

# Возможности развития F&B и ритейла в аэропортовой отрасли

Взгляд компаний-участников рынка коммерческой недвижимости

Аналитический центр  
Московского аэропорта Домодедово

12 января 2017 г.



# Содержание

|   |  |   |
|---|--|---|
| 1 | Динамика спроса и предложения  | 4 |
| 2 | Аэропорт как объект коммерческой недвижимости                            | 6 |
| 3 | Меры по повышению привлекательности аэропортов как коммерческих площадок | 7 |
| 4 | Развитие коммерческих площадей DME                                       | 9 |



Динамика поведения потребителей



Изменения в бизнесе участников рынка коммерческой недвижимости



Оценка привлекательности аэропортов как коммерческих площадок



Ключевые факторы влияния на привлекательность аэропортов как коммерческих площадок

**Цель исследования** — определение факторов привлекательности аэропорта как коммерческой площадки с учетом текущих тенденций в области ритейла и F&B.

**Метод исследования** — экспертный опрос участников рынка коммерческой недвижимости.

Эксперты оценивали средние характеристики своей клиентской базы в динамике и степень влияния факторов на ситуацию.

Опрос проведен в рамках DME Non-Aviation Forum — мероприятия для участников рынка коммерческой недвижимости.

## Потребительское поведение



Потребительское поведение по сравнению с докризисным уровнем характеризуется стремлением к экономии. По мнению большинства респондентов, их клиенты стараются приобретать более дешевые товары и услуги по сравнению с докризисным периодом.



Половина респондентов отмечает, что в 2017 году покупательская активность продолжает снижаться.



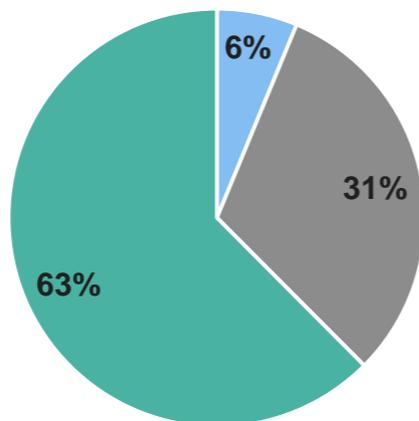
Только 19% респондентов фиксируют рост объемов реализации в 2017 году по сравнению с уровнем предыдущего года.



На фоне стабилизации экономической ситуации, потребительские рынки продолжают адаптироваться к более сложным условиям: уровень потребительской активности пока не вернулся к докризисным показателям.

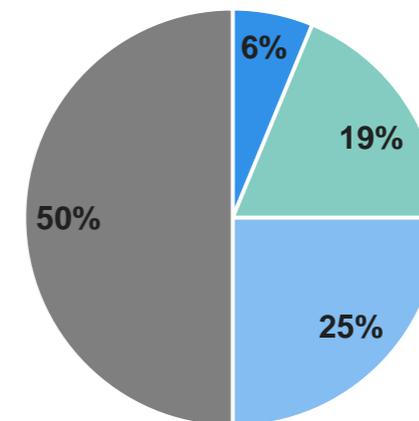
### Изменение поведения потребителей по сравнению с 2014 г.

- Не изменилось
- Клиенты стали меньше/реже покупать/посещать кафе и рестораны
- Клиенты стали покупать более дешевые товары/услуги



### Изменение поведения потребителей по сравнению с 2016 г.

- Потребители стали приобретать более дорогую продукцию/услуги
- Потребители стали приобретать продукцию/услуги в большем объеме
- Ситуация не изменилась
- Покупательская активность продолжает снижаться

