

### Краткая статистика

По сравнению с

2П'11 1П'11

Новое предложение	↓	→
Арендные ставки	→	→
Вакантность	→	→

- Рост розничного товарооборота в Киеве на 14,7% на фоне увеличения реальных доходов населения
- Снижение объема нового предложения в результате переноса сроков ввода в эксплуатацию нескольких объектов
- Стабилизация арендных ставок на уровне 2 полугодия 2011 г.

### БАЗОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

На фоне затянувшегося кризиса в Еврозоне и снижения внешнего спроса, темпы роста украинской экономики в I полугодии 2012 г. замедлялись, составив 2% г/г в 1 кв. 2012 г. Несмотря на падение промышленного производства в марте (-1,1% г/г), некоторое улучшение внешней конъюнктуры обеспечило увеличение промышленного производства за январь – май 2012 на 0,7% относительно аналогичного периода прошлого года. В сельском хозяйстве зафиксирована традиционно слабая положительная динамика (+1,5% г/г) за первые 5 месяцев 2012 г., принимая во внимание фактор сезонности. Неровную динамику промышленного сектора компенсировало повышение потребительского спроса. Вследствие нестабильности экономической ситуации на внешних рынках прогнозы роста реального ВВП в 2012 г. были понижены до 1,3%–2,5%<sup>1</sup> г/г.

Уровень инфляции снижался пять месяцев подряд по результатам января-мая 2012 г. Индекс потребительских цен составил аномально низкие +1,7% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

### Зарплата, розничный товарооборот и индекс потребительских цен в Киеве (% изменение)



\* - включает только организованную торговлю

\*\* - реальная заработная плата в г. Киеве за январь – апрель 2012 г.

Источник: Главное управление статистики в г. Киеве

Рекордно низкие темпы инфляции в сочетании с позитивной динамикой реальной заработной платы (+15,1% за январь-апрель 2012 г.) создали предпосылки для укрепления внутреннего спроса, что в свою очередь отразилось на росте розничного товарооборота в Киеве: +14,7% на протяжении января – мая 2012 г. (г/г).

Более того, согласно исследованиям потребительских настроений GfK Украина, потребительское доверие в I полугодии 2012 г. восстановилось после ощутимого падения в конце 2011 г. На конец мая индекс потребительских настроений достиг отметки 85,2 в большей мере благодаря улучшению экономических ожиданий, что является наивысшим показателем за последние 2 года. Также наблюдалось увеличение объемов потребительского кредитования, что оказало поддержку сектору торговли, несмотря на некоторое повышение процентных ставок (+2,1%) с начала года. Кроме того, увеличение статьи на социальные расходы в бюджете дает основания для дальнейшего укрепления внутреннего спроса и роста розничного товарооборота.

<sup>1</sup> - на основании последних прогнозов следующих организаций: ЕБРР, Oxford Economics, Кабинет министров Украины, Министерство экономического развития и торговли Украины, Traika Dialog, Goldman Sachs, Национальный банк Украины

**СПРОС**

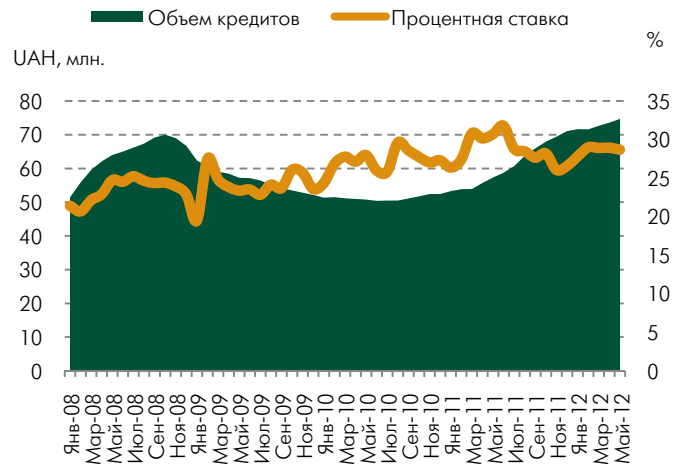
Несмотря на кризисные явления в экономике в I полугодии 2012 г., увеличение розничного товарооборота и улучшение потребительских настроений поддерживали умеренный спрос на торговые площади среди ритейлеров.

Спрос на торговые площади в сегменте продуктового ритейла в I полугодии 2012 г. формировали как национальные сети (Fozzy Group, АТБ, ЕКО-маркет, Ритейл Групп), так и иностранные операторы (Spar, Novus). Кроме того, в 2012 г. ожидается выход на рынок Киева регионального ритейлера Амстор, развивающего сеть одноименных супермаркетов в восточном регионе страны. Открытие первых в столице супермаркетов «Амстор» площадью 8 000 кв. м и 4 000 кв. м планируется сразу в трех строящихся торговых центрах - ТРЦ Gulliver и ТРЦ «Мармелад», ТЦ «Полярный», ввод в эксплуатацию которых намечен на II полугодие 2012 г. Лидерами по количеству открытых магазинов остается сеть дискаунтеров АТБ и сеть супермаркетов Сильпо. Ввиду недостатка качественных торговых площадей, сети гипермаркетов развиваются медленнее и активно арендуют площади в строящихся торговых центрах. Ожидаемым событием на рынке станет открытие первого гипермаркета в Киеве немецкой сети Real в составе ТРЦ Ocean Plaza. Характерным для рынка продуктового ритейла последних лет является диверсификация и развитие новых форматов торговли. В I полугодии 2012 г. Fozzy Group начала развитие сети премиальных супермаркетов Le Silpo, а Ритейл Групп и Varus активно развивают новый формат «магазин у дома» под названием «БК-Экспресс» и «Varus-маркет».

В сегменте fashion-ритейла наиболее активно развивались крупные операторы, представленные брендами международных сетей (Inditex Group и L.P.P. SA Group), а также российских (Спортмастер, ЦентрОбувь) и национальных сетей (MTI, ARGO). Кроме того, I полугодие 2012 г. было ознаменовано выходом на украинский рынок новых брендов в сегменте товаров класса люкс, таких как Prada и Valentino. В среднем ценовом сегменте открылись первые магазины итальянского одежного бренда OVS, португальского W52 Jeans, а также российских операторов обувной сети Kari и универмагов одежды lady&gentlemen CITY, и польской обувной ритейлера Wojas.

В тоже время, некоторые операторы, в частности всемирно известные сети fast-food Subway, Burger King, сеть натуральной косметики L'Oreal Body Shop и т.д., так и не вышли на рынок Киева. Прежде всего, это связано со сложностью для потенциальных франчайзи удовлетворить высокие требования материнской

**Объем потребительских кредитов и процентная ставка\* в Украине**



\* - по потребительским кредитам, выданным в гривне; средневзвешенная ставка за период в годовом исчислении  
 Источник: Национальный банк Украины

**Основные бренды, заявленные к выходу на рынок в 2012 г.**

ОДЕЖДА	ОБУВЬ И АКСЕССУАРЫ
Dolce&Gabbana	Camper
Pepe Jeans	Rebeca Sanver
MICHAEL Michael Kors	Longchamp
Recman	Denis
Napapijri	Why Denis
Atelier de Courcelles	
LC Waikiki	<b>ДРУГИЕ</b>
Max Mara Weekend	Pellini
Meucci	KFC
s.Oliver	Segafredo
Okay Multibrand	

Источник: CBRE

компании по количеству ежегодно открываемых магазинов вследствие недостатка качественных торговых площадей, а кроме того, ограниченностью финансовых ресурсов у потенциальных локальных партнеров.

Тем не менее, большинство ритейлеров заявляют о планах расширения сетей до конца 2012 г. Ужесточая требования к качеству торговых площадей и удобству локации, ритейл-операторы планируют экспансию в основном в новых торговых центрах с наилучшим расположением и выгодными арендными условиями. Что касается новых брендов, во II полугодии 2012 г. большинство дебютных открытий анонсировано в сегменте одежного и обувного ритейла.

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

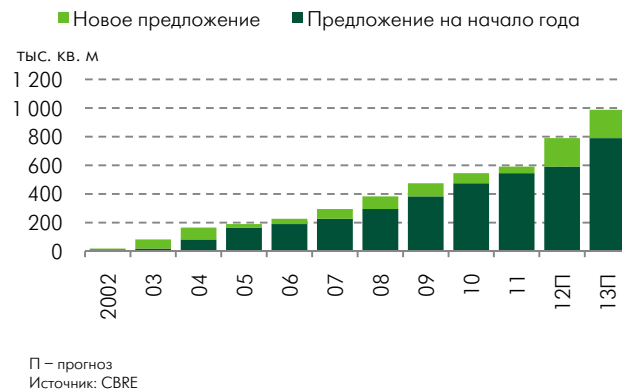
Несмотря на значительный объем торговых площадей, запланированный к вводу в эксплуатацию в I полугодии 2012 г., анонсированных открытий торговых центров так и не состоялось. Таким образом, общее предложение качественных торговых центров осталось на уровне прошлого года и составило 590 100<sup>3</sup> кв. м. Низкий относительно других столиц Центральной и Восточной Европы показатель обеспеченности торговыми площадями (210 кв. м на 1 000 жителей) характеризует рынок торговой недвижимости Киева как развивающийся и является индикатором потенциала как для девелоперов, так и для ритейлеров.

Вследствие переноса сроков ввода в эксплуатацию некоторых объектов (МФК Silver Breeze и второй фазы ТРЦ «Домосфера») на начало 2013 г., сократились объемы нового предложения, заявленного на 2012 г. До конца года планируется ввести порядка 200 000 кв. м. качественных торговых площадей, что превышает результаты 2011 г. более чем в 4 раза. Более того, ожидается ввод сопоставимого объема новых торговых площадей (200 000 кв. м) и в 2013 г., что в том числе демонстрирует стабильность девелоперской активности в сегменте. На конец I полугодия 2012 г. на стадии строительства находятся объекты общей сдаваемой площадью около 540 000 кв. м., ввод в эксплуатацию которых должен состояться на протяжении 2012 – 2014 гг. Примечательным является значительное увеличение масштабности проектов: например, в I полугодии началась реализация проекта ТРЦ Respublika (GLA – 139 000 кв. м), наиболее крупного объекта среди торговых центров, как существующих в Украине, так и находящихся на стадии строительства на сегодняшний день.

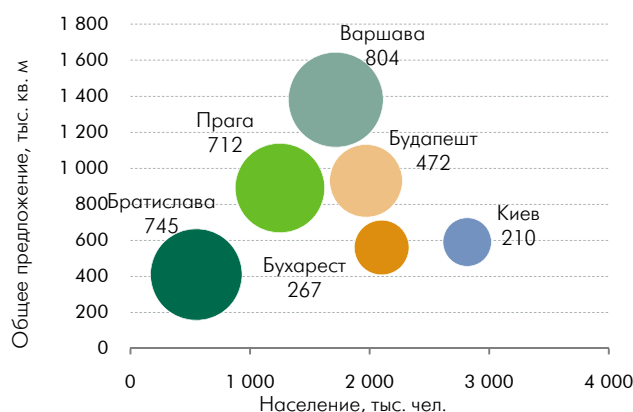
На фоне растущей конкуренции в сегменте торговой недвижимости концепцией большинства строящихся объектов предусмотрена крупная развлекательная составляющая как одного из основных якорей объекта, которая занимает в среднем порядка 17-20% арендуемой площади. Так, например, в рамках ТРЦ Ocean Plaza готовится к открытию развлекательный тематический парк Harrylon (2 400 кв. м.) и аквариум, в ТРЦ River Mall планируется открытие первого на Левом берегу крытого аквапарка (13 000 кв. м.), а в составе ТРЦ Respublika заявлены американские горки, колесо обозрения, аэродинамическая труба и т.д.

Что касается форматов торговой недвижимости, девелоперы в основном развивают традиционные торговые центры. Относительно других форматов, на стадии активного строительства находится лишь I очередь аутлет-центра Kiev E-95 Outlet Center, ввод в эксплуатацию которого планируется в I полугодии 2013 г. Кроме того, девелоперская компания ESTA Holding приступила к реализации реконструкции ЦУМа.

## Предложение торговых площадей в Киеве



## Обеспеченность качественными торговыми площадями на 1 000 жителей в некоторых городах Центральной и Восточной Европы, кв. м



При этом по заявлениям девелопера, после завершения реконструкции в 2014 г. объект будет функционировать в формате современного универмага.

## ВАКАНТНОСТЬ И СТАВКИ

На фоне неопределенности вектора дальнейшего развития и умеренной экспансии ритейлеров, в I полугодии 2012 г. на рынке наблюдалась стабилизация арендных ставок на уровне прошлого года. Арендные ставки в объектах прайм-сегмента остались в пределах \$100-170/кв. м/месяц (без НДС, эксплуатационных и коммунальных расходов) для типичной галерейной секции площадью 100-200 кв. м. В менее успешных торговых центрах базовые арендные ставки находились на уровне \$55-85/кв. м/месяц для арендаторов галереи.

Несмотря на осторожный подход большинства ритейлеров к расширению сети в отсутствие нового предложения в I полугодии 2012 г., уровень вакантности в наиболее успешных торговых центрах оставался минимальным (0 – 2%). Вакантность в остальных торговых центрах находится в диапазоне 3 – 4%, что свидетельствует о потребности в качественных торговых центрах.

<sup>3</sup> - [торговый центр] является объект торговой недвижимости, спроектированный, построенный и управляемый как единое целое, состоящий из торговых секций и зон «общего пользования», с минимальной общей арендуемой площадью (GLA) 5 000 кв. м; с наличием качественного набора арендаторов, 50% которого должны составлять сетевые операторы.

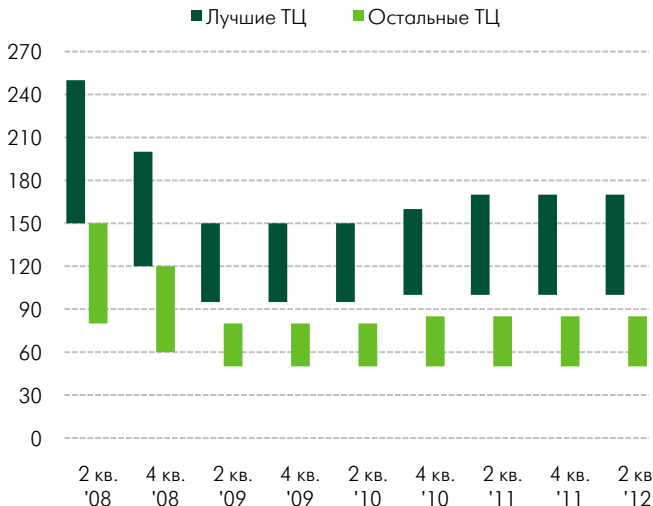
**РЕГИОНЫ**

Благодаря увеличению реальных доходов населения на фоне низкой инфляции, оборот розничной торговли вырос на 15,5% за пять месяцев текущего года в целом по Украине. Лидерами с точки зрения абсолютных показателей роста розничного товарооборота остаются города-миллионники. В сочетании с низкой насыщенностью качественными торговыми площадями регионального рынка, увеличение потребительского потенциала привлекает как операторов розничной торговли, так и девелоперов.

Причем, розничные сети рассматривают не только города-миллионники, но и города с населением 300 - 500 тыс. чел. Большинство продуктовых сетей (Fozzy Group, АТБ, «Украинский Ритейл», Ритейл Групп», Spar, Varus, Таврия-В) и сетей БТиЭ (Comfy, «Технополис», «Фокстрот», «Эльдорадо») в I полугодии расширяли свое присутствие на региональном рынке в большей степени за счет восточных, центральных и южных областей Украины, где наблюдаются более высокие показатели реального дохода населения и роста потребления.

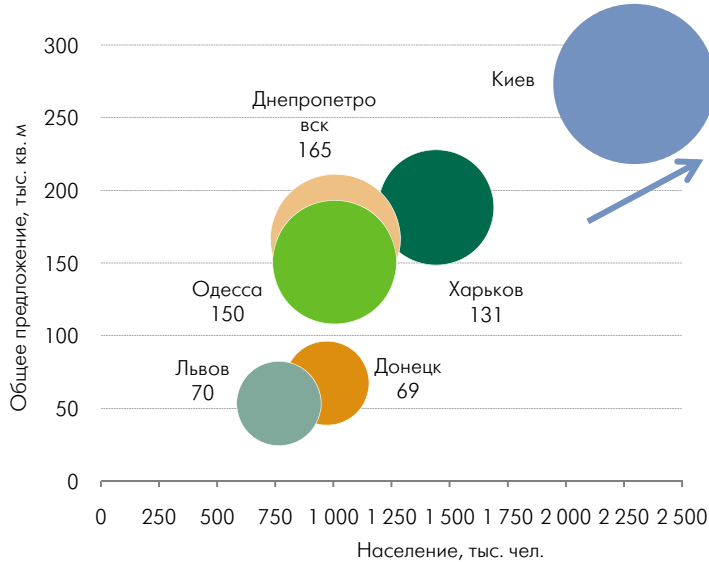
Крупнейшие международные одежные сети также продолжили экспансию в региональных городах. Польский ритейлер L.P.P SA дебютировал в Харькове в ТРЦ «Магелан», представив полную линейку своих брендов (*Reserved, Mohito, Cropp Town, House*), открыл первый магазин *Reserved* в ТРЦ «Злата Плаза» в Ровно (300 тыс. чел), а также заключил договор аренды на все четыре бренда в ТРЦ Forum Lviv во Львове (760 тыс. чел) и в ТРЦ Fabrika в Херсоне (350 тыс. чел). Немецкая сеть магазинов одежды и обуви *New Yorker* открыла свой первый магазин на региональном рынке в ТРЦ «Солнечная Галерея» в Кривом Роге (650 тыс. чел). Открыв свои первые магазины в прошлом году в Виннице, Inditex Group продолжает рассматривать качественные локации и в небольших городах в рамках своей стратегии экспансии в регионах.

**Базовые арендные ставки в Киеве (\$/кв. м/месяц)**



Источник: CBRE

**Обеспеченность качественными торговыми площадями самых крупных городов Украины на 1 000 жителей, кв. м**



Источник: CBRE

**Типичные условия аренды в киевских торговых центрах**

<b>Арендные платежи</b>	Обычно указываются базовые арендные ставки, т.е. без НДС (20%), эксплуатационных и коммунальных расходов. Платежи осуществляются ежемесячно на условиях предоплаты. Наиболее распространена схема с фиксированной арендной ставкой. Процент от оборота в качестве арендной ставки или смешанная схема (базовая арендная ставка или процент от оборота, в зависимости от того, что выше) получили распространение в последние несколько лет, в основном применяется к якорным арендаторам/крупным международным ритейлерам.
<b>Индексация</b>	Арендные ставки привязываются к USD, но оплата производится в УАН по обменному курсу НБУ с месячными поправками. Индексация осуществляется ежегодно на основании ИПЦ.
<b>Депозит</b>	Арендатор должен предоставить депозит либо гарантию банка на сумму, эквивалентную двухмесячной арендной плате (за первый и за последний месяц аренды).
<b>Сервисные платежи</b>	Сервисные платежи покрывают ремонт, уборку общих территорий, услуги по управлению. Для якорных арендаторов они составляют \$1-2 кв. м, для всех остальных – \$3-5 кв. м. Коммунальные платежи оплачиваются арендатором отдельно по счетчику.
<b>Арендные каникулы</b>	Собственник предоставляет новому арендатору арендные каникулы на 1-2 месяца для выполнения отделочных работ.
<b>Срок аренды</b>	Договор аренды заключается, как правило, на период до 3-х лет. Для якорных арендаторов срок аренды может достигать 10 лет.
<b>Ремонт</b>	В большинстве случаев арендатор осуществляет внутреннюю отделку помещений за свой счет, в то время как собственник берет на себя затраты по ремонту помещений общего пользования и внешней отделке.

