



Ukrainian Trade Guild

UTG

20 років
лідерства

ОГЛЯД РИНКУ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ

Q1 2024

«UTG» / «Українська Торгова Гільдія» – найбільша національна консалтингова компанія у сфері комерційної та житлової нерухомості України

> 20 років роботи на національному ринку

>1 600 концепцій / реконцепцій / досліджень ринку
(стандартний темп - 4 роботи на місяць, ~ 50 на рік)

Масштаб виконаних робіт > 40 млн м2 GLA

> 140 об'єктів відкриті при ексклюзивному супроводі
(бізнес ідея – концепція, реалізація – брокеридж, менеджмент – управління у перші роки)

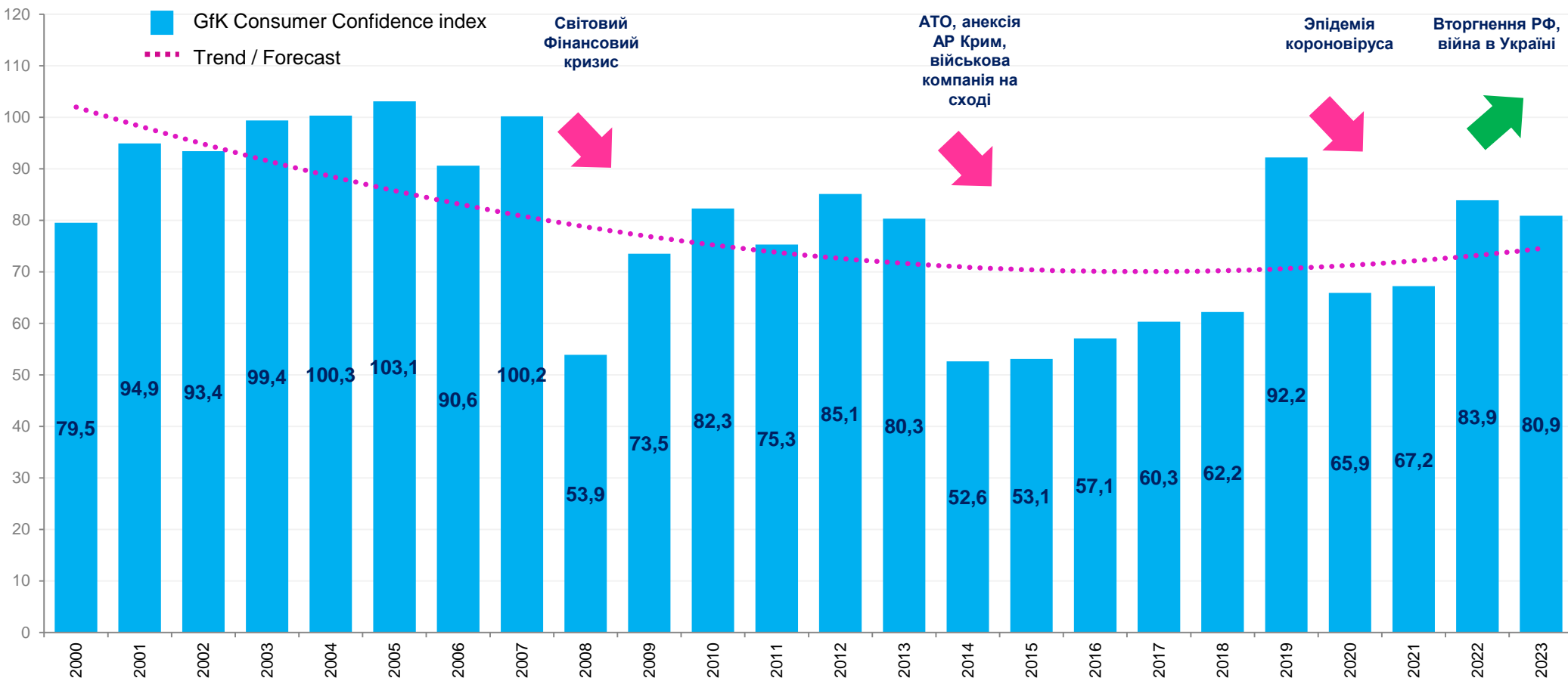
Брокеридж – паралельний набір 10 об'єктів



Регіон України	Оборот роздрібної торгівлі										
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Q3 2023
Україна, млн грн	833 018,4	903 534,5	1 018 778,2	1 159 271,9	816 553,5	928 556,4	1 094 045,8	1 210 750,3	1 443 832,9	1 397 825,0	1 291 065,2 +25,32%
Вінницька	25 111,7	29 566,1	34 345,6	37 201,2	21 097,3	25 264,5	32 144,2	33 702,2	41 569,6		
Волинська	17 837,5	21 156,9	26 502,3	27 763,1	15 336,3	16 322,7	19 619,7	23 085,1	26 598,4		
Дніпропетровська	68 151,5	80 894,6	95 160,5	108 145,9	72 401,9	85 085,4	102 461,5	114 215,0	132 227,3		
Донецька	89 712,6	65 744,6	31 163,5	37 458,5	22 482,5	28 752,4	35 319,2	37 465,9	43 635,0		
Житомирська	19 061,7	22 755,9	28 018,4	30 623,9	20 008,5	23 376,7	26 027,5	28 040,0	34 397,5		
Закарпатська	17 394,5	20 200,4	24 749,6	26 767,0	18 316,4	21 921,8	23 519,8	23 445,1	30 118,6		
Запорізька	37 271,9	43 742,0	47 998,7	55 400,7	36 293,3	38 486,2	45 223,6	52 804,8	62 151,3		
Івано-Франківська	22 745,2	27 638,5	34 093,5	37 787,5	19 347,4	21 922,1	25 805,3	27 348,9	33 013,2		
Київська	35 108,3	42 492,3	52 123,5	59 118,2	55 090,4	65 600,7	83 453,1	101 322,6	120 866,3		
Кіровоградська	14 604,2	17 191,4	21 653,4	24 545,5	15 417,2	16 844,1	19 679,5	22 253,3	26 378,6		
Луганська	37 464,4	21 969,9	7 871,3	9 051,4	5 782,8	8 176,9	10 561,9	11 334,1	13 147,1		
Львівська	39 314,4	45 027,4	56 720,5	68 031,6	51 898,9	57 552,0	66 601,9	70 905,1	89 383,7		
Миколаївська	21 875,4	23 903,6	28 595,1	32 407,0	19 522,7	22 369,4	25 487,9	26 954,6	32 688,6		
Одеська	55 099,7	61 923,1	72 438,9	84 056,2	62 961,7	69 047,4	81 447,5	88 439,5	105 796,4		
Полтавська	23 079,5	26 080,6	29 747,1	34 745,1	25 784,1	30 932,0	34 301,1	38 599,0	48 945,7		
Рівненська	16 382,6	19 548,6	23 853,6	26 373,4	14 933,5	17 237,0	20 642,3	21 891,3	27 370,2		
Сумська	16 322,3	18 701,2	22 551,0	25 790,3	16 374,2	19 457,9	21 348,1	22 770,4	27 469,0		
Тернопільська	14 207,5	16 895,6	20 284,7	22 429,1	11 679,7	13 022,6	16 145,9	17 847,5	23 258,0		
Харківська	62 093,4	71 640,3	83 475,6	95 788,5	64 891,9	72 132,3	82 126,9	88 897,8	97 012,0		
Херсонська	18 059,1	21 538,5	26 497,3	29 609,1	19 326,5	21 763,9	23 690,9	25 199,0	29 780,3		
Хмельницька	19 603,6	22 550,6	25 693,0	29 050,0	20 369,0	20 551,0	24 234,6	28 168,8	33 622,9		
Черкаська	20 860,1	23 656,4	27 778,5	30 211,4	19 630,9	22 532,7	27 126,2	29 577,2	36 836,2		
Чернівецька	12 550,5	14 777,0	17 324,4	18 700,3	13 592,7	15 151,8	15 282,8	16 060,7	22 030,8		
Чернігівська	16 126,1	18 007,1	21 614,9	24 094,4	15 777,4	18 088,2	19 282,1	22 490,7	26 744,5		
Київ	112 980,7	125 931,9	158 523,3	184 122,6	158 236,3	176 964,7	212 512,3	237 931,7	278 791,7		
ІСЦ YoY, %	0,5%	24,9%	43,3%	12,4%	13,7%	9,8%	4,1%	5,0%	10,0%	26,6%	3,8%
Середньорічний курс НБУ за \$1	7,99	11,86	21,83	25,60	26,60	27,20	25,80	26,96	27,28	32,37	37,02
РТО, млн \$	104 218	76 200	46 678	45 284	30 698	34 138	42 405	44 909	52 930	43 185	34 874 -9,90%

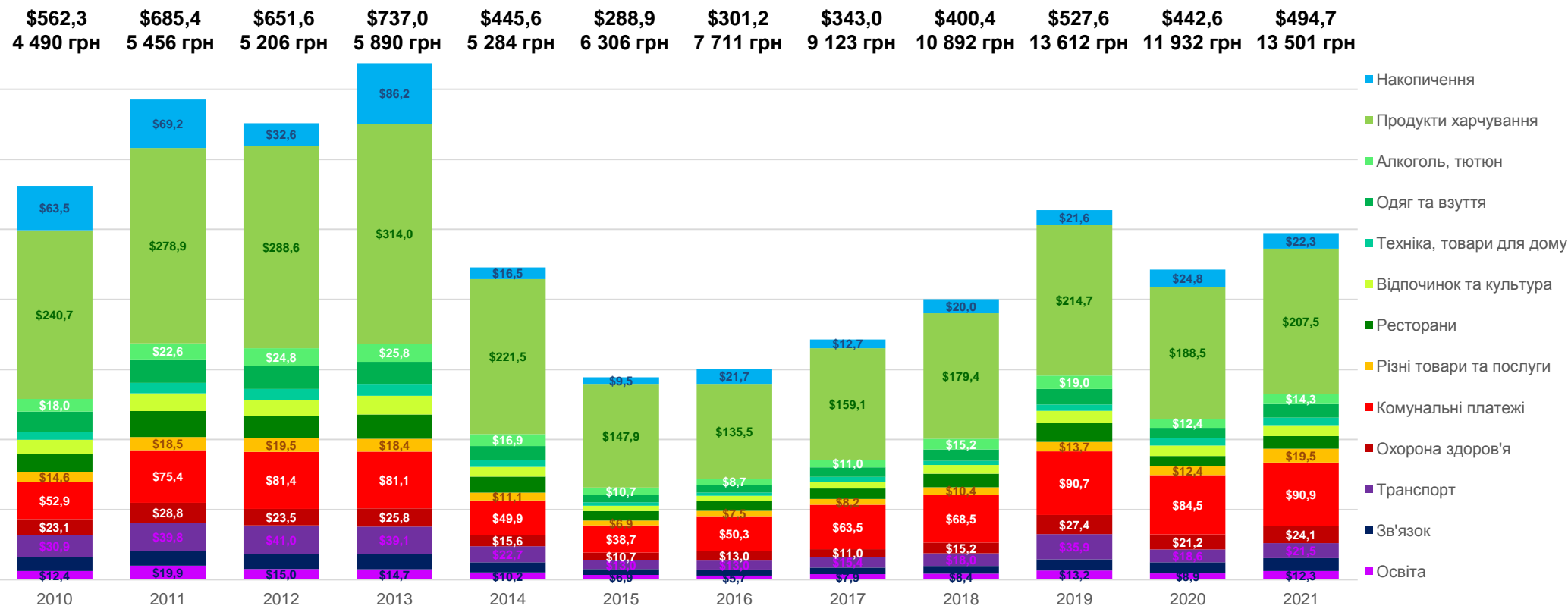
Висновки:

- Масовий **відтік населення** за кордон, скорочення попиту
- Стрімка евакуація жителів у зимову пору року з обмеженим набором теплих речей (**колапс РТО** у регіонах бойових дій), вимушена покупка легшого одягу та взуття у спокійніших областях (**значний приріст РТО**)
- Невідповідність** брендів **попиту та пропозиції** (забезпечені мешканці Києва, Харкова, Дніпра на заході)
- Падіння добробуту** громадян, значне **зростання доходів у військових** – адаптація споживчих вполювань
- Девальвація гривні та інфляція** – масовий викуп залишків товарів зі складських запасів до переоцінки
- Непередбачуваність завтрашнього дня, закриття кордонів, складнощі виїзду – **відмова від дорогих покупок** (квартира, автомобіль, ремонт, меблі, побутова техніка), неможливість подорожей – **грошові нагромадження залишилися** на руках **в Україні**
- Масовані обстріли електростанцій, котельних та реалістична загроза блек-аутів, замерзання - виникнення **ажіотажного попиту на незвичні товари** (ліхтарики, сонячні панелі, зарядні станції, генератори, буржуйки, радіатори, акумулятори)
- Цілком або частково знищені ТРЦ внаслідок обстрілів – **релокація операторів** зі сходу / півдня **на захід**
- Оптимізація торгових мереж** та кількості магазинів – зосередження виключно на прибуткових об'єктах, закриття збиткових
- Уповільнення експансії** мережевих операторів, відсутність фінансування для розвитку, перенесення ризиків на девелопера («fit-out», % РТО)



- **Зміна ставлення** українців до фундаментальних цінностей **життя** – відмова від формування накопичень та реалізація концепції «тут і зараз»
- Витрати на **накопичення великих запасів** продовольства, гігієнічних товарів на випадок закриття магазинів, неможливості здійснення доставки, розриву логістичних ланцюгів.
- **Вимушені покупки** (легший одягу та взуття при евакуації, сонячні панелі, генератори приобстрілах)
- **Зростання споживання** – протидія стресу та негативним новинам (шопінг, розваги, ресторани)

