

ОГЛЯД РИНКУ ТОРГОВОЇ НЕРУХОМОСТІ КИЄВА 1 півріччя 2017

Зростання ставок оренди на фоні пожвавлення попиту ритейлерів



Товарооборот
+9,5% р/р



Нова пропозиція
8 000 кв. м



Орендні ставки
+10% – +20% з початку року



Середня вакантність
7% (- 4 п.п. з початку року)

Коротка статистика

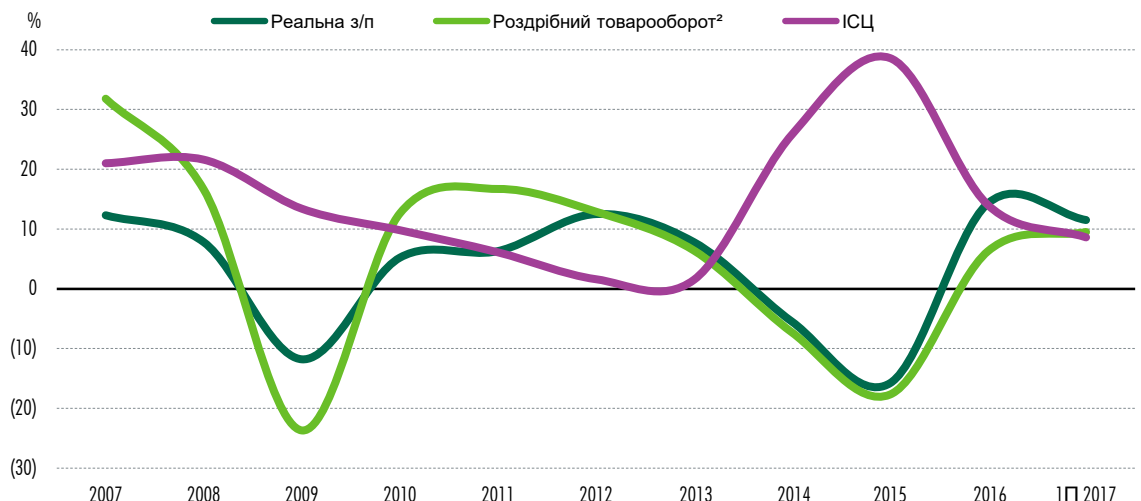
- Подальше зміцнення попиту орендарів на тлі одночасного зростання роздрібного товарообороту до 9,5% р/р.
- Скорочення нової пропозиції: 8 000 кв.м нових торгових площ було введено в експлуатацію в першому півріччі, в той час, як річний обсяг нової пропозиції досягне 56 000 кв.м
- Скорочення середньої вакантності: завдяки подальшому поглинанню торгових площ вакантність знизилась до 7% (- 4 п.п. з початку року)
- Зростання орендних ставок на 10%-20% з початку року: орендні ставки на найкращі торгові приміщення коливались у межах \$60-\$80/кв.м/місяць, ставки оренди в інших торгових центрах знаходились у межах \$30-\$45 /кв.м/місяць

БАЗОВІ ПОКАЗНИКИ

Після поступового зміцнення макроекономічних показників у 2016 році, українська економіка продовжила демонструвати ознаки відновлення. За останніми даними, ріст реального ВВП у 1 кварталі 2017 р. становив 2,5% р/р. Згідно з попередніми оцінками Міністерства економічного розвитку і торгівлі України, очікується, що ВВП зберіг темпи росту на рівні 2,5% р/р й у другому кварталі 2017 р. В той же час, попередні річні прогнози зростання ВВП, зроблені провідними українськими та міжнародними економічними організаціями на

2017 рік, були знижені з 3% до 1,8% - 2,0% переважно у результаті торгової блокади зони проведення АТО. Проте, незважаючи на те, що блокада, вірогідно, найближчим часом продовжить негативно впливати на економіку, відновлення споживчого попиту та зростання інвестицій стимулюватимуть подальше економічне зростання. Ріст споживчих цін прискорився до 7,9% протягом першого півріччя, залишившись у межах 9,1% інфляційного таргету, прийнятого Національним Банком України на 2017 рік.

Графік 1 : Заробітна плата, роздрібний товарооборот та індекс споживчих цін (% зміни, р/р)¹



¹ За винятком тимчасово окупованих територій, Автономної Республіки Крим, м. Севастополь та зони проведення антитерористичної операції. Включає лише організований роздрібний товарооборот
Джерело: Головне управління статистики у м. Києві

ПОПИТ

Помірний темп інфляції разом із відносно стабільним курсом гривні та зростаючою реальною заробітною платою у першому півріччі (+11,5% р/р) стимулювали зростання споживчого попиту. Відновлення споживання підтвердилось зростанням індексу споживчих настроїв, що досяг 54.9 у червні 2017 року, за даними щомісячного дослідження споживчих очікувань GfK Ukraine. Організований роздрібний товарооборот в Україні зріс на 7,1% р/р, в той час як у Києві даний показник досяг +9,5% р/р протягом січня-червня. Тенденції росту споживання стають передумовою для більш жвавого покращення попиту на торгові приміщення з боку орендарів у майбутньому.

Після появи перших ознак відновлення попиту орендарів, що спостерігались у минулому році, у першому півріччі 2017 року ритейлери суттєво відновили активність, перейшовши від поодиноких відкриттів до чітко визначеної стратегії експансії. Продовольчі ритейлери (Fozzy Group, «АТБ», Auchan Group, «ЕКО-маркет») та дрогері сектор (EVA, Watsons) залишались найбільш активними гравцями на ринку, зважаючи на кількість нових відкриттів. У сегменті гіпермаркетів відбувся перерозподіл частки ринку між основними гравцями: французька мережа гіпермаркетів Auchan Group придбала дев'ять гіпермаркетів «Караван», три з яких розташовані у Києві. Нагадаємо, що у 2013 році було укладено угоду з поглинання східноєвропейської мережі продуктових магазинів Real, два з яких знаходились в Україні. Поряд зі стратегією поглинання, після трирічної призупиненої активності, Auchan Group відновлює природну експансію, плануючи відкриття ще одного гіпермаркету у складі першої черги ТЦ Rive Gauche до кінця року.

Більшість fashion-ритейлерів також оголосили про наміри розширення протягом року, фокусуючись на торгових центрах в якості локації для своїх відкриттів. Іспанський ритейлер Inditex планує відкрити 6 магазинів у нещодавно відкритому ТРЦ Lavina Mall, а також, після оголошення глобального розвитку чоловічої лінії бренду Stradivarius на початку року, відкрив магазин у ТРЦ Skymall.

Польський ритейлер LPP Group оголосив про відновлення активності в Україні після призупинення своєї діяльності протягом декількох останніх років. ARGO, «Спортмастер» та O'stin також розпочали розширення своїх мереж у першому півріччі 2017. Турецький ритейлер LC Waikiki, який не призупиняв активність у 2014-2016 роках, оголосив наміри відкриття ще десяти магазинів до кінця цього року. Окрім того, українські бренди Vovk, MustHave, Arber, Anabel Arto та інші також продовжили розширюватись у торгових центрах. Зростання попиту на торгові приміщення відбувалось і за рахунок появи нових міжнародних брендів. У першому півріччі ми зафіксували відкриття дванадцяти нових брендів, серед яких переважали бренди спеціалізованого одягу (спортивні товари, нижня білизна, дитячий одяг), взуття та одягу середнього цінового сегменту.

Таблиця 1 : Основні бренди, що вийшли на ринок у 1П 2017 р.

НОВІ ВІДКРИТТЯ		
Бренд	Категорія	Локація
Saucony	Спортивні товари	Lavina Mall
COLE HAAN	Взуття та аксесуари	Ocean Plaza
Okaidi	Дитячий одяг	Lavina Mall
Xetra	Одяг середнього класу	Gulliver
Baldessarini	Одяг преміум класу	Ocean Plaza
Hanro	Нижня білизна	Gulliver
Lee Cooper	Одяг середнього класу	Dream Town
Xiaomi	Електроніка	Prospekt
Goldenpoint	Нижня білизна	Lavina Mall
Fynch-Hatton	Одяг середнього класу	Lavina Mall
CCC	Взуття та аксесуари	Dream Town

ПОТЕНЦІЙНІ ВІДКРИТТЯ		
Бренд	Категорія	Локація
Decathlon	Спортивні товари	ТЦ
Defacto	Одяг середнього класу	ТЦ
Scotch&Soda	Одяг преміум класу	ТЦ
Superdry	Одяг середнього класу	ТЦ
Liu Jo	Одяг преміум класу	ТЦ
Tutti Frutti	Кав'ярні та ресторани	ТЦ
Frozen Yogurt	Кав'ярні та ресторани	ТЦ
Ni Hao	Кав'ярні та ресторани	ТЦ
It's skin	Краса та здоров'я	ТЦ
Under Armour	Спортивні товари	ТЦ

Джерело: CBRE Ukraine

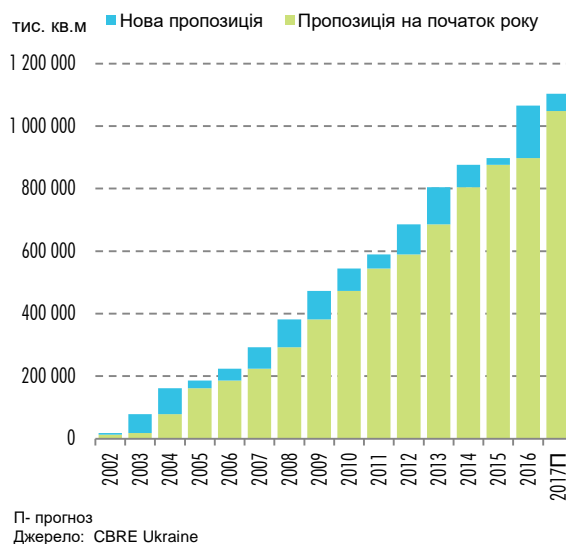
ПРОПОЗИЦІЯ

Після стрімкого росту нової пропозиції у 2016 році (+168 000 кв.м), у першому півріччі 2017 був відкритий лише один торговий центр Academ City, загальна орендована площа якого становить 8 000 кв.м. Таким чином, загальний обсяг пропозиції на ринку у Києві зріс до 1,06 млн.кв.м (+0,8% порівняно з початком року). Очікується, що об'єм нової пропозиції, введеної в експлуатацію у другому півріччі становитиме близько 48 000 кв.м, та буде представлений невеликим торговим центром «Смарт Плаза Політех» (GLA - 15 000 кв.м) у складі житлового комплексу, 1 чергою ТРЦ Rive Gauche (GLA - 20 500 кв м) та Рітейл Парком Петрівка (GLA - 12 000 кв.м). Девелопером двох останніх проектів виступає Immochan Ukraine. У разі, якщо вищезгадані торгові центри будуть відкриті вчасно, обсяг нової пропозиції у 2017 році очікується на рівні 56 000 кв.м, що втричі менше показника минулого року. Однак, зменшення обсягу нової пропозиції у 2017 році може стати передумовою для прискорення поглинання вакантних площ на ринку.

Не зважаючи на той факт, що темпи будівництва залишаються сповільненими, значне зростання обсягу пропозиції торгових площ очікується в 2018-2019 роках. Проте дати відкриття можуть бути перенесені далі на 2020 рік, беручи до уваги ймовірні затримки у будівництві. Таким чином, більш ніж 530 000 кв.м нових площ очікується до

виходу на ринок і наразі знаходиться на різних стадіях будівництва. Активні будівельні роботи ведуться в лівобережній частині Києва в ТРЦ Rive Gauche (GLA - 70 000 кв. м у двох чергах) та в ТРЦ River Mall (GLA - 58 700 кв.м). Крім того, після отримання позикового фінансування, що було оголошено Stolitsa Group, очікується, що будівництво ТРЦ Retroville (GLA - 80 700 кв.м) разом із великим житловим комплексом також прискориться у другій половині 2017 року. Введення в експлуатацію ТРЦ Retroville заплановано на друге півріччя 2018 року. Інші проекти в основному залишалися неактивними, головним чином через відсутність фінансування.

