

## Аналитический обзор (отчет)

# «Анализ рынка торгово-развлекательной недвижимости, г. Ростов-на-Дону»

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 (жителей г.Ростов-на-Дону, г.Батайск)

Исследование проведено в конце сентября/октябре 2008 года.

Объем отчета - 39 стр. печатного текста

Отчет содержит 23 таблицы, 7 карт и 10 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. Анализ инвестиционной привлекательности 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.....	12
2.3 Анализ предложения в сегменте развлекательной недвижимости.....	13
Кинотеатры.....	13
Боулинг.....	15
Развлекательные центры.....	17
Обзор ключевых объектов в сфере развлечений.....	21
3. Анализ спроса.....	23
3.1 Анализ потенциала рынка. Оценка ёмкости рынка.....	23
3.1.1. Торговая недвижимость.....	23
3.1.2. Развлекательная недвижимость.....	24
Кинотеатры.....	24
Боулинг.....	24
Развлекательные центры.....	25
3.2 Анализ спроса со стороны операторов.....	26
3.2.1. Операторы торговли.....	26
3.2.2 Операторы развлечений.....	31
3.3 Анализ данных опроса потребителей.....	31
4. Коммерческие условия.....	36
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	39
Приложение 1. Классификация современных торговых комплексов.....	39

## Список Диаграмм

Диаграмма 2.1 Динамика качественного предложения.....	стр. 5
Диаграмма 2.2 Распределение существующих и запланированных к вводу ТЦ по районам Ростова-на-Дону и Батайску.....	стр.6
Диаграмма 2.3 Динамика обеспеченности торговыми площадями (GLA) на 1 000 жителей.....	стр.12
Диаграмма 3.1 Динамика предложения и оценка емкости рынка .....	стр.23
Диаграмма 3.2 Частота приобретения различных групп товаров .....	стр. 32
Диаграмма 3.3 Частота пользования различными услугами .....	стр. 32
Диаграмма 3.4 Средняя сумма покупки различных категорий товаров .....	стр.33
Диаграмма 3.5 Средние ежегодные затраты покупателя на различные категории товаров.....	стр.34
Диаграмма 3.6 Средние ежегодные затраты на различные виды услуг.....	стр.35
Диаграмма 3.7 Наиболее часто посещаемые торговые объекты.....	стр.36

## Список таблиц

Таблица 2.1 Торговые центры Ростова-на-Дону .....	стр.7
Таблица 2.2 Торговые центры Батайска .....	стр.11
Таблица 2.3 Существующие кинотеатры Ростова-на-Дону и Батайска.....	стр.14
Таблица 2.4 Строящиеся и проектируемые кинотеатры Ростова-на-Дону и Батайска.....	стр.15
Таблица 2.5 Существующие, строящиеся и проектируемые боулинг-клубы на анализируемом рынке .....	стр.16
Таблица 2.6 Существующие развлекательные центры в Ростове-на-Дону и Батайске .....	стр.18
Таблица 2.7 Строящиеся и проектируемые развлекательные центры в Ростове-на-Дону .....	стр.20
Таблица 2.8 Обзор существующих объектов в сфере развлечений .....	стр.21
Таблица 2.9 Обзор строящихся проектов в сфере развлечений .....	стр.21
Таблица 2.10 Обзор проектов на стадии проектирования в сфере развлечений .....	стр.22
Таблица 3.1 Емкость рынка качественных торговых помещений и неудовлетворенный спрос, г. Ростов-на-Дону и Батайск. Прогноз .....	стр.24
Таблица 3.2 Показатели обеспеченности по рынку развлечений на конец года.....	стр. 24
Таблица 3.3 Показатели обеспеченности дорожками боулинга .....	стр.25
Таблица 3.4 Показатели обеспеченности развлечений на конец года.....	стр.25
Таблица 3.5 Сетевые продуктовые торговые операторы, представленные на исследуемом рынке .....	стр.26
Таблица 3.6 Сетевые торговые операторы бытовой техники и электроники, представленные на исследуемом рынке .....	стр.28
Таблица 3.7 Сетевые торговые операторы DIY, представленные на исследуемом рынке .....	стр.29
Таблица 3.8 Сетевые мебельные торговые операторы, представленные на исследуемом рынке .....	стр.29
Таблица 3.9 Сетевые торговые операторы товаров для дома, представленные на исследуемом рынке .....	стр.29
Таблица 3.10 Сетевые торговые операторы детских товаров, представленные на исследуемом рынке .....	стр.30
Таблица 3.11 Сетевые торговые операторы спортивных товаров, представленные на исследуемом рынке .....	стр.30
Таблица 4.1 Диапазон ставок аренды для торговых операторов ТЦ.....	стр.37

## Карты

Карта 2.1 Торговые центры и гипермаркеты Ростова-на-Дону (более 10 000 кв.м GLA) .....	стр.7
--	-------

Карта 2.2 Торговые центры Батайска .....	стр.11
Карта 2.3 Существующие и строящиеся кинотеатры Ростова-на-Дону.....	стр.14
Карта 2.4 Существующие и строящиеся боулинг-центры Ростова-на-Дону .....	стр.16
Карта 2.5 Существующие развлекательные центры Ростова-на-Дону .....	стр.18
Карта 2.6 Строящиеся и проектируемые развлекательные центры Ростова-на-Дону.....	стр.19
Карта 2.7 Объекты развлечений Батайска .....	стр.20

## Приложения

Приложение 1. Классификация современных торговых комплексов .....	стр.39
---	--------

На момент исследования на рынке торговой недвижимости Ростова-на-Дону присутствуют как федеральные, так и региональные девелоперы.

До недавнего времени региональные рынки недвижимости характеризовались уровнем ставок доходности, в среднем на 1-2% выше, чем в Москве.

В рамках настоящего исследования был проанализирован рынок качественных торговых центров Ростова-на-Дону, а также города Батайск по состоянию на конец сентября/октябрь 2008 года.

Наибольшая концентрация предложения из действующих и запланированных к вводу объектов будет наблюдаться (см. Диаграмму 2.2). Следует отметить, что на данный момент качественные торговые центры отсутствуют в Кировском районе Ростова-на-Дону, также в данном районе нет анонсированных проектов строительства торговой недвижимости.

Анализ развлекательной недвижимости Ростова-на-Дону включает также объекты г. Батайска. Анализ предложения развлекательных услуг направлен на следующие объекты развлечений:

- Кинотеатры
- Боулинг-центры
- Многофункциональные развлекательные центры (в том числе развлекательные площади в составе ТРЦ). Центры сочетают несколько видов развлечений, ориентированы на семейный отдых или отдых для молодежи)

Модель оценки спроса, графически выраженная на Диаграмме 1.2, выражает объем потенциального спроса со стороны конечных потребителей на качественные торговые площади.

Для анализа емкости рынка и объема неудовлетворенного спроса проводился анализ соответствия фактической обеспеченности населения города площадями для оказания развлекательных услуг различным нормам.

Торговые сети, формирующие спрос на большие площади и выступающие в качестве «якорей» в торговых центрах, обычно являются операторами категории «продукты», «электроника и бытовая техника», Do It Yourself (DIY), «развлечения», иногда «детские товары» и «спортивные товары». Основными «неякорными» операторами (операторами торговой галереи) являются сети одежды/обуви/ аксессуаров...

Для определения потребности жителей г. Ростов-на-Дону и Батайска в новом торгово-развлекательном объекте, был проведен телефонный опрос.

Предпочтения посетителей по частоте приобретения различных категорий товаров выглядят следующим образом (см. Диаграмму 3.2).

Рейтинг популярности крупных торговых объектов выглядит следующим образом (см. Диаграмму 3.7).