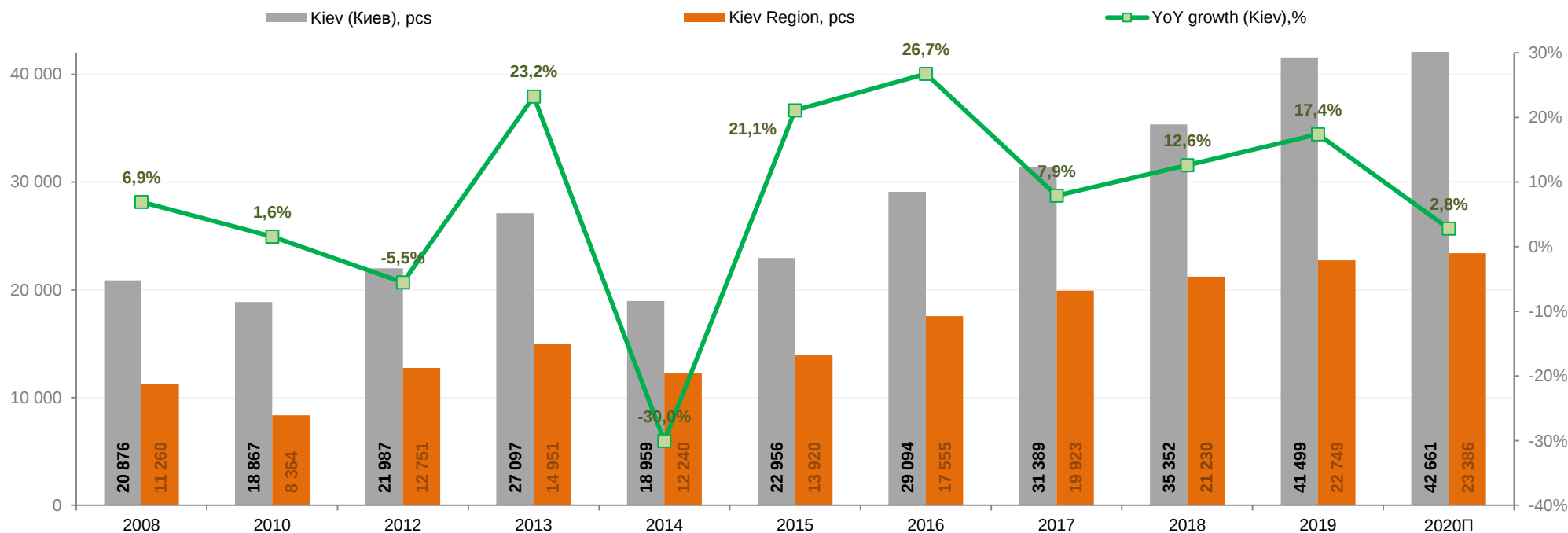
Средние цены предложения квартир по классам на первичном рынке в 2010-2019 годах, UAH, \$ за 1м2



Характеристика спроса:

- По данным Министерства юстиции Украины в 2019 были заключены **41 499 договоров** купли-продажи квартир и индивидуальных жилых домов – **новый абсолютный рекорд**.
- Рекордная серия длится 5 лет подряд - высокий спрос на жилье

Количество заключенных договоров купли-продажи в Киеве и области в динамике 2008-2020П годов, шт., %



