Битва за Ocean Plaza: кому належать найбільші ТРЦ України та чому бізнес обирає Захід

11:00 14.04.2026 Вт

12 хв

ДМИТРО СИДОРОВ

Фото: У квадратні метри ТРЦ вкладають кошти Томаш Фіала, Вагіф Алієв, Гарік Корогодський та багато інших інвесторів (колаж РБК-Україна)

Не витрачай час на шум! Читай тільки суть з РБК-Україна у Google

Попри усі виклики повномасштабної війни, девелоперам вдалося за чотири роки відкрити 29 нових торгових центрів, ще 40 планується. Кияни зможуть побачити лише один новий мегамол. Основна активність лишається на заході країни.

Хто продовжує інвестувати в ринок попри війну, які прибутки приносить бізнес на квадратних метрах та навколо яких об'єктів найбільше скандалів – у матеріалі РБК-Україна.

Читайте також: Мережа магазинів Reebok йде з України

> **Головне:**
>
> - **Нова конкуренція:** бренди одягу всюди однакові, тому ТРЦ перетворюються на концертні майданчики.
> - **Битва за Ocean Plaza:** головна інтрига року - продаж націоналізованого ТРЦ. Стартова ціна очікується на рівні 50-70 млн доларів, а серед претендентів — найбагатші забудовники країни.
> - **Київ – лідер дохідності**: українські ТРЦ приносять 10-20% річних у доларах. Це найвищий показник у Центральній Європі (для порівняння: у Празі та Варшаві дохідність майже вдвічі нижча).
> - **Зміна курсу на Захід**: девелопери тікають від ризиків - 60% нових проектів будують у західних областях. Епоха столичних "мегамолів" поступається місцем малим районним форматам.
> - **Зростання попри війну**: за останні 4 роки відкрито 29 нових ТРЦ, а ще 40 об'єктів готуються до запуску.

Після піку і шоку війни: як змінилася модель девелопменту

Минулий рік став рекордним за останні чотири роки за кількістю відкритих ТРЦ. В Україні з'явилося 14 нових об'єктів орендною площею до 140 тис. кв. м.

Причому, якщо у 2021 році Київ давав до 80% притоку комерційних квадратів, то 2025-го понад 90% нової пропозиції з'явилося в регіонах, переважно на Заході України. Девелопери віддали перевагу безпечнішим областям із швидшою окупністю.

Фактично на ринку сформувалася нова модель – "поліцентричного ритейлу". Якщо раніше гравці рухалися шляхом "великі ТРЦ – столиця – довгі цикли", то тепер логіка виглядає таким чином – "невеликі формати – регіональна децентралізація – швидкі проекти".

Реклама
Ad

НОВИНИ

Палата представників США визначила дату фінального голосування за санкції проти РФ

Реклама
Ad

Кількість нових ТРЦ майже сягнула довоєнного рівня, площі значно зменшилися (інфографіка РБК-Україна)

Карта ринку: хто найбільший і чому це важливо

Найбільші площі в Україні займають гіпермаркети мережі "Епіцентр". Хоча основною їх продукцією є господарська група, вони мають власну мережу аптек, магазинів одягу, комп'ютерної техніки тощо. З 2024 року мережа почала розвивати окремий напрям – "Епіленди": парки розваг для дітей на території гіпермаркетів.

Загальна площа "Епілендів" вже становить близько 15,5 тисяч квадратних метрів , а всіх торгових об'єктів мережі Епіцентр – близько 2,2 млн кв. метрів. Це дозволяє визнати лідерство "Епіцентру" за критерієм торгової площі, коментує РБК-Україна стратегічна радниця у сфері девелопменту нерухомості та інвестицій, незалежний експерт Анна Анісімова.

Проте найбільшим власником класичних ТРЦ – з фудкортами, магазинами відомих брендів одягу, взуття та кінотеатрами – **є Mandarin Plaza Group, яка належить родині Вагіфа Алієва**.

Його компанія будує на "Либідській" Ocean Mall площею 300 тисяч кв. метрів. Цей торговий центр почали будувати ще в 2015 році, перші плани здачі його в експлуатацію були заявлені на 2017 рік. Також компанія володіє ТРЦ Lavina Mall, Mandarin Plaza та половиною Blockbuster Mall.

Новими проектами Алієва є також Lisova Mall та Hippodrome Mall – великі ТРЦ (мегамоли) біля станцій метро "Лісова" та "Іподром" в Києві. Їхнє будівництво ще не почалося.

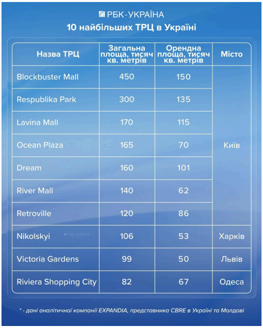
Девелопмент ТРЦ в Україні продовжує приваблювати інвесторів з різних галузей та країн (інфографіка РБК-Україна)

В Дніпрі значним забудовником є компанія Alef Estate бізнесмена Вадима Єрмолаєва, а у Харкові та Львові – компанія Budhouse Group Анатолія Шкрібляка, якому також належить Дарницька ТЕЦ.

Значними торговими центрами в Києві – ТРЦ "РайОН" на Троєщині та "Проспект" біля станції метро "Чернігівська" –

володіє компанія Arricano Real Estate естонського бізнесмена Хілара Тедера.

У 2012 році компанії, пов'язані із бізнесменом Андрієм Адамовським та ексдепутатом від "Блоку Петра Порошенка" Олександром Грановським, фактично забрали в Arricano ТРЦ Sky Mall. Незважаючи на численні рішення українських та іноземних судів, естонський інвестор так і не повернув контроль над торговим центром. До липня 2024 року партнером Тедера в Arricano була інвестиційна компанія Dragon Capital чеського бізнесмена Томаша Фіали.



РБК-УКРАЇНА

10 найбільших ТРЦ в Україні

Назва ТРЦ	Загальна площа, тисяч кв. метрів	Орендна площа, тисяч кв. метрів	Місто
Blockbuster Mall	450	150	Київ
Respublika Park	300	135	
Lavina Mall	170	115	
Ocean Plaza	165	70	
Dream	160	101	
River Mall	140	62	
Retroville	120	86	
Nikolskyi	106	53	Харків
Victoria Gardens	99	50	Львів
Riviera Shopping City	82	67	Одеса

** - дані аналітичної компанії EXPANDIA, представника CBRE в Україні та Молдові*

Найбільші за площею ТРЦ сконцентровані у столиці (інфографіка РБК-Україна)

У липні 2025 року серед власників великих ТРЦ з’явилися державні банки - "Ощадбанк" та "Укрексімбанк", які за борги отримали у власність столичний Gulliver. Банки виграли суди проти попереднього власника (Віктор Поліщук, володіє мережею магазинів "Ельдорадо"). Проте, як повідомляли в прес-центрі "Ощадбанку", попередній власник став перешкоджати доступу до інженерних мереж будівлі ТРЦ. В результаті, в кінці жовтня торговий центр було вимушено закрито. Gulliver частково відновив свою роботу з 12 грудня, а повноцінно орендарі повернулися у ТРЦ з початку лютого.

Скільки заробляють ТРЦ: цифри, які вражають

Інвестори дуже позитивно дивляться на ТРЦ як об'єкт довгострокових інвестицій.

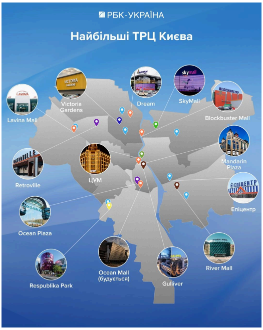
"Цей бізнес генерує стабільний грошовий потік, він може приносити 10-20% річних у доларах. Він ліквідний – можна відносно легко перепродати іншому власнику. Ми із задоволенням інвестуємо", – Андрій Журжій, засновник інвестиційної групи компаній Inzhur.

Окупність інвестицій у проєкти з будівництва чи купівлі ТРЦ може становити 14-18 років, говорить Анісімова. Для визначення дохідності інвестицій у нерухомість використовується показник капіталізаційної ставки – співвідношення чистого операційного доходу, отриманого за рік роботи ТРЦ, до його вартості.

Для Києва цей показник становить 8,5-12% – це найвище значення серед столиць країн Центральної Європи. Наприклад, для Праги він складає 5,5-5,8%, Варшави – 6-6,5%, Будапешта – 7-7,3%, наводить дані експерт.

Висока дохідність комерційної нерухомості в Україні – це плата за ризики країни, вважає Анісімова.

