

Імперія Алієва – від Lavina до Ocean Mall: як бізнесмен будує Київ гігантськими ТРЦ

14:40 29.04.2026 Ср
12 хв

Як виник перший капітал з газових контрактів та що очікує на бізнес забудовника?

 ДМИТРО СИДОРОВ



Фото: Вагіф Алієв збудував найбільшу кількість торгових площ ТРЦ у столиці (колаж РБК-Україна)

Найбільші площі торгово-розважальних центрів у Києві збудовані компаніями, які належать Вагіфу Алієву та його родині. Він продовжує робити ставку на мегамоли – ТРЦ площею більше сотні тисяч квадратних метрів.

Звідки Алієв взяв первинний капітал, чи вдалося заповнити діючі ТРЦ орендарями та чи витримають конкуренцію нові мегамоли – у матеріалі [РБК-Україна](#).

> [Читайте також: Які найбільші ТРЦ в Україні та чому їх продовжують будувати?](#)

Головне:

- **Найбільші ТРЦ столиці:** компанії Вагіфа Алієва та його родини збудували найбільший в Україні Blockbuster Mall та продовжують інвестувати у великі ТРЦ столиці;
- **Біографія Алієва:** він починав з поставок туркменського газу до України, а також відомий посадою консула Росії в Чернігові та дружбою з київською владою;
- **Проблеми існуючих ТРЦ:** Blockbuster Mall досі залишається не повністю заповненим, а дату відкриття Ocean Mall постійно відкладають;
- **Недоліки майбутніх мегамолів:** великі ТРЦ стикаються зі зростаючими витратами на будівництво, дефіцитом робочої сили, недостатньою кількістю орендарів та конкуренцією зі сторони невеликих торгових центрів;
- **Фокус інвесторів:** більшість девелоперів інвестують у торгові центри районного масштабу та ритейл-парки.

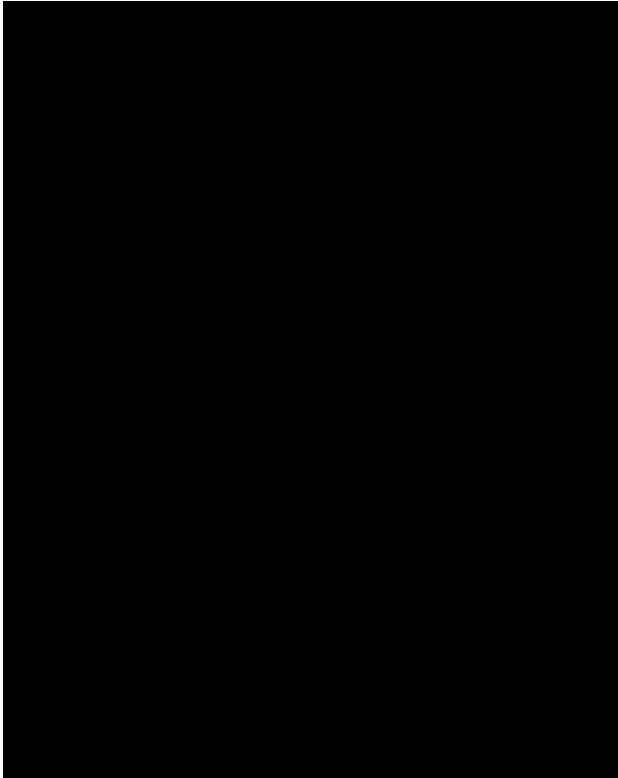
Найбільший власник ТРЦ столиці

Найбільшим власником торгово-розважальних центрів у столиці є Вагіф Алієв та його родина. Їм належать більше 390

тисяч квадратних метрів комерційної нерухомості (загальна площа), зазначає в коментарі РБК-Україна стратегічна радниця у сфері девелопменту нерухомості та інвестицій, незалежний експерт Анна Анісімова.

