

Огляд ринку торгової нерухомості Києва 2017

Рітейлери активно поглинали вільні площі, тоді як обсяг нової пропозиції був рекордно низьким

Товарооборот
+9,7% р/р

Нова пропозиція
8 000 кв. м

Орендні ставки
+10%-25% р/р

Середня вакантність
5% (-6 п.п. р/р)

Коротка статистика

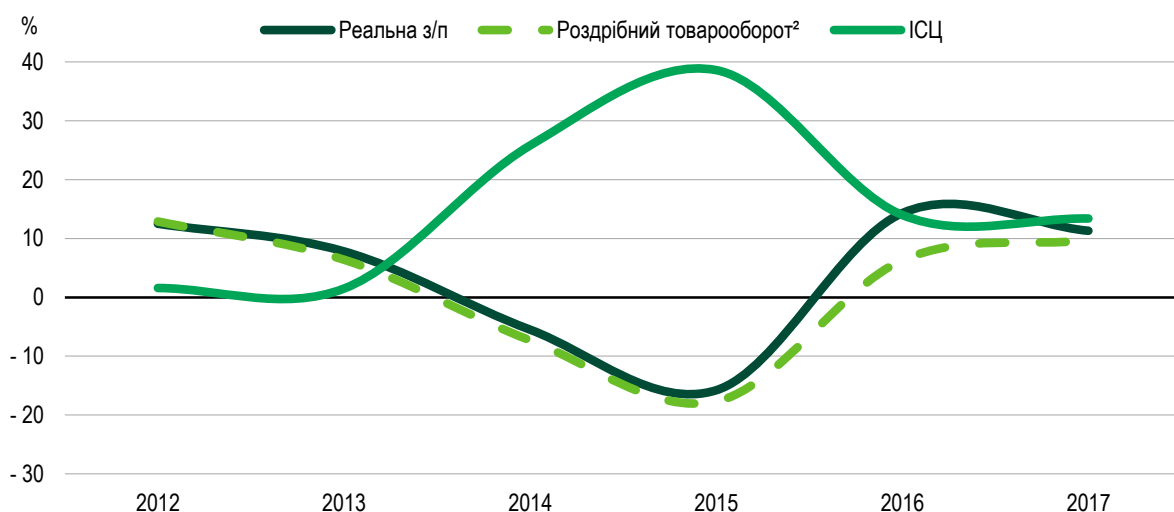
- Подальше зростання організованого роздрібного товарообороту (+9,7% р/р) на фоні посилення споживчого попиту
- Рекордно низький обсяг нової пропозиції (8 000 кв. м у 2017 році), у зв'язку із перенесенням строків введення в експлуатацію
- Великий обсяг нової анонсованої пропозиції у 2018-2020 роках (600 000 кв. м), з яких 222 500 кв. м оголошено до введення в експлуатацію у 2018 році
- Значне скорочення середньої вакантності до 5% (-6 п.п. р/р) через незначні обсяги нової пропозиції та активне поглинання вільних площ
- Помітне зростання орендних ставок (+10%-25% р/р) як результат поєднання зростаючого попиту та низьких обсягів нових площ

ПОПИТ

Відновлення сектору роздрібної торгівлі в Україні є віддзеркаленням покращення економічної ситуації в країні, зумовленого зміцненням внутрішнього споживчого попиту за рахунок поступового зростання реального доходу населення впродовж 2017 року. Роздрібний товарооборот у Києві продовжував зростати на 9,7% р/р протягом січня-грудня та супроводжувався дещо нижчим, ніж у минулому році, рівнем росту реальної заробітної плати (+11,3% проти 14,3%),

а також зростанням середнього розміру місячної пенсії +5,0% р/р. Незважаючи на те, що індекс споживчих цін досяг 113,4 у грудні 2017 (до грудня минулого року), споживчі витрати в Києві продовжували відновлюватися. Попит на торгівлі приміщення помітно зростав, через активне розширення багатьох рітейл мереж в 2017 році. Поряд із органічною експансією, продовольчі рітейлери збільшили свою частку на ринку шляхом придбання існуючих конкурентів.

