

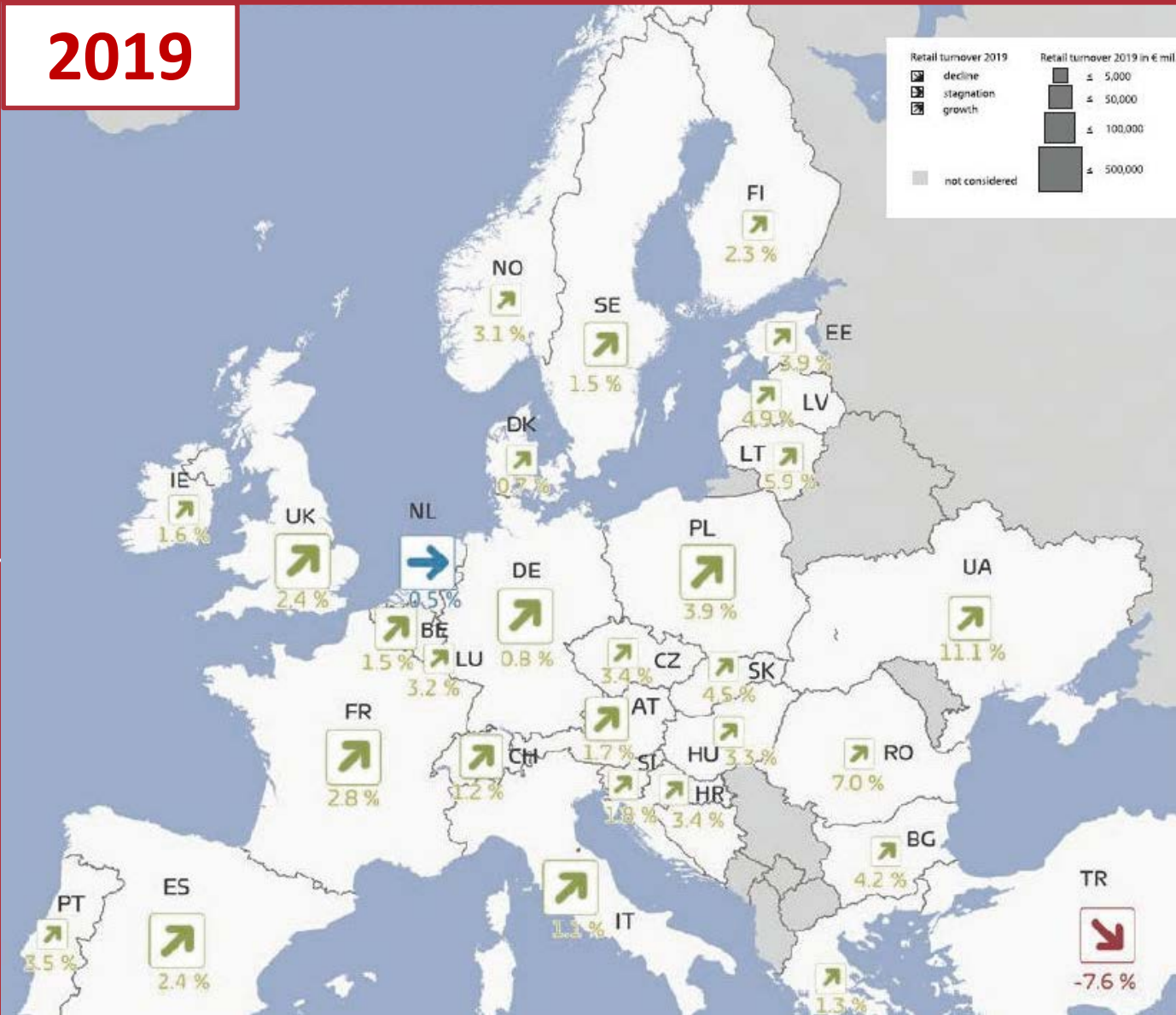
октябрь
2020

Рынок торговой недвижимости

Розничная торговля до COVID-19

Европа

2019



Увеличение
з/п



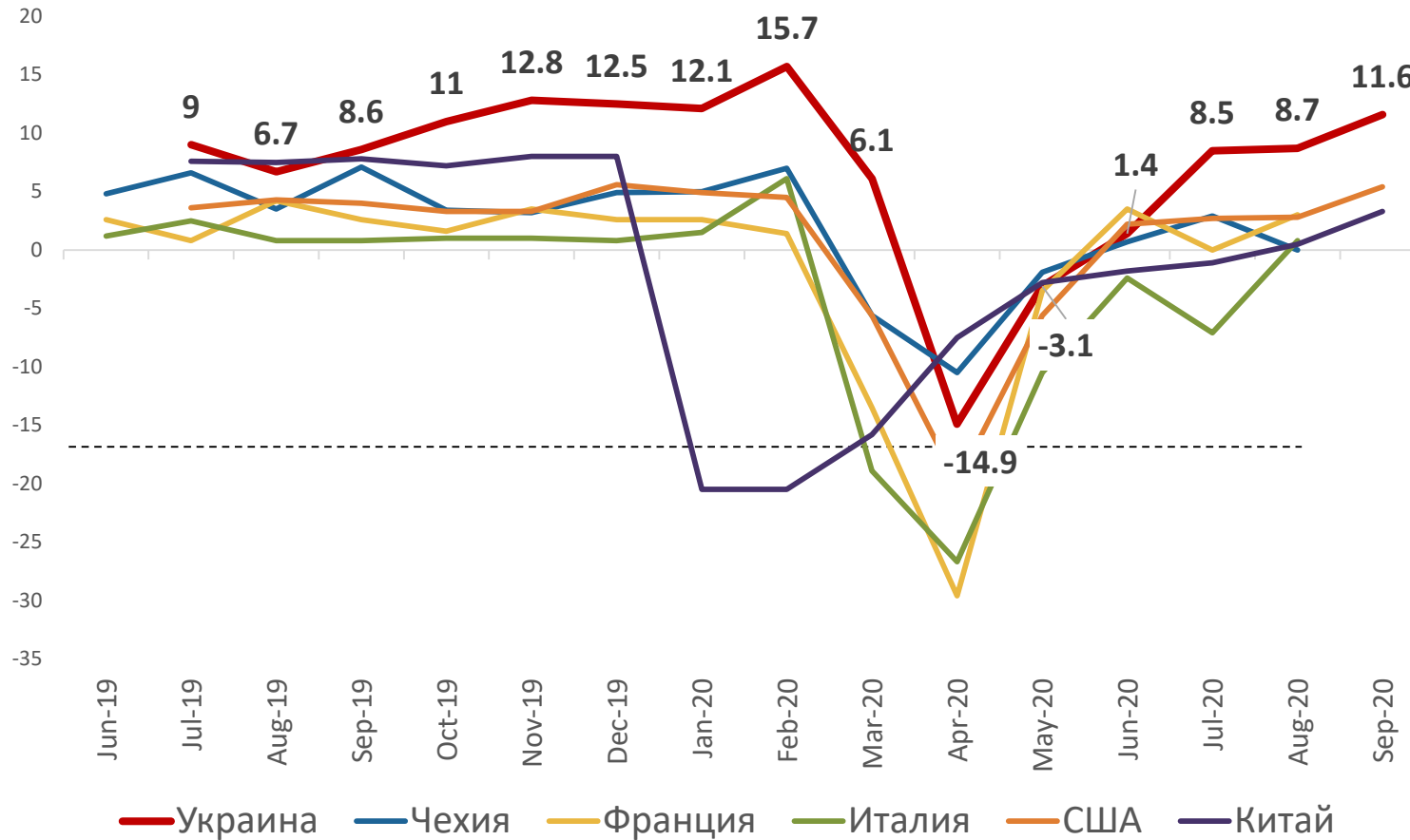
Официальный
выход на рынок
брендов через ТЦ



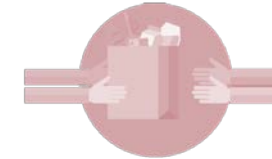
Факторы
Влияния
Украина

Ритейл восстанавливается в Украине быстрее

Retail продажи, % изменение к прошлому году



