

## РИНОК ТОРГОВЕЛЬНОЇ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ: ВТРАТИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

*Прокопенко С.-М.В., здобувач вищої освіти,  
[sofia.maria.prokopenko@gmail.com](mailto:sofia.maria.prokopenko@gmail.com)*

*Науковий керівник: Височин І.В., д.е.н., професор  
Державний торговельно-економічний університет*

Торговельна нерухомість – представляє собою конкретний тип комерційної нерухомості, що призначений для організації місць роздрібного та дрібнооптового продажу товарів і послуг [1, с.14]. На сьогоднішній день в Україні існує значна кількість об'єктів торговельної нерухомості, до яких відносять торговельні центри (ТЦ), універмаги, ритейл-парки, торговельно-розважальні центри (ТРЦ), торгові будинки.

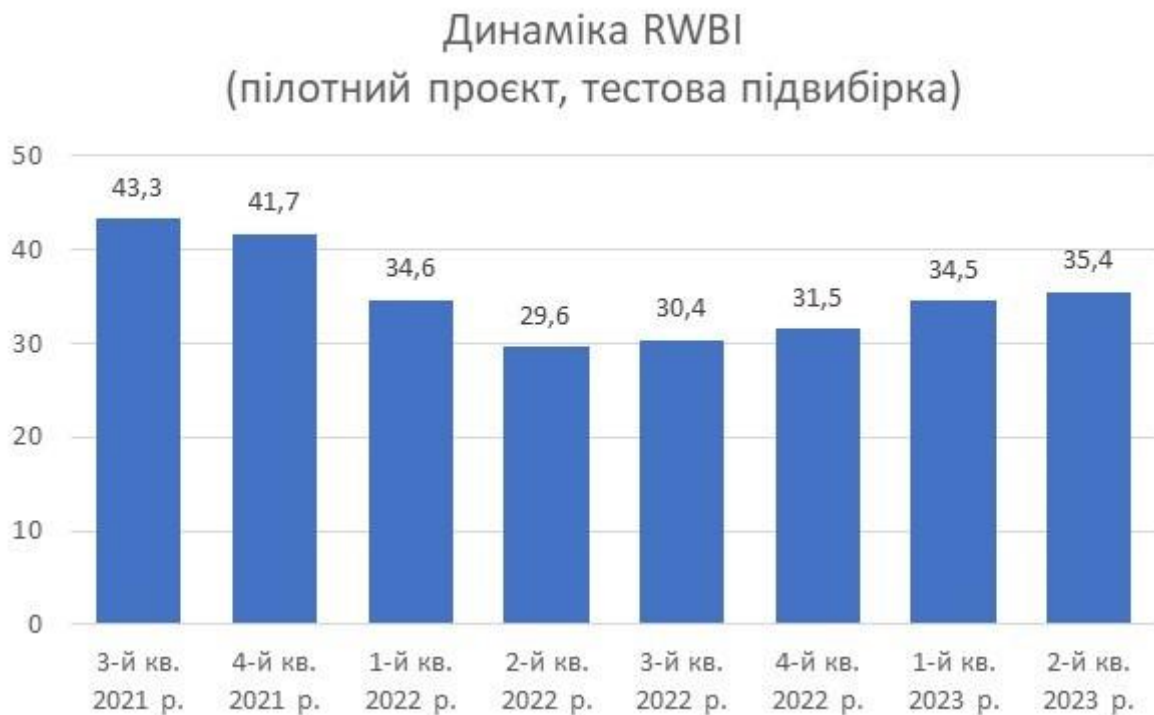
Довоєнний 2021 рік був вдалим для розвитку ринку торговельної нерухомості: була введена значна кількість нових площ, скоротилася вакантність, відновилися орендні ставки. Очікується, що у 2022-2024 роках буде відкрито майже 250 тис. кв. м нових торгових площ у Києві, хоча деякі плани можуть змінитися через сучасні обставини. [2]. На жаль, через повномасштабне вторгнення РФ багатьом планам не судилося збутися.

