

Строительство торгово-развлекательного центра г. Солигорск, ул. Октябрьская



Группа компаний ASCOM – это:

ASCOM

PARTNERS

Полный цикл управления
строительством

- Выбор/покупка площадки под строительство объекта недвижимости
- Управление проектированием
- Управление строительством

ASCOM

CITY

Управление коммерческой
недвижимостью

- Полный цикл управления коммерческой недвижимостью
- Готовые бизнес-решения для коммерческой недвижимости
- Профессиональное консультирование в области управления недвижимостью

ASCOM

REALT

Риэлтерские услуги

- Полный спектр риэлтерских услуг в области коммерческой недвижимости

Идея проекта

- Строительство современного торгового центра в г. Солигорск
- Площадь участка – 2,22 га. Общая площадь планируемого торгового центра – до 20 000 кв. м,
- Концепция объекта – торгово-развлекательный центр городского масштаба «All in one» с развлекательной зоной для семейного досуга, кинотеатром, фуд-кортом, fashion-галереей и крупным продуктовым ритейлом (до 3 500 кв. м)

Конкурентные преимущества

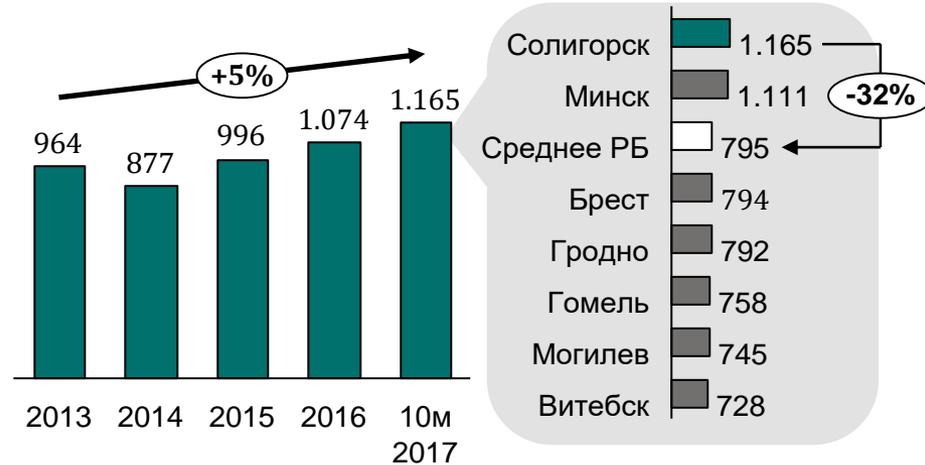
- Конкурентоспособная концепция объекта и уникальное торговое предложение как для покупателей, так и для арендаторов
- Выгодное местоположение:
 - ✓ отсутствие в непосредственной близости прямых конкурентов,
 - ✓ наличие в окружении объектов, генерирующих дополнительный трафик
 - ✓ удобный заезд (близость транспортной развязки)
 - ✓ удобная плоскостная парковка
 - ✓ сильная команда с опытом реализации аналогичных проектов

Солигорск – один из крупнейших районных городов Беларуси по численности населения и №1 по уровню доходов

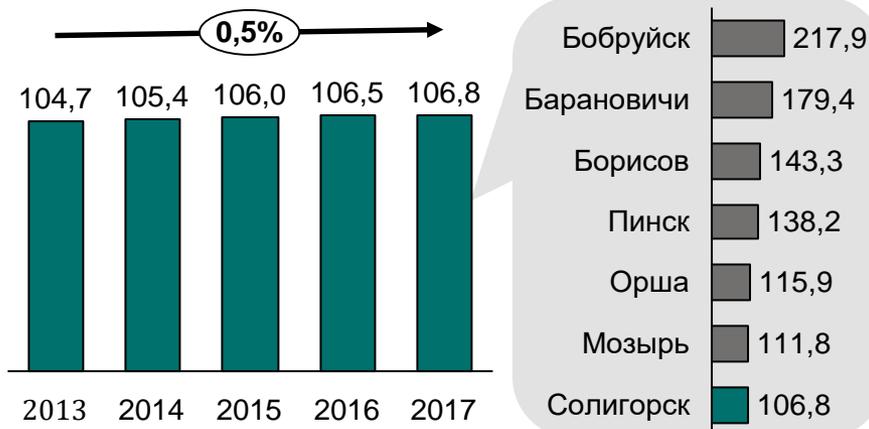
Географическое положение города Солигорск



Среднемесячная заработная плата в Солигорске и областных центрах Беларуси, BYN



Численность населения Солигорска и крупнейших районных центров Беларуси, тыс. чел.