У 2022 році, невдовзі після початку повномасштабного вторгнення РФ в Україну, Алієв переписав весь бізнес на свою молодшу доньку – Марину Дорохіну, вона є формальним власником компаній. Сам Алієв позиціонує себе як радника по бізнесу, хоча на ринку саме його вважають кінцевим бенефіціаром.

На сьогодні родині Алієва належать ТРЦ Lavina Mall (загальна площа становить 170 тисяч кв. метрів), половина Blockbuster Mall площею 450 тисяч кв. метрів та Mandarin Plaza біля Бесарабського ринку. Blockbuster Mall – є найбільшим ТРЦ України, а Mandarin Plaza – одним із найстаріших, він був побудований у 2004 році. Цей об'єкт був одним із найперших ТРЦ Вагіфа Алієва.



В планах Алієва збудувати ще два мегамоли біля станцій метро (інфографіка РБК-Україна)

Крім квадратних метрів під торгові площі, Алієв збудував у Києві ряд бізнес-центрів, наприклад, "Парус", "Арену-Сіті", Gulliver та Senator. Частина цих активів він вже продав.

Алієв заявляв, що зацікавився нерухомістю від Дональда Трампа. Нинішній президент США – дуже відомий своїми проектами на Манхеттені у Нью-Йорку, наприклад, Trump Tower. Алієв мав зустріч з Трампом у 1998 році. Але починав він не з девелопменту.

Туркменський газ та зв'язки з Росією

Вагіф Алієв народився у 1959 році у Туркменістані, заробив значний капітал на торгівлі туркменським газом, співпрацював зі скандальним ексглавою "Нафтогазу" Ігорем Бакаєм. Останній відомий виведенням з "Нафтогазу" мільйонів доларів в якості штрафів перед компанією-посередником, яка продавала в Україну туркменський ресурс. Проти Бакая відкривалися кримінальні провадження за шахрайство як в Україні, так і в Росії, куди він переїхав у 2004 році.

У 2000 році Алієв заснував девелоперську компанію "Мандарин

Плаза", у 2004 році він відкрив перший свій великий ТРЦ у столиці – Mandarin Plaza. Також був співзасновником компанії KAN разом з Володимиром Крапівіним та Ігорем Ніконовим (назва компанії KAN – це аббревіатура від прізвищ Крапівін, Алієв та Ніконов). У 2006 році Алієв продовжив займатися власною компанією Mandarin Plaza Group, а Ніконов – розвивав KAN Development.

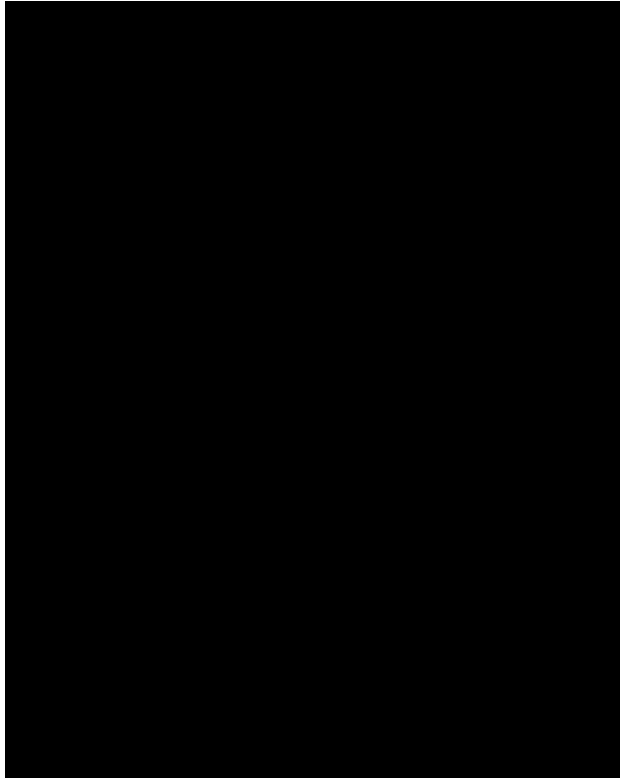
Читайте також: [Які є можливості інвестицій у нерухомість на невеликі суми?](#)

