



# ДЕНОВА

**ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ**  
консалтинг·недвижимость·управление

**Мир никогда не будет прежним**

## **Анализ коммерческой недвижимости г. Тюмень за 2020 год**

**Девяткова Наталья**

Генеральный директор ГК «Денова»  
полномочный представитель РГУД, вице-президент РГУД

**30 сентября 2020 г.**

# Мир никогда не будет прежним

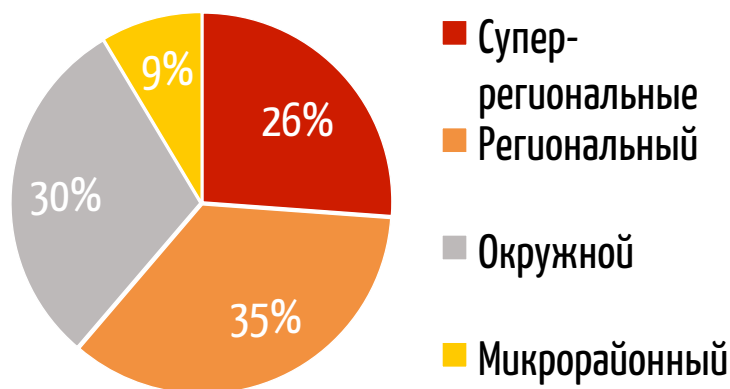
- По данным Росстата, реальные располагаемые доходы населения во втором квартале упали на 8%, а ВВП — на 9.6%.
- 6,1 % из среднего класса перешли в категорию бедных.
- Карантин вызвал бум удаленной деятельности — люди дистанционно работают, покупают, общаются, занимаются с тренерами и даже ходят в музей.
- Интернет-ритейлеры значительно нарастили базу клиентов, развернули логистическую инфраструктуру, потребители установили приложения, привыкли ими пользоваться.



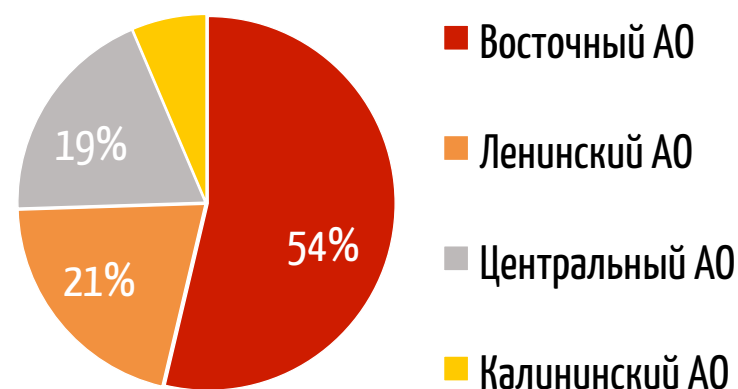
# Основные индикаторы рынка торговой недвижимости в ТРЦ Тюмени

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Общее предложение торговых площадей г. Тюмени, тыс. м <sup>2</sup>	365,5	428,9	437,5	437,5	437,5	462,5
Объем введенных торговых площадей качественных ТЦ, тыс. м <sup>2</sup>	51 000	99 000	27 000	0	0	25 000
Количество открытых ТЦ, штук	1	3	2	0	0	1
Обеспеченность населения г. Тюмени качественными торговыми площадями, м <sup>2</sup> на 1000 человек	524	594	587	569	554	557

## Распределение качественных торговых площадей\*



\*ПО КЛАССАМ



\*ПО АДМИНИСТРАТИВНЫМ ОКРУГАМ

# Качественные торговые объекты, запланированные к открытию в г. Тюмень в 2020-2021 гг.



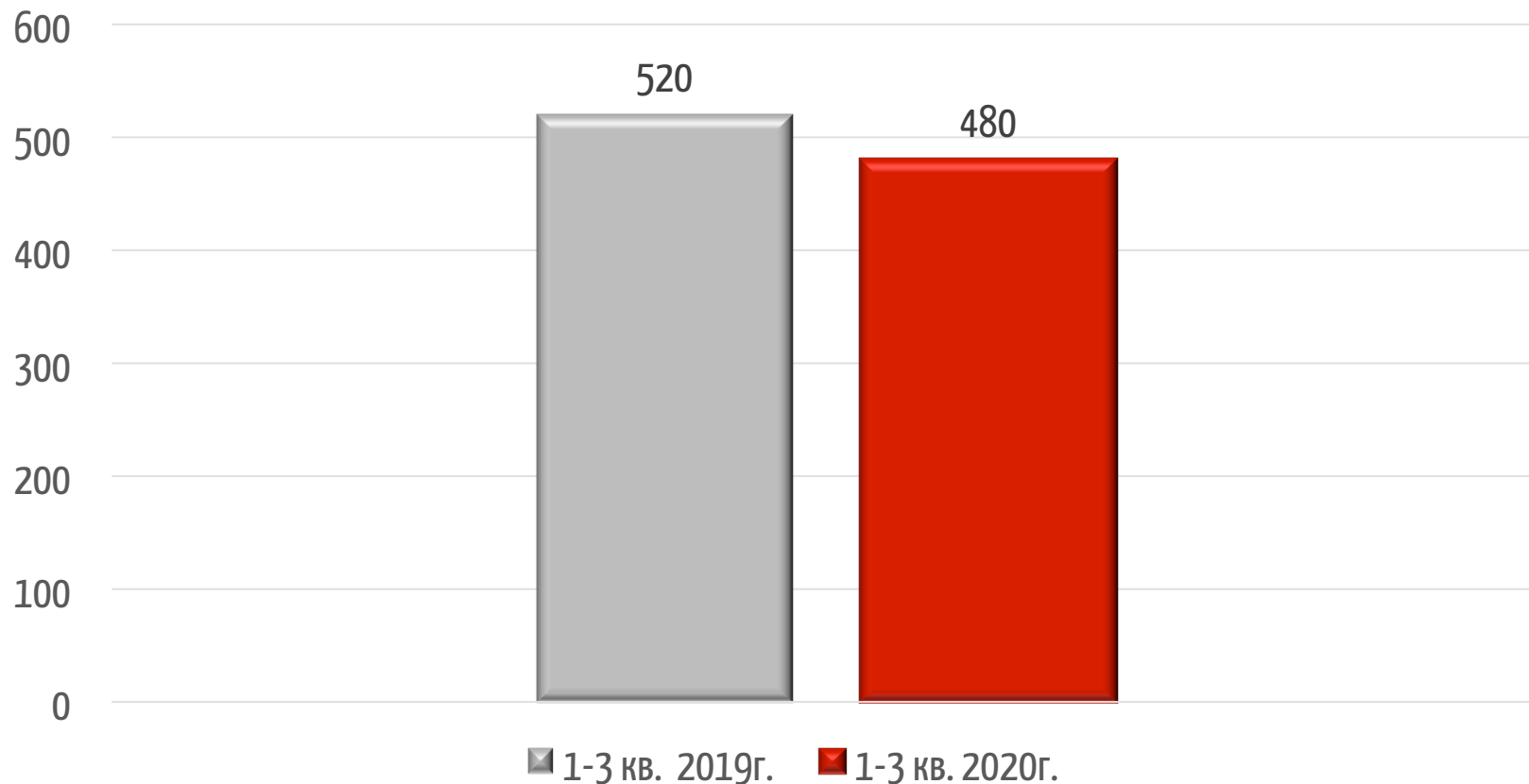
№	Название	Адрес	GBA/GLA, кв.м.	Позиционирование	Стадия строительства
1	МФЦ «ARSIB Tower» 2019 г.	ул. Мельникайте, 116	73 000/24 000	Многофункциональный центр	2й квартал 2021 г.
2	Универсальный рынок	ул. Широтная - Народная	7 000/5 500	Специализированный	Заморожен
3	МФЦ Первомайская 1А	ул. Первомайская, 1А	20 211/ 2 100	Многофункциональный центр	2й квартал 2021 г.
	<b>Итого:</b>		<b>100 211/31 600</b>		

## Тренды и прогнозы по торговой недвижимости в ТРЦ

- строительство классических торговых центров не планируется
- началась реконцепция торговых центров в пользу многофункциональных деловых центров
- развитие новых форматов: фуд-холлы, йога центры, термы, медицинские центры, художественные галереи, студии боевых искусств, вертикальные фермы
- перераспределение доли операторов ритейла в пользу онлайн-торговли
- коллаборация сетей
- трансформация гипермаркетов

**Самый главный риск сегодня для рынка торговых центров –  
падение доходов населения**

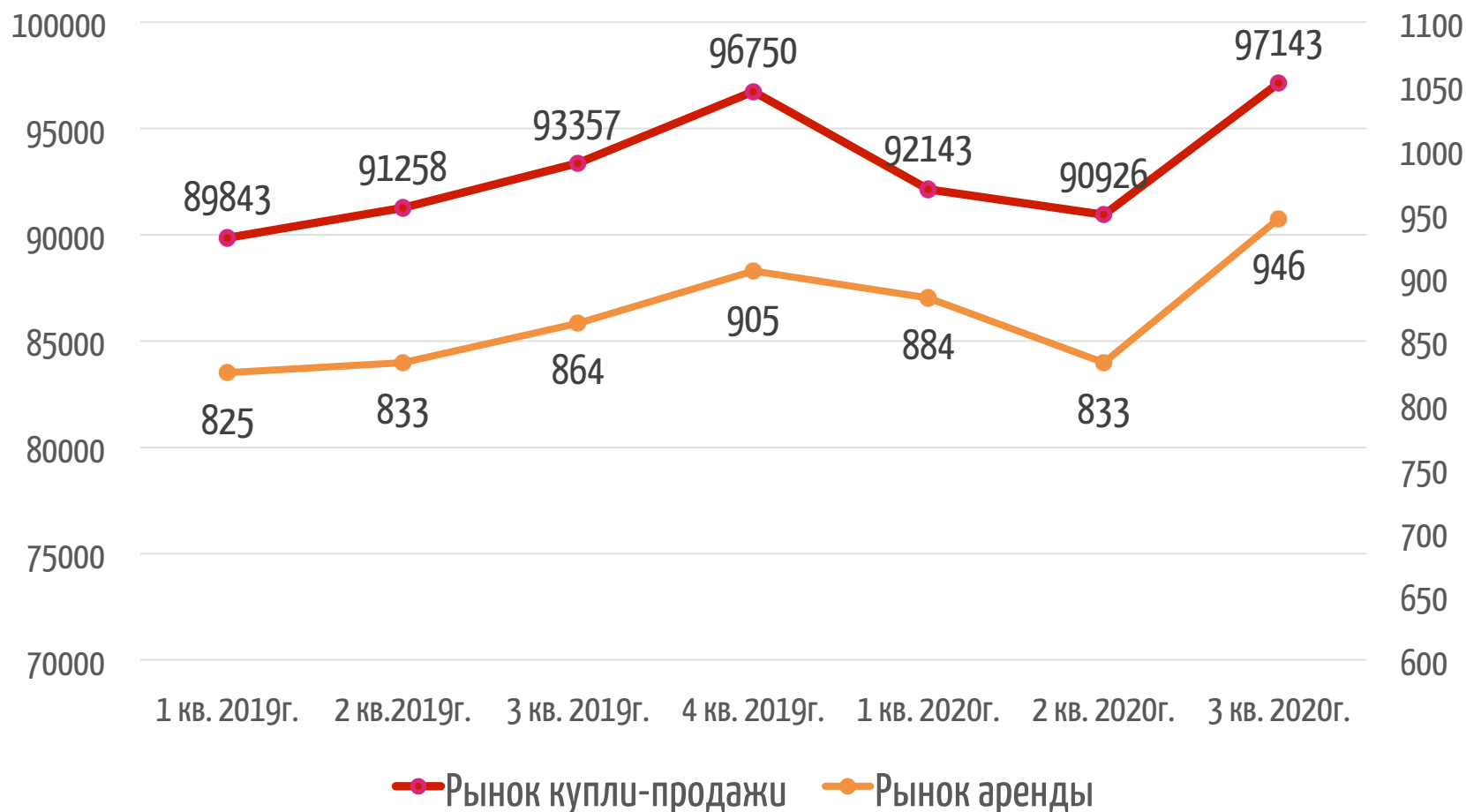
# Количество сделок с объектами коммерческой недвижимости по итогам 3-х кварталов 2020 года в г. Тюмень



Снижение покупательской активности во 2 кв. 2020г. на 45%  
и рост спроса в период июль-сентябрь на 55%.

Источник: Росстат

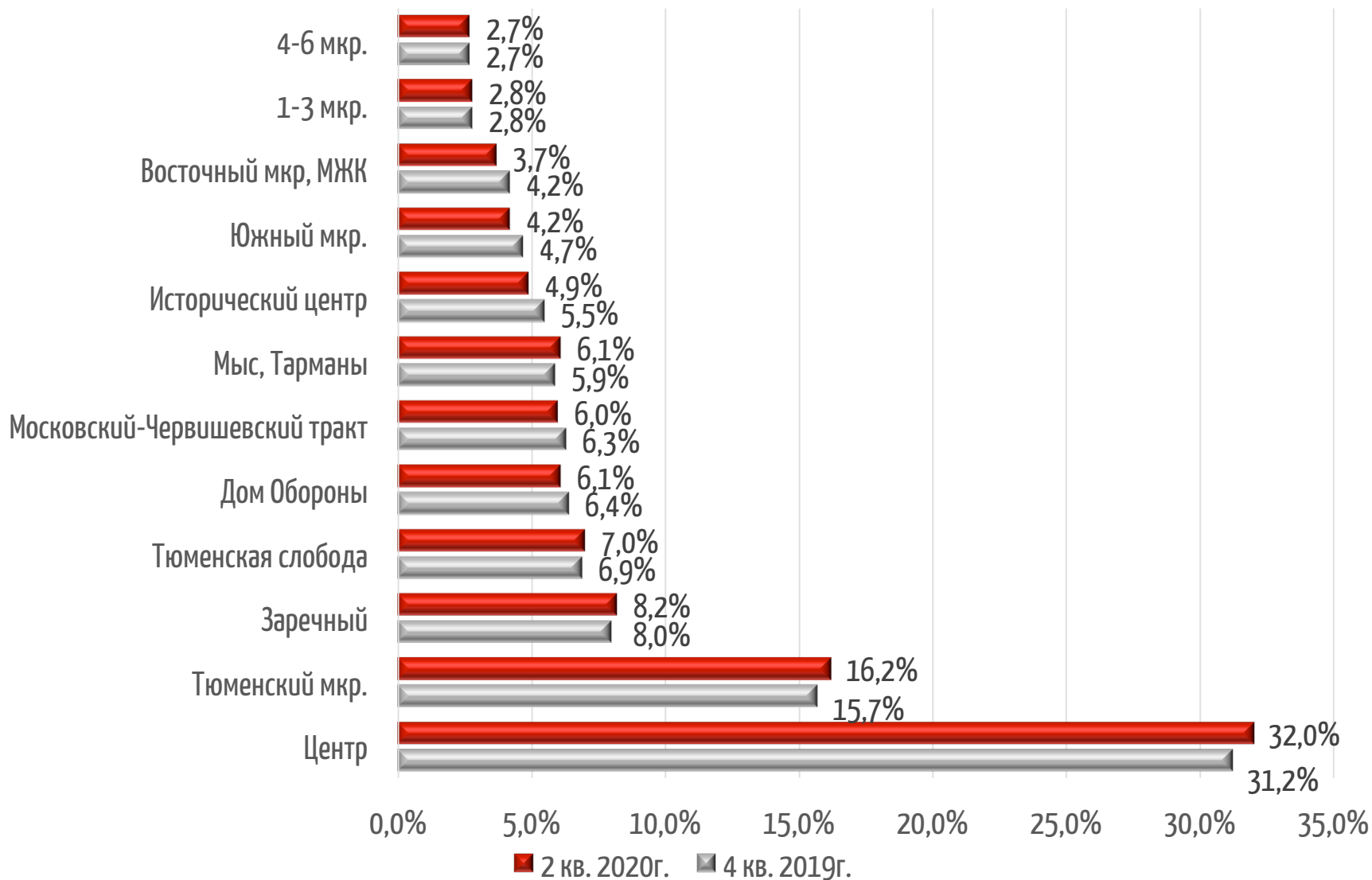
## Динамика изменения ценовых показателей в формате стрит-ритейл, руб./кв.м



Снижение ценовых показателей по всем сегментам рынка коммерческой недвижимости в 1-2 квартале 2020г на 6-7% и быстрое восстановление в 3 квартале 2020г.

В 3 квартале 2020г. рост цен как на первичном, так и на вторичном рынке коммерческой недвижимости.

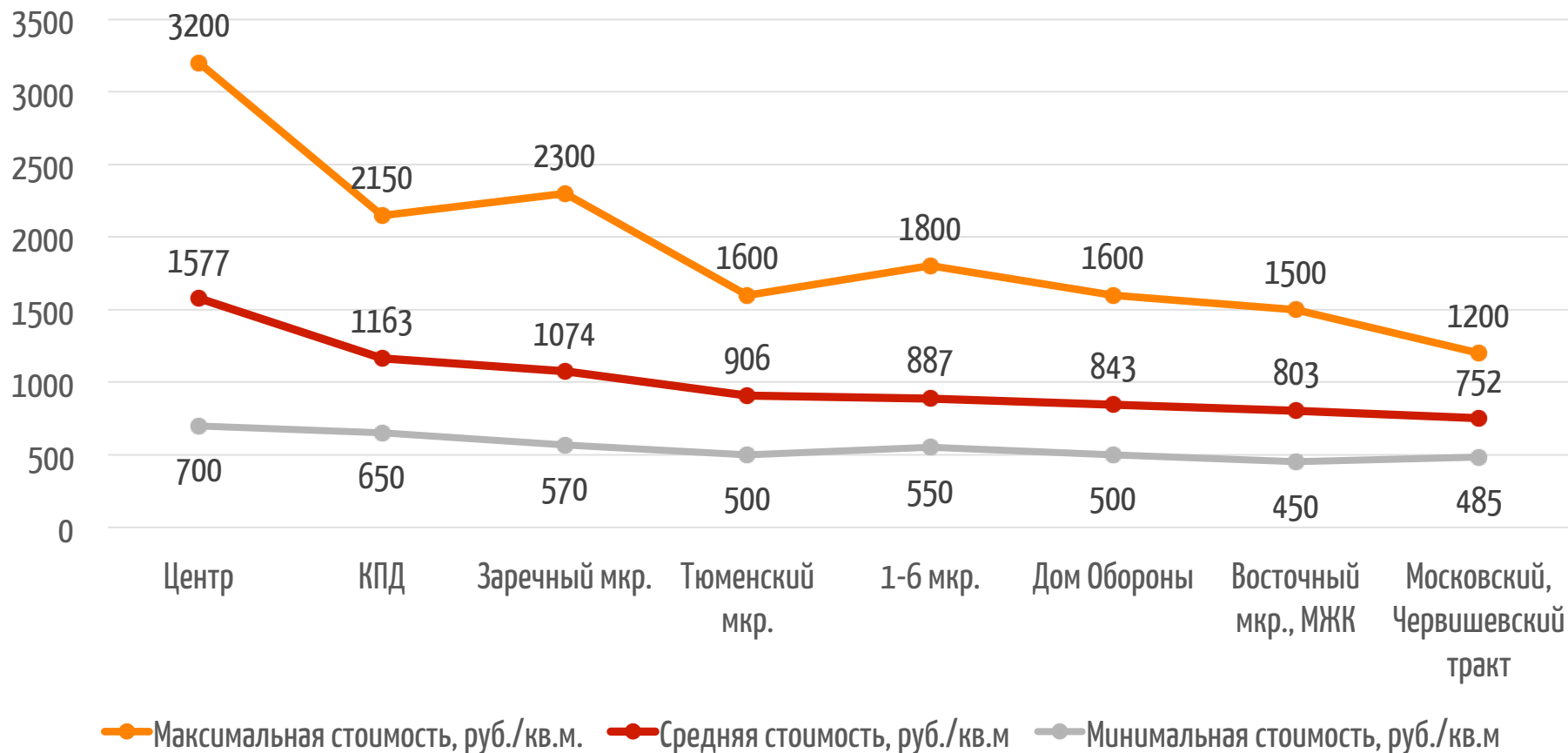
# Распределение объектов стрит-ритейла по районам города



Основная тенденция: миграция бизнеса в новые и спальные микрорайоны города.

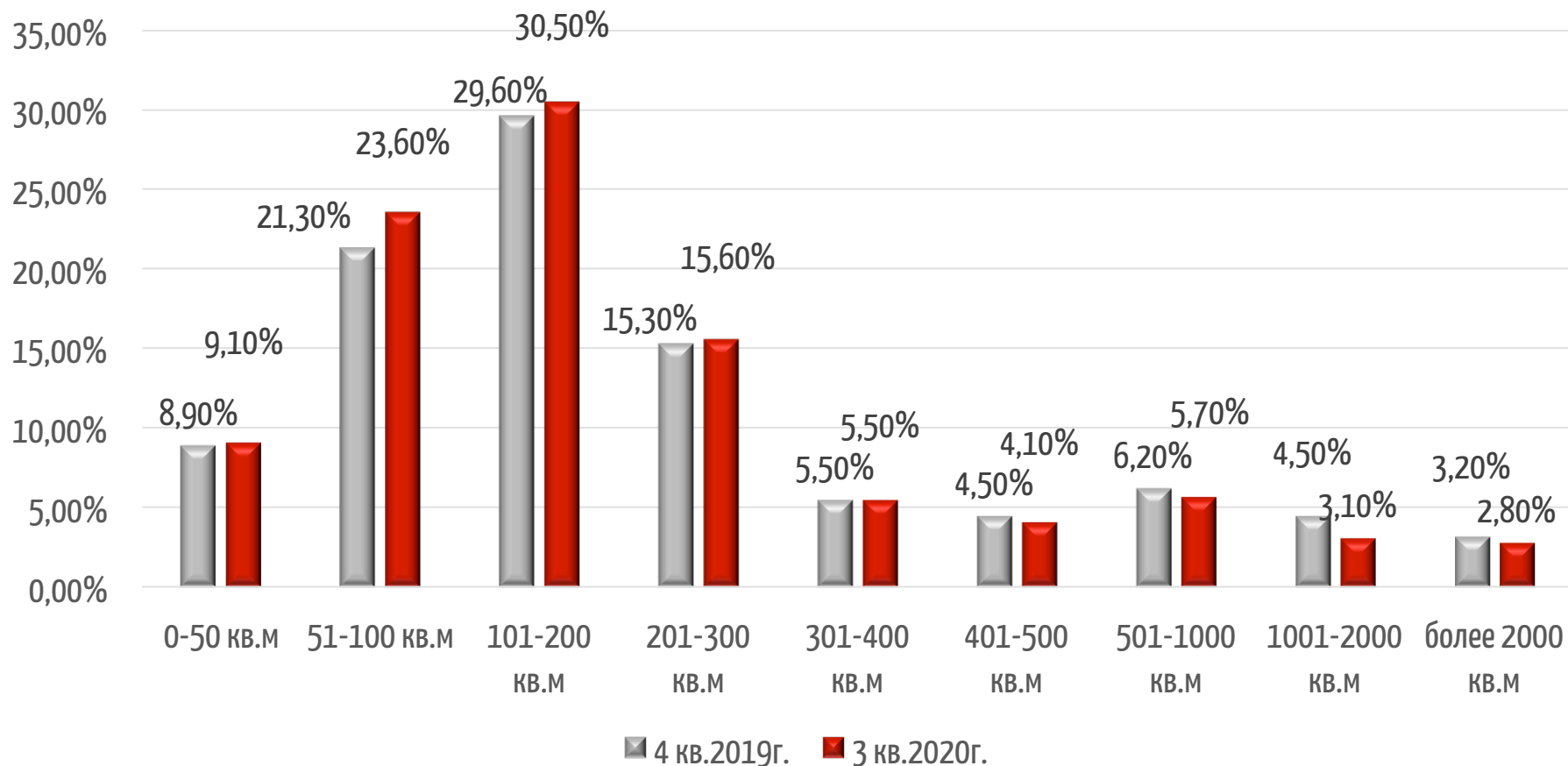


# Распределение уровня арендных ставок в формате стрит-ритейл по районам города в 2020 году



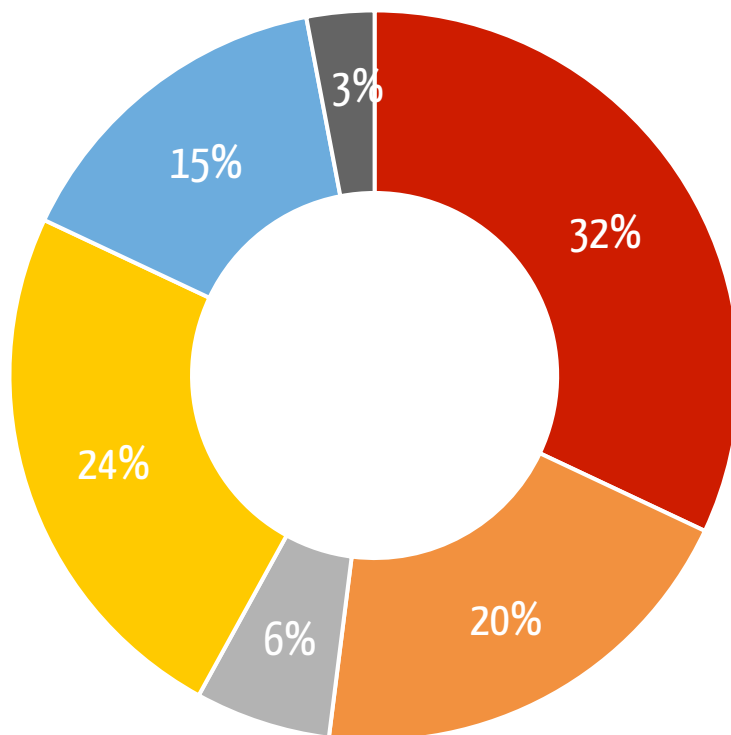
Рост уровня арендных ставок на помещения с единым концептуальным подходом.  
Позиционирование и специализация объекта, как первичный фактор ценообразования.

## Распределение объема предложения по площади объекта



Основная тенденция: рост объема предложения как на рынке купли-продажи, так и на рынке аренды.  
Рост среднего срока экспозиции объекта до 6,5 мес.

# Сегмент арендаторов – драйвер трафика в 2020 г. с учетом роста онлайн торговли

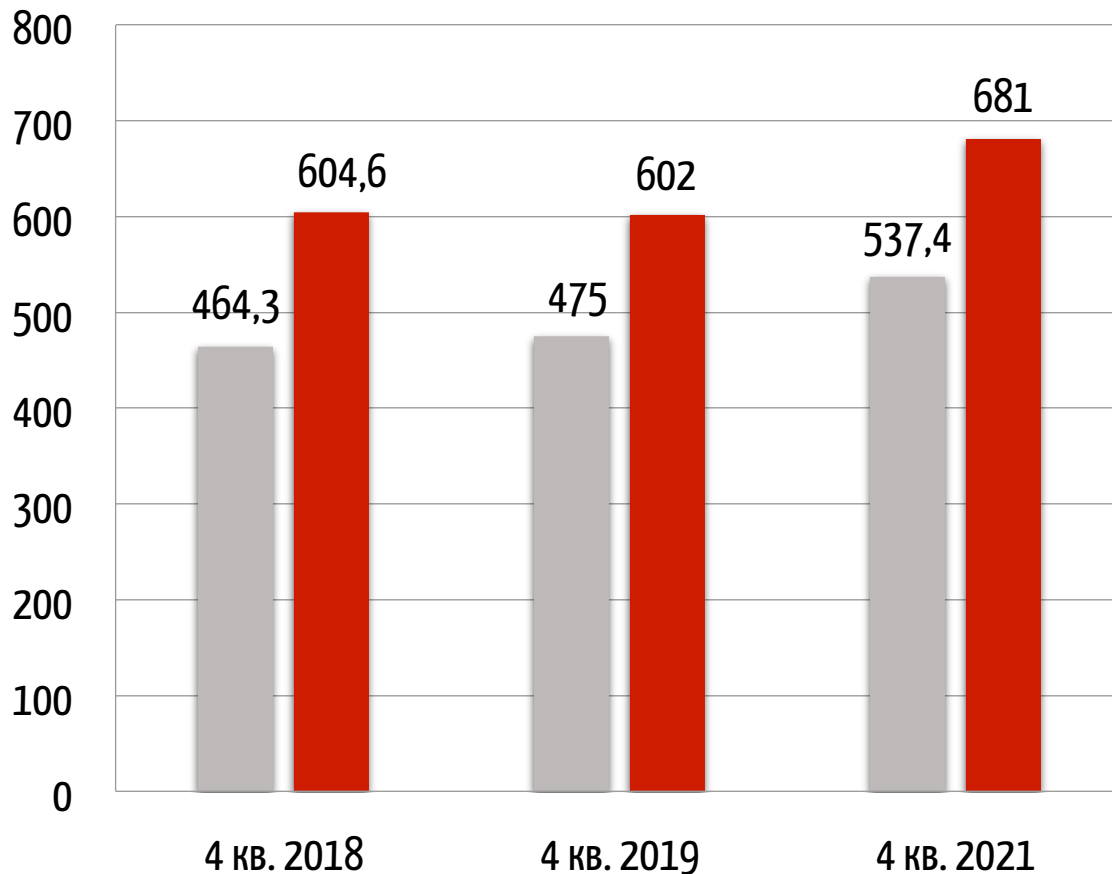


- Кафе, рестораны, фудкорты
- Продуктовые супермаркеты
- Одежда и обувь
- Развлечения
- Услуги
- Спортивные супермаркеты

## Основные тенденции рынка стрит-ритейл г.Тюмень

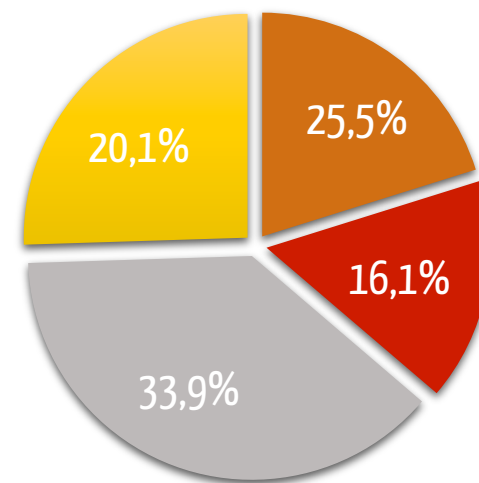
- ликвидных объектов становится всё меньше
- высокий спрос на ГАБы до 30 млн. руб.
- введение новых законодательных инициатив, трансформирует рынок ритейла
- помещения в ЖК с коммерческой концепцией раскупаются на стадии «старт продаж»
- инвесторы покупают активы под антикризисные группы: медики, рекреационные центры, онлайн-торговля, продовольствие
- развиваются краудинвестиционные варианты покупки недвижимости
- лоты свыше 100 млн.руб. покупаются крайне редко, инвесторы ждут коррекцию на понижение

# Текущее состояние рынка офисной недвижимости г. Тюмень



■ 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	Введен в эксплуатацию	B +
2	МФК ARSIB Tower, 4 квартал 2020 г.	ул. Мельникайте, 116	27 200/ 27 200	Строительство	B
3	МФК (1А Первомайская) 2й квартал 2021	ул. Первомайская, 1а	29 000/ 14 200	Строительство	A
	<b>ИТОГО:</b>		<b>76 200/57 400</b>		

Прогноз по обеспеченности качественными офисными площадями

**681 кв.м. на 1 тыс.чел.**

# Прогнозы рынка офисной недвижимости в БЦ города Тюмени на 2020 год

- переезд нефтегазовых структур с северных округов продолжается
- сокращение спроса, увеличение доли вакантных площадей в классах «В» и «С»
- развитие гибких офисов, коворкингов
- количество сделок по офисной недвижимости увеличилось за счет продажи объектов Сбербанка, залоговых активов
- реконцепция бизнес-центров
- операционные инвесторы готовы рассматривать покупку под собственные нужды на 30-40% ниже рынка

## Что строить?

Микрорайонные торговые центры, бизнес-центры класса «С» за мостами, стрит-ритейл в спальнях микрорайонах.

# Природа не терпит пустоты



**Выход есть всегда!**



Подробности по ссылке <https://denowa.online/broker1nov>



Бизнес-полёт с Натальей Девятковой



@denowagroup



denowa72



(3452) 56-25-25