Обзор рынка
офисной недвижимости
Итоги 2020

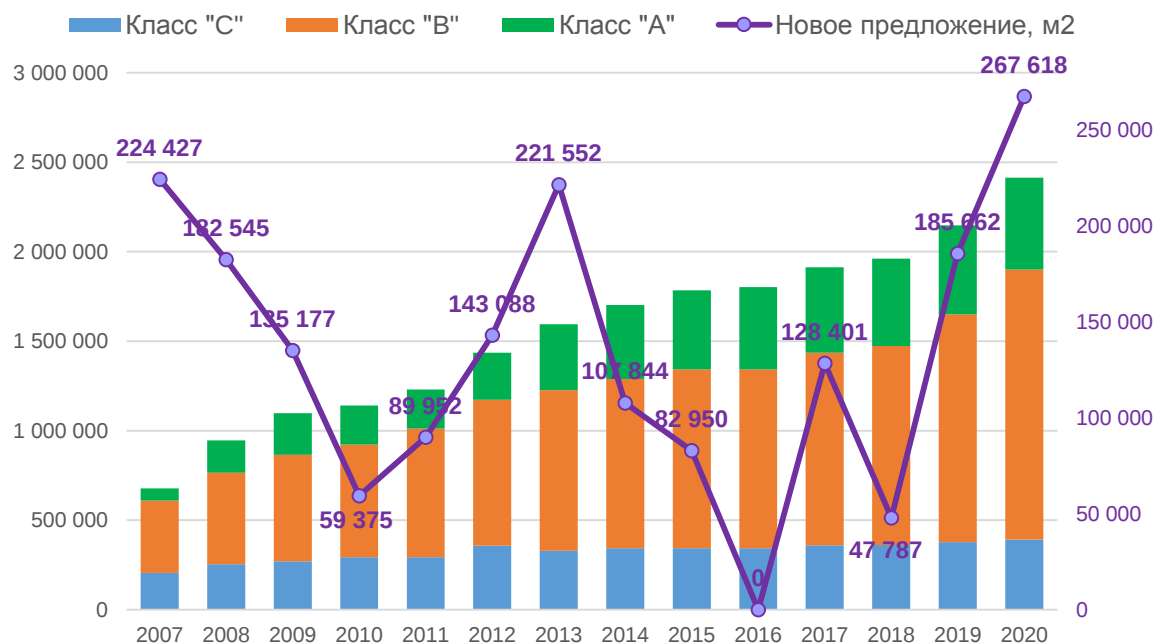


Предложение

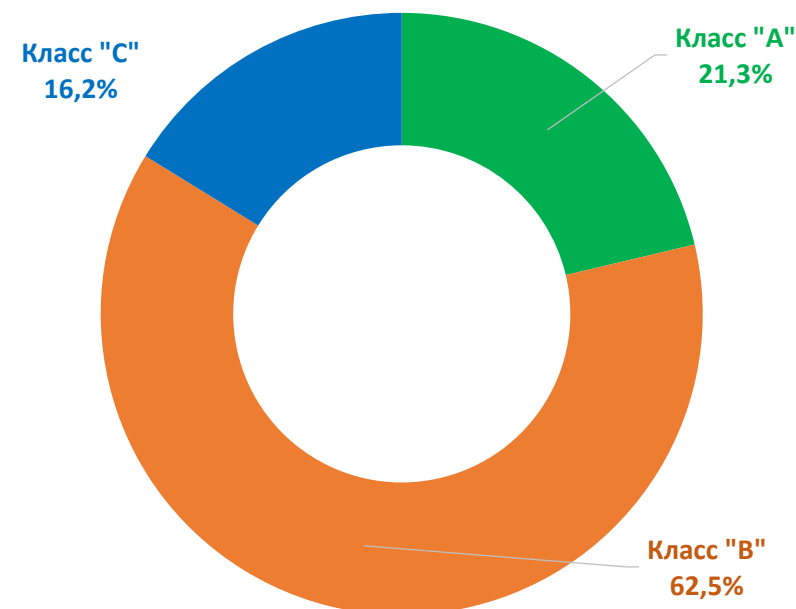
- По итогам 2020 года в **Киеве** функционируют 204 бизнес-центра: **класса «А» = 21**, **класса «В» = 139**, **класса «С» = 44**.
- Совокупная арендная площадь профессиональных объектов составляет **2 022 902 м2**, что соответствует показателю **674,3 м2 на 1000 жителей**.

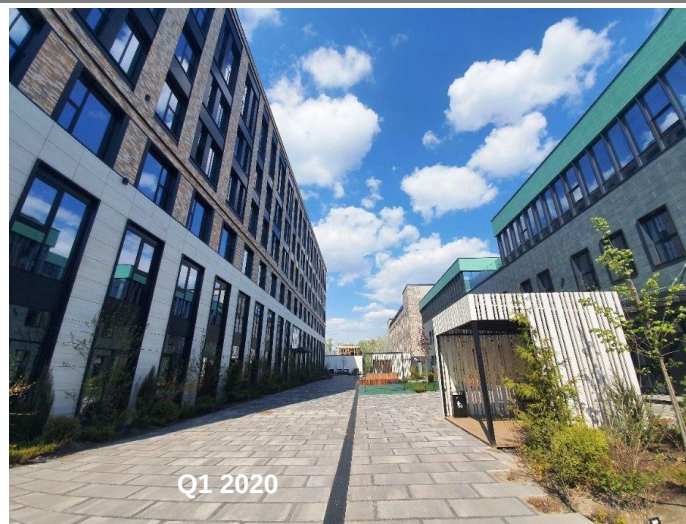
- В структуре предложения по площади класс **«А»** занимает **25,4%** или (514 260 м2), **«В» = 74,6%** (или 1 508 642 м2).
- Порядка **52,6%** (или 882 449 м2) офисных помещений **введены** в эксплуатацию **до 2010** и на сегодняшний день **морально и технически устарели**;
- По итогам 2019 предложение пополнилось **14** бизнес-центром, совокупной GLA = **267 000 м2**

