



Торговая недвижимость  
Киева и регионов Украины  
итоги 1п 2021 года

Регион Украины	Оборот розничной торговли								Изменение 2020 к 2019, %
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
<b>Украина, млн грн</b>	<b>833 018,4</b>	<b>903 534,5</b>	<b>1 018 778,2</b>	<b>1 159 271,9</b>	<b>816 553,5</b>	<b>928 556,4</b>	<b>1 094 045,8</b>	<b>1 210 750,3</b>	<b>10,7%</b>
Винницкая	25 111,7	29 566,1	34 345,6	37 201,2	21 097,3	25 264,5	32 144,2	33 702,2	4,8%
Волынская	17 837,5	21 156,9	26 502,3	27 763,1	15 336,3	16 322,7	19 619,7	23 085,1	17,7%
Днепропетровская	68 151,5	80 894,6	95 160,5	108 145,9	72 401,9	85 085,4	102 461,5	114 215,0	11,5%
Донецкая	89 712,6	65 744,6	31 163,5	37 458,5	22 482,5	28 752,4	35 319,2	37 465,9	6,1%
Житомирская	19 061,7	22 755,9	28 018,4	30 623,9	20 008,5	23 376,7	26 027,5	28 040,0	7,7%
Закарпатская	17 394,5	20 200,4	24 749,6	26 767,0	18 316,4	21 921,8	23 519,8	23 445,1	-0,3%
Запорожская	37 271,9	43 742,0	47 998,7	55 400,7	36 293,3	38 486,2	45 223,6	52 804,8	16,8%
Ивано-Франковская	22 745,2	27 638,5	34 093,5	37 787,5	19 347,4	21 922,1	25 805,3	27 348,9	6,0%
Киевская	35 108,3	42 492,3	52 123,5	59 118,2	55 090,4	65 600,7	83 453,1	101 322,6	21,4%
Кировоградская	14 604,2	17 191,4	21 653,4	24 545,5	15 417,2	16 844,1	19 679,5	22 253,3	13,1%
Луганская	37 464,4	21 969,9	7 871,3	9 051,4	5 782,8	8 176,9	10 561,9	11 334,1	7,3%
Львовская	39 314,4	45 027,4	56 720,5	68 031,6	51 898,9	57 552,0	66 601,9	70 905,1	6,5%
Николаевская	21 875,4	23 903,6	28 595,1	32 407,0	19 522,7	22 369,4	25 487,9	26 954,6	5,8%
Одесская	55 099,7	61 923,1	72 438,9	84 056,2	62 961,7	69 047,4	81 447,5	88 439,5	8,6%
Полтавская	23 079,5	26 080,6	29 747,1	34 745,1	25 784,1	30 932,0	34 301,1	38 599,0	12,5%
Ровенская	16 382,6	19 548,6	23 853,6	26 373,4	14 933,5	17 237,0	20 642,3	21 891,3	6,1%
Сумская	16 322,3	18 701,2	22 551,0	25 790,3	16 374,2	19 457,9	21 348,1	22 770,4	6,7%
Тернопольская	14 207,5	16 895,6	20 284,7	22 429,1	11 679,7	13 022,6	16 145,9	17 847,5	10,5%
Харьковская	62 093,4	71 640,3	83 475,6	95 788,5	64 891,9	72 132,3	82 126,9	88 897,8	8,2%
Херсонская	18 059,1	21 538,5	26 497,3	29 609,1	19 326,5	21 763,9	23 690,9	25 199,0	6,4%
Хмельницкая	19 603,6	22 550,6	25 693,0	29 050,0	20 369,0	20 551,0	24 234,6	28 168,8	16,2%
Черкасская	20 860,1	23 656,4	27 778,5	30 211,4	19 630,9	22 532,7	27 126,2	29 577,2	9,0%
Черновицкая	12 550,5	14 777,0	17 324,4	18 700,3	13 592,7	15 151,8	15 282,8	16 060,7	5,1%
Черниговская	16 126,1	18 007,1	21 614,9	24 094,4	15 777,4	18 088,2	19 282,1	22 490,7	16,6%
Киев	112 980,7	125 931,9	158 523,3	184 122,6	158 236,3	176 964,7	212 512,3	237 931,7	12,0%
<b>ИПЦ YoY, %</b>	<b>99,7%</b>	<b>112,1%</b>	<b>148,7%</b>	<b>113,9%</b>	<b>114,4%</b>	<b>110,9%</b>	<b>107,9%</b>	<b>102,7%</b>	
Среднегодовой курс НБУ за \$1	7,99	11,86	21,83	25,60	26,60	27,20	25,80	26,96	
<b>РТО, млн \$</b>	<b>104 218</b>	<b>76 200</b>	<b>46 678</b>	<b>45 284</b>	<b>30 698</b>	<b>34 138</b>	<b>42 405</b>	<b>44 909</b>	

## Выводы:

- Карантин и закрытие магазинов** одежды и обуви существенно изменили структуру продаж в 2020, повысили средний чек (ремонт / строительные материалы, мебель, товары для дома, крупная бытовая техника), организация домашних офисов (компьютеры и периферия), огромные расходы на медицину и фармацевтические товары.
- Закрытие границ**, отсутствие возможности выезда за границу – **деньги** остались **в Украине**, реализация отложенного спроса и **оживленный летний сезон** благодаря массовым скидкам (покупки более дорогой одежды и обуви [которые выглядят лучше, а служат дольше]), внезапные накопления и **дорогостоящие покупки** (квартиры, автомобили).
- Климатические изменения** и стирание границ сезонности между зимой и летом приводит к покупкам меньшего объема одежды в гардеробе.
- Рост конкуренции и снижение РТО с 1 м2** (особенно в долларовом выражении) – низкие резервы для роста арендных ставок.
- Коррективы в планах развития** сетевых торговых операторов и замедление экспансии (полный отказ / переход в e-commerce) в регионы страны.

# Marketplace Product Suite



### Выводы:

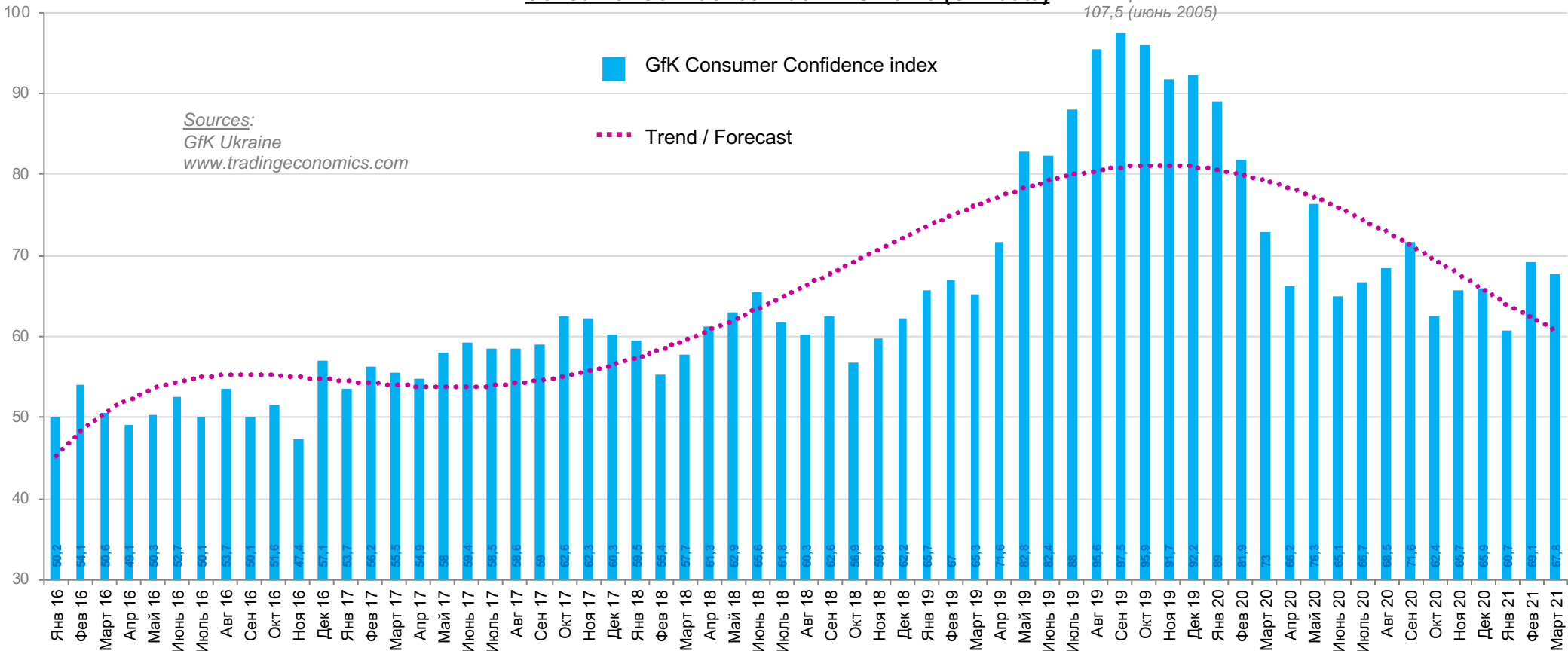
- На фоне карантина и вынужденного закрытия магазинов, **маркетплейсы** (онлайн-платформы по предоставлению продукции третьих компаний [Rozetka, Алло, Каста, Amazon, Rakuten, Alibaba]) **ускорили** свое **развитие**.
- Расширяется **спрос на товары**, которые **прежде не были** представлены и **востребованы** в сети – одежда и обувь, лекарственные товары и фармацевтическая продукция, косметика и парфюмерия, спортивные товары, детские игрушки, посуда, мебель, алкоголь, книги, сад и огород, инструменты, авиабилеты, бытовые услуги и прочее;
- **Вовлекаются новые возрастные категории** потребителей (в возрасте 50-60 лет, дети и подростки).