Динаміка споживчих витрат домогосподарств



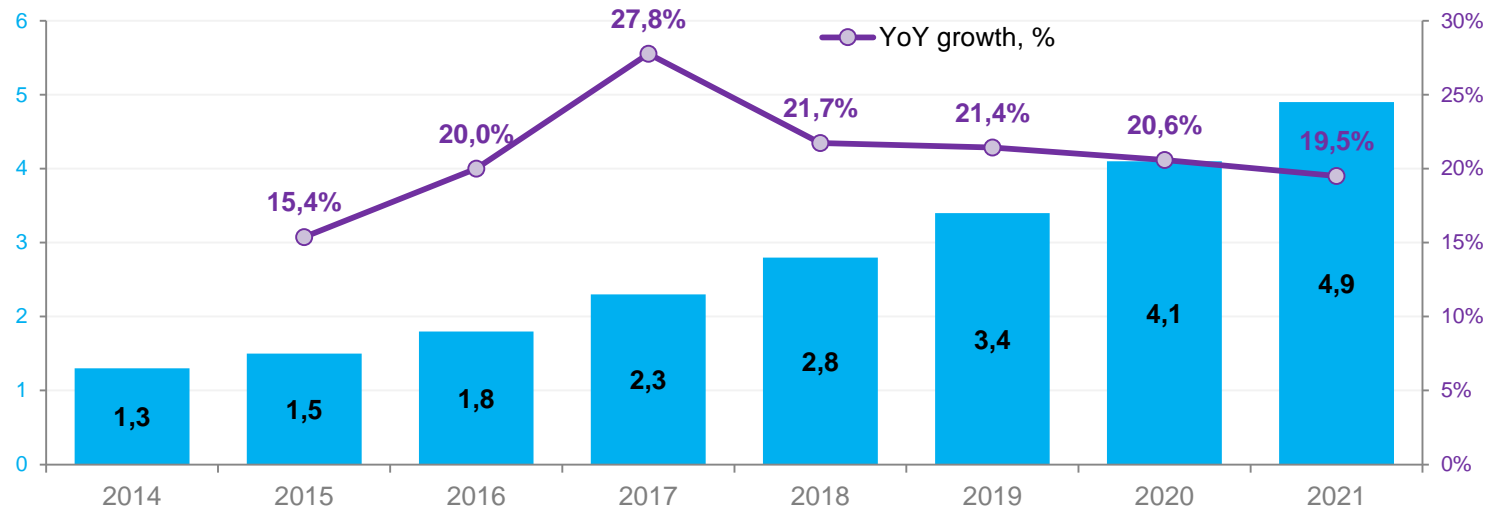
- **Зростання витрат** домогосподарств на **послуги ЖКГ** та оплату КП (18,4%), **охорону здоров'я** (4,9%), **транспорт** (4,3%), **зв'язок** (3,7%) - вимивають сукупно **33,8%** із **сімейного бюджету**.
- **Продукти харчування** та алкоголь акумулюють **44,8%** витрат. Продовольчі супермаркети перетворилися на одного з небагатьох операторів, здатних генерувати стійку відвідуваність і платити помірно **високі ставки оренди** (\$10-20 за 1м2), тоді як більшість універмагів, розваг (кінотеатри, ДРЦ), фітнес-центрів прагнуть до мінімального фіксованого платежу (~\$1 за 1м2) з доплатою % РТО, перекладаючи ризики на девелопера.
- **Частка торгової мережі** (одяг та взуття, електроніка, товари для дому, кафе та ресторани, розваги, інші товари) у структурі витрат становить лише **16,9%** на сім'ю (**\$83,4** або **2 275,5 грн на місяць**) – тягне за собою загальну **економію та раціоналізацію витрат**, провокує відмову від придбання товарів не першої необхідності.
- Інфляція та стрімке зростання цін призводять до **скорочення** індивідуальних **накопичень** (до 4,5% у 2021).

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Furla Італія	Happyton Казахстан	Mango Іспанія	adL / ADILISIK Туреччина	Atos Lombardini Італія	Cole Haan США	DeFacto Туреччина	Decathlon Франція	Fransa & b.young Данія	IKEA Швеція
Dolce&Gabbana Італія	LC Waikiki Туреччина	Pedro del Hierro Іспанія	Bosco росія	CK Underwear США	Liu Jo Італія	KOTON Туреччина	In Wear Matinique Данія	Miss Sixty Італія	Carter's США
MaxMara Weekend Італія	Armani Jeans Італія	Sinsay (LPP) Польща	Silenza Італія	Converse США	Rinascimento Італія	H&M Швеція	Weill Франція	KARL LAGERFELD Італія	MEXX Нідерланди
Kari росія	Cinnabon США	Keddo Великобританія	Betty Barclay Німеччина	Falconeri Італія	BraBraBra Беларусь	Gerry Weber Німеччина	Claudie Pierlot Франція	FLO Туреччина	Off-White Італія
Trussardi Jeans Італія	Style Avenue Чехія	Vittorio Spornanzoni Італія	Marella Італія	Falke Німеччина	Hugo Boss Німеччина	Baldessarini Німеччина	Supreme США	Wildberries росія	Bimba Y Lola Іспанія
Camper США	Z-Generation Франція	TwinSet Італія	Superstep Туреччина	Isabel Garcia Італія	Superdry Великобританія	Zara Home Іспанія	Esprit США	The Kooples Франція	KIKO Milano Італія
Narapiri Італія	Petit Bateau Франція	Coffee Shop Австрія	Coqui Чехія	KIWE Туреччина	Xetra Італія	Kilian Франція	Escada Німеччина	The body shop Великобританія	Ecko UNLTD США
Cinque Італія	Bebe США	Paul Франція	Hesburger Фінляндія	Maje Франція	Hanro Швейцарія	AllSaints Великобританія	The North Face США	Damat Tween Туреччина	BORK росія
Pepe Jeans Іспанія	YAMAMAY Італія	Prenatal Італія	Laboka Туреччина	O Bag Італія	Tous Іспанія	PennyBlack Італія	Pylones Франція	Vans США	
Diesel Італія	Versace Collection Італія	Vapiano Німеччина	Naturel росія	Ravin jeans Єгипет	Golden Point Італія	Tru Trussardi Італія		Athlete's Foot (TAF) США	
Reiss Великобританія	Antica Murrina Італія	Peacocks Великобританія	Oscar de la Renta США	Reima Фінляндія	Fynch Hutton Німеччина	Laurel Німеччина		4F Польща	
Why Denis Румунія	Hadley росія	Paker Італія	Hunkemoller Нідерланди	Steiff Німеччина	Saucony США	Polo Ralph Loren США		Intimissimi Uomo Італія	
Strellson Німеччина	Fabs Італія	Cazledonia Італія	Intersport Швейцарія	Stuart Weitzman США	V.I.P.A Латвія	TrollBeats Данія		Ochnik Польща	
Suvari Туреччина	Nautica США	Intimissimi Італія	Eterna Німеччина	Tezenis Італія	Okaidi Франція	Livly Швеція			
Michael Kors США	Kanzler Німеччина	Fika Швеція	Maestrami Італія	Uterque Іспанія	CCC Польща	XTI Іспанія			
Marina Rinaldi Італія	Camicissima Італія		Stefanel Італія		Lee Cooper Великобританія	Usupso Японія			
Atelier Франція			Baldaccini Польща		Scotch & Soda Нідерланди	Santoni Італія			
Valentino Італія					Under Armor США	Jo Malone Великобританія			
Piazza Italia Італія					Replay Італія	Alpina Словенія			
W52 Jeans Португалія					DJI Китай	Emporio Armani Італія			
Gilda Tonelli Італія					Xiaomi Китай	Daniel Hechter Німеччина			
KFC США					NAF NAF Франція	Ted Baker Англія			
S.Oliver Німеччина						Antony Morato			
Oviesse kids Італія						Balmain			
Soocre Греція									

- Тотальний вихід з ринку України **рітейлерів з росії**, розпочатий у 2014 («Bosco Sport», «Centro», «Kari», «Kira Plastinina», «Savage», «Incity», «Sela», «Oodji», «Монарх», «Патерсон», «Okay», «Перекресток», «Kronverk Cinema») практично закінчився в 2022 («OSTIN», «Gloria Jeans», «Love Republic», «Demix», «Kanzler», «TJ Collection»).
- Звільнені площі були компенсовані **появою нових рітейлерів** з сусідніх держав, що активно розвиваються: **Польщі** (LPP [«Sinsay», «CROPP», «House», «MOHITO», «Reserved»]) та **Туреччини** («DeFacto», «LC Waikiki», «FLO», «KOTON»).

Світовий обсяг online продажів, \$ трлн.

YoY growth, %



Висновки:

- На тлі карантинів та закриття фізичних магазинів **маркетплейси** (онлайн-платформи з надання продукції третіх компаній [Rozetka, Алло, Amazon, Alibaba, Rakuten]) **прискорили** свій **розвиток**.
- Розширюється **попит на товари, які** не були затребувані і **раніше не пропонувалися** в мережі – одяг та взуття, лікарські препарати, косметика та парфумерія, спортивні товари, дитячі іграшки, посуд, меблі, алкоголь, книги, сад та город, інструменти, авіаквитки, побутові послуги.
- Залучення нових вікових категорій споживачів** (50-70 років, діти, підлітки).
- Колаборації** найбільших **конкуруючих** торгових **мереж** (Intertop, MD Fashion), можливість придбання одягу та взуття на партнерських сайтах з високою відвідуваністю.

Кількість internet користувачів в Україні, млн.

Доля internet користувачів серед населення 15+ років, %



prom

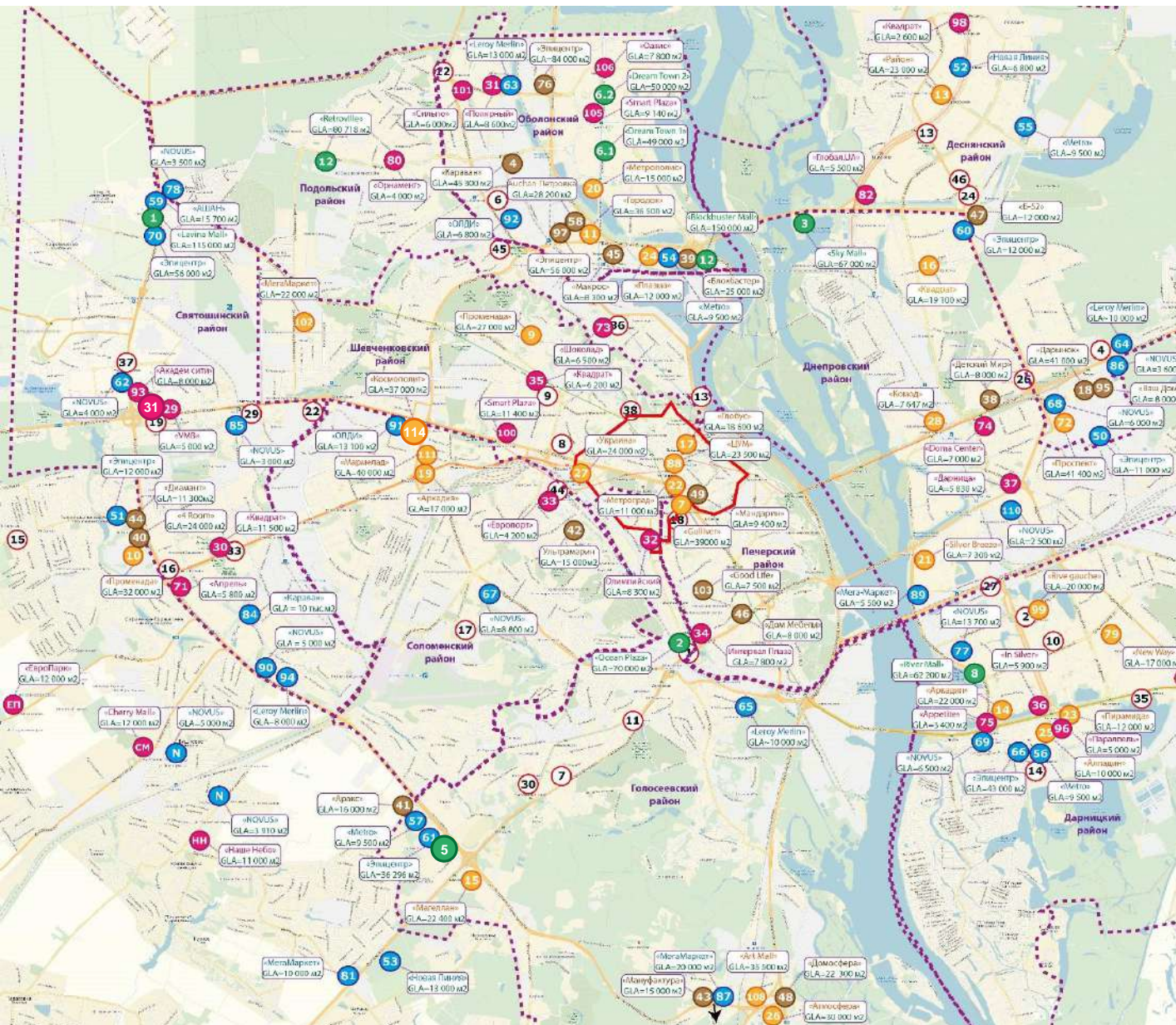
ROZETKA
интернет-супермаркет

алло max

Kasta

INTERTOP

MD FASHION



Регіональні торгові центри:

- 1) Lavina mall – вул. Берковецька, 6д
- 2) Ocean Plaza – вул. Горького, 174
- 3) Sky Mall – пр. Генерала Ватутіна, 2т
- 6) Dreamtown – пр. Оболонський
- 8) River mall – Дніпровська наб., 10, 14
- 11) Retroville – пр. Правди, 47
- 12) Blockbuster Mall – пр. Московський, 36
- 5) Respublika Park – Кільцева дорога, 1а

Окружні торгові центри:

- 114) Космополіт – вул. Гетьмана, 6б
- 7) Gulliver – пл. Спортивна, 1 а
- 9) Promenada Center – вул. Багровувівська, 17
- 10) Promenada Park – вул. Б. Окружна, 4
- 13) Rayon – вул. Лаврухіна, 4
- 14) Аркадія-2 – Дніпровська наб., 10а
- 15) Мегалан – вул. Глушкова, 13б
- 16) Квадрат – бул. Перова, 3
- 617) Глобус – пл. Незалежності, 1
- 19) Аркадія-1 – вул. Борщагівська, 154
- 20) Metropolis – вул. Малиновського, 12
- 21) Silver Breeze – Дніпровська Наб.
- 22) Метроград – Бессарабська пл.
- 23) Піраміда – вул. Мишути, 4
- 24) Плазма – пр. Московський, 20б
- 25) Алладін – вул. Гришка, 3-5
- 26) Атмосфера – Московське шосе, 103
- 27) Універмаг "Україна" – пр. Перемоги, 3
- 72) Комод – вул. Луначарського, 4
- 72) Проспект – вул. Гната Хоткевича, 1В
- 99) New Way – вул. Вербицького, 1
- 88) ЦУМ – вул. Хрещатик, 38
- 99) Rive gauche – вул. Здобувнівська, 17
- 102) MegaMarket Нивки-Щербаківського, 58
- 108) Art Mall – вул. Ак. Заболотного, 37
- 111) Мармелад – вул. Борщагівська, 154
- 112) Gorodok Gallery – пр. Московський, 23

Мікрорайонні торгові центри:

- 29) VMB – пр. Перемоги, 13б
- 30) Квадрат – вул. Гната Юри, 20
- 31) ХІТ MALL – пр. Перемоги, 134/1
- 32) Олімпійський – вул. Б. Васильківська, 72
- 33) Європорт – вул. Лукашевича, 15А
- 34) Інтервал Плаза-Б. Васильківська, 143
- 35) Квадрат – вул. Білоруська, 2
- 36) in Silver – вул. Срібнокілська, 3
- 37) Дарниця – пр. Возз'єднання, 2/1
- 71) Квітен – пр. Леся Курбаса, 19а
- 73) Шоколад – вул. Костянтинівська, 71
- 74) Doma Center – вул. Будівельників, 40
- 75) Appetite – пр. Бажана, 1
- 80) Орнамент – пр. Правди, 58
- 82) Глобал. UA – вул. Бальзака, 2а
- 83) Сіріус – вул. Драйзера, 21
- 93) Академ Сіті – просп. Ак. Палладіна, 16
- 96) Паралель – вул. Мишути, 6
- 98) Квадрат – вул. О. Бальзака, 91
- 100) Smart Plaza Politech – пр. Перемоги, 26
- 101) Сільпо – вул. Березанська, 22а
- 105) Smart Plaza Obolon – вул. Тимошенка, 21
- 106) Оазис – ст. м. Героїв Дніпра
- 107) Біличий – вул. Ірпінська, 76
- 113) Black One – пр. А. Глушкова, 2
- 115) ХарьОК Minimall – ул. Декабристов, 9Е
- 116) Nlybochysky – ул. Глубочницька, 44

Спеціалізовані торгові центри:

- 4) Караван Outlet – вул. Лугова, 12
- 18) Market mall Даринок – Біломорська, 1
- 38) Дитячий світ – вул. О. Малишка, 3
- 39) Блокбастер – пр. Московський, 34в
- 40) 4 ROOM – Петропавлівська, 6
- 41) Аракс (меблі) – вул. Б. Окружна, 110
- 42) Ультрамарин – вул. Урицького, 1А
- 43) Мануфактура – Новообухівське ш., 2
- 44) Діамант – вул. Петропавлівська, 14е
- 45) Макрос (outlet) – пр. Московський, 16б
- 46) Будинок меблів – Дружби Народів, 23
- 47) Б-52 (меблі) – вул. Братиславська, 52
- 48) Домосфера (luxury) – Московське, 101
- 49) Мандарин Плаза – вул. Басейна, 4
- 58) Retail Park "Петрівка" – Московський, 15
- 95) Ваш будинок – вул. Біломорська, 2
- 76) Епіцентр-7 (DIY) – вул. Полярна, 20д
- 97) Епіцентр (DIY) – просп. Бандери, 11а
- 103) Good Life – вул. Іоанна-Павла II, 5
- 109) ТЦ "Аракс" – с. Ходинська

Окреморозташовані гіпермаркети:

- 50) Епіцентр-4 (DIY) – вул. Віскозна, 4
- 51) Епіцентр-5 (DIY) – вул. Кришталева, 6
- 52) Нова Лінія (DIY) – вул. Бальзака, 65/1
- 53) Нова Лінія (DIY) – Одеське ш., 8
- 54) Metro (Cash&Carry) – Московський, 26
- 55) Metro (Cash&Carry) – вул. Сабурова, 2
- 56) Metro (Cash&Carry) – Григоренко, 43
- 57) Metro (Cash&Carry) – Б. Кільцева, 1-В
- 59) Ашан Біличі – вул. Берковецька, 6
- 60) Епіцентр-1 (DIY) – Братиславська, 11
- 61) Епіцентр-2 (DIY) – вул. Б. Кільцева, 16
- 62) NOVUS – пр. Ак. Палладіна, 7А
- 63) Leroy Merlin (DIY) – вул. Полярна, 17а
- 64) Leroy Merlin (DIY) – пр. Броварський, 3
- 65) Leroy Merlin – Саперно-Слобідська, 26
- 66) Епіцентр-3 (DIY) – вул. Григоренка, 40
- 67) NOVUS – пр. Червонозориний, 4д
- 68) NOVUS – вул. Червоногвардійська, 1а
- 69) NOVUS – пр. Бажана, 8
- 70) Епіцентр-6 (DIY) – Берковецька, 6в
- 77) NOVUS – вул. Здобувнівська, 7г
- 78) NOVUS – пл. Гостомельська, 1
- 85) NOVUS – вул. Святошинська, 3
- 86) NOVUS – пр. Броварський, 18д
- 81) MegaMarket – с. Гатне, Київська, 1
- 84) Караван – Сім'ї Сосніних, 17а
- 87) MegaMarket – Новообухівське ш., 1
- 89) MegaMarket – вул. Березняківська, 31
- 90) NOVUS – Кільцева дорога, 12
- 91) ОЛДІ (DIY) – вул. Гарматна, 7
- 92) ОЛДІ (DIY) – вул. Складенка, 5
- 94) Leroy Merlin (DIY) – Кільцева дор., 12
- 110) NOVUS – вул. Регенераторна, 4а
- 117) NOVUS Радужний – пл. Керченська, 7

№	Перспективні ТЦ	Адреса	GLA, м2	Відкриття
1	Ocean Mall	вул. Антоновича, 176	110 000	~ 2024
2	Auchan Rive gauche	вул.Здолбунівська, 17	57 300	Заморожений
4	Lesnaya Mall	просп.Броварський, 6	100 000	Заморожений
5	Польова	вул.Польова	5 000	Концепція
6	BalticSky	пров.Балтійський, 23	13 500	~ 2024
7	Vortex Plaza (Лейпциг)	просп.Голосіївський, 116	20 000	Концепція
8	HARTZ	вул.Златоустівська	68 200	Заморожений
9	Lukyanivka	вул. Дегтярівська, 7	47 052	2024/2025
10	ТЦ на Ахматовій	вул.Ахматової	10 000	Концепція
11	White Lines	вул.Васильківська, 1	28 000	2024
12	Sunday	пл.Шевченка	17 000	~2025
13	New Ray (Cipiyc)	вул.Драйзера, 21	34 500	~ 2025
14	Kyiv mall	пр.П.Григоренка, 45	58 000	Заморожений
15	Retail-Park	с.Петропавлівська Борщагівка	13 500	Концепція
16	April Mall	просп.Л.Курбаса, 19	36 100	~ 2024/2025
17	SKY AVENUE	вул.Народного Ополчення,3	8 000	~ 2024/2025
18	Олімпійський	вул.Госпітальна, 4	15 000	Концепція
19	Smart Plaza Житомирська	просп. Перемоги,115	12 000	Концепція
20	Dibrova Park	вул.Північно-Сирецька	7 300	~ 2024/2025
21	KyivProject CitySpace	вул.Б.Хмельницького, 16-22	15 000	~ 2024/2025
22	Нивки-парк	просп. Перемоги, 67	20 000	Концепція
23	Plaza	вул. Повзунова, 8	12 000	Концепція
24	Аутлет-містечко "Троєщина"	вул.Братиславська,52	5 000	Заморожений
25	Olympik Park	просп. Бажана (м. Бориспільська)	23 000	~ 2024/2025
26	ТЦ	вул.Малишка / Братиславська	1 440	Заморожений
27	Меблевий ТЦ	Дарницьке шосе	25 800	Концепція
28	Aqua Mall	смт. Гостомель, вул. Святопокровська, 2	16 500	Концепція
29	Robeda Mall	пр. Перемоги	50 000	Концепція
30	Троєщина	вул. Електротехнічна / Драйзери		Концепція
31	NOVUS	вул.Гарматна / Машинобудівна	5 000	~2024
32	МФК "Україна"	вул.Б.Васильківська, 105-109	12 000	Концепція
33	МФК	просп. Леся Курбаса, 46	15 000	Концепція
34	Arkada Mall	вул.С.Чавдар, 36	4 903	Концепція
35	Вирлиця	просп. Бажана	100 000	Концепція
36	Межигірський	вул.Межигірська, 83	2 000	Концепція
37	Академія	пр. Палладіна, 23	55 000	Концепція
38	Будинок Одягу	Львівська пл., 86	10 000	~ 2024/2025
39	ТЦ Каховська	вул. Каховська, 64	5 000	2025
40	NOVUS	вул. Обухівська,35	5 000	2024
41	Нова Лінія (DIY)	вул. Бальзака, 65/1	7 000	2024
42	ЖК «Start»	вул.Шолуденка, 32	5 000	~ 2024/2025
43	InterGal City	вул.Старонаводницька, 16Б	20 000	2022
44	Hippodrome Mall	просп.Ак.Глушкова, 9	120 000	2025
45	Дитячий світ-2	вул. Малишка, 3	20 000	2024
46	ТРЦ "Venice Mall"	Просп.Лобановського, 115	25 000	2025
47	ЖТК "The Resort"	вул. Казимира Малевича, 32	7 000	~ 2024/2025
48	ЖТК "Poetica"	вул. Дегтярівська,25	7 000	~ 2024/2025

«Ocean Mall» (GLA=110 000 м2)
Анонсована дата відкриття (Q4 2019) перенесена



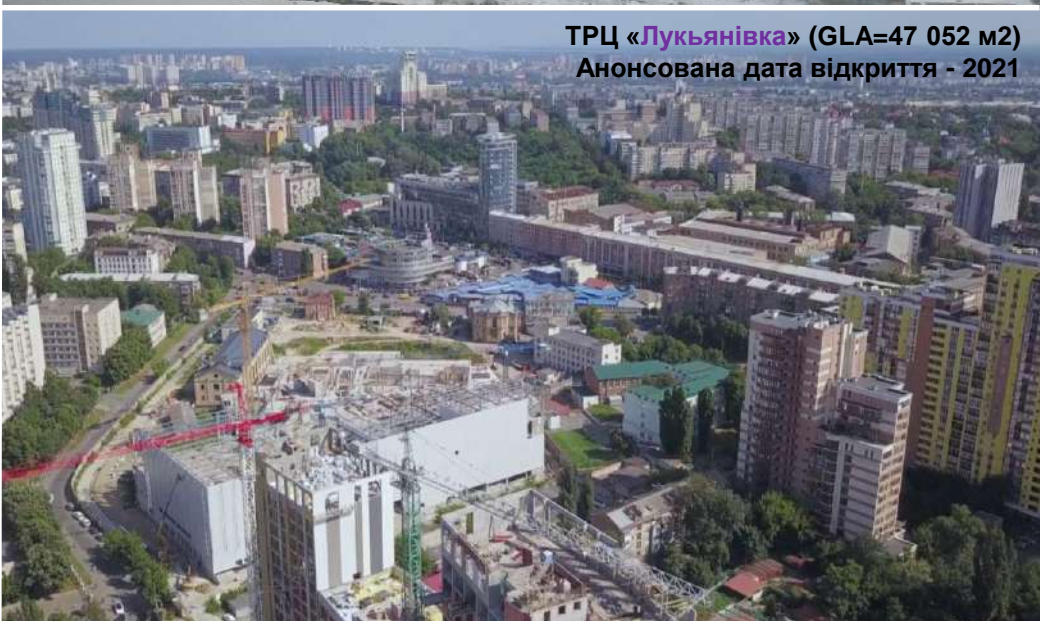
«Cіріус» / «New Ray» (GLA=34 500 м2)
Анонсована дата відкриття – 2025



«Детячий Світ-2» (GLA=20 000 м2)
Орієнтовна дата відкриття – 2025



ТРЦ «Лукьянівка» (GLA=47 052 м2)
Анонсована дата відкриття - 2021



«АКАДЕМІЯ» (GLA=55 000 м2)
Концепція



ТРЦ «Hippodrome Mall» (GLA=120 000 м2)
Анонсована дата відкриття - 2022



ТРЦ «Вирлиця» (Ашан, Епіцентр, IKEA) на просп.Бажана
Концепція (GLA=100 000 м2)

ТРЦ «Робода Mall» (Завод «АТЕК»)
Концепція (GLA=100 000 м2)



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



«**Lesnaya Mall**» (GLA=100 000 м2)
Анонсована дата відкриття ~ 2022



2 черга «**Auchan Rive gauche**» (GLA=30 000 м2)
Реалізація проекту заморожена

ТРЦ «**Kyiv mall**» (GLA=58 000 м2)
Заморожений в 2013. Анонсована дата відкриття 2024