Динамика ввода офисных помещений в эксплуатацию
в разрезе классов по годам, м2



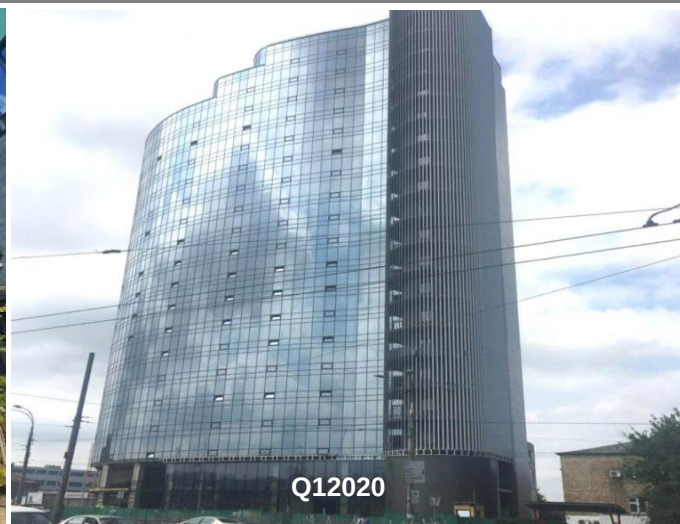
Структура офисного предложения Киева
в разрезе классов, тыс. м2





Q1 2020

БЦ «FORUM CITY GARDEN» - ул. Амурская, 6
GLA ≈ 36 000 м2



Q12020

БЦ «Wave Tower» - пр С.Бандери, 9А
GLA ≈ 36 000 м2



Q2 2020

«Creative States Arsenal» - ул. Московская, 8
GLA ≈ 3 800 м2



Q2 2020

БЦ «Кооператор» - ул. Саксаганского, 53/80
GLA ≈ 9 900 м2



Q2 2020

БЦ «Avenue 53» - ул. Саксаганского, 53/80
GLA ≈ 9 900 м2



Q2 2020

БЦ «8М» - ул. Московская, 8Б
GLA ≈ 10 000 м2



Офисный центр на ул. Зоологическая 5/1
GLA $\approx$ 13 322 м²



БЦ «BIZON» - ул.Борщаговская, 192/194
GLA $\approx$ 5 400 м²



БЦ «Платформа» - ул. Короленковская, 3
GLA $\approx$ 19 000 м²



Unit.City «B11» - ул. Дорогожицкая, 3
GLA $\approx$ 6 000 м²



БЦ «AZOR» - ул. Михаила Максимовича, 8
GLA $\approx$ 8 840 м²



БЦ «Омега / Тринити» - бул. Дружбы Народов, 14
GLA $\approx$ 10 000 м²

Перспективное предложение:

- Оживление рынка возобновило интерес не только инвесторов, но и девелоперов, спровоцировало **небывалый рост активности** реанимировав практически все законсервированные / замороженные / отложенные проекты;
- Устаревшие **торговые** центры, **гостиничные комплексы**, **предприятия** и фабрики переводят / **реконструируют** площади **в офисную недвижимость** (гостиница «Кооператор», «Славутич», ТЦ «Silver Breeze», «inSilver», фабрика М.Воронина и другие)
- На разных стадиях строительной готовности находятся и анонсированы к открытию в **2021-2022** годах **32 бизнес-центра** общей GLA = **668 868 м2** (без учета крупномасштабных объектов);
- Девелоперы стремятся минимизировать риски и **на этапе проектирования и строительства ведут переговоры с возможными арендаторами** (в т.ч. из листа ожидания) стараясь обеспечить 100% заполняемость еще до ввода в эксплуатацию.