Бренд	Страна	Торговый центр	Открытие
Decathlon	Франция	Retail - park Petrovka	2019
In Wear Matinique	Дания	Gulliver	2019
Weill	Франция	Gulliver	2019
Claudie Pierlot	Франция	Gulliver	2019
Supreme	Испания	Street retail	2019
Esprit	США	Lavina, River Mall, Gulliver	2019
Escada	Германия	Street retail	2019
The North Face	США	River Mall, Sky Mall	2019
Pylones	Франция	Ocean Plaza, Lavina, River	2019
The Kooples	Франция	ЦУМ	2019
ACBC	Италия	Gulliver	2019
Missha	Корея	Ocean Plaza, Lavina, Проспект	2019
Бренд	Страна	Торговый центр	Открытие
Fransa & b.young	Дания	Lavina Mall, River Mall, Blockbuster Mall	2020
Miss Sixty	Италия	Ocean Plaza	2020
KARL LAGERFELD	Италия	Ocean Plaza	2020
FLO	Турция	Проспект, Forum Lviv, Ocean Plaza	2020
Wildberries	Россия	Online - ритейлер	2020
The Kooples	Франция	ЦУМ	2020
The body shop	Великобритания	Lavina Mall	2020
Damat Tween	Турция	Атмосфера	2020
Бренд	Страна	Торговый центр	Открытие
IKEA	Швеция	Blockbuster Mall	2021
Carter's	США	River Mall	2021
Ожидаются	Страна	Торговый центр	Открытие
Champion	США	Lavina Mall, Planeta Mall	2021
FUNDAY	Россия	Развитие в Украине остановлено	-
AVVA	Турция	Ведутся переговоры	
Kipling	Бельгия	Ведутся переговоры	
Elisabetta Franchi	Италия	Ведутся переговоры	
Coin	Италия	Ведутся переговоры	
Primark	Ирландия	Ведутся переговоры	
C & A	Бельгия, Германия	Ведутся переговоры	
Burger King	США	Ведутся переговоры	
Eataly	Италия	Ведутся переговоры	
Home & You	Польша	Ведутся переговоры	
Stella McCartney	Великобритания	Ведутся переговоры	

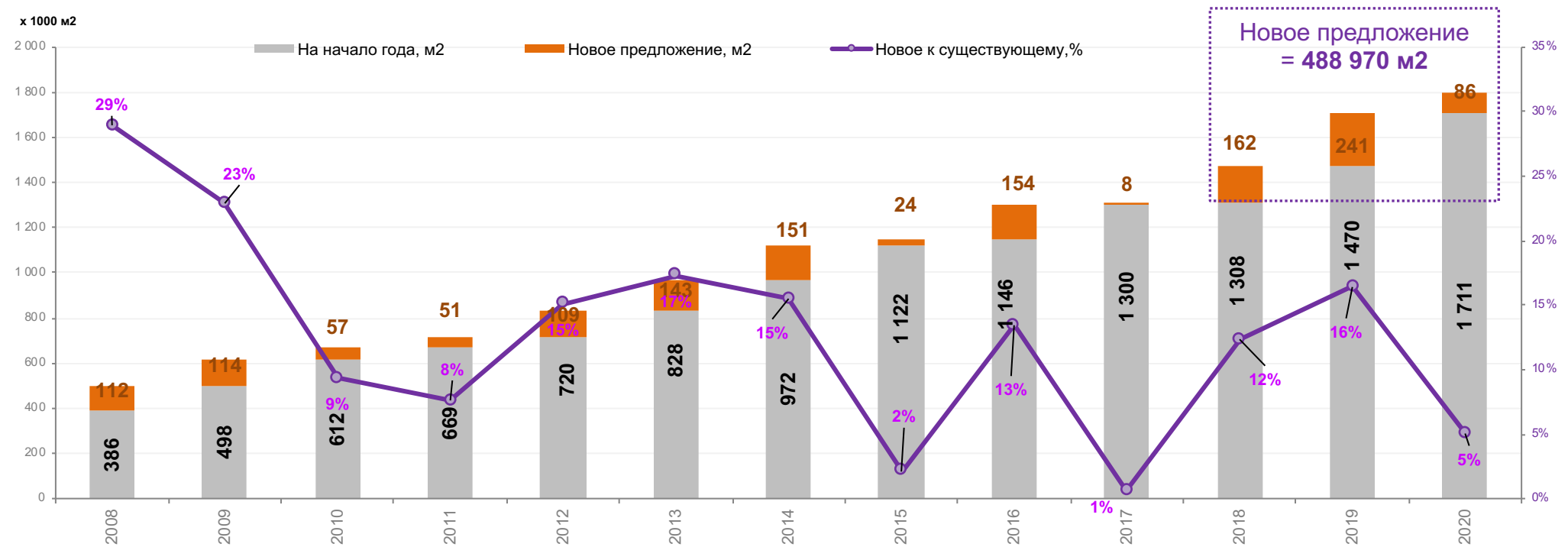
## Consumer Confidence index in Ukraine (GfK data)

\* Рекордное значение = 107,5 (июнь 2005)

Sources:  
GfK Ukraine  
[www.tradingeconomics.com](http://www.tradingeconomics.com)



## Совокупное предложение торговых площадей г.Киева в динамике 2008-2020, м2, %



Пристройка к ТЦ «Пирамида»  
 Ожидаемая дата ввода в эксплуатацию 2021



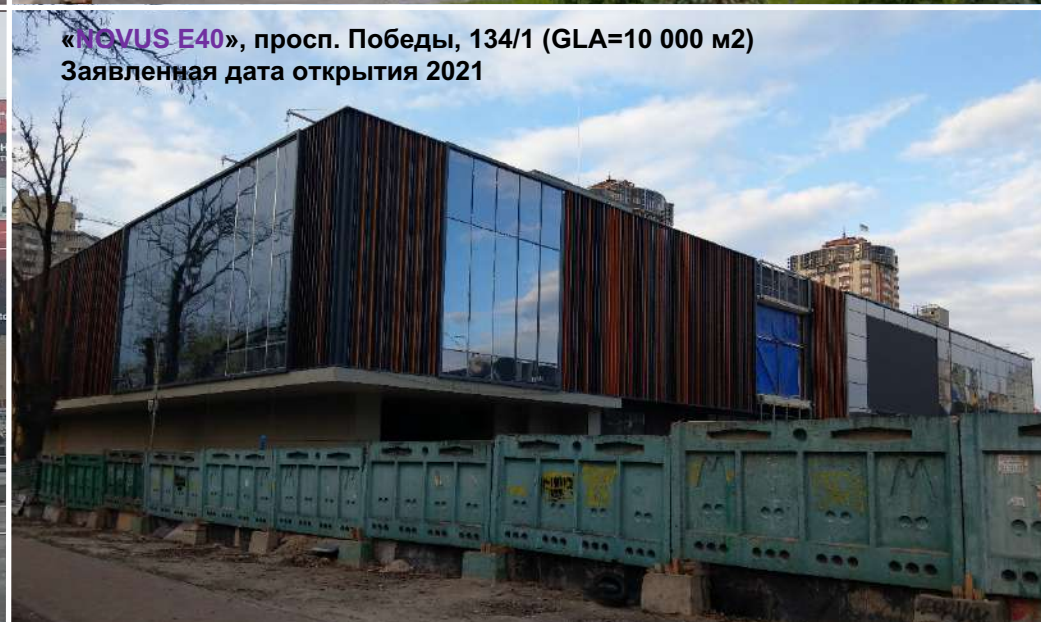
просп. Ак. Глушкова, 2 (GLA=2 250 м2)  
 Открыт Q2 2021