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

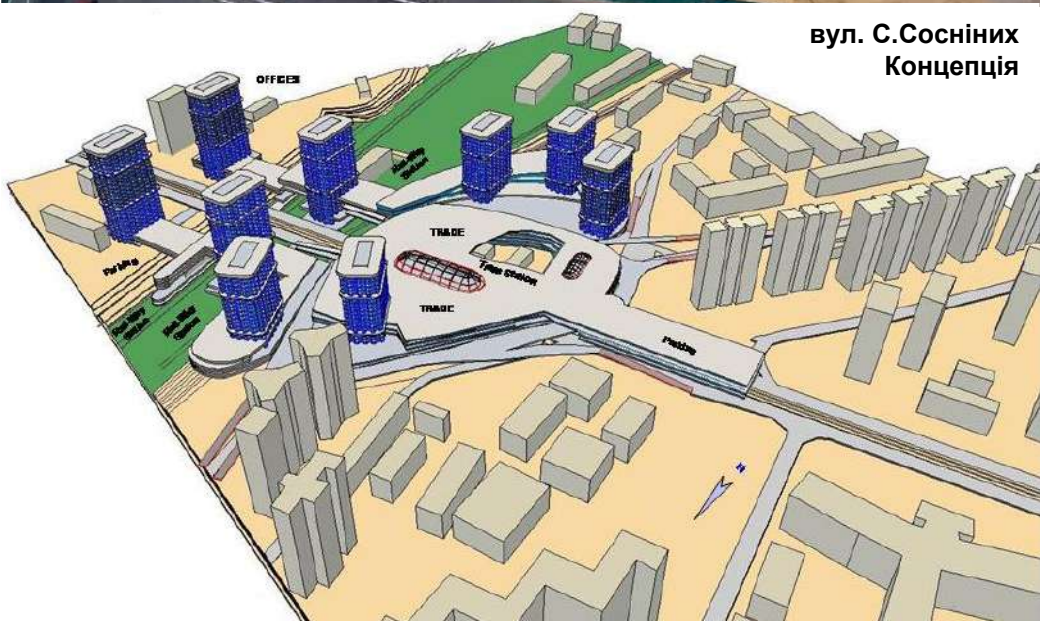


«April City» (GLA=30 000 м²)
Анонсована дата відкриття - 2021



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

вул. С.Сосніних
Концепція





ТЦ «Poetica» (GLA = 7 000 м2)
вул. Дегтярівська.
Анонсована дата відкриття - 2023



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



ТЦ «BalticSky» (GLA~10 000 м2)
Анонсована дата відкриття = 2021

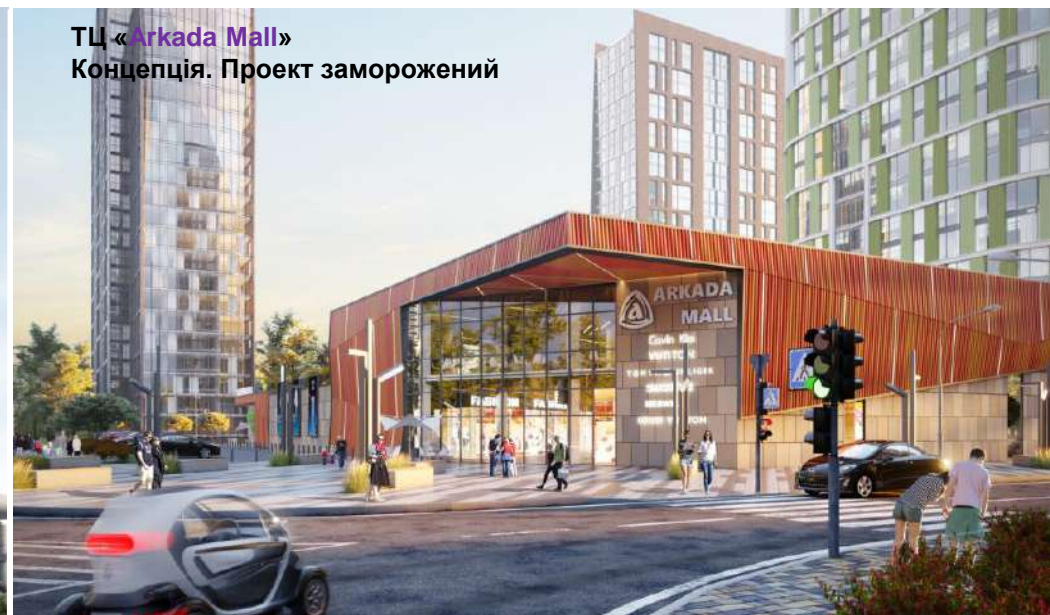
ТЦ «**PURPLE AVENUE**» (GLA = 8 000 м2)
вул. Народного Ополчення
Анонсована дата відкриття - 2024







МФК «**Plaza**» (вул. Ползунова, 8)
Концепція



ТЦ «**Arkada Mall**»
Концепція. Проект заморожений



МФК «**Олімпійський**» (GLA = 42 437 м2)
вул. Госпітальна, 4



«**SUNDAY**» (GLA=15 000 м2)
Анонсована дата відкриття - 2024

DIY «Епіцентр» (ex-«Нова Лінія»)
вул. Бальзака, 65 (GLA=7 500 м2)



ТЦ «Полярний» (GLA=8 630 м2)
вул. П.Калнишевського, 2



Реконструкція «KyivProject CitySpace» (GLA=15 000 м2)
Анонсована дата відкриття = 2025



Кінотеатр «Екран» (GLA=15 000 м2)
Анонсована дата відкриття – 2022/2023



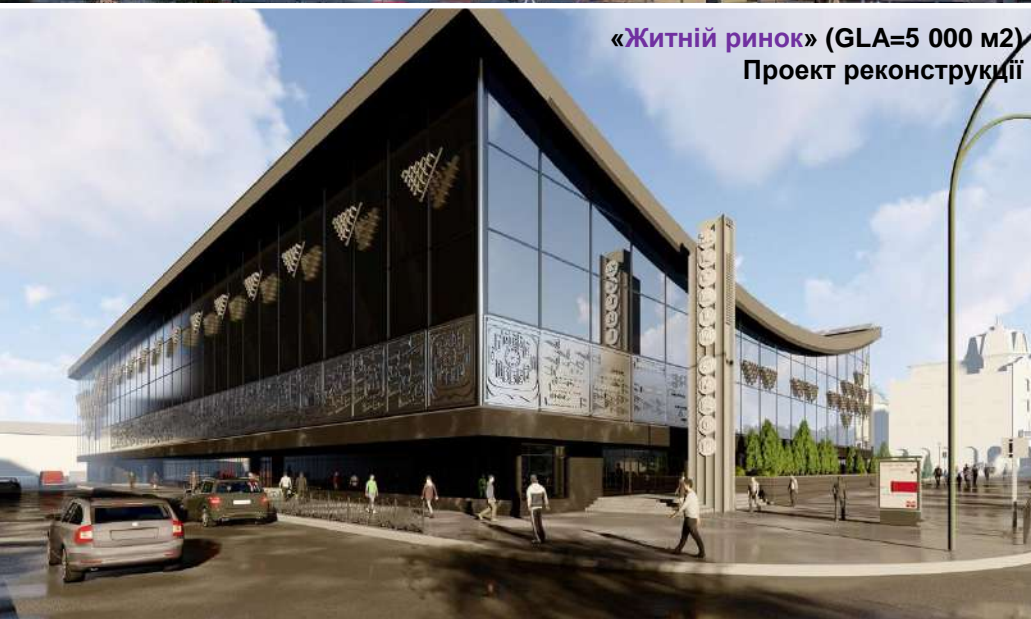
«Будинок Торгівлі» (GLA=10 000 м2)
Проект реконструкції



«Центральний універсам» (GLA=5 000 м2)
Проект реконструкції



«Житній ринок» (GLA=5 000 м2)
Проект реконструкції



МФК «Ріхерт Парк» (GLA=6 000 м2)
Проект реконструкції





«Vortex Plaza» (GLA=58 000 м2)
Проект реконструкції



ТЦ «Start Берківці» (GLA=5 000 м2)
Анонсована дата відкриття - 2024



ТРЦ «A Station» (GLA=20 000 м2)
Анонсована дата відкриття ~ 2025



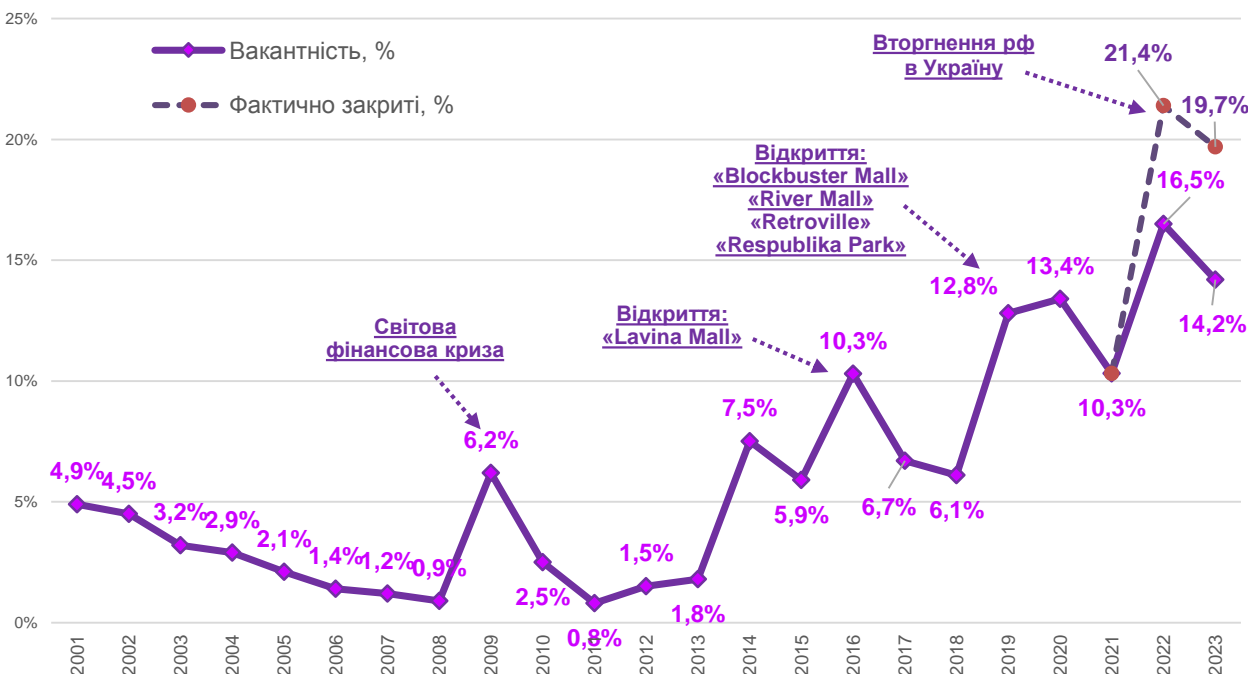
Торгово-офісний центр (GLA=10 000 м2)
вул. М.Грушевського, 44

Перспективна пропозиція та зростання конкурентних загроз в деяких містах України

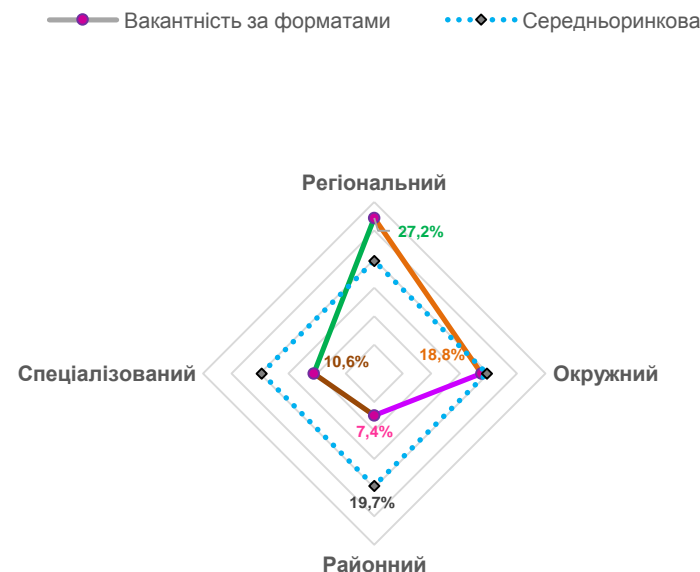
Місто	Назва ТРЦ	Адреса	Відкриття	Площа	Сукупна пропозиція
Вінниця	Бригантіна	вул. Громова, 2	2025	50 000	68 300
	Grace Mall	Барське шосе	2025	18 300	
Запоріжжя	ТРЦ "River Park" (ex-Караван)	Набережна магістраль / вул. Перемоги	Реалізація призупинена	67 500	228 000
	ТРЦ "Alexander Plaza"	просп.Соборний / вул. Лермонтова	Реалізація призупинена	46 000	
	Khortitsa Mall	Прибережна маг. / вул. Глісерна	Реалізація призупинена	69 000	
	Ubileyniy	просп.Юбілейний	Реалізація призупинена	5 500	
	«Аполло»	Орехівське шосе	Реалізація призупинена	40 000	
Одеса	«Аквапель»	просп.Небесної сотні	2024	7500 / 15800	306 627
	«Art Ville»	Овідіопільська дорога	2022 / 2023	13 600	
	«Таїровські Сади»	вул. Академіка Вільямса	2022 / 2023	7 100	
	Ритейл-парк «2 столба»	Кільцева дорога	2022 / 2023	20 000	
	«Острів» (реконструкція 1 черги)	вул. Новоцелний ряд, 2	2023	15 727	
	Ритейл-парк «7 Parks»	Овідіопільська дорога	2022 / 2023	50 000	
	«Auchan Les Vignes»	просп. Маршала Жукова	Реалізація призупинена	40 000	
	МФК «IT Town»	вул.Софіївська	2024	15 000	
	«Yessa»	просп. Добровольського, 113-115	Реалізація призупинена	39 000	
	«Odessa Mall»	вул. Разумовська, 51-55	Реалізація призупинена	39 200	
	Ритейл-парк «Балтський»	дор.Балтська,26	Концепція	12 000	
	«Portico Mall»	вул.Приморська, 1	2024	5 000	
	Промисловий	вул. Промислова	Концепція	50 000	

Місто	Назва ТРЦ	Адреса	Відкриття	Площа	Сукупна пропозиція
Дніпро	ТРЦ «Terra-Nova»	вул. Панікахи, 15	2025	23 175	164 350
	МФК «Січ»	вул. Панікахи, 59	2025	23 175	
	ТРЦ	вул. Космічна	Реалізація призупинена	63 000	
	Альфа-мол	Запорозьке шосе, 25	Реалізація призупинена	55 000	
Хмельницький	ТРЦ «ТЕМП»	просп.Мира, 99	2024	14 678	145 738
	БФК «Sport City»	вул. Прибузька, 5/1	2024	50 000	
	«Urban Street» (2-3 черга)	ш.Старокостянтинівське, 2/1	2024	18 000	
	ТРЦ «Proskyryv Plaza»	вул. Зарічанська	2025	24 600	
	БФК «Harmony Plaza»	вул. П.Мирного, 4	2025	25 000	
	ТРЦ «Лавіна»	вул.Прокурівського Підпілля, 110	Реалізація призупинена	13 460	
Ужгород	Україна	пл. Кирила і Мефодія, 3	2025	11 710	21 510
	Korona	вул. Євгена Фенцика, 5	2024	7 800	
		вул. Гагаріна, 105	2024	2 000	
Інші регіони	"Sakura Park"	Кам'янець-Подільський, вул. Є.Коновальця, 5а	2024	9 000	152 500
	A7	Івано-Франківськ, вул. Галицька, 57	2024	7 500	
	Росвигівський	Мукачеве, вул. Росвигівська	2024	3 500	
	Bucha Gallery	м.Буча, Нове шосе, 48	2024	66 000	
	Green Gallery	смт.Чабани, Одеське шосе, 8	2024	62 000	
	Pokrovsky	м. Ізмаїл, вул. Покровська, 46	2024	4 500	

Динаміка середньозваженої вакантності у ТРЦ Києва, %



Вакантність в ТРЦ Києва в розрізі форматів, %

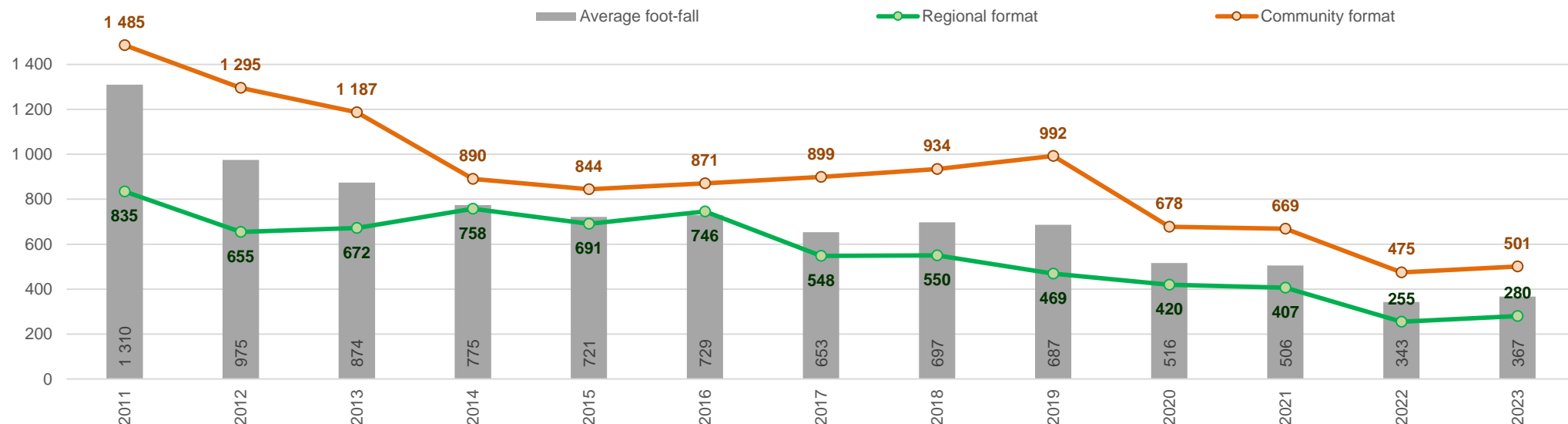


- **Насичення ринку** – відкриття будь-якого великоформатного торгового центру на фоні обмеженого асортименту активних рітейлерів впливає на показник середньоринкової вакантності, ускладнює залучення орендарів.
- **Тотальний вихід мереж з Росії**, відсутність достатньої кількості альтернативних міжнародних універмагів на площі, що звільняються.
- **Закриття великоформатних міжнародних операторів** до закінчення воєнних дій – «Inditex», «IKEA», «M&S» / «GAP».
- **Невизначеність** у поновленні повноцінної роботи операторів розваг (фітнесів, кінотеатрів, ДРЦ, боулінгів, закладів харчування).

Висновки:

- Фактично закритих магазинів у ТЦ ~19,7%, особливо регіонального (27,2%) та окружного (18,8%) формату. Вакантність у деяких об'єктах перевищує 60%.
- Продовжується відновлення роботи популярних операторів. До «LPP», «Caliope», «Mango», «McDonald's» додався «H&M».
- Ймовірність серйозних труднощів при заповненні великоформатних об'єктів у середньостроковій перспективі (відсутність якорів, універмагів).
- Необхідність переформатування галереї / реконцепції у низці комерційних об'єктів включаючи екстремальні рішення.

Середньодобова відвідуваність торгових центрів у розрізі форматів, чоловік на 1 000 м2 GLA



Відвідуваність торгових центрів:

- За підсумками **коронавірусних 2020-2021 років** ~ 44% населення почали рідше бувати в торгових об'єктах, а середньоринковий показник відвідуваності на початок 2022 року **знизився до 506 чол.** на 1 000 м2 GLA з 687 чол. (у 2019).
- Під час перших місяців військових дій торгові центри виявилися закритими і відвідуваність **в середині 2022 року** опустилася до **історичного мінімуму в 291 чол.**
- Витиснення ворожих військ із території частини окупованих областей, повернуло населення до столиці та рідних міст, призвело до відкриття торгової нерухомості, а відвідуваність поступово почала **відновлюватись**, досягнувши **367 особи на грудень 2023 року**.

Висновки:

- ТЦ окружного формату, у структурі яких представлено менше міжнародних великоформатних універсальних (Inditex, GAP, IKEA), демонструють більшу стійкість у відвідуваності (501 осіб) відносно регіональних (280 осіб) об'єктів.
- Центри районного формату (переважно із товарами та послугами повсякденного попиту) найменш схильні до коливань у відвідуваності.
- Після завершення війни просідання відвідуваності стане особливо помітним у морально застарілих, незручно розташованих, втрачаючих популярність об'єктах.

Фіксовані орендні ставки у лютому 2022
без урахування % РТО (\$/м2/міс без ПДВ та ЕП)



Фіксовані орендні ставки у січні 2024
без урахування % РТО (\$/м2/міс без ПДВ та ЕП)

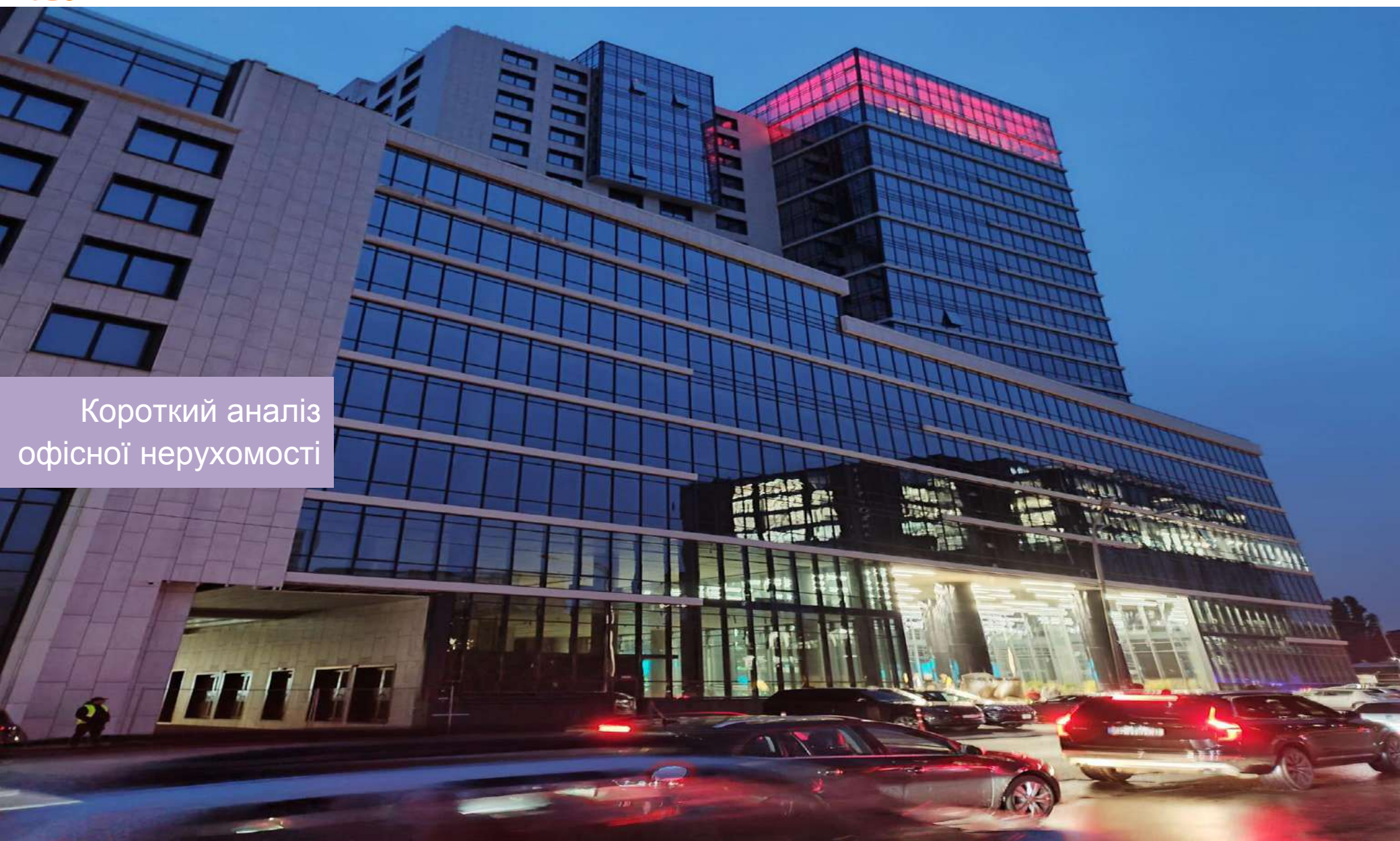


- Зниження РТО на 1 м2 та маржі прибутковості ритейлерів – поступове зростання конкурентної пропозиції призводить до зниження середньодобової відвідуваності об'єктів, зменшення товарообігу ТРЦ та виторгів окремих магазинів;
- Мінімізація ризиків ритейлерів та перекладання їх на девелопера (фіксування мінімального платежу, прив'язка оренди до % РТО, до заповнюваності торгового об'єкта, фактичних показників відвідуваності).
- Проблема логістики та товарних запасів – частина операторів не можуть забезпечити наявність імпортного товару у торговому залі
- Дефіцит персоналу – відтік кваліфікованих кадрів із керуючих компаній та магазинів мереж за кордон

Прогноз товарообігу генерованого жителями Києва, дефіцит неохопленого попиту та потенціал торгових площ

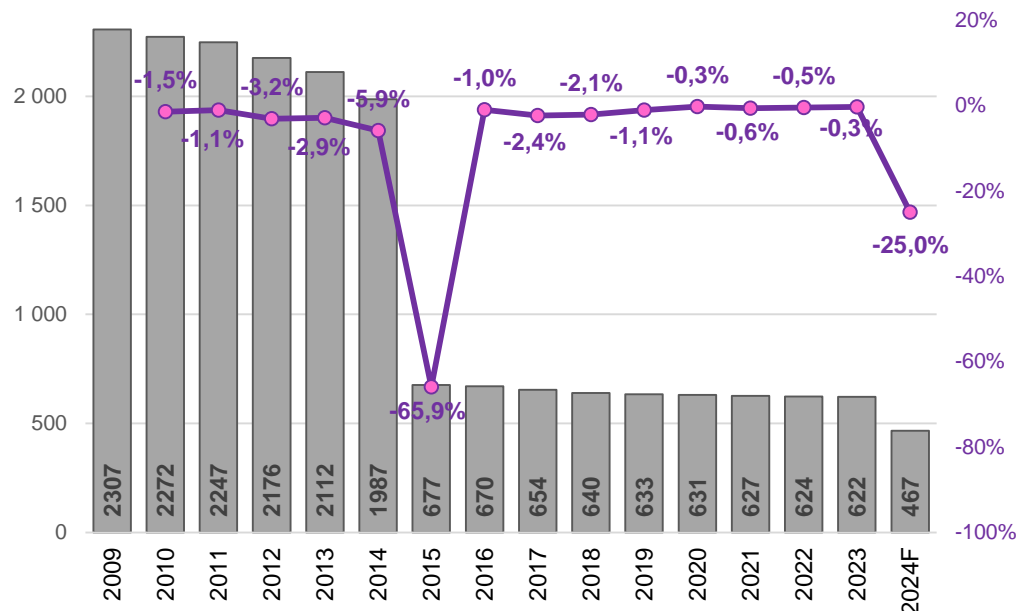
Показники	Значення
Населення міста, чол (на 1 лютого 2022)	2 954 052 чол.
Середній розмір родини, чол	2,63 чол.
Середньосімейний дохід, грн/міс	18 054,6 грн.
Доходи в "конвертах", грн/міс	6 144 грн.
Частка споживчих витрат, %	61,7%
Оборот торгової мережі м.Києва, \$ млн.	\$458,6
Вклад у РТО мешканців передмістя, \$ млн.	\$119,6
РТО з 1 м2 галереї, \$	\$250
Потенціал торгових площ, м2	2 313 033 м2
Поточний обсяг пропозиції, м2	2 457 010 м2
Заявлений обсяг перспективної пропозиції на 2024 - 2025 роки, м2	249 892 м2
Перспективний потенціал / профіцит попиту на 2024, м2	-393 869 м2
Прогноз вакантності на 2024, %	17,0%