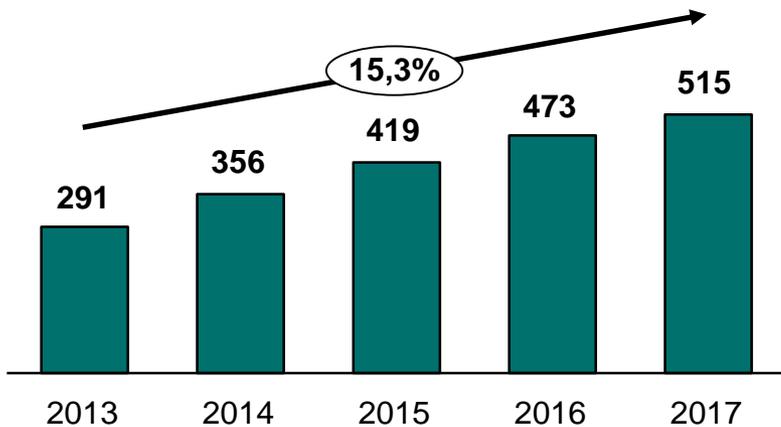


Солигорск – один из наиболее перспективных городов для развития торговли:

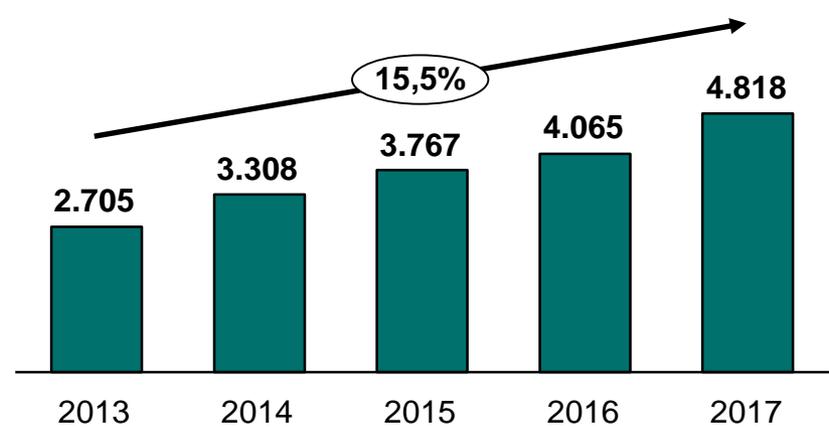
- №7 по численности населения среди районных городов Беларуси (106,8 тыс. чел.)
- №2 по численности населения в Минской области (после Борисова)
- №1 по уровню заработной платы. Среднемесячная зарплата на 32% выше средней по Беларуси
- Расстояние до Минска 140 км (более 1,5 часов на автомобиле). Нет прямой железнодорожной ветки.

Розничный товарооборот г. Солигорск активно растет на протяжении последних 5 лет (в среднем на 15,3% ежегодно). Обеспеченность населения торговыми площадями растет в среднем на 5% в год

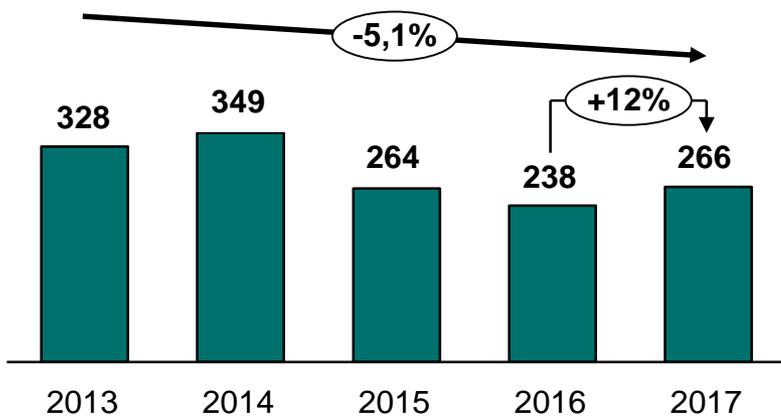
Динамика розничного товарооборота, млн BYN



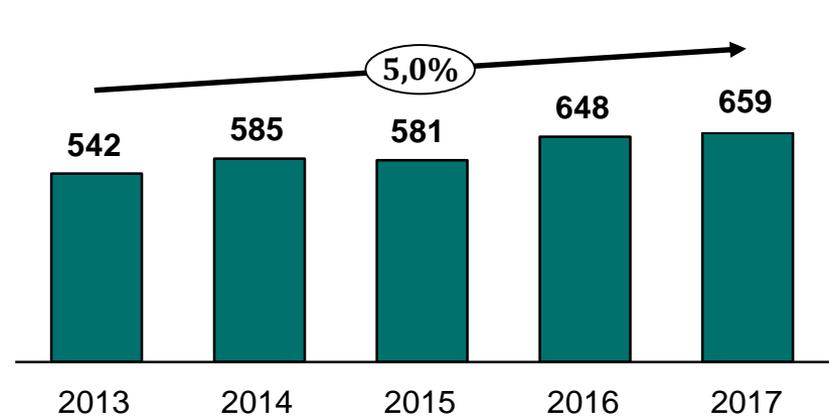
Розничный товарооборот на душу населения, BYN



Динамика розничного товарооборота, млн USD



Торговые площади на 1000 чел. населения, кв. м

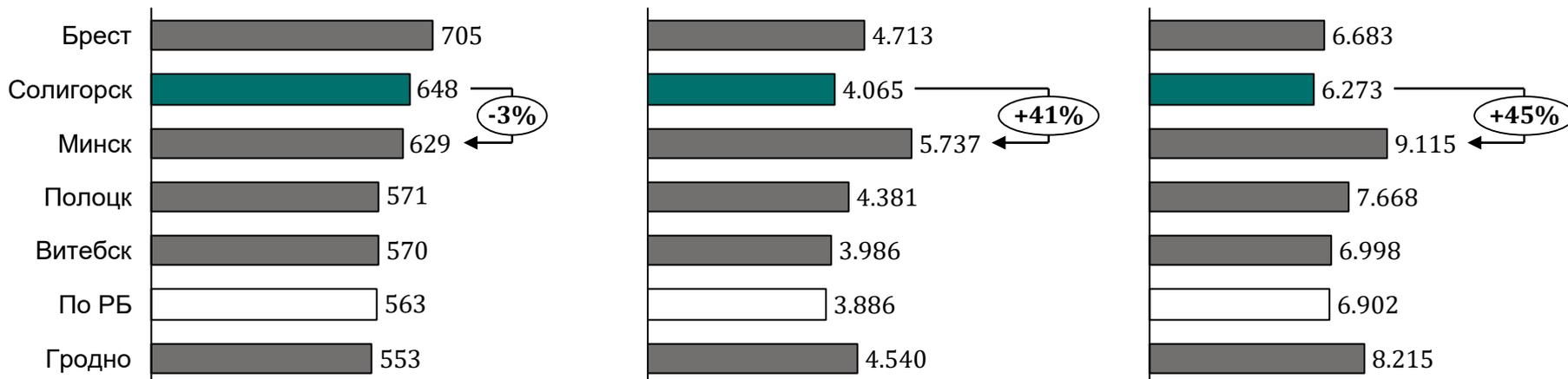


Солигорск является одним из наиболее обеспеченных торговыми площадями городов в Беларуси, но значительно отстает по показателям оборота на душу населения и оборота с 1 кв. м площади

Торговые площади на 1000 чел. населения, кв. м

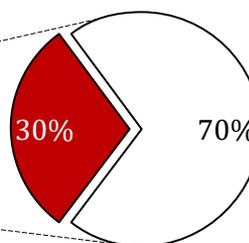
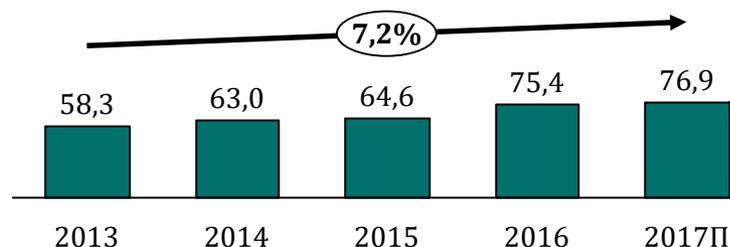
Розничный товарооборот на душу населения, BYN

Розничный товарооборот на 1 кв. м площади, BYN/кв. м



Общие торговые площади, тыс. кв.м

Структура торговых площадей, % от тыс. кв.м



■ Современный формат
□ Традиционный формат

Низкие показатели розничного оборота на душу населения и оборота с 1 кв. м в сочетании с высоким уровнем доходов и постоянным общим ростом розничного товарооборота свидетельствуют о наличии значительного потенциала для развития в г. Солигорск современных форматов торговли

В настоящее время г. Солигорск характеризуется следующими тенденциями и драйверами развития:

Тенденции и драйверы развития потребительского рынка г. Солигорск

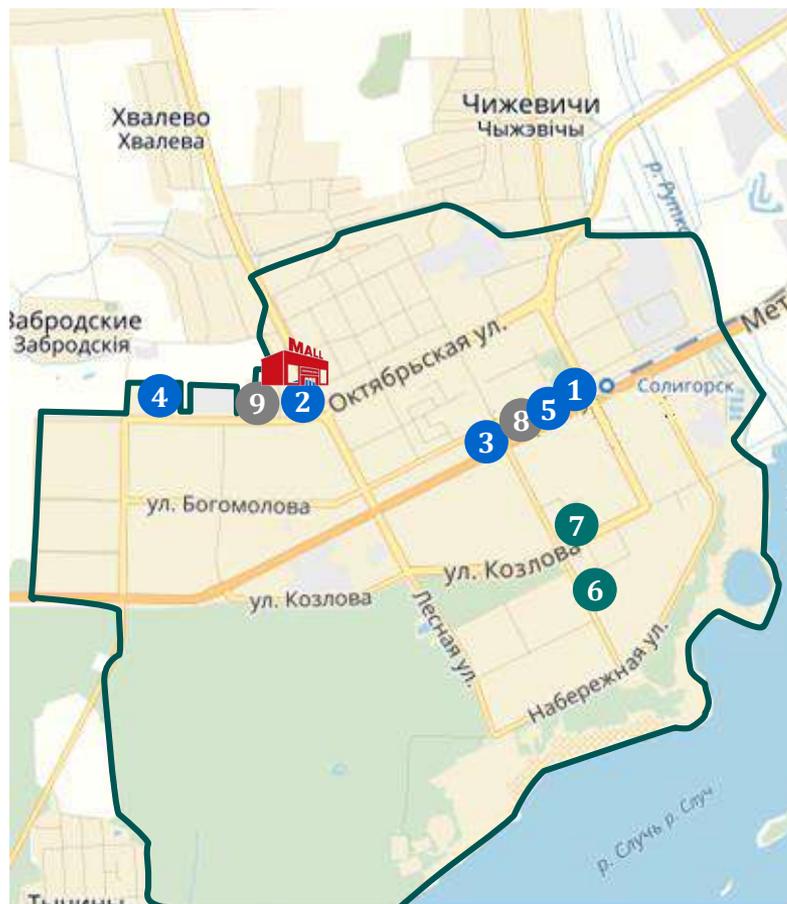
- Наличие градообразующего предприятия «Беларуськалий» обеспечивает занятость более чем 20% населения города и создает базу для развития промышленного кластера.
- Развитый промышленный кластер: холдинг «Пассат», заводы горно-шахтного оборудования, ремонтно-механический, сборного железобетона, железобетонных конструкций, литейно-механический.
- Высокий уровень жизни населения и высокий уровень доходов
- Высокий платежеспособный спрос на продукты питания, fashion (одежда, обувь), общепит, развлекательные услуги, бытовые услуги
- Приобретение «инвестиционных товаров» (мебель, авто, бытовая техника) в г. Минск
- Активные программы жилищного строительства до 2030 г (7-10% от ввода нового жилья по всей Беларуси)

Тенденции и драйверы развития рынка торговой недвижимости г. Солигорск

- Рост количества современных торговых площадей, благодаря высокой платежеспособности спроса:
 - ✓ наличие сетевых ритейл-игроков на рынке в различных сегментах
 - ✓ концентрация игроков в таких секторах как: банки, автосалоны, ювелирные магазины, медицинские центры, HORECA
- Активное развитие стрит-ритейла, но низкая конкуренция среди торговых комплексов и торговых центров
- Отсутствие ТЦ с акцентом на качественные товары Fashion сегмента, а также на семейный досуг и развлечения
- Отсутствие качественного маркетингового продвижения ТЦ
- Появление дополнительного спроса на объекты розничной торговли в результате ввода нового жилья и строительства жилых комплексов в сегменте средний, средний +

В Солигорске действует 5 торговых центров современного формата. В большинстве своем это ТЦ построенные вокруг продуктового ритейла без полноценной галереи одежды-обуви, а также без развлекательной зоны для семейного досуга

Местоположение крупнейших ТЦ г. Солигорск



X ТЦ современного формата
 X Традиционные ТЦ
 близкий конкурент с точки зрения формата

Специализация	Площадь, кв. м	Парковка, маш-мест
 Объект	20 000	
1 ТЦ Green	7,0	444
2 ТЦ Виталюр	5,5	140
3 ТЦ Корона	11,0	230
4 ТЦ Билд	7,0	400
5 ТЦ Галерея	5,7	444
6 Универмаг «Солигорск»	9,0	50
7 «Дом торговли»	5,0	25
8 Строящийся ТЦ	н/д	н/д
9 Рынок Октябрьский	30,0	0

- Сегмент fashion (одежда-обувь) не представлен ни в одном ТЦ, кроме ТЦ Галерея.
- Ни один из действующих ТЦ не предлагает посетителям возможности проведения своего досуга в рамках ТЦ (отсутствуют детские зоны, фуд-корты, зоны развлечения, кинотеатры)

Дефицит в сфере развлечения и досуга наблюдается также среди специализированных объектов полноценных современных центров

Местоположение крупнейших развлекательных заведений г. Солигорск



- | | |
|--|--|
| <p>1 Кинотеатр «Зорка Венера»</p> | <ul style="list-style-type: none"> • 2 зала общей вместимостью 222 чел. • Кинобар |
| <p>2 Спортивно-зрелищный комплекс</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Катание на коньках • Тренажерный и спортивный залы • Сауна с бассейном и хаммам • Хореографический зал • Кафе |
| <p>3 Развлекательный комплекс "Паутина"</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Детский развлекательный центр (горки, батуты, машинки и лодочки, игровые автоматы) • Боулинг (8 дорожек) • Бильярд • Ресторан "Шале": европейская кухня • Спорт-кафе "Паутина" |
| <p>4 Развлекательный комплекс SKYYBAR</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Ночной клуб SKYYBAR Club (шоу-программы, Go-Go, стриптиз) • Ресторан • Диско-паб Retro • Караоке-бар STARS45 |
| <p>5 Торгово-развлекательный центр Радуга</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Продовольственный ритейл • Рестораны «ТеремЪ», «Гудзон» • Проведение детских мероприятий: мастер-классы, анимации, игры |

Объект расположен в северо-западной части города, на главном въезде со стороны Минска

Местоположение Объекта (участка)



- Участок расположен на главном въезде в г. Солигорск на пересечении магистралей города ул. Октябрьская и пр-т Мира.
- Кадастровый номер участка – 6250000000 120 02661
- Общая площадь – 2,2214 га, площадь ограниченного использования – 0,0452 га (линии электропередач)

- Текущее состояние: в настоящий момент участок представляет собой одноуровневую автомобильную стоянку, которая зарегистрирована как капитальное сооружение

Фотографии объекта



В непосредственной близости от объекта расположено значительное количество торговых и общественно-деловых центров, которые будут генерировать дополнительный трафик

Ближайшее окружение объекта



Торговые Объекты

- 1 Mart Inn
- 2 Виталюр
- 3 Рынок «Октябрьский»
- 4 DIY-гипермаркет «Билд»
- 5 Супермаркет «Радуга»
- 6 Продуктовый магазин

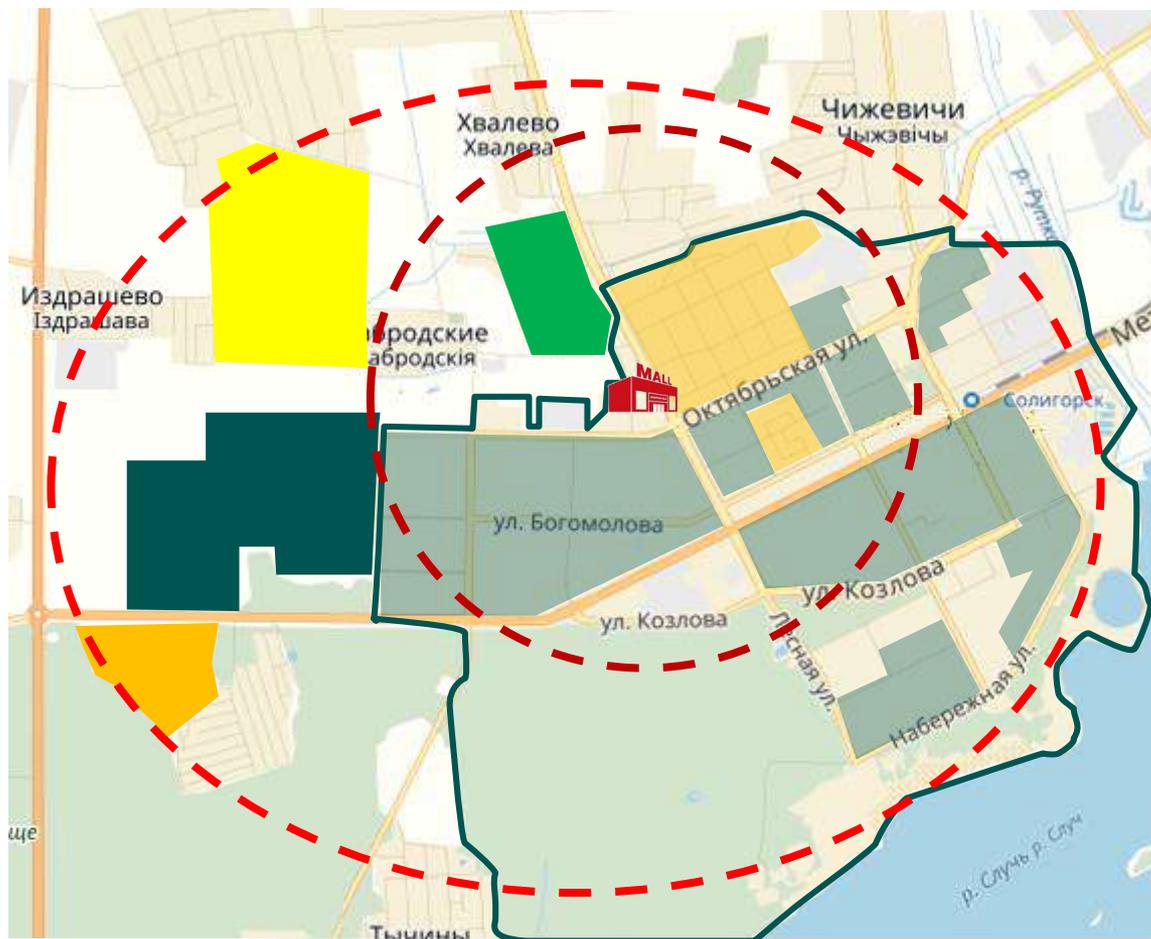
Общественно-деловые Объекты

- 1 Салон Renault
- 2 Зубная клиника
- 3 Холдинг «Пассат»
- 4 Детские сады 28,31,32,37,38,39
- 5 Гимназия №2
- 6 Школы №1, 10
- 7 Дошкольный центр развития ребенка

Возможность создания ритейл-парка и привлечения значительного потока трафика в результате близости PULL торговых объектов (Мартинн, Виталюр, Билд, супермаркет «Радуга»)

Местоположение объекта является перспективным с точки зрения текущей и плановой застройки г.Солигорск

Существующие и планируемые районы жилой застройки в г. Солигорск



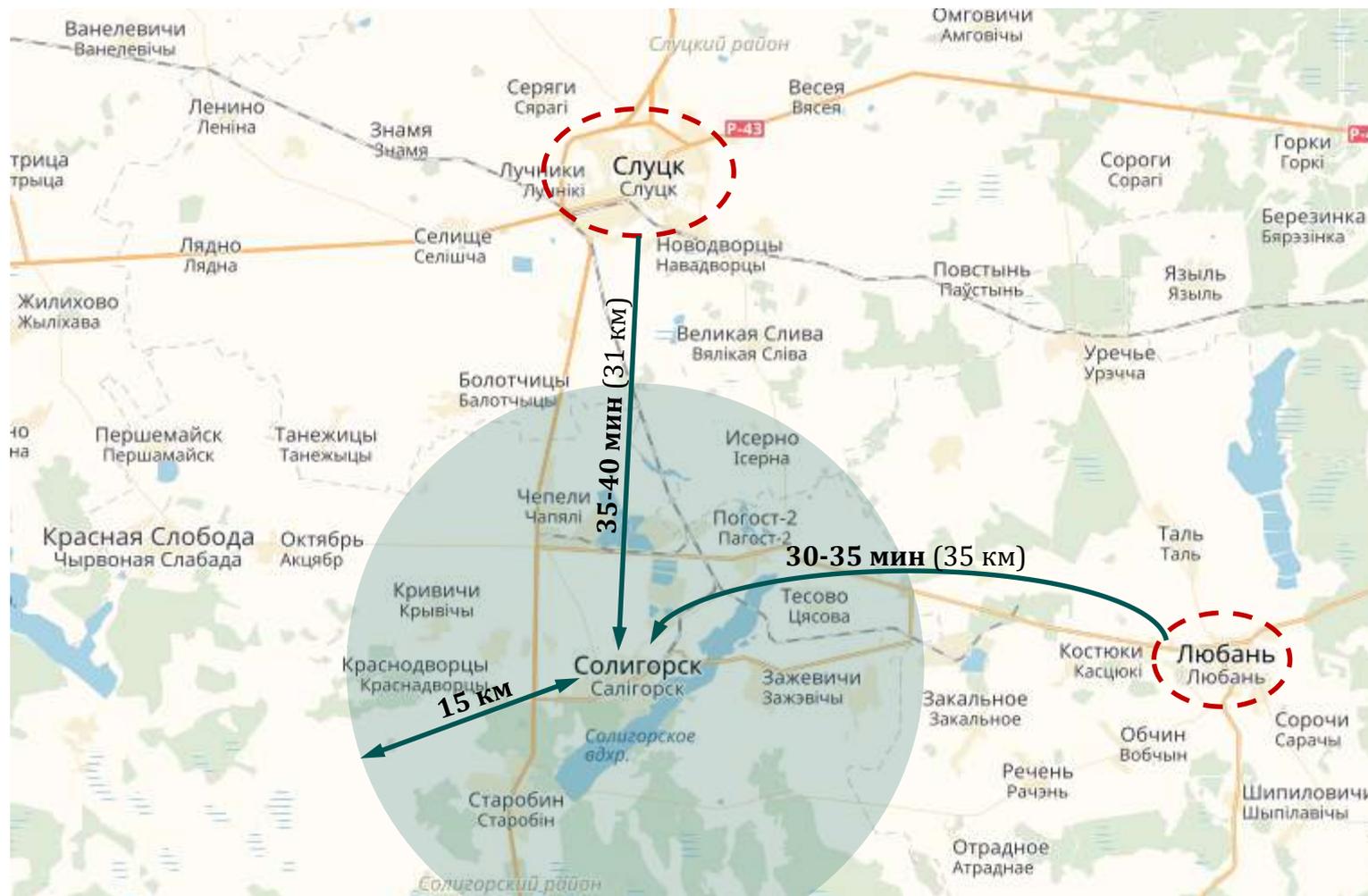
- Существующие кварталы жилой многоэтажной застройки
- Существующие кварталы жилой усадебной застройки

Плановая застройка до 2030 г.

