Головна » Аналітика » Статті

Відродження на згарищі чи будівництво ТРЦ: що буде з книжковим ринком на Почайні

13:00 28.08.2026 Пт

12 хв

ІРИНА КОСТЮЧЕНКО

ОЛЕГ ХОМЧУК

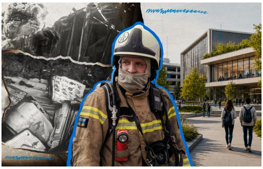


Фото: що буде з книжковим ринком на Почайні (колаж РБК-Україна)

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

За літо книжковий ринок біля метро "Почайна" в Києві пережив серію атак РФ і нищівних пожеж. Опитані підприємці попередньо оцінюють власні втрати в десятки й сотні тисяч гривень. Загальний масштаб збитків усього ринку поки не встановлений. Попри критичні удари, підприємці, чий товар уцілів, поступово повертаються до роботи.

Як бізнес оговтується після російських ударів – читайте в репортажі РБК-Україна.

Головне:

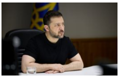
- **Сектор "Букініст" повертається до життя**: попри знищення вогнем 60-70% площі книжкового ринку, вціліла частина (ряди 64-107 "Букініст") вже 20 серпня отримала світло, а підприємці вставляють вибите скло, ремонтують ролети та продовжують торгівлю.
- **Значні збитки торговців**: від пожежі 16 серпня найбільше постраждав дрібний бізнес – у окремих опитаних підприємців згоріли дорогі букіністичні фонди, склади техніки та сезонні партії шкільних підручників, за попередніми оцінками – на сотні тисяч гривень.
- **Фактор оренди до 2027 року**: земля під ринком близько – 4,46 га – перебуває в оренді ТОВ "Книжковий ринок" до 2027 року. Попри чинний дозвіл під ТРЦ Petrovka-Mall та реєстрацію торговельних марок Pochaina Mall і Flagman City Mall у 2025 році, девелопер не називає термінів.
- **Економічний глухий кут для класичного ринку та ТРЦ**: відновлення стихійного формату у районі метро "Почайна", за оцінкою GDS, економічно недоцільне через високу вартість землі біля метро та перехід попиту в онлайн. Проте й класичний закритий ТРЦ через перенасиченість району торговельними площами потенційно низькоокупний.
- **Альтернатива у форматі mixed-use**: на думку експертів, найбільш життєздатним сценарієм для локації міг би стати поетапний redevelopment у багатофункціональний простір з інтелектуальним акцентом (сучасна бібліотека, лекторії, фудхол, ритейл) та перехоплювальним паркінгом.
- **Інфраструктурний бар'єр**: реалізація будь-якого капітального проєкту на вулиці Вербовій потребуватиме значних інвестицій у заміну аварійного радянського каналізаційного колектора на Оболоні.

Ринок біля станції метро "Почайна", який кияни й досі за звичкою часто називають "Петрівкою" за попередньою історичною назвою району, цього літа потрапив під три хвилі російських ударів – 15 червня, 30 липня та 16 серпня.

За попередньою оцінкою адміністратора ринку **Олександра Кращенка**, остання пожежа знищила 60–70% торговельних площ – більше половини. Уціліла частина сектора "Букініст" – ряди №64–107 на вулиці Степана Бандери, 10; а також фактично

Реклама

НОВИНИ



Захист залізниці, АЗС та критичних підприємств від обстрілів посилять, - Зеленський

Реклама

працюють 10–13 рядів на вулиці Вербовій, 23. Остаточні дані про збитки самого ринку з'являться тільки після акту ДСНС.

Але ринок – це не лише вигорілі ряди, це й люди, які з 1997 року торгували книгами, канцелярією, товарами для творчості та іншою продукцією. Одні орендарі шукають нову точку для торгівлі, інші вже склять вікна й лагодять ролети, розраховуючи, що ринок, який прожив 29 років, переживе і цей рік.

Пожежі на Почайні випалили одну з найвідоміших книжкових локацій столиці, проте не знищили її дух. Поки на згарищі розбирають завали, уцілілий "Букініст" (частина ринку з вживаними книгами, а також виданнями 1851-1960 років) повертається до життя, отримуючи першу електрику й приймаючи покупців.