- 3 урахуванням поточного рівня доходів населення **платоспроможний попит** здатний забезпечити успішне функціонування для **2 313 033 м2** торгових площ, тоді як на січень 2024 вже функціонують **2 457 010 м2**.
- Конкуренція продовжує посилюватись: на 2024 – 2025 роки **задекларовані до відкриття** ТРЦ «**White Lines**» (28 000 м2), «**New Ray**» (34 500 м2), «**April Mall**» (36 500 м2), «**BalticSky**» (20 000 м2), «**Ocean Mall**» (GLA = 110 000 м2), «**Lukyanivka**» (47 052 м2) та інші об'єкти сукупною орендованою площею **>250 00 м2**.
- Запуск в експлуатацію задекларованих проектів **наближить профіцит торгових площ** та поступовий перерозподіл споживчих потоків між об'єктами, зростання вакантності та корекцію ставок оренди у бік зниження. За існуючого рівня доходів і витрат населення **рівень вакантності може досягнути 17,0%** до кінця 2024 року.
- Вимушена модернізація / редевелопмент / реКонцепція** - девелопери вже розпочали комплексну модернізацію торгових центрів («Караван», «ЦУМ», «Метроград», «Метрополіс», «Квадрат Лук'янівка», «Cosmo Multimall», «Gorodok Gallery», «Магелан», «Глобус», «Мармелад», «Dream Town», «Silver Breeze», «InSilver»), а ціла низка власників - запланували масштабні зміни в найближчій перспективі.

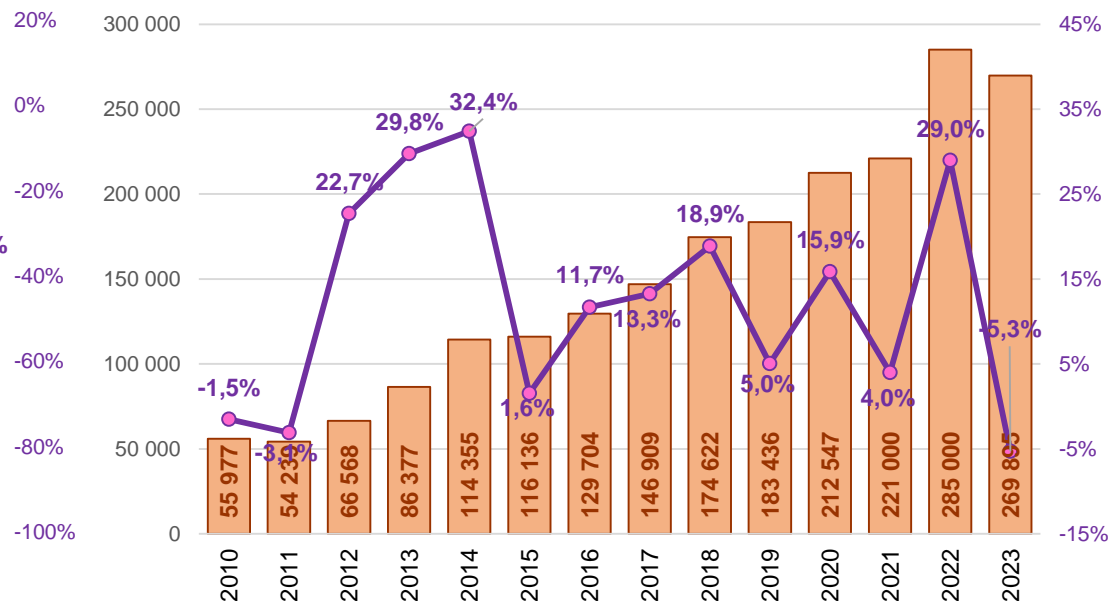


Короткий аналіз офісної нерухомості

Кількість міжнародних компаній в динаміці 2009-2024 років, одиниць

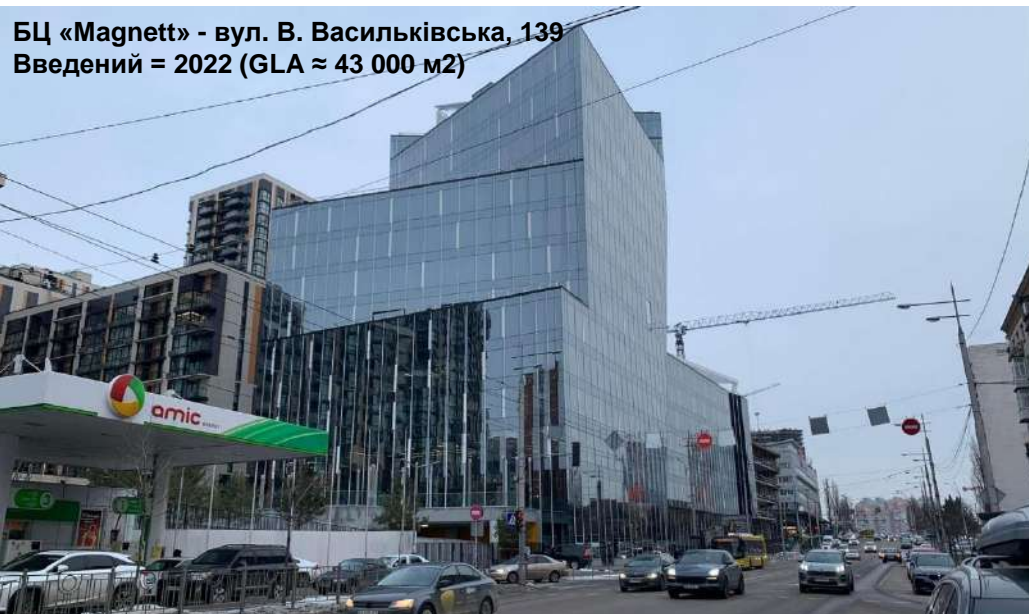


Кількість персоналу IT-компаній в динаміці 2010-2023 років, чоловік



- Кількість** представлених в Україні **міжнародних компаній** та їх представництв (основних споживачів професійної офісної нерухомості) у динаміці **продовжує скорочуватись**. Левова частина міжнародних фінансових установ, які залишили Україну (або значно скоротили адміністративний персонал) після Світової економічної кризи 2008 року, так і не повернулися.
- Збройна агресія РФ у 2014-2015 призвела до початку масового **відтоку російських компаній** та їх остаточний вихід у 2022-2023.
- В Україні функціонують **~5 000 IT-компаній** (60% - аутсорсингові, 36% - стартапи, 4% - R&D центри). Індустрію представляють світові компанії-гіганти як «EPAM», «SoftServe», «GlobalLogic», «Luxoft», «Ciklum», «NIX», «Data Art», «AJAX Systems», «Sigma Software», «Playtika», «Infopulse», «Astound Commerce», «Xenoss», «Exadel», «Delphi Software», «Onseo» та багато інших).
- Поглинаючи понад 50% всіх офісних приміщень **IT-сектор** став **провідною рушійною силою** розвитку **офісного ринку** України у 2016-2019 роках, спровокувавши небувале зростання активності та реанімував практично всі законсервовані/заморожені/відкладені проекти. Однак у коронавірусні 2020-2021 роки **продемонстрували** значне **уповільнення динаміки** (зниження поглинання офісних площ, переведення персоналу на віддалений режим роботи), а розпочаті військові дії ще більше посилюють негативний тренд.
- Лояльність міжнародної громадськості** до України, можливий вхід до складу НАТО і ЄС, ймовірно, приведуть до розвитку в країні міжнародних організацій, підприємств, брендів, особливо тих, які закрилися і повністю залишили територію Росії, що, можливо, може призвести до **стрімкого розквіту України зі статусом головного економічного центру пострадянського простору**.

БЦ «Magnet» - вул. В. Васильківська, 139
Введений = 2022 (GLA \approx 43 000 м²)



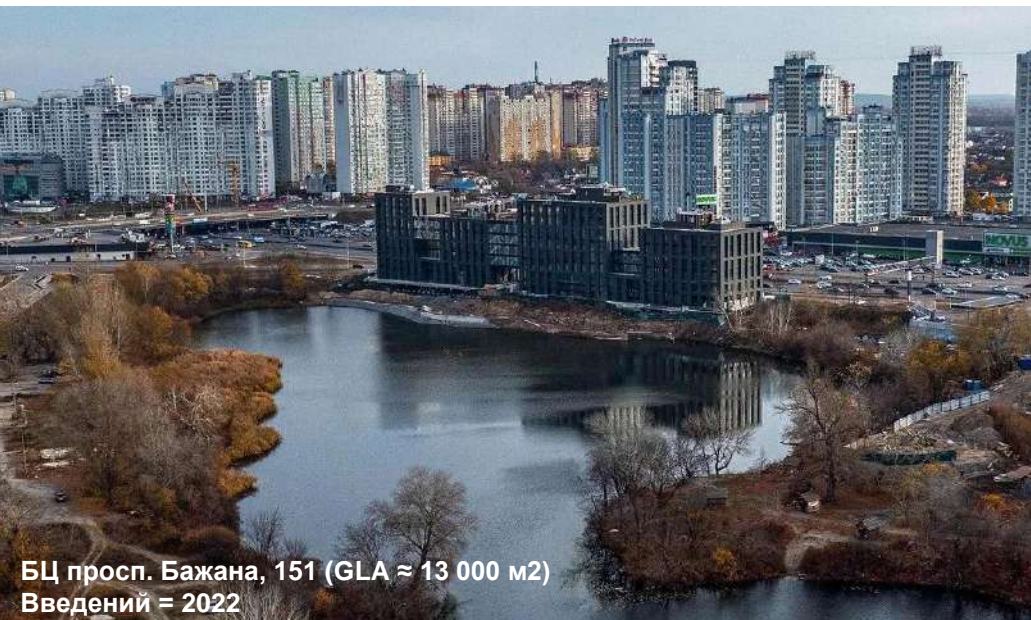
ТОЦ «Hlybochytsky» вул. Глубочицька, 44
Введений = 2022 (GLA = 6 000 м²)



БЦ «Aria» бул. Дружби Народів, 15а (GLA \approx 3 000 м²)
Введений = 2022



«TAS Podol» вул. Еленівська, 23 (GLA \approx 18 000 м²)
Введений = 2022



**БЦ просп. Бажана, 151 (GLA ≈ 13 000 м2)
Введений = 2022**



**БЦ «Twelve» вул.Новокосянтинівська, 12
Введений = 2023 (GLA ≈ 13 300 м2)**



**ТОЦ «Lake Plaza» вул. М.Малиновського, 12
Введений = 2022 (GLA = 5 000 м2)**



**«Pixel Hub», просп.Оболонський, 1 (GLA ≈ 2 200 м2)
Введений = 2022**



№	Назва	Адреса	Планове введення в експлуатацію	GLA, м2	Клас
1	БЦ «V17»	вул. Г.Воробйова, 17 («Першотравневий парк»)	2024	4 500	B
2	Бізнес центр	Дніпровська набережна, 10-14	2024	9 600	B
3	БЦ «Лувр» / «Топаз»	вул. Ю.Ільєнко, 2/10	2024/2025	21 000	B
4	Бізнес-парк «NUVO»	вул. Жилианська, 47	2025	25 000	A
5	Бізнес центр	вул. Барановицького	2025	10 284	A
6	МФК «Capital Towers» (ex-«ITT Plaza»)	вул.Короленківська, 16-20	2023	48 605	A
7	Бізнес парк	вул. Ямська / Протасів Яр	2026-2030	327 000	B
8-11	UNIT. City (B16, B17, B18)	вул. Дорогожицька, 3	2024 / 2025	9 100 / 12 400 / 18 900	A
12	Бізнес центр	вул. Філатова / Саперне Поле	2024	5 000	B
13	Бізнес центр	вул. Прорізна, 8а	2024/2025	6 000	
14	Бізнес центр	вул. Ярославська, 38/44	2024/2025	3 600	B
15	МФК «Metropole»	вул. В.Васильківська, 91-93	2024/2025	18 000	A
16	БЦ «Crystal»	вул. Малоземельна, 75	2024/2025	9 000	B
17	БЦ «Liner»	вул. Новокостянтинівська, 17	2024/2025	25 000	B
18	Бізнес центр	вул. Володимирська, 36	2024/2025	3 913	B
19	МФК «Intergal City»	вул. Старонаводницька, 16б	2024/2025	30 000	B+
20	Бізнес центр	вул. Редутна, 16а	2024/2025	6 000	B
21	БЦ «Link»	вул. Болсуновська, 6	2024/2025	4 695	B
22	БЦ «Андріївський»	вул. Андріївська	2024/2025	9 600	B
23	Офісний центр	вул. Костянтинівська, 75	2024/2025	8 500	B
24	МФК «A - Station»	м. Арсенальна	2024	8 840	B+
25	МФК «ARSENAL PLAZA»	вул. Грушевського, 36-40	2024/2025	30 000	A
26	БЦ «Grand Step» (2 оч.)	вул. Дашавська	2024/2025	29 200	B+
27	Бізнес центр	вул. Жилианська, 24	2024/2025	25 000	B
28	БЦ «Nobel»	Либідська площа	2024/2025	27 535	B
29	Бізнес центр	вул. Канальна	2024/2025	33 380	A
30	БЦ «Олегівський»	вулиця Нижній Вал, 3-7	2024/2025	13 300	B
31	Бізнес центр	вул. Івана Вигорського, 20	2024	2 500	B
32	Бізнес центр	вул.Кримська	2024	2 000	B





