



RUSSIAN RESEARCH GROUP

Где можно и нужно строить торговые центры в России. Применение кластерного анализа для сегмента торговых центров. Определение незанятых ниш

КОНСАЛТИНГ & ИССЛЕДОВАНИЯ & АНАЛИТИКА & ОЦЕНКА & БРОКЕРИДЖ & УПРАВЛЕНИЕ

109044, Москва, Крутицкая ул., 9 стр. 2, тел./факс: +7 (495) 981 00 12 www.r-r-g.ru

Город	Плотность населения (чел./кв.км)
г. Москва	9687,9
Санкт-Петербург	3179,8

Плотность населения России



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Плотность населения (чел./кв.км)	Цифрами на карте обозначены:
более 75,0	1 - Белгородская обл.
55,1 - 75,0	2 - Брянская обл.
35,1 - 55,0	3 - Владимирская обл.
15,1 - 35,0	4 - Воронежская обл.
5,1 - 15,0	5 - Ивановская обл.
2,1 - 5,0	6 - Кабардино-Балкарская респ.
менее 2,0	7 - Калужская обл.
	8 - Карачаево-Черкесская респ.
	9 - Костромская обл.
	10 - Краснодарский край
	11 - Курская обл.
	12 - Ленинградская обл.
	13 - Липецкая обл.
	14 - Московская обл.
	15 - Нижегородская обл.
	16 - Новгородская обл.
	17 - Орловская обл.
	18 - Пензенская обл.
	19 - Псковская обл.
	20 - респ. Адыгея
	21 - респ. Дагестан
	22 - респ. Ингушетия
	23 - респ. Марий Эл
	24 - респ. Мордовия
	25 - респ. Северная Осетия
	26 - респ. Татарстан
	27 - Рязанская обл.
	28 - Самарская обл.
	29 - Саратовская обл.
	30 - Ставропольский край
	31 - Тамбовская обл.
	32 - Тверская обл.
	33 - Тульская обл.
	34 - Ульяновская респ.
	35 - Ульяновская обл.
	36 - Чеченская респ.
	37 - Чувашская респ.
	38 - Ярославская обл.

Населенные пункты (численность населения):
 более 1 000 000
 500 001 - 1 000 000
 менее 500 000

Люди ЖИВУТ не только в Москве и Санкт-Петербурге



Денежный доход населения



Город	Денежный доход населения (руб) декабрь 2007г.	Денежный доход населения (руб) январь 2008г.	Денежный доход населения (руб) февраль 2008г.
Москва	51897,2	24853,8	31877,6
Санкт-Петербург	30334,6	12686,3	15430



ЮДИ ЗАРАБАТЫВАЮТ не только в Москве и Санкт-Петербурге

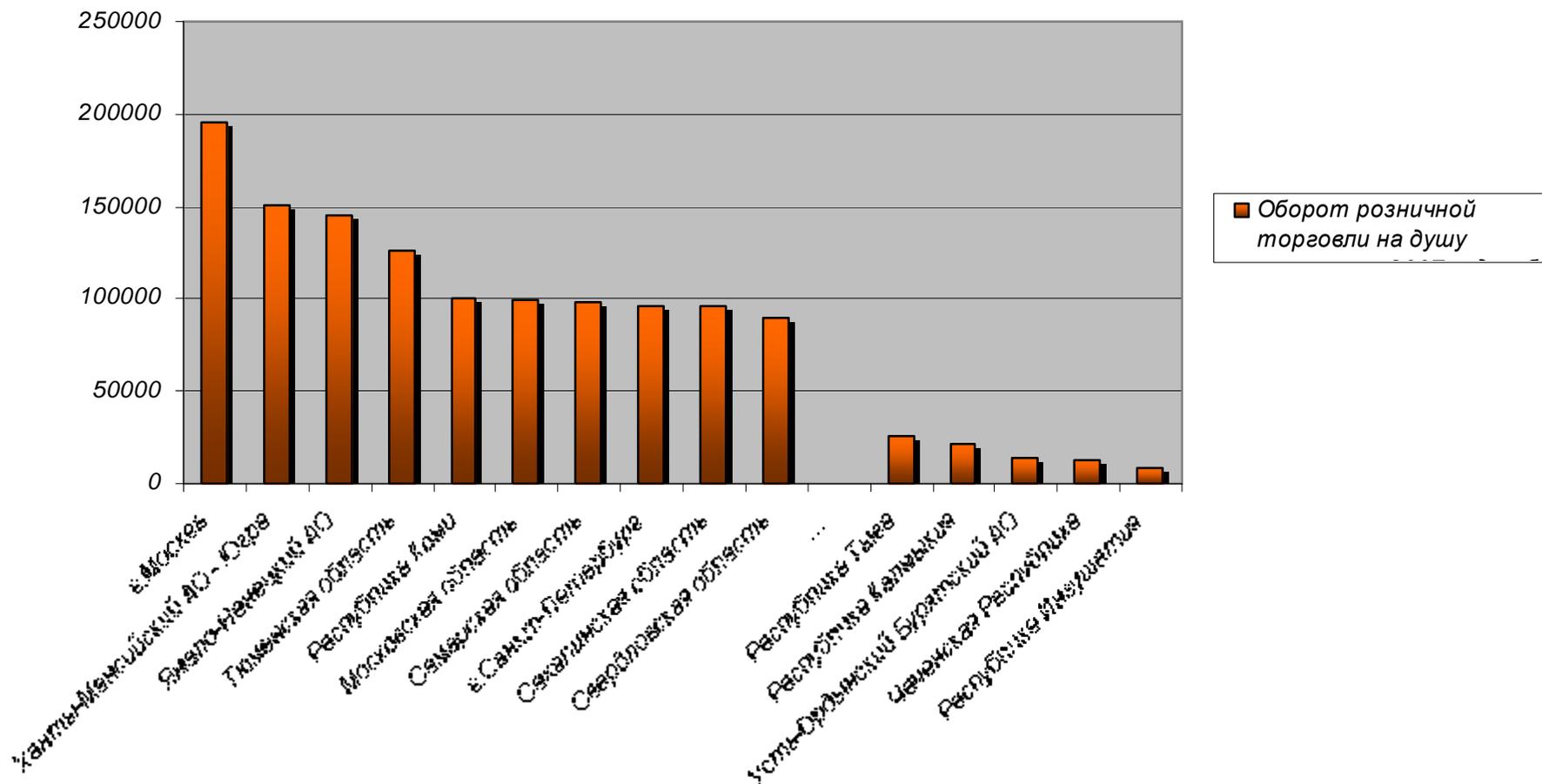


Оборот розничной торговли на душу населения



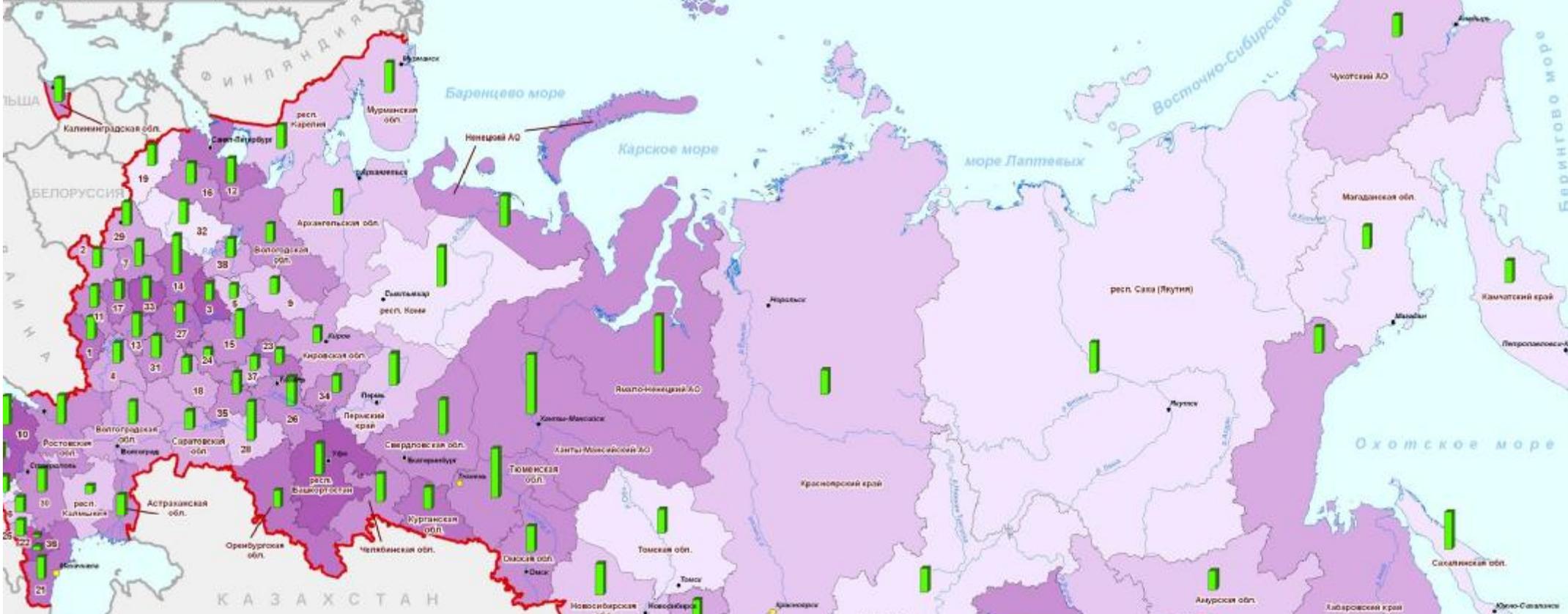
Люди ТРАТЯТ ДЕНЬГИ не только в Москве и Санкт-Петербурге

Оборот розничной торговли на душу населения, 2007 год, руб



Прирост оборота розничной торговли

Город	Оборот розничной торговли (руб) в 2007г	Прирост розничной торговли в 2007г по сравнению с 2006г
г. Москва	195381	5,1%
Санкт-Петербург	96495	15,1%



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Прирост розничной торговли за 2007г по сравнению с 2006г (%)

- более 25,0
- 21,1 - 25,0
- 17,1 - 21,0
- 13,1 - 17,0
- 10,1 - 13,0
- 0 - 10,0
- 1,3

Оборот розничной торговли (руб/чел) за 2007г

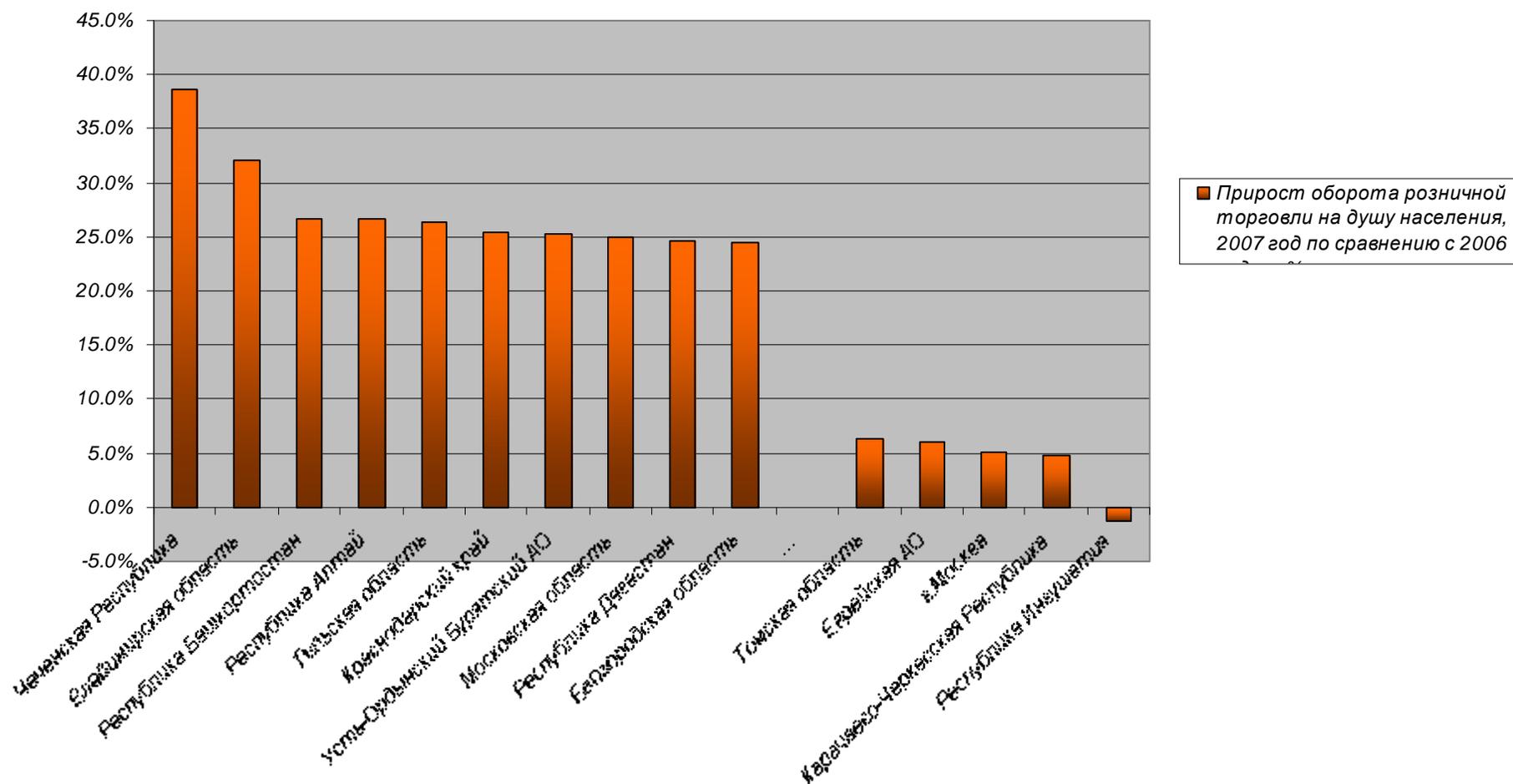
75 000

Цифрами на карте обозначены:

- 1 - Белгородская обл.
- 2 - Брянская обл.
- 3 - Владимирская обл.
- 4 - Воронежская обл.
- 5 - Ивановская обл.
- 6 - Кабардино-Балкарская респ.
- 7 - Калужская обл.
- 8 - Карачаево-Черкесская респ.
- 9 - Костромская обл.
- 10 - Краснодарский край
- 11 - Курская обл.
- 12 - Ленинградская обл.
- 13 - Липецкая обл.
- 14 - Московская обл.
- 15 - Нижегородская обл.
- 16 - Новгородская обл.
- 17 - Орловская обл.
- 18 - Пензенская обл.
- 19 - Псковская обл.
- 20 - респ. Адыгея
- 21 - респ. Дагестан
- 22 - респ. Ингушетия
- 23 - респ. Марий Эл
- 24 - респ. Мордовия
- 25 - респ. Северная Осетия
- 26 - респ. Татарстан
- 27 - Рязанская обл.
- 28 - Самарская обл.
- 29 - Смоленская обл.
- 30 - Ставропольский край
- 31 - Тамбовская обл.
- 32 - Тверская обл.
- 33 - Тульская обл.
- 34 - Ульяновская обл.
- 35 - Удмуртская респ.
- 36 - Чеченская респ.
- 37 - Чувашская респ.
- 38 - Ярославская обл.

Оборот торговли РАСТЕТ ВЕЗДЕ кроме Москвы

Прирост оборота розничной торговли на душу населения, 2007 год по сравнению с 2006 годом, %



Наступление на Москву денежных потоков (в прошлом)

Калужская область 17,8%

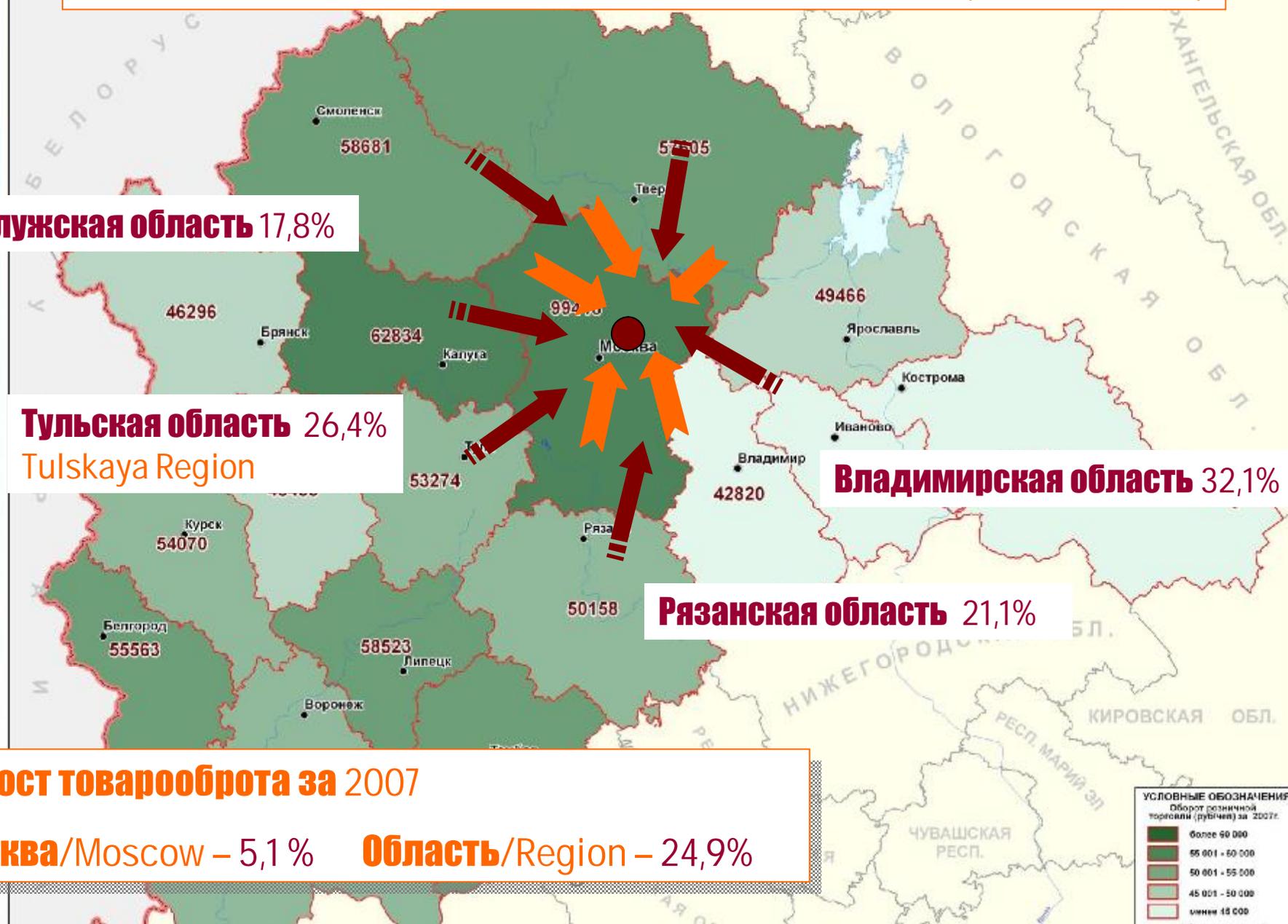
Тульская область 26,4%
Tulskaya Region

Владимирская область 32,1%

Рязанская область 21,1%

Прирост товарооборота за 2007

г Москва/Moscow – 5,1% Область/Region – 24,9%



Кластерный и геомаркетинговый анализ

Кластерный анализ

Метод исследований:

Принцип географического районирования территории на основе определенных природных, техногенных и социально-экономических характеристик в целях проведения исследований территорий, определения зон охвата и последующей разработки концепции девелоперских проектов, а также проведения оценки объектов недвижимости.

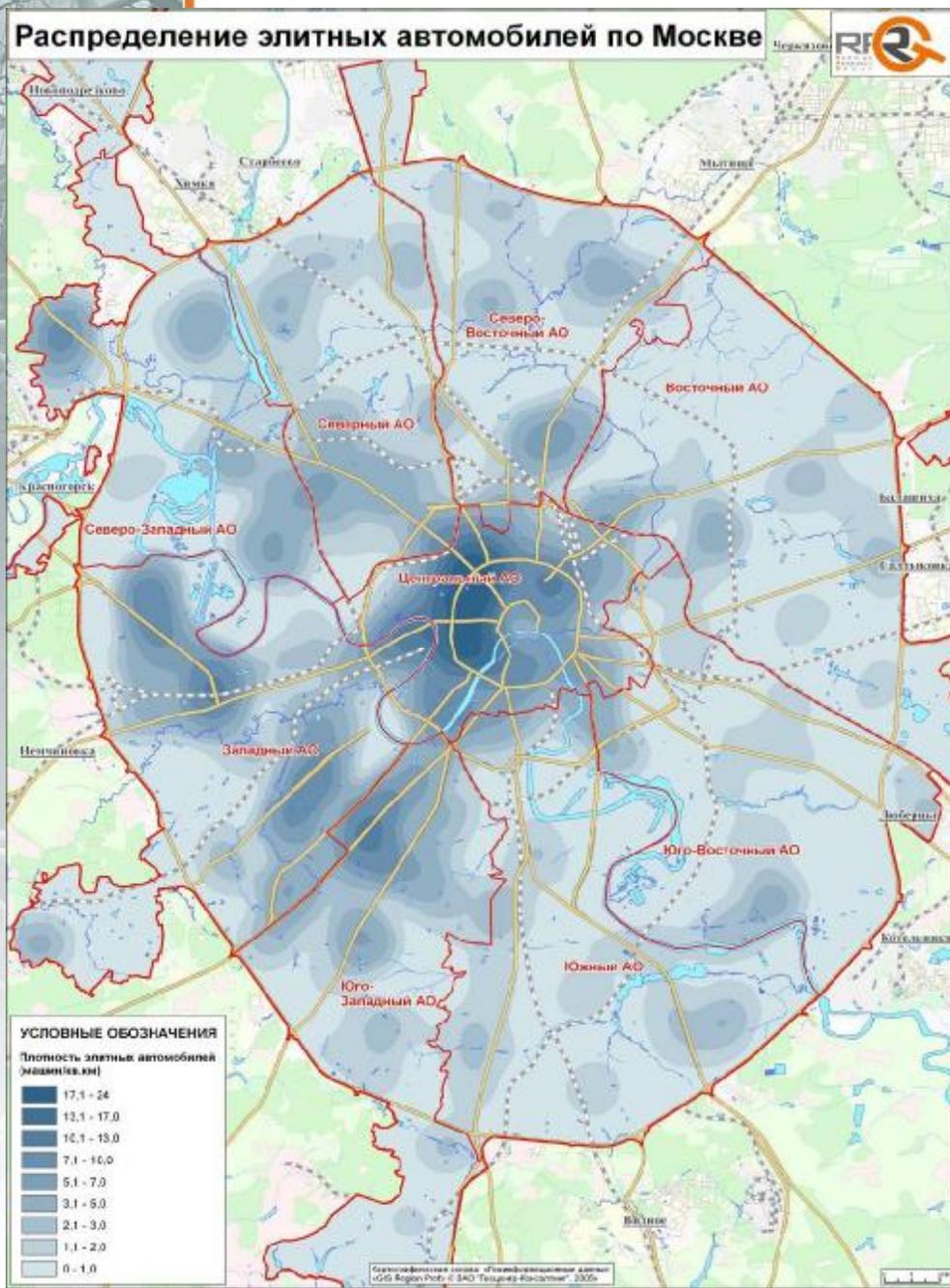
«**Кластер**» - территория города ограниченная физическими препятствиями естественного (леса, реки, горы) и искусственного (железные дороги, промышленные зоны, магистрали) происхождения.

«**Кластер**» также характеризуется единым историческим геоэтносоциальным ландшафтом.

«**Кластер**» - это город в мегаполисе, живущий и развивающийся по своим законам.

Геомаркетинг – маркетинговые исследования, основанные на методах графического анализа различных пространственно-распределенных данных

ФАКТЫ О МОСКВЕ / Facts about Moscow



«Ночное» население: 11 млн. человек
«Дневное» население: 15 млн. человек

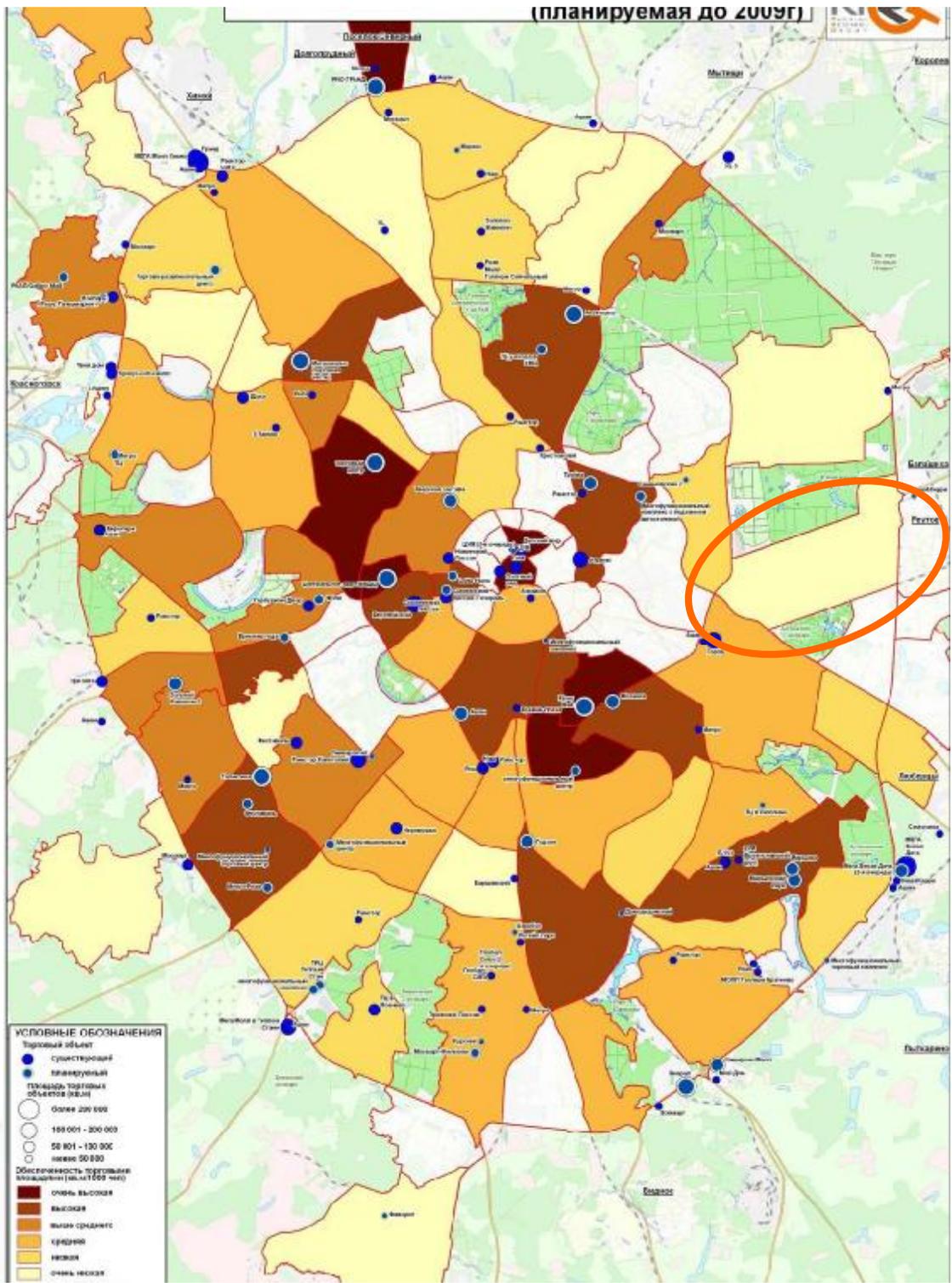
4 млн. человек: пребывает в Москве
ежедневно

Трафик метро: 9 млн. человек в день

Розничный товароборот:
75 миллиардов долл. в год

Частных автомобилей: 3,4 млн. штук

Мы делим Москву на
12 Мегакластеров и 94 кластера

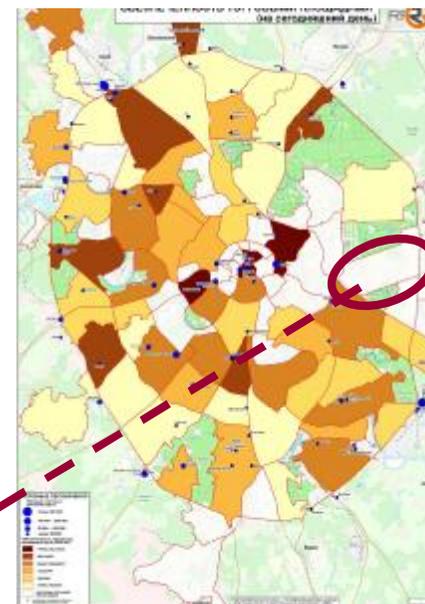
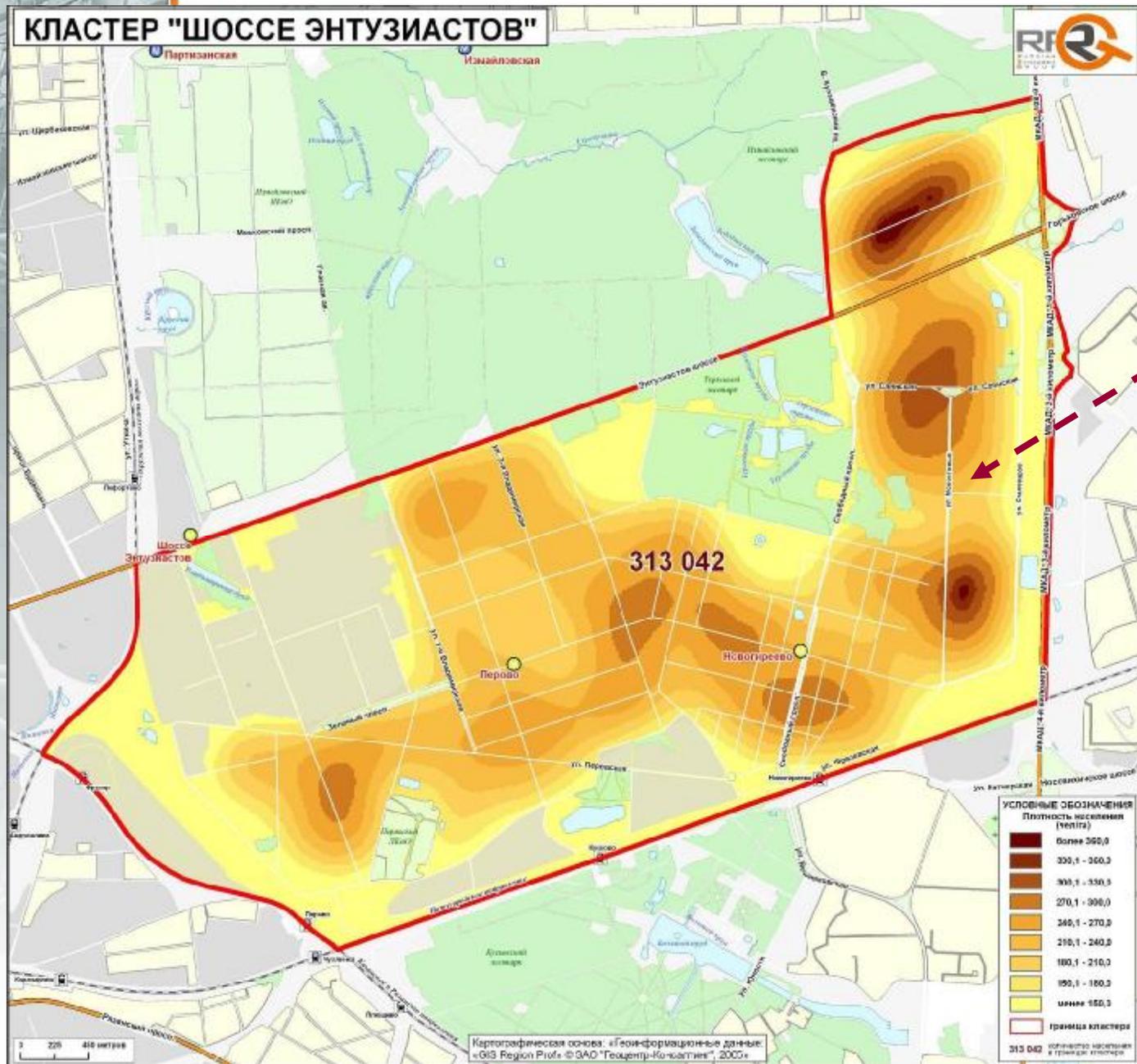


Обеспеченность торговыми площадями (GLA от 30.000 кв.м.) на настоящий момент

Обеспеченность торговыми площадями (GLA от 30.000 кв.м.) планируемая (2009)

Кластер «Шоссе энтузиастов»

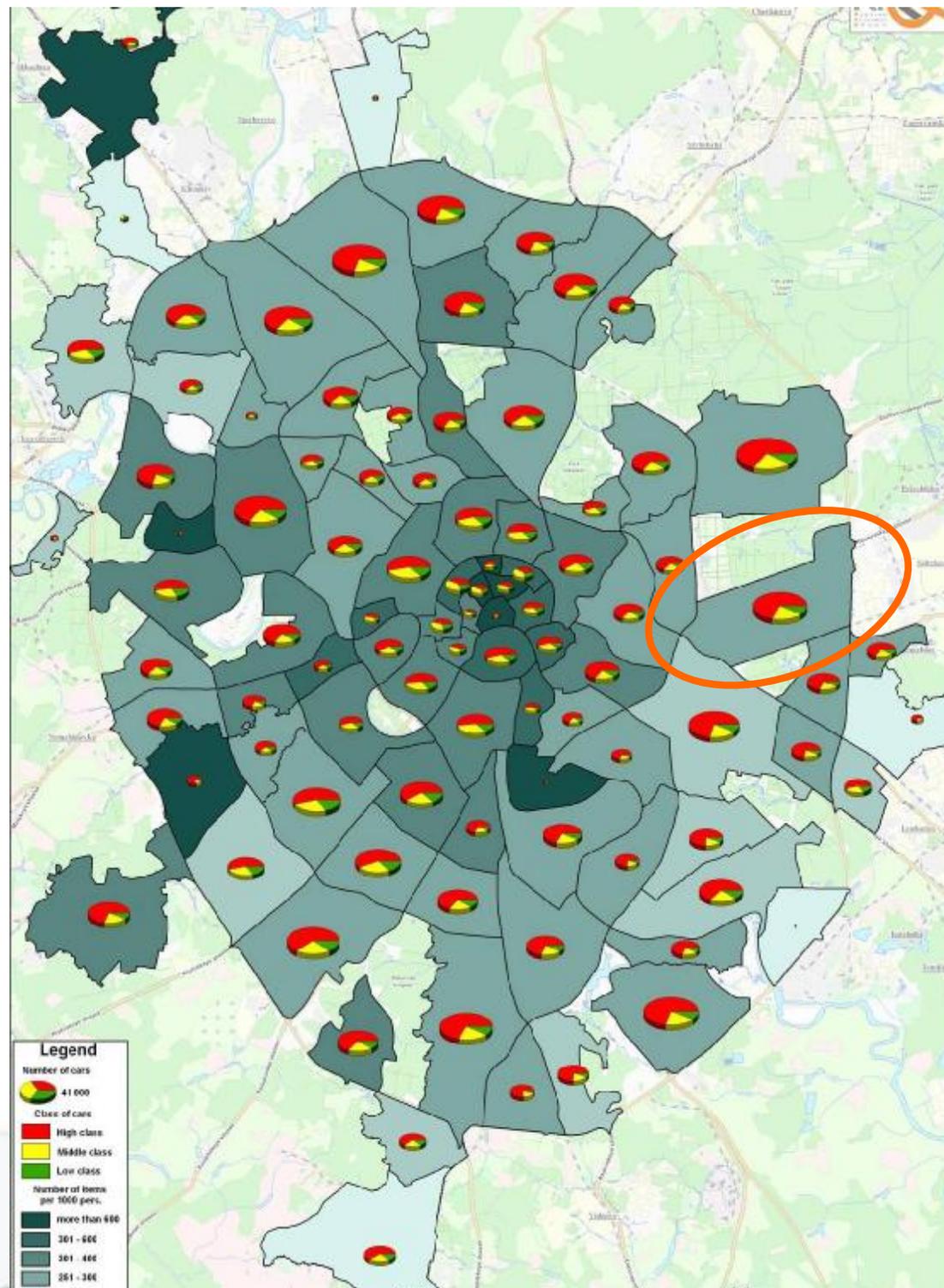
Cluster "Shosse Entuziastov"



Кластер с населением в 313 тыс. человек, в котором практически отсутствуют ТЦ площадью более 30.000 кв.м.

Кластер «Шоссе энтузиастов» Cluster "Shosse Entuziastov"

**Привлекательность
кластера ?
Хорошая
Нужно/можно ли строить
ТЦ ?
Нужно**



Кластер Москвы =
это любой другой кластер любого города
или
небольшой город - как отдельный кластер

Кластер – Жуковский

Cluster- the town of Zhukovskiy

03.2007 год Население: 102 тыс. чел.

Средняя заработная плата: \$455 в месяц

Рост среднедушевых доходов за год: 25%

Совокупные доходы населения: \$496 млн. в год

Совокупные расходы на основные товары: \$330 млн. в год

Совокупные расходы на основные товары вне города
(потенциальное увеличение товарооборота):

\$58 млн. в год

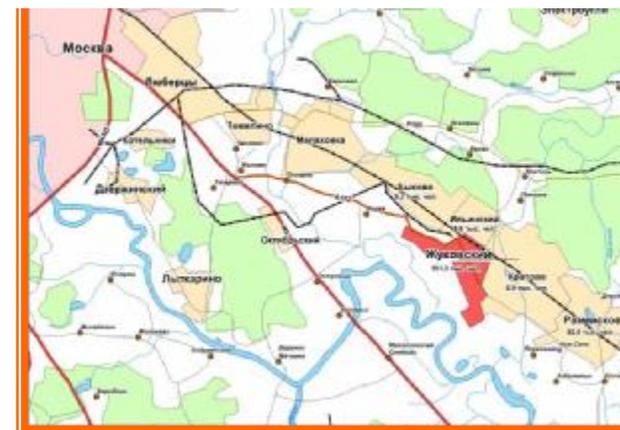
Совокупные расходы на основные товары на рынках
города (потенциальное увеличение товарооборота
концептуальных ТЦ): \$39 млн. в год

2009 год (прогноз):

Рост населения 8,5 тыс. чел.

Рост доходов населения: 35%

Прогноз недообеспеченности (потенциальная емкость)
города торговыми площадями: 34 тыс. кв.м



ТЦ «Океан» I. Жуковский 7.000 кв.м. (5.500 GLA)



Лучший малый торговый центр 2007/Best Small Shopping Center 2007



Цифры из жизни ТЦ
Якорные арендаторы в 4 уровнях
Средневзвешенная ставка аренды
550 \$/кв.м./г

Посещаемость
средняя 6.600 чел/день
выходные 9.000 чел/день
в предпраздничные дни до 13.000 чел/день
оборот супермаркета около 12.500 \$/кв.м./г

УВЕРЕННОСТЬ В РЕАЛИЗАЦИИ НОВОГО ПРОЕКТА



**ТРЦ «ЖУК»
г. Жуковский
40.000 кв.м.**

**Исследование
Best use
Концепция
Проектирование
Сопровождение
Продвижение
Брокеридж**



Москва	190	400
Санкт-Петербург	140	350
Архангельск	50	180
Астрахань	35	300
Белгород	55	255
Владивосток	50	310
Воронеж	55	380
Екатеринбург	118	308
Ижевск	20	60
Краснодар	24	310
Липецк	65	230
Новосибирск	50	270
Новосибирск	45	180
Самара	10	280
Тверь	55	110
Ростов-на-Дону	80	230
Самара	150	340
Смоленск	0	185
Ставрополь	150	340
Таганрог	10	450
Тула	40	60
Тольятти	230	320
Уфа	45	170
Уфа	115	205
Челябинск	50	195
Череповец	100	350

GLA на 1000 чел.

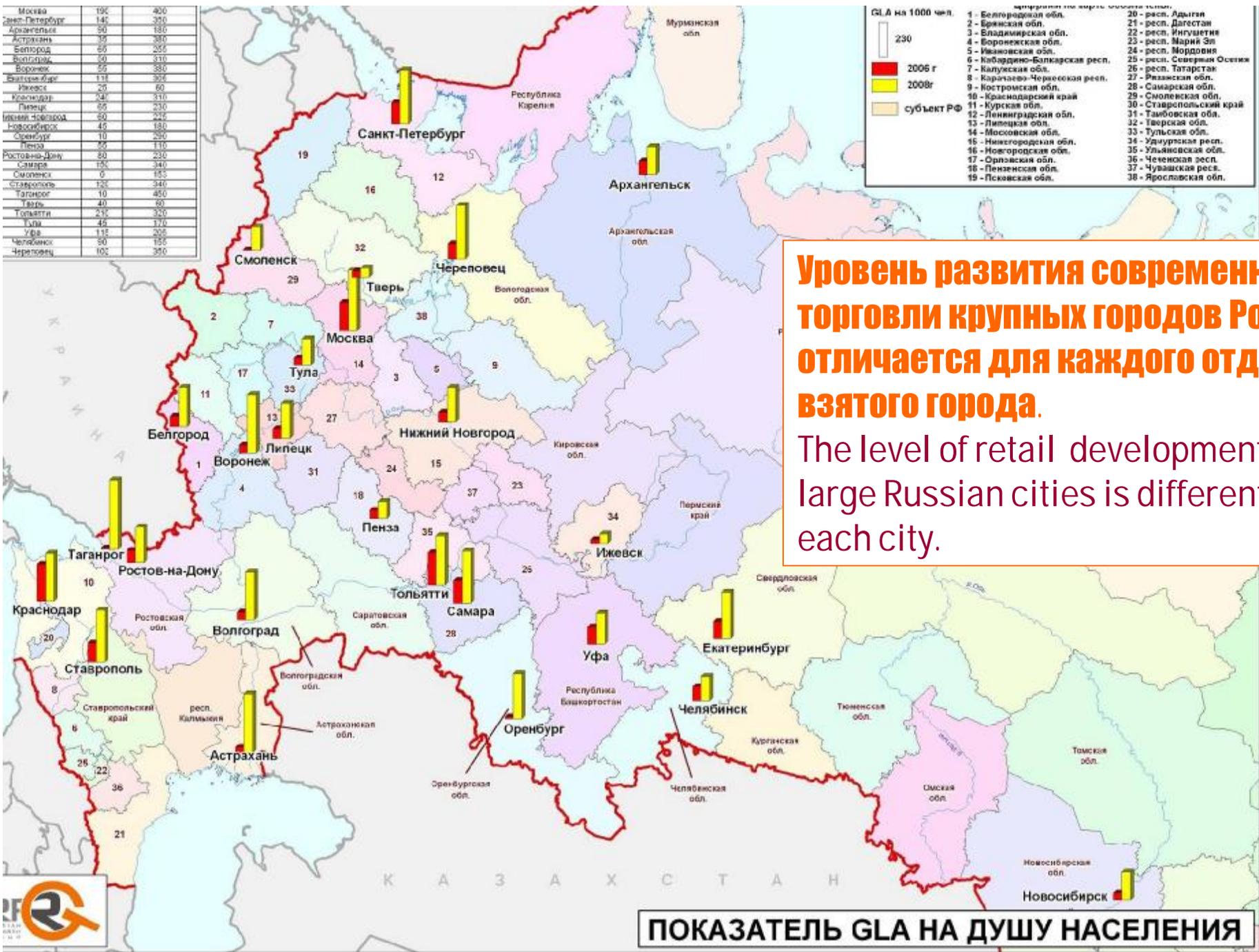
230

2006 г

2008 г

субъект РФ

1 - Белгородская обл.	20 - респ. Адыгея
2 - Брянская обл.	21 - респ. Дагестан
3 - Владимирская обл.	22 - респ. Ингушетия
4 - Воронежская обл.	23 - респ. Марий Эл
5 - Ивановская обл.	24 - респ. Мордовия
6 - Кабардино-Балкарская респ.	25 - респ. Северная Осетия
7 - Калужская обл.	26 - респ. Татарстан
8 - Карачаево-Черкесская респ.	27 - Рязанская обл.
9 - Костромская обл.	28 - Самарская обл.
10 - Краснодарский край	29 - Смоленская обл.
11 - Курская обл.	30 - Ставропольский край
12 - Ленинградская обл.	31 - Тамбовская обл.
13 - Липецкая обл.	32 - Тверская обл.
14 - Московская обл.	33 - Тульская обл.
15 - Нижегородская обл.	34 - Удмуртская респ.
16 - Новгородская обл.	35 - Ульяновская обл.
17 - Орловская обл.	36 - Чеченская респ.
18 - Пензенская обл.	37 - Чувашская респ.
19 - Псковская обл.	38 - Ярославская обл.

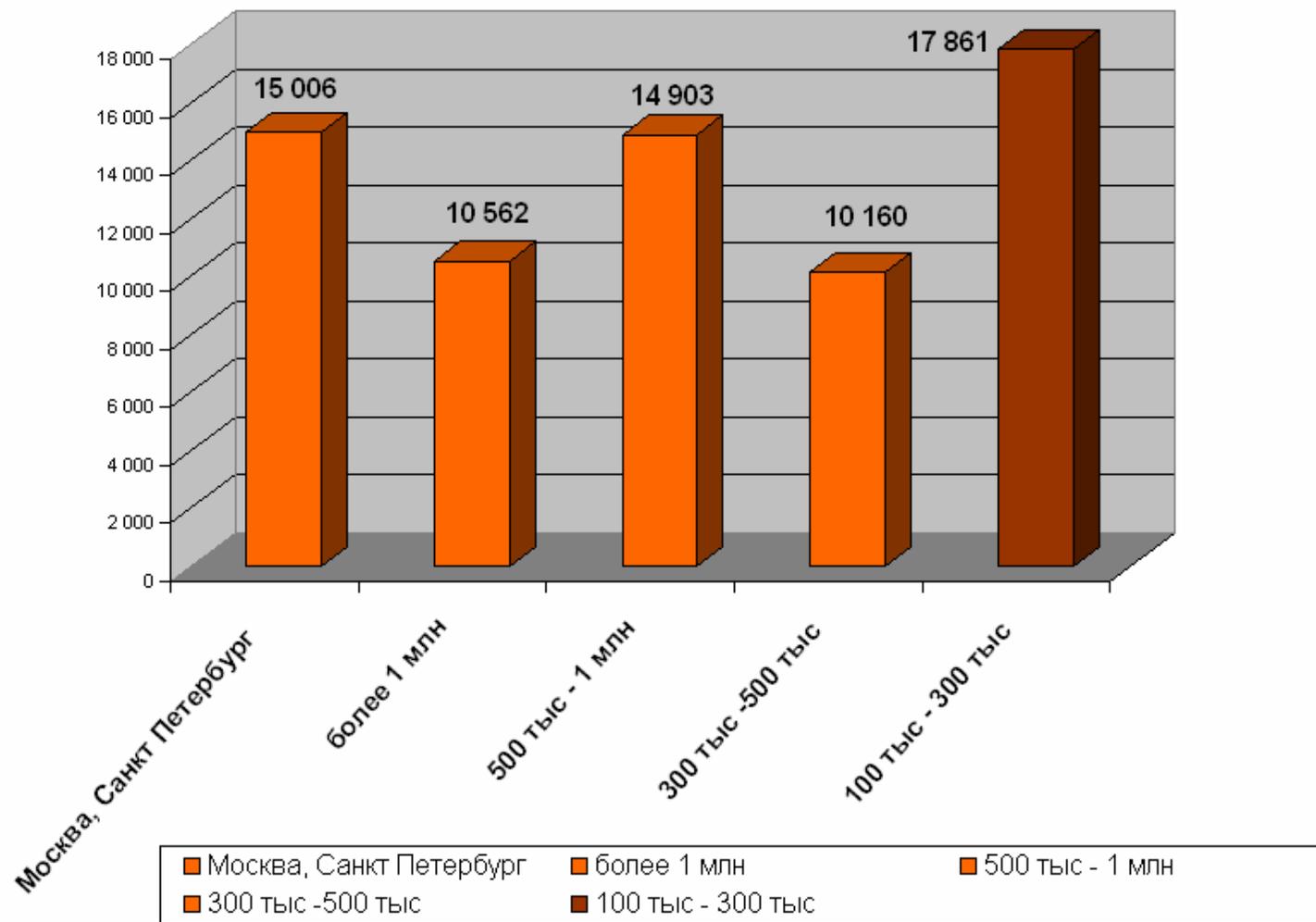


Уровень развития современной торговли крупных городов России отличается для каждого отдельно взятого города.

The level of retail development in large Russian cities is different for each city.

ПОКАЗАТЕЛЬ GLA НА ДУШУ НАСЕЛЕНИЯ





группа городов	Москва, Санкт Петербург	более 1 млн	500 тыс - 1 млн	300 тыс - 500 тыс	100 тыс - 300 тыс
Население, тыс. чел.	15 006	10 562	14 903	10 160	17 861
Количество городов	2	9	23	27	107

**Для принятия решения о
строительстве торгового центра**

***Необходимо проведение
маркетинговых исследований и
расчет насыщенности рынка по
основным категориям***

Оценка насыщенности рынка (объективная оценка)

Опросы населения

Перепись всех
торговых точек

Определение
структуры
расходов

Расчет
недообеспеченности/
перенасыщенности
рынка
по торговым категориям

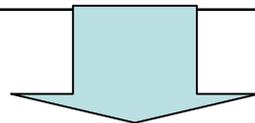
Определение
существующего среднего
оборота по основным
торговым категориям

Определение оборота
при насыщенном рынке



Оценка насыщенности рынка (прогноз)

	2007 год	Прогноз <u>пессимистический</u> на 2009 год - период год, (начало периода через полгода после открытия ТРЦ)
Численность населения	105000	113000
Число семей	33654	36218
Рост доходов населения	0%	20%
Средний доход семьи	\$1,230	\$1,476
Совокупный доход семей (в месяц)	\$41,395,000	\$53,458,000
Доля затрат в Москве (на товарную группу X)	25%	22%
Доля затрат на рынке за вычетом рынков Москвы (на товарную группу X)	26%	24%
Площадь существующих магазинов товарной группы X	1400	2900



Расчет насыщенности рынка по товарной категории X



ü Определение площади, востребованной рынком
ü Выбор стратегии вхождения на рынок



Как мы это делаем?

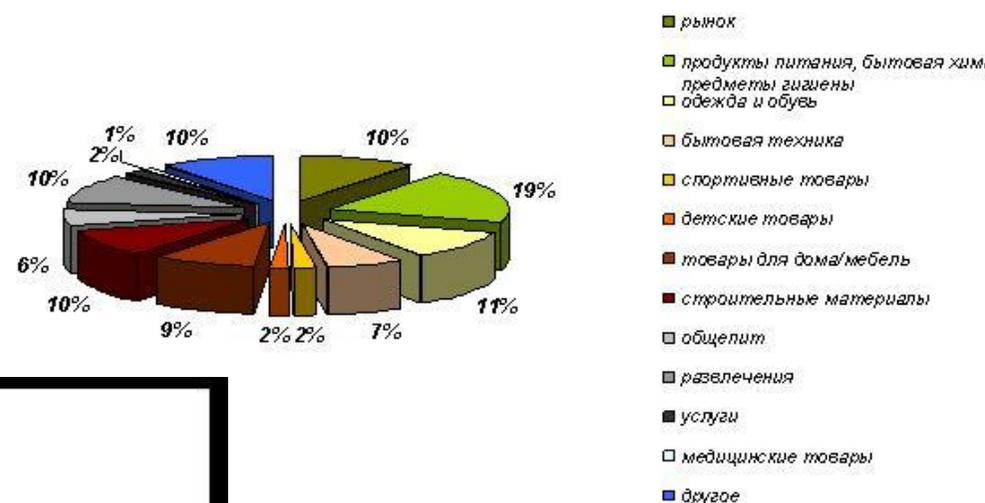
Сенсус. Полевая перепись всех объектов торговли

Пример:
Город Смоленск

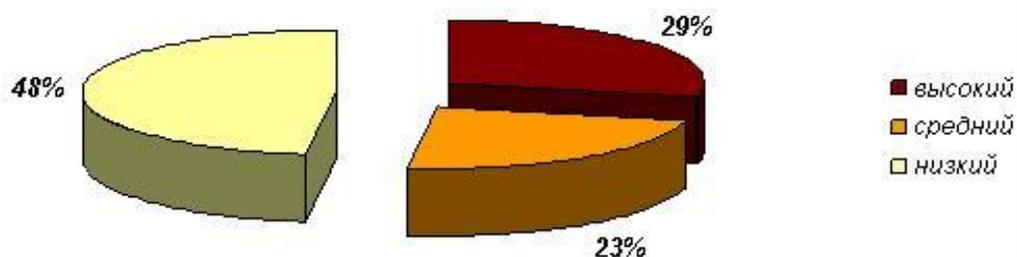
Общая площадь
торговых центров –
около **30** тыс.кв.м

Общая торговая площадь –
около **250** тыс.кв.м

Структура торговли

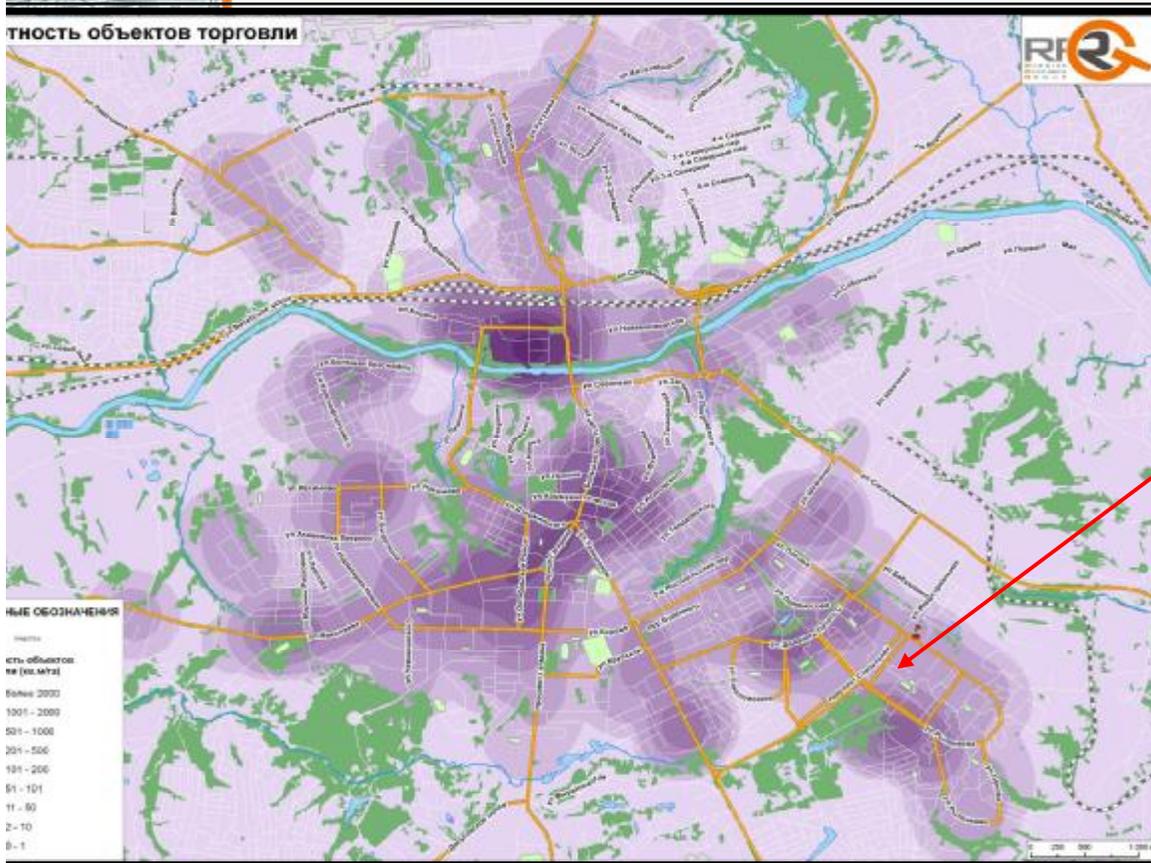


Уровень развития торговли

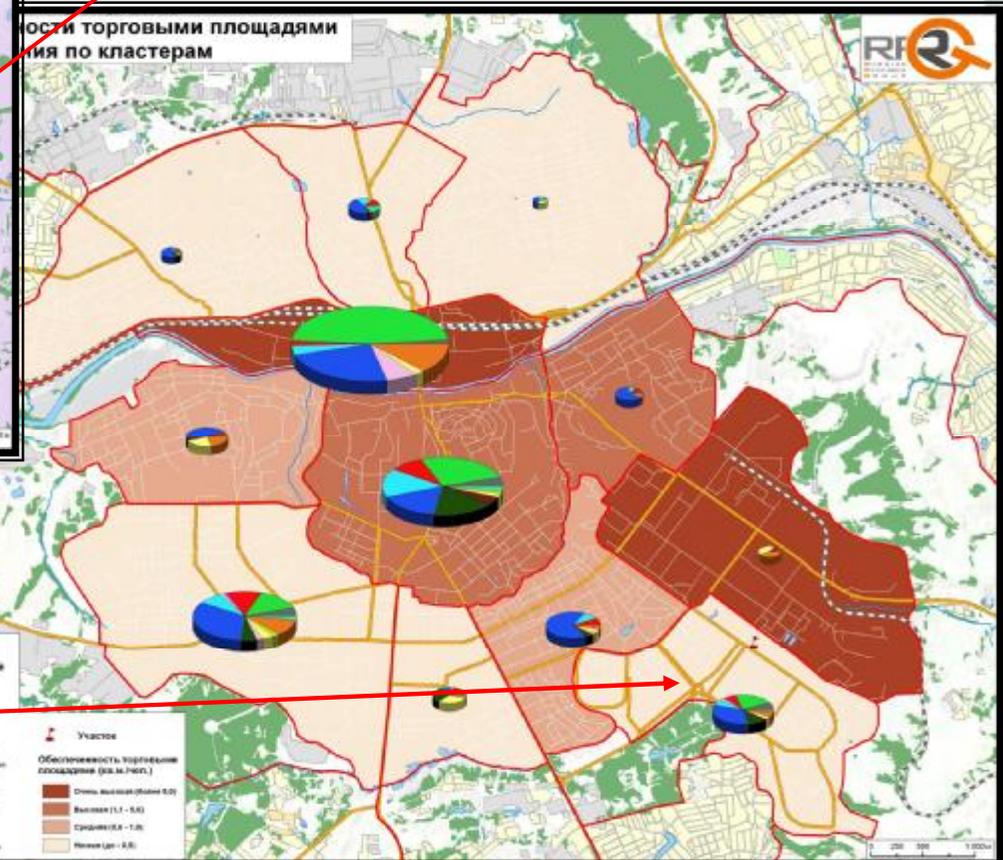


Как мы это делаем?

Сенсус. Полевая перепись всех объектов торговли



В кластере относительно высокая плотность торговли



НО! Низкая обеспеченность торговыми площадями на душу населения

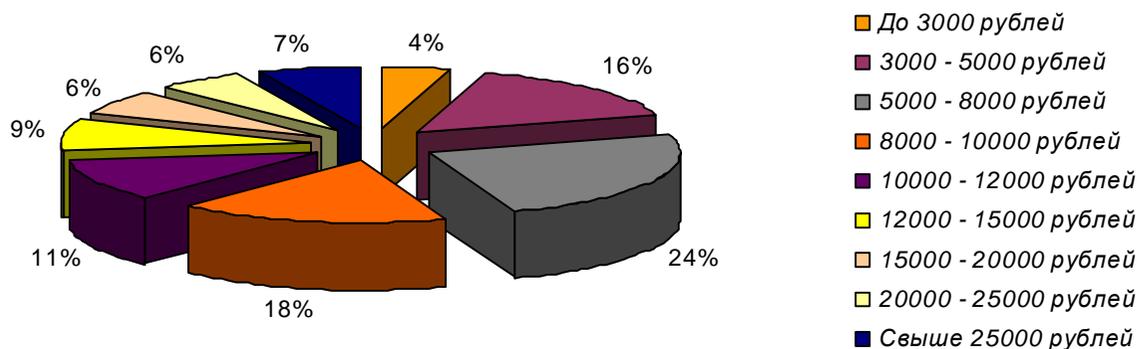
Как мы это делаем?

Исследования населения. Количественные методы

- ü **Опросы населения для изучения доходно-расходной структуры**
- ü **Выявление пустующих ниш, субъективная оценка**
- ü **Расчет насыщенности рынка по основным торговым категориям**

Доходы населения, структура расходов

Среднедушевой доход

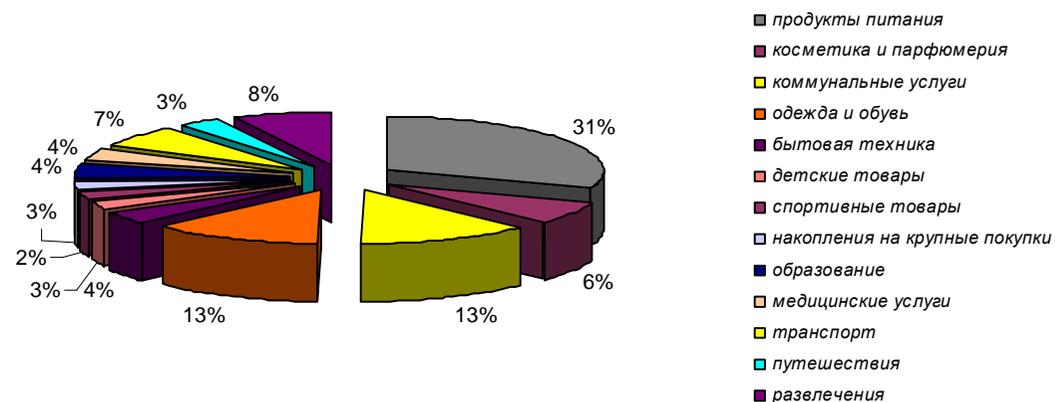


Пример:
Город Краснодар

Официальный
среднедушевой доход на середину
2007 года - **6308** руб.

Реальный
среднедушевой доход – **10545** руб.

Структура расходов.



Как мы это делаем?

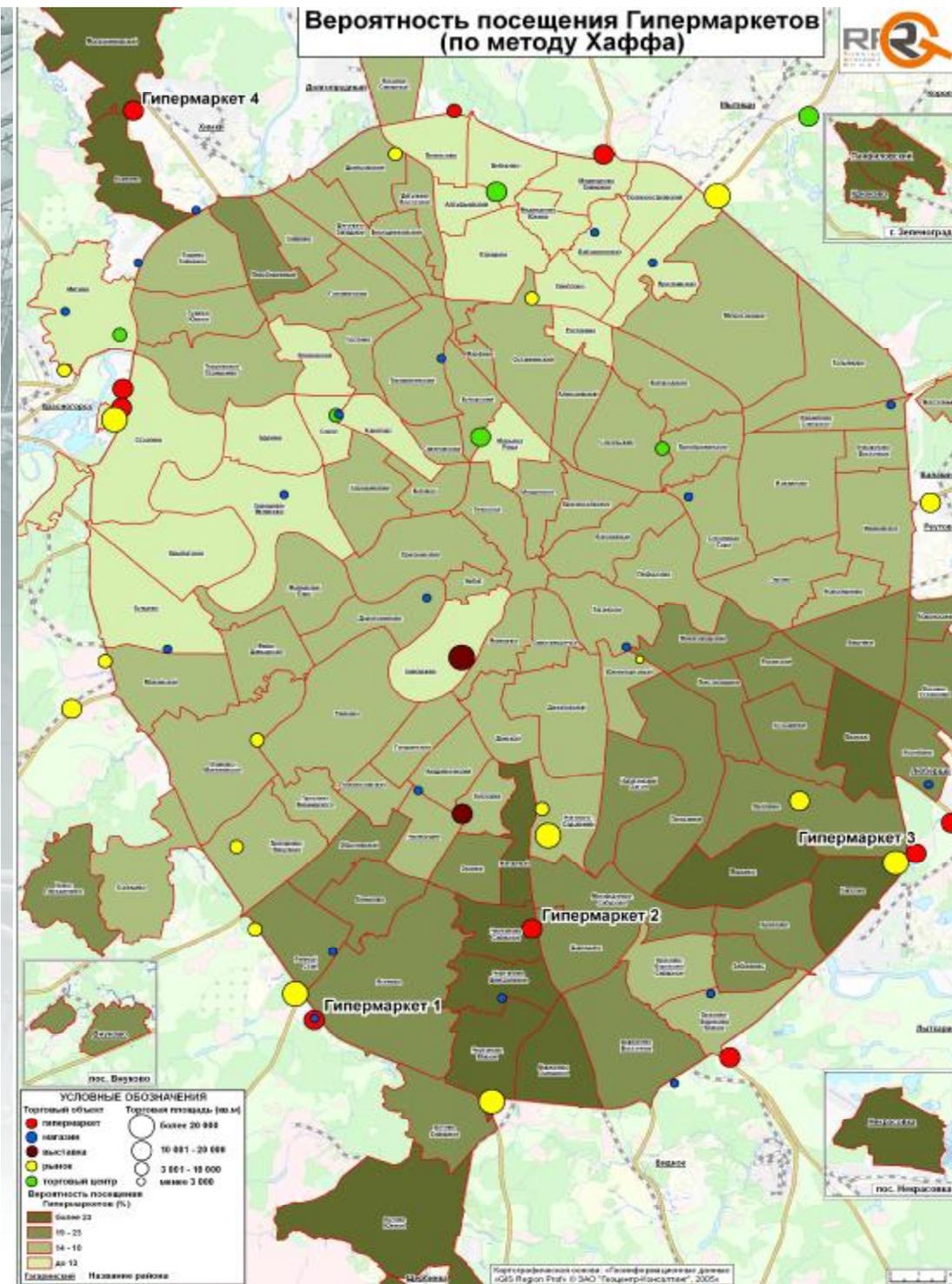
Оценка конкуренции и прогноз посещаемости методом Хаффа как пример сочетания количественных и геомаркетинговых исследований

Сенсус – перепись объектов торговли.

Опросы населения для определения частоты спроса

ГИС для визуализации результатов сенсуса и анализа доступности каждой точки-конкурента

Геомаркетинговый анализ и визуализация результатов



Закон Хаффа о привлечении покупателей:

$$P_{ij} = \frac{\frac{S_j}{T_{ij} * k_j}}{\sum_{l=1}^n \frac{S_l}{T_{il} * k_l}}$$

Здесь P_{ij} - это вероятность того, что покупатель из мест i поедет в место j

S_j - торговая площадь магазина j

T_{ij} время езды из дома i в магазин j

k - коэффициент, зависящий от частоты спроса, формата магазина

n - количество рассматриваемых альтернативных точек торговли

Проекты



Исследование
Best use
Концепция
Сопровождение
Продвижение
Брокеридж

ТРЦ «Парус»
г. Подольск
18.500 кв.м.



Проекты ТРЦ г. Смоленск 37.000 кв.м.



Исследование
Best use
Концепция
Сопровождение
Продвижение
Брокеридж

Проекты

**Специализированный
торговый центр товаров для
дома**

**г. Краснодар
30.000 кв.м**



Исследование
Best use
Концепция
Сопровождение
Продвижение
Брокеридж

Проекты



ТРЦ «Орех» г. Орехово-Зуево 21.600 кв.м.



Концепция
Сопровождение
Продвижение
Брокеридж



Проекты

**ТОО «Сатурн»
г. Москва
м. «Водный стадион»
13.000 кв.м.**



**Концепция
Сопровождение
Продвижение
Брокеридж**

Компания **Russian Research Group (RRG)** была создана на базе исследовательского подразделения инвестиционного фонда с объемом инвестиций 1 млрд. \$.

Russian Research Group (RRG) осуществляет полный комплекс работ по консалтингу на рынке коммерческой недвижимости. Суть деятельности - предложить своим клиентам решения по наиболее эффективному инвестированию в коммерческую недвижимость и оптимальному использованию существующих объектов.

В комплекс услуг входит проведение исследований, разработка концепций, экономическое обоснование проекта, прогноз оборотов, а также брокеридж и маркетинговое продвижение.



Нам доверяют/ They trust us



Администрация
г. Калуга
City administration
Kaluga city



Администрация
г. Жуковский
City administration
Zhukovsky city



Администрация
г. Подольск
City administration
Podolsk city



СИСТЕМА ГАЛС
ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ КОМПАНИЯ

HorusCapital



МЦЭЛЬ
НЕДВИЖИМОСТЬ



**STYNESS
CORPORATION**



**ПЕРЕСВЕТ
РЕГИОН**



ВД МЭЖ



МОСКОВСКИЙ
ЗАВОД
ПОЛИМЕТАЛЛОВ



НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ
ПЕНСИОННЫЙ ФОНД
ЭЛЕКТРОЭНЕРГЕТИКИ



FINSTAR
PROPERTIES RU



FERRO



STROY



Russian Research Group



Компания осуществляет полный комплекс работ по проведению исследований и разработке концепций на рынке коммерческой недвижимости, предлагая своим клиентам решения по наиболее эффективному инвестированию в коммерческую недвижимость и оптимальному использованию существующих объектов

Татьяна Ващенко
Ведущий аналитик-маркетолог

Наш консультационный партнер

THE
Retail Consulting Group

Франция, Консультант группы *Carrefoure, Auchan*

Russian Research Group
Москва, Ул. Крутицкая, д. 9 стр.2
Тел. +7 (495) 981-00-12, www.r-r-g.ru

