

# Анализ рынка торговой недвижимости г.Харькова по итогам 3 квартала 2015 г.

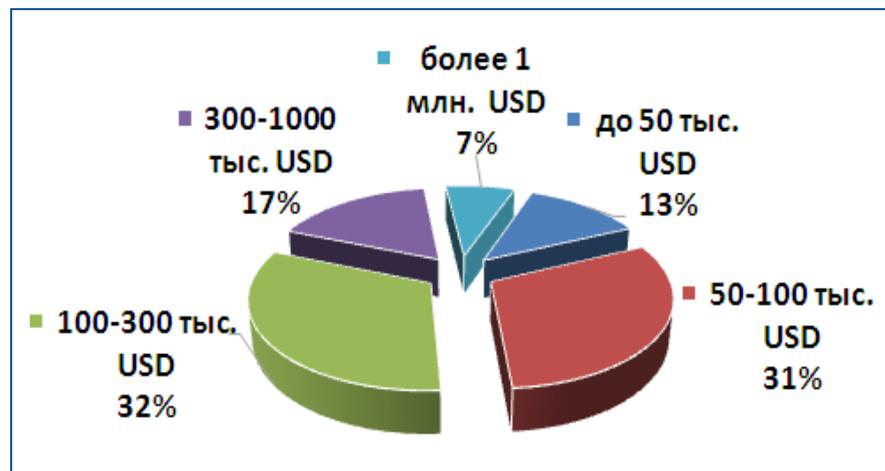


**Виктория Рыльцева**

член Правления Харьковского отделения  
Украинского общества оценщиков,

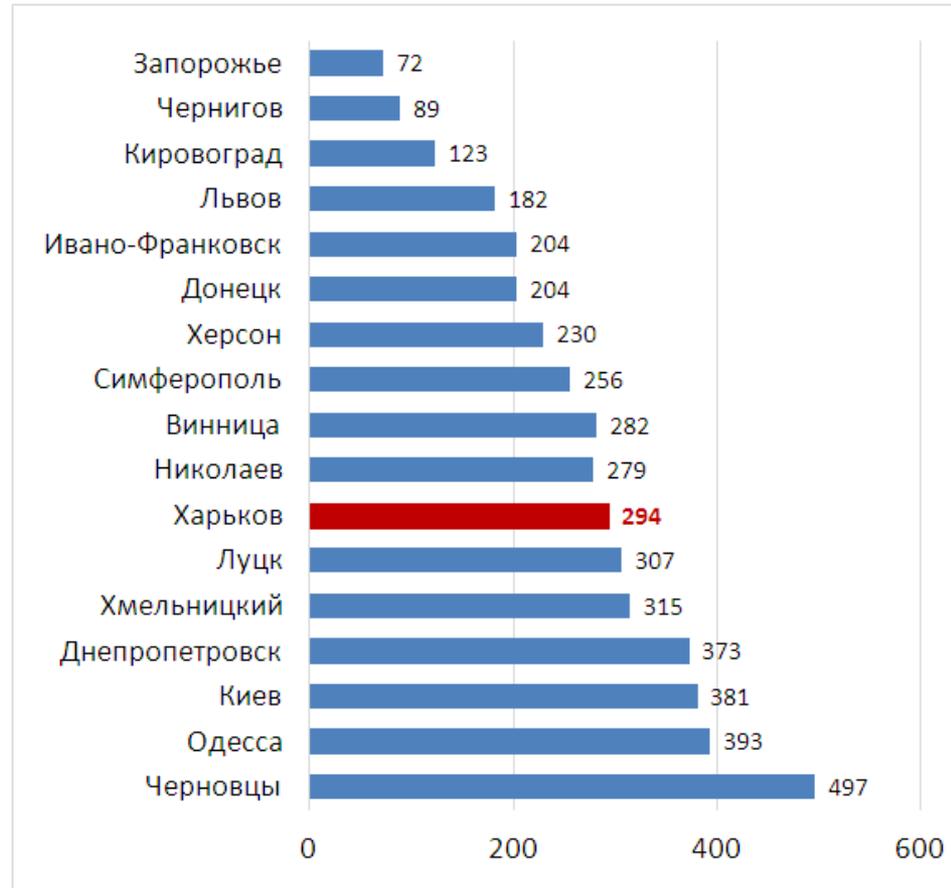
ведущий оценщик  
ВОО «Союз оценщиков земли»

# ПРЕДЛОЖЕНИЕ



Текущее предложение торговых площадей составляет 1,403 млн. кв. м.

