



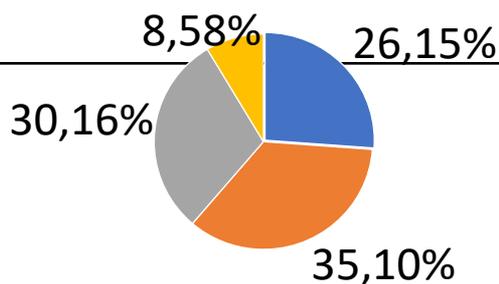
ДЕНОВА
ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ
консалтинг·недвижимость·управление

**Коммерческая недвижимость Тюмени
Итоги и тренды 2019**

Девяткова Наталья
Генеральный директор ГК «Денова»
полномочный представитель РГУД, вице-президент РГУД
29 января 2019 г.

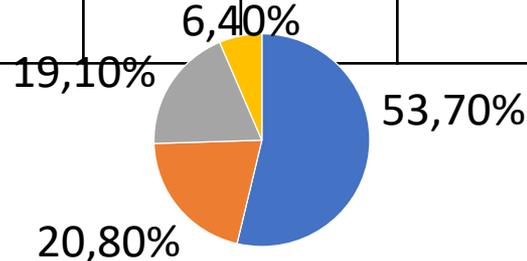
Основные индикаторы рынка торговой недвижимости Тюмени

	2015	2016	2017	2018	2019
Общее предложение торговых площадей г. Тюмени, тыс. м ²	365,5	428,9	437,5	437,5	459,5
Объем введенных торговых площадей в качественных ТЦ, тыс. м ²	51 000	99 000	27 000	0	22 000
Количество открытых ТЦ, штук	1	3	2	0	1
Обеспеченность населения г. Тюмени качественными торговыми площадями, кв. м на 1000 человек	524,2	611	625	0	590



- Супер-региональные
- Региональный

*ПО КЛАССАМ



- Восточный АО
- Ленинский АО
- Центральный АО
- Калининский АО

*ПО АДМИНИСТРАТИВНЫМ ОКРУГАМ

Качественные торговые объекты, запланированные к открытию в г. Тюмени в 2020-2021 году



№	Название	Адрес	GBA/GLA, кв.м.	Позиционирование	Стадия строительства
1	ТЦ «Патриот» 4 квартал 2018 г.	ул. Широтная-Боровская	34 000/23 800	Окружной	Заморожен
2	МФЦ «ARSIB Tower» 2019 г.	ул. Мельникайте, 116	76 600/59 000	Многофункциональный центр	4й квартал 2020 г.
3	Фермерский рынок	ул. Профсоюзная	8 000/6 400	Специализированный	Строительство
4	Универсальный рынок	ул. Широтная - Народная	7 000/5 500	Специализированный	Ввод в эксплуатацию
5	МФЦ Первомайская 1А	Первомайская, 1А	2 100/20 211	Многофункциональный центр	2й квартал 2021 г.
6	Автомобильный рынок	Федюнинского	10 000/10 000	Специализированный	Анонс
	Итого:		137 700/124 000		

Средний уровень арендных ставок и вакантных площадей по классам торговых центров

№	Статус объекта	Арендная ставка руб./м ² в мес.	Дополнительные платежи	Вакантные площади
1	Супер-региональный •Якорь •Торговая галерея •Остров	600-900 3000-3500 8000-15000	НДС, к/э услуги, маркетинговый сбор	0%
2	Региональные •Якорь •Торговая галерея •Остров	500-800 1500-2500 5000-10000	к/э услуги	2%
3	Окружные •Якорь •Торговая галерея •Остров	500-800 1500-2000 3000-7000	к/э услуги	1%
	Микрорайонны			