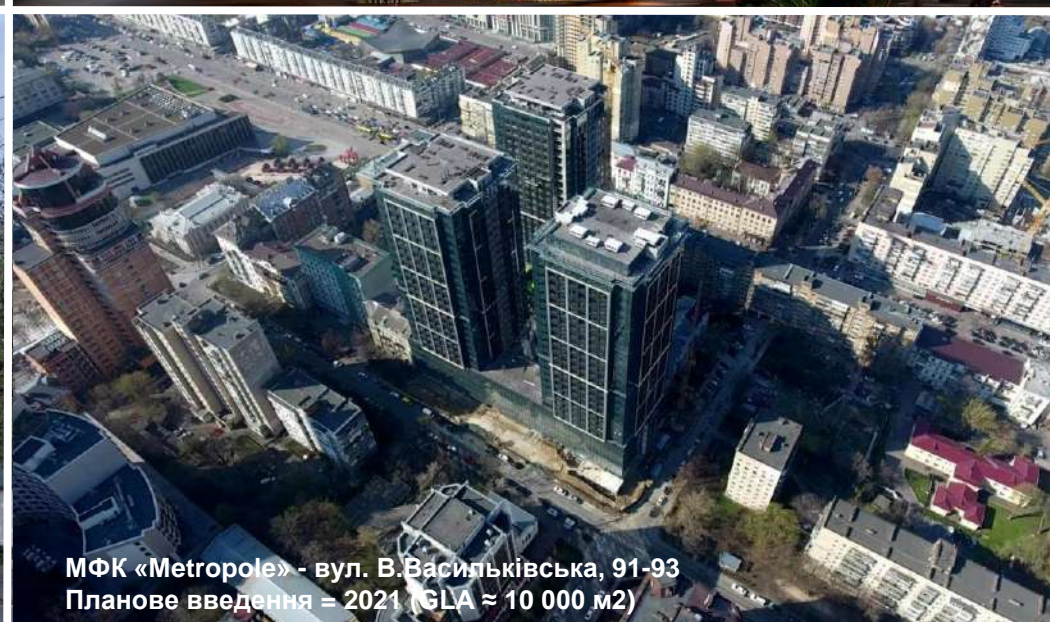
БЦ вул. Барановицького
(GLA \approx 10 284 м²)



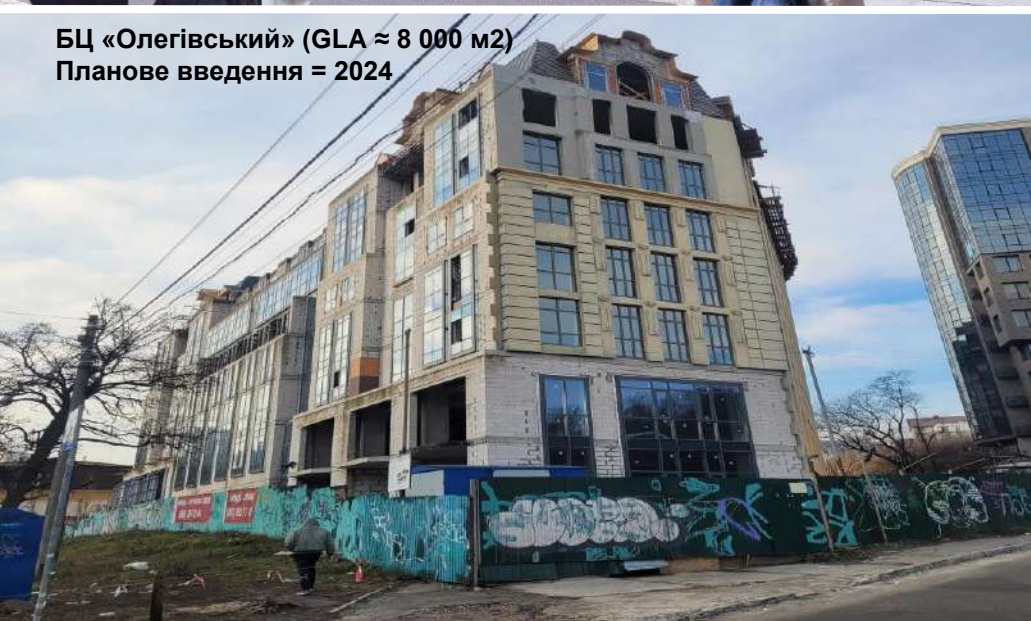
МФК ул. Б.Васильковская, 105
Концепція (GLA=31 320 м²)



вул. Філатова / Саперне Поле
Очікуване введення в експлуатацію = 2024 (GLA = 5 000 м²)



МФК «Metropole» - вул. В.Васильківська, 91-93
Планове введення = 2021 (GLA \approx 10 000 м²)









БЦ «Nobel» - Либідська площа
Планове введення = 2024 (GLA ~ 7 500 м2)



МФК «Олімпійський» (GLA = 42 437 м2)
вул. Госпітальна, 4



«Capital Towers» вул. Короленківська, 16-20
(GLA = 48 605 м2 / 40 000 м2)
Планове введення = 2021 / 2024



БЦ вул.Госпітальна, 2В (GLA ≈ 44 000 м2)
Планове введення = 2024

Реконструкція МФК «КиївПроект»
вул. Б.Хмельницького, 16 (GLA = 22 350 м²)



БЦ «i28» вул. Інститутська
(GBA = 36 500 м²)



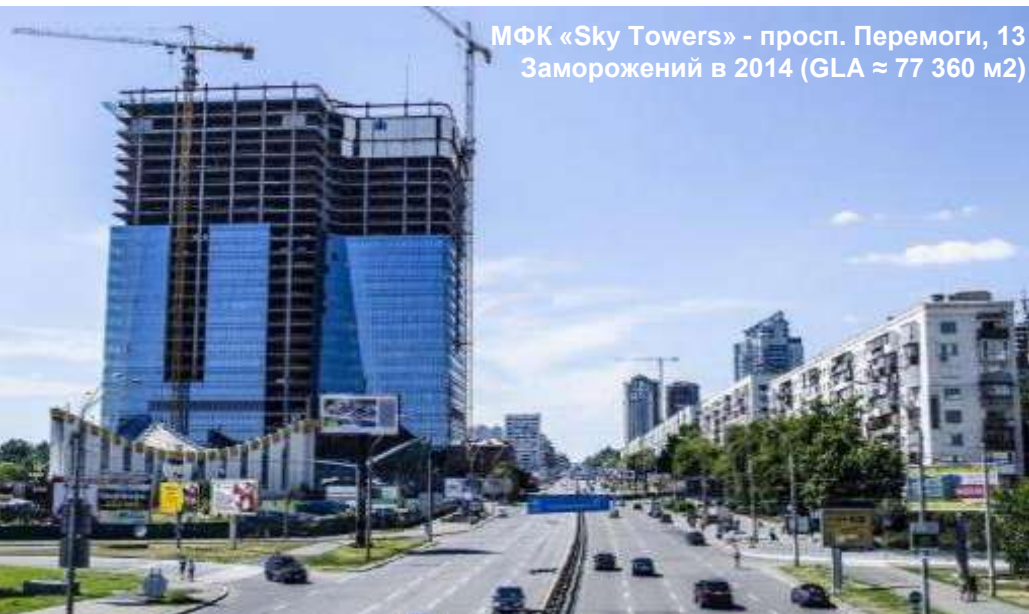
БЦ вул. Січових Стрільців, 75
(GLA ≈ 4 200 м²)



БЦ вул. Лютеранська, 18



Перспективне конкурентне оточення



МФК «Sky Towers» - просп. Перемоги, 13
Заморожений в 2014 (GLA \approx 77 360 м²)



БЦ «Avenue 53» просп.Перемоги, 53
Планове введення = 2023 / 2024



БЦ «V17» - вул. Г.Воробйова, 17 («Першотравневий парк»)
Планове введення = 2023 (GLA \approx 4 500 м²)



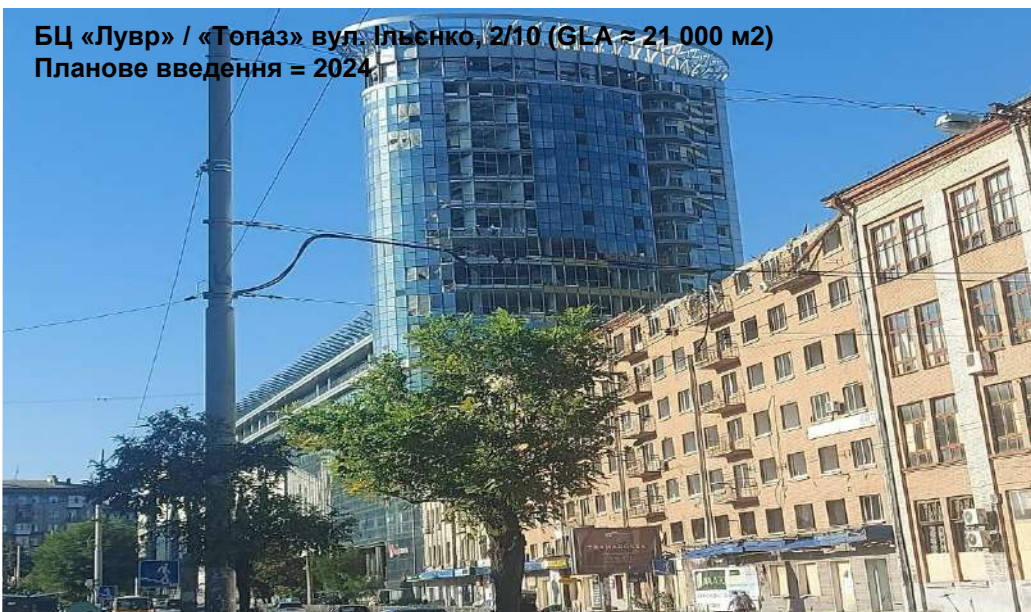
Концепція МФК «Plaza»,
вул. Ползунова, 8



вул. І.Виговського, 20 (GLA \approx 3 000 м²)
Планове введення = 2023



вул.Кримська
Планове введення = 2023 (GLA \approx 3 000 м²)



БЦ «Лувр» / «Топаз» вул. Ільєнко, 2/10 (GLA \approx 21 000 м²)
Планове введення = 2024



БЦ «Bionic» - вул. Сумська, 3
Планове введення = 2023 (GBA = 36 500 м²)

Бізнес парк «Greenfinity Park»
на території заводу «КиївГума»



Бізнес парк «Арт-завод Платформа»
вул. Біломорська, 1 (GBA = 45 000 м2)

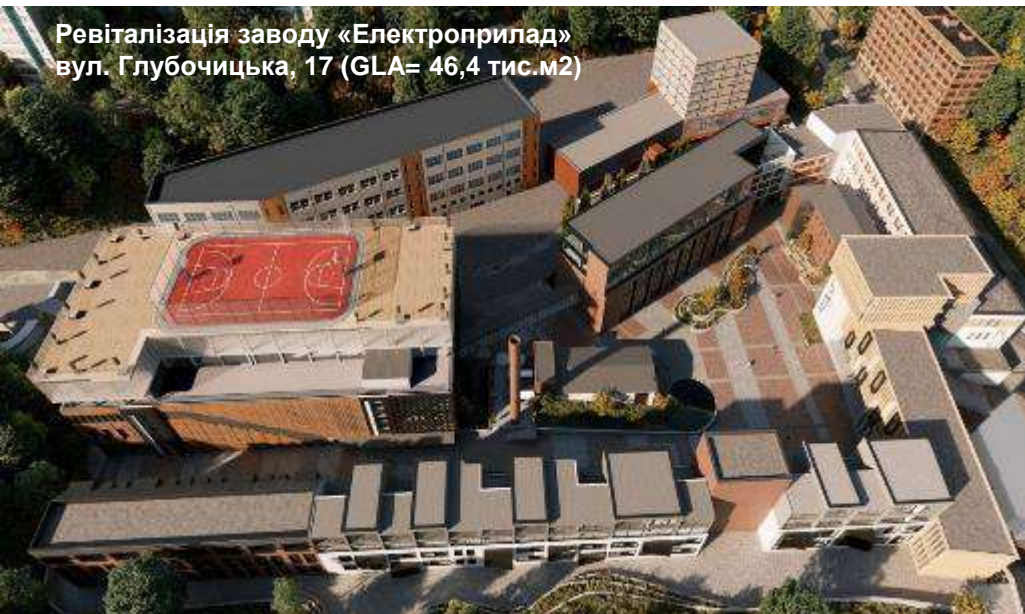
Бізнес парк «Lipki Island City Business park»
Рибальський півострів (GLA = 43 600 м2)



Бізнес парк «BIONIC Hill»
вул. Пономарьова, 1а (GBA = 300 000 м2)



Ревіталізація заводу «Електроприлад»
вул. Глубочицька, 17 (GLA= 46,4 тис.м2)



Ревіталізація заводу «Радар»
вул. Предславинська, 35 (GLA= 16,8 тис.м2)



