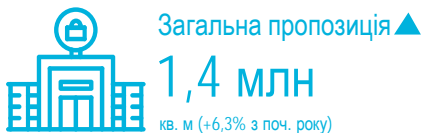


ОГЛЯД РИНКУ ТОРГОВОЇ НЕРУХОМОСТІ КИЄВА ТА РЕГІОНІВ

Негативний вплив пандемії COVID-19 на обсяги продажів ритейлерів збільшив попит на плаваючу орендну ставку залежну від товарообігу



ПОПИТ

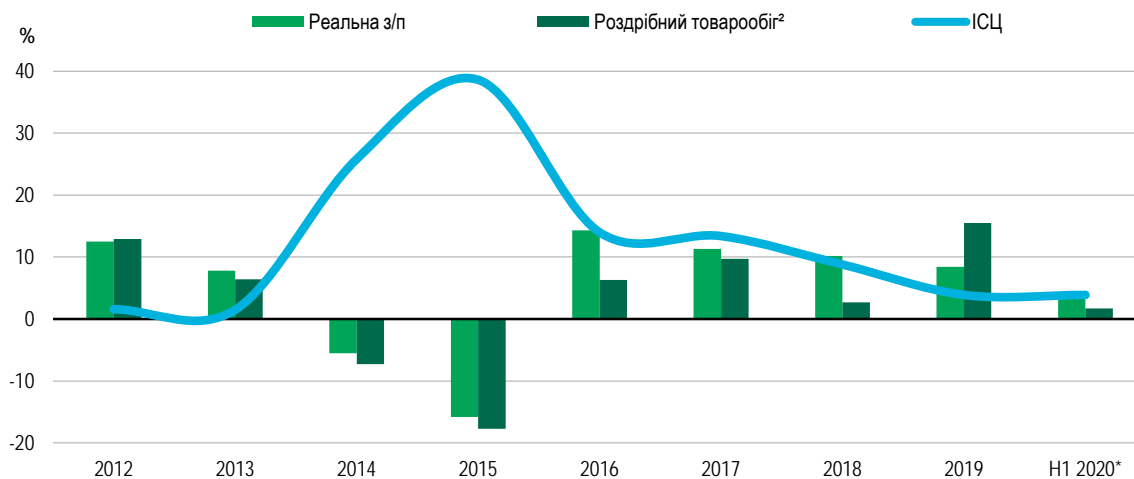
На початку 2020 року, в Києві загальні настрої на ринку торгової нерухомості були досить позитивними – споживчий попит продовжував зростати, стимулюючи тим самим ріст роздрібного товарообігу - (11,1%) у період з січня по лютий. Однак, починаючи із березня, пандемія COVID-19 негативно вплинула на ринок, внаслідок чого, зростання роздрібного товарообігу скоротилося до +1,7% з початку року у Києві, сягнувши мінімуму 2015 року. Індекс реальної заробітної плати значно зменшився на кінець 1П 2020 року, але залишився позитивним (103,8) та відповідав індексу споживчих цін (103,9), який знизився до історичного мінімуму внаслідок монетарної політики Національного банку України протягом останніх декількох років.

Станом на 1П 2020 року, спостерігалось повільне розширення модного сегменту у форматі фізичних магазинів (bricks-and-mortar), так обмежена кількість нових брендів вийшла на ринок України, серед яких b.young (данський бренд середнього класу), Fransa (данський бренд одягу з деніму), (польський

бренд спеціалізованого одягу) та Vans (американський бренд спеціалізованого одягу). Довгоочікуваний шведський бренд товарів для дому ІКЕА на початку року запуснув інтернет-магазин та оголосив про відкриття першого магазину у 2П 2020 року. Очікується, що ІКЕА займе близько 5 000 кв. м у столичному ТРЦ Blockbuster Mall і буде представлений в форматі ІКЕА city store.

