

Совместный вебинар Комитета по недвижимости
и Северо-Западного регионального комитета АЕБ
**ДЕВЕЛОПМЕНТ И ИНВЕСТИЦИИ В РЕГИОНАХ:
ЖИЗНЬ В НОВОЙ РЕАЛЬНОСТИ**



Association
of European
Businesses



РЫНОК РЕГИОНАЛЬНОЙ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ: ОСОБЕННОСТИ И ТРЕНДЫ 2020

ЭДУАРД ТИШКО,
управляющий партнер LCM Consulting



1. НЕАКТУАЛЬНЫЕ ФОРМАТЫ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 2020

1 ЭТАЖИ В ЖИЛЫХ ДОМАХ

Помещения с отдельным входом и площадью не более 400 кв. м функционировали постоянно!

Однако со снятием ограничительных мер трафик обратно перераспределился в сторону отдельно стоящих ТЦ.

Такие помещения потеряли свою значимость, т.к.:

- не учитывают конкурентное соседство;
- не оценивают объем итогового предложения;
- имеют отдельные посетительские потоки;
- не соответствуют требованиям сетевого ритейла (высота потолков, планировка, подъезды, зоны загрузки и пр.);
- не обеспечивают синергию торгового предложения, что важно для сегментов одежды, обуви.

КРУПНЫЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ

- все больше ориентированы на сферу развлечения и досуга, операторы которой были закрыты первыми;
- имеют недостаточное количество посетителей в условиях новых ограничений;
- вызывают больше опасений у посетителей в виду потенциально большего скопления людей в одном месте.

**Пришло время ТЦ,
встроенных в окружающую
развивающуюся жилую
застройку**



2. АКТУАЛЬНЫЕ ФОРМАТЫ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 2020

1.



Торговые центры
шаговой доступности

2.



Районные
торговые центры

3.



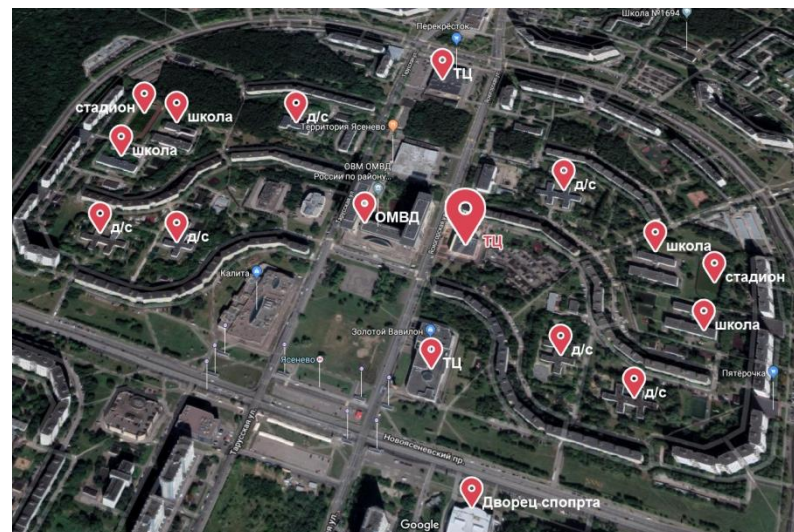
Районообразующие ТЦ
инфраструктурного значения

- удовлетворяют ключевые потребности своей аудитории в одном месте и делают синергичное предложение;
- удобны посетителям с точки зрения логистики;
- вызывают доверие у потребителей и кажутся более безопасными.

1.



Торговый центр
шаговой доступности



ТЦ ЭТАЖИ

Москва, ул. Ясногорская, 7-а

GVA 5 150 кв. м | **GLA** 3 595 кв. м

25 магазинов

80 машино-мест

Открытие 25.06.2019

5 Пятёрочка

spirit.
FITNESS

COLIZEUM
CYBER SPORT ARENA

оптик сити
ОЧКИ И КОНТАКТНЫЕ ЛИНЗЫ

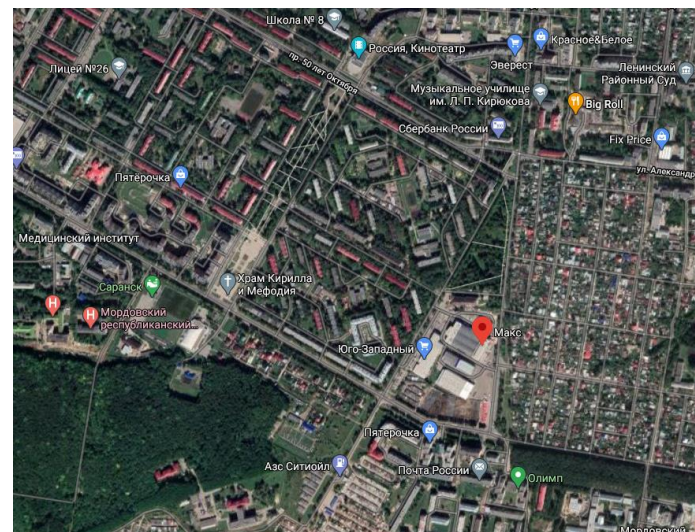
ErichKrause®

COFFEE WAY
федеральная сеть кофейных баров





Районный
торговый центр



ТК МАКС

Саранск, ул. Гагарина, 99-а

GVA 24 500 кв. м | **GLA** 20 175 кв. м

100 магазинов

450 машино-мест

Открытие 2012 | Реконцепция 2020

УНИВЕРСАЛ
Караван

ЭЛЬДОРАДО.RU
ЭЛЕКТРОНИКА

детский мир **спортмастер**

familia
Бренды, свободные от цен!

O'STIN

zolla **FUN DAY**

ЧИТАЙ ГОРОД



3.



Районообразующий ТЦ
инфраструктурного значения



ТРЦ FJORD PLAZA

Псков, ул. Завеличская, 23

GBA 43 917 кв. м | GLA 29 655 кв. м

100 магазинов

700 машино-мест

Открытие 13.12.2019

МАГНИТ
СЕМЕЙНЫЙ

детский мир

M.video
нам не всё равно

SILVER
cinema

house

RESERVED

sinsay CROPP

familia
Бренды, свободные от цен!

CCC
SHOES & BAGS

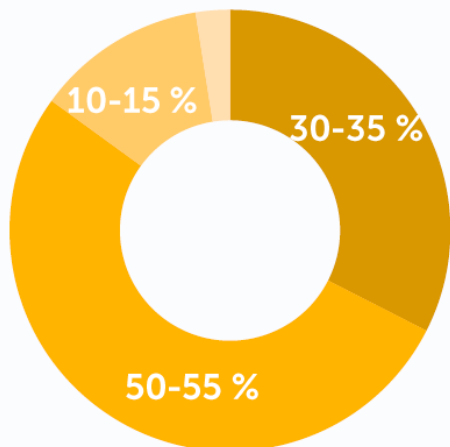
Макдоналдс

BURGER
KING



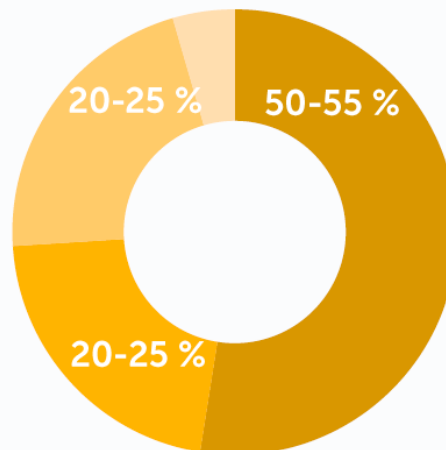
3. АКТУАЛЬНЫЕ ФОРМАТЫ АРЕНДАТОРОВ 2020

ТРАДИЦИОННО: КЛАССИЧЕСКАЯ КОНЦЕПЦИЯ ТЦ



- якорные и субъякорные арендаторы
- арендаторы торгового сегмента
- арендаторы сегмента развлечений и общественного питания

В СОВРЕМЕННЫХ РЕАЛИЯХ: СООТНОШЕНИЕ СЕГМЕНТОВ МЕНЯЕТСЯ



- арендаторы торгового сегмента
- арендаторы социально-значимого сегмента



4. АКТУАЛЬНЫЕ РОЗНИЧНЫЕ СЕГМЕНТЫ 2020

Продукты



Дрогерии



Товары для здоровья



Электроника



Товары для дома



Эконом fashion



Для семейного времяпрепровождения



Общепит



Другие





5. УСЛОВИЯ АРЕНДЫ 2020

01 | Краткосрочность фиксации договоренностей, их регрессивно-прогрессивный характер

02 | Арендная плата

- Сохранение АП (продукты, аптеки и пр.)
- Снижение или отмена БАП, при сохранении ОРЕХ, КУ, переход на % от ТО и желательно повышение % от ТО
- Только ОРЕХ и КУ

03 | Отсрочка и рассрочка платежей



5. УСЛОВИЯ АРЕНДЫ 2020

«СТАРЫЕ» арендаторы



«НОВЫЕ» арендаторы

- Предоставление скидок
- Рассрочка оплаты
- Переход на % от ТО при ОРЕХ и КУ или только ОРЕХ + КУ
- ! Краткосрочность мер
- ! Рассрочка скидки на период РПГЧС до конца 2020 года
- ! Увеличение срока контракта
- ! Возможность досрочного расторжения со стороны арендодателя

- Ставки ниже
- Каникулы на СМР/вхождение от 30 до 90 дней
- Возможная компенсация СМР – fitout
- Иные условия договоров аренды?
- Качество арендатора?
- Концепция и трафик в ТЦ?



6. НОВЫЕ ТРЕНДЫ В РИТЕЙЛЕ 2020

- Розничный магазин = пункт выдачи онлайн-заказов
- Развитие собственных сервисов доставки товаров, у кого таковых не было
- Расширение ассортимента (дополнение продовольственными товарами, товарами первой необходимости)
- Смещение tenant-mix в сторону эконом-сегмента
- Динамичная диджитализация: развитие мобильных приложений, касс самообслуживания и пр.



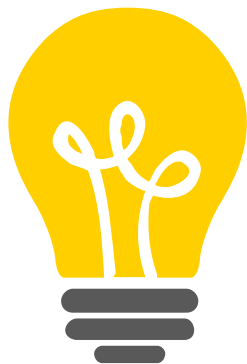
7. ПРОГНОЗЫ

- Сокращение площадных характеристик магазинов
- Дальнейшее увеличение доли онлайн-продаж
- Развитие ТЦ, встроенных в жилую застройку
- Новые маркетинговые инструменты в борьбе за потребителя
- Усиление роли профессиональных УК

Совместный вебинар Комитета по недвижимости
и Северо-Западного регионального комитета АЕБ
**ДЕВЕЛОПМЕНТ И ИНВЕСТИЦИИ В РЕГИОНАХ:
ЖИЗНЬ В НОВОЙ РЕАЛЬНОСТИ**



Association
of European
Businesses



БЛАГОДАРЮ ЗА ВНИМАНИЕ!

ЭДУАРД ТИШКО,
управляющий партнер LCM Consulting

+7 (8172) 21-05-05
lcm@lcm-consulting.ru
lcm-consulting.ru

facebook.com/lcm.consulting.russia
vk.com/lcm_consulting
instagram.com/lcm_consulting/