У лютому 2008 році Алієв став почесним консулом Росії в Чернівці. Це було перше таке консульство країни-агресора в Україні. Його відкривав екс-глава "Газпрому", колишній прем'єр Росії та посол РФ в Україні Віктор Черномірдин. Інформація про призначення Алієва консулом досі опублікована на сайті МЗС Росії. У квітні того ж року, Алієв відвідував 70-ти річчя Черномірдіна.

У 2016 році Вагіф Алієв відкрив Lavina Mall, а у 2019 році – Blockbuster Mall. На початку відкриття Lavina Mall заповненість цього ТРЦ складала лише 30%, що підтверджував сам Алієв. Blockbuster Mall також мав багато проблем із самого початку й досі залишається не повністю заповнений орендарями.

У 2018 році девелопер заявляв, що планує за два-три роки побудувати в Києві 10 торгових центрів загальною орендною площею 350-500 тисяч квадратних метрів. При цьому відомий проєкт Алієва – Ocean Mall спочатку планували відкрити ще в 2018 році, з того часу відкриття ТРЦ неодноразово переносилося.

У відповідь на запит РБК-Україна компанія "Мандарин Плаза" відмовилася прокоментувати, коли планується відкриття торгового центру.



Проекти мегамолів Вагіфа Алієва розтягуються у часі (інфографіка РБК-Україна)

У попередні роки забудовник заявляв, що обов'язково викупить торговий центр Ocean Plaza біля станції метро "Либідська", який до націоналізації у 2023 році належав російському олігарху Аркадію Ротенбергу. Алієв планував об'єднати цей торговий центр з Ocean Mall. На сьогодні Ocean Plaza знаходиться у власності держави і готується до продажу через аукціон.

Читайте також: [У Фонді держмайна озвучили стартову вартість Ocean Plaza](#)

Також Алієв відомий багаторічною дружбою з мером столиці Віталієм Кличком, про що девелопер сам розповідав публічно. У розслідуванні журналіста Михайла Ткача "Хрещений батько" [забудовників](#)", яке вийшло у вересні 2025 року, було зафіксовано як Кличко відвідував хрестини сина Алієва.

Проблеми діючих проектів

На сьогодні діючими ТРЦ Алієва у столиці є Lavina Mall та Blockbuster Mall (половина останнього належить іншому девелоперу – Олександр Спектору, за словами Анісімової).

Компанія "Мандарин Плаза" збиралася провести ремонтні роботи в Lavina Mall та скоротити час, щоб потрапити в ТРЦ на вихідних або спуститися в укриття під час повітряної тривоги.

"Вони анонсували, що будуть оновлювати навігацію, бо це не діло, що люди дві години чекають відкриття ТРЦ або коли з паркінгу одночасно не може виїхати велика кількість авто", - коментує виданню Анна Анісімова.

Відвідувачі мають пройти чи проїхати в укриття, яке розташоване не в самому ТРЦ, а північніше по Кільцевій дорозі, біля сусіднього житлового комплексу. Для вирішення цієї проблеми доцільно використати наземні мобільні залізобетонні укриття, які можна брендувати і розміщувати ближче до входу, говорить експерт.

Як вже згадувалося, значною проблемою для Blockbuster Mall залишається неповна заповненість. "Blockbuster Mall – це об'єкт, який погано стартував, мав багато проблем із самого початку, він досі не вийшов на рівень високих показників", - говорить незалежний експерт на ринку нерухомості Ігор Заболоцький.

Під час запуску Blockbuster Mall фактично працювало лише "Сільпо", тоді як стандарт у девелопменті – це 70%-ва заповненість об'єкта на старті. Експерт оцінює поточну заповненість ТРЦ на рівні 70-75%. Отже, на сьогодні Blockbuster Mall заповнений на мінімально необхідному рівні. Компанія "Мандарин Плаза" не відповіла РБК-Україна про реальний рівень заповненості ТРЦ та плани її підвищення.