До початку карантинних обмежень, декілька значних трендів просліджувались на ринку. У сегменті продуктів харчування, сучасні мережі продуктових магазинів поступово замінювали традиційних продуктових ритейлерів. Модернізація існуючих магазинів вийшла на перший план у багатьох ритейлерів, де все більше магазинів пропонували каси самообслуговування. Крім більш швидкого процесу оплати, каси самообслуговування оптимізували використання простору. Сегмент невеликих магазинів формату «біля дому» продовжував розширюватися.

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.

² Включає лише організований роздрібний товарообіг

* Останні доступні дані станом на кінець червня
Джерело: Головне управління статистики у м. Києві

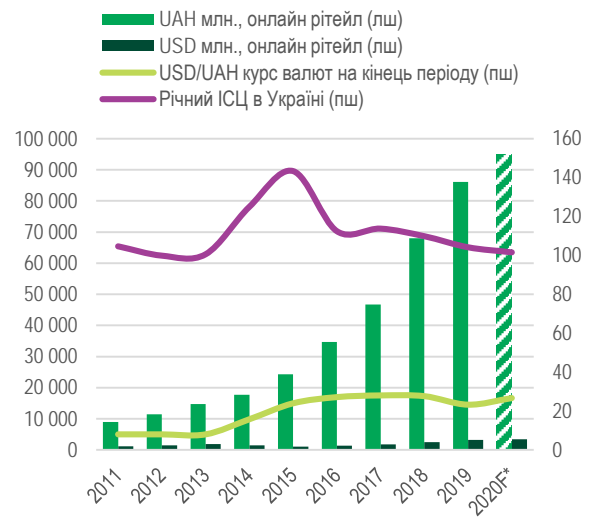
Із покращенням доступу до мобільного інтернету 4G, обсяг онлайн продажів значно зріс. Найбільша частка в структурі онлайн продажів була представлена електронікою та одягом. За даними Euromonitor International, середньорічний темп зростання e-commerce в Україні становив приблизно 27% протягом останніх 5 років. Іншим помітним трендом є поєднання e-commerce та офлайн торгівлі (click-and-mortar), наприклад, один із найбільших онлайн ритейлерів України Rozetka відкрив перший офлайн магазин у 2017 році, і зараз має 10+ офлайн магазинів у Києві. Інший великий український онлайн-ритейлер у сфері краси Makeup оголосив про плани щодо відкриття першого офлайн магазину в Києві, що займатиме близько 270 кв. м у ТРЦ «Атмосфера»

ПРОПОЗИЦІЯ

Нова пропозиція торгових центрів у 1П 2020 була представлена ТРЦ Retroville (80 700 кв. м), внаслідок чого, обсяг загальної пропозиції досяг 1,4 млн кв. м (+6,3% з початку року). Згідно із заявами девелоперів, близько 490 000 кв. м площ у запланованих торгових центрах на різних етапах девелопменту мають вийти на ринок упродовж 2020-2021 років. Тим часом, у 2П 2020 року, планується завершення тільки 2-гої черги ТРЦ April Mall (49 600 кв. м). Як наслідок, нова пропозиція, ймовірно, значно зменшиться у 2020 році після введення в експлуатацію рекордного обсягу торгових площ (178 000 кв. м) у 2019 році - максимуму за останні 10 років. Варто зазначити, що відкриття ТРЦ River Mall у 2019 році підвищило кількість якісних орендарів на лівому березі міста, де знаходиться тільки 23% конкурентної пропозиції торгових центрів.

Враховуючи низьку конкурентну пропозицію і зростаючу кількість житлової нерухомості бізнес класу на Осокорках та Позняках, ТРЦ River Mall підвищив вимоги щодо конкурентоспроможності торгових центрів на лівому березі. Аналогічним чином, в рамках реконцепції ТРЦ Piramida, продовжується розширення фуд-корту та відкриття розважальної зони.