№	Название	Адрес	Ввод в эксплуатацию	GLA, м2	Класс
1	Офисный центр	просп. Бажана, 151	Q1 2021	13 000	B
2	Офисный центр	ул. Днепровская Набережная, 10-14	Q1 2021	9 600	B
3	«SMART HUB OBOLON»	ул. Маршала Тимошенка, 21	Q1 2021	9 000	B
4	БЦ «Лукьяновский» / «Топаз»	ул. Юрия Ильенко, 2/10	Q1 2021	21 000	B
5	БЦ «K/MOST»	ул. Зоологическая, 5/1	2021	5 500	A
6	ТОЦ «TAS Podol»	ул. Еленовская, 23	2021	18 000	B+
7	МФК (1 оч.)	ул. Короленковская, 4-6	2021	20 000	A
8	МФК «ITT-Plaza»	Короленковская 16-20, 22	2021	48 605	A
9	БЦ «The Magnet» (1 оч.)	ул. Б. Васильковская, 139	2021	33 000	A
9	БЦ «The Magnet» (2 оч.)	ул. Б. Васильковская, 139	2021	10 000	A
10	БЦ «Метрополис»	Оболонский проспект	2021	5 000	B
11	UNIT. City (B14)	ул. Дорогожицкая, 3	2021	8 900	A
	UNIT. City (B15)			7 700	A
	UNIT. City (B16)			9 100	A
	UNIT. City (B17)			12 400	A
	UNIT. City (B0)		2021	7 600	A
	UNIT. City (B18)			18 900	A
12	БЦ «Euroformat»	ул. Куренёвская, 21	2021	4 000	B
13	БЦ «Eleven» (3 оч.)	ул. Соломенская, 11	2021	22 500	B+
14	Офисный центр	ул. Прорезная, 8а	2021	6 000	
15	Офисный центр	ул. Ярославская, 38/44	2021	3 600	B
16	МФК «Metropole»	ул. Большая Васильковская, 91-93	2021	18 000	A
17	Офисный центр	ул. Зоологическая, 5а	Q1 2021	8 400	B
18	БЦ "Crystal"	ул. Малоземельная, 75А	2021	9 000	B
19	БЦ «Liner»	ул. Новокозантиновская	2021	25 000	B
20	Офисный центр	ул. Владимирская, 36	2021	3 913	B
21	МФК «Intergal City»	ул. Старонаводницкая, 16б	Q4 2021	30 000	B+
22	Офисный центр	ул. Редутная, 16а	2021	6 000	B
23	БЦ «Link»	ул. Болсуновская, 6	2021	4 695	B
24	БЦ «Андреевский»	ул. Андреевская	Q4 2021	9 600	B
25	Офисный центр	ул. Константиновская, 75	2021	8 500	B
7	МФК (2 оч.)	ул. Короленковская, 4-6	2022	60 000	A
26	МФК «A - Station»	м. Арсенальная	2022	8 840	B+
27	МФК "ARSENAL PLAZA"	ул. Грушевского, 36-40	2022	30 000	A
28	БЦ «Grand Step» (2 оч.)	ул. Дашавская	2022	29 200	B+
29	Офисный центр	ул. Жилинская, 24	2022	25 000	B
30	БЦ «Nobel»	Лыбидская площадь	2022	27 535	B
31	Бизнес центр	ул. Канальная	2022	33 380	A
32	БЦ «ARSENAL PLAZA»	ул. Московская, 8, к. 14	2022	38 400	B

БЦ на просп. Бажана, 151 (GLA $\approx$ 13 000 м²)
Плановый ввод в эксплуатацию = 2021



SMART HUB OBOLON (GLA $\approx$ 9 000 м²)
Ожидаемый ввод в эксплуатацию = Q4 2020



БЦ на Днепровской набережной, 10-14 (GLA $\approx$ 9 600 м²)
Ожидаемый ввод в эксплуатацию = 2021



БЦ «Лукьяновский» / «Топаз» (GLA $\approx$ 21 000 м²)
Ожидаемый ввод в эксплуатацию = 2021



МФК на ул. Короленковская, 4 (GLA $\approx 20\,000\text{ м}^2$)
Ожидаемый ввод в эксплуатацию = 2021



БЦ «The Magnet» (GLA 1 оч. $\approx 33\,000\text{ м}^2$)
Ожидаемый ввод в эксплуатацию 1 оч. = 2021



МФК «ITT-Plaza» (GLA 1 оч. $\approx 48\,605\text{ м}^2$, GLA 2 оч. $\approx 40\,000\text{ м}^2$)
Ожидаемый ввод в эксплуатацию 1 оч. = 2021, 2 оч. = 2024



«TAS Podol» (GLA $\approx 18\,000\text{ м}^2$)
Заявленный ввод в эксплуатацию = 2020



ОЦ «Euroformat» - ул. Куренёвская
Ожидаемый ввод в эксплуатацию = 2021



Проект ТОЦ «Дарница» (GLA ≈ 6 000 м2)