У 2022 році ринок торговельної нерухомості України зазнав значних втрат через вторгнення та воєнні події. Деякі ТРЦ та ТЦ були повністю зруйновані, інші зазнали значних або часткових пошкоджень. Згідно зі звітом 26 ТЦ постраждали, 8 були знищені, а 18 частково пошкоджені, що призвело до прямих втрат у розмірі 402 млн. доларів, причому до цієї суми не входять збитки ритейлерів [3]. Крім того, військові дії спричинили масштабну міграцію населення за кордон та в західні регіони України, мобілізацію широкого прошарку населення та негативно вплинули на покупців, обмежуючи діяльність торговельних та торговельно-розважальних центрів.

Під час війни торговельні центри стали стикатися з новими викликами, такими як комендантська година, повітряні тривоги та нестача електроенергії у зв'язку з ракетними ударами по об'єктах інфраструктури. Початково резервне живлення забезпечувало роботу критичних секторів, таких як освітлення для евакуації, системи пожежної безпеки та роботу необхідних підйомних механізмів. Однак з регулярними відключеннями світла виникла потреба в додатковому обладнанні для забезпечення автономної роботи всього об'єкта.

З часом починається період адаптації до роботи в умовах війни. Показовими є дані, які наводить Українська рада торгових центрів, яка здійснює дослідницький проєкт «Індекс самопочуття ритейлу» (Retail Well-Being Index). RWBI враховує відвідуваність ТЦ, рівень вакантності та орендних ставок [4].

Аналізуючи значення RWBI (рис. 1), можна прослідкувати динаміку ринку на тому ж наборі даних. Ми вважаємо значення за 3-й квартал 2021 року базовим довоєнним показником RWBI. Зниження RWBI в 4-му кварталі 2021 року пов'язане з новою хвилею коронавірусу в Україні. Якщо взяти місячний погляд, найгірші показники фіксуються в березні 2022 року, а на квартальному рівні - у 2-му кварталі 2022 року. З того часу RWBI поступово збільшується щокварталу. У 2-му кварталі 2023 року значення RWBI навіть перевищило показник 1-го кварталу 2021 року — кварталу перед початком війни. Втім до довоєнних показників ще далеко.



**Рисунок 1 - Динаміка Індексу самопочуття ритейлу за 3 кв. 2021р. – 2 кв. 2023р. [4]**

Незважаючи на важкі обставини та трагічні події, бізнес активно працює над відновленням: ритейлери вживають заходів для підсилення продажів, спрямованих на власний розвиток та підтримку економіки України у ці скрутні часи. Зараз відвідуваність об'єктів складає лише 60% порівняно з попередніми періодами. Однак навіть на даному етапі люди продовжують придбавати необхідні товари та

сезонні речі, хоча й роблять це менш часто.

Ринок торговельної нерухомості України не припинив розвитку навіть в умовах війни. Зараз у місті Києві ведеться будівництво «Епіцентр» на місці «Нова Лінія» по вул. Бальзака. Також ведеться будівництво «KYÏVPROEKT City Space» [5]. Планується до запуску ТЦ “Одіс” в Ізмаїлі. Його орендна площа (GLA) становить 2 тис. кв. м, а загальна (GBA) – 2,5 тис. кв. м.. Наприкінці року має запуститися ще один ТРЦ в Ізмаїлі – Pokrovsky (GLA 4,5 тис.кв.м, GBA 5,3 тис.кв.м). У Харкові до відкриття готується масштабний проєкт ТРЦ Planeta Mall (GLA 70 тис.кв.м, GBA 110 тис. кв.м). Також анонсовано відкриття двох ТРЦ в Одесі – “Акварель” та “Меркурій”, а у Івано-Франківську планується відкриття другої черги ТРЦ “Велес” у третьому кварталі року. У Трускавці у четвертому кварталі поточного року має відкритися ТЦ Vector, а у Дрогобичі – ТЦ Park. На наступний рік перенесено відкриття ТРЦ White Lines у Києві (GLA 27 тис. кв. м, GBA 40 тис. кв. м). Крім цього, на кінець року анонсовано запуск ТРЦ Proskurov Plaza у Хмельницькому і ТРЦ Brigantina у Вінниці [6].

Протягом першого півріччя 2023 року на ринку торговельної нерухомості України виділилися наступні тенденції [4]:

- індексація орендних платежів у більшості випадків проводиться фіксованим відсотком;
- перегляд комерційних умов та наявних знижок стає актуальним;
- для певних категорій орендарів, які значно постраждали у 2022 році через неактуальність пропозицій у воєнний період, ситуація не покращується;
- спостерігається активний розвиток національних брендів, часто в онлайн-форматі, іноді з одним-двома шоу-румами або корнерами;
- деякі міжнародні бренди виявляють готовність розглядати нові проєкти, що раніше було малоімовірним ;
- спостерігається тенденція до економного споживання;
- комерційні умови та результати діяльності значно залежать від географічного фактору.

Тобто, навіть в умовах війни, на тих територіях, де не ведуться активні бойові дії, необхідно відкривати ТРЦ. Для цього є як суто економічні, так і соціальні причини. Після закінчення воєнних дій Україна повинна оперативного відновитися та покращити своє

становище. Для цього важливо вирішити ряд проблем, пов'язаних з інфраструктурою, зокрема, відновлення та подальший розвиток торговельної нерухомості.

Якщо раніше підприємці були зосереджені в містах-мільйонниках, то в найближчому майбутньому найбільш перспективними напрямками зростання стануть торгові центри загальною площею до 12 000 м<sup>2</sup>, розташовані в обласних та районних центрах. Створення мереж невеликих торговельних центрів з різноманіттю операторів з продажу необхідних товарів по всій Україні цікаве як для бізнесу, так і для реалізації соціальних програм для переселенців. Успіх такого підходу підтверджується досвідом Польщі, нашої найближчої сусідки. У Польщі торговельно-розважальні центри розташовані по всій території, включаючи невеликі міста з населенням від 20 тисяч осіб. З досвіду роботи об'єктів торгівлі сусідньої країни видно, що торговельна нерухомість у маленьких містах України має всі передумови для успішного розвитку.

### Література.

1. Соболевська Л.А., Ковальчук М.С. Сучасний менеджмент і маркетинг нерухомості: навч. конспект лекцій. URL: <https://studfile.net/preview/5375457/page:14/>
2. Настич І. Ринок торговельної нерухомості 2022: втрати, надбання та гнучкість. *Properti times*. 14.02.2023р. URL: [https://propertytimes.com.ua/retail\\_property/rinok\\_torgovelnoyi\\_neruhomosti\\_2022\\_vtrati\\_nadbannya\\_ta\\_gnuchkist](https://propertytimes.com.ua/retail_property/rinok_torgovelnoyi_neruhomosti_2022_vtrati_nadbannya_ta_gnuchkist)
3. Війна змінила все: думки експертів про стан торгової нерухомості в Україні та перспективи розвитку. 10.04.2023р. URL: <https://www.ucsc.org.ua/vijna-zminyla-vse-dumky-ekspertiv-pro-stan-torgovoyi-neruhomosti-v-ukrayini-ta-perspektyvy-rozvytku/>
4. ТРЦ повертають довоєнні умови. 26.07.2023р URL: <https://www.ucsc.org.ua/trcz-povertayut-dovoyenni-umovy-yakumu-dlya-torgovelnoyi-neruhomosti-buly-pershi-6-misyacziv-2023-go/>
5. Настич І. Чим дихав ринок торговельної нерухомості в першому півріччі 2023 року? *Properti times*. 25.07.2023р. URL: [https://propertytimes.com.ua/retail\\_property/chim\\_dihav\\_rinok\\_torgovelnoyi\\_neruhomosti\\_v\\_pershomu\\_pivrichchi\\_2023\\_roku](https://propertytimes.com.ua/retail_property/chim_dihav_rinok_torgovelnoyi_neruhomosti_v_pershomu_pivrichchi_2023_roku)
6. У 2023 році в Україні планують відкритися сім нових ТЦ. *Ритейл Дайджест*. 28.02.2023р. URL: <http://surl.li/mzxop>