ТОЦ «Харьковский» (ст.м «Харьковская»), GLA~2 500 м2  
 Открыт Q1 2021



«NOVUS E40», просп. Победы, 134/1 (GLA=10 000 м2)  
 Заявленная дата открытия 2021





ТЦ «Балтийский» (GLA~10 000 м2)  
 Ожидается к открытию в 2021



«April City» (GLA=30 000 м2)  
 Заявленная дата открытия - 2021



«White Lines» (GLA=28 000 м2)  
 Заявленная дата открытия - 2022



ТЦ «МегаМаркет» (GLA=6 000 м2)  
 ул. Глубочицкая, 44

«Ocean Mall» (GLA=110 000 м2)  
 Заявленная дата открытия (Q4 2019) перенесена



«Lesnaya Mall» (GLA=100 000 м2)  
 Ожидаемая дата открытия ~ 2022



«Республика» (GLA=135 000 м2)  
 Заморожен в 2014. Ожидается к открытию в 2021



«Лукьяновка» (GLA=47 052 м2)  
 Заявленная дата открытия - 2021



«Сириус» - «New Ray» (GLA=34 500 м<sup>2</sup>) реконструкция  
 Открытие заявлено на Q4 2019



«Vortex Plaza» (GLA=58 000 м<sup>2</sup>)  
 Проект реконструкции



ТЦ «Шоколад» ул. Константиновская, 71 (GLA=6 500 м<sup>2</sup>)  
 Реконцепция



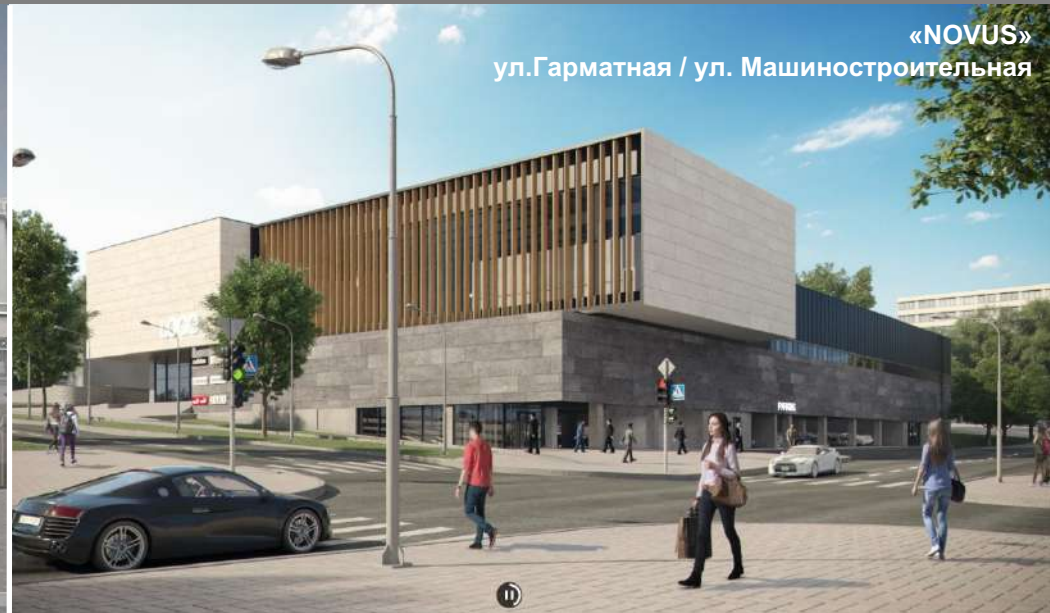
«Дом Торговли» (GLA=10 000 м<sup>2</sup>)  
 Проект реконструкции



«Межигорский» (GLA=2 000 м2)  
 Концепция



«NOVUS»  
 ул.Гарматная / ул. Машиностроительная



ТЦ «Харьковский» (GLA=2 000 м2)  
 Ул. Вербицкого



ТОЦ «Традиция» (GLA=2 000 м2)  
 ул. Е.Пчелки, 3





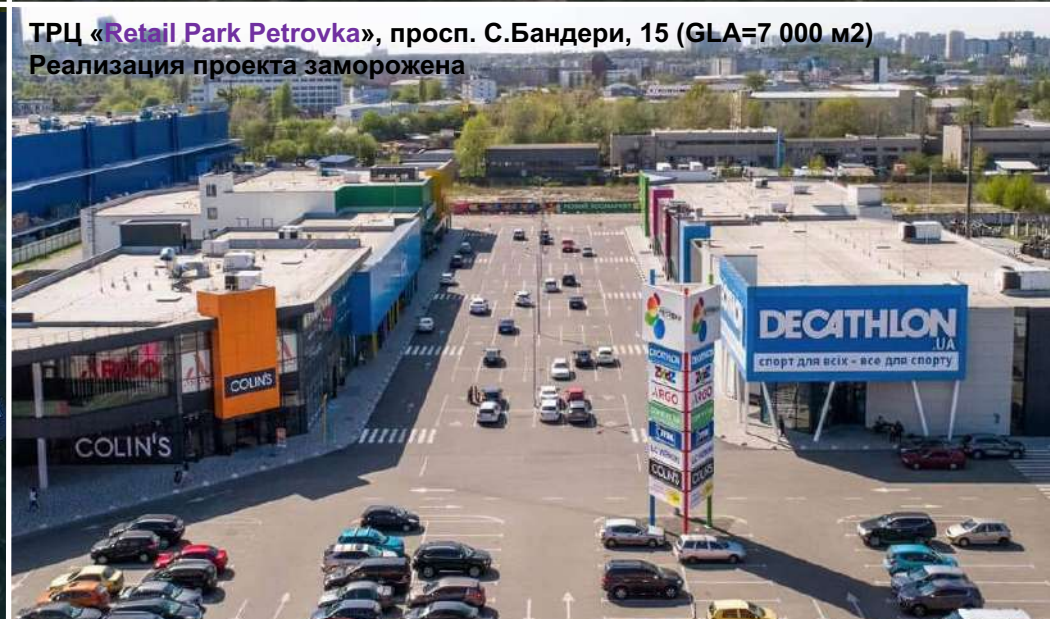
2 очередь «**Auchan Rive gauche**» (GLA=30 000 м2)  
 Реализация проекта заморожена



«**Kyiv mall**» (GLA=58 000 м2)  
 Заморожен в 2013. Ожидается к открытию 2021-2022



ТРЦ «**Вырлица**» (Ашан, Эпицентр, Икеа) на просп.Бажана  
 Концепция (GLA=100 000 м2)



ТРЦ «**Retail Park Petrovka**», просп. С.Бандери, 15 (GLA=7 000 м2)  
 Реализация проекта заморожена

ТЦ «Полевая» (GLA=5 000 м2)  
 Концепція на ст. швидкісного трамвая



ТЦ «Great» (GLA=5 000 м2)  
 Очікувана дата відкриття 2022



Реконструкція ринку «Колібрис» на просп.Л.Курбаса, 46  
 Концепція (GBA=104 000 м2, GLA=15 000 м2)

ТЦ «Rusaniv Residence» (GLA=1 400 м2)  
 Можлива дата відкриття – Q4 2022



ТРЦ «Hippodrome Mall» (GLA=120 000 м2)  
 Заявленная дата открытия - 2022



ТЦ «Dibrova Park» (GLA=2 250 м2)  
 Концепция



ТРЦ «Olympic Park» (GLA = 23 000 м2)  
 Харьковское шоссе, 210



ТЦ «SKY AVENUE» (GLA = 8 000 м2)  
 Концепция на ул. Народного Ополчения





Концепция МФК «Plaza»,  
ул. Ползунова, 8



Реконструкция здания «КиевПроект» под МФК  
Концепция



МФК «Олимпийский» (GLA = 42 437 м2)  
ул. Госпитальная, 4



ТЦ «Arkada Mall»  
Концепция

«АКАДЕМИЯ» (GLA=55 000 м2)  
 Концепция



«Детский Мир-2» (GLA=20 000 м2)  
 Ожидается к открытию – 2022



ТРЦ «АТЭК» (GLA=100 000 м2)  
 Концепция

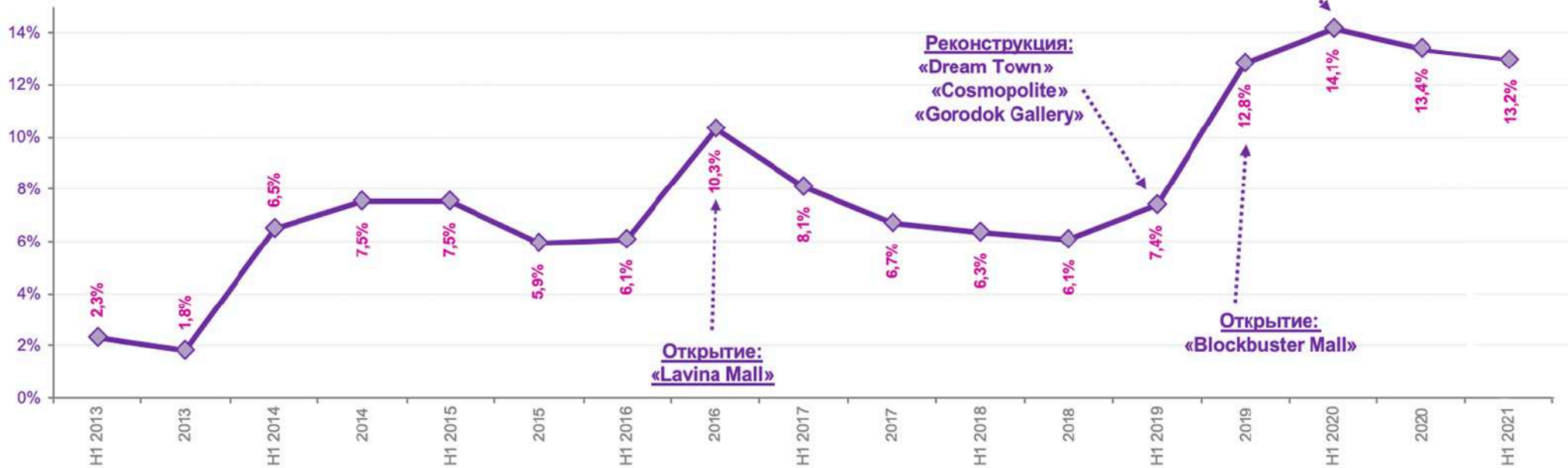


«SUNDAY» (GLA=15 000 м2)  
 Ожидается к открытию - 2023

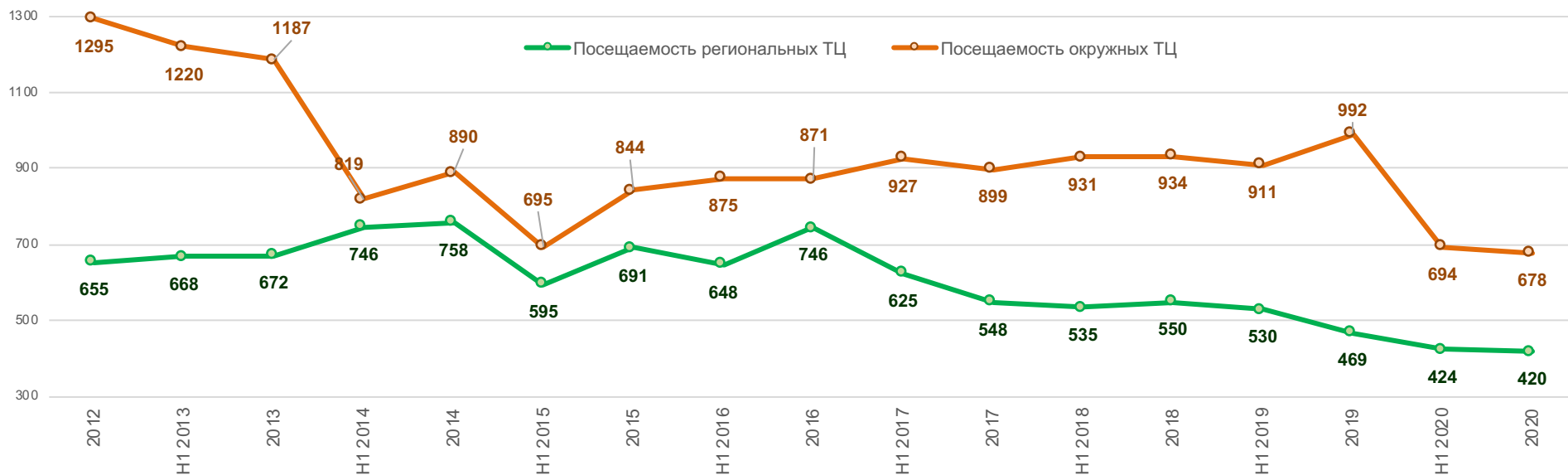




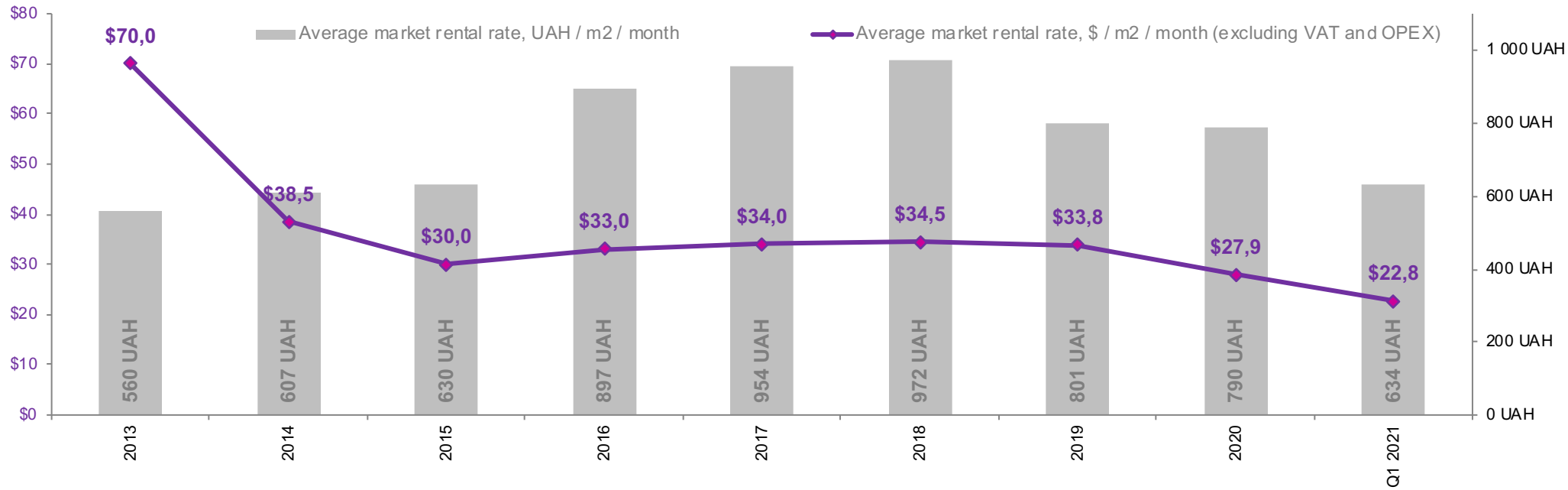
**Средневзвешенная вакантность в торговых центрах Киева  
в динамике 2013 - 2021 годов. %**



**Среднесуточная посещаемость торговых центров Киева  
в разрезе форматов, человек на 1000 м2 GLA**



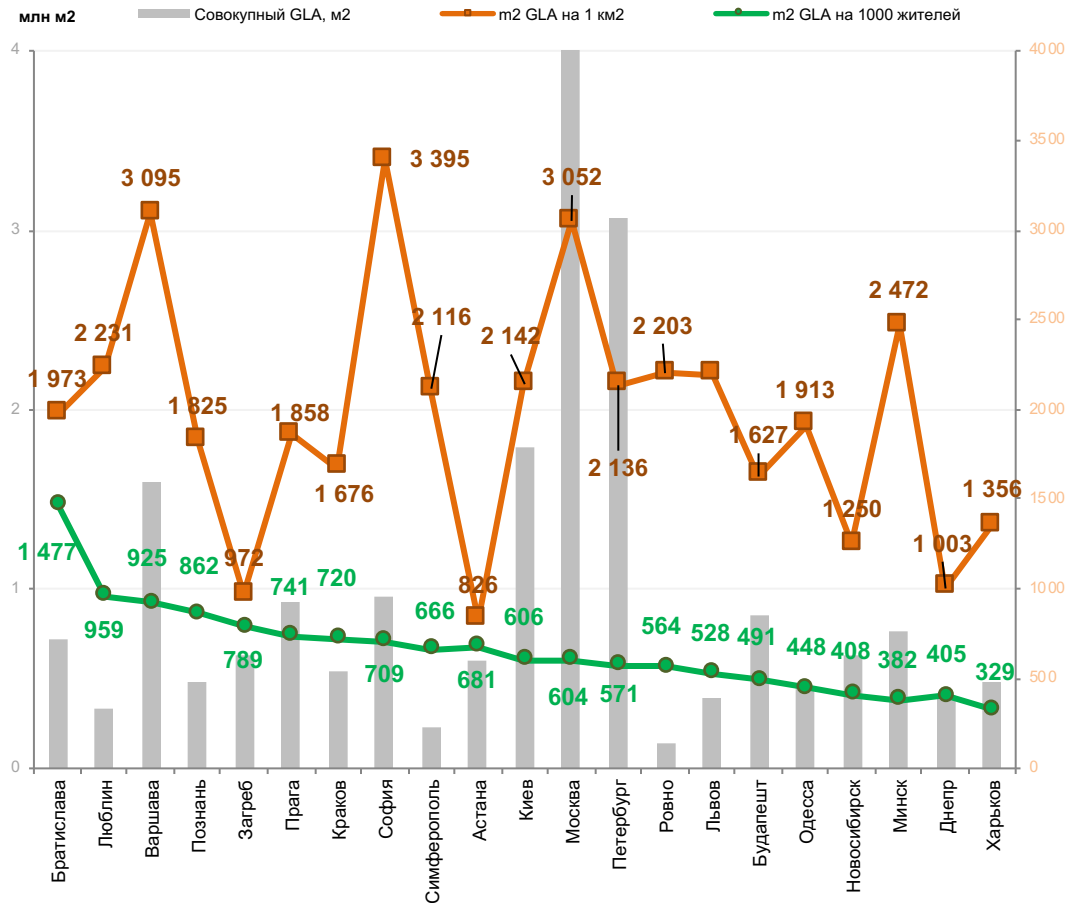
## Фиксированные арендные ставки на помещения галереи моды площадью 50-200 м2 в торговых центрах Киева (\$/м2/мес без учета НДС, ОПЕХ, КП, % от РТО)



## Торговые центры в городах Украины, заявленные к открытию на 2021-2023 годы

Город	Перспективные ТРЦ	Площадь (GLA)	Открытие	Совокупное предложение
Киев	Respublika	135 000	2021	307 152
	XiT MALL (NOVUS E40)	10 000	2021	
	Standart One	2 500	2021	
	BalticSky	13 500	2022	
	New Ray (Сириус)	34 500	2022	
	April Mall	36 100	2022	
	Лукьяновка	47 052	2022	
White Lines	28 500	Q4 2022		
Одесса	Остров	15 727	2021	196 327
	Меркурий	40 000	2021	
	Акварель	7 500	2022	
	Сады Таирова	10 000	2023	
	Люстдорфский	47 000	2023	
	Ипподром	62 500	2023	
	Art Ville	13 600	2023	
Харьков	Nikolsky	52 000	2021	183 000
	Planeta Mall	70 000	2021 / 2022	
	Караван Megastore	61 000	2022	
Днепр	ТЦ «Гранд Плаза»	9 000	демонтирован	11 900 +
	ТЦ «Кубометр»	2 900	демонтирован	
Винница	sSmall	9 500	2021	81 500
	Megamall (2 очередь)	22 000	2021	
	Бригантина	50 000	2023	
Хмельницкий	Proskurov Plaza	26 500	Q4 2022	26 500
	Global.UA (3 оч.)	10 000	2022	27 500
Житомир	Покровский	17 500	2023	
Ужгород	Atrium	4 200	2021	4 200
Каменец-Подольский	Brama	10 800	2022	10 800

## Обеспеченность торговыми площадями в некоторых городах Украины, м2 GLA, м2 на 1000 человек, м2 на 1 км2



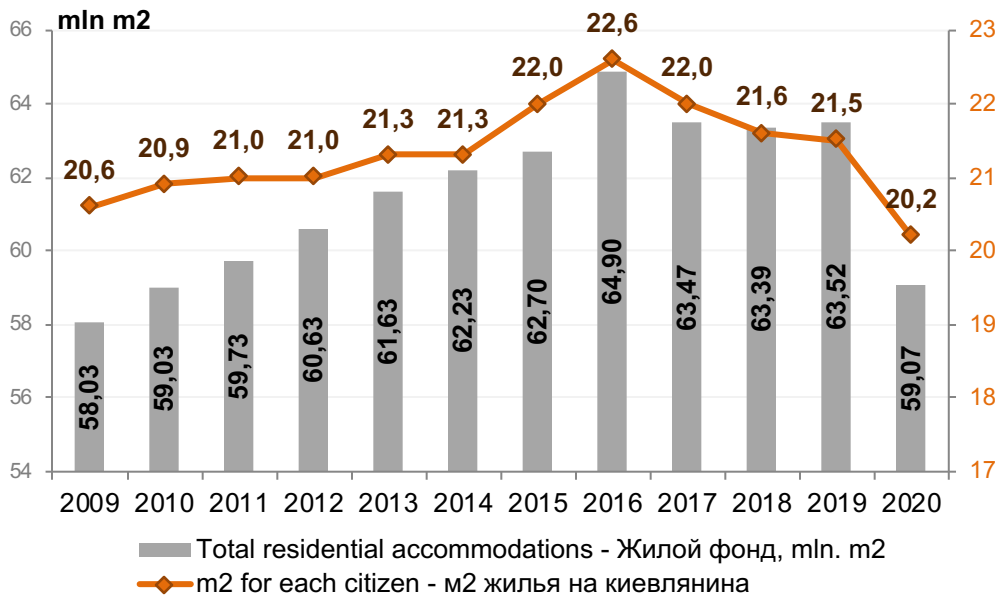
Обзор рынка  
жилой недвижимости  
Итоги п 1 2021



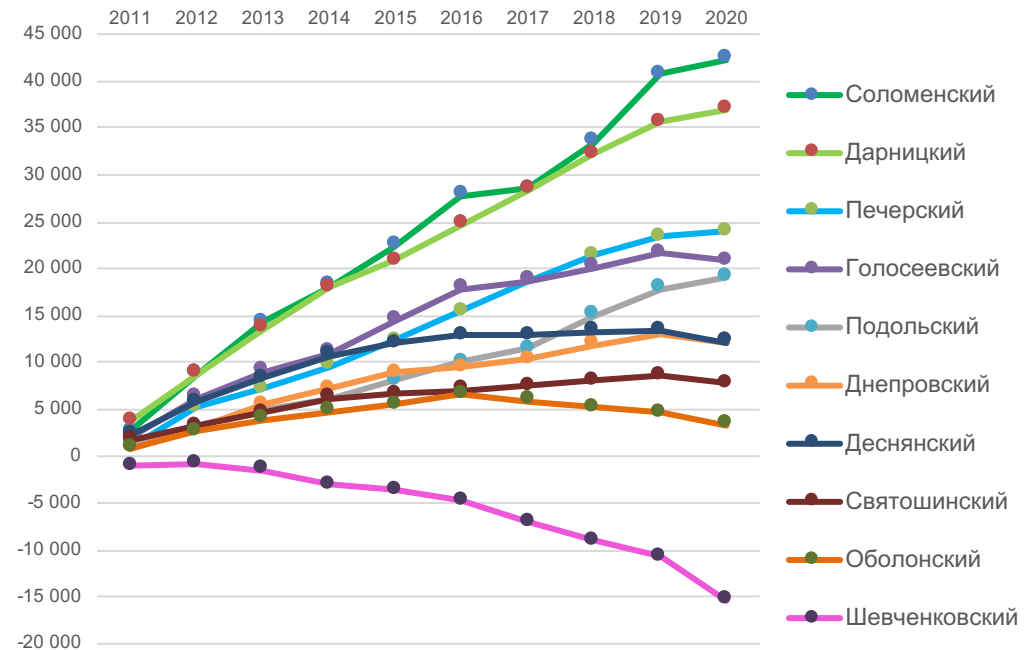
## Совокупный жилой фонд:

- Жилой фонд столицы формируют **991 575 квартир**;
- Общая площадь жилья в Киеве = **59 074 316 м2** или в пересчете на каждого жителя столицы приходится **20,2 м2 жилья**;
- Сокращение жилого фонда** осуществляется за счет вывода из эксплуатации ветхого и аварийного жилья, переоборудования жилых помещений в нежилые, сносом зданий для реконструкции или комплексной застройки, банкротством предприятий-балансодержателей жилья и другим причинам.

### Совокупный жилой фонд города Киева и в пересчете на человека в динамике 2009-2020 годов (на 1 января), м2



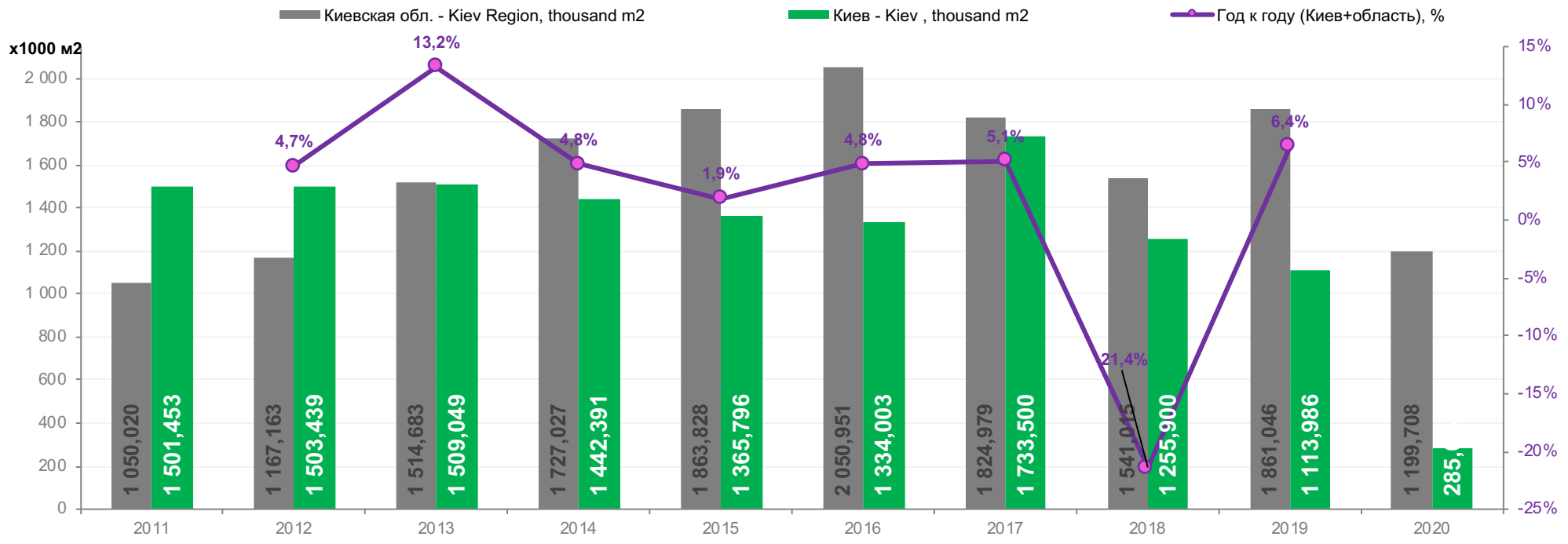
### Динамика изменения численности населения по районам в 2011-2020 (накопительным итогом), человек



**Принято в эксплуатацию жилья в Киеве:**

- С 2013 **объемы строительства** жилья в Киеве ежегодно сокращаются, а основная **девелоперская активность переместилась** в населенные пункты ближайшего **пригорода**;

**Объемы принятого в эксплуатацию жилья в Киеве и области в динамике 2011-2020, тыс. м2, %**

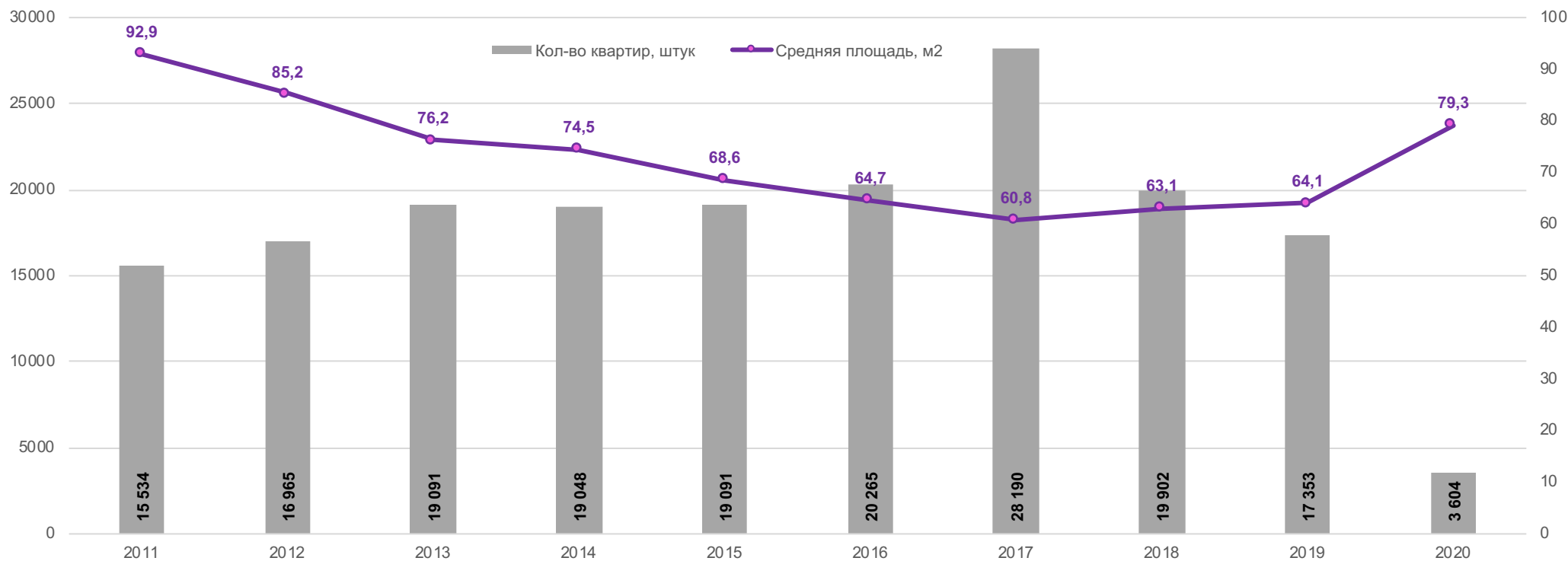


## Принято в эксплуатацию жилья квартир:

- За 2011-2019 годы ежегодно вводится в эксплуатацию в среднем **19 493 новых квартир**;

**Количество введенных в эксплуатацию квартир и их средняя площадь в динамике 2011-2020 годов, шт, м2**

Источники: UTG,  
ГУ статистики Киева



**Среднегодовые показатели опосредованной стоимости сооружения жилья  
по регионам Украины в динамике 2016-2021 годов (с учетом НДС), грн**

*Источник:  
UTG,  
Министерство развития общин и территорий*

Область	Стоимость сооружения 1 м2 общей площади дома					
	январь 2016	январь 2017	январь 2018	январь 2019	январь 2020	апрель 2021
Украина*	8 481	9 581	11 138	11 849	13 635	14 038
Винницкая	8 219	9 295	10 764	11 426	13 148	13 537
Волынская	8 206	9 270	10 731	11 390	13 108	13 495
Днепропетровская	8 278	9 350	10 823	11 488	13 220	13 610
Донецкая	8 947	10 123	11 724	12 446	14 322	14 745
Житомирская	7 444	8 455	9 802	10 416	11 986	12 340
Закарпатская	7 389	8 364	9 689	10 287	11 837	12 187
Запорожская	8 221	9 332	10 816	11 476	13 206	13 597
Ивано-Франковская	7 643	8 657	10 034	10 655	12 261	12 623
Киевская	8 538	9 632	11 149	11 834	13 618	14 021
Кировоградская	7 337	8 219	9 500	10 071	11 589	11 932
Луганская	8 186	9 246	10 707	11 367	13 080	13 467
Львовская	8 394	9 559	11 095	11 785	13 562	13 963

Область	Стоимость сооружения 1 м2 общей площади дома					
	январь 2016	январь 2017	январь 2018	январь 2019	январь 2020	апрель 2021
Николаевская	8 324	9 548	11 129	11 832	13 615	14 018
Одесская	8 260	9 260	10 702	11 352	13 063	13 449
Полтавская	7 743	8 625	9 932	10 536	12 124	12 483
Ровенская	8 612	9 546	10 990	11 638	13 393	13 789
Сумская	7 964	9 029	10 460	11 116	12 792	13 170
Тернопольская	7 977	9 027	10 460	11 107	12 781	13 159
Харьковская	8 926	10 116	11 727	12 454	14 332	14 755
Херсонская	7 772	9 772	10 156	10 781	12 406	12 773
Хмельницкая	8 307	9 310	10 739	11 404	13 123	13 511
Черкасская	8 385	9 486	10 991	11 671	13 430	13 827
Черновицкая	7 867	8 911	10 328	10 968	12 622	12 995
Черниговская	8 212	9 530	11 149	11 864	13 653	14 056
Киев	9 986	11 269	13 047	13 849	15 937	16 408

Цены предложения в новостройках по районам Киева  
на 1 июля 2021 года, \$ за 1м2 (1 USD = 27,22 UAH)



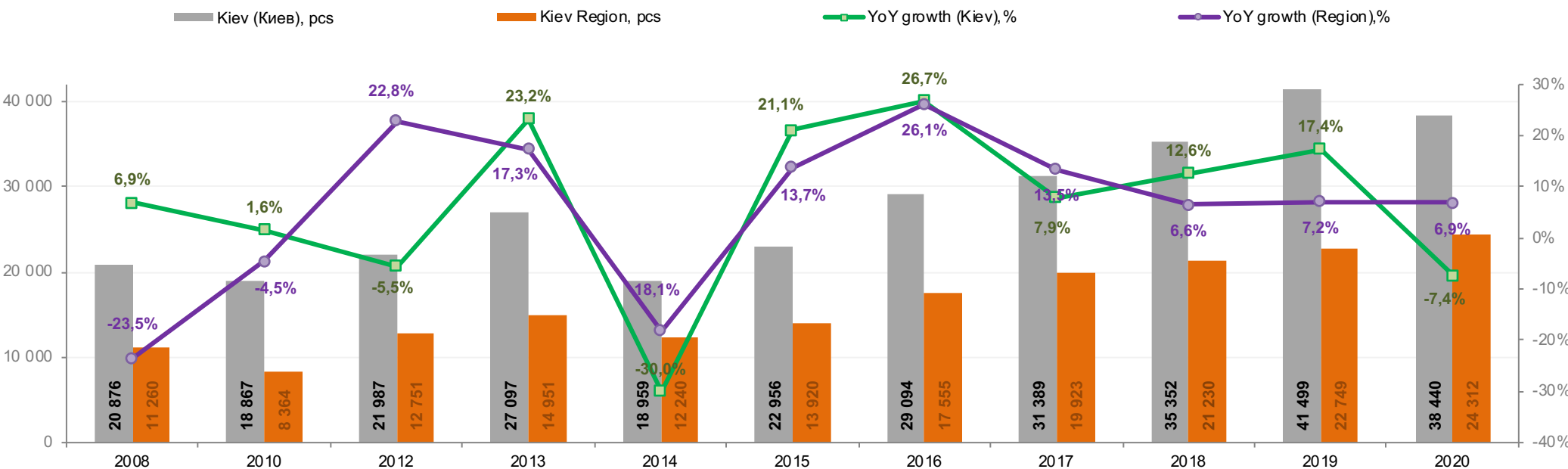
**Выводы:**

- Рост стоимости жилья как в национальной валюте (средняя цена 1м2 = 30 800 грн), так и в долларом эквиваленте (1м2 = \$1130).
- Снижение контроля рынка ограниченный кругом застройщиков – приблизительно ~50% возводят 10 строительных компаний.

## Характеристика спроса:

- По данным Министерства юстиции Украины в 2020 в Киеве были заключены **38 440 договоров** купли-продажи квартир и индивидуальных жилых домов (**41499** в 2019);
- По итогам **2020** количество договоров купли-продажи квартир в Украине = **278 675** (в 2019 году = 300 726) – высокий спрос на жилье сохраняется по всей стране.

### Количество заключенных договоров купли-продажи в Киеве и области в динамике 2008-2020 годов, шт., %





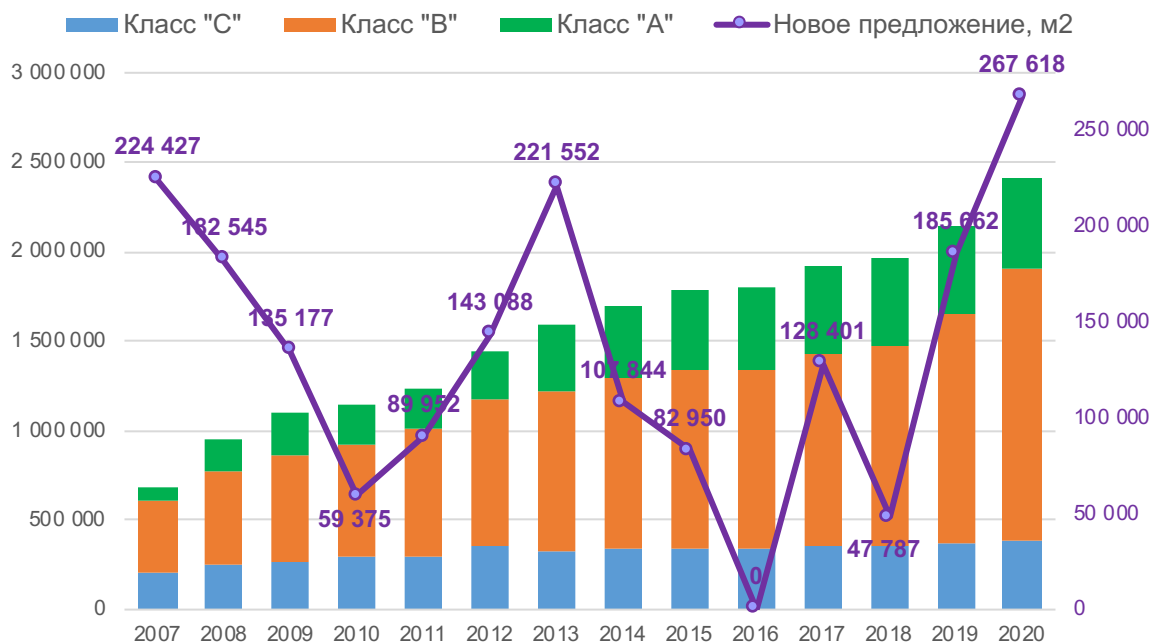
Обзор рынка  
офисной недвижимости  
Итоги 1 п 2021