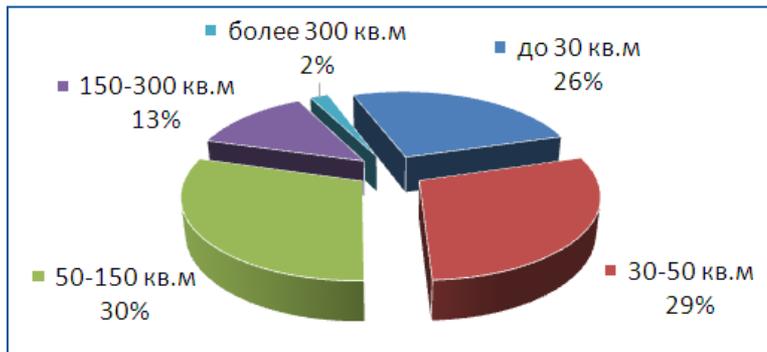
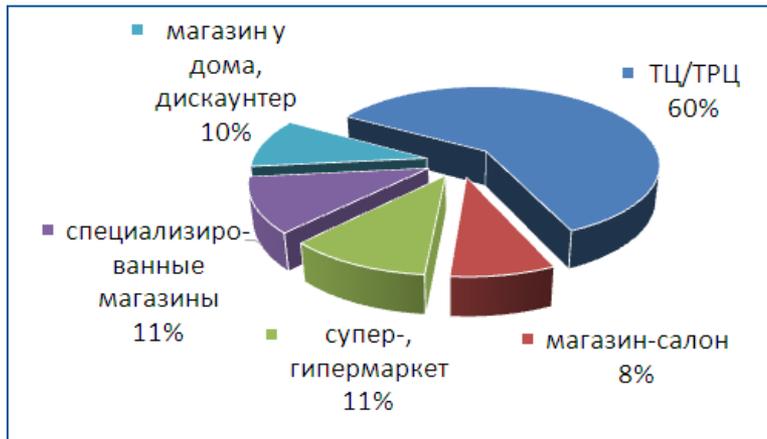
# НАСЫЩЕННОСТЬ ТЦ/ТРЦ



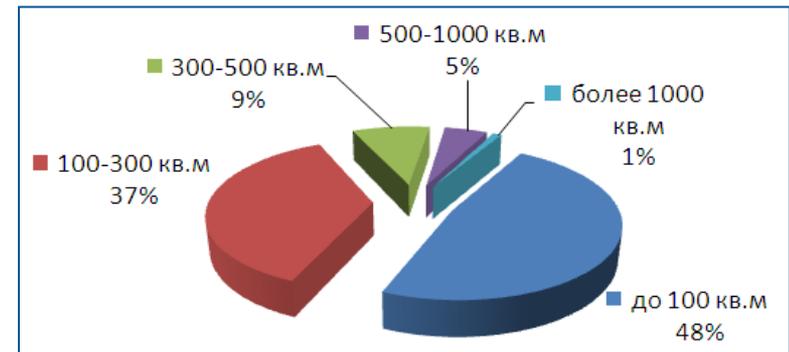
Насыщенность ТЦ/ТРЦ в областных центрах Украины (кв.м / 1 000 жителей)

# СПРОС

## Аренда



## Продажа



# СПРОС.

# Аренда торговых помещений

Характеристика спроса в зависимости от товарных групп

Товарная группа	Приемлемое значение арендной ставки, грн./кв.м	Предпочтения по площади, кв.м
Одежда	100-250	50-200
Обувь	100-250	50-250
Продукты питания	70-100	от 1000 (как «якорь»), 25-400
Сувениры, ювелирные изделия	100-300	50-200
Косметика, оптика	100-250	до 300
Строительные материалы	50-80	от 800 (как «якорь»)
Мебель, предметы интерьера	60-100	от 200
Товары для дома, бытовая химия	70-120	50-200
Мобильные телефоны, аксессуары	130-220	25-80
Бытовая техника, электроника	70-120	от 500
Развлечения, общепит	50-150	100-250
Занятия спортом	40-80	200-600
Услуги / банки	75-130 / 120-200	30-200