Графік 2: Обсяги продажів за допомогою комп'ютерів та мобільних пристроїв в Україні (вкл. податок з продажу) в історичних номінальних цінах (вкл. інфляцію)



Джерело: CBRE Ukraine

Таблиця 1: Основні бренди, що вийшли на ринок у 1П 2020

БРЕНД	КАТЕГОРІЯ	ЛОКАЦІЯ
b.young	Сегмент середнього класу	River Mall
Fransa	Одяг з деніму	River Mall
Vans	Спеціалізований сегмент	River Mall
4F	Спеціалізований сегмент	Retroville

Таблиця 2: Основні міжнародні бренди у торгових брендах, що потенційно вийдуть на ринок

БРЕНД	КАТЕГОРІЯ	КРАЇНА ПОХОДЖЕННЯ
IKEA	Товари для дому	Швеція
Kipling	Спеціалізований сегмент	Бельгія
The Kooples	Одяг преміум класу	Франція
FLO	Одяг з деніму	Туреччина
Funday	Одяг з деніму	Росія
Elisabetta Franchi	Одяг преміум класу	Італія
The Athletes Foot	Спеціалізований сегмент	США
Stella McCartney	Одяг преміум класу	Велика Британія
Coach	Одяг преміум класу	США
Home&You	Товари для дому	Польща
Versace	Одяг преміум класу	Італія
Miss Sixty	Одяг середнього класу	Італія
Steve Madden	Одяг середнього класу	США
Eataly	Кав'ярні та ресторани	Італія
Sephora	Інше	Франція
Debenhams	Товари для дому	Велика Британія
Deichmann	Спеціалізований сегмент	Німеччина

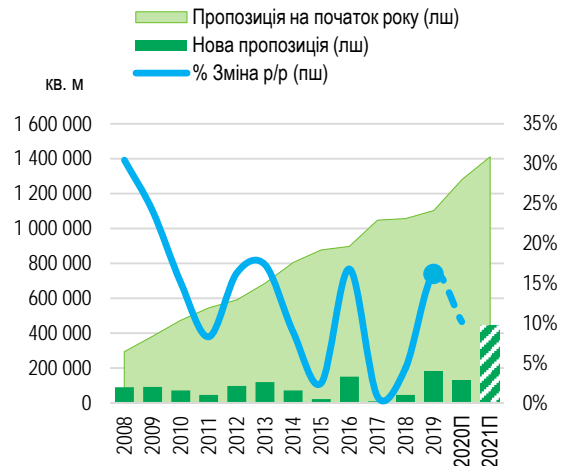
Джерело: CBRE Ukraine

ВАКАНТНІСТЬ ТА ОРЕНДНІ СТАВКИ

Протягом жорстких карантинних заходів з березня по червень, спостерігалась практика запитів від орендарів на звільнення від орендної плати чи її скорочення із внесенням тільки ОРЕХ-платежів на період карантину. Орендодавці розглядали заяви індивідуально, залежно від ступеня вразливості кожного клієнта. Також, орендарі зі сфер з меншим попитом зверталися із проханнями встановлення плаваючої орендної платні в залежності від досягнутого місячного доходу після карантину в очікуванні падіння продажів. Значна кількість орендодавців в торгових центрах погодилася на тимчасове зменшення орендних ставок на 20-30% з початку року. Як наслідок, орендні ставки становили \$60-80/кв. м/місяць для торгових центрів в кращих локаціях та \$35-50/кв. м/місяць в інших локаціях. Також, через те що багато споживачів віддавали перевагу районним торговим центрам для покупок першої необхідності, найбільш значне зниження орендних ставок було відзначено в центрі міста.

Без урахування тимчасових знижок для орендарів, орендні ставки по довгостроковим договорам знизились на 5-10% з початку року. Орендна ставка в найкращих торгових центрах становила \$80-110/кв. м/місяць у 1П 2020, в порівнянні з \$85-115/кв. м/місяць в 2П 2019; та для інших торгових центрів - \$40-60/кв.м/місяць в 1П 2020, в порівнянні з \$44-63/кв.м/місяць в 2П 2019. Середня вакантність на ринку зросла на 6,6% (+2,1 п.п. з початку року), що пов'язано з введенням в експлуатацію нових торгових площ у 1П 2020. Темпи поглинання у ТРЦ Retroville були уповільненими, що вказує на високу забезпеченість торговими центрами в Києві. Аналогічно, спостерігалась низька заповнюваність на рівні близько 40% у ТРЦ Lavina Mall (127 500 кв.м), найбільшому ТРЦ України на сьогодні, у момент відкриття 4 роки назад. Схожість у поведінці орендарів на різних етапах економічного циклу може вказувати на той факт, що в найближчий час можна очікувати на більш збалансований шопінг. Фундаментальні показники іншого дуже великого ТРЦ Blockbuster Mall (100 000 кв. м), який був введений в експлуатацію в 4 кварталі 2019 року, також вплинуть на майбутній розвиток роздрібної торгівлі, зокрема, в Києві та Україні в цілому.