Вцілілий "Букініст" уже отримав світло

Попри те, що пожежа 16 серпня 2026 року вже втретє за літо завдала колосального удару інфраструктурі, ставити хрест на історичному книжковому осередку Києва поки що зарано. Після чотириденного знеструмлення 20 серпня енергетики відновили електропостачання вцілілої частини – сектора "Букініст".

"Зараз ми ремонтуємо те, що маємо на "Букіністі". Відновлюємо ролети, склимо наші магазини. "Букініст" є, працює. Тільки треба дах подекуди відремонтувати, а так торговельні місця та товар збереглися", – розповів РБК-Україна адміністратор книжкового ринку.

Фото: У "Букіністі" – ряди з 64-го по 107-й – ремонтують те, що можна: міняють ролети, склять вікна. Тут і далі – фото від 19 серпня 2026 року (РБК-Україна)

Уціліла й частина ринку книжкового – приблизно 10 рядів, хоч торгівля там уже змішана: поруч з книжками – приладдя для вишивки і рукоділля.

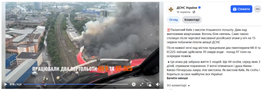
Хоча в повітрі над вулицею Вербовою все ще стоїть запах гару, частина підприємців налаштована рішуче: прибирають скло, ремонтують каркаси яток і готуються працювати далі.

Фото: "драбина незламності" майстерні з лагодження принтерів сектора "Букініст", яка вистояла у вогні (РБК-Україна)

Власниця майстерні з ремонту принтерів, у якої 16 серпня згорів один із двох складів готової продукції, хоче відновитися й не збирається йти з ринку.

Як атакували книжковий ринок

Першу пожежу через обстріли зафіксували в ніч на 15 червня – дрон уразив район вулиці Вербової, 19, що підтверджують кадри ДСНС із димом над гаражною забудовою.



ДСНС України
16 червень

‼️Палаючий Київ з висоти пташиного польоту. Дим над житловими кварталами. Вогонь біля святинь. Саме такою столицю після чергової масованої російської атаки у ніч на 15 червня побачили пілоти авіації ДСНС

Після важкої ночі над містом працювали два гвинтокрили Мі-8 та EC225: екіпажі здійснили 39 скидів води - понад 97 тонн на осередки пожеж.

▪ Ця атака рф забрала життя 5 людей. Ще 44 особи, серед яких 3 дітей, отримали поранення. У вогні опинилася і душа Києва - Києво-Печерська лавра. Але вистояла. Як вистояв Київ. Як стоїть і бореться за своє майбутнє вся Україна!

Скриншот: з відео ДСНС, яке було оприлюднене у вівторок, 16 червня, видно дим і полум'я, які здіймаються з гаражної забудови (ДСНС України у Facebook)

Другий, 30 липня, спричинив пожежу на близько 100 кв. м павільйонів, постраждала одна людина.

> **Читайте також:** Росія "перемогла" літературу: як виглядає книжковий ринок у Києві після ворожого прильоту

Третій, найбільш руйнівний удар, стався в ніч на 16 серпня на вулиці Вербовій, 23: за словами речника ДСНС Києва **Павла Петрова**, площа пожежі сягала близько 2000 кв. м.

Національна поліція, за словами орендарів, дала 15 днів на складання актів про пошкодження майна – термін, який самі постраждалі вважають занадто коротким для реальної оцінки.

Рахунки, які немає кому виставити

Загальний настрій на ринку – приголомшення й розпач: люди втратили товар, залишились без роботи й грошей. Один з орендарів, чия точка біля залізничного полотна згоріла вщент, повідомив, що "ті, хто залишилися, думають шукати іншу площу".

Фото: для більшості підприємців – книжний ринок на "Почайні" був справою життя (РБК-Україна)

Водночас є й такі, що налаштовані відновлюватися. Наприклад – власниця майстерні з ремонту принтерів, з якою поспілкувалася кореспондентка РБК-Україна.