## Предложение

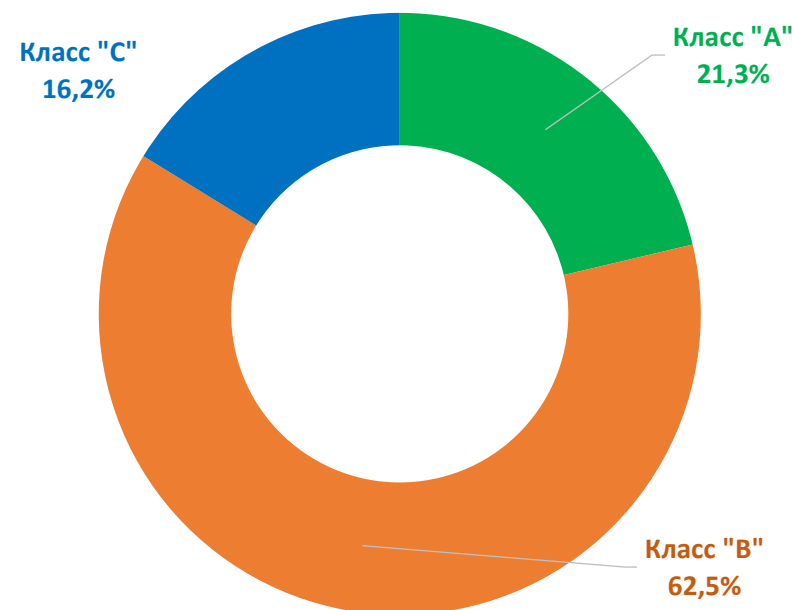
- На июнь 2021 года в **Киеве** функционируют 204 бизнес-центра: **класса «А» = 21**, **класса «В» = 139**, **класса «С» = 44**.
- Совокупная арендная площадь профессиональных объектов составляет **2 022 902 м2**, что соответствует показателю **674,3 м2 на 1000 жителей**.

- В структуре предложения по площади класс **«А»** занимает **25,4%** или (514 260 м2), **«В» = 74,6%** (или 1 508 642 м2).
- Порядка **52,6%** (или 882 449 м2) офисных помещений **введены** в эксплуатацию **до 2010** и на сегодняшний день **морально и технически устарели**;
- По итогам 2019 предложение** пополнилось **14** бизнес-центрами, совокупной GLA = **267 000 м2**

### Динамика ввода офисных помещений в эксплуатацию в разрезе классов по годам, м2



### Структура офисного предложения Киева в разрезе классов, тыс. м2





Q1 2021

БЦ «Rich Port» - ул. Петра Сагайдачного, 1  
GLA ≈ 7 500 м2



Q1 2021

БЦ Нивки Сити, пр. Победы, 67  
GLA ≈ 8 600 м2



Q1 2021

«Donimo» - ул. Зоологическая, 5а  
GLA ≈ 10 000 м2



Q2 2020

БЦ «Кооператор» - ул. Саксаганского, 53/80  
GLA ≈ 9 900 м2



Q2 2020

БЦ «Avenue 53» - ул. Саксаганского, 53/80  
GLA ≈ 9 900 м2



Q2 2020

БЦ «8М» - ул. Московская, 8Б  
GLA ≈ 10 000 м2



Офисный центр на ул. Зоологическая 5/1  
 GLA ≈ 13 322 м2



БЦ «BIZON» - ул.Борщаговская, 192/194  
 GLA ≈ 5 400 м2



БЦ «Платформа» - ул. Короленковская, 3  
 GLA ≈ 19 000 м2



Unit.City «B11» - ул. Дорогожицкая, 3  
 GLA ≈ 6 000 м2

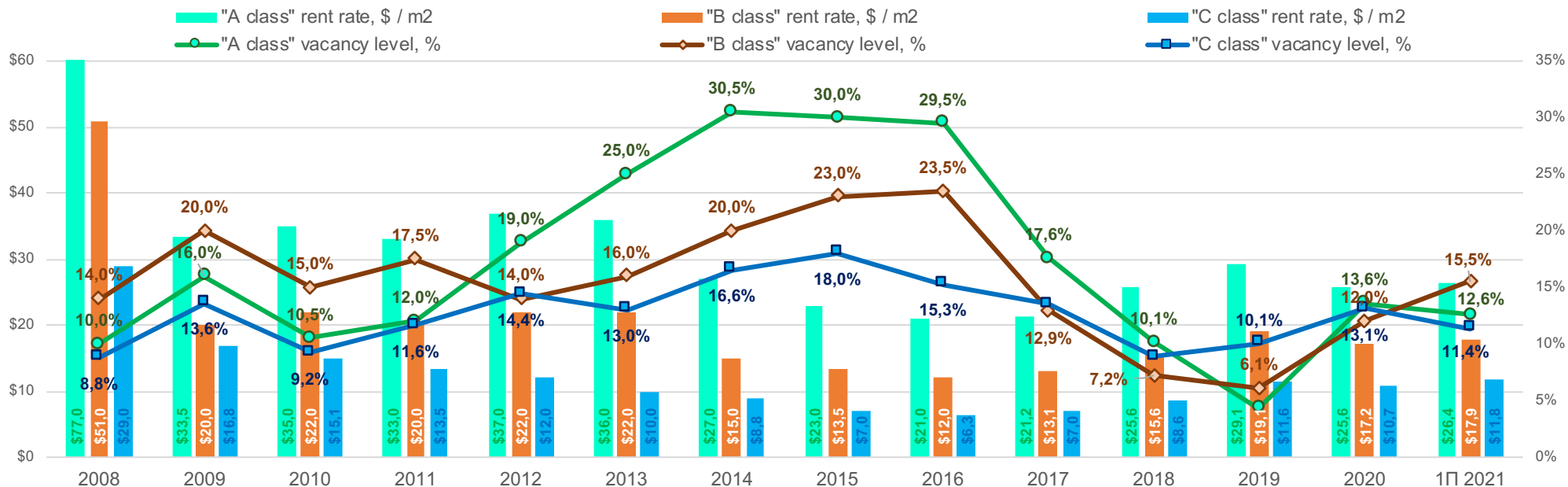


БЦ «AZOR» - ул. Михаила Максимовича, 8  
 GLA ≈ 8 840 м2



БЦ «Омега / Тринити» - бул. Дружбы Народов, 14  
 GLA ≈ 10 000 м2

**Динамика средних ставок аренды и уровня вакантности  
в БЦ Киева, \$ за 1м2 (без учета НДС, ОРЕХ, КП, ВОМА)**





**VADIM  
NEPOSEDOV**  
Founder and  
Chairman  
[vn@utg.kiev.ua](mailto:vn@utg.kiev.ua)



**EUGENIYA  
LOKTIONOVA**  
Director  
[loktionova@utg.kiev.ua](mailto:loktionova@utg.kiev.ua)



**KONSTANTIN  
OLEYNIK**  
Head of Consulting  
Department  
[k.oleinik@utg.kiev.ua](mailto:k.oleinik@utg.kiev.ua)



**MAKSIM  
SINULIN**  
Lead architect  
[msinulin@utg.kiev.ua](mailto:msinulin@utg.kiev.ua)



**KRYSTYNA  
HAURYLUTE**  
Architect



**ELIZA  
KOCHERGA**  
Architect

**THANK YOU  
FOR YOUR ATTENTION**

- UTG was founded in Ukraine in 2001
- The only consulting company in the country that successfully overcame crises in 2004, 2007/2008, 2013/2014, 2020. Holds a steady position of national leaders for over 19 years
- Received 12 national and international «The Best Consulting Company» awards
- Unites over 35 professionals
- Supervised entry to the market of 40 new international retail brands
- Launched 130 shopping centers around Ukraine
- > 1,350 completed consulting works for commercial and residential real estate
- Provides full range of consulting, leasing, brokerage, and agency services