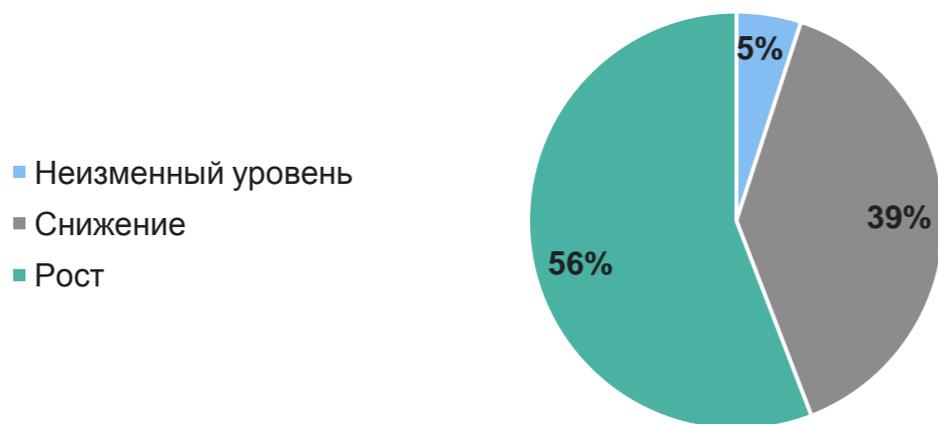


## Изменения в бизнесе участников рынка коммерческой недвижимости

-  Более половины респондентов отметили рост среднего чека по сравнению с докризисным уровнем.
-  Среди основных изменений в бизнесе в 2017 г. по сравнению с прошлогодним уровнем — рост числа клиентов, увеличение издержек и появление новых возможностей.
-  69% респондентов считают, что на текущий момент реакция на негативные тенденции в массовом сегменте заметнее, чем в люксовом. Это же число респондентов считает, что при открытии торгового объекта в аэропорту выгоднее ориентироваться на массовый сегмент. При этом 65% участников опроса отметили, что тенденции потребительского поведения в аэропорту более заметны, чем на других коммерческих площадках.

 Участники рынка коммерческой недвижимости в целом констатируют постепенное улучшение ситуации. В то же время издержки бизнеса продолжают расти.

Изменение среднего чека по сравнению с 2014 г.



Изменения в бизнесе по сравнению с 2016 г.



### Оценка привлекательности коммерческих площадей аэропорта

- Свыше 70% респондентов считают аэропорт более привлекательной площадкой по сравнению с другими объектами коммерческой недвижимости. Ключевой фактор — большой круглосуточный пассажиропоток. Также респондентами были выделены факторы наличия у клиентов свободного времени для покупок и широкие рекламные возможности. Среди «минусов» аэропорта была названа сложная логистика.
- Более 90% респондентов отметили, что аэропорт как коммерческая площадка более привлекателен по сравнению с другими транспортными объектами. Причина — в оценке покупательской способности пассажира, пользующегося воздушным транспортом, как более высокой.

- Аэропорт — коммерческая площадка с высокой привлекательностью.
- Коммерческие площади аэропорта оцениваются как более привлекательные, чем другие транспортные объекты и торговые центры.

#### Оценка факторов влияния на привлекательность аэропорта как коммерческой площадки\*



\* Показатель является произведением медианной оценки фактора и доли респондентов, его указавших

#### Проект нового сегмента терминала (T2) в аэропорту Домодедово

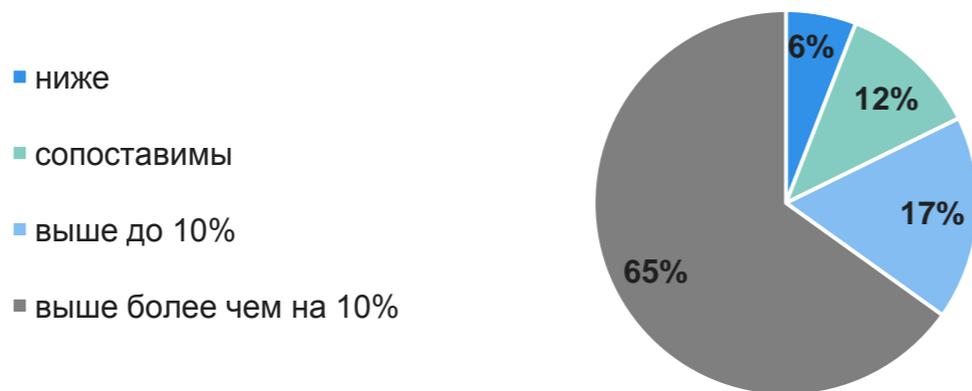


## Государственная политика и действия операторов аэропортов

-  Почти две трети респондентов указали, что выручка торгового объекта значительно выше, если он находится в специализированной торговой зоне (т.е. размещен в соответствии с принципом коммерческого зонирования).
-  Наиболее важным фактором влияния государства на привлекательность аэропорта как коммерческой площадки, по мнению респондентов, является стимулирование въездного туризма. Развитие сервисов tax free и введение duty free в зоне прилета также воспринимаются как одни из наиболее значимых факторов.

-  Более 80% участников рынка считают принцип коммерческого зонирования эффективным.
-  Государственная политика оказывает значимое влияние на коммерцию в аэропортах.

Оценка изменения выручки объекта, размещенного с применением принципа коммерческого зонирования



Оценка влияния законодательных инициатив на привлекательность аэропорта как коммерческой площадки\*



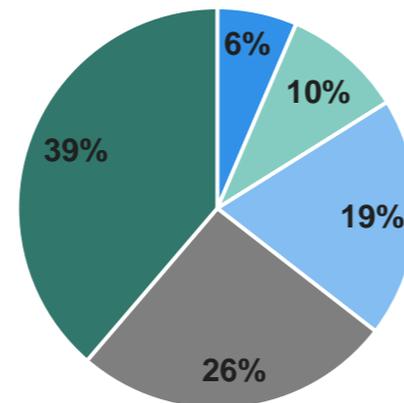
\* Показатель является произведением оценки фактора и доли респондентов, его указавших

## Гостиничный бизнес

**!** Вблизи аэропортов наиболее востребованы гостиницы средней категории и мини-отели, в том числе в терминале.

Оценка востребованности форматов гостиничного бизнеса вблизи аэропорта

- Хостелы
- Гостиницы категории 5-звезд
- Капсульные отели в здании терминала аэропорта
- Мини-гостиницы вблизи аэропорта или в терминале
- Гостиницы средней категории



В сентябре 2017 г. в пассажирском терминале Московского аэропорта Домодедово открылась мини-гостиница «Аэротель Экспресс». Номерной фонд состоит из 35 номеров и создан с учетом обеспечения особых условий для посетителей с ограниченными физическими возможностями. В отеле нет фиксированного времени заезда: размещение возможно от двух часов в любое время суток. Посетителям предоставлен бесплатный доступ к сети Wi-Fi и скидки на услуги партнеров аэропорта.

Церемония открытия мини-гостиницы в терминале аэропорта Домодедово



## Развитие коммерческих площадей DME

- ⌚ Всего под коммерческую аренду в DME запроектировано 44 тыс. кв. м. (сегменты терминала T1 и T2).
- ⌚ Коммерческое пространство T2 спроектировано с учетом принципа коммерческого зонирования: расположение объектов предусмотрено преимущественно в зоне охвата соответствующей целевой аудитории. Планировка новой галереи предполагает единый маршрут от зоны досмотра до гейтов.

**!** Новые площади DME спроектированы с учетом возможности достижения максимального эффекта от размещения коммерческих объектов.

Строительство нового сегмента терминала (T2)



Проект нового сегмента терминала (T2)





Александра Моисеенко,  
руководитель аналитического центра  
Московского аэропорта Домодедово  
[aleksandrmoiseenko@dme.ru](mailto:aleksandrmoiseenko@dme.ru)

Алла Юрова,  
аналитик, руководитель проекта  
[allayurova@dme.ru](mailto:allayurova@dme.ru)

Елена Пинтелеева,  
директор по развитию  
«ДОМОДЕДОВО НОН-АВИЭЙШН СЭЙЛЗ»  
[elenapinteleeva@dme.ru](mailto:elenapinteleeva@dme.ru)

Евгения Рогачева,  
руководитель проекта  
[rogachevaevgeniya@dme.ru](mailto:rogachevaevgeniya@dme.ru)  
Тел.: +7 (495) 363 27 70

Александр Власов,  
пресс-секретарь Московского аэропорта Домодедово  
Тел.: +7 (495) 795 34 27  
[pr@dme.ru](mailto:pr@dme.ru)  
[www.dme.ru](http://www.dme.ru)



*Московский аэропорт Домодедово является одной из крупнейших воздушных гаваней России и признан лучшим аэропортом России по версии Премии «Воздушные Ворота России» и «Крылья России». В 2016 году аэропорт обслужил 28,5 млн человек. Маршрутная сеть включает 72 уникальных направления. Домодедово выбран для полетов в Москву членами ведущих мировых авиационных альянсов – Star Alliance и oneworld. Домодедово – единственный в России аэропорт, который на регулярной основе обслуживает Airbus A380 и Airbus A350-900.*