

Тренди та специфіка розвитку торгівельної нерухомості в Західних областях



Retail & Development Advisor

Українська консалтингова компанія,
що надає повний комплекс послуг
у сфері комерційної нерухомості

13 років

на ринку комерційної
нерухомості України

1650+

завершених
угод

2.6M

м² зданих
в оренду GLA

110+

брендів довірили нам
розвиток своїх проєктів

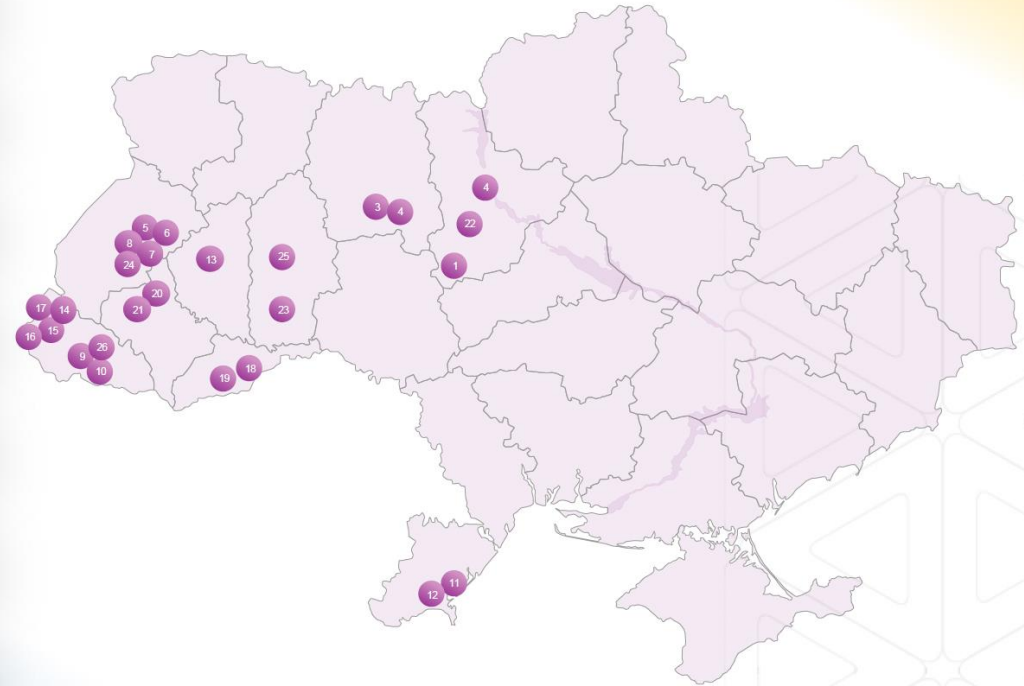
810K

м² реалізованих
концепцій GLA

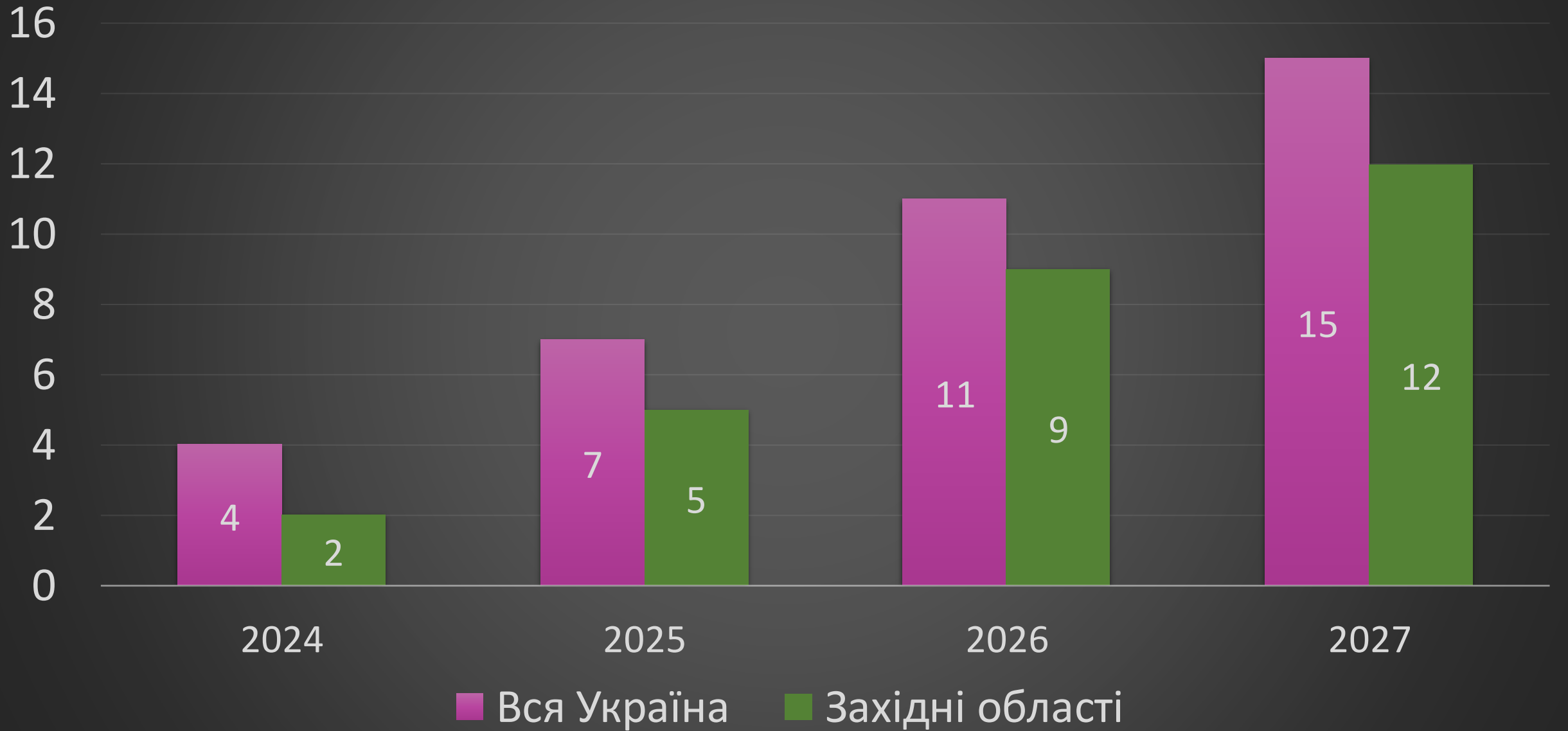
2 офіси у Львові та Києві

АКТУАЛЬНІ ПРОЄКТИ

 ТРЦ «ROSAVA» м. Біла церква GLA: 8 700 м² 1	 «РИТЕЙЛ-ПАРК SILVER PARK» м. Мукачево GLA: 3 848 м² 10	 ТРЦ «TERRA HALL» м. Чернівці GLA: 11 300 м² 19
 ТЦ «ЖИТО» м. Житомир GLA: 1 900 м² 2	 ТРЦ «Маяк А1» м. Одеса GLA: 10 000 м² 11	 ТЦ «А7» м. Івано - Франківськ GLA: 7 500 м² 20
 ТЦ «ЦУМ» м. Житомир GLA: 2 800 м² 3	 ТРЦ «URBAN MALL» м. Одеса GLA: 12 223 м² 12	 ТЦ «А5» м. Івано - Франківськ GLA: 3 000 м² 21
 Фуд-маркет «КИЇВ ІЖА» м. Київ GLA: 4 500 м² 4	 ТРЦ «КРОКІС» м. Тернопіль GLA: 8 100 м² 13	 ТРЦ «ЖИТО» м. Боярка GLA: 13 139 м² 22
 «РИТЕЙЛ -ПАРК ДАВИДІВ» м. Львів GLA: 5 762 м² 5	 ТРЦ «RIVERVILLE» м. Ужгород GLA: 15 600 м² 14	 ТРЦ «АРЕАЛ ПЛАЗА» м. Чортків GLA: 3 918 м² 23
 ТРЦ «KVARTAL CITY» м. Львів GLA: 20 000 м² 6	 ТЦ «RESIDENS MALL» м. Ужгород GLA: 9 970 м² 15	 ТЦ «OPERA PASSAGE» м. Львів GLA: 2 456 м² 24
 ТЦ «ROAD PARK» м. Львів GLA: 9 300 м² 7	 ТРЦ «УКРАЇНА» м. Ужгород GLA: 11 700 м² 16	 ТЦ «HUBO SMART MALL» м. Хмельницький GLA: 5 300 м² 25
 ТРЦ «INFINITY PLAZA» м. Львів GLA: 22 518 м² 8	 РИТЕЙЛ-ПАРК 808 м. Ужгород GLA: 9 260 м² 17	 ТЦ «VAROSH» м. Мукачево GLA: 4 173 м² 26
 RETAIL PARK MUKACHEVO м. Мукачево GLA: 8 675 м² 9	 ТЦ GALLERY CHICAGO м. Чернівці GLA: 7 100 м² 18	



Динаміка відкриттів ТЦ



Причини розвитку комерційної нерухомості в Західній Україні

- Відносно безпечна територія
- Міграція споживачів, бізнесів, логістики
- Історичний дефіцит професійних торгових майданчиків

Формати ТЦ

- 1) Класичний регіональний/районний ТЦ/ТРЦ
- 2) Локальні ТЦ (в межах ЖК)
- 3) Ритейл Парк

Класичний ТЦ/ТРЦ



Переваги класичного ТЦ/ТРЦ:

- Більша синергія товарних категорій = більший трафік клієнтів
- Довший час перебування клієнтів = більше покупок = більший ТО
- Більший cashflow

Недоліки класичного ТЦ/ТРЦ:

- Більший об'єм інвестицій
- Довший час реалізації (2-3 роки)
- Довший період окупності (10-12 років)

ТЦ в ЖК (стилобат)

ЗАГАЛЬНІ ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЦ

RDA
Retail & Development Advisor

 **GVA:**
9 232 м²

 **GLA:**
7 065 м²

 **ПОВЕРХИ:**
2

 **ПАРКІНГ
НАЗЕМНИЙ:**
32 м/м

 **ПАРКІНГ
ПІДЗЕМНИЙ:**
134 м/м

 **РЕАЛІЗАЦІЯ
ПРОЄКТУ:**
4 квартал 2027



Переваги ТЦ в ЖК (стилобат):

- Гарантований трафік ЖК
- Високий трафік щоденних покупок
- «Розмита інвестиція» на м2
- Додаткова перевага для покупців квартир в ЖК
- Перевага інфраструктури ЖК

Недоліки ТЦ в ЖК (стилобат):

- Обмеження в архітектурних рішеннях ТЦ
- Термін реалізації залежить від реалізації та заселення ЖК

Ритейл парк



Переваги Ритейл парку:

- Відносно невелика інвестиція (\$600-800 на м2)
- Короткий термін окупності (5-6 років)
- Легкість адміністрування
- Менші поточні експлуатаційні витрати

Недоліки Ритейл парку:

- Обмеження форматів орендарів та товарних категорій
- Орендна ставки нижча ніж в класичних ТЦ та локальних ТЦ в ЖК
- Менша синергія товарних категорій

Важливо визначити перед початком реалізації!

- Хто клієнт?
- Сегмент клієнтів
- Зони охоплення
- Конкурентне середовище (*наявне та потенційне*)
- Конкурентна перевага
- Архітектурна концепція яка враховує формат та вимоги потенційних орендарів