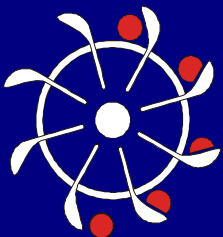


ОБЗОР ТОРГОВО- РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫХ ЦЕНТРОВ В Г. КРАСНОДАР

ДЕМОНСТРАЦИОННАЯ ВЕРСИЯ

**Дата выпуска отчета:
август 2007 г.**

Данное исследование подготовлено MA Step by Step исключительно в информационных целях. Информация, представленная в исследовании, получена из открытых источников или собрана с помощью маркетинговых инструментов. MA Step by Step не дает гарантии точности и полноты информации для любых целей. Информация, содержащаяся в исследовании, не должна быть прямо или косвенно истолкована покупателем, как рекомендательная к вложению инвестиций. MA Step by Step не несет ответственности за убытки или ущерб, причиненный вследствие использования информации исследования третьими лицами, а так же за последствия, вызванные неполнотой представленной информации. Данные материалы не могут распространяться без разрешения MA Step by Step.



**STEP BY STEP
МАРКЕТИНГОВОЕ
АГЕНТСТВО**

г. Москва

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ	2
Аннотация	3
Цель исследования.....	3
Описание исследования.....	3
Полное содержание исследования	4
Список диграмм	5
Список таблиц	6
Выдержки из исследования	7
Торгово-развлекательные комплексы (ТРК)	7
Сегментация торгово-развлекательных комплексов.....	8
Объем и емкость Рынка	9
Объем Рынка.....	9
Емкость Рынка	9
Темпы роста Рынка.....	10
Конкурентный анализ	11
Новые ТРК.....	11
Тенденции Рынка	12
Тенденции по основным количественным показателям Рынка	12
Тенденции на конкурентном поле.....	12

АННОТАЦИЯ

Цель исследования

Описать ситуацию на рынке торгово-развлекательных центров Краснодара, определить современные тенденции Рынка, а также проанализировать основные показатели Рынка.

ОПИСАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

В исследовании содержится актуальная информация по объему рынка, его структуре, долях различных сегментов. Подробно рассмотрены факторы, в том числе и макроэкономические, влияющие на развитие рынка ТРК. Описаны крупнейшие ТРК города Краснодар, а также проведен анализ анонсированных проектов ТРК в 2008-2010 гг. Проанализированы основные тенденции на рынке ТРК г. Краснодар. По результатам исследования представлен STEP-анализ Рынка.

Кол-во страниц: 44 стр.

Язык отчета: русский

Отчет содержит: 5 таблиц, 6 диаграмм, 1 схему, 1 приложение

ПОЛНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

Введение

Методологическая часть

Макроэкономические факторы, влияющие на Рынок

Сегментация и структура Рынка

Общие характеристики рынка торговой недвижимости г. Краснодара

Определение ТЦ и ТРК

Сегментация торгово-развлекательных комплексов

Основные количественные характеристики Рынка

Объем и емкость Рынка

Темпы роста Рынка

Основные принципы ценообразования

Арендаторы ТЦ и ТРК

Арендные ставки в ТЦ и ТРК г. Краснодара

Конкурентный анализ

Обобщающие выводы и рекомендации

Факторы, благоприятствующие развитию Рынка

Сдерживающие факторы Рынка

STEP-анализ

Тенденции Рынка

Общие выводы по отчету

Приложение

СПИСОК ДИГРАММ

Диаграмма 1. Динамика ВРП по Краснодарскому краю за 2004-2007 гг., %

Диаграмма 2. Уровень инфляции в Краснодарском крае, в % к аналогичному периоду предыдущего года

Диаграмма 3. Реально располагаемые денежные доходы, в % к соответствующему периоду предыдущего года

Диаграмма 4. Структура оборота розничной торговли

Диаграмма 5. Структура рынка торговой недвижимости г. Краснодар

Диаграмма 6. Темпы роста рынка ТРК г. Краснодара

СПИСОК ТАБЛИЦ

Таблица 1. Перечень торгово-развлекательных комплексов Краснодар

Таблица 2. Классификация крупных ТРК Краснодар

Таблица 3. Арендные ставки в крупных ТРК Краснодар

Таблица 4. Анонсированные проекты новых торговых центров в Краснодаре

Таблица 5. STEP-анализ

Схема 1. Расположение основных торгово-развлекательных комплексов

ВЫДЕРЖКИ ИЗ ИССЛЕДОВАНИЯ

Одним из немаловажных факторов развития данного формата торговли с точки зрения владельца является то, что практически все риски, связанные с торговлей несут арендаторы. В функции владельца (арендодателя) входит следить за общим состоянием здания: коммуникациями, торговыми помещениями, также он предоставляет услуги безопасности. Арендодатель организует нужный подбор арендаторов, при этом он получает немалые деньги с аренды.

При всей своей кажущейся простоте этот бизнес нельзя назвать простым, для того, чтобы ТЦ успешно работал и приносил хорошие дивиденды необходимо соблюдать определенную технологию, начиная с выбора места под строительство и заканчивая маркетинговыми мероприятиями по привлечению покупателей.

ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ КОМПЛЕКСЫ (ТРК)

Создание в торговом комплексе развлекательной инфраструктуры заметно увеличивает поток посетителей. Размещение в комплексе развлекательной функции значительно повышает конкурентоспособность центра, поэтому доля торговых комплексов, имеющих развлекательную составляющую, растет.

В современных торговых центрах присутствуют такие развлекательные услуги, как:

- многозальный мультиплекс
- боулинг
- бильярд
- игровые автоматы
- видеоигры
- фитнес-центры

В торговых центрах развлекательная составляющая выносится на верхние этажи, в результате получается, что первые 2 этажа заняты торговой составляющей, а последние отдаются под кинотеатр, спортивные развлечения, рестораны и так

далее. Кроме всего прочего, этим обеспечивается поток покупателей на верхние торговые этажи.

Стоит отметить, что пока в России данные развлекательные услуги не являются основной составляющей, привлекающей покупателей в торговые комплексы, как на Западе. Большинство жителей России воспринимают как поход за покупками, так и отдых как два самостоятельных, самодостаточных мероприятия, поэтому они посвящают свое время либо одному, либо другому.

Но от этого значимость развлекательной функции не уменьшается. Она помогает сформировать «привыкаемость» посетителей к торговому центру. В сознании покупателей возникает образ торгового центра, в который можно сходить с любой целью – будь то шоппинг или отдых. Кроме того, развлекательная составляющая позволяет сформировать пласт постоянных посетителей, обеспечивающих высокую проходимость.

ТАБЛИЦА 1. ПЕРЕЧЕНЬ ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫХ КОМПЛЕКСОВ КРАСНОДАРА

Название ТРК	Адрес	Год ввода ТК
Красная площадь	ул. Дзержинского, 100	07.06.2003
Сити-центр	ул. Индустриального, 2	05.11.2005
Меридиан	ул. Стасова, 182	Апрель 2006
ТЦ	ул. Суворова, 64/152	Апрель 2007
Вега	ул. Уральская, 99	Май 2007

Источник: МА Step by Step, 2007 г.

Как видно, в Краснодаре на сегодняшний день насчитывается только 4 торгово-развлекательных комплекса. Они были введены в эксплуатацию в 2003-2007 гг.

СЕГМЕНТАЦИЯ ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫХ КОМПЛЕКСОВ

Для того чтобы четко представлять, что происходит на рынке ТРК, необходимо ввести некую классификацию торговых комплексов. Она же поможет оценить уже существующие торговые центры.



На рынке России существует несколько различных классификаций, которые были составлены участниками рынка, соответственно каждый признает только свою классификацию. Надо сказать, что оценки очень разные. Основными проблемами при классификации являются типы и число якорных арендаторов, чье количество ограничено.