Украина по темпам роста retail продаж опережает страны Европы, США и даже Китай.



Масштабный отложенный спрос



Почти всё путешественное население осталось дома



Тревел-шоппинг был маловозможен

*tradingeconomics.com

Размер ритейла в Украине достигнет уровня европейских стран

2020

Ритейл продажи в 2020 г*, млрд \$

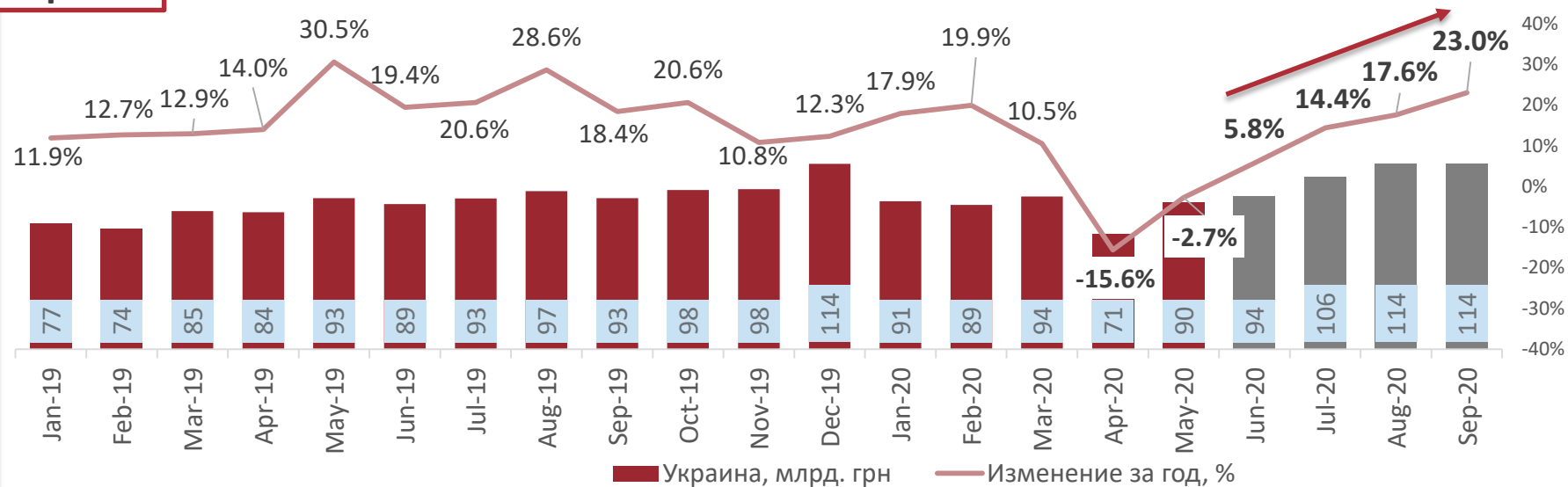


*Прогноз на 2020 год

Данные Deloitte, Ukrstat, me.gov.ua (36% теньевой экономики)

Динамика оборота розничной торговли

Украина

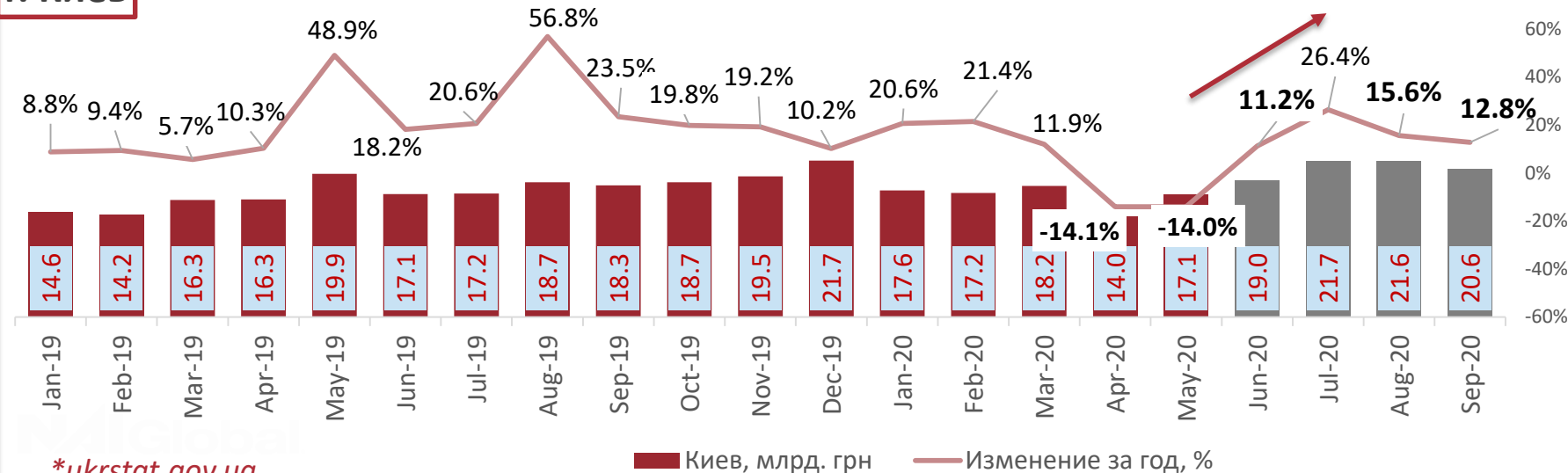


+23%
СЕН



+12.8%
СЕН

г. Киев



114 млрд грн

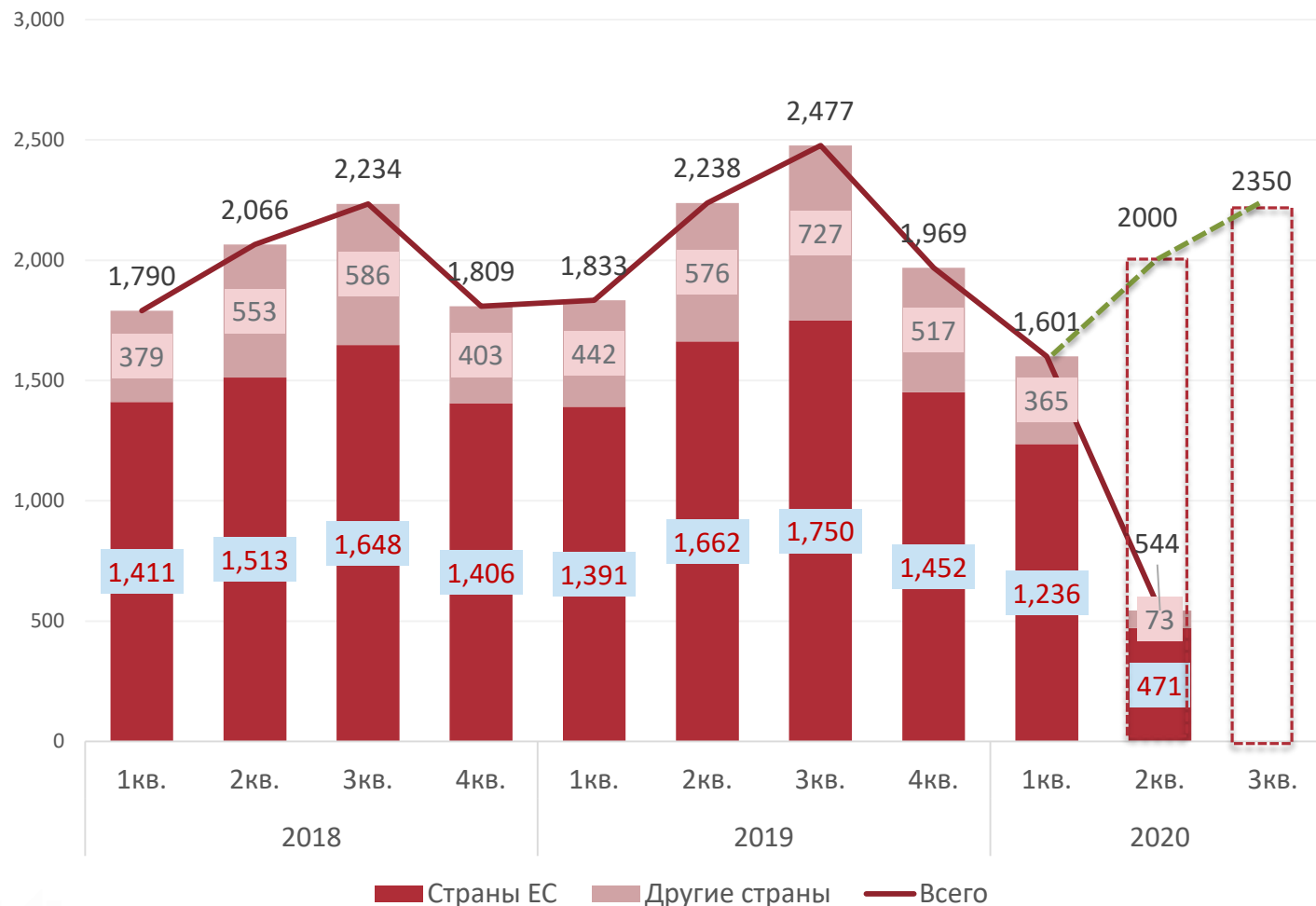
Оборот розничной
торговли в
сентябре 2020

Причины роста ритейла в Украине

Невозможность зарубежного туризма открыло возможности для внутреннего рынка

NAIUkraine

Траты украинцев за рубежом, млн долл. (НБУ)



39 млрд \$

Розничный
товарооборот страны

2019

8,5 млрд \$

Траты украинцев по
статье "Путешествия"



1,6 млрд \$

Всего потратили
иностранцы в Украине

+11

до конца года

31 млрд \$

Розничный
товарооборот страны
(1-3 кв.)

2020

~3,8 млрд \$

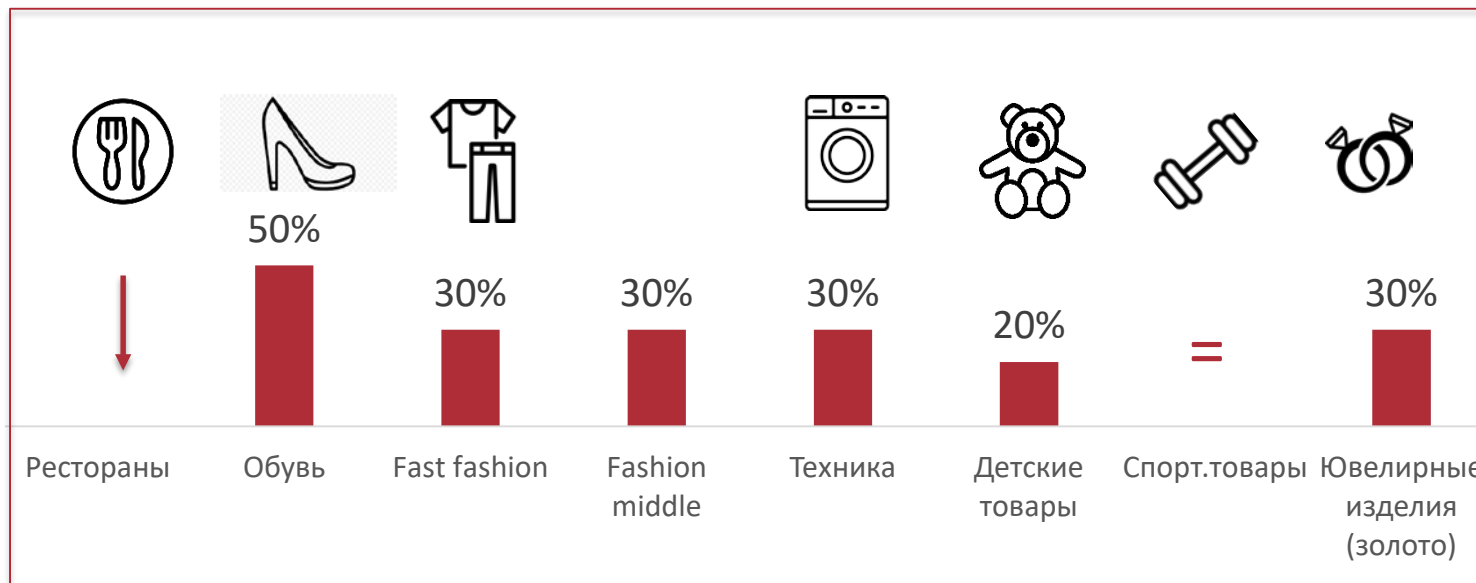
Осталось в стране
в 2-3 квартале



Товарооборот основных категорий



NAI Ukraine



Одни из лучших магазинов в Европе

H&M

JYSK

ZARA

MANGO

PUMA

Massimo Dutti

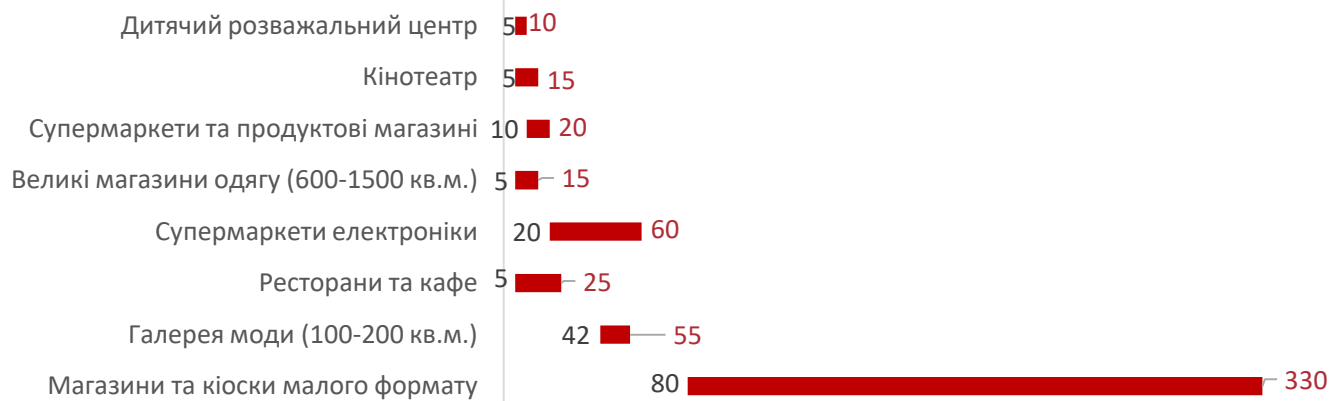
+5% в грн
(Янв'20-Сен'20)

+23,8% в грн
(Сен'19-Авг'20)

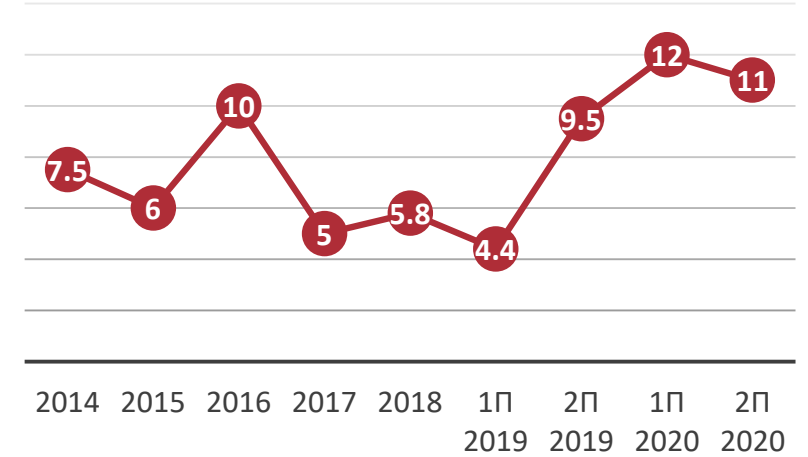
+70%

Возвращение к прежним ставкам

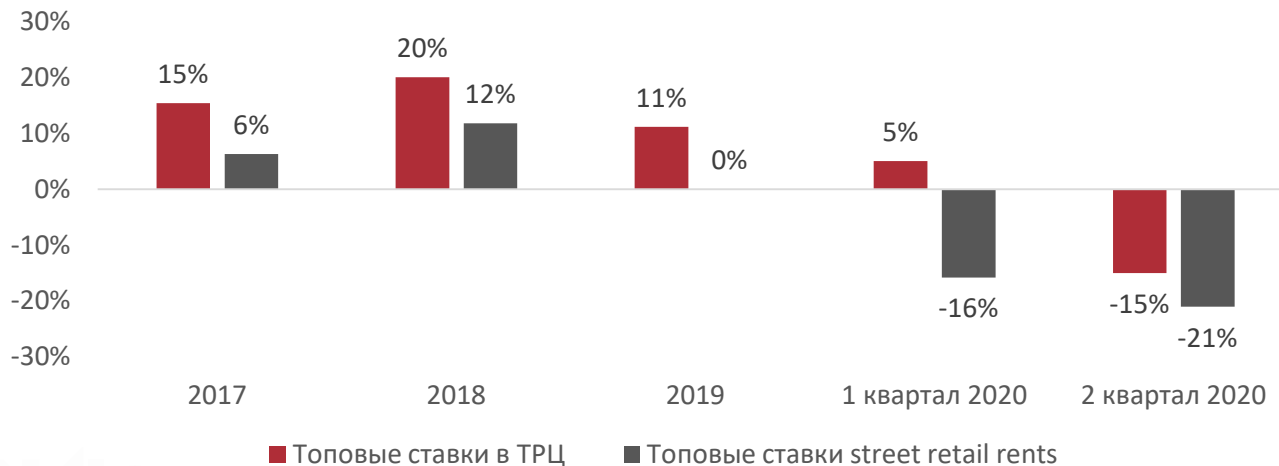
Диапазон арендных ставок для разных типов магазинов, долл.США / м кв.



Вакантность, %



Динамика ставок, %



Ротация



оптимизацией ассортимента, изменением форматов и площадей



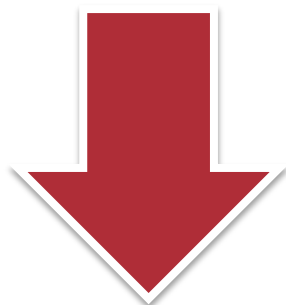
региональные и суперрегиональных ТРЦ: вакантность не повысилась

Ритейл VS Девелопмент



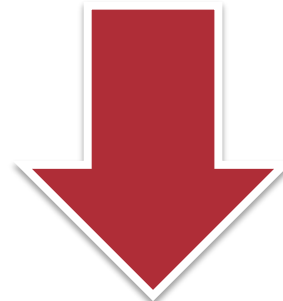
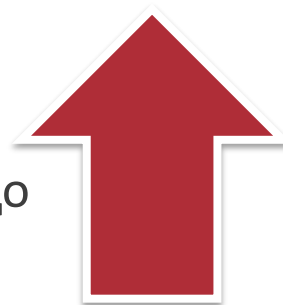
Доходность
девелопмента
<10%

Период
Окупаемости
9 лет



Доходность
ритейла
С **25%** возросла до
30-40%

Период
окупаемости
До 2 лет



НО:

4.1%

– доля розничной
торговли в ВВП

2.4

млн населения
работает в сфере
розничной
торговли

Открытие новых магазинов в Украине

NAI Ukraine

1П 2020
340 магазинов

Наибольшее
число за 10 лет



Товары для дома

7 новых магазинов в один день

Jysk

+ Точки выдачи

Epicentr, Rozetka

Наращивают позиции

H&M

+60% 3 квартал 2020

Fashion

Количество новых магазинов в 2020

FMCG

АТБ-Маркет – 56
Коло – 47
Делви - 18
Fozzy Group – 17
Varus – 12
Novus – 8

Товары для дома

JYSK – 13
Эпицентр К (+Це те, Деко)– 7
Leroy Merlin – 2

Бытовая техника, электроника, гаджеты

Eldorado – 7
Фокстрот – 4
Rozetka (точки выдачи) -7
Цитрус – 2

Одежда, обувь, спорттовары

Intertop – 2
ARGO – 1
LPP – 9
LC Waikiki – 3
H&M – 2
Адидас Украина - 2

Drogerie & Beauty

EVA – 20
Prostor – 104
OnePrice – 2
Brocard - 1

Интерес к украинскому рынку



NAI Ukraine



Большое население =
= потенциальные покупатели

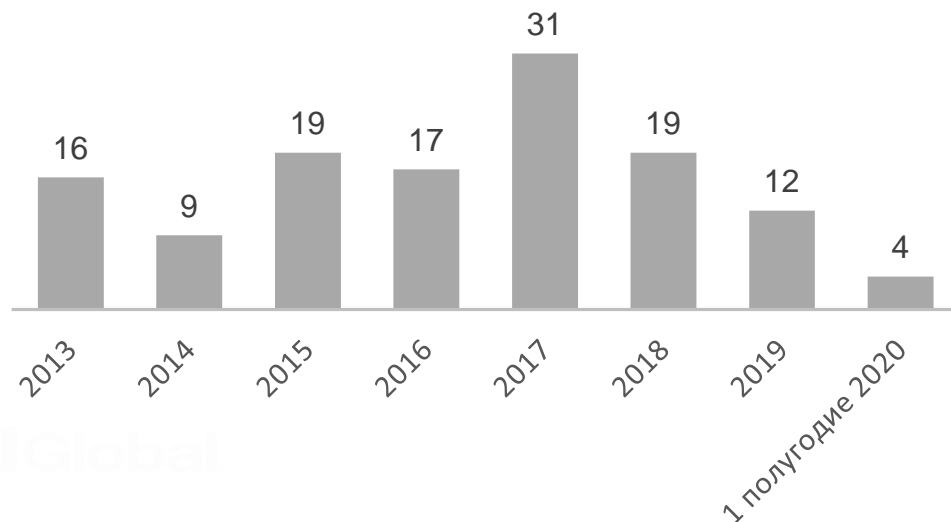


fashion-ритейл обладает
большим потенциалом для
известных брендовых ритейлеров

28%

от всех известных мировых
брендов – **ненасыщенный рынок**

Динамика выхода новых брендов:



Новые бренды:

2018	2019	2020
Koton, Zara Home, AllSaints, Jo Malone, Penny Black Hugo Boss Ted Baker Trollbeads Daniel Hetcher Alpina Laurel Trussardi DeFacto Livly Santoni, Liu Jo Under Armour, H&M, Kilian,	The North Face, SinSay In Wear Matinique, Claudie Pierlot , Decathlon, Big Star, Franchi, ACBC Supreme Esprit Balmain Missha Pylones Escada Weill Supreme	4F The Athlete's Foot (TAF) IKEA online + пункты выдачи Fransa b.Young Greyder Gant

Потенциально в 2020



* Турецкий обувной ритейлер FLO планирует открыть более 30-ти магазинов в Украине в ближайшие три года.

Рынок торговой недвижимости

NAI Ukraine

Во время регулярных publick talks с NAI Ukraine, известные компании отмечают привлекательность украинского рынка и свои планы по развитию в нашей стране на ближайшие годы.

DECATHLON

«До 2021 года планируется открытие 5-6 торговых точек крупного формата в столице, а также магазины в городах-миллионниках, кроме того, бренд будет развиваться по франшизе.» - **Флоран Гийе CEO Decathlon**



“Планируем и дальше развиваться на рынке Украины, потому что это очень привлекательный для нас рынок. Рынок еще достаточно большой для развития.” – **Jack Shi General Manager of Miniso Ukraine**

GREYDER®

“Планируем открывать всё больше и больше магазинов в 2021 году в таких городах, как Киев, Харьков. Оборот компании хороший” – **Burak Essiz Head of Retail-Business Development Greyder**



Наталья Пилипенко, Директор по продажам Ашан Ритейл Украина, вспомнила удачный запуск Pick Up Point в 40 кв.м. вблизи киевского метро Почайна (+ Pick Up Point в ЖК Комфорт Таун) и заметила, что развитие сети планируется преимущественно в городах, где бренд уже присутствует и известный. А там, где сеть пока не сможет быть физически планируют развивать направление диджитал.



«Мы планируем придерживаться плана открытия по 2 магазина в год. Не только в столице, но и в регионах.» - **Седриком Броссе CEO Leroy Merlin**

DeFacto

«Украина – потенциальная страна для нас. У нас есть уже 3 магазина и у нас есть планы по экспансии, около 16 магазинов в 2021 году, 26 – в 2022-м» - **Сердар Ерсой CGO DeFacto**

Новое и перспективное предложение

R

RETROVILLE

1 П 2020 год

Retroville

80 000 м кв.

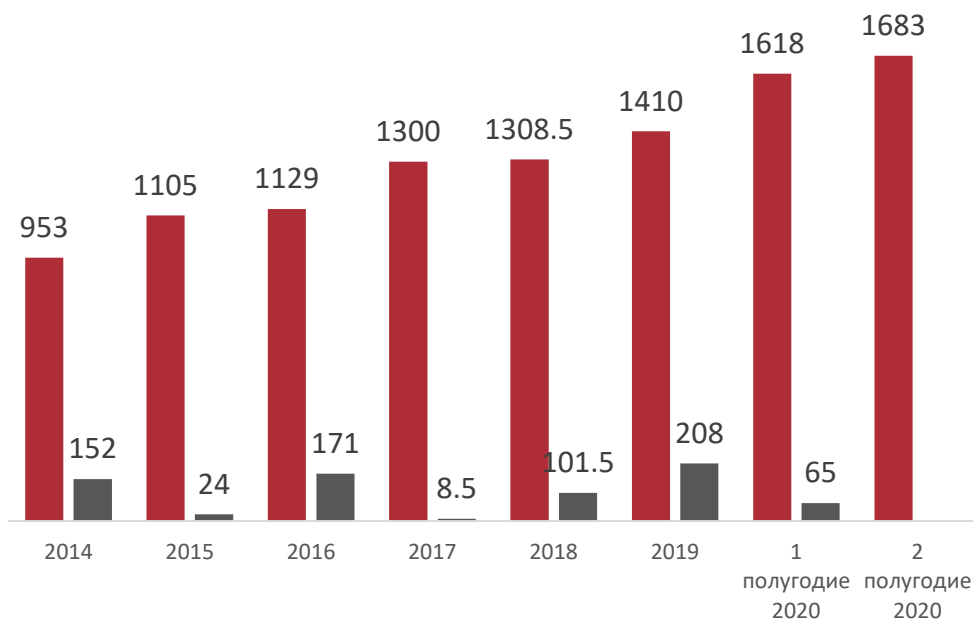


Строительство

перспективные проекты

1 800 000 м кв.

Динамика предложения в г. Киев, тыс. м кв.



■ Существующее предложение, тыс.м.кв.

■ Новое предложение, тыс.м.кв.

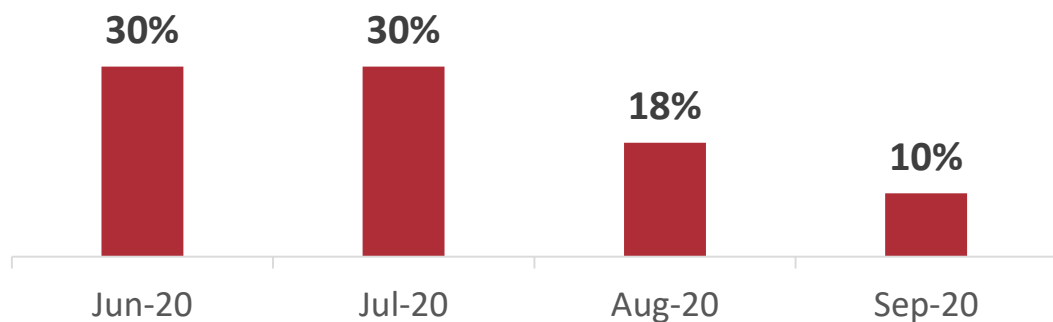
Главные перспективные проекты:

Название	GLA, м кв.	Месторасположение	Год
Киев			
Ocean Mall	99 000	ул. Антоновича	2021
Lavina Mall (2 очередь)	30 000	ул. Берковецкая, 6D	2021
Blockbuster Mall (2 очередь)	55 000	просп. С.Бандеры	2021
White Lines Shopping Mall	27 000	Голосеевский р-н	2021
New Ray	27 700	ул. Драйзера, 21	2022
Rive Gauche (2 очередь)	77 300	ул. Здолбуновсья	2022
Retail Park Petrivka (2 очередь)	7 100	проспект С.Бандеры	2022
April City (2 очередь)	87 000	ул. Л. Курбаса	2021
Respublika	135 000	Окружная дорога, 1а	2021
Lukianivka Mall	47 000	ул. Дегтяревская, 7 / 7а	2022
Sky Mall (3 очередь)	39 000	проспект Г.Ватутина, 21	2022
Lisova Mall (1 очередь)	188 500	Деснянский район	2021
Hippodrome Mall (1 очередь)	293 000	Голосеевский район	2021
Peremoha Mall	146 000	Святошинский район	2022
Akadem Mall	124 000	Святошинский район	2022
Pochaina Mall		Оболонский район	2022
Poznyaki Mall	210 000	Дарницкий район	2022
Bazhana Mall	86 000	Дарницкий	2022
Heroiv Dniproa Mall	90 000	Оболонский	2022
XIT Mall	16 000	Святошинский	*

Рынок торговой недвижимости

Сохранение товарооборота: стабильная ситуация по товарообороту – результат хорошего tenant mix

Изменение товарооборота в сравнении с 2019 г



Низкая вакантность:
3-4%



Высокая посещаемость:
1 млн человек / месяц
+30% после локдауна



Ротация
брендов

Новые магазины: MORO, MANN, Marie Fresh Cosmetics, Timeshop, Gant, ресторан NEM, Merry Berry Café и др.

Lavina Mall

Год открытия: 2016

GBA: 140 000 м кв.

GLA: 115 000 м кв.

Средняя посещаемость:

50 000 тыс. чел. в день

~ 1,1 млн чел. в месяц



Рынок торговой недвижимости

Уникальный tenant-mix — покупатели смогут найти все для покупок и развлечений.



Прогнозируемая вакантность
новой очереди
до 20% до конца года



Якорный арендатор Сильпо привлекает посетителей независимо от карантина - 9000 м.кв. - это самый большой и самый современный дизайнерский супермаркет сети.

Открытие IKEA

Новые магазины: DEKA, Tezenis, Lerros, Parfois, Fransa B.Young, H&M, Mango, LPP, LC Waikiki, DeFacto, Цитрус, Brocard, Intertop, Under Armour, Armani Exchange

NAI Ukraine

Blockbuster Mall

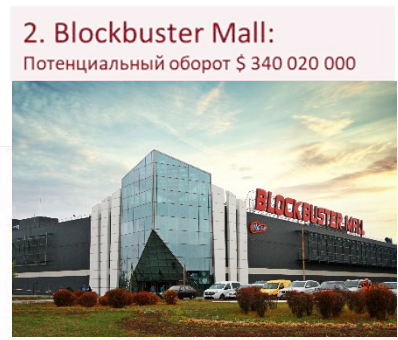
Год открытия: 2019

GBA: 30 000 м кв.

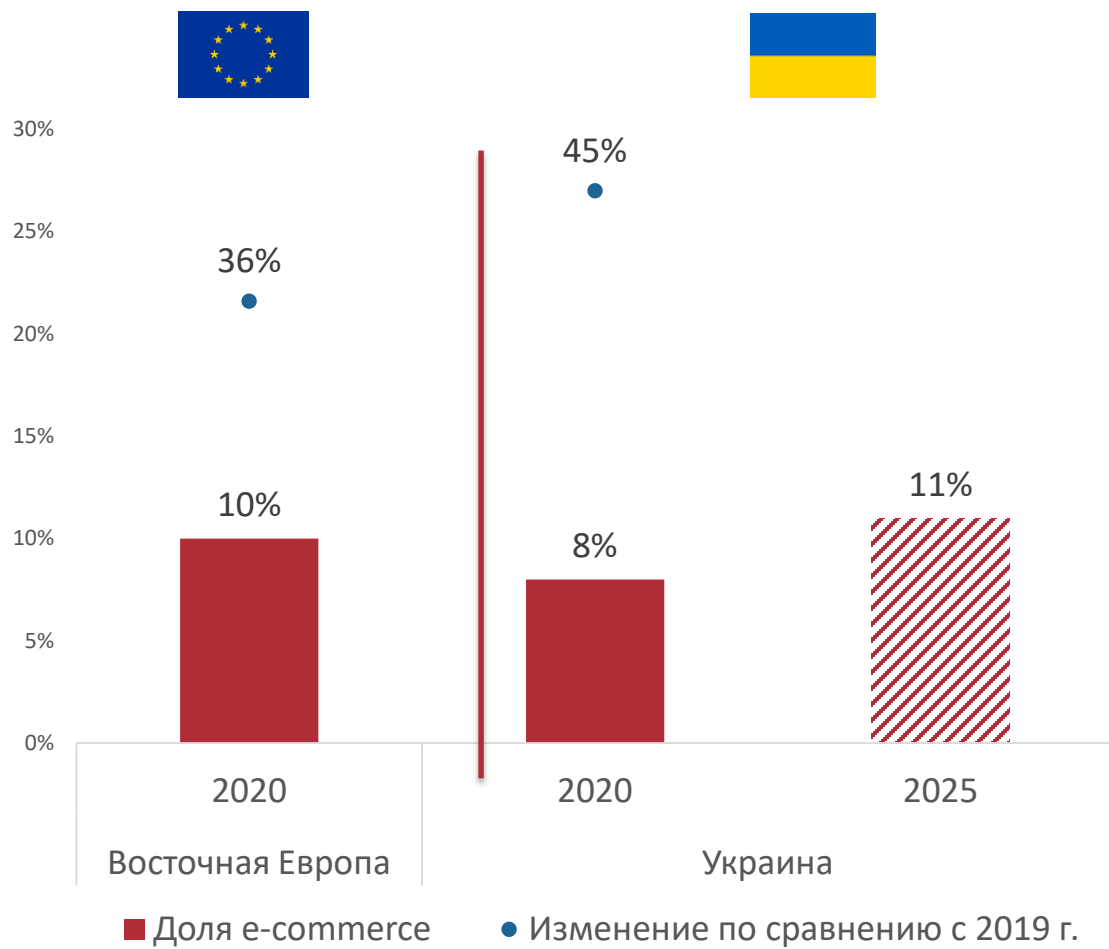
GLA: 200 000 м кв.

Средняя посещаемость:
150 000 тыс. чел. в выходные дни





**СЕТЬ
Мегамоллов**



Online торговля



Дорогая доставка



«Сборка» заказа + персонал



Конкуренция по цене в онлайн



Спрос на складские помещения

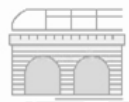




Изменение потребительской модели: снижение частоты посещений, тщательный выбор места шоппинга, возросший средний чек

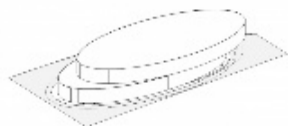


Омниканальные продажи: наиболее устойчивая и успешная модель развития ритейла. Онлайн компенсирует только до 25% продаж в целом, офлайн сохраняет актуальность



Новые форматы торгового девелопмента:

- Транзитно-ориентированная недвижимость
- Многофункциональные комплексы
- Суперрегиональные ТРЦ



ТРЦ будущего:

- Широкий и актуальный арендаторский микс: возможность найти и купить “все в одном месте”
- Концепция shoppingtainment: к 2022 году 50% ритейла займут заведения питания и различные форматы развлечений
- Диджитализация – ТРЦ как маркетплейс

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

NAIUkraine

naiukraine.com

БЦ ПАРУС, вул. Мечникова 2А

Киев, Украина, 010601

+38 044 337 76 77

gurevych@naiukraine.com

