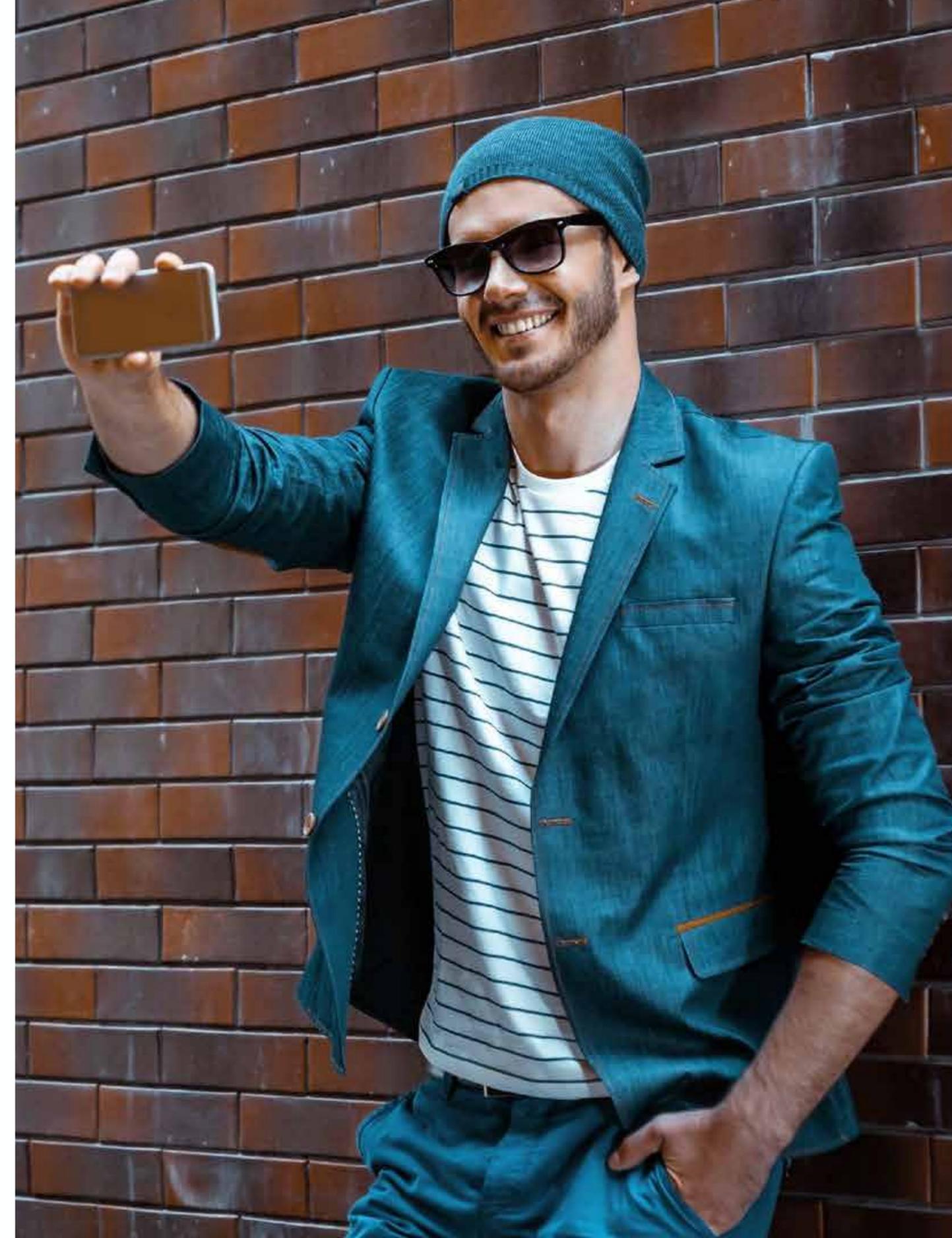


# НОВЫЕ ПУТИ РАЗВИТИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

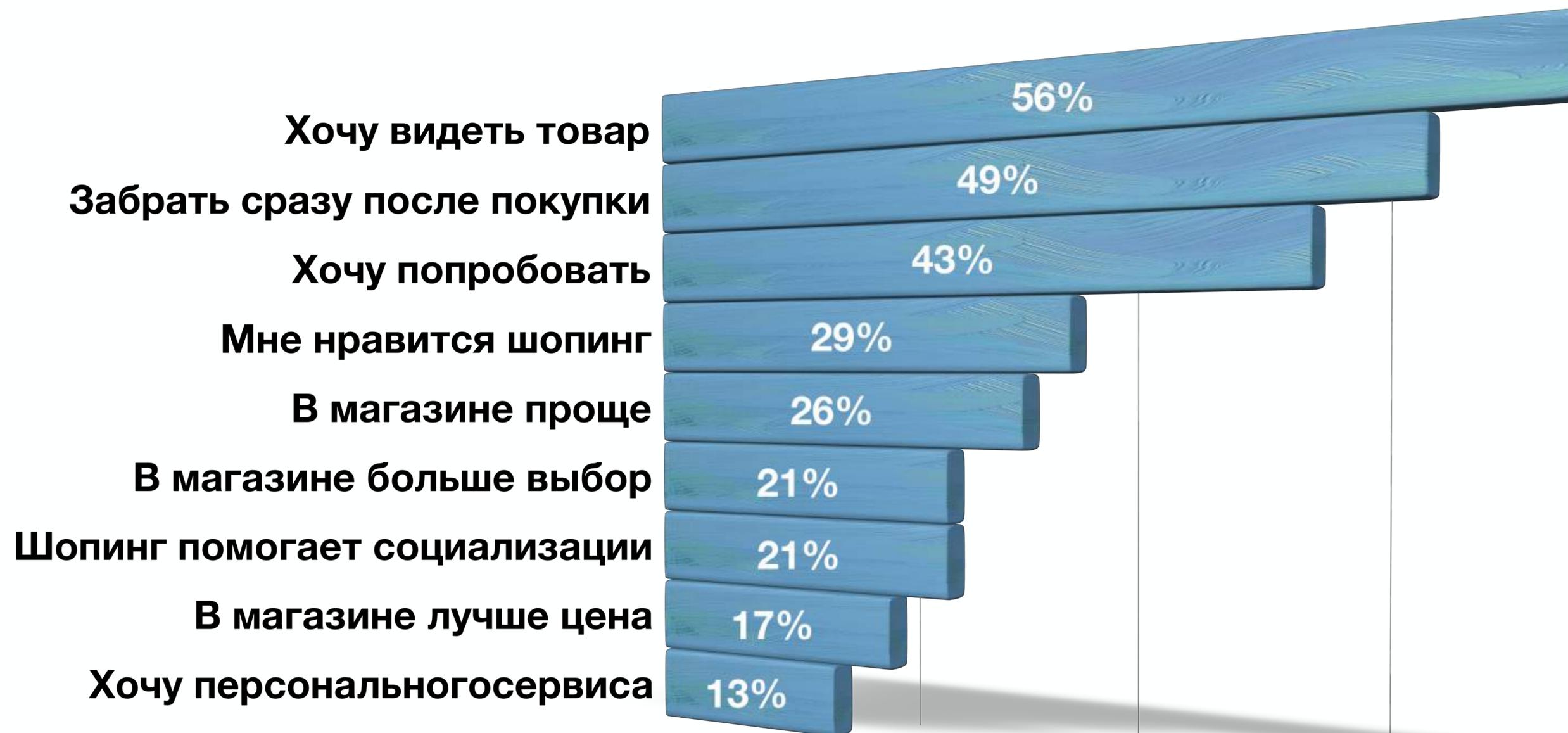
Вальдемар Вайсс  
Глава Российского филиала Munitor Gruppe

# ПОСЛЕДНИЕ ТРЕНДЫ В ИЗМЕНЕНИИ ПРЕДПОЧТЕНИЙ ЦА

- **Значительная покупательская способность**
- **Скоро достигнут основного покупательского возраста**
- **80% владеют смартфонами, и 45% планшетами**
- **Цифрового происхождения**
- **Большая часть покупок не совершается онлайн**
- **Используют интернет магазины в основном для исследования продукта**
- **Значительное страновое отличие**

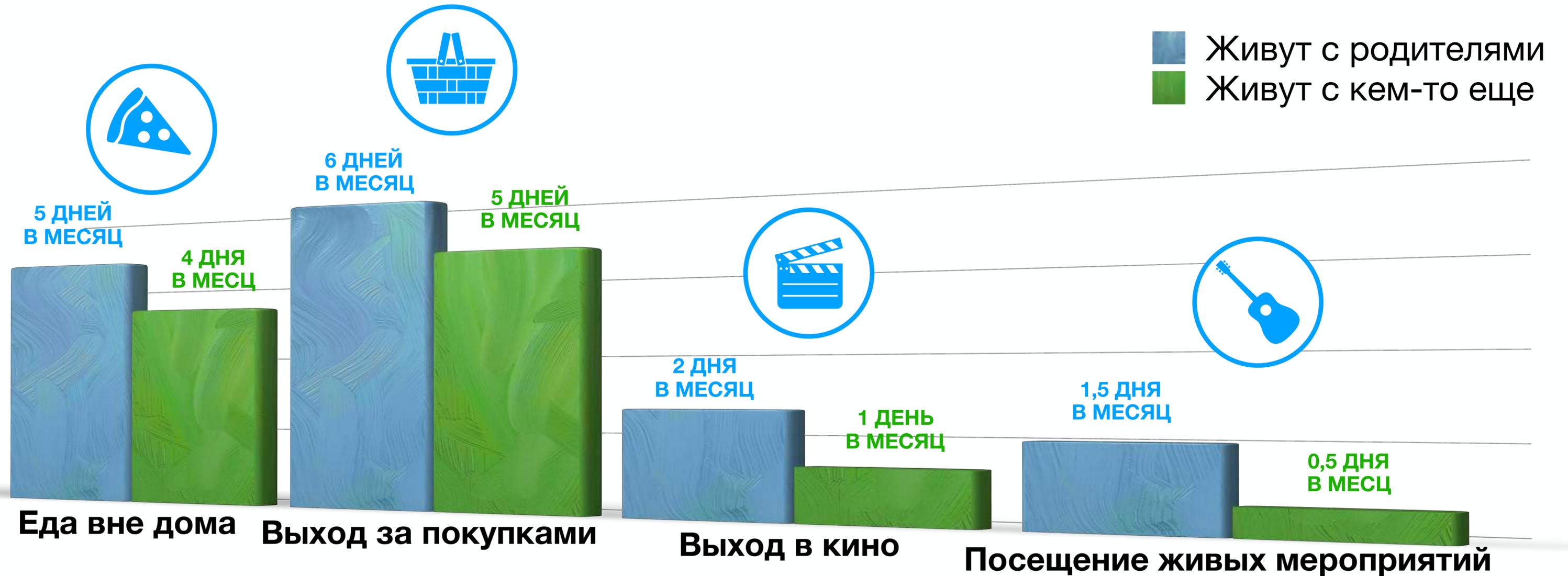


# ОСНОВНЫЕ ЦЕЛИ ПОСЕТИТЕЛЕЙ\*



# НОВЫЕ РЕАЛИИ ДЛЯ ОПЕРАТОРОВ РИТЕЙЛА

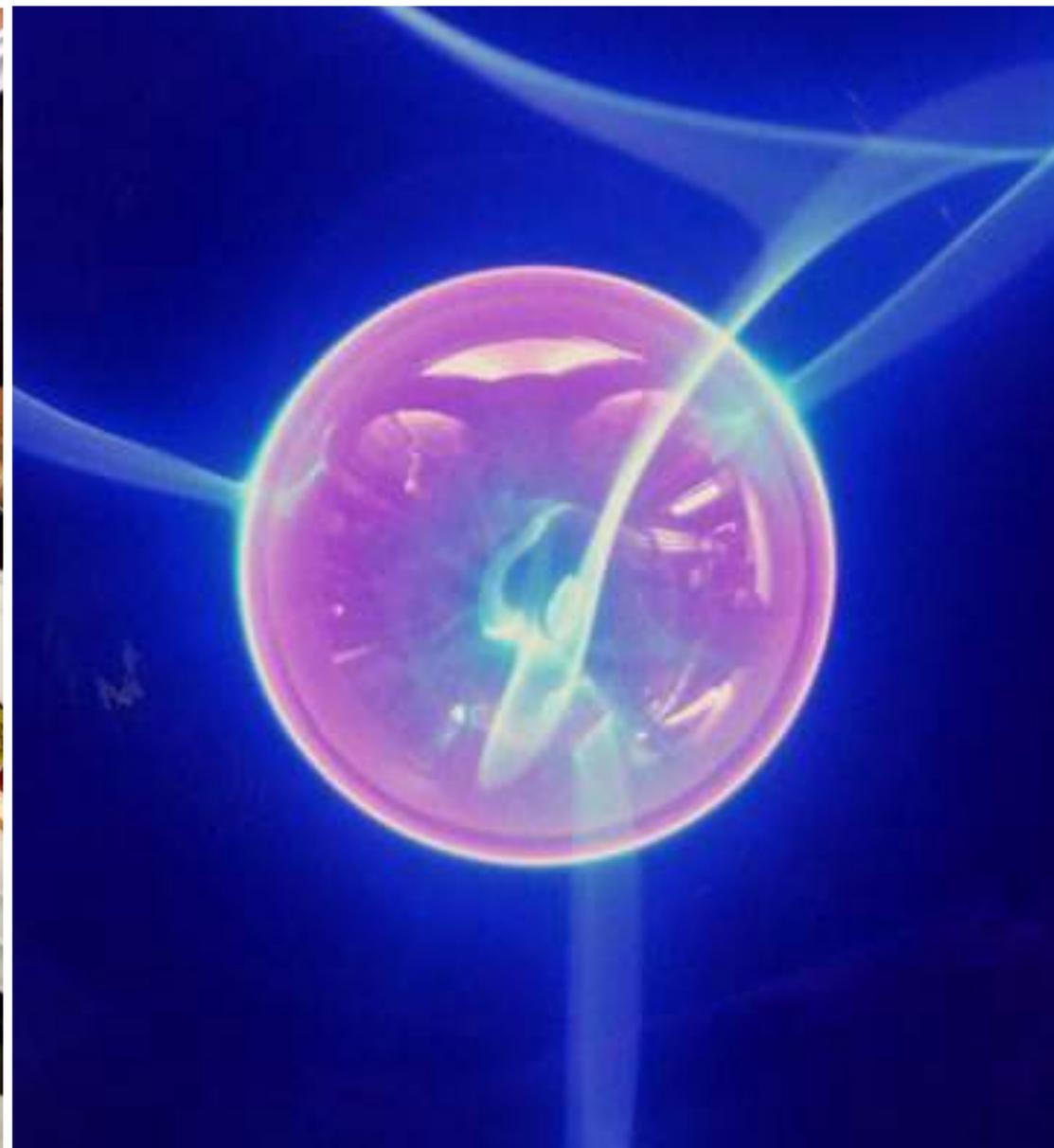
ТРАТЫ НА ДОСУГ (\$) > ТРАТ НА ПОКУПКИ (\$)



**ОТДЫХ**

**ТЕХНОЛОГИИ**

**МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОСТЬ  
ОБЪЕКТА**



# ТЕОРИЯ ТРЕТЬЕЙ ТОЧКИ

*Третье место (англ. the third place) — часть городского пространства, которая не связана с домом («первое место») или с работой («второе место»).*

**1**

Нейтральное/  
свободное  
пространство

**2**

«Уравнивающее»  
пространство

**3**

Общение

**4**

Доступность  
и размещение

**5**

Завсегда и

**6**

Демократичность  
(без пафоса)

**7**

Атмосфера и  
настроение

**8**

Комфортное  
или не очень  
дорогое

**9**

Место, где можно  
найти новых и  
встретить старых  
друзей

# ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР – ТРЕТЬЕ МЕСТО!

- Кафе, рестораны
- Развлекательные центры, кинотеатры
- Творческие и креативные пространства
- Развивающие и обучающие форматы
- Спортивные клубы и секции
- Выставки, творческие встречи
- Праздники, события, соревнования
- Клубы по интересам
- Центры красоты и здоровья



# УНИКАЛЬНЫЕ КОНЦЕПЦИИ

**СОВРЕМЕННЫЙ  
ФУДКОРТ**



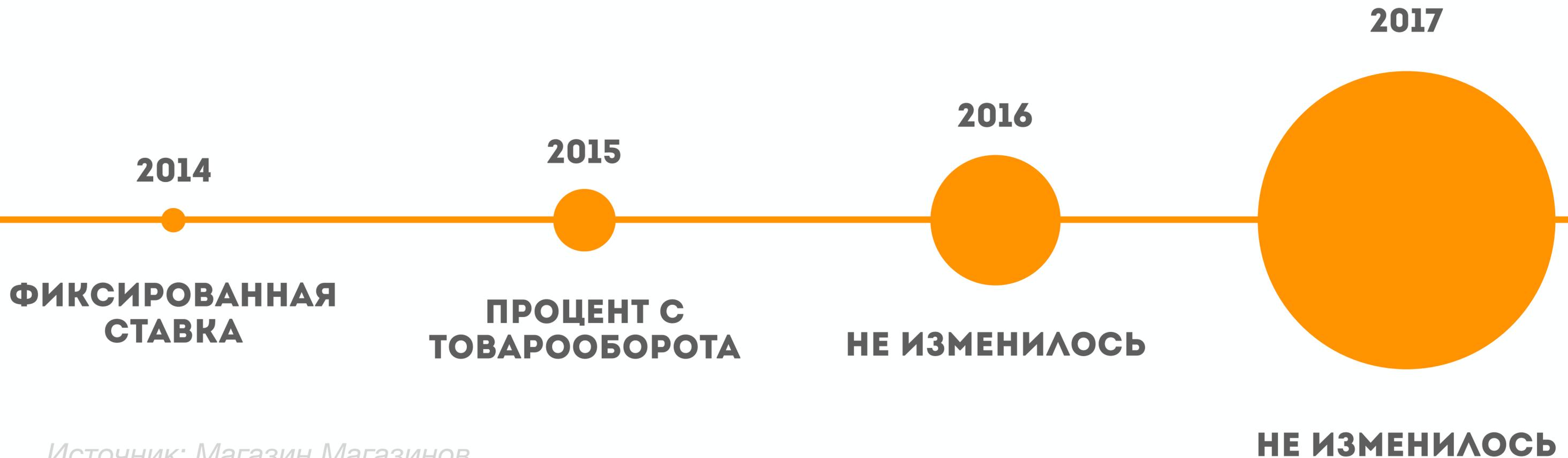
**НЕФОРМАТНЫЕ  
ПОТОКООБРАЗУЮЩИЕ  
ФОРМАТЫ**



**ТЕМАТИЧЕСКИЙ  
ПАРК**



# ИЗМЕНЕНИЕ СТАВОК АРЕНДЫ



Средняя арендная ставка: 37,3 тыс рублей за квадратный метр в год. Средняя арендная ставка для якорей: 12,9 тыс рублей за квадратный метр в год.

*Источник: NAI Besar*

# ИЗМЕНЕНИЕ СТАВОК АРЕНДЫ

Профиль/тип арендатора	Средняя площадь, кв.м	Процент от товарооборота
Гипермаркет FMCG	> 8 000	1,8% - 4,5%
Гипермаркет FMCG сити формат	4 000 - 8 000	1,8% - 4,5%
Гипермаркет DIY	> 10 000	2% - 4%
Гипермаркет FMCG	1 000 - 4 000	5% - 9%
БТиЭ	1 200 - 2 000	4% - 7%
Спортивные товары	1 000 - 4 000	4% - 8%
Товары для детей	800 - 2 500	7% - 12%
Одежда	1 500 - 3 000	7,5% - 15%
Многозальный кинотеатр	3 000 - 5 000	8% - 15%
Арендатор торговой галереи	700 - 1 500	8% - 15%
	500 - 700	9% - 15%
	250 - 500	10% - 15%
	100 - 250	12% - 18%
	50 - 100	10% - 20%
	< 50	15% - 25%
Ресторан	300 - 600	10% - 15%
Кофейня	80 - 170	15% - 20%
Фуд корт	50 - 100	5% - 20%



**УХОДИМ В ОНЛАЙН?!  
НИЧЕГО НЕ БУДЕТ — НИ  
КИНО, НИ ТЕАТРА, НИ КНИГ,  
НИ ГАЗЕТ. ОДНО  
СПЛОШНОЕ ТЕЛЕВИДЕНИЕ.**

# ФИЗИЧЕСКАЯ ПОКУПКА VS ВИРТУАЛЬНАЯ ПОКУПКА

более 50% хотят  
видеть продукт,  
выбранный онлайн,  
вживую перед  
покупкой\*

27,583 млрд. руб

Интернет-торговля

760 млрд. руб

Розничная торговля

**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ**