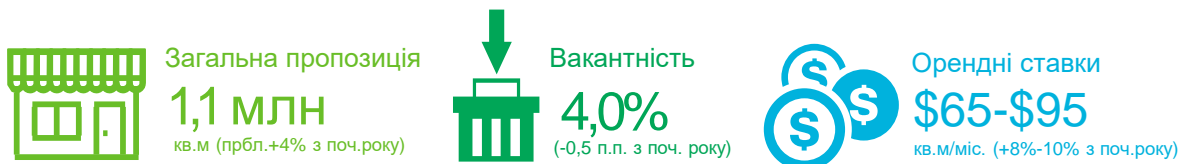


# Огляд ринку торгової нерухомості Києва та регіонів

## Все більше міжнародних брендів виходять на ринок Києва, проте нова пропозиція залишається обмеженою

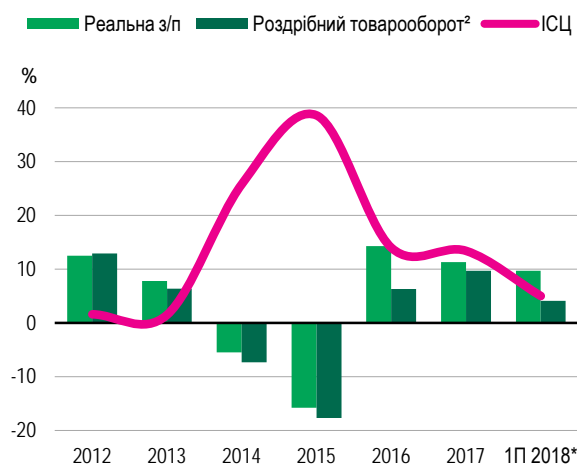


### ПОПИТ

У 1П 2018 року зростання економіки України підтримувалося внутрішнім попитом на рівні 3,1% р/р. Зростання роздрібного товарообігу в Києві (+4,3% з початку року) було зумовлено зростанням наявного доходу, який, в свою чергу, виріс внаслідок підвищення рівня реальної заробітної плати (+9,3% з початку року). Індекс споживчих цін зріс до 4,4% протягом першого півріччя, залишившись у межах річної цілі НБУ – 8% + -2 п.п.

Динамічна конкуренція між продовольчими ритейлерами у 1П 2018 призвела до появи магазинів нових форматів та модернізації вже існуючих з метою покращення конкурентної спроможності гравців на ринку. Так, французький продовольчий ритейлер Auchan Retail представив свій перший магазин формату «біля дому»

**Графік 1: Заробітна плата, роздрібний товарообіг та індекс споживчих цін (% зміни, р/р)<sup>1</sup>**



<sup>1</sup> За винятком тимчасово окупованих територій, Автономної Республіки Крим, м. Севастополь та зони проведення антитерористичної операції.

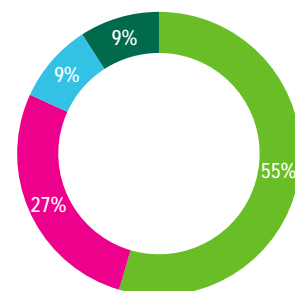
<sup>2</sup> Включає лише організований роздрібний товарообіг

\* Останні дані доступні на кінець червня 2018

Джерело: Головне управління статистики у м. Києві

у Києві під назвою «Мій Ашан». Нові магазини замінили колишні локації *Topmart*, які компанія придбала минулого року задля розвитку мультиформатної стратегії розширення. У fashion сегменті провідні ритейлери продовжували віддавати перевагу торговим центрам, де ТРЦ Gulliver став найбільш затребуваною локацією у міжнародних брендів в 1П 2018. Серед нових міжнародних брендів, 55% належать до сегменту преміум класу, що свідчить про орієнтацію ритейлерів на «преміум» аудиторію споживачів, тоді як на сегмент середнього класу прийшлося 27% нових міжнародних брендів. У той час як протягом першого півріччя 11 нових міжнародних брендів вийшло на ринок, магазин ритейлера ARGO Retail, *Promod*, покинув ринок після майже 18-річної присутності в Україні.

**Графік 2: Структура нових брендів 1П 2018 за категорією**



Сегмент преміум класу

Сегмент середнього класу

Спеціалізований сегмент

Товари для дому та DIY

Джерело: CBRE Ukraine

Ймовірною причиною даного рішення стало поступове закриття магазинів бренду у світі. Натомість, спостерігається активність у сегменті «стріт рітейлу», де український fashion бренд «Всі Свої» оголосив про плани відкрити свій другий магазин площею 1 500 кв.м. на вул. Хрещатик, 34, цього разу в сегменті товарів для дому. Відкриття нової локації було зумовлено успіхом існуючого магазину «Всі Свої» на вул. Хрещатик, 27, а також популярністю щотижневих ярмарків на вул. Десятинній, 12.

**ПРОПОЗИЦІЯ**

У порівнянні з минулим роком, що відзначився рекордно низькою пропозицією, приблизно 47 000 кв.м нової пропозиції вийшло на ринок у 1П 2018. Серед нововведених проектів: 1-ша черга ТРЦ Rive Gauche (20 500 кв.м), ТРЦ Smart Plaza Polytech (15 000 кв.м) та перший рітейл парк в Україні – «Рітейл Парк Петрівка» (11 000 кв.м). В результаті виходу на ринок нових об'єктів, загальний обсяг торгових приміщень збільшився до 1,1 млн. кв.м (приблизно на +4% з початку року). Очікується, що нова пропозиція у 2П 2018 складе приблизно 162 500 кв.м і буде представлена такими ТРЦ як: 1-ша черга ТРЦ Blockbuster Mall (120 000 кв.м), 2-га черга ТРЦ «Апрель» (24 000 кв.м), ТРЦ Smart Plaza Obolon (11 000 кв.м) та ТЦ Good Life (7 500 кв.м). Запланована

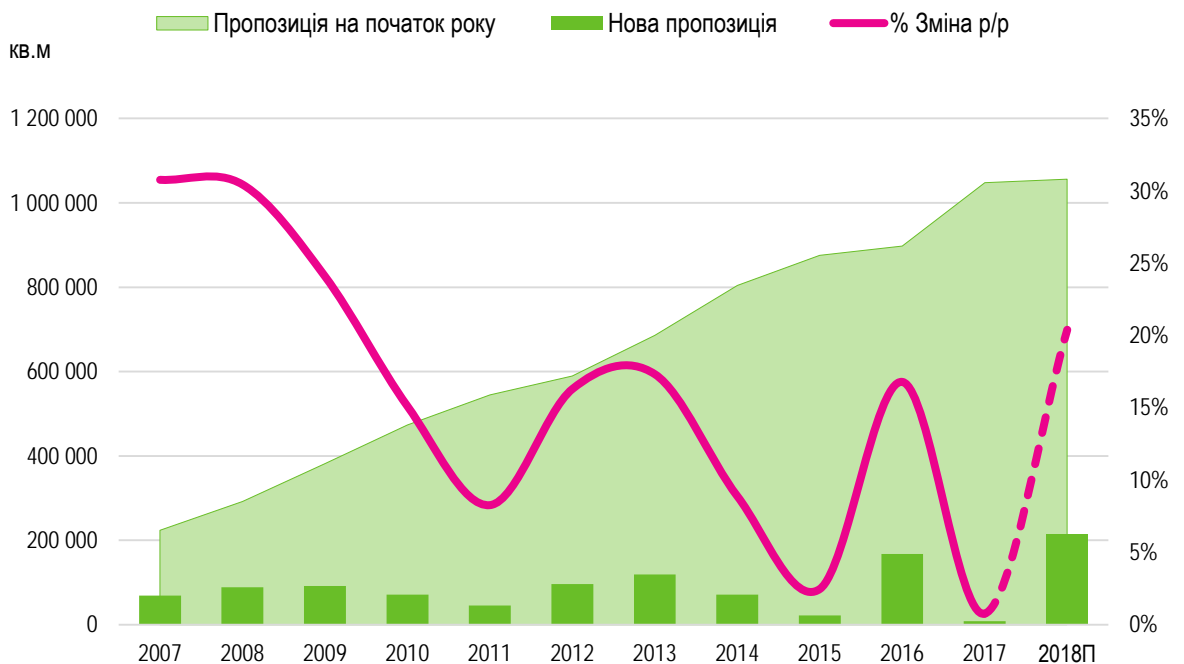
**Таблиця 1: Основні бренди у торгових центрах, що вийшли на ринок Києва у 1П 2018**