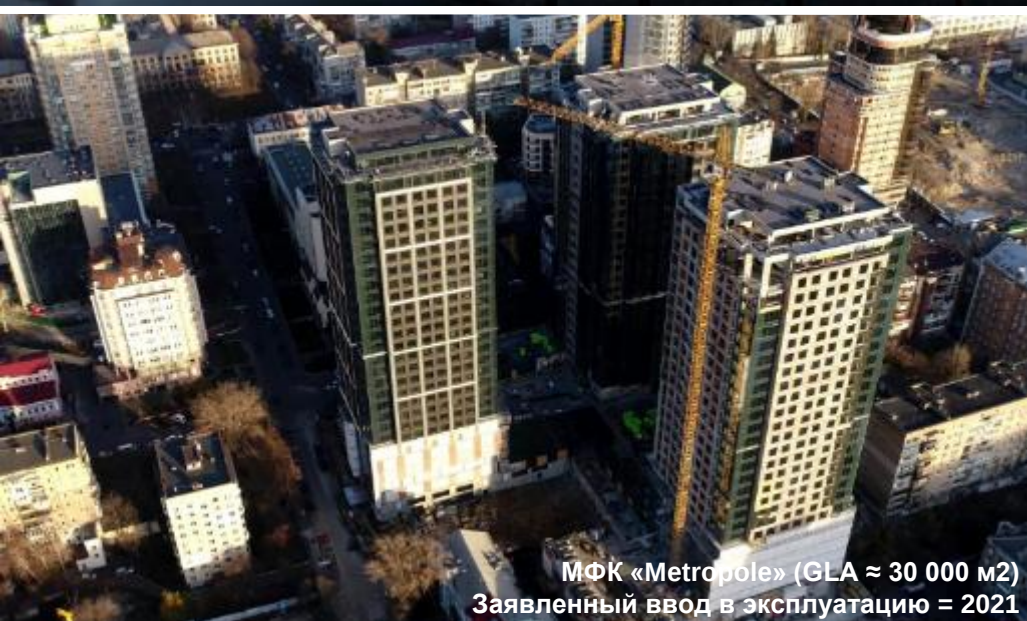


Проект
БЦ «OK'LAND»



«Eleven» (GLA ≈ 22 500 м2)
Ожидаемый ввод в эксплуатацию = 2021









МФК «Sky Towers» (GLA $\approx$ 77 360 м²)

Заморожен в 2014 году, ожидаемый ввод в эксплуатацию 2022



БЦ «Bionic»

Ожидаемый ввод в эксплуатацию Q2 2021



БЦ «Zimer» на Оболони

Ожидаемый ввод в эксплуатацию Q4 2021



БЦ «Liner» (GLA $\approx$ 25 000 м²)

Ожидаемый ввод в эксплуатацию = 2021

Проект бизнес парка «Greenfinity Park»
на территории завода «КиевГума»



Проект бизнес парка
«Арт-завод Платформа» на ул. Беломорская, 1

Проект бизнес парка «Lipki Island City Business park»
на острове Рыбальский (GLA = 43 600 м2)



Бизнес-парк «BIONIC Hill»
(GBA = 300 000 м2)



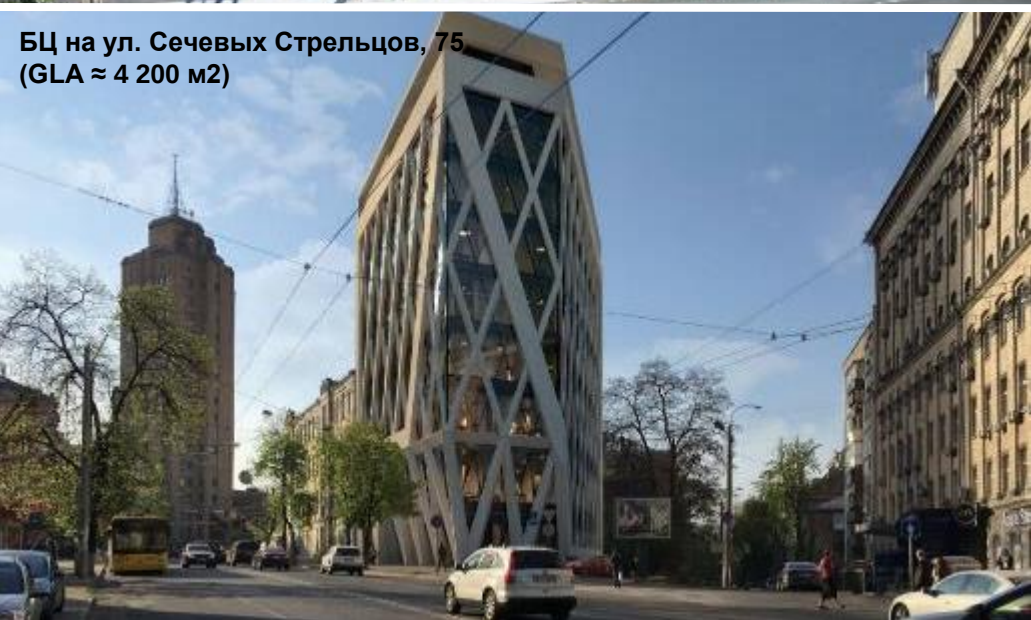
Проект БЦ 2А 31» - ул. Спасская



Проект БЦ «Аквамарин 2»
на ул. Жилианская, 27



БЦ на ул. Сечевых Стрельцов, 75
(GLA ≈ 4 200 м2)