Источник: CBRE

Торговые центры, введенные в эксплуатацию в 1П 2012 г.				
НАЗВАНИЕ	ГОРОД	ДЕВЕЛОПЕР	GLA, кв. м.	ДАТА /ЗАЯВЛЕННАЯ ДАТА ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ
City Center (1 фаза)	Одесса	GMG Development	30 000	2012
Fabrika (1 фаза)	Херсон	Будхаус Групп	27 600	2012
Суворовский	Херсон	Оскар	32 000	2012
Меганом (1 фаза)	Симферополь	Крымская девелоперская компания	14 600	2012
Строящиеся торговые центры, запланированные на 2012 г.				
City Center (2 фаза)	Одесса	GMG Development	21 000	2012
Французский бульвар (3 фаза)	Харьков	Аксиома	34 200	2012
Магелан (2 фаза)	Харьков	Край Проперти	27 900	2012
Cascade Plaza (1 фаза)	Днепропетровск	Alef Estate	13 000	2012
Меганом (2 фаза)	Симферополь	Крымская девелоперская компания	25 400	2012
Южная Галерея	Симферополь	Arricano Real Estate	19 700	2012
Фабрика (2 фаза)	Херсон	Будхаус Групп	17 500	2012
Любава	Черкасы	Будхаус Групп	18 000	2012

Источник: CBRE

Такой интерес ритейлеров связан в том числе и с увеличением строительной активности в регионах в сегменте профессиональной торговой недвижимости. Новое предложение качественных торговых площадей в региональных городах составило порядка 104 000 кв. м. в I полугодии 2012 г., больше половины которого пришлось на Херсон. По заявлениям девелоперов, до конца 2012 г. региональное предложение в сегменте профессиональных торговых объектов увеличится примерно на 177 000 кв. м. Стоит отметить, что наибольший объем строящихся торговых центров среди региональных городов зафиксирован в Харькове, где планируется открытие третьей очереди ТРЦ «Французский бульвар» (GLA – 34 200 кв. м), а также второй очереди ТРЦ «Магелан» (GLA – 27 900 кв. м). Также следует выделить активизацию девелоперской активности в Симферополе, где общая арендуемая площадь строящихся объектов составляет порядка 45 000 кв. м.

### СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Сегмент торговой недвижимости является одним из наиболее перспективных для инвестирования среди направлений коммерческой недвижимости в Украине на данный момент ввиду его большой устойчивости по сравнению с другими сегментами. В тоже время, в условиях глобальной экономической нестабильности, ограниченности доступа к заемному финансированию и неопределенностью, связанной с приближающимися парламентскими выборами, инвесторы склонны минимизировать риски, вкладывая капитал лишь в активы наилучшего качества, а по большей части занимая выжидательную позицию. На протяжении I полугодия 2012 г. не состоялось ни одной инвестиционной сделки в сегменте качественной торговой недвижимости. В отсутствие серьезных как

положительных так и негативных изменений в экономике в целом, так и на рынке торговой недвижимости в частности, ставка капитализации на лучшие объекты торговой недвижимости оставалась на уровне прошлого года и составила 13%. При условии отсутствия сильных экономических потрясений и сохранении умеренного роста экономики, ставки капитализации останутся стабильными и во втором полугодии 2012 г.

### ПРОГНОЗ

Несмотря на снижение темпов роста украинской экономики в I полугодии 2012 г., ситуация на рынке торговых помещений оставалась относительно стабильной. На фоне растущей реальной заработной платы и 9%-го увеличения социальных расходов в государственном бюджете, мы ожидаем сохранения положительной динамики потребительского спроса до конца года.

В свою очередь, это должно стимулировать дальнейшую экспансию розничных сетей, что будет обеспечивать спрос на качественные торговые помещения. Более того, на вторую половину года запланирован выход нескольких новых брендов среднего ценового диапазона в основном сегменте fashion-ритейла. При этом мы ожидаем, что ритейлеры будут по-прежнему концентрироваться на новых объектах с наилучшим расположением и конкурентоспособной концепцией.

Несмотря на перенос сроков ввода в эксплуатацию некоторых объектов на 2013 г., прогнозируемый объем нового предложения качественных торговых площадей в 2012 г. остается рекордно высоким для Киева и составляет порядка 200 000 кв. м.

При условии своевременного выхода на рынок заявленного количества площадей, общее предложение профессиональных торговых центров увеличится примерно на 35%.

Но учитывая выраженный интерес розничных операторов к качественным объектам с наилучшим расположением, мы ожидаем, что уровень вакантности в торговых центрах прайм-сегмента сохранится на минимальном уровне (0 – 2%). На фоне отсутствия у ритейлеров амбициозных планов расширения сетей, мы не видим оснований для роста арендных ставок в сегменте.

Для более детальной информации касательно обзора рынка обращайтесь к:

**CBRE**

**Украина**

ул. Н. Гринченко, 4  
Киев 03680

t: +38-044-390-00-00

**Сергей Сергиенко**

Управляющий партнер

e: sergiy.sergiyenko@cbre.ua

**Радомир Цуркан**

Управляющий партнер

e: radomyr.tsurkan@cbre.ua

**Марина Крестинина**

Директор департамента стратегического консалтинга и аналитики

e: marina.krestinina@cbre.ua

**Кира Пругло**

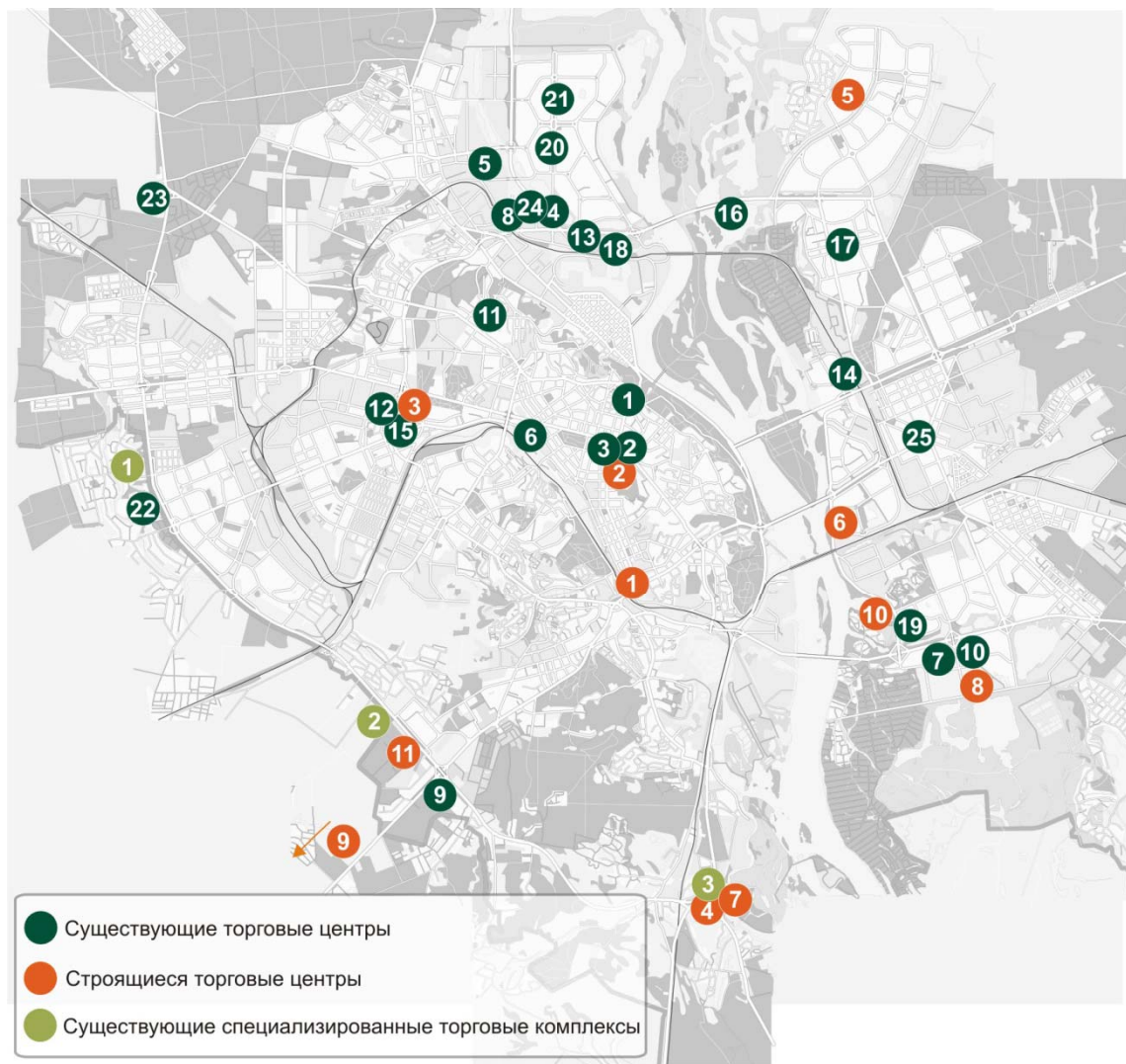
Аналитик

e: kira.pruglo@cbre.ua

© **CBRE**

Представленный обзор рынка основывается на данных и информации, полученных, как мы полагаем, из достоверных источников. Мы не ставим под сомнение их правильность, но поскольку не проверяли лично, не можем гарантировать их точность и достоверность. Любые мнения, предположения и прогнозы используются как пример и не отражают в полной мере текущую ситуацию на рынке либо его поведение в будущем. Данный обзор представлен исключительно для использования клиентами CBRE. Информация, содержащаяся в данном обзоре, не может быть использована без предварительного письменного разрешения со стороны CBRE.

