

ООО «МАСТЕРПЛАНС»

АНАЛИЗ КОНКУРЕНТНОЙ СРЕДЫ ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫХ ЦЕНТРОВ В ГОРОДЕ ТЮМЕНЬ



ЦЕЛЬ ИССЛЕДОВАНИЯ

Цель исследования: анализ и оценка арендных ставок для якорных и обычных арендаторов в торговых центрах в г. Тюмень.

ОПИСАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

В ходе исследования были...:

- ... отобраны торговые центры для проведения сравнительного анализа по арендным ставкам;

- ... представлена информация об отобранных торговых центрах (общая и полезная площадь зданий, перечень арендаторов и пр.);

- ... для каждого торгового центра предложены по 2-3 основных вида арендаторов из числа якорных и обыкновенных;

- ... выяснены арендные ставки по состоянию на начало лета 2015 года;

- ... проведено сравнение ТРЦ «Патриот» с отобранными конкурентами по ряду параметров, включая ставки аренды;

- ... определены рыночные позиции ТРЦ «Патриот» по сравнению с конкурентами.

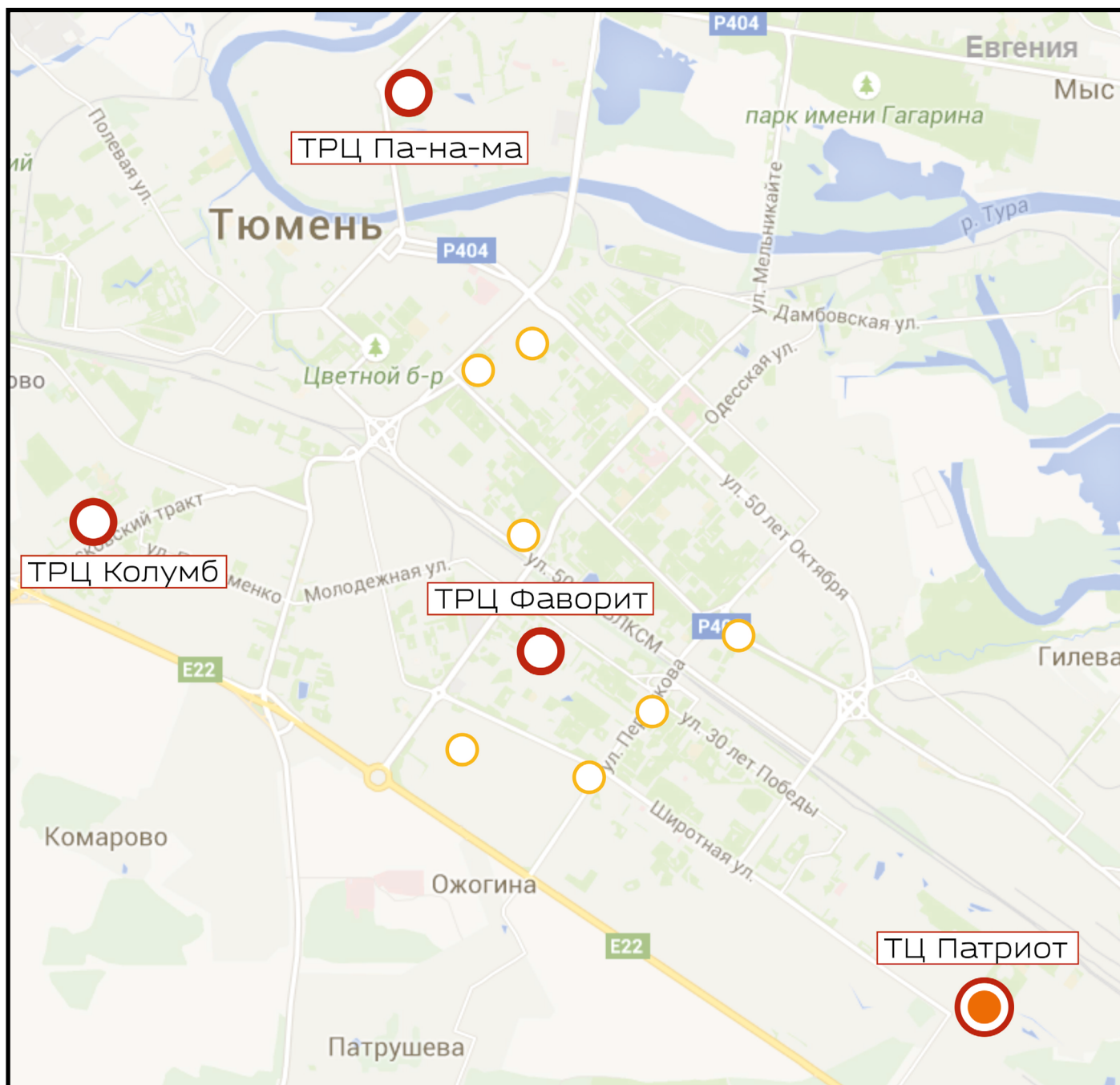
КРИТЕРИИ ОТБОРА ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ ДЛЯ АНАЛИЗА

ТЦ располагаются по всему городу, чтобы исключить влияние каких-либо специфических факторов.

Близкая к ТРК «Патриот» концепция – наличие якорных и обычных арендаторов.

Похожие параметры ТЦ: крупный торговый центр, несколько этажей, наличие парковки.

Отобранные торговые центры отмечены на карте. Это ТРЦ «Фаворит», ТРЦ «Колумб» и ТРЦ «Па-на-ма».



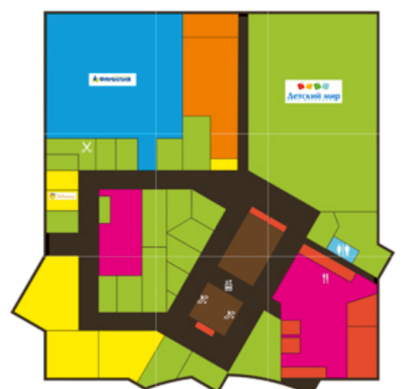
ТРЦ «Па-на-ма»
 Улица 2-ая Луговая, дом 30
 GBA – 26 000 кв.м.
 GLA – 18 000 кв.м.
 Этажность – 3
 Парковка – 500 м.м.



АРЕНДАТОРЫ

- Beeline
- Belwest
- Carte d'or
- Double cafe
- Etalon Jenavi
- Fashion оптика
- Incity
- Kari
- MULTIZONA
- O'stin
- Zolla
- Аптека «Калинка»
- Евросеть
- Л'Этуаль
- Линии любви
- Мегафон
- МТС
- ⚓ **Перекрёсток**
- Ростелеком
- Салон цветов «Мишель»
- Связной
- ⚓ **Ютерра**
- Чайникoff
- Четыре лапы
- AmAnte
- bonita
- ★ **Feminity**
- Grinvir
- Holstinka
- Loona
- Milavitsa
- NOVENA
- Palmetta
- Ra-Ma-Lie
- Silvia
- Stillisimo
- WST
- Zingal
- Ангел
- Ателье
- Галерея обуви
- Две головы
- Изюминка
- Империя сумок
- ⚓ **М-Видео**
- Модное движение
- О`кейс
- Спортмастер
- Территория моды
- ★ **Топ Парад**
- Фото Арт Галерея
- ЦентрОбувь
- Чаровница
- baby BOSS
- Crockid
- Dzhussy
- ex. coffee
- Happy Family
- O'stin kids
- ★ **Wenice**
- Буду мамой
- Детский мир
- Детский стиль
- Еврошкола
- Казан Мангал
- Кафе Makosta
- Круттыши
- Лабиринт
- Модняшка
- ОРМАТЕК
- Петровские блины
- Shooze
- Счастливый ребенок
- Умничка
- Фамилия
- Япона Мама

ПЛАН ТЦ



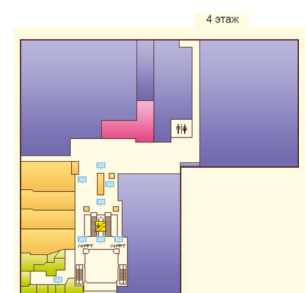
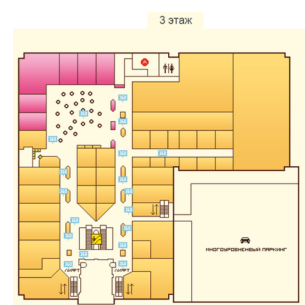
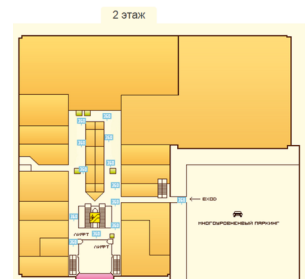
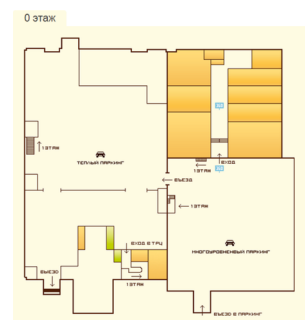
ТРЦ «Колумб»
 Московский тракт, дом 118
 GBA – 53 000 кв.м.
 GLA – 37 000 кв.м.
 Этажность – 4
 Парковка – 500 м.м.



АРЕНДАТОРЫ

Steel Doors	Modamix	Жар-Птица
Долли	Modis	Запсибкомбанк
Дом диванов	Montenapoleone	Искра
Еврочехол-tmn	President Club	Красная пресня
Живая планета	Reebok	Кредит Европа банк
Загарай City	Rich	Крошка-Картошка
Кристалл	★ Sabellino	Магазин Аксессуаров
Рукодельные штучки	Stolz	Мастерица
Фаворит	Twist	Матрёшка
Штурм	Vita	Меха Мода
Valina	Альфа-Банк	Мехамания
Casada	Банк Открытие	★ Новоплат
Comeray	Газпромбанк	Омега
Comeray	ГалаМарт	От винта
Home credit bank	Жаннет	Российский трикотаж
Home credit bank	Коко	Русский лён
Kanta	✂ М.Видео	Свободно
Lady Collection	Райффайзенбанк	СтильПарк
MobiTop	Синьорина	Сургутнефтегазбанк
Multizona	Тофа	Тюменьагропромбанк
Orhideya	5 Карманов	УралСиб
✂ SPAR	Amoretto	Халяль
Zinger	Carte D'OR	ЧайникоFF
ВТБ24	СС	Шарм
✂ Евросеть	Dosso Dossi	Шарoff
Имидж Оптика	Francesco Bellini	Юла
Л'Этуаль	hobi	ЯпонаМама
Мелодия здоровья	IQ	Aziz Bebe +
Московский ювелир- ный завод	Juice Fresh	Batel
МТС	Magnify	Beauty express
Оптика	Mamita	Body Max
Пиво	Message	DARS
Подари-ка!	Miledy	Lovely
Ремонт сотовых теле- фонов	Mirabella	Store
Ритм	Mister	Tesmodes
Русская ювелирная сеть	Mosaika	Бильярд
Сбербанк России	Nina.N	Версаль
Связной-3	★ O'Stin	Динопланета
Табак 72	Ranni	Евролюкс
Терминал7	Rossita	Из рук в руки
Флора Де Люкс	Samura	Караоке-бар
Adidas	SAY	Киномечта
Alla luce	Sharell	Командор
Beauty Republik	Valery Elite Perfume	Лаура
Comeray	Vita Bassa	Открытый путь
DNS	ABC	Планета Боулинг
Eveline	Арбат	София
Hardsoda	Банк Москвы	Спорт-бар
M-Shoes	Бижутерия	Сувениры Подарки
	Бутичок	Фотостудия Print
	Венеция	Эл Лит
	Восточный базар	

ПЛАН ТЦ



ТРЦ «Фаворит»
 Улица Валерии Гнаровской, дом 12
 GBA – 26 085 кв.м.
 GLA – 18 000 кв.м.
 Этажность – 3
 Парковка – 400 м.м.



АРЕНДАТОРЫ

Химчистка
 Пандора
 Магазин постоянных распродаж
 Оптима
 Дион
 Живая планета
 Tecstilno Tecstilno
 Fix Price
 Revert
 Фамилия

★ Pansport

Подарок
 Третья планета
 МТС МТС
 ОАО «Запсибкомбанк»
 Инфолайф
 Мегафон

⚓ Райт

Баскин-Робинс
 Унция
 Мастер и Маргаритка
 Золото платина Линии любви
 Золотой
 So Chic
 Связой
 Ростелеком
 Мультизона
 Бургер Кинг
 Суаре Маркет
 Реальные чехлы
 Estel
 Хару-хару
 Аптека
 Lady collection
 Riana Collection
 Лаура
 Malloko

★ Л'этуаль

ХИТЭК

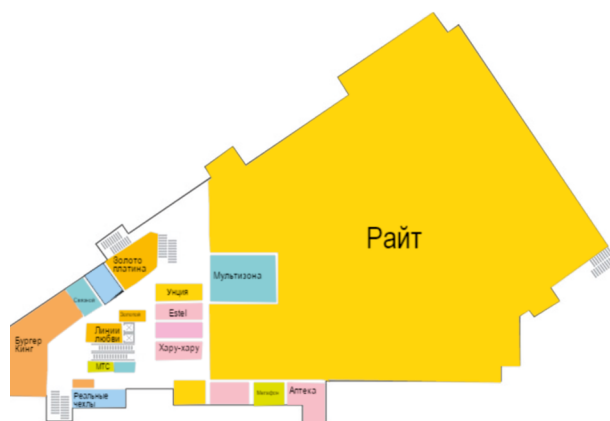
★ Gloria Jeans

⚓ Profmax
 Red Hat
 Collant
 MOON | SUN
 Zolla
 YNG
 SABRA
 Natura
 Mosaika
 Азбука моды
 Centro
 Арбат
 Kari
 Гаджет
 Эталон

★ Мон Кулон

Stilissimo
 Cotton Dreams
 Traveler's Coffee
 DNS
 Kari Kids
 Malino-Bambini
 Gulliver
 Bukashka
 Lego
 Бегемотик
 Кот Обормот
 Азбука Кино
 Воздушные шары
 New York pizza
 TAR tarelka
 Subway
 Chicken
 Япона Мама
 Петровские блины
 Game Point
 Лабиринт Страхов и Зеркальный лабиринт
 Kumpir

ПЛАН ТЦ



Для изучения размера арендных ставок были рассмотрены по несколько **якорных** и **обычных** арендатора:

ТРЦ «Фаворит»

- Pansport
- Райт
- Л'этуаль
- Gloria Jeans
- Profmax
- Мон Кулон

- Sabellino
- Новоплат
- O'Stin

ТРЦ «Па-на-ма»

- Перекрёсток
- Ютерра
- Feminity
- М-Видео
- Топ Парад
- Venice

ТРЦ «Колумб»

- SPAR
- Евросеть
- М.Видео

Выяснение размера ставок аренды осуществлялось следующими методами:

- опрос персонала арендаторов непосредственно в торговом зале;
- проведение интервью с сотрудниками отделов аренды исследуемых ТРЦ ;
- методами конкурентной разведки, в частности - путем проведения переговоров под видом потенциальных арендаторов.

В результате удалось установить ставки для всех вышеуказанных арендаторов.

Результат исследования представлен в таблице ниже:

Наименование арендатора	Арендная ставка за кв.м. в месяц, не включая НДС-18%
ТРЦ «Фаворит»	
Pansport	2400
Райт	950
Л'этуаль	1930
Gloria Jeans	2760
Profmax	2480
Мон Кулон	2800
ТРЦ «Колумб»	
SPAR	850
Евросеть	1200
М.Видео	920
Sabellino	2610
Новоплат	2840
O'Stin	1600
ТРЦ «Па-на-ма».	
Перекрёсток	900
Ютерра	950
Feminity	2500
М-Видео	850
Топ Парад	1500
Venice	2800

СРАВНЕНИЕ С СУЩЕСТВУЮЩИМИ ТРЦ ПО ОСНОВНЫМ ФАКТОРАМ КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ

Участники рейтинга:

- ТРК «Патриот»
- ТРЦ «Фаворит»
- ТРЦ «Колумб»
- ТРЦ «Па-на-ма»

Сравнение производилось по существенным с точки зрения арендаторов факторам. При этом, каждому фактору присвоен вес в соответствии с их значимостью для арендаторов:

ФАКТОРЫ И ВЕСА ДЛЯ СРАВНЕНИЯ:

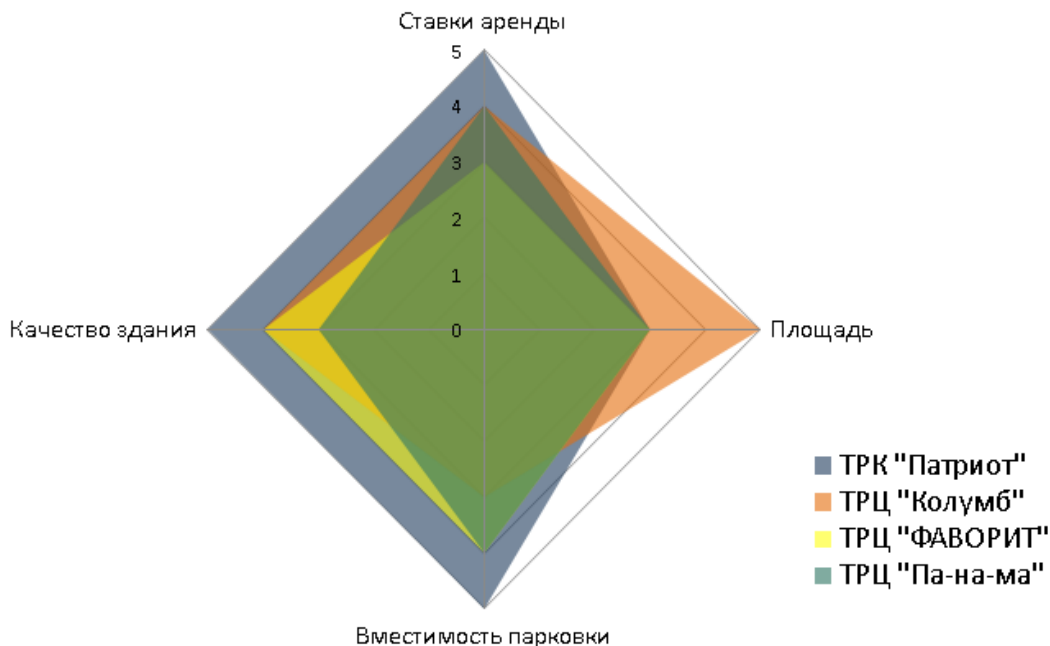
ФАКТОРЫ КОНКУРЕНЦИИ	ВЕСА
Ставки аренды	50%
Площадь	10%
Вместимость парковки	25%
Качество здания	15%
Итого:	100%

Каждый ТЦ был оценен по выбранным факторам, результаты оценки представлены ниже. Факторы оценивались по 5-бальной шкале:

РЕЙТИНГ КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ					
Конкуренты	Ставки аренды	Площадь	Вместимость парковки	Качество здания	Суммарный рейтинг
ТРК "Патриот"	5	3	5	5	18
ТРЦ "Колумб"	4	5	3	4	16
ТРЦ "ФАВОРИТ"	3	3	4	4	14
ТРЦ "Па-на-ма"	4	3	4	3	14

Для удобства визуального сравнения, взвешенные оценки конкурентов и нашего проекта отображены на диаграмме:

Рейтинги конкурентов



Суммарные средневзвешенные рейтинги представлены на диаграмме «Средневзвешенный рейтинг конкурентоспособности» ниже. Как можно видеть на ней, концепция ТРК «Патриот» является наиболее конкурентоспособной.

Средневзвешенный рейтинг конкурентоспособности