Проект БЦ
на ул. Мишуги, 3-А



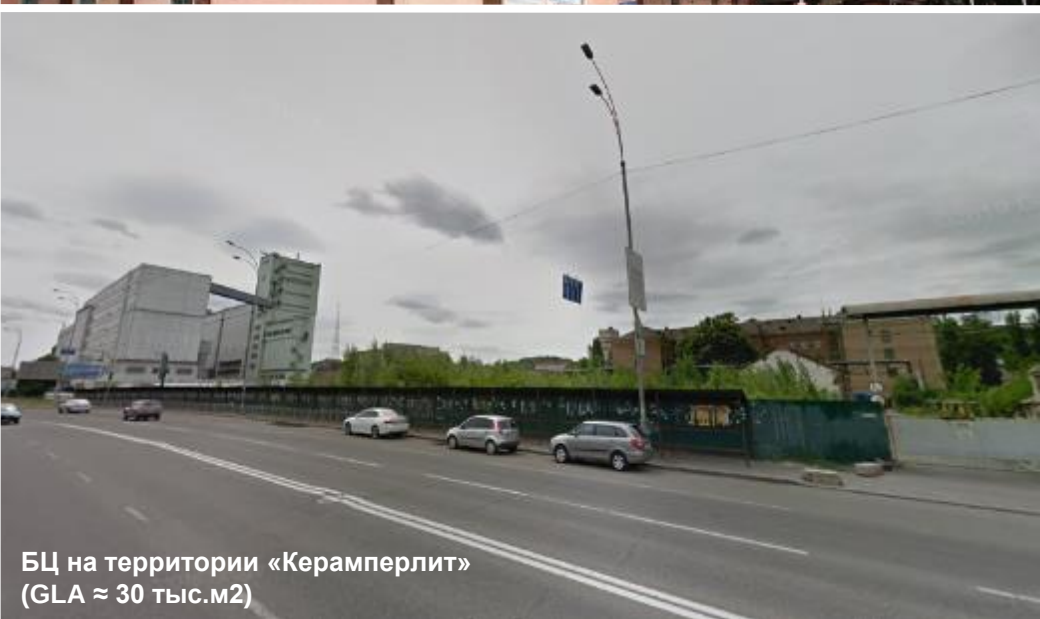
Ревитализация завода «Электроприбор»
(GLA= 46,4 тыс.м2)



Ревитализация завода «Радар»
(GLA= 16,8 тыс.м2)



Проект ревитализации промышленного квартала по ул. Радищева
(GBA≈12 000 м2)



БЦ на территории «Керамперлит»
(GLA ≈ 30 тыс.м2)



Проект офисного центра
(GLA $\approx$ 10 284 м²)



Проект БЦ
на ул. Ольгинской



БЦ «WINCITY CAMPUS» - пер. Радищева, 6
Ожидаемый ввод в эксплуатацию = 2023



БЦ «Nobel» (GLA $\approx$ 27 535 м²)
Ожидаемый ввод в эксплуатацию = проект (2022)



Проект офисного центра на ул. Богатырская, 1д
(GLA $\approx$ 71 400 м2)



Проект офисного центра на ул. Новоконстантиновская, 1В
(GLA $\approx$ 11 400 м2)