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

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

Dream Town	
Lee Cooper	Одяг з деніму
Globus	
VAIDE	Одяг середнього класу
Wycon	Інше
Gulliver	
Bugatti	Одяг преміум класу
Choupette	Спеціалізований сегмент
Hanro	Спеціалізований сегмент
HATLEY	Спеціалізований сегмент
Tous	Одяг преміум класу
Xetra	Одяг середнього класу
Караван	
Carducci	Одяг преміум класу
Lavina Mall	
Fynch-Hatton	Одяг середнього класу
Goldenpoint	Спеціалізований сегмент
Goldschmidt	Інше
Okaidi	Спеціалізований сегмент
Saucony	Спеціалізований сегмент
VIPA	Спеціалізований сегмент
Ocean Plaza	
BALDESSARINI	Одяг преміум класу
Cole Haan	Одяг преміум класу
Collezione	Одяг середнього класу
Falconeri	Одяг преміум класу
Hugo Boss	Одяг преміум класу
Imperial	Одяг середнього класу
It's Skin	Інше
Liu Jo	Одяг преміум класу
Ni Hao	Кафе та ресторани
Tutti Frutti Frozen Yogurt	Кафе та ресторани
Venouffe	Одяг преміум класу
Проспект	
Xiaomi (Mi)	Побутова техніка
Sky Mall	
Replay	Одяг середнього класу
Scotch&Soda	Одяг преміум класу
Stradivarius Men	Одяг середнього класу
TONYMOLY	Інше
Under Armour	Спеціалізований сегмент
ЦУМ	
Superdry	Одяг середнього класу

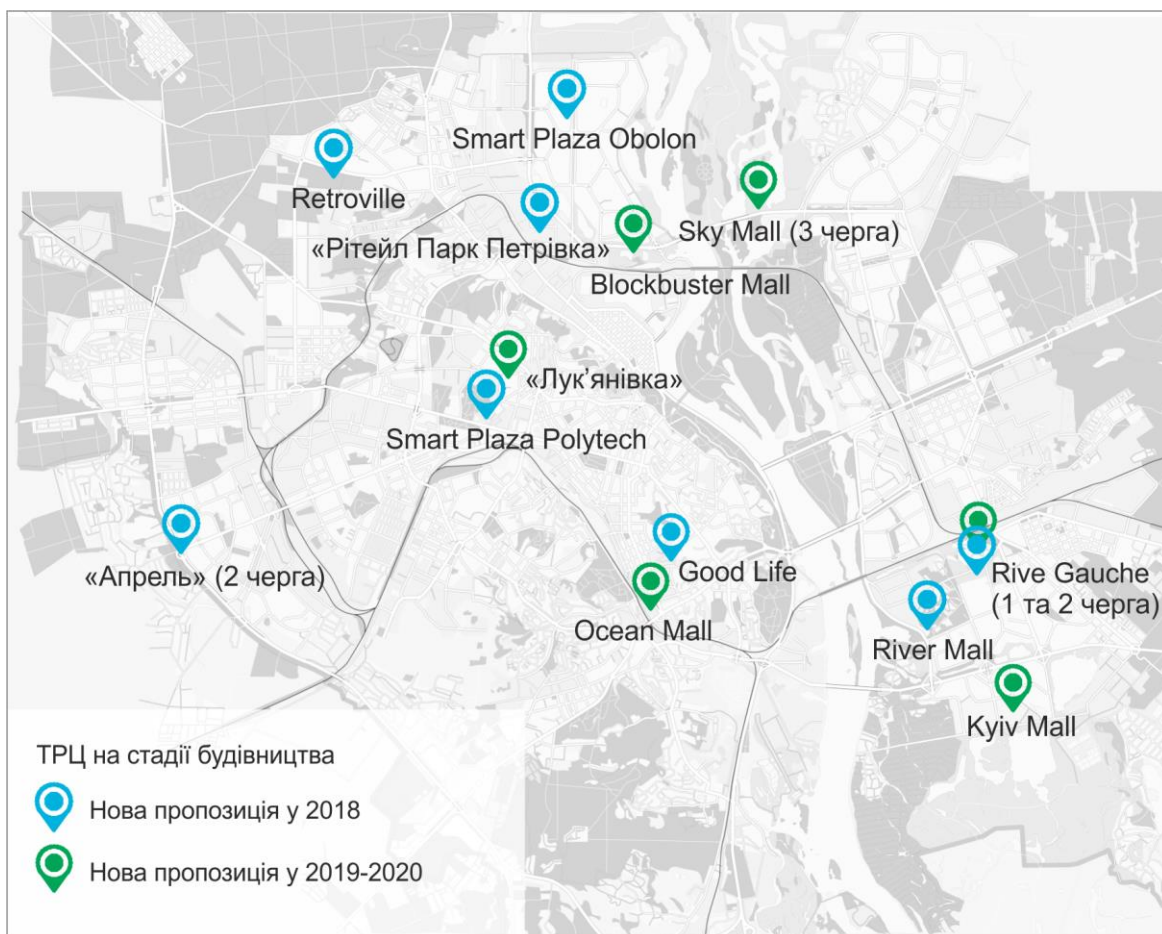
Джерело: CBRE Ukraine

Компанія *SPAR Ukraine* (входить до *VolWest Group*) підписала франчайзингову угоду зі *SPAR International* з метою розвитку мережі супермаркетів у різних форматах (*Spar Express, Spar, EuroSpar та InterSpar*) по всій Україні. Французький продовольчий ритейлер *Auchan Group* придбав дев'ять супермаркетів «Караван», три з дев'яти локацій якого знаходяться в Києві. Разом із стратегією придбання активів конкурентів, *Auchan* відновив органічне розширення після 3-річної паузи: відкриття гіпермаркету *Auchan* планується в 1 черзі ТРЦ *Rive Gauche* у 1 кварталі 2018 року. Компанія також продала 20% своїх акцій українського продовольчого ритейлера «Фуршет» інвестиційній компанії *V12-Partners*. Національний дискаунтер «АТБ» купив половину акцій мережі супермаркетів «Колібрис» українського ритейлера *Avanta Group*.

Незважаючи на те, що на ринку ритейлу України спостерігався стрімкий розвиток вітчизняних fashion брендів, провідні міжнародні ритейлери, що вже існують на українському ринку, також розширювали свою присутність (*Inditex Group, LPP Group, LC Waikiki та JYSK*). До того ж, ряд нових міжнародних брендів вперше вийшли чи повернулися на український ринок. Таке розширення пулу брендів переважно спостерігається в торгових центрах, які служать основними місцями для шопінг активності, на відміну від магазинів на центральних вулицях міста. Серед найпомітніших відкриттів у торгових центрах в 2017 році були такі бренди, як *Venouffe*, косметичний бренд з США; *Imperial* та *Replay*, італійські бренди середнього класу; *Under Armour*, бренд спеціалізованого одягу з США; *Choupette*, російський бренд дитячого одягу; *TONYMOLY* та *It's Skin*, бренди південнокорейської косметики; *Wycon*, італійський косметичний бренд; *Bugatti*, німецький бренд преміум та бізнес класу; та латвійський бренд косметики *Goldschmidt*. Крім того, *Hugo Boss* знову вийшов на український ринок з новим франчайзинг партнером. Ще одним брендом, що вийшов на ринок вперше був японський бренд *MINISO*, який відкрився на вул. Хрещатик 29/1. Варто зазначити, що існуючі fashion бренди *Tous, Weekender, F91 та Sassofono*, також повідомили про плани активного розширення в Києві та регіонах України. З іншого боку, російський бренд взуття *Kari* має наміри вийти з українського ринку. Крім того, німецький DIY ритейлер *Praktiker* покинув ринок, частково через конкуренцію від найбільшого національного DIY ритейлера *Epicenter K*.

ПРОПОЗИЦІЯ

Нова пропозиція ТРЦ Києва в 2018-2020 рр.



Джерело: CBRE Ukraine

Таблиця 2: Торгові центри на стадії девелопменту, заплановані на 2018-2020 рр.

НАЗВА	ДЕВЕЛОПЕР	GLA, КВ М	ЗАПЛАНОВАНА ДАТА ВВЕДЕННЯ В ЕКСПЛУАТАЦІЮ
Rive Gauche (1 черга)	Immochan Ukraine	20 500	2018
Smart Plaza Polytech	UDP	15 000	2018
«Рітейл Парк Петрівка»	Immochan Ukraine	11 000	2018
Smart Plaza Obolon	UDP	11 000	2018
River Mall	Вільна Україна	58 700	2018
Retroville	Stolitsa Group	80 700	2018
«Апрель» (2 черга)	Aprel Development	18 100	2018
Good Life	Новопечерський Пасаж/Досвід 2002	7 500	2018
«Лук'янівка»	Arricano Real Estate	47 000	2019
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 афілійованої мережі компанії K.A.N. Development) до Надра банків якості погашення як частини кредитів.

Джерело: CBRE Ukraine

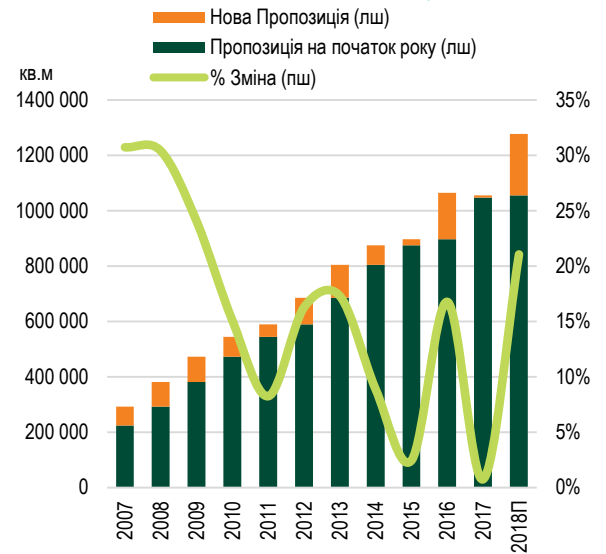
Після великих обсягів нових площ (168 000 кв. м GLA), введених в експлуатацію в 2016 році, 2017 рік відзначився перенесенням термінів завершення будівництва більшості анонсованих торгових центрів. Серед проектів, дату завершення яких було перенесено на 2018 рік були: 1 черга Rive Gauche (20 500 кв. м GLA), Retail Park Петрівка (11 000 кв. м GLA) та Smart Plaza Polytech (15 000 кв. м GLA). Після відкриття Academ City (8 000 кв. м GLA) у 2 кварталі 2017 року, протягом другої половини 2017 року в Києві не було відкрито нових торговельних центрів. В результаті, обсяги нової пропозиції були рекордно низькими за останні 15 років. Таким чином, загальний обсяг торгових приміщень в Києві склав 1,06 млн. кв. м (+0,8% р/р). У той же час український ринок ритейлу має величезну кількість площ на різних етапах девелопменту, загальним обсягом близько 600 000 кв. м, будівництво яких має бути завершено упродовж 2018-2020 років (не враховуючи наразі призупинене будівництво ТРЦ Respublika). Однак темпи девелопменту були уповільненими, причому переважна більшість термінів завершення були перенесені, головним чином, через брак фінансування.

ВАКАНТНІСТЬ ТА ОРЕНДНІ СТАВКИ

Протягом року середня вакантність знизилась на 6 п.п. з 11% до 5%, зумовлена зміцненням попиту з боку орендарів, низьким обсягом нової пропозиції та поступовим поглинанням вакантних торгових площ, що з'явилися на ринку в 2016 році. Варто відзначити, що низький обсяг нової пропозиції 2017 року був повністю поглинений без будь-якого впливу на вакантність. Вакантність у кращих торгових центрах залишилася в діапазоні 0%-2%, обумовлена високим попитом на високоякісні площі серед існуючих та нових ритейлерів.

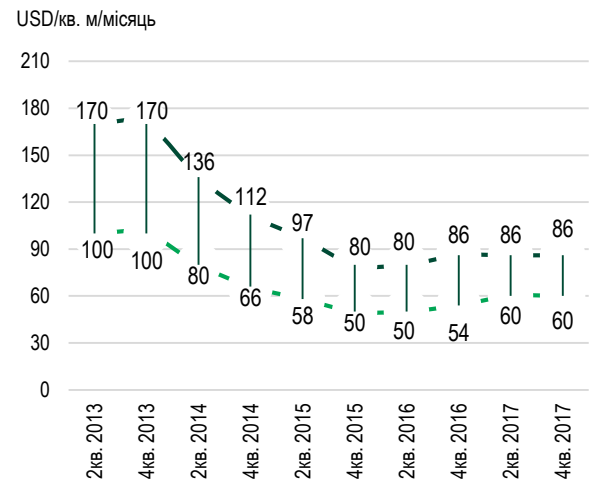
Після вже помітного зростання орендних ставок впродовж 2016 року, ставки в 2017 році продовжували відновлюватися, демонструючи ріст у 10%-25%. Орендні ставки в кращих торгових центрах залишалися відносно стабільними в діапазоні \$60-86/кв. м /місяць, а нижня межа діапазону зросла приблизно на 12% р/р.

Графік 2: Пропозиція торгових площ у Києві

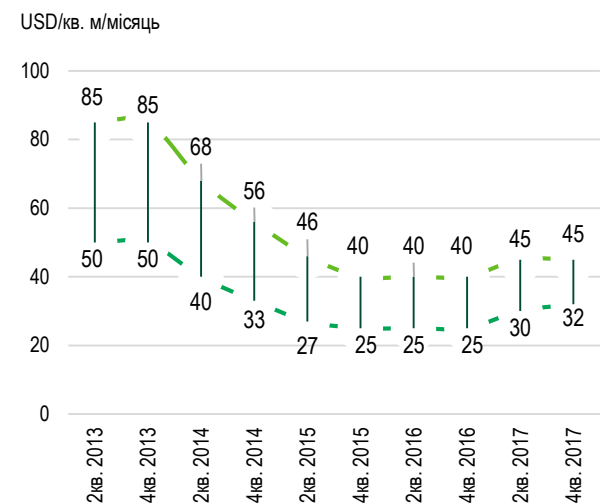


П - прогноз
Джерело: CBRE Ukraine

Графік 3: Базові орендні ставки в Києві на найкращі торгові приміщення



Графік 4: Базові орендні ставки в Києві на інші торгові приміщення



(лш) - ліва шкала (пш) - права шкала
Джерело: CBRE Ukraine

Орендні ставки в інших торгових центрах коливалися в межах \$32-45/кв. м /місяць на кінець 2017 року, після підвищення на 10%-25% протягом року, відновлюючись після різкого падіння у 2014-2015 роках.

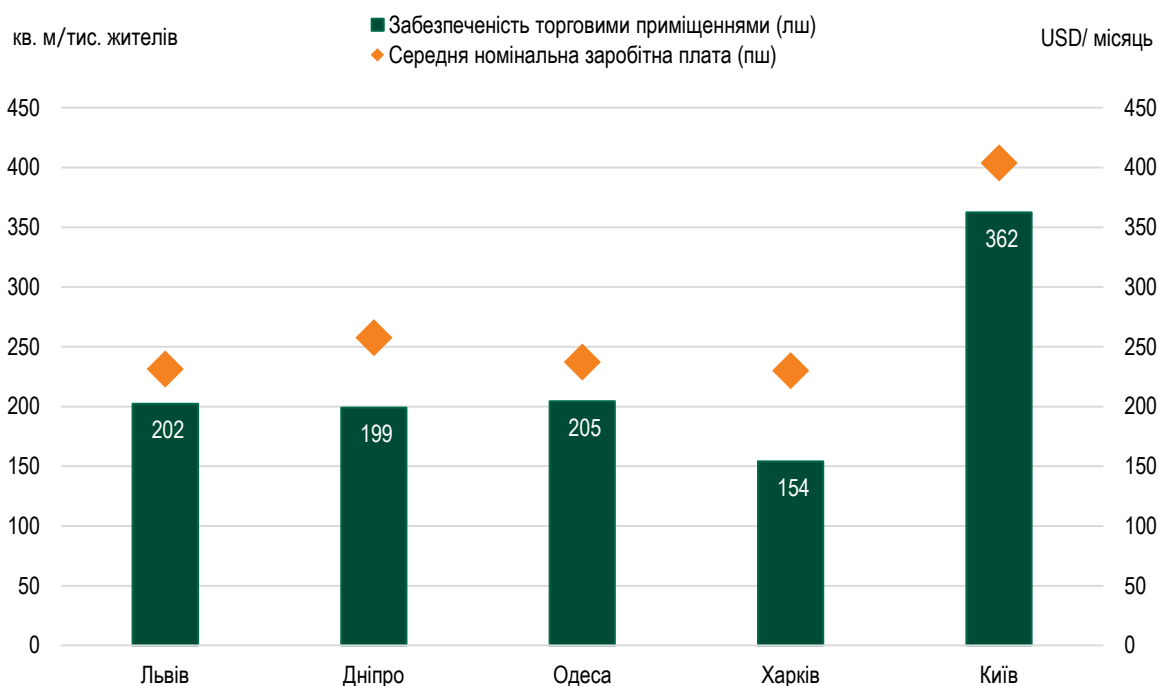
ІНВЕСТИЦІЇ

2017 рік був роком стійкого відновлення, яке було помітним з покращення основних показників ринку. У 2017 році ставки капіталізації на найкращі об'єкти торгової нерухомості знизились приблизно на 1 п.п. р/р і становили 12% на кінець року, відзначаючи становлення більш передбачуваного інвестиційного середовища. У 2017 році на ринку торгової нерухомості значних інвестиційних угод не було завершено, тоді як окремі торгові центри були виставлені на продаж на відкритому ринку переважно банками. Ми очікуємо інвестиційної активності в сегменті в 2018 році, за умови, що економіка та споживчий попит продовжать міцніти. Як результат, зростаючі орендні доходи роблять активи торгової нерухомості вартими уваги інвесторів, зосереджуючи інтерес на кращих торгових об'єктах та інвестиціях із можливістю створення доданої вартості.

РЕГІОНИ

З помірним ростом споживчих витрат в країні, роздрібний товарооборот продовжував зростати на рівні +8,6% р/р. Закарпатська та Львівська області продемонстрували найбільший ріст на рівні +18,9% та +12,8% р/р відповідно. Така позитивна динаміка була обумовлена підвищенням реальної заробітної плати та пенсійної ставки, а також підтримувалася помірним темпом інфляції. На регіональному ринку продовольчого ритейлу традиційно переважали українські компанії «АТБ», Fozzy Group та «Таврія В», але в 2018 році Auchan Group також розширювався у регіонах. Завдяки придбанню мережі гіпермаркетів «Караван», ритейлер Auchan Group посилив свою регіональну присутність в чотирьох нових містах (Харкові, Дніпрі, Житомирі, Чернівцях) та на даний момент налічує приблизно 20 магазинів по всій країні. Ще один український ритейлер, якому належить мережа супермаркетів Varus, з метою розширення в регіонах придбав кілька супермаркетів BILLA Ukraine, розташованих в Запоріжжі та Дніпрі.

Графік 5: Забезпеченість якісними торговими приміщеннями та доходи населення у найбільших регіональних містах



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.

У 2017 році нова пропозиція у регіонах була обмежена невеликим за розміром ТРЦ Kadorr City Mall (15 000 кв. м GLA) в Одесі, в той час як розвиток великих регіональних проєктів залишався неактивним. Відсутність доступного боргового фінансування вплинула на затримки регіонального розвитку торгової нерухомості. З іншого боку, кілька масштабних проєктів можуть відновити або розпочати будівництво в 2018 році на тлі чіткої тенденції відродження попиту орендарів. Наприклад, Immochan планує завершити будівництво 1 черги ТРЦ Les Vignes (17 000 кв. м GLA) в Одесі у 2018 році, у той час як ТРЦ «Нікольский» (52 000 кв. м GLA) у Харкові компанії Budhouse Group вірогідно вийде на ринок не раніше 2019 року. Крім того, компанія Budhouse Group оголосила плани щодо початку будівництва ТРЦ «Фабрика 2» (68 000 кв. м GLA) у Запоріжжі у 2018 році, завершення 1 черги якого планується на 2019 рік. У той же час, початок будівництва ще одного масштабного проєкту площею 100 000 кв. м GLA було оголошено у Запоріжжі.

Забезпеченість якісними торговими приміщеннями на 1 000 жителів в найбільших містах залишається приблизно незмінною. В Одесі – 204 кв. м на 1 000 жителів, у Дніпрі – 199 кв. м на 1 000 жителів, у Львові – 202 кв. м на 1 000 кв. м, тоді як Харків був найменш насиченим якісними торговими площами з показником 154 кв. м на 1 000 жителів. До того ж, орендні ставки в сучасних регіональних торговельних центрах демонстрували ріст в основному в об'єктах з хорошими розташуванням та професійною концепцією, у той час як вакантність в сучасних торгових центрах у зазначених містах становила близько 0% через обмежену кількість якісних приміщень та зростаючий попит з боку ритейлерів.

ПРОГНОЗ

У 2018 році ми очікуємо подальшого зростання споживчого попиту внаслідок покращення макроекономічних показників. Розширення існуючих та поява нових ритейлерів є позитивними ознаками довгострокового росту ринку торгової нерухомості.

Ми також очікуємо зміцнення споживчого попиту, а також зростання відвідуваності торгових центрів та, як результат, росту товарообороту ритейлерів.

Більш того, у 2018 році очікується вихід нових брендів, таких як *Decathlon* (французький ритейлер спортивних товарів), *IKEA* (шведський ритейлер доступної меблі та аксесуарів для дому), *H&M* (шведський fashion бренд середнього класу), *Zara Home* (бренд аксесуарів для дому іспанського ритейлера Inditex Group), *AllSaints* (британський бренд преміум класу), *Santoni* (італійський бренд преміум класу ритейлера Helen Marlen Group), *Jo Malone* (британський парфумерний бренд), а також *Kilian* (французький парфумерний бренд). В 2018 році ми також очікуємо виходу на ринок турецьких брендів, а саме *DeFacto* (вихід на ринок) і *KOTON* (повернення бренду), які вже оголосили про свої плани розширення.

Таблиця 3: Основні бренди у торгових центрах, що потенційно вийдуть на ринок у 2018р.

Товари для дому та DIY	
IKEA	н/д
Zara Home	Gulliver
Одяг преміум класу	
AllSaints	Ocean Plaza
Santoni	Mandarin Plaza
Jo Malone	Gulliver
Kilian	Gulliver
Одяг середнього класу	
H&M	Lavina Mall
DeFacto	Globus
Koton	Sky Mall
Спеціалізований сегмент	
Decathlon	«Рітейл Парк Петрівка»

Джерело: CBRE Ukraine

Близько 222 500 кв. м нової пропозиції очікується до виходу на ринок до кінця 2018 року, внаслідок перенесення введення в експлуатацію декількох торгових центрів з 2017 на 2018 рік. Нова очікувана пропозиція 2018 складається з 6 проектів малого та середнього масштабу, а саме: 1 черга ТРЦ Rive Gauche (20 500 кв. м GLA), «Рітейл Парк Петрівка» (11 000 кв. м GLA), ТРЦ Smart Plaza Polytech (15 000 кв. м GLA), ТРЦ Smart Plaza Obolon (11 000 кв. м GLA), ТРЦ Good Life (7 500 кв. м GLA) та 2 черга ТРЦ «Апрель» (18 100 кв. м GLA), а також два більш масштабних проекти River Mall (58 700 кв. м GLA) та Retroville (80 700 кв. м GLA).

Очікується, що вільні площі у ТРЦ Lavina Mall продовжуватимуть скорочуватися, приймаючи до уваги темпи поглинання в проекті (приблизно 70% площ зайнято на кінець 2017). Таким чином, загальний тренд скорочення вакантності значною мірою

залежить від своєчасного завершення оголошених проектів, зокрема двох великих торгових центрів River Mall (58 700 кв. м GLA) та Retroville (80 700 кв. м GLA). Незважаючи на те, що затримки з введенням в експлуатацію ймовірні, середня вакантність ринку збільшиться, якщо весь оголошений обсяг вийде на ринок вчасно. Очікується, що орендні ставки на найкращі приміщення зростатимуть, враховуючи високий попит разом з мінімальною вакантністю в найбільш популярних торгових центрах. Враховуючи прогнозовану пропозицію 2018 року, новий обсяг на 2018-2020 роки залишається значним – 600 000 кв. м. Таке різке зростання пропозиції протягом найближчих 3 років, ймовірно, призведе до стримування росту орендних ставок, за винятком торгових центрів з найкращим розташуванням та концепцією, на тлі збільшення вибору торговельних площ на ринку.

КОНТАКТИ

Для більш детальної інформації щодо огляду ринку звертайтеся до:

CBRE Ukraine

ТОВ «Експандія»
вул. Велика Васильківська, 100
Київ, 03150
Т: +38 044 390 0000
Ф: +38 044 390 0001
e: ukraine@cbre.ua

Сергій Сергієнко

Керуючий партнер
e: sergiy.sergiyenko@cbre.ua

Кіра Пругло

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

Радомір Цуркан

Керуючий партнер
e: radomyr.tsurkan@cbre.ua

Анжеліка Арзуманян

Молодший аналітик
e: anzhelika.arzumanian@cbre.ua

СЛІДУЙТЕ ЗА НОВИНАМИ КОМПАНІЇ:



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 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