

Аналитический обзор (отчет)
«Анализ рынка торговой недвижимости, г. Уфа»
Демонстрационная версия

Аннотация:

При подготовке исследования использовались следующие методы:

1. Кабинетные исследования (открытой информации и баз данных, имеющихся у GVA Sawyer)
3. Аудит-мониторинг объектов качественной недвижимости
3. Опросы управляющих компаний, девелоперов, собственников объектов
4. Мониторинг существующих статистических данных
5. Прогнозы спроса, предложения и коммерческих условий по рынку в целом, модели GVA Sawyer

Исследование проведено в апреле 2008 года.

Объем отчета - 42 стр. печатного текста

Отчет содержит 18 таблиц (с приложениями), 1 карта и 6 диаграмм.

В приложении предоставлена классификация современных торговых комплексов согласно методикам Urban Land Institute (ULI), International Council of Shopping Centres (ICSC) и GVA Sawyer, Характеристики торговых центров Уфы (с указанием площадей, арендаторов, фото и т.д.), Сетевые торговые операторы, представленные на рынке Уфы (с указанием формата сети, адреса и формата торговой точки, ценового сегмента для одежных сетей).

Язык отчета - русский.

Полное оглавление

1. Анализ инвестиционной привлекательности рынка торговой недвижимости региона.....	3
1.1 Анализ макроэкономических показателей региона.....	3
1.2 Инвестиционная активность на рынке торговой недвижимости региона	4
2. Анализ предложения.....	4
2.1 Динамика предложения. Прогноз объема рынка.....	4
2.2 География предложения. Тенденции рынка.....	6
2.2.1. Распределение предложения по форматам торговых центров.....	10
Ключевые моменты анализа предложения.....	11
3. Анализ спроса.....	12
3.1 Сравнительный анализ обеспеченности площадями торговых центров.....	12
3.2 Анализ потенциала рынка. Оценка емкости рынка.....	12
3.3 Анализ спроса со стороны торговых операторов.....	13
3.3.1. Сетевые торговые операторы продуктов питания.....	14
3.3.2. Сетевые операторы электроники и бытовой техники.....	14
3.3.3. Сетевые операторы DIY, представленные в Уфе.....	15
3.3.4. Сетевые операторы товаров для детей, представленные в Уфе	15
3.3.5. Сетевые операторы спортивных товаров, представленные в Уфе.....	15
3.3.6. Сетевые операторы одежды и обуви, представленные в Уфе.....	15
Ключевые моменты анализа спроса.....	16
4. Коммерческие условия.....	16
Приложение 1. Классификация современных торговых комплексов.....	18
Приложение 2. Характеристики торговых центров Уфы.....	20
Приложение 3. Сетевые торговые операторы на рынке Уфы.....	32

Список Диаграмм

Диаграмма 2.1. Динамика предложения с учетом заявленных проектов.....	стр. 4
Диаграмма 2.2. Динамика предложения с учетом коррекции сроков ввода	стр.5
Диаграмма 2.3 Распределение форматов ТЦ по площадям объектов (с учётом действующих, строящихся и проектируемых)	стр.11
Диаграмма 2.4 Распределение форматов ТЦ по площадям объектов (на момент исследования)	стр.11
Диаграмма 3.1 Динамика обеспеченности торговыми площадями, кв.м GLA на 1 000 жителей	стр.12
Диаграмма 3.2 Динамика предложения и оценка спроса со стороны конечных потребителей .	стр.13

Список таблиц

Таблица 2.1. Действующие торговые центры Уфы	стр.7
Таблица 2.2 Строящиеся торговые центры	стр.8
Таблица 2.3 Проектируемые торговые центры.....	стр.9
Таблица 3.8. Коммерческие условия на объекты торгово-развлекательной недвижимости Уфы	стр.16

Карты

Карта 2.1. Торговые центры Уфы	стр.6
--------------------------------------	-------

Приложения

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КЛАССИФИКАЦИЯ СОВРЕМЕННЫХ ТОРГОВЫХ КОМПЛЕКСОВ	стр.18
Таблица 1. Классификация современных торговых комплексов	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ УФЫ	стр.20
Таблица 2 Действующие торговые центры на Уфы.	
Таблица 3 . Строящиеся торговые центры.	
Таблица 4. Проектируемые торговые центры.	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. СЕТЕВЫЕ ТОРГОВЫЕ ОПЕРАТОРЫ НА РЫНКЕ УФЫ	стр.34
Таблица 5. Сетевые продуктовые торговые операторы, представленные в Уфе	

Таблица 6. Сетевые операторы электроники и бытовой техники, представленные в Уфе

Таблица 7. Сетевые операторы DIY, представленные в Уфе

Таблица 8. Сетевые операторы товаров для детей, представленные в Уфе

Таблица 9. Сетевые операторы спортивных товаров, представленные в Уфе

Таблица 10. Сетевые операторы одежды и обуви, представленные в Уфе

На момент исследования среди девелоперов торговой недвижимости на рынке Уфы преобладают местные игроки.

Совокупное предложение качественных торговых площадей на рынке Уфы на момент проведения исследования составляет ... тыс. кв. м. (порядка ... кв. м GLA). Таким образом, на 1 000 жителей Уфы пришлось порядка ... кв. м GLA.

На период до 2013 г. скорректированная оценка общего объема качественного предложения достигнет уровня ... кв.м (около ... кв.м GLA).

Основные районы концентрации существующих торговых центров в Уфе:

В рамках исследования был проведен визуальный анализ заявленных объектов. В результате многие планируемые к вводу до 2010 г. проекты из строящихся были перенесены в проектируемые.

По распределению форматов торговых центров, 72% общих площадей в перспективе до 2013 г. будут за региональными и суперрегиональными форматами торговых центров (см. Диаграмму 2.3). На момент исследования этот показатель составлял лишь 26%, при том, что пока ни одного суперрегионального объекта в городе пока не введено.

Сравнительный анализ обеспеченности торговыми площадями российских городов-миллионников показал преобладающую динамику роста обеспеченности в Уфе.

Модель оценки спроса, графически выраженная на Диаграмме 3.2, выражает объем потенциального спроса со стороны конечных потребителей на качественные торговые площади...

Емкость рынка на момент исследования оценивалась на уровне ... кв. м GLA качественных торговых площадей (см. Диаграмму 3.2 – верхняя граница оценки спроса). Неудовлетворенный спрос со стороны конечных потребителей оценивается в пределах ... кв.м GLA.

В настоящий момент в Уфе присутствуют глобальные, федеральные и локальные продуктовые торговые сети.

К факторам, влияющим на изменение ставок аренды, относятся: насыщение рынка новым качественным предложением, повышение качества вводимых объектов, темпы инфляции, ежегодная индексация ставок по договорам аренды и др.