[1] Арендная ставка с НДС, коммунальные и эксплуатационные затраты не включает

# ЦЕНЫ

Характеристика	Средний диапазон арендных ставок		Средний диапазон цен, долл.США/кв. м
	долл.США/кв. м	грн./кв. м	
<b>Формат торговых площадей</b>			
ТРЦ, ТЦ	5-23	100-500	200-1500
Гипермаркеты, супермаркеты	3-14	70-300	300-600
Магазины у дома, специализированные	3-19	70-400	350-1500
Магазин – салон	8-33	180-700	1200-3500
<b>Расположение</b>			
Центральные районы города	6-33	125-700	650-3500
Приближенные к центральным	4-19	80-400	400-1700
Отдаленные районы и окраины	3-19	60-400	300-1700

# ДИНАМИКА ЦЕН

Изменение средних  
ценовых показателей:

**Цена:**

От пика 2008 г.: **-62,2%**

С декабря 2013 г.: **-18%**

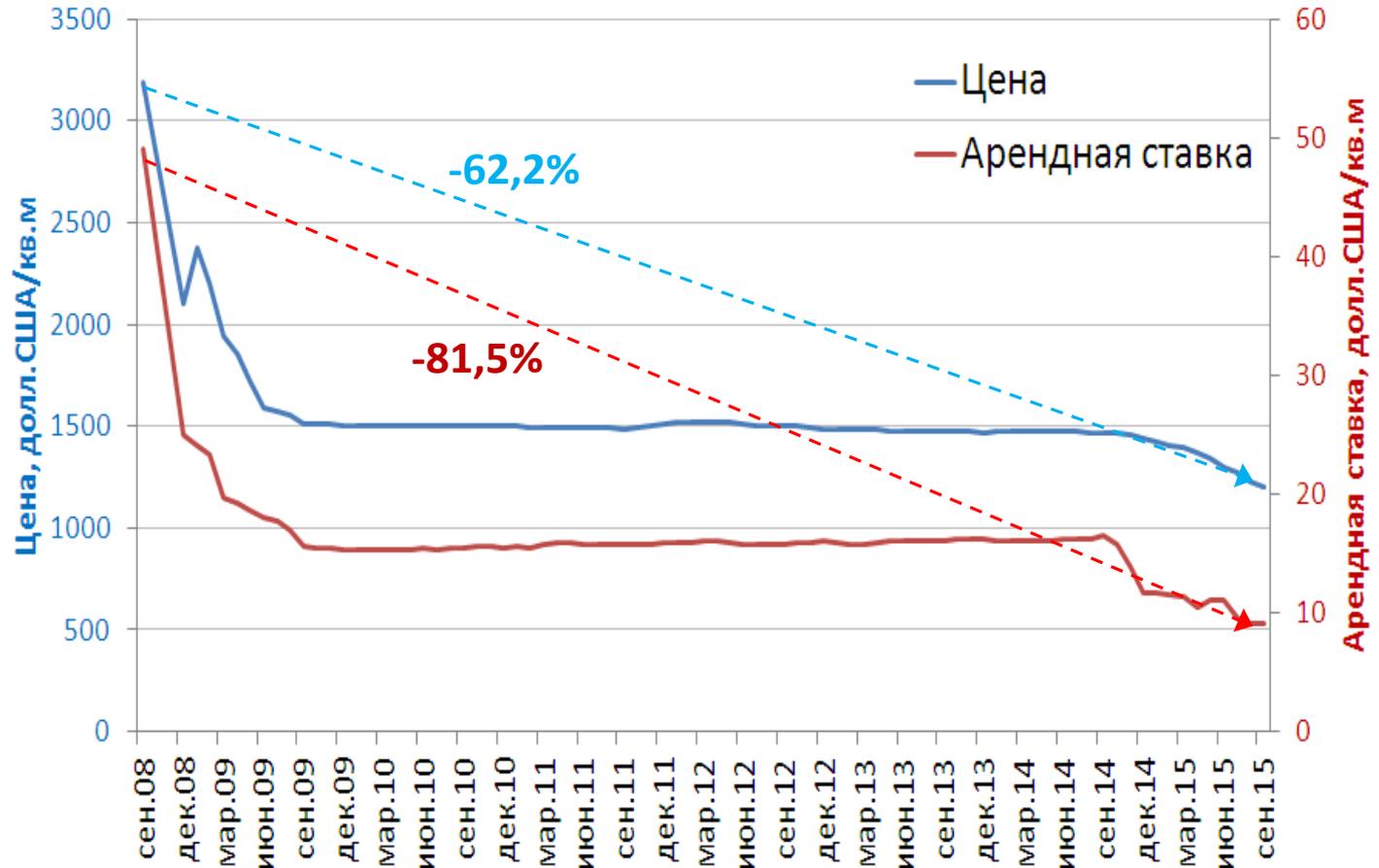
С начала 2015 г.: **-16,4%**

**Арендная ставка:**

От пика 2008 г.: **-81,5%**

С декабря 2013 г.: **-44%**

С начала 2015 г.: **-22,6%**



# СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Показатели инвестиционной привлекательности торговой недвижимости

Формат	Коэффициент текущей доходности на 01.10.2015 г.	Срок окупаемости, лет, на 01.10.2015 г.