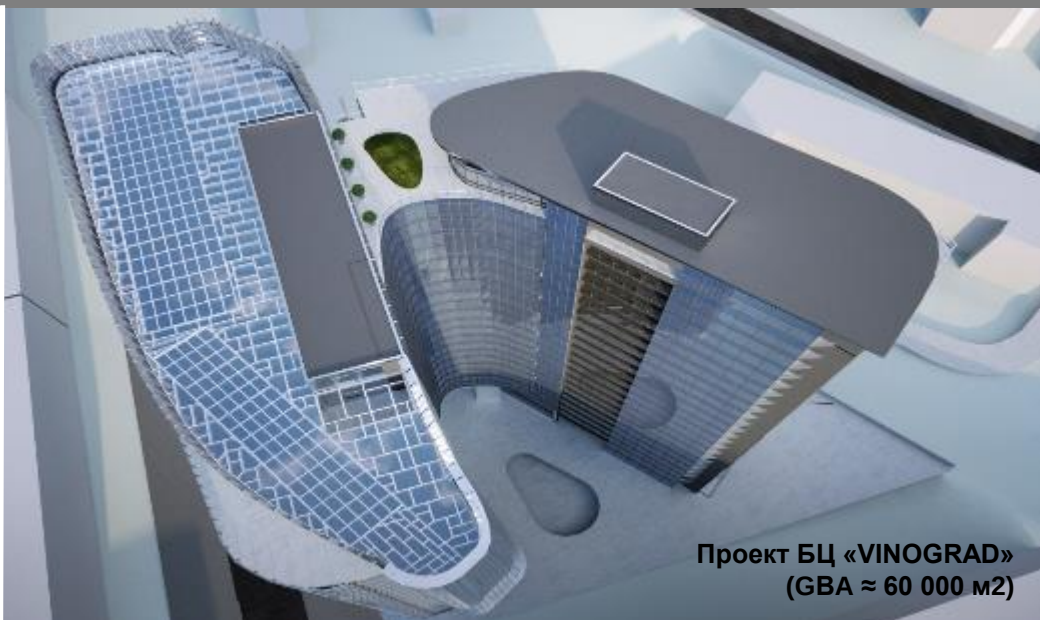


Проект БЦ «i28» на ул. Институтской



Проект офисного центра
на ул. Ползунова

Проект реконструкции БЦ «Киевпроект»
(GLA = 22 350 м2)



Проект БЦ «VINOGRAD»
(GBA ≈ 60 000 м2)

Проект торгово-офисный центра на станции скоростного трамвая
«Полевая» (GLA ≈ 18 000 м2)



Проект БЦ «Podol Hub» - ул.Куреневская, 5/7
(GBA ≈ 6 428 м2)



Проект реконструкции БЦ ул. Жилианской, 47



Проект реконструкции БЦ ул. Глубочицкая

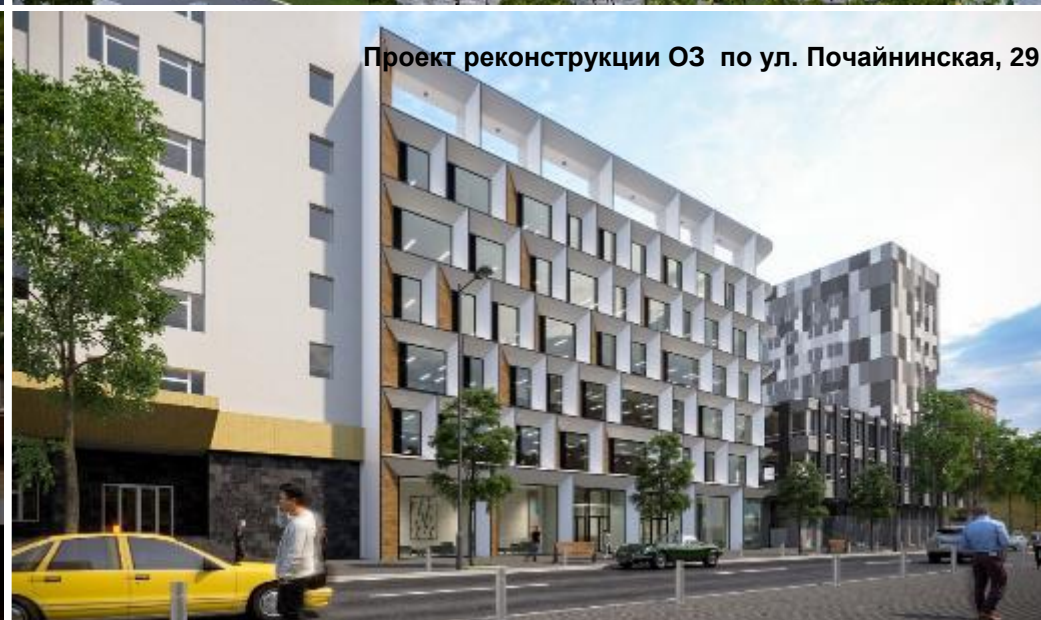


Проект БЦ на ул. Лютеранская, 18

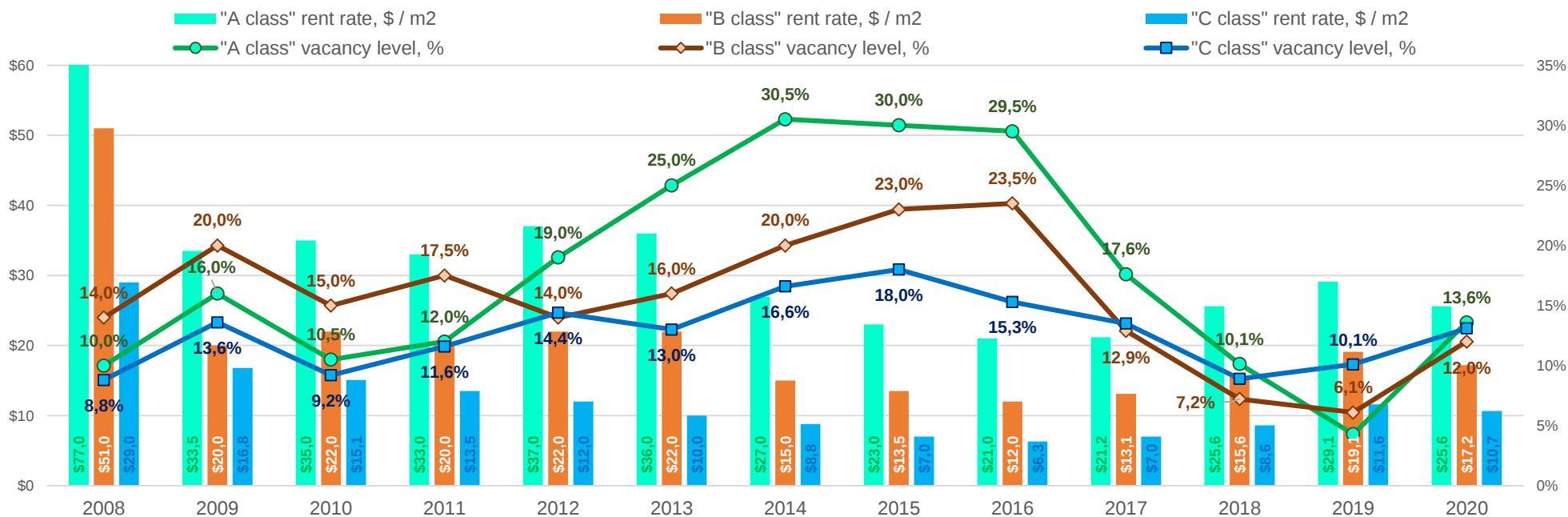


Проект БЦ «Ярославский» - ул. Ярославская, 17А
(GLA = 11 445 м2)





Динамика средних ставок аренды и уровня вакантности в БЦ Киева, \$ за 1м2 (без учета НДС, ОРЕХ, КП, ВОМА)



- Эпидемия коронавируса планетарного масштаба и введение карантина в Украине привели к **снижению доходной части у большинства компаний** при накапливающимся долгам по аренде, обязательствам перед контрагентами, налоговых отчислениях, фонде оплаты труда.
- Изменение форматов** операторов, **сокращение** занимаемых **площадей, переезд** в удаленные **от центра** районы города, **рост вакантности**. Средневзвешенная **вакантность** в бизнес-центрах Киева **на начало декабря достигла 12,8%**.
- Корректировка ставок аренды в сторону сокращения**. На декабрь 2020 аренда за 1м2 в месяц сократилась в **классе «А»** относительно декабря 2019 на **-13%**, в **классе «В»** на **-9%**, в **классе «С»** на **-10%** без учета НДС, ОРЕХ, КП и коэффициентов ВОМА.



**VADIM
NEPOSEDOV**
Founder and
Chairman
vn@utg.kiev.ua



**EUGENIYA
LOKTIONOVA**
Director
loktionova@utg.kiev.ua



**KONSTANTIN
OLEYNIK**
Head of Consulting
Department
k.oleinik@utg.kiev.ua



**MAKSIM
SINULIN**
Lead architect
msinulin@utg.kiev.ua



**OKSANA
GAVRILEVICH**
Senior analyst
og@utg.kiev.ua



**KRYSTYNA
HAURYLIUTE**
Architect
kg@utg.kiev.ua

**THANK YOU
FOR YOUR ATTENTION**

- UTG was founded in Ukraine in 2001
- The only consulting company in the country that successfully overcame crises in 2004, 2007/2008, 2013/2014. Holds a steady position of national leaders for over 19 years
- Received 12 national and international «The Best Consulting Company» awards
- Unites over 35 professionals
- Supervised entry to the market of 40 new international retail brands
- Launched 130 shopping centers around Ukraine
- > 1,300 completed consulting works for commercial and residential real estate
- Provides full range of consulting, leasing, brokerage, and agency services