

inzhur

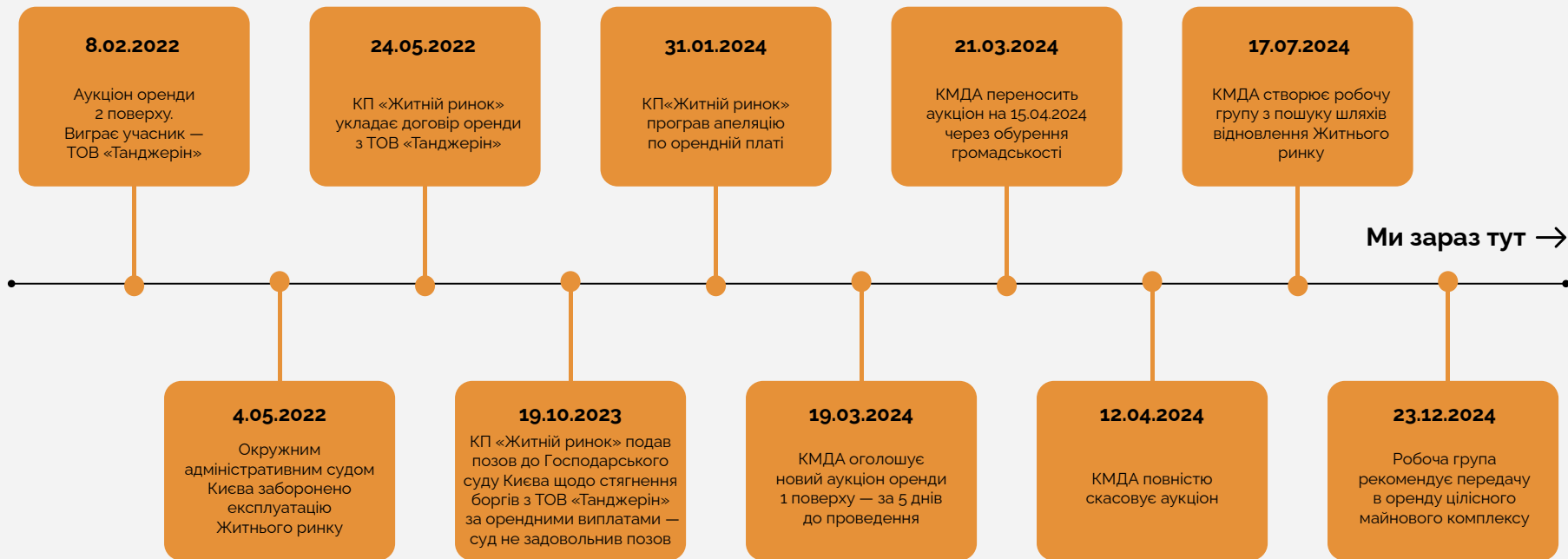
ЖИТНІЙ МАЄ ЖИТИ



Хронологія «оренд» Житнього

*«Божевілля — це повторення однієї і тієї ж дії,
раз за разом, в надії на зміни»*

Ріта Мей Браун/Ваас Монтенегро



Хронологія «оренд» Житнього

Ми зараз тут →

➔ Forwarded from  КМДА – офіційний канал

Віталій Кличко: *Позиція міста щодо Житнього ринку залишається незмінною*

! Він має бути збережений як архітектурна перлина Подолу, що виконує свою історичну функцію ринку **!**

Незалежно від вибраної фінансово-господарської моделі управління *Житній повинен залишитися доступним простором для громади* – впорядкованим і в належному стані.

Щоб не було спекуляцій, я дав доручення всім міським службам дослідити питання збереження Житнього ринку і публічно прозвітувати перед громадськістю.

Депутати разом із представниками громади працюють над проектом рішення щодо того, як столиця збереже ринок, відремонтує його та зробить привабливим.

Станом на зараз

Навколо Житнього ринку вже 3 роки багато заплутаних чуток, а зараз — особливо. Розповідаємо про наявні сценарії:

Оренда

Прихована приватизація
«для своїх» від КМДА

Пільгова оренда
від Євгена Клопотенко

Що є:

- Необмежений адміністративний ресурс.
- Голосування підлеглих із вирішальних питань.
- Презентація з планом збереження Житнього.
- Згода з КМДА щодо необхідності оренди.

Чого немає:

- Гарантій існування Житнього.
- Чіткої фінансової складової плану.

Приватизація

Вимога прозорості приватизації
для всіх від Inzhur

Проект рішення про приватизацію через «Прозорро. Продажі» від групи депутатів Київради

Що є:

- Детальний план: аналітичний, фінансовий, архітектурний.
- Уже 2100+ небайдужих українців, що підтримали план грошима.
- Оформлена законопроектна ініціатива.

Чого немає:

- (поки що)
- Бажання мера міста - Віталія Кличка

~~Оренда~~ Прихована приватизація від КМДА

Зобов'язання тільки з ремонту та орендних виплат.



Право приватизації протягом 3 років з моменту укладання договору оренди — без тендеру.



Жодних зобов'язань щодо збереження Житнього після приватизації.



Пряма загроза знищення — на користь нового ТРЦ або чергового мурашника.

А прозора приватизація — це тоді добре?

Розберемо на прикладі найдокладнішого плану
з наявних — від Inzhur, Colliers і AVR.



Презентація для громади

Проект перетворення Житнього Ринку

В точку тяжіння (destination point)
світового рівня

Київ, Лондон, Львів | грудень 2024

Замовник

Архітектор

Консультант

inzhur



Colliers



Історичний контекст

Colliers + Inzhur + AVR

Житній Ринок – одна з найдавніших ритейлових локацій в Києві. Розвиток локації як торгового хабу починається з часів Київської Русі.

Сучасну будівлю збудовано в 1980 році – найбільший критий ринок в Європі.



- Житній ринок **бере свій початок з ранніх років історії Києва**, коли місто розвивалось як торговий центр на Дніпровському торговому шляху.
- **У 15 столітті Житній ринок став головним торговим центром міста.**
- Ярмарки проводилися двічі на рік.
- Завдяки близькості до Дніпра та порту, Житній ринок залишався одним з головних торгових центрів протягом наступних століть.

- Збудований у 1980 році;
- Приурочено до Олімпіади-80 та 1500-річчя Києва;
- **Найбільший критий ринок Європи;**
- Архітектори: О. Моніна, В. Штолько, конструктор – Б. Беднарський.
- Вантовий дах товщиною 5,7 см.

Житній Ринок – досі використовується як традиційний ринок. **Жодного капітального ремонту за останні 44 роки; ~30% заповнюваності;**



Технічний стан будівлі

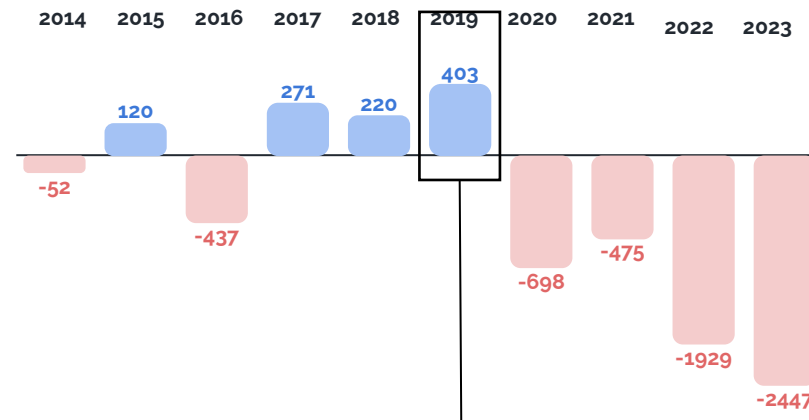
Задовільний стан

- Фундаменти;
- Несучий каркас будівлі;
- Вантові конструкції

Потребують заміни

- Вікна та склопакети;
- Покрівля;
- Всі інженерні комунікації;
- Внутрішнє та зовнішнє оздоблення

Чистий прибуток КП «ЖИТНІЙ РИНОК», тис. грн



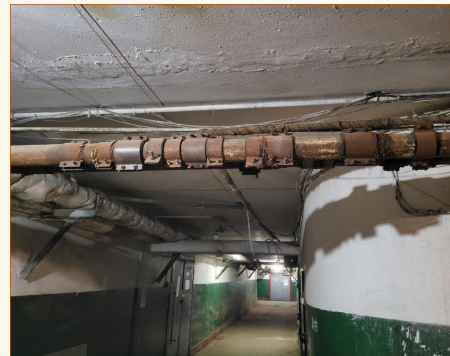
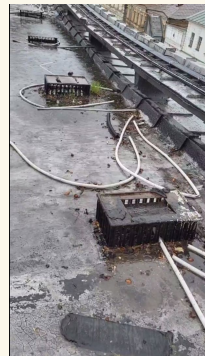
Віддача з квадратного метра в найбільш прибутковий рік:

403 тис. грн в 2019 →
25 грн/квм/рік →
~\$0,08/квм/місяць

5 млн грн збитків акумульовано за останні 10 років

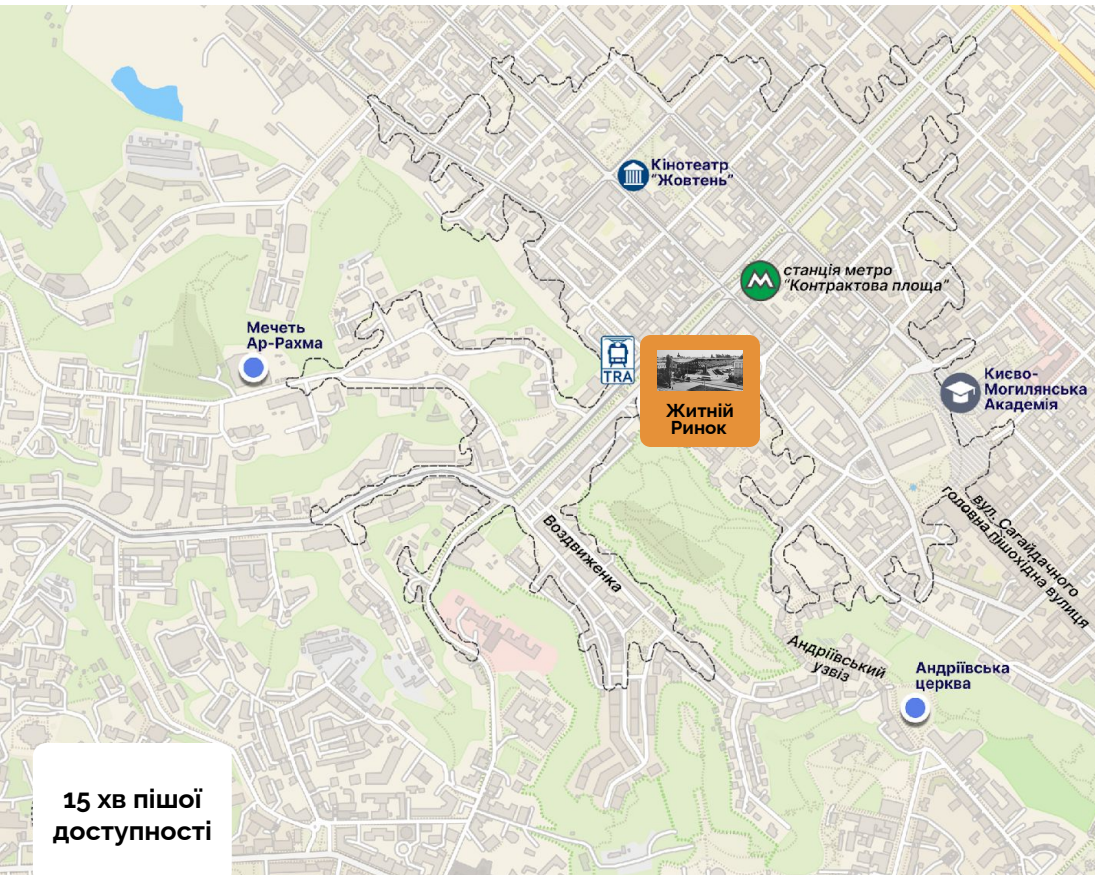
Сучасний стан

Colliers + Inzhur + AVR



Ресурсний потенціал → локація та оточення

Colliers + Inzhur + AVR



15 хв пішої
доступності

Житній Ринок – має стратегічне розташування:

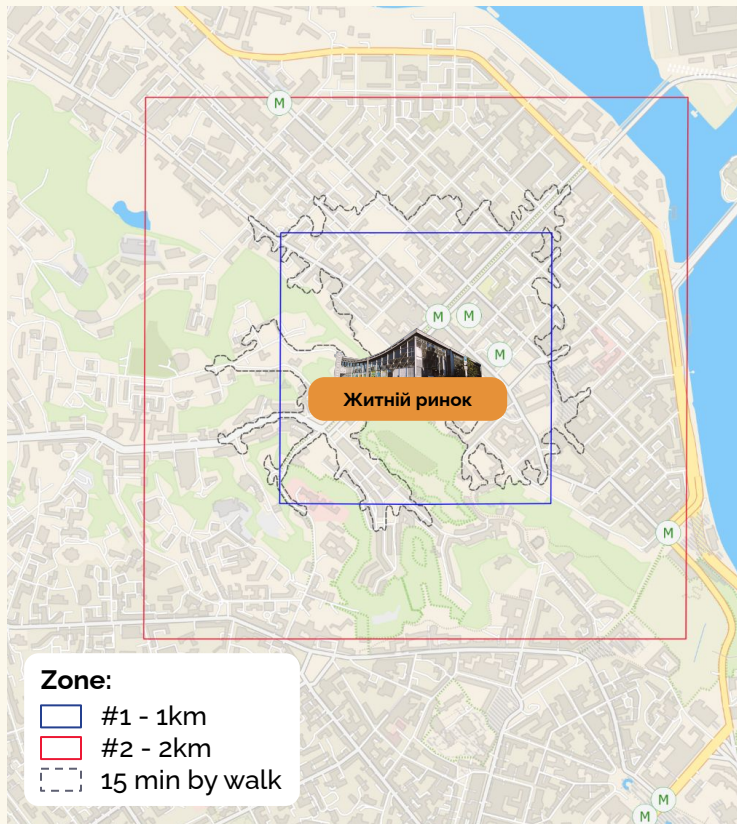
- історичний район Подолу,
- з фасадом на одну з ключових артерій Подолу – вул. Верхній Вал;
- поруч з головними туристичними локаціями столиці:
 - 14 хв до Андріївської церкви;
 - 17 хв до Пейзажної Алеї
 - 7 хв до району Воздвиженка
- 23 готелі;
- 290 тис. м² офісних приміщень;
- 6 університетів, включаючи Києво-Могилянську академію

ТРАНСПОРТНА ДОСТУПНІСТЬ:

- **300 м до станції метро «Контрактова площа»;**
- Трамвайна зупинка «Житній ринок» поряд з ринком.
- **В радіусі 500 м: 13 маршрутів публічного транспорту, що покривають усі райони правого берега** Києва та деякі міста агломерації.
- З запуском Подільського мостового переходу – з'являється ряд маршрутів громадського транспорту, що зручно з'єднують райони лівого берега з Житнім ринком.

Ресурсний потенціал → трафік

Colliers + Inzhur + AVR



Соціально-демографічний профіль місцевості

15 та 30 хвилин пішої доступності

за даними мобільного оператора, станом на травень 2024



В зоні **15 хв** пішої доступності:



11 тис. жителів



+ 23 тис. приїждять кожного дня на роботу



В зоні **30 хв** пішої доступності:



39 тис. жителів



+ 72 тис. приїждять кожного дня на роботу

Показник	#1 Синя зона	#2 Червона зона (дані Синьої зони включені)
Жителі	11 260	39 352
Комфортний рівень життя	43%	44%
Ті, що приїждять на роботу	22 745	72 231
Комфортний рівень життя	60%	61%

Мета

Реалізувати невикористаний потенціал Житнього Ринку

→ **перетворити Житній Ринок в точку тяжіння світового рівня в Києві**

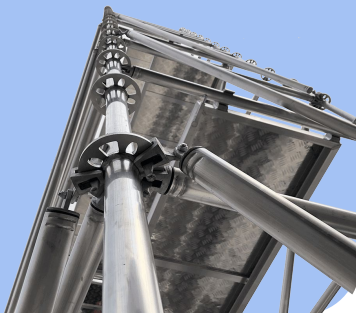
Трансформація Житнього Ринку має базуватись на наступних цілях:

- Збереження ідентичності історичної спадщини та просторово-планувальних рішень;
- Формування точки тяжіння світового рівня;
- Перетворити Житній Ринок в інвестиційно-привабливий актив, що буде прибутковим як для інвесторів, так і для громади;
- Зробити Житній Ринок інклюзивним, безпечним, екологічним та бізнес-інкубатором для розвитку українських фермерів та виробників їжі.

→ збереження ідентичності та історичної спадщини

Капітальний ремонт будівлі зі збереженням унікальної архітектури:

- перший капітальний ремонт за 45 років
- організація благоустрою



Зберегти і посилити основну історичну функцію будівлі: торгівля їжею і продуктами



Інтеграція сучасних функцій при збереженні автентичного характеру будівлі



→ створення точки тяжіння світового рівня в Києві

**Перетворити
Житній Ринок
на ключову локацію
відпочинку киян
та гостей столиці**



**Наростити кількість
відвідувачів:**

5-10 тисяч відвідувачів
щодня



**Інтеграція
з туристичними
маршрутами:**

Житній Ринок має стати
однією з тих локацій, яку
будуть включати в свій
маршрут гості столиці



**Багато-
функціональний
простір:**

- Традиційний ринок;
- Фудхол;
- Культурний центр;
- Місце для подій



→ перетворити Житній Ринок в інвестиційно-привабливий актив, що буде прибутковим як для інвесторів, так і для громади

1 Збільшити віддачу з квадратного метра в сотні разів: ефективне використання всіх площ ринку та території довкола

2 Створення 100+ нових робочих місць

3 Збільшення податкових надходжень в бюджет міста та держави

4 Підтримка малого бізнесу: створення інфраструктури для розвитку малого бізнесу

5 Професійне управління активом за підтримки досвідчених міжнародних компаній: формування команди, що буде спроможна вивести об'єкт в точку тяжіння світового рівня

→ зробити Житній Ринок інклюзивним, безпечним, екологічним і бізнес-інкубатором для українських фермерів та виробників їжі

1 Створення інклюзивного простору для маломобільних груп населення

2 Створення обладнаного укриття в Житньому Ринку

3 Пріоритет на енергоефективність будівлі; створення інфраструктури для управління відходами

4 Бізнес-інкубатор для українських фермерів та виробників їжі: надання освітніх програм, грантів та інфраструктури для розвитку малого бізнесу

5 Під час капітального ремонту і оздоблення оновленого Житнього Ринку пріоритет буде надаватись саме українським бізнесам. **Житній Ринок має стати платформою для розвитку українського бізнесу.**

6 Сприяння діючим торговцям інтегруватись в оновлений ринок: спеціальні освітні програми, пільгові умови для перших місяців роботи в новій концепції;

Світові тенденції

Традиційні муніципальні криті продуктові ринки – занепадають у більшості розвинених країн через неможливість конкурувати з супермаркетами та онлайн-торгівлею. Основні причини занепаду:

1 Конкуренція з сучасними форматами:

- Супермаркети пропонують ширший асортимент
- Зручність "покупки під одним дахом"
- Стабільні ціни та якість
- Кращі умови зберігання продуктів
- Паркінг та інфраструктура
- Онлайн-доставка продуктів

2 Проблеми муніципального управління:

- Обмежене фінансування на модернізацію
- Відсутність комерційного підходу до управління
- Складна бюрократична система
- Повільне реагування на зміни ринку
- Застарілі методи роботи з орендарями

3 Інфраструктурні проблеми:

- Зношеність будівель
- Застаріле обладнання
- Відсутність належних систем вентиляції та кондиціонування
- Проблеми з логістикою та завантаженням товарів
- Незручний доступ для відвідувачів

4 Зміна споживчої поведінки

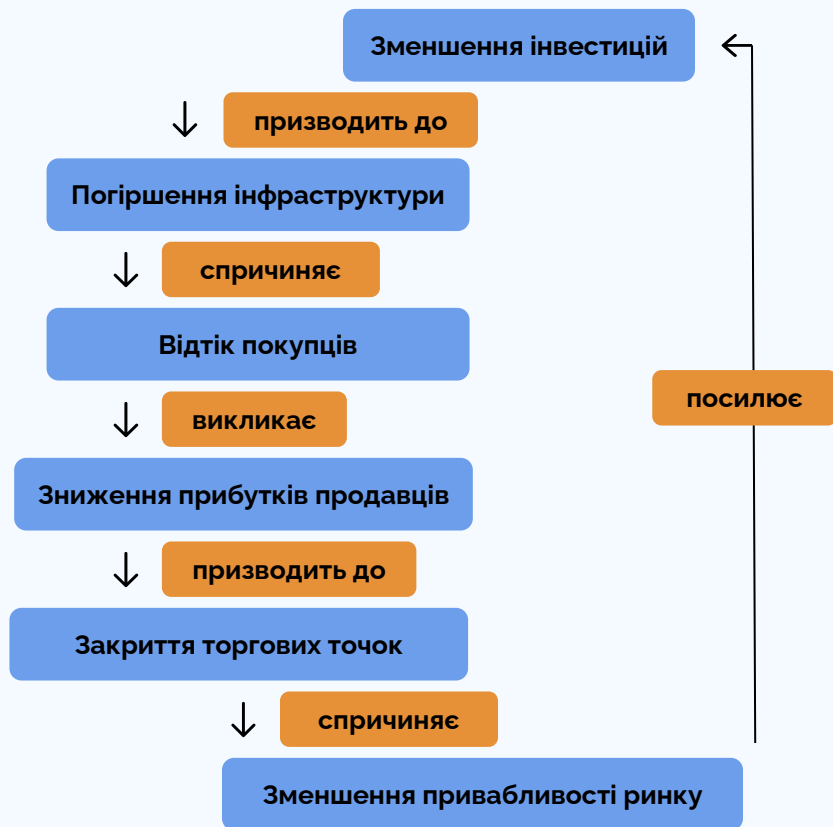
- Посилення онлайн-покупок
- Зміна культури харчування
- Брак часу на щоденні покупки
- Потреба в готових стравах
- Запит на більш комфортні умови покупок

5 Економічні фактори

- Висока конкуренція
- Зростання операційних витрат
- Складність утримання цін на конкурентному рівні
- Зменшення маржинальності традиційної торгівлі
- Відтік покупців до інших форматів

6 Соціальні зміни

- Старіння постійних покупців
- Зміна демографії районів
- Нові запити молодого покупця
- Зміна формату проведення дозвілля
- Потреба в нових функціях крім торгівлі



Цикл занепаду традиційних ринків

починаючи з критичного моменту зменшення інвестицій, кожен наступний крок поглиблює проблему, що врешті-решт повертається до початкової точки, створюючи самопідтримуючий цикл занепаду.

Це замкнене коло важко розірвати без кардинальних змін у форматі роботи ринків та значних інвестицій у модернізацію.

Еволюція формату ринків → **збільшення акценту на готову їжу**

зміна фокусу

90% - продукти
10% - готова їжа



50% - продукти
50% - готова їжа



30% - продукти
70% - готова їжа

еволюція

Традиційний муніципальний ринок

- Переважно свіжі продукти
- Покупка для дому
- Базова інфраструктура



Модернізований ринок

- Покращена інфраструктура
- Додані місця для їжі
- Змішаний формат



Сучасний ринок/ фуд-хол

- Акцент на готову їжу
- Великі зони для сидіння
- Бари та ресторани
- Розваги та події

кейс

Time Out Market в Лісабоні, Португалія

Журналісти всесвітньо відомого журналу Time Out відкрили перший Time Out Market у Лісабоні (Mercado da Ribeira). Це був їхній перший досвід перетворення традиційного продуктового ринку на сучасний гастрономічний простір.



Особливості Time Out Market Lisboa:

- Розташований в історичній будівлі ринку Mercado da Ribeira, що існує з 1892 року
- 26 кулінарних концепцій від найкращих шеф-кухарів та ресторанів міста
- 8 барів з великим вибором португальських вин та крафтового пива
- 12 магазинів з локальними продуктами та сувенірами
- Регулярні живі виступи та музичні події
- Спільна зона для сидіння на 800 місць
- Відкритий щодня з 10:00 до 00:00
- **Понад 4 мільйони відвідувачів щороку**

Світові тенденції

Colliers + Inzhur + AVR



Великий зал із загальними місцями для сидіння, кухні розташовані по периметру



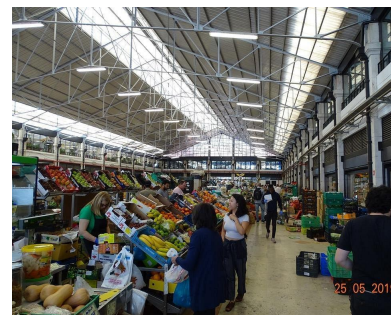
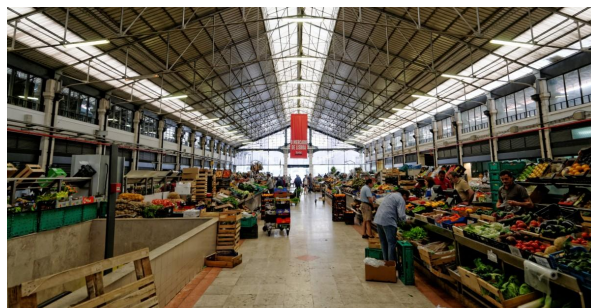
На ринку працюють кухні відомих рестораторів, яких було запрошено відкрити тут свої заклади



Бар в центрі фуд-холу

4

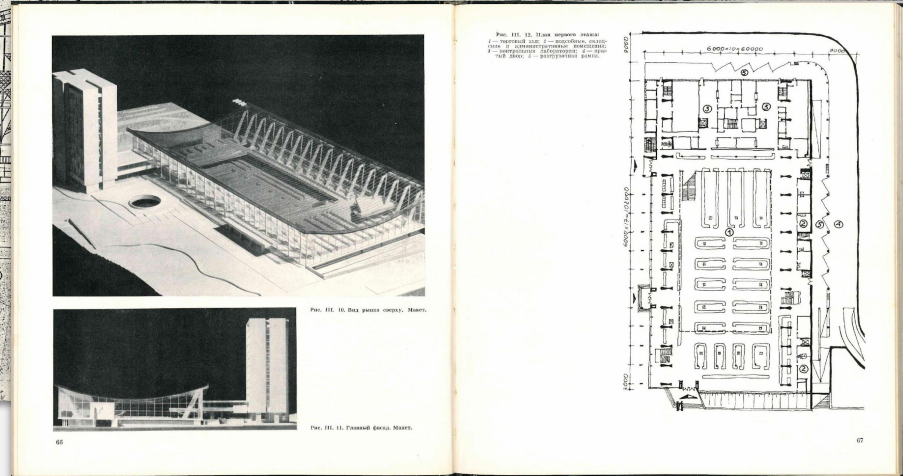
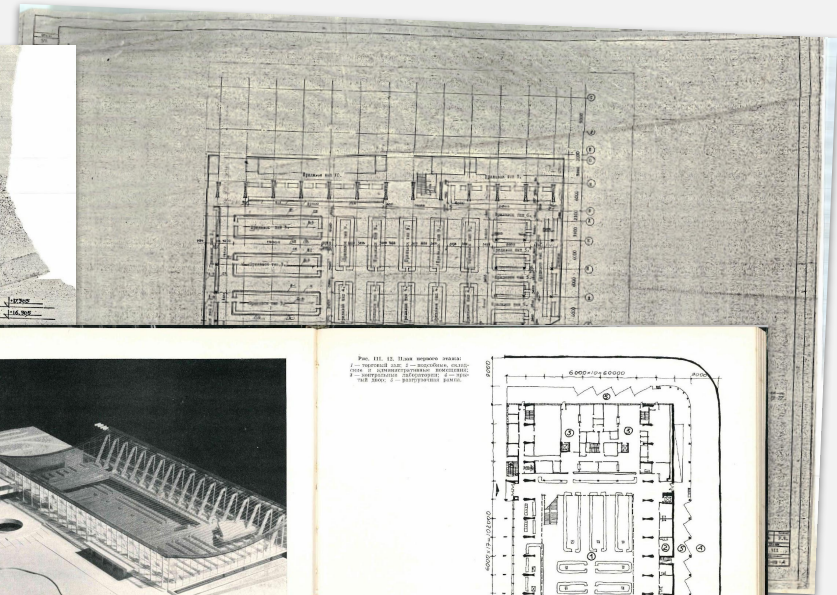
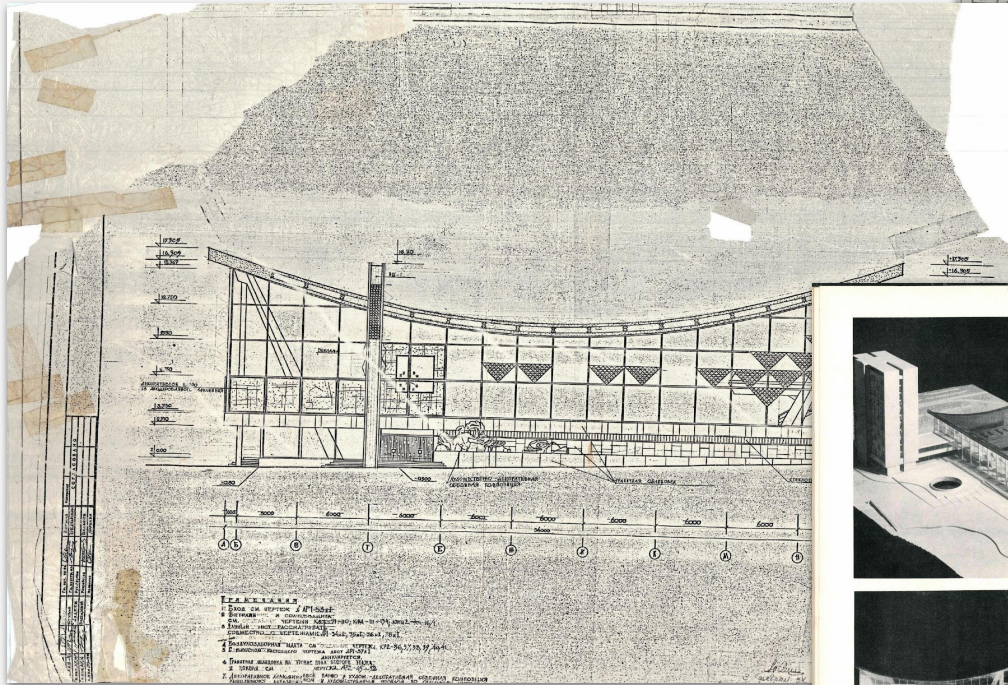
Традиційний продуктовий ринок працює як невід'ємна частина Time Out Market



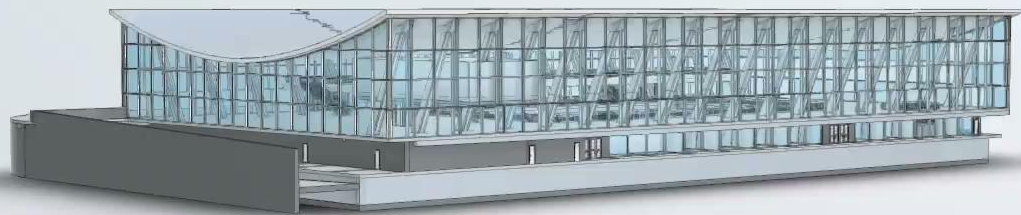
**Пошук
рішення**

Пошук і розробка рішення

Colliers + Inzhur + AVR



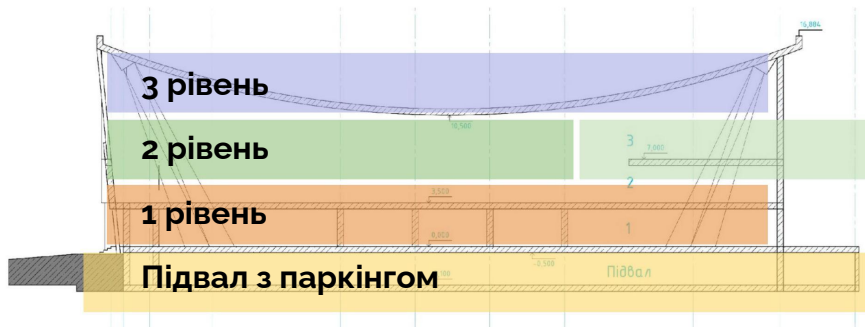
Проаналізовано архіви



Рішення для перетворення Житнього ринку в точку тяжіння світового рівня:

Організація фудхолу на 1 поверсі генеруватиме 5-10 тис. відвідувачів щодня, частина з яких конвертуватиметься в аудиторію традиційного ринку.

Традиційний ринок з сучасною інфраструктурою на ~100 торгових місць ефективно розміщується на 2 поверсі з виходом на подвір'я, де буде обладнаний зовнішній фермерський ринок, де буде облаштовано додатково ~100 торгових місць.



3 РІВЕНЬ (АНТРЕСОЛЬ)

ефективне використання неліквідних приміщень

- Видовий ресторан;
- Спортивний зал/Івент-зола;
- Теплиці

2 РІВЕНЬ

збереження традиційного ринку і посилення його ефективності

- Традиційний ринок (~100 облаштованих місць)
- Фермерський ринок на подвір'ї (~100 торгових місць);

1 РІВЕНЬ

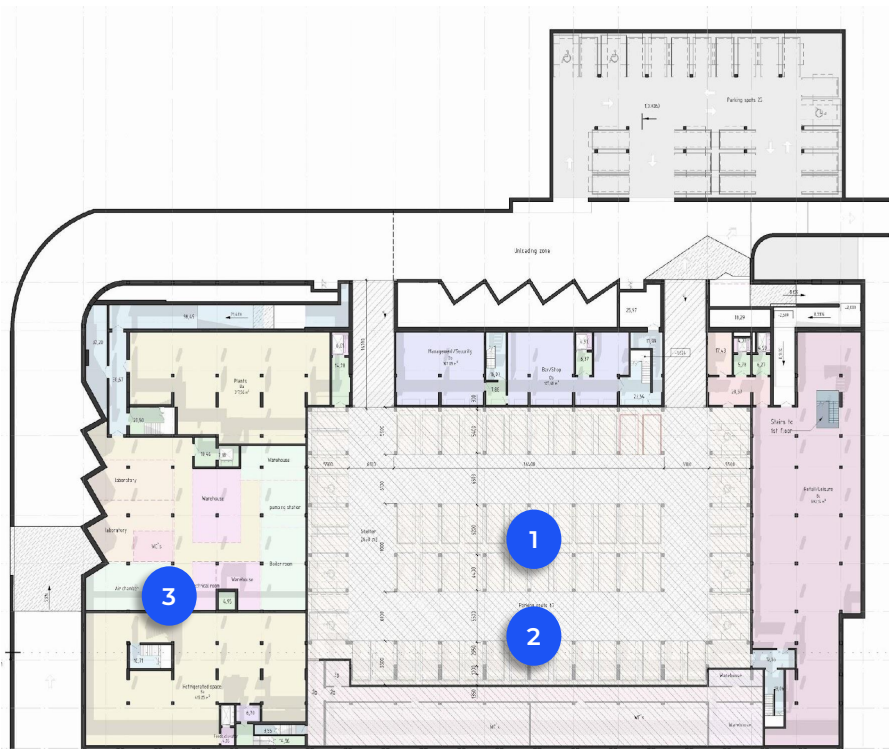
Фудхол на 800 місць, що буде генерувати, що 5-10 тис. відвідувачів щодня, частина з яких буде конвертуватись в аудиторію традиційного ринку на 2 поверсі

- Фудхол на 800 місць;
- Сцена для івентів;
- Кухні;
- Спеціалізовані магазини;

ПІДВАЛ

паркінг + укриття

- Підземний паркінг (60-70 машиномісць), включаючи місця для маломобільних;
- Облаштоване укриття;
- Адміністративні приміщення;



1

Підземний паркінг на 90 машиномісць

2

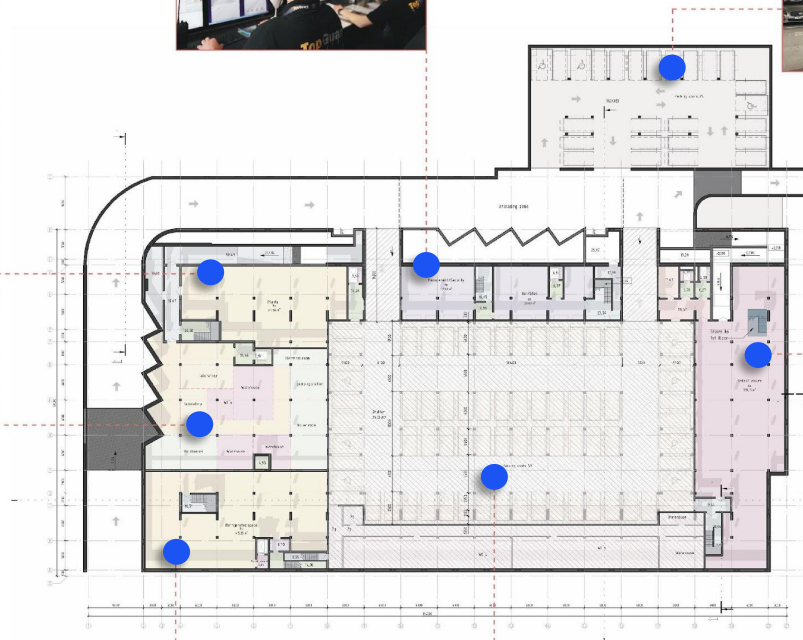
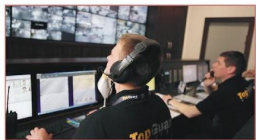
Облаштоване укриття

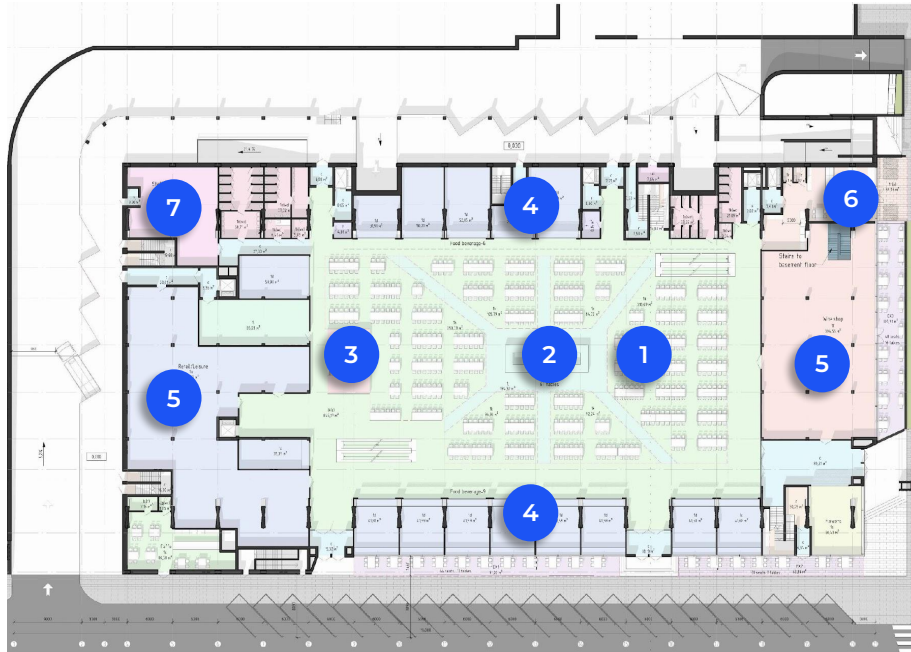
3

Адміністративні приміщення, склади, холодильники, сучасна лабораторія

Рішення: підвал

Colliers + Inzhur + AVR





- 1 Хол з посадковими місцями (600 місць)
- 2 Центральний бар
- 3 Сцена
- 4 Кухні
- 5 Спеціалізовані магазини
- 6 Місце для кур'єрів
- 7 Адміністративні приміщення

Рішення: 1 поверх

Colliers + Inzhur + AVR



Рішення: 1 поверх

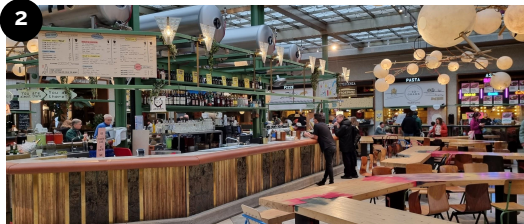
Colliers + Inzhur + AVR

1



Як виглядає фуд-хол

2



Як виглядає центральний бар

3



Як виглядають кухні

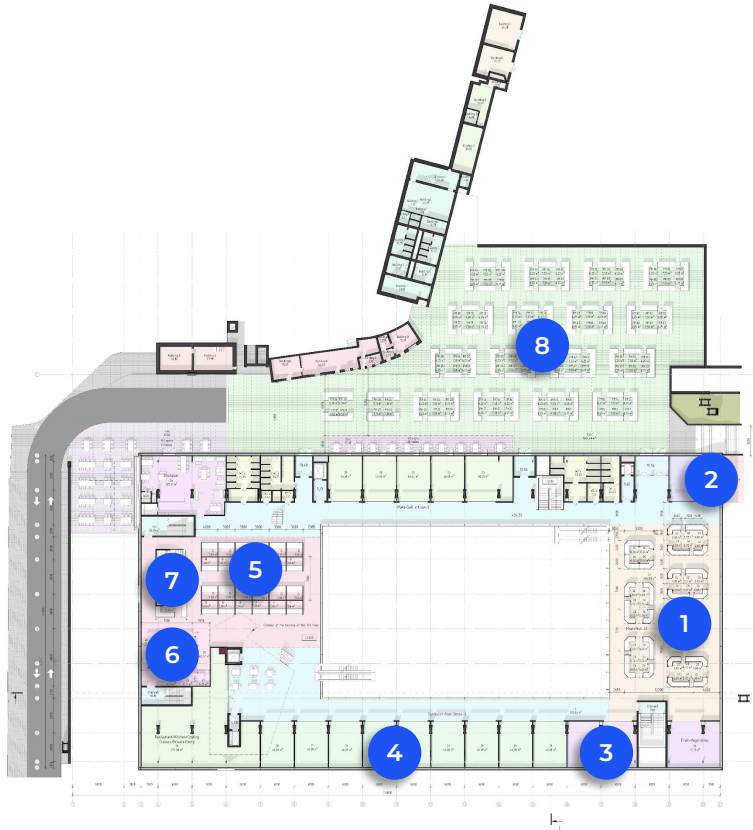
4

Фуд-хол дозволяє відвідувачам скуштувати страви найкращих ресторанів та шеф-кухарів за доступними цінами (як у Mercato Centrale, Мілано, що на фото). Кухні мають невеликий, але якісний асортимент. Кожна з них має свою фірмову страву.



Рішення: 2 поверх

Colliers + Inzhur + AVR



- 1 М'ясна та рибна секції
- 2 Пекарня
- 3 Овочі/Фрукти
- 4 Спеціалізовані торгові ятки
- 5 Маленькі ятки з їжею
- 6 Непродовольчі товари
- 7 Кав'ярня
- 8 Фермерський ринок

Рішення: 2 поверх

Colliers + Inzhur + AVR



Приклад переліку спеціалізованих яток

- Фрукти та овочі
- Азійські продукти
- Бабл чай
- М'ясна лавка
- Сири
- Кондитерські вироби
- Кулінарні книги та приладдя
- Сік-бар
- Олії та оцет. Мед / Варення
- Спеції / Горіхи
- Горілка
- Віскі та інші міцні напої
- Вино
- Здорове харчування та дієтичні добавки

Рішення: 2 поверх

Colliers + Inzhur + AVR



1
Приклад ятки з продажу свіжої риби та fish & chips з місцями для сидіння на даху



2
Як виглядають м'ясні та рибні ятки



3
Приклад спеціалізованих продовольчих магазинів



4
Як виглядає Espresso Bar з посадковими місцями на другому рівні



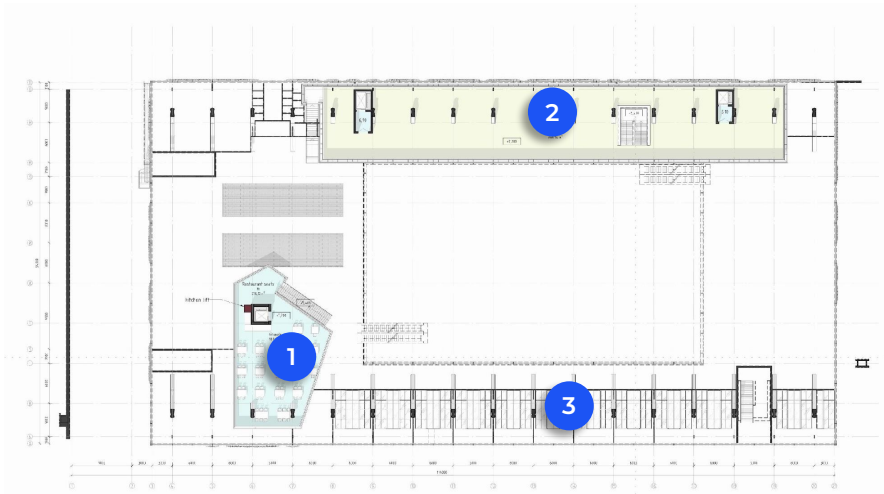
5
Як виглядають маленькі ятки з їжею



6
Як виглядає фермерський ринок

Рішення: 3 поверх

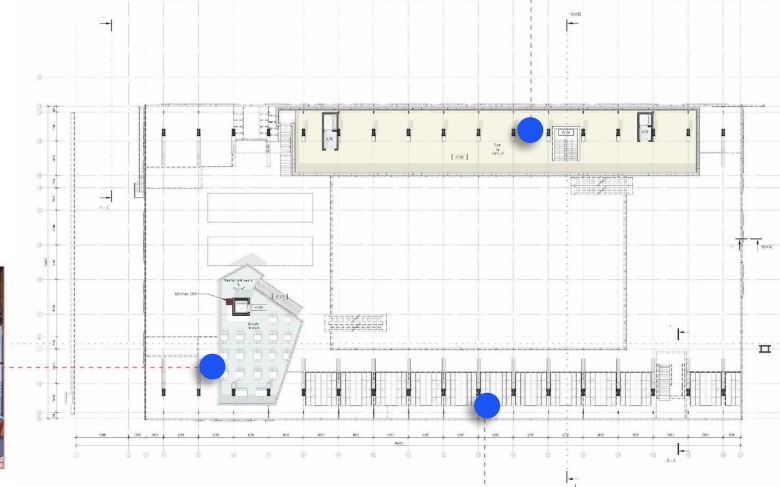
Colliers + Inzhur + AVR



- 1 Видовий ресторан
- 2 Фітнес-центр/Івент-зона
- 3 Теплиці

Рішення: 3 поверх

Colliers + Inzhur + AVR



Це була аналітична частина плану ревіталізації Житнього

Презентація повної візуальної частини плану — 25.02.2025.

Наживо і офлайн, для всіх охочих.



Стеж за новинами в соцмережах Inzhur, щоб дізнатися, де вона пройде!



inzhur