

# Ожидания торговых центров и их арендаторов в переходный период и компенсационные меры

**Павел Люлин**

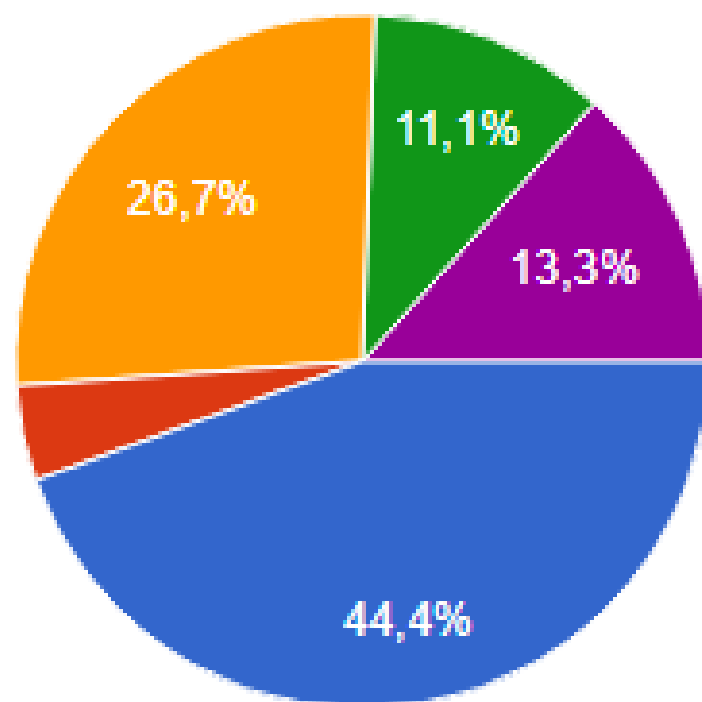
Генеральный директор управляющей компании SVN,  
д.э.н.

# Опрос участников рынка

45 респондентов

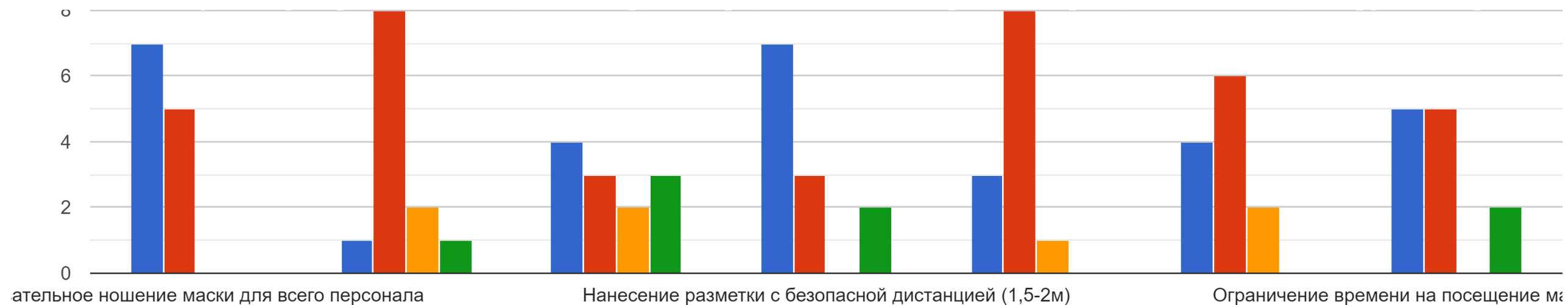
18 вопросов

5 секторов рынка



- Представитель торгового центра (собственник, УК)
- Оператор питания (арендатор)
- Магазин розничной торговли, услуг, развлечений (арендатор)
- Поставщик услуг (маркетинг, FM компания, клининг и т.д.)
- Консультант, брокер

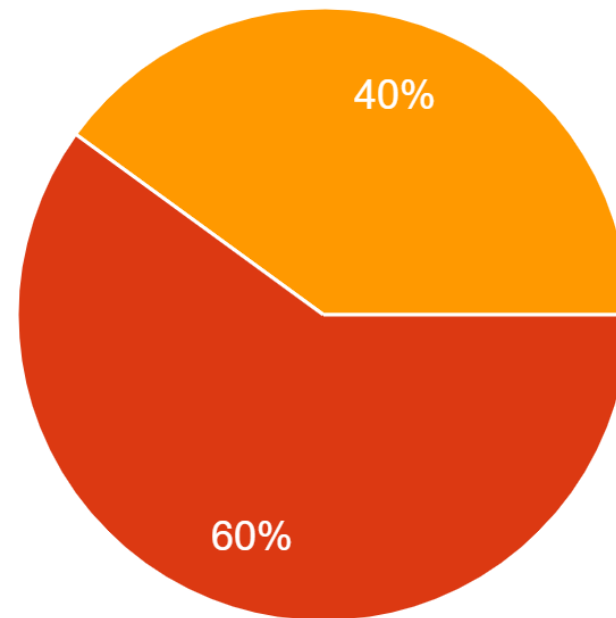
# ANTICOVID меры и затраты на них



- Легко будет внедрено (невысокие затраты)
- Может быть применимо (посильные затраты)
- Сложно реализовать (высокие затраты)
- Непосильно (лучше не открываться)

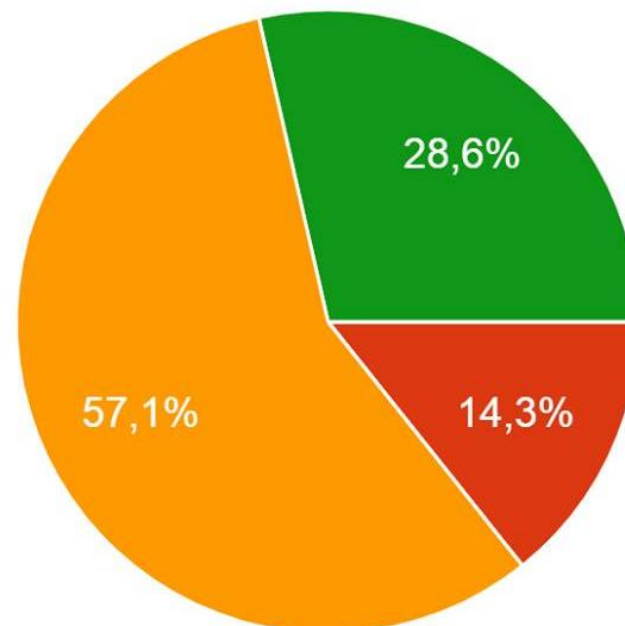
# Ожидания сторон по арендным ставкам

## Ответы арендодателей



- Полная базовая аренда + OPEX + % оборота (как до кризиса)
- Базовая аренда со скидкой + OPEX + % оборота
- OPEX + % оборота
- Только % оборота
- Арендные каникулы
- Будем доплачивать арендаторам за открытие

## Ответы арендаторов

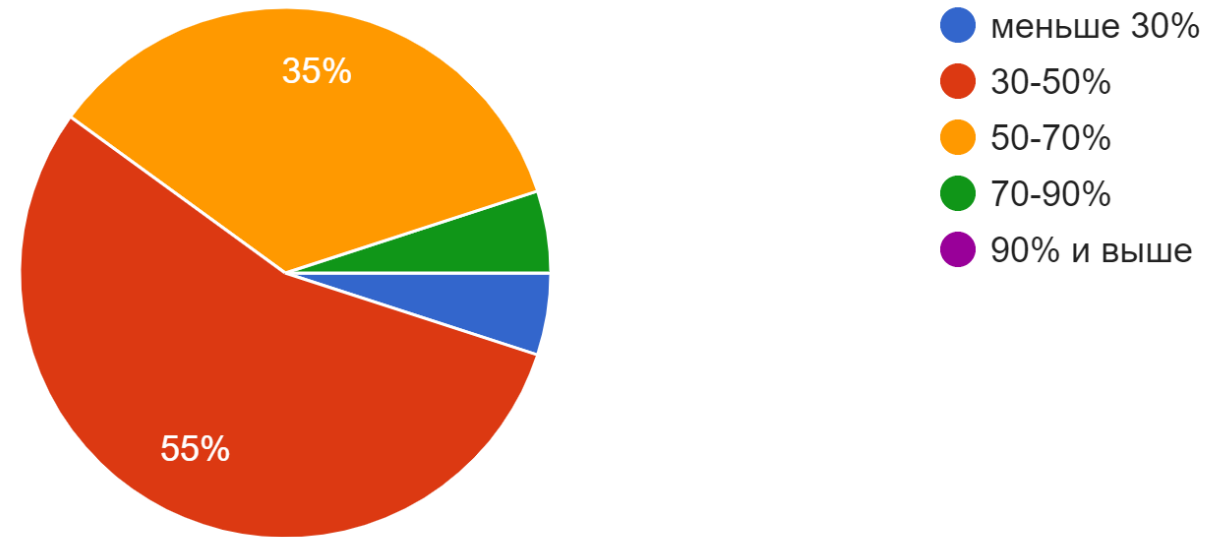


- Полная базовая аренда + OPEX + % оборота (как до кризиса)
- Базовая аренда со скидкой + OPEX + % оборота
- OPEX + % оборота
- Только % оборота
- Арендные каникулы
- Ожидаем доплату арендаторам за открытие

# Ожидания по трафику и обороту

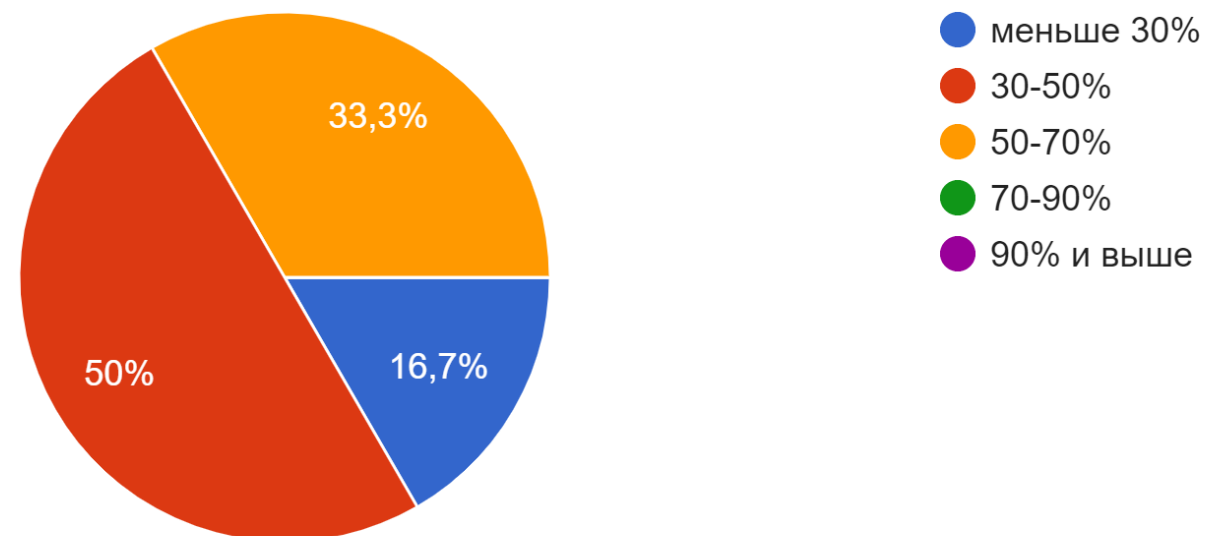
Ваши ожидания по трафику посетителей в период поэтапного снятия ограничений (по сравнению с прошлым годом)

Ответы арендодателей

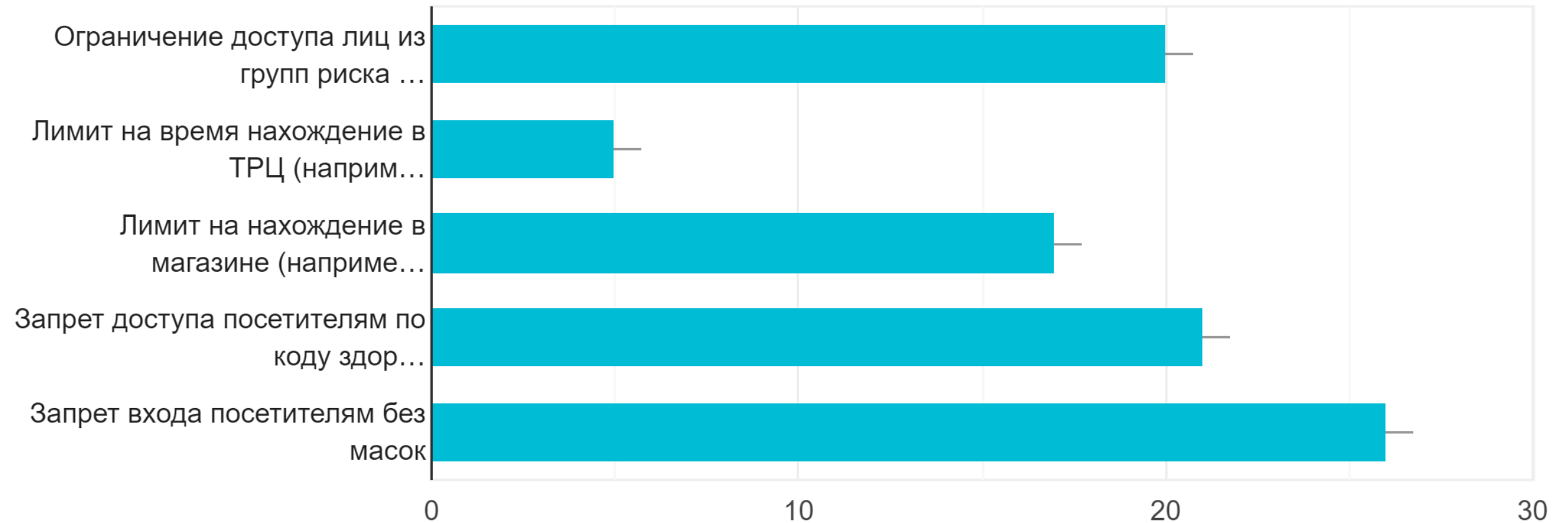


Ваши ожидания по оборотам в период поэтапного снятия ограничений (по сравнению с прошлым годом)

Ответы арендаторов

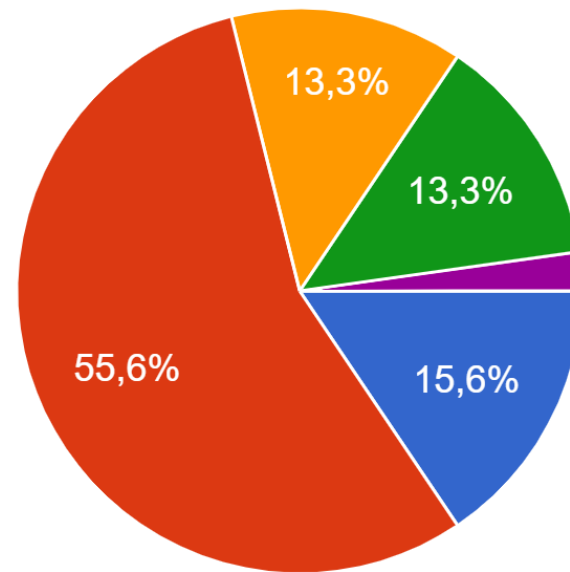


# Как снизить риски заражения в ТЦ?



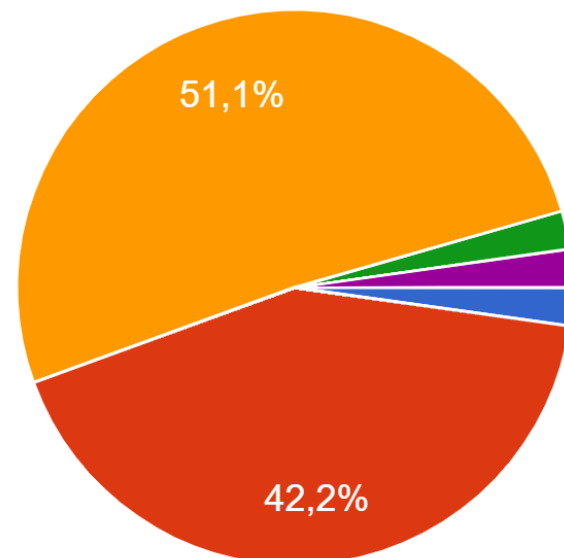
# Снятие ограничений

Какой ваш прогноз по началу снятия ограничений на работу ТРЦ и ритейла?



- Середина мая
- Конец мая-начало июня
- Середина июня
- Конец июня-начало июля
- Середина июля
- Позже июля

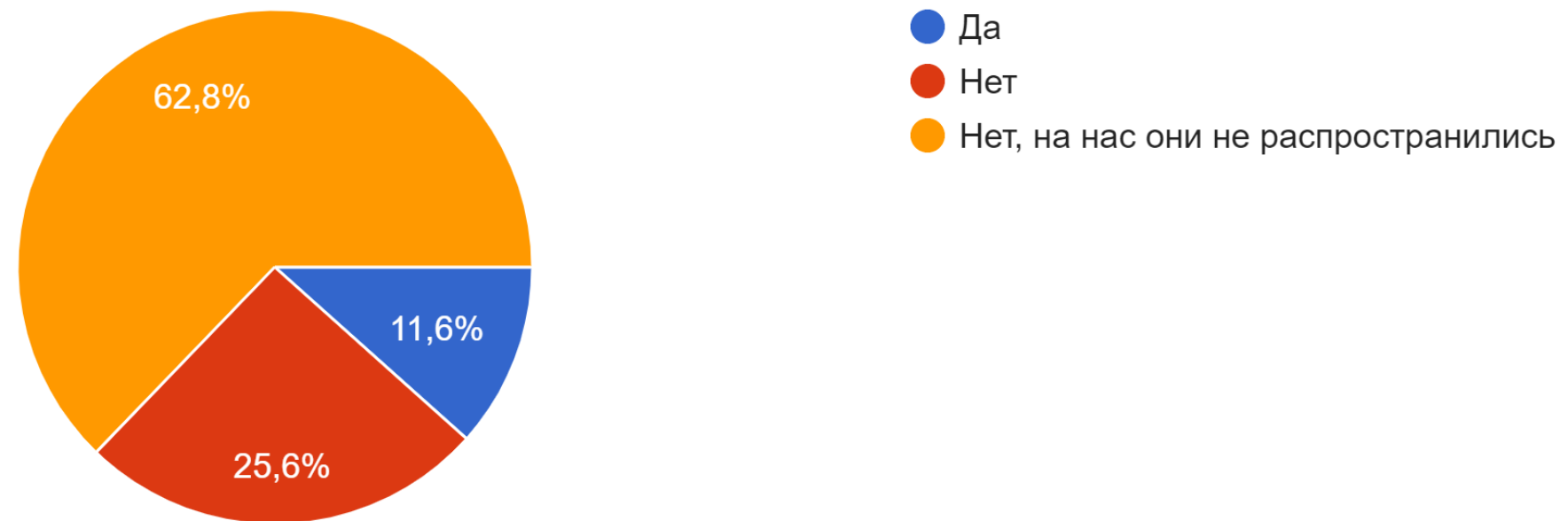
Считаете ли вы, что ТРЦ должны быть открыты после прохождения пика пандемии?



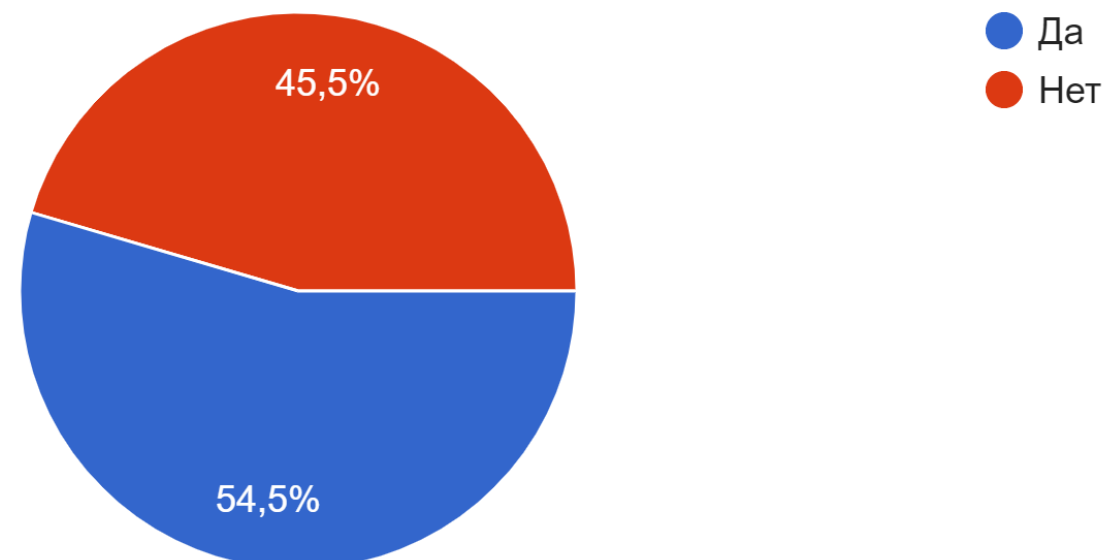
- Нет, полностью закрыты
- Должны работать частично (продукты и НТПН), как сейчас
- Должны работать в полном объеме, как и до кризиса
- Должны поэтапно открываться и другие категории
- среднее между вторым и третьим

# Карантин и господдержка

Воспользовались ли вы государственной поддержкой в период коронавируса



Считаете ли вы, что карантин (ограничение перемещений граждан) на государственном уровне необходим?





# ВЫВОДЫ

- Самый злободневный вопрос — что будет с арендной платой. **Большинство ТЦ ожидают (и будут выставлять) базовую арендную плату со скидкой (60%),** в то время как 28,6% арендаторов готовы платить только процент с оборота, а аренду со скидкой оплатят только 14,3%. Впрочем, **40% арендодателей и 57,1% арендаторов готовы сойтись на оплате OPEX + процент с оборота.**
- **По трафику и оборотам оценки и ТЦ и арендаторов сходятся. Большинство ожидает 30-50% от прошлогодних показателей.** Конечно, это зависит от ограничений, наложенных на работающие ТЦ, но, к примеру, в других странах этот показатель по факту был выше (~60%).
- **Большинство считает, что мы выйдем на переходный период к концу мая-началу июня.** Оптимистов, ожидающих снятие ограничений в середине мая, оказалось 15,6%. В ряде регионов этот процесс уже идет.
- По мерам профилактики и контроля COVID-19 оценка возможности их реализации тоже ожидаемая. **Проще всего организовать ношение масок, нанесение разметки, дезинфекция и т.д. Сложными и дорогими мерами оказались: выделение отдельных часов работы для рискованных групп, организация замеров температуры на входе и запрет доступа. И практически неприемлемыми — ограничение количества арендаторов, ограничение времени нахождения в ТРЦ и выделение изолятора для больных (подозреваемых) коронавирусом.**