

**Аналитический обзор (отчет)**  
**«Анализ рынка торговой недвижимости, г. Новосибирск»**  
**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
6. Телефонный опрос потенциальных потребителей (посетителей торговых объектов г.Новосибирск)

Исследование проведено в мае 2008 года.

Объем отчета - 17 стр. печатного текста

Отчет содержит 4 таблицы, 1 карта и 7 диаграмм.

В приложении предоставлена классификация современных торговых комплексов согласно методикам Urban Land Institute (ULI), International Council of Shopping Centres (ICSC) и GVA Sawyer.

Язык отчета - русский.

## Полное оглавление

1. Инвестиционная привлекательность рынка торговой недвижимости региона.....	3
2. Анализ предложения.....	4
2.1 Предложение в сегменте торговых центров.....	4
2.2 Сравнительный анализ обеспеченности площадями торговых центров.....	10
3. Анализ спроса.....	10
3.1 Анализ потенциала рынка. Оценка ёмкости рынка.....	10
3.2 Анализ данных опроса потребителей.....	11
4. Коммерческие условия.....	16
Приложение 1. Классификация современных торговых комплексов.....	17

## Список Диаграмм

Диаграмма 2.1 Динамика качественного предложения.....	стр.4
Диаграмма 2.2 Распределение существующих и запланированных к вводу ТЦ по районам .....	стр.5
Диаграмма 2.3 Динамика обеспеченности торговыми площадями (GLA) на 1 000 жителей.....	стр.10
Диаграмма 3.1 Динамика предложения и оценка емкости рынка .....	стр.11
Диаграмма 3.2 Частота приобретения различных групп товаров .....	стр. 12
Диаграмма 3.3 Средняя сумма покупки различных категорий товаров .....	стр. 13
Диаграмма 3.4 Средние ежегодные затраты покупателя на различные категории товаров.....	стр.14
Диаграмма 3.5 Наиболее часто посещаемые торговые центры .....	стр.15

## Список таблиц

Таблица 2.1 Торговые центры Новосибирска .....	стр.6
Таблица 3.1 Емкость рынка торговых помещений и неудовлетворенный спрос, г. Новосибирск. Прогноз .....	стр.11
Таблица 4.1 Ставки аренды в торговых центрах Новосибирска и прогноз на момент выхода Объекта на рынок .....	стр.16

## Карты

Карта 2.1 Торговые центры в центральной части Новосибирска .....	стр.6
--	-------

## Приложения

Приложение 1. Классификация современных торговых комплексов .....	стр.17
---	--------

### Инвестиционная привлекательность рынка торговой недвижимости региона

На текущий момент на рынке торговой недвижимости Новосибирска присутствуют как федеральные, так и региональные девелоперы, такие как..... Среди ритейлеров уже присутствуют на рынке такие глобальные и федеральные игроки, как.....

уровень ставки доходности для Новосибирска считается.....

На этот момент в городе действовали 12 торговых центров общей площадью 317 053 кв.м, общей арендопригодной площадью (далее GLA – gross leasable area) около 176 000 кв.м.

Наибольшая концентрация предложения из действующих и запланированных к вводу объектов будет наблюдаться в.....районе

Торговые центры Новосибирска

Источник: Исследование GVA Sawyer

№	Название	Тип	Адрес	Общая	GLA	Основные арендаторы
Действующие						
Строящиеся						
Проектируемые						

### Сравнительный анализ обеспеченности площадями торговых центров

Обеспеченность жителей торговыми площадями на момент исследования составляла..... кв.м GLA на 1 000 человек.

### Анализ данных опроса потребителей

В рамках настоящего исследования был проведен опрос с целью определения спроса потенциальных потребителей на объект, представляющий функции торговли и развлечений, расположенный в центральной части Новосибирска. Опрос был проведен методом интервью. Опрошено 400 человек, среди посетителей района расположения Центрального рынка.

Средний возраст опрошенных составил 35 лет, распределение по полу – по 50% мужчин и женщин. Примерно половина состоит в браке (в т.ч. гражданском). Средняя численность семьи – 2,8 человек, у 79% опрошенных нет детей до 16 лет. 32% охарактеризовали свой род деятельности как специалист/ квалифицированный рабочий, 24% - студенты, 11% - руководители среднего звена. Большинство (38%) описывают свое материальное положение как «Нам хватает денег на покупку крупной бытовой техники, но мы не можем купить новый автомобиль». По уровню дохода основная масса (48%) имеет от 7 до 24 тыс. рублей на одного члена семьи.

### Коммерческие условия

На момент проведения исследования ставки аренды в действующих торговых центрах Новосибирска составляли