БРЕНД	КАТЕГОРІЯ	ЛОКАЦІЯ
All Saints	Сегмент преміум класу	Ocean Plaza
Alpina	Спеціалізований сегмент	Plazma
Antony Morato	Сегмент середнього класу	Cosmopolit
DeFacto	Сегмент середнього класу	Globus
Emporio Armani	Сегмент преміум класу	Ocean Plaza
HUGO	Сегмент преміум класу	Sky Mall
Jo Malone	Сегмент преміум класу	Gulliver
Kilian	Сегмент преміум класу	Gulliver
Koton	Сегмент середнього класу	Lavina Mall
Santoni	Сегмент преміум класу	Mandarin Plaza
Zara Home	Товари для дому та DIY	Gulliver

Джерело: CBRE Ukraine

дата введення в експлуатацію ТРЦ Retroville була перенесена на 2019, зменшивши потенційну нову пропозицію 2018 року на 80 700 кв.м. Незважаючи на те, що будівництво нових торгових площ прогресує дещо повільно, очікується значне збільшення обсягу пропозиції на ринку впродовж 2019-2020 років.

**Графік 3: Загальна та нова пропозиція торгових площ у Києві**

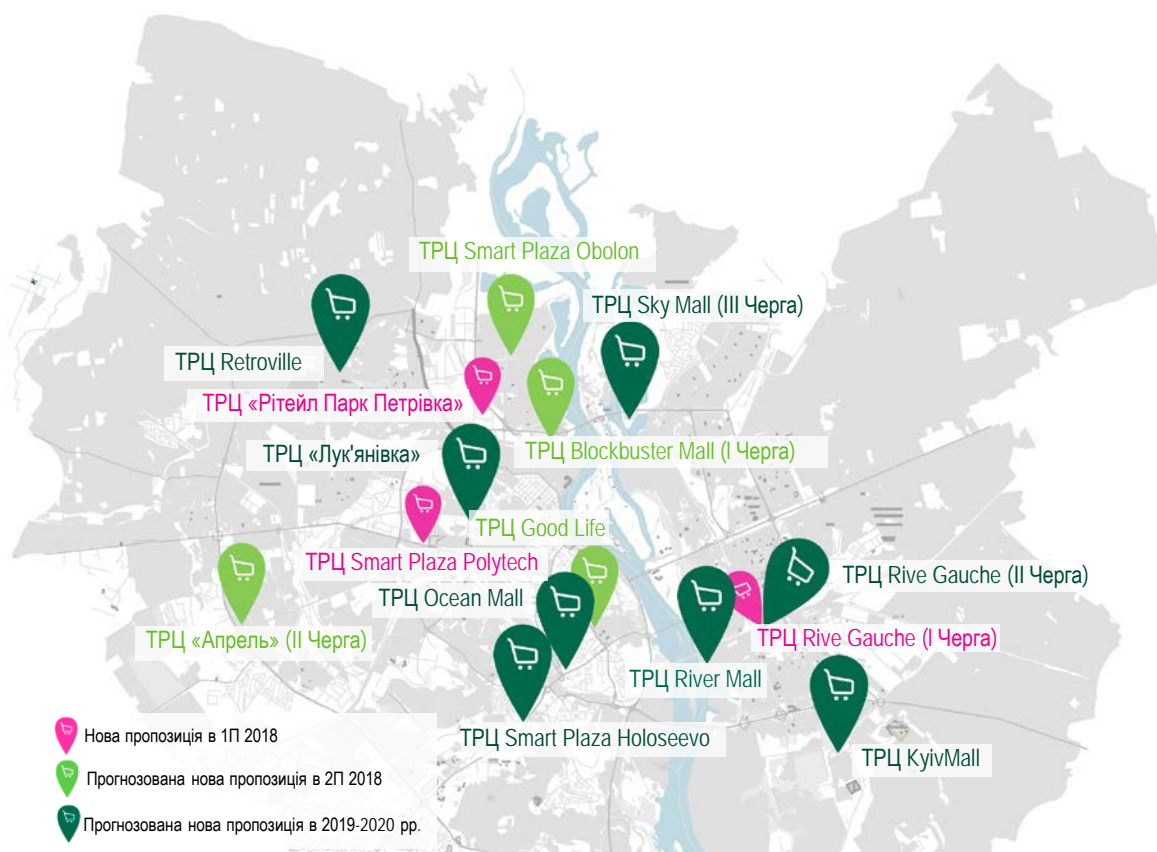


лш -ліва шкала; пш- права шкала

П-прогноз

Джерело: CBRE Ukraine

#### Нова та прогнозована пропозиція торгових центрів Києва в 2018-2020 рр.



**Таблиця 2: Торгові центри на стадії девелопменту, заплановані на 2П2018-2020 рр.**

ЗАПЛАНОВАНА ДАТА ВВЕДЕННЯ В ЕКСПЛУАТАЦІЮ	GLA, КВ М	ДЕВЕЛОПЕР
<b>2018 - Введено в експлуатацію</b>		
«Рітейл Парк Петрівка»	11 000	Immochan Ukraine
Rive Gauche (1-ша черга)	20 500	Immochan Ukraine
Smart Plaza Polytech	15 000	A Development
<b>2П 2018</b>		
«Апрель» (2-га черга)	24 000	Київпроект Девелопмент
Blockbuster Mall (1-ша черга)	120 000	Mandarin Plaza/Megaline
Good Life	7 500	Новопечерський Пасаж/Досвід 2002
Smart Plaza Obolon	11 000	A Development
<b>2019-2020</b>		
Retroville	80 700	Stolitsa Group
Rive Gauche (2-га черга)	50 000	Immochan
River Mall	59 000	Вільна Україна