ТЦ/ТРЦ	13-18%	5-8
Супер-, гипермаркет	9-13%	8-11
Магазин-салон	7-10%	10-14
Специализированный магазин, дискаунтер	7-13%	9-14

# СКИДКА НА ТОРГ

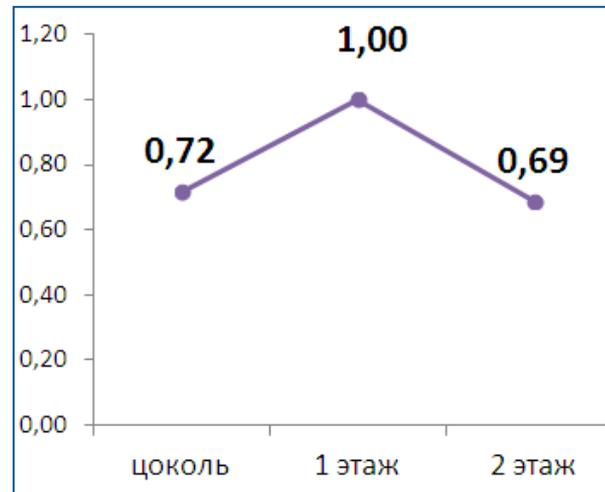
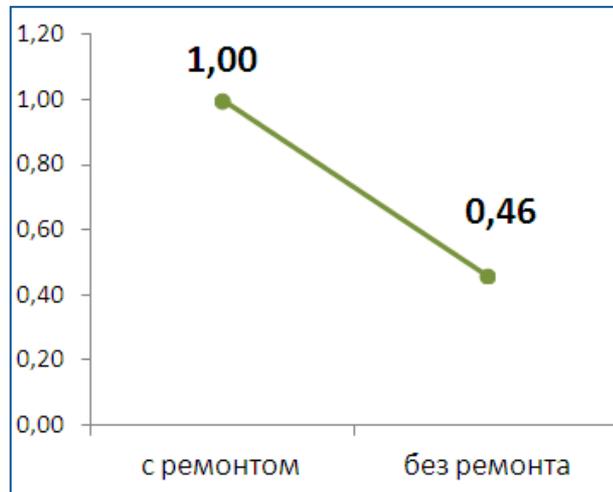
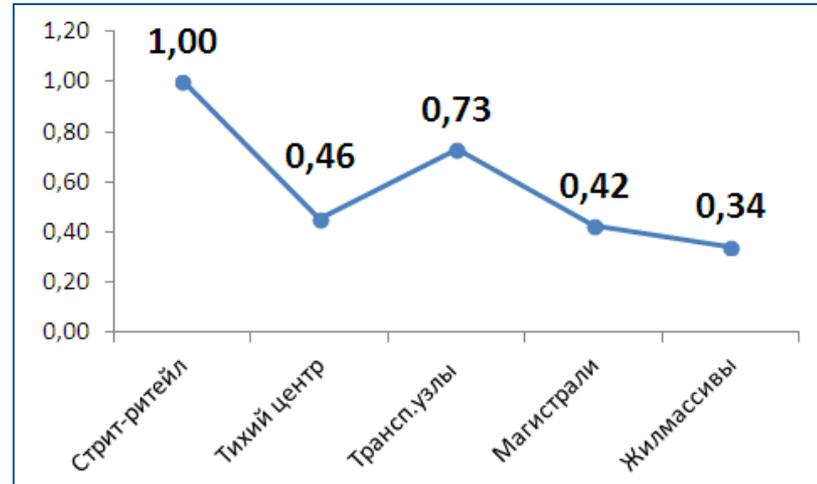
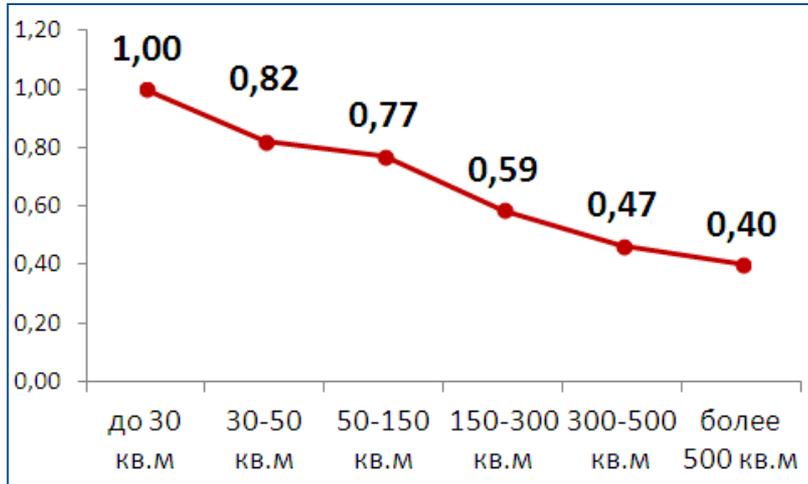
**На сегменте  
продажи**  
при срочной  
продаже объекта  
с длительным  
сроком  
экспозиции  
размер торга  
может достигать  
**до 50%**  
первоначальной  
цены  
предложения



**На сегменте  
аренды**  
наибольший  
размер скидки  
(~10-30 грн./кв.м)  
характерен для  
помещений  
площадью более  
150 кв.м с  
заявленной  
арендной ставкой  
от 120 грн./кв.м.

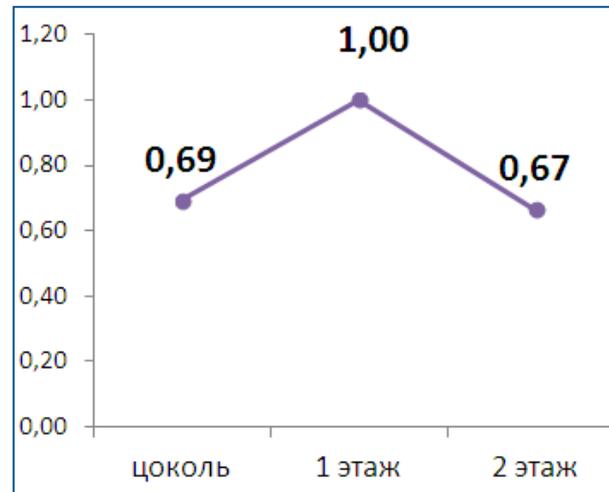
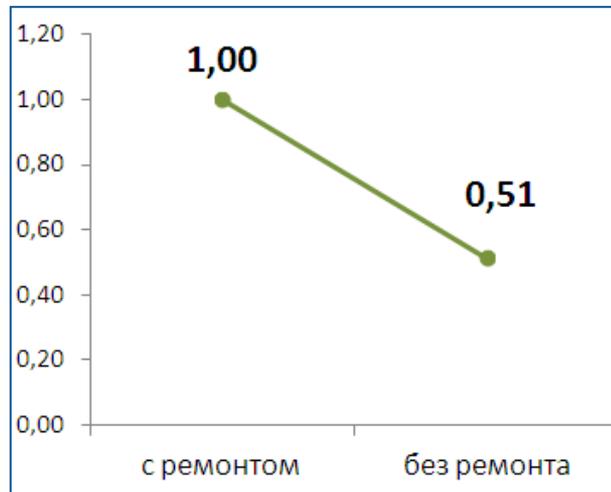
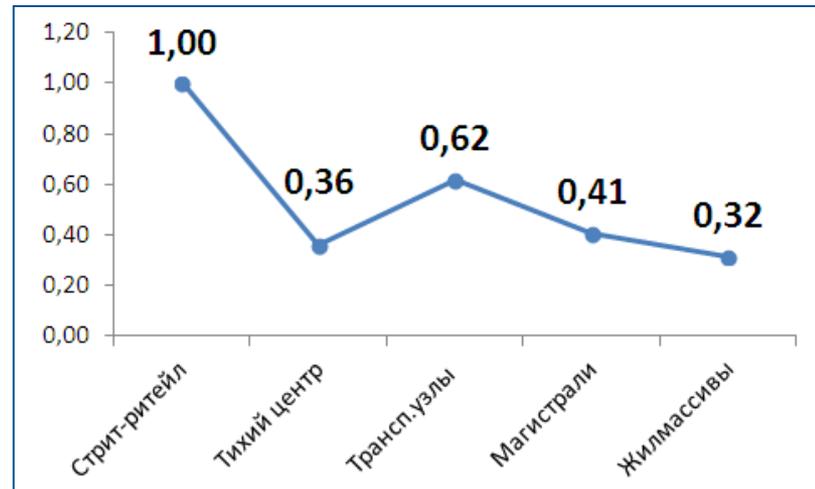
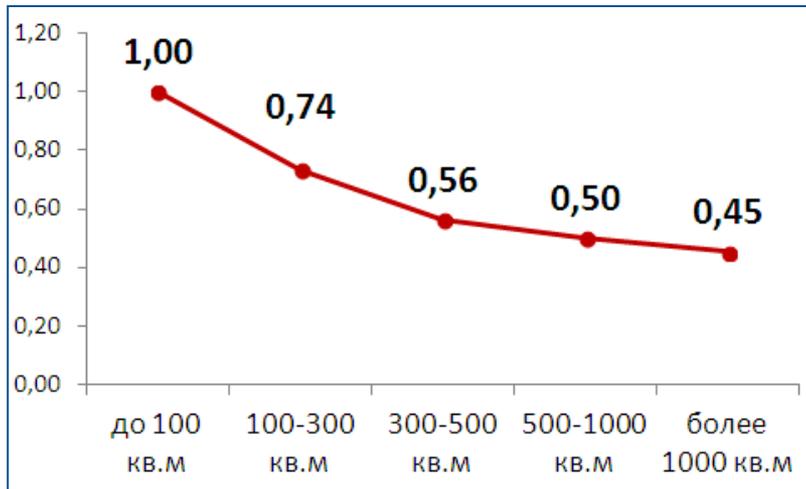
# Мультипликаторы

# Аренда



# Мультипликаторы

# Продажа



# ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА

## Сделки

- сделок от совокупного предложения:
- - на сегменте аренды до 10-15%;
- - на сегменте продажи до 3-7%

## Вакантность

- Крупные профессиональные ТРЦ – до 2,5-5%.
- Небольшие ТЦ вблизи крупных транспортных узлов – 0-10%
- ТЦ/ТРЦ с неразвитой развлекательной составляющей, с неудачным месторасположением, неэффективной концепцией – до 25-45%.

## Тренды

- снижение до минимума девелоперской активности
- ребрендинг, рестайлинг торговых точек, освоение новых форматов
- расширение продуктовых и дроггери сетей, стоковых магазинов, секонд-хендов
- активное привлечение в качестве арендаторов ТЦ/ТРЦ украинских брендов, компаний сферы услуг, досуга, развлечений

# Контактная информация

**Виктория Рыльцева**

Генеральный директор  
ООО «ПРОКОНСУЛ»

Конт. тел. +380 (57) 719-54-32, 715-75-31

Факс +380 (57) 757-46-07

E-mail: [ryltceva@proconsul.com.ua](mailto:ryltceva@proconsul.com.ua)

**Спасибо за внимание!**