

Торгово-развлекательный комплекс “Gintama”

Торгово-развлекательный комплекс “Gintama”

с. Гора, Бориспольского р-на - 5,23 га под коммерческую застройку



•Участок является фасадным к трассе Киев-Борисполь и находится в 9 км от границ г. Киева и в 4 км от Международного аэропорта “Борисполь”
•Разработан предпроект строительства торгового центра
•500 м до автомобильной развязки
•10 км до ст. м. Бориспольская

Проект строительства торгово-развлекательного комплекса
на участке 5,23 га

Спутниковая карта



Проект строительства торгово-развлекательного комплекса
на участке 5,23 га

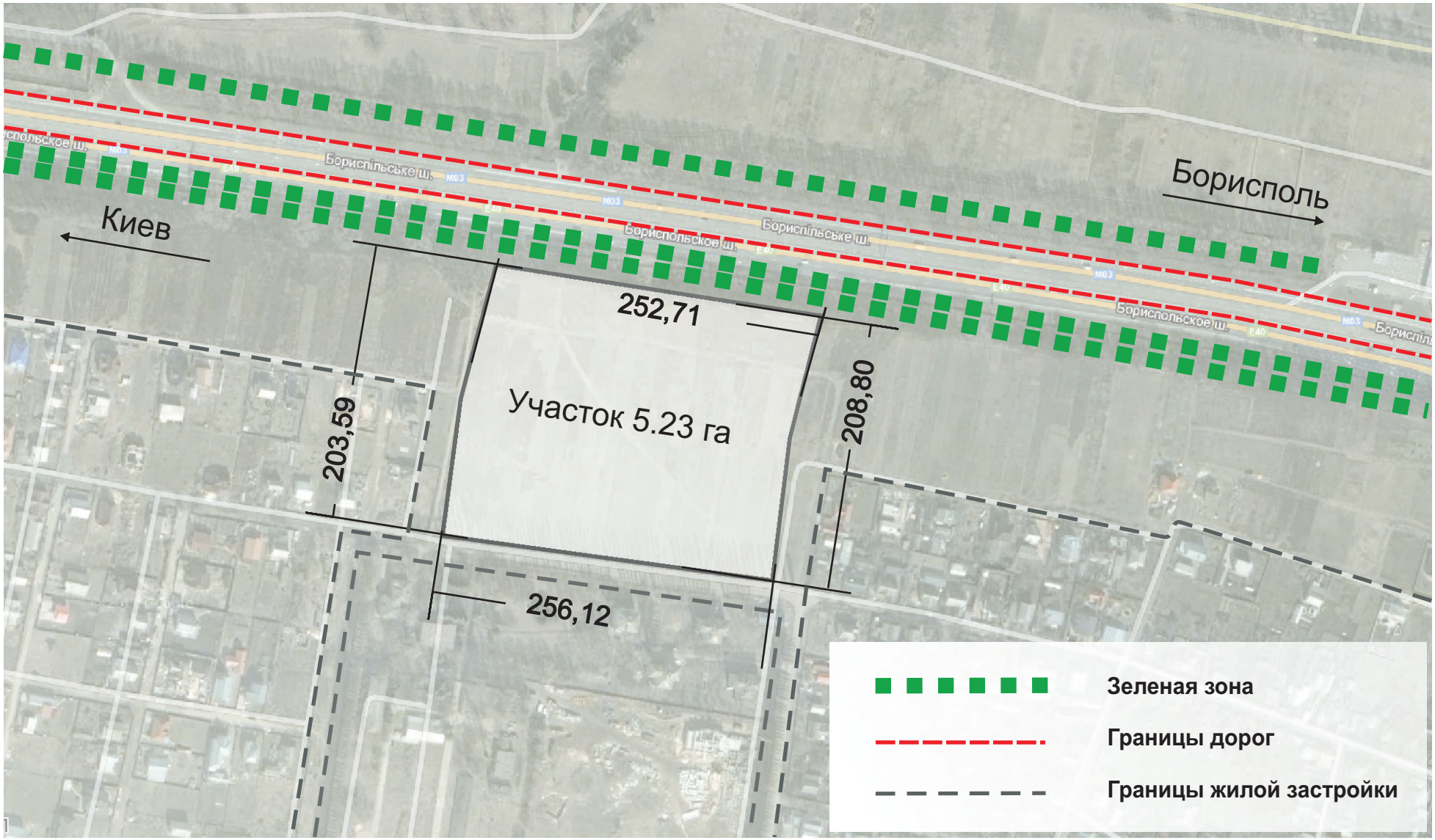
Торгово-развлекательный комплекс “Gintama”