Метою девелоперів є не швидкий прибуток, а зростання вартості активу та стабільний або зростаючий орендний дохід. Наприклад, по групі Inzhur виручка від оренди при сталому обсязі торгових площ у минулому році зросла на 20-25% у гривні.



Столиця продовжує приваблювати інвестиції у квадратні метри торгових центрів (інфографіка РБК-Україна)

Де будують: фокус на Захід і малий формат

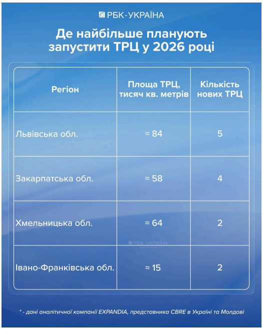
З початку повномасштабного вторгнення в Україні відкрилося 29 нових ТРЦ загальною площею 380 тисяч кв. метрів. У 2026-2027 роках планується відкриття ще 20 малих ТРЦ (до 20 тисяч кв. метрів орендної площі) та 7 середніх (20-40 тисяч кв. метрів), свідчать дані "Української ради торгових центрів".

Також очікується відкриття великого "Епіцентр Буча" і одного з найбільш відомих об'єктів у столиці – Ocean Mall площею 300 тисяч кв. метрів.

Голова "Української ради торгових центрів" Максим Гаврюшин підтверджує – 60% нових об'єктів будуть розташовані на Заході України.

Загалом за наступні два роки **планується відкриття приблизно 40 нових торгових центрів загальною площею приблизно 700 тисяч кв. метрів**, здебільшого малого формату, уточнює Гаврюшин.

Привабливість Закарпатської, Львівської, Івано-Франківської та Чернівецької областей зросла з 2022 року – це підтверджують дослідження галузевої консалтингової компанії EXPANDIA (представника міжнародної компанії CBRE).


РБК-УКРАЇНА

Де найбільше планують запустити ТРЦ у 2026 році

Регіон	Площа ТРЦ, тисяч кв. метрів	Кількість нових ТРЦ
Львівська обл.	≈ 84	5
Закарпатська обл.	≈ 58	4
Хмельницька обл.	≈ 64	2
Івано-Франківська обл.	≈ 15	2

** - дані аналітичної компанії EXPANDIA, представника CBRE в Україні та Молдові*

Інвестори планують збудувати найбільше ТРЦ у західних областях України (інфографіка РБК-Україна)

Пріоритетними для девелоперів стають невеликі, районні ТРЦ. Такі проєкти мають коротший інвестиційний цикл, нижчі капітальні витрати та більш швидку окупність, коментують РБК-Україна аналітики EXPANDIA.

Привабливість столиці теж зростає. За даними мобільних операторів, протягом 2024–2025 років **кількість населення Києва збільшилася до 3,7-4 млн людей**. Зростання рівня зарплат (купівельної спроможності), ставок оренди та відновлення трафіку після падіння у 2022 році створюють стійкий фундамент для нових інвестицій.

"Якщо об'єкт у гарній локації, там гарний трафік, проживає багато людей і це столиця або все, що в сторону Заходу – ці об'єкти працюють досить непогано", – розповідає Андрій Журжій.

Девелопери бачать простір для подальшого будівництва ТРЦ у столиці. Журжій говорить, що все залежить від розміру нового ТРЦ, ще можна будувати центри площею 4-5 тисяч кв. метрів. Значний простір для інвестицій залишається довкола столиці.

"На мій погляд, є куди рухатися, **ми не бачимо якогось перенасичення**", – прокоментував засновник Inzhur.

Головна угода ринку: Ocean Plaza і боротьба за держактив

Інвестори не лише активно будують нові ТРЦ, але й готові розглядати купівлю працюючих об'єктів. Наприклад, у 2025 році Dragon Capital Фіали продала Sky Park у центрі Вінниці – покупцем став Inzhur. При цьому Фіала викупив у компанії DCH Олександра Ярославського торговий центр Victoria Gardens (колишній "Караван") у Києві.

"Dragon Capital – активні на цьому ринку. Вони розглядають угоди з купівлі ТРЦ районного формату площею 20–30 тисяч кв. метрів", – коментує Анісімова.

Також нещодавно бізнесмен Гарік Корогодський, який разом із трьома партнерами володіє ТРЦ Dream на київській Оболоні (Dream Yellow та Dream Berry, загальною площею 160 тисяч кв. метрів), заявив про плани продати цей актив. Він уже озвучував ці наміри 4–7 років тому.

"Єдине, що може ускладнити пошук покупців (для ТРЦ Dream - ред.) – це великий обсяг угоди, тобто значні інвестиції в один проєкт під час війни", – зауважує Максим Гаврюшин.

Найбільш очікувана угода з купівлі ТРЦ – майбутній аукціон Фонду державного майна (ФДМУ), на якому може бути продано права власності на столичний Ocean Plaza. У 2023 році держава націоналізувала частку (66,65%) цього ТРЦ у російського олігарха Аркадія Ротенберга.

Читайте також: Що відомо про нового очільника Фонду держмайна?

В середині лютого голова ФДМУ Дмитро Наталуха повідомляв, що Ocean Plaza буде продаватися одним із перших. Проте поки фонд не визначив стартову ціну активу, а Кабмін не затвердив умови аукціону, повідомили РБК-Україна.

На заваді продажу стоять судові питання: до націоналізації оператор ТРЦ мав мільярдні борги перед компанією Ethoder Investments Limited, яку пов'язують із Ротенбергом. У 2024 році цей борг був стягнутий на користь держави. Розмір боргу перед Фондом держмайна становить близько 8–9 млрд гривень; на сьогодні "ІС Либідь" виплатила 2,2 млрд гривень, уточнили виданню у фонді.

Щоб повністю очистити ТРЦ від боргових зобов'язань, Фонд держмайна має через суд стягнути у державну власність весь об'єкт нерухомості.

"Якщо держава його очистить і виставить на продаж, ми готові приймати участь з мінімальною ставкою 100 млн доларів з ПДВ", - коментує Журжій та додає, що **стартова ціна за Ocean Plaza може становити 50-70 млн доларів**.

Співрозмовник визнає, що це цікавий об'єкт для купівлі, адже він має дуже гарне розташування – біля станції метро "Либідська", де насичений трафік та будується багато нового житла.

"Є такий жарт, що **в рітейлі важливі три ключових критерії – локація, локація і локація**", – додає Журжій.

Свою зацікавленість у купівлі Ocean Plaza раніше висловлював Вагіф Алієв, який планує об'єднати цей об'єкт із Ocean Mall.

Крім того, відомий девелопер Василь Хмельницький, який у 2019–2023 роках володів часткою (33,5%) в Ocean Plaza, також розглядає можливість повернутися в цю інвестицію, повідомляють джерела РБК-Україна на ринку нерухомості.

Оновлено. *У прес-офісі Василя Хмельницького після виходу публікації звернулися до РБК-Україна зі спростуванням цієї інформації. "Василь Хмельницький не розглядає можливості участі в цьому активі та не має подібних планів. Окремо зазначаємо, що визначення Василя Хмельницького як девелопера не є коректним. На сьогодні він не займається девелоперською діяльністю", – зазначили у прес-офісі бізнесмена.*

Між собою: чим ТРЦ відрізняються і як конкурують

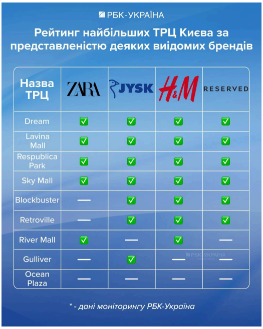
Більшість великих ТРЦ намагаються залучати відомих орендарів, проте відрізнятися брендами стає дедалі проблематичніше, говорить Анна Анісімова. Це підтверджує невелике маркетингове дослідження РБК-Україна: торгові центри класу destination mall (ті, до яких їдуть спеціально на шопінг) **мають досить схожу представленість відомих брендів**. Серед усіх трохи відстають ТРЦ, акціонером яких стала держава.

Читайте також: "Нова пошта" запускає камери зберігання у торгових центрах

Ocean Mall обіцяє запропонувати бренди, яких ще не було на ринку України. Торгові центри невеликого масштабу роблять ставку на українські товари та локальних орендарів, оскільки не можуть конкурувати за міжнародні бренди.

"Суперництво між ТРЦ поступово зміщується від переліку брендів до конкуренції сервісом, подіями та якістю проведення часу", – констатує Анна Анісімова.

Наприклад, на 8 березня в Respublica Park був організований **безкоштовний концерт Ольги Полякової** для збору коштів на реабілітацію ветеранів, а в середині травня в Blockbuster Mall виступатиме гурт "Бумбокс".