- жилая многоквартирная многоэтажная застройка (6-9 этажей)
- размещение многоквартирной среднеэтажной (4-5 этажей) застройки
- малоэтажная блокированная застройка (1-3 этажа)
- усадебное жилье городского типа
- зона охвата в пределах пешеходной доступности
- зона охвата в пределах автомобильной доступности

Потенциальная аудитория объекта может быть увеличена за счет жителей ближайших населенных пунктов, а также Любани и Слуцка

Местоположение ближайших населенных пунктов



Концепция - торгово-развлекательный центр городского масштаба - нацелена на максимизацию эффективности с учетом локации и общей ситуации на рынке торговой недвижимости

Торгово-развлекательный центр городского масштаба «ALL IN ONE»



Целевая аудитория ТЦ

- жители близлежащих районов
- семьи с детьми со всего города
- жители ближайших населенных пунктов

УТП проекта для B2C:

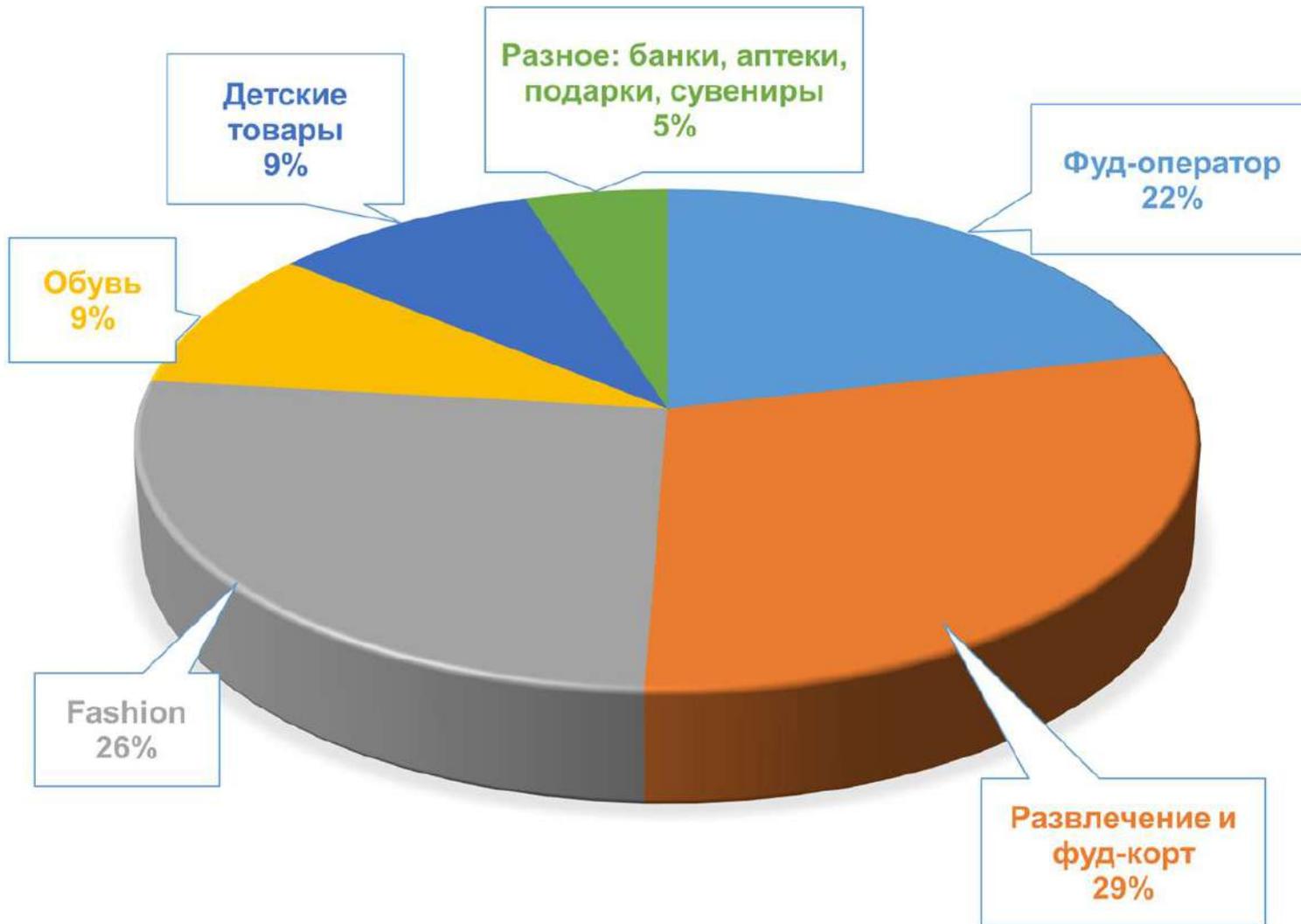
- Продуктовый якорь – гипермаркет до 3500 м.кв.
- Fashion (одежда и обувь)
- Детские товары
- Развлечения: кинотеатр, детский центр и др.
- FOOD зона
- Мини якоря: товары непродовольственной и промышленной группы
- Услуги: химчистка, салоны красоты, ремонты и т.д.