Графік 3: Пропозиція на початок року та нова пропозиція у Києві



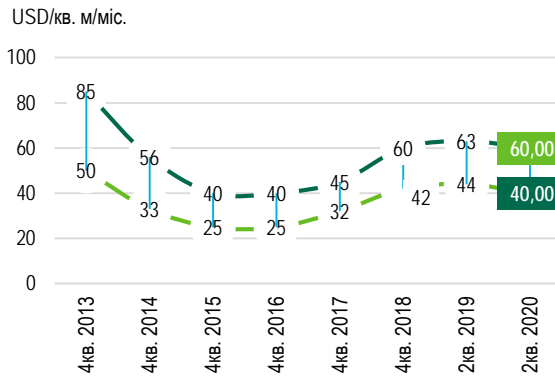
лш - ліва шкала; пш - права шкала
 П-прогноз
 Джерело: CBRE Ukraine

Таблиця 3: Торгові центри на стадії девелопменту, 1П 2020

ЗАПЛАНОВАНА ДАТА ВВЕДЕННЯ	GLA, KB М	ДЕВЕЛОПЕР
Введено в 1П 2020	80,700	
Retroville	80,700	Stolitza Group
1П 2020	49,600	
April Mall (II черга)	49,600	Kyivproekt Development
2021	443,400	
Lavina Mall (II черга)	20,000	Mandarin Plaza/Megaline
Lukianivka Mall	47,000	Arricano Real Estate
New Ray	34,500	Build Commerce Group
Ocean Mall	100,000	Mandarin Plaza/Megaline
Piramida (II черга)	11,000	Dragon Capital Property Management
Respublika	135,000	K.A.N. Development
Retail Park Petrivka (II черга)	7,100	CEETRUS
Rive Gauche (II черга)	56,800	CEETRUS
White Lines	32,000	A Development
Project	840,200	
Blockbuster Mall (II черга)	75,000	Mandarin Plaza/Megaline
Hippodrome Mall	293,000	Mandarin Plaza/Megaline
Kyiv Mall	65,200	Delice
Lisova Mall	220,000	Mandarin Plaza/Megaline
Peremoha Mall	150,000	Mandarin Plaza/Megaline
Sky Mall (III черга)	37,000	Prizma Beta

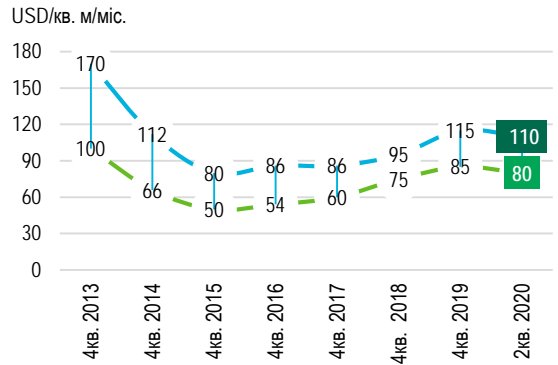
Джерело: CBRE Ukraine

Графік 4: Базові орендні ставки в Києві на найкращі торгові приміщення (вкл. знижки під час локдауну)



Джерело: CBRE Ukraine

Графік 5: Базові ставки в Києві на інші торгові приміщення (вкл. знижки під час локдауну)