РБК-УКРАЇНА

Рейтинг найбільших ТРЦ Києва за представленістю деяких виідомих брендів

Назва ТРЦ	ZARA	JYSK	H&M	RESERVED
Dream	✓	✓	✓	✓
Lavina Mall	✓	✓	✓	✓
Respublica Park	✓	✓	✓	✓
Sky Mall	✓	✓	✓	✓
Blockbuster	—	✓	✓	✓
Retroville	—	✓	✓	✓
River Mall	✓	—	✓	—
Gulliver	—	✓	—	—
Ocean Plaza	—	—	—	—

* - дані моніторингу РБК-Україна

Великим ТРЦ дедалі важче стає відрізнятися складом брендів (інфографіка РБК-Україна)

На сьогодні ТРЦ конкурують ще й з електронною торгівлею, обсяги якої лише зростають. Для відвідувачів destination malls важливим є питання парковки – тому вона безкоштовна у Lavina Mall, Blockbuster Mall та Ocean Mall. У Lavina Mall пропонують також сімейні паркомісця.

Під час повітряної тривоги в багатьох ТРЦ закривається ряд магазинів, проте можуть працювати продуктові супермаркети та фудкорти. В ТРЦ Piramida відкрили "Сільпо" на цокольному поверсі – це дозволяє не зупиняти роботу; там же розташована зона фудкорту. В Respublica Park закриваються магазини на третьому і другому поверхах, працює лише перший – він розташований ближче до укриття (паркінгу). В Retroville закриваються всі магазини, крім Novus.

Війна змусила девелоперів переглянути стратегію: інвестиції зміщуються на захід країни, а фокус – на невеликі ТРЦ з більш швидкою окупністю. Натомість мегамоли у столиці дедалі частіше стають довгобудами зі скандальним бекграундом.

Проте фундаментальна привабливість бізнесу нікуди не поділася: 10-20% річних у доларах, найвища в регіоні капіталізаційна ставка та зростаючий попит в мільйонному місті – ці аргументи підштовхуватимуть компанії будувати нові ТРЦ незалежно від розміру ризиків.

Головна інтрига 2026 року – хто врешті купить Ocean Plaza. Претендентів вистачає, але і юридичних перепон теж. А поки аукціон не відбувся, кожен гравець ринку продовжує розставляти фігури на дошці.

Питання – Відповіді (FAQ)

Хто є найбільшим забудовником та інвестором в торгово-розважальні центри?

Найбільшу площу мають проекти компанії Mandarin Plaza Group, яка належить родині Вагіфа Алієва.

Чому забудований Київ торговими центрами?

Компанії, які вкладають гроші у будівництво, не бачать перенасичення і готові й надалі будувати у столиці.

В яких регіонах будується найбільше ТРЦ?

Найбільше об’єктів будується на Заході України – Львівській, Закарпатській, Хмельницькій та Івано-Франківській областях.

Скільки може вартувати Ocean Plaza біля метро «Либідська» у столиці?

Стартова ціна на аукціоні Фонду держмайна може складати 50-70 млн доларів і має потенціал вирости до 100 і більше млн доларів.

Чи сьогодні конкурують між собою ТРЦ?

Великим ТРЦ все складніше конкурувати набором брендів (вони більш-менш всюди однакові), тому вони все більше проводять різних заходів, наприклад, концертів відомих зірок.

Не пропустіть головне! Підпишіться на наші оновлення в Google!

Або читайте нас там, де вам зручно!

Більше по темі:

Київ Бренди

Реклама

Реклама

Про компанію

Редакційна політика і стандарти

Як стати нашим автором

Правила користування

Правова інформація

Політика конфіденційності

Контакти

Команда

Вакансії в РБК-Україна

Розмістити рекламу

Ідентифікатор онлайн-медіа в Реєстрі суб'єктів у сфері медіа — R40-05347 Інформаційний портал «РБК-Україна» має тримовну версію (українську, російську та англійську), головна сторінка порталу - https://www.rbc.ua. Фотографії, зображення належать їх правовласникам. Всі фотографії на Порталі, авторами яких є журналісти «РБК-Україна», розміщені на умовах ліцензії Creative Commons Attribution 4.0 International. Редакція «РБК-Україна» може не поділяти точку зору авторів. Оціночні судження не 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.