



Ukrainian Trade Guild

UTG

20
років
лідерства

**АНАЛІТИКА ТОРГОВОЇ НЕРУХОМОСТІ: ДО ТА ПІСЛЯ ВІЙНИ.
ПРОГНОЗИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ.
УПРАВЛІННЯ ТРЦ В УМОВАХ НЕВИЗНАЧЕНОСТІ**

Регион Украины	H1 2021	H1 2022F	H1 2022 к H1 2022
Украина, млн грн	655 358,6	497 990,7	-24,0%
Винницкая	18 700,4	19 327,3	3,4%
Волинская	12 211,9	12 715,7	4,1%
Днепропетровская	62 216,6	53 351,0	-14,2%
Донецкая	20 202,1	9 153,1	-54,7%
Житомирская	15 361,2	13 300,2	-13,4%
Закарпатская	13 192,3	14 230,6	7,9%
Запорожская	28 894,5	17 557,4	-39,2%
Ивано-Франковская	15 024,6	16 202,8	7,8%
Киевская	55 107,1	39 384,1	-28,5%
Кировоградская	11 867,6	9 879,3	-16,8%
Луганская	6 029,1	2 466,5	-59,1%
Львовская	40 277,1	44 444,3	10,3%
Николаевская	14 268,2	10 590,2	-25,8%
Одесская	47 303,4	28 083,0	-40,6%
Полтавская	21 964,8	12 048,1	-45,1%
Ровенская	12 219,1	13 042,4	6,7%
Сумская	12 333,2	7 761,8	-37,1%
Тернопольская	10 306,0	11 051,5	7,2%
Харьковская	45 670,8	33 300,1	-27,1%
Херсонская	13 222,1	4 448,0	-66,4%
Хмельницкая	14 966,4	15 981,5	6,8%
Черкасская	15 769,5	12 853,2	-18,5%
Черновицкая	9 397,8	10 073,2	7,2%
Черниговская	12 040,7	5 279,7	-56,2%
Киев	126 812,1	81 465,7	-35,8%
Среднегодовой курс НБУ за \$1	27,23	29,25	
РТО, млн \$	24 070	17 022	-29,3%

Начало полномасштабного вторжения агрессора в Украину привело к остановке работы магазинов, необходимости закрытия торговых объектов, вынужденному переселению граждан из регионов боевых действий в центральную и западную часть страны и за границу.

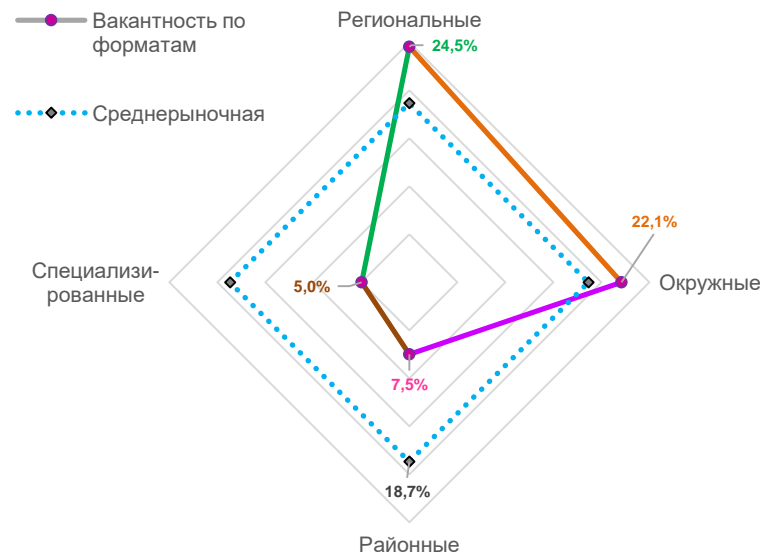
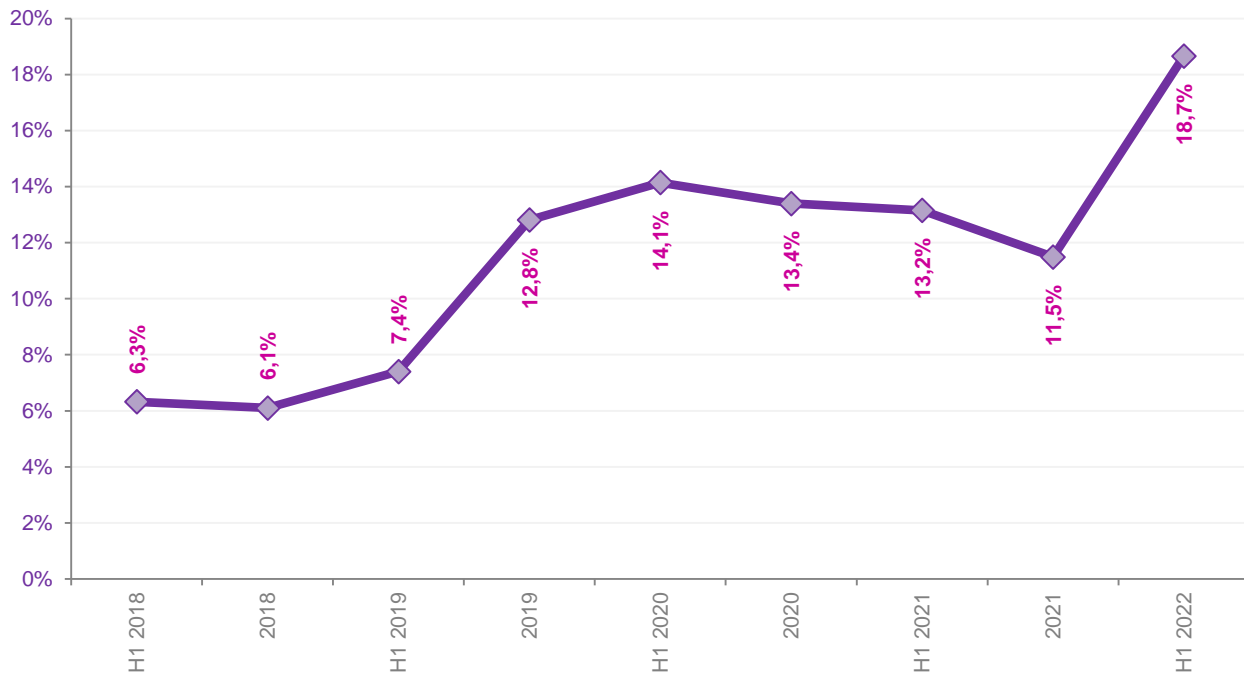
В результате:

- Уничтожен целый ряд крупноформатных торговых объектов. В некоторых оккупированных городах торговая инфраструктура разрушена почти полностью.
- Убийство гражданских, массовость беженства, сокращение населения страны
- Резкое сокращение доходов граждан, рост безработицы
- Инфляция, рост цен, сокращение индивидуальных накоплений - снижение потребительских настроений
- Падение товарооборота в регионах боевых действий
- Увеличение численности жителей в более спокойных регионах
- Стремительность эвакуации населения в зимнюю пору года с ограниченным набором теплых вещей вынудила людей к покупке более легкого ассортимента одежды и обуви спровоцировав прирост РТО в ряде областей

Кроме того, традиционные сложности в торговле последних лет:

- Рост расходов домохозяйств на услуги ЖКХ и оплату КП (19,1%), транспорт (4,2%), связь (3,6%), здравоохранение (4,8%).
- Постепенное снижение уровня потребительских настроений в динамике - пресыщение товарами.

Средневзвешенная вакантность в торговых центрах Киева в 2018 - 2022 годов, %



- **Тотальный выход сетей из россии** и отсутствие достаточного количества альтернативных универмагов на освобождаемые площади
- **Закрытие до окончания военных действий международных операторов** – «Inditex», «H&M», «McDonald's», «IKEA», «Adidas»/«Reebok», «M&S»/«GAP»
- **Оптимизация торговых сетей и количества действующих магазинов** – сосредоточение только на доходных объектах, закрытие убыточных
- **Замедление экспансии** вплоть до полной остановки новых инвестиций

Выводы:

- Стремительный рост вакантности в ТЦ >18,7%, особенно регионального (24,5%) и окружного (22,1%) формата
- Вероятность серьезных трудностей при заполнении крупноформатных объектов в среднесрочной перспективе (отсутствие якорей, универмагов)
- Необходимость реконцепции / переформатирования галереи в большинстве объектов

Фиксированные арендные ставки В ФЕВРАЛЕ 2022 без учета % РТО (\$/м2/мес без НДС и ЭП)



Фиксированные арендные ставки В ИЮНЕ 2022 без учета % РТО (\$/м2/мес без НДС и ЭП)



- **Возвращение «ручного» управления** – падение выторгов затрагивает операторов в разной степени даже в рамках одного города
- **Дефицит персонала** – отток квалифицированных кадров управляющих компаний и магазинов за границу
- **Проблема логистики и товарных запасов** – часть операторов не могут обеспечить присутствие импортного товара в торговом зале



ТОВАРЫ – Adidas, ASOS, Apple Store, Samsung, Burberry, Carlsberg, Dell, Diageo (Smirnoff, Guinness и др.), Farfetch — прекращение доставки, Fazer, Hermes, HP, Canon, H&M (COS, Monki и др.), Hermès, Cartier, Chanel, iHerb, Inditex (Bershka, Zara, Pull and Bear, Stradivarius, Oysho), **IKEA**, Kering (Gucci, Saint Laurent, Balenciaga, Alexander McQueen), Jysk, LEGO, Levi Strauss & Co, **LPP (CROPP, House, Reserved)**, LVMH (Moët & Chandon, Dior, **Louis Vuitton**), Mango, Marks & Spencer, **McDonald's**, Mytheresa, **Nike**, Pernod Ricard (Chivas Regal, Jameson и др.), Plzensky Prazdroj, Staropramen, Budejovicky Budvar, Swarovski, Yoox, Sephora, Paulig, Puma, Valio

ТЕХНОЛОГИИ – Cisco, Intel, Ericsson, IBM, Microsoft, Nokia, Nvidia, Panasonic, Acronis, OneWeb, Oracle, SAP, Hitachi, Siemens

Промышленность – BASF, Danone, Henkel

АВТОМОБИЛИ И САМОЛЕТЫ – Airbus, BMW, Boeing, Dassault, Ford, General Motors (Chevrolet, Cadillac), Harley Davidson, Honda, Hyundai, Jaguar Land Rover, Mazda, Mercedes-Benz, **Nissan**, Porsche, **Renault**, Rolls-Royce, **Scania**, Toyota (Lexus), Volkswagen (Audi, Bentley, Ducati, Lamborghini, Skoda, Volkswagen), Volvo Cars

УСЛУГИ – Accenture, BCG, CMA-CGM, DHL, EPAM Systems, FedEx, Foster+Partners, McKinsey, Mediterranean Shipping Company, Maersk, UPS, Zaha Hadid Architects

ДОСУГ – BBCOne, Electronic Arts, Rockstar Games (GTA, RDR), MEGOGO, Netflix, Paramount, Sony, Spotify, Warner Bros, Walt Disney Company, Tik-Tok, Twitch, Coursera

ПЛАТЕЖНЫЕ СИСТЕМЫ – Visa, MasterCard, American Express, Apple Pay, Google Pay, PayPal, Revolut, Samsung pay, SWIFT, Western Union

Выводы:

- **Токсичность ведения бизнеса в РФ** - приостановка работы, закрытие онлайн магазина, остановка поставок, остановка инвестиций, полный выход с рынка со стороны большинства европейских и мировых брендов
- **Низкая вероятность возвращения** брендов в обозримой перспективе
- **Мировая солидарность и лояльность к Украине** – реальный шанс привлечения большинства брендов ранее игнорировавших Украину и не представленных в стране



- Разрушение ведущих торговых центров, отдельностоящих гипермаркетов, складских комплексов, кредитные обязательства
- Существенное замедление, перемещение девелоперской активности
- Потеря оборудования, товарных запасов, вложенных инвестиций со стороны торговых операторов

- **Острая неприязнь украинцев к рф и связанным с ней брендами** – массовое освобождение площадей от магазинов из страны-оккупанта, реоформление компаний, бенефициарами которых являются россияне.
- **Отсутствие альтернативной замены для** крупноформатных магазинов из рф и **универмагов** – одномоментный высокий среднерыночный рост вакантности
- **Остановка работы до окончания военных действий крупноформатных магазинов и популярных международных операторов** – группы «Inditex», «H&M», «McDonald's», «Adidas» / «Reebok»
- Вероятность **остановки экспансии** / закрытия части брендов и **опасность монополизации** в отдельных сегментах – «Leroy Merlen», «IKEA», «M&S» / «GAP» и других
- **Ограниченный ассортимент якорей** из-за последствий коронавируса усугубился военными действиями – адреналиновые / семейные / интерактивные развлечения, кинотеатры, ДРЦ, крупноформатные фитнес центры.
- Наблюдается **релокация крупноформатных национальных сетевых магазинов в безопасные регионы**, попытки экспансии **локальных (местных) сетей с востока** страны в западные и центральные области. Процесс часто связан с необходимостью адаптации формата к уменьшенным площадям магазинов из-за низкой вакантности в «спокойных» регионах и отсутствия альтернативных площадок
- **Востребованность магазинов формата «street-retail»** (из-за эпидемии коронавируса и безопасности во время боевых действий), постепенно сдающих позиции последние несколько лет
- **Изменение портрета потребителя в регионах** (обеспеченные жители выехали, приехали переселенцы) – несоответствие представленных брендов доходам населения

Актуальное состояние	Прогноз
Разрушение городов, отток населения в Европу, внутренняя миграция, перераспределение населения	<p>Возвращение вынужденных переселенцев из Европы обратно, оседание в крупных городах (Киев ~ официально 80 000 переселенцев, Харьков, Днепр)</p> <p>Развитие портовых городов (Измаил, Одесса)</p> <p>Развитие с/х и промышленных регионов (Винница, Николаев, Херсон, Западная Украина)</p> <p>Стремительное восстановление экономики при поддержке государств Западной Европы и Северной Америки</p>
Масштабное разрушение ТЦ, ТРЦ, складских комплексов, сокращение предложения	Активный девелопмент - окончание начатых и развитие новых проектов от украинских и международных инвесторов
Резкое сокращение доходов граждан сокращение потребительских настроений	<p>Создание новых рабочих мест</p> <p>Увеличение количества аутлетов, магазинов с доступным ценовым позиционированием</p>
Изменение покупательских предпочтений из-за релокации	<p>Оптимизация бренд-микса</p> <p>Рост продаж операторов соответствующих ценовых сегментов</p>
Токсичность российских брендов и их массовый выход из Украины	<p>Интенсивное развитие новых сетей (по примеру 2014-2021 годов – Турция (LC Waikiki, DeFacto), Польша (LPP), Украина (Goldi, Arber)</p> <p>Выход на рынок новых для страны популярных брендов (Starbucks, Uniqlo, C&A, Abercrombie & Fitch, Peek & Cloppenburg)</p>
Вероятность остановки / замедления экспансии части национальных и международных брендов Общий рост вакантности	<p>Взвешенная стратегия развития для иностранных сетей (гарантия эффективности)</p> <p>Активная работа по привлечению новых брендов (т.ч. международных) и их стимулирование</p> <p>Экспансия локальных восточных, южных торговых сетей в западные и центральные области страны</p> <p>Рост нагрузки на девелопера (полный fit-out), партнерские программы (profit sharing), лояльность арендодателя (rent-free), поддержка для украинских операторов</p>

Актуальное состояние	Прогноз
Снижение показателей экономической эффективности	Объединение управляющих компаний в единый квалифицированный центр Ручное управление и индивидуальный подход Реконцепция / редоVELOпмент под современные условия
Снижение посещаемости	Активная реклама и продвижение комплекса Стимулирование продаж у операторов от эффекта синергии
Вынужденное изменение форматов магазинов, эволюция, цифровизация	Переформатирование и оптимизация торговых галерей
Ограниченный ассортимент якорных арендаторов, невостребованность крупных площадей	Адаптация пространств под современные нужды и актуальные проблемы: документ-сервисы, медицина / диагностика / стоматология / центры вакцинации, выдача и складирование гуманитарной помощи, работа с беженцами, фудхоллы
Проблемы с логистикой / формированием достаточного объема товарных запасов Девальвация, проблемы с вывозом валюты для иностранных компаний	Новая волна развития украинских брендов, укрупнение семейных мануфактур, выход национальных брендов одежды / обуви / косметики на европейский и американский рынки
Низкие выторги магазинов	Оптимизация количества магазинов сети – концентрация на доходных, закрытие малоэффективных / убыточных
Моральное устаревание объектов	Вынужденная модернизация / редоVELOпмент / реконцепция / техническое переоснащение
Опасность замороженного конфликта	Востребованность магазинов формата «street-retail» менее подверженных ограничениям
Послекоронавирусная, послевоенная апатия	Стремительный расцвет мест проведения досуга, современных форматов развлечений, кафетериев и ресторанов, спортивных залов клубного типа
Отток международных компаний и производств из РФ	Перспективы размещения на территории страны новых фабрик, заводов, исследовательских центров – превращение Украины в новый интеллектуально-финансовый центр для стран бывшего СССР