

Торговая недвижимость

Профессиональная торговая недвижимость вновь выходят или планируют



Анна ШТЫВОЛОКА,
Руководитель проекта по координации и контролю региональных представительств группы компаний «Увекон»

Строительство торговых и торгово-развлекательных центров в Украине является на сегодняшний день наиболее выгодным капиталовложением. Несмотря на финансовый кризис, строительство большинства объектов этого сегмента рынка не было приостановлено. Можно сказать, что последствия мирового кризиса на рынок ТЦ и ТРЦ оказали наименьшее влияние по сравнению с другими сегментами недвижимости.

Рынок стритритейла в Украине также развивается очень активно. Это обусловлено, во-первых, тем, что существует дефицит торговых площадей в профессиональных объектах торговой недвижимости; во-вторых, многих потенциальных арендаторов интересуют именно уличные магазины и это связано либо с политикой компании, либо с удачным месторасположением арендуемых магазинов.

Активность предложения и спроса на рынке непрофессиональных торговых помещений напрямую зависит от уровня развития рынка ТЦ и стритритейла в том или ином городе.

Но активность рынка профессиональных торговых площадей в крупных украинских городах выше в сравнении с сегментом стритритейла и «магазинов у дома». Профессиональная торговая недвижимость вновь заинтересовала потен-

циальных инвесторов. На украинский рынок выходят или планируют выйти новые операторы. Такой порядок вещей связан с подготовкой нашей страны к ЕВРО-2012, и главной проблемой для инвесторов является недостаток именно качественных профессиональных торговых площадей.

Основные тенденции, присущие современному рынку торговой недвижимости:

- снижение уровня вакантности в наиболее качественных объектах торговой недвижимости;
- сохранение стабильного спроса на качественные торговые помещения;
- заинтересованность в украинском рынке зарубежных операторов.

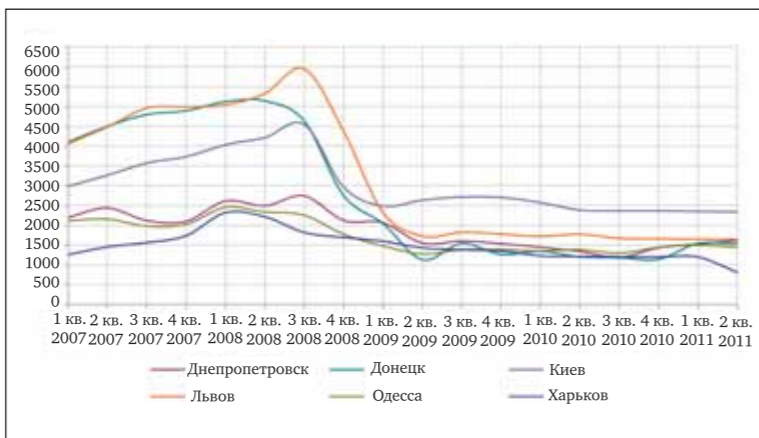
КИЕВ

Киев является безусловным лидером по количеству существующих и строящихся торговых центров.

В период с 2009 по 2010 год в столице ввели в эксплуатацию около 20 объектов профессиональной торговой недвижимости. К концу 2011 года по предварительным данным общая арендуемая торговая площадь Киева составит около 162,5 тыс. м².

По состоянию на осень нынешне-

Сравнительная динамика средних цен на нежилые помещения для размещения торговых учреждений и других направлений коммерческого использования, \$/м²



нов одежды, обуви и продуктов питания, банковских учреждений, фитнес центров и т. д.

Арендные ставки на качественные торговые помещения города Киева по состоянию на конец лета начало осени составляют \$20–50/м². Арендные ставки в наиболее успешных проектах ТЦ и ТРЦ с хорошим местоположением могут достигать до \$100/м². Стоимость общего предложения продажи торговых помещений находится

перечня заявленных услуг. Несмотря на это, заполняемость составляет 95–97 %.

Спрос на торговые помещения Одессы самый активный со стороны продавцов сферы продуктов питания, и продавцов продукции легкой промышленности (одежды, обуви). Ритейлеры стали уделять больше внимания торговым помещениям, которые располагаются в более отдаленных от центра районах. Предпочтение отдается помещениям площадью от 100 до 300 м². Интерес застройщиков к периферийной и средней зоне обусловлен в первую очередь географическим положением города. В центре пригодных для строительства участков практически нет, поэтому потенциальные инвесторы с интересом рассматривают участки под строительство своих объектов вдоль основных магистралей города в районах с высокой потребительской активностью.

Арендные ставки в Одессе остаются одними из самых высоких в стране – \$15–45/м². Стоимость общего предложения продажи торговых помещений находится в среднем диапазоне от \$1 000–3 000/м².

