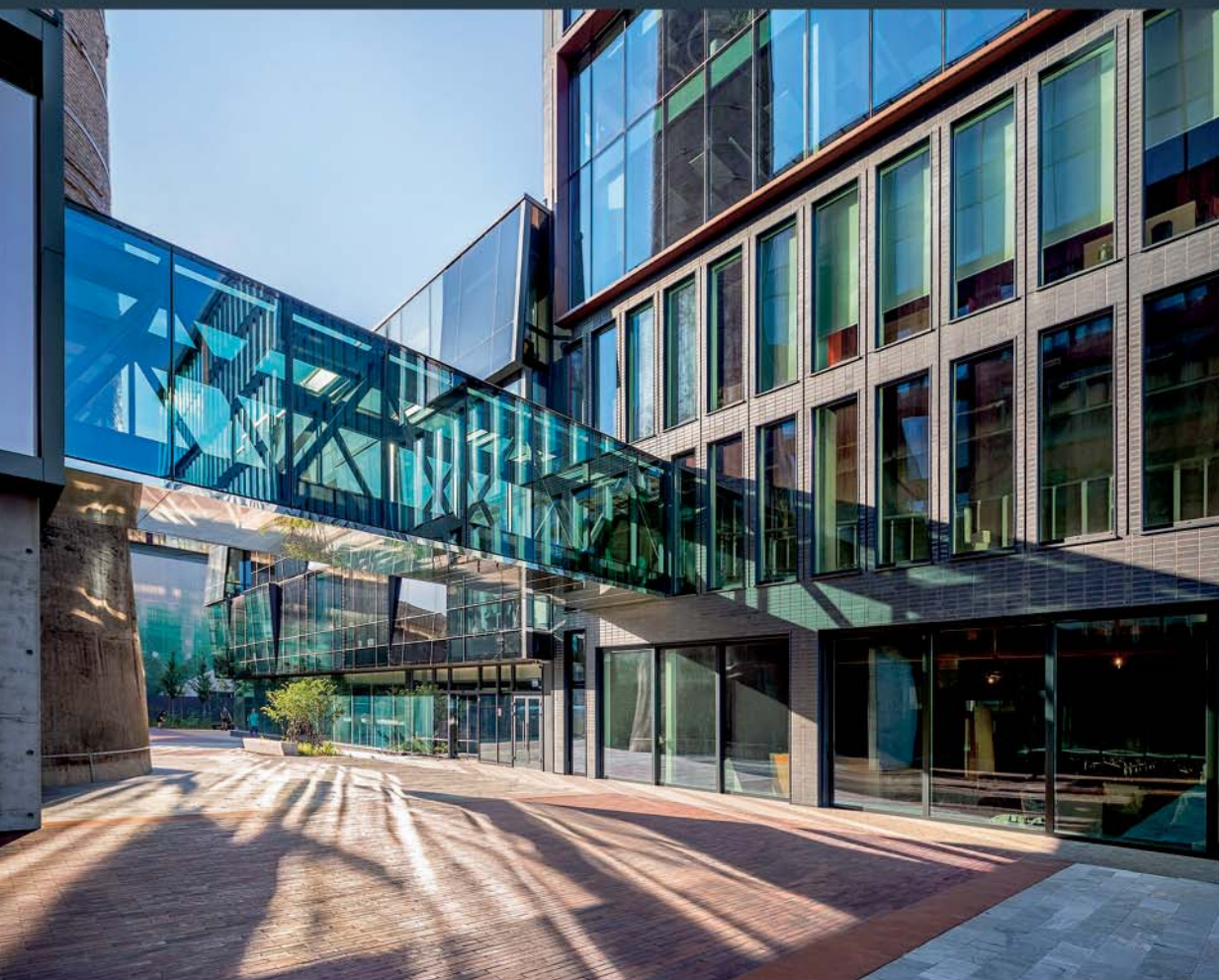


2021

GUIDE

ДЕВЕЛОПМЕНТ
АРХІТЕКТУРА
ДИЗАЙН

НЕРУХОМІСТЬ УКРАЇНИ



ARZINGER

AS SOLID
AS OUR
ADVICE

- Девелопмент об'єктів нерухомості
- Будівництво
- Регуляторні питання, дозволи на концентрацію
- Оренда комерційної та житлової нерухомості
- Транзакції (фінансування, СП, злиття та поглинання бізнесів, тощо)
- Вирішення спорів в національних та міжнародних арбітражних судових інстанціях в Україні та за кордоном

Тімур Бондарєв

Керуючий партнер, керівник практики нерухомості та будівництва
Timur.Bondaryev@arzinger.ua



Відскануй QR-код та відвідай наш сайт



[/ArzingerLawFirm](#)

[/company/arzinger](#)

[@arzingerlawfirm](#)





RIVIERA HOUSE



RivieraHouseHotel



RivieraHouseHotel



RivieraHouse.com.ua

+38 (044) 393 33 33
reservations@rivierahouse.com.ua
вул. Сагайдачного, 15, Київ, Україна, 04070

СЛОВО РЕДАКТОРА



Шановні читачі!

Торік щорічний каталог від видавництва CP PUBLISHING – «Гід по українському ринку нерухомості» – вийшов у світ перед початком пандемії в нашій країні та введенням карантину. Нині, як і у 2020, він виходить у період чергового посилення обмежень.

Цьогорічний «Гід» підготовлений у дещо оновленому форматі. Зокрема, на відміну від попередніх випусків, ми змінили рубрики, згрупувавши матеріали за секторами нерухомості. Однак, як і раніше, мета видання – стати цінним і найбільш комплексним джерелом інформації щодо ситуації на українському ринку комерційної нерухомості. В ньому представлені огляди офісного, торговельного, готельного, складського секторів Києва та найбільших і найактивніших регіональних центрів України: Харкова, Дніпра, Одеси, Львова. В редакційних матеріалах зібрані ключові тренди, події, підсумки минулого пандемічного року, прогнози на найближчу перспективу від гравців ринку тощо. Окремий акцент зроблений на інвестиції, ключові законодавчі зміни в містобудуванні, сферу архітектурних і дизайнерських послуг.

Пандемія COVID-19 показала, наскільки глобальним і вузьким є наш світ. Глобальним – мається на увазі, як масштабно та швидко поширився вірус. Вузьким – це вимушені обмеження, з якими ми всі зіткнулися: від закриття кордонів до ізоляції. В цей дійсно незвичний і складний період гравці ринку нерухомості адаптувалися до нових умов, продовжували будувати, відкривати та планувати нові проєкти. Традиційно «Гід» містить дві рубрики, в яких представлена інформація про компанії, що ведуть діяльність у галузі нерухомості, та їхні послуги, а також про пропозицію ринку: реалізовані об'єкти та майбутні проєкти.

Ми вдячні всім за співпрацю і лояльність! Віримо, що попереду на нас чекають нові можливості та перспективи!

Тетяна Антонюк,
керівник проєкту

Додаток до журналу
Commercial Property
«Гід по українському ринку
нерухомості 2021»

Засновник і видавець: UCMGroup LLC

Керівник проєкту: Тетяна Антонюк

Комерційний директор:

Юлія Адеєва, y.adeyeva@c-p.com.ua

Департамент реклами:

Віталій Сахно, v.sakhno@c-p.com.ua

Редакційні матеріали: Тетяна Антонюк,

Оксана Бабенко, Люсія Бондар,

Віктор Нагорський, Марина Паралюш,

Тетяна Хом'як

Питання реклами: y.adeyeva@c-p.com.ua

Питання передплати та розповсюдження:

subscribe@c-p.com.ua

Журналістські матеріали

та пропозиції: editor@c-p.com.ua

Інтернет: www.commercialproperty.ua

Юридичний супровід:

юридична фірма «Антика»



Адреса редакції:

01030 м. Київ-30, Україна

а/с 94

Обкладинка: інноваційний парк

UNIT.City (Київ)

Фото: Іван Авдєєнко

© UCMGroup LLC

© Концепція додатка «Гід по українському ринку нерухомості», його дизайн-проєкт, ідеї оформлення, текстові, фотографічні й інші матеріали є об'єктами авторського права. Відповідальність за достовірність і точність фактів, цитат, власних імен та інших даних, наведених у матеріалах видання, несуть автори публікацій. Редакція може публікувати матеріали, не розділяючи точку зору автора. При будь-якому використанні матеріалів видання, в тому числі частковому, оповіщення редакції та посилання на «Гід» обов'язкові. Відповідальність за достовірність даних та інформації рекламних оголошень і на сторінках компаній та об'єктів несе рекламодавець.

НАЦІОНАЛЬНА ПРЕМІЯ
В ГАЛУЗІ НЕРУХОМОСТІ

CP AWARDS 2022

Організатор



cp-awards.com.ua
commercialproperty.ua

DENZA WORKSPACE – це імпортер і виробник меблів для офісів та інших комерційних інтер'єрів

 **Herman Miller**
Authorised Dealer Partner



Наш бізнес полягає у створенні офісного простору, кольорова гама якого налаштовуватиме на робочий настрій, а ергономічність меблів захищатиме працівників від дискомфорту та сприятиме здоровій і гармонійній атмосфері.

Наш портфель продуктів містить: офісні крісла, столи та шафи, м'які меблі, системи зберігання документів, стійкі рецепції, меблі за індивідуальним замовленням.



ТОВ «ПРАЙМ ТАЙМ УКРАЇНА» є ексклюзивним дилером офісних меблів Herman Miller на всій території України. Aeron, Embody, Mirra 2 від Herman Miller – найпопулярніші крісла із серії ергономічних та ортопедичних меблів, які змінили сегмент офісного обладнання і мають офіційну гарантію виробника – 12 років.

Дизайн, який надихає людей робити великі справи. Herman Miller – компанія з понад 100 річною історією, яка надає велике значення дизайну, навколишньому середовищу, послугам для суспільства, здоров'ю та добробуту своїх клієнтів та наших співробітників. Їх надихаючі дизайни меблів, винахідливі технології та стратегічні послуги допомагають людям робити великі справи, а компаніям досягати найкращих результатів.



DENZA WORKSPACE
INNOVATE WORK CREATE

вул. Казимира Малевича, 86-Б
Київ 03150, Україна
+380 (67) 561 10 93
o.kovalchuk@denza.com.ua
www.officechairs.com.ua

ЗМІСТ

8 АНАЛІТИКА

8 ІНФОГРАФІКА

10 РИНОК ОФІСНОЇ НЕРУХОМОСТІ

- 10 На шляху змін
- 12 Офісна нерухомість Києва: у стані легкого стресу
- 14 Офіси Харкова: на старих ресурсах
- 16 Ринок офісної нерухомості Дніпра спіймав хвилю зростання
- 18 Офісна нерухомість Львова: реалії 2020 та надії 2021

20 РИНОК ТОРГОВЕЛЬНОЇ НЕРУХОМОСТІ

- 20 Рік обмежень
- 22 Торговельна нерухомість Києва: вистояти в кризу
- 24 Торговельна нерухомість Харкова: на порозі змін
- 26 Карантинні гойдалки: огляд ринку ТРЦ Дніпра у 2020 році
- 28 ТРЦ Одеси: ринок на паузі?

30 РИНОК ГОТЕЛЬНОЇ НЕРУХОМОСТІ

- 30 Боротися та виживати
- 32 Готельна нерухомість Києва: надскладний 2020 рік
- 34 Готелі Одеси: нова реальність мовою цифр
- 36 Готельна нерухомість Львова: підсумки 2020 року

38 РИНОК СКЛАДСЬКОЇ НЕРУХОМОСТІ

- 38 Без пандемічної лихоманки
- 40 Складська нерухомість Київського регіону: підсумки 2020 року
- 42 Склади & логістика: огляд ринку Львівського регіону

44 ІНВЕСТИЦІЇ

Нерухомість та інвестиції в умовах коронакризи
Стаття Олександра Носаченка, керівного директора Colliers Ukraine

48 ПРАВО

Карантинний рік. Реформи містобудування
Стаття Олександра Буртового, партнера, та Василя Шеретька, старшого юриста юридичної фірми «Антіка»

52 ARCHITECTURE & DESIGN

Слава Балбек: «Архітектура – це музика. Але в кожного архітектурного рішення має бути логіка»
Інтерв'ю засновника студії balbek bureau

59 КОМПАНІЇ

81 ОБ'ЄКТИ / НОВА ПРОПОЗИЦІЯ

97 ВІЗИТІВКИ



УКРАЇНА

4194,1 млрд грн

Номінальний ВВП

-4%

Зменшення реального ВВП

199 млрд грн

Обсяг виробленої будівельної продукції

104%

Індекс будівельної продукції



КИЇВ

42,87 млрд грн

Обсяг виробленої будівельної продукції

97,8%

Індекс будівельної продукції



КИЇВСЬКА ОБЛАСТЬ

12,6 млрд грн

Обсяг виробленої будівельної продукції

116%

Індекс будівельної продукції



ХАРКІВСЬКА ОБЛАСТЬ

14,35 млрд грн

Обсяг виробленої будівельної продукції

92,2%

Індекс будівельної продукції



ДНІПРОПЕТРОВСЬКА ОБЛАСТЬ

17,75 млрд грн

Обсяг виробленої будівельної продукції

84,9%

Індекс будівельної продукції



ОДЕСЬКА ОБЛАСТЬ

27,92 млрд грн

Обсяг виробленої будівельної продукції

145,8%

Індекс будівельної продукції



ЛЬВІВСЬКА ОБЛАСТЬ

14,14 млрд грн

Обсяг виробленої будівельної продукції

122,3%

Індекс будівельної продукції

НА ШЛЯХУ ЗМІН

Нові тренди, спричинені пандемією коронавірусу, зокрема перехід частини бізнесів на віддалений формат роботи, скорегували поточну ситуацію на ринку офісної нерухомості та підштовхнули цей сектор до низки змін.

РЕОРГАНІЗАЦІЯ РОБОЧИХ ПРОЦЕСІВ

Віддалений формат роботи — основний тренд на ринку офісної нерухомості, що виник через COVID-19. Від початку карантину багато бізнесів уже пристосувалися до роботи в умовах пандемії, налагодивши операційні процеси з урахуванням такого режиму. Залежно від специфіки діяльності та корпоративної політики кожної окремої компанії нині робочі графіки та потоки розділилися наступним чином. Так, частина орендарів відвідують офіси в максимально звичайному режимі, як і до пандемії. Ще частина використовує гібридний формат із частковим/позмінним завантаженням робочого приміщення. Низка бізнесів працює майже повністю віддалено, і саме цей формат привертає найбільше уваги як тренд, який призведе до змін у сегменті офісної нерухомості. Гравці ринку вважають, що він стане стимулом подальшої реорганізації й адаптації робочих процесів і просторів. Наприклад, у великих містах прогнозується зростання популярності моделі, яка передбачає менший центральний офіс і кілька офісів-сателітів біля головних житлових центрів. Також очікується посилення попиту на формат hot desking, тобто використання одного робочого місця різними працівниками в різний час. Окрім того, наслідком пандемії вже стало, зокрема, переформатування великих і відкритих просторів задля мінімізації скупчення співробітників і дотримання правил соціального дистанціювання.

ОРЕНДНА АКТИВНІСТЬ

Очікувано, що в нинішній кризовий період на основних ринках офісної нерухомості України спостерігається зростання частки вакантних приміщень. Тренди, які це спровокували: відкриття нових об'єктів, відмова від орендованих приміщень чи їх скорочення, зокрема через віддалений формат роботи, зниження обсягів поглинання офісних площ. Так, у 2020 році компанії, враховуючи нестабільність і непрогнозованість ситуації, спричинену коронавірусом, ставили на паузу

перемовини та відкладали плани щодо оренди. Найсильніше просідання орендної активності спостерігалось в розпал весняного локдауну. З послабленням обмежень вона дещо відновилась. Загалом щодо категорій орендарів, які торік проявляли найбільшу активність, це передусім сфера ІТ.

ПЕРІОД ЗНИЖОК

Введення карантину поклато початок діалогу між орендодавцями й орендарями щодо послаблення умов оренди. Тож за результатами 2020 року ставки на офіси на ключових ринках нерухомості України знизились на 10-15%. Власники бізнес-центрів йшли на компроміс, наприклад, відтермінували платежі чи надавали знижки. Основний період, коли орендодавці йшли на поступки, — це весняний локдаун. Деякі лендлорди давали знижки до 70% залежно від договірних умов, а деякі, навпаки, зовсім не змінювали вартість. Щодо дисконту, то орендодавці визначали його розмір в індивідуальному порядку, аналізуючи, наскільки той чи інший бізнес постраждав від пандемії, беручи до уваги ділові відносини з партнером, перспективи співпраці тощо. Такий крок і загалом лояльний підхід дав змогу зберегти значний пул орендарів. Наразі практика знижок практично відсутня. Щодо нових договорів, то є приклади домовленостей, коли сторони прописують особливі умови на період неможливості використовувати офісні приміщення.

НОВІ ВИМОГИ

Нині більший попит мають офіси меншої площі, приміщення з ремонтом, в які можна заїхати з мінімальними інвестиціями з боку орендаря. Також орендарі цікавляться питаннями безпеки. Зокрема, тепер більше уваги приділяється системам очищення повітря, вентиляції та кондиціювання. В бізнес-центрах уже стали звичними такі заходи, як термометрія та посилена антибактеріальна обробка поверхонь, установка безконтактних санітаїзерів.





На фото: БЦ M8 Business Center, Київ

ОФІСНА НЕРУХОМІСТЬ КИЄВА: У СТАНІ ЛЕГКОГО СТРЕСУ

Вихід на ринок офісної нерухомості Києва 155 000 м² нової пропозиції призвів до зростання вакантності до 11,5%. Це відбувалося на фоні зниження обсягів поглинання таких площ. Попри невизначеність, яка ще панує на ринку через пандемію, та віддалений графік роботи як один із її наслідків, офіси все ж будуть затребувані серед орендарів – упевнені гравці цього сектора нерухомості.

НОВА ПРОПОЗИЦІЯ

За даними консалтингової компанії Colliers Ukraine, у 2020 році в Києві було введено в експлуатацію 16 бізнес-центрів загальною орендною площею близько 155 000 м² (у 2019: 104 000 м²). Зокрема, приріст у секторі А-класу становив 28 300 м², у В-класі – 126 600 м². Відтак загальна пропозиція професійних офісних приміщень у місті зросла до 2 147 000 м² (+7,7% за 2020 рік). Зокрема, торік було відкрито БЦ М8 орендною площею 11 014 м², що розташований на вул. Московській, БЦ GRAND на 8782 м², що на вул. Великій Васильківській, БЦ HILLFORT Business Mansion орендною площею 8550 м² на вул. Михайлівській, БЦ «Платформа» з 19 800 м² орендних приміщень на вул. Короленківській, БЦ Avenue53 з 16 700 м² на проспекті Перемоги, БЦ FORUM Infinity орендною площею понад 8740 м² на вул. Саксаганського тощо.

Цікаво, що за підрахунками консалтингових компаній, торік у Києві мало відкритися близько 230-250 тисяч м² офісних площ. Тож реальний обсяг таких приміщень, які ввели в експлуатацію у 2020 році, приблизно у 1,5 раза менший від заявленого.

ВАКАНТНІСТЬ

Зміна робочих процесів через віддалений режим призвела до зменшення деякими компаніями орендованих площ у межах своїх бізнес-центрів або до зміни локації, відмови від офісу взагалі. Втім, це не настільки вплинуло на вакантність на ринку Києва, яка зросла передусім через суттєвий вихід нової пропозиції. Згідно з даними Colliers Ukraine загальна частка вільних приміщень у бізнес-центрах класів А та В збільшилась із 7% на початку 2020 року до 11,5%, на кінець року. Зокрема вакантність у бізнес-центрах А-класу зросла з 4,5% на початку року до 10,8% наприкінці грудня 2020 року, а в об'єктах В-класу – з 7,9% до 11,7% відповідно. Якщо порівнювати з іншими кризами, то, наприклад, під час фінансової кризи 12 років тому вакантність сягла 17% у 2008 році проти 1% у 2007, а з початком російської агресії цей показник збільшився з 15% у 2013 до 20% у 2014 році.

Щодо конкретних прикладів на ринку, то в БЦ Gulliver, зокрема, на початку весни 2020 вакантність становила близько 1%, а на кінець року вона перебувала на рівні 1,8%. Як повідомили в керівній компанії, за період локдауну лише один орендар зменшив площу, яку він займав у цьому об'єкті, ще один не продовжив договір, оскільки потреба в постійному фізичному офісі зникла. В об'єктах компанії «Аракс Груп», яка керує двома бізнес-центрами в Києві, до листопада 2020 року вакантність не змінювалась і становила 1%, проте в останній місяць осені цей показник все ж не критично зріс до 4%. У компанії FORUM, яка володіє та керує 14 бізнес-центрами в Києві, зізнаються, що частка вільних площ у її об'єктах несуттєво збільшилась, проте прогнозований рівень не перевищила.

Серед офісних об'єктів компанії «НЕСТ» найбільші втрати відчув клас С. Торік заповнюваність таких локацій становила 87%. Вищу вакантність у цьому сегменті пояснюють тим, що саме в таких БЦ були орендарі, пов'язані з індустрією розваг, які найбільше



ФОТО НАДАНО FORUM

На фото: БЦ FORUM Infinity, Київ

ОСНОВНІ БЦ, ЗАПЛАНОВАНІ ДО ВІДКРИТТЯ У 2021 РОЦІ В КИЄВІ

Назва	Адреса	GLA, м ²
БЦ MAG.NETT (1-а фаза)	вул. Велика Васильківська, 137-139	44 000
БЦ «ЛУВР»	вул. Ю. Ілленка, 2/10	27 000
БЦ на вул. Оленівській	вул. Оленівська, 23	21 000
UNIT.City, кампус В15	вул. Дорогожицька, 3	7500

Джерело: Colliers Ukraine, СР

скорочували займані ними площі. Бізнес-центри В-класу були заповнені на 95%. А БЦ HILLFORT Business Mansion класу А, який компанія відкрила торік, зданий в оренду на 100%.

Обсяг поглинання офісних площ у 2020 році знизився. Найсильніше просідання орендної активності спостерігалось в розпал весняного локдауну. З послабленням обмежень, природно, вона відновилась. Загальний обсяг поглинання офісних приміщень за підсумками 2020 року становив близько 100 000 м² (у 2019: 131 000 м²). Як зазначають гравці ринку, попит спостерігався переважно на приміщення з ремонтом, в які можна заїхати з мінімальними інвестиціями з боку орендарів. Цікаво, що їхній інтерес був спрямований і на лоти великої площі. Підтверджує ці тренди **Ірина Круппа, генеральний директор ТРЦ і БЦ Gulliver**: «До початку введення карантинних обмежень орендна активність у БЦ Gulliver була досить високою. Часто ми не могли задовольнити запити потенційних партнерів, оскільки не мали відповідної пропозиції (переважно компанії цікавились лотами площею від 700 м²). Наприкінці вересня кількість запитів і переглядів відновилися, а наприкінці грудня 2020 року попит зберігся, зокрема на офіси "під ключ"».

Щодо категорій орендарів, які проявляли найбільшу активність, це передусім сфера ІТ. Вона має найбільшу частку в структурі загального поглинання у 2020 році: 54%. Наприклад, у БЦ Gulliver торік було підписано дев'ять договорів на площу понад 2000 м², і це все зайняли ІТ-компанії.

Також протягом минулого року відбулося кілька великих угод із компаніями з енергетичного сектора, у структурі попиту на них припадає 18% від загального обсягу поглинання офісних приміщень. Активізацію оренди у 2020 році слід відзначити й із боку FMCG-компаній і компаній, що надають професійні послуги, серед яких значну частку представляють коворкінги – повідомили в Colliers Ukraine.

Проте це не єдині активні сектори. Наприклад, серед нових орендарів БЦ Horizon Office Towers були банки, великі міжнародні проекти, фонди тощо. У бізнес-центрах компанії «Аракс Груп» у 2020 році були

підписані нові договори з юридичними та страховими компаніями, компаніями металургійного комплексу, фірмами, що займаються виготовленням будівельних матеріалів, та іншими. А до об'єктів мережі FORUM долучилися промислова та страхова компанії, компанії медичного напрямку, виробник охоронних систем тощо. Також у FORUM зазначили, що приміщення орендували й ІТ-гравці з Білорусі.

ОРЕНДНІ СТАВКИ

За результатами 2020 року ціна оренди офісних приміщень у Києві знизилась. За даними Colliers Ukraine, максимальна базова ставка зменшилася на 15% і зупинилася на рівні \$26/м²/місяць (без урахування ПДВ і експлуатаційних платежів).

Зазначимо, що торік на ринку спостерігалось тимчасове надання знижок орендарям чи (дуже рідко) звільнення від плати за приміщення. Основний період, коли лендлорди йшли на поступки, – це весняний локдаун. Наразі практика знижок практично відсутня на ринку. Адже якщо в березні-травні 2020 були «важелі» для послаблення орендного навантаження через локдаун і його негативний вплив на чималу кількість бізнесів, то з пом'якшенням карантину надання таких пільг закінчилося.

ПЕРСПЕКТИВНА ПРОПОЗИЦІЯ

Через все ще нестабільну ситуацію, спричинену пандемією коронавірусу, ринок офісної нерухомості Києва деякий час перебуватиме у стані легкого стресу, звісно, якщо не виникне нових непередбачуваних суттєвих чинників. Девелоперська активність знизиться: низка запланованих офісних центрів буде відкладена, це передусім стосується проєктів із мінімальною готовністю. Однак будівництво заявлених на 2021 рік бізнес-центрів триває. Зокрема, за даними Colliers Ukraine, на поточний рік до введення в експлуатацію заявлено близько 200 000 м², серед яких БЦ MAG.NETT (1-а фаза), БЦ «ЛУВР», кампус В15 в інноваційному парку UNIT.City тощо. А загалом на етапі будівництва нині перебуває близько 350 000 м² офісної нерухомості із перспективою введення в експлуатацію протягом кількох наступних років.

ОФІСИ ХАРКОВА: НА СТАРИХ РЕСУРСАХ

Через складнощі, спричинені пандемією коронавірусу, запуск частини об'єктів офісної нерухомості, який планувався в Харкові у 2020 році, було перенесено. Як наслідок, торік у місті було введено в експлуатацію близько 35 000 м² нової пропозиції. Хоча й такий обсяг можна назвати рекордним для офісного ринку Харкова, який демонстрував досить низькі обсяги зростання за останні роки.

НОВА ПРОПОЗИЦІЯ

Протягом останніх років Харків демонстрував досить низькі обсяги введення в експлуатацію бізнес-центрів. Та й чимало проєктів, які були відкриті, є або невеликими за площею, або реновацією старих будівель, або довгобудами. Саме реконструкція старих адміністративних і промислових об'єктів (адміністративних установ, колишніх фабрик, заводів) і перетворення їх на офісні проєкти є однією з основних тенденцій на цьому ринку – зазначають у консалтинговій компанії Colliers Ukraine. За її ж даними, загальний обсяг професійних приміщень у Харкові, що належать до класів А та В, становить близько 167 000 м². Це суттєвий контраст на фоні того, що сукупна пропозиція офісної нерухомості міста, згідно з оцінкою інвестиційно-консалтингової компанії «Проконсул», сягає майже 850 000 м².

У 2020 році в Харкові завершилось будівництво чотирьох проєктів. Зокрема, бізнес-центру Diamond City А-класу (загальна площа – 24 700 м², офісна оренда на площа – 17 750 м²). Також, за даними компанії «Проконсул», торік на ринок вийшли два нові об'єкти класу В і В+ відповідно – БЦ «ЮМ-ІНВЕСТ» (загальна площа – майже 7900 м², орендна – 5900 м²) від однойменного девелопера «ЮМ-Інвест» і перший корпус ІТ-парку Manufactura під назвою Home (загальна площа – близько 7500 м²), девелопером якого є компанія «Строй Сіті Девелопмент». Окрім цього, в місті був введений в експлуатацію БЦ Rotunda Hall (загальна площа – 4950 м², орендна – 4240 м²), який позиціонується девелопером – компанією «Ротонда Хол» – у класі А.

Втім, як зазначив **Андрій Моченков, експерт з інвестицій у комерційну нерухомість компанії «Проконсул»**, пандемія негативно вплинула на темпи будівництва та введення в експлуатацію більшості об'єктів, які планувались у 2020 році. Тож запуск частини з них було перенесено на 2021 рік.

ОРЕНДНІ СТАВКИ

За даними компанії «Проконсул», торік середній діапазон базової орендної ставки для БЦ класів А та В у Харкові становив \$9-18/м²/місяць (без урахування ПДВ та експлуатаційних витрат). В об'єктах С-класу цей показник варіювався від \$6 до \$10/м²/місяць (без урахування ПДВ та експлуатаційних витрат). Порівнюючи з початком року, середня ціна оренди для об'єктів класів А та В наприкінці 2020 знизилася на 12%. Але масової тенденції падіння цього показника не було

зафіксовано, а в деяких об'єктах рівень ставок залишався незмінним.

Наприклад, у бізнес-центрі Space Hall середній рівень оренди на кінець минулого року становив \$12-13/м²/місяць, тоді як на початку 2020 ціна була в межах \$16-17/м²/місяць (без урахування ПДВ та експлуатаційних витрат). Виняток – лише приміщення на першому поверсі будівлі, які компанія незмінно здавала по \$22/м²/місяць (без урахування ПДВ та експлуатаційних витрат) як до локдауну, так і після. Втім, у період весняного жорсткого карантину без падіння ціни не обійшлося: для утримання орендарів ставка в цьому об'єкті була знижена на 50%.

А в секції Home проєкту ІТ-парку Manufactura, наприклад, в кінці минулого року офісні приміщення можна було орендувати за \$16-20/м²/місяць (з урахуванням ПДВ, без урахування експлуатаційних витрат). «Введення в експлуатацію секції Home в ІТ-парку Manufactura відбулося на початку 2020 року. Період карантину випав на активну фазу ремонтів офісних приміщень, тож нам вдалося втримати баланс ставок навіть під час кризи», – пояснив **Егор Масленніков, засновник компанії «Строй Сіті Девелопмент»**, яка є девелопером цього проєкту.

ВАКАНТІСТЬ

Очікувано, що в кризовий період на ринку офісної нерухомості Харкова спостерігалось зростання частки вакантних приміщень. Під час жорсткого весняного карантину її рівень у бізнес-центрах класів А та В збільшився з 2% до 10% – повідомили в компанії «Проконсул». За її ж даними, влітку було зафіксовано деяке поживлення попиту, але під кінець року вакантність знову зросла й станом на грудень у деяких БЦ сягла 20%. Водночас частка вільних площ в основних професійних офісних об'єктах Харкова, розташованих у центрі міста, перебувала в діапазоні 0-5% – уточнюють аналітики Colliers Ukraine.

За даними гравців ринку, торік зацікавленість до винайму офісів проявляли представники малого бізнесу та, звісно, ІТ-сфери, яка залишається найактивнішим орендарем таких площ. Готові були орендувати приміщення також інтернет-ритейлери, клініки, лабораторії, мовні школи, невеликі постачальники у сфері послуг.

МАЙБУТНІ ОФІСНІ ДЕБЮТИ

Перспективна пропозиція офісної нерухомості

ФОТО НАДАНО «СТРОЙ СІТІ DEVELOPMENT»



На фото: IT-парк Manufactura, Харків

БІЗНЕС-ЦЕНТРИ, ВІДКРИТТЯ ЯКИХ ПЛАНУЄТЬСЯ У 2021-2022 РОКАХ У ХАРКОВІ

Назва	Адреса	GBA/GLA, м ²
БФК Imperial Grand	вул. Клочківська/ вул. Космічна	28 070/7500 (офісна площа)
ТОЦ Elysium Plaza	проспект Гагаріна, 24-Д	18 000/15 000
Voomy IT-парк	Московський проспект, 138-А	11 000
БЦ «Соломон»	вул. Маршала Бажанова, 28	10 000/9000
БЦ «Матриця»	вул. Серпова, 4	7600/5160 (офісна площа)
IT-парк Manufactura корпус Next корпус Place корпус Space	вул. Ю. Чигиріна, 13	14 665 6530 3690

Джерело: «Проконсул»

міста – це переважно «старі ресурси», тобто проєкти, реалізація яких триває не один рік, яка призупинялася та знову відновлювалася. Тож, можна сказати, що нових імен на ринку майже немає. Зокрема, до категорії довгобудів належать Elysium Plaza, «Соломон», Imperial Grand (раніше відомий як «Ковчег»), Voomy IT-парк тощо – уточнюють у компанії «Проконсул».

У поточному році компанія «Строй Сіті Development» планує здати в експлуатацію ще декілька будівель IT-парку Manufactura, в яких будуть представлені торгові й офісні приміщення класу В+. Цей проєкт якраз належить до нових імен на ринку.

До перспективної пропозиції міста входить й інноваційний парк UNIT.Kharkiv, який реалізує компанія UDP, девелопер інноваційного парку

UNIT.City в Києві. У харківському проєкті на одній території площею 13 000 м² планується об'єднати освітню, робочу, конференц- і лаунж-зони. У 2019 році в межах UNIT.Kharkiv була відкрита IT-фабрика, яка є реконструкцією будівлі виставкового центру. Вона об'єднує IT-школу, коворкінг і клубні офіси.

Наймасштабнішим девелоперським проєктом у місті можна назвати аносований групою DCH редевелопмент території Харківського тракторного заводу, на якій з'явиться індустріальний парк «Екополіс ХТЗ». У його межах планується реалізувати проєкт «Українська кремнієва долина», основою якої стане багатофункціональний бізнес-парк. Втім, конкретні дані щодо обсягів і термінів будівництва поки не повідомлялись.

РИНОК ОФІСНОЇ НЕРУХОМОСТІ ДНІПРА СПІЙМАВ ХВИЛЮ ЗРОСТАННЯ

У найближчі роки сегмент офісної нерухомості Дніпра може суттєво зрости: нині в місті ведеться будівництво декількох різних за масштабами бізнес-центрів. Сучасні проекти підвищують якість пропозиції та змінюють розстановку сил на цьому ринку.

ЗРОСТАННЯ РИНКУ

За останні два роки – у 2019-2020 – ринок офісної нерухомості Дніпра активізувався. За цей час було відкрито декілька бізнес-центрів і ще більше аносовано майбутніх проєктів. Нова та перспективна пропозиція представлена як невеликими, так і доволі масштабними для міста офісними будівлями; деякі з них замінюють застарілі споруди та прикрасяють архітектурний ландшафт Дніпра.

Якщо порівнювати два останні роки, то 2019 був більш «врожайним» із погляду відкриття нових офісних проєктів, ніж 2020. Так, у 2019 ринок поповнився понад 30 000 м² таких приміщень. Найбільшим об'єктом став торгово-офісний комплекс «Кудашевський» на вул. Барикадній, що має 20 300 м² орендної площі. Крім того, за цей час відкрились ще декілька об'єктів, площа яких варіюється приблизно від 1500 до 3500 м².

Меншим був обсяг нової пропозиції 2020 року. Згідно з даними консалтингової компанії UTG основні об'єкти офісної нерухомості, що відкрились у місті торік, – це БЦ FАВRІKА орендною площею 10 800 м², що розташований на вул. Барикадній, і БЦ Pixel Plaza орендною площею 4245 м², що на вул. Ливарній.

Відтак станом на початок 2021 року, за даними

UTG, сукупна орендна площа офісних об'єктів у Дніпрі сягла 404 000 м², що відповідає показнику насичення ринку близько 404 м²/1000 жителів. Водночас, за оцінками консалтингової компанії Colliers Ukraine, приблизно третина загальної пропозиції, а саме близько 124 000 м², – це професійні бізнес-центри, які можна віднести до класів А та В.

ОРЕНДНІ СТАВКИ ТА ВАКАНТНІСТЬ

За словами гравців ринку, до карантину в Дніпрі спостерігалось помірне зростання попиту на офіси класів А та В. «Орендарі зважали на рівень оздоблювальних матеріалів, оформлення внутрішнього простору, інфраструктуру бізнес-центру (супутні послуги), на якість об'єкта загалом. До початку карантину, який запровадили в березні 2020 року, спостерігався стабільний попит на офісні приміщення площею понад 100 м²», – розповідає **Артур Ванян, генеральний директор компанії Joint Industrial Park**, якій належить офісна нерухомість класів В та С у Дніпрі, зокрема БЦ «Цитадель-1» і БЦ «Цитадель-2», проєкт БЦ FRANKLIN, інші офісні й адміністративні будівлі, а також офісні приміщення в ТРЦ NEO PLAZA.

Втім, як і на інших ринках нерухомості України,



ОСНОВНІ БІЗНЕС-ЦЕНТРИ, ЗАВЕРШЕНІ ЧИ ЗАПЛАНОВАНІ ДО ВІДКРИТТЯ В ДНІПРІ У 2021 РОЦІ

Назва	Адреса	GLA, м ²
БЦ ARENA TOWER	вул. Костомарівська, 4	12 000
БЦ Comfort City	проспект П. Орлика	7075
БЦ MADISON	вул. Шевченка, 49	3741
БЦ FRANKLIN	вул. Столярова, 16	2880

Джерело: ABV Estate, Joint Industrial Park, UTG

в Дніпрі через вплив пандемії попит орендарів щодо офісних приміщень дещо змінився. Як коментує Артур Ваня: «Дніпро відчутніше відреагувало на наслідки коронакризи, якщо порівнювати, наприклад, із Києвом. Зараз орендарям важливіші передусім фінансові умови. Із початком карантину більший попит мали офіси меншої площі, певний відсоток компаній релокувалися до дешевших і менших приміщень». Наприклад, були змушені значно скоротити офіси чи тимчасово припинити діяльність мовні та IT-курси, коворкінги.

Однак, загалом, тренди, спричинені коронакризою (наприклад, віддалений формат роботи), не призвели до драматичних наслідків – вакантність на ринку офісної нерухомості Дніпра не була критичною. Наприклад, за даними Colliers Ukraine, частка вільних приміщень в об'єктах класів А та В на кінець третього кварталу 2020 року становила до 10%. Компанія Joint Industrial Park, наприклад, за останній рік змогла втримати заповнюваність своїх об'єктів завдяки релокаціям, а також новим угодам із тими, хто прагнув покращити умови оренди. Загалом у період пандемії вона підписала контракти з представниками торговельного, логістичного та IT-секторів. Останній, як уточнюють фахівці Colliers Ukraine, був і залишається одним із лідерів поглинання офісних приміщень у Дніпрі. Торік більшість IT-компаній продовжували орендувати офіси, незважаючи на те, що певний відсоток співробітників працював дистанційно. «Ми передбачаємо, що гравці цього сектора поступово повернуться до звичайного режиму з березня 2021 року за умови, якщо ситуація з пандемією стабілізується», – прогнозував Артур Ваня.

Щодо ставок оренди, то у 2020 році приміщення в бізнес-центрах класів А та В у Дніпрі пропонувались у доволі широкому діапазоні – \$6-20/м²/місяць. Нижча ціна, наприклад, була характерна для тих проєктів, які перебували на етапі будівництва. У компанії Joint Industrial Park, аналізуючи динаміку орендних ставок у своїх проєктах у Дніпрі в минулому році, зазначили, що вони практично не змінилися. Зокрема, у бізнес-центрах класу В у докарантинний період на початок 2020 року ціна становила у середньому \$10/м²/місяць (без урахування ПДВ та експлуатаційних платежів), а на кінець 2020 року вона знизилася до \$9/м²/місяць. Окрім того, в компанії Joint Industrial Park зазначили,

що в період жорстких карантинних обмежень надавалися індивідуальні знижки орендарям, які вимушено призупиняли діяльність у зв'язку з обмежувальними заходами, що запроваджувалися урядом із метою запобігання поширенню COVID-19.

ПЕРСПЕКТИВНІ ПРОЄКТИ

Якщо оцінювати за нещодавно завершеними, поточними й анонсованими проєктами, то найактивнішими девелоперами на ринку офісної нерухомості Дніпра є Alef Estate, Vertex Group, ABV Estate тощо. Попри непростий 2020 рік, девелоперська активність у цьому сегменті збереглася. На початку поточного року ринок поповнився БЦ MADISON на вул. Шевченка. А нині, за оцінками компанії Colliers Ukraine, на стадії будівництва перебуває декілька проєктів сумарною орендною площею близько 50 000 м². Зокрема, триває реалізація БЦ Comfort City на проспекті П. Орлика. Також до перспективної пропозиції офісної нерухомості Дніпра належать бізнес-центри ARENA TOWER на вул. Костомарівській і PSHKN на вул. Липинського, адміністративно-офісний комплекс на вул. Набережна Перемоги, 25. А Joint Industrial Park проводить капітальний ремонт будівлі на вул. Столярова, яка після завершення робіт стане бізнес-центром FRANKLIN.

Суттєво розширить свій портфель дніпровський девелопер Alef Estate. Торік компанія, якій належить низка комерційних об'єктів у місті, анонсувала відразу два проєкти. Так, у квітні вона почала будівництво торгово-ділового центру «Перехрестя», який у майбутньому стане частиною багатофункціонального комплексу «Брама». Зведення ТДЦ мало початися ще у 2008 році, проте було відкладено через кризу. Цей проєкт передбачає дві 6- та 18-поверхові будівлі, перші поверхи яких займатимуть торгові приміщення, а інші відведені під офіси. Заявлені терміни реалізації ТДЦ «Перехрестя» – 2023 рік. Ще один проєкт, анонсований компанією Alef Estate торік, – багатофункціональний комплекс Ermolaev Center. Він матиме три вежі різної висотності, дві з них міститимуть офісні приміщення. Завершення реалізації цього проєкту заплановане на 2024 рік.

ОФІСНА НЕРУХОМІСТЬ ЛЬВОВА: РЕАЛІЇ 2020 ТА НАДІЇ 2021

Гравці ринку офісної нерухомості Львова, які через пандемію коронавірусу зіткнулися зі зростанням вакантності, очікують, що вже у 2021 році попит на такі приміщення відновиться. Однак наявні бізнес-центри борються за увагу орендарів не лише між собою – найближчим часом у місті очікується відкриття нових об'єктів.

ОБСЯГ РИНКУ

Високий попит при низькому обсязі якісних приміщень створював сприятливі умови для інвесторів і девелоперів офісної нерухомості у Львові. Як наслідок, на ринку були заявлені й нові проєкти, і проєкти з реконструкції та розширення наявних будівель. Втім, за останні декілька років це не привело до суттєвого зростання пропозиції. Станом на початок 2021 року, за даними консалтингової компанії Cushman & Wakefield в Україні, офісний фонд у Львові оцінювався приблизно у 312 000 м² загальної орендної площі або 414 м²/1000 осіб. Якщо врахувати лише об'єкти, які були побудовані спекулятивно для подальшої здачі в оренду й/або позиціонуються як бізнес-центри, то загальний обсяг цього ринку офісної нерухомості становить близько 207 900 м² загальної орендної площі чи 275 м²/1000 осіб офіційного населення.

У 2020 році обсяг нової пропозиції був приблизно вдвічі меншим, ніж прогнозувалось. Так, за даними Cushman & Wakefield в Україні, торік у Львові компанія «Інтергал-Буд» відкрила ТОЦ «Семицвіт» на вул. Шевченка і БЦ «Банк Бізнесу» на вул. Гнатюка, кумулятивна орендна площа цих об'єктів становить приблизно 9300 м². Також був введений в експлуатацію БЦ Graphite орендною площею 8370 м² на вул. Зелений.

Завершення низки об'єктів було перенесено на 2021 рік. Зокрема, багатофункціонального креативного простору KIVSH на вул. Шевченка. Відкриття його першої черги загальною орендною площею 5500 м² планується у другому кварталі цього року. KIVSH являє собою проєкт редевелопменту колишньої виробничої території.

ОРЕНДНІ СТАВКИ ТА ВАКАНТНІСТЬ

Нові тренди, спричинені пандемією коронавірусу, скорегували ситуацію на ринку офісів Львова не в кращий для орендодавців бік. **Арман Саркісян, заступник керівника департаменту представлення інтересів власників офісної нерухомості компанії Cushman & Wakefield в Україні**, зазначає, що торік стан цього сектора був дуже нестабільний. Пандемія, локдаун, карантин і, як наслідок, тренд на віддалений чи перемінний графік роботи компаній негативно вплинули на діяльність бізнес-центрів. Наприклад, за час карантину кількість працівників у бізнес-парку «ОПТИМА-ПЛАЗА» зменшилася орієнтовно на 60-70%.

А за оцінками **Олени Ховерко, менеджера з оренди комерційної нерухомості, ТОЦ «Інтерсіті»**, загалом на ринку в офісах продовжували працювати 50% компаній. Карантин дав багатьом бізнесам розуміння того, що вони можуть вести діяльність віддалено й не менш ефективно. Тож у такій ситуації деякі компанії відмовилися від орендованих офісних площ. Запити від потенційних орендарів також суттєво знизилися. 70-80% – у стількі оцінювала падіння попиту на вільні приміщення **Леся Тичинська, керівник відділу оренди, БП «ОПТИМА-ПЛАЗА»**.

До карантину та спричинених ним негативних трендів вакантність на ринку офісної нерухомості Львова була вкрай низькою. За даними консалтингової компанії CBRE Ukraine, у 2019 році частка вільних площ у прайм-об'єктах становила 2-3%. За 2020 році обсяг вакантних площ збільшився приблизно у 3-5 разів, порівнюючи з докарантинними показниками. «Навіть у бізнес-центрах класу А, які пропонують найкращі архітектурні рішення та інженерне оснащення, були вільні приміщення», – додає Арман Саркісян.

Як наслідок, співвідношення сил між орендодавцем та орендарем змінилося, як це було й у попередні кризові періоди. Передусім це позначилося на ставках. Більшість лендлордів пішли на поступки та надали знижки на оренду на певний період. За даними Cushman & Wakefield в Україні, у середньому дисконт становив від 20% до 50%. До того ж у компанії зазначають, що досяжні орендні ставки у Львові й так нижчі від заявлених. У БП «ОПТИМА-ПЛАЗА» підтвердили, що знижували оплату, однак за умови поступового повернення до базової ціни. Крім того, у бізнес-парку навіть надавали знижки при укладенні договору довгострокової оренди. У ТОЦ «Інтерсіті» також переглянули ставки в бік зменшення; такий крок і загалом лояльний підхід дали змогу зберегти значний пул орендарів.

Загалом по ринку, за даними Cushman & Wakefield в Україні, середня орендна ставка на офісні приміщення у 2020 році варіювалась у межах \$10-12/м²/місяць (з урахуванням ПДВ, без урахування експлуатаційних платежів).

ОЧІКУВАНЕ ЗРОСТАННЯ

«Сектор офісної нерухомості Львова є другим за активністю після столиці та лідером за активністю серед регіонів», – зазначають у консалтинговій компанії Colliers Ukraine. Її фахівці впевнені, що ри-

нок має потенціал і продовжуватиме розвиток. **Наталія Кравець, комерційний директор з офісної та торговельної нерухомості компанії Dragon Capital Property Management**, зазначає, що у Львові майже відсутня якісна пропозиція в офісах. Тож Dragon Capital як інвестор бачить потенціал у розвитку цього сектора. Ще у 2019 році вона побудувала офісні приміщення у ТРЦ Victoria Gardens на вул. Кульпарківській – це понад 7000 м² простору. Крім того, в портфелі активів Dragon Capital у Львові є БЦ Viking площею 18 000 м² на вул. Зелений, завершення будівництва якого заплановано на 2021 рік.

Загалом, за підрахунками Cushman & Wakefield в Україні, наразі в місті на різних етапах девелопменту перебуває низка офісних проєктів загальною орендною площею понад 230 000 м². Серед них – інноваційний парк LvivTech.City на вул. Стрийській від компанії UDP. Перший із трьох бізнес-центрів цього парку площею 18 800 м² відкриється у 2021 році. Водночас UDP не змінює стратегічні плани – у Львові офісна частина LvivTech.City загальною площею 60 000 м² буде побудована до кінця 2023 року.

Нині перспективна пропозиція міста, за даними Cushman & Wakefield в Україні, складається із таких найбільших проєктів (окрім зазначених вище):

- інноваційний парк Innovation District IT Park на вул. Стрийській;
- бізнес-центр PENTA на вул. Хімічній;
- бізнес-центр Washington Tower на вул. Джорджа Вашингтона;

- бізнес-центр Kristal Plaza на вул. Панаса Мирного й інші.

Водночас поточна криза, спричинена пандемією коронавірусу, може змусити девелоперів переглянути плани щодо реалізації офісних проєктів.

В ОЧІКУВАННІ НА ВІДНОВЛЕННЯ

В Україні найближчим часом триватиме зростання кількості орендарів, які будуть оптимізувати витрати на оренду офісних приміщень, віддаючи перевагу формату hot desking – незакріпленому робочому місцю. Олена Ховерко теж звертає увагу на зміну попиту на функціонал і організацію робочого простору. За її словами, він зосереджений навколо гнучких офісів. Як наслідок, прогнозується зростання зацікавленості до коворкінгів. І хоча такі постачальники робочих приміщень теж переживають непрості часи, проте є декілька операторів, які активно цікавляться локаціями під відкриття гнучких проєктів.

«Ринок офісної нерухомості Львова мав чіткий тренд зростання в динаміці останніх років. Однак локдаун ввів більшість гравців у «режим очікування» або балансування між ризиками та невизначеністю», – описує ситуацію **Віталій Мельник, віцепрезидент компанії UDP**. На думку Лесі Тичинської, у 2021 році відновиться попит на офісні приміщення, однак з огляду на дуже плавний вихід на роботу працівників і тренд на віддалений формат це станеться не раніше кінця першого кварталу. А на докарантинний рівень ринок офісної нерухомості повернеться за рік-півтора.



На фото: будівельний майданчик інноваційного парку LvivTech.City, Львів

РІК ОБМЕЖЕНЬ

2020 рік став справжнім викликом для ринку торговельної нерухомості та ритейл-сектора. Попри безпрецедентну ситуацію, обидві сторони – орендодавці й орендарі – переважно знайшли компроміси, намагаючись мінімізувати негативні наслідки пандемії та спричинених нею кризових явищ.

ЛОКДАУНИ

З моменту пандемії в Україні та введення карантину сектори торговельної нерухомості та ритейлу пережили три періоди суворих всенациональних обмежень: березень-травень 2020 – 2-2,5-місячний локдаун, листопад 2020 – локдаун вихідного дня, січень 2021 – 3-тижневий локдаун. Варто зазначити, що місцева влада могла приймати свої рішення щодо посилення чи послаблення обмежень. Тому, наприклад, ТЦ/ТРЦ Києва відкрилися пізніше (в кінці травня), ніж в інших містах України. А у Львові торгові центри мали змогу відновити роботу з 11 травня, однак окрім магазинів з продажу одягу та взуття – такі ритейлери почали приймати відвідувачів із 18 травня 2020. У період суворих обмежень низка ритейлерів мала право працювати. Це, зокрема, магазини роздрібною торгівлі продуктами харчування, засобами гігієни, аптеки, зоомагазини тощо. Враховуючи це, у період локдаунів ТЦ/ТРЦ не зачинялися повністю, в них були відкриті для відвідувачів, працювали у форматі інтернет-магазинів чи на доставку від 10% до 40% орендарів (орендна площа магазинів у відсотковому співвідношенні). Крім того, в умовах адаптивного карантину в тих чи інших областях вводилися суворіші обмеження.

СТАВКИ ОРЕНДИ

Локдаун став шоковою терапією для секторів торговельної нерухомості та ритейлу. Однак попри відсутність у договорах оренди умов, які б передбачали таку ситуацію, орендодавцям й орендарям здебільшого вдалося дійти згоди. ТЦ/ТРЦ переважно скасували орендну плату тим ритейлерам, які не мали права працювати в період локдаунів, а після відкриття знизили ставки, надаючи дисконти, які могли становити і 15%, і 50, і більше. Комерційні умови обговорювалися індивідуально з кожним орендарем, враховуючи вид діяльності оператора та ситуацію, в якій він перебував, взаємовідносини сторін, історію та перспективи партнерства, динаміку товарообігу тощо. Найбільше знизилися орендні надходження торгових центрів від розважальної частини: дитячих центрів і кінотеатрів, а також від закладів харчування, адже саме ці сегменти постраждали найбільше.

ТРАФІК

Відразу після весняного локдауну 2020 спостерігалось просідання показників відвідуваності, яке в деяких об'єктах могло сягати 40%. Поступово споживачі повертались до ТЦ/ТРЦ, трафік зростав, хоча й не відновився повністю. З початком локдауну вихідного дня відбувся перерозподіл потоків і збільшення відвідуваності торгових центрів у будні дні, яке могло сягати 20%. Однак за результатами 2020 року трафік так і не відновився. За даними компанії «Watcom. Україна», у середньому річні показники відвідуваності торгових центрів впали на 26,5%, порівнюючи із 2019.

ТОВАРООБІГ

Після весняного локдауну частина споживачів повернулася до соціального життя та відвідування торгових центрів зокрема. За словами гравців ринку – девелоперських і керівних компаній – візити у ТЦ/ТРЦ стали більш цільовими. Як наслідок ефекту відкладеного попиту спостерігалось підвищення конверсії та середнього чека, зростання товарообігів у певних сегментах ритейлерів, зокрема одягу та взуття, товарів для дому, техніки й електроніки, товарів для спорту тощо. У деяких категоріях товарообіг перевищив показники 2019 року. Водночас спостерігалось просідання обігів деяких інших операторів, передусім закладів харчування та розваг. Загалом за підсумками 2020 року, попри всі його перипетії, оборот роздрібною торгівлі в Україні був позитивним: цей показник зріс на 8,4% порівняно із 2019 роком.

ВАКАНТІСТЬ

Після першого суворого локдауну 2020 ключовим ТЦ/ТРЦ України вдалося втримати пул операторів, частка вільних площ якщо й зростає в окремих об'єктах, то несуттєво. Через пандемію коронавірусу та спричинені нею кризові явища закрили магазини передусім невеликі та несистемні компанії, які не мали запасу міцності. Деякі ритейл-оператори оптимізували фізичну присутність і відмовилися від нерентабельних локацій. Внаслідок кризи частина ритейлерів призупинила розвиток і зосередилась на збереженні наявних потужностей, ще частина скористалась моментом для експансії після звільнення площ у якісних ТЦ/ТРЦ. Тож, зважаючи на тренди, ринок торговельної нерухомості йде за сценарієм поступової ротації орендарів.



На фото: ТРЦ RETROVILLE, Київ

ТОРГОВЕЛЬНА НЕРУХОМІСТЬ КИЄВА: ВИСТОЯТИ В КРИЗУ

Торговельна нерухомість і ритейл зазвичай найпершими відчувають кризові тренди, але й найпершими демонструють відновлення. Звісно, в нинішніх реаліях й обмеженнях ринок не може повернутися до докарантинних показників, проте й найгірші прогнози, зроблені в період першого локдауну навесні 2020 року, не справдилися: на ринку Києва не було ні гучного закриття магазинів, ні істотного зростання вакантності торгових центрів. Виняток – падіння ставок оренди.

ЗАПОВНЮВАНІСТЬ ТОРГОВИХ ЦЕНТРІВ

Після весняного локдауну 2020 року в київських ТЦ/ТРЦ відкрилися практично всі орендарі. Ключові торгові об'єкти міста втримали пул операторів, частка вільних площ якщо й зросла в окремих об'єктах, то несуттєво. Цікаво, що за результатами 2020 року середній показник вакантності навіть зменшився. Так, за даними консалтингової компанії Colliers Ukraine, на початку минулого року цей показник становив 11,9%, а в кінці – знизився до близько 10%. Це обумовлено, зокрема, тим, що нові проєкти, які вийшли на ринок, поступово заповнювалися орендарями. Йдеться про ТРЦ Blockbuster Mall, який відкрився наприкінці 2019 року, та ТРЦ RETROVILLE, який почав приймати відвідувачів у 2020 році. Наприклад, Blockbuster Mall, який є найбільшим ТРЦ України із загальною орендною площею 150 000 м² (1-а та 2-а черги), увійшов у карантин із 10% відкритих магазинів, станом на грудень 2020 року його заповнюваність зросла до 36%.

Загалом, зважаючи на тренди, ринок торговельної нерухомості Києва йде за сценарієм поступової ротації орендарів. Масового закриття операторів торік не спостерігалося. Проте через пандемію коронавірусу та спричинені нею кризові явища невеликі та несистемні компанії, які не мали запасу міцності, закрили магазини. Деякі ритейл-оператори відмовлялися від нерентабельних локацій, оптимізували фізичну присутність, переглядали плани з розширення.

Одночасно з цим спостерігався запуск нових торгових точок сильнішими компаніями. Наприклад, група «Епіцентр К» вивела на відкритий ринок два свої проєкти, тобто стала розміщувати свої магазини, які до цього працювали лише у власних об'єктах компанії, у структурі інших торгових центрів. Йдеться про магазини товарів для дітей Е.РІС і галереї декору «Деко». Вперше вони відкрились у торгових центрах Києва у 2020 році. В подальших планах групи – розширення цих мереж у ТЦ/ТРЦ по всій країні.

Окрім того, як повідомили в консалтинговій компанії UTG, торік на наш ринок вийшли нові бренди – це марки одягу Miss Sixty (Італія), Karl Lagerfeld (Німеччина), Fransa та V.young (Данія), а також мережа магазинів косметики The Body Shop (Велика Британія), мережа магазинів взуття FLO (Туреччина) та деякі інші. А в лютому 2021 року в Києві відкрився перший магазин IKEA, до цього компанія працювала в Україні у форматі онлайн-магазину та точок

видачі замовлень. Втім, варто зазначити, що торік наш ринок покинули данський бренд одягу InWear Matinique і британський Top Shop.

СТАВКИ ОРЕНДИ

2,5-3 мільярди гривень – стільки орендних платежів, згідно з підрахунками Української Ради Торгових Центрів, втратили ТЦ/ТРЦ Києва за період весняного локдауну, який тривав із середини березня до кінця травня 2020. У цей період такі об'єкти скасували орендну плату тим ритейлерам, які не мали права працювати в період суворих обмежень, а після відкриття знизили ставки, надаючи дисконти, які могли сягати і 15%, і 50%, і більше залежно від ситуації, в якій перебував оператор, взаємовідносин сторін тощо.

Тож середня ціна оренди на ринку торговельної нерухомості Києва, який у 2020 пережив іще один локдаун у листопаді, знизилася. За даними компанії Colliers Ukraine, найвищі орендні ставки в кращих ТЦ/ТРЦ Києва на площі форматом 100-200 м² зупинилися на рівні близько \$60/м²/місяць, а на головних торгових вулицях – \$65/м²/місяць (без урахування ПДВ та експлуатаційних платежів). Відсоток зниження показника на кінець 2020 становив 20-30% рік до року. Для порівняння: найвищі показники оренди, за даними Colliers Ukraine, на початок березня 2020 року в кращих ТЦ/ТРЦ Києва на площі форматом 100-200 м² становили \$80/м²/місяць, а на головних торгових вулицях – \$83/м²/місяць (без урахування ПДВ та операційних платежів).

За даними компанії UTG, за результатами 2020 року фіксовані ставки на приміщення галереї моди площею 50-200 м² у діючих ТЦ/ТРЦ становили \$27,9/м²/місяць, тоді як на початку минулого року вони сягали \$33,8/м²/місяць (без урахування ПДВ, операційних платежів, комунальних платежів, % від обороту).

ТРАФІК

Відразу після весняного локдауну 2020 спостерігалося просідання показників відвідуваності торгових центрів, яке в деяких об'єктах могло сягати 35%. Поступово споживачі повертались до ТЦ/ТРЦ, трафік зростав, хоча й не відновився повністю. В період локдауну вихідного дня відбувся перерозподіл потоків і зростання відвідуваності в будні дні. У відповідь на це деякі торгові центри змінили графік, продовживши робочий час у будні.



ФОТО: ІВАН СКУРІНСЬКИЙ

На фото: ТРЦ RETROVILLE, Київ

ОСНОВНІ ТЦ/ТРЦ, ЗАПЛАНОВАНІ ДО ВІДКРИТТЯ У 2021 РОЦІ В КИЄВІ

Назва	Адреса	GLA, м ²
ТРЦ Respublika Park	Кільцева дорога, 1-А	135 000
ТРЦ Ocean Mall	вул. Антоновича, 176	110 000
ТЦ ХІТ Mall	проспект Перемоги, 134/1	10 000
ТРЦ BalticSky	провулок Балтійський, 23	13 500
ТЦ Standard One	проспект Академіка Глушкова, 2	2500

Джерело: UTG

Однак пандемія посилила зростання онлайн-торгівлі та зміцнила лояльність до покупок через інтернет, спостерігався розвиток маркетплейсів і розширення попиту на товари, які раніше не були особливо затребувані в мережі. Це, а також бажання споживачів скоротити витрати чи прагнення уникнути громадських місць/транспорту призвело до того, що вони стали рідше відвідувати торгові об'єкти. Тож за підсумками року, згідно з даними компанії UTG, трафік у київських ТЦ/ТРЦ суттєво впав. Станом на січень 2021 року середньоринковий показник знизився до 516 осіб/1000 м². Порівняно з 2019 роком падіння становить близько 40%.

НОВА ТА МАЙБУТНЯ ПРОПОЗИЦІЯ

Як було зазначено, у 2020 році в Києві відкрився ТРЦ RETROVILLE – це єдиний об'єкт, що вийшов на ринок торговельної нерухомості столиці торік. Орендна площа ТРЦ становить близько 86 300 м². Відкриття об'єкта відбувалось у два етапи: перша черга почала

приймати відвідувачів у травні, друга – у серпні. За даними компанії Colliers Ukraine, із запуском ТРЦ обсяг ринку торговельної нерухомості Києва збільшився на 5,7% до 1 588 000 м².

Нині в місті ведеться будівництво низки торгових об'єктів. Разом, за даними Colliers Ukraine, наразі на різних стадіях реалізації перебувають 13 проєктів, відкриття яких заплановано на період із 2021 до 2024 року. Загалом це близько 770 000 м² заявленої пропозиції, вихід якої, найімовірніше, розтягнеться в часі. У найближчій перспективі, тобто у 2021 році, за даними компанії UTG, можна очікувати на відкриття ТРЦ Respublika Park на Кільцевій дорозі (його запуск планувався ще у 2014 році, проте у 2015 будівництво було призупинено), ТЦ ХІТ Mall на проспекті Перемоги, ТРЦ BalticSky в провулку Балтійському, ТЦ Standard One на проспекті Академіка Глушкова. Також було заявлено про наміри відкрити в поточному році ТРЦ Ocean Mall на вул. Антоновича, запуск якого планувався ще у 2019.

ТОРГОВЕЛЬНА НЕРУХОМІСТЬ ХАРКОВА: НА ПОРОЗІ ЗМІН

Ринок торговельної нерухомості опинився у складному становищі через пандемію та введення суттєвих обмежень. На фоні невизначеності та призупинення розвитку багатьох ритейлерів ситуація у Харкові виглядає досить оптимістично – в місті готуються до відкриття два знакові об'єкти, які приведуть із собою чимало очікуваних брендів. Це стане підґрунтям для зміни споживчих звичок містян і розстановки сил на ринку.

ОБСЯГ РИНКУ

За результатами 2020 року обсяг ринку торговельної нерухомості Харкова залишився незмінним – за цей період у місті не відкрилося жодного ТЦ/ТРЦ. Тож, за даними консалтингової компанії UTG, станом на кінець минулого року в місті функціонувало 3 регіональних, 5 окружних, 28 мікрорайонних, 17 спеціалізованих торгових центрів. Сукупна площа торгових об'єктів, враховуючи ще понад 20 окремих супер- і гіпермаркетів, становила понад 474 520 м², що відповідає показнику насичення 328,6 м²/1000 жителів. Водночас на професійні торгові об'єкти традиційного формату припадає близько 139 000 м² – такі дані наводить консалтингова компанія Colliers Ukraine. А от з урахуванням магазинів до 3000 м², приміщень стріт-ритейлу та ринків, за підрахунками інвестиційно-консалтингової компанії «Проконсул», обсяг торговельних площ у Харкові сягає близько 1,5 мільйона м².

ВАКАНТНІСТЬ

В основних діючих ТЦ/ТРЦ міста заповнюваність у період карантину не змінилася. Принаймні так заявляють у ТРЦ «Дафі» та ТРЦ «Караван». «Вільних лотів у нас немає, адже на всі заміни є заздалегідь підписані договори», – розповів **Ігор Скляренко, генеральний директор мережі ТРЦ «Дафі»** (Харків, Дніпро). Під час карантину та весняного локдауну зокрема, попри непросту ситуацію, відтоку орендарів ТРЦ «Дафі» не відчув: суттєвих змін у його тенант-міксі не відбулося. І в стабільні, і в кризові періоди показники річної ротації в цьому об'єкті однакові – 5-7%.

Вакантність харківського ТРЦ «Караван» за результатами 2020 року становила менше 0,6%. Як розповіла **Ірина Поварчук, генеральний директор компанії DCH Infrastructure & Real Estate** (керує мережею ТРЦ «Караван» у Києві, Харкові, Дніпрі), показники об'єкта були стабільні та несуттєво коливалися на «технічному» рівні: якщо почали 2020 рік із вакантністю 0,4%, то на кінець 2020 вона підвищилася лише на 0,2%.

Загалом по ринку, за даними компанії Colliers Ukraine, середній рівень вакантності в ТЦ/ТРЦ Харкова становив приблизно 1%. Але це стосується професійних торгових об'єктів традиційного формату. У компанії UTG оцінюють середню вакантність у ТЦ/ТРЦ Харкова у 2020 році не вище 6% (для порівняння:

на кінець 2019 року цей середньоринковий показник був на рівні 3,77%). За оцінками компанії «Проконсул», у ТЦ/ТРЦ із «продуманою» концепцією вакантність не перевищувала 3-5%, в інших могла сягати і 20%, і 40%.

Цікаву динаміку демонстрував ТРЦ Nikolsky, відкриття якого планується в травні 2021 року. На кінець 2020 його торговельні площі були заповнені на 95% (у проєкті є ще офісні та складські приміщення). До того ж за період карантину, а саме з березня до грудня 2020 року, було здано орендарям приблизно половину з 53 000 м² його орендної площі. Втім, як зазначили в компанії Budhouse Group, яка є девелопером цього проєкту, чимало попередніх договорів були перепідписані, оскільки їхні терміни минули.

ОРЕНДНІ СТАВКИ

Несприятливий стан речей вплинув на орендні ставки на ринку Харкова. Гравці сектора торговельної нерухомості актуалізували умови з орендарями, регулювали їх індивідуальними знижками з певним терміном, водночас бралася до уваги низка чинників, зокрема вид діяльності оператора, адже карантинні обмеження мали різний вплив залежно від галузі. Загалом, за даними компанії «Проконсул», у 2020 році середнє значення орендних ставок у ТЦ/ТРЦ міста знизилось на 15%.

Рівень ставок суттєво відрізняється залежно від формату ТЦ/ТРЦ. Наприклад, торік базова оренда для мікрорайонних торгових об'єктів Харкова становила у середньому \$7-18/м²/місяць (без урахування ПДВ та експлуатаційних платежів). За даними Української Ради Торгових Центрів, приміщення площею 100-150 м² можна було зняти від \$20 до \$100/м²/місяць (з урахуванням ПДВ). Але й це ще не пікова ціна. Наприклад, як повідомили в компанії Budhouse Group, у ТРЦ Nikolsky ціна оренди деяких приміщень на 1 та -1 поверххах сягала \$130/м²/місяць (з урахуванням ПДВ).

ДОВГООЧІКУВАНЕ ПОПОВНЕННЯ

У секторі торговельної нерухомості Харкова найближчим часом треба очікувати якісного зростання ринку. Найбільші перспективні ТРЦ міста – це Nikolsky (загальна площа – 106 000 м², орендна площа – 53 000 м²) і Planeta Mall (загальна площа – 110 000 м², орендна площа – 70 000 м²). ТРЦ Nikolsky відкриється навесні. На цей

ТЦ/ТРЦ, ЯКІ ЗАПЛАНОВАНІ ДО ВІДКРИТТЯ У ХАРКОВІ У 2021 РОЦІ

Назва	Адреса	ГБА/GLA, м ²
ТРЦ Planeta Mall	Окружна дорога, 4-А	110 000/70 000 (1-а та 2-а черги)
ТРЦ Nikolsky	вул. Пушкінська, 2	106 000/53 000
ТОЦ Elysium Plaza	проспект Гагаріна, 24-Д	18 000/4500 (торгова площа)

Джерело: «Проконсул»

же рік заплановано й відкриття ТРЦ Planeta Mall (зазначимо, що це колишній ТРЦ «Магелан», який перебуває в процесі реконцепції та розширення).

Ще одним джерелом збільшення торгових площ у місті є будівництво торгових і торгово-офісних об'єктів у складі житлових комплексів. Наприклад, за даними компанії «Проконсул», у БФК «Манхеттен» передбачено 3-поверховий торговий центр, у ЖК на вул. Полтавський шлях, 144 – близько 3000 м² торгових площ, а в ЖК «Континенталь» запроєктовано 3-поверховий торгово-офісний центр загальною площею близько 2000 м².

Збільшення торгових площ спостерігається й у місцях концентрації пасажиропотоків, а саме біля станцій метро. Як повідомили в компанії «Проконсул», завершується будівництво мікрорайонного торгового центру на 30-40 магазинів біля станції метро «Перемога» (площа близько 2000 м²). На етапі реалізації перебуває ще один проєкт мікрорайонного торгового центру на 40-50 магазинів (площа близько 5000 м²) біля станції метро «Героїв Праці».

Окрім того, за даними Colliers Ukraine, у місті можуть з'явитися ще два проєкти на 162 000 м² загальної площі.

«З відкриттям нових концептуальних об'єктів регіонального формату ринок торговельної нерухомості Харкова неминуче зіткнеться з новими викликами та змінами», – переконаний **Костянтин Олійник, керівник Департаменту стратегічного консалтингу компанії UTG.** Такої ж думки й **Максим Гаврюшин, глава Української Ради Торгових Центрів, операційний директор компанії Budhouse Group.** За його словами, Харків поки лишається одним із найбільш «порожніх» міст із погляду насиченості якісною торговельною нерухомістю. З відкриттям нових великих ТРЦ баланс не лише відновиться, це призведе до загострення конкуренції, адже вимоги покупців і їхні переваги щодо відвідування торговельних об'єктів зміняться. Відтак торгові центри, які працюють на ринку вже понад 10 років, будуть змушені проводити реконструкцію – це тренд, на який варто очікувати в найближчі роки.



Візуалізація: ТРЦ Planeta Mall, Харків

КАРАНТИННІ ГОЙДАЛКИ: ОГЛЯД РИНКУ ТРЦ ДНІПРА У 2020 РОЦІ

Після п'ятирічної стагнації ринок торговельної нерухомості Дніпра перейшов до етапу якісних змін. Деякі ТЦ/ТРЦ міста провели реновацію чи розширення, поліпшивши свою концепцію та тенант-мікс. Однак пандемія коронавірусу в 2020 році поки не дала змогу девелоперам конвертувати інвестиції в підвищення прибутковості об'єктів.

ДАЛЕКО ВІД НАСИЧЕННЯ

За даними консалтингової компанії UTG, станом на кінець 2020 року в Дніпрі функціонувало 46 торгових об'єктів, зокрема 2 регіональних, 6 окружних, 12 мікрорайонних, 17 спеціалізованих ТЦ і 9 окремих будівель гіпермаркетів. Найбільшими ТРЦ міста залишаються «Караван» з орендною площею 77 870 м² і «МОСТ-сіті» з орендною площею 33 000 м².

Відповідно до класифікації ICSC, без урахування дрібних магазинів, приміщень формату стріт-ритейл, ринків та окремих супер- і гіпермаркетів сукупна площа торгових об'єктів становить понад 406 000 м², що відповідає показнику 405,1 м²/1000 жителів.

Трохи інші дані щодо насиченості ринку озвучують в Українській Раді Торгових Центрів (УРТЦ), яка була створена на базі ICSC. За її інформацією, наразі Дніпро перебуває на сьомому місці серед обласних центрів України за рівнем насиченості торговими площами в торгових центрах із показником 344,3 м²/1000 жителів міста. «Ринок торговельної нерухомості Дніпра сформувався в довоєнний період. Упродовж п'яти років (із 2014 до 2019) у місті не було відкрито жодного торгового центру. З 2019 року ситуація стала змінюватися – спостерігався приріст таких площ. Водночас процеси, які мають місце в Дніпрі, можна назвати, швидше, якісними змінами ринку. Основна тенденція – це реновація торгових центрів», – стверджує **Дмитро Топольський, голова дослідницької групи Української Ради Торгових Центрів.**

Погоджується з ним і **Таїсія Литовченко, директор консалтингової компанії Retail & Development Advisor (RDA).** За її словами, попри деяку активізацію девелоперської активності в останні роки, в Дніпрі практично не будуються нові великі ТРЦ, які могли б посилити конкуренцію на ринку торговельної нерухомості. У 2019-2020 роках нова пропозиція забезпечувалася переважно введенням в експлуатацію невеликих об'єктів, а також оновленням або розширенням діючих ТЦ/ТРЦ.

ОБМЕЖЕНА ПРОПОЗИЦІЯ

У 2004-2013 роках у Дніпрі спостерігався період швидкого зростання ринку, у 2014-2018 роках – період стагнації, з 2019 розпочався якісний етап його розвитку – розповів Дмитро Топольський. Наприклад,

наприкінці 2019 року відкрився ТРЦ NEO PLAZA, який являє собою проєкт реконструкції колишнього ТРЦ «Материк». У 2020 році завершилося оновлення ТРЦ «Дафі»; а компанія DCH Infrastructure & Real Estate, яка керує мережею ТРЦ «Караван» в Україні, оцінює досвід реконцепції свого київського об'єкта й принаймні замислюється про варіанти реновації ТРЦ у Дніпрі – додає Дмитро Топольський.

У компанії UTG зазначають, що в кризовому 2020 році нова пропозиція на ринку торговельної нерухомості Дніпра була ще більш обмежена, порівнюючи із 2019. Так, торік у місті не відкривалося жодного великого об'єкта. На вокзальній площі був побудований двоповерховий ТЦ орендною площею 4000 м², на перетині вулиць Ламана та Коцюбинського завершено першу чергу торгово-виставкового комплексу орендною площею близько 10 000 м², а на площі Успенській ввели в експлуатацію невеликий торгово-діловий центр Uspensky. Водночас кілька торгових об'єктів припинили роботу. Зокрема, були закриті та повністю демонтовані ТЦ «Гранд Плаза» орендною площею 9000 м² і ТЦ «Кубометр» орендною площею 2900 м².

Найбільші обсяги нової пропозиції торговельної нерухомості на ринку Дніпра у 2020 році були забезпечені введенням в експлуатацію другої черги ТРЦ APPOLO. Як зазначають у компанії RDA, після відкриття загальної площа цього об'єкта збільшилась на 50%, а орендна досягла 30 000 м², що дало змогу APPOLO увійти до трійки найбільших ТРЦ міста.

ВАКАНТНІСТЬ СТАБІЛЬНА

Торік торговим центрам вдалося зберегти більшість орендарів. Наприклад, не спостерігалось відтоку ритейлерів із ТРЦ NEO PLAZA, ба більше, кількість нових договорів оренди перевищила кількість торгових точок, які були змушені закритися. Так, за час жорстких весняних обмежень у NEO PLAZA припинив роботу лише один магазин, а загалом за період із березня до грудня 2020 – сім торгових точок. За цей час керівна компанія уклала договори з 16 новими орендарями. Тож заповнюваність комплексу росла впродовж усього року, станом на грудень у ТРЦ вільними були 8,2% площ.

У DCH Infrastructure & Real Estate, керівній компанії мережі ТРЦ «Караван», зазначають, що її об'єкти по-різному відреагували на форс-мажорні ситуації,



На фото: ТРЦ NEO PLAZA, Дніпро

спричинені пандемією коронавірусу. «На відміну від інших об'єктів, у ТРЦ «Караван» у Дніпрі частка орендарів, які представляють малий бізнес, відносно висока — до 50%, тому ризики для всіх сторін були великими, адже цей сегмент ринку є найвразливішим до наслідків карантину», — пояснює **Ірина Поварчук, генеральний директор компанії DCH Infrastructure & Real Estate**. За її словами, під час весняного локдауну 2020 у структурі орендарів відбулися деякі зміни: близько 10% острівців і кіосків покинули ТРЦ, поступившись місцем більш життєздатним малоформатним операторам. Також у цей період девелопер провів кілька ротаций у торгових галереях, але на показник вакантності це суттєво не вплинуло: на початок 2020 року вона коливалася на «технічному» рівні 1,8%, а в грудні — 1,5%.

ПРИМАРНІ ПЕРСПЕКТИВИ

В умовах, що склалися, конкуренція у секторі торговельної нерухомості загострилася. За чинних обмежень гравці ринку не можуть організувати звичні раніше масові івенти, тож шукають альтернативні способи відновлення трафіку та стимулювання продажів, що, зокрема, позначилося на маркетинговій політиці. У ТРЦ «Дафі», наприклад, сконцентрувалися на проведенні локальних коаліційних акцій, у ТРЦ «Караван» посилили маркетингові ініціативи у співпраці з орендарями.

Учасники ринку сподівалися, що традиційно успішний для торгівлі грудневий сезон дасть змогу хоч трохи поліпшити ситуацію, проте з тривогою чекали початку 2021 року із січневим локдауном. «У грудні

та перші дні січня ситуація була сприятливішою, ми спрацювали краще, ніж прогнозували, майже на рівні аналогічних показників 2019 року», — розповіла Ірина Поварчук, проте зазначила, що загалом проводити паралелі з допандемічними показниками важко, а інколи навіть некоректно, адже суспільні патерни поведінки за період карантину істотно змінилися, і це стосується як пікових періодів сезонного попиту, так і вподобань покупців.

«Загальна ситуація з пандемією коронавірусу в Україні безпосередньо впливає на показники роботи ритейлерів і торгових центрів. Затяжний карантин і спровокований ним економічний спад можуть не тільки погіршити становище діючих гравців, але й відкласти вихід на ринок нових об'єктів», — попереджає Таїсія Литовченко. За її словами, вже зараз зрозуміло, що у 2021 році відкриття великих торгових об'єктів у Дніпрі очікувати не варто. Та й проекти, раніше заплановані на 2022 рік, імовірно, будуть перенесені на пізніші терміни. Зокрема, компанія Alef Estate уже заявила про зміщення на 2023 рік введення в експлуатацію ТДК «Перехрестя» загальною площею близько 35 000 м². Цей проект об'єднує торговельну зону, яка стане другою чергою ТРК «МОСТ-сіті», та бізнес-центр.

Раніше компанії UTG і DC Evolution заявили про намір побудувати в Дніпрі ТРЦ Alfa Mall загальною площею 105 000 м² та орендною 52 000 м². Однак про старт роботи над ТРЦ Alfa Mall компанії поки не повідомили. Тому його реалізація в раніше озвучені терміни — вкрай малоімовірна.

ТРЦ ОДЕСИ: РИНОК НА ПАУЗИ?

2-3 роки тому ринку торговельної нерухомості Одеси прогнозували суттєве зростання та навіть досягнення точки насичення завдяки відкриттю декількох великих об'єктів. Проте цього не сталося – заявлені раніше проекти нині на паузі.

Кризовий 2020 рік не приніс поповнення ринку торговельної нерухомості Одеси. Якщо у 2019 він продемонстрував деяке зростання, зокрема завдяки відкриттю мікрорайонного ТЦ «Перлина 40/41» (вул. Перлинна, орендна площа – 4000 м²) і розширенню ТРЦ Gagarin Plaza (вул. Генуезька, орендна площа – 6000 м²), то за підсумками минулого року нові торгові центри в місті не з'явилися – зазначають у консалтинговій компанії UTG.

Тому перелік лідерів ринку не змінився. Найбільшим ТРЦ залишається «Рів'єра» загальною площею 82 000 м². Зазначимо, що торік у цьому об'єкті вирішили оптимізувати використання приміщень, завдяки чому його загальна орендна площа збільшилася на 1760 м² до 66 760 м². Друге місце за величиною посідає ТРЦ City Center з орендною площею 55 000 м². Замикає трійку FONTAN SKY center, орендна площа якого становить 30 000 м².

Різні фахівці по-різному оцінюють обсяг пропозиції ринку, а відтак і його насичення. За даними Української Ради Торгових Центрів (УРТЦ), у місті працює 17 торгових центрів (відповідно до класифікації ICSC) загальною орендною площею 392 800 м². Одеса з населенням у понад один мільйон входить у п'ятірку лідерів серед обласних центрів України за насиченістю площами торгових центрів на 1000 жителів. Попри це, як зазначив **Дмитро Топольський, голова дослідницької групи Української Ради Торгових Центрів**, торгові об'єкти не відчувають проблем із заповнюваністю, зокрема це стосується якісних проєктів. А за даними UTG, сукупна площа торгових об'єктів міста становить 453 135 м², насичення ринку – 447,6 м²/1000 жителів. Цей показник охоплює 2 регіональних, 10 окружних, 13 мікрорайонних, 7 спеціалізованих торгових центрів і 11 окремих будівель гіпермаркетів. Водночас, за оцінками компанії Colliers Ukraine, загальна пропозиція якісної торговельної нерухомості в Одесі сягає 236 000 м². Тож рівень насиченості якісними торговими приміщеннями становить 233 м²/1000 мешканців міста. «Показник майже вдвічі відстає від Києва. Однак рівень насиченості в Одесі є найбільшим щодо інших міст-мільйонників країни», – кажуть у консалтинговій компанії Colliers Ukraine.

СТАВКИ ПІД ТИСКОМ, ВАКАНТНІСТЬ СТАБІЛЬНА

2020 рік, який характеризувався періодичним посиленням і послабленням карантинних обмежень, створив неабиякий тиск на компанії, що керують торговельною нерухомістю. Це змусило їх частково

відкорегувати умови роботи з орендарями, які були подібними в об'єктах у різних регіонах України загалом. Наприклад, у ТРЦ «Рів'єра» підтвердили, що надавали короткострокові знижки деяким ритейл-операторам в індивідуальному порядку та залежно від групи товарів і показників їхнього товарообігу.

Загалом, за даними компанії UTG, ставки оренди на ринку Одеси суттєво варіюються залежно від формату та локації ТЦ/ТРЦ. Торік для приміщень галереї моди площею 50-200 м² вони становили: \$30-60/м²/місяць (без урахування ПДВ та експлуатаційних платежів) у найуспішніших об'єктах, \$15-25/м²/місяць – такі ціни характерні для успішних у минулому, але нині застарілих торгових центрів, \$5-15/м²/місяць – у віддалених від центру районах, в об'єктах, які морально застаріли та мають істотні концептуальні недоліки.

Втім, більшість чинників, історично притаманних одеському ринку, все ж підтримали лендлордів у скрутні часи. Тут традиційно розвинена торгівля, адже Одеса – головний морський торговельний порт країни; це місто з доволі фінансово забезпеченим населенням, з високим туристичним потенціалом і яскраво вираженим зростанням продажів у період відпусток. Тому цей ринок був одним із лідерів за популярністю серед ритейлерів усіх цінкових категорій. Окрім того, низький обсяг нових площ забезпечував практично нульову вакантність у більшості якісних ТЦ/ТРЦ. Водночас **Костянтин Олійник, керівник Департаменту стратегічного консалтингу компанії UTG**, підкреслює, що попри стабільну ситуацію, яка характерна для лідерів одеського ринку, спостерігалось поступове зростання вакантності в невеликих окружних і мікрорайонних торгових центрах, що мають слабку якірну складову, обмежений асортимент товарних груп і відсутність місць проведення дозволя та розваг.

Наприклад, ТРЦ «Рів'єра» протягом 2020 року утримував показник вакантності на рівні 1,7%, і з ним увійшов у січень 2021 року. «Для нас минулий рік був досить успішним, ми багато працювали над залученням міжнародних та українських операторів. Звісно, що в карантинний період такі перемовини потребують більше зусиль, ніж зазвичай», – розповів **Андрій Бринзило, генеральний директор ТРЦ «Рів'єра»**. Так, торік керівна компанія уклала низку договорів оренди на загальну площу майже 7200 м², зокрема з двома міжнародними брендами на загальну площу 5600 м². ТРЦ залучив нових для міста орендарів, а саме Gap і Decathlon.



ФОТО НАДАНЕ ТРЦ «РІВ'ЄРА»

На фото: ТРЦ «Рів'єра», Одеса

Крім того, в ТРЦ «Рів'єра» очікують, що завдяки запланованому відкриттю двох нових якорів у двох різних сегментах відбудеться зростання його трафіку. За підсумками 4-го кварталу 2020 року він скоротився лише на 5% порівняно з аналогічним періодом 2019 року. «Підкреслю, що саме у 4 кварталі 2020 року наш ТРЦ пройшов випробування «червоної зони», що унеможливило роботу ТРЦ, окрім супермаркету й орендарів з дозволеними для продажу категоріями товарів. Також на цей період припав карантин вихідного дня, коли крім торгової галереї не працювала зона відпочинку та розваг, зокрема ресторани та кінотеатр, відбулось закриття дитячого розважального парку через заміну орендаря. Тому 5% падіння трафіку в цей період порівняно з попереднім роком вважаємо зовсім незначним», – розповів Андрій Бринзило.

НА ФІНІШНІЙ ПРЯМІЙ

Одеса – не лише осередок туризму в Україні, але й місто №3 за таким важливим показником для торгівлі, як кількість населення. Однак, як зазначили в компанії Colliers Ukraine, протягом останніх п'яти років тут не було введено в експлуатацію жодного професійного ТЦ/ТРЦ площею понад 30 000 м². Тож пропозиція ринку представлена переважно об'єктами, відкритими ще у 2004-2014 роках, які до теперішнього часу вже морально та фізично застаріли – констатує Костянтин Олійник.

Втім, попри досить складний попередній рік, роботи на будівельних майданчиках міста сповільнили чи зупинили не всі. Декілька проєктів в Одесі вже пере-

бувають на фінішній прямій і, швидше за все, будуть відкриті у 2021 році. Один із прикладів – ТЦ «Меркурій» (вул. Палія), в якому проводиться переформатування на аутлет-центр. За даними УРТЦ, внаслідок реновації орендна площа об'єкта зростає до 40 000 м². Також у поточному році очікується відкриття другої черги ТРЦ «Острів» (вул. Новошпінний ряд), орендна площа якого після розширення становитиме 37 800 м² (наразі – 15 727 м²). А загальна площа цього об'єкта збільшиться до 70 100 м² – повідомили в Cushman & Wakefield в Україні. Також у місті триває будівництво проєкту «Акварель», який позиціонується як торгово-розважальний і бізнес-центр. А девелоперська компанія Budhouse Group планує до кінця року розморозити будівництво ТРЦ Yessa (орендна площа – 39 000 м²). «Не варто також ігнорувати той факт, що в перспективі регіональні ТРЦ Одеси («Рів'єра» та City Center) мають можливість введення в експлуатацію нових площ, збільшуючи свою конкурентну стійкість на ринку», – додає Дмитро Топольський.

У місті ведуться роботи й над новими проєктами. За даними Colliers Ukraine, торік на стадії розробки концепції перебували чотири об'єкти загальною площею понад 180 000 м².

Водночас реалізація і терміни відкриття низки заявлених раніше проєктів перенесені на невизначений період. Це, зокрема, Odessa Mall (орендна площа – 39 200 м²) та «Подрум» (орендна площа – 62 500 м²). Незрозумілою також лишається подальша доля ТРЦ Auchan Les Vignes (орендна площа – 40 000 м²) – кажуть у компанії UTG

БОРОТИСЯ ТА ВИЖИВАТИ

Готельна галузь, певно, постраждала найбільше порівняно з іншими секторами комерційної нерухомості. Гравці ринку стикаються із нестачею туристів, а це основний споживач їхніх послуг. Як наслідок, у 2020 році ключові показники діяльності таких об'єктів суттєво знизились порівняно із допандемічним періодом.

СТРАТЕГІЯ ВИЖИВАННЯ

2020 називають найскладнішим роком в історії туризму. Торік в Україні сума надходжень від туристичної галузі зменшилася на 70-85% порівняно з 2019. Державне агентство розвитку туризму оцінює втрати цієї галузі в близько 60 мільярдів гривень чи понад \$2 мільярди, з них лєвова частка припадає на готельний бізнес. У 2020 році цей сегмент працював в умовах падіння туристичних потоків, періодичного посилення та послаблення карантинних обмежень, без суттєвої підтримки з боку уряду. Позитивним торік стало прийняття закону про скорочення ПДВ для готелів з 20% до 7%, проте знижене оподаткування чинне з 1 січня 2021.

У період суворого карантину українські готелі самостійно приймали рішення, продовжувати працювати чи призупинити діяльність. Відсутність гостей спонукала їх до тимчасового закриття. Звісно, навіть у таких умовах готельєри мають певні зобов'язання і витрати. Для мінімізації негативного ефекту вони були змушені вжити низку заходів: скорочення витрат, оптимізація персоналу (зміна графіків роботи працівників відповідно до завантаження, відпустка за власний рахунок, скорочення штату), перегляд умов співпраці з партнерами, відтермінування платежів — ось кроки, які робили гравці ринку. Водночас вони намагалися всіляко підтримати бізнес і стимулювали надходження коштів. Згідно з даними онлайн-опитування, проведеного Horwath HTL та Українською Асоціацією Готелів та Курортів (UHRA) із метою дослідження настроїв готельєрів України, близько 27% операторів запровадили додаткові послуги у своїх готелях, зокрема здачу приміщень під коворкінг і офіси, ще 7% перепрофілювали певні зони під приміщення з азартними іграми. Деякі гравці знижували ціни, щоб стимулювати мандрівників приїжджати в готель, розробили спеціальні ф'ючерсні пакети та промосертифікати для майбутніх поїздок, зверталися до блогерів й інфлуенсерів за підтримкою тощо.

ЗАПОВНЮВАНІСТЬ

Закриття кордонів через карантин стало для галузі гостинності та готельного сектора зокрема суттєвим випробуванням. Бізнес втратив головного споживача — іноземного туриста. Разом із заборонаю проведення масових заходів це призвело до значного зменшення рівня завантаження. Заповнюваність готелів за результатами 2020 року знизилася приблизно вдвічі.

Торік спостерігалися ажіотажні сплески попиту, галузь працювала завдяки внутрішньому туризму. В певні місяці в кращому становищі були курортні напрямки, такі як Одеса, яка була особливо популярною в літній сезон, та Львів, який приваблював мандрівників у період новорічних свят. Відпрацьовані більш-менш непогано пікові місяці дещо скрасили негативну картину 2020 року. Однак повністю нівелювати негативні чинники, такі як відсутність міжнародного туризму та подієвого ринку, загальне скорочення подорожуючих українців у зв'язку зі зменшенням платоспроможності тощо, вони не змогли.

ДОДАТИ АЗАРТУ

Прийняття Закону України «Про державне регулювання діяльності з організації та проведення азартних ігор» вважається однією із позитивних подій 2020 року. Згідно із законом у київських готелях категорії 5 зірок із фондом не менше 150 номерів можуть працювати казино, а в об'єктах категорії 3, 4 або 5 зірок із фондом не менше 50 номерів можуть розміщуватися букмекерські пункти та зали ігрових автоматів. У регіональних готелях вимоги трохи інші: казино можуть працювати в об'єктах категорії 5 зірок із фондом не менше 100 номерів, а букмекерські пункти та зали ігрових автоматів — у 3-, 4- або 5-зіркових готелях із фондом не менше 25 номерів. Очікується, що завдяки розміщенню ігрових закладів готелі розширять аудиторію і, як наслідок, покращать показники завантаження та прибутковості. Станом на березень 2021 року декілька об'єктів розміщення у різних містах України вже отримали дозволи на відкриття ігрових закладів.





На фото: готель Premier Hotel Odesa, Одеса

ГОТЕЛЬНА НЕРУХОМІСТЬ КИЄВА: НАДСКЛАДНИЙ 2020 РІК

У 2020 році основні показники роботи готельного ринку Києва просіли. Заповнюваність, наприклад, знизилась майже вдвічі. За оптимістичними прогнозами, наприкінці 2021 року цей сектор може наблизитись до показників 2019, а повне їх повернення можливе у 2022 році за умови поступового відновлення бізнес-середовища та відсутності жорстких локдаунів.

ЗАПОВНЮВАНІСТЬ

2020 рік починався доволі вдало. Згідно з інформацією EY в Україні у січні-лютому минулого року в столичних готелях високого цінового сегмента заповнюваність становила приблизно 38%, що на 6 в.п. вище, порівнюючи із січнем-лютим 2019 року.

Подальші карантинні обмеження, що вводилися із середини березня, їх періодичне послаблення чи посилення призвели, зокрема, до вимушеного тимчасового закриття чималої кількості готелів, а заповнюваність на ринку Києва за результатами 2020 року знизилась приблизно вдвічі. Зазначимо, що у 2019 році 5-зіркові об'єкти були завантажені на 45%, а 4- і 3-зіркові – на 55-65%. За даними консалтингової компанії Colliers Ukraine, торік готелі високого цінового сегмента були заповнені на 22%, а середнього – на 23-25%.

У динаміці 2020 року деякі місяці були більш успішними для готелів, деякі – менш.

Як розповів Іранта Дюваж, генеральний директор компанії DBI Hotel Management, у готелі Ramada Encore Київ, яким вона керує, у період пандемії можна виділити два кращі місяці: серпень, коли заповнюваність становила майже 35%, і листопад із показником у 23%. Щодо іншого столичного готелю компанії DBI Hotel Management – Number 21 by DBI, то найкращими місяцями після оголошення пандемії стали жовтень і грудень 2020. У жовтні показник завантаження досяг майже 34%, у грудні – перевищив 29%. Загалом же заповнюваність Ramada Encore Київ у 2020 році знизилась до 21% проти 52% у 2019 році, а показник завантаження Number 21 by DBI становив 27% проти 54% у 2019 році.

Для готелів мережі Premier, яка має загалом 16 об'єктів в Україні, з них один 5-зірковий і два 3-зіркові готелі в Києві, в карантинний період найкращими місяцями були липень і серпень. Загалом готелі мережі завершили 2020 рік із показниками заповнюваності на 10-55% нижче порівняно з 2019 роком. Водночас Київ був одним із тих міст, які продемонстрували найбільше падіння.

У київському «Президент Готелі», яким керує компанія Vertex Hotel Group, найпродуктивнішими виявились осінні місяці завдяки зростанню бізнес-активності.

А для компанії DEOL Partners, девелопера й оператора дизайн-готелю 11 Mirrors, мережі апарт-готелів Senator Hotels and Apartments і готельного хабу Globe Runner Hotel & Hostel, найефективнішими місяцями

в період пандемії були серпень і жовтень. У середньому за минулий рік заповнюваність дизайн-готелю 11 Mirrors і мережі Senator Hotels and Apartments становила 50-70%.

РЯТУВАЛЬНИЙ ВНУТРІШНІЙ ТУРИЗМ

В умовах обмежених міжнародних переміщень українські готелі змінили фокус на вітчизняного мандрівника. Тож якщо раніше чимало з них орієнтувалися на іноземного гостя, то у 2020 році галузь працювала завдяки внутрішньому туризму.

Втім, ситуація в кожному окремому об'єкті може відрізнятись. Наприклад, торік у «Президент Готелі» частка іноземних клієнтів значно знизилась, нині 80-90% його гостей – це українці. До 2020 року в мережі Premier частка іноземних гостей у деяких об'єктах сягала 70%, однак торік через скорочення потоків туристів з-за кордону готелі мережі втратили до 50% доходу від цього сегмента клієнтів. Столичний Ramada Encore Київ і раніше приваблював українську аудиторію, тож попри загальне скорочення заповнюваності зберіг співвідношення частки українських туристів до іноземних: у 2020 році вона сягала 77%, тоді як у 2019 році – 78%.

А от у мережі апарт-готелів Senator Hotels and Apartments із червня і до жовтня минулого року іноземних гостей було набагато більше (70%), ніж українських (30%). Проте через серію локдаунів, постійне коливання від «жовтої» до «помаранчевої» карантинної зони, скасування авіарейсів тощо потік іноземних відвідувачів значно зменшився, а ті гості, що перебували в готелях, скасували терміни проживання та поїхали з України. Тому в листопаді-грудні 2020 року компанія-оператор мережі сфокусувалася на внутрішніх туристах. Інший об'єкт DEOL Partners – Globe Runner Hotel & Hostel, який відкрився на початку 2020 року, – приваблює переважно українську аудиторію.

Гравці ринку очікують, що в короткостроковій перспективі подібна ситуація збережеться: у 2021 році навіть із послабленням міжнародних поїздок внутрішній туризм все ще підтримуватиме готельний сектор України.

ADR

Карантин, зниження потоків іноземних туристів і неможливість проводити масштабні заходи призвели



На фото: готельний хаб Globe Runner Hotel & Hostel, Київ

до падіння доходів готелів практично вдвічі у 2020 році. За даними компанії Colliers Ukraine, торік показник середньої ціни за номер (ADR) у столичних готелях високого сегмента становив 130 євро проти 150 євро у 2019 році. А в готелях середнього цінового сегмента ADR знизився до 40-55 євро проти 89 євро у 2019 році. Цікаво, що в мережі Premier найменші зміни продемонстрував 5-зірковий сегмент: показник ADR вдалося утримати на рівні 2019 року – повідомили в компанії. А от в її об'єктах категорії 3-4 зірки ціна за номер знизилася на 10-30%, порівнюючи із 2019 роком. У 4-зірковому «Президент Готелі» торік падіння ADR не перевищило 15%. А в дизайн-готелі 11 Mirrors і мережі апарт-готелів Senator Hotels and Apartments середня вартість номера знизилася на 15-20%.

ПРОПОЗИЦІЯ РИНКУ

У 2020 році очікувалося зростання готельного ринку Києва. Перспективна пропозиція містила готель ibis на 150 номерів та апарт-готель Adagio на 100 номерів. Також очікувалося відкриття Sheraton Kiev Olimpiyskiy на 208 номерів тощо. Втім, торік запуск цих об'єктів не відбувся. Натомість ринок поповнився іншою локацією – у лютому, ще до карантину, в Києві почав роботу готельний хаб Globe Runner Hotel & Hostel, девелопером і оператором якого є компанія DEOL Partners. Хаб поєднує компоненти хостела та готелю: він містить 17 приватних номерів і сімейних апартаментів, а також 21 загальний номер. Серед подій 2020 року на ринку Києва варто зазначити завершення реконструкції готелів Number 21 by DBI на 18 номерів і Bratislava Hotel Kyiv на 335 номерів.

Торік до переліку перспективної пропозиції на ринку Києва додався новий проєкт від міжнародної мережі Radisson Hotel Group: вона заявила про будівництво Radisson Hotel Pechersk Park Kiev, Ukraine на 167 номерів. Його відкриття заплановане на

2022 рік. Іще до карантину на 2021-2022 роки в Києві було заявлено про реалізацію та очікуваний запуск низки готелів: це «Славутич» на 300 номерів і «Санкт-Петербург» на 146 номерів (обидва після реконструкції), апарт-готель під брендом Swissotel Living на 58 номерів. Втім, імовірно, коронакриза скорегує плани девелоперів щодо виводу на ринок нової пропозиції, адже готельний сектор постраждав чи не найбільше. Однак **Руслан Олексенко, засновник і керівний партнер компанії DEOL Partners**, зазначає, що в поточному році все ж можна чекати на відкриття нових об'єктів чи реконструкцію старих. За його словами, цей напрям залишається привабливим для інвесторів. «Найважливіше – це обрати чи створити об'єкт нерухомості гнучкого формату (наприклад, апарт-готелі з елементами коворкінг-простору), який можна легко адаптувати під запити сьогодення та тренди майбутнього», – зазначив він.

ПРОГНОЗИ

Загалом прогнози більшості гравців ринку на поточний рік доволі стримані. У компанії Colliers Ukraine не очікують істотного зростання у 2021, припускаючи, що восени готельєри вийдуть на близько 70-80% прибутковості щодо показників 2019 року. Повне повернення до докарантинного рівня можливе у 2022 році за умови поступового відновлення бізнес-середовища та відсутності жорстких локдаунів.

А от Іранта Дюваж доволі оптимістично оцінював перспективи 2021 року. Він прогнозував, що у першому кварталі показники ринку будуть близькими до результатів четвертого кварталу 2020 року. У другому кварталі 2021 року очікується їх зростання, проте, наприклад, середня заповнюваність номерів не перевищить 50%. А вже у третьому та четвертому кварталах показники ринку будуть дуже близькими до рівня 2019 року.

ГОТЕЛІ ОДЕСИ: НОВА РЕАЛЬНІСТЬ МОВОЮ ЦИФР

Переживши навесні 2020 року період повного локдауну, готельєри Одеського регіону змогли частково надолужити згаяне під час літніх відпусток. Попри втрату іноземного туриста, вони виявилися в кращому становищі, ніж столичні оператори, які більшою мірою залежать від бізнес-активності.

НАСТРІЙ – ЛІТО

Під час суворого весняного карантину 2020, попри те, що готелям було дозволено працювати в Одесі, більшість операторів усе ж закрили весь або частину номерного фонду. Наприклад, компанія Mozart Hotel Group (готелі «Моцарт», «ОК Одеса», «Аркадія», «Центральна») тимчасово зупинила роботу трьох об'єктів із чотирьох. Керівна компанія Ribas Hotels Group (в її портфелі – вісім об'єктів в Одеському регіоні) прийняла рішення законсервувати всі чотири готелі в Одесі, а її сезонні локації в Одеській області ще не були відкриті до початку карантину. Не оминула ця доля і Premier Geneva Hotel мережі Premier, який закрив двері в березні й не працював до 12 травня 2020 року.

Традиційно курортний сезон в Одесі відкривається в травні, проте у 2020 році його старт був зміщений на 1,5-2 місяці через постійне продовження карантинних обмежень. Після їх послаблення, починаючи з 1 червня, поступово запустилися всі засоби розміщення. Зазначимо, що за даними Hotel Matrix, станом на 2020 рік в Одесі працювало 255 готелів загальним фондом понад 6570 номерів. На старті сезону їх завантаження було невеликим – приблизно 20-30%. Перший місяць літа був швидше вичікувальним і для готельєрів, і для мандрівників, які були досить стримані щодо планування відпочинку через нерозуміння, як розвиватиметься ситуація з карантинними заборонами та транспортним сполученням зокрема.

На тлі інших регіонів країни Одеса повинна була та мала підвищений попит як доступний напрям літнього відпочинку на морі в сезоні 2020 для українців. Водночас була низка чинників, через які готелі виявилися далеко від результатів 2019 року. Це, зокрема, відсутність міжнародного туризму й обмежений подієвий ринок. «Ми побачили підвищений попит на Одесу та навіть ажіотажні сплески в періоди тривалих свят. Але цього виявилось недостатньо, щоб компенсувати повну відсутність іноземного клієнта, а також доходи від проведення масових заходів. Отже, початкові базові передумови сформуливали для нас обрізану структуру попиту», – прокоментували в компанії Premier.

МОВОЮ ЦИФР

Торік середньомісячна заповнюваність готелів Одеси варіювалась від 20% до 68%. Згідно з даними дослідження Hotel Matrix, у якому взяли участь

3-, 4- і 5-зіркові об'єкти із сукупним фондом понад 1700 кімнат або 26% від загального номерного фонду міста, найвищий показник – 68% – був зафіксований у серпні. Водночас готелі в центрі Одеси досягли позначки 70% завантаження, а ті, що розташовані в курортних зонах, були заповнені на 65%. Згідно з даними Hotel Matrix у цей піковий місяць минулого року середній тариф на номер (ADR) становив 2300 гривень (близько 70 євро). Водночас середній тариф (ADR) готелів, що розташовані біля моря, досяг 2919 гривень (близько 88 євро), а об'єктів у центрі міста – 1700 гривень (близько 50 євро). Дохід на доступний номер (RevPAR) варіювався від 1068 до 1478 гривень (близько 32-44 євро) залежно від локації.

Варто зазначити, що торік показники заповнюваності були кращими в курортних готелях нижчої категорії, оскільки вони більш орієнтовані на внутрішнього туриста, ніж локації вищого класу. Наприклад, деякі об'єкти компанії Ribas Hotels Group в пікові місяці спрацювали на рівні 2019 року чи навіть вище від запланованого. Однак це стосується сезонних об'єктів. Водночас ситуація з міськими готелями компанії Ribas Hotels Group суттєво погіршилася. Наприклад, влітку вони були заповнені на 20-25%.

ВІДНОВЛЕННЯ АКТИВНОСТІ ТА ЗРОСТАННЯ РИНКУ

Оператори сподіваються на відновлення активності у 2021 році, а повернення показників готелів до рівня 2019 року – не раніше 2022 року. Розвиток ситуації залежатиме від низки чинників, зокрема від відкриття кордонів, відновлення міжнародного та подієвого туризму тощо. Зазначимо, що у 2020 році порівняно із 2019 туристичний потік до Одеси скоротився більш ніж на 30% – до 2 мільйонів осіб, з яких 13% – іноземці, решта – громадяни України з інших регіонів. Такі дані надані Департаментом культури та туризму Одеської міської ради. Для порівняння: у 2019 році місто відвідало 3,3 мільйона мандрівників.

Втім, попри складний 2020 рік і стримані прогнози, готельний ринок в Одеському регіоні продовжує розвиватися та розширюватися. Наприклад, торік компанія Premier, що керує готелем Premier Geneva Hotel, відкрила після реконструкції 5-зірковий Premier Hotel Odesa на 200 номерів. Попри жорсткі умови, у серпні минулого року йому вдалося наблизитися до середньо-



На фото: готель Premier Hotel Odesa, Одеса

ринкових показників заповнюваності номерного фонду в конкурентному оточенні об'єкта, а в період святкування Дня Незалежності він був «проданий» на 100%.

Також торік в Одесі почав роботу готель «Брик» на 25 номерів. А міжнародна компанія-оператор Radisson Hotel Group анонсувала про відкриття свого першого об'єкта під брендом Radisson в Одесі – Radisson Hotel City Centre Odessa. Фактично це проєкт ребрендингу та реконструкції готелю Milano на 90 номерів. Завершення цих робіт і запуск оновленого об'єкта, фонд

якого буде збільшено на 37 номерів, заплановано на 2021 рік.

Компанія Ribas Hotels Group торік інвестувала в мережу глемпінгів – це різновид кемпінгів, який поєднує комфортне проживання, як у готельному номері, з можливістю відпочинку на природі. Перший об'єкт мережі, яка має назву Mandra, був відкритий в Одеській області. Також торік оператор вів діалог щодо придбання франшизи під будівництво апарт-готелю на 400 номерів у Одесі.

ПЕРЕДПЛАТА НА COMMERCIAL PROPERTY

ДЛЯ ОФОРМЛЕННЯ ПЕРЕДПЛАТИ МОЖНА →

→ НАДІСЛАТИ ЗАЯВКУ НА:

SUBSCRIBE@C-P.COM.UA

→ ЧИ ЗАТЕЛЕФОНУВАТИ НА НОМЕР:

+38 (044) 461 90 52

→ АБО ЗАПОВНИТИ ФОРМУ ЗАПОСИЛАННЯМ:



ГОТЕЛЬНА НЕРУХОМІСТЬ ЛЬВОВА: ПІДСУМКИ 2020 РОКУ

Львів – місто, яке завжди приваблювало мандрівників, а в останні роки більше іноземних, ніж вітчизняних. У 2019, наприклад, структура туристичного потоку становила 65% гостей з-за кордону проти 35% українців. А загалом у 2019 місто відвідало 2,5 мільйона осіб. Тому закриття кордонів через карантин стало для галузі гостинності та готельного сектора зокрема суттєвим випробуванням, адже бізнес втратив головного споживача. У 2020 році Львів відвідало на 70% менше мандрівників, ніж у 2019, а саме 750 000 осіб, 66% із них – українці.

ДРАМАТИЧНЕ ПАДІННЯ

У період суворого весняного карантину 2020 року готелі Львова самостійно приймали рішення, продовжувати працювати чи призупинити діяльність. Відсутність гостей, звісно, спонукала до того, що частина об'єктів тимчасово зачинилась. Наприклад, на період локдауну було прийнято рішення призупинити роботу готелю ibis Styles Lviv Center, оскільки, як повідомив його менеджер, це було доцільніше з фінансової точки зору. В цей період не працював Premier Hotel Dnister. А от BANKHOTEL не зупинявся ні на день.

Погіршення епідеміологічної ситуації в Україні, обмеження на в'їзд іноземних мандрівників і стрімке падіння туристичного потоку призвели до значного зменшення рівня завантаження на ринку. Торік заповнюваність у готелях Львова варіювалась у межах 20-34% залежно від місяця. Враховуючи карантинні обмеження в Україні та світі, оператори не очікували на відновлення завантаження до рівня 2019 року, коли середньорічний показник сягав 65%. Падіння заповнюваності, а також знижки на проживання, які готелі надавали для того, щоб стимулювати внутрішній туризм, відповідно вплинули на зменшення прибутковості. В піковий місяць у карантинному 2020 році, а це був грудень, ADR, за даними Hotel Matrix, становив 1978 гривень (близько 60 євро), а RevPAR – 669 гривень (близько 20 євро).

У BANKHOTEL поділилися своїми підсумками 2020 року. Так, торік середньорічний показник завантаження становив 31%, ADR – 2241 гривню (близько 68 євро), RevPAR – 703 гривні (близько 21 євро). Якщо порівнювати із 2019 роком, то заповнюваність у 2020 була вдвічі нижчою, цінова політика зменшена на 15%. «2020 був не такий, як усі попередні роки, та відрізнявся складністю для туристичної сфери. Ситуація змінювалась динамічно та потребувала адаптації до нових реалій і розробки нової стратегії. Показник доходу готелю прямо пропорційно залежав від епідеміологічної ситуації та прийнятих урядом карантинних обмежень. Відсоток прибутку почав збільшуватись із серпня. Позитивно вплинуло зняття обмежень на проведення різного роду заходів і конференцій, у зв'язку із цим показник у вересні значно зріс порівняно із попередніми місяцями. Зрозуміло,

що в період карантину вихідного дня в листопаді зменшилась кількість гостей, що значно вплинуло на ситуацію в місті. Натомість у грудні активно розвивався внутрішній туризм, коли на заміну поїздкам за кордон багато мандрівників обрали Львів для святкування», – розповіли у BANKHOTEL.

Інший гравець ринку – ibis Styles Lviv Center – у 2020 році досяг завантаження у 30%, тоді як у 2019 цей показник становив 80%. Торік ADR знизився на 18%, а RevPAR – на 65%. Найкращі результати за 2020 рік продемонстрували липень із заповнюваністю 40% (це пов'язано із завершенням локдауну) і грудень із заповнюваністю 50% (високий внутрішній попит у період різдвяних і новорічних свят).

В ОЧІКУВАННІ НА ВІДНОВЛЕННЯ

Загалом поточна ситуація залишається несприятливою для готельної індустрії Львова. Подальше відновлення попиту на цьому ринку залежатиме від зовнішніх чинників, зокрема від рішень щодо пом'якшення карантинних обмежень не тільки в Україні, але й у країнах-сусідах, оскільки до початку пандемії частка іноземних туристів у місті перевищувала частку внутрішніх.

Тож поки не стабілізується епідеміологічна ситуація, відкриваються кордони та відновиться регулярне міжнародне сполучення – львівські готельєри розраховуватимуть на вітчизняного туриста. Водночас гравці готельної нерухомості Львова очікують на поступове відновлення попиту, починаючи вже з другого півріччя 2021 і за умови відсутності нових потрясінь.

«Ми налаштовані оптимістично. Надіємось, що всі заплановані та перенесені події будуть реалізовані у цьому році, а також сподіваємось на покращення епідеміологічної ситуації у місті та країні загалом, що позитивно вплине на завантаження готельної сфери. Але, будучи реалістами, водночас ми працюємо над створенням та генерацією нових ідей для залучення нового сегмента, з яким ще не працювали», – прокоментували у BANKHOTEL.

В ibis Styles Lviv Center прогнозують, що рівень заповнюваності у 2021 році сягне 60%. Позитивно на готельний сектор вплине проведення основних офлайн-подій у Львові, а на поточний рік у місті заплановані



ФОТО НАДАНЕ BANKHOTEL

На фото: готель BANKHOTEL, Львів

Leopolis Jazz Fest, IT Arena, Lviv Mozart. «Ринок покладатиметься переважно на внутрішніх туристів. Водночас ми сподіваємось побачити деяке поживлення від міжнародних мандрівників влітку та в другій половині року. Звісно, все залежатиме від пандемічної ситуації», — прокоментував Даниель Млчоушек, генеральний менеджер іbis Styles Lviv Center.

РИНОК ЗРОСТАТИМЕ

Обсяг пропозиції на готельному ринку міста залишився майже на рівні 2019 року. Так, торік відкрився лише один об'єкт — !FEST Hotel на 69 номерів; його запуск відбувся у січні 2020. Девелопером проєкту є «Холдинг емоцій «!FEST». Загалом, за даними компанії Hotel Matrix, торік у місті налічувалось 107 2-5-зіркових готелів із номерним фондом майже 3530 кімнат.

Попри те, що ще до карантину, за словами деяких фахівців, ринок готельної нерухомості Львова переступив поріг насиченості, пропозиція у середньому та високому цінових сегментах перевищувала попит, а конкуренція між гравцями іноді переростала в цінові війни, це не зупинило інтерес інвесторів до цього сектора. В березні 2021 відкрився «Reikartz Мурал Львів» на 56 номерів. Також у поточному році в місті заявлений до відкриття Best Western Plus Lviv Market Square, у наступні два роки планують розпочати роботу іbis Lviv,

Novotel Lviv та інші. Окрім того, у 2019-2021 роках міська рада затвердила низку рішень щодо реалізації нових готельних проєктів. Наприклад, 27 грудня 2019 її виконавчий комітет дозволив збудувати 7-поверховий готель на вул. Героїв УПА біля ділового центру «Бізнес-ситі «Технопарк». Також у 2019 з'явилась інформація про наміри побудувати багатофункціональний комплекс з івент-майданчиками, офісами та готелем на 200-300 номерів біля львівського аеропорту. У 2020 році Львівська міська рада надала містобудівні умови й обмеження для будівництва конференц-готелю на вул. Шевченка. Також торік був визначений переможець архітектурного конкурсу на розробку готельно-торгового комплексу на вул. Дорошенка. Окрім того, міська рада надала містобудівні умови й обмеження на реконструкцію будівлі на вул. Залізничній неподалік головного залізничного вокзалу, яку перепланують на готель, а також на зведення готелю на вул. Щирецькій. А вже у 2021 році були затверджені містобудівні умови й обмеження для проєктування готелю з адміністративно-торговими приміщеннями на пл. А. Міцкевича й офісно-готельної будівлі на вул. Б. Хмельницького. І це ще не всі проєкти, які розглядалися міською радою за останні два роки. Втім, їх реалізація — це не питання завтрашнього дня, крім того, кон'юнктура ринку, як завжди, скорегує плани інвесторів.

БЕЗ ПАНДЕМІЧНОЇ ЛИХОМАНКИ

Складський і логістичний сектор виявився найстійкішим до викликів 2020 року. Втім і його не оминули загальні негативні тренди, спричинені коронакризою.

СТІЙКІ ПОЗИЦІЇ

У кризові періоди складський і логістичний сектор реагує на негативні тренди найповільніше, але й вимагає більше часу на відновлення порівняно з іншими сегментами комерційної нерухомості. «Просідання» цього ринку, який виявився найстійкішим до викликів, пов'язаних із пандемією, не спостерігалось, передусім через повільне зростання (останні роки не були надто рясні на нові відкриття складських і логістичних комплексів) і переважно стабільний попит. Варто зазначити, що загалом по Україні складський і логістичний сектор розвивається переважно в Київському регіоні, який є найбільшим за обсягами такої пропозиції, та меншою мірою – в таких містах, як Дніпро, Одеса, Львів. Співвідношення кількості складів класу А між Києвом та іншими містами становить приблизно 80% на 20%. В регіонах відчувається дефіцит якісних об'єктів.

ПОШУК КОМПРОМІСІВ

Торік основним гравцям складського та логістичного сектора вдалося зберегти орендарів, звісно, довелося шукати компромісні комерційні рішення. У період суворого карантину чимало орендарів ініціювали переговори з лендлордами з метою зменшення щомісячних платежів. Ідеться про звернення скоротити оплату частково чи повністю, про відстрочку платежів, інші індивідуальні пільгові домовленості на час обмежувальних заходів тощо. Лендлорди якщо й ішли на поступки, то в індивідуальному порядку, аналізуючи, наприклад, наскільки бізнес орендаря постраждав у період суворого карантину, яка частка витрат компанії припадає на складські приміщення тощо. Домовленості в цей період мали тимчасовий характер.

ЗАПОВНЮВАНІСТЬ

Загалом торік в Україні побудували близько 200 000 м² складів, із них 100 000 м² – у Львівському регіоні. Об'єкти, що були

введені в експлуатацію у 2020 році – на початку 2021, вийшли на ринок майже повністю заповнені орендарями. Тож навіть після їх відкриття вакантність у сегменті складської та логістичної нерухомості залишилась відносно низькою. Попит на ринку забезпечується передусім завдяки розвитку торгівлі, служб доставки й окремих галузей економіки, зокрема фармацевтичної. Ритейл-сектор є одним із основних орендарів складських і логістичних центрів. Так, під час суворого карантину ритейлери, які не могли працювати у фізичних магазинах, стали запускати інтернет-формат. Відповідно в них з'явилася потреба у додаткових приміщеннях, оскільки для електронної комерції, за деякими даними, необхідно в три рази більше складів, ніж для офлайн-бізнесу. Ті ж оператори, у яких такий напрям вже працював, могли затребувати більше площ для обслуговування зростаючого попиту.

Однак на фоні позитивної динаміки поглинання були й інші тренди: збільшилась ротація, хтось з орендарів планував розширення й оренду додаткових площ і не зміг, хтось відкладав укладення угод, було й зменшення орендованих площ чи вихід з орендних відносин.

ПЕРСПЕКТИВНИЙ ФОРМАТ

Очікується, що сектор роздрібної торгівлі, зокрема інтернет-комерції, підтримає попит на склади, які й так найменше постраждали в період пандемії. Окрім того, онлайн-ритейл стане не лише каталізатором поглинання, а й приведе до певних змін на цьому ринку нерухомості. Зокрема, він задає тренд на формат невеликих логістично-складських об'єктів у межах міста, так званих in-city warehouses або urban warehouses. Зростання попиту саме на такі приміщення спостерігається як у Києві, так і в регіональних містах. У середньостроковій перспективі, з урахуванням стрімкого розвитку онлайн-торгівлі, варто очікувати зростання цього формату нерухомості.





На фото: розподільний центр Fozzy Group (на базі ЛК Protec Zymna Voda), Львівська область

СКЛАДСЬКА НЕРУХОМІСТЬ КИЇВСЬКОГО РЕГІОНУ: ПІДСУМКИ 2020 РОКУ

Складський і логістичний сектор Києва та Київської області найменше піддався впливу негативних трендів, спричинених пандемією коронавірусу, порівняно з іншими сегментами комерційної нерухомості. Він «увійшов» у кризу з дефіцитом площ і низькою вакантністю. Те, що сектор не був «перегрітий», стало для нього стабілізуювальним чинником.

НОВА ПРОПОЗИЦІЯ

За підрахунками консалтингової компанії CBRE Ukraine, у 2020 році нова пропозиція складських площ на ринку Києва та Київської області становила 78 000 м² і значно перевищила обсяги за 2019 рік, коли було введено лише 22 000 м². Основний обсяг торік забезпечила друга черга складського комплексу Amtel (с. Білогородка Київської області) загальною площею 53 000 м², девелопером якою є компанія Amtel Properties.

Також сектор складської та логістичної нерухомості збільшився завдяки виходу на спекулятивний ринок комплексу «Фалбі» з приблизно 11 000 м² складських приміщень після зміни власника цього об'єкта – його купила компанія Dragon Capital, і це стало ключовою інвестиційною угодою минулого року.

Крім того, як повідомили в CBRE Ukraine, відбулась зміна цільового призначення приміщення «Епіцентр К» на вул. Віскозній у Києві з роздрібного на логістичне, що додало близько 20 000 м² до загальної пропозиції на ринку. Тож за підсумками минулого року загальний обсяг сектора складської та логістичної нерухомості Києва та Київської області зріс до 1,52 мільйона м².

ДИНАМІКА ВАКАНТНОСТІ Й ОРЕНДНИХ СТАВОК

Загалом динаміка попиту на ринку складської та логістичної нерухомості Києва та Київської області за-

лишалася доволі високою впродовж 2020 року. За даними компанії CBRE Ukraine, торік позитивна орендна активність посприяла укладенню 16 угод, а загальний обсяг валового поглинання зріс на 20% р/р та становив близько 166 000 м². Стабільний попит є передусім наслідком розвитку сектора онлайн-торгівлі та продуктового ритейлу. Загалом на гравців галузі оптової та роздрібною торгівлі припала найбільша частка у структурі поглинання – 48%, а на логістичних операторів – майже 29% обсягу всіх нових угод у 2020 році.

Орендна активність сприяла тому, що нова пропозиція складських приміщень вийшла на ринок із досить низькою вакантністю. Наприклад, на момент введення в експлуатацію в жовтні 2020 року в другій черзі СК Amtel було 15% вільних площ. Тобто 85% його приміщень було заповнено на етапі будівництва. Станом на початок 2021 року вакантність другої черги знизилася до 10%.

Однак на фоні позитивної динаміки поглинання були й інші тренди: збільшилась ротація, хтось з орендарів планував розширення й оренду додаткових площ і не зміг, хтось відкладав укладення угод, було й зменшення орендованих площ чи вихід з орендних відносин. Особливо це спостерігалось у першому півріччі 2020. Як наслідок, це призвело до незначного зростання середньої вакантності на ринку складської та логістичної



На фото: складський комплекс Amtel, Київська область

ОСНОВНІ ОБ'ЄКТИ СКЛАДСЬКОЇ ТА ЛОГІСТИЧНОЇ НЕРУХОМОСТІ, ЗАПЛАНОВАНІ ДО ВІДКРИТТЯ В КИЇВСЬКОМУ РЕГІОНІ У 2021 РОЦІ

Назва	Розташування	GLA, м ²
Логістичний комплекс «Макарівський» (2-а черга)	М-06, Е40	40 000
Логістичний комплекс SAN Factory (2-а черга)	Київ	23 400
Складський комплекс «Міраж» (3-я черга)	Гостомель, Київська область	9000

Джерело: CBRE Ukraine

нерухомості Київського регіону на 0,4 в.п. р/р до 2,9% на кінець 2020 року – повідомили в CBRE Ukraine.

Також із введенням карантину чимало орендарів ініціювали переговори з лендлордами, що позначилося на цьому бізнесі у вигляді відстрочки платежів, тимчасового скорочення оплати, інших індивідуальних пільгових домовленостей на час обмежувальних заходів. Однак це не вплинуло на номіновані ставки оренди на складські площі в Київському регіоні, які загалом були стабільними. За даними CBRE Ukraine, торік вони залишались деномінованими у гривні. Декларовані орендні ставки перебували в діапазоні 133-159 гривень/м²/місяць (без урахування ПДВ та експлуатаційних платежів), що еквівалентно \$4,7-\$5,6/м²/місяць – це ціна на приміщення у сухих складських комплексах А-класу (у 2019 році: 125-150 гривень). Оренда таких же приміщень, проте в об'єктах класу В варіювалась у межах 95-100 гривень/м²/місяць (без урахування ПДВ та експлуатаційних платежів), що еквівалентно \$3,4-\$3,9/м²/місяць (у 2019 році: 75-110 гривень). А декларовані орендні ставки на холодні склади становили 300-360 гривень/м²/місяць (без урахування ПДВ та експлуатаційних платежів) чи \$10,6-\$12,7/м²/місяць станом на кінець 2020 року (у 2019 році: 250-300 гривень).

За прогнозами CBRE Ukraine, поступове відновлення економіки, зростання споживчих витрат і онлайн-торгівлі сприятимуть подальшій орендній активності на ринку складської та логістичної нерухомості. Тому очікується, що вакантність скоротиться і до кінця 2021 року становитиме 2,6%. Що стосується орендних ставок, можливе помірне зростання та повернення до індексації щодо долара США.

В ОЧІКУВАННІ НА ЗРОСТАННЯ

Перспективи сегмента складської та логістичної нерухомості в Україні, зокрема в Києві та Київській області, оцінюють досить високо. Передусім це обумовлено доволі активною орендою таких приміщень. Проте, попри очікування фахівців і надії на те, що попит створить умови для прориву, стримувальних чинників все ж більше. Тож за останні роки буму, подібного до 2008 року,

коли було введено понад 400 000 м², на цьому ринку не було. Водночас періодично спостерігалось перенесення вводу частини нової пропозиції.

Наразі у 2021 році планується відкриття декількох об'єктів: за даними CBRE Ukraine, цього року нова пропозиція має становити близько 72 000 м². Також, як повідомили в компанії, цього року буде анонсовано декілька проєктів формату built-to-suit.

До того ж, як зазначає **Наталія Сокирко, керівник департаменту логістичної та складської нерухомості компанії CBRE Ukraine**, нині спостерігається стрімке зростання попиту на внутрішньоміську логістику з боку онлайн-ритейлерів. «Як і протягом останніх десяти років, електронна торгівля знову стане каталізатором попиту та приведе до зрушень і змін на ринку складської нерухомості протягом наступного економічного циклу, що в подальшому допоможе залучити інвестиції в цей сегмент», – каже вона. За оцінками **Віталія Каченка, генерального директора СК «МПП-Чайка»** (с. Чайки Київської області), Києву потрібно мінімум 100 000 м² таких складів, а нині є близько 25-30 тисяч м². «Ще плюс 100 000 м² – і ринок це поглине», – каже він. Однак проблема в тому, що в межах міста не так легко реалізувати такі проєкти. «Я і сам шукав ділянку під такий проєкт. Скажу відверто, за пів року не знайшов майданчик, який відповідав би необхідним вимогам», – розповів Віталій Каченко.

У більш тривалій перспективі ринок складської нерухомості Київського регіону може зрости, зокрема завдяки реалізації компанією Dragon Capital індустріального парку E40 Industrial Park у с. Колонщина. Першу чергу проєкту вона планувала почати будувати у 2021 році. Згідно із розробленою концепцією загальна площа будівель індустріального парку становитиме 200 000 м², що охоплюватиме виробничо-складські приміщення класу А, термінали крос-докінгу, офісно-побутові й інфраструктурні об'єкти. А компанія Amtel Properties найближчим часом вивчатиме ринок мультитемпературних складів і наявність цікавих земельних ділянок. Девелопер також повідомив, що може приступити до проєктування третьої черги складського комплексу Amtel.

СКЛАДИ & ЛОГІСТИКА: ОГЛЯД РИНКУ ЛЬВІВСЬКОГО РЕГІОНУ

На початку 2021 року у Львівському регіоні було введено в експлуатацію логістичний центр загальною площею 73 000 м². Лише цей об'єкт збільшив пропозицію ринку, обсяг якого становив 187 000 м², майже на 34%. Очікується, що у 2021-2022 роках у цьому регіоні буде зведено ще 200 000 м² складських і логістичних приміщень.

ОБСЯГ РИНКУ

Згідно з оцінками консалтингової компанії Cushman & Wakefield в Україні наприкінці 2020 року загальна площа об'єктів складської нерухомості у Львові та Львівській області, які можуть бути класифіковані як відносно якісні, оцінювалась приблизно у 187 000 м². Водночас для порівняння, за даними різних консалтингових компаній, кумулятивна площа складських і логістичних комплексів у Києві та Київській області становить 1,5-2 мільйони м². Тобто обсяг усього ринку якісної складської нерухомості Львівського регіону був менший за столичний у 8-10 разів.

Останні роки не були надто ясными на нові відкриття складських і логістичних комплексів у Львові та Львівській області. За даними консалтингової компанії CBRE Ukraine, у 2019 році в місті було відкрито два об'єкти – й обидва реалізовані для власної діяльності замовників. Так, група компаній «Нова Пошта» відкрила інноваційний термінал під назвою «ЛЕО» площею приблизно 15 000 м², а національний дистриб'ютор «БЕРТА груп» завершив першу чергу логістичного центру UB1, загальна площа якого становить 43 000 м².

Нова пропозиція у 2020 році мала перевищити 100 000 м². Так, торік була відкрита перша чер-

га логістичного центру «Екобізнес-Львів» площею 33 000 м² поблизу Львова й очікувалось введення в експлуатацію першої черги найбільшого в Західній Україні логістичного центру Protec Zymna Voda. Як вказано на офіційному сайті проєкту, її площа сягає 73 000 м², водночас під склади відведено 63 000 м², ще 10 000 м² займають офісні приміщення. Загальна ж площа цього проєкту після завершення всіх черг будівництва перевищить 100 000 м². Як повідомили в Cushman & Wakefield в Україні, проєкт був введений в експлуатацію на початку 2021 року.

За підрахунками девелоперської та керівної компанії Alterra Group, загалом обсяг нової пропозиції складських і логістичних приміщень у 2021-2022 роках у Львові та Львівській області становитиме 200 000 м². Серед перспективних проєктів у цьому регіоні – розширення логістичного центру Protec Zymna Voda (близько 40 000 м²), будівництво логістичного комплексу Galileo Logistic (45 000 м²) і логістичного центру PORT Lviv Logistic Center (приблизно 35 000 м² складських і виробничих приміщень) тощо.

А за даними Cushman & Wakefield в Україні, у Львові й околицях міста ведеться або планується девелопмент нових складських об'єктів кумулятивною площею при-



близно 300 000 м². Додатково наприкінці 2020 року компанія «Епіцентр К» заявила про плани будівництва торговельно-логістичного центру загальною площею 230 000 м². «Нова пропозиція, яка з'являється у Львові й околицях міста, може частково задовільнити зростаючий попит на якісні приміщення та посилити конкуренцію у сегменті», — зазначає **Дмитро Пасенков, керівник департаменту складської і промислової нерухомості компанії Cushman & Wakefield в Україні**. Однак він звертає увагу на те, що девелоперська активність у деяких випадках полягає лише у придбанні ділянок і розробленні проектних концепцій, а от розпочинати будівництво інвестори переважно готові лише під запити орендарів.

ЦІНА ОРЕНДИ

Станом на кінець 2020 — початок 2021 року запитувани орендні ставки на приміщення у сухих складських об'єктах найвищої якості у Львові та передмісті були в діапазоні 140-200 гривень/м²/місяць (еквівалент \$4,9-7,1/м²/місяць за обмінного курсу 28,3 гривні за \$1) з урахуванням ПДВ та експлуатаційних платежів — повідомляють у компанії Cushman & Wakefield в Україні.

А от за даними групи логістичних компаній ZAMMLER, торік орендні ставки на складські приміщення класу А в регіоні сягали 145-165 гривень/м²/місяць, враховуючи ПДВ (у Львові через меншу пропозицію — 190-200 гривень/м²/місяць), на клас В — 145-120 гривень/м²/місяць, на клас С — 80-120 гривень/м²/місяць. У компанії зазначають, що у 2021 році можливе зростання ціни оренди в межах 10%.

НАДТО БАГАТО «АЛЕ»

Ринок складської та логістичної нерухомості практично не розвинений у регіонах України, зокрема

й у Львівському, відчувається дефіцит, часто гострий, якісних об'єктів. Цей сегмент у Західному регіоні має потенціал розвитку, проте є низка ризиків для девелоперів та інвесторів. Це передусім такі чинники, як економічна нестабільність, невизначений і недостатній попит, брак проектного фінансування, низькі та волатильні ставки оренди. Так, фахівці не спостерігають суттєвого попиту на складський сегмент у Львівському регіоні, порівнюючи з Київським, навіть попри те, що він розташований біля європейського кордону. **Наталія Сокирко, директор департаменту складської та логістичної нерухомості компанії CBRE Ukraine**, вважає, що він був навіть дещо «перегрітим» високими очікуваннями, зумовленими близькістю до кордону та потенційною активністю там як українських компаній, так і зарубіжних.

На захист потенціалу сегмента складської та логістичної нерухомості цього регіону говорить факт купівлі компанією Dragon Capital проекту індустріального парку «Рясне-2» у Львові в компанії СТР, одного з найбільших промислових девелоперів Європи. Згідно з поточною концепцією на території індустріального парку передбачено розвиток шести складських і виробничих приміщень сумарною площею 140 000 м². «Ми віримо в перспективність сектора промислової та логістичної нерухомості, і це придбання відповідає стратегічним планам розвитку нашого інвестиційного портфеля», — прокоментував **Томаш Фіала, генеральний директор Dragon Capital**. Зазначимо, що за останні чотири роки компанія придбала 11 складських комплексів загальною площею 330 000 м² в Україні та готова до будівництва нових об'єктів класу А у своїх індустріальних парках.

Про хороші перспективи складської та логістичної нерухомості Львівського регіону свідчить ще низка чинників. Зокрема, позитивно вплинути на його розвиток, на думку фахівців Cushman & Wakefield в Україні, можуть подальші зміни в логістичних потоках і створення нових розподільних ланцюгів з акцентом на Західний регіон. Окрім того, Львів, як і Київ, має високий потенціал для розміщення складських об'єктів у форматі міської логістики (urban logistics), орієнтованих на задоволення зростаючих потреб онлайн-торгівлі та інших категорій орендарів, які потребують якісні, компактні й ефективні складські приміщення в межах міста з хорошою доступністю до житлових масивів і ключових транспортних артерій. Серед проектів формату urban logistics у Львові компанія Cushman & Wakefield називає такі комплекси: логістично-торгівельно-офісний комплекс на вул. Луганській, площа першої черги якого становить приблизно 15 000 м²; логістично-офісний комплекс Lemberg Logistic площею 26 000 м² у районі вул. Б. Хмельницького; складський комплекс поблизу вул. Городецької площею приблизно 18 000 м².



На фото: логістичний центр Protec Zymna Voda, Львівська область

НЕРУХОМІСТЬ ТА ІНВЕСТИЦІЇ В УМОВАХ КОРОНАКРИЗИ

Комерційна нерухомість і досі залишається одним з основних інструментів для інвестицій. Але варто зазначити, що в Україні всі сегменти цього напрямку більшою чи меншою мірою відчули негативний вплив кризи, пов'язаної з поширенням COVID-19. Загалом індекс інвестиційної привабливості нашої країни знизився у другому півріччі 2020 до 2,40 бала із 5 можливих.



ФОТО: COLLIERS UKRAINE

Олександр Носаченко,
керівний директор Colliers Ukraine

Після декількох років зростання ринок комерційної нерухомості в усьому світі почав сповільнюватися. Ще у 2019 році невизначеність із Brexit, тарифна війна між США та Китаєм, очікування рецесії в глобальній економіці вплинули на інвестиційну активність. Пандемія прискорила подальше зниження показників у 2020 році та змусила інвесторів переглянути свої стратегії. Глобальний обсяг інвестицій у нерухомість за перші три квартали 2020 року знизився на 53% (рік до року), зокрема в Європі – на 43%.

Втім, 2021 стане роком поступового відновлення. Згідно з Colliers Global Capital Markets 2021 Investor Outlook 98% інвесторів у всіх регіонах прагнуть розширити свої портфелі на понад 10%. Крім того, 67% учасників дослідження в регіоні EMEA та 88% у США планують відновити інвестиційну активність уже в першому кварталі 2021 року.

Інвестори з міжнародним капіталом вважають досі привабливим офісний сектор у великих комерційних центрах, таких як Нью-Йорк (США), Лондон (Велика Британія) тощо.

Комерційна нерухомість і досі залишається одним з основних інструментів для інвестицій. Але варто зазначити, що в Україні всі її сегменти більшою чи меншою мірою відчули негативний вплив кризи, пов'язаної з поширенням COVID-19. Наслідки такої ситуації інвестори й учасники ринку зможуть об'єктивно оцінити не відразу.

До того ж, згідно з дослідженням Європейської Бізнес Асоціацією настроїв інвесторів в Україні, у другому півріччі 2020 індекс інвестиційної привабливості в країні знизився до 2,40 бала із 5 можливих. Ці результати демонструють безпрецедентне падіння настроїв генеральних директорів, зіставне з оцінками 2013 року.

Згідно з цим же дослідженням за останні пів року власники бізнесу помітили не надто багато змін на краще. Але серед позитиву гравці все ж виділили доволі швидке відновлення економіки після спаду внаслідок карантину, контрольовану інфляцію, зниження облікової ставки, стабільний курс національної валюти, спрощення валютних операцій, лібералізацію ринку землі, впровадження державних електронних сервісів.

На інвестиційну активність в Україні зокрема вплинула приватизація об'єктів Фонду державного майна. Після успішного продажу на аукціоні влітку 2020 року київського готелю «Дніпро» за 1,1 мільярда гривень Фонд державного майна готується реалізувати низку інших великих об'єктів нерухомості. Серед них – готель «Україна», «Президент Готель» і київський завод «Більшовик» (АТ «Перший київський машинобудівний завод»). За умови правильної підготовки виручка від реалізації деяких із них може істотно перевищити вартість продажу готелю «Дніпро».

ОФІСНИЙ СЕКТОР

Ринок офісів є найбільш капіталоемним сегментом прибуткової нерухомості та в довгостроковій перспективі залишається доволі стабільним для інвестування.

Протягом попередніх кількох років сегмент офісної нерухомості Києва поступово відновлювався, враховуючи низькі показники вакантності, підвищений попит на приміщення якісних об'єктів і низькі темпи зростання нової пропозиції. В кризу ринок увійшов із порівняно стійкими позиціями. Однак поширення пандемії та карантинні заходи вплинули на зниження попиту, що спричинило тиск на орендні ставки. Ринок перейшов на бік орендаря.

Наприкінці 2019 девелопери заявляли про вихід значного обсягу нової пропозиції на 2020 рік – близько 230 000 м². Але, як і в попередні періоди, частина проєктів не була реалізована, а перенесена на 2021-2022 роки. Фактично реальний показник нової пропозиції 2020 року становив понад 150 000 м².



ВІЗУАЛІЗАЦІЯ ПЕГ КОВАЛЬСЬКА

Візуалізація: NUVO Business Park, Київ

2020 рік ознаменувався режимом часткової віддаленої роботи. Проте застосування такого формату протягом тривалого часу є малоймовірним, оскільки істотно страждає ефективність бізнес-процесів. Офісний простір — це насамперед місце для колаборації. Успіх бізнесу як і раніше залежатиме від особистої взаємодії, співпраці й обміну ідеями. Активніше застосовуватиметься система hot desking. Це приведе до скорочення кількості робочих станцій в офісах, а відтак і зниження щільності розсадження працівників, що відповідає тенденції соціального дистанціювання. Водночас акцент у формуванні нових робочих просторів зміститься в бік збільшення громадських зон, зон для проведення зустрічей і загальних зборів. Офісний сегмент і надалі розвиватиметься, а офісні приміщення з високою ймовірністю не будуть скорочуватися, а трансформуватимуться та, як і раніше, матимуть попит із боку орендарів.

Рівень вакантності й орендних ставок безпосередньо залежатиме від темпів відновлення економіки. На стан сегмента більшою мірою вплинуть результати боротьби з пандемією та швидкість прийняття рішень глобальними корпораціями про необхідність інвестицій в офісні простори.

У перспективі ринок вирівняється, але найближчим часом продовжить перебувати на боці орендаря. Імовірно, нова пропозиція виходитиме порівняно невеликими «порціями», які в процесі відновлення економіки поглинатимуться ринком. Безумовно, насамперед серед системних орендарів запит формуватиметься на якісні об'єкти, тож відбуватиметься відтік компаній у новіші та якісніші проекти з грамотною концепцією.

Протягом року на ринку офісної нерухомості з'явилися нові гравці. Найпривабливішими для інвестицій були об'єкти mixed-use і бізнес-парки. ПБГ «Ковальська», наприклад, розпочала будівництво п'яти бізнес-кампусів на території UNIT.City загальною площею 70 000 м². Її інвестиції в цей проєкт перевищують \$70 мільйонів. Також ПБГ «Ковальська» разом із девелоперською компанією KDD Engineering розпочала реалізацію першого бізнес-парку в центральному діловому районі Києва. NUVO Business Park — це комплекс із семи об'єктів, до яких увійдуть офісні центри класу А та кілька інфраструктурних будівель, зокрема житловий сегмент у форматі апартаментів. Загальна комерційна площа бізнес-парку перевищує 88 000 м², очікувана вартість проєкту — понад \$90 мільйонів.

ТОРГОВЕЛЬНА НЕРУХОМІСТЬ І РИТЕЙЛ

Згідно з дослідженням Colliers ExCEEDing Borders, порівнюючи кризу, спричинену COVID-19, із рецесією внаслідок глобальної фінансової кризи у 2007-2008 роках, здебільшого сегмент торговельної нерухомості Центральної та Східної Європи демонструє стабільне V-подібне відновлення. Ринки праці в цьому регіоні, а також купівельна спроможність, схоже, наразі в набагато кращій формі, ніж десять років тому. Різка підвищення купівельної активності в онлайн, безумовно, впливає на трансформацію ритейлу.

Завдяки досвіду попередніх криз власники ТРЦ в Україні зробили все можливе, щоб зберегти орендарів. Обидві сторони навчилися знаходити компроміси, розуміючи, що саме комунікація бізнесів може стати запорукою відновлення ринку за умови стабілізації рівня купівельної спроможності.

Однак наприкінці 2020 року поширення пандемії все ж призвело до закриття магазинів і ротації орендарів, спричинивши помірне коливання показника вакантності в ключових ТРЦ. Ритейл-оператори переглядають плани з відкриття нових локацій і більш консервативно підходять до перспектив розвитку. Виняток — сегмент продуктових супермаркетів, який продовжує активно розробляти та впроваджувати нові формати. Протягом останніх місяців у цьому напрямі спостерігається певний бум відкриттів. Сегмент товарів щоденного попиту найменше постраждав унаслідок коронакризи.

Серед знакових подій у ритейл-секторі — це закриття наприкінці 2020 року угоди з придбання продуктовим ритейлером NOVUS торгових об'єктів Billa та початок процесу злиття цих мереж.

Що стосується сегмента торговельної нерухомості, протягом 2020 року в Києві цей ринок поповнився лише одним об'єктом — це ТРЦ RETROVILLE, орендна площа якого становить близько 86 300 м². Його перша черга почала працювати у травні, друга — у серпні. Із запуском RETROVILLE обсяг ринку торговельної нерухомості Києва збільшився на 5,7% до майже 1,6 мільйона м². Проєкт, що раніше залучив кредит в обсязі 41,1 мільйона євро в польського державного банку Bank Gospodarstwa Krajowego, наразі став єдиним ТРЦ, що відкрився в період карантину у 2020 році в Києві. Компанія Colliers відповідала за підбір орендарів у цей об'єкт. На початок 2021 року його заповнюваність становила близько 80% з урахуванням відкритих магазинів і 91,6% з урахуванням підписаних договорів оренди.

Будівництво великих торгово-розважальних центрів у Києві й Україні загалом не зупиняється, зокрема йдеться про проєкти на високій стадії реалізації. Практично всі об'єкти фінансуються українськими компаніями з доходів в інших сферах. За умови, якщо загалом структура їхніх прибутків в інших

бізнесах не погіршиться, компанії схильні продовжувати будівництво ТРЦ, в іншому випадку інвестиції будуть заморожені. Завершення реалізації проєктів і їх запуск — єдина можливість зберегти та повернути вкладені кошти.

Імовірноше, великих угод із купівлі готових ТЦ/ТРЦ наразі не буде з огляду на те, що потенційний покупець, оцінюючи всі ризики, очікує на певний дисконт, а потенційний продавець, вважаючи, що криза короткочасна, ситуація стабілізується і об'єкт повернеться до докарантинних показників, не готовий знижувати ціну та продавати нижче вартості будівництва.

СКЛАДСЬКА НЕРУХОМІСТЬ

Складська нерухомість стала найстійкішою в поточній кризі. Онлайн-торгівля й до карантину була драйвером попиту на такі приміщення, але локдаун істотно посилив цю тенденцію. Вакантність залишається на рівні 1-3%. Зростання попиту й орендних ставок викликає інтерес до цього сегмента в девелоперів та інвесторів.

Найактивнішим гравцем на ринку є компанія Dragon Capital, яка протягом 2020 року придбала логістичний комплекс «Фалбі» (13 800 м²), оголосила про створення індустріального парку E40 Industrial Park (200 000 м²) і продаж логістичного комплексу «Омега-2» (всі — в Київській області), а також купила проєкт індустріального парку «Рясне-2» (Львів).

ГОТЕЛЬНИЙ РИНОК

Найважче на пандемію відреагував готельний ринок. У нових умовах цей сектор став найскладнішим із погляду управління та генерування будь-якого доходу. При підрахунку чистого операційного доходу та ставок капіталізації стає зрозуміло, що реальна вартість об'єктів на ринку просіла. Власники не готові продавати таку нерухомість за ціною істотно нижчою собівартості будівництва.

Готельєри навчилися швидше реагувати на кризові ситуації, переважно оптимізуючи операційні витрати. Прибутковість готелів, безумовно, знизилась. Рятівальним кругом для сегмента готельної нерухомості може стати легалізація грального бізнесу в Україні.

ПРОГНОЗИ

Безумовно, найближчим часом ринок буде доволі складним. Але при прийнятті стратегічних рішень про вхід у той або інший проєкт інвестори не дивляться на перспективу одного року, а орієнтуються на довгостроковий розвиток, як мінімум на перспективу найближчих 5-10 років.

Гравці очікують початку поступового відновлення ринку, що прискориться після старту масової вакцинації, за умови відсутності жорстких локдаунів і повернення бізнесів до звичного режиму роботи.

ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕРУХОМОСТІ

СЕРТИФІКАЦІЙНИЙ КУРС

РЕЕСТРАЦІЯ ВІДКРИТА



school@c-p.com.ua
+38 (044) 461 90 89
ocenka@iib.com.ua
+38 (044) 585 00 40

ОРГАНІЗАТОРИ

CP
SCHOOL


INTERNATIONAL
INSTITUTE-BUSINESS
BUSINESS SCHOOL SINCE 1993

КАРАНТИННИЙ РІК. РЕФОРМИ МІСТОБУДУВАННЯ

Підбиваючи підсумки 2020 року, ми припускали, що він може перевершити попередній за активністю законодавця в галузі містобудування. Карантин, введений в Україні через поширення COVID-19, справив непередбачуваний і довготривалий економічний ефект на учасників ринку будівництва. Та чи вгамувала пандемія наміри держави виправити сумнозвісний стан речей у сфері містобудування?



ФОТО: «АНТІКА»

Олександр Буртовий,
партнер юридичної
фірми «Антіка»



ФОТО: «АНТІКА»

Василь Шеретько,
старший юрист юридичної
фірми «Антіка»

Для відповіді на питання стосовно того, чи вгамувала пандемія наміри держави виправити стан речей у сфері містобудування, достатньо звернутися до хронології правових новел 2020 року, яка красномовно засвідчує не лише спробу руйнації колишнього режиму управління галуззю, але й викликає відчуття незавершеності та здивування.

Зазначимо, що цей огляд обмежується лише організаційно-управлінськими та процедурними нововведеннями, які стосуються винятково будівництва об'єктів. Ми не торкалися змін законодавства, які опосередковано впливають на галузь містобудування (земельних, податкових, екологічних тощо).

НОВА СИСТЕМА УПРАВЛІННЯ В ГАЛУЗІ МІСТОБУДУВАННЯ

13 березня 2020 року уряд прийняв постанову «Про ліквідацію Державної архітектурно-будівельної інспекції та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України» №218 (далі – Постанова №218) і постанову «Про оптимізацію органів державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду» №219 (далі – Постанова №219), які набрали чинності 18 березня 2020 року.

Цими рішеннями було припинено «одноособове керівництво» галуззю Державною архітектурно-будівельною інспекцією (далі – ДАБІ), що означало виконання єдиним органом не лише контрольної-наглядової і дозвільно-реєстраційних функцій, але й здійснення ліцензування в будівництві. Такий підхід до управління створював можливості для масштабних зловживань і широкого використання корупційних схем. Уряд

ліквідував ДАБІ та створив замість останньої три органи, між якими розподілив її широкий функціонал:

- Державну сервісну службу містобудування України (далі – ДССМ), що покликана здійснювати дозвільно-реєстраційні функції в межах державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду, зокрема видавати дозволи на будівельні роботи, а також приймати в експлуатацію закінчені об'єкти;
 - Державну інспекцію містобудування України (далі – ДІМ) як основний орган державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду, що проводитиме перевірки та видаватиме обов'язкові до виконання приписи;
 - Державне агентство з технічного регулювання у містобудуванні України (далі – ДАТР), що здійснюватиме державну політику з питань технічного регулювання у сфері містобудування.
- Яким чином нова організація управління у сфері будівництва впроваджувалася протягом 2020 року? Спочатку кроки законодавця були доволі послідовними. Нагадаємо, Постановою №218 було передбачено продовження виконання ДАБІ своїх повноважень і функцій до завершення здійснення заходів з утворення ДССМ. 27 травня 2020 року КМУ прийняв постанову №422 «Деякі питання функціонування органів архітектурно-будівельного контролю та нагляду», якою ліквідовувалися територіальні органи ДАБІ та передбачалося створення восьми міжрегіональних територіальних органів ДІМ. Положення про відповідні органи ДІМ було затверджене наказом Мінрегіону від 25.06.2020 року №147. Згодом, 9 вересня, уряд прийняв постанову «Деякі питання функціонування

центральної влади у сфері містобудування» №806, якою передбачалося створення 24 територіальних органів ДССМ.

Проте наприкінці року не обійшлося без сюрпризу. У світлі постанови уряду від 23.12.2020 року №1340 «Деякі питання функціонування органів архітектурно-будівельного контролю та нагляду», яка набрала чинності 30 грудня 2020 року (далі – Постанова №1340), більшість новел щодо нової системи управління несподівано втратили актуальність. Відповідно до Постанови №1340 уряд ліквідував ДІМ і ДССМ й утворив новий орган – Державну інспекцію архітектури та містобудування України (ДІАМ), якому знову повернув широкую компетенцію, що раніше належала ДАБІ. Водночас було також виключено положення Постанови №219, яким передбачалося створення ДАТР.

Вагомою рисою перехідного періоду реформи управління є скасування підзаконних актів, які регулювали питання ліцензування у сфері архітектури та будівництва. Водночас ДАБІ було виключено з переліку органів ліцензування, затверджено постановою КМУ від 05.08.2015 року №609. Як наслідок, із 18 березня 2020 року нові ліцензії не можуть видаватися, а до компетенції Мінрегіону віднесено прийняття рішень про зупинення, відновлення дії та анулювання чинних ліцензій.

Треба пам'ятати, що відповідно до підпункту 3 пункту 2 Прикінцевих положень Закону України від 17.03.2020 року №530-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України, спрямованих на запобігання виникненню і поширенню коронавірусної хвороби (COVID-19)» на період встановлення карантину чи обмежувальних заходів, пов'язаних із поширенням коронавірусної хвороби (COVID-19), з дня оголошення карантину зупиняється перебіг термінів звернення за отриманням адміністративних та інших послуг і строків надання цих послуг, визначених законом. Зважаючи на це положення Закону №530-IX, а також десятиденний термін для видачі дозволу на виконання будівельних робіт, установлений Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 року №3038-VI (далі – Закон №3038-VI), ДАБІ могла правомірно видавати дозволи на будівництво лише до 30.03.2020 року.

Важливим нововведенням Постанови №219 було також введення мораторію на проведення перевірок ДАБІ до початку виконання функцій і повноважень ДІМ. Вказаним урядовим актом було зупинено дію постанови КМУ від 23.05.2011 року №553, якою затверджено Порядок здійснення державного архітектурно-будівельного контролю (далі – Порядок №553)*.

*Ще одним «подарунком» стало відновлення урядом дії Порядку №553 відповідно до Постанови №1339, яка була прийнята 16 грудня та набрала чинності 30 грудня 2020 року.

ЗМІНИ В ДОЗВІЛЬНІЙ ПРОЦЕДУРІ

Постановою №218 було суттєво змінено «Порядок виконання підготовчих та будівельних робіт», затверджений постановою КМУ від 13.04.2011 року №466 (далі – Порядок №466).

Серед ключових новел треба відмітити:

- оновлення переліку документів, які додаються до заяви про отримання дозволу;
- введення чек-листів прийняття документів у центрі надання адміністративних послуг для отримання дозволу на початок виконання будівельних робіт для нового будівництва, реконструкції та капітального ремонту об'єкта будівництва, а також дозволу на початок виконання будівельних робіт для об'єктів реставрації;
- введення чек-листів перевірки посадовою особою ДССМ документів для отримання дозволу на початок виконання будівельних робіт для нового будівництва, реконструкції та капітального ремонту об'єкта будівництва, а також дозволу на початок виконання будівельних робіт для об'єктів реставрації;
- скорочення терміну прийняття органом державного архітектурно-будівельного контролю рішення про надання дозволу чи відмову в його видачі (5 робочих днів замість 10 робочих днів);
- скорочення переліку підстав для відмови у видачі дозволу;
- можливість розгляду Мінрегіоном рішення про видачу чи анулювання дозволу на виконання будівельних робіт в адміністративному порядку.

Запропоновані зміни мали б бути відображені також у Законі №3038-VI, проте цього не сталося. Як наслідок, наразі є неузгодженість між чинною редакцією ст. 37 Закону №3038-VI як нормою вищої юридичної сили, що регулює різноманітні процедурні питання щодо видачі дозволу на виконання будівельних робіт, та новою редакцією Порядку №466. Залишається сподіватися, що вказана невідповідність між підзаконним актом і законом буде вирішена найближчим часом.

ЕЛЕКТРОННА СИСТЕМА У СФЕРІ БУДІВНИЦТВА

Нагадаємо, запровадження єдиної державної електронної системи передбачено Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення порядку надання адміністративних послуг у сфері будівництва та створення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва» від 17.10.2019 року №199-IX, який набрав чинності ще 1 грудня 2019 року (далі – Закон №199-IX). У 2020 році було зроблено кілька важливих кроків на шляху до створення ЄДЕС. Так, Постановою №219 було внесено зміни до Положення про Мінрегіон, затверджене постановою КМУ від 30.04.2014 року №197 у частині визначення компетенції Мінрегіону щодо забезпечення функціонування ЄДЕС. На Мінрегіон покладено повноваження здійснювати всі організаційні

заходи для забезпечення функціонування ЄДЕС, зокрема й здійснення контролю за її функціонуванням.

20 травня 2020 року КМУ розпорядженням №565-р затвердив «План заходів щодо створення та запровадження ЄДЕС», а 1 липня 2020 року на виконання вказаного Плану заходів прийняв постанову «Про реалізацію експериментального проєкту щодо запровадження першої черги Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва» №559 (далі – Постанова №559), якою були затверджені Порядок проведення експериментального проєкту щодо запровадження першої черги ЄДЕС (далі – Порядок проведення експериментального проєкту) та Порядок ведення першої черги ЄДЕС під час реалізації експериментального проєкту (далі – Порядок ведення першої черги).

Порядок ведення першої черги визначає механізми функціонування першої черги ЄДЕС із метою забезпечення створення, перегляду, надсилання, прийняття, збирання, внесення, накопичення, обробки, використання, розгляду, зберігання, захисту, обліку та надання інформації у сфері будівництва, а також механізм електронної взаємодії між фізичними та юридичними особами, державними органами, органами місцевого самоврядування з метою отримання визначених Порядком ведення першої черги послуг у сфері будівництва на період реалізації експериментального проєкту щодо запровадження першої черги ЄДЕС. Порядок ведення першої черги поширюється на діяльність суб'єктів господарювання в разі, якщо вони повідомили Мінрегіон про добровільне використання ЄДЕС. Важливим і довгоочікуваним додатком до Порядку ведення першої черги є «Таблиця співвідношення класифікаторів цільового призначення, переліків функціонального зонування територій та класифікатора будівель і споруд».

Порядком проведення експериментального проєкту встановлено наступні важливі вимоги, покликані забезпечити початок роботи ЄДЕС:

- створення та внесення відомостей про документи, що дають право на виконання підготовчих і будівельних робіт, документи, що засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, про зміну, відмову у видачі, зупинення, скасування й анулювання таких документів здійснюються винятково з використанням Реєстру будівельної діяльності першої черги ЄДЕС та є обов'язковими з 6 липня 2020 року до 31 березня 2021 року;
- з 1 липня 2020 року під час надання містобудівних умов та обмежень і будівельного паспорта забудови земельної ділянки уповноваженим органом містобудування та архітектури завантажуються до Реєстру будівельної діяльності наступні графічні матеріали: витяг із містобудівної документації (основне креслення) з нанесенням контурів ділянки, яка забудовується, та вкопіювання з умовними позначеннями. Ця процедура завантаження

є підтвердженням відповідності намірів забудови функціональному призначенню території згідно з містобудівною документацією та вкопіюванням з топографо-геодезичного плану масштабом 1:2000, що надавалося замовником. Водночас вказані графічні матеріали не є складовою частиною містобудівних умов та обмежень чи будівельного паспорта забудови земельної ділянки.

Постановою №559 також були внесені зміни до Порядку №466, пов'язані з впровадженням ЄДЕС. Зокрема, виконання функцій електронного кабінету, передбачених Порядком №466, покладено на електронний кабінет користувача Єдиного державного вебпорталу електронних послуг «Портал Дія», який інтегровано з першою чергою ЄДЕС. 17 липня 2020 року Мінцифри повідомило про початок роботи Реєстру будівельної діяльності та Публічного порталу ЄДЕС, а 2 грудня Мінрегіон опублікував повідомлення про розширення функціоналу ЄДЕС. Очікується, що робота фахівців з геодезії, енергоефективності, органів із присвоєння адрес і технічного обстеження будівель і споруд також відбуватиметься в електронному форматі.

У 2020 РОЦІ БУЛО ЗМІНЕНО «ПОРЯДОК ВИКОНАННЯ ПІДГОТОВЧИХ ТА БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ». СЕРЕД НОВЕЛ – СКОРОЧЕННЯ ТЕРМІНУ ПРИЙНЯТТЯ РІШЕННЯ ПРО НАДАННЯ ДОЗВОЛУ ЧИ ВІДМОВУ В ЙОГО ВИДАЧІ, А ТАКОЖ СКОРОЧЕННЯ ПЕРЕЛІКУ ПІДСТАВ ДЛЯ ВІДМОВИ У ВИДАЧІ ДОЗВОЛУ НА ВИКОНАННЯ ПІДГОТОВЧИХ І БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ

ІНШІ ЗАКОНОДАВЧІ НОВЕЛИ

Підсумовуючи огляд законодавчих змін 2020 року, можна назвати ще кілька цікавих нововведень, які впливатимуть на сферу містобудування. Насамперед доречно звернути увагу на оновлення значної кількості ДБН, зокрема набуття чинності новим ДБН «Висотні будівлі» (ДБН В.2.2-41:2019) з 01.01.2020 року, а також Зміною №1 ДБН В.2.5-20:2018 «Газопостачання» з 01.06.2020 року, якою допускається встановлення газовикористовуючого обладнання для поквартирного опалення та гарячого водопостачання, а також побутових плит у багатоквартирних житлових будинках вище 3 поверхів. Крім цього, треба пам'ятати й про новели, що були введені Законом №199-IX. Так, для отримання містобудівних умов та обмежень з 01.03.2020 року не потрібно подавати витяг із Державного земельного кадастру, а також копії правовстановлювальних документів на земельну ділянку й об'єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці, якщо вони зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

ДОПОМОЖЕМО

ЗДАТИ в оренду/ПРОДАТИ ОБ'ЄКТИ
КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ



4 канали просування

- друковане й онлайн-видання
- веб-портал
- електронні розсилки
- соціальні мережі



Багатотисячне
охоплення



Професійна
аудиторія



+38 044 461 90 52

y.adeyeva@c-p.com.ua

commercialproperty.ua

СЛАВА БАЛБЕК: «АРХІТЕКТУРА – ЦЕ МУЗИКА. АЛЕ В КОЖНОГО АРХІТЕКТУРНОГО РІШЕННЯ МАЄ БУТИ ЛОГІКА»

Галузь архітектурно-дизайнерських послуг розвивається разом із ринком нерухомості, зокрема комерційної. Разом із ним ця сфера переживає складні часи та трансформації, як, наприклад, під час пандемії. Слава Балбек, засновник студії balbek bureau, чий проєкти офісів, готелів, ресторанів тощо відомі не лише в Україні, вважає, що нині галузь перебуває в перехідному періоді, а інерція пандемії повноцінно вплине на неї протягом року.

Інтерв'юер: Люсія Бондар



ФОТО: ЄВГЕНІЙ АВРАМЕНКО

Слава Балбек

Ваше бюро працює на ринку архітектурно-дизайнерських послуг 13 років. Які основні події в історії компанії Ви можете назвати? Як саме вони вплинули на розвиток Вашого бюро?

Розвиток нашого бюро відбувається органічно. У нас не було ключових подій, які радикально змінили б історію компанії, наприклад, структуру чи підхід до проектування. Природно, що історія ділиться на якісь етапи. Був етап, коли ми почали працювати з Ольгою Богдановою та створили 2b.group. За ним етап, коли вирішили працювати окремо та почали називатися balbek bureau та bogdanova bureau. Це ніяк не вплинуло на розвиток, на кейси, принцип замовлення, типологію. Ми завжди були універсальні, проєктували для всіх сфер. Просто щось ми починали робити раніше. Наприклад, квартири. Потім додалися ресторани, ще згодом – офіси. Я не хотів би виділяти це окремим розділом, тому що ми до цього йшли своїм шляхом. Нас ніхто не вчив реструктуризації. Ми не отримували ані бонусів, ані додаткових інвестицій. Я вважаю, що наш шлях становлення з моменту, де ми починали, і до моменту, де ми є зараз, пройшов досить органічно. У нас не було застою, не було горизонту. Ми постійно зростали, збільшували штат, змінювали тип команди та прийшли до цього поступово.

За ці 13 років роботи на ринку що було найскладнішим і чому саме?

Найскладнішим для нас було зрозуміти, які спеціалісти та на якому етапі потрібні. Команда у balbek bureau – найголовніша цінність, а її розвиток – найбільша відповідальність і виклик. Структура нашої майстерні заснована на методі спроб і помилок.

Як змінився ринок архітектурно-дизайнерських послуг України за цей період? Як змінився замовник, його запити, уподобання?

Наш клієнт помолодшав за весь цей час. У людей віком 23-35 років з'явився доступ до інвестицій, вони самостійно розпоряджаються фінансами. Це, безумовно, позитивно вплинуло на розвиток саме сучасного стилю в дизайні, сміливіших архітектурних рішень.

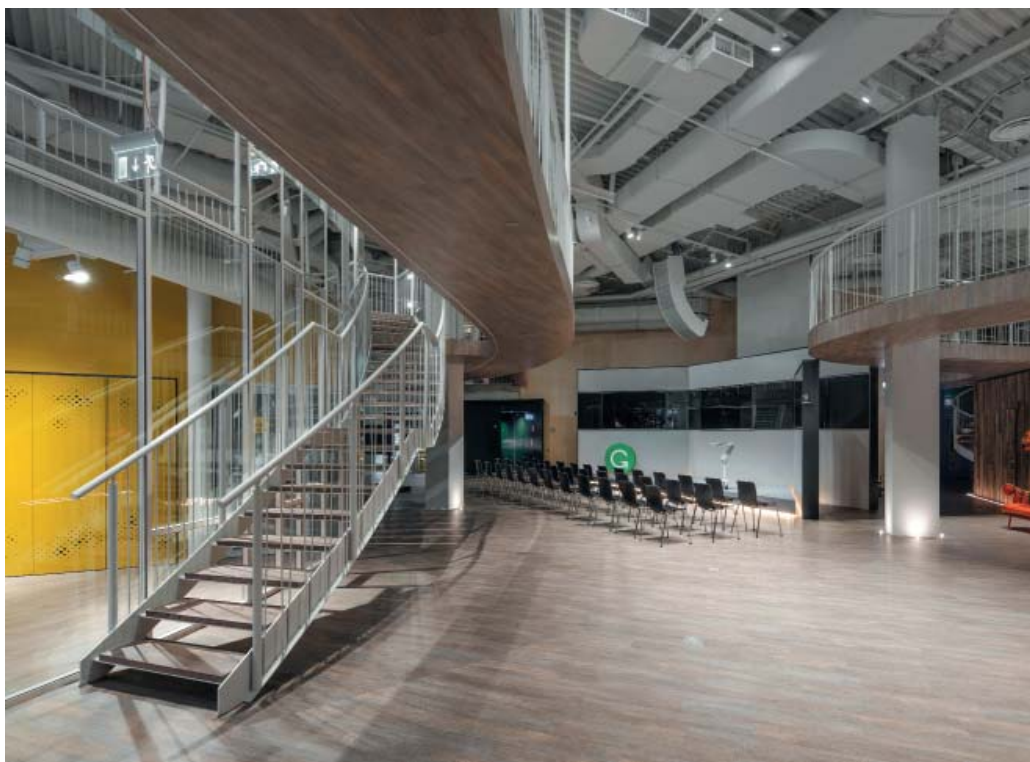
За останні 10 років ринок сучасного дизайну змінився радикально. Запит клієнта перейшов від задоволення суто функціональних потреб до естетичних, які ґрунтуються на концептуальному підході до проектування. Концептуальний – це розроблення дизайну на основі ідей, а за функціонального підходу все на своїх місцях, усе чітко та зрозуміло. Концептуальний дизайн сміливіший, із легким романтизмом.

Складно коментувати, як змінився ринок архітектурно-дизайнерських послуг в Україні, тому що ми починали, коли в цій індустрії працювали зовсім інші гравці. Зараз їх на ринку вже немає, залишились одиниці чи відійшли на другий план. Ми були новою хвилею. Наразі ми вже середня хвиля, тому що з'явилися нові професіонали, які, як і ми свого часу, мають зовсім інший підхід.

Як пандемія вплинула на ринок архітектурно-дизайнерських послуг і його гравців загалом?

І як пандемія вплинула на Вашу компанію зокрема, наскільки складним був 2020 рік?

Власне здоров'я та здоров'я команди стало пріоритетом. Люди почали серйозніше ставитись до простору, де вони живуть, працюють і проводять час. Мета бізнесу також змінилась.



Офіс компанії Grammarly, Київ



ФОТО: ЄВГЕНІЙ АВРАМЕНКО

Бар-бістро Zweig, Київ

У громадських закладах та офісних приміщеннях впроваджують нові планувальні рішення. Дистанція стала важливішою за тактильність. Безконтактне відкриття дверей, інвестиція в якісні вентиляційні системи з можливістю фільтрації та очищення повітря, робочі столи та планування приміщень із зонайменше 1,5 метра на особу – це вже нова реальність.

Загалом вважаю, що інерція пандемії повноцінно вплине на ринок архітектурно-дизайнерських послуг протягом року. Наразі це лише перехідний період, коли в різних країнах всіх зобов'язали по-різному користуватись цими правилами залежно від соціального розуміння і клієнта, й архітектора. Є компанії, які задумуються над поточною ситуацією, будують плани на три роки та дають технічне завдання, зважаючи на пандемію.

На мою думку, пандемія найменше вплинула на житлові проекти. У нас дуже зменшилася категорія замовлень на квартири (близько 5%), тому що ми обрали глобальний вектор розвитку в комерційний сегмент. У межах цих 5% не було жодного запиту на кшталт зробити робочий кабінет ліпшим, ніж він був. Людям усе одно комфортніше працювати не вдома. Вони шукатимуть усамітнене, вільне місце десь поза домом. Ти можеш жити вдома, любити вдома, рости дітей удома, але працювати волієш не вдома.

Для balbek bureau це був цікавий і продуктивний рік. Ми завершили корпоративні проекти у Китаї, почали роботу над двома готельними просторами у США. Наша майстерня розширила штат і географію команди. Ми працюємо дистанційно, тому вирішили спробувати залучити в команду фахівців у різних містах України. З одного боку, це дає нам більше гнучкості й оперативної взаємодії із замовником. З іншого, нам вдалося розширити кількість регіональних запитів.

Які тренди посилюлися та які нові тренди з'явилися в архітектурі та дизайні в період пандемії?

Трендами, які стають популярнішими за часів пандемії, можна вважати окремі кімнати для відеозв'язку, окремі переговорні кімнати для різної кількості людей, які перебуватимуть на безпечній дистанції, вуличні, внутрішні, маленькі та великі індивідуальні робочі модулі.

Поширився тренд на гібридні простори. Вони дають можливість бути гнучкішими, поєднуючи кілька бізнес-моделей і форматів роботи. З одного боку, це про фокусування на безпосередній функції бізнесу, а з іншого – диверсифікація стратегії та можливостей простору.

Як би Ви охарактеризували конкуренцію на українському ринку? Як бути актуальним і затребуваним дизайнером?

Попит на дизайн-послуги такий високий, що ми особливо не відчуваємо конкуренції. Запити не перетинаються із запитами наших конкурентів-друзів. Завжди відкриватимуться ресторани, нові офіси, компанії зростатимуть і розвиватимуться. А хтось, навпаки, закривається. Я назвав би це архітектурним ком'юніті, а не конкуренцією. На будь-якого досвідченого, дорогого чи бюджетного архітектора знайдеться свій клієнт. Просто потрібно знайти свою нішу та працювати в ній.

Хтось більш відомий, хтось менш. Хтось робить швидкі та бюджетні, але не вдумливі проекти. Що ширша сфера діяльності майстерні, то більше у неї з'являється запитів. Що точніше майстерня презентує себе на українському ринку, то більш сфокусовано вона відсіює ці питання. Якщо майстерня показує, що робить лише квартири чорного кольору, то до неї не звертатимуться з білими ресторанами. Але якщо вона говорить, що може зробити проєкт у будь-якому стилі та будь-якого розміру, тоді стабільно матиме попит на свої послуги. Та матиме можливість обирати, з якими проєктами хоче працювати. Тут є конкуренція, але здорова. Я не відчуваю, що вона впливає на стосунки в архітектурній спільноті.

Аби бути актуальним, потрібно «володіти» інформацією і вміти нею скористатись. Для мене взагалі слово «актуальний» близьке до слова «тренд». Дуже не люблю останнього слова, тому що воно короткотермінове й обмежує. Наприклад, тренд року, тренд сезону, тренд триріччя. Те, що має актуальність, через рік буде неактуальним. Якщо ми за собою хочемо залишати архітектурний фізичний слід, то маємо прагнути не актуальності, а речей поза часом. Коли ми навчимося робити корисні, надійні речі, невідкладні трендам, через 10 років вони будуть так само цікаві.

Бути затребуваним спеціалістом – запит сервісних, людських рис архітектора. Це не завжди залежить від стилю та бюджету. Якщо твої особистісні риси на високому рівні, тоді ти будеш затребуваним завжди. Матимеш потік клієнтів, який продовжуватиме довіряти тобі та звертатись до тебе.

Наскільки затребуваними є українські архітектори та дизайнери за кордоном, скажімо, в Європі, США? Що саме є їхньою перевагою, порівнюючи із закордонними спеціалістами?

Українські архітектори та дизайнери займають високі позиції на світовому рівні, проте послуги наших спеціалістів коштують значно менше порівняно з американськими чи європейськими. В українського дизайну об'єктивно високий рівень, оскільки він виграє на міжнародних конкурсах разом з іншими світовими студіями.

Проте є певні бар'єри в розвитку за кордоном. Якщо ти з України та прагнеш конкурувати на рівних умовах,

то тобі потрібен свій представник. Американці, наприклад, інколи вважають безпечнішим заплатити більше за послуги локальної архітектурної студії. Тут, можливо, вже йдеться про якісь культурні особливості.

Навіть більше, постає питання законності, бар'єрності, офіційності. Треба мати банківський рахунок, свій офіс і ліцензію. Тобто на цьому етапі розвитку вже йдеться про вимоги, які не всі можуть виконати, зважаючи на організацію, бюджет тощо. Все ж таки архітектурний бізнес дуже хиткий із погляду прибутковості. Не так багато майстерень, які досягають економічних висот. Щоб мати можливість і потужність для виходу на міжнародний ринок, потрібен хороший комерційний запас.

Розкажіть про проєкти, які Ви завершили нещодавно. Скільки проєктів наразі в роботі?

Нещодавно ми закінчили працювати над такими проєктами, як-от бар-ресторан Brik в Одесі, бар-бістро Zweig, що поруч із Kyiv Food Market, кафе «Дилетант», новий офіс для IT-компанії Grammarly на 13-у поверсі БЦ Gulliver, ресторан корейської кухні Kim Kimchi в Києві, а також архітектурно-інтер'єрний проєкт приватного будинку в Козині (будівництво тривало три роки), кафе Hooks у Харкові та ще кілька проєктів офісів, які поки що під NDA.

Наразі в роботі в нас близько 35 проєктів, два з них, зокрема, у США. Загальна площа проєктування усіх об'єктів становить близько 20 000 м².

В одному зі своїх інтерв'ю Ви сказали, що навіть до невеликих проєктів необхідно підходити так, щоб створити витвір мистецтва. Що Ви вкладаєте в це поняття? Як зробити проєкт так, щоб він став витвором мистецтва?

Немає певної інструкції, як зробити інтер'єр витвором мистецтва. Тут скоріше комунікація між замовником і архітектором, їхніми поглядами на об'єкт, на його запити. Річ у деталях і в підході. Якщо для кожного рішення буде своя філософія, логіка й аргументи для його захисту, на цьому набагато простіше презентувати проєкт, побудувати так звану легенду. Тут потрібно не забувати, що в кожного архітектурного рішення має бути логіка. Архітектура хоч і не математика, а музика, але пояснювати має все.

Чим Ви особисто надихаєтеся на роботу, звідки береде ідеї?

Мене надихають успіхи колег. Якщо я бачу, що мої друзі-архітектори чи моя команда народжують хорошу ідею, закінчують об'єкт, це мене надихає. Тут йдеться саме про внутрішній ринок, а не світовий. Мене не так сильно цікавлять успіхи архітекторів за кордоном. Проте мені завжди цікаво радіти та надихатись успіхами української архітектурно-дизайнерської спільноти.

Окрім архітектурно-дизайнерського бюро, у Вас є низка інших напрямів. Це бренд меблів, освітній напрям, ресторанный бізнес. Коли та чому Ви вирішили розширити свої галузі діяльності?

Я хочу всебічно розвиватись, а не бути вузькопрофільним спеціалістом в одній галузі. Мені подобається змінювати напрями діяльності, здобувати новий досвід, постійно рости, розширювати світогляд. Це про допитливість, перевірка себе на міцність і постійний рух уперед. Мені здається, що якщо варитись постійно в одному котлі, то можна перетворитися на одне велике озеро. Не хочеться бути стоячою водою, хочеться рухатись, як гірська річка, і розтікатись у різних напрямках.

Як Вам вдається поєднувати ці чотири напрями бізнесу?

Важливо знайти баланс і приділяти час усьому потоку. Я застосовую однаковий принцип управління, координації задач, маю сформоване ставлення до команди за людськими якостями – це допомагає спрощувати деякі процеси. Просто це відбувається за чітко сформованим графіком. Щось є бізнесом, а щось ні. Принаймні ці напрями мене цікавлять. І я займаюсь улюбленою справою.

Розкажіть про плани на 2021 рік.

Окрім архітектурної майстерні, у нас немає стратегії розвитку на інші бізнеси. Тому що вони всі доволі нестабільні. До того ж ситуація показала, що хай яку стратегію ти будеш, але маєш бути готовий до щосекундних змін, змін за тиждень, за місяць. Ми плануємо речі максимум на чотири тижні. Не маємо великої карти розвитку за всіма напрямками.

Щодо архітектурного бізнесу, то у нас є план розширюватись у США та Китаї. І там, і там у нас є свої поточні проєкти. Нам цікаво виводити географію нашого поля діяльності за кордон. Є ідея більше уваги приділяти соціальному внеску. Якусь частину завантаження нашої команди ми розподіляємо на роботу над соціальними проєктами (SIDAA). Для нас це також один із методів зовнішньої комунікації і один із методів повернення себе в те русло, з якого ми все черпаємо. Не можна ж лише брати, треба щось давати. Щось робити безкоштовно, не задля вигоди. В цього зовсім інше ставлення та філософія. Мені хочеться робити щось просто так.

Щодо усіх інших напрямів, ми розширюємось, рухаємось маленькими кроками. Намагаємось працювати не над кількістю, а над якістю. Розуміємо, що у нас є межі та кордони кількості. Коли ми не можемо робити більше, щоб не порушувати якість, то не робимо. У поточному році запускаємо своє власне виробництво та складальний цех для нашого меблевого бренду rpropro. До цього ми розміщувались у різних цехах по всьому Києву. Тепер у нас є комплексне місце, в якому вироблятиметься вся наша продукція.

Щодо «Дилетанта» (власне кафе Слави Балбека – *ред.*): ресторани – це не бізнеси, це щоденний ризик. Займатись цим потрібно щодня та постійно стежити за динамікою. Це не той бізнес, який ти заснував, поїхав жити на Мальдіви та просто отримувеш дивіденди. Його варто підтримувати та пильнувати. Це не зробило мене більш незалежним.

В освітньому напрямі плануємо запустити курс із предметного дизайну, архітектури, ресторанної справи та консалтингу.



Виставковий центр продажів науково-екологічного та технологічного парку Darron, Циндао, Китай



**GYM
MAXX**

**Живи в стилі
GYMMAXX**

Фітнес-центр
**ПРЕМІУМ
КЛАСУ**

044 5035503*

*Дзвінки згідно тарифу вашого оператора



MGALLERY
HOTEL
COLLECTION

LUXURY 5* BOUTIQUE HÔTEL DE PARIS

ODESSA MGALLERY



HÔTEL DE PARIS

O D E S S A



Hôtel De Paris, що об'єднав в собі французький шик, знаменитий одеський шарм і атмосферу Чорноморського курорту, став яскравим доповненням колекції MGallery і першим готелем бренду Accor в регіоні. Інтер'єр готелю, розроблений сучасним французьким дизайнером Аной Мусіне, натхненний стриманою розкішшю 19 віку з сучасним акцентом і поєднує насичену палітру відтінків Чорного моря і еkleктичні текстури з унікальною атмосферою елегантного одеського особняка.

До послуг гостей 51 просторий номер, обладнаний на найвищому рівні, ресторан Café de Paris, який славиться інтернаціональною кухнею з вишуканою класичною подачею, сучасний стильний лобі із затишною барною зоною, оздоровчий клуб з сучасним оснащенням та зоною для водних процедур.

www.hoteldeparisodessa.com | www.accorhotels.com | H9944@accor.com

HÔTEL DE PARIS ODESSA – MGALLERY
Катериненська площа, 4/1

+ 38 048 705 46 46
+ 38 048 705 52 52

КОМПАНІЇ

«АПЛЕОНА ХСГ»	60
«Експомедіа»	61
ТАМ «А. Пашенько»	62
Юридична фірма «Антика»	63
Advansys Group	64
Alef Estate	65
Colliers International	66
Denza Construction.....	67
Design Hub International	68
Design Prof	69
IQ SERVICE	70
MANEZH	71
MCL	72
MDT Group	73
MG Management	74
Moss Decor	75
Pro-Consulting	76
Schüco	77
UBI Conference Hall	78
Vertex Hotel Group	79

«АПЛЕОНА ХСГ»

ТОВ «АПЛЕОНА ХСГ» – дієве управління та обслуговування у галузі технічного, інфраструктурного та комерційного менеджменту об'єктів нерухомості та консалтинг.



Сергій Дмитрук,
директор

ТОВ «АПЛЕОНА ХСГ» є частиною міжнародної компанії APLEONA HSG – однієї із провідних facility management компаній Європи.

В Україні свою роботу компанія розпочала з 2005 року. За час діяльності була відома також як HSG Zander UKR та Bilfinger HSG Facility Management.

Наш основний бізнес – це експлуатація та оптимізація процесів управління об'єктами нерухомості.

Основні напрями діяльності:

- Комплексний менеджмент:
 - технічне управління;
 - інфраструктурне управління;
 - комерційне управління;
 - FM-консалтинг.
- Виробництво та процеси:
 - технічне обслуговування;
 - оптимізація процесів;
 - чутливі середовища.
- Управління енергією:
 - енергоменеджмент і консалтинг.

Arleona є лідером в операційній діяльності з комерційної нерухомості. Компанія застосовує комплексний підхід у тісній співпраці із замовником. Технічне, інфраструктурне та комерційне управління об'єктами, а також консалтингові послуги поєднуються цілеспрямовано, щоб забезпечити клієнту максимально можливу цінність.

Маючи багатий досвід роботи з різними типами будівель (торгові



ТРПЦ Retroville, Київ



ТРПЦ Ocean Plaza, Київ

та торгово-розважальні центри, багатофункціональні комплекси, бізнес-центри, розгалужені мережеві оператори (зв'язку), логістичні центри та інше), фахівці компанії можуть дати професійні рекомендації на будь-якому етапі будівництва та функціонування об'єкта нерухомості.

Що нас відрізняє?

- Arleona вже є компанією, відомою у світі, й одним із найбільших європейських постачальників послуг з управління нерухомістю.
- Європейська платформа та міжнародна мережа з досконально налагодженою структурою бізнесу й організації управління, які забезпечують стабільно високі стандарти якості крізь національні кордони.
- Високий рівень технічної експертизи та внутрішньої діяльності.
- Наша бізнес-модель орієнтована на довгострокові відносини з клієнтами – завжди виходячи з потреб наших замовників і з урахуванням усіх чинників.
- Вдосконалені та стандартизовані робочі процедури, звітність.
- Цифрові рішення для клієнтів.
- Інновації в продуктах для зменшення робочого навантаження в основному бізнесі (наприклад, у службах безпеки та прийому відвідувачів) або в управлінні, а також для оптимізації процесів.

Наші переваги:

- У наявності підтвержені сертифіковані системи управління відповідно до ISO 9001 (якість), ISO 14001 (навколишнє середовище), ISO 27001 (Compliance), ISO 45001 (охорона праці) та ISO 50001 (енергетика), а також сертифікат Sustainability у FM (GEFMA-160).
- Численні відзнаки «Лідер галузі».
- Страхування відповідальності як на локальному рівні, так і на глобальному.
- Прозорість надання наших послуг та їх ефективність (наприклад, через кабінети клієнтів для контролю з боку замовників, дотримання SLA/KPI, впровадження нових контрактних моделей).
- IT-інструменти.

APLEONA
HSG Facility Management

проспект Степана Бандери, 24-В
Київ 04073, Україна
+380 (44) 503 63 29
info@apleona.com.ua
www.hsg.apleona.com

«ЕКСПОМЕДІА»

За 16 років на ринку світлодіодних екранів компанія «Експомедіа» напрацювала колосальний досвід роботи як в Україні, так і за кордоном.



Юрій Трофимов,
директор

За довгий час роботи компанія «Експомедіа» напрацювала безцінний досвід у забезпеченні екранами різноманітних заходів. Невеликий корпоратив чи масштабний фестиваль – будьте впевнені: наша команда гідно впорається з поставленим завданням.

У компанії є 2 напрями – оренда та продаж світлодіодних екранів. Якщо ви хочете просто орендувати екран, наша компанія, звісно ж, дає таку можливість. Проте якщо вам потрібне комплексне технічне забезпечення заходу – ви теж за адресою. «Експомедіа» надасть усе необхідне світлове, звукове, відео-та сценічне обладнання, залучивши перевірених партнерів. Незалежно від характеру заходу та його складності не сумнівайтесь: технічне обслуговування буде на найвищому рівні.

Як же ми досягли відмінного співвідношення ціни та якості в роботі? Відповідь на це питання укладається лише у 2 слова – досвід і команда. Професійні VJ і технічні фахівці мають досвід роботи в нашій компанії вже більше 10 років і відмінно знають усі нюанси встановлення та налагодження обладнання. Ми забезпечуємо екранами заходи будь-якого рівня та складності. Нам постійно доводиться працювати як на великих майданчиках, таких як кийські «Палац Україна» та «Палац Спорту», великих фестивалях формату open air, так і на невеликих



корпоративних заходах. Окрім того, наші екрани активно використовують на телебаченні, адже вони гарно підходять для телезйомок.

Для нас кожне замовлення індивідуальне та має певні особливості, на які потрібно зважати. Так, наприклад, для виставкових стендів і конференцій ми пропонуємо клієнтам спеціальні екрани з дрібною точкою, що дає змогу зменшити дистанцію спостереження до 1-2 метрів. Це робить перегляд набагато комфортнішим.

Другим напрямом нашої компанії є продаж, інсталяція та технічне обслуговування екранів, до якого ми підходимо з максимальною відповідальністю. В «Експомедіа» ви легко можете замовити медіафасади, рекламні стенди, білборди та світлодіодні вивіски. Є в нашому розпорядженні й екрани для закритих приміщень. Тож якщо ви володієте салоном, магазином чи торговельним центром, наша компанія, дуже ймовірно, стане вашим надійним партнером.

Звернутися до нас може кожне підприємство. Ми спеціалізуємось і розвиваємось в одному напрямі –



екрани. Щодня вкладаємо свої сили в те, аби ще більше вдосконалюватись у цій сфері, не розпорошуючись на інші. Ми пропонуємо індивідуальні умови партнерства з будь-якими клієнтами у сфері світлодіодних екранів.

Світлодіодні екрани – це «Експомедіа».



проспект Перемоги, 84-А
Київ 03190, Україна
+380 (44) 502 39 87
arenda@expomedia.com.ua
expomedia.com.ua

ТАМ «А. ПАШЕНЬКО»

Інноваційні комплексні архітектурні рішення, делікатний підхід до культурного та фізичного контексту міста, доцільність та естетика – це невід’ємні компоненти творчого методу майстерні «А. Пашенько». Архітектори переконані, що кожна ділянка є унікальною та потребує індивідуальної стратегії.



Проект Innovation District IT Park, Львів



ЖК Hoffmann Haus, Київ



Концепція офісного центру, Київ



Багатофункціональний комплекс на вул. І. Мазепи, 1, Київ



ЖК Tetris Hall, Київ

На сьогодні команда «А. Пашенько» спеціалізується на великомасштабних приватних і державних замовленнях; портфолію майстерні охоплює широкий спектр об'єктів різного призначення, включаючи велику кількість вже реалізованих успішних комерційних, житлових і громадських будівель, генеральних планів тощо в Києві й інших містах України.

Найзнаковіші проекти компанії:

- Торгово-розважальні центри: Ocean Plaza, «Магелан», HARTZ (усі три – Київ), «Нікольський» (Харків), ін.
- Офісні та бізнес-центри: IQ Business Center, бізнес-

центр «Торонто», бізнес-парк на Дніпровській набережній, офісно-торговий центр «Інком» (усі – Київ), Innovation District IT Park (Львів) та ін.

- Готелі: Holiday Inn Kyiv, «Лейпциг», Radisson Blu Hotel, Kyiv City Centre, Campanile (всі – Київ).
- Житлові комплекси: «Новопечерські Липки», Crystal Park, Riviera Riverside, Tetris Hall, Hoffmann Haus, «Зарічний», «Варшавський», «Французький квартал 2», «Монреаль», «Квартал Алей», MG та ін.

A. PASHENKO
Architectural studio

вул. Златоустівська, 34
офіс 276

Київ 01135, Україна

+380 (44) 249 71 21

+380 (44) 249 71 15

+380 (44) 233 60 98

office@pashenko.com.ua

www.pashenko.com.ua

ЮРИДИЧНА ФІРМА «АНТІКА»

Юридична фірма «Антика» надає юридичні послуги приватним і корпоративним клієнтам із 2010 року. За цей час фірма посіла гідне місце на ринку юридичного консалтингу України, отримала визнання та високу оцінку авторитетних міжнародних та українських рейтингових видань: The Legal 500 EMEA, Chambers Europe, Chambers Global, Best Lawyers, IFLR1000 Energy and Infrastructure, Ukrainian Law Firms. A Handbook for Foreign Clients, «50 провідних юридичних фірм України», «Вибір клієнта. Топ-100 найкращих юристів України», «Лідери ринку. Рейтинг юридичних компаній України».



Олександр Буртовий,
партнер



Василь Шеретько,
старший юрист

Вітчизняна та міжнародна професійна спільнота рекомендує «Антику» в сфері антімонопольного права, вирішення спорів, корпоративного права/M&A, банківського права, проєктного фінансування та ринків капіталу, нерухомості, землі, енергетики, користування надрами, енергоефективності й енергозбереження.

Фірма є лауреатом «Юридичної премії» 2012 року в номінації «Юридична фірма – прорив року». Фіналістом «Юридичної премії» 2013 року в сфері конкурентного права, судової практики та нерухомості, у 2014-2019 роках – у сфері енергетики.

Партнер фірми Олександр Буртовий визнаний кращим юристом України в галузі енергетики за результатами міжнародного дослідження The Legal 500 EMEA – 2020 Edition. Керуючий партнер фірми, д. ю. н. Олексій Кот отримав звання «Юрист року» в сфері судової практики за результатами дослідження The Best Lawyers in Ukraine 2020. Він також був визнаний найкращим юристом з конкурентного права за версією «Юридичної премії» 2015 року та кращим науковим діячем у межах конкурсу «Адвокат року – 2017».

В ЮФ «Антика» працюють 15 висококваліфікованих юристів, які мають знач-

ний практичний досвід у різних сферах юридичної практики. Партнери фірми добре знані на ринку: їхній стаж роботи в юридичному консалтингу перевищує 20 років.

Основними принципами роботи «Антики» є висока якість і своєчасність надання юридичних послуг, суворона конфіденційність, а також індивідуальний підхід до кожного клієнта.

Клієнтами фірми є українські та міжнародні компанії, які мають бізнес в Україні та за кордоном і працюють у таких галузях, як телекомунікації, важка, хімічна, харчова промисловість, автопромисловість, користування надрами, комплексний девелопмент, нерухомість і будівництво, оптова та роздрібна торгівля, медіа та спорт, банківський сектор і ринок фінансових послуг. З-поміж них такі компанії, як «АВТ Баварія», «ВіДі Груп», група компаній «Ібіс», «МФ Телеком», НАК «Надра Україна», Асоціація міжнародних автомобільних перевізників України (АСМАП), страхова компанія «Перша», Henkel Ukraine, Henkel Bautechnik Ukraine, ПАТ «ДАТ «Чорноморнафтогаз», «Укрнафта», ДП «НЕК «Укренерго», ПАТ «Енергобанк», ФК «Дніпро», Фонд гарантування вкладів фізичних осіб,

Cadogan Petroleum, Shell, Cargill, Esan Eczacibasi Industrial Raw Materials, Enesa, Ghelamco, Heitman, Lantmannen, Axa, Imperial Tobacco, International Resources Group (проєкт USAID «Муніципальна енергетична реформа в Україні»). Фірма також консультує Всесвітній банк, Європейський банк реконструкції та розвитку, TACIS.

«Антика» є членом Торгово-промислової палати України, Київської торгово-промислової палати, Американської торгової палати в Україні, Європейської Бізнес Асоціації, Канадсько-української торгової палати, Клубу енергетики. Юристи фірми є членами Асоціації правників України, Національної асоціації адвокатів України, International Bar Association.



вул. Хрещатик, 12, 2-й поверх
Київ 01001, Україна
+380 (44) 390 09 20/21
office@antikalaw.com.ua
www.antikalaw.com.ua

ADVANSYS GROUP

Advansys Group – інноваційна інженерно-будівельна група компаній із будівництва ефективних об'єктів комерційної та промислової нерухомості.

Комплекс послуг групи Advansys Group охоплює супровід об'єкта нерухомості на всіх етапах його життєвого циклу: від реалізації початкової ідеї інвестора до здачі в експлуатацію та обслуговування. Впроваджуючи експертні рішення під час створення ефективних будівель, компанія зменшує капітальні затрати клієнта при будівництві та знижує витрати замовника в процесі експлуатації нерухомості.

Організація має понад 10 років досвіду в сфері реалізації інженерних систем для нерухомості, понад 100 успішно реалізованих проєктів, штат інженерів і головних інженерів проєктів і керівників із ведення комплексних будівельних проєктів.

Технологічний цикл, який використовується в компанії, відповідає міжнародним системам якості ISO 9001, а кваліфікація фахівців організації підтверджена численними сертифікатами відповідності.

Компанія працює за такими напрямками:

- Енергетичний консалтинг і моделювання.
- Проєктування інженерних рішень із застосуванням сучасних технологій.
- Впровадження комплексних інженерних рішень.
- Супроводження будівництва.
- Впровадження систем автоматизації та диспетчеризації.
- Advisor SCADA – хмарний сервіс з ефективною експлуатації об'єктів нерухомості.
- Сервісне та гарантійне обслуговування об'єктів нерухомості.
- Виробництво світлотехнічної продукції – ТМ «ЯСА».
- Будівництво промислових сонячних електростанцій.

Advansys Group як лідер у галузі будівництва ефективної нерухомості для бізнесу в Україні веде постійну активну інноваційну діяльність і запровадила наступні нововведення:



- Building Energy Modeling – енергетичне моделювання майбутніх об'єктів нерухомості на ранніх стадіях.
- Building Information Modeling – моделювання об'єктів нерухомості під час розроблення проєктної документації.
- Project Management – ефективне управління проєктами будівництва з використанням сучасної методології якісного ведення проєктів.
- Building Management System – систему автоматизації та диспетчеризації нерухомості. Вона дає змогу ефективно експлуатувати об'єкти нерухомості.

Окремо хотілося б виділити нову унікальну розробку Advansys Group – хмарний сервіс Advisor SCADA. Він дає можливість власникам або керівникам нерухомості ефективніше експлуатувати готові об'єкти, контролюючи основні параметри та показники енергоспоживання, організувати надійний зв'язок з обслуговуючими сервісними службами, забезпечити вчасне планове сервісне обслуговування та аварійні сервісні виїзди для усунення аварійних ситуацій. Сервіс інтегрується з різними типами SCADA, контролерами, має комплект обладнання Advisor із бездротових датчиків, лічильників і контролерів. Застосовується в бізнес-центрах, промислових, комерційних і житлових будівлях.

Професійність послуг компанії,

якість продукції та надійність партнерських відносин високо оцінили інвестори, найбільші забудовники, промислова галузь і сфера ритейлу. Серед клієнтів Advansys Group: торгово-розважальні центри River Mall, RETROVILLE, Ocean Plaza; мережі «Планета Кіно», Sport Life, McDonald's, Fozy Group; автоцентри Bentley, BMW, Jaguar, Land Rover; Завод м'якої упаковки, завод Huhtamaki, «Житомирський бронетанковий завод», складські комплекси Procter & Gamble; компанії LG Electronics, Mondelez, Glencore, GlobalLogic, BIC, Colgate, Adidas тощо.



вул. Старосільська, 1
Київ 02125, Україна
+380 (44) 540 03 34
info@advansys.ua
advansys.ua
advisorscada.com

ALEF ESTATE

Alef Estate успішно працює на українському ринку з 2001 року та є одним із лідерів у сфері комерційної та житлової нерухомості. Компанія має успішний 20-річний досвід системного управління нерухомістю: створення концепцій, проектування, будівництва й експлуатації бізнес-центрів класу А, торгово-розважальних центрів, житлових комплексів, багатофункціональних об'єктів тощо.

Alef Estate сьогодні:

плани та нові об'єкти

Наразі компанією реалізовано 11 торгових центрів, 5 бізнес-центрів, 4 житлових комплекси, пішохідний бульвар і його продовження. Проекти стали знаковими для Дніпра та всієї України. Alef Estate орієнтується на будівництво високо-класних об'єктів, поєднаних між собою єдиною концепцією, для особливого сегмента клієнтів із найпретензійнішими поглядами на життя.

Об'єкти на стадії будівництва:

курс на квартальну забудову

▪ БФК Ermolaev Center

БФК Ermolaev Center – найочікуваніший об'єкт компанії, який поєднує бізнес-центр, житловий комплекс, зону відпочинку та перший у Дніпрі автоматизований багаторівневий паркінг. Сучасний комплекс преміумкласу буде створений спеціально для бізнесменів і ділових людей, дасть змогу поєднувати життя та роботу в одному місці.

▪ ТДК «Перехрестя»

У 2020 році стартувало будівництво ТДК «Перехрестя». Комплекс складатиметься з 2 частин: торгової та офісної. Торгова частина стане продовженням найвідомішого в місті ТРК «МОСТ-siti». Щільна забудова обох комплексів і надземне з'єднання дадуть змогу відтворити справжній торговий квартал у самому центрі міста. Друга черга «МОСТ-siti» збільшиться на цілих 3 поверхи fashion-зони, а 19-поверхова офісна частина значно розширить цільову аудиторію ТРК «МОСТ-siti».

▪ ЖК «Троїцький»

ЖК «Троїцький» є успішним прикладом реконструкції пам'яток архітектури. В основі концепції архітектора – поєднання історії та сучасності. Саме тому колишній прибутковий будинок буде доповнений елементами у стилі еkleктичний модерн, а поряд із ним розташується сучасна багатопверхова частина.



БФК Ermolaev Center, Дніпро



Апарт-комплекс Port City, Дніпро



ТДК «Перехрестя», Дніпро

▪ Апарт-комплекс Port City

Кожен житель мегаполісу сумує за гарними краєвидами та природними рельєфами. Саме для тих, хто хоче жити у синергії з природою та насолоджуватись видом із вікна, і будуватиметься апарт-комплекс Port City. Він має 3 блоки різної висотності та розташовується на мальовничій набережній Дніпра.

▪ ТЦ ARTEL

Триває будівництво незвичайного для Дніпра торговельного центру ARTEL. Він складатиметься з двох будівель, одна з яких є реконструйованою пам'яткою архітектури національного значення. Компанія Alef Estate вже вкотре доводить на своєму прикладі, як важливо зберігати історичні цінності у сьогоденні. ТЦ ARTEL поєднує історичну та сучасну будівлі. Остання буде з'єднана із сусіднім реконструйованим торговим комплексом,

утворюючи великий торговий квартал у привокзальній частині міста.

Також у розробці є ще багато нових проектів, які крок за кроком зроблять місто Дніпро ще більш конкурентно спроможним на ринку нерухомості країни.

Alef Estate – змінюємо вигляд міста!



вул. Глінки, 7
Дніпро 49000, Україна
+380 (562) 388 388
info@alef-estate.com
www.alef-estate.com

COLLIERS INTERNATIONAL

Colliers – міжнародний лідер у сфері послуг на ринку комерційної нерухомості та управління інвестиціями. В Україні компанія працює з 1997 року.



Олександр Носаченко,
керівний директор Colliers Ukraine



Офіси у 67 країнах



18 000+ професіоналів



54 000 угод з продажу / оренди



Річний прибуток \$3,3 млрд



186 млн м² під управлінням

Вся статистика за 2020 рік, у доларах США та включає афілійовані компанії.

ОСНОВНІ ПОСЛУГИ:

- Агентські / брокерські послуги:
 - для власників приміщень
 - для орендарів / покупців
- Корпоративні рішення
- Інвестиційні послуги
- Оцінка об'єктів нерухомості
- Консалтингові послуги
- «Зелена» сертифікація

СЕКТОРИ НЕРУХОМОСТІ:

- Офісна нерухомість
- Торговельна нерухомість
- Промислова та складська нерухомість
- Готельна нерухомість
- Багатофункціональні комплекси

КЛЮЧОВІ ПРОЄКТИ:

Торговельна нерухомість:

- Київ: Respublika Park, Blockbuster Mall, Retroville, River Mall, Gulliver, Globus, Sky Mall, «Караван», «Мандарин Плаза», «Піраміда», «Магелан», «Лівобережний», 4Room, «РайОН», «Альта Центр», «Блокбастер»,

NUVO – перший бізнес-парк у центрі Києва. Концепція проєкту розроблена експертами Colliers Ukraine.



«Проспект», «Аладдін», «Україна», Gorodok, Art Mall;

- Черкаси: Cherkasy Mall;
- Львів: Forum Lviv, King Cross Leopolis, Victoria Gardens;
- Одеса: Fontan Sky, «Панорама»;
- Дніпро: «Пасаж», «Вавилон», «Дафі»;
- Харків: «Дафі», «Французький Бульвар», AVE Plaza;
- Миколаїв: City Center;
- Запоріжжя: City Mall;
- Кривий Ріг: «Сонячна Галерея», Victory Plaza;
- Житомир: «Глобал UA».

Офісна нерухомість (бізнес-центри,

Київ): NUVO Business Park, MAG.NETT, «Венеціанський», IQ Business Center, Eurasia, SP Hall, Grand, 101 Tower, M8, LAVRSKIY, «Ллїнський», «Сенатор», UNIT.City, «Торонто-Київ», Gulliver, «Династія», MERX, Horizon Park, «Леонардо», Prime, «Поділ Плаза», «Престиж», Horizon Office Towers, City Garden, West Side, Infinity, Park Tower, Victoria Park, Business City, Mikom Palace, Silver Breeze, Astarta Organic, «Нивки ситі», Europassage, Eleven, Fabula Placet, БЦ на вул. Ковпака, 29, БЦ на вул. Боричів Тік, 35-В, БЦ на вул. Гоголівській, 22/24 тощо.

НАШІ КЛІЄНТИ У СФЕРІ ПОСЛУГ ОЦІНКИ ТА КОНСАЛТИНГУ:

- Retroville, Ocean Plaza, Coca-Cola, ОБСЕ, ООН, VS Energy, ATB, METRO, Varus, Good Wine, EBRD, Dragon Capital, «ЕСТА Холдинг», Ceetrus, Arricano Group, Amtel Properties, Stolitsa Group, «Караван», DCH, ArcellorMittal,

Портфель поточних провідних ритейл-проєктів Києва включає:



Blockbuster Mall, Київ



Respublika Park, Київ



Retroville, Київ



River Mall, Київ

«Укртелеком», «Торонто-Київ».

- «Ощадбанк», НБУ, «ПриватБанк», «ПУМБ», «Альфа-Банк», UniCreditBank, «Укресімбанк», «Райффайзен Банк Аваль» тощо.



+380 (44) 499 00 00
ukraine@colliers.com
colliers.com

DENZA CONSTRUCTION

Denza Construction – повний комплекс проектних, будівельно-оздоблювальних та інженерних робіт в офісних та всіх інших типах комерційних приміщень.



Павло Подтопта,
керівний партнер

Ми проєктуємо, виконуємо будівельні роботи та роботи по інженерних мережах для всіх типів комерційних приміщень. Ми маємо величезний досвід у будівництві, а наш особистий проєктний відділ й архітектурне бюро дають змогу істотно скоротити терміни реалізації та ціну проєкту для наших замовників.

Основні послуги, які надає наша компанія:

- розробка дизайн-проєкту;
- розробка проєкту інженерних мереж;
- замовлення та доставка всіх будівельних й оздоблювальних матеріалів від місцевих й закордонних виробників;
- виконання будівельно-оздоблювальних та інженерних робіт будь-якої складності;
- виготовлення та монтаж скляних перегородок на об'єкті;
- розробка та виготовлення меблів для офісу чи торговельного обладнання;
- проведення генерального прибирання та здача об'єкта в затверджені строки.

Одним із ключових напрямів нашого бізнесу є проєктування та будівництво офісів усіх видів і рівнів «під ключ». Коли великі компанії наважуються зробити новий офіс, це стає для них неможливим без допомоги професіоналів. Постійний штат професійних фахівців нашої компанії дає змогу вести оздоблювальні ро-



боти для приміщень площею понад 40 000 м² одночасно.

Наші клієнти – це лідери як українських, так і світових галузей. Одним із таких замовників є компанія «Фоззі-Фуд» (торговельна мережа «Сільпо»), для якої ми провели весь комплекс будівельно-оздоблювальних робіт в офісі в Києві на площі понад 11 000 м² у стислі терміни з дотриманням всіх очікувань клієнта, а саме: незмінний бюджет, строки виконання та найвища якість (фото 1).

Ще одним з останніх наших реалізованих проєктів є VOKI Games. Далі пряма мова від співзасновника студії VOKI Games Володимира Савенкова: «Щодо дизайну офісу, то крім технічних побажань найважливішим було «настроєве»: офіс має бути таким, щоб туди хотілося приходити. І, треба сказати, вийшло відмінно».

Для переїзду компанії VOKI Games ми створили унікальний дизайн-проєкт офісу в Києві (фото 2). Декоративна цегла та металеві елементи надали цьому простору стилю, а такі матеріали, як килимова плитка, меблі з м'якими елементами та наповнення приміщення рослинами додали атмосфери домашнього затишку. Дотримавшись бюджету, ми провели будівельні роботи та створили новий офіс компанії, який зараз виглядає точно як візуалізація в дизайн-проєкті.



Термін виконання замовлення для VOKI Games – 4 місяці. Обсяг робіт: розробка дизайн-проєкту, робочого проєкту, виконавчої документації, весь спектр ремонтно-оздоблювальних робіт включно з інженерними системами, поставка матеріалів.

Додатково ми пропонуємо такі види послуг, як:

- супровід будівельних проєктів «під ключ»;
- гарантійний і післягарантійний сервіс;
- отримання дозволів на будівництво;
- сервісне обслуговування споруд і будівель;
- оренда тимчасових офісних меблів;
- допомога в організації переїзду.

DENZA CONSTRUCTION
DESIGN & BUILD CONTRACTOR

вул. Казимира Малевича, 86-Б
Київ 03150, Україна
тел.: +380 (44) 379 36 07
факс: +380 (44) 379 36 08
info@denza.com.ua
www.denza.com.ua

DESIGN HUB INTERNATIONAL

Design Hub International – це команда експертів у створенні ефективних проектних рішень. Ми архітектори, інженери, урбаністи та дизайнери з міжнародним досвідом проектування об'єктів житлової та комерційної нерухомості. Створюємо проекти, завдяки яким інтереси бізнесу та кінцевого споживача не конкурують між собою, а доповнюють і підсилюють один одного.



Андрій Яцентюк,
засновник

Основні переваги роботи з нами:

Flexible Partnership. Ми готові розділити ризики та стати співінвесторами проекту й отримати до 50% оплати в м² або частку в бізнесі.

Smart Management. Скорочуємо наші витрати за допомогою залучення необхідної команди відповідно до масштабу проекту, складності та реальних потреб.

International Experience. Завдяки міжнародній партнерській мережі в нас є можливість залучити провідні міжнародні архітектурні компанії під свої завдання та проекти.

Project Cost Reduction. При роботі з іноземними архітекторами ми скорочуємо фінальну вартість унаслідок виконання частини робіт з адаптації концепції нашою локальною командою.

Effective Consulting. Виконуючи консалтингові послуги, ми беремо відповідальність за результат своєї роботи та готові виступати подальшим партнером проекту як генеральний проектувальник і генпідрядник.

Наша компанія надає послуги консалтингу для розроблення концепцій торгових та інших комерційних об'єктів – від марке-



Торговельно-розважальний центр
Retroville, Київ



Проект житлового комплексу,
Одеса



AL Maktoum International Airport,
Дубай, ОАЕ



Проект житлового комплексу, Київ

тингового аналізу до фінансової моделі. Ми допомагаємо вибрати правильний вектор розвитку на ранньому етапі девелоперського проекту, що дає змогу нашим клієнтам знизити витрати в майбутньому й отримати максимальний прибуток.

Засновник компанії Андрій Яцентюк має вищу освіту, отриману в Deakin University (Австралія) та понад 10 років реалізовує проекти на українському та міжнародному ринках.

Серед особистих проектів засновника: київський ЦУМ, Lavina Mall, Blockbuster Mall, Ocean Mall (всі – Київ), Alexander Plaza (Запоріжжя), БФК ATRIUM (Могильов, Білорусь) та багато інших. У портфоліо DHI – такі знакові київські проекти, як нова черга ТРЦ Sky Mall, готель Park Inn і відкритий у 2020 році ТРЦ і БЦ Retroville.

Спектр послуг компанії охоплює:

- Архітектурні концепції проектів комерційної та житлової нерухомості.
- Адаптація концепцій міжнародних консультантів до локального ринку.
- Інженерні концепції та генеральне проектування на всіх стадіях.

- Аналіз і функціональне зонування ділянок, концепції забудови.
- Концепції благоустрою території та інженерні концепції.
- Дизайн інтер'єрів.
- Дизайн навігаційних систем і графічний дизайн.
- Комплектація, супровід закупівель і авторський нагляд.
- Консалтинг у розробленні комплексних комерційних концепцій.
- Управління будівельними та девелоперськими проектами на всіх етапах реалізації проекту як генпідрядник або служба замовника.
- Створення служби тенант-координації та тенант-хендбуку.



вул. Михайлівська, 18-в
Київ 01001, Україна
+380 (44) 379 48 95
info@dhi-architecture.com
www.dhi-architecture.com

DESIGN PROF

Design Prof спеціалізується на дизайні, комплексному управлінні проектами та будівництві «під ключ», створюючи простір для роботи та життя з 2012 року. Робота компанії націлена на якісну реалізацію проектів у максимально короткі терміни в межах узгодженого бюджету.



ФОТО: СЕРГІЙ КАДУТІН

Офіс компанії EPAM Systems, Київ



ВІЗУАЛІЗАЦІЯ: DESIGN PROF

Бізнес-центр ArtGarmat, Київ



ФОТО: СЕРГІЙ КАДУТІН

Офіс компанії TEVA, Київ



ВІЗУАЛІЗАЦІЯ: DESIGN PROF

Коворкінг Creative Quarter, Київ



ВІЗУАЛІЗАЦІЯ: DESIGN PROF

Офіс компанії SERVIER, Київ

Орієнтуючись на сегмент комерційної нерухомості, ми добре розуміємо, що інвестиції мають бути ефективними, та бачимо своєю метою забезпечення максимальної віддачі від вкладень. Водночас кожен наш проект орієнтований на людину, яка буде користувачем того середовища, яке ми створюємо.

■ ОБ'ЄДНУЄМО

фахівців різного профілю, що дає можливість розробляти комплексні рішення та брати участь у всіх стадіях роботи над проектом.

■ СТВОРЮЄМО

якісні проекти, де хочеться досягати високих результатів, і допомагаємо нашим замовникам у всіх питаннях, пов'язаних із наданням архітектурних, інженерних, конструктивних і будівельних робіт.

■ ПЕРЕВТІЛЮЄМО

орендований простір на середовище створення ідей і побудови ефективних робочих процесів.

■ ДОПОМАГАЄМО

компаніям різного масштабу організувати чи швидко адаптувати бізнес-простір на орендованих або власних комерційних площах.

Основні послуги:

■ Дизайн і проектування.

Незалежно від площі приміщення та кількості його поверхів спеціалісти Design Prof спроектують оптимальний дизайн інтер'єру для офісного приміщення, що відповідатиме актуальним тенденціям, корпоративній політиці та побажанням замовника.

■ Проект-менеджмент.

Ми беремо на себе зобов'язання з планування, координації та контролю робіт у межах проекту. Комплексний підхід є основою успішної проектної реалізації (під чистове оздоблення, капітальний ремонт, модернізацію та переобладнання або нове будівництво) в умовах інформаційної мінливості й обмеженості ресурсів.

■ Комплексні будівельні роботи.

Надаємо комплекс послуг із демонтажу, будівництва, оздоблення

й інженерного оснащення внутрішніх приміщень об'єктів комерційної нерухомості.

■ Комплектація інтер'єрів.

Ми працюємо індивідуально з кожним клієнтом і знаходимо такі моделі, які ідеально відповідають вимогам замовника та загальній концепції дизайн-проекту. Підберемо, організуємо поставку та монтаж меблів і аксесуарів як українського виробництва, так і безпосередньо від виробників із Європи, Азії та США.

DESIGN PROF: СТВОРИМО ВАШ ІДЕАЛЬНИЙ ПРОСТІР.



DESIGN PROF

вул. Гарматна, 4
Київ 03067, Україна
+380 (44) 586 63 24
+380 (96) 759 82 08
design@designprof.com.ua
www.designprof.com.ua

IQ SERVICE

IQ SERVICE з 2014 року надає повний комплекс послуг з управління об'єктами нерухомості, а досвід кожного окремого співробітника вимірюється десятками років. В нашому портфоліо бізнес-центр А+ класу IQ BUSINESS CENTER.



Вікторія Федорова,
директор

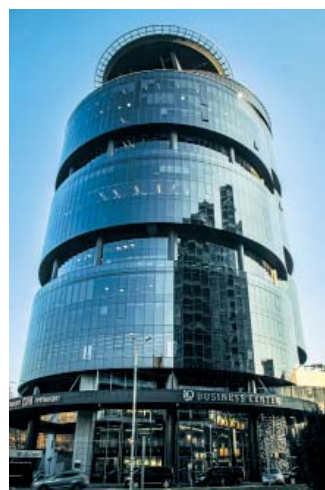
IQ BUSINESS CENTER визнаний Найкращим бізнес-центром класу А за версією Національної Премії в сфері нерухомості CP AWARDS 2017 та Офісним проектом року за результатами Eastern Europe and Asia Real Estate Project Awards 2015.

За роки професійного управління були бездоганно відточені усі напрямки: юридичний, інженерний, бухгалтерський, технічний, маркетинговий, адміністративний, клінінговий супровід, служба безпеки з безпілотними системами та інспектуванням вибухотехніків і кінологів.

Серед резидентів БЦ такі компанії, як JDE, BAT, OLX, IDS Borjomi Ukraine, PUMA Ukraine, Regus, «Ново Нордіск» та інші провідні компанії України і світу.

НАШІ ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ:

- керуємося тільки найвищими стандартами
- вважаємо потребу клієнта головним пріоритетом
- прагнемо відвертого зворотного зв'язку від резидентів
- діємо за чіткими внутрішніми протоколами
- цінуємо партнерство
- обираємо інновації
- демонструємо лише беззаперечні показники фінансового успіху.



НАША МІСІЯ – створювати взірцевий простір для розвитку великого бізнесу.

Ми не просто здаємо в оренду площі та ефективно керуємо, ми будемо цілісний всесвіт, у якому хочеться жити і продукувати нові сенси.



ВІКТОРІЯ ФЕДОРОВА
+380 (66) 812 55 30
fedorova@iqbc.ua
iqbc.ua

MANEZH

MANEZH – компанія-виробник і розробник сонцезахисних систем на ринку України. Вона була заснована у серпні 1995 року. Наразі компанія MANEZH посідає лідерську позицію на ринку України з виробництва терасних і фасадних систем, а також внутрішніх сонцезахисних систем і текстилю.



**Марина Дяченко,
CEO MANEZH**

MANEZH сьогодні:

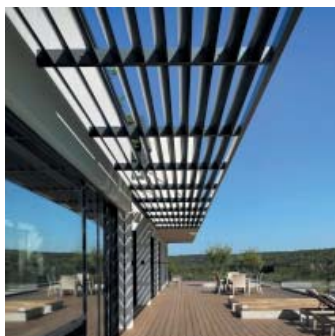
- український виробник (ISO 9001-2015; CE);
- впроваджує систему KAIZEN 12 років;
- розробник власних рішень, 12 патентів і 4 ТМ;
- лінійка пергол M-Ocean;
- лінійка типових рішень LITE;
- лінійка фасадних систем ARSO;
- консультації, заміри, монтаж, сервіс;
- робота в програмах 3D, REVIT;
- розрахунок енергоефективності;
- ліцензія на право виконання зовнішніх і висотних робіт;
- допуски з техніки безпеки;
- працюємо по всій Україні та за її межами;
- реалізовано понад 7500 проєктів;
- працюємо в трендах екологічності, енергоефективності, бірюзових організацій і зроблено в Україні;
- навчальні проєкти для партнерів з монтажу, принципів KAIZEN, управління персоналом, продажів, корпоративної культури;
- навчально-культурний проєкт «Ірраціональний Morris Space».

Наші ключові клієнти:

- мережі заправок: WOG, ОККО, Glusco, SOCAR;
- банки: Universal Bank, Ощадбанк, Банк Восток, Банк Кредит Дніпро;



Пергола M-Ocean, This is Пивбар



Фасадна система ARSO, приватний об'єкт



- девелоперські компанії: KAN Development, UDP, SAGA Development, Alef Estate, KADORR Group;
- автосалони: BMW, Volkswagen, Mercedes-Benz, Renault;
- ресторани: Citronelle, Argentina Grill, This is Пивбар, ЖЗЛ, Veranda on the river, Mr. ZUMA, M1 Club Hotel;
- IT-компанії: Ciklum, SoftServe, MacPaw, Wargaming;
- архітектурні студії: JK Lab Architects, YoDezeen, YOD Design Lab, balbek bureau, Sergey Makhno Architects, SBM Studio.

Ми більше, ніж наш продукт...
Ми створюємо свій світ – він особливий...
І ми готові його відкрити Вам...

**ТЦ «Домосфера»,
Столичне шосе, 101
Київ 03031, Україна
+380 (50) 414 40 71**

**вул. М. Залізняка, 146
Черкаси 18028, Україна
+380 (50) 414 40 71**

www.manezh.ua



MCL

Компанія MCL надає послуги у галузі екології та інжинірингу. Під екологією MCL має на увазі не тільки набір «повітря-відходи-надрокористування», а й класичну екологію – дослідження, девелопмент відновлюваної енергетики та зелену сертифікацію. Референси компанії доступні як у великих українських компаній на ринку нерухомості, так і в Європі – в девелоперів зеленого напрямку та відновлюваної енергетики.



**Микола Герасименко,
засновник і керівник**

Сучасні тенденції розумного та відповідального використання природних ресурсів спонукають все більше девелоперів до дотримання і застосування найкращих світових практик у галузі енергоефективного та сталого будівництва. Одними з таких практик є встановлення додаткових лічильників на обладнання або інженерні системи, які споживають значну кількість енергії, використання водозберігаючих сантехнічних приладів, застосування сірої або дощової води, контроль закупівель будівельних і оздоблювальних матеріалів, а також поводження з будівельними й операційними відходами.

Як підсумок, для девелоперів це позитивно позначається на підвищенні якості квадратного метра та вартості проєкту, зокрема завдяки сертифікації екологічного будівництва – гарантії та підтвердженню використання безпечних технологій і матеріалів.

Компанія MCL – ліцензований оцінювач сертифікації зеленого будівництва та «здорових будівель» відповідно до стандартів BREEAM, LEED і WELL. У штаті компанії три акредитованих оцінювача із 15-річним досвідом роботи в галузі сертифікації комерційної, житлової та промислової нерухомості. Наявність трьох оцінювачів дає змогу



ЖК UNIT.Home, Київ, Україна



ЖК DIADANS, Київ, Україна

проводити сертифікацію одночасно для декількох об'єктів. Зараз фахівці компанії проводять сертифікацію для житлових комплексів, бізнес-центрів, торгово-розважального центру, промислового заводу й інноваційного бізнес-парку.

Основною метою проведення сертифікації та отримання престижного міжнародного сертифіката є позиціонування проєкту на ринку нерухомості як об'єкта з високим стандартом і якістю реалізації, що свідчить про зниження негативного впливу будівлі на навколишнє середовище й оптимізацію її експлуатаційних характеристик.

У 2019 році робочою групою компанії MCL у тісній співпраці з BRE Global, автором і оператором стандарту BREEAM, були визначені та затверджені вагові значення для



БЦ Horizon Park, Київ, Україна

категорій оцінки житлових будівель згідно з BREEAM. У 2020 році компанію MCL була проведена сертифікація житлового комплексу DIADANS з отриманням сертифіката стадії Interim за схемою BREEAM International New Construction і бізнес-центру Horizon Park за схемою BREEAM In-Use International.



вул. Січових Стрільців, 77, оф. 300
04053 Київ, Україна
+380 (44) 290 43 59
+380 (66) 136 89 33
info@mcl.kiev.ua
www.mcl.kiev.ua

MDT GROUP

MDT Group є офіційним дистриб'ютором різних матеріалів для інтер'єрів. Компанія працює з 2012 року та спеціалізується на інноваційних продуктах для комерційних приміщень.



Наразі компанія MDT Group займає одну з провідних позицій у таких напрямках, як підлогові покриття, підвісні акустичні стелі, скляні перегородки та шумоізоляційні стіни. Вона співпрацює із 40 провідними європейськими заводами-виробниками. За останні 9 років зусиллями MDT Group було укомплектовано понад 100 000 м² комерційних приміщень. Це лише невелика частина реалізованих проєктів, на рахунок компанії – тисячі задоволених клієнтів, серед яких Novus, «ДТЕК», Samsung, Ferrero, KAN Development, Makhno Architects, «ПриватБанк», Jaguar, OLX.

Продукція

Головний пріоритет MDT Group – це якість продукції. Товари є абсолютно екологічними та відповідають міжнародним стандартам, зокрема «зеленого» будівництва LEED і BREEAM. Компанія обирає лише сучасні матеріали, які мають широкий спектр різноманітних дизайнів.

Основні матеріали:

- Різні покриття для підлоги: вінілова плитка, модульний і рулонний ковролін, лінолеум і брудозахисні покриття.

- Фальшпідлоги.
- Акустичні панелі та модулі.
- Алюмінієві та скляні перегородки.
- Підвісні стелі.

Продукція від компанії MDT Group використовувалась і продовжує використовуватися в найрізноманітніших сферах. Серед них:

- офіси та дата-центри;
- готелі;
- спортзали;
- автосалони;
- житлові приміщення;
- магазини;
- шоуруми;
- медичні установи;
- кінотеатри;
- місця громадського харчування;
- салони краси.

Послуги

MDT Group пропонує комплексний підхід у роботі з клієнтами. Він охоплює послуги монтажу та технічну підтримку протягом усіх робіт, а також точні гарантії на вже готові рішення. Клієнти також можуть розраховувати на постгарантійну допомогу з боку компанії.

Кредо

У компанії MDT Group вірять, що використання сучасних технологій дає змогу створювати красиві, але водночас надійні матеріали. Нині заводи виготовляють продукцію, що може імітувати різні текстури, наприклад, застаріле дерево чи бетонну підлогу, та навіть створювати авторський друк. Від початкового задуму до його кінцевого втілення може відокремити тільки одне маленьке, але значне замовлення.

MDT

вул. Деміївська, 13, секція 2
офіс 18
Київ 03039, Україна
+380 (44) 388 37 00
info@mdtgroup.com.ua
mdtgroup.com.ua

MG MANAGEMENT

MG Management – українська built-to-suit компанія, заснована у 2016 році, яка надає послуги повного циклу в сфері комерційного будівництва та реалізації проєктів «під ключ».



До складу команди входять молоді професійні фахівці, які щодня доводять це своїми результатами роботи. Попри свій вік, вони вже мають досвід і багато значних досягнень. Завдяки вмілому керівництву та застосуванню сучасних методів управління за декілька років команда MG Management встигла реалізувати багато складних і цікавих проєктів. Серед таких у 2020 році в Харкові було реалізовано дуже креативний і сучасний проєкт офісу однієї з провідних компаній IT-індустрії України. Завдяки повній самовіддачі відповідального менеджера проєкту Сергія Гапонюка й інших колег MG Management у складі проєктної групи, за 3,5 місяці було повністю реалізовано проєкт площею 1300 м², у якому силами компанії було виконано повний пакет послуг «під ключ». Серед них:

- генеральний підряд;
- виконання проєктних робіт (архітектура, інженерні рішення);
- всі демонтажні та монтажні роботи;
- оздоблювальні роботи;
- облаштування систем освітлення й електроживлення;
- монтаж слабкострумкових систем СКС, СКУД, ВС та інсталяція системи резервування конференц-залів Evoko;
- виготовлення, постачання та монтаж конструкцій зі скла;
- постачання фабричних меблів;
- виготовлення та монтаж індивідуальних корпусних і м'яких меблів;
- постачання та установка техніки й обладнання;
- декорування офісного приміщення. Компанія MG Management не про-



Проєкт офісу компанії Playrix, Харків

сто здійснює поставлені доручення, а орієнтована на розуміння з клієнтом. Наші фахівці прагнуть розвиватися та вдосконалюватися. Ми надаємо не окремі, а повні пакетні послуги, до них входять усі етапи робіт – від проєктування до здачі в експлуатацію закінченого об'єкта.

Найкраще досягнення компанії полягає в тому, що ми якісно виконуємо свої обов'язки. Наші клієнти були неодноразово задоволені реалізованими проєктами, про що свідчать їхні рекомендаційні листи з подякою. У портфоліо MG Management ви знайдете багато прикладів реалізованих проєктів, які команда компанії виконала «під ключ».

На ринку фірма виділяється завдяки:

- Грамотній роботі з клієнтами. Ми проводимо оцінювання цілей і поставлених завдань, виносимо на розсуд декілька альтернативних пропозицій дизайну, детального розрахунку бюджету, а також плану реалізації рішень і повну звітність.
- Виконанню встановлених стандартів. Проєктування й оздоблення приміщень ми виконуємо з урахуванням усіх вимог безпеки й експлуатації, ергономічних характеристик.
- Систематичному підбору матеріалів



під конкретний дизайн, враховуючи фінансову сторону та загальний бюджет проєкту.

- Надаємо гарантію та повну підтримку в процесі експлуатації після завершення робіт.

Із MG Management співпрацюють та їй довіряють багато відомих компаній IT-індустрії, фармацевтичної промисловості, digital-сектора, CPA-мереж, а також юридичні організації та міжнародні реселери.

MG Management неодноразово співпрацювала з іменитими брендами та поважними компаніями, такими як Playrix, «Астерс», EPAM, Cropio, Codeminders, «ED&F Man – Україна», Perrigo Ukraine, Axel Clinic, Vigo Group, Everad та іншими. Ці компанії цінують відповідальність MG Management, свій час і віддають перевагу отриманню якісного результату.



MG Management
quality in time

БЦ City ZEN Park
вул. Сумська, 1
Київ 03022, Україна
+380 (44) 338 71 14
info@mgmanagement.com.ua
www.mgmanagement.com.ua

MOSS DECOR

Moss Decor є лідером на ринку виготовлення зелених панелей, виробів зі стабілізованого моху та декоративних живих елементів інтер'єру й екстер'єру.



Ігор Авраменко,
засновник

Наша компанія однією з перших почала створювати композиції на основі стабілізованого моху. Отримавши позитивні відгуки клієнтів, Moss Decor набула досвіду та почала працювати з ширшим асортиментом імпортованих матеріалів, збільшивши лінійку різновидів стабілізованого моху та стабілізованих рослин.

Moss Decor – українська компанія, всі успіхи та починання якої було створено дружною командою, яка працює практично без змін з моменту її заснування. Крок за кроком Moss Decor працювала та досліджувала можливості зробити доступним використання натуральних матеріалів у своїх виробках.

Послуги компанії:

- **Вертикальне озеленення стабілізованим мохом і рослинами.** Стіни з моху та стабілізованих рослин не вимагають догляду, легко монтуються, для них не потрібне підведення води. Також для стін, декорованих мохом, не потрібне додаткове освітлення, обслуговування та добрива, їх можна монтувати в будь-яких приміщеннях, навіть якщо в них відсутнє сонячне світло. Це надає таким виробам перевагу перед вертикальним озелененням звичайними рослинами.
- **Логотипи та вивіски зі стабілізованого моху.** Логотипи й



інсталяції з моху можуть виконувати функцію привертання уваги гостей і клієнтів, викликати позитивні емоції у співробітників, а також підкреслювати чистоту й екологічність продукту, який ви представляєте.

- **Екосувеніри зі стабілізованого моху.** З огляду на довговічність сувеніра зі стабілізованого моху та можливість нанесення логотипу вашої компанії або слогана, такий подарунок автоматично стає фаворитом у будь-якій рекламній кампанії та може підкреслити екологічність вашого продукту. Рішення з озеленення від Moss Decor будуть актуальні як для приватних осіб, так і великих компаній.



Moss
Decor

вул. Пушкінська, 9-б
Київ 01034, Україна
+380 (67) 502 81 22
mossdecor1@gmail.com
mossdecor.com.ua

PRO-CONSULTING

Компанія Pro-Consulting – один із провідних гравців на українському ринку консалтингових послуг у галузі маркетингових досліджень, аналізу товарних і фінансових ринків, розробки стратегій розвитку та просування.



Олександр Соколов,
генеральний директор

Компанію Pro-Consulting засновано у 2004 році. За період існування компанії нами було підготовлено понад 1900 аналітичних оглядів і маркетингових досліджень, понад 500 інвестиційних документів для більш ніж 1000 клієнтів із різних галузей економіки. Компанія входить до складу інвестиційного холдингу Pro Capital Group.

Pro-Consulting пропонує професійну підтримку в розвитку Вашого бізнесу.

Наша місія – сприяти залученню інвестицій у бізнес, який динамічно розвивається, та сприяти збільшенню фінансового добробуту клієнтів компанії.

Мета – динамічне зростання з використанням інноваційних технологій, постійний пошук нових напрямів розвитку.

Стратегія полягає в наданні високоякісних послуг у сфері аналітики, маркетингових досліджень, розробки стратегій і фінансового консалтингу, що сприяють процвітанню наших клієнтів.

З нашою допомогою Ви зможете:

- визначити вільну нішу на ринку;
- виявити цільову аудиторію;
- визначити поточні й очікувані тенденції на ринку;
- проаналізувати сильні та слабкі сторони конкурентів;
- дослідити ціни, асортимент, представленість продукції;

- зрозуміти, куди рухатися далі;
- розробити ефективну стратегію виходу та просування на ринку.

ОСНОВНІ ПОСЛУГИ КОМПАНІЇ:

Аналітика та маркетингові дослідження:

- аналітичні дослідження ринків;
- маркетингові дослідження (анкетування, фокус-групи (своє приміщення), online-опитування);
- галузеві паспорти ринків;
- аналіз діяльності підприємств, підготовка різних баз даних.

Розробка маркетингових стратегій:

- розробка, впровадження та супровід стратегії розвитку компанії;
- маркетинговий аудит;
- розробка брендбуку;
- медіапланування;
- digital-аналітика та розробка online-стратегії.

Послуги колл-центру:

- проведення телефонних опитувань (включаючи NPS);
- таємний додзвонювач;
- актуалізація баз даних;
- автоматичні дзвінки та розсилка голосових повідомлень.

Інвестиційний аналіз:

- аналіз інвестиційної привабливості галузей;
- аналіз інвестиційних ризиків;
- розробка концепції ефективного використання активів.

Консалтингові послуги у сфері франчайзингу:

- аналітика та консалтинг у сфері купівлі франшизи;
- консультації щодо створення та розвитку франшизи;
- аналіз і стратегія розвитку франчайзингової мережі.

Експортний консалтинг (виведення компанії на зовнішні ринки).

Також компанія пропонує унікальний аналітичний продукт – електронну базу «Аналіз ринків».

Це структурована підбірка статистичної та аналітичної інформації, зібраної та систематизованої аналітиками компанії з більш ніж 2000 відкритих інформаційних джерел. Містить понад 60 000 оглядів усіх галузей економіки.

Наші клієнти – лідери своїх галузей:

- сільське господарство й АПК;
- медицина та фармацевтика;
- хімія та нафтохімія;
- металургія;
- харчова промисловість;
- банківський і фінансовий сектор;
- роздрібна торгівля та HoReCa;
- промислові товари;
- споживчі товари;
- машинобудування й автотовари;
- будівельні матеріали;
- нерухомість;
- телекомунікації;
- транспорт і логістика;
- послуги й ін.

Серед наших клієнтів: «УкрСиббанк», «Альфа-Банк Україна», «Ощадбанк», «Райффайзен Банк Аваль», «Лорреаль Україна», «Хюндай Корпорейшн», «Нестле Україна», Roshen, Arzinger, «Молочний альянс», «МакДональдз Юкрейн Лтд», Paul Hartmann, Mercator Medical, «Агрохолдинг «Авангард», «Лукойл Лубрикантс Україна», Johnson & Johnson, Shell та інші.



Лабораторний пров., 1, секції 3 та 4
Київ 01133, Україна
+380 (44) 370 87 10
info@pro-consulting.ua
www.pro-consulting.ua

SCHÜCO

Schüco розробляє та постачає системні рішення для виготовлення вікон, дверей, фасадів, розсувних конструкцій, систем безпеки та сонцезахисту. Представництва компанії є в понад 80 країнах світу.



Понад 5500 співробітників компанії Schüco по всьому світу щодня працюють над тим, щоб сьогодні й у майбутньому зберегти її звання лідера у сфері технологій і сервісу. Для досягнення цієї мети вона незмінно орієнтується на потреби клієнтів на всіх стадіях будівельного процесу: від першої ідеї та проектування до реалізації й експлуатації житлових і офісних будівель. Яким був шлях компанії Schüco та що лягло в історію її успіху?

У 1951 році Хайнц Шюрманн заснував компанію Heinz Schürmann & Co в місті Порта Вестфаліка на північному заході Німеччини. На задньому дворі свого будинку він і шість його співробітників виготовляли вітрини, маркізи та захисні решітки.

1970-і роки – компанія стає постачальником систем для виготовлення вікон і дверей з алюмінію. Вона створює нові філії по всій Німеччині та стрімко розширює мережу збуту.

1980-і роки – компанія Schüco завдяки своїм ліцензованим партнерам представлена на міжнародних ринках Європи. Також вона почала освоєння перспективного ринку ПВХ і розширила перелік своєї продукції.

1990-і роки – у Східній Німеччині та Східній Європі виникає велика потреба в реконструкції будівель із використанням будівельних матеріалів, безпечних для довкілля. Schüco передбачає цей тренд і відкриває новий напрям – системи для використання сонячної енергії. У 1990 році, завдяки будівельному буму, компанія досягає обігу в 1 мільярд німецьких марок на рік.

2000-і роки – Schüco розширює діяльність у США, Південній Америці та Китаї в трьох напрямках: металоконструкції, ПВХ і геліосистеми. Компанія стає провідним фахівцем з екологічно стійких рішень для комплексного облаштування оболонки будівлі.



2005 рік – технологічний центр Schüco в Білефельді (Німеччина) стає незалежною й сертифікованою лабораторією для випробування вікон, дверей і фасадів.

У 2012 році новим керівником компанії стає Андреас Енгельхардт. Фірма зосереджує діяльність на двох ключових напрямках – металоконструкції та ПВХ.

2013 рік – компанія Schüco представляє концепцію Parametric і нове покоління фурнітури SimplySmart. У грудні 2013 у Білефельді відкривається виставковий павільйон площею 800 м².

2016 рік – початок комплексного інвестиційного будівництва в Білефельді. Розширення логістичного центру та будівництво нового офісу.

У 2017 році на провідній

міжнародній виставці BAU компанія Schüco представляє інноваційні продукти та послуги.

У 2018 році компанія розширює лінійку своїх продуктів. Зокрема, вона купує фірму Sälzer GmbH, фахівця з питань систем безпеки, та Soreg AG, виробника розсувних систем high-end-класу.

18 січня 2021 року компанії Schüco виповнилося 70 років!

SCHÜCO

вул. Лейпцизька, 15-А
Київ 01015, Україна
+380 (44) 490 68 37
office@schueco.ua
www.schueco.ua

UBI CONFERENCE HALL

З 2012 року компанія UBI Conference Hall надає комплексні рішення з організації business-і lifestyle-заходів. З огляду на сучасні тенденції ми готові запропонувати вам 7 сучасних локацій, кожна з яких виконана у своєму особливому та неповторному стилі.



UBI Conference Hall «SHOW», Київ



UBI Conference Hall «FUSION», Київ



UBI Conference Hall «NATURE»,
Чернігівська область



UBI Conference Hall «CO-WORKING»,
Київ



UBI Conference Hall «BUSINESS»,
Київська область

Конференц-хол «SHOW» стане ідеальним місцем для lifestyle-, fashion- або art-заходів. Саме ця локація дає змогу проводити івенти на терасі, тим самим надаючи події оригінальності й атмосферності. Крім відкритої тераси, конференц-хол оснащений просторою клубною зоною та шатром, а також технічною зоною. Загальна площа холу «SHOW» становить 700 м².

«SPACE» – локація площею понад 900 м², яка використовується для масштабних заходів. Залежно від формату івенту простір можна зонувати, розділяючи його на більш «камерні» майданчики. Перевагою локації «SPACE» є особливий дизайн у стилі лофт і відкритий простір; хол може одночасно розмістити до 500 осіб.

Конференц-хол «FUSION» площею понад 650 м² – ідеальний варіант для виставок і ярмарків. Він продуманий таким чином, щоб дати можливість організаторам розмістити виставкові об'єкти в максимально вигідному ракурсі.

Для ділових переговорів варто розглянути конференц-хол «CO-WORKING». Мобільні перегородки дають змогу

самостійно організовувати комфортне робоче місце, переговорну кімнату чи зал для нарад. Локацію «CO-WORKING» можна використовувати і як конференц-зал для 80 осіб. Площа конференц-холу – понад 125 м².

Для організації навчальних заходів підійде конференц-хол «STUDY». Перевагою локації є можливість проведення декількох лекцій, семінарів або тренінгів одночасно, оскільки вона містить конференц-зал на 55 осіб, 2 навчальні класи місткістю від 20 до 60 осіб, а також галерею-виставкову зону.

Конференц-хол «BUSINESS» – ідеальна локація у Київській області площею понад 1000 м² для проведення масштабних бізнес-заходів. Вона повністю укомплектована технічним і мультимедійним обладнанням для проведення відеоконференцз'язку чи конференції із синхронним перекладом. Територія оснащена парковкою на 40 авто. На локації передбачені welcome-, lounge- і coffee-зони, мініконференц-зал на 20 осіб і галерею-виставкова зона площею на 500 м².

Локація «NATURE», яка розмістилася на території Парку природи «Беремицьке», ідеально підійде для проведення тимблдінгів і ділових заходів. Окрім шатра, який може вмістити до 100 осіб із розсадкою «амфітеатром», на території Парку розташовані наметове містечко та будиночки для проживання з усіма зручностями.

Особливістю UBI Conference Hall є надання повного спектра послуг з організації заходів. Успіх проведеного івенту – це результат індивідуального планування та спільної роботи. Ви обираєте формат заходу, а ми створюємо атмосферу!



Київ, Україна
+380 (44) 451 92 74
info@ubi-hall.com.ua
www.ubi-hall.com.ua
www.facebook.com/ubi.hall

VERTEX HOTEL GROUP

Vertex Hotel Group – група компаній, яка працює у сфері гостинності, краси та комерційної нерухомості. Портфоліо компанії включає три готелі категорії 4-5 зірок у Києві (President Hotel) та Одесі (Bristol Hotel, Londonskaya Hotel), а також один із найкращих преміальних фітнес-клубів Одеси «Формула».

Vertex MICE – рішення під ключ для будь-яких Ваших подій:

- Meetings – корпоративні зустрічі, презентації, переговори та ділові обіди.
- Incentives – захоплювальні чи мотиваційні тури та програми, тимбилдинги, навчання персоналу, корпоративні свята.
- Conferences – конференції, конгреси, з'їзди, форуми, семінари.
- Exhibitions – виставки, іміджеві заходи, PR-події та престури.

Vertex MICE – це завжди комплексний підхід, сервіс 5 зірок і приємні бонуси:

- проведення заходу та проживання в одному місці;
- зони для welcome drink;
- зони для кави-брейків, обідів, гала-вечер;
- лаунж-зони та SPA;
- локація – центр міста (Київ, Одеса);
- наявність паркінгу із зарядкою для електрокарів;
- аудіо- та відеоапаратура для презентацій;
- можливість проводити декілька подій водночас.

Конференції та банкети в President Hotel 4* (Київ):

- 17 сучасних банкетних і конференц-залів;
- великий вибір технічного обладнання;
- ергономічні меблі;
- широкий спектр послуг харчування;
- професійна команда та багаторічний досвід в організації заходів будь-якої складності.

Переговорні кімнати в President Hotel 4* (Київ):

- 5 сучасних переговорних кімнат для проведення зустрічей, переговорів, співбесід, майстер-класів;
- місткість переговорних кімнат до 20 осіб;
- до Ваших послуг фліпчарти, екран, інтернет, блокноти, ручки, вода;
- додатково можна замовити кейтеринг з обслуговуванням або в боксах;
- зарядні станції для телефонів.

Конференції та банкети в Bristol Hotel 5* (Одеса):

- банкетний зал Windsor Grand Ballroom (460 м²), місткість до 450 гостей;
- конференц-хол Greenwich (190 м²), місткість до 160 гостей.

Переговорні кімнати в Bristol Hotel 5* (Одеса):

- 3 переговорні кімнати в різних відтинках;
- оптимальні для приватних переговорів і ділових зустрічей;
- місткість переговорних кімнат до 20 осіб (35 м²).

Конференції та банкети в Londonskaya Hotel 4* (Одеса):

- зал-легенда «Айвазовський» місткістю до 200 осіб (213 м²);
- зал-історія «Боффо» місткістю до 80 осіб (80 м²);
- 2 переговорні кімнати місткістю до 20 осіб (45 м²).



Готель Bristol Hotel, Одеса



Готель Londonskaya Hotel, Одеса



Готель Bristol Hotel, Одеса

President Hotel
вул. Госпітальна, 12
Київ 01601, Україна
+380 (44) 256 32 56
info@presidenthotel.com.ua

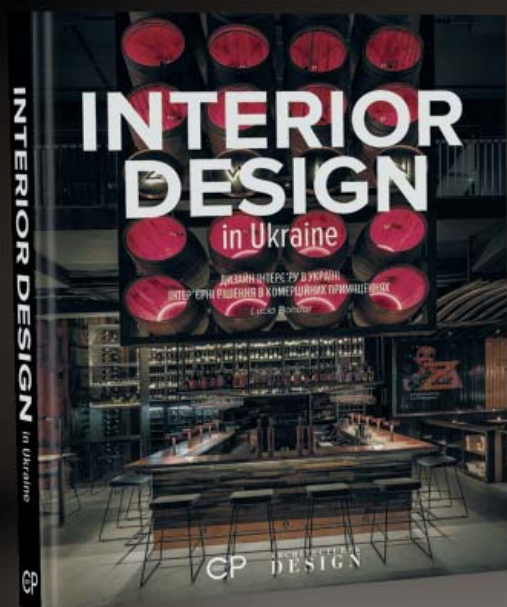
Bristol Hotel
вул. Пушкінська, 15
Одеса 65014, Україна
+380 (48) 796 55 44
reservations@vertexhotelgroup.ua

Londonskaya Hotel
Приморський бульвар, 11
Одеса 65026, Україна
+380 (48) 796 55 44
reservations@vertexhotelgroup.ua

vhg.com.ua



ПЕРША СЕРІЯ КНИЖОК ПРО ДИЗАЙН В УКРАЇНІ



ОБ'ЄКТИ / НОВА ПРОПОЗИЦІЯ

«Деренівська Купіль»	82
«ЛУВР»	83
«Торонто-Київ»	84
BANKHOTEL	85
Business center S26	86
Business Retreat Avenue	87
Edem Resort Medical & SPA	88
FRANKLIN	89
«Цитадель-2»	89
Globe Runner Hotel & Hostel	90
Gulliver	91
Horizon Office Towers	92
«ibis Styles Львів Центр»	93
M8 Business Center	94
Space4	95

«ДЕРЕНІВСЬКА КУПІЛЬ»

Історія Санаторного Комплексу «Деренівська Купіль» почалася ще у XVI столітті. За цей час курорт перебував у складі шести держав, і кожна сторінка історії наклала свій відбиток на його розвиток. Змінювались інфраструктура й архітектура будівель, проте незмінними залишаються наші цінності – цілюща «Сріберна Слатінова» вода та чисте закарпатське повітря. Сучасна «Деренівська Купіль» – це об'єкт неперевершеної краси й унікального сервісу, який продовжує свій розвиток, досягаючи нових горизонтів.



Інфраструктура. Комплекс розташований у 20 кілометрах від обласного центру Закарпаття – міста Ужгород. Для гостей пропонується безкоштовна дворівнева парковка на 100 машиномісць, вона обладнана сонячними панелями та станцією живлення електроавтомобілів. Крім того, на її території є вертолітний майданчик.

Апартамент-готель та готель «Ірис». Апартамент-готель пропонує гостям комплексу 44 повноцінні апартаменти з вітальною, спальною, оснащеною кухнею, які стануть оптимальним варіантом для відпочинку всією родиною. Також на території діє сучасний європейський готель «Ірис» на 130 номерів різних категорій. В інтер'єрі поєднуються естетика лаконічних деталей і стримана елегантність.

Ресторани «Деренівської Купелі». До послуг гостей ресторан «Ірис» – просторий і світлий заклад із делікатно-демократичним стилем інтер'єру. Ідея кухні полягає у переосмисленні закарпатських кулінарних традицій.

Ресторан «Саламандра» пропонує високу кухню та локальну рецептуру в європейській варіації. Крім того, приємних емоцій додає вишукане вино, підібране за рекомендаціями

провідних винних критиків.

Особливість гастрономічного сервісу – органіка, яка вирощується на власних фермерських господарствах.

SPA-комплекс «Срібні Терми» й Оздоровчий центр «Ірис».

Одна з головних цінностей «Деренівської Купелі» – кремнієва вода, яка є основою усього оздоровчого процесу. Ми пропонуємо широкий спектр індивідуальних програм з омолодження, очищення та підтримки організму. Спеціалісти оздоровчого центру приділяють особливу увагу проблемам опорно-рухового апарату та покращенню всіх систем організму.

Крім того, в ОЦ «Ірис» розташована аквазона. Тут до послуг гостей є критий басейн із глибиною 1,2-1,6 м і температурою 27°C, фінська сауна та затишна зона відпочинку.

«Срібні Терми» – SPA-територія із сезонним відкритим басейном і напіввідкритим з термальною водою (до +34°C), який актуальний протягом усього року.

Також для гостей створені чудові умови для активного дозвілля та щоденних занять спортом. На території санаторного комплексу є сучасний фітнес-центр, корти для великого тенісу, волейбольний майданчик і мінігольф.

Симбіоз природи та мистецтва.

«Деренівська Купіль» – це унікальне поєднання природи та мистецтва, адже на нашій території розкинувся дендропарк загальною площею 14,5 гектара. У його колекції зібрано понад 5000 різновидів дерево-чагарникових рослин, зокрема унікальні та різноманітні колекції дерев, кущів і ліан. Найкращі митці з усієї України та Європи доклали зусиль для створення нашого скульптурного ансамблю.

Унікальна локація комплексу – це пасаж з мистецьким простором АРТ-ДК, який поєднує художню галерею, де презентують свої полотна відомі закарпатські живописці, та салон локальних артбрендів із крафтовою сувенірною продукцією.

Тож запрошуємо Вас у Санаторний Комплекс «Деренівська Купіль», адже це місце Вашого ідеального відпочинку.

с. Нижнє Солотвино, 150

Ужгородський район

Закарпатська область

Для бронювання:

+380 (312) 42 80 60

+380 (50) 400 01 88

derenivska-kupil.ua

«ЛУВР»

«ЛУВР» – сучасний бізнес-центр класу А в Києві. Завдяки архітектурним, технічним і дизайнерським рішенням він надихає на високу хвилю творчості та досягнень. Будівля, втілена у склі та камені, вигідно виділяється, наче витвір мистецтва, і створює відчуття комфорту та престижу.



Вигідне розташування БЦ «ЛУВР» у центрі столиці України безпосередньо поруч з основними транспортними артеріями міста і станцією метро «Лук'янівська» підкреслюється практично повним фасадним склінням, що створює захопливі панорамні краєвиди на місто. Тим самим бізнес-центр надихає та налаштовує на ефективну діяльність.

Будівля складається із 7-поверхової основної секції та 17-поверхової вежі, а також містить сучасний підземний паркінг на 80 автомобілів. Додатково передбачена зовнішня парковка для гостей БЦ на 65 паркомісць. Обидва паркінги цілодобово охороняються та обладнані зарядками для електромобілів. У кожній секції є окрема вхідна група з рецепцією та охороною. Для забезпечення конфіденційності та максимальної приватності клієнтів створені додаткові ізольовані входи та виходи з бізнес-центру, а також окремий ліфт із паркінгу в секцію «А».

Всі приміщення здаються в стані shell & core, даючи орендарям змогу вирішувати, яким буде їхній офіс. Вільні планування внутрішніх просторів і розвинена інфраструктура спільно з іншими перевагами створюють справжній комфорт для роботи.

Комплекс управляється сучасними й ефективними інженерними системами, що створюють комфорт в офісних приміщеннях. Енергозберігаючі фасади будівлі утеплені та вентилюються, а вікна не пропускають тепло назовні. Завдяки чому в приміщеннях у будь-який час року зберігається комфортна температура з відсутністю переплат за опалення. Власна котельня бізнес-центру на 2,48 МВт оснащена економними котлами Buderus, розташованими на даху будівлі, які вмикаються залежно від потреби. Завдяки цьому в будь-який час року в офісах підтримується задана температура. Водночас вентиляційні шахти з вбудованою системою фільтрації забезпечують кожне приміщення очищеним свіжим повітрям. А чилер-фанкойли кондиціонують та обігрівають повітря для комфортного мікроклімату в офісах.

Престижність БЦ «ЛУВР» є результатом створення цілої низки продуманих інженерних рішень. Зокрема, 8 швидкісних ліфтів ThyssenKrupp вантажопідйомністю до 1000 кг забезпечують високу швидкість переміщення – один поверх за дві секунди, а система управління пасажиропотоком скорочує час їх очікування. Високий рівень комфорту забезпечується максимальною безпекою будівлі: БЦ обладнаний

власними серверами, структурованою кабельною системою та системою контролю доступу для збереження даних життєзабезпечення будівлі. У всіх приміщеннях встановлені системи пожегогасіння та оповіщення, контролю загазованості, виконано вогнезахист металоконструкцій і проходок інженерії. Вжито всіх заходів, щоб запобігти виникненню загорянь і поширенню вогню.

Крім цього, БЦ обладнаний контрольно-пропускною системою, а також системою контролю доступу, охоронними системами пожежної безпеки та відеоспостереження. Всередині будівлі та на її території працюють фахівці охоронної фірми.

Унікальна локація, сучасні архітектурні та технічні рішення, а також комфорт та естетика в офісних приміщеннях – усе це робить БЦ «ЛУВР» знаковим не тільки для Києва, а й усього ринку офісних приміщень.



вул. Юрія Іллєнка, 2/10
Київ 02000, Україна
+380 (68) 490 90 16
luwr.com.ua

«ТОРОНТО-КИЇВ»

Комплекс «Торонто-Київ» стратегічно розташований у самому серці історичного та ділового району Києва та включає в себе Бізнес-центр класу «А», торгові площі з елементами street-retail, ресторани та кафетерії, event-площі та магазини, готель Holiday Inn Kyiv компанії InterContinental Hotels Group.



ПрАТ «Українсько-канадське спільне товариство «Торонто-Київ» є девелопером і співвласником Комплексу. Компанія спеціалізується на наданні в оренду й експлуатації майна, адмініструванні та технічному обслуговуванні комерційної нерухомості, проведенні заходів, а також стратегічному консалтингу в сфері комерційної нерухомості та девелопменті готелів. Керуючою компанією Комплексу «Торонто-Київ» є ТОВ «ТК Проперті Менеджмент».

«Торонто-Київ» став своєрідною штаб-квартирою для багатьох всесвітньо відомих міжнародних корпорацій, локальних компаній і брендів. Більше того, візитною картою та родзинкою Комплексу є зашпаний внутрішній двір із чудовим видом на Костел Святого Миколая. У 2019 році завдяки співпраці чотирьох компаній MacPaw, Ring Ukraine, SD Capital і «Торонто-Київ» Костел Святого Миколая отримав нічну ілюмінацію. Сучасне підсвічування фасаду було розроблене та втілене в життя професіоналами провідної світлотехнічної компанії Expolight. До того ж проєкт із підсвічування Костелу став одним із переможців всесвітнього конкурсу зі світового дизайну CIT Lighting Design Awards 2019.

Готель Holiday Inn Kyiv є складовою частиною Комплексу та першим готелем

мережі Holiday Inn на території України. Він пропонує 208 номерів. Holiday Inn Kyiv є частиною IHG Green Engage system – програми, ініційованої з метою зменшення негативного впливу готелів на навколишнє середовище та ґрунтується на визначених на міжнародному рівні LEED-принципах.

Сьогодні Комплекс також являє собою універсальний майданчик для проведення заходів найрізноманітнішого характеру – від fashion-орієнтованих, таких як ELLE Style Awards чи модні покази в межах Ukrainian Fashion Week, закритих презентацій Lexus і Rolls Royce, масових заходів сучасної міської культури, таких як урбаністичний фестиваль don't Take Fake чи Міжнародна виставка сучасного мистецтва Kyiv Art Week, до дипломатичних заходів міжнародних організацій і спільнот – Canada Day Celebration.

Компанія постійно підтримує зв'язки з іноземними партнерами, приймаючи та супроводжуючи дипломатичні місії Канади під час робочих візитів до України, на яких ключовим питанням є взаємне двостороннє співробітництво двох країн.

У липні 2016 року «Торонто-Київ» у партнерстві з CUCC та WNISEF виступив співорганізатором прийому Канадської делегації під час візиту Прем'єр-міністра Канади – Джастіна Трюдо до Києва, в ме-

жах якого було підписано Угоду про зону вільної торгівлі між Україною та Канадою (CUFTA).

Для Канадсько-українського бізнес-форуму в Торонто в червні 2016 року Комплекс «Торонто-Київ» був обраний Урядом Канади одним із восьми компаній і проєктів як приклад успішного та перспективного економічного співробітництва між двома країнами.

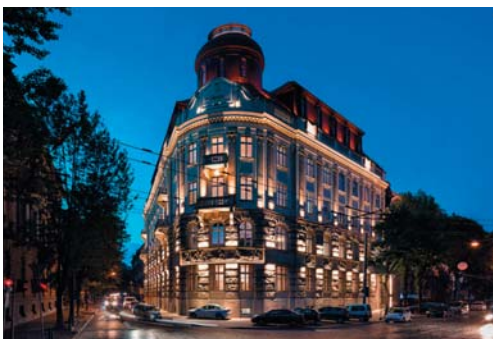
Два роки поспіль «Торонто-Київ» і його команда були відзначені спеціальною нагородою Віталія Кличка, Київського міського голови, – Kyiv Friends Awards, за внесок у розвиток міста і його інвестиційної привабливості на міжнародній арені. Нагорода була вручена на найбільшій міжнародній виставці з нерухомості – MIPIM 2018 та MIPIM 2019.

**TORONTO
KYIV**
MIXED-USE REAL ESTATE

**вул. Велика Васильківська, 100
Київ 03150, Україна
тел.: +380 (44) 495 85 33
факс: +380 (44) 495 85 38
torontokyivcomplex@yahoo.com
www.facebook.com/torontokyiv
www.instagram.com/torontokyiv**

BANKHOTEL

BANKHOTEL гостинно відчинив свої двері гостям і жителям міста 8 червня 2018 року. Розташований готель в історичній частині Львова в реконструйованій будівлі колишнього Австро-Угорського банку, яка була зведена у 1914 році.



Основна ідея, що лягла в проектування готелю, – максимальне збереження історичного вигляду будівлі як архітектурної пам'ятки. До елементів інтер'єру, що не підлягали кардинальним змінам, можна віднести:

- вестибюль з мармуровими сходами та вітражі;
- підлога з кераміки на першому поверсі у вестибюлі та в холі на другому поверсі;
- декоративне оздоблення стін з автентичними карнізами.

Готель BANKHOTEL має 7 поверхів і містить 101 номер різної цінової категорії. Автором унікальних інтер'єрів номерного фонду є Ольга Рябова. Для їх створення вона використовувала графічні композиції французьких художників модерну – Сержа Гладкого й Едуарда Бенедиктуса. Завдяки цьому кожен номер має свій унікальний патерн, головний колір якого задає тон усьому приміщенню та дає змогу відчутти особливу мистецьку атмосферу початку ХХ століття.

Для ділових зустрічей у BANKHOTEL є 8 конференц-залів загальною місткістю 270 осіб, що виконують будь-які вимоги з організації переговорів, семінарів, презентацій. Учасникам ділових заходів також пропонується лаунж-зона та відкрита тераса.

Затишний ресторан SAFE дасть змогу насолодитися чашечкою справжньої львівської кави та стравами української та європейської кухонь. Для гостей функціонує і винний бар RESERVE, де



можна скуштувати вишукане вино та насолодитися панорамою старого міста на терасі. Нічний артбар SATIRIKON у готелі запрошує на виставки робіт всесвітньо відомих карикатуристів і пригостить авторськими коктейлями.

На території готелю на постійній основі діє виставка двох артпроектів Віктора Кудіна – «Банкноти і шаги» та «Монети». Головна ідея першого проекту – ознайомлення з банкнотами, що були в обігу в Українській Народній Республіці. Гості готелю та відвідувачі виставки зможуть дізнатися про особливості кожної банкноти, хто був її автором, де вона друкувалася. Особливість проекту «Монети» полягає у знайомстві з ювілейними монетами, що випускає Національний банк України.

BANKHOTEL – один із небагатьох готелів, які пройшли сертифікацію зірковості та є офіційним п'ятизірковим закладом. Окрім того, він є кращим у місті й одним із кращих в Україні за рейтингами Tripadvisor (5/5) і

Booking.com (9,6/10). У 2021 році він входить у топ-20 готелів для медового місяця у Львові, топ-10 кращих готелів у Львові, топ-5 розкішних готелів у місті, топ-3 готелів для бізнес-туризму у Львові за версією Travelmyth. BANKHOTEL номінований на премію European Union Prize for Contemporary Architecture – Mies van der Rohe Award 2022, яку вручають раз на два роки в Барселоні (Іспанія) коштом Європейського Союзу та Фонду Міса ван дер Роє за найкращі проекти в галузі сучасної архітектури.



BANKHOTEL
ART + CONCRETE WALL

вул. Листопадового Чину, 8
Львів 79000, Україна
+380 (68) 297 50 10
welcome@bankhotel.com.ua
bankhotel.com.ua

BUSINESS CENTER S26

Business center S26 – новий проєкт у портфелі девелопера «Інтергал-Буд». Об'єкт розміщується безпосередньо поруч з історичним Києвом, на Подолі; така преміальна локація у центральному діловому районі популярна серед міжнародних та українських компаній.



Business center S26 створений за унікальним проєктним рішенням архітектурної студії «Крамалл Студіо». Будівля вписана в наявний урбаністичний ландшафт із урахуванням усіх містобудівних вимог та історико-культурної спадщини району.

Загальна площа нового бізнес-центру класу В+ становить 13 300 м², а площа під оренду – 10 800 м². Це 9-поверхова будівля, де, починаючи з другого поверху, розташовані офісні приміщення. Площа кожного поверху становить 500-1440 м². Архітектурний проєкт передбачає вільне планування, що дає змогу індивідуально підібрати оптимальний варіант для оренди залежно від бажань компанії. Завдяки продуманій організації простору, закладеній в архітектурних рішеннях, на поверххах можуть розміститись і традиційні офіси, і нині популярні різноманітні гнучкі формати. Додаткова цінність для орендарів зумовлена також

наявністю терас і балконів, які можна перетворити на лаунж-простір для відпочинку, спілкування та соціальної взаємодії співробітників, що позитивно впливає на корпоративну культуру та розвиток компанії.

До складу внутрішньої інфраструктури входять магазин, ресторан, кафе та лобі на першому поверсі, що дає змогу бізнес-центру чудово виконувати найважливіше завдання, яке наразі ставлять перед собою компанії, – створювати комфортне середовище для співробітників. У підземній частині будівлі розташований просторий паркінг, передбачено також наземний паркінг, є зарядки для електрокарів.

Безпеку та приватність у бізнес-центрі забезпечують професійна охорона, система контролю доступу та відеоспостереження.

Business center S26 розташований на вул. Спаській, 26/14 у 5 хвилинах ходьби від метро «Контрактова площа». До Майдану Незалежності їхати дві зу-

пинки на метро, на автомобілі дорога займе не довше 10-15 хвилин.

Крім транспортної доступності перевагою Business center S26 є розвинена інфраструктура району, а також наявність зелених скверів, де резиденти можуть прогулятися після роботи.



вул. Спаська, 26/14
Київ 04070, Україна
+380 (67) 230 13 78

BUSINESS RETREAT AVENUE

Гармонія, спокій та самовдосконалення. Business Retreat Avenue запроваджує новий підхід до формування бізнес-простору для компаній, що швидко змінюють свою модель діяльності та внутрішні процеси. Компаній, для яких постійний розвиток і вдосконалення є одними з ключових складових їхньої стратегії.



Підходи, які зараз позиціюються як тренд у сфері комерційної нерухомості (розумні технології, екологічність, гнучкість простору), вже давно є невіддільною частиною успішно реалізованого проєкту – бізнес-центру Avenue53 і будуть впроваджені та вдосконалені в проєкті другої фази розвитку території – Business Retreat Avenue.

У реалізованому проєкті бізнес-центру Avenue53 (введено в експлуатацію влітку 2020) вже можна наочно відчувати, як запроваджені технології, екологія внутрішнього середовища, максимальна автоматизація працюють для комфорту та потреб резидентів. Керування робочими процесами всередині бізнес-центру може відбуватися віддалено зі смартфона. Екологічність, технологічність, цілковита безпека та комфорт – це основні запроваджені характеристики бізнес-центру Avenue53. Відкриті тераси, сад усередині, максимальне озеленення дають можливість у будь-який час змінити своє оточення, вдихнути, видихнути та перезавантажитись протягом робочого дня.

Мета девелопменту Business Retreat Avenue – це постійне оновлення, вдосконалення та пошук найсучасніших архітектурних і технічних рішень, що націлені на збільшення комфорту резидентів і підлаштування під їхні потреби.

Друга фаза реалізації проєкту – Business Retreat Avenue – складається із трьох незалежних будівель загальною площею 40 000 м². Вони мають різні архітектурні рішення, але водночас формують єдиний гармонійний ансамбль. У поєднанні з реалізованою першою фазою проєкту всі будівлі направлені в центральну зону – грандіозний парк з озером посередині (площа парку становить майже 1,5 гектара).

Просто уявімо, що для зміни оточення та картинки не потрібно нікуди їхати чи летіти. Достатньо вийти з офісу, щоб прогулятися на природі в парку, піти до зони відпочинку, щоб вам зробили масаж, відвідати зону медитації та sound healing, зробити покупки в нішевих крамничках, зайнятися спортом, зовнішньо оновитися у салоні краси, випити каву в кафе біля озера в парку, піти за новими знаннями на тренінг чи семінар.

Business Retreat Avenue – це вихід з робочої рутини, щоб подивитися збоку на себе в бізнесі та житті. Це місце, де поєднується природа та сучасна архітектура, бездоганний сервіс, робота, навчання та відпочинок.

Business Retreat Avenue – це осередок гармонії та саморозвитку. Місце, яке надихає на креативність та пошук оптимальних рішень. Це місце, де буде

бажання залишитися жити, діяти, творити, навчатися та відпочивати.

Гармонія, спокій та самовдосконалення – це три ключові аспекти, які були взяті за основу при розробці архітектурних і концептуальних рішень цього проєкту задля формування балансу між робочим і творчим простором.



AVENUE

проспект Перемоги, 53
Київ 03057, Україна
+380 (67) 242 77 92
info@avenue53.ua
avenue53.ua

EDEM RESORT MEDICAL & SPA

Чи є рай на землі? Так! І він розташований неподалік від стародавнього Львова. Потрапивши сюди, ви неодмінно маєте розслабитися, забути про шум мегаполіса та насолодитися кожною хвилиною перебування тут. Час на годиннику зупиняється, і ви занурюєтеся в атмосферу спокою і цілющого відпочинку для душі та тіла.



Edem Resort Medical & SPA – комплекс в оточенні лісу й озера. П'ятизірковий готель налічує 5 ресторанів авторської кухні, 3 зали для банкетів, 3 зали для конференцій, Центр відновлення здоров'я, SPA, артпростір, парк сучасної скульптури PARK3020, перший у Західній Україні гольф-клуб, білосніжний пляж, власні виноградники, сад і екогород, стайні та мисливські угіддя.

Справжньою гордістю комплексу Edem Resort Medical & SPA є унікальний медичний центр відновлення життєвих сил і здоров'я. Він надає послуги діагностики, бальнеології, дієтології, дерматології, гідротерапії, лікування водою і травами, естетичної медицини, апаратної косметології тощо. Індивідуально кожному гостю тут рекомендують ту чи іншу спеціально розроблену програму. Наприклад, програму Detox на 7 або 10 днів, 3-денний курс Anti-Stress або, скажімо, програму Re-energy, розраховану на 3 дні. Медичні програми в Edem Resort Medical & SPA мають 2 головні цілі: вони покращують ментальне (душа, емоції) та інвестують у фізичне здоров'я та довголіття. Це метод так званого холістичного підходу, де здоров'я людини – симбіоз тіла та душі. Тому відпочинок тут поєднує медичні програми, релакс і духовне очищення.

Комплекс Edem Resort Medical & SPA потрапив до рейтингу 9 кращих SPA- і Wellness-курортів світу міжнародного видання Total Escape, а також отримав нагороду «Кращий готель України» на Chance Travel Awards. У 2018 році ресторан DeVine здобув міжнародну нагороду «2 келихи» від американського спеціалізованого видання Wine Spectator. Такої честі були удостоєні тільки 6 ресторанів України. У грудні 2018 року ресторан Terrace отримав нагороду в номінації «Кращий заміський ресторан» від національної ресторанної премії «СІЛЬ». У січні 2019 року Edem Resort Medical & SPA здобув нагороду Best Medical Hotel міжнародної готельної премії International Hospitality Awards. А вже наприкінці 2019 року комплекс став номінантом як Best Wedding Hotel за версією International Hospitality Awards.

Виноградники Chateau Edem, розташовані на території відпочинкового комплексу, – одні з найбільших на Західній Україні, а вина власного виробництва були відзначені низкою престижних нагород, зокрема на Фестивалі винограду та вина «Галицька лоза» у 2019 році, Uwines Awards 2019, Ukraine Wine&Spirits Awards 2020.



**EDEM RESORT
MEDICAL & SPA**

с. Стрілки
Перемишлянський район
Львівська область, Україна
+380 (67) 314 65 12
seeyou@edem.com.ua
www.edemresort.com

FRANKLIN

Концептуальний бізнес-центр FRANKLIN почне працювати в діловій частині міста Дніпро вже у 2021 році. Проект заплановано в архітектурному стилі Federal, який свого часу був дуже популярним у США та використовувався для урядових будівель.

Загальна площа об'єкта – 3668 м², корисна площа будівлі – 2880 м². Бізнес-центр складається з трьох поверхів і підвального приміщення, яке можна використовувати як склад. Реалізація офісного простору FRANKLIN планується у форматі open space із можливістю поділу на окремі кабінети. Перший поверх має окремі кабінети від 48 м² до 153 м², другий і третій поверхи – з відкритим плануванням від 329 м² до 872 м². На території БЦ відведена земельна ділянка на 46 машиномісць, є зручний під'їзд на власному авто.

БЦ має вигідну локацію: 200 метрів – до зупинок наземного транспорту, 400 метрів – до проспекту Яворницького. До залізничного вокзалу приблизно 7-10 хвилин на автомобілі, а до аеропорту – 25-30 хвилин.



Статус об'єкта: проводиться капітальний ремонт. Завершення оздоблювальних робіт і введення в експлуатацію заплановано на ІV квартал 2021 року.

Термін окупності – 10 років.
Вартість продажу – \$1000/м².
Вартість оренди – 250 грн/м²/місяць (без ПДВ).



вул. Стоярова, 16
Дніпро 49000, Україна
+380 (96) 101 08 10
franklin.dp.ua

«ЦИТАДЕЛЬ-2»

Бізнес-центр «Цитадель-2» класу В розташований у центрі Дніпра. Ця офісна будівля, зведена в класичному стилі, органічно вписується в архітектуру ділового району міста.

Загальна площа «Цитадель-2» – 5718 м². Будівля складається з п'яти поверхів ефективного бізнес-простору: на першому розташовані торгові приміщення від 200 м² до 519 м², з другого по п'ятий займають офіси від 53 м². Міжповерхове сполучення – 3 ліфти Otis. У бізнес-центрі є кафе для ділових зустрічей.

Також біля «Цитадель-2» є розвинута інфраструктура – 50 метрів до зупинки громадського транспорту, поруч «Нова Пошта», супермаркети, банки, ресторани та ТРЦ. До головної вулиці міста – проспекту Яворницького – 700 метрів.

Проектом передбачено 36 паркомісць на території БЦ, який розташований на земельній ділянці 0,37 гектара.

У 2017 році в БЦ були проведені косметичні ремонтні роботи. Будівля обладнана системами відеоспосте-



реження та контролю доступу, працює цілодобова охорона.

Бізнес-центр «Цитадель-2» має високий попит серед орендарів і низьку вакантність.

Дохідність – до 15% річних.
Вартість – \$900/м².



вул. Святослава Хороброго, 12
Дніпро 49000, Україна
+380 (96) 101 08 10
citadel2.jip.com.ua

GLOBE RUNNER HOTEL & HOSTEL

У лютому 2020 року компанія DEOL Partners відкрила в Києві унікальний туристичний хаб Globe Runner Hotel & Hostel, який поєднує особливості 3-4-зіркових готелів, хостелів і сімейних апартаментів.



Руслан Олексенко, засновник і керівний партнер DEOL Partners

DEOL Partners – провідна інвестиційна, девелоперська та керівна компанія у сфері комерційної нерухомості з особливим фокусом на готельно-му сегменті. Ми працюємо на ринку України понад 20 років. Завдяки глибокому знанню локальної специфіки та міжнародної практики ми надаємо комплексні та конструктивні рішення для інвесторів, девелоперів і власників нерухомості.

DEOL Partners – девелопер і оператор успішних брендів, таких як Senator Hotels and Apartments (перша в Україні мережа професійних апарт-готелів) та 11 Mirrors Design Hotel (перший дизайн-готель в Україні та країнах Східної Європи, частина міжнародної колекції Design Hotels™).

1 лютого 2020 року ми відкрили **Globe Runner Hotel & Hostel** – сміливий нішевий проєкт, що втілює тренд lifestyle & community hostel і **задає новий імпульс усій столичній сфері гостинності**. Globe Runner – це унікальний туристичний хаб, який поєднує найкращі особливості 3-4-зіркових готелів, сучасних хостелів і затишних сімейних апартаментів.

Globe Runner має яскраву індивідуальність, продуману еkleктику та міський шарм. Він уособлює комфорт для сьогоdnішніх мандрівників і пропонує різноманітні варіанти розміщення на вибір.

Хаб займає 4-поверхову будівлю кінця XIX століття з виразною архітектурою, що збереглася до наших днів. Кожен зі спільних, окремих, капсульних номерів та апартаментів має свій особливий стиль, де органічно поєднуються вінтажні елементи, останні тенденції в дизайні інтер'єру та концептуальні арт-об'єкти. Також на цокольному поверсі є додаткові зони для гостей: просторе лобі-амфітеатр, відкрита лаунж-зона, загальна кухня та кафе.

Globe Runner розташований у пішій доступності від усіх знакових місць міста – Золоті ворота, Оперний театр, Володимирський і Софійський собори. Наш готельний хаб – це більш ніж «місце проживання», це інтерактивний простір для зустрічей, де гості взаємодіють і спілкуються один з одним, створюючи незабутні моменти та враження.

Наш креативний підхід і девелоперські рішення не були витратними та мають швидко окупитися. Globe Runner вже впорався з усіма серйозними викликами 2020 року та **продемонстрував високі результати**.

Наші досягнення:

- Нагорода Traveller Review Award і чудова оцінка – 9,2 із 10 можливих балів – на Booking.com.
- Виняткова оцінка – 10 із 10 можливих балів – на Hotels.com.
- Чудова оцінка – 9,7 із 10 можливих балів – на Hostelworld.
- Знак SafeTravels і перемога в національному конкурсі SafeTravels.
- Національна премія CP Awards у номінації «Найкращий проєкт комерційної нерухомості».

Ми плануємо відкривати Globe Runner та апарт-готелі Senator в інших містах України та готові до співпраці над новими перспективними проєктами разом з інвесторами.



вул. В. Липинського, 4, офіс 16
01030 Київ, Україна
+380 (44) 200 77 00
www.deol-partners.com
www.globerunner.house

GULLIVER

Багатофункціональний комплекс (БФК) Gulliver – об'єкт на ринку торгово-офісної нерухомості Києва з унікальним місцем розташування. Він розміщується одночасно в історичному та діловому центрі столиці, на перетині основних транспортних артерій, безпосередньо поруч із ключовими станціями метро та зупинками громадського транспорту.



Багатофункціональність – це одна з головних переваг Gulliver. Адже як показує світова практика бізнесу, коли все поруч і все разом – і робота, і розваги, і шопінг – це дуже ефективно. Немає потреби проводити пів дня в автомобільних заторах, витратити час і нервуватися через складний столичний трафік, потрібно лише зробити кілька кроків і опинишся, де треба – в офісі, кінотеатрі чи магазині.

Загальна площа комплексу – 157 400 м². Він складається з бізнес-центру класу А, що має дві вежі, та 10-поверхового торгово-розважального центру. БФК Gulliver є однією з найвищих будівель у столиці. Висота 33-поверхової вежі «А» бізнес-центру становить 141 метр.

Масштаб, комфорт, сучасний дизайн, функціональність і набір унікальних послуг роблять БФК Gulliver ідеальним вибором для кращих компаній столиці.

Бізнес-центр Gulliver повністю відповідає всім міжнародним критеріям для офісних центрів класу А, а це якісна транспортна розв'язка, гарне та зручне місце розташування, розвинена інфраструктура, зручний паркінг, інноваційні технічні рішення та високий рівень безпеки й енергоефективності, якісний сервіс. Злагоджена робота всіх систем життєзабезпечення комплексу

гарантує інтелектуальна автоматизована система контролю та управління будівлею, тобто управління всіма інженерними мережами здійснюється з одного пульта. У бізнес-центрі впроваджені найсучасніші системи опалення, вентиляції та кондиціонування. Пожежну безпеку гарантує спринклерна система пожежогасіння від фірм Mercor (Польща) та Siron (Нідерланди). Безперебійне енергопостачання забезпечується власною підстанцією та декількома аварійними дизель-генераторами.

У бізнес-центрі розмістилися офіси близько 60 українських і міжнародних компаній, серед них – Coca-Cola, Colin's, Grammarly, Yves Rocher, Bacardi-Martini Ukraine, Playtech, Ciklum, Inditex та інші. Понад 10 000 м² у Gulliver займають кращі коворкінги, а саме Creative Quarter, Creative State і Regus.

Торгово-розважальний центр Gulliver – це понад 150 магазинів різних профілів: модного, класичного та молодіжного одягу та взуття, товарів для спорту, продукції для дітей, предметів для дому й інтер'єру, подарунків і аксесуарів. Це бренди іспанської групи Inditex (ZARA HOME, Massimo Dutti, Bershka, Pull & Bear, Stradivarius, Oysho, Uterqüe), польської LPP (Mohito, Reserved, Cropp, House), а також

Zadig & Voltaire, Maje, Sandro, Lacoste, Tommy Hilffiger, Roy Robson, Naf Naf, Arena, ALL STARS, PUMA, Adidas, Falke, Hanro, Polo Ralph Lauren, BROCARD, Kilian, Jo Malone.

На нульовому поверсі ТРЦ Gulliver розміщуються супермаркет «Сільпо» в оновленому форматі, магазин побутової електроніки та техніки «Ельдорадо» та магазин товарів для дому JYSK.

Різноманітна інфраструктура робить Gulliver не просто бізнес-центром із торгово-розважальною складовою, а простором для життя й ефективного проведення часу, де все продумано до дрібниць. До послуг відвідувачів – оновлений паркінг з можливістю підзарядки електромобілів, салони краси, сучасний Gulliver Bowling, 6-зальний кінотеатр «Оскар» і фітнес-центр SkyFitness з унікальним панорамним видом і 25-метровим басейном, Візовий сервіс-центр, а також понад 20 закладів з різноманітною кухнею: від традиційної української до вишуканої італійської та японської.

Наявність цієї інфраструктури дає змогу значно економити час, вирішуючи велику частину завдань, не виходячи за територію комплексу.

GULLIVER

площа Спортивна, 1-А
Київ 01001, Україна
+380 (44) 364 84 43
gullivercenter.com

HORIZON OFFICE TOWERS

Horizon Office Towers є першим бізнес-центром преміумкласу в Києві й уже багато років зберігає провідні позиції на ринку комерційної нерухомості столиці.



Horizon Office Towers – унікальний комплекс, що складається з декількох будівель загальною площею близько 17 000 м². Біля бізнес-центру розташовується зона парковки на 52 машиномісця, а також теплий гараж в декількох рівнях на 50 машиномісць.

Комплекс розміщений в урядовому кварталі, а також у культурно-історичному районі столиці, в центрі ділової активності Києва – Печерську, на вул. Шовковичній, 42-44. Поблизу бізнес-центру знаходяться Офіс Президента України, Верховна Рада та Кабінет Міністрів України. Комплекс складається з основної будівлі та двох прилеглих до неї прибудов:

- основна будівля – 17 офісних поверхів;
- перша прибудова – 6 офісних поверхів і підземний паркінг;
- друга прибудова – дворівневе офісне приміщення та тривірневий паркінг.

Всі будівлі комплексу Horizon Office Towers є автономними за своїми комунікаціями.

У всі приміщення комплексу є доступ через вестибюль основної будівлі (цен-

тральний вхід бізнес-центру). Крім того, кожна прибудова має окремий вхід.

Добре продумана інфраструктура комплексу дає можливість користуватися зручностями бізнес-центру всім без винятку орендарям незалежно від того, чи вони розташовані в основній будівлі комплексу, чи в одній із прибудов.

БЦ Horizon Office Towers обладнаний п'ятьма ліфтами виробництва OTIS, що забезпечує мінімальний час очікування ліфта, найефективніший розподіл потоків орендарів і їх відвідувачів, а також обслуговуючого персоналу.

У всіх приміщеннях бізнес-центру виконано якісний ремонт європейського рівня; водночас деякі приміщення відрізняються оздобленням високого рівня та ремонтом з використанням матеріалів преміумкласу.

Управління та обслуговування бізнес-центру проводиться професійною компанією, яка має репутацію однієї з кращих на ринку управління комерційною нерухомістю в Києві.

Безпеку та порядок у бізнес-центрі Horizon Office Towers забезпечує цілодобова професійна охорона.

Бізнес-центр Horizon Office Towers виділяється своєю унікальністю, є ексклюзивним щодо внутрішньої організації, розвинутої інфраструктури та зосередження компаній-орендарів, які успішно зарекомендували себе як на міжнародному, так і на українському ринку.



вул. Шовковична, 42-44
Київ 01004, Україна
+38 (096) 349 88 08

«IBIS STYLES ЛЬВІВ ЦЕНТР»

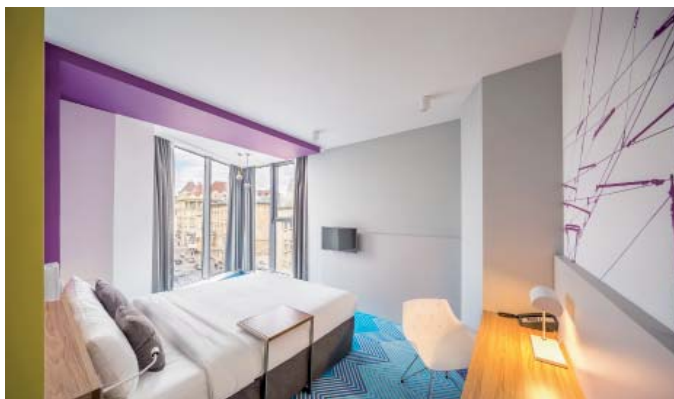
«ibis Styles Львів Центр» – готель провідного в Європі оператора Accor, а також перший представник бренду ibis Styles в Україні. Сучасна 8-поверхова будівля готелю знаходиться в історичному центрі Львова, на вулиці Шухевича, 3, на території, що внесена до світової спадщини ЮНЕСКО.



«ibis Styles Львів Центр» – це стильний готель, дизайн якого вдало поєднує мотиви української національної культури та функціональний комфорт. Операційну діяльність «ibis Styles Львів Центр» розпочав у серпні 2015 року, ставши другим представником готельного оператора Accor в Україні та першим – у Львові.

Номерний фонд готелю нараховує 77 гостьових кімнат, що розміщені на 7 поверхах будівлі, та складається з категорій «Стандарт» і «Преміум». Оснащення готелю забезпечує комфортне проживання не тільки індивідуальним мандрівникам і туристичним групам, але й бізнес-подорожуючим. На «нульовому» поверсі в розпорядженні гостей просторий лобі з комфортною зоною для відпочинку, бізнес-куточок, дитяча ігрова зона, а також ресторан італійської кухні відомої української мережі.

У тарифі на проживання включений сніданок «шведський стіл», безлімітний Wi-Fi. Якість і комфорт сну гарантує унікальне ліжко Sweet Bed by ibis Styles, технологія якого розроблена ексклюзивно для бренду ibis Styles. Для комфорту гостей готель пропонує додаткові послуги консьєржа, а саме: трансфер, організацію екскурсійних програм, бро-



нювання авіаквитків, послуги кур'єра та низку інших. Також у розпорядженні гостей прасувальна кімната.

Для постійних клієнтів діє програма лояльності ALL – Accor Live Limitless, яка виходить за межі готелів і пропозицій. Вона надає учасникам можливість скористатися спеціальними перевагами, знижками та особливими привілеями, серед них: безкоштовні раннє поселення та пізній виїзд, акції на проживання та послуги, накопичування балів і можливість оплати ними послуг або проживання в понад 3960 готелях мережі по всьому світу, а також багато інших не менш приємних бонусів.



вул. Шухевича, 3
Львів 79005, Україна
тел.: +38 (032) 254 67 67
факс: +38 (032) 254 67 77
H9709@accor.com
all.accor.com
ibis.com/9709

«ibis Styles Львів Центр» –
Ваш стильний готель у серці Львова.

M8 BUSINESS CENTER

M8 Business Center – це флагманський бізнес-центр, що входить у портфель комерційної нерухомості одного з найбільших девелоперів України – компанії «Інтергал-Буд».



Офісну будівлю класу А спроектували та реалізували з урахуванням технічних вимог і потреб сучасного бізнесу. M8 Business Center уже введений в експлуатацію та вважається одним із найпрестижніших та комфортабельних нових проєктів у Києві завдяки вигідній локації в центральному діловому районі міста. У піший доступності в межах 5 хвилин розташована станція метро «Арсенальна»; відстань до станцій «Кловська» та «Печерська» становить близько 1,5 км. Адреса проєкту – вул. Московська, 8-Б. Звідси – швидкий доступ на автомобілі до ключових магістралей міста в будь-якому напрямку, а також до урядового кварталу.

Найближчими сусідами бізнес-центру стали найкращі ресторани міста, спортивні клуби, деякі з них із басейном, салони краси преміумкласу, відділення банків, нотаріуси й інші сервісні об'єкти. Зокрема, до креативного громадського простору на території колишнього заводу «Арсенал» із закладами харчування та сквером можна дістатися пішки за 3-5 хвилин.

Загальна площа проєкту сягає 18 000 м², орендна – 10 000 м², будівля складається з шести поверхів. Також M8 Business Center має внутрішню закриту територію, підземний паркінг та зовнішній паркінг на 145 машиномісць, що означає одне паркомісце на 67 м² у Печерському районі Києва.

Компанія, яка планує відкрити офіс у M8 Business Center, отримує гнучкий та багатофункціональний діловий простір, що забезпечує правильний розподіл людських потоків, сучасну інженерію та чотири просторих ліфти преміального рівня.

Гнучкі планувальні рішення від 135 м² дають змогу використовувати корисну площу в новому офісі максимально ефективно та водночас забезпечити між людьми соціальну дистанцію. Площа типового поверху – 2280 м², а правильно сплановане ділення офісів підійде для будь-якого формату організації простору.

Офіси в M8 Business Center організовані так, щоб співробітникам було зручно працювати, влаштовувати присмні обідні перерви, проводити

ділові зустрічі. У складі проєкту також передбачені ресторан, кав'ярня, банк, квітковий бутик, а на паркінгу встановлені зарядки для електрокарів. Бізнес-центр оснащений новітніми системами контролю доступу та відеоспостереження.



вул. Московська, 8-Б
Київ 01010, Україна
+380 (67) 230 13 78

SPACE4

Девелоперська компанія «RENOME Комфорт», яка входить до групи «RENOME», реалізує в Рівному інноваційний бізнес-центр Space4 зі спортивним комплексом. Його здача в експлуатацію запланована на осінь 2021 року. Триває збір заявок на оренду.



Space4 – це перший у Рівному бізнес-центр, що буде сертифікований за міжнародним стандартом BREEAM, і єдиний у місті об'єкт з офісами класу А.

Локація. Space4 – це нове обличчя Рівного, адже він розташований одразу при в'їзді до міста – на перетині вулиць Льонокомбінатівська та Гагаріна. БЦ розміщений у найбільш густонаселеному мікрорайоні; він є частиною комплексної забудови площею 5,5 гектара, яка міститиме житлові квартали. Це, з одного боку, забезпечить трафік відвідувачів для комерційних площ, з іншого – він розташований поруч із місцем проживання потенційних працівників компанії-орендарів. До Space4 ведуть декілька маршрутів як через центр Рівного, так і по об'їзних автошляхах, вільних від заторів, тож автвікю до бізнес-центру можна доїхати за 10 хвилин із будь-якого кінця міста.

Архітектура. Проєкт розроблений одним із найкращих київських архітектурних бюро Archimatika. Амбітна архітектура з відкритими терасами Space4 вигідно виділяється серед офісних будівель, а великі площі скління віддзеркалюють панораму міста.

Офіси. Для орендарів «RENOME Комфорт» пропонує гнучкі простори, де кожен знайде своє місце. Офісна площа бізнес-центру Space4 становить 5000 м². У ньому передбачені

приміщення з відкритим плануванням (open space) до 1848 м², які розраховані на компанії ІТ-напряму, так і простори на 120 м² для головних офісів компанії (head offices). У кожному з офісів забезпечено «мокрі зони» для облаштування кухонь і вбиралень.

Інфраструктура. У БЦ буде облаштована презентаційна зона у скляному атріумі, працюватимуть фітнес-клуб Sport Life (VIP-формат) зі SPA-зоною та трьома басейнами, фуд-корт, торговельні площі, передбачені зони відпочинку, паркінг і велопаркінг. Також до послуг орендарів – консьєрж-сервіс.

Технічні рішення та обслуговування. Серед технічних рішень, що забезпечують екологічність, енергоефективність та ергономічність будівлі: автоматизована робота інженерних систем і автоматизована система диспетчеризації; централізована система вентиляції та змішане радіаторно-повітряне опалення з рекуперацією тепла; енергозберігаючі алюмінієві вікна Aluprof; система контролю доступу та відеоспостереження, системи пожежної сигналізації та пожежогасіння; чотири швидкісних ліфти й інклюзивні МЗК; електрозрядна станція. Сервісне обслуговування (клінінг, інженерія, охорона) бізнес-центру після здачі в експлуатацію забезпечить управлінська компанія «Спектрум-сервіс».



comfort@renome.ua
space4.renome.ua



ФІТНЕС-КЛУБ НА ПЕЧЕРСЬКУ /

BODYART / FITNESS


Ми віримо в свідоме ставлення, системну роботу, результати, що надихають, та потенціал кожного з нас.

 www.bodyart.fitness

 [/ua.bodyart.fitness](https://www.facebook.com/ua.bodyart.fitness)

 [/bodyart.fitness](https://www.instagram.com/bodyart.fitness)

+380 67 234-37-48

м. Київ, вул. Мечникова, 3
2 хвилини від  Кловська



Європейська Бізнес Асоціація – неурядова організація, яка об'єднує більше 1000 компаній, які працюють в Україні. Основною метою діяльності Асоціації є налагодження стосунків європейського бізнесу з представниками влади в Україні для співпраці щодо створення сприятливих умов ведення бізнесу та залучення прямих іноземних інвестицій в економіку держави.

+380 (44) 496 06 01
join@eba.com.ua
www.eba.com.ua



ДОПОМОЖЕМО ПРОДАТИ КОМЕРЦІЙНУ НЕРУХОМІСТЬ

**Наша ефективність підтверджується
реальними угодами**

- земельні ділянки під девелопмент
- промислові та складські комплекси
- офісні будівлі та приміщення
- торгівельні центри та street retail
- готелі та об'єкти рекреації

inventure.com.ua



Асоціація ритейлерів України – профільне об'єднання більше 100 компаній роздрібної торгівлі, комерційної нерухомості та B2B-сфери. Інформаційний портал RAU.UA – №1 про ритейл в Україні. Щомісяця сайт відвідують понад 250 000 унікальних користувачів.

Професійні івенти Асоціації щороку відвідує близько 4000 учасників.

+380 (50) 313 74 53
news@rau.ua
rau.ua



AMERICAN CHAMBER
OF COMMERCE
UKRAINE

American Chamber of Commerce in Ukraine operates in three main directions:

- B2G: Driving actionable dialogue between Business and Government
- B2B: Continuously creating opportunities for Business to Business Partnerships
- B2U: Promoting Ukraine internationally as an attractive investment destination

+380 (44) 490 58 00

www.chamber.ua



Build Portal – перший всеукраїнський рейтинговий портал європейського рівня, зроблений в Україні. У нас найбільша база даних виробників, постачальників будівельних матеріалів і послуг, каталог спеціалізованих виставок, актуальні новини, корисні статті та інтерв'ю з лідерами будівельного ринку.

Тепер не потрібно по крупицях збирати інформацію на різних сайтах, вона зібрана на одному ресурсі – Порталі Build Portal.

budport.com.ua



Конфедерація
Будівельників
України

Конфедерація будівельників України – найбільше профільне об'єднання українського бізнесу, що відстоює інтереси будівельної галузі та гравців ринку. КБУ працює з 2011 року та наразі об'єднує понад 700 будівельних холдингових компаній і професійних об'єднань та має свої представництва в усіх регіонах України.

+380 (44) 200 04 52
office@kbu.org.ua
kbu.org.ua

INVENTURE

ASSISTANCE IN SELLING COMMERCIAL REAL ESTATE

Our efficiency is confirmed by real deals

- land for development
- industrial and warehouse complexes
- office buildings and premises
- shopping malls and street retail
- hotels and recreation facilities

inventure.com.ua



Established in 1999, the European Business Association (EBA) provides a forum in which members can discuss and find solutions to common problems affecting business in Ukraine. With more than 1000 members, the EBA is the largest premier union of businesses operating in the Ukrainian market.

+380 (44) 496 06 01
join@eba.com.ua
www.eba.com.ua



AMERICAN CHAMBER
OF COMMERCE
UKRAINE

American Chamber of Commerce in Ukraine operates in three main directions:

- B2G: Driving actionable dialogue between Business and Government
- B2B: Continuously creating opportunities for Business to Business Partnerships
- B2U: Promoting Ukraine internationally as an attractive investment destination

+380 (44) 490 58 00

www.chamber.ua



The Retail Association of Ukraine is a specialized association of more than 100 companies in retail, commercial real estate and B2B.

Information portal RAU.UA is #1 media about retail in Ukraine. More than 250,000 unique users visit the site every month.

About 4,000 participants attend the professional events of the Association every year.

+380 (50) 313 74 53
news@rau.ua
rau.ua



Конфедерація
Будівельників
України

The Confederation of Builders of Ukraine is the largest specialized association of Ukrainian business that defends the interests of the construction industry and market players. CBU has been working since 2011 and currently unites more than 700 construction holding companies and professional associations, it has offices in all regions of Ukraine.

+380 (44) 200 04 52
office@kbu.org.ua
kbu.org.ua



Build Portal is the first all-Ukrainian rating portal of the European level made in Ukraine. We have the largest database of manufacturers, suppliers of construction materials and services, a catalog of specialized exhibitions, current news, useful articles and interviews with construction market leaders.

Now you do not need to collect information bit by bit on different sites, it is collected in one resource – on Build Portal.

buildportal.com.ua