Сьогодні значною мірою змінилася поведінка споживача. На фоні мобілізації багато людей віддає перевагу невеликим торговим центрам всередині густонаселеного житлового масиву. "Вдалою може бути локація на шляху вечірніх потоків до житла", - коментує Заболоцький можливі причини зниження трафіку великих ТРЦ.

У Blockbuster Mall був магазин відомого світового бренду меблів ІКЕА, але з початком повномасштабного вторгнення компанія призупинила свою роботу в Україні. Анісімова вважає, що ІКЕА не спішить повертатися в Україну, бо її турбує значна локальна конкуренція.

"Епіцентр" не відчув відкриття ІКЕА, а ось закордонна компанія – відчула відкриття "Епіцентру", з їх асортиментом, акціями та знижками", - говорить експерт в коментарі РБК-Україна.

Читайте також: [Державні банки продають столичний ТРЦ Gulliver](#)

Найбільш очікуваний об'єкт, відкриття якого готує "Мандарин Плаза", – це Ocean Mall загальною площею 300 тисяч квадратних метрів. Фактично, це єдиний торговий центр значного розміру, який на сьогодні продовжує будуватися. В компанії залишили без коментарів питання РБК-Україна, коли все-таки Ocean Mall запрацює. Представники "Мандарин Плаза"

також не сказали, яких нових брендів можна очікувати з відкриттям ТРЦ.

Одним із викликів для Ocean Mall – це облаштування укриття, яке має вміщувати тисячі людей та відповідати всім сучасним вимогам. "Евакуювати 10-15 тисяч відвідувачів у підземний паркінг за кілька хвилин без паніки – це завдання, яке вимагає чіткої навігації, навченого персоналу та регулярних практичних тренувань", - говорить Анна Анісімова про проблему для кожного великого ТРЦ.

У 2023 році Вагіф Алієв заявляв, що планує викупити у держави сусідній торговий центр Ocean Plaza. Сьогодні у нього уже з'явилися конкуренти, наприклад, про свої наміри заявив інвестор у нерухомість Андрій Журжій. 27 квітня Фонд держмайна повідомив, що веде перемовини з декількома потенційними покупцями.

Перспективи нових мегамолів

Незважаючи на виклики для Ocean Mall, компанії Алієва готують нові великі проекти – Lisova Mall та Hippodrome Mall, які планують розмістити біля столичних станцій метро "Лісова" та "Іподром" відповідно. Загальна площа Hippodrome Mall була анонсована на рівні 450 тисяч кв. метрів, що дорівнює найбільшому торговому центру - Blockbuster Mall.

Читайте також: [Уряд запустив експеримент, щоб спростити бюрократичні процедури для початку будівництва](#)

Проект біля метро "Лісова" мав багато скандалів щодо збереження парку Кіото, який розташований поряд. "Там є питання землевідведення, підтоплення територій, поряд станція метро. Вона – наземна, але є деякі відступи, які треба зберігати", - говорить Анісімова.

Будівництво Lisova Mall планувалося з 2010-2012 років, але пройшло 14 років, а будівельні роботи так і не почалися, лише паркан, додає співрозмовник.