В мире принято несколько классификаций:

- Urban Land Institute (ULI, США)
- International Council of Shopping Centres (ICSC, Международный совет торговых центров)

Компании, работающие на российском рынке, пользуются классификацией и терминологией, принятой на Западе «материнской» или партнерской компанией, или той, которая кажется им наиболее верной.

ОБЪЕМ И ЕМКОСТЬ РЫНКА

ОБЪЕМ РЫНКА

По нашим оценкам, **объем рынка** качественных торговых площадей в торговых комплексах на сентябрь 2007 года составляет порядка **150 000 кв.м.** (торговая площадь), при этом общий объем равен **206 100 кв.м.**

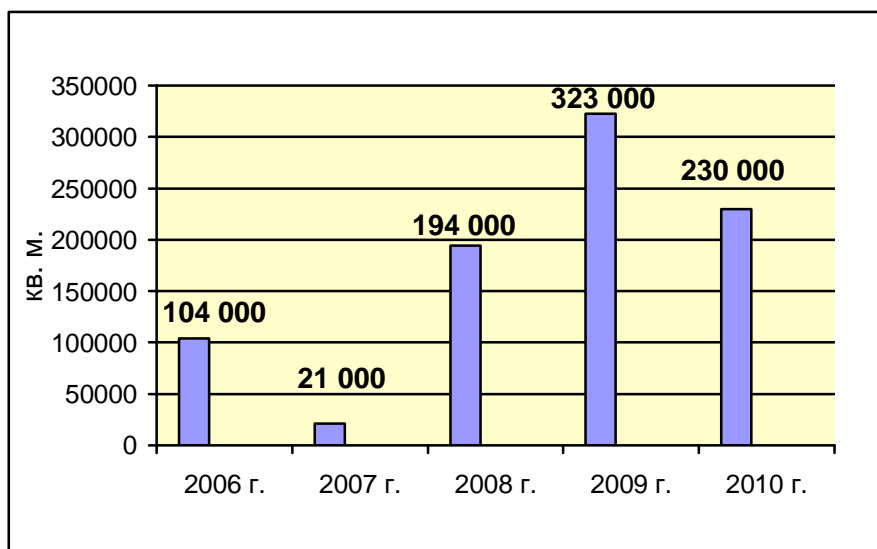
ЕМКОСТЬ РЫНКА

Согласно статистике, для развитых городов нормой является 300 кв.м. торговых площадей на 1 000 жителей. Учитывая, что в Краснодаре проживает порядка 700 000 человек, можно говорить **емкость Рынка** составляет порядка **210 000 кв.м.** торговых площадей. На данный момент есть небольшой дефицит, однако, уже в конце 2008 г. – начале 2009 г., с учетом заявленных новых ТРК (OZ, Модус, первая очередь Краснодар-сити), на рынке качественных торговых площадей Краснодара наступит насыщение Рынка, что приведет к ужесточению конкуренции на Рынке.

ТЕМПЫ РОСТА РЫНКА

В ближайшие 2-3 года на краснодарском рынке торгово-развлекательных комплексов ожидается бурный рост, пик которого придется на 2009 год, когда к вводу в эксплуатацию планируется 323 000 кв.м. площадей в торговых центрах.

ДИАГРАММА 1. ТЕМПЫ РОСТА РЫНКА ТРК Г. КРАСНОДАРА



Источник: МА Step by Step, 2007 г.

Отметим, что данное распределение является предварительным в силу того, что ТЦ редко сдаются в эксплуатацию в указанные сроки.

КОНКУРЕНТНЫЙ АНАЛИЗ

Основными ТРК в Краснодаре являются:

- Красная площадь
- Сити-центр
- Меридиан
- Вега

Также эксперты к ТРК относят и «Семь звезд» (СБС-мегамолл), однако, на сегодняшний день там введена в эксплуатацию только развлекательная часть и ряд магазинов узкой специализации (техника, плитка, ковры и т. д.), одним из якорей среди которых выступает «Техносила».

НОВЫЕ ТРК

На данный момент известно о введении в эксплуатацию 9 новых крупных торгово-развлекательных центров в Краснодаре.

Большинство торговых центров (5 новых ТРК) будут площадью более 100 000 кв. м., 2 комплекса планируются площадью 50 000-100 000 кв.м., а еще 1 – менее 50 000 кв.м. Однако все эти ТРК можно причислить к очень крупным центрам. Так они крупные, то располагаться будут преимущественно на окраинах Краснодара.

Безусловно, одним из самых значимых событий на рынке торговой недвижимости Краснодарского края является постройка комплекса «ИКЕА-Мега» в республике Адыгея недалеко от Краснодара общей площадью 150 000 кв.м. при общей сумме инвестиций 3 млрд. рублей.

В каждом из центров будет около 200 арендаторов. Кроме этого, в комплексах разместятся мультиплексы, рестораны и кафе, детская игровая площадка, боулинги т.п.

Таким образом, следует отметить, что в Краснодаре имеется тенденция к строительству крупных и масштабных торговых комплексов регионального и суперрегионального типов, их размеры доходят до 150 000-170 000 кв.м.

Все это приведет через 2-3 года к жесткой конкуренции на рынке крупномасштабных торговых комплексов. В результате представляется логичным развивать сегмент небольших районных ТЦ с 1-2 кинозалами, небольшим боулингом и несколькими кафе.

ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА

ТЕНДЕНЦИИ ПО ОСНОВНЫМ КОЛИЧЕСТВЕННЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ РЫНКА

- **Увеличение строительства торговых центров**

Согласно анонсированным проектам торгово-развлекательных центров в Краснодаре в ближайшие 2 года будут введены в строй порядка 500 000 кв.м. торговых площадей в ТРК.

ТЕНДЕНЦИИ НА КОНКУРЕНТНОМ ПОЛЕ

- **Увеличение конкуренции на рынке торговых центров**

Увеличение конкуренции, прежде всего, будет вызвано вводом в эксплуатацию большого числа торговых центров большой площадью.

- **Рост числа районных торговых центров**

Данная тенденция будет обусловлена заполненностью рынка в сегменте крупномасштабных ТК.

Группа Компаний Step by Step работает на рынке 7 лет, осуществляет полный комплекс консалтинговых и маркетинговых услуг, создавая возможность поддержки управленческих решений и развития бизнеса своих клиентов в следующих областях:

- Управленческий и маркетинговый консалтинг
- Брендинг
- Маркетинговые исследования
- Исследования и консалтинг в недвижимости

В состав Группы Компаний Step by Step входят такие подразделения, как:

- Step by Step Консалтинг
- Step by Step Исследования
- Step by Step Недвижимость
- Аналитический центр SbS Аналитика
- Call-центр MarketPhone

Ведущие специалисты Группы Компаний Step by Step состоят в таких профессиональных организациях, как Международная Ассоциация Профессионалов в области исследований общественного мнения и маркетинга (ESOMAR), НГПК (Национальная Гильдия Профессиональных Консультантов), Гильдия Маркетологов, РАРИ (Российская Ассоциация Рыночных Исследований), Московская ТПП.

На сегодняшний день в портфеле Группы Компаний Step by Step более 300 реализованных проектов. Мы гордимся сотрудничеством с такими организациями, как ОАО "Связьинвест", РАО "ЕЭС РФ", "АйТи", Компания "Русский бисквит", ТД "Снежная королева", кофейни "Мокко", ЗАО RENOVA, группа компаний РБК, группа компаний ТЕКОН, HITACHI ltd, Honewell, ассоциации экспортеров Бразилии (APEX), ЗАО «Детский мир», Blackwood, Система Галс.