Kyiv Mall	58 000	Dilais
«Лук'янівка»	47 000	Arricano Real Estate
Ocean Mall	70 000	Megaline
Sky Mall (3-тя черга)	39 000	Призма Бета
Smart Plaza Holoseevo	15 000	A Development
<b>Зупинено</b>		
Respublika	135 000	K.A.N. Development

Джерело: CBRE Ukraine

**ВАКАНТНІСТЬ ТА ОРЕНДНІ СТАВКИ**

У 1П 2018, середня вакантність продовжувала знижуватися, зменшившись лише з 4,5% до 4%, оскільки нові приміщення, що вийшли на ринок Києва, були практично повністю заповнені. Попит на кращі торгові об'єкти залишився сильним, де вакантність коливалася в діапазоні від 0%-2%. Орендні ставки на кращі торгові площі продовжували збільшуватися, демонструючи здоровий ріст у 8%-10% з початку року. Зростання орендних ставок в доларах США було посилено подорожчанням курсу гривні, тоді як орендні ставки в гривні стали використовуватися дедалі рідше, під впливом обмеженої нової пропозиції. Так, орендні ставки в кращих торгових центрах варювались в діапазоні від \$65-\$95/кв.м/місяць, тоді як орендні ставки в інших торгових центрах коливались в межах \$32-\$50/кв.м/місяць, де верхня межа зросла приблизно на 10% з початку року.

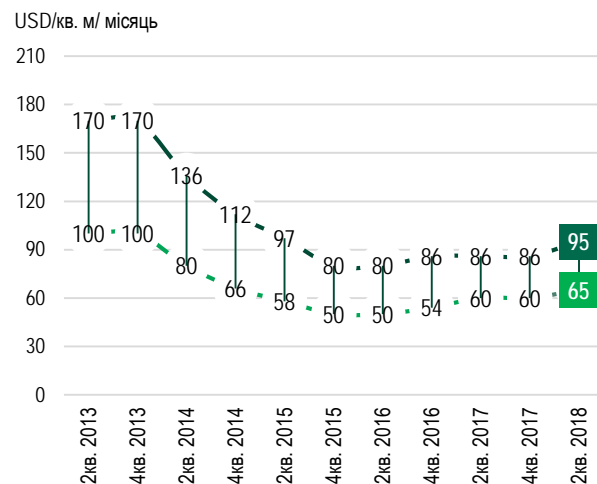
**ІНВЕСТИЦІЇ**

Серед важливих інвестиційних транзакцій 1П 2018 року на ринку було зафіксовано угоду з придбання ТРЦ Victoria Gardens (50 000 кв.м) компанією Dragon Capital Investments Limited. Помірно зростаючий попит на кращі активи торгової нерухомості також сприяв зниженню ставки капіталізації на -0,25 п.п. з початку року до 11,75%. Помітне покращення орендних доходів має збільшити інтерес інвесторів до активів торгової нерухомості, з особливим фокусом на кращі торгові об'єкти та інвестиції із можливістю створення доданої вартості об'єктів.