Карта



Проект строительства торгово-развлекательного комплекса
на участке 5,23 га

Схема земельного участка



Проект строительства торгово-развлекательного комплекса
на участке 5,23 га

Характеристики рынка розничной торговли (Украина, 2012)

В 2012 году развитие рынка розничных сетей определяется следующими трендами:

•Существует несоответствие между спросом и предложением: спрос на новые розничные сети не уменьшается, несмотря на выход на рынок Киева и регионов Украины международных и региональных розничных сетей.

•Дефицит подходящих земельных участков и сложные разрешительные процедуры заставили некоторых международных застройщиков изменить свои приоритеты и приобрести земельные участки в региональных центрах Украины.

•Несколько известных операторов усилили свои позиции в Украине, открыв новые магазины или обеспечив себя земельными участками для будущих проектов.

•На рынке основательно укрепился розничный формат торговли – большие торговые центры.

•В торговых центрах появилась возможность для различных торговцев стать мини-арендаторами.

•В Киеве выросло количество международных брендов.

•Ставки аренды торговых площадей в 2012 году не только не снизились, но и возросли, как в торговых центрах, так и в отдельных торговых помещениях. Процент вакантных торговых площадей критически низкий.

Показатели рынка розничной торговли (Киев, 2012)

Киев, столица Украины, входит в число наибольших городов Центральной и Восточной Европы с официальной численностью населения 2,75 млн. чел. Фактическая численность превышает 4,5 млн. чел. благодаря потоку мигрантов из других регионов Украины

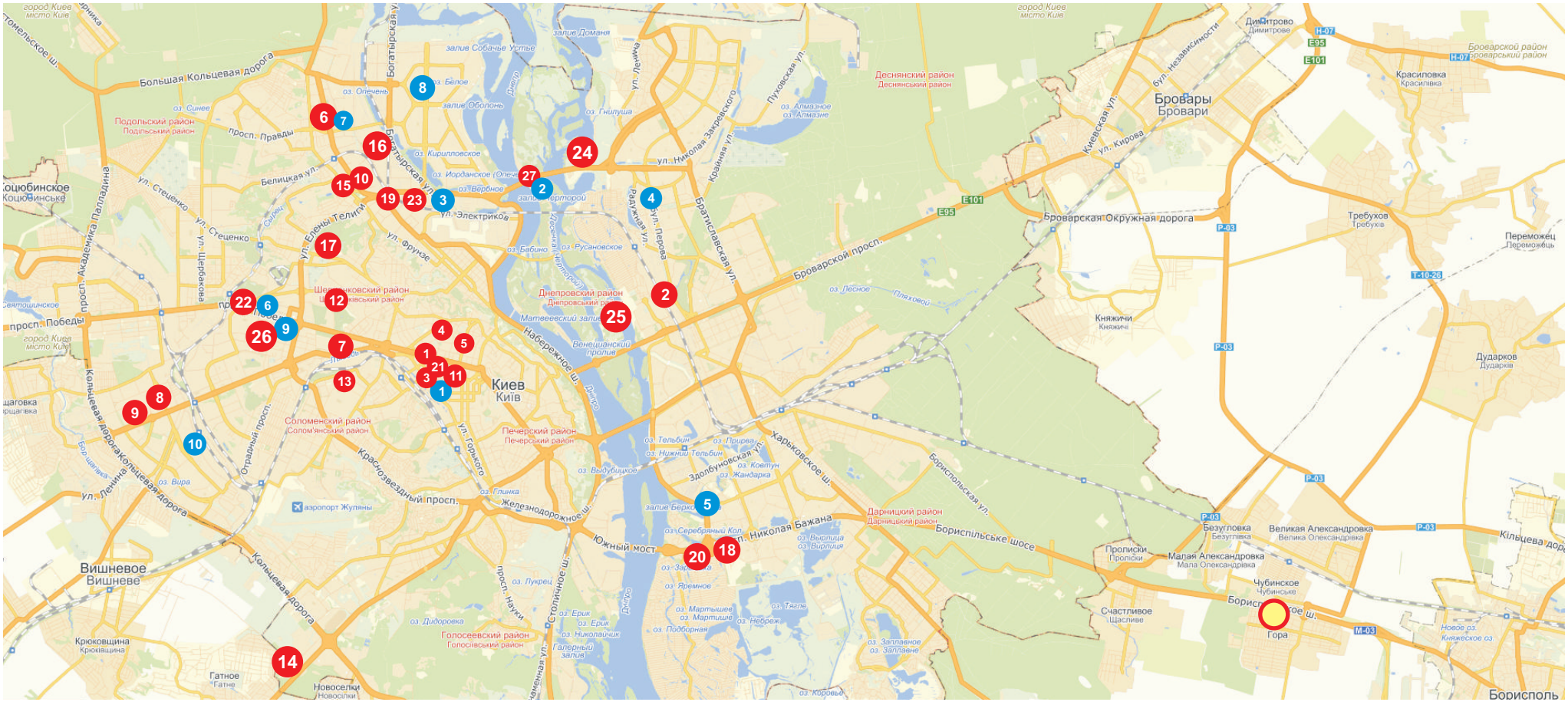
Киев – административный, политический, финансовый, научный и культурный центр страны. Покупательная способность его жителей предопределяет его привлекательность для розничного рынка.

Согласно рейтинга развития розницы международной консалтинговой компании DTZ – Украина находится на пятом месте после Индии, России, Китая, Вьетнама, по критерию потенциальной емкости рынка и высокими темпами экономического развития. В связи с этим, внедрение новых проектов, связанных со строительством площадей под розничные сети, возможно определить как наиболее привлекательный коммерческий сектор в Украине в 2012 году. Предполагаемый спрос на современную торговую недвижимость в Киеве превышает 1,3 млн. м.кв.

- Рост объема промышленного производства – 10,3%
- Рост розничной продажи – 29,4%
- Рост реального дохода населения – 12,5%
- Рост домашних расходов – 34,5%
- Уровень безработицы – 2,3%

Торгово-развлекательный комплекс “Gintama”

Существующие и проектируемые торговые центры Киева



● Существующие торговые центры ● Строящиеся торговые центры ○ Торгово-развлекательный комплекс “Gintama”

Проект строительства торгово-развлекательного комплекса
на участке 5,23 га

Существующие и проектируемые торговые центры Киева

#	Торговый центр	кв. м.	#	Торговый центр	кв. м.
1	Центральный Универмаг (ЦУМ)	8 000	22	Большевик	
2	Детский Мир	8 000	23	Плазма	
3	Метроград	10 000	24	UA Global	
4	Глобус - 1	9 000	25	Комод	
5	Глобус - 2, 3	9 600	26	Материк	
6	Караван	38 000	27	Sky Mall	
7	ТРЦ Украина	24 000	1	Эспланада	
8	Ритм	19 000	2	Sky Mall 2	
9	Квадрат на Борщаговке	11 800	3	Блокбастер	
10	Городок	10 000	4	Квадрат на Перова (Avrora)	
11	Мандарин Плаза	7 500	5	Материк на Днепровской Набережной	
12	Квадрат на Лукьяновке	6 200	6	Большевик 3	
13	Европорт	6 000	7	Караван 4	
14	Магеллан	22 400	8	Шоппинг центр на Оболонском просп.	
15	Альта-центр	17 000	9	Шоппинг центр на Борщаговке	
16	Метрополис	15 000	10	Шоппинг центр на проспекте Королева	
17	Променада-центр	15 000			
18	Пирамида	12 000			
19	Макрос	8 500			
20	Аладдин	10 200			
21	Арена Сити	8 000			

Проект “Gintama”

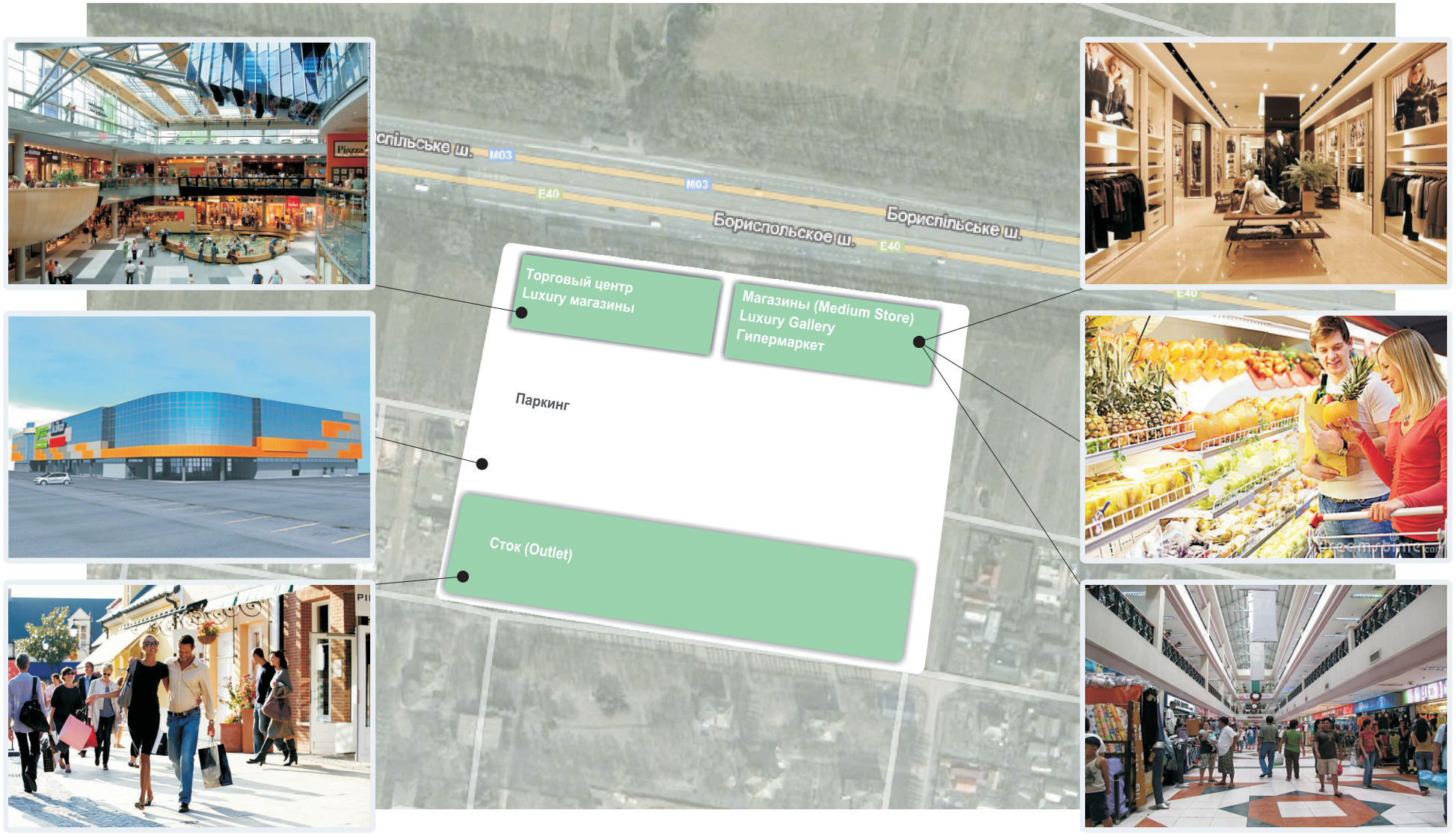
Общие данные	м. кв.	%
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА	**52 300**	**100%**
ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ	38 000	73%
ДОРОГИ И ИНФРАСТУКТУРА	14 300	27%

Общая площадь	5.23 га
Статус земли	в аренде на 49 лет
Назначение	строительство торгово-развлекательного комплекса

Использование	к-во единиц	этажей	пл. застройки (м. кв.)	общая пл. застройки (м. кв.)	пятно застройки (м. кв.)	пятно застройки (%)
Торговый центр	112	2	90	10 080	5 040	13%
Магазины (Medium Store)	8	2	1 100	8 800	4 400	12%
Гипермаркет	1	2	6 000	6 000	3 000	8%
Luxury магазины	2	2	2 000	4 000	2 000	5%
Luxury Gallery	15	2	120	1 800	900	2%
Сток (Outlet)	80	1	90	7 200	7 200	19%
ИТОГО				**37 880**	**22 540**	**59%**

Торгово-развлекательный комплекс “Gintama”

с. Гора, Бориспольского р-на - 5,23 га под коммерческую застройку



Проект строительства торгово-развлекательного комплекса
на участке 5,23 га

Торгово-развлекательный комплекс “Gintama”

Анализ земельного участка для строительства торгово-развлекательного комплекса и аутлет-центра

Место расположения

•Расположен всего в 9 км от Киева (4,5 млн. чел.)

•Расположен в 3,8 км от г. Борисполь (50 000 чел.)

•Расположен в 4 км от Международного аэропорта “Борисполь”

•Оживленный пассажиро-поток по автомагистрали “Киев-Борисполь”

•Фасадное расположение участка к автомагистрали “Киев-Борисполь”

•Приближенность участка к автомобильным развязкам

•Развитая система общественного транспорта и инфраструктура на трассе “Киев-Борисполь”, “Киев-Международный аэропорт “Борисполь”

Конкурентоспособность

•Функционирующие торгово-развлекательные центры Киева расположены на правом берегу Днепра

•Магазины формата “аутлет-центр” в Киеве отсутствуют

Спрос

•Наличие спроса на товары ежедневного потребления в данном районе

•Наличие спроса на товары элитных марок

•Наличие спроса на совершение покупок и развлечений

Концепция

•Сочетание магазинов различных форматов по критерию ценовых предложений и занимаемых площадей представляет возможность совершить все необходимые для семьи покупки за один день

•Сочетание торговой и развлекательной инфраструктуры, а так же объектов общественного питания позволяет удовлетворить запросы широкого спектра потребителей (взрослые различных возрастов и социальных категорий, семьи с детьми различных возрастных категорий)

Возможность реализации

•Ожидается реализация в кратчайшие сроки с учетом заинтересованности участников рынка розничной торговли (Киев) и дефицита торговых центров высокого качества

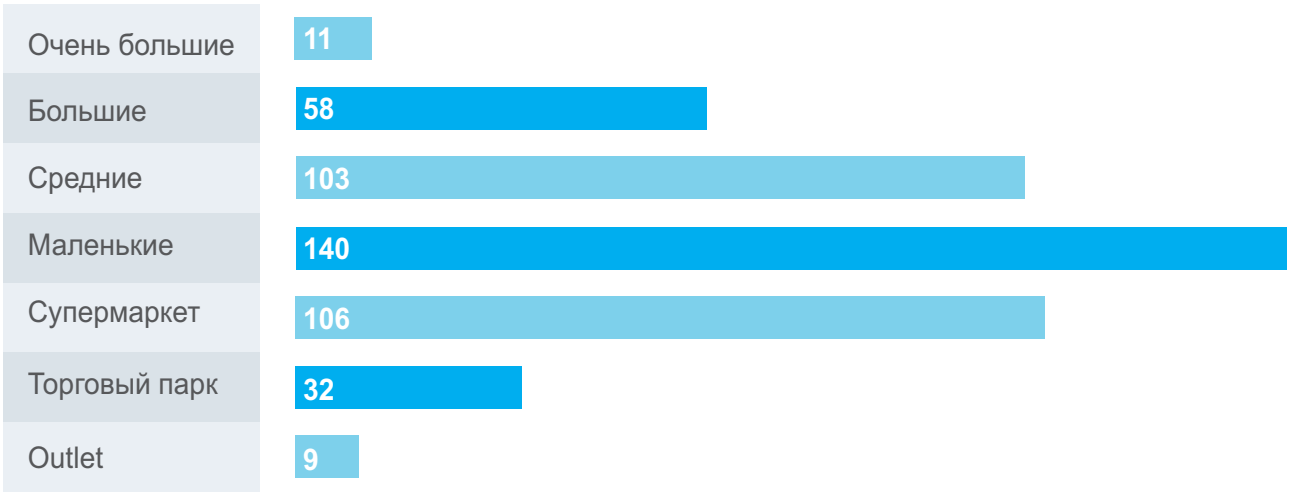
Торгово-развлекательный комплекс “Gintama”

Один из крупнейших торгово-развлекательных комплексов под Киевом

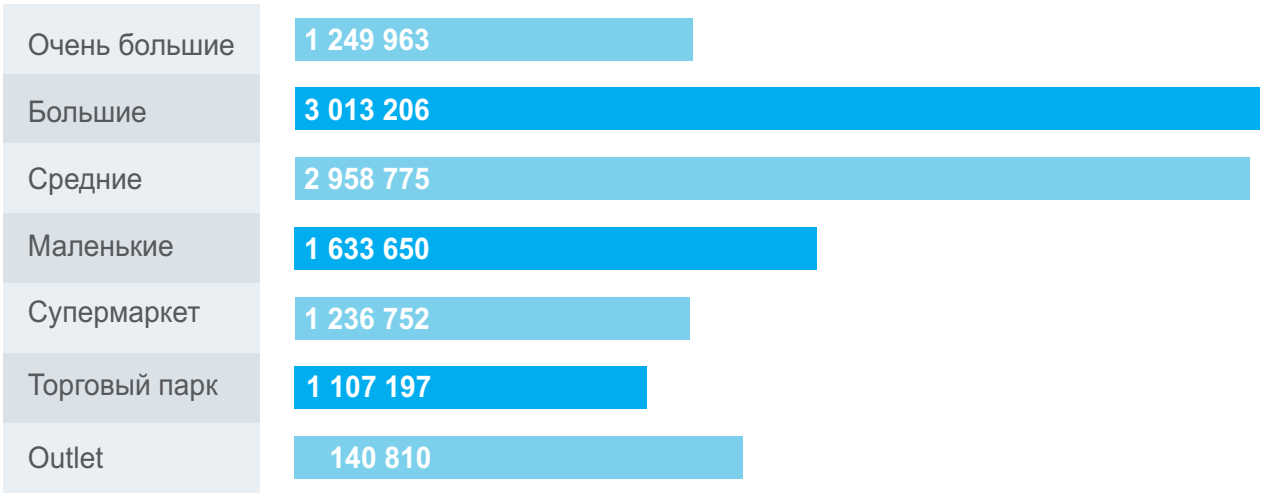
Кол-во этажей: 2	**Общая площадь помещения: 38 000 м.кв.**	**Занимаемая площадь: 5,23 га**
Назначение помещения	**Кол-во объектов**	**Площадь**
Торговый центр	112	10 080 м.кв.
Магазины средних размеров	8	8 800 м.кв.
Гипермаркет	6 000 кв.м.	
Семейный отдых	игры и аттракционы для всей семьи	
Корпоративное обслуживание	банки, туристические агентства	
Услуги	центральный офис, парковка на более чем 4 000 мест	
Доступ	городской транспорт, парковка / спец. транспортные средства (такси, автобусы), в будущем скоростной электро-транспорт	

Распределение торговых центров по форматам в Польше (сравнительный аспект)

Колличество торговых центров по форматам



Площадь застройки торговых центров по форматам



Проект строительства торгово-развлекательного комплекса
на участке 5,23 га