Графік 2 : Пропозиція торгових площ у Києві



Таблиця 2 : Торгові центри на стадії девелопменту, заплановані на 2017 – 2020 р.р.

Назва	Девелопер	GLA, кв. м	Запланована дата введення в експлуатацію
Rive Gauche (1 черга)	Immochan Ukraine	20 500	2017
Рітейл Парк, Петрівка	Immochan Ukraine	12 000	2017
Смарт Плаза Політех	UDP	15 000	2017
Смарт Плаза Оболонь	UDP	11 000	2018
River Mall	Вільна Україна	58 700	2018
Лук'янівка	Arricano Real Estate	47 000	2018
Retroville	Stolitsa Group	80 700	2018
Rive Gauche (2 черга)	Immochan Ukraine	50 000	2019
Blockbuster Mall	Mandarin Plaza/Megaline	114 000	2019-2020
Ocean Mall	Mandarin Plaza/Megaline	70 000	2019-2020
Kyiv Mall	Dilais	58 000	2019-2020
Sky Mall (3 черга)	Призма Бета	39 000	2019-2020
Respublika*	K.A.N. Development	135 000	Зупинено

*Будівництво було зупинено на завершальному етапі у 2015 році. Корпоративні права на торговий центр були передані банком "Надра" до Національного банку України як застава для рефінансування кредитів (раніше корпоративні права були отримані "Мегаполісжилстрой" (частина афлійованої мережі компанії K.A.N. Development) до Надра банків якості погашення як частини кредитів.
Джерело: CBRE Ukraine

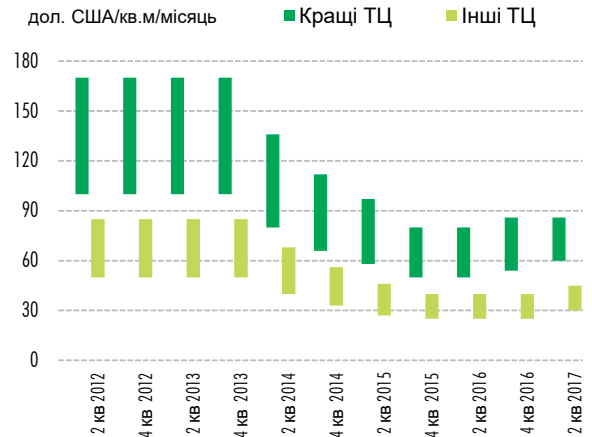
ВАКАНТНІСТЬ ТА ОРЕНДНІ СТАВКИ

Оскільки більшість ритейлерів розширювали свою присутність на ринку у першому півріччі 2017 року, вакантність у торгових центрах Києва продовжувала знижуватись, у зв'язку з поступовим поглинанням торгових площ, введених в експлуатацію в 2016 році. У той же час, низький обсяг нової пропозиції майже повністю був поглинений ринком, не спричинивши суттєвих коливань вакантності. Вакантність у кращих торгових центрах скоротилась до 0%-2%, повернувшись до показників докризового рівня, на тлі зростання попиту як із боку існуючих, так і нових ритейлерів. Середня вакантність в професійних торгових центрах скоротилась на 4 п.п. в порівнянні з кінцем попереднього року і досягла 7% у червні 2017 року, завдяки прискореному поглинанню нової пропозиції, що вийшла на ринок наприкінці 2016 року. В той час як у 2016 році відновлення росту орендного доходу стало відчутним, зростання орендних ставок спостерігалось у більшості київських торгових центрів впродовж першої половини 2017 року. Орендні ставки в кращих торгових центрах варіювались у межах від \$60 до \$86/кв. м/місяць, при цьому зростання нижньої межі діапазону ставок досягало 12%, порівняно з початком року, водночас верхня межа залишалась відносно стабільною. Оскільки інші торгові центри були набагато вразливішими до негативних наслідків скорочення попиту у 2014 - 2015 рр., орендні ставки в них продемонстрували відносно більш високі темпи зростання на рівні 10% - 20% протягом першого півріччя 2017 р. Таким чином, орендні ставки в інших торгових центрах становили \$30 - \$45/кв. м/місяць на кінець червня.

