



Обзор рынка торговой недвижимости  
Киева  
Итоги I полугодия 2015 года

**Социально-экономическое развитие Украины.....3**

**Обзор рынка торговой недвижимости Киева .....8**

**Рыночное предложение.....9**

**Уровень вакантности / посещаемость в ТЦ .....14**

**Динамика арендных ставок .....15**

**Анализ спроса .....16**

**Тенденции и прогнозы .....18**



## Социально-экономическое развитие Украины

Реальный ВВП (I квартал 2015 г.)*	-19,3%	↓
Инфляция**	+40%	↑
Оборот розничной торговли*	-24,6%	↓
Экспорт *	-35,60%	↓
Импорт*	-37,10%	↓
Промышленность*	-21,8%	↓
Аграрный сектор	-5,40%	↓
Государственный долг **	+22,2%	↑
Строительство *	-31,2%	↓
Принято в эксплуатацию жилья*	-19,2%	↓
Средняя зарплата**	+1%	↑
Прямы инвестиции	-23,1%	↓

\*по отношению к показателям аналогичного периода 2014 года

\*\*по отношению к показателям декабря 2014 г

Реальный ВВП (I Q 2015)

- 19,3%

Инфляция

+ 40%

Оборот розничной торговли

24,7%

## Валовый внутренний продукт

Номинальный ВВП Украины по итогам I квартала 2015 года составил 367, 577 млрд. грн., что на 54 млрд. грн. или на 15% выше показателя аналогичного периода предыдущего года (313, 568 млрд. грн.). Реальный ВВП отображает падение на 19,3%, что в денежном эквиваленте составляет 296, 712 млрд. грн.

## Индекс потребительских цен

Индекс инфляции в Украине в мае 2015 года составил 102,2%. По итогам 5 месяцев инфляция составила 140,1%, что в первую очередь вызвано девальвацией гривны и соответственно ростом цен преимущественно на импортную продукцию.

## Товарооборот

Товарооборот за 5 месяцев 2015 года составил 385,2 млрд. грн., что на 11 % больше аналогичного периода предыдущего года. Такая положительная динамика достигнута за счет обесценивания национальной валюты и роста цен на продовольственные товары. Но если сравнивать товарооборот 2015 г. в сопоставимых ценах 2014 г., то он составляет 75,3% объема января-мая 2014, т.е на 24,7% ниже. Розничный товарооборот в Украине по итогам 2014 года уменьшился на 15%, тогда как за аналогичный период 2013 года спад составил 2%. Сокращение темпов роста торговли началось в марте 2013 года.

Наибольшее снижение розничного товарооборота по сравнению с аналогичным периодом 2014 зафиксировано в Луганской (на 87%) и Донецкой (на 68%).

Лидерами по абсолютным показателям объема розничного товарооборота остаются Киевская (14,591 млрд. грн, г.Киев - 45, 065 млрд. грн), Днепропетровская (27,657 млрд. грн), Харьковская (26,6 29 млрд. грн) и Одесская (20,615 млрд. грн) области.



<b>Экспорт</b>	<b>-35,6%</b>	<b>Импорт</b>	<b>-37,1%</b>	<b>Объемы принятого в эксплуатацию жилья</b>	<b>-19,3%</b>
----------------	---------------	---------------	---------------	----------------------------------------------	---------------

### Внешнеэкономическая деятельность

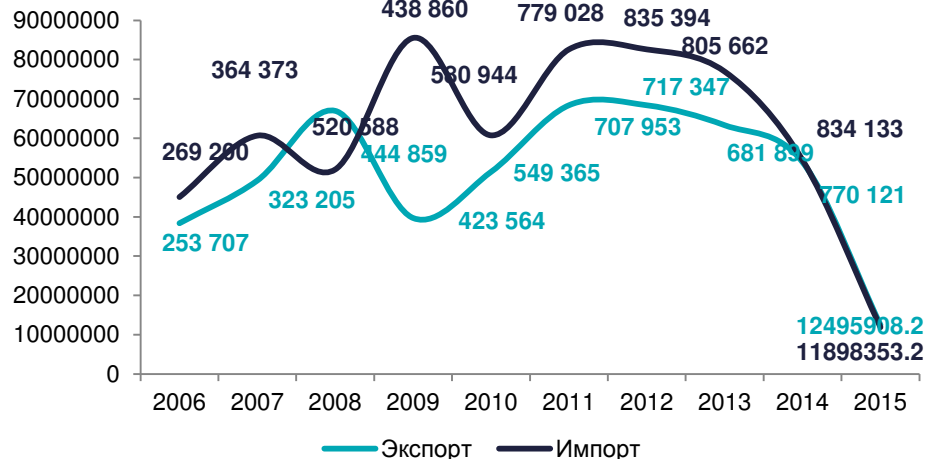
Текущая ситуация в стране внесла корректировку во внешнюю экономическую деятельность страны. По состоянию на апрель месяц наблюдается уменьшение экспорта товаров по сравнению с аналогичным периодом 2014 года на 35,6% импорта – на 37,1%. Вследствие существенного снижения импорта в стране зафиксировано позитивное сальдо в размере 59,7555 млн. долларов.

Доминирующую долю в структуре внешнеэкономической деятельности составляют следующие страны-партнеры: лидером по прежнему остается Российская Федерация (экспорт-11,8%, импорт-16,2%), Китай (7,4%, 10,9%), Турция (7,3%, 2,2%), Италия (5,4%, 2,3%), Польша (5%, 5,5%), Индия (3,7%, 1,3%), Германия (3,4%, 11,3%), Испания (2,8%, 1,3%).

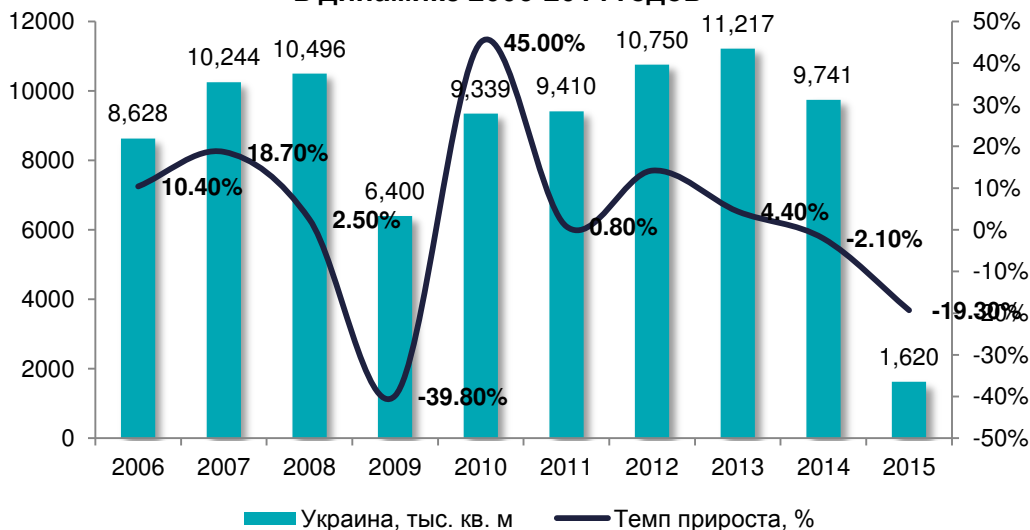
### Строительство

По состоянию на май месяц 2015 года предприятиями Украины выполнено строительных работ на сумму **15705,7** млрд. грн, что на 31,2 % ниже показателей объема выполненных строительных работ аналогичного периода 2014 года (в денежном эквиваленте **17639,5** млрд. грн). Новое строительство, реконструкция и техническое перевооружение составили 84,9% от общего объема выполненных строительных работ, капитальный и текущий ремонты – 7,7% и 7,7% соответственно.

Внешнеэкономическая деятельность Украины



Объемы принятого в эксплуатацию жилья в Украине в динамике 2006-2014 годов



### Мировой рейтинг WEF

В индексе мировой конкурентоспособности GCI (WEF) согласно данным WEF Украина укрепила рейтинги, поднявшись с 82 на 76. Одним из основным факторов позитивной тенденции являются изменение состава правительства Украины и его активные действия в направлении Европейской интеграции.

### Инвестиции

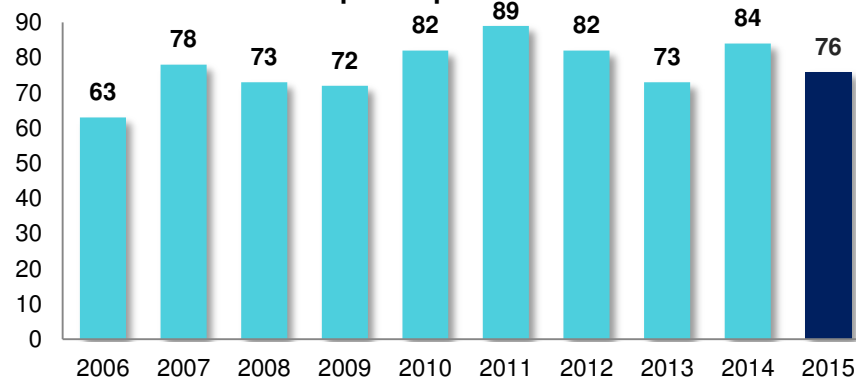
Активные военные действия на фоне экономической рецессии приостановили деловую активность в стране, в первую очередь наблюдается сворачивание планов иностранных инвесторов.

По итогам 2014 года объем инвестиций сократился на 23%, в номинальной эквиваленте составил 45 916 млн.дол. (накопленным итогом с начала инвестирования).

### Динамика прямых иностранных инвестиций в Украину



### Индекс конкурентоспособности Украины в мировой рейтинге WEF



### Экономика Украины в рейтинге Doing Business

Категории	2014
Ведение бизнеса	96
Регистрация предприятий	76
Получение разрешений на строительство	70
Присоединение к электрическим сетям	185
Регистрация собственности	59
Получение кредитов	17
Защита миноритарных инвесторов	109
Налогообложение	108
Международная торговля	154
Обеспечение исполнения контрактов	43
Разрешение неплатежеспособности	142

### Промышленность

В мае 2015г. по сравнению с предыдущим месяцем и маем 2014г. индекс промышленной продукции составил соответственно 99,8% и 79,3%, по итогам января-мая 2015г. - 78,8%.

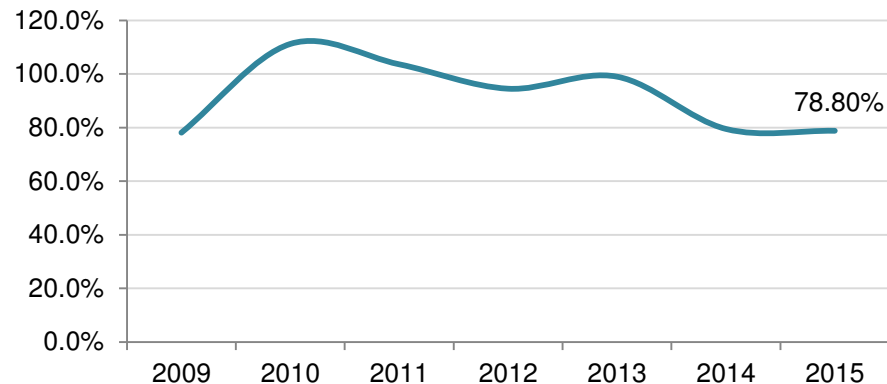
В добывающей промышленности и разработке карьеров по сравнению с январем-маем 2014г. индекс промышленной продукции составил 74,5%, перерабатывающей - 79,5%, снабжении и распределении электроэнергии, газа и кондиционированного воздуха - 84,4%.

### Государственный долг

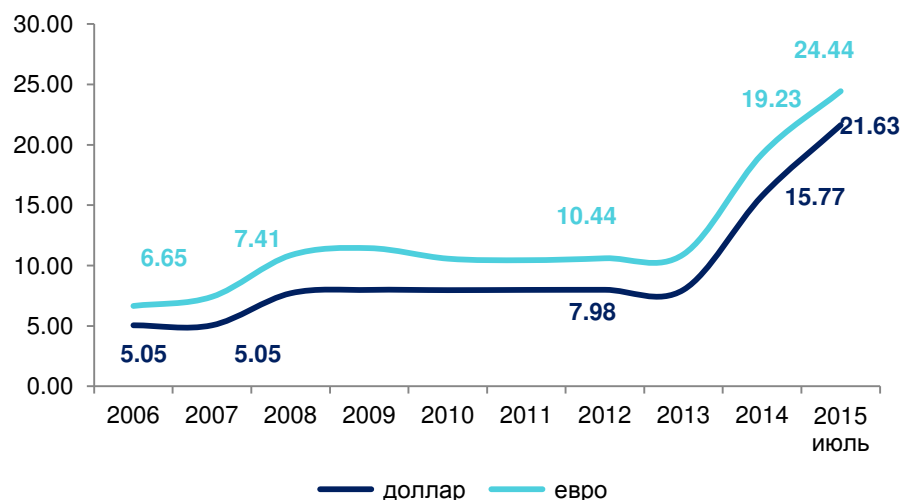
Общая сумма государственного и гарантированного долга Украины в мае 2015 года составила 67,660 миллиардов долларов, в гривневом эквиваленте - 1,424 триллион гривен.

В структуре государственного и гарантированного долга внутренний долг составляет 35% от общего долга или 508,137 млн. грн, внешний – 65% или 915 990,412 грн.

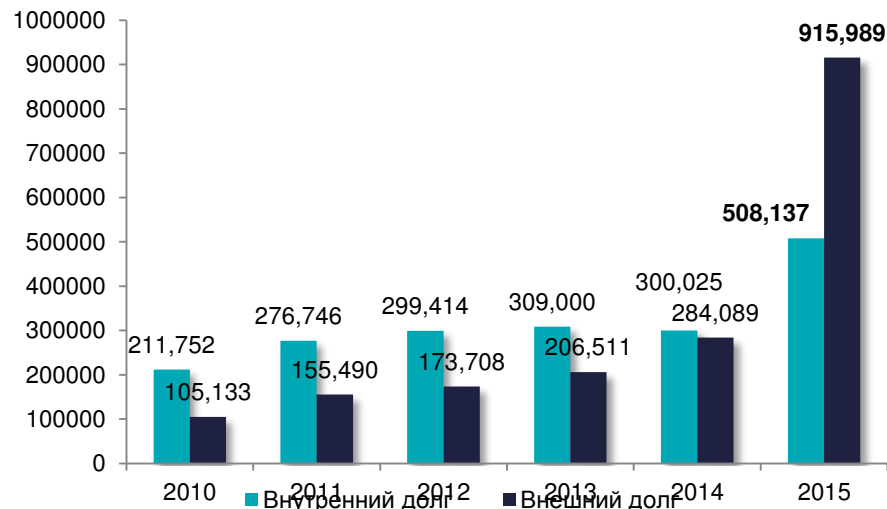
Динамика индекса промышленности, %



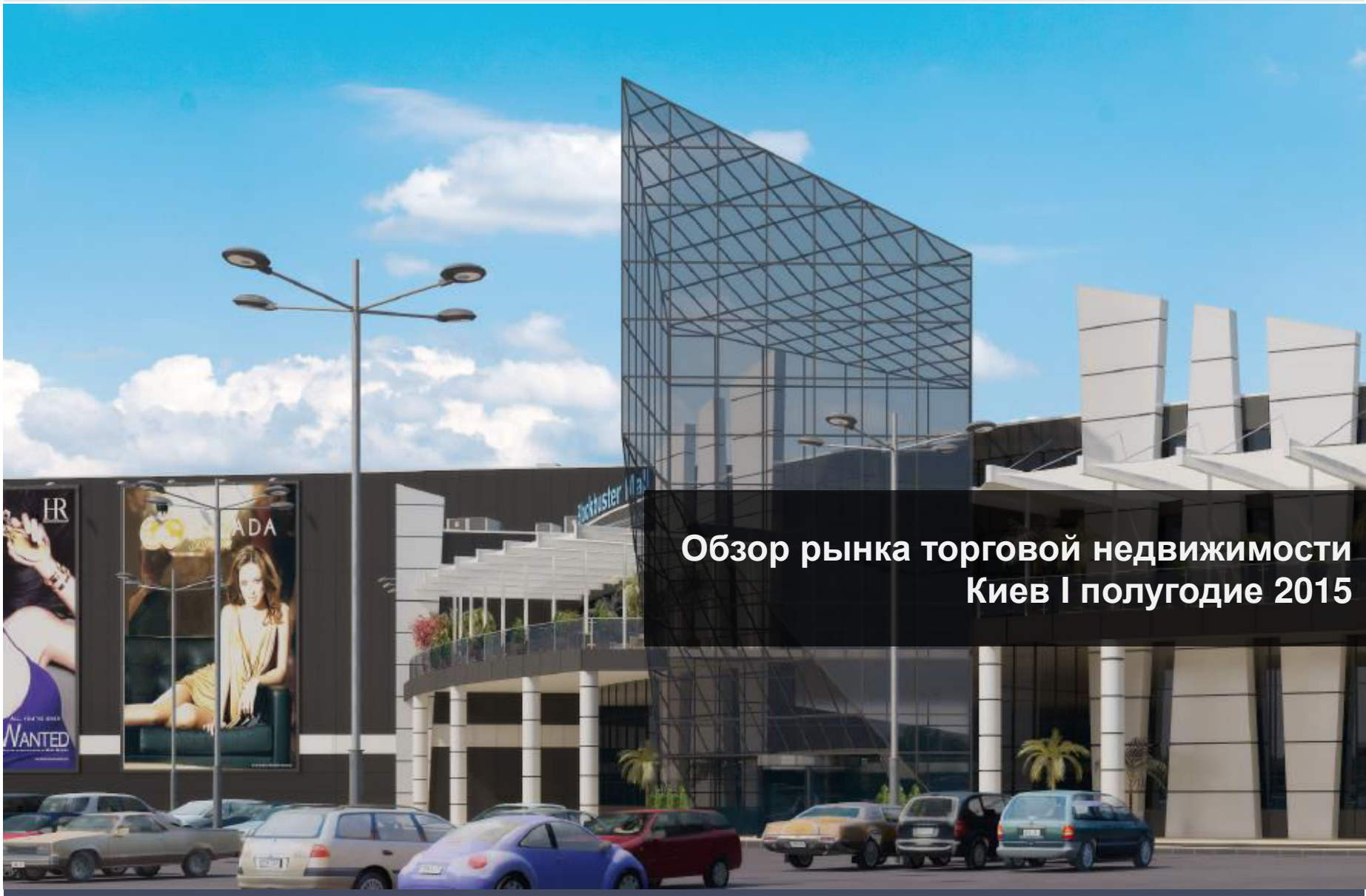
Динамика изменения курсов валют



Соотношение внешнего и внутреннего долга, млн. грн.







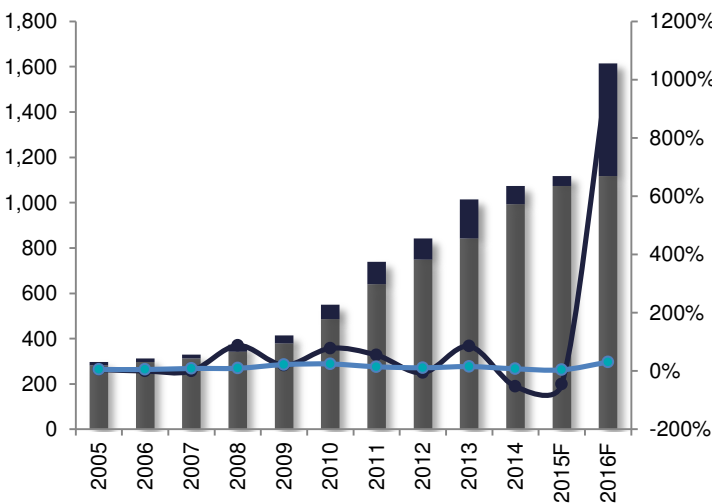
**Обзор рынка торговой недвижимости  
Киев I полугодие 2015**

Рыночные показатели	2013	2014	2015 I полугодие	Изменение
<b>Общее предложение, кв. м</b>	1 000 000	1 073 939	1 094 639	+2%
<b>Новое предложение, кв. м</b>	164 420	80 620	20 700	-75%
<b>Минимальная арендная ставка, грн./кв. м/мес. (галерея моды 100-200 кв. м)</b>	30	25	20	- 20%
<b>Максимальная арендная ставка, грн./кв. м/мес. (галерея моды 100-200 кв. м)</b>	100	80	50	-37,5%
<b>Средняя арендная ставка, грн./кв. м/мес. (галерея моды 100-200 кв. м)</b>	70	49,7	30	-35% *фиксация курса доллара
<b>Вакантность, %</b>	1,7	7,5	7,5	-
<b>Посещаемость, чел./1000 кв. м</b>	945	867	742	- 15%
<b>Посещаемость региональных ТЦ, чел./1000 кв. м</b>	530	654	620	-5%
<b>Посещаемость окружных ТЦ, чел./1000 кв. м</b>	1127	937	766	-19%

**Общее предложение, кв. м** 1 094 639 **Новое предложение 2014, кв. м** 20 700 **Перспективное предложение 2016, кв. м** 496 579

В течении первого полугодия в столице было введено в эксплуатацию 2 объекта: ТЦ «ДОМА центр» (GLA - 7 000 м<sup>2</sup>) и ТЦ Новус на Здолбуновской, 7Г (8200 м<sup>2</sup> гипермаркет и 5 500 м<sup>2</sup> торговых помещений). Таким образом, общее рыночное предложение по состоянию на декабрь 2014 составило **1 094 639 м<sup>2</sup>** профессиональных торговых площадей, увеличившись на **2%**. До конца 2015 года ожидается ввод в эксплуатацию ТРЦ окружного формата «New Way» (GLA - 16 200 м<sup>2</sup>), расположенного на пересечении ул.Вербицкого/ул.Тростянецкой и ТЦ по ул.Мурманская,6 (GLA – 7000 м<sup>2</sup>). На 2016 год заявлены к открытию следующие проекты: ТРЦ Retroville, Podol Mall, Respublika, Lavina Mall, Blockbuster Mall, ЦУМ, ТЦ на Почтовой пл., общей арендуемой площадью порядка **496 579м<sup>2</sup>**.

## Динамика рыночного предложения, тыс. кв. м



■ Новое предложение, GLA, тыс. кв. м  
■ Общее предложение на начало года, GLA, тыс. кв. м  
● Доля нового предложения, %  
— Прирост, %

## Торговые центры, введенные в эксплуатацию в 2014 г.

ТЦ	Адрес	GLA, кв. м	Девелопер	Открытие
Проспект	ул.Красногвардейская/ ул.Красноткацкая	41 000	Arricano Group	Q3
Атмосфера	Столичное шоссе,103	30 000	De Vision	Q3
Doma Center	ул. Строителей, 40	7 000	KDD Engineering	Q4
Апрель	Кольцевой дорога/просп. Леся Курбаса, 19	5 800	Локальный девелопер	Q2
Appetite	просп. Никлоая Бажана,1	3 420	Ukrainian Investment Alliance	Q3

## Специализированные торговые центры

Эпицентр	ул. Полярная, 20д	70 000		Q4
Leroy Merlin	ул.Саперно-Слободская, 26	12 500		

## Торговые центры, заявленные к открытию в 2015 г.

Doma Center	ул. Строителей, 40	7000	Локальный девелопер	Q1
Novus	ул.Здолнуновская,7Г	13700		Q2
New Life	ул. Вербицкого	16 200	Локальный девелопер	Q4
Лесной	ул.Мурманская,6	7 000	Локальный девелопер	Q4
ТЦ	просп.Бажана	2400	Локальный	Q4

**Итого 46 300 м<sup>2</sup>**

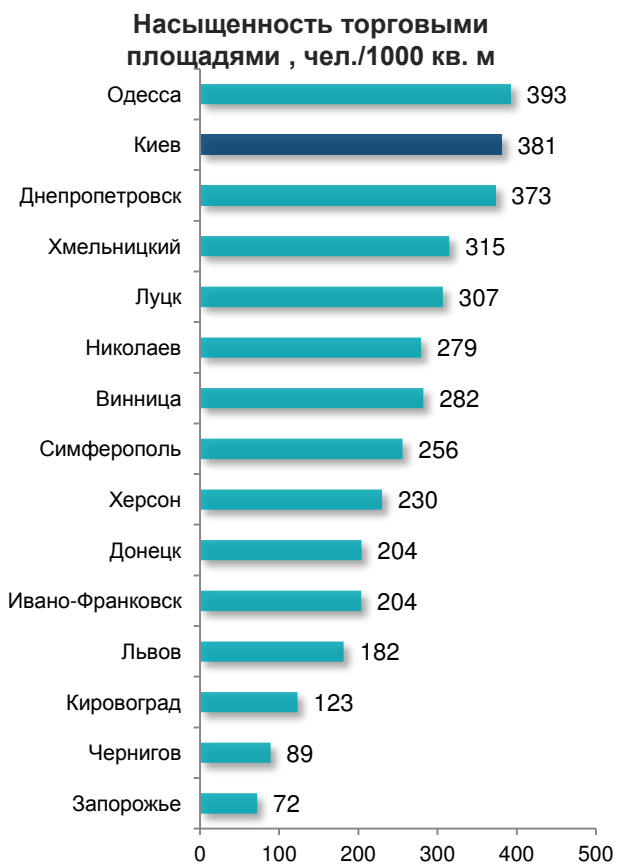
## Торговые центры, заявленные к открытию в 2016 г.

Respublika	Кольцевая дорога, 1а	135 000	К.А.Н. Девелопмент	уточняется
Blockbuster Mall	просп. Московский, 36	100 000	Мегалайн	уточняется
Lavina Mall	просп. Ак. Палладина	127 500	Мегалайн	уточняется
Retroville	просп. Правды	91 254	Stolitsa Group	уточняется
ЦУМ	ул. Крещатик, 38	20 000	Эста Холдинг	Q1
Podol Mal	ул. Еленовская, 23	13 825	Билдинг Инвест Групп	Уточняется
ТЦ на Почтовой площади	Почтовая площадь	9 000	Локальный девелопер	Q2

**Итого 496 579**

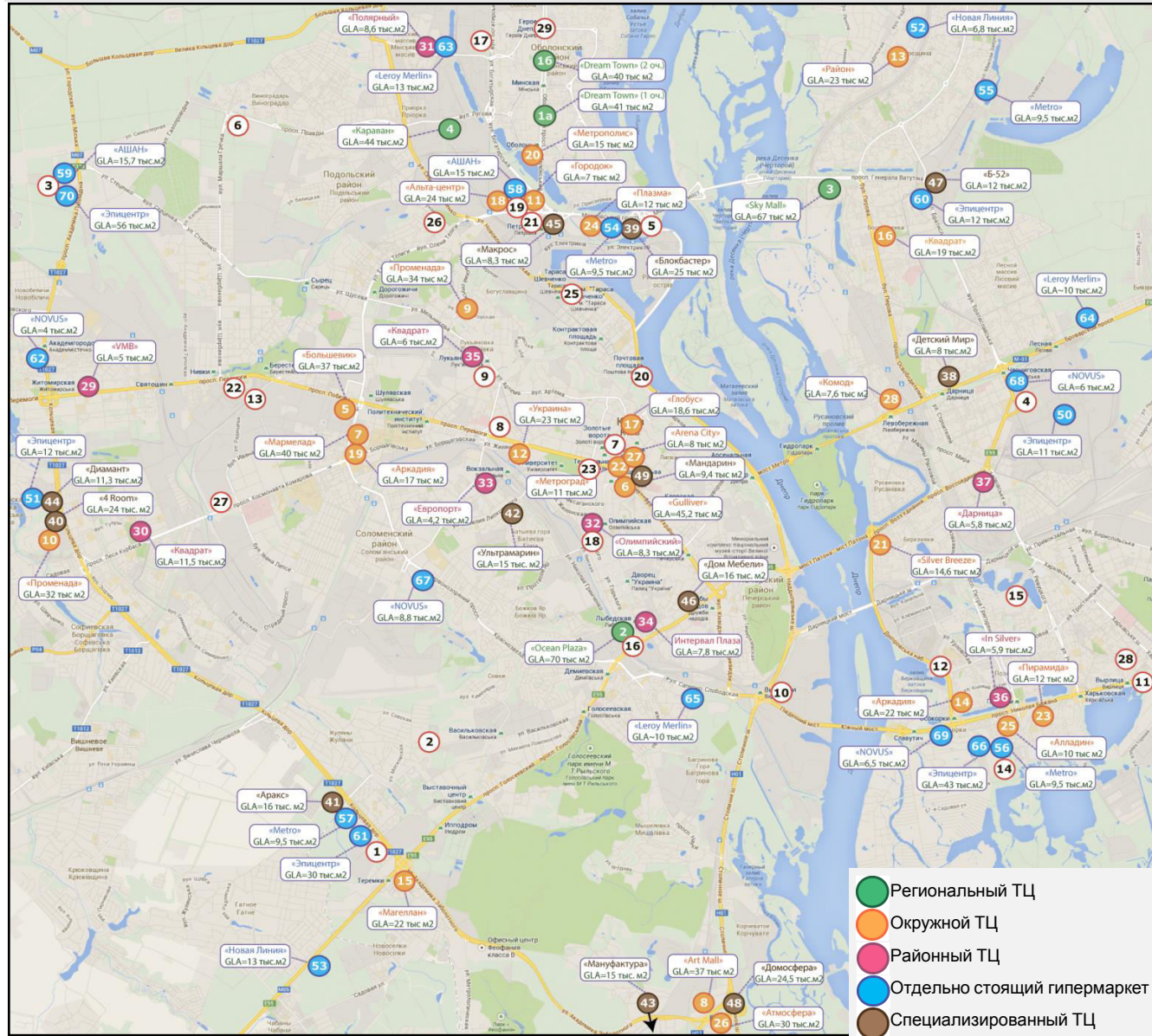
Согласно классификации ICSC, без учета торговых объектов площадью до 5 тыс. кв. м и отдельно стоящих супер- и гипермаркетов, совокупная площадь профессиональных торговых комплексов столицы составляет **1 094 639 кв. м**, что соответствует показателю **381,1 кв. м на 1000 жителей** по уровню насыщенности качественными торговыми площадями.

На рынке торговой недвижимости Киева заявлено около **20 проектов ТРЦ** общей арендуемой площадью порядка **983 523 м2** на разных стадиях готовности (этап проектирования, начало строительства, приостановленное строительство) с возможным открытием в 2017-2018 годах. Заявленные крупноформатные профессиональные ТРЦ являются главными объектами перспективного развития для украинских и зарубежных торговых сетей. Их введение в эксплуатацию приведет к качественному росту рынка и (при условии улучшения благосостояния населения) будет способствовать дальнейшей экспансии международных ритейлеров.



Перспективные предложения торговых площадей 2017-2018 гг.				
ТРЦ	Адрес	GLA	Девелопер	Открытие
Happy Mall	ул. Онуфрия Трутенко	42 000	Лико-Холдинг	2017
HARTZ	ул. Златоустовская	68 000	Будхаус Групп	2017
«Лукьяновка»	ул. Дегтяревская, 7-7а	47 052	Arricano Group	2017
Manhattan Mall	ул. Инженерная, 1	69 200	Forum Evolution	проект
«Вырлица»	просп. Николая Бажана	140 000	XXI век	Приостановлено
River mall	ул. Днепровская наб., 10, 14	55 000	Локальный девелопер	Приостановлено
Victoria	ул. Николая Василенка, 2	54 300	Виктория	Приостановлено
Kyiv mall	просп. Петра Григоренка	75 400	Дилайс	Приостановлено
Auchan	ул. Здолбуновская	55 000	Immochan Украина	проект
Ocean Mall	ул. Горького	45 000	КАН Девелопмент	проект
Gorky Park	ул. Горького, 52-54	64 500	Silver Sky Development	проект
«Городок» (2 очередь)	просп. Московский, 23а	29 650	КЭМЗ Сварка	проект
Petrovka Mall	просп. Московский, 10	65 360	Тико-Констракшен	проект
Nivki City	просп. Победы	74 036	Локальный девелопер	проект
Univer City	ул. Владимирская	18 700	Киевгорстрой Инвест	проект
Kiev E95 Outlet (1 очередь)	Одесское шоссе	18 525	Evo Land Development	проект
ТЦ на Скляренко	ул. Сырецкая / ул. Скляренко	15 000	Локальный девелопер	2016
Avenue	ул. Космонавта Комарова, 48	39 000	Dragon & Тико-Констракшен	2016
ТЦ на Героев Днепра	станция метро Героев Днепра	7 800	Локальный девелопер	2016

Региональные ТЦ	Адрес	Год ввода	GLA, кв. м	Районные ТЦ	Адрес	Год ввода	GLA, кв. м
Dream Town	просп. Оболонский	2009	81 000	«Квадрат»	ул. Белорусская, 2	2002	6 000
Ocean Plaza	ул. Горького, 174	2012	70 000	InSilver	ул. Срибнокильская, 3	2011	5 909
Sky Mall	просп. Генерала Ватутина, 2	2007	67 000	«Дарница»	просп. Воссоєдинєния, 2/1	2008	5 830
«Караван»	ул. Луговая, 12	2008	44 000	<b>Специализированные</b>	<b>Адрес</b>	<b>Год ввода</b>	<b>GLA, кв. м</b>
<b>Окружные ТЦ</b>	<b>Адрес</b>	<b>Год ввода</b>	<b>GLA, кв. м</b>	«Детский мир»	ул. Андрея Малышка, 3	1987	8 000
«Большевик»	ул. Вадима Гетьмана, 6б	2008	37 000	Blockbuster	просп. Московский, 34в	2008	24 750
Gulliver	пл. Спортивная, 1а	2013	45 200	4ROOM	ул. Петропавловская, 6	2009	24 000
Prospect	ул. Красногвардейская/ул. Красноткацкая	2014	41 400	«Аракс»	ул. Большая Окружная, 110	2009	16 000
«Мармелад»	ул. Борщаговская, 154	2013	40 000	«Ультрамарин»	ул. Урицкого, 1А	2004	15 000
Art Mall	ул. Академика Заболотного, 37	2013	37 000	«Мануфактура»	Новообуховское шоссе, 2	2013	15 000
Promenada Center	ул. Баггоутовская, 17-21	2003	34 000	«Диамант»	ул. Петропавловская, 14Е	2013	11 250
Promenada Park	ул. Большая Окружная, 4	2009	32 000	«Макрос»	просп. Московский, 16б	2004	8 286
«Городок»	просп. Московский, 23а	2003	7 000	«Дом мебели»	бульв. Дружбы Народов, 23	1984	16 000
универмаг «Украина»	просп. Победы, 3	2003	23 000	«Б-52»	ул. Братиславская, 52	2008	12 003
Rayon	ул. Николая Лаврухина, 4	2012	23 000	«Домосфера»	шоссе Столичное, 101	2009	24 500
Arcadia	ул. Днепровская наб., 10а	2008	22 000	«Мандарин Плаза»	ул. Басейная, 4	2003	9 400
«Магеллан»	ул. Академика Глушкова, 13б	2003	21 600	<b>Отдельно стоящие гипермаркеты</b>	<b>Адрес</b>	<b>Год ввода</b>	<b>GLA, кв. м</b>
«Квадрат»	бульв. Перова, 3б	2008	19 000	«Эпицентр»	ул. Полярная, 20д	2014	70 000
«Глобус»	площадь Независимости, 1	2002	18 579	«Эпицентр»	ул. Вискозная, 4	2008	11 000
«Альта Центр»	просп. Московский, 15	2004	17 000	«Эпицентр»	ул. Хрустальная, 6	2008	12 000
Arcadia	ул. Борщаговская, 154	2007	17 000	«Новая Линия»	ул. Бальзака, 65/1	2004	6 795
«Метрополис»	ул. Малиновского, 12	2005	15 284	«Новая Линия»	Одесское шоссе, 8	2005	13 131
Silver Breeze	ул. Днепровская наб.	2013	14 600	Metro	просп. Московский, 26в	2005	9 500
«Метроград»	ул. Большая Васильковская	2002	11 000	Metro	ул. Сабурова, 2а	2009	9 500
«Пирамида»	ул. Мишуги, 4	2004	12 000	Metro	просп. Петра Григоренка, 43	2004	9 500
«Плазма»	просп. Московский, 20б	2006	12 000	Metro	ул. Большая Окружная, 1в	2003	9 500
«Алладин»	ул. Гришко, 3-5	2004	10 030	«Ашан»	просп. Московский, 15а	2008	15 000
«Атмосфера»	Столичное шоссе, 103	2014	30 000	«Ашан»	ул. Берковецкая, 6	2009	15 660
Arena City	ул. Красноармейская/Бассейная	2005	8 000	«Эпицентр»	ул. Братиславская, 11	2008	12 000
KOMOD	ул. Луначарского, 4	2007	7 647	«Эпицентр»	ул. Большая Окружная, 1б	2005	30 000
DOMA center	ул. Строителей, 4	2014/2015	7000	NOVUS	просп. Академика Палладина, 7а	2010	4 008
<b>Районные ТЦ</b>	<b>Адрес</b>	<b>Год ввода</b>	<b>GLA, кв. м</b>	Leroy Merlin	ул. Полярная, 17а	2010	13 000
VMB	просп. Победы, 13б	2004	5 000	Leroy Merlin	просп. Броварской, 3в	2013	~10 000
«Квадрат»	ул. Гната Юры, 20	2003	11 502	Leroy Merlin	ул. Саперно-Слободская, 2б	2014	~10 000
«Полярный»	ул. Майорова, 2	2013	8 630	«Эпицентр»	просп. Петра Григоренка, 40	2005	43 000
«Олимпийский»	ул. Большая Васильковская, 72	2004	8 250	NOVUS	просп. Краснозвездный, 4д	2013	8 800
«Европорт»	ул. Лукашевича, 15А	2005	4 195	NOVUS	ул. Красногвардейская, 1а	2013	6 000
«Интервал Плаза»	ул. Большая Васильковская, 143/2	2004	7 874	NOVUS	просп. Николая Бажана, 8	2013	6 500
				«Эпицентр»	ул. Берковецкая, 6в	2009	56 000



**Региональные торговые центры:**

- 1) Dream Town - просп. Оболонский
- 2) Ocean Plaza - ул. Горького, 174
- 3) Sky Mall - просп. Генерала Ватутина, 2
- 4) «Караван» - ул. Луговая, 12

**Окружные торговые центры:**

- 5) «Большевик» - ул. Вадима Гетьмана, 66
- 6) Gulliver – площадь Спортивная, 1а
- 7) «Мармелад» - ул. Борщаговская, 154
- 8) Art Mall - ул. Академика Заболотного, 37
- 9) Promenada Center - ул. Баггоутовская, 17-21
- 10) Promenada Park - ул. Большая Окружная, 4
- 11) «Городок» - просп. Московский, 23а
- 12) универмаг "Украина" - просп. Победы, 3
- 13) Rayon - ул. Николая Лаврухина, 4
- 14) Arcadia - Днепровская наб., 10а
- 15) «Магеллан» - ул. Академика Глушкова, 136
- 16) «Квадрат» - бульв. Перова, 36
- 17) «Глобус» - площадь. Независимости, 1
- 18) «Альта Центр» - просп. Московский, 15
- 19) Arcadia - ул. Борщаговская, 154
- 20) «Метрополис» - ул. Малиновского, 12
- 21) Silver Breeze - ул. Дзержинская наб.
- 22) «Метроград» - ул. Большая Васильковская
- 23) «Пирамида» - ул. Мишуги, 4
- 24) «Плазма» - просп. Московский, 20б
- 25) «Алладин» - ул. Гришко, 3-5
- 26) «Атмосфера» - Столичное шоссе, 103
- 27) Arena City - Красноармейская / Басейная
- 28) KOMOD - ул. Луначарского, 4

**Районные торговые центры:**

- 29) VMB - просп. Победы, 136
- 30) «Квадрат» - ул. Гната Юры, 20
- 31) «Полярный» - ул. Майорова, 2
- 32) «Олимпийский» - ул. Большая Васильковская, 72
- 33) «Европорт» - ул. Лукашевича, 15а
- 34) «Интервал Плаза» - ул. Б. Васильковская, 143/2
- 35) «Квадрат» - ул. Белорусская, 2
- 36) InSilver - ул. Срибнокипская, 3
- 37) «Дарница» - просп. Воссоединения, 2/1

**Специализированные торговые центры:**

- 38) «Детский мир» - ул. Андрея Малышко, 3
- 39) Blockbuster - просп. Московский, 34в
- 40) 4ROOM - ул. Петропавловская, 6
- 41) «Аракс» - ул. Большая Окружная, 110
- 42) «Ультрамарин» - ул. Урицкого, 1а
- 43) «Мануфактура» - Новообуховское ш., 2
- 44) «Диамант» - ул. Петропавловская, 14е
- 45) «Макрос» - просп. Московский, 16б
- 46) «Дом мебели» - бульв. Дружбы Народов, 23
- 47) «Б-52» - ул. Братиславская, 52
- 48) «Домосфера» - шоссе Столичное, 101
- 49) «Мандарин Плаза» - ул. Басейная, 4

ТРЦ Respublika\*\*  
 Киев, Кольцевая дорога, 1а  
 GLA – 135 000 м<sup>2</sup>



ТРЦ Lavina mall\*\*  
 Киев, просп. Ак. Палладина  
 GLA – 127 500 м<sup>2</sup>



ТРЦ Blockbuster Mall\*\*  
 Киев, пр.Московский  
 GLA – 100 000 м<sup>2</sup>



ТРЦ Retroville  
 Киев, просп. Правды  
 GLA – 91 254 м<sup>2</sup>



ТРЦ Ocean Mall\*\*  
 Киев, ул. Горького  
 GLA – 45 000 м<sup>2</sup>



ТРЦ Kiev mall  
 Киев, просп. Петра Григоренка  
 GLA – 75 400 м<sup>2</sup>



ТРЦ «New Life»\*\*  
 Киев, ул. Вербицкого  
 GLA – 15 952 м<sup>2</sup>



ТРЦ «Вурлиця»\*  
 Киев, просп. Николая Бажана  
 GLA – 140 000 м<sup>2</sup>



ТРЦ Petrovka Mall\*  
 Киев, просп. Московский, 10  
 GLA – 65 360 м<sup>2</sup>



ТРЦ HARTZ  
 Киев, ул. Златоустовская  
 GLA – 68 000 м<sup>2</sup>



ТРЦ «ЦУМ»  
 Киев, ул. Крещатик, 38  
 GLA – 20 000 м<sup>2</sup>



ТРЦ Manhattan Mall\*\*  
 Киев, ул. Инженерная, 1а  
 GLA – 69 200 м<sup>2</sup>



\* UTG - консультант

\*\* UTG - консультант и эксклюзивный агент по набору арендаторов

## Посещаемость

Среднедневная посещаемость киевских торговых центров по результатам первого полугодия 2015 года составила: для **региональных ТРЦ 620 чел.** на 1000 кв. м GLA, для **окружных ТЦ – 766 чел.** на 1000 кв. м GLA. **Средний показатель - 742 чел.** на 1000 кв. м.

Мы наблюдаем тенденцию перераспределение потоков в сторону увеличения посещаемости в региональных ТРЦ. Данный фактор говорит о значимых конкурентных преимуществах масштабных торговых центров, способных предложить конечному потребителю наиболее широкий ассортимент товарных групп и развлечений.

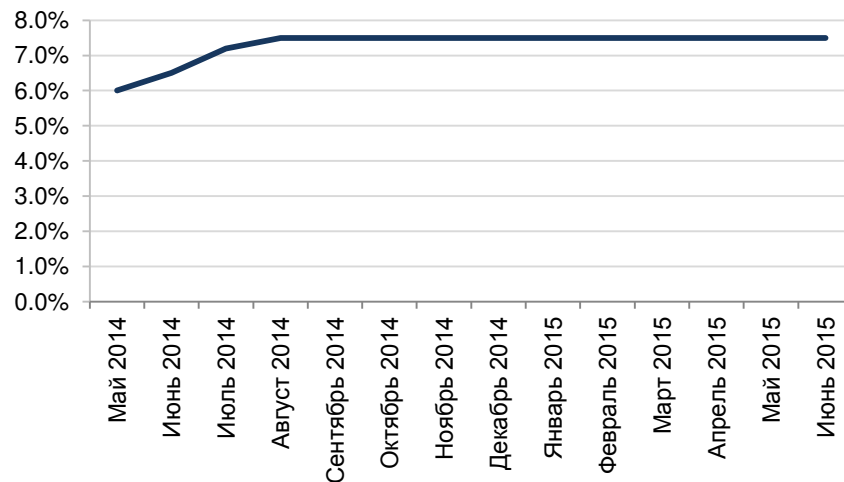
Наиболее высокая посещаемость на уровне 30-40 тыс. человек в будние дни и до 60 тыс. человек в выходные дни отмечается в ТРЦ Ocean Plaza, ТРЦ Sky mall, ТРЦ Dream Town (1 очередь), ТРЦ «Караван».

## Вакантность

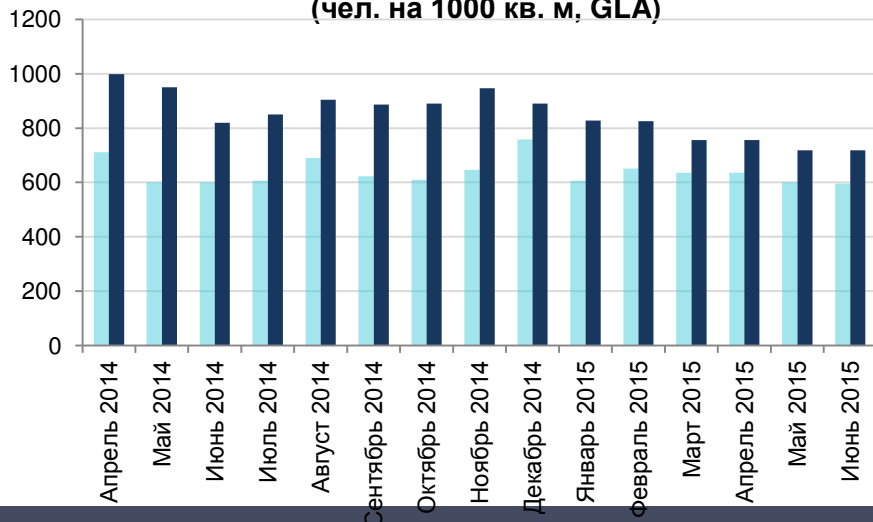
В условиях увеличения рыночного предложения на протяжении 2012-2014 годов, сокращения планов развития розничных операторов, сложной экономической ситуации, падения потребительского спроса среднерыночный уровень вакантности в действующих торговых и торгово-развлекательных центрах г. Киева продолжает составлять **7,5%**. Для некоторых крупных нововведенных объектов показатель вакантности превысил 50%.

Появление свободных площадей характерно даже для наиболее успешных торговых центров - ТРЦ Ocean Plaza, ТРЦ Dream Town (1 оч.), ТРЦ Sky Mall, традиционно характеризующихся полным отсутствием вакантных помещений.

Средняя вакантность в ТЦ г. Киева, %



Среднедневная посещаемость ТЦ (чел. на 1000 кв. м, GLA)



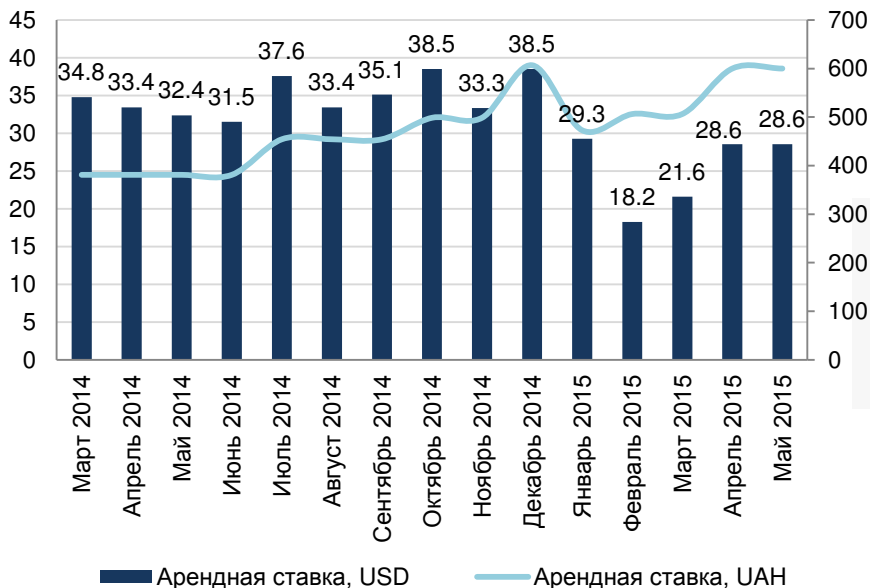


## Арендные ставки

Под влиянием экономической и политической ситуации в стране, в частности из-за рекордной девальвации национальной валюты, существенно изменился уровень арендных ставок на рынке торговой недвижимости. По итогам 1 полугодия 2015 средняя арендная ставка в торговых центрах Киева для галереи моды (на помещения площадью 100-200 м2) составила 28,6\$ / м2/ мес без учета НДС, что на 35% ниже аналогичного периода 2014 года. Более того, арендодатели используют практику «индивидуальной договоренности»: краткосрочная фиксация курса доллара, компенсация ремонта, итд.

Распространена **схема оплаты с процентом от товарооборота** – 2-5% для якорных арендаторов и 7-15% для операторов торговой галереи.

### Динамика арендных ставок в ТЦ Киева, USD, грн.



## Средний диапазон арендных ставок в ТЦ Киева (\$/кв. м/мес. без НДС и ОРЕХ)



### Типовые условия аренды в торговых центрах

<b>Срок аренды</b>	От 3 до 10 лет, для якорей 5-15 лет
<b>Условия оплаты</b>	Ставки номинированы в долларах, оплата в гривнах по согласованному курсу, годовая индексация на уровне CPI. Курс \$1 фиксируется на уровне 18-20UAH
<b>Депозит</b>	От 1 до 3 месяцев, для якорей возможна гарантия
<b>Состояние помещений</b>	Под отделку, fit-out

## Спрос

Не смотря на экономическую ситуацию в стране, в частности на снижение платежеспособности население, уменьшение товарооборотов ритейлеров, сокращение планов развития, мы наблюдаем положительную тенденцию и оживление рынка ритейла.

На протяжении I полугодия 2015 года дебютировали 4 новых брендов на украинском рынке, в списке которых фигурируют украинские компании, что говорить о развитие отрасли. Также стоит отметить возвращение 3 известных бренда: Bosco, Marella, Marina Rinaldi, которые свернули деятельности в конце 2014 года.

Также продолжают переговоры с крупными международными операторами (IKEA, H&M, Intersport, Cotton, Defacto, итд.), которые не представлены на украинском рынке и выход которых ожидается в 2016 году вместе с открытием масштабных проектов.

В связи с напряженной военной обстановкой и боевыми действиями на востоке Украины, многие операторы сворачивают бизнес в Донецкой и Луганской областях и перемещаются в более благоприятные регионы (Львов, Киев).

Бренд	Страна	ТРЦ
<b>Открылись в 2014 году</b>		
<b>Pedro del Hierro</b> , одежда	Испания	Гулливвер
<b>Sinsay</b> (LPP Group), одежда	Польша	King Cross, Львов
<b>Keddo</b> , магазин обуви	Великобритания	ул.Крещатик
<b>Vittorio Speranzoni</b> , обувь	Италия	ул.Саксаганского
<b>Twin Set</b> , женская одежды	Италия	Гулливвер
<b>Paker</b> , мультибрендовый магазин обуви	-	Ocean Plaza
<b>Coffee Shop Company</b>	Австрия	Львов, пл.Соборная, 2
<b>Paul</b> , кондитерская	Франция	ул. Ярославов Вал, 26
<b>Calzedonia</b> , белье	Италия	Караван
<b>Intimissimi</b> , белье	Италия	Караван
<b>Prenatal</b> , одежда для беременных	Италия	Dream Town
<b>Vapiano</b> , сеть ресторанов	Германия	Arena City, Киев ул. Гнатюка, 12, г.Львов
<b>Peacocks</b> , одежда*	Великобритания	Пирамида
<b>Fika</b> , общепит	Швеция	Street retail, Ровно
<b>I полугодие 2015 года</b>		
<b>adL/ADILISIK</b> , женская одежда	Турция	Dream Town Пирамида
<b>Udress</b> , дизайнерская одежда	Украина	Gulliver
<b>Bosco*</b> , спортивные товары	Россия	Art Mall
<b>Silenza</b> , белье	Италия	Проспект, SkyMall, Dream Town, Gulliver
<b>Betty Barclay</b> , женская одежда	Германия	Ocean Plaza
<b>Marina Rinaldi*</b> , женская одежда	Италия	Ocean Plaza
<b>Marella*</b> , женская одежда	Италия	Ocean Plaza

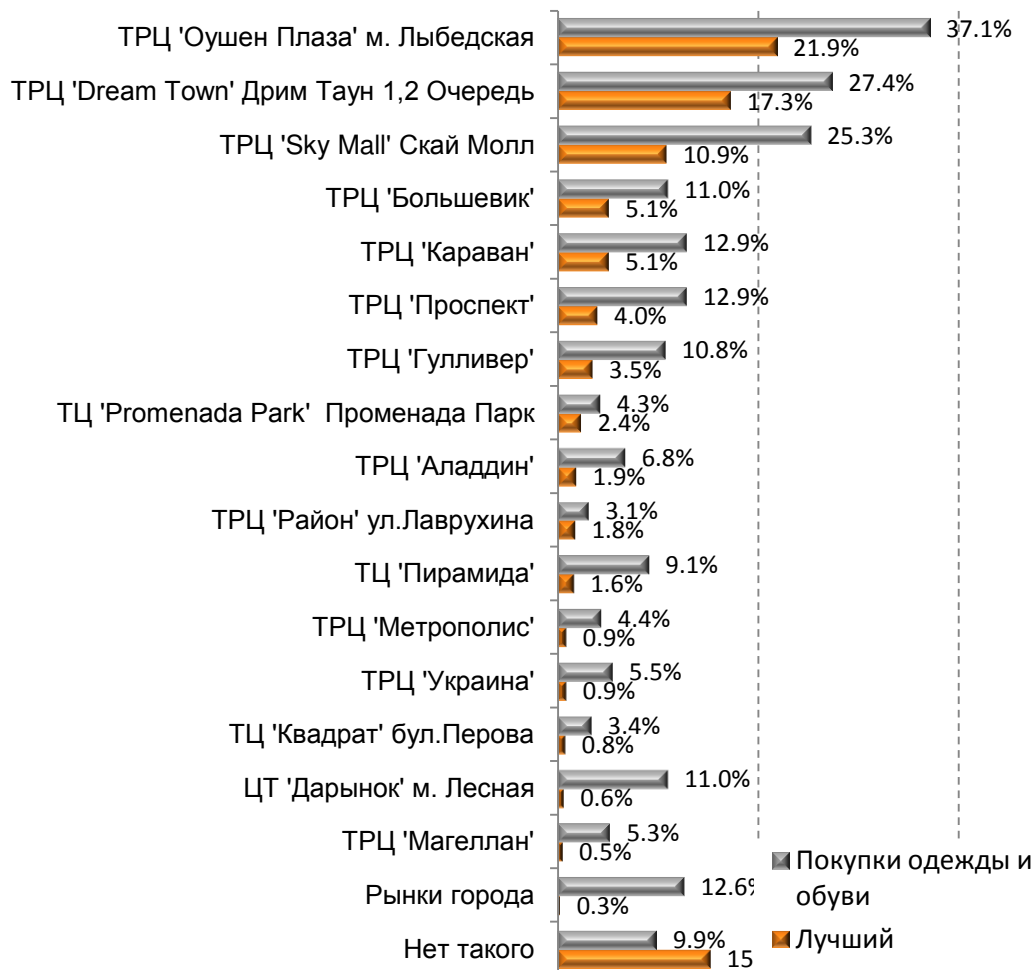
Выход зарубежных брендов в 2012 г.			Выход зарубежных брендов в 2013 г.		
Бренд	Страна	ТРЦ	Бренд	Страна	ТРЦ
Furla	Italy	Ocean Plaza	Happylon	Kazakhstan	Ocean Plaza
Dolce&Gabbana	Italy	Mandarin Plaza	LC Waikiki	Turkey	Ocean Plaza
MaxMara Weekend	Italy	Ocean Plaza	Armani Jeans	Italy	Ocean Plaza
Kari	Russia	-	Cinnabon	США	Ocean Plaza
Trussardi Jeans	Italy	Ocean Plaza	Style Avenue	Czech Republic	Ocean Plaza
Camper	США	Karavan	Z-Generation	France	Ocean Plaza
Napapijri	Italy	Ocean Plaza	Petit Bateau	France	Ocean Plaza
Cinque	Italy	Ocean Plaza	Bebe	USA	Ocean Plaza
Pepe Jeans	Испания	Ocean Plaza	YAMAMAY	Italy	Gulliver
Diesel	Italy	Street retail	Versace Collection	Italy	Gulliver
Reiss	UK	Ocean Plaza	Antica Murrina	Italy	Gulliver
Why Denis	Romania	Ocean Plaza	Hadley	Russia	Ocean Plaza
Strellson	Germany	Ocean Plaza	Fabs	Italy	Gulliver
Suvari	Turkey	Ocean Plaza	Nautica	США	Sky Mall
Michael Kors	USA	Ocean Plaza	Kanzler	Germany	Ocean Plaza
Marina Rinaldi	Italy	Ocean Plaza	Camicissima	Italy	Gulliver
Atelier	France	Ocean Plaza	Agent Provocateur	UK	Gulliver
Valentino	Italy	Street retail	<b>Выход зарубежных брендов в 2014 г.</b>		
Piazza Italia	Italy	Ocean Plaza	Mango Megastore(Mango, Mango H.E., Mango kids)	Spain	Street retail
W52 Jeans	Portugal	Dream Town	Pedro del Hierro	Spain	Gulliver
Gilda Tonelli	Italy	Ocean Plaza	Sinsay (LPP Group)	Poland	King Cross (Lviv)
KFC	USA	Ocean Plaza	Keddo	UK	Street retail
S.Oliver	Germany	Sky Mall	Vittorio Spornanzoni	Italy	Street retail
Oviessa kids	Italy	Ukraine	Twin Set	Italy	Gulliver
Soocre	Greece	Ocean Plaza	Coffee Shop Company	Austria	Street retail (Lviv)
			Paul	France	Street retail
			Prenatal	Italy	Dream Town
			Vapiano	Germany	Arena City
			Peacocks	UK	Piramida
			Paker	-	Ocean Plaza
			Cazledonia	Italy	Karavan
			Intimissimi	Italy	Karavan
			Fika	Sverige	Street retail (Rivne)

№	Группа компаний	Бренды	Количество магазинов
1	<b>MTI</b>	Intertop, Plato, Geox, Ecco, Skechers, Clarks, MARC O'POLO, TIMBERLAND, Armani Jeans, Atelier de Courcelles, Napapijri ,Pandora, Urban United, Lee/Wrangler, Lenovo	213
2	<b>MD Group</b>	TOMMY HILFIGER, GANT, G-STAR RAW, OGGI, ACCESSORIZE, WALKER, DKNY Men, Pepe Jeans, Etam lingerie, Diesel, Fornarina	123
3	<b>City moda</b>	Marc Aurel, Reiss, Marina Rinaldi, Marc Cain, MAX&Co, Airfield, Rene Lezard, Bogner, Braxx	72
4	<b>LPP Group</b>	Reserved, Cropp Town, House, Mohito, Sinsay	64
5	<b>Ultra jeans</b>	Levi's, Baldinini, Lagerfeld, Guess, Pierre Cardin	59
6	<b>Delta Sport</b>	Nike, Mexx, Converse	55
7	<b>Argo</b>	Mango, Benetton, Promod, Parfois, Orsay, Desigual, Only, Piazza Italia, Aldo, Argo Center	54
8	<b>Inditex</b>	Zara, Pull&Bear, Massimo Dutti, Bershka, Stradivarius, Oysho	52
9	<b>TransUkrainaIntersport</b>	Tally Weijl, Pimkie, Karen Millen, Oasis, Warehouse	45
10	<b>KarKat Fashion Group</b>	Springfield, Women'secret, Pedro Del Hierro, Cortefiel	23
11	<b>BNS Trade</b>	Calvin Klein Jeans, Top Shop, Michael Kors	8

## Тенденции и прогнозы

- В течение первого полугодия в столице было введено в эксплуатацию 2 объекта: ТЦ «ДОМА центр» (GLA - 7 000 м<sup>2</sup>) и ТЦ Новус на Здолбуновской, 7Г (8200 м<sup>2</sup> гипермаркет и 5 500 м<sup>2</sup> торговых помещений). Таким образом, общее рыночное предложение по состоянию на декабрь 2014 составило **1 094 639 м<sup>2</sup>** профессиональных торговых площадей, увеличив общее предложение на **2%**. До конца 2015 года ожидается ввод в эксплуатацию ТРЦ окружного формата «New Way» (GLA - 16 200 м<sup>2</sup>), расположенного на пересечении ул.Вербицкого/ул.Тростянецкой и ТЦ по ул.Мурманская,6 (GLA – 7000 м<sup>2</sup>).
- Анонсировали перенос сроков ввода в эксплуатацию новых торговых объектов на 2016 год: Retroville, Podol Mall, Respublika, Lavina Mall, Blockbuster Mall.
- Сегмент торговой недвижимости пережил шоковый удар: сокращение объемов потребления, товарооборота ритейлеров, планов развития сетей и количества магазинов, результатов чего стало снижение арендных плат на 30-70%, рост вакантности с 2% до 7,5%, сокращение активных арендаторов с примерно 1000 до меньше 100, а также сокращение темпов выхода новых для рынка операторов в 2 раза;
- Арендные отношения и ставки в настоящее время стабилизировались. Сформировался рынок арендатора, которые могут получить сейчас максимально выгодные условия;
- Значительная разница стоимости аренды в новых и существующих объектах;
- В киевских ТЦ удалось сохранить привязку арендных ставок к доллару США, которые фиксируются на поквартальной основе;
- Процент от товарооборота стал компенсатором падения арендных ставок;
- Произошло перераспределение товарооборотов и потоков посетителей среди торговых объектов и ритейлеров;
- Потребительские настроения постепенно восстанавливаются, однако для быстрого роста нет предпосылок;
- Арендаторы стали очень избирательны в открытии новых магазинов в связи с падением доходов и отсутствию доступного заемного финансирования;
- Ритейлеры оптимизировали расходы, сократили убыточные торговые точки, наиболее прогрессивные сети инвестировали в маркетинг;
- Для некоторых розничных сетей этот кризис стал временем активного развития;
- В текущих условиях появились возможности и ниши для работы украинских производителей
- Тенденция ротации арендаторов из объектов стрит-ритейл в торговые центры;
- Маркетинг и продвижение стали важным фактором успешной работы ТЦ;
- Управляющие компании ТЦ оптимизировали эксплуатационные расходы при этом не сокращая расходы на продвижение объектов;
- До конца 2015 г. возможен небольшой рост арендных ставок в связи с переносом почти всего нового предложения этого года на 2016 г.;
- Сохраняются хорошие предпосылки для покупки новых франшиз в виду стабилизации ситуации в сегменте, наличии хороших перспективных площадок для выхода и минимальных арендных ставок;
- Дальнейшее развитие сегмента будет связано с выходом новых для украинского рынка брендов;
- В целом до конца этого года ситуация в сегменте будет оставаться стабильной.

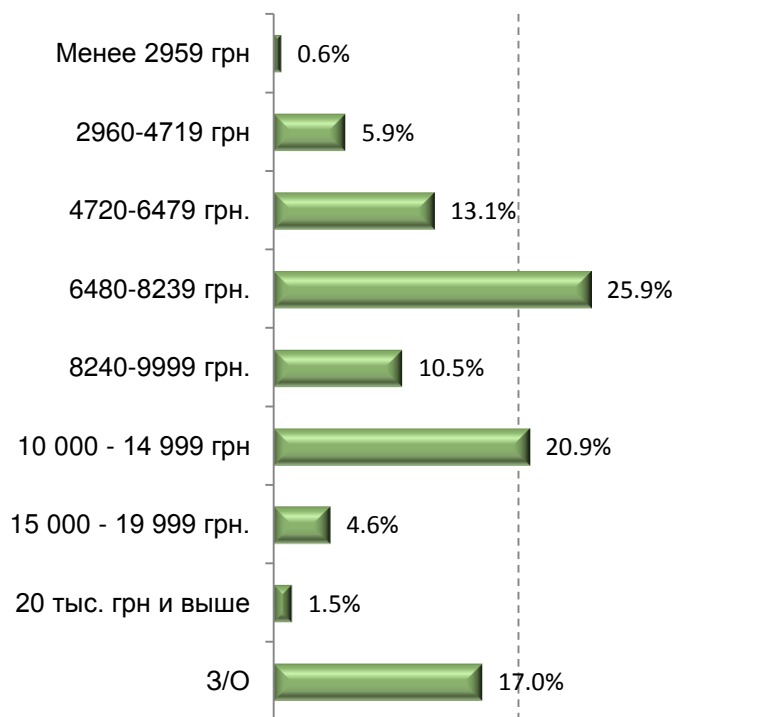
## Покупки в торговых центрах и мнение о лучшем ТЦ



- В рейтинге по количеству уникальных покупателей ТРЦ «Оушен Плаза» занимает лидирующую позицию. 37% опрошенных жителей Киева совершали покупки одежды и обуви в данном ТРЦ хотя бы 1 раз за последние полгода. Данный объект занимает первое место по уровню лояльности в Киеве. 22% опрошенных выделили «Оушен Плаза» как лучший ТРЦ.
- Высокие показатели по количеству уникальных покупателей занимают ТРЦ «Дрим Таун» и ТРЦ «Скай Молл» (27% и 25%, соответственно). По уровню лояльности преобладает ТРЦ «Дрим Таун» (17%). ТРЦ «Скай Молл» назвали лучшим в городе 11% опрошенных.

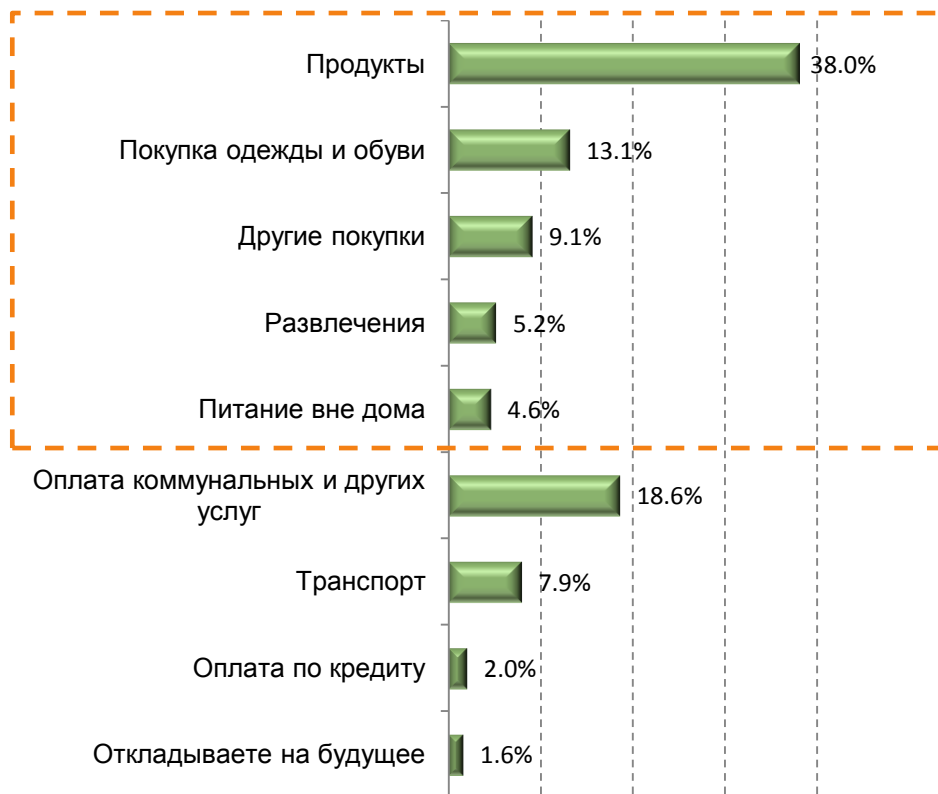
\*Данные приведены в распределении отображают % уникальных покупателей. Под уникальным покупателем подразумевается факт покупки хотя бы 1 раз за последние полгода. Количественный опрос жителей Киева проведенный методом поквартирного стандартизованного интервью лицом к лицу. Выборка 800 респондентов, максимальная погрешность менее 3,5%.

## Распределение по уровню дохода\*



Человек в семье – 3.22      Средний уровень семейного дохода – 8 647 тыс. грн\*.

## Распределение семейных трат, %



- Средний уровень ежемесячного семейного дохода киевских домохозяйств составляет порядка 8 647 гривен из которых 70% приходится на потребительские расходы. Понижение уровня потребительских расходов сопутствует увеличению в структуре расходов доли коммунальных платежей.

Количественный опрос жителей Киева проведенный методом поквартирного стандартизованного интервью лицом к лицу. Выборка 800 респондентов, максимальная погрешность менее 3,5%.

## Контактная информация

Вадим Непоседов  
Президент компании  
[vn@utg.kiev.ua](mailto:vn@utg.kiev.ua)

Евгения Локтионова  
Директор компании  
[loktionova@utg.kiev.ua](mailto:loktionova@utg.kiev.ua)

Виктор Оборский  
Руководитель департамента стратегического консалтинга  
[v.oborsky@utg.kiev.ua](mailto:v.oborsky@utg.kiev.ua)

Дина Катеренюк  
Аналитик департамента стратегического консалтинга  
[d.katerenyuk@utg.kiev.ua](mailto:d.katerenyuk@utg.kiev.ua)

«Украинская Торговая Гильдия» (UTG) - крупнейшая национальная консалтинговая компания в сфере недвижимости. Сегодня UTG – это 55 высококвалифицированных специалистов и более 500 клиентов. Участие в 450 бизнес-проектах и проведение более 700 исследований рынка позволяют нам быть надежным, ответственным и компетентным партнером.

Работая с недвижимостью любого размера и типа на разных этапах проекта, мы гарантируем высокий профессиональный уровень и индивидуальный подход к поставленным задачам.

Данная презентация является публикацией обобщенного характера. За информацию, аналитику и прогнозы, размещенные в данном обзоре «Украинская Торговая Гильдия» не несет юридической ответственности в отношении возможных потерь третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Любая публикация информационных материалов из указанного отчета, целиком либо частично, возможна лишь с упоминанием компании как источника данных.

## **БЛАГОДАРИМ ЗА ВНИМАНИЕ**

### **Контактная информация**

**«Украинская Торговая Гильдия»  
ул. Мечникова, 2А (БЦ «Парус»)  
Киев 01601, Украина  
Тел.: (+380 44) 537 23 64  
[www.utgcompany.com](http://www.utgcompany.com)**