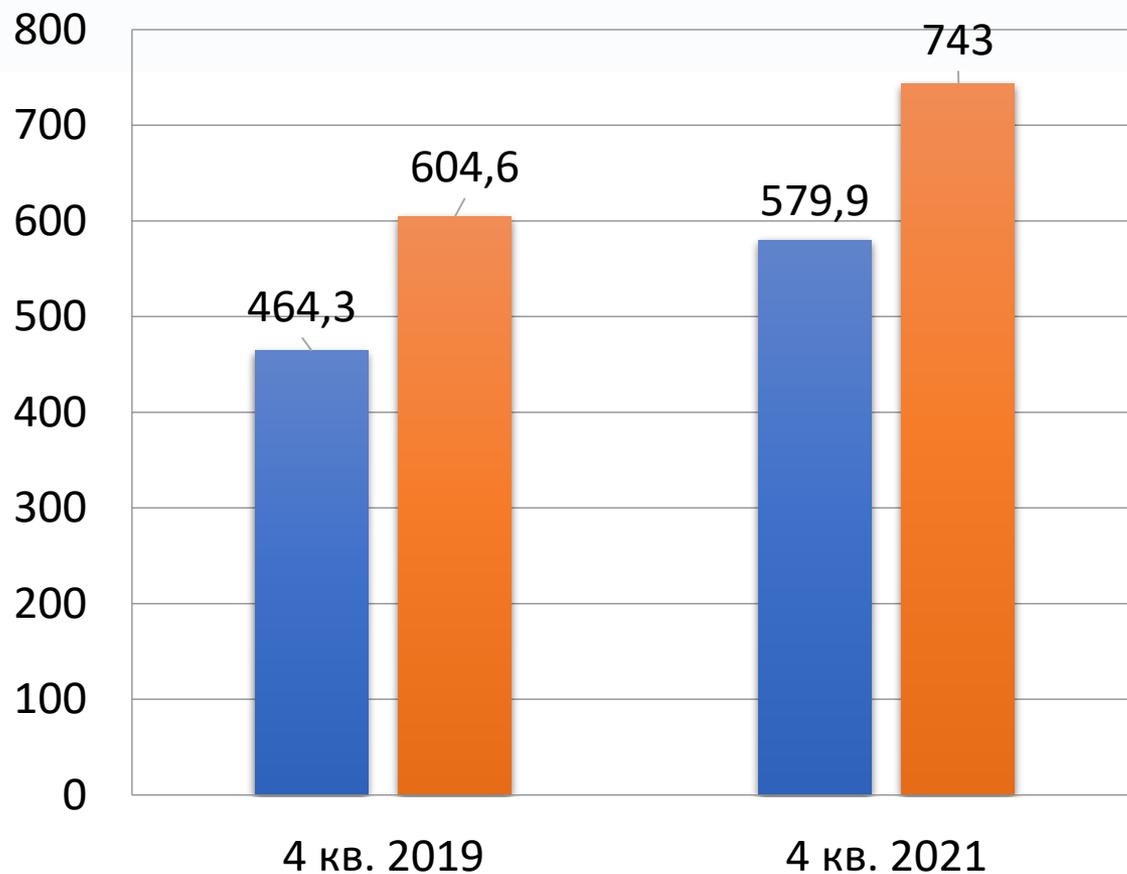
Компании в развитии



Тренды и прогнозы по торговой недвижимости

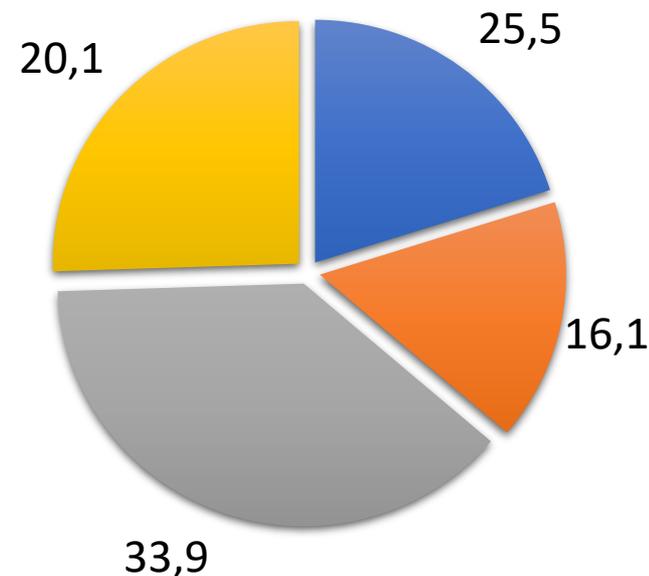
- ✓ Работа над улучшением качественного состава арендаторов;
- ✓ Рост арендных ставок на уровне индексации;
- ✓ Снижение вакантности;
- ✓ Реконцепция всех торговых центров;
- ✓ Развитие новых форматов: фуд-холлы, йога центры, термы, художественные галереи, студии боевых искусств
- ✓ Строительство классических торговых центров не планируется.
- ✓ Коллаборация сетей продолжится.
- ✓ Спрос на операторов ощущений растет.
- ✓ Перераспределение доли операторов ритейла в пользу онлайн-торговли.