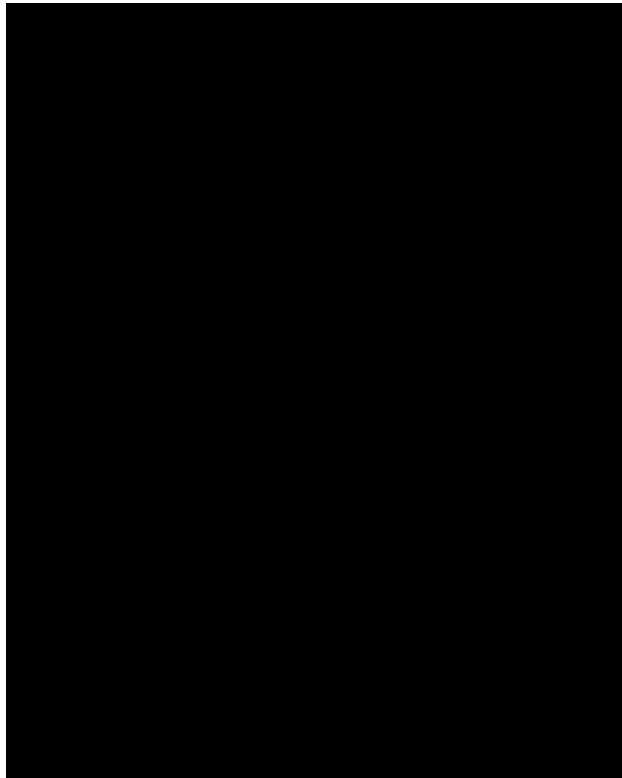
Ще одним викликом для проекту Lisova Mall є конкуренти, які з'явилися за останні 15 років. В цій частині Києва відкрився "Даринок", декілька "Епіцентрів", запрацювали інші торгові площі.

"Ці об'єкти ритейлу розбирають покупців на себе. Потенційні орендарі уважно вивчають трафік і бачать, що кількість покупців буде меншою", - коментує Анна Анісімова.

Така ж проблема очікує Hippodrome Mall, адже недалеко успішно працює Respublika, загальною площею 300 тисяч кв. метрів, "Епіцентри" на Окружній дорозі та в Чабанах, а також ТРЦ "Магелан". На запит РБК-Україна компанія "Мандарин Плаза" не прокоментувала, чи вже відведені земельні ділянки, залучене фінансування та коли планується розпочати будівництво нових об'єктів.

Тренд на невеликі торгові центри

Абстрагуючись від планів Алієва, варто сказати про загальний тренд на ринку комерційної нерухомості. На сьогодні будівництво великого ТРЦ – не доцільне, адже дуже важко спрогнозувати, який буде рівень його відвідуваності через 5 років (саме стільки часу буде займати реалізація подібного проекту), говорить Ігор Заболоцький. До того ж воєнний стан диктує нові вимоги до укриттів та їх площ, що збільшує вартість проекту.



Через значні ризики девелопери віддають перевагу невеликим ритейл-паркам (інфографіка РБК-Україна)

"Це збільшує загальну будівельну площу, при цьому показник орендної площі залишається тим самим. Це додаткова витратна частина, яка лягає на забудовника", - пояснює експерт. Також варто врахувати нестачу робочої сили, здорожчання матеріалів та їх доставки.

Ще однією проблемою для великих ТРЦ є пошук орендарів. В Україні їх не так багато, щоб цілком заповнити великі приміщення. Коли мова йде про об'єкти орендною площею більше 100 тисяч квадратних метрів, для девелопера це означає, що він має залучити абсолютно всіх активних орендарів на ринку і все одному їх буде не вистачати, вважає Заболоцький.

В Україну зараз заходить мало нових брендів. Певна активність є лише серед дискаунтерів, наприклад, декілька років назад на український ринок зайшов польський ритейлер одягу – мережа магазинів Sinsay, який входить до групи компаній LPP SA.

Тому на сьогодні серед девелоперів є тренд на будівництво ритейл-парків площею від декількох до десяти тисяч квадратних метрів. Це формат невеликого торгового центру, який орієнтований на автомобілістів, де кожне приміщення має окремий фасадний вхід і спільний паркінг. Більшість подібних об'єктів можна реалізувати за рік-півтора.

"Інвестиції на квадратний метр в такі об'єкти – найменші. На рівні таких об'єктів зараз спостерігається девелоперська активність", - коментує експерт.

Гігантomanія красиво виглядає в проекті, але вона не відповідає сьогоднішній ситуації на ринку. Розуміючи це, багато девелоперів відмовляються від сотень тисяч квадратних метрів на користь невеликих проектів. Зважаючи на проблеми існуючих проектів, доцільність та успіх нових мегамолів Алієва викликають багато питань.

Питання – Відповіді (FAQ)

Хто є найбільшим власником торгово-розважальних центрів у столиці?

На сьогодні компанії, які належать Вагіфу Алієву та його родині, володіють найбільшою площею торгово-розважальних центрів у столиці. Їм належать Mandarin Plaza, Lavina Mall, половина Blockbuster Mall, також вони будують Ocean Mall та готують проекти ще двох великих ТРЦ.

Де Алієв взяв капітал для проектів у нерухомості та чим він відомий?

Він займався поставками до України природного газу із Туркменістану у партнерстві зі скандальним Ігорем Бакаєм. У 2008 році він був призначений почесним консулом Росії в Чернігові та дружив із ексглавою "Газпрому" Віктором Черномирдіним.

Які проблеми мають діючі ТРЦ Алієва?

В Lavina Mall потребує доопрацювання навігація по торговому центру, щоб відвідувачі могли оперативніше покинути приміщення під час повітряних тривог. Blockbuster Mall досі залишається не повністю заповнений орендарями, а одна із його "фішок" - магазин меблів IKEA так і не повернулася в Україну.

Коли буде відкритий Ocean Mall біля станції метро "Либідська"?

Відкриття цього ТРЦ неодноразово переносилося. Компанія "Мандарин Плаза" не коментує строки відкриття, нові бренди та проблему евакуації тисяч відвідувачів.

З якими проблемами стикнуться проекти нових мегамолів Алієва?

Конкуренція з невеликими ТРЦ, висока вартість будівництва, нові вимоги до укріплення, недостатня кількість орендарів та складна прогнозованість трафіку відвідувачів роблять будівництво великих торгових центрів недоцільним.

Чи можна очікувати, що в Україні найближчим часом з'являться нові відомі бренди?

Не варто. За останні роки в Україні свої магазини відкрили лише декілька дискаунтерів, зокрема польський ритейлер одягу Sinsay.



Не пропустіть головне! Підпишіться на наші оновлення в Google!

Або читайте нас там, де вам зручно!



Більше по темі:

Київ

НОВИНИ



Перший транш з 90 млрд від ЄС піде на дрони:

НОВИНИ

Новини України
Війна в Україні
Економіка
Світ
Надзвичайні події

ПОЛІТИКА

БІЗНЕС

Економіка
Фінанси
Авто
Tech
Енергетика

АНАЛІТИКА

Статті
Інтерв'ю
Точка зору

ЖИТТЯ

Гроші
Зміни
Освіта
Суспільство

РОЗВАГИ

Шоу бізнес
Поради
Гороскопи
Свята
Цікаве
Спорт

LIFESTYLE

Психологія
Їжа
Подорожі
Здорове життя
Мода та краса

UA | EN | RU  РБК-УКРАЇНА

Про компанію
Редакційна політика і стандарти
Як стати нашим автором
Правила користування
Правова інформація
Політика конфіденційності
Контакти
Команда
Вакансії в РБК-Україна
Розмістити рекламу



підлягають спростуванню та доведенню їх правдивості. За достовірність та зміст реклами відповідальність несе рекламодавець. Матеріали, позначені плашкою: «Прес-релізи», «Спецпроект», «Партнерський матеріал», «Promo», «Благодійність», «Резонанс» розміщуються на правах реклами і призначені, як правило, для осіб, які досягли 21-річного віку. «Новини компанії» - це інформаційний формат, що охоплює новини, події та оголошення, пов'язані з діяльністю компаній, базуються на пресрелізах, які випускають самі компанії, і за які редакція не несе відповідальність. Онлайн-медіа «РБК-Україна» призначене для осіб віком від 21 року.

© LLC «UBT MEDIA», 2006-2026.