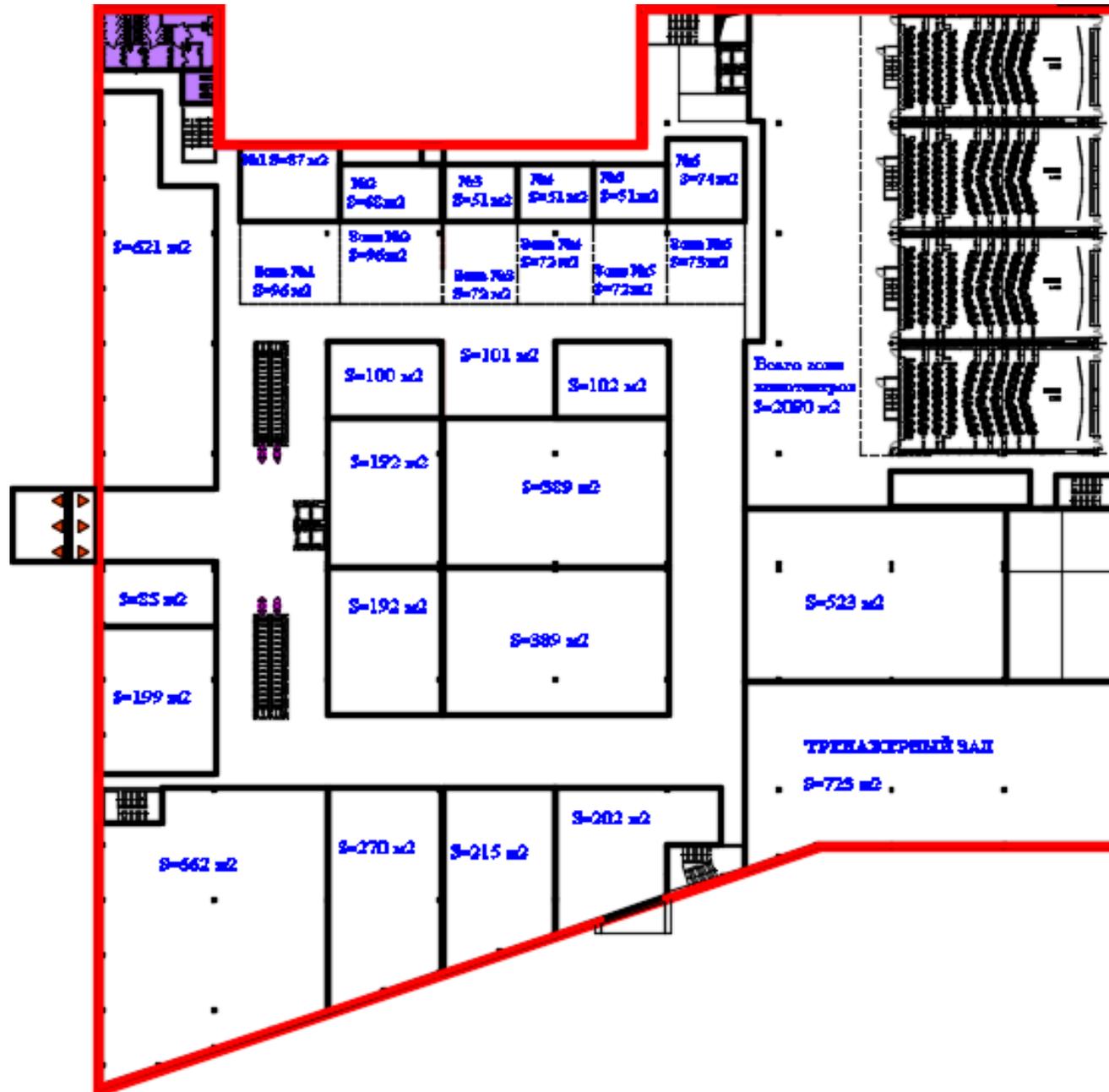
УТП проекта для B2B:

- формирования pull арендаторов, дополняющих друг друга и позволяющих покупателям закрыть все свои потребности в одном месте
- привлечение качественного целевого трафика посетителей
- активное продвижение ТЦ
- выгодная локация объекта

Долевое соотношение площадей в разрезе концепции ТРЦ







Контакты

Менеджер проекта
Наталья Шатрова

+375 29 337 00 07



n.shatrova@ascom.by



+375 44 762 72 72



+375 29 762 72 72



+375 25 762 72 72

+375 17 370 08 29

www.ascom.by