Текущее состояние рынка офисной недвижимости г. Тюмени



■ общее предложение рынка офисной
недвижимости, тыс. кв. м.

Структура рынка
действующих объектов по
классам РГУД,
% офисных площадей



■ A ■ B+ ■ B ■ C

Качественные офисные объекты, открытие которых запланировано до 2021 года



№	Наименование, планируемый срок открытия	Адрес	GBA/ GLA, кв.м.	Стадия	Класс
1	БЦ, 1 квартал 2020 г	ул. Холодильная, 73	20 000/ 16 000	Строительст во	B +
3	МФК ARSIB Tower, 4 квартал 2020 г.	ул. Мельникайте, 116	27 200/ 27 200	Строительст во	B
4	МФК (1А Первомайская) 2й квартал 2021	ул. Первомайская, 1а	29 000/ 14 200	Строительст во	A
5	Офисный центр	ул. Рижская- Березовая	6 240/ 5 000	Строительст во	B
	Прогноз по объектам качественного офиса		743 кв.м. на 1 тыс.чел.		

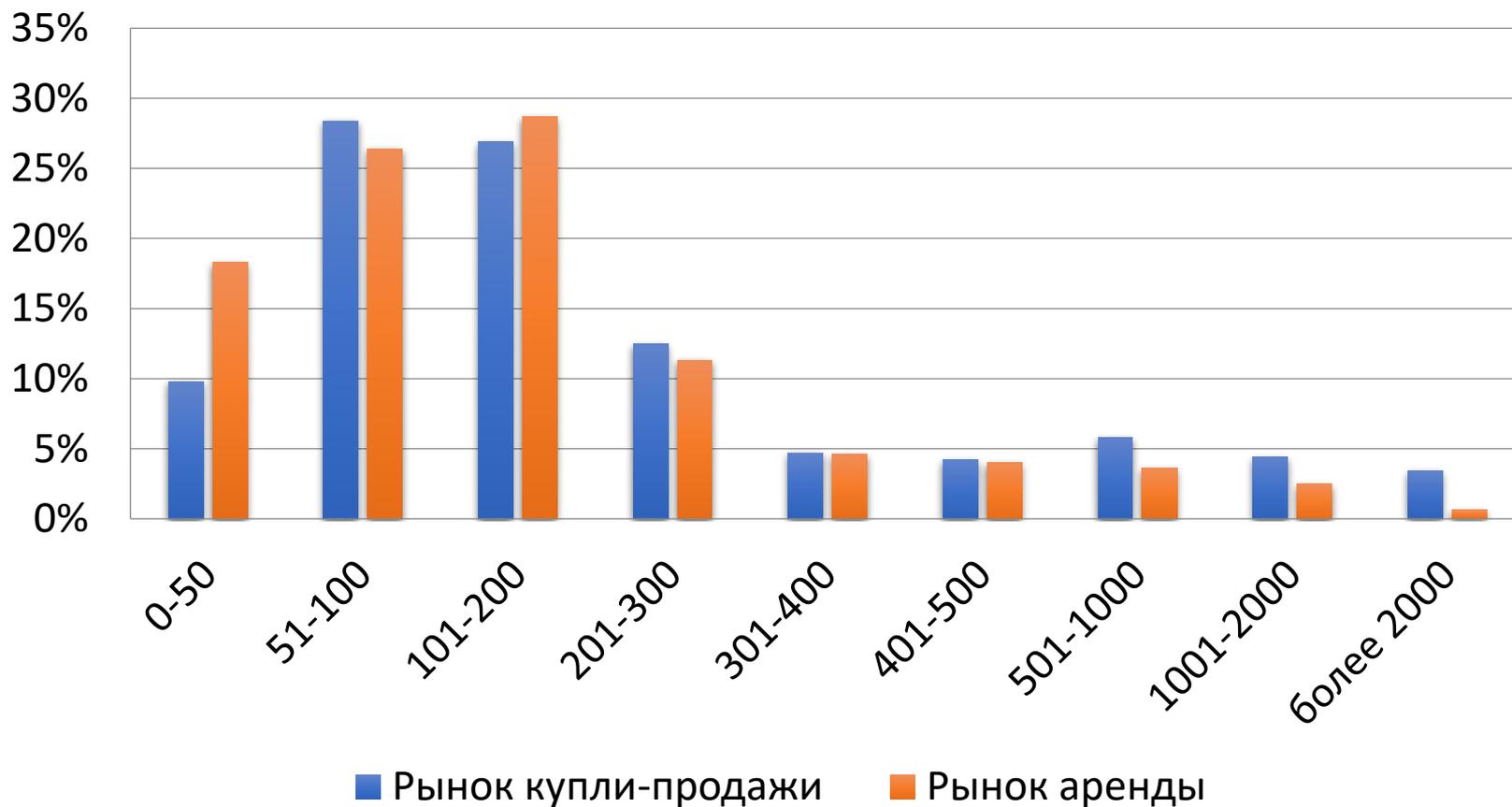
Прогнозы рынка офисной недвижимости города Тюмени на 2020 год

- ✓ Переезд нефтегазовых структур с северных округов
- ✓ Снижение доли вакантных площадей во всех классах;
- ✓ Повышение арендных ставок;
- ✓ Увеличение запросов офисных помещений под ключ;
- ✓ Уменьшение доли сделок купли- продажи офисных помещений.
- ✓ Тренд на шеринг.
- ✓ Тренд на многофункциональность.

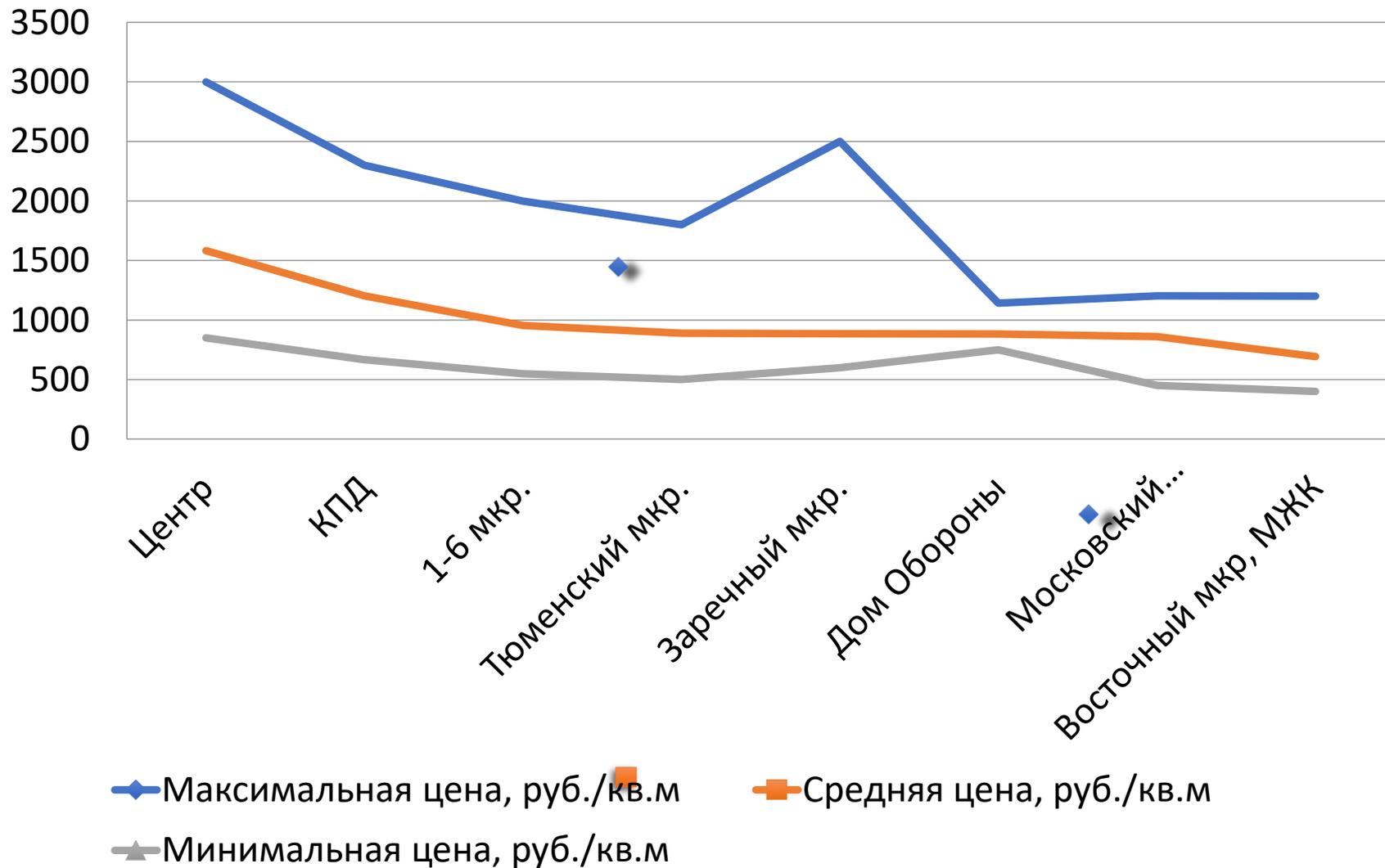
Распределение объектов стрит-ритейл по районам г.Тюмень



Распределение объема предложения по площади объектов стрит-ритейл



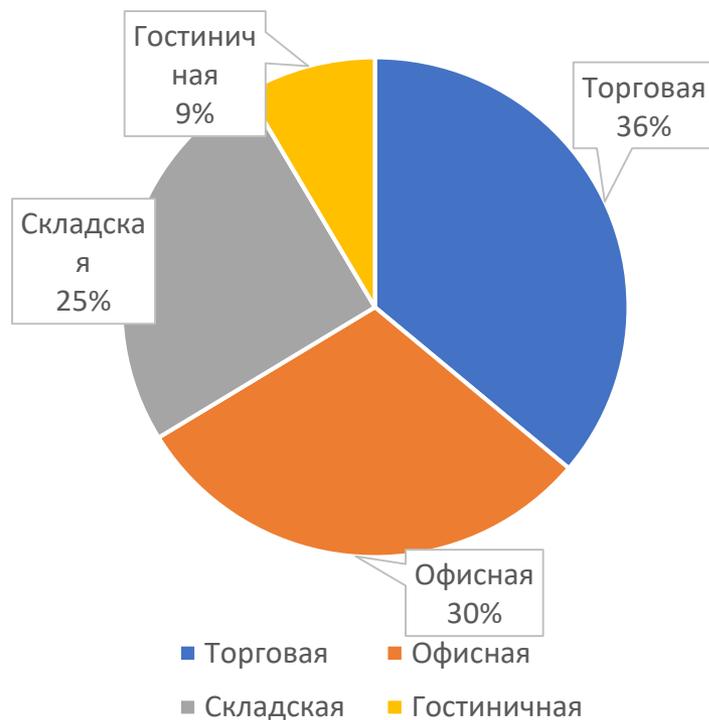
Распределение уровня арендных ставок торговой недвижимости в г. Тюмень по районам города



Основные тенденции рынка стрит-ритейл г.Тюмень

- ✓ Вытеснение местных игроков федеральными сетями;
- ✓ Выигрывают девелоперы, которые изначально проектируют ЖК с учетом коммерческой концепции;
- ✓ Рост предложения помещений более 250 кв.м в спальнях районах;
- ✓ Миграция сетей из центра в спальные районы города;
- ✓ Увеличение количества сделок на стадии «фундамента»;
- ✓ Растет спрос на стрит-ритейл в спальных микрорайонах
- ✓ Введение новых законодательных инициатив, трансформирующих рынок ритейла •

Основные сегменты стрит-ритейла в Тюмени, %



Инвестиции в коммерческую недвижимость Основные сегменты стрит-ритейла в Тюмени

- ✓ незавершенные объекты — каждая третья сделка.
- ✓ Уровень ожидания инвесторов ГАБ 9-14%.
- ✓ Находить ликвидные объекты становится все труднее.
- ✓ Количество сделок по коммерческой недвижимости увеличивается .
- ✓ Спрос на земли Ж-1, ОД -2.
- ✓ Что строить: микрорайонные и районные центры, бизнес-центры класса С, стрит-ритейл в спальных микрорайонах



ДЕНОВА

ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ
консалтинг·недвижимость·управление

**Нужно бежать со всех ног, чтобы только
остаться на месте...**



Бизнес-полёт с Натальей Девятковой @denowagroup



denowa72



(3452) 56-25-25