ІНВЕСТИЦІЇ

Після стабілізації у 2016 році, у першому півріччі 2017 року ринок торгової нерухомості продемонстрував більш стійке відновлення. Зміцнення економічних показників, що позитивно вплинули на покращення ситуації на ринку ритейлу поряд зі зменшенням невизначеності у першому півріччі 2017 року стимулювало зниження ставок капіталізації для кращих об'єктів. Однак, значних інвестиційних угод на ринку торгової нерухомості в першому півріччі не

Графік 3 : Базові орендні ставки в Києві (\$/кв. м/місяць)



Джерело: CBRE Ukraine

відбулося, в той час як окремі торгові центри були виставлені на продаж на відкритому ринку переважно банками. Однак у довгостроковій перспективі значний вплив на ринок торгової нерухомості ймовірно матиме великий обсяг торгових площ, що знаходяться на стадії будівництва, відкриття яких очікується протягом наступних трьох-п'яти років. Таким чином, зростаючий орендний дохід поступово починає приваблювати інвесторів розглядати торгіву нерухомістю в якості потенціального об'єкту інвестицій, зосереджуючи інтерес на кращих торгових об'єктах та торгових центрах із низькою існуючою та майбутньою конкуренцією.

РЕГІОНИ

Позитивна динаміка роздрібного товарообороту підтвердила загальну тенденцію відновлення на регіональному ринку у першому півріччі 2017 року. Значне зростання обсягів організованого товарообороту зафіксовано в Закарпатській (+22,1% р/р), Вінницькій (+16,7% р/р), Сумській (+11,5% р/р) та Одеській (+12,0% р/р) областях. Великі продовольчі ритейлери («АТБ», Fozzy Group, «Таврія В») традиційно підтвердили свої лідируючі позиції в регіональних містах. Auchan Group збільшила частку ринку в регіонах після придбання гіпермаркетів «Караван» у червні. Окрім активів у столиці, Auchan Group посилила свою присутність у чотирьох нових містах: Харкові, Дніпрі, Житомирі та Чернівцях. Національна мережа дискаунтерів «АТБ» також продовжувала поступово відкривати магазини в західних і південних регіонах країни. Fozzy Group продовжила розвивати на регіональному ринку

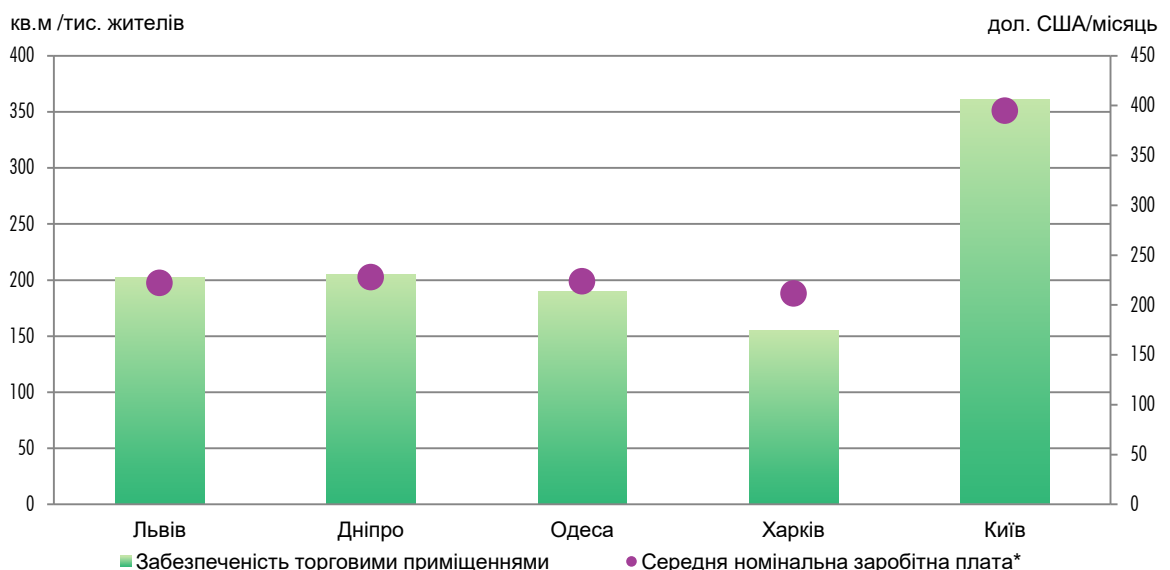
мережу дискаунтерів «ТРАШ», оголосивши про намір додатково залучити для цього \$75 млн. Крім того, компанія Volwest Group знову відкрила супермаркет під брендом SPAR, що раніше вже розвивався на українському ринку. У планах рітейлера відкриття до кінця року 15 магазинів у Західному та Центральному регіонах. Зростання активності також було помічено серед операторів електроніки та DIY. «ЦИТРУС», Comfy і «Алло» почали відкривати магазини у збільшеному форматі, а «Ельдорадо» та «Фокстрот» розпочали переформатування і оновлення магазинів. «Епіцентр К» продовжував експансію в менших містах та запланував відкриття нового гіпермаркету у м. Дубно, Рівненської області.

Незважаючи на відновлення зацікавленості рітейлерів в регіональних містах, девелопмент професійних торгових центрів за межами столиці залишається неактивним. У 2017 році не очікується відкриття масштабних торгових центрів. Нова пропозиція буде представлена невеликими ТЦ «Корона» (GLA - 7 800 кв. м) в Ужгороді та ТЦ Kadorr City Mall (GLA - 15 000 кв. м) в Одесі. У 2018 році очікується завершення будівництва ТРЦ «Нікольський» (GLA - 52 000 кв. м) у Харкові, девелопером якого виступає Budhouse Group, та 1 черги ТРЦ Les Vignes (GLA - 17 000 кв.м) компанії Immochan. Проте, перенесення дати введення в експлуатацію даних об'єктів можливе.

Крім зазначених проектів, компанія Budhouse Group оголосила про плани розпочати будівництво ТРЦ «Фабрика 2» (GLA - 68 000 кв. м) у Запоріжжі в 2018 році, при цьому завершення першої черги заплановано на 2019 рік.

Попри те, що ринки торгової нерухомості в найбільших містах все ще потребують якісних торгових площ, обмежений рівень девелоперської активності на регіональних ринках пояснюється суттєвим розривом у доходах населення, порівняно з Києвом, за даними офіційної статистики. До того ж, окрім регіональних розбіжностей у доходах, Харків та Дніпро продовжують залишатись більш ризиковими для девелопменту, як регіони, що знаходяться у зоні, наближеній до військового конфлікту на Сході України. Однак, завдяки зростанню активності з боку рітейлерів, ріст орендних ставок на рівні 12% в порівнянні з початком року був зафіксований і в кращих регіональних торгових центрах. Ми очікуємо, що орендні ставки в найбільших містах переважно у торгових центрах із вигідним місцезнаходженням та професійною концепцією у другому півріччі 2017 року продовжать зростання, тоді як вакантність наблизиться до нульового рівня, на фоні обмеженої наявності якісних торгових приміщень та зростаючого попиту з боку рітейлерів.

Графік 4 : Забезпеченість якісними торговими приміщеннями та доходи населення



Джерело: CBRE Ukraine, Головне управління статистики у м.Києві, Головне управління статистики у Львівській області, Головне управління статистики у Дніпропетровській області, Головне управління статистики в Одеській області, Головне управління статистики у Харківській області.
* Остання статистична інформація по регіональних містах доступна за 1 кв. 2017р.

ПРОГНОЗ

Ми очікуємо, що відновлення економіки у другій половині 2017 року стимулюватиме подальше зростання споживчого попиту. Рітейлери, в свою чергу, адаптуватимуть свої стратегії розвитку відповідно до позитивної динаміки споживчих витрат, товарообороту та відвідуваності магазинів, причому більшість з них почнуть впевнено розширюватись у другому півріччі. Окрім поступово зростаючого попиту з боку існуючих рітейлерів, попит на торгові приміщення буде генеруватися такими потенційно новими гравцями на ринку як Decathlon, Defacto, Under Armour, Scotch&Soda, Superdry та іншими, вихід на ринок яких запланований на 2017-2018 роки. Більше того, такі бренди як H&M та ІКЕА включили Україну до стратегічних планів з розширення, якщо українські тенденції зростання споживання на фоні загального відновлення економіки будуть зміцнюватись.

Близько 56 000 кв.м нової пропозиції очікується на ринку до кінця поточного року, що втричі менше минулорічного індикатора. Незважаючи на появу нових торгових площ, об'єм нової пропозиції у 2017 році не перевищить потенційний попит на ринку. Більшість торгових центрів, що заплановані на друге півріччя 2017, є невеликими за розміром. Окрім того, оскільки попередні договори оренди з якірними орендарями вже підписані, очікується, що нові площі вийдуть на ринок майже повністю заповненими. При цьому поглинання вакантних площ, переважно сконцентрованих у ТРЦ Lavina Mall,

продовжиться у другому півріччі. У результаті, середня вакантність на ринку буде знижуватись, створюючи передумови для подальшого росту орендних ставок. Ріст орендних ставок підтримуватиметься обмеженою кількістю нової пропозиції та відновленням попиту з боку орендарів у 2017 році. Оскільки орендодавці прагнутимуть поступово повернутися до умов оренди до конфлікту в східній частині країни, очікується помірне зростання ставок оренди протягом другого півріччя 2017 року, як у кращих торгових центрах, так і в інших торгових об'єктах.

Щодо перспектив розвитку в наступні роки, об'єм нової пропозиції, запланованої на 2018-2020 роки, матиме більш суттєві наслідки для ринку торгової нерухомості Києва. Беручи до уваги те, що близько 530 000 кв.м. торгових площ знаходяться на різних стадіях девелопменту (без урахування ТРЦ Respublika), загальний обсяг пропозиції у наступні три роки збільшиться майже на 55%. Незважаючи на великий обсяг запланованих проєктів, торгові центри у лівобережній частині Києва відчуватимуть проблему росту конкуренції менш гостро, завдяки меншій насиченості торговими площами та наявності місткої зони охоплення в безпосередньому оточенні. В той же час, більшість існуючих і нових торгових центрів будуть стикатися із значним зростанням конкуренції, як з боку традиційного рітелю, так і онлайн-торгівлі.

КОНТАКТИ

Щодо більш детальної інформації щодо огляду ринку звертайтеся:

CBRE Ukraine
ТОВ «ЕКСПАНДІА»
вул. Н. Грінченко, 4
Київ 03680
t: +38-044-390-00-00
e: ukraine@cbre.ua

Сергій Сергієнко
Керуючий партнер
e: sergiy.sergiyenko@cbre.ua

Радомир Цуркан
Керуючий партнер
e: radomyr.tsurkan@cbre.ua

Кіра Пруголо
Керівник напрямку аналітики
e: kira.pruglo@cbre.ua

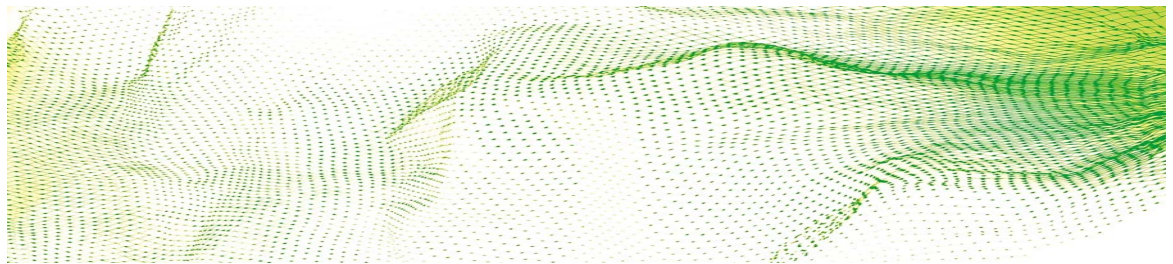
ВИЗНАЧЕННЯ (в алфавітному порядку)

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 відбувалась 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 2017 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 афільованої мережі CBRE. Інформація, що міститься в даному огляді, не може бути використана без попереднього письмового дозволу з боку ТОВ «ЕКСПАНДІА», що є частиною афільованої мережі CBRE.

© Copyright в 2017 ТОВ «ЕКСПАНДІА» | Афільована мережа CBRE