# Торговые центры Киева



Существующие торговые центры			
№	НАЗВАНИЕ	GLA, кв. м	ДАТА ВВОДА/ЗАЯВЛЕННАЯ ДАТА ВВОДА
1	Глобус	18 600	2001-2002
2	Мандарин Плаза	9 400	2003
3	Арена Сити	8 000	2005
4	Городок	10 000	2003
5	Караван (1 - 4 фазы)	37 900	2003-2008
6	Украина	24 000	2003
7	Аладдин (1, 2 фазы)	10 200	2004-2005
8	Альта-Центр	17 000	2004
9	Магелан	22 400	2004
10	Пирамида	12 000	2004
11	Promenada Center (1, 2 фазы)	22 000	2003-2004
12	Большевик (1 - 3 фазы)	65 000	2006-2009
13	Плазма	8 800	2006
14	Комод	10 000	2007
15	Аркадия 1	15 800	2007
16	Sky Mall (1, 2 фазы)	67 000	2007-2010
17	Квадрат на Перова	19 100	2008

Существующие торговые центры			
№	НАЗВАНИЕ	GLA, кв. м	ДАТА ВВОДА/ЗАЯВЛЕННАЯ ДАТА ВВОДА
18	Блокбастер	25 500	2008
19	Аркадия 2	18 400	2008
20	Dream Town (1 фаза)	41 000	2009
21	Dream Town (2 фаза)	45 000	2011
22	Promenada Park (1, 2 фазы)	43 000	2009-2010
23	Ашан Беличи	17 400	2009
24	Ашан Петровка	16 800	2008
25	Дарница	5 800	2008
Существующие специализированные торговые комплексы			
1	4Room	22 230	2009
2	Аракс	28 000	2009
3	Домосфера (1 фаза)	22 300	2009
Строящиеся торговые центры			
1	Ocean Plaza (1 фаза)	72 000	2П 2012
2	Гулливер (Континеталь/Эспланада)	38 000	2П 2012
3	Мармелад	38 700	2П 2012
4	Art Mall (Alacor City)	28 400	2П 2012
5	РайОН	22 700	2П 2012
6	Silver Breeze	21 000	1П 2013
7	Домосфера (2 фаза)	30 000	1П 2013
8	Kyiv Mall	75 400	1П 2013
9	Kiev E95 Outlet Centre (1 фаза)	15 800	1П 2013
10	River Mall	55 000	2П 2013
11	Respublika	139 000	1П 2014

Источник: CBRE