Джерело: CBRE Ukraine

ІНВЕСТИЦІЇ

В інвестиційному секторі у 1П 2020 відбулось помітне сповільнення інвестиційної активності. У той час як початок процесу будівництва може зайняти роки і зупинка проекту в стадії будівництва є важким, падіння інвестиційної активності може бути швидким – навіть після довгих місяців підготовки та переговорів. Незважаючи на те, що відвідуваність торгових центрів почала поступово відновлюватися після послаблення карантинних обмежень, знижена інвестиційна активність очікується до кінця 2020 року, як результат впливу карантинних обмежень на традиційний ритейл та швидкого зростання частки e-commerce у роздрібній торгівлі. Таким чином, більшість інвесторів, збережуть вичікувальну позицію у середньостроковій перспективі, оскільки невизначеність пануватиме у довгостроковій діяльності традиційних торгових центрів. У зв'язку з цим, ставка капіталізації на найкращі об'єкти зросла на 0,75 п.п. до 12,5%.

РЕГІОНИ

Спостерігалось стримане зростання загального роздрібного товарообігу по країні, який склав 3,7% р/р протягом 1П 2020 року, в порівнянні із 11,4% у 1П 2019 року. Найбільші темпи зростання були зафіксовані у Волинській (+10,9% р/р), Запорізькій (+10,0% р/р), та Хмельницькій (+9,2 р/р) областях, виключаючи тимчасово окуповані території Автономної Республіки Крим, Донецької та Луганської областей. Із початком пандемії COVID-19, споживачі стали більш чутливими до цін. У 1П 2020 року, спостерігався стрімкий розвиток e-commerce на ринку ритейлу, внаслідок чого e-commerce перейшов на новий етап трансформації. Наприклад, бренди Colin's, ІКЕА та Miniso скористалися можливостями протягом карантину і запустили свої інтернет

-магазини у 1П 2020 року. Мережа продуктових магазинів Фора почала співпрацювати з маркетплейсами Prom.ua та Bigl.ua, запустивши доставку продуктів. Rozetka, «Нова Пошта» і «АТБ» масштабували послугу доставки продуктів харчування на всі регіони України. Metro Cash & Carry розширила географію доставки на Полтаву, а Сільпо запустив власну доставку у більшості регіональних центрів, включаючи Київ, Дніпро, Львів, та Одесу, серед інших.

Незважаючи на істотне зростання сегменту e-commerce, найбільша частка роздрібної торгівлі представлена фізичними магазинами. За даними Euromonitor International, близько 90% роздрібних продажів припадають саме на традиційні магазини в Україні. У сегментах одягу та товарів для дому, міжнародні бренди JYSK, LC Waikiki, Respect, та U.S. Polo Assn активно розширювалися на українському ринку. У продовольчому ритейлі, найбільший український дискаунтер АТБ розширив торговельну мережу на 61 магазин в регіонах. У результаті, у 1П 2020 року, товарообіг в АТБ зріс на 19% р/р. У 1П 2020 року, нова регіональна пропозиція була обмежена і представлена 2-гою фазою ТРЦ APPOLO (10 000 кв. м) в Дніпрі. Однак, згідно із офіційними заявами девелоперів, загальний обсяг торгових площ, заявлених до виходу на ринок у 1П 2020 року, складе 176 000 кв. м в Дніпрі, Івано-Франківську, Харкові, Львові, Одесі, Тернополі, Ужгороді, Вінниці, та Запоріжжі. У результаті, забезпеченість якісними торговими приміщеннями на 1 000 жителів залишилася майже на тому ж рівні, що й у 2П 2019 року. Так, у Львові вона склала 252 кв. м, у Дніпрі - 232 кв. м, Одесі - 210 кв. м, і Харкові - 157 кв. м.