Масштаб приватних втрат ні в адміністрації, ні у керівництві компанії поки що оцінити не можуть у принципі. За словами Кращенка, вони "не ведуть торговельної діяльності і **не мають інформації ні про вартість, ні про кількість книг, які спалені**", – ці цифри знають лише підприємці.

> **Читайте також:** У Харкові через атаку РФ згорів склад видавництва "Ранок": втрачено мільйони книжок

З попередніх оцінок співрозмовників РБК-Україна, підприємиця, що перед 1 вересня закупила зошитів, шкільних підручників і канцелярського приладдя **на 124 тисячі гривень**, і ще не встигла розрахуватися з постачальником, – товар у ніч на 16 серпня знищив вогонь.

Інший співрозмовник попередньо оцінив втрачений асортимент крамниці букіністичної книги у **100 тисяч гривень**.

Власниця майстерні втратила склади з картриджами, попередня оцінка рівня втрат, за її словами, складає **понад 70 тисяч гривень**.

Фото: біля контейнера зі згорілими деталями принтерів відчувається токсичний запах гару (РБК-Україна)

Ринок на "Почайні" мав демократичні ціни, порівнюючи з великими книгарнями та профільними маркетплейсами. Як приклад різниці в цінах, на початку серпня один зі збірників тестів до НМТ з біології коштував близько 400 гривень, тоді як в інших він продавався в районі 450 гривень.

Саме за такою літературою для дітей їздили сюди перед навчальним роком родини, чиї доходи помітно зменшились під час війни.

Війна позначилась на оборотності: за словами окремих підприємців, їхня денна виручка, необхідна для беззбиткової роботи, становить **близько 1000 грн**. Після літніх атак **фактична виручка знизилася приблизно до 650 грн на день**.

Фото: перед 1 вересня тисячі киян у вихідні дні йшли на Почайну разом із родинами робити закупи до школи (РБК-Україна)

Контекст землі та містобудівних умов

Юридична площина навколо ринку залишається складною. Фактична територія книжкового ринку охоплює ділянки вздовж вулиці Вербової, тоді як у містобудівній документації проєкт зазначений за адресою Степана Бандери, 10.

Згідно із відповіддю Департаменту містобудування та архітектури КМДА на запит РБК-Україна, у комунальній власності міста перебувають дві земельні ділянки площею:

- 3,5511 га, кадастровий номер 8000000000:78:142:0025,
- 0,9085 га, 8000000000:78:223:0010.

У 2006 році їх передали в оренду ТОВ "Книжковий ринок", код ЄДРПОУ 24598002, під будівництво багатофункціонального торговельно-розважального комплексу (ТРК) і паркінгу.

Київська міська рада у 2012 році продовжила термін оренди на 15 років – до 2027-го.

Після низки відмов 2 грудня 2021 року Департамент видав "Книжковому ринку" наказ №1687 про визначення містобудівних умов та обмежень на проєктування ТРК з граничною висотою 45 м і паркінгом.

Детальний план території (ДПТ) від 2016 року первинно передбачав за адресою Степана Бандери, 10 розміщення об'єкту Petrovka-Mall площею близько 350 тисяч кв. м.

З червня 2020 року бенефіціарний контроль над ТОВ "Книжковому ринку" через шведську компанію Stadsis AB перейшов до структур, пов'язаних із групою **Вагіфа Алієва** (наразі ключові активи групи – Mandarin Plaza, Lavina Mall, частка в Blockbuster Mall – оформлені на його доньку **Марину Дорохіну**).

Це підтверджується історією реєстраційних змін ТОВ "Книжковий ринок" в Opendatabot і витягами з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно у Clarity Project.

У березні 2025 року компанія "Книжковий ринок" додатково зареєструвала свідоцтва на торговельні марки POCHAINA MALL (№ 369817) та FLAGMAN CITY MALL (№ 369816).

Скриншот: за даними відкритих державних реєстрів на ТОВ "Книжковий ринок" 09.03.2025 зареєстровано POCHAINA MALL і FLAGMAN CITY MALL (Скриншот: Clarity Project)

На офіційні запити редакції щодо актуальності будівництва та подальшої долі орендарів з 2027 року представник девелопера на момент публікації відповіді не надав.

Старий ринок та гігантський молл – нерентабельні?

Згідно з експертною оцінкою GDS, за нинішніх демографічних і споживчих тенденцій відновлення ринку в попередньому форматі може бути економічно складним.

Як зазначає у коментарі РБК-Україна комерційна директорка компанії GDS **Анна Анісімова**, відбудова території в її первинному вигляді навряд чи можлива з економічного погляду.

"Виходячи з поточної демографічної та споживчої динаміки в Києві, доцільність реконструкції саме у форматі ринку – низька", – підкреслює комерційна директорка GDS.

За її словами, такий формат не відповідає ринковій вартості землі в цій локації біля метро. До того ж відвідуваність торговельних точок падає, а значна частина попиту на книжки вже перейшла в онлайн.

Водночас експертка звертає увагу на інший бік питання: "Почайна" – єдиний спеціалізований книжковий ринок столиці, який десятиліттями виконував культурно-освітню та інтелектуальну місію.

> **Читайте також:** Видавництву "Ранок" знадобиться до 5 років на відновлення після російського удару

В GDS припускають, що відсутність публічних термінів стосовно проєкту може свідчити про перегляд довоєнної концепції.

Крім того, девелопер змушений зважати на загальні портфельні ризики.

За експертною оцінкою, класичний ТРЦ у цій локації, з огляду на високу насиченість району комерційними площами (неподалік Blockbuster Mall, Gorodok Gallery, колишній Plazma, Auchan, "Епіцентр" – Ред.), так само матиме низьку рентабельність.

"Ринок ТРЦ на Почайні перенасичений, тож зведення чергового закритого мегамолу навряд чи буде пріоритетом", – резюмує Анна Анісімова.

Якою може бути трансформація

Класичний сценарій девелопменту ринкових зон біля ключових транспортних вузлів у Києві передбачає поетапну еволюцію:

- легалізація;
- впорядкування торгівлі;
- зміна цільового призначення;
- комплексна забудова з оновленим tenant-mix (склад орендарів).

Фото: в секторі "Букініст" місцями потрібно відремонтувати пошкоджений вибуховою хвилею дах (РБК-Україна)

За словами Анни Анісімової, наявність у девелопера оформленого банку землі та контролю над орендними відносинами дозволяє керувати процесом трансформації гнучко та без зайвого соціального напруження.

"З огляду на розташування біля станції метро та міської електрички, а також щільне комерційне оточення, найреалістичнішим форматом є саме **mixed-use** (багатофункційна забудова, – Ред.), а не закритий молл", – вважає комерційна директорка GDS.

І додає, що виграшною концепцією міг би стати мікс із вираженим інтелектуальним акцентом:

- сучасна публічна бібліотека;
- простори й аудиторії для презентацій та освітніх проєктів;
- якісний фудхол;
- комерційний ритейл;
- перехоплювальний паркінг для жителів Лівобережжя.

Фото: частина рядів ринку із товарами для рукоділля – приблизно 10-13 рядів також збереглися (РБК-Україна)

Анісімова вважає, що фінансування проєкту найімовірніше відбуватиметься або за рахунок внутрішнього ресурсу групи, або через залучення співінвесторів під окремі складові – наприклад, підземний/багаторівневий паркінг чи профільні торговельні оператори.

Нинішнє мовчання власників ділянки в GDS трактують як тактичну паузу перед переглядом застарілої довоєнної концепції Petrovka-Mall: відмова називати терміни може вказувати на переосмислення бізнес-моделі.

Інженерний бар'єр для ТРЦ

Окрім економіки та концепції, на шляху капітального будівництва стоїть суто інженерна проблема – хронічна аварійність комунікацій.

Під вулицею Вербовою пролягає магістральний каналізаційний колектор діаметром 1250 мм, що транспортує стічні води всього масиву Оболонь. Район Петрівка проєктувався як радянська промзона під склади та заводи й технічно не розрахований на нові великі об'єкти без ремонту або реконструкції мереж.