**РЕГІОНИ**

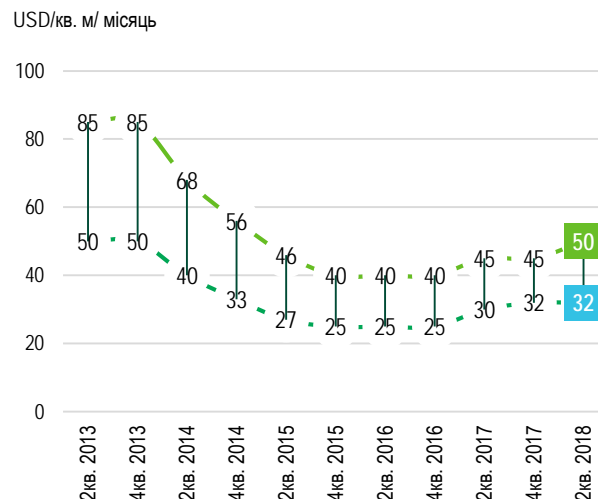
Показник регіонального роздрібного товарообігу продовжував демонструвати ріст, збільшившись на 5,7% з початку року, під впливом 10% збільшення реального наявного доходу у населення. Найбільш активно розширився сектор продовольчого ритейлу, що на кінець минулого року склав близько 50% (+0,3 п.п. у порівнянні з 2016 роком) роздрібних продажів України. Враховуючи досвід роботи на локальному ринку, ТОВ «АТБ Маркет» та мережі компаній Fozzy Group зафіксували за собою найбільші частки ринку у 2017 році, що становили відповідно 6,6% і 5,6%. Обидві компанії також продовжили активно розвивати свою регіональну присутність.

**Графік 4: Базові орендні ставки в Києві на найкращі торгові приміщення**



Джерело: CBRE Ukraine

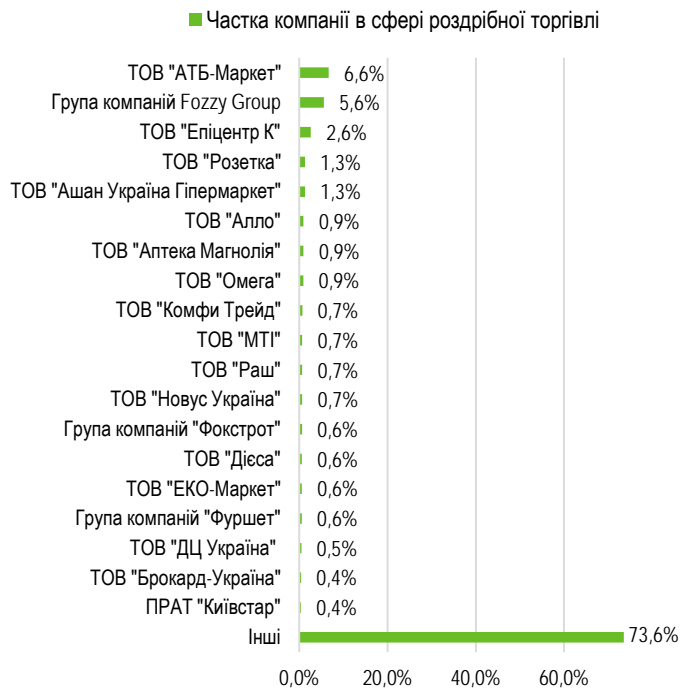
**Графік 5: Базові орендні ставки в Києві на інші торгові приміщення**



Джерело: CBRE Ukraine

У секторі будівельних товарів та матеріалів (DIY), два магазини «Епіцентр К» були відкриті в Одесі (35 000 кв.м) та Миколаєві (42 000 кв.м), розширивши мережу до майже 50 магазинів по всій країні. Рітейлери Eva (ТОВ «Раш») і Watsons (ТОВ «ДЦ Україна») все ще домінують у сегменті drogeri, де рітейлер Eva відкрив близько 700 магазинів по всій країні станом на кінець 1П 2018 (+100 магазинів з початку року). Регіональний fashion сегмент зафіксував вихід першого в Україні магазину Usupso (японського бренду товарів для дому), що відкрив свої двері в ТРЦ Riviera в Одесі. Дане відкриття відзначилося, як відкриття єдиного у 2018 міжнародного бренду, який вибрав регіональний ринок першим на протипагу ринку Києва.