ДНЕПРОПЕТРОВСК

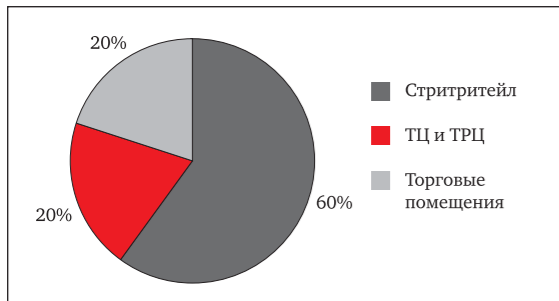
В Днепропетровске наиболее низкая наполняемость торговых центров среди анализируемых городов Украины; уровень вакантности составляет около 7–10 %.

Наиболее популярными остаются помещения небольшой площади – до 150 м² для размещения фастфудов, ресторанов, банков, магазинов одежды, парфюмерии и т. д.

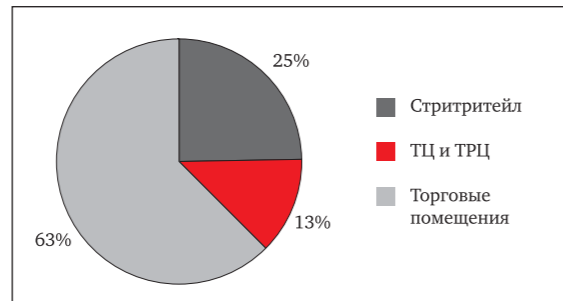
ЛЬВОВ

Львов – город, к которому интерес инвесторов, и в основном иностранных, остается неизменно высоким. Популярностью пользуются площади от 150 до 300 м² для размещения банковских учреждений, аптек, ресторанов, магазинов одежды, обуви и т. д. Наиболее востребованным среди арендаторов и потенциальных инвесторов является сегмент стритритейла в центральной части города. Уровень вакантности в профессиональных объектах торговой недвижимости составляет от 5 до 7 %. Это связано с тем, что большая часть ТЦ и ТРЦ Львова расположены в сре-

Состав предложения на рынке торговой недвижимости г. Львова (аренда) по типам проектов, %



Состав предложения на рынке торговой недвижимости г. Харькова (аренда) по типам проектов, %



крупных городов Украины

заинтересовала потенциальных инвесторов. На украинский рынок выйти новые операторы

динной и периферийной зоне (в силу специфики зонирования и географии города), где транспортные и пассажиропотоки существенно ниже.

Следует отметить что обеспеченность торговыми площадями в г. Львов составляет около 200 м² на тысячу жителей. Для сравнения, в Киеве обеспеченность на 40 % выше. Так что предпосылки к росту спроса на объекты рынка торговой недвижимости города остаются высокими.

Диапазон цен предложений к продаже на торговые помещения колеблется в среднем \$1 200–2 500/м². Арендные ставки начинают в среднем с отметки \$13/м² на объекты непрофессиональной торговой недвижимости.

ДОНЕЦК

В Донецке насчитывается сравнительно с другими городами небольшое количество ТЦ, которые могут быть интересны потенциальному арендатору. Причем большая часть заявленных ТЦ не являются профессиональными по определению, но арендные ставки в них мало чем отличаются от одесских.

Основные участники рынка торговой недвижимости Донецка – местные компании. Уровень вакантности в профессиональных объектах торговой недвижимости Донецка составляет 3–6 %.

Диапазон цен предложений на торговые помещения в городе колеблется в среднем от \$900 до \$2 500/м². Арендные ставки находятся в диапазоне \$10–25/м².

ДНЕПРОПЕТРОВСК

В Днепропетровске наиболее низкая наполняемость торговых центров среди анализируемых городов Украины; уровень вакантности составляет около 7–10 %.

В сегменте профессиональной недвижимости арендные ставки начинают с \$15/м², в некоторых особо активных местах, стоимость аренды может превышать \$50/м². Диапазон цен предложений варьируется от \$900 до \$3 000/м².

ХАРЬКОВ

Спецификой данного города является то, что наиболее активным сегментом торговой недвижимости является стритритейл. Харьковские инвесторы отдают предпочтение помещениям площадью до 300 м² на центральных улицах города с фасадной входной группой, качественной от-

делкой и высоким пассажиропотоком. В таких помещениях располагаются заведения элитной косметики, рестораны, банковские помещения. Следственно, в ТЦ и ТРЦ средний уровень вакантности составляет 8–10 %. Причем потенциальным арендаторам интересны площади исключительно в центральных ТЦ.

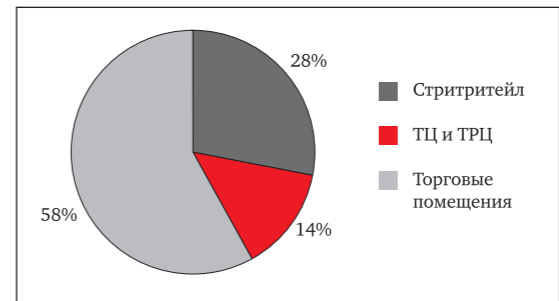
В сегменте профессиональной недвижимости города арендные ставки

составляют около \$18/м². Цены предложений стартуют с отметки \$900/м².

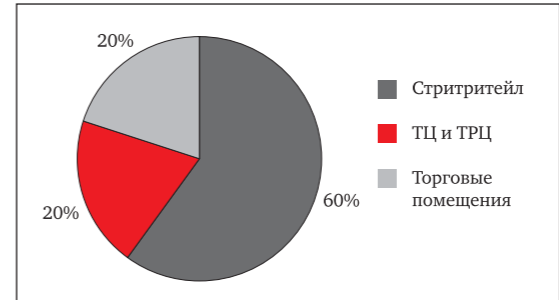
Таким образом, помимо традиционно стабильного лидера на рынке торговой недвижимости – Киева, наиболее привлекательными с точки зрения торговли остаются Донецк и Одесса, в связи с более высоким уровнем дохода горожан, а в случае Одессы еще и курортного, портового статуса города. Львов так же вызывает интерес

со стороны участников рынка, в силу недостатка качественных торговых площадей и сравнительно низкой конкуренции. Наименьший интерес из анализируемых городов проявляется к Днепропетровску и Харькову. Что поясняется сравнительной насыщенностью площадями в первом и высокой конкуренцией со стороны разных сегментов внутри рынка во втором случаях соответственно.

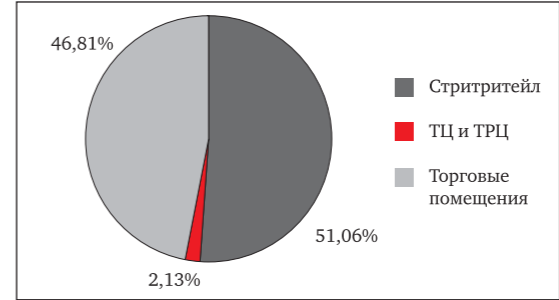
Состав предложения на рынке торговой недвижимости г. Киева (аренда) по типам проектов, %



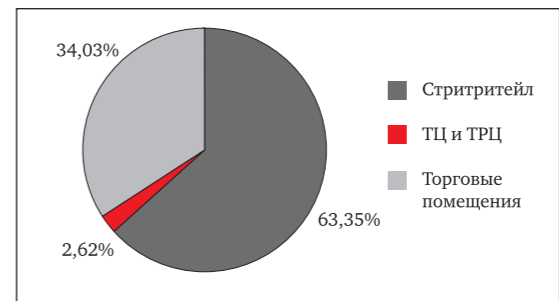
Состав предложения на рынке торговой недвижимости г. Одессы (аренда) по типам проектов, %



Состав предложения на рынке торговой недвижимости г. Донецка (аренда) по типам проектов, %



Состав предложения на рынке торг. недвижимости г. Днепропетровска (аренда) по типам проектов, %



ТЦ и ТРЦ г. Киев, введенные в эксплуатацию в 2011 г.

Название	Адрес	Площадь общая, м ²	Год введения в эксплуатацию
ТЦ «Квадрат»	ул. Балзакса 91	3 700	2011
«Льбидь плаза»	пл. Лыбидская (ул. Антоновича)	100 000	2011
«Мега Сити»	Харьковское шоссе	14 172	2011
«Авеню»	пр. Комарова, 48	45 000	2011

ТЦ и ТРЦ г. Одессы, введенные в эксплуатацию в 2011 г.

Название	Адрес	Формат	Площадь общая, м ²	Год введения в эксплуатацию
ТЦ Auto Plaza	ул. Балкская, 139 г	ТЦ специализированный автомобильный	7 000	В стадии строительства
Riviera Shopping City 1 очередь 2 очередь	Старониколаевская магистраль	ТРЦ	83 400	2009 2011
ТЦ «Муравей»	Черноморского казачества, 4	ТЦ	7 500	2011

ТЦ и ТРЦ г. Донецка, введенные в эксплуатацию в 2011 г.

Название	Адрес	Общая площадь, м ²	Дата введения в эксплуатацию
ТРК «Дружба»	ул. Кирова, 90	40 000	2011
ТРЦ Донецк Сити	ул. Артема, 130	37 215	2011

ТЦ и ТРЦ г. Киев, введенные в эксплуатацию в 2011 г.

Название	Адрес	Общая площадь, м ²	Дата введения в эксплуатацию
«Пассаж»	пр. Карла Маркса, 50	25 100	2011
Cascade Plaza	Катеринославский бульвар	25 100	2011
«Магелан»	пр. Правды	16 000	2011