Фото: відрізані внаслідок пожежі комунікаційні кабелі на вигорілому книжковому ринку "Почайна" (РБК-Україна)

Поточні ремонти "Київводоканалу" зводяться до санації – протягування полімерних рукавів усередину старих труб. За оцінкою авторів матеріалу, стан колектора може стати інженерним обмеженням для масштабного будівництва.

Чи потребує він повної заміни, а також хто має фінансувати роботи, має підтвердити "Київводоканал", до якого РБК-Україна звернулося із запитом, проте на момент публікації відповіді не отримало.

Пошук балансу для книголюбів та бізнесу

Російські атаки загострили давнє протистояння між стихійною історією "Петрівки" та необхідністю урбаністичного оновлення.

Сьогодні на майданчику перетинаються кілька факторів:

- збережене ядро "Букініста", де ентузіасти й продавці щодня власними силами відновлюють торгівлю;
- орендний договір до 2027 року, що змушує сторони шукати компромісні рішення;
- економічна безперспективність як збереження аварійних рядів, так і зведення типового моллу-гіганта.

Фото: попри те, що низка книготорговців розглядає можливість зміни локації, значна частина майстрів та орендарів налаштована зберегти власну справу саме на території книжкового ринку біля метро "Почайна" (РБК-Україна)

Повернення ринку в оновленому вигляді залежить від того, чи зможуть міська влада, девелопер та культурна спільнота трансформувати вигорілий простір у сучасний багатофункціональний кластер, де знайдеться гідне місце і для книжкової історії Києва.

РБК-Україна продовжує стежити за ситуацією.

Питання – відповіді (FAQ):

– Що буде з книжковим ринком на Почайні після пожежі?

– Понад половину торговельних площ книжкового ринку було знищено внаслідок пожежі 16 серпня. Водночас уцілілий сектор "Букініст" відновлює роботу. Подальша доля всієї території поки не визначена.

– Чи працює книжковий сектор "Букініст" на Почайні?

– Так. 20 серпня цей сегмент ринку отримав електропостачання. Підприємці ремонтують пошкоджені конструкції, склять вікна та поступово відновлюють торгівлю.

– Чи побудують ТРЦ на місці книжкового ринку "Петрівка"?

– На території вже існує містобудівна документація під будівництво Petrovka Mall, однак актуальних термінів реалізації проєкту немає. Земля площею близько 4,46 га перебуває в оренді ТОВ "Книжковий ринок" до 2027 року.

– Що може з'явитися на місці книжкового ринку на Почайні?

– Експерти вважають найбільш життєздатним сценарієм mixed–use – багатофункціональний простір замість традиційного ринку чи великого закритого ТРЦ. Серед можливих складових – сучасна бібліотека, освітні простори, фудхол, ритейл та перехоплювальний паркінг.

– Чому на Почайні можуть не побудувати великий ТРЦ?

– Локація вже має значну концентрацію торговельних площ, тому класичний великий ТРЦ може виявитися низькорентабельним. Додатковою проблемою є аварійний каналізаційний колектор під вулицею Верборовою: велике будівництво може потребувати значних інвестицій.

Не пропустіть головне! Підпишіться на наші оновлення в Google!

Або читайте нас там, де вам зручно!

Більше по темі:
Київ Обстріл Києва Петровка

Реклама

Реклама

НОВИНИ
- Новини України
- Війна в Україні
- Економіка
- Світ
- Надзвичайні події

ПОЛІТИКА

АНАЛІТИКА
- Статті
- Інтерв'ю
- Точка зору

БІЗНЕС
- Економіка
- Фінанси
- Авто
- Tech
- Енергетика
- Біла економіка

ЖИТТЯ
- Гроші
- Зміни
- Освіта
- Суспільство

СПОРТ
- Футбол
- Баскетбол
- Теніс
- Бокс

STYLER
- Люди
- Тренди
- Корисне
- Смачно
- Гороскопи

WAVE
- Інсайдер
- Стиль
- Велнес
- Культура
- Подорожі
- Смак
- Зірки

РБК-УКРАЇНА UA | EN | RU

- 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.