Таблиця 4: Найбільші продовольчі ритейлери та їх бренди на українському ринку

РИТЕЙЛЕР	ФОРМАТ СУПЕРМАРКЕТУ	ФОРМАТ ГІПЕРМАРКЕТУ	ФОРМАТ «БІЛЯ ДОМУ»
ATB	АТБ	-	АТБ-Express
Fozzy Group	Le Silpo, Favore, Сільпо	Fozzy C&C	Фора, Thrash!
Auchan Group	-	Ашан	Мій Ашан
Metro C&C	-	METRO	-
Tavria V	Космос, Таврія В	-	-
Novus	NOVUS	-	NOVUS Express
Retail Group	Велика Кишеня, ВК Select	Велмарт	ВК Express Наш Край Express, SPAR Express
VolWest Group	SPAR, Наш Край, Eurospar	-	-
Furshet Group	Гурман Фуршет, Фуршет	-	-
EKO Market	ЕКО Маркет	ЕКО Маркет	ЕКО Маркет
Omega	Varus	-	Varus-Express
Billa Ukraine	Billa	-	-
OPTTORH-15	-	-	Делві
Aretail	-	-	Коло
LK-Trans	-	-	ЛотОк
Modern Trade	Копійка, Santim	-	міні-маркет Копійка
Lvivkholod	Рукавичка	-	Рукавичка

Джерело: CBRE Ukraine, відкриті джерела

ПРОГНОЗ

Із відновленням роботи більшості підприємств, споживачі, як і ринок роздрібною торгівлі, та поступово адаптуються до нових реалій. Вплив локдауну мав драматичний ефект і, як результат, підвищив інтерес орендарів до встановлення плаваючої орендної плати в залежності від товарообігу. Такі умови, ймовірно, стануть більш поширеними в сегменті, як захист від ризику падіння обсягу продажів протягом пандемії COVID-19. У 2П 2020 року, ми не очікуємо різкого збільшення вакантності протягом року, оскільки орендодавці, як правило, залишаються гнучкими в короткостроковому

Таблиця 5: Торгові центри в регіонах на стадії девелопменту, заплановані на 1П2020 р.

ЗАПЛАНОВАНА ДАТА ВВЕДЕННЯ	GLA, КВ М	МІСТО	ДЕВЕЛОПЕР
ВВЕДЕНО В 1П 2020			
APPOLO (II черга)	10,000	Дніпро	Kontyent/UMK/Principal
2П 2020			
Nikolsky	53,000	Харків	Budhouse Group
Ostriv (II черга)	18,000	Одеса	OTD
MegaMall (II черга)	10,000	Вінниця	Tradeland
Atrium	5,000	Ужгород	UK Investment
Planeta Mall (II черга)	28,500	Харків	Local developer
Podoliany (II черга)	15,000	Тернопіль	Terkurii 2
2021			
Veles (II черга)	21,500	Івано-Франківськ	555-IF
Spartak (II черга)	15,000	Львів	Lvivbudmaks-Invest
S)mall (ран.Dastor)	9,500	Вінниця	Local developer
Project			
Alexander Plaza	48,000	Запоріжжя	Land Development
Perehrestia (ран. Kubometr)	3,000	Дніпро	Alef Estate

Джерело: CBRE Ukraine, відкриті джерела

коригуванні орендної ставки з метою утримання орендарів. Ймовірно, що інвестиційна активність поступово відновиться в 2021 році, оскільки саме в 2021 очікується доступність вакцини, а постковідна модель традиційного шопінгу стане вже більш передбачуваною. Тим часом, дохід від оренди фізичних магазинів залишатиметься нестабільним внаслідок поширення коронавірусу, оскільки влада може оновити карантинні обмеження щодо офлайн торгівлі через можливу необхідність або політичну доцільність.

DISCLAIMER 2020 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.

ВИЗНАЧЕННЯ

ЦДР – центральний діловий район

Орендна активність відображає загальну площу усіх зданих в оренду та проданих приміщень, включи продажі зі зворотною орендою, продовження та/або перегляд контрактів (renewals and regear), а також угоди суборенди.

Чисте поглинання відображає зміни у кількості зайнятих площ на ринку у рамках розглянутого періоду.