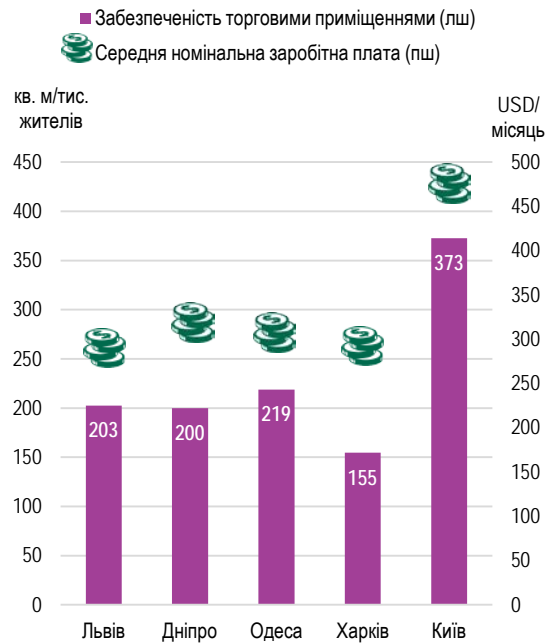
**Графік 6: Частка компаній в сфері роздрібної торгівлі (обсяг роздрібно торгівля у млн. грн. без урахування ПДВ)**



Джерело: Euromonitor International

Нова регіональна пропозиція була обмежена відкриттям ТЦ Woodmall (10 000 кв.м) у Хмельницькому. Проте, запланований обсяг торгових проектів в регіонах на найближчі кілька років оцінюються у приблизно 300 000 кв.м. Зростаюча важливість зон дозвілля та розваг у ТРЦ сприяла старту реконструкції таких торгових центрів як ТРЦ «Дафі» та ТРЦ

**Графік 7: Забезпеченість якісними торговими приміщеннями та доходи населення у найбільших регіональних містах України**



Джерело: CBRE Ukraine

«Мост-Сіті» у Дніпрі. Тим часом дефіцит якісних торгових площ продовжив впливати на ріст орендних ставок в найбільших містах, оскільки забезпеченість якісними торговими приміщеннями на 1 000 жителів залишилася приблизно незмінною, а саме: 220 кв.м в Одесі, 200 кв.м у Дніпрі, 200 кв.м у Львові та 155 кв.м у Харкові.

**Таблиця 3: Торгові центри в регіонах на стадії девелопменту, заплановані на 2П2018 – 2020 рр**

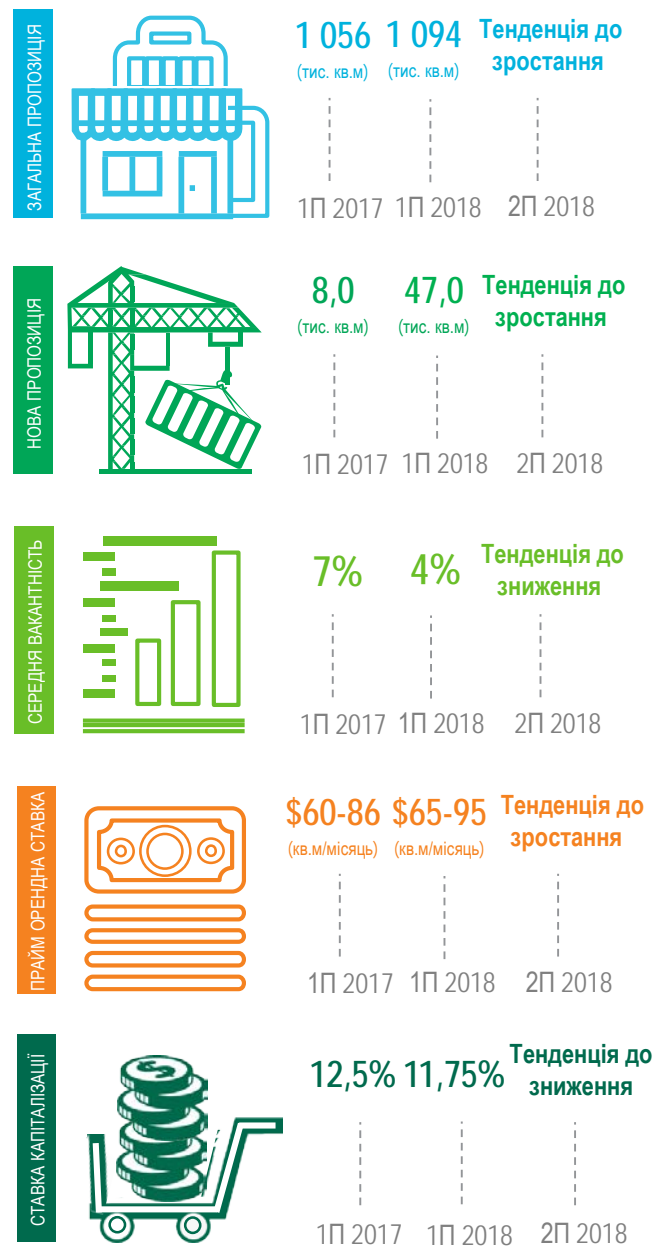
ЗАПЛАНОВАНА ДАТА ВВЕДЕННЯ В ЕКСПЛУАТАЦІЮ	GLA, КВ.М	МІСТО	ДЕВЕЛОПЕР
<b>Введено в експлуатацію в 1П2018</b>			
Woodmall	10 000	Хмельницький	Ukrainian Building Capital
<b>2П 2018</b>			
Gagarin Plaza (2-га черга)	20 000	Одеса	Atlanta Invest Development
Harmata	6 000	Запоріжжя	Локальний девелопер
<b>2019</b>			
«Нікольський»	52 000	Харків	Budhouse Group
Arsen	33 000	Львів	Центр Проект
Les Vignes (1-ша черга)	17 000	Одеса	Immochan
Ornava (2-га черга)	25 000	Тернопіль	Rodyna Invest
Тернопіль Mall	50 000	Тернопіль	Local developer
Yessa	39 000	Одеса	Budhouse Group
<b>2019 (Реконструкція/Розширення)</b>			
«Дафі»	16 000	Дніпро	Dafi
«Мост-Сіті»	25 000	Дніпро	Alef Estate
<b>2020</b>			
Fabrika 2	68 000	Запоріжжя	Budhouse Group
<b>Запланований проект</b>			
Торговий центр	100 000	Запоріжжя	DELTA Ukraine

Джерело: CBRE Ukraine

### ПРОГНОЗ

Якщо поточний темп росту внутрішньої економіки зростатиме, друге півріччя 2018 відзначиться ще одним підйомом споживчого попиту та, як наслідок, роздрібного товарообігу. Спостерігаючи за ринком протягом останніх років, ми очікуємо що у 2П 2018 свої перші магазини відкриють такі бренди як: *Decathlon* (французький спеціалізований бренд одягу), *H&M* (шведський бренд середнього класу) та *IKEA* (шведський бренд товарів для дому та DIY). Водночас, 12 торгових центрів загальною площею приблизно 600 тис. кв.м наразі будуються та заплановані до введення в експлуатацію у найближчі кілька років (за винятком призупиненого будівництва ТРЦ *Respublika*). Враховуючи, що все більше міжнародних ритейлерів обирають стратегії з розширення, середня вакантність на ринку буде знаходитись на існуючому рівні, або зменшуватися, створюючи додатковий тиск на орендні ставки в кращих торгових приміщеннях. Очікується, що ставки капіталізації продовжать змицнюватися, оскільки інтерес міжнародних гравців до ринку Києва зростає, а міжнародне кредитування з низькою процентною ставкою стає більш доступним для кращих інвестиційних угод в Україні.

### Основні показники ринку та прогноз на 2П 2018



Джерело: CBRE Ukraine

### КОНТАКТИ

Для більш детальної інформації щодо огляду ринку звертайтеся до:

#### Сергій Сергієнко

Керуючий партнер  
e: sergiy.sergiyenko@cbre-expandia.com

#### Діана Старунчак

Керівник відділу маркетингу та досліджень  
e: diana.starunchak@cbre-expandia.com

#### Радомир Цуркан

Керуючий партнер  
e: radomyr.tsurkan@cbre-expandia.com

#### Анжеліка Арзуманян

Головний аналітик  
e: anzhelika.arzumanian@cbre-expandia.com

СЛІДКУЙТЕ ЗА НАШИМИ НОВИНАМИ:



**ВИЗНАЧЕННЯ (в алфавітному порядку)**

**Ставка оренди на найкращі приміщення** - відображає найвищу орендну ставку на приміщення стандартного розміру найвищої якості, що знаходиться у будівлі з найкращими технічними характеристиками та має кращу локацію на ринку на дату дослідження. Орендна ставка на найкращі приміщення показує рівень орендної ставки, на якому були укладені договори купівлі оренди протягом досліджуваного періоду, але не обов'язково повинні дорівнювати цьому рівню, особливо у випадках, коли на ринку відбувалася обмежена кількість транзакцій та / або транзакції були нетиповими. У разі відсутності відповідних операцій на ринку протягом досліджуваного періоду, рівень ставки є гіпотетичним і ґрунтується виключно на експертній думці щодо ситуації на ринку у конкретний період. При цьому критерії щодо розташування, технічних характеристик будівлі, а також типу та розміру приміщення залишаються незмінними.

**Ставка капіталізації на найкращі приміщення** відображає ставку доходу, що може отримати інвестор за умови придбання кращих об'єктів нерухомості, повністю орендованих за ринковим рівнем орендних ставок з найбільш вигідним місцем розташування (наприклад ЦДР, або ключові райони міської активності). Ставка капіталізації на найкращі приміщення показує рівень ставки капіталізації, на якому укладені інвестиційні угоди протягом досліджуваного періоду, проте вона не обов'язково повинна дорівнювати цьому рівню, особливо у випадках, коли на ринку було проведено обмежену кількість транзакцій та / або транзакції були нетиповими. У разі відсутності відповідних операцій на ринку протягом досліджуваного періоду, рівень ставки є гіпотетичним і ґрунтується виключно на експертній думці щодо ситуації на ринку у конкретний період. При цьому критерії щодо розташування, якості приміщення, а також типу та розміру приміщення залишаються незмінними.

**Торговий центр** - об'єкт торгової нерухомості, що спроектований, побудований та управляється як єдине ціле, складається з торгових секцій та зон «загального користування», та мінімальна загальна орендована площа якого становить 5 000 кв. м (GLA); за умови присутності якісного набору орендарів, 50% з яких повинні складати мережеві оператори.

**Обсяг приміщень на стадії будівництва** відображає загальну орендовану площу приміщень, що знаходяться на стадії будівництва або реконцепції /реконструкції на дату проведення дослідження. Стадія будівництва передбачає початок будівельних робіт нульового циклу або земляні роботи. Даний показник не включає об'єкти, де проводяться роботи зі зносу та підготовчих робіт до початку будівництва в майбутньому, або підготовчі роботи на ділянці, де не затверджено конкретний проект розробки.

**DISCLAIMER 2018 CBRE**

Представлений огляд ринку ґрунтується на даних та інформації, отриманих, на нашу думку, із достовірних джерел. Ми не ставимо під сумнів їх достовірність, але оскільки не перевірили особисто, ми не можемо гарантувати їх точність і достовірність. Незалежна перевірка точності та повноти такої інформації може бути здійснена клієнтом на його розсуд. Будь-які думки, припущення та прогнози використовуються як приклад і не відображають в повній мірі поточну ситуацію на ринку чи його поведінку в майбутньому. Даний огляд ринку представлений виключно для використання клієнтів ТОВ «ЕКСПАНДІА», що є частиною афілійованої мережі CBRE. Інформація, що міститься в даному огляді, не може бути використана без попереднього письмового дозволу з боку ТОВ «ЕКСПАНДІА», що є частиною афілійованої мережі CBRE.

© Copyright в 2018 ТОВ «ЕКСПАНДІА» | Афілійована мережа CBRE