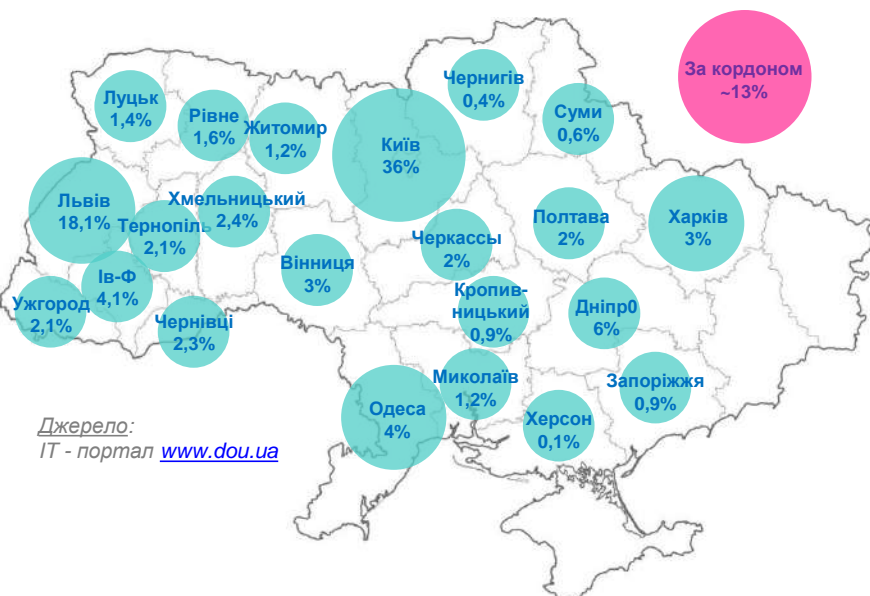
БЦ «WINCITY CAMPUS» - пер. Радищева, 6
(GLA = 10 404 м2 / 14 654 м2 / 16 992 м2)



Ревіталізація заводу «Керамперліт»
вул. Межигірська, 85 (GLA ≈ 30 тис.м2)



Розподіл чисельності персоналу ІТ компаній на карті України в Q4 2023



Джерело:
ІТ - портал www.dou.ua

Переміщення ІТ-компаній регіонами України в березні-травні 2022



■ Дефіцит кваліфікованого персоналу, що склався в 2018-2019 за адекватною ціною в столиці (~50% ринку), Львові (~15%) та Харкові (~10%), призвів до **розподілу офісів великих ІТ компаній по країні** та сприяв їх розвитку до 2021 року також і у Дніпрі (~8%), Одесі (~6%), Запоріжжі (~2%), Вінниці (~2%), Івано-Франківську (~2%).

■ **Вторгнення Росії спровокувало стрімке переміщення кадрів** у березні-квітні 2022 року зі східної та південної частини країни (з Харкова = -11000 фахівців, Херсона, Миколаєва, Маріуполя, Києва = -10 000) у безпечніші регіони Західної України та закриття 33 офісів ІТ-компаній.

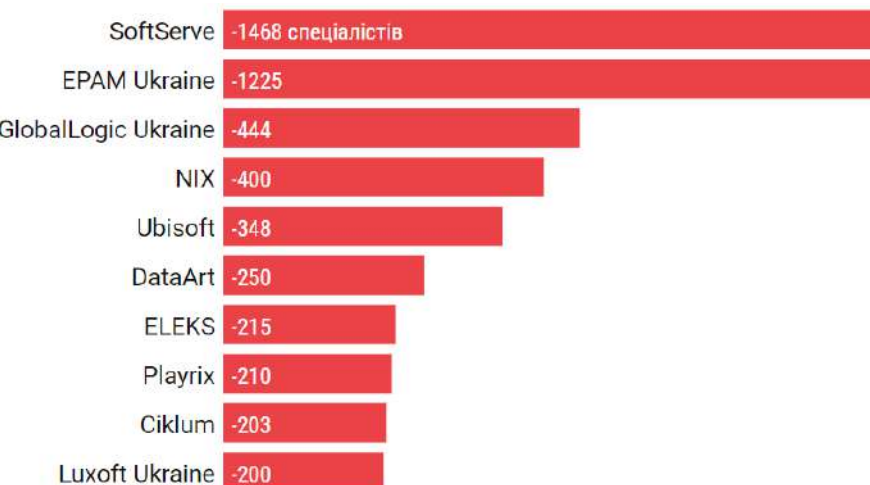
■ При цьому, **додатковий імпульс до розвитку отримали Львів, Івано-Франківськ, Полтава, Черкаси, Кропивницький, Ужгород, Тернопіль та Чернівці**, де сукупно відкрилися, не менше 27 нових представництв.

■ З'явилася ідея створення на Закарпатті нового ІТ-кластера національного рівня за співдружності місцевих органів влади та локальних представників ІТ-сфери.

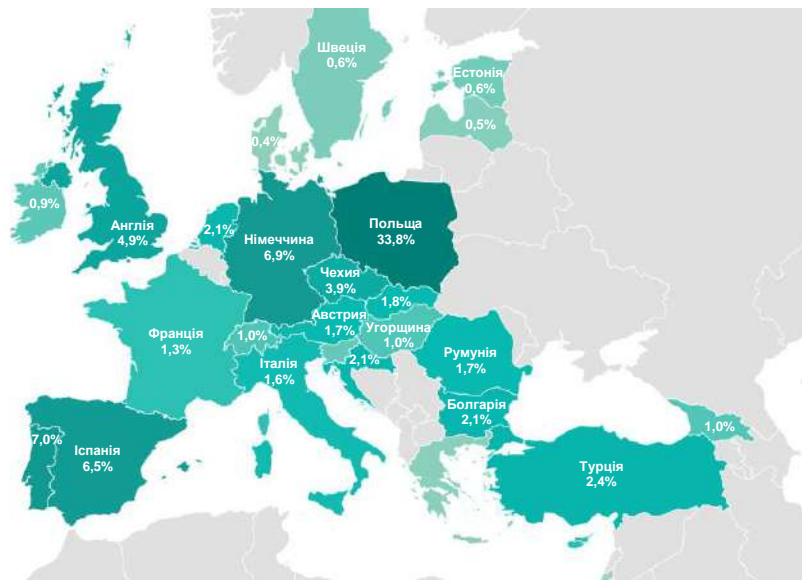
■ **Із визволенням** Київської, Чернігівської, Сумської, Харківської **областей співробітники почали повертатися назад у великі міста**: Київ = зростання з 33% до 36% ІТ-персоналу України (~ 116 000 чол.), Харків = з 2% до 3,2% (~ 8 700 чол.), Дніпро = з 6% до 7% (~ 19 000 чол.), Одеса = з 3% до 4% (~ 11 000 чол.) із пропорційним впливом кадрів зі Львова = зниження з 21% до 19% (~ 51 000 чол.), Івано-Франківська = з 5% до 4,1% (~ 11 400 чол.), Ужгорода = з 2,4% до 2,1% (~ 5 700 чол.).

■ **85%** айтівців повністю чи частково **працюють віддалено**.

ТОР ІТ компаній з негативною динамікою чисельності персоналу за підсумками 2022



Релокація ІТ фахівців України у 2022



■ На березень 2023 року в ІТ-галузі зайнято **269 895 фахівців** (з них = 92 400 осіб у ТОП-50). За підсумками 2022 **скорочення** становило **-5,3%**.

■ **Відмова** від **співпраці з Росії**: 7 великих компаній повністю зупинили роботу, 3 компанії закрили офіси, 5 зупинили продаж послуг.

■ Після вторгнення, **16%** айтишників **залишилися без роботи**: сотні фахівців скоротили «Rozetka», «EVO», «Нова Пошта» та «Parimatch Tech». Коли бізнес стабілізувався, повернули лише частину працівників.

■ **Релокація** та подальша **легалізація за кордоном** (~13% всього ІТ-персоналу). Внутрішнє переміщення особливо притаманно для міжнародних компаній - EPAM, SoftServe, GlobalLogic, Luxoft, Ubisoft, Ciklum, ELEKS, Dev.Pro, Playrix, DataArt, AirSlate.

■ **32%** діючих **ІТ фахівців-чоловіків** та **16% жінок** планують чи задумуються **залишити країну**: 8% активно шукають можливості, 19% не відкидають еміграцію.

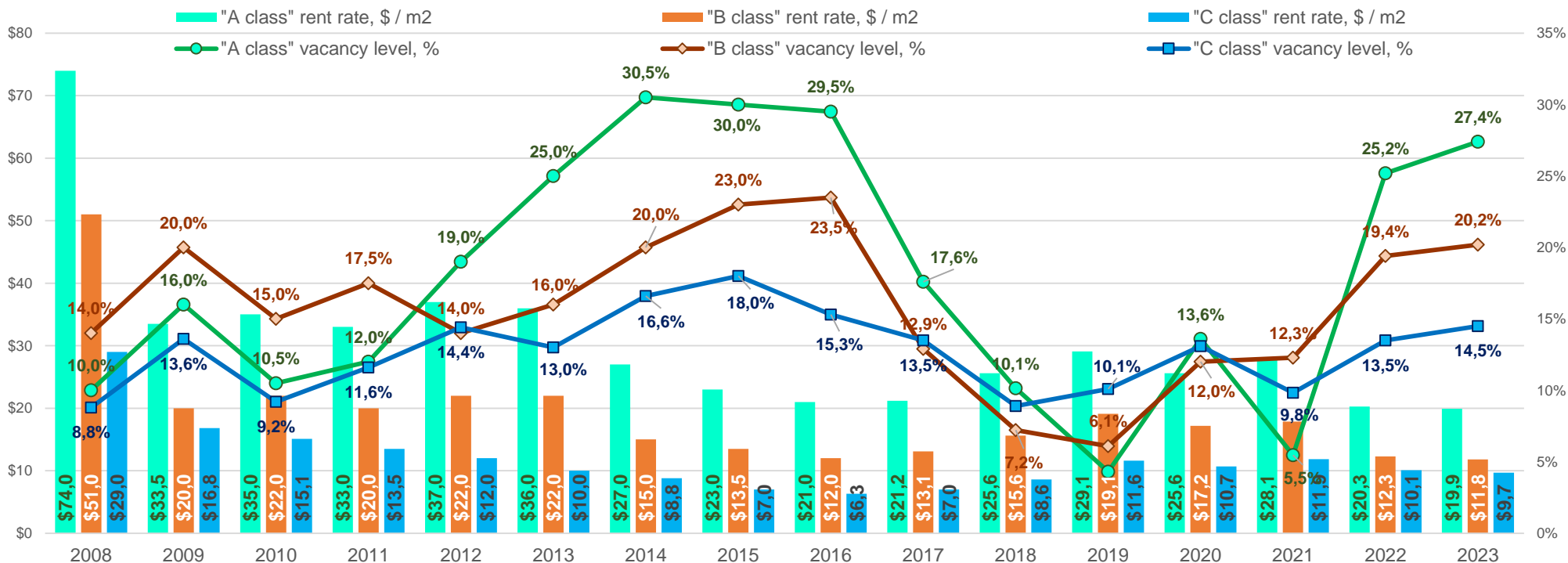
■ За підсумками 2022 року **українські компанії** почали активно **наймати персонал-іноземців**, додатково відкрили **нові офіси** в Польщі (=9 представництв), Румунії (=6), Колумбії (=4), Іспанії (=3), Португалії (=3), Індії (=3), Болгарії (=2), Туреччини (=2), Аргентині (=2), по 1 у Великій Британії, Чехії, Хорватії, Сербії, Чорногорії, Грузії, Узбекистані, Мексиці, Уругваї, Перу, Бразилії.

■ **Уповільнення світової економіки**, зростаючі витрати, зниження темпів зростання прибутку, переоцінка подальшої стратегії розвитку призвели до припинення найму та оптимізації персоналу: **229 фірм** світу, включаючи **найбільших ІТ гігантів** (MAGMA (Microsoft, Apple, Google, Meta, Amazon), Snapchat, Twitter) за січень 2023 року **скоротили 68 500 осіб**, а за 2022 рік – понад **159 600 співробітників**.

■ Наприкінці 2022 року темпи ІТ-найму в Україні сповільнилися на 13%: у грудні на 12 000 відкритих вакансій було 62 000 претендентів.

■ У 2023 році **скорочення** вакансій / **робочих місць продовжується**. Середня кількість відгуків на вакансії зростає – у вересні це рекордні 31,8. **Конкуренція підвищилася** у 29 категоріях, у 12 вона рекордна.

Ставки оренди та рівень вакантності у БЦ Києва на кінець року \$ за 1м2 (без урахування ПДВ, ОРЕХ, КП, ВОМА)



- Епідемія коронавірусу, введення карантину, початок військових дій після вторгнення РФ в Україну призвели до **зниження доходної частини у більшості компаній** при збереженні зобов'язань перед контрагентами, податкових відрахуваннях, фондом оплати праці персоналу.
- Спостерігається зміна форматів орендарів, **скорочення займаних площ, переїзд** у віддалені від центру райони. Найбільші українські корпорації перевели співробітників із орендованих приміщень у власну адміністративну нерухомість. Ряд компаній **звернули** малозатребувані **представницькі офіси**, дрібні та середні **раціоналізують витратну частину**.
- Враховуючи **зростання** вартості енергоносіїв, подорожчання комунальних платежів, а з ними і **ОРЕХ** [у тому числі через зростання вакантності та розподілу експлуатаційних платежів на меншу кількість операторів], **навантаження на орендарів** продовжить **збільшуватися**, а **ставки оренди** в найближчій перспективі **продовжать** своє подальше **зниження**.
- В січні 2022 оренда за 1м2 обходилася в класі «А» = \$28,1, у класі «В» = \$17,9, у класі «С» = \$11,9 (без урахування ПДВ, ОРЕХ, КП, ВОМА), то на Q4 2023 можна констатувати **зниження ставок мінімум на 30%** (особливо враховуючи зміни курсу гривні щодо долара США).
- Середньозважена вакантність у бізнес-центрах Києва у 2023 році складає: «А» = **27,4%**, «В» = **20,2%**, «С» = **14,5%**.