Орендна ставка на найкращі приміщення відображає найвищу ставку оренди на приміщення стандартного розміру найвищої якості, які знаходяться у будівлях з найкращими технічними характеристиками та з найкращим місце розташуванням на ринку на дату дослідження. Орендна ставка на найкращі приміщення відображає рівень орендної ставки, на якому укладались угоди оренди у конкретний період, але не обов'язково повинна дорівнювати цьому рівню, особливо у випадках коли на ринку відбувалась обмежена кількість угод та/або угоди були нетиповими. У разі відсутності відповідних угод на ринку в розглянутий період, наведений рівень ставки є індикативним і ґрунтується виключно на експертній думці про ринкову ситуацію в конкретний період. При цьому критерії щодо розташування, технічних характеристик будівлі, а також типу і розміру приміщення залишаються незмінними. Для офісних будівель орендна ставка на найкращі приміщення відображає характерну для ринку найвищу базову ставку оренди, яку може заплатити професійний орендар за:

- Приміщення стандартного розміру (приблизно від 500 кв.м);
- Приміщення найкращої якості, у офісних будівлях з найкращими технічними характеристиками на місцевому ринку;
- Приміщення з найкращим місцезнаходженням (наприклад ЦДР)

Середньозважена декларована ставка відображає середньозважену ставку оренди на наявні приміщення, які знаходяться у якісних будівлях на дату дослідження.

Валове поглинання відображає загальну площу зданих в оренду і проданих приміщень (в т.ч. за попередніми договорами), майбутнім користувачам – тобто, орендарям та власникам - в рамках розглянутого періоду. Об'єкт вважається зданим або проданим тільки в тому випадку, коли підписаний контракт або оформлені угоди про наміри. Всі угоди (включаючи договори попередньої оренди і попереднього продажу) враховуються в періоді, коли вони були підписані. Винятки становлять: приміщення, які тільки пропонуються в оренду або виставлені на продаж, продажі з подальшою орендою (так як відсутній зміна в кількості займаних площ), а також продовження і/або перегляд контрактів (renewals and regear), в разі якщо орендар не займає додаткові площі. У тих випадках, коли після продовження договору оренди площа займана орендарем збільшилася, тоді враховуватися буде тільки розширення.

Загальна пропозиція (якісні приміщення) відображає загальну здану площу готових приміщень (зайнятих і вільних) на ринку на момент проведення дослідження. У цей показник включаються приміщення, побудовані для цільового конкретного використання (наприклад, бізнес-центр), приміщення, переведені з одного виду використання в інше (наприклад, реконструйована фабрика) та автономні площі, що становлять частину багатофункціональних комплексів. Із загальної конкурентної пропозиції виключаються всі будівлі, які вважаються неконкурентоспроможними або «незатребуваними» на ринку в залежності від місцевих особливостей. До даних винятками вважають: будівлі державного сектора, окремо розташовані будинки/приміщення, займані власником (owner-occupied), а також приміщення, які не розглядаються як конкурентні через свій обсяг, терміну експлуатації, цільового призначення або класу.

Загальний обсяг вакантних приміщень відображає загальну площу приміщень, яку здають в існуючих будівлях, що фізично вакантні і активно пропонуються для оренди на ринку на дату дослідження. Приміщення, які фізично вакантні, але не пропонуються на ринку або недоступні для оренди виключаються з розрахунку вакантних площ. Приміщення, які ще перебувають на етапі будівництва, але пропонуються в оренду, також виключаються при розрахунку вакантних площ.

Рівень вакантності відображає процентне співвідношення загального обсягу вакантних площ і загальної пропозиції.

КОНТАКТИ

Для більш детальної інформації щодо огляду ринку звертайтеся:

Сергій Сергійченко

Керуючий партнер

e: sergiy.sergiyenko@cbre-expandia.com

Радомир Цуркан

Керуючий партнер

e: radomyr.tsurkan@cbre-expandia.com

Діана Старунчак

Керівник відділу маркетингу та досліджень

e: diana.starunchak@cbre-expandia.com

Анжеліка Арзуманян

Старший аналітик

e: anzhelika.arzumanian@cbre-expandia.com

СЛІДКУЙТЕ ЗА НАШИМИ НОВИНАМИ:

