



ГРУППА КОМПАНИЙ «ХХХХХ»

**МАРКЕТИНГОВОЕ
ИССЛЕДОВАНИЕ**

**ДЛЯ ЦЕЛЕЙ СТРОИТЕЛЬСТВА
ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОГО
КОМПЛЕКСА В г. ХХХХХ
РЕСПУБЛИКА ХХХХХ**

2016

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ	1
ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ	3
ПЕРЕЧЕНЬ ИЛЛЮСТРАЦИЙ И ДИАГРАММ	4
1. РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА	5
2. Регион размещения площадки проекта	6
2.1. Общие характеристики	6
2.2. Промышленность	7
2.3. Финансовый сектор	8
2.4. Транспортная инфраструктура	8
2.5. Инвестиционный климат	9
3. Описание г. Ххххх	11
3.1. География	11
3.2. Экономика	13
3.3. Промышленность	16
3.4. Транспорт	17
3.5. Инженерная инфраструктура	19
3.6. Социальная сфера	20
3.7. Финансовый сектор	23
3.8. Потребительский сектор	23
3.9. Инвестиции	24
3.10. Город Ххххх в структуре территориального планирования республики	25
3.11. Территориальное планирование города Ххххх	27
3.12. Выводы	29
4. Рынок торговой недвижимости России	31
4.1. Текущая ситуация	31
4.2. Тенденции и прогнозы	32
4.3. Выводы	33
5. Рынок коммерческой недвижимости г. Ххххх	36
5.1. Активность и сегментация республиканского рынка коммерческой недвижимости ...	36
5.2. Активность и сегментация рынка коммерческой недвижимости г. Ххххх	39
5.3. Анализ цен и ставок аренды коммерческой недвижимости г. Ххххх	42
5.4. Обзор торговых комплексов г. Ххххх	43
5.5. Обзор гостиничных объектов	51
5.6. Обзор офисных комплексов (бизнес-центров)	56
5.7. Выводы	59
6. Анализ размещения площадки проекта	61
6.1. Общие характеристики	61
6.2. Непосредственное окружение	62
6.3. Транспортная доступность	63
6.4. Инженерные сети	65
6.5. Дополнительные сведения	65

7. Заключение.....	67
7.1. Решение с нулевой степенью риска	67
7.2. Решение со средней степенью риска.....	67
7.3. Решение с высокой степенью риска.....	67

ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ

Таблица 1. Системообразующие предприятия городского округа Ххххх.....	17
Таблица 2. Перечень банков и страховых организаций на территории городского округа Ххххх	23
Таблица 3. Крупные проекты, реализуемые в настоящее время на территории города Ххххх .	25
Таблица 4. Некоторые прогнозные показатели Генерального плана г. Ххххх.....	28
Таблица 5. Обеспеченность торговыми площадями некоторых городов России, населением 500-1000 тыс. чел. и города Ххххх (на начало 2015 года).....	34
Таблица 6. Земельные участки площадки проекта	61
Таблица 7. Характеристики транспортной доступности площадки проекта (автотранспорт) ...	63
Таблица 8. Характеристики участков, требующих внимания.....	66

ПЕРЕЧЕНЬ ИЛЛЮСТРАЦИЙ И ДИАГРАММ

Рисунок 1. Республика Ххххх на карте России.....	6
Рисунок 2. Город Ххххх на карте Республики Ххххх.....	11
Рисунок 3. Окружение города Ххххх.....	12
Рисунок 4. Карта города Ххххх.....	13
Рисунок 5. Объем отгруженных товаров, выполненных работ и услуг	14
Рисунок 6. Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования	14
Рисунок 7. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	14
Рисунок 8. Ввод в эксплуатацию жилых домов за счет всех источников финансирования	15
Рисунок 9. Оборот розничной торговли.....	15
Рисунок 10. Оборот общественного питания в действующих ценах каждого года.....	15
Рисунок 11. Объем платных услуг населению в действующих ценах каждого года.....	16
Рисунок 12. Пассажирооборот автотранспорта.....	18
Рисунок 13. Численность населения	21
Рисунок 14. Уровень безработицы.....	21
Рисунок 15. Доходы населения.....	21
Рисунок 16. Обеспеченность торговыми площадями некоторых городов России, населением 500-1000 тыс. чел. и города Ххххх (на начало 2015 года).....	34
Рисунок 17. Территориальная структура спроса и предложения (покупка/продажа) на рынке коммерческой недвижимости Ххххх.....	36
Рисунок 18. Территориальная структура спроса и предложения (аренда) на рынке коммерческой недвижимости Республики Ххххх.....	37
Рисунок 19. Сегментация республиканского рынка коммерческой недвижимости (покупка/продажа).....	37
Рисунок 20. Сегментация республиканского рынка коммерческой недвижимости (аренда)	38
Рисунок 21. Структура рынка коммерческой недвижимости г. Ххххх (купля/продажа)	39
Рисунок 22. Структура рынка коммерческой недвижимости г. Ххххх (аренда)	39
Рисунок 23. Структура рынка коммерческой недвижимости по сегментам (продажа)	40
Рисунок 24. Структура рынка коммерческой недвижимости по сегментам (аренда)	41
Рисунок 25. Средняя цена коммерческой площадей в г. Ххххх	42
Рисунок 26. Средняя ставка аренды (в месяц) коммерческой площадей в г. Ххххх.....	43
Рисунок 27. Расположение основных существующих торговых комплексов относительно площадки проекта.....	50
Рисунок 28. Расположение существующих гостиниц относительно площадки проекта	54
Рисунок 29. Расположение существующих бизнес-центров относительно площадки проекта	58
Рисунок 30. Непосредственное окружение площадки проекта.....	62
Рисунок 31. Точки анализа транспортной доступности площадки проекта для автотранспорта	63
Рисунок 32. Транспортная доступность для гг. Хххххххх и Хххххххх	64
Рисунок 33. Требуемые внимания земельные участки	65

1. РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

Настоящий документ представляет собой комплексный анализ земельного участка в формате Highest & Best Use Analysis, в масштабах от непосредственного окружения участка до региона его размещения в различных разрезах сведений и показателей, с обоснованием вариантов использования исследуемого участка.

Исходной концепцией при проведении исследования является возможность и намерение Девелопера проекта осуществить на рассматриваемом земельном участке строительство торгово-развлекательного (многофункционального) комплекса с его последующей эксплуатацией.

Юридические аспекты, касающиеся вопросов прав на земельный участок, соответствия характеристик участка целям проекта в части его назначения, видов разрешенного использования, размещения относительно зон градостроительных регламентов, а также перечень мероприятий по приведению документов на земельный участок в соответствие целям проекта отдельно изложены в документе: «Отчет о возможности использования земельного участка под строительство ТРК» от 15.01.2016г., ООО "СтройХххххххКонсалтинг".

Основные характеристики исследуемого участка

- ▷ Площадь: ##,43 га¹
(5 смежных земельных участков);
- ▷ Расположение: г. Ххххх, пересечение ул. Бульвар Хххххх Ххххх и ул. Ленина;
- ▷ Кадастровая стоимость: ###,5 млн. руб. (суммарно).
- ▷ В настоящее время на одном из участков расположено здание Дома культуры, общей площадью ##84 кв.м., требующее капитального ремонта

¹ - Подробное описание в разделе «Анализ размещения площадки проекта»

2. Регион размещения площадки проекта

2.1. Общие характеристики

Республика Ххххх расположена на границе Европы и Азии, на пересечении важнейших водных, железнодорожных, трубопроводных и автомобильных магистралей, связывающих европейскую часть страны с Уралом, Сибирью и среднеазиатскими государствами.



Рисунок 1.
Республика Ххххх на карте России

Население

- ▷ Население республики составляет #,06 млн. человек
- ▷ Численность экономически активного населения — #,99 млн. человек
- ▷ Доля городского населения – ##,7%.
- ▷ Плотность населения – ##,3 человека на 1 кв. км.
- ▷ Проживают более ## национальностей. Из них наиболее многочисленными являются русские (##,1%), ### (28,8%) и ### (24,8%).

- ▶ Время в Республике Ххххх опережает московское на 2 часа.
- ▶ Государственные языки – русский и #####.
- ▶ Климат – континентальный, с влажным и теплым летом и умеренно суровой зимой.

Число административно-территориальных единиц: муниципальных районов - 54, городских округов - 9 (г. Ххх, г. ##, г. ###, г. ###, г. ###, г. Ххххх, г. ###, г. ###, г. ###).

Территория Республики Ххххх характеризуется большим набором различных видов полезных ископаемых:

- ▶ 3 500 месторождений минерального сырья, среди которых 250 ###.
- ▶ Более 60 видов полезных ископаемых.
- ▶ 1-е место по добыче ## ### в России (##%).
- ▶ 1-е место в России по переработке ###.
- ▶ 3-е место в России по добыче ###.

2.2. Промышленность

Структура промышленного производства Республики Ххххх включает добычу полезных ископаемых, обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды.

На долю обрабатывающих производств приходится 70%. Республика является лидером по объему переработки нефтяного сырья. Более 10% составляет доля машиностроительного комплекса.

Место и доля Республики Ххххх в Российской Федерации по производству отдельных видов промышленной продукции:

- ▶ #####: 1-е место, 100%
- ▶ #####: 1-е место, 60%
- ▶ #####: станки: 2-е место, 11,7%
- ▶ #####: 3-е место, 1,4%
- ▶ #####: 3-е место, 3,7%

2.3. Финансовый сектор

В республике сложилась развитая территориальная банковская сеть:

- ▶ ## кредитных организаций, из них – 7 республиканских;
- ▶ ## филиалов кредитных организаций из других регионов.

Показатели, характеризующие уровень обеспеченности банковскими услугами в среднем по республике, остаются выше общероссийских.

- ▶ #-е место в ПФО и 6-е место в Российской Федерации по количеству банковских карт, выданных кредитными организациями.
- ▶ #-е место в банковском секторе РФ по обеспеченности банковскими услугами.

Предоставленных кредитов по итогам 2014 года:

- ▶ Физическим лицам ###,9 млн рублей;
- ▶ Юридическим лицам ###,6 млн рублей.

2.4. Транспортная инфраструктура

Железнодорожное сообщение

- ▷ Республику Ххххх пересекают ### из ### имеющихся в России широтных железнодорожных магистралей между Западом и Востоком — участки Куйбышевской, Горьковской и Южно-Уральской железных дорог.

Водное сообщение

- ▷ Через реки ###, ### и ### республика имеет выход к пяти морям (Каспийскому, Азовскому, Черному, Балтийскому и Белому).
- ▷ В Республике Ххххх насчитывается 930 км внутренних водных судоходных путей, из которых 459 км входят в единую глубоководную систему Европейской части России.

Автомобильное сообщение

- ▷ Автомобильные дороги соединяют столицу республики – ### со многими промышленными центрами России и стран СНГ — Москвой, Челябинском, Казанью, Самарой и Оренбургом.
- ▷ По южной окраине ### проходит автомагистраль ## «###», здесь же заканчивается федеральная автодорога ## «####».

Воздушное сообщение

- ▷ Международный аэропорт «Ххх» имеет две взлетно-посадочные полосы и обслуживает более 40 российских и зарубежных авиакомпаний.
- ▷ Аэропорт состоит из двух терминалов — внутреннего и международного — общей пропускной способностью 800 пассажиров в час.

В настоящее время ведется строительство следующих дорог и портов:

- ▶ Нового выезда из ### на автомобильную дорогу федерального значения М-# «###» («#### выезд»);
- ▶ Автомобильной дороги регионального значения «Ххххххх – ### – Магнитогорск»;
- ▶ Автомобильной дороги «### – ###»;
- ▶ Грузового речного порта в городе ###.

Таким образом, республика располагает благоприятными возможностями для ввоза и вывоза сырья, топлива, готовой продукции, для развития экономических связей и осуществления взаимодействия со многими странами зарубежья.

2.5. Инвестиционный климат

В республике налажена эффективная система всесторонней поддержки инвестиционной деятельности. Ниже представлен перечень льгот и возможностей для инвесторов на территории Республики Ххххх:

- ▶ Налоговые льготы, инвестиционные налоговые кредиты, изменение сроков уплаты налогов;
- ▶ Использование имущества, находящегося в государственной собственности Республики Ххххх, в качестве залога;
- ▶ Субсидирование процентной ставки по банковским кредитам;

- ▶ Компенсация части затрат по приобретению предметов лизинга;
- ▶ Льготы по арендной плате в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности Республики Ххххх;
- ▶ Бюджетные инвестиции;
- ▶ Нефинансовые меры государственной поддержки инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений.

Возможности по
налоговым льготам

- ▷ Льготы по налогу на прибыль – снижение ставки до 15,5%
- ▷ Льготы по налогу на имущество – снижение ставки до 0%.

Согласно исследованию «Рейтинг регионов России по уровню развития государственно-частного партнерства 2014/2015», проведенному Министерством экономического развития Российской Федерации и Центром развития государственно-частного партнерства при поддержке Торгово-промышленной палаты Российской Федерации, по итогам 2014 года Республика Ххххх поднялась на ## место, прибавив # позиций по сравнению с предыдущим годом.

- ▶ Ххххх занимает 1-е место среди регионов с минимальными экономическими рисками (рейтинговое агентство «ЭкспертРА»);
- ▶ Ххххх входит в топ-10 российских регионов с максимальным инвестиционным потенциалом (рейтинговое агентство «ЭкспертРА»).

Приоритетными областями государственно-частного партнерства в Хххххе являются:

- ▶ Социальные услуги;
- ▶ Здравоохранение;
- ▶ Туризм;
- ▶ Утилизация и переработка твердых бытовых отходов;
- ▶ Развитие санаторно-курортного комплекса

Приоритетные отрасли развития:

- ▶ Добыча и переработка полезных ископаемых;
- ▶ Химическая и нефтехимическая промышленность;
- ▶ Древопереработка;
- ▶ Агропромышленный комплекс;
- ▶ Транспортно-логистический комплекс.

3. Описание г. Ххххх

3.1. География

Город Ххххх расположен в юго-западной части Республики Ххххх. Ххххх является городом республиканского подчинения, не входит ни в один из районов Хххххх, т.е. не имеет своего района.

Протяженность территории городского округа в длину вдоль реки ### составляет 5,5 км, в ширину (без 116 квартала) - 2,65 км. Самая высокая точка города - 116 квартал (175 м).



Рисунок 2.
Город Ххххх на карте Республики Ххххх

Земельные ресурсы городского округа город Ххххх используются под городскую застройку, размещение промышленных предприятий, транспортных коммуникаций и всех других видов наземной деятельности.

Климат

- ▷ Климат континентальный, достаточно влажный, лето тёплое, зима умеренно холодная и продолжительная;
- ▷ Средняя температура января -13,9 °С, минимальная - 48,2 °С;
- ▷ Средняя температура июля +19,4 °С, максимальная +39,3 °С;
- ▷ Среднегодовая температура воздуха +3,6 °С.
- ▷ Среднее количество осадков - 576 мм.
- ▷ Ветер преимущественно с запада.
- ▷ Город Ххххх расположен в низине, что является причиной густых туманов, особенно в зимнее время.

К северу от города Ххххх расположено два крупных населённых пункта:

- ▶ Городской округ г. Ххххххх с населением 279,6 тыс. чел.
- ▶ Муниципальное образование г. Ххххххх с населением 65,8 тыс. чел.

[ИЗОБРАЖЕНИЕ УДАЛЕНО В ЦЕЛЯХ СОКРАЩЕНИЯ РАЗМЕРА ДЕМО-ФАЙЛА]

Рисунок 3.
Окружение города Ххххх

- ▶ Расстояние по автодороге до г. Ххххххх составляет 15 км.
- ▶ Расстояние по автодороге до г. Ххххххх составляет 30 км.

[ИЗОБРАЖЕНИЕ УДАЛЕНО В ЦЕЛЯХ СОКРАЩЕНИЯ РАЗМЕРА ДЕМО-ФАЙЛА]

Рисунок 4.
Карта города Ххххх

В западной части пригорода Ххххха с юга на север параллельно текут 4 реки на расстоянии 100-200 м друг от друга. Самая большая из рек - ###. На берегу реки в черте города стоит поселок ###. Через реку имеется пешеходный вантовый мост. Левый берег реки укреплен.

В западной окрестности Ххххха протекает река ###. Земли у реки переданы жителям Ххххха для садовых участков. Восточнее реки Белая параллельно ей течет небольшая река ###.

Многочисленные естественные озера со снеговым и родниковым питанием расположены со всех сторон города. Озера, расположенные ранее в черте города, полностью осушены. Наиболее крупные озера - ### и ###.

В 14 км от города Ххххха на горе ####-##### расположен горнолыжный комплекс.

3.2. Экономика

В городском округе город Ххххх промышленность является одной из основных отраслей экономики, которая в значительной мере определяет социально-экономическую ситуацию. Нарастивание темпов производства происходит в основном за счет обрабатывающей промышленности, составляющей около ##% объема промышленности города.

Динамика социально-экономического развития городского округа Ххххх в целом по большинству показателей соответствует общероссийским тенденциям, обусловленным макроэкономическими причинами.

Общее снижение экономики отмечается на всей территории Российской Федерации.

В городе Ххххх зафиксирован более глубокий спад (до 86,6%) по сравнению со среднероссийскими значениями (96,3%).



Рисунок 5.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг

На фоне спада экономики, снижение объемов инвестиций в основной капитал в г. Ххххх не столь существенно.

Показатели в целом близки к уровню предыдущего года.



Рисунок 6.

Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования

В строительной отрасли города в 2015 году произошел незначительный рост. После наметившегося в 2014 году спада объемов строительства, в 2015 году объемы выросли на 2%.



Рисунок 7.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»

Подтверждением роста строительной отрасли является рост объемов ввода жилья в 2015 году.



Рисунок 8.

Ввод в эксплуатацию жилых домов за счет всех источников финансирования

В секторе розничной торговли заметна тенденция к снижению темпов роста.

За период с 2013 по 2015 годы ежегодный прирост объемов сократился с 12,9% до 2,0%



Рисунок 9.

Оборот розничной торговли

Сектор общественного питания повторяет динамику изменения объемов розничной торговли.



Рисунок 10.

Оборот общественного питания в действующих ценах каждого года

Темпы роста сектора платных услуг также замедлились, однако показатели 2015 года несколько превышают показатели предыдущего года.

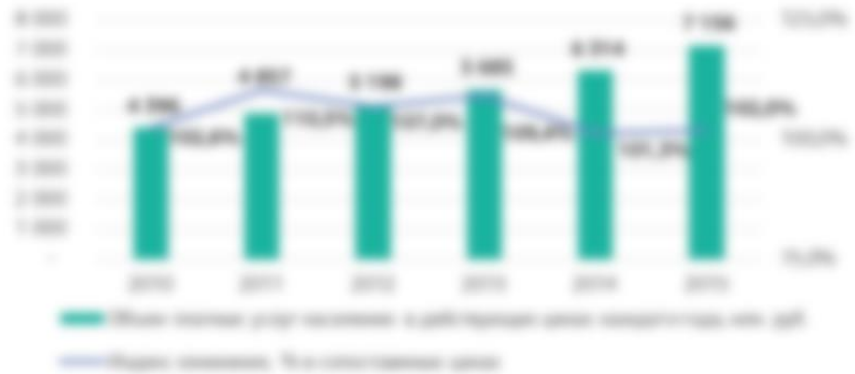


Рисунок 11.
Объем платных услуг населению в действующих ценах каждого года

На территории городского округа Ххххх на начало 2015 года зарегистрировано ##### субъектов малого и среднего предпринимательства, из них:

- ▶ Малых предприятий – 191;
- ▶ Микропредприятий – 1441;
- ▶ Средних предприятий – 17;
- ▶ Индивидуальных предпринимателей – 2997;
- ▶ Крестьянско-фермерских хозяйств – 13.

С учетом структуры экономики, в Республике Ххххх к монопрофильным образованиям отнесены ## территорий, включая городской округ Ххххх.

План доходной части бюджета городского округа за 9 месяцев 2015 года исполнен в сумме #####,0 млн. рублей, исполнение к годовому плану составило 72,0 %, в том числе по налоговым и неналоговым доходам - ###,4 млн. рублей или 73,0% к годовому плану.

3.3. Промышленность

Развитие промышленности в городе определяют три крупных предприятия: ОАО «Газпром нефтехим Ххххх», ОАО «Хххххстекло», ОАО «Хххххнефтемаш», а также предприятия группы компаний ОАО «Газпром нефтехим Ххххх»: ООО «Хххххский ##### завод», ОАО «Хххххкий химический завод», ООО «Ремонтно##### завод».

Сведения о системообразующих предприятиях городского округа Ххххх представлены далее.

Таблица 1.
Системообразующие предприятия городского округа Ххххх

Наименование	Описание
ОАО «Газпром нефтехим Ххххх»	Ведущее градообразующее предприятие в настоящее время является одним из главных центров нефтехимии в России. Продукция: автомобильный бензин, дизельное топливо, топочный мазут, этилен, полиэтилен, стирол. Единственный в РФ производитель ##### (#### #####).
ОАО «Хххххстекло»	Единственный в России и странах СНГ производитель ##### материалов из ##### для ##### и #####-##### промышленности. Продукция: стекло листовое термополированное, сталинит, прочая продукция.
ОАО «Хххххнефтемаш»	Крупнейший в России производитель оборудования для ##### и перерабатывающей промышленности, а также для #####.
ООО «Хххххский ##### завод»	Продукция: Синтетические цеолиты, силикагели, катализаторы и сорбенты на основе оксида алюминия, инертные керамические изделия.
ОАО «Хххххний химический завод»	Продукция: Нитрит натрия, сульфат натрия, диметиламин.
ООО «Ремонтн##### завод»	Продукция: Запчасти: штоки, валы, цилиндрические втулки, плунжеры, фланцы, детали трубопроводов высокого давления.

3.4. Транспорт

В городе Ххххх имеются железнодорожная станция на линии ##### — #####, кроме того действует автобусное и трамвайное сообщения. Городское, междугородное и пригородное автобусные сообщения обслуживает Хххххский автовокзал. Перевозки пассажиров по регулярным маршрутам общего пользования осуществляют:

- ▶ СПАТП филиал ГУП «###автотранс» 23,7% пассажирооборота;
- ▶ ООО «Маршрут Сервис» 28,4% пассажирооборота;
- ▶ МУП «Трамвайное управление» 47,9% пассажирооборота.

Общественный
транспорт

▶ Всего регулярных автобусных маршрутов в городском сообщении – 13;



- ▷ Из них работающих в социальном режиме – 5;
- ▷ В коммерческом режиме – 8;
- ▷ Регулярных маршрутов, выполняемых электротранспортом² – 4.



Рисунок 12.
Пассажирооборот автотранспорта

² - Трамвайные линии в Хххххе проходят вдоль западной части города, протяженностью - 36,7 км.

3.5. Инженерная инфраструктура

Город Ххххх – один из самых оснащенных в инженерном отношении городов Ххххха, его компактная территория позволила обеспечить почти 100-процентное инженерное оснащение территории города.

Сети электроснабжения

- ▷ Общая протяженность электрических сетей в городском округе город Ххххх составляет 847 км, физический износ – 55,9%.
- ▷ Обслуживанием сетей занимается МУП Электрических сетей городского округа город Ххххх Республики Ххххх.

Сети газоснабжения

- ▷ Общая протяженность газовых сетей в городе Ххххх составляет 354,32 км.
- ▷ Газовые сети находятся в удовлетворительном состоянии.

Сети водоснабжения

- ▷ В качестве источника водоснабжения города приняты подрусловые воды р.####.
- ▷ С #### года действует установка «Аквахлор-500» для обеззараживания питьевой воды путем электрохимического синтеза раствора гипохлорита натрия из раствора поваренной соли.
- ▷ Общая протяженность водопроводных сетей, обслуживаемых МУП «Хххххводоканал», составляет 321,83 км.

Сети теплоснабжения

- ▷ Общая протяженность тепловых сетей в городском округе Ххххх в однотрубном исчислении составляет 420,41 км.
- ▷ Сети находятся на балансе ООО «##### распределительные тепловые сети».
- ▷ Обслуживание сетей осуществляется Хххххским участком ООО «###РТС - Ххххххх».

Сети связи

- ▷ Общая монтированная емкость на 01 января 2015 года составила ##### номеров, задействованная емкость – ##### номеров, коэффициент использования – 47%.
- ▷ В границах городского округа город Ххххх сотовая связь предоставлена операторами сотовой связи: Мегафон, МТС, Билайн. Связь в границах городского округа устойчивая

Утилизация ТБО

- ▷ Сбор и вывоз отходов по городскому округу Ххххх осуществляет ООО «Спецавтохозяйство».
- ▷ Резерв приема ТБО существующим полигоном составляет порядка трех лет.
- ▷ В рамках Республиканской целевой программы «Совершенствование управления ТБО в Республике Ххххх на 2011 - 2020 годы» планируется строительство нового узлового полигона ТБО с целью обслуживания городов Ххххххх, Ххххх, Ххххххх и близлежащих населенных пунктов.

3.6. Социальная сфера

В городе проживают представители более 80 национальностей: русские, #####, ##### и др. Национальный состав:

▶ Русские	54,9%
▶ #####	20,8%
▶ #####	18,0%
▶ #####	2,1%
▶ Украинцы	1,5%

На длительном отрезке времени, до 5 лет, можно отметить незначительную тенденцию к снижению численности населения города.

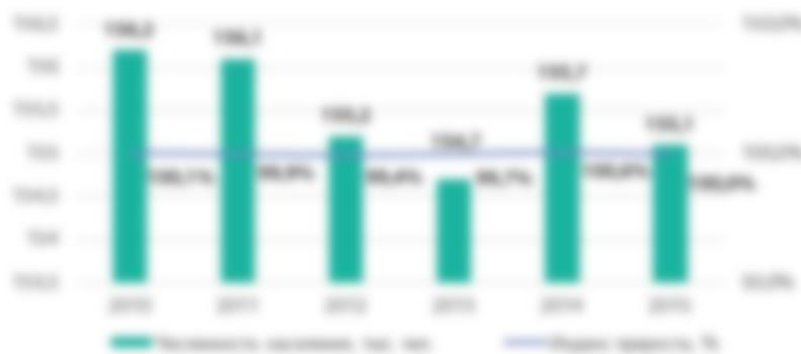


Рисунок 13.
Численность населения

В целом можно отметить успешную политику городских органов исполнительной власти, направленную на снижение уровня безработицы. Однако ситуация в 2015 году слегка ухудшилась.

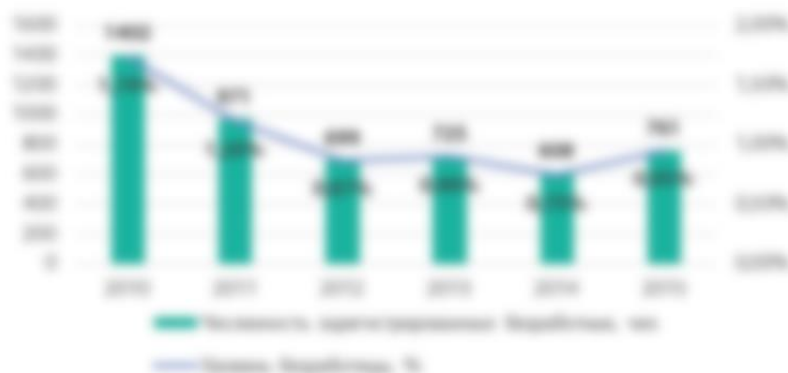


Рисунок 14.
Уровень безработицы

Рост среднемесячной заработной платы и доходов населения обусловлен прежде всего инфляционными процессами, как и в целом по стране.

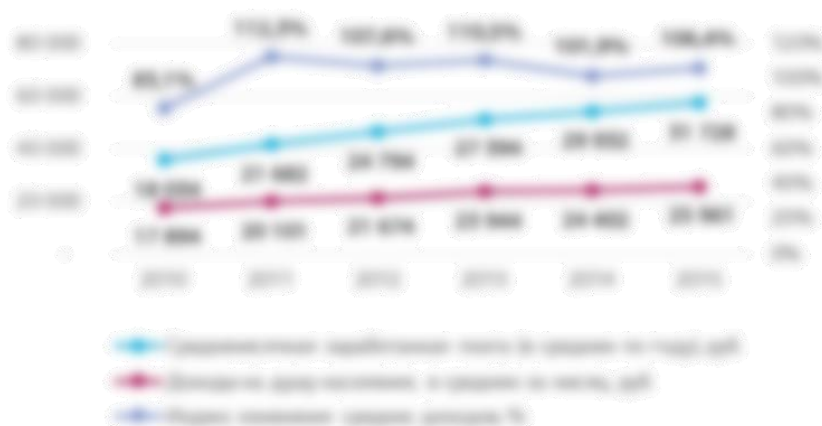


Рисунок 15.
Доходы населения

Динамика изменения доходов населения на диаграмме отражает показатели, содержащиеся в материалах Администрации городского округа Ххххх. При этом показатели за 2015 год в целом подтверждаются данными, полученными в результате опроса представителей различных слоев населения г. Ххххх, проведенного силами компании-разработчика настоящего исследования.

Так, по результатам проведенного опроса, трудоспособное население г. Ххххх можно распределить на три условные группы:

- ▶ Часть трудоспособного населения, занятая на предприятиях группы ОАО «Газпром нефтехим Ххххх» и ОАО «Хххххстекло» – достаточно высокооплачиваемая часть населения с доходами около 30 тыс. руб./мес. и более;
- ▶ Часть трудоспособного населения, работающая вахтовым методом в других регионах России – также относительно высокооплачиваемая часть населения;
- ▶ Часть трудоспособного населения, занятая в бюджетной сфере, малом бизнесе и прочих предприятиях города, с уровнем доходов около 20-25 тыс. руб./мес.

На развитие ситуации в сфере занятости населения городского округа оказывают влияние такие факторы как демографическая ситуация, финансово-хозяйственная деятельность крупных и средних предприятий, деятельность субъектов малого и среднего предпринимательства.

На рынке труда сохраняется профессиональный, квалификационный дисбаланс между спросом и предложением рабочей силы.

В целом спрос (вакансии) превышал предложение (граждане, ищущие работу) для таких рабочих профессий: водитель автомобиля, бетонщик, каменщик, грузчик, монтажник, облицовщик-плиточник, охранник, плотник, повар, продавец, слесарь по ремонту технологических установок, слесарь-сантехник, стропальщик, токарь, уборщик производственных и служебных помещений, штукатур-маляр, электрик, электрогазосварщик, электромонтажник.

Для служащих спрос значительно превышал предложение по профессиям: агент страховой, врач - терапевт, кассир, медицинская сестра, производитель работ (в строительстве).

В то же время по таким рабочим профессиям как кладовщик, лаборант химического анализа, сторож, спрос был значительно ниже, чем предложение.

По специальностям служащих низкий спрос отмечался по должностям: бухгалтер, воспитатель, диспетчер, инженер, техник, учитель, экономист, юрисконсульт.

На территории города Ххххх имеется ### среднее общеобразовательное учреждение, в том числе # гимназии, # лицея, и ### общеобразовательных школ, учебные заведения среднего профессионального образования.

Действуют высшие учебные заведения:

- ▶ Филиал ГОУ ВПО ##### государственного ##### технического университета (#####) в г.Хххххе;
- ▶ ##### - ведущий вуз в составе учебно-методического объединения вузов ##### образования Российской Федерации по подготовке, переподготовке и повышению квалификации инженерных и руководящих кадров;

3.7. Финансовый сектор

Список банков и страховых организаций на территории городского округа Ххххх представлен в таблице.

Таблица 2.
Перечень банков и страховых организаций на территории городского округа Ххххх

Наименование
Филиал банка «Газпромбанк
Филиал банка УралСиб
Хххххское отделение сберегательного банка № ##### Отделение ОАО «ИнвестКапиталБанк»
НПФ #####комснаббанк
ОАО Уральский банк реконструкции и развития АКБ Пробизнесбанк Офис «Хххххский»
Промышленно-Транспортный Банк Дополнительный офис ОАО АБ «РОССИЯ»
ЗАО Страховая группа «УралСиб»
Росгосстрах банк, отделение Ххххх
ООО филиал «Росгосстрах-Аккорд»
ОАО «Росно» филиал «Урал- Росно»
ООО «Банк Российский #####»

3.8. Потребительский сектор

На территории
городского округа
город Ххххх на начало
2015 года
функционировали #####
объектов

- ▷ 204 продовольственных магазина;
- ▷ 228 непродовольственных магазинов;
- ▷ 124 предприятия общественного питания;
- ▷ 15 предприятий оптовой торговли;
- ▷ 28 торговых центров и торговых домов;
- ▷ 110 объектов мелкорозничной торговли;
- ▷ 1 розничный рынок (#####);
- ▷ 370 объектов бытового обслуживания.

Обеспеченность торговыми площадями³ составляет ### кв. м на 1000 человек (около 89 тыс. кв.м. суммарно по городу), при нормативе ### кв.м. на 1000 человек.

Бытовое обслуживание населения занимает 8% в структуре платных услуг. На территории городского округа действует 370 предприятий (объектов) бытового обслуживания населения с численностью работающих 1600 человек, что составляет 2,5% от среднегодовой численности занятого населения.

Бытовые услуги населению

- ▷ Ремонтно-строительные работы - 59,4%;
- ▷ Ремонт и пошив одежды - 7,8%;
- ▷ Техническое обслуживание и ремонт транспортных средств - 7,1%;
- ▷ Ремонт бытовой техники - 6,0%;
- ▷ Парикмахерские услуги - 5,8%.

3.9. Инвестиции

В целях создания условий для эффективного развития экономики городского округа, Администрацией городского округа разработана Комплексная инвестиционная программа социально-экономического развития городского округа город Ххххх Республики Ххххх на 2011-2015 годы.

Действие программы продлено до 2017 года. В рамках реализации программы в 2014 году завершены следующие мероприятия:

- ▶ Завершено строительство цеха по производству кровельных материалов (ИП Галин С.Ф.)
- ▶ Завершено строительство детского дошкольного учреждения в МР-2.

³ - Источник: материалы доклада Главы Администрации городского округа г. Ххххх по итогам 2014 года. Для сравнения: По данным от 26.02.2016 обеспеченность торговыми площадями по итогам 2015 года в г. #### составила 1100 кв.м на 1000 человек, при нормативе 821 кв.м. (Источник: материалы доклада Мэра г. #### отчетной V сессии###гордумы).

Таблица 3.
Крупные проекты, реализуемые в настоящее время на территории города Ххххх

Проект	Объем инвестиций, млн. руб.	Новых рабочих мест
Строительство комплекса каталитического вакуумного газойля Инициатор проекта: ОАО «Газпром нефтехим Ххххх»	#####	#####
Строительство ПГУ-410Т Инициатор проекта: ОАО «Газпром нефтехим Ххххх» Реализует проект: ООО «Ново-Хххххская ПГУ»	#####	#####
Производство ##### Инициатор проекта: ОАО «Газпром нефтехим Ххххх»	#####	#####
Строительство установки изомеризации Инициатор проекта: ОАО «Газпром нефтехим Ххххх»	#####	#####
Реконструкция здания цеха с гаражом под торгово-выставочный комплекс Инициатор проекта: ООО ПКФ «#####»	#####	#####
Строительство многопрофильной больницы	#####	#####

Таким образом, очевидно, что городской округ Ххххх активно развивается, прежде всего, как промышленный центр.

3.10. Город Ххххх в структуре территориального планирования республики

Город Хххххххххх вместе с гг. Хххххххххх и Ххххх образуют #####-Хххххскую полицентрическую агломерацию, крупнейшую после ##### на территории Республики Ххххх, суммарная численность населения трех городов составляет почти 500 тыс. чел. Данная агломерация имеет линейную конфигурацию вдоль дороги федерального значения ### Ххх - ##### и участка ##### железной дороги Ххх - #####.

Города Ххххх и Хххххххх являются крупными центрами химической и нефтехимической промышленности. На территории агломерации расположены крупные предприятия. В перспективе планируется развитие производства нефтепродуктов и химических производств на кластерной основе с сохранением городов Ххххххх, Хххххххх, ##### как основных центров нефтепереработки, нефтехимии и химии.

В соответствии со Схемой территориального планирования Республики Ххххх до 2020 года, в составе направлений развития городского округа Ххххх можно выделить следующие:

- ▶ Создание высококомфортной системы автотуризма на трассах республиканского и межрегионального значения (меридиональная трасса ### - #### - Ххх - Хххххххх - Хххххххх - Хххххх - ####; широтная трасса - #### - Ххх и далее на восток);
- ▶ Мероприятия по реконструкции участков автомобильных дорог на подходах к г. ###, г. Ххххху, г. ### на автомобильной дороге Р-### "Ххх - ###", а также на участках, проходящих по территории Ххххххххского, ##### и ##### районов, общей протяженностью более 150 км.
- ▶ Среди предлагаемых к созданию накопительных, распределительных и многофункциональных терминальных комплексов вне пределов #### наибольшая потребность в качественных складских площадях отмечается в Хххххххе, Хххххе, ##### - планируется строительство логистического комплекса площадью 75 тыс. кв. м для обеспечения потребностей производства и торговли.
- ▶ Дальнейшее насыщение г. #### и городов Хххххххх, Хххххх, ##### объектами промышленного профиля не представляется целесообразным.

Согласно прогнозу потребности в качественных складских площадях по зонам тяготения складских объектов до 2030 г., потребность в качественных складских площадях только по г. Ххххх составит:

- ▶ 18,3 тыс. кв.м. к 2020 году;
- ▶ 23,2 тыс. кв.м. к 2030 году.

3.11. Территориальное планирование города Ххххх

Общая площадь городского округа г. Ххххх составляет ##### га, в том числе селитебная территория⁴ — #### га, или 14,7%. Жилая зона компактно расположена в юго-восточной части городского округа. Промышленная зона расположена в северной и западной части и составляет ##### га, или 23,6%.

Жилая застройка г. Ххххх

- ▷ Многоквартирные жилые дома секционные и блокированные от 2 до 9 этажей;
- ▷ Малоэтажные индивидуальные жилые дома - 1-2 этажей;
- ▷ Жилой фонд составляет 3 212,2 тыс. кв. м.
- ▷ Жилищная обеспеченность- 20,7 кв.м./чел.

Внешние транспортно- экономические связи г. Ххххх

- ▷ Трубопровод «Уралсибнефтепровод»;
- ▷ Трубопровод «Уралтранснефтепродукт»;
- ▷ Трубопровод «Газпром Добыча Оренбург»;
- ▷ Автомобильный транспорт;
- ▷ Железнодорожный транспорт.

В западной части города проходит трасса федеральной автомобильной дороги Ххх-#####. С восточной стороны имеется выезд на автодорогу межмуниципального значения Ххххх- Ххххххх, с южной стороны — на автодорогу межмуниципального значения Ххххх- а/д Ххх-#####.

Через город в меридиональном направлении проходит неэлектрифицированная железная дорога Ххх-#####. По железной дороге осуществляются грузовые и пассажирские перевозки, в том числе железнодорожным автобусом Ххххххх-Ххххх-Ххххххх.

Железнодорожные вокзалы размещаются: пассажирский — на ул. Вокзальная, грузовые вокзалы (станции «#####», «#####», «#####») - в промышленной зоне.

По данным ##### отделения филиала ОАО «РЖД» Куйбышевская железная дорога, основная погрузка опасных грузов происходит по станциям «#####», «#####» без дальнейшего прохождения через город.

⁴ - Земли, предназначенные для строительства жилых и общественных зданий, дорог, улиц, площадей в пределах городов и посёлков городского типа

Действующим Генеральным планом города Ххххх, утвержденным в 2013 году, предусмотрено:

- ▶ Завершение формирования линейного центра по улице Губкина, многофункциональных центров в продолжении улицы Губкина, строительство открытых спортивных сооружений, в том числе центра мотоспорта в западной части города;
- ▶ Формирование городской набережной;
- ▶ Организация парковой зоны в пойме реки ##### на левом берегу и в районах нового строительства, организация лесопарка на правом берегу реки #####;
- ▶ Формирование крупных многофункциональных торгово-сервисных предприятий на севере вне городских границ, рассчитанных на обслуживание городов Ххххх, Ххххххх, Ххххххх, а также на юге в границах города для собственных нужд;
- ▶ Совершенствование транспортной системы: строительство южного обхода, соединяющего автомобильные дороги Ххх-##### и автодорогу #####-Ххххххх со строительством моста через р. #####, строительство моста в рекреационной зоне, приведение параметров улиц в соответствие с классификацией, развитие общественного транспорта;
- ▶ Строительство обводного канала с целью снижения рисков, связанных с возможными катастрофическими затоплениями;
- ▶ Выполнение мероприятий по защите территорий левобережной части города от затопления паводковыми водами;
- ▶ Выполнение мероприятий Республиканской целевой программы по управлению отходами;
- ▶ Упорядочение промышленных и коммунально-складских зон, создание озелененных санитарно-защитных зон;
- ▶ Строительство пожарных депо на 27 автомобилей в Южной коммунальной зоне;
- ▶ Организация охранных зон памятников архитектуры, истории, культуры.

Таблица 4.
Некоторые прогнозные показатели Генерального плана г. Ххххх

Показатели	Значение к 2022 году	Значение к 2032 году
Население, млн. чел.	#####	#####
Жилищный фонд, всего, тыс. кв.м.	#####	#####
Новое жилищное строительство, всего, тыс. кв.м.	#####	#####
Средняя обеспеченность населения общей площадью квартир, кв.м./чел.	#####	#####
Предприятия розничной торговли, кв.м. на 1000 чел.	#####	#####

Показатели	Значение к 2022 году	Значение к 2032 году
Предприятия общественного питания, кв.м. на 1000 чел.	#####	#####
Предприятия бытового обслуживания, кв.м. на 1000 чел.	#####	#####

3.12. Выводы

В настоящее время в Республике Ххххх функционируют более 24 тыс. организаций оптовой и розничной торговли, общественного питания, в том числе свыше 900 торговых сетей. Среди крупнейших - сети международных торговых операторов, такие, как "Метро" (Германия), "Касторама" (Великобритания), "Леруа Мерлен" и "АШАН" (Франция), "ИКЕА" (Швеция) совокупной общей торговой площадью ### тыс. кв. м.

Крупнейшими по числу магазинов являются отечественные сети "Магнит" (270 магазинов), "Полушка" (125 магазинов), "Бхххспирт" (110 магазинов), "Байрам" (96 магазинов), "Монетка" (15 магазинов) и другие.

Начиная с 2012 года обеспеченность населения республики площадью торговых объектов в соответствии с «Правилами установления нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 сентября 2010 года N 754, составила ### кв. м на 1000 человек. По данному показателю среди субъектов Российской Федерации Республика Ххххх вошла в пятерку лидеров.

Несмотря на то, что суммарный норматив минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов в Республике Ххххх выше минимального норматива, имеет место неравномерность развития потребительского рынка в разрезе муниципальных образований Республики Ххххх.

В соответствии с Нормативами минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов в Республике Ххххх⁵ на 2013 - 2015 годы, норма обеспеченности торговыми площадями в г. Ххххх составляет ### кв.м. на 1 тыс. чел., при этом фактический показатель на начало 2015 года уже превышен на 12%.

Плановые показатели обеспеченности торговыми площадями в г. Ххххх, предусмотренные действующим Генеральным планом г. Ххххх (утвержден в 2013 году) также фактически превышены в несколько раз.

⁵ - Утверждены Постановлением Правительства Республики Ххххх от 13 декабря 2012 г. N 444

По результатам сопоставления фактических показателей обеспеченности торговыми площадями города Ххххх с показателями, предусмотренными действующей нормативной документацией, разработанной специально для города Ххххх, можно констатировать достаточно высокую обеспеченность города торговыми площадями.

4. Рынок торговой недвижимости России

4.1. Текущая ситуация

По итогам первых 9 месяцев 2015 г. в России было введено ## торговых центров общей арендопригодной площадью ###,5 тыс. кв. м, что на 40% меньше по сравнению с аналогичным периодом 2014 г. Девелоперы стали отказываться от масштабных проектов, в итоге средняя площадь нового объекта по России уменьшилась до 15-20 тыс. кв. м, что следует из отчета международной консалтинговой компании Colliers International.

В III квартале 2015 г. в России открылось ## торговых центров арендной площадью ### тыс. кв. м, более 90% нового ввода пришлось на региональные города. Около 40% новых площадей пришлось на города с численностью населения от 300 до 500 тыс. человек. В городах-миллионниках было открыто ## ТЦ арендной площадью ### тыс. кв. м, однако в основном данные проекты относятся к торговым центрам окружного или районного формата либо представляют собой расширение действующих ТЦ.

Ритейлеры продолжают крайне осторожно и взвешенно относиться к выбору новых площадок для открытия своих магазинов, особенно, если этот магазин является первым в стране. При этом, согласно опросу ## ключевых fashion операторов о планах развития, наиболее интересными для экспансии городами-миллионниками являются Новосибирск, Екатеринбург и Казань. Несмотря на достаточно высокую обеспеченность данных городов торговыми площадями на 1 000 жителей, ритейл продолжает активно развиваться, что является следствием высокой платежеспособности населения.

Среди городов с численностью населения от 500 тыс. до 1 млн человек в тройку лидеров по планам развития вошли Краснодар, Тюмень и Набережные Челны. Популярность Краснодара среди ритейлеров можно объяснить, в первую очередь, наличием высокого покупательского спроса – местный рынок торговой недвижимости является наиболее развитым среди городов Краснодарского и Ставропольского края, а также ближайших республик.

На фоне нестабильной макроэкономической ситуации продолжается активное развитие продуктовых дискаунтеров, которое характеризуется смещением

покупательского спроса в сторону товаров первой необходимости. Следуя тренду, некоторые крупные ритейлеры решили пополнить свой портфель магазинами в формате дискаунтеров. Так, в сентябре о планах по открытию сети дискаунтеров «Да!» заявил «О'кей», а экс-совладельцы сети «Лента» запустили сеть оптоклубов «Ряды».

Обострение экономических отношений со странами Запада повышает интерес к российскому рынку со стороны брендов из стран ближнего Востока. Так в России уже давно и активно развиваются такие турецкие марки как Colin's, LC Waikiki, Mavi и Koton, свои планы об открытии первых магазинов в России в течение 2015 г. озвучивала компания DeFacto.

Региональный рынок торговой недвижимости в настоящий момент характеризуется замедлением темпов ввода новых объектов и перераспределением спроса в наиболее привлекательные проекты. С III на IV квартал 2015 г. было перенесено открытие пяти региональных проектов арендной площадью ### тыс. кв. м, однако предполагается, что не более 70% будет введено в заявленный срок⁶

На региональном рынке существенное снижение спроса со стороны ритейлеров в последние 1,5 года продиктовано изменением стратегии с территориальной экспансии и максимального увеличения своей доли рынка в сторону качественной оптимизации бизнеса. При открытии новых объектов ритейлеры стали особенно тщательно подходить к локации торговых центров, а приоритетными стали действующие объекты с понятным и стабильным покупательским трафиком.

4.2. Тенденции и прогнозы

Пересмотр уже утвержденных проектов торговых центров, а также адаптация действующих ТРЦ к новым реалиям рынка стали ключевыми трендами в девелопменте и управлении торговыми объектами в 2015 году. К числу основных инструментов, которые выбирали девелоперы на протяжении года для удержания покупательской аудитории и конкурентных позиций в условиях падения посещаемости, можно отнести следующие:

- ▶ Обновление пула арендаторов без закрытия торгового центра и привлечение новых функций в проект (например, социальные объекты, как МФЦ и почтовые отделения, "нестандартные" операторы развлечений и т. д.).

⁶ - Источник: публикации Colliers International

- ▶ Частичная реновация объекта (например, обновление зон фуд-корта в сети ТЦ "МЕГА").
- ▶ Полный редевелопмент здания торгового центра (например, сеть ТЦ "Капитолий" в Москве).
- ▶ Изменение концепции в условиях растущей конкуренции;
- ▶ Привлечение профессиональной внешней управляющей компании даже теми собственниками торговых центров, которые исторически управляли своим портфелем самостоятельно.

Кризисная ситуация способствовала активному развитию сетей в сегменте «дисконт». В течение года ритейлеры экспериментировали с новыми для себя схемами сотрудничества и методами продаж. Было анонсировано сразу несколько проектов shop-in-shop, т. е. размещение одним ритейлером другого на своих площадях (магазины Media Markt на площадях Metro C&C, точки продаж «Евросети» в магазинах «Пятерочка», студии кухонь «Мария» в гипермаркетах «Эльдорадо»). Некоторые онлайн-ритейлеры открывали первые полноценные магазины (Wikimart, KupiVip), а кто-то из ритейлеров, наоборот, полностью перешел в онлайн формат, закрыв все оффлайн точки (Enter).

4.3. Выводы

На основе данных портала «МАГАЗИН МАГАЗИНОВ⁷» по итогам 2014 года, показатели обеспеченности торговыми площадями некоторых городов России, населением 500-1000 тыс. чел. (GLA⁸) можно представить следующей картой-схемой, где размер маркера соответствует величине показателя обеспеченности.

⁷ - Консалтинговая компания МАГАЗИН МАГАЗИНОВ работает на рынке недвижимости с 1999 года и реализовала широкий спектр проектов в России и странах СНГ. В настоящий момент в портфеле компании более 1 250 000 кв. метров (GLA) строящихся торговых центров в более чем в 30 городах России.

⁸ - GROSS LEASABLE AREA GLA - общая поэтажная площадь, предназначенная исключительно для использования арендаторами.

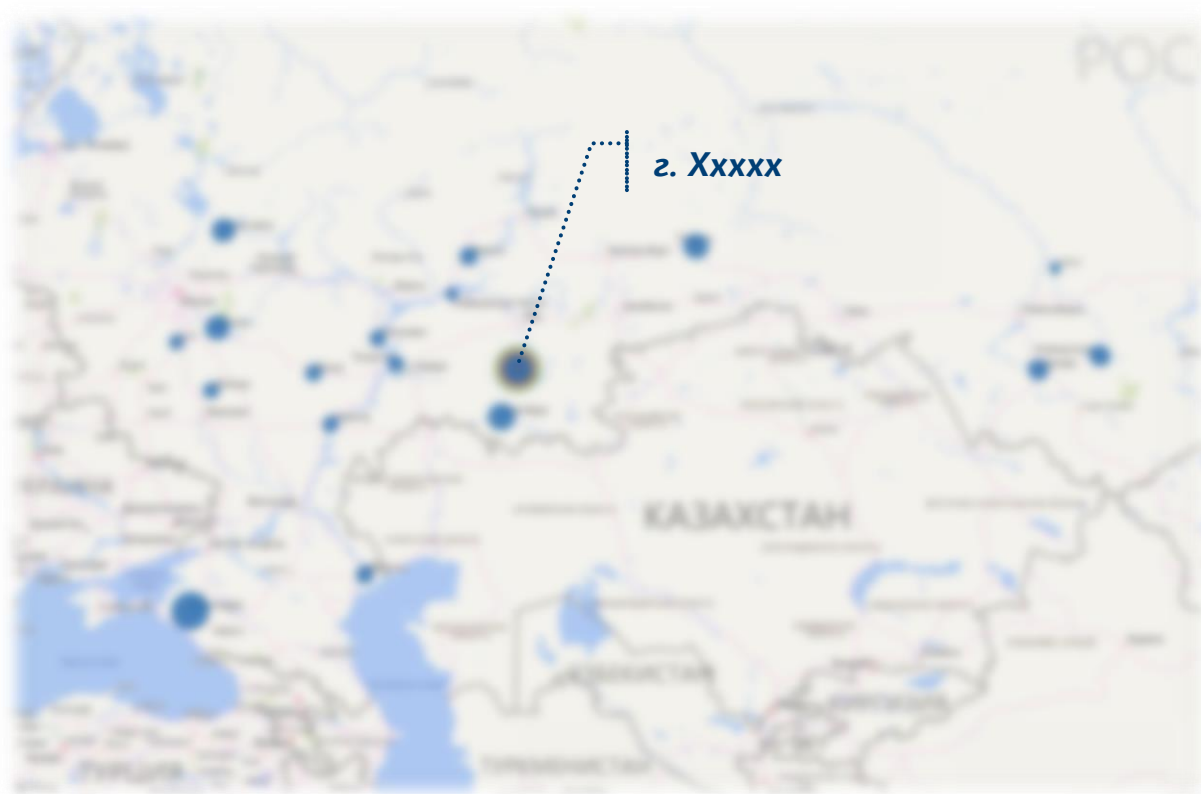


Рисунок 16.
Обеспеченность торговыми площадями некоторых городов России, населением 500-1000 тыс. чел. и города Ххххх (на начало 2015 года)

Таблица 5.
Обеспеченность торговыми площадями некоторых городов России, населением 500-1000 тыс. чел. и города Ххххх (на начало 2015 года)

Город	Торговая площадь (GLA), кв.м. на 1000 жителей
Города с населением 500-1000 тыс. чел.	
Краснодар	###
Оренбург	###
Тюмень	###
Рязань	###
Ярославль	###
Новокузнецк	###
Барнаул	###
Ижевск	###
Астрахань	###
Пенза	###
Ульяновск	###
Липецк	###
Тольятти	###

Город	Торговая площадь (GLA), кв.м. на 1000 жителей
Саратов	###
Тула	###
Набережные челны	###
Томск	###
г. Ххххх (население ### тыс. чел.)	###

Обеспеченность города Ххххх торговыми площадями на душу населения не уступает аналогичным показателям более крупных городов, многие из которых характеризуются сопоставимыми или более высокими показателями уровня экономического развития и соответственно более высокой покупательской способностью населения.

Сопоставление показателей обеспеченности торговыми площадями города Ххххх с другими городами Российской Федерации полностью подтверждает выводы о высокой обеспеченность города Ххххх торговыми площадями.

5. Рынок коммерческой недвижимости г. Ххххх

5.1. Активность и сегментация республиканского рынка коммерческой недвижимости

Общая активность и сегментация рынка недвижимости выражается через количество предложений объектов и площадей, существующих на региональном рынке. Представление об активности и структуре рынка коммерческой недвижимости Республики Ххххх позволяют получить следующие диаграммы⁹.

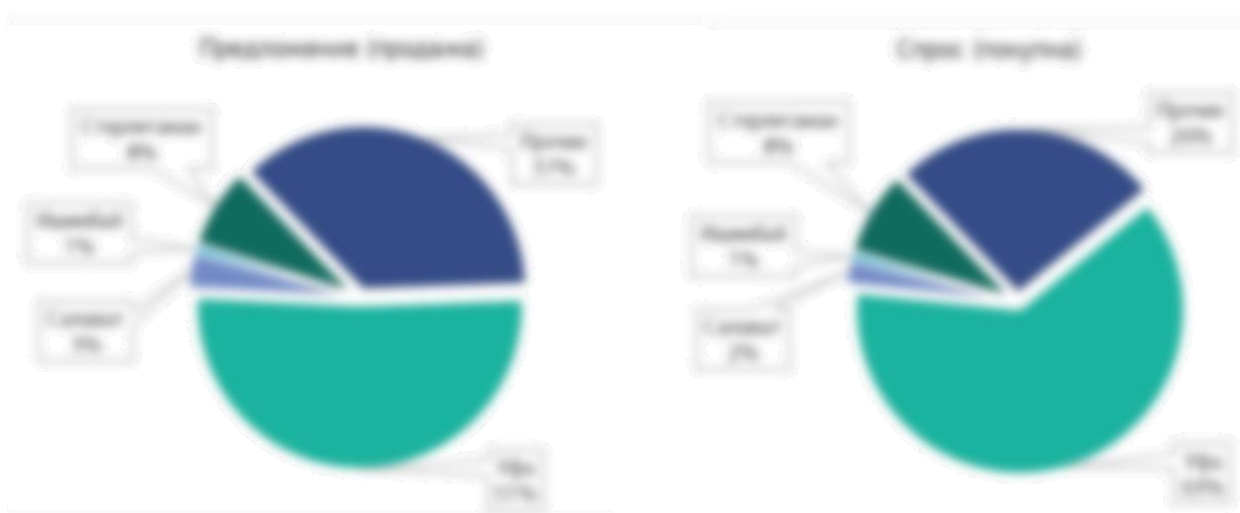


Рисунок 17.
Территориальная структура спроса и предложения (покупка/продажа) на рынке коммерческой
недвижимости Ххххх

⁹ - Диаграммы сформированы по результатам анализа более 2900 объявлений, размещенных на интернет-ресурсе «АВИТО» и других интернет-ресурсах (март 2016 года).



Рисунок 18.
Территориальная структура спроса и предложения (аренда) на рынке коммерческой недвижимости Республики Ххххх

Таким образом, более 50% активности рынка продажи и аренды коммерческой недвижимости республики сосредоточено на территории столицы региона – ### (по количеству действующих предложений). При этом доля Южно-Хххххской полицентрической агломерации (гг. Ххххх, Ххххххх и Ххххххх с прилегающими территориями) составляет около 12%-15%. На г. Ххххх приходится около 2%-4% активности республиканского рынка.



Рисунок 19.
Сегментация республиканского рынка коммерческой недвижимости (покупка/продажа)

Наибольшая активность на республиканском рынке коммерческой недвижимости по сделкам купли/продажи наблюдается в сегментах торговых площадей и площадей свободного назначения. Также достаточно активны сегменты офисных и производственных площадей.



Рисунок 20.
Сегментация республиканского рынка коммерческой недвижимости (аренда)

Высокая активность на рынке коммерческой недвижимости Ххххха по сделкам аренды отмечается в сегментах торговых площадей и площадей свободного назначения. Также наблюдается активность в сегменте офисных площадей, при этом доля предложений в аренду офисных площадей существенно превышает долю спроса на данные площади.

Наименьшая активность на республиканском рынке по сделкам купли-продажи и аренды имеет место в сегментах складских и гостиничных площадей, а также, площадей, предназначенных для размещения объектов общественного питания.

5.2. Активность и сегментация рынка коммерческой недвижимости г. Ххххх

Анализ активности и структуры рынка коммерческой недвижимости непосредственно для г. Ххххх представлен на следующих диаграммах.

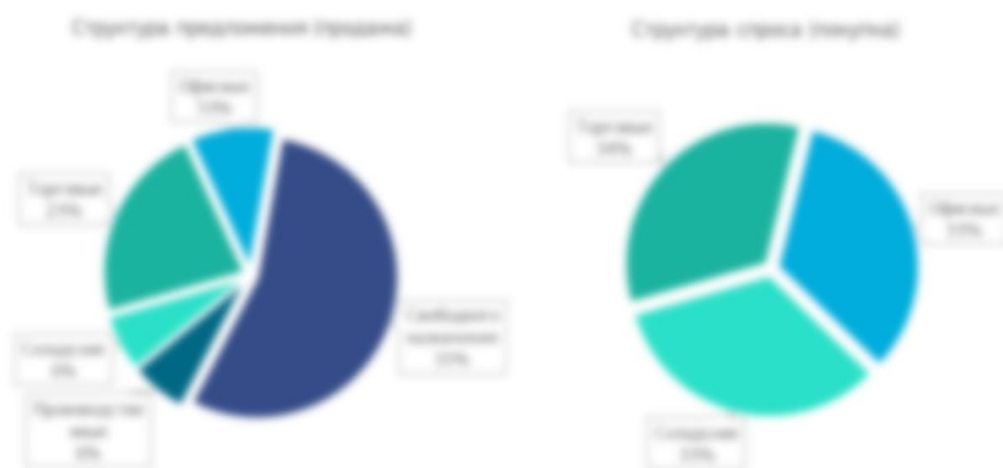


Рисунок 21.
Структура рынка коммерческой недвижимости г. Ххххх (купля/продажа)



Рисунок 22.
Структура рынка коммерческой недвижимости г. Ххххх (аренда)

Наибольшая доля предложений на рынке коммерческой недвижимости г. Ххххх (по сделкам купли/продажи) наблюдается в сегментах площадей свободного назначения и торговых площадей. Спрос на приобретение коммерческой недвижимости

в г. Ххххх значительно ниже предложения и равномерно распределён между офисными, торговыми и складскими площадями.

На рынке аренды коммерческой недвижимости основной спрос приходится на помещения свободного назначения и офисные площади, спрос на торговые площади и площади общественного питания существенно ниже. В свою очередь, предложение площадей и объектов в аренду характеризуется наибольшей активностью в сегменте торговых площадей и площадей свободного назначения. Предложение аренды по офисным площадям существенно ниже, прочие виды площадей представлены незначительным количеством предложений.

Сопоставление структуры рынка коммерческой недвижимости города Ххххх со среднереспубликанскими показателями приведено на диаграммах.

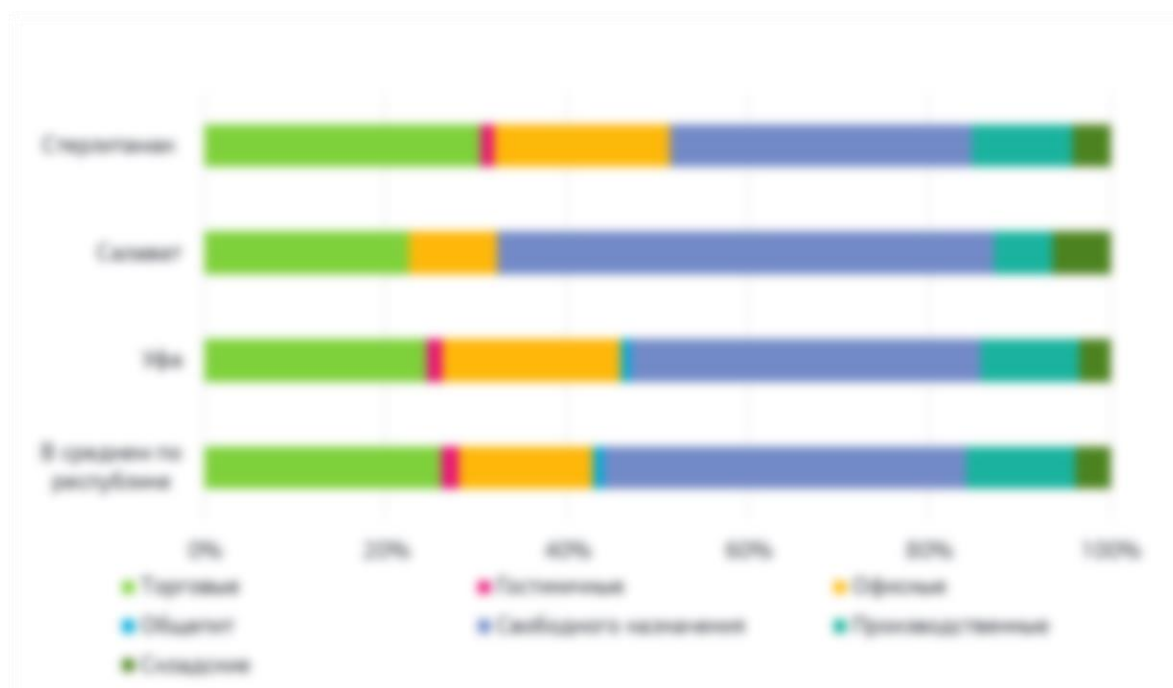


Рисунок 23.
Структура рынка коммерческой недвижимости по сегментам (продажа)



Рисунок 24.
Структура рынка коммерческой недвижимости по сегментам (аренда)

Сравнительный анализ позволяет сделать следующие выводы, относительно г. Ххххх:

- ▶ Доля предложений продажи торговой недвижимости в г. Ххххх близка к среднереспубликанским показателям и показателям по г. Ххх, при этом доля предложений офисных площадей значительно ниже, чем в ###, Ххххххххх и в среднем по республике. Доля предложений площадей свободного назначения, в свою очередь существенно выше, чем в ###, Ххххххххх и в среднем по республике;
- ▶ Доля предложений аренды торговой недвижимости в г. Ххххх соответствует среднереспубликанским показателям и превышает показатели г. Ххх и Ххххххх. Доля предложений аренды офисной недвижимости ниже чем в ###, Ххххххххх и в среднем по республике. Доля предложений аренды площадей свободного пользования, соответственно выше, чем в ###, Ххххххххх и в среднем по республике.

Анализ представленных данных в целом подтверждает сведения, изложенные в предыдущих разделах, о высокой обеспеченности города Ххххх торговыми площадями. Учитывая данный факт, в целях успешной реализации проекта, при разработке концепции объекта следует принять все возможные меры для обеспечения «уникальности» и высокой конкурентоспособности объекта в масштабах города Ххххх и прилегающих районов.

5.3. Анализ цен и ставок аренды коммерческой недвижимости г. Ххххх

В настоящем разделе приведен анализ цен и ставок аренды на следующие виды объектов и площадей коммерческой недвижимости г. Ххххх:

- ▶ Торговые;
- ▶ Гостиничные;
- ▶ Офисные;
- ▶ Общепит;
- ▶ Свободного назначения.

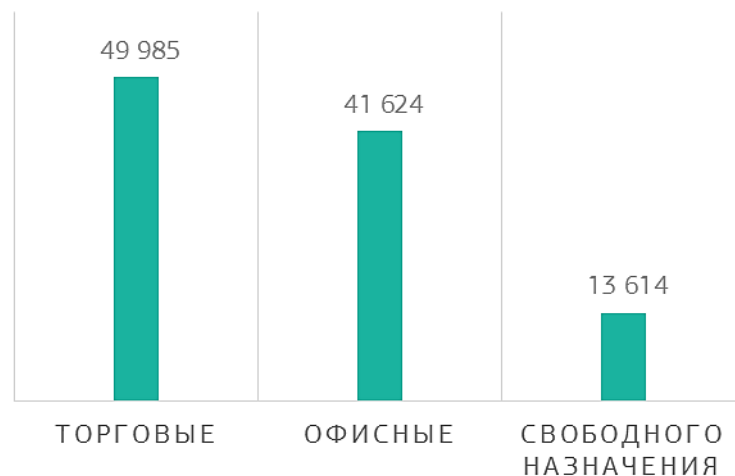


Рисунок 25.
Средняя цена коммерческой площадей в г. Ххххх

Наибольшей ценой в городе Ххххх характеризуются торговые площади, при этом разброс цен в зависимости от особенностей местоположения объекта и класса (качественных характеристик) объекта наблюдается в диапазоне 41 – 87 тыс. руб./кв.м.

Диапазон цен на офисные помещения по имеющимся предложениям составляет от 17 до 92 тыс. руб. за кв.м. Диапазон цен на помещения свободного назначения – от 2 до 53 тыс. руб. за кв.м., при этом наиболее высокие цены соответствуют площадям, пригодным для размещения высококачественных объектов торговли и оказания услуг.

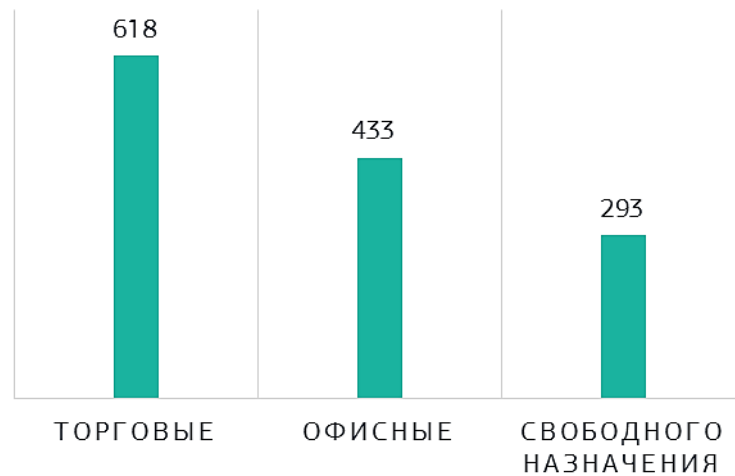


Рисунок 26.
Средняя ставка аренды (в месяц) коммерческой площадей в г. Ххххх

Ставки аренды по торговым объектам и площадям лежат в диапазоне от 220 до 1000 руб./мес. за кв.м., в зависимости от класса объекта и места его размещения.

Диапазон ставок офисных помещений колеблется от 350 до 600 руб./мес./кв.м., ставки аренды помещений свободного назначения составляют от 70 до 750 руб./кв.м./мес. Наиболее дорогие площади свободного назначения по своим характеристикам пригодны для размещения объектов торговли и оказания услуг.

Исходные данные для анализа цен и ставок аренды по гостиничным площадям и площадям, предназначенным для размещения предприятий общественного питания в г. Ххххх, отсутствуют, т.е. на рынке недвижимости города не наблюдается предложений данного вида площадей.

5.4. Обзор торговых комплексов г. Ххххх

В настоящем разделе рассмотрены основные торговые объекты города Ххххх, образующие рынок высокоорганизованных торговых площадей и способные представлять конкуренцию планируемому объекту.

1. ###
Торговый комплекс

[ИЗОБРАЖЕНИЕ УДАЛЕНО В ЦЕЛЯХ СОКРАЩЕНИЯ
РАЗМЕРА ДЕМО-ФАЙЛА]

- ▷ Адрес: г. Ххххх, ул. Губайдуллина, 9 / Ххххха Ххххх бульвар, 8б;
- ▷ Общая площадь 5 000 кв.м.;
- ▷ Благоустроенная территория, имеется парковка на 200 автомобилей;
- ▷ Ставка аренды 600 руб./мес./кв.м.
- ▷ Арендаторы: Pretty, Топ-топ, Комильфо, Полант, Магнат, Уютный дом, Маркиз, Малыш.

2. Городской рынок
Торговый комплекс
####

[ИЗОБРАЖЕНИЕ УДАЛЕНО В ЦЕЛЯХ СОКРАЩЕНИЯ
РАЗМЕРА ДЕМО-ФАЙЛА]

- ▷ Адрес: г. Ххххх, ул. ####, д. 30;
- ▷ Общая площадь 12 686 кв.м.;
- ▷ Ставка аренды 600-1200 руб./мес./кв.м.
- ▷ Арендаторы: М-Видео, ювелирные салоны "Клеопатра", "Русское золото", мебельные салоны Много Мебели, ТД "Лазурит" МТС, Мегафон, кафе "Пышка".

3. ##### двор
Торговый комплекс

[ИЗОБРАЖЕНИЕ УДАЛЕНО В ЦЕЛЯХ СОКРАЩЕНИЯ
РАЗМЕРА ДЕМО-ФАЙЛА]

- ▷ Адрес: г. Ххххх, ул. Ленина, 42;
- ▷ Общая площадь 9 590 кв.м.;
- ▷ Ставка аренды н/д.
- ▷ Арендаторы: DNS-цифровой, Спортмастер, Colin's, Ostin, Монетка, Zolla.

4. #####
Торговый комплекс¹⁰

[ИЗОБРАЖЕНИЕ УДАЛЕНО В ЦЕЛЯХ СОКРАЩЕНИЯ
РАЗМЕРА ДЕМО-ФАЙЛА]

- ▷ Адрес: г. Ххххх, ул. Ленина, 24а;
- ▷ Общая площадь 3 350 кв.м.;
- ▷ Ставка аренды от 400 руб./кв.м./мес.
- ▷ Арендаторы широкого профиля: одежда, косметика, хозтовары, бытовая химия, ателье, аксессуары, свадебный салон и т.п.

¹⁰ - Проект числится в реестре инвестиционных проектов Администрации города Ххххх: «Реконструкция здания цеха с гаражом под торгово-выставочный комплекс»

5. Восточный
Торговый центр

[ИЗОБРАЖЕНИЕ УДАЛЕНО В ЦЕЛЯХ СОКРАЩЕНИЯ
РАЗМЕРА ДЕМО-ФАЙЛА]

- ▷ Адрес: г. Ххххх, ул. Калинина, 89б;
- ▷ Общая площадь 2 400 кв.м.;
- ▷ Ставка аренды н/д.
- ▷ Арендаторы широкого профиля: аптека, ателье, банкоматы, кафе и т.п.

6. #####
Торговый центр

[ИЗОБРАЖЕНИЕ УДАЛЕНО В ЦЕЛЯХ СОКРАЩЕНИЯ
РАЗМЕРА ДЕМО-ФАЙЛА]

- ▷ Адрес: г. Ххххх, ул. #####, 28;
- ▷ Общая площадь 6 048 кв.м.;
- ▷ Ставка аренды 200 – 2500¹¹ руб./кв.м./мес. (дифференцирована по этажам и зонам).
- ▷ Арендаторы: салоны средств связи, косметика и парфюмерия, услуги, ювелирные изделия, fashion галерея, сувениры, аксессуары, кожгалантерея, магазины электроники и бытовой техники, гипермаркет детских товаров, детский игровой парк.

¹¹ - Источник – официальный интернет-ресурс ТЦ Лимонад. Есть все основания полагать, что фактически максимальная ставка аренды не превышает 1 тыс. руб.

7. #####-Сити
Торговый центр

[ИЗОБРАЖЕНИЕ УДАЛЕНО В ЦЕЛЯХ СОКРАЩЕНИЯ
РАЗМЕРА ДЕМО-ФАЙЛА]

- ▷ Адрес: г. Ххххх, ул. Северная, 14;
- ▷ Общая площадь 21000 кв.м., территория 3 га, несколько зданий;
- ▷ Ставка аренды от 500 руб./кв.м./мес.;
- ▷ Арендаторы: кафе «Т&Мокко», аптека сети «Ортикон», банкетный зал на 200 гостей, Хххххский Гастрономический Комбинат, Wellness&Fitness+Spa центр «Планета Здоровья Ортикон», продовольственный рынок, гипермаркеты: Мебельный центр, Планета игрушек, павильон Агромаркет.
- ▷ Территория оборудована стоянкой на 600 машиномест.

8. #####
Торговый дом

[ИЗОБРАЖЕНИЕ УДАЛЕНО В ЦЕЛЯХ СОКРАЩЕНИЯ
РАЗМЕРА ДЕМО-ФАЙЛА]

- ▷ Адрес: г. Ххххх, ул. Строителей, 30/44;
- ▷ Общая площадь н/д;
- ▷ Ставка аренды от 220 руб./кв.м./мес.;
- ▷ Основное направление: розничная торговля мебелью.

9. ##### +
Торговый центр

[ИЗОБРАЖЕНИЕ УДАЛЕНО В ЦЕЛЯХ СОКРАЩЕНИЯ
РАЗМЕРА ДЕМО-ФАЙЛА]

- ▷ Адрес: г. Ххххх, ул. Губкина, 10а;
- ▷ Общая площадь н/д;
- ▷ Ставка аренды н/д;
- ▷ Арендаторы: салон "Жалюзи и рольставни", "Gelos-Art", отдел "Семена", фотосалон "ЕВГЕНИЯ", отдел "Электроника для вашего дома и авто", автозапчасти Daewoo, пластиковые окна, лазерный игровой клуб "Q-zar", "Вивьен Сабо" - магазин парфюмерии и косметики, свадебный салон "Все для свадьбы", отделы женской и мужской одежды, галантереи и кожаной галантереи.

10. Торгово-бытовой
комплекс «Дом Быта»

[ИЗОБРАЖЕНИЕ УДАЛЕНО В ЦЕЛЯХ СОКРАЩЕНИЯ
РАЗМЕРА ДЕМО-ФАЙЛА]

- ▷ Адрес: г. Ххххх, ул. бульвар Ххххх, 29а;
- ▷ Общая площадь 7917 кв.м.;
- ▷ Ставка аренды от 400 руб./кв.м./мес.;
- ▷ Арендаторы: Магазин бытовой электроники «Корпорация Центр», спортивный магазин «Старт», кафе «Пышка», ювелирный салон «Алмаз-Холдинг», мебельные салоны «Мебель СМК», «Лазурит», Салон матрасов "ASKONA", салон матрасов "Вегас", «Ангстрем», туристическое агентство «Пегас», аптека «Новая аптека», семейно развлекательный центр «GALAXY» с аттракционами и кафе.
- ▷ Предусмотрена парковка на 150 мест.

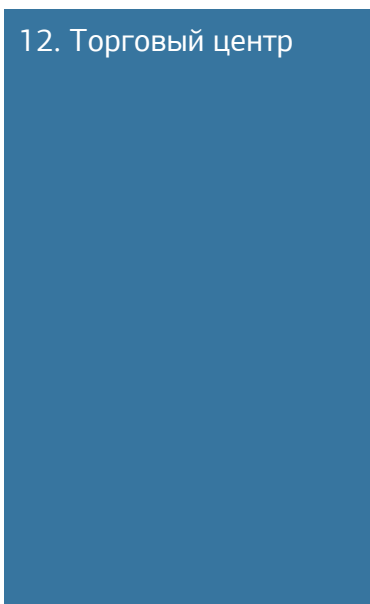
11. Торговый центр
Магнит

[ИЗОБРАЖЕНИЕ УДАЛЕНО В ЦЕЛЯХ СОКРАЩЕНИЯ
РАЗМЕРА ДЕМО-ФАЙЛА]



- ▷ Адрес: г. Ххххх, ул. Губкина, 3;
- ▷ Общая площадь н/д кв.м.;
- ▷ Ставка аренды от 500 руб./кв.м./мес.;
- ▷ Арендаторы: Алмаз-Холдинг, Кагі, Мелодия здоровья, Redmond Smart Home – бытовая техника и электроника, кафе, Mybox служба доставки, Евросеть, RCF сеть магазинов, гипермаркет Магнит, Komandor-Ххххххх – сеть салонов мебели, Ювелирцентр – сеть ювелирных салонов, Воздушный остров – детский развлекательный центр.

12. Торговый центр



[ИЗОБРАЖЕНИЕ УДАЛЕНО В ЦЕЛЯХ СОКРАЩЕНИЯ
РАЗМЕРА ДЕМО-ФАЙЛА]

- ▷ Адрес: г. Ххххх, ул. Калинина 23А;
- ▷ Общая площадь 2000 кв.м.;
- ▷ Ставка аренды от 150 руб./кв.м./мес.;
- ▷ Арендаторы: введен в эксплуатацию в 2015 году, в стадии заполнения.
- ▷ Автопарковка на 70 машиномест.

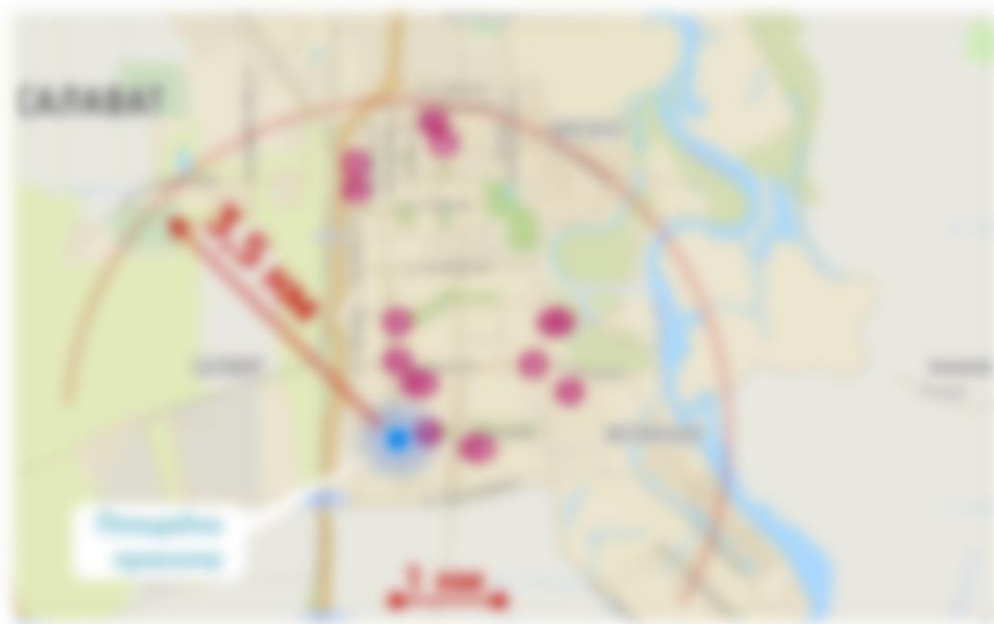


Рисунок 27.
Расположение основных существующих торговых комплексов относительно площадки проекта

В настоящем разделе представлена информация по объектам, составляющим около 80 % торговых площадей города Ххххх. Другие торговые площади, в том числе расположенные на первых этажах жилых зданий, а также отдельно стоящие объекты малого размера или узкоспециализированные и монопрофильные торговые объекты (продуктовые супермаркеты, автосалоны и т.п) в представленном обзоре не рассмотрены, так как являются несопоставимыми по формату с планируемым объектом.

Важно отметить, что в большинстве перечисленных торговых комплексов имеются вакантные площади в размере от нескольких сотен до тысячи кв.м. и более, что связано не только с существующей макроэкономической ситуацией и насыщенностью г. Ххххх торговыми площадями, но и в первую очередь, с отсутствием профессиональной, высококвалифицированной управляющей компании в рассмотренных объектах.

5.5. Обзор гостиничных объектов

1. Ххххх отель

[ИЗОБРАЖЕНИЕ УДАЛЕНО В ЦЕЛЯХ СОКРАЩЕНИЯ
РАЗМЕРА ДЕМО-ФАЙЛА]

- ▷ Адрес: г. Ххххх, Октябрьская, 37;
- ▷ Номерной фонд: 80 номеров;
- ▷ Стоимость номера: 1300-6900 руб.;
- ▷ Бесплатный интернет, ресторан, бар, кафе.

2. Вояж гостиница

[ИЗОБРАЖЕНИЕ УДАЛЕНО В ЦЕЛЯХ СОКРАЩЕНИЯ
РАЗМЕРА ДЕМО-ФАЙЛА]

- ▷ Адрес: г. Ххххх, Губкина, 9а;
- ▷ Номерной фонд: 14 номеров;
- ▷ Стоимость номера: 2000-3000 руб.;
- ▷ Бесплатный интернет, ресторан.

3. Ххххх
гостиничный комплекс

[ИЗОБРАЖЕНИЕ УДАЛЕНО В ЦЕЛЯХ СОКРАЩЕНИЯ
РАЗМЕРА ДЕМО-ФАЙЛА]

- ▷ Адрес: г. Ххххх, Вокзальная, 4;
- ▷ Номерной фонд: 25 номеров;
- ▷ Стоимость номера: 750-3400 руб.;
- ▷ Бесплатный интернет, ресторан.

4. Юрматы
гостиница

[ИЗОБРАЖЕНИЕ УДАЛЕНО В ЦЕЛЯХ СОКРАЩЕНИЯ
РАЗМЕРА ДЕМО-ФАЙЛА]

- ▷ Адрес: г. Ххххх, Монтажников б-р, 48/2, 4-й этаж;
- ▷ Номерной фонд: 13 номеров;
- ▷ Стоимость номера: 700-3800 руб.;
- ▷ Бесплатный интернет, химчистка.

5. Александрия
гостиница

[ИЗОБРАЖЕНИЕ УДАЛЕНО В ЦЕЛЯХ СОКРАЩЕНИЯ
РАЗМЕРА ДЕМО-ФАЙЛА]

- ▷ Адрес: г. Ххххх, Карла Маркса, 5;
- ▷ Номерной фонд: 12 номеров;
- ▷ Стоимость номера: 2200-3700 руб.;
- ▷ Бесплатный интернет, прачечная, ресторан.

6. Урал
гостиница

[ИЗОБРАЖЕНИЕ УДАЛЕНО В ЦЕЛЯХ СОКРАЩЕНИЯ
РАЗМЕРА ДЕМО-ФАЙЛА]

- ▷ Адрес: г. Ххххх, Первомайская, 1;
- ▷ Номерной фонд: 62 номера;
- ▷ Стоимость номера: 500-4500 руб.;
- ▷ Бесплатный интернет, прачечная, ресторан.

7. Олимпиец
гостиница

[ИЗОБРАЖЕНИЕ УДАЛЕНО В ЦЕЛЯХ СОКРАЩЕНИЯ
РАЗМЕРА ДЕМО-ФАЙЛА]

- ▷ Адрес: г. Ххххх, Монтажников бульвар, 48/1;
- ▷ Номерной фонд: н/д;
- ▷ Стоимость номера: 500-2500 руб.;
- ▷ Бесплатный интернет, банкетный зал, бильярд, теннис, сауна, бассейн, спорткомплекс, SPA, оздоровительный центр.

8. Тургай
гостиница

[ИЗОБРАЖЕНИЕ УДАЛЕНО В ЦЕЛЯХ СОКРАЩЕНИЯ
РАЗМЕРА ДЕМО-ФАЙЛА]

- ▷ Адрес: г. Ххххх, Ленинградская, 57а, цоколь;
- ▷ Номерной фонд: 6;
- ▷ Стоимость номера: 1800 руб.;
- ▷ Бесплатный интернет.

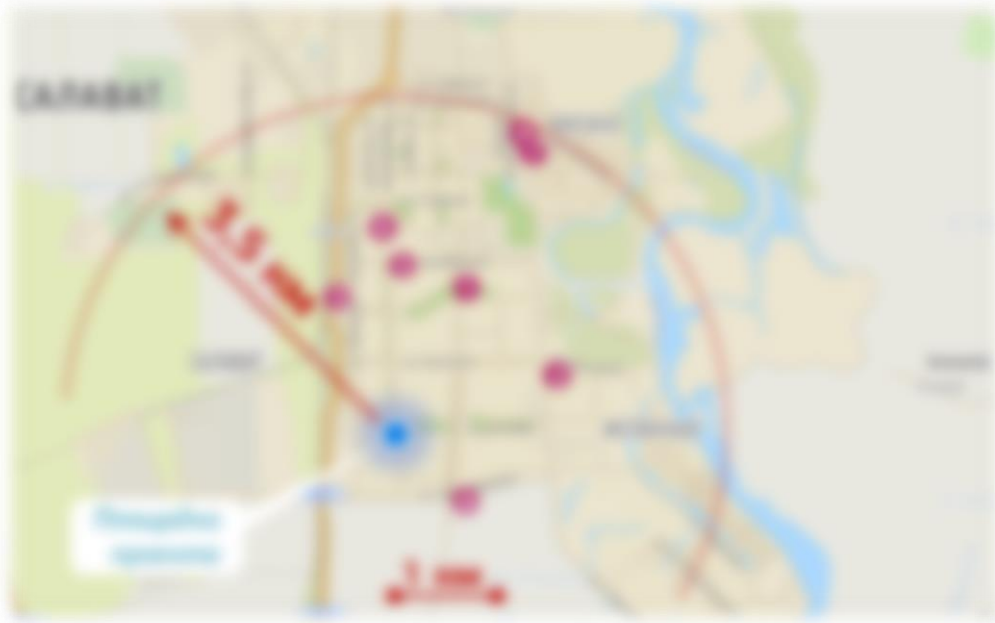


Рисунок 28.
Расположение существующих гостиниц относительно площадки проекта

Спрос на услуги отелей в большинстве современных городов средней полосы России определяется в основном «деловым туризмом», поскольку именно находящиеся в деловых поездках бизнесмены и сотрудники компаний (командированные) занимают подавляющую долю номеров большинства гостиниц. Анализировать при этом имеет смысл не столько общий фон деловой активности, сколько наличие в городе развитой промышленной сферы с налаженными связями на территории Российской Федерации, ближнего зарубежья или обладающей весомым экспортным потенциалом.

Краткий обзор промышленности города Ххххх приведен выше и свидетельствует о наличии в городе нескольких достаточно крупных предприятий: ОАО «Газпром нефтехим Ххххх», ОАО «Хххххстекло», ОАО «Хххххнефтемаш», ООО «Хххххский катализаторный завод», ОАО «Хххххкий химический завод», что в полной мере подтверждает потенциал спроса на услуги гостиниц.

В соответствии с Нормативами градостроительного проектирования городского округа город Ххххх Республики Ххххх¹², норма рекомендуемой обеспеченности местами в гостиничных объектах на 1 тыс. жителей (в пределах минимума) для города Ххххх составляет # мест, что соответствует приблизительно ### гостиничным местам в расчете на население города.

¹² - Утверждены Решением Совета городского округа г. Ххххх РБ от 17.12.2014 N 3-40/497 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования городского округа город Ххххх Республики Ххххх"

Обзор рассмотренных гостиничных объектов позволяет исчислить суммарный размер номерного фонда гостиниц в размере около ### номеров на г. Ххххх. Рассматривая условно-типовую структуру номерного фонда гостиниц, можно констатировать, что наибольшую долю в номерном фонде гостиниц, как правило составляют двухместные номера, доля одно- и трехместных номеров ниже, доля четырехместных и более номеров незначительна.

Таким образом, даже если предположить, что в г. Ххххх номерной фонд гостиниц представлен в основном ХХместными номерами, очевиден дефицит номерного фонда в размере 240 мест (что соответствует 80-120 номерам), причем такие показатели соответствуют минимальным пределам, установленным Нормативами градостроительного проектирования городского округа город Ххххх.

5.6. Обзор офисных комплексов (бизнес-центров)

1. Юг Ххххха бизнес-центр

[ИЗОБРАЖЕНИЕ УДАЛЕНО В ЦЕЛЯХ СОКРАЩЕНИЯ
РАЗМЕРА ДЕМО-ФАЙЛА]

- ▷ Адрес: г. Ххххх, ####, 37а;
- ▷ Площадь: 1200 кв.м.;
- ▷ Ставка аренды: 178-438 руб./кв.м./мес. (льготная);
- ▷ АНО «Бизнес – центр Юг Ххххха предоставляет в аренду на льготных условиях полностью оборудованные офисные помещения. Услуга оказывается субъектам малого предпринимательства, прошедшим процедуру конкурсного отбора.

2. Капитал бизнес-центр

[ИЗОБРАЖЕНИЕ УДАЛЕНО В ЦЕЛЯХ СОКРАЩЕНИЯ
РАЗМЕРА ДЕМО-ФАЙЛА]

- ▷ Адрес: г. Ххххх, Монтажников, 2;
- ▷ Площадь: н/д.;
- ▷ Ставка аренды: н/д.;

3. Административное
здание

[ИЗОБРАЖЕНИЕ УДАЛЕНО В ЦЕЛЯХ СОКРАЩЕНИЯ
РАЗМЕРА ДЕМО-ФАЙЛА]

- ▷ Адрес: г. Ххххх, Нуриманова, 32;
- ▷ Площадь: 1200 кв.м.;
- ▷ Ставка аренды: 350 руб./кв.м./мес;
- ▷ Офисы от 20 кв.м.

4. Административное
здание

[ИЗОБРАЖЕНИЕ УДАЛЕНО В ЦЕЛЯХ СОКРАЩЕНИЯ
РАЗМЕРА ДЕМО-ФАЙЛА]

- ▷ Адрес: г. Ххххх, Нуриманова, 16/64а;
- ▷ Площадь: 700 кв.м.;
- ▷ Ставка аренды: 250 руб./кв.м./мес;
- ▷ Офисы от 19 кв.м.

5. Торгово-бытовой
комплекс «Дом Быта»

[ИЗОБРАЖЕНИЕ УДАЛЕНО В ЦЕЛЯХ СОКРАЩЕНИЯ
РАЗМЕРА ДЕМО-ФАЙЛА]

- ▷ Адрес: г. Ххххх, ул. бульвар Ххххх, 29а;
- ▷ Общая площадь 7917 кв.м.;
- ▷ Ставка аренды от 400 руб./кв.м./мес.;
- ▷ Предусмотрена парковка на 150 мест.

Другие объекты организованной офисной недвижимости (бизнес-центры) на территории города Ххххх не установлены. Наибольшее распространение в городе

имеют офисные площади, находящиеся на нижних этажах жилых домов, во встроенно-пристроенных помещениях и других неспецифических объектах.

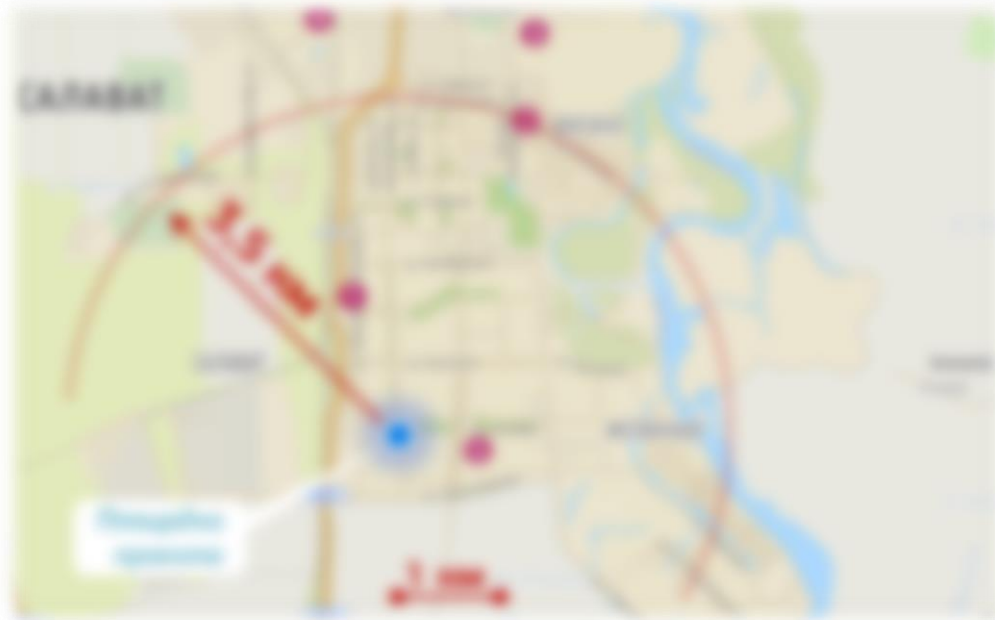


Рисунок 29.
Расположение существующих бизнес-центров относительно площадки проекта

Количество объектов организованной офисной недвижимости в городе Ххххх можно оценить, как низкое. Кроме того, следует принять во внимание, что в г. Ххххх по результатам оценки активности рынка, изложенной ранее в соответствующем разделе, доля предложений офисных площадей значительно ниже, чем в ###, Ххххххххх и в среднем по республике.

Резюмируя изложенное, можно считать перспективным создание и эксплуатацию (предоставление в аренду) в г. Ххххх высококачественных объектов офисной недвижимости или объектов, включающих в свой состав качественные офисные площади.

5.7. Выводы

Показатели фактической обеспеченности торговыми площадями в г. Ххххх превышают нормы, предусмотренные документом «Нормативы минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов в Республике Ххххх на 2013 - 2015 годы» и Плановые показатели обеспеченности торговыми площадями в г. Ххххх, предусмотренные действующим Генеральным планом г. Ххххх.

Сопоставление показателей обеспеченности торговыми площадями города Ххххх с другими городами Российской Федерации полностью подтверждает вывод о высокой обеспеченности города Ххххх торговыми площадями.

Важно отметить, что в большинстве проанализированных торговых комплексов (80% от всех торговых площадей г. Ххххх) имеются вакантные площади в размере от нескольких сотен до тысячи кв.м. и более.

Вывод №1: Фактическую обеспеченность торговыми площадями в г. Ххххх можно считать очень высокой.

Сопоставляя фактические показатели обеспеченности города Ххххх гостиничными площадями с показателями, предусмотренными действующей нормативной документацией для города Ххххх, можно наблюдать дефицит гостиничных объектов.

Вывод №2: Дефицит номерного фонда гостиниц в г. Ххххх составляет около ххх мест (что соответствует хх-ххх гостиничным номерам) по минимальным пределам, установленным «Нормативами градостроительного проектирования городского округа город Ххххх».

Количество объектов организованной офисной недвижимости в городе Ххххх по результатам обзора объектов можно оценить, как низкое. Кроме того, в г. Ххххх по результатам оценки активности рынка, доля предложений офисных площадей значительно ниже, чем в ###, Ххххххххх и в среднем по республике.

Вывод №3: Можно считать перспективным создание и эксплуатацию (предоставление в аренду) в г. Ххххх высококачественных объектов офисной недвижимости или объектов, включающих в свой состав качественные офисные площади.

6. Анализ размещения площадки проекта

6.1. Общие характеристики

Площадка проекта представляет собой несколько смежных земельных участков, расположенных по адресу: г. Ххххх, пересечение ул. Бульвар Хххххх Ххххх и ул. Ленина.

Таблица 6.
Земельные участки площадки проекта

Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Площадь, га
#####	#####	#####
#####	#####	#####
#####	#####	#####
#####	#####	#####
#####	#####	#####
Итого	#####	#####

Юридические аспекты проекта, касающиеся вопросов прав на земельный участок, соответствия характеристик участка целям проекта в части его назначения, видов разрешенного использования, размещения относительно зон градостроительных регламентов, а также перечень мероприятий по приведению документов на земельный участок в соответствие целям проекта отдельно изложены в документе: «Отчет о возможности использования земельного участка под строительство ТРК» от 15.01.2016г», ООО "Строй#####Консалтинг".

6.2. Непосредственное окружение



Рисунок 30.
Непосредственное окружение площадки проекта

Из вышеприведенной схемы видно, что площадка проекта окружена жилыми массивами, кроме того в непосредственной близости от площадки проекта расположены объекты:

- ▶ ТЦ ##### (характеристики объекта описаны в соответствующем разделе настоящего исследования);
- ▶ Парк Ххххх Ххххх;
- ▶ Несколько остановок общественного транспорта, которые обслуживают 8 маршрутов маршрутных такси и 1 маршрут автобуса, благодаря которым имеется сообщение с разными частями города, а также остановка маршрутного такси, следующего маршрутом Ххххх-Хххххххх.

6.3. Транспортная доступность

Анализ транспортной доступности площадки проекта для автотранспорта выполнен¹³ для 6 точек, расположенных по периметру, указанному на схеме ниже.

Таблица 7.
Характеристики транспортной доступности площадки проекта (автотранспорт)

Точка	Время в пути, минут с пробками / расстояние по автодороге	Время в пути, минут без пробок / расстояние по автодороге
1	6 мин. / 2 км.	6 мин. / 2 км.
2	11 мин. / 4,7 км.	10 мин. / 4,5 км.
3	13 мин. / 6 км.	12 мин. / 5,7 км.
4	16 мин. / 5 км.	13 мин. / 5 км.
5	8 мин. / 2,6 км.	8 мин. / 2,6 км.
6	14 мин. / 5,4 км.	14 мин. / 5,4 км.

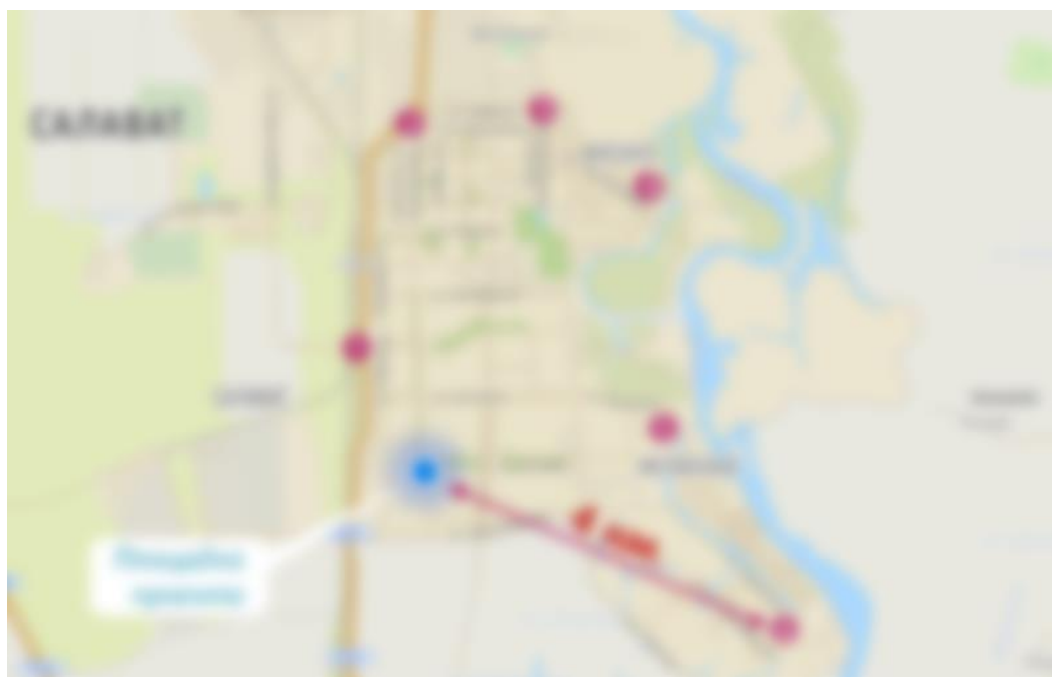


Рисунок 31.
Точки анализа транспортной доступности площадки проекта для автотранспорта

¹³ - Расчет выполнен с использованием сервисов Яндекс.

Время в пути на
автотранспорте по
маршруту Ххххх –
Ххххххх составляет
не более 1 часа.

Время в пути на
автотранспорте по
маршруту Ххххх –
Ххххххх составляет
не более 35 минут.



Рисунок 32.

Транспортная доступность для гг. Ххххххх и Ххххххх

Учитывая количество остановок и маршрутов общественного транспорта в непосредственной близости от площадки проекта, принимая во внимание результаты расчетов доступности площадки для автотранспорта (путь занимает не более 15 минут в любой район города), а также отмечая показатели доступности для гг. Ххххххх и Ххххххх, транспортную доступность площадки проекта можно оценить, как очень хорошую.

6.4. Инженерные сети

В настоящее время на рассматриваемой территории расположено здание Дома культуры, общей площадью ##### кв.м. Таким образом, непосредственно на земельном участке имеются все необходимые инженерные сети, предусмотренные для эксплуатации здания указанной площади.

В рамках реализации проекта может возникнуть необходимость увеличения выделенных мощностей инженерных сетей, а также их частичная реконструкция, при этом долю инвестиционных издержек, связанных с увеличением мощности или реконструкцией имеющихся инженерных сетей можно считать незначительной в составе общих инвестиционных затрат по проекту.

6.5. Дополнительные сведения

Оценивая прочие характеристики площадки проекта, следует обратить внимание на три незастроенных в настоящее время земельных участка, указанных на схеме далее.

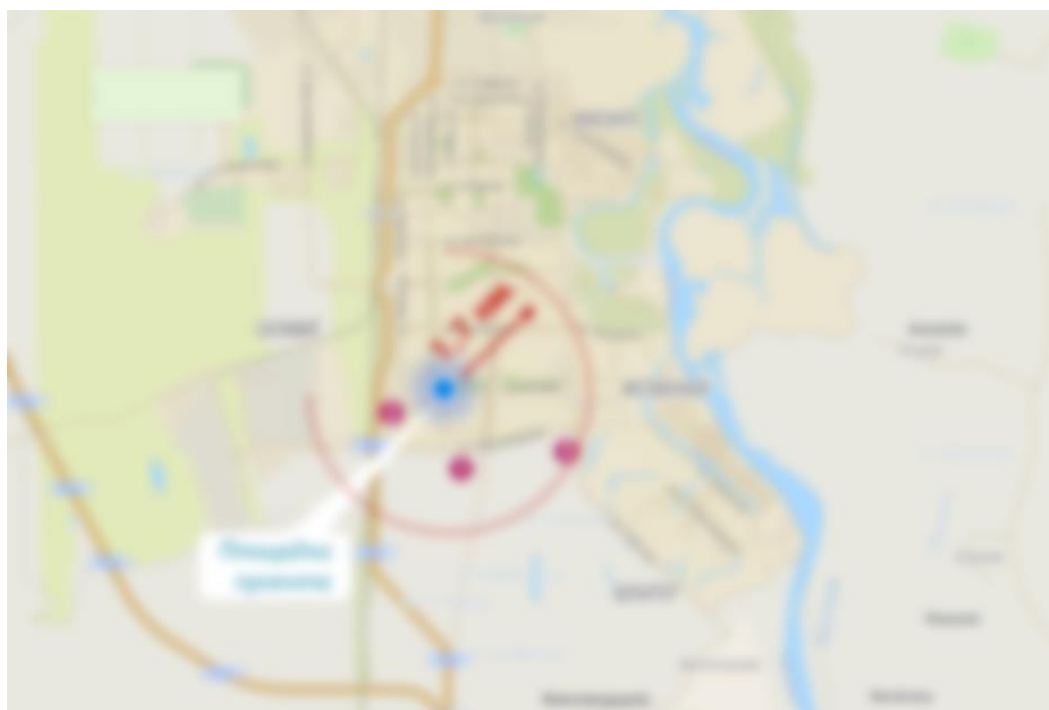


Рисунок 33.
Требующие внимания земельные участки

Основные характеристики отмеченных участков указаны в таблице.

Таблица 8.
Характеристики участков, требующих внимания

Номер на схеме	Кадастровый номер	Площадь	Назначение
1	#####	#####	Под размещение крупных торговых комплексов
2	#####	#####	Для строительства торгового комплекса
3	#####	#####	Для строительства торгового комплекса

Очевидно, что с учетом насыщенности города Ххххх торговыми площадями, соседство в радиусе 1,7 км. с тремя новыми крупными торговыми комплексами в дополнение к уже существующим в г. Ххххх торговым объектам, создает вполне обоснованные риски для успешной реализации проекта.

7. Заключение

В качестве заключения по результатам маркетингового исследования целесообразно рассмотреть три варианта решений, с различными уровнями рисков.

7.1. Решение с нулевой степенью риска

...

7.2. Решение со средней степенью риска

...

7